



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

Tarih:29.03.2023


<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	ÖZEL ŞAHIS
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2023 tarihli toplantısında gündemin 107. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Kepez Belediye Meclisinin 01.02.2023 tarih ve 34 sayılı kararı ile uygun bulunan, Sütçüler Mahallesi 27231 ada 2, 3, 4 parsellerin konut alanından Ticaret+Konut (TICK) alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Kepez Belediye Meclisinin 01.02.2023 tarih ve 34 sayılı kararı ile uygun bulunan, Sütçüler Mahallesi 27231 ada 2, 3, 4 parsellerin konut alanından Ticaret+Konut (TICK) alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

  
Mithat ARAS  
İmar Kom. Başkanı

~~Toplantıya Katılmadı.~~

  
Metin ALTUNBAŞ  
İmar Kom. Üyesi


~~~~  
Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

  
Hasan Ali ACAR  
İmar Kom. Üyesi

~~~~  
Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Üyesi

~~Toplantıya Katılmadı.~~

Ali ÇETİN  
İmar Kom. Üyesi

  
Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

  
Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi

~~~~  
Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi



T.C.  
KEPEZ BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Toplantı Yılı	2023		
Toplantı Ayı	02 / ŞUBAT		
Toplantı Tarihi ve Günü	01-02-2023 / Çarşamba		
İlgili Müdürlük	KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Karar No	34
Evrakın Özü	İmar Planı Değişikliği	Karar Tarihi	01-02-2023

**GÜNDEMİN 12. MADDESİ**

Kepez Belediye Meclisinin 06.07.2022 tarihli 195 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi Sütçüler Mahallesi 27231 adanın, 1/5000 ölçekli Nazım imar planına uygun olacak şekilde TİCK ibareli Ticaret+Konut Alanına dönüştürülmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hakkındaki;

**İmar Komisyonu Raporu:**

**Rapor Tarihi:** 20.01.2023

**Rapor No:** 3

**Konu:** Kepez İlçesi Sütçüler Mahallesi 27231 adaya ilişkin plan değişikliği.

**İnceleme:** Kepez Belediye Meclisinin 06.07.2022 tarihli 195 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi Sütçüler Mahallesi 27231 adanın, 1/5000 ölçekli Nazım imar planına uygun olacak şekilde TİCK ibareli Ticaret+Konut Alanına dönüştürülmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu.

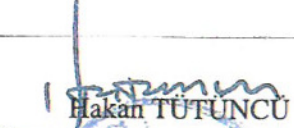
**Komisyon Görüşü:** Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin konunun **uygun olduğu** kanaatine varılmış olup, işbu rapor Meclise sunulmak üzere tarafımızca tanzim edilmiş ve imza altına alınmıştır

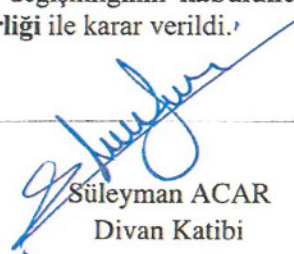
**Komisyon Üyeleri:** Murat MENZİLCİOĞLU, Nejat ATEŞ, Ali Baki SARICA, Eren KURT ve Cafer TURGAY uygun imzalı olup;

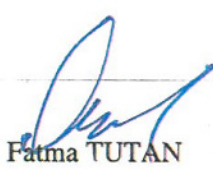
Konu görüşmeye açılarak yapılan müzakereler sonucunda **İmar Komisyonu** raporu doğrultusunda oylamaya sunulmuştur:

**K A R A R :**

5393 Sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin (u) bendindeki **“İmar planlarına uygun şekilde hazırlanmış belediye imar programlarını görüşerek kabul etmek Belediye Meclisinin görev ve yetkilerindedir.”** hükmüne istinaden; Sütçüler Mahallesi 27231 adanın, 1/5000 ölçekli Nazım imar planına uygun olacak şekilde Ticaret+Konut Alanına (TİCK) dönüştürülmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin  **kabulüne** ve konunun **İmar Komisyonundan** geldiği şekli ile uygun olduğuna **oy birliği** ile karar verildi.

  
Hakan TUFUNCU  
Kepez Belediye Başkanı

  
Süleyman ACAR  
Divan Katibi

  
Fatma TUTAN  
Divan Katibi

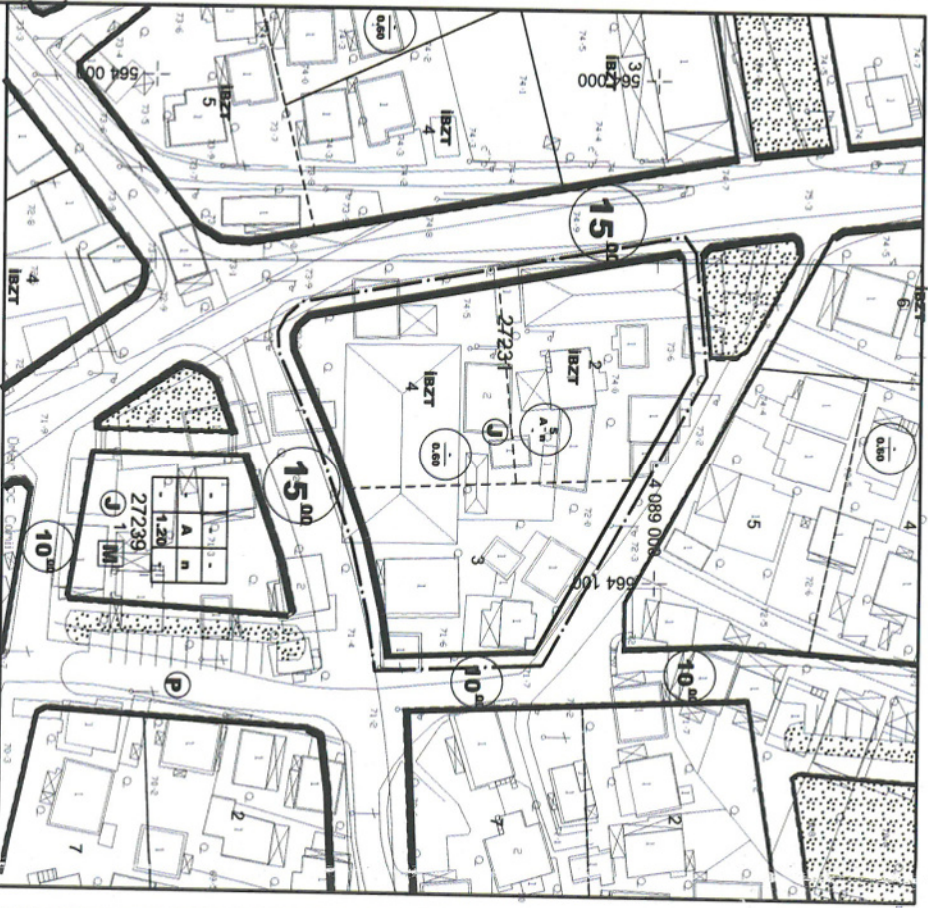
# ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) KEPEZ BELEDİYESİ

MAHALLE : SÜTÇÜLER

ADA/PARSEL NO: 27231 Ada 2, 3 ve 4 Parseller

PAFTA NO: 025-a-10-a-3-c, 025-a-10-a-3-d

MEVCUT PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ  
ONAMA SINIRI

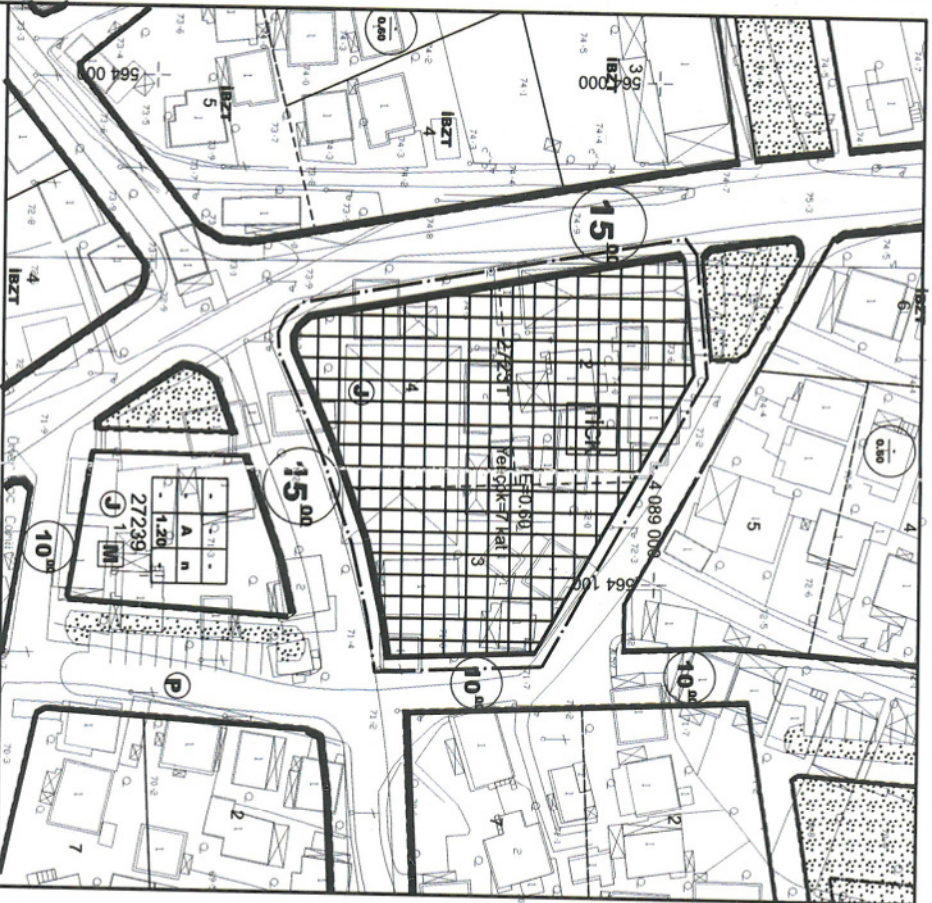
5  
1  
KONUT ALANI

IBZT  
(IBZT)

İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARET  
(IBZT)

PLAN NOTU :  
1-Ticaret-konut (TICK) alanında toplam inşaat alanının en az % 25'ine ticaret yapılacaktır.  
2-Planlama alanında otopark ihtiyacı kendi parselli içersinden karşılanacaktır.  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000  
K  
İ  
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ  
ONAMA SINIRI

5  
1  
TİCARET-KONUT ALANI

TİCARET-KONUT ALANI

IBZT  
(IBZT)

İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARET  
(IBZT)

**ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) KEPEZ BELEDİYESİ**  
**SÜTÇÜLER MAHALLESİ**  
**27231 ADA 2 , 3 ve 4 PARSELLER**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Antalya İli , (Büyükşehir) , Kepez Belediyesi, Sütçüler Mahallesi sınırları içinde , 27231 Ada 2 ,3 ve 4 parselleri (4427 m<sup>2</sup>) kapsayan O25-a-10-a-3-c ve O25-a-10-a-3-d numaralı 1/1000 ölçekli İmar Planı paftalarına giren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1: Uydu Fotoğrafi

**2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI**

Plan değişikliğine konu parseller Antalya kent merkezinin kuzeyinde yer alan ve hızla gelişen Sütçüler mahallesinde bulunmaktadır. Bölgedeki yapılaşma, ulaşım olanaklarının cazibesi ve Antalya için büyük öneme sahip Kepez Devlet Hastanesinin de etkisi ile hız kazanmıştır. Bölgedeki konut alanları her geçen gün artmakta ve yapılaşmalar artıkça bu yapılaşma içerisinde ticaret ihtiyacı önemli talep haline gelmektedir.

Plan değişikliğine konu ada Kepez Devlet Hastanesi, Varsak Raylı Sistem hattı ve güçlü ulaşım bağlantılarına olan yakınlığı nedeni ile sürekli gelişmekte ve yapılaşma süreçleri neredeyse tamamlanmakta olan bir bölgede yer almaktadır.

Planlama alanında yer alan parseller 15 metre genişliğindeki yolların kesişme noktasında yer almakta olup , Uygulama İmar Planına göre planlama alanındaki parsellerden 2 ve 4 nolu parseller İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımına , 3 parsel konut kullanımına sahiptir.

Plan değişikliğine konu 27231 adanın güneyinde yer alan 27239 ada 1 parsel de Ticaret Alanı olarak tanımlı durumdadır.

Söz konusu ada/parsellerin konut alanından ticaret alanına dönüştürülmesine ilişkin yakın zamanda Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 11.04.2022 tarih ve 308 sayılı Meclis Kararı onaylanmış 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği bulunmaktaydı.

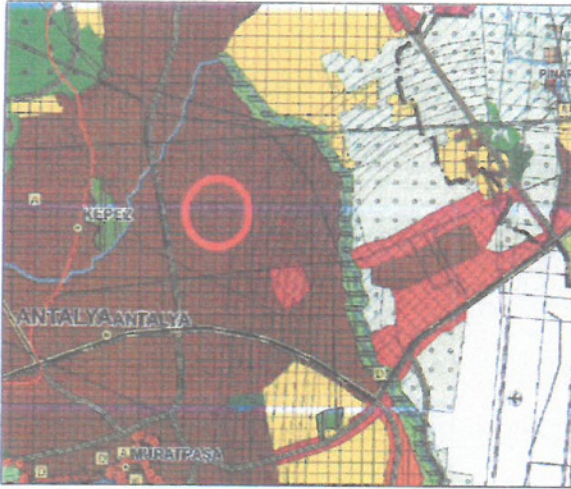
Ancak bu tarihten sonra 10.10.2022 tarih ve 895 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile plan değişikliğine konu ada/parselleri de kapsayan Kepez 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu onaylanmış bulunmaktadır.

11.04.2022/308 nolu BKM ile onaylanan planda tamamı Ticaret olarak tanımlanan buada/ parseller , 10.10.2022 tarih ve 895 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan Kepez 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda TİCK olarak tanımlanmış bulunmaktadır.

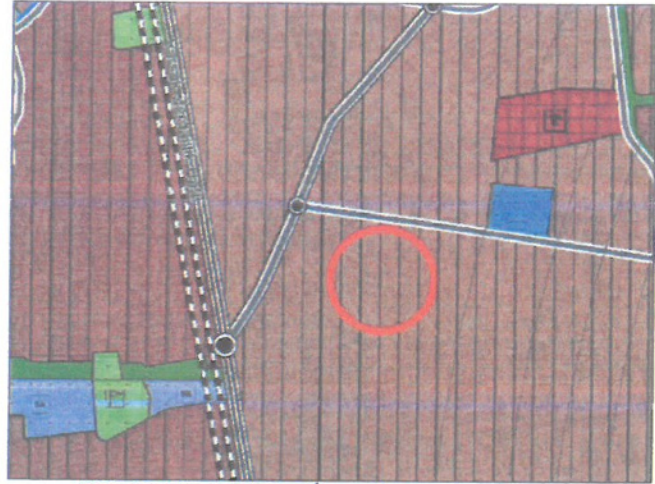
Bu çerçevede yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmak istenilmektedir.

### 3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Planlama alanı, Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisinde kalmaktadır. Söz konusu planlama alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alan kullanım kararı bulunmaktadır.



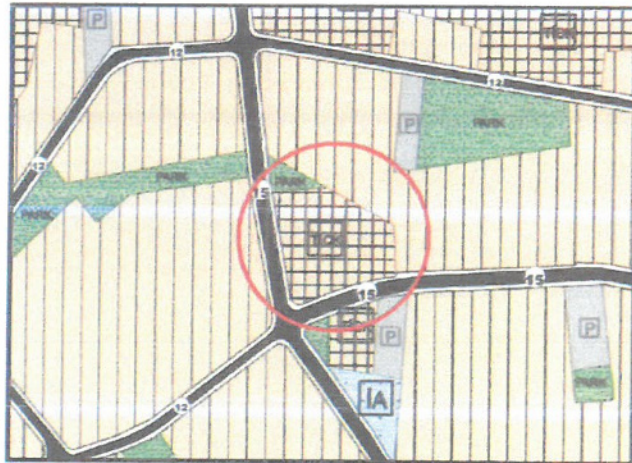
Plan 1: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı



1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı

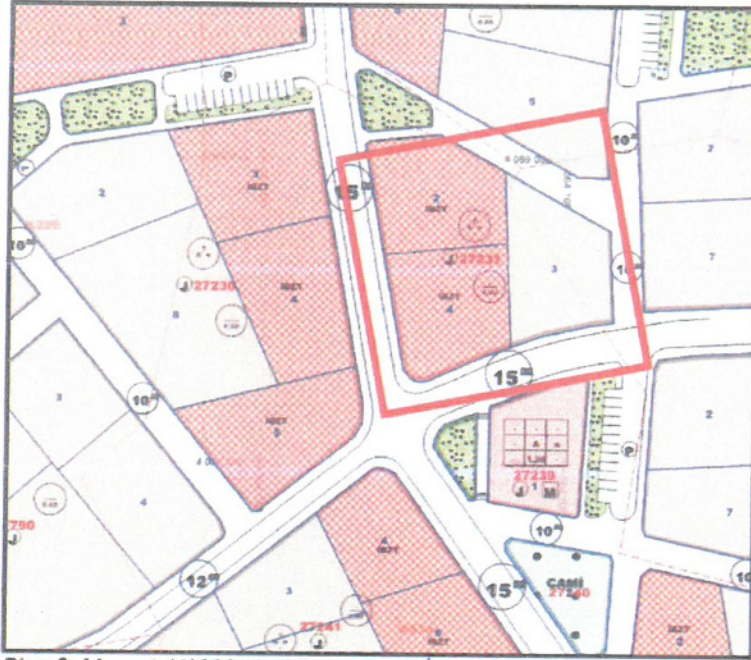
Planlama alanında Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan Aksu-Döşemealtı-Kepez-Konyaaltı-Muratpaşa-Serik İlçeleri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Söz konusu 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı Mevcut Konut Alanları sınırları içerisinde bulunmaktadır.

Sütçüler Mahallesi, 27231 ada 2, 3 ve 4 parsellerin konut alanından ticaret alanına dönüştürülmesine ilişkin geçmiş dönemde hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 11.04.2022 tarih ve 308 meclis karar no ile onaylanmış olmakla birlikte 10.10.2022 tarih ve 895 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı onaylanan Kepez 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda söz konusu ada/parseller TİCK alanı olarak tanımlıdır.



Plan 2: Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

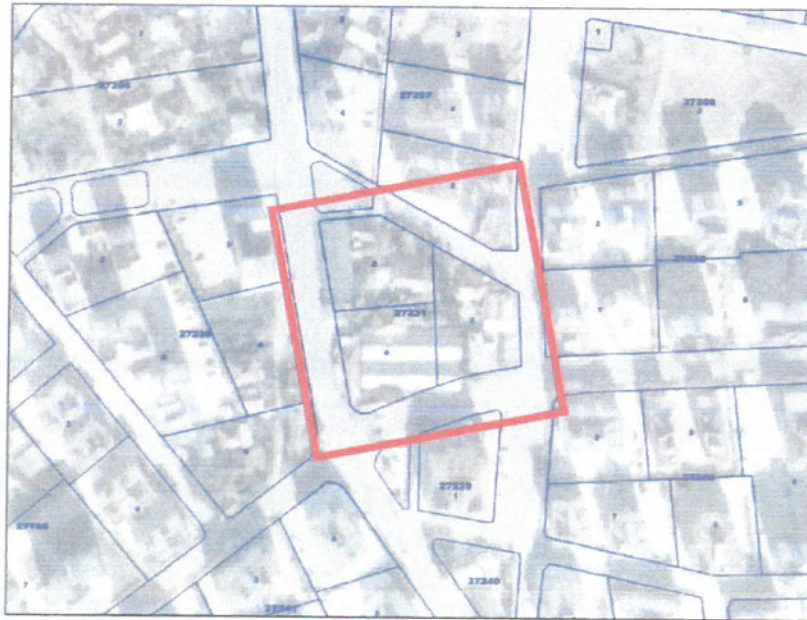
Plan değişikliğine konu alanda 2 ve 4 parsel mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımına sahip Konut alanında , 3 parsel konut kullanımına sahip alanda kalmaktadır.



Plan 3: Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

#### 4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Antalya İli, Kepez Belediyesi, Sütçüler Mahallesi, 27231 ada 2 parselin büyüklüğü 1475 m<sup>2</sup>, 3 parselin büyüklüğü 1475 m<sup>2</sup> ve 4 parselin büyüklüğü 1477 m<sup>2</sup>'dir. Parsellerin toplam büyüklüğü 4427 m<sup>2</sup>'dir. Parseller içerisinde parsel maliklerine ait geçmiş yıllarda yapılmış ruhsatsız yapılar yer almaktadır.



Resim 2 : 27231 Ada ve Çevresi Kadastral Durum

## 5. PLANLAMA KARARLARI

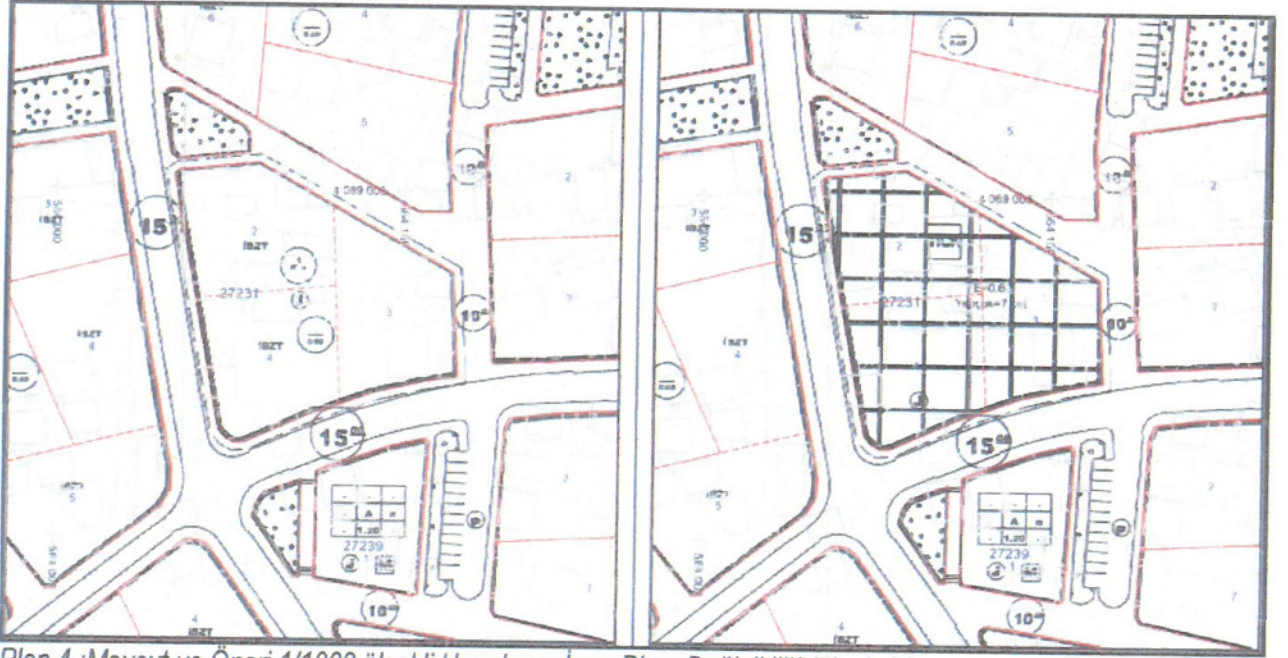
Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi ile İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) kullanımlı 27231 ada 2 ve 4 parseller ile konut kullanımlı 3 parselin işlevsel bir ticaret-konut alanı haline gelmesi öngörülmektedir.

Antalya Büyükşehir Belediyesi meclisinin 10.10.2022 tarih ve 895 sayılı Kararı onaylanan Kepez 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda söz konusu ada/parseller TİCK alanı olarak tanımlıdır.

Plan değişikliği sınırları içerisinde üst ölçekli plan kararlarına uygun plan kararların üretilerek uygulamaya geçilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Önerilen plan değişikliği teklifi ile 27231 adanın tamamında mevcut plan kararlarında olduğu gibi E=0.60 yapı yoğunluğu önerilmiş , ada bazında olması nedeniyle de Yençok= 7 kat yapı yüksekliği önerilmiştir.

Belirtilen gerekçeler kapsamında Antalya İli, Kepez İlçesi, Sütçüler Mahallesi sınırları içerisinde 27231 Ada 2, 3 ve 4 parsellerin Ticaret-Konut (TİCK) Alanı olarak değişikliğini konu alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Plan 4 :Mevcut ve Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (ölçeksiz)

### PLAN NOTU :

- 1-Ticaret-Konut (TİCK) alanında toplam inşaat alanının en az % 25'ine ticaret yapılacaktır.
- 2-Planlama alanında otopark ihtiyacı kendi parseli içerisinde karşılanacaktır.

Bu plan kapsamında; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

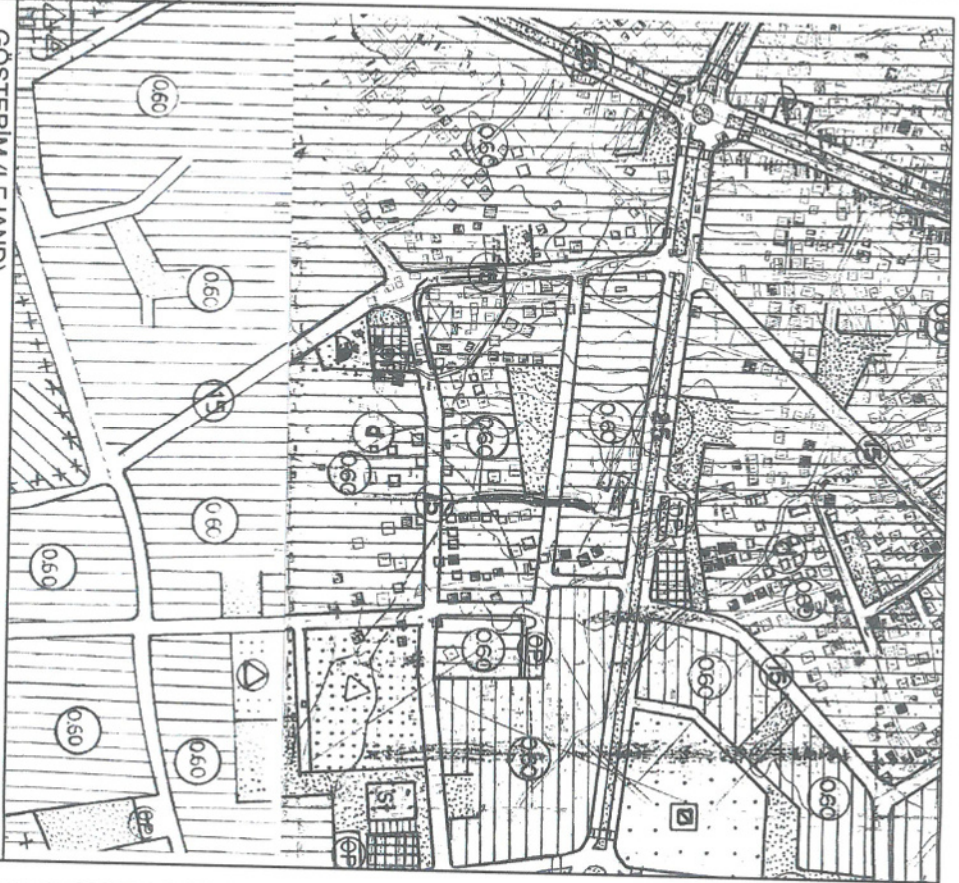
Saygılarımızla arz ederiz.

Okan ATAK  
Şehir Plancısı  
Oda No: 1070

Ayşegül ATAK  
Şehir Plancısı  
Oda No: 169  
Yet. Belgesi (A) Gr

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (KEPEZ) BELEDİYESİ  
MAHALLE: SÜTÇÜLER  
ADAPARSEL NO:27231 ADA 2 ,3 ve 4 PARSELLER  
PAFTA NO : 22L

MEVCUT PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



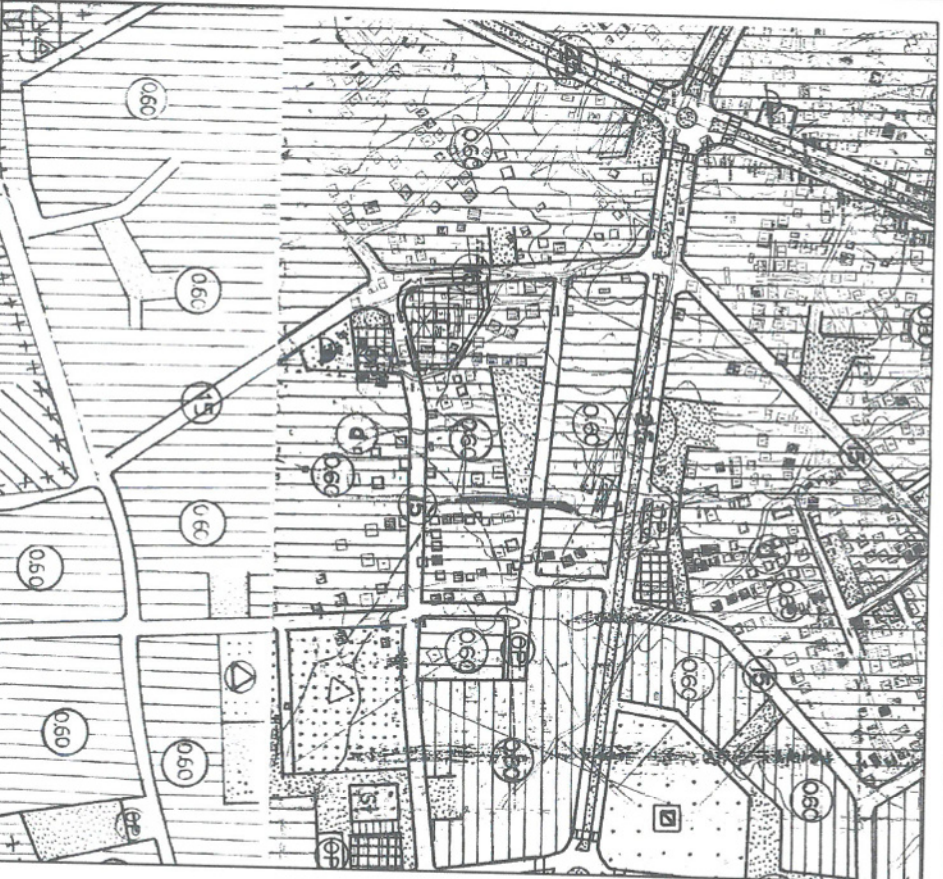
KONUT ALANI

Plan Notu:  
1- Planlama alanında ottopark ihtiyacı kendi parselli içerisinde karşılanacaktır.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



TİCARET ALANI





**T.C.**  
**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı  
Planlama Şube Müdürlüğü

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** : Kepez Belediyesi  
**Mahalle** : Sütçüler Mahallesi  
**Ada/Parsel** : 27231 ada  
**Ölçek** : 1/1000  
**Alan m<sup>2</sup>** : 4427 m<sup>2</sup>

Kepez Belediye Meclisinin 01.02.2023 tarih ve 34 sayılı kararı ile uygun bulunan, Sütçüler Mahallesi 27231 ada 2, 3, 4 parsellerin konut alanından Ticaret+Konut (TİCK) alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2023 tarihli toplantısında gündemin 107. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan yürürlükteki 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Kentsel Yerleşim Alanı" olarak planlı olup, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.04.2022 tarih ve 308 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında ise Ticaret Alanı olarak planlanmıştır. Sonrasında Kepez Belediyesince hazırlanan Kepez bütüncül 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonunda söz konusu parseller ticaret+konut alanı (TİCK) olarak planlanmıştır.

Plan değişikliğine konu plan açıklama raporu incelendiğinde;

Planlama alanında yer alan parseller 15 metre genişliğindeki yolların kesişme noktasında yer almakta olup, uygulama imar planına göre planlama alanındaki parsellerden 2 ve 4 nolu parseller İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımına, 3 parsel konut kullanımına sahip olduğu, hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi ile İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) kullanımlı 27231 ada 2 ve 4 parseller ile konut kullanımlı 3 parselin işlevsel bir ticaret-konut alanı haline gelmesi öngörüldüğü, önerilen plan değişikliği teklifi ile 27231 adanın tamamında mevcut plan kararlarında olduğu gibi E=0.60 yapı yoğunluğu önerildiği, ada bazında olması nedeniyle de Yençok= 7 kat yapı yüksekliği önerildiği, belirtilen gerekçeler kapsamında Antalya İli, Kepez İlçesi, Sütçüler Mahallesi sınırları içerisinde 27231 Ada 2, 3 ve 4 parsellerin Ticaret-Konut (TİCK) Alanı olarak değişikliğini konu alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlandığı belirtilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 20.03.2023

Ali Can TETİK  
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN  
Planlama Şube Müdür V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA  
Ayrıntılı bilgi için irtibat:  
Tel : 0 242 241 28 66  
Web: [www.antalya.bel.tr](http://www.antalya.bel.tr)

Fax : 0 242 243 06 28  
E-posta: [info@antalya-bld.gov.tr](mailto:info@antalya-bld.gov.tr) [planlama@antalya.bel.tr](mailto:planlama@antalya.bel.tr)