



T.C.  
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-90852262-105.03-244929  
Konu : Kepez İlçesi, Altınova Sinan Mahallesi  
25155 Ada 15 ve 16 Parseller 1/1000 Uip.  
Değ.

07.02.2023

BAŞKANLIK MAKAMINA

Kepez Belediye Meclisi'nin 06.01.2023 tarihli ve 14 sayılı kararı ile reddedilen, Altınova Sinan Mahallesi 25155 ada 15 ve 16 Parsellerin tevhid edilebilmesi için 15 parsel isteye bağlı zemin ticaret (İBZT) hakkı verilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE  
Tuncay SARIHAN  
Başkan a.  
Genel Sekreter V.

Ek: -İlçe meclis kararı - 1/1000 ölçekli UİP değ., Plan Açıklama Raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: JGx6uX-Jj4jzv-DrT6D0-pFuuZ2-Qj3PBbbE Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya  
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75  
e-Posta: [info@antalya.bel.tr](mailto:info@antalya.bel.tr) İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>  
Kep Adresi: [abb@hs01.kep.tr](mailto:abb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Ali Can TETİK  
Şehir Plancısı  
Telefon No:





T.C.  
KEPEZ BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Toplantı Yılı	2023		
Toplantı Ayı	01 / OCAK		
Toplantı Tarihi ve Günü	06-01-2023 / Cuma		
İlgili Müdürlük	KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Karar No	14
Evrakın Özü	İmar Planı Değişikliği	Karar Tarihi	06-01-2023

**GÜNDEMİN 16. MADDESİ**

Kepez Belediye Meclisinin 05.12.2022 tarihli 299 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi Altınova Sinan Mahallesi 25155 ada 15 ve 16 parselin tevhit edilebilmesi için 15 parselle isteğe bağlı zemin ticaret (İBZT) hakkı getirilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hakkındaki;

**İmar Komisyonu Raporu:**

**Rapor Tarihi:** 06-07-08-09.12.2022

**Rapor No:** 2022 / 58

**Konu:** Kepez İlçesi Altınova Sinan Mahallesi 25155 ada 15 ve 16 parselle ilişkin plan değişikliği.

**İnceleme:** Kepez Belediye Meclisinin 05.12.2022 tarihli, 299 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi Altınova Sinan Mahallesi 25155 ada 15 ve 16 parselin tevhit edilebilmesi için 15 parselle isteğe bağlı zemin ticaret (İBZT) hakkı getirilmesine 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 Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 07.03.2022 tarih ve 243 sayılı Ret kararına istinaden **uygun olmadığı** kanaatine varılmış olup, işbu rapor Meclise sunulmak üzere tarafımızca tanzim edilmiş ve imza altına alınmıştır.

**Komisyon Üyeleri:** Murat MENZİLCİOĞLU, Nejat ATEŞ, Ali Baki SARICA uygun imzalı; Eren KURT (Çekimser) ve Cafer TURGAY (Çekimser) 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; Altınova Sinan Mahallesi 25155 ada 15 ve 16 parsellerin tevhit edilebilmesi için 15 parselle isteğe bağlı zemin ticaret (İBZT) hakkı getirilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin konunun Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 07.03.2022 tarih ve 243 sayılı Ret kararına istinaden uygulama imar planı değişikliğinin **İmar Komisyonundan** geldiği şekli ile **RETTİNE** ve **uygun olmadığına oy birliği** ile karar verildi.

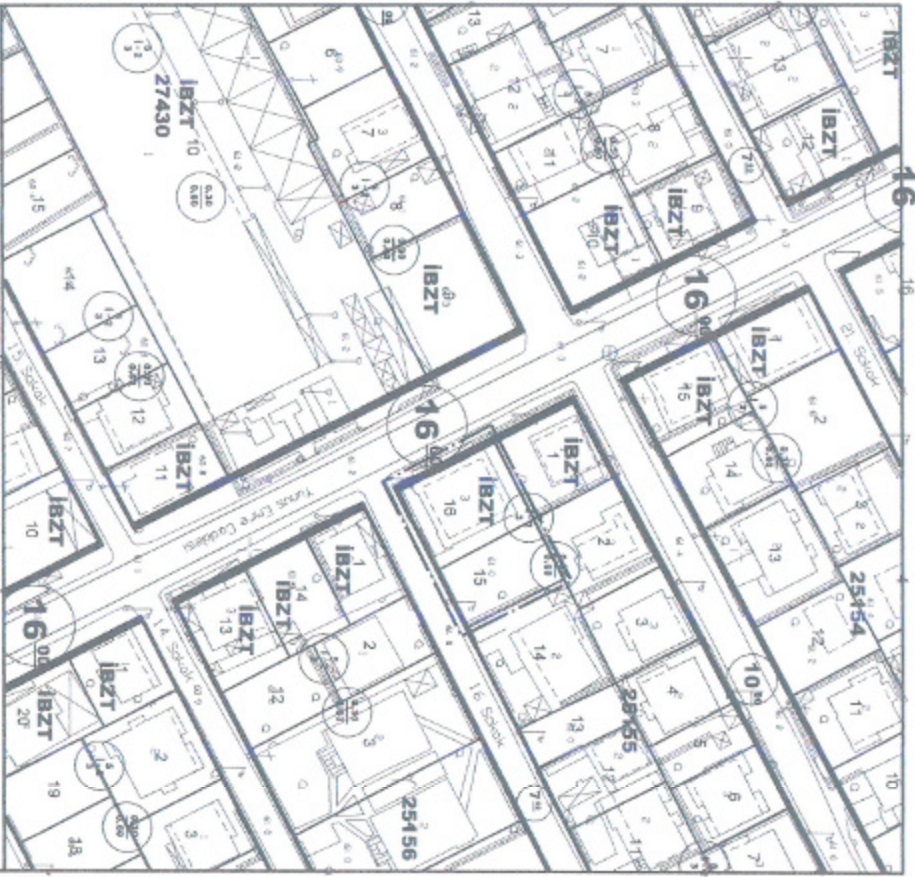
  
Süleyman ACAR  
Meclis Başkan Vekili

  
Fatma TUTAN  
Divan Katibi

  
Mekin Arslan BAŞAK  
Divan Katibi

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) KEPEZ BELEDİYESİ  
MAHALLE: ALTINOVA SINAN  
ADAPARSEL NO: 25155 ADA 15 VE 16 PARSELLER  
PAFTA NO: O25-b-06-b-4-c

MEVCUT PLAN



PLAN NOTU:  
-Planlama Alanındaki Parseller Tevelli Edilerek Uygulama Yapılmaktadır.  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000  
ONERİ PLAN



**ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) KEPEZ BELEDİYESİ**  
**ALTİNOVA SİNAN MAHALLESİ**  
**25155 ADA 15 ve 16 PARSELLER**

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Antalya ili , (Büyükşehir) , Kepez Belediyesi, Altınova Sinan Mahallesi sınırları içinde 25155 ada 15 ve 16 Parsel numaralı, O25-b-06-b-4-c numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasına giren taşınmazlar üzerinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1: Uydu Fotoğrafı

**2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI**

Planlamaya konu 25155 ada 15 ve 16 Parseller Havalanın kuzey kısmında Gazi Bulvarının kuzeyinde Altınova bölgesi olarak tanımlanan alanda Altınova Sinan Mahallesinde yer almaktadır.

Planlama alanın batısındaki 16 metre genişliğindeki taşıt yoluna cephe 25155 ada 16 parselde İBZT kullanım hakkı bulunan İkiz Nizam 2 katlı (İ-2) yapı nizamına sahip imar parselidir. Hemen doğu bitişiğinde yer alan ve ikiz olarak inşa edilecek yan parsel 25155 ada 15 parselidir. Söz konusu parseller aynı kişiye aittir. Bu durumda aynı kişiye ait tamamen birbirinden bağımsız iki farklı yapı inşa etme zorunluluğu doğmaktadır.

Ortaya çıkan bu fiili durum arsa sahibinin bina maliyetlerini arttırdığı gibi iki farklı yapı için farklı işlemler ruhsatlar yürütülmesi bakımından da uygulamada zorluklar ve mağduriyetler yaşanacaktır. Söz konusu durumun ve mağduriyetin giderilmesi ve ayrıca hızla gelişen ve büyüyen bu bölgede ticaret faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi için nitelikli alanları doğuracak uygun plan kararlarının üretilmesi amacı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi yapılması gereği doğmuştur.

Mevcut teşekkülde konut altı ticarethanelerde ticari faaliyetler yürütülmekte , günlük ihtiyaçların karşılanmasına yönelik ticaret alanları yer almaktadır.

Söz konusu parsellerin batısından geçen taşıt yolu, ulaşım ve yaya sirkülasyonun sağlanması için önemli bir akstır. Bölgede bulunan donatı alanları ve gazi bulvarına ulaşımın sağlandığı kuzey-güney bağlantılı bu akstaki ulaşım potansiyeli nedeni ile yaya sirkülasyonun yoğun olduğu bu alanda nitelikli ticaret alanı ihtiyacı bulunmaktadır.

Bu nedenle bölgedeki ticari faaliyetlerin gerçekleşmesi , bölgedeki ticaret alanı ihtiyacının karşılanması amacı ile ikiz nizam yapılaşma sağlanacak parsellerin aynı kişiye ait olması ve neticesinde mevcut plan kararları doğrultusunda aynı kişiye ait ruhsat izin ve diğer işlemlerinin tamamen farklı yürütüleceği iki farklı yapı ortaya çıkmaktadır. Bu mağduriyetin ve kaynak israfının önlenmesi amacı ile Kepez İlçesi, Altınova Sinan Mahallesi, 25155 ada 15 ve 16 parsellerde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu parseller mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama imar planında ikiz iki kat (İ-2) nizamında Konut Alanı olarak tanımlı olup, TAKS=0.30 , KAKS=0.60 (0.30/0.60) yapı yoğunluğuna sahiptir. Altınova Sinan Mahallesi 25155 ada 16 nolu parcel zeminde İBZT kullanım hakkına sahip iken , 15 nolu parcel konut alanı olarak tanımlanmıştır.



Resim 3: Planlama Alanı Çevresi Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

25155 ada 16 parcel 16 metre genişliğinde trafik yoluna cephe olması nedeniyle İBZT kullanım hakkına sahip olmakla birlikte , 16 metre genişliğindeki yola cephe tüm imar parsellerinin de İBZT kullanım hakkına bulunmaktadır.

Mülkiyetin de aynı kişiye olması nedeniyle , 25155 ada 15 ve 16 parseller birleşerek nitelikli büyükte , İBZT kullanımının hakkına sahip olmak istemektedirler.

Yapılacak olan düzenleme ile parsellerin tamamında İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanım kararı getirildiği etraftaki mevcut kullanım durumuna uygun planlı büyümeye ve gelişmeyi sağlayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmak istenmektedir.

### 3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlamaya konu parseller Antalya Kepez Belediyesi , Altınova Sinan Mahallesinde bulunmaktadır. Plan değişikliği teklifinin sunulduğu 25155 ada 15 nolu parcel 299 m<sup>2</sup>, 16 nolu parcel 425 m<sup>2</sup> dir. Toplamda 724 m<sup>2</sup> alanda plan değişikliği yapılmaktadır.

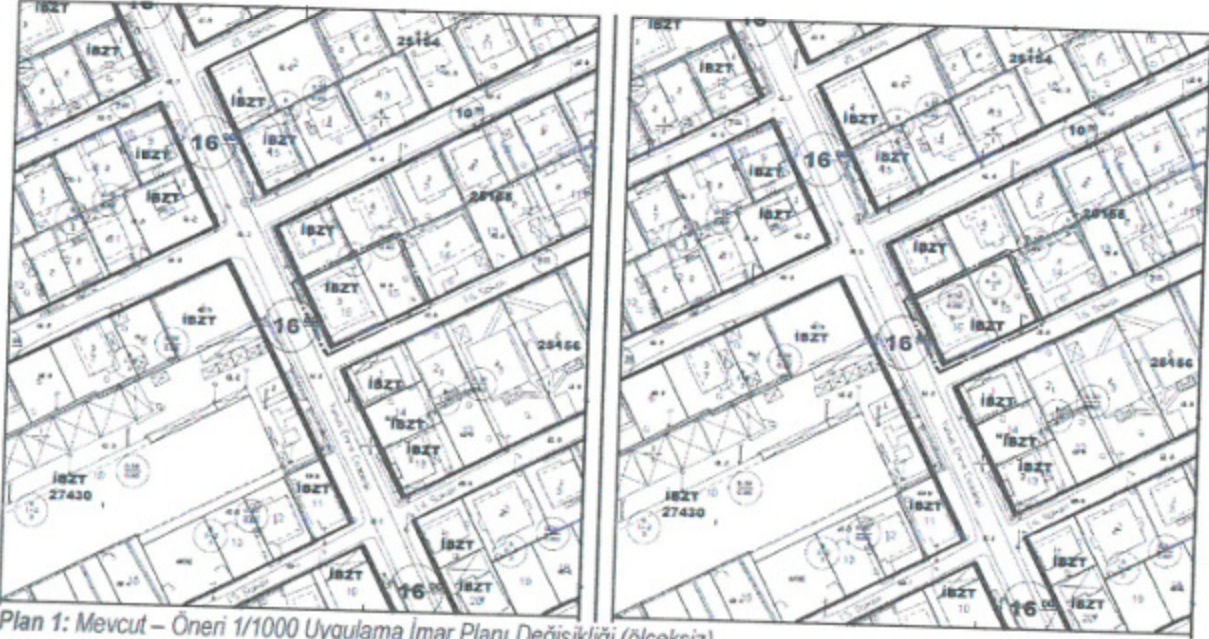
Antalya ili, Kepez İlçesi, Altınova Sinan Mahallesi, 25155 ada 15 ve 16 parsellerin parselasyon durumunu ve güncel uydu görüntüsünü gösteren harita aşağıdadır.



Harita 1: Parselasyon Durumu ve Güncel Uydu Görüntüsü

#### 4. PLANLAMA KARARLARI

Belirtilen amaç ve gerekçeler kapsamında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Kepez Belediyesi, Altınova Sinan Mahallesi 25155 Ada 15 ve 16 parsellerin tevhit edilerek ve tevhit sonucu parsellere yapılacak binanın tek bir yapı olması sebebi ile yapılaşma nizamındaki İkiz (I-2) olarak belirtilen yapı nizamı (A-2) olarak düzenlenmiş, parsellerin tamamında İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) plan kararının getirildiği, p1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi aşağıdaki gibidir.



Plan 1: Mevcut – Öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği (ölçeksiz)

#### PLAN NOTU:

-Planlama Alanındaki Parseller Tevhit Edilerek Uygulama Yapılacaktır.

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: 1169  
Yet. Belgesi (A) Gr.