

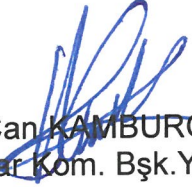


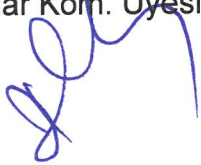
**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

**Tarih:29.11.2024**

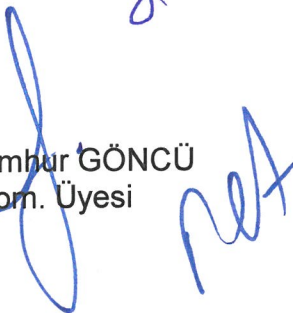
|  |  |
|--|--|
| <b>BİRİM</b>   | İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI  |
| <b>TALEP SAHİBİ</b>                                  | ÖZEL ŞAHIS   |
| <b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b> | Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2024 tarihli toplantısında gündemin 137. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.  |
| <b>TALEP KONUSU</b>                                  | Kepez Belediye Meclisinin 02.10.2024 tarih ve 159 sayılı kararı ile uygun bulunan, Zeytinlik Mahallesi 937 ada 9 ve 10 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla yapılaşma koşulları değiştirilmeden 10 parselde mevcut olan İBT (İsteğe Bağlı Ticaret Alanı) kararının 9 parselde de getirilmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.   |
| <b>KOMİSYON RAPORU:</b>                              | Kepez Belediye Meclisinin 02.10.2024 tarih ve 159 sayılı kararı ile uygun bulunan, Zeytinlik Mahallesi 937 ada 9 ve 10 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla yapılaşma koşulları değiştirilmeden 10 parselde mevcut olan İBT (İsteğe Bağlı Ticaret Alanı) kararının 9 parselde de getirilmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır.<br>Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur. |

  
Mithat ARAS  
İmar Kom. Başkanı

  
Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Bşk.Yrd.

  
Mehmet Burak ÇEKER  
İmar Kom. Üyesi

  
Sıdika GÖKYAR KIZILCA  
İmar Kom. Üyesi

  
Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi



T.C.  
KEPEZ BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

|                         |                           |              |            |
|-------------------------|---------------------------|--------------|------------|
| Toplantı Yılı           | 2024                      |              |            |
| Toplantı Ayı            | 10 / EKİM                 |              |            |
| Toplantı Tarihi ve Günü | 02-10-2024 / Çarşamba     |              |            |
| İlgili Müdürlük         | KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ | Karar No     | 159        |
| Evrakın Özü             | İmar Planı Değişikliği    | Karar Tarihi | 02-10-2024 |

**GÜNDEMİN 19. MADDESİ**

Kepez Belediye Meclisinin 04.03.2024 tarih ve 47 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan; Kepez İlçesi Zeytinlik Mahallesi 937 ada 9 ve 10 parsellerin tevhit edilmesine olanak sağlayacak şekilde düzenlenmesine yönelik olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hakkındaki;

**İmar Komisyonu Raporu:**

**Rapor Tarihi:** 16.09.2024

**Rapor No:** 15

**Konu:** Antalya İli Kepez İlçesi Zeytinlik Mahallesi 937 ada 9 ve 10 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

**İnceleme:** Kepez Belediye Meclisinin 04.03.2024 tarih ve 47 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi Zeytinlik Mahallesi 937 ada 9 ve 10 parsellerin tevhit edilmesine imkân sağlayacak şekilde düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

**Komisyon Görüşü:** Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Zeytinlik Mahallesi 937 ada 9 ve 10 parsellerin tevhit edilmesine imkân sağlayacak şekilde düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin uygun olduğu kanaatine varılmış olup, işbu rapor Meclise sunulmak üzere tarafımızca tanzim edilmiş ve imza altına alınmıştır.

**Komisyon Üyeleri:** Ahmet PAKSOY, Mahmut TAŞ, İlknur GÜLÜMSER SOLMAZ, Adem ÇELİK uygun; Süleyman ACAR (Çekimser) 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; Antalya İli Kepez İlçesi Zeytinlik Mahallesi 937 ada 9 ve 10 parsellerin tevhit edilmesine imkân sağlayacak şekilde düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin kabulüne ve konunun İmar Komisyonundan geldiği şekli ile uygun olduğuna oy çokluğu ile karar verildi (Cumhuriyet Halk Partisi Grubu, Milliyetçi Hareket Partisi Grubu KABUL; Adalet ve Kalkınma Partisi Grubu RET).

Mesut KOCAGÖZ  
Kepez Belediye Başkanı



B. Polat

Berna POLAT  
Divan Kâtibi

Emre Atmaca

Emre ATMACA  
Divan Kâtibi





**ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) KEPEZ BELEDİYESİ**  
**ZEYTİNLİK MAHALLESİ**  
**937 ADA 9 ve 10 PARSELLER**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Antalya ili , (Büyükşehir) , Kepez Belediyesi, Zeytinlik Mahallesi sınırları içinde 937 ada 9 ve 10 parsel numaralı, O25-A-05-C-2-B 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 Zeytinlik Mahallesi 937 ada 9 ve 10 parseller havalimanının kuzey batı kısmından geçen Atatürk Caddesinin kuzey kısmında yer almaktadır.

Planlama alanın güneyindeki 25 metre genişliğindeki taşıt yoluna cephe 937 ada 10 parselde İBT kullanım hakkı bulunan imar parselidir. Hemen kuzey bitişiğinde yer alan 937 ada 9 parsel ise İBT kullanım hakkı bulunmayan imar parselidir. Söz konusu parseller aynı kişiye aittir. Bu durumda aynı kişiye ait tamamen birbirinden bağımsız iki farklı yapı inşa etme zorunluluğu doğmaktadır.

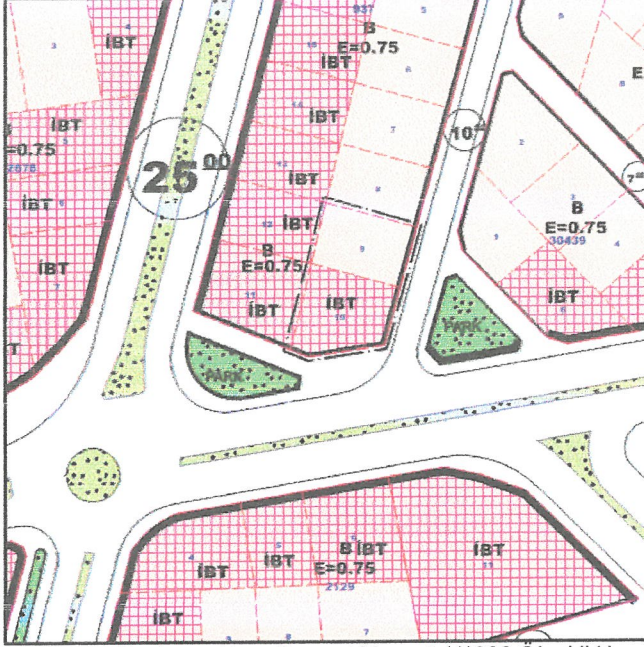
Ortaya çıkan bu fiili durum arsa sahibinin bina maliyetlerini arttırdığı gibi iki farklı yapı için farklı işlemler ve ruhsatlar yürütülmesi bakımından da uygulamada zorluklar ve mağduriyetler yaşanacaktır. Söz konusu durumun ve mağduriyetin giderilmesi ve ayrıca hızla gelişen ve büyüyen bu bölgede ticaret 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 ve güneyinden geçen taşıt yolu, ulaşım ve yaya sirkülasyonun sağlanması için önemli bir akstır. Bölgede bulunan donatı alanları ve Atatürk Caddesine ulaşımın sağlandığı doğu-batı 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 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, Zeytinlik Mahallesi, 937 ada 9 ve 10 parsellerde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu parseller mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konut Alanı olarak tanımlı olup, Emsal=0.75 yapı yoğunluğuna sahiptir. Zeytinlik Mahallesi 937 ada 10 nolu parsel zeminde İBT kullanım hakkına sahip iken , 9 nolu parsel konut alanı olarak tanımlanmıştır.



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

937 ada 10 parsel 25 metre genişliğinde trafik yoluna cephe olması nedeniyle İBT kullanım hakkına sahip olmakla birlikte , 25 metre genişliğindeki yola cephe tüm imar parsellerin de İBT kullanım hakkına bulunmaktadır.

Mülkiyetin de aynı kişiye olması nedeniyle , 937 ada 9 ve 10 parseller birleşerek nitelikli büyüklükte , İBT kullanım hakkına sahip olmak istemektedirler.

Yapılacak olan düzenleme ile parsellerin tamamında İBT (İsteğe Bağlı Ticaret Alanı) kullanım kararı getirildiği etraftaki mevcut kullanım durumuna uygun planlı büyüme 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 , Zeytinlik Mahallesinde bulunmaktadır. Plan değişikliği teklifinin sunulduğu 937 ada 9 nolu parsel 360 m<sup>2</sup>, 10 nolu parsel 442 m<sup>2</sup> dir. Toplamda 802 m<sup>2</sup> alanda plan değişikliği yapılmaktadır.

Antalya ili, Kepez İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 937 ada 9 ve 10 parsellerin parselasyon durumunu ve güncel uydu görüntüsünü gösteren harita aşağıdadır.

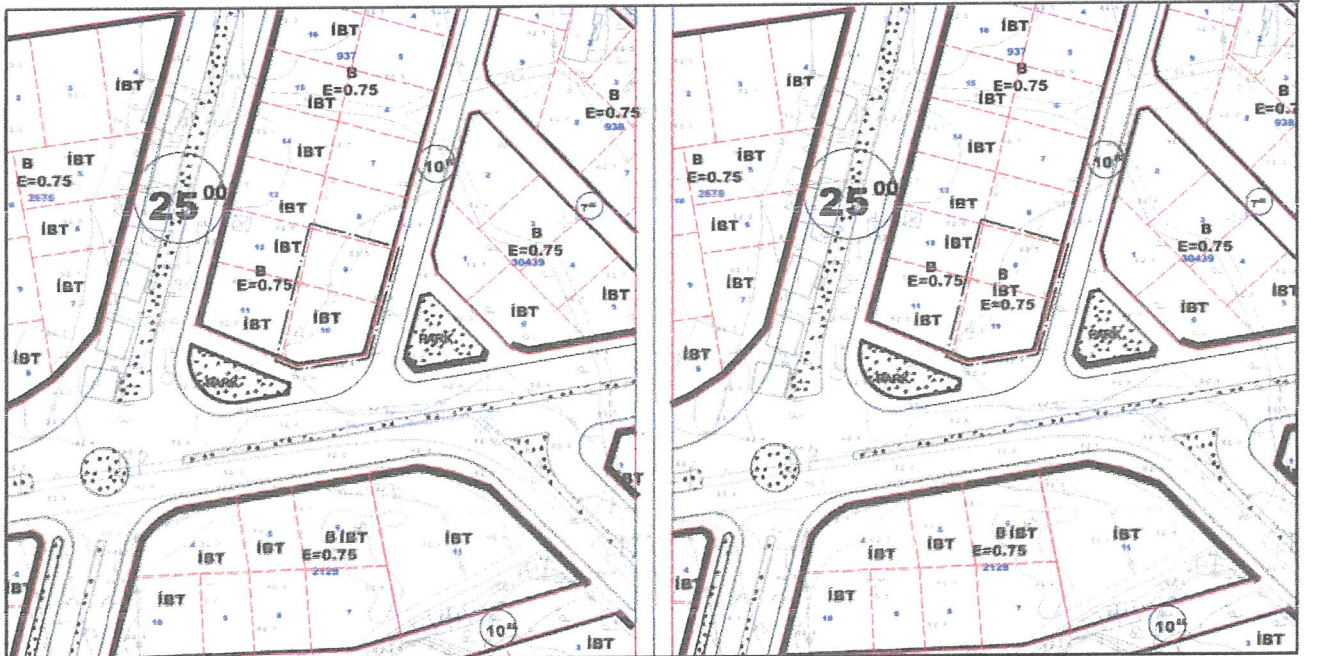




Harita 1: Parselasyon Durumu ve Güncel Uydu Görüntüsü

#### 4. PLANLAMA KARARLARI

Belirtilen amaç ve gerekçeler kapsamında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Kepez Belediyesi, Zeytinlik Mahallesi 937 Ada 9 ve 10 parsellerin tevhit edilmesi ile mevcut emsali E=0.75 yapılaşma koşulu korunarak parsellerin tamamında İsteğe Bağlı Ticaret Alanı (İBT) plan kararının getirildiği, 1/1000 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<sup>3</sup>  
Şehir Plancısı  
Oda No: 1169  
Yet. Belgesi (A) Gr.



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

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** : Kepez Belediyesi  
**Mahalle** : Zeytinlik Mahallesi  
**Ada/Parsel** : 937 ada 9 ve 10 parseller  
**Ölçek** : 1/1000

Kepez Belediye Meclisinin 02.10.2024 tarih ve 159 sayılı kararı ile uygun bulunan, Zeytinlik Mahallesi 937 ada 9 ve 10 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla yapılaşma koşulları değiştirilmeden 10 parselde mevcut olan İBT (İsteğe Bağlı Ticaret Alanı) kararının 9 parselde getirilmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2024 tarihli toplantısında gündemin 137. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu 937 ada 9 ve 10 parseller özel mülkiyete ait olup toplam 802 m<sup>2</sup> alanı kapsamaktadır.

Plan değişikliğine konu alan yürürlükte bulunan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Konut Alanı" olarak planlıdır.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise parseller "Konut Alanı" olarak planlı olup B ibareli, E=0.75 yapılaşma koşuluna sahiptir. Ayrıca 10 parsel İBT (İsteğe Bağlı Ticaret Alanı) kullanımına sahiptir.

Plan müellifince hazırlanan plan açıklama raporunda; "937 ada 10 parsel 25 metre genişliğinde trafik yoluna cephe olması nedeniyle İBT kullanım hakkına sahip olmakla birlikte, 25 metre genişliğindeki yola cephe tüm imar parsellerin de İBT kullanım hakkı bulunmaktadır. Mülkiyetin de aynı kişiye ait olması nedeniyle, 937 ada 9 ve 10 parseller birleşerek nitelikli büyüklükte, İBT kullanımını hakkına sahip olmak istemektedirler." şeklinde belirtilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği ile 10 parselde mevcut olan İBT (İsteğe Bağlı Ticaret Alanı) kararı 9 parselde getirilmiş olup, "Planlama Alanındaki Parseller Tevhit Edilerek Uygulama Yapılacaktır." plan notu eklenmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 25.11.2024

Özlem KOCABAŞ  
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN  
Planlama Şube Müdürü V.