



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



Sayı : 90852262-105.03-Otomatik
Konu : Kepez, Altınova Sinan Mah. 25028 Ada 7 ve
8 P. Nip Değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Altınova Sinan Mahallesi 25028 ada 7 ve 8 parsellerdeki “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı ve Ticaret Alanının” “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı ve Ticaret+Turizm Alanına (TİCT)” dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Barış SOYKAM
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkan V.

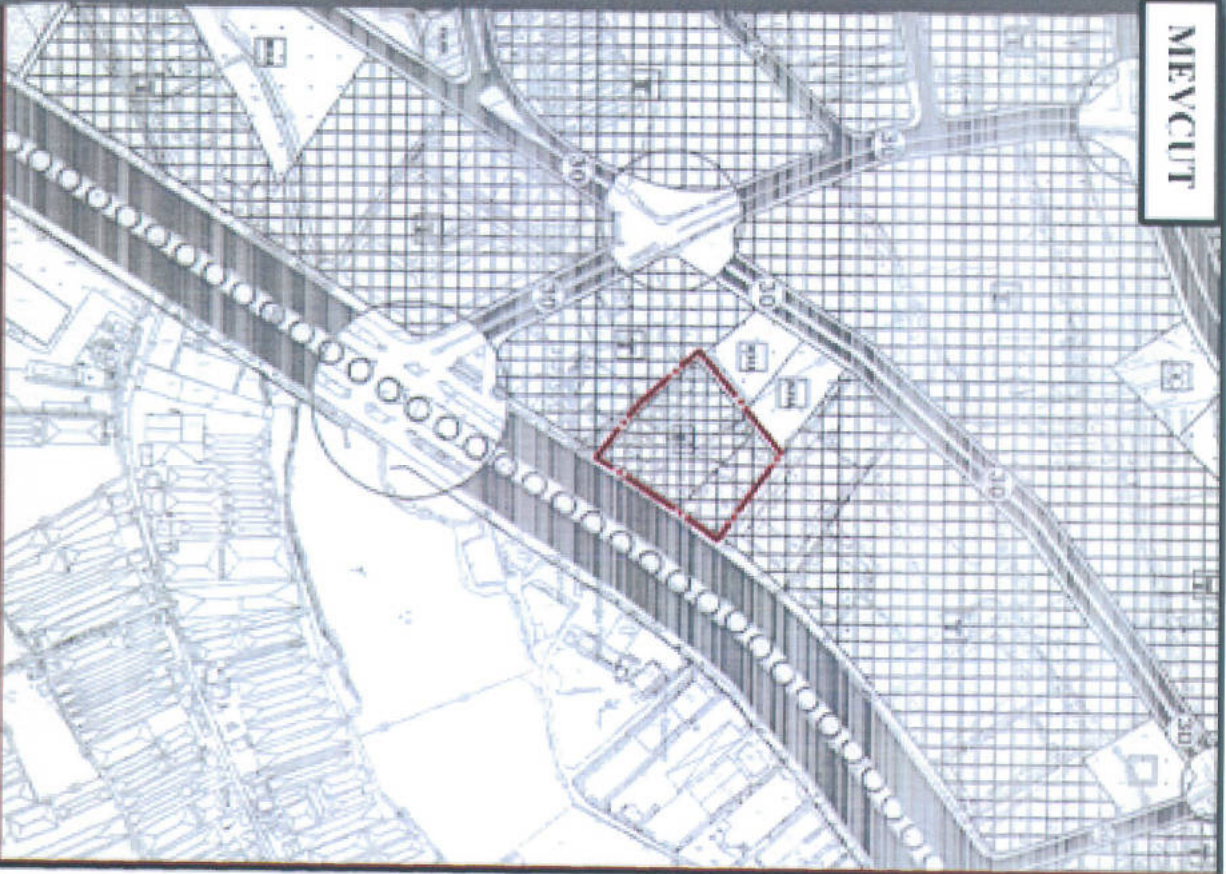
Uygun görüşle arz ederim.
Serkan TEMUÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av. Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

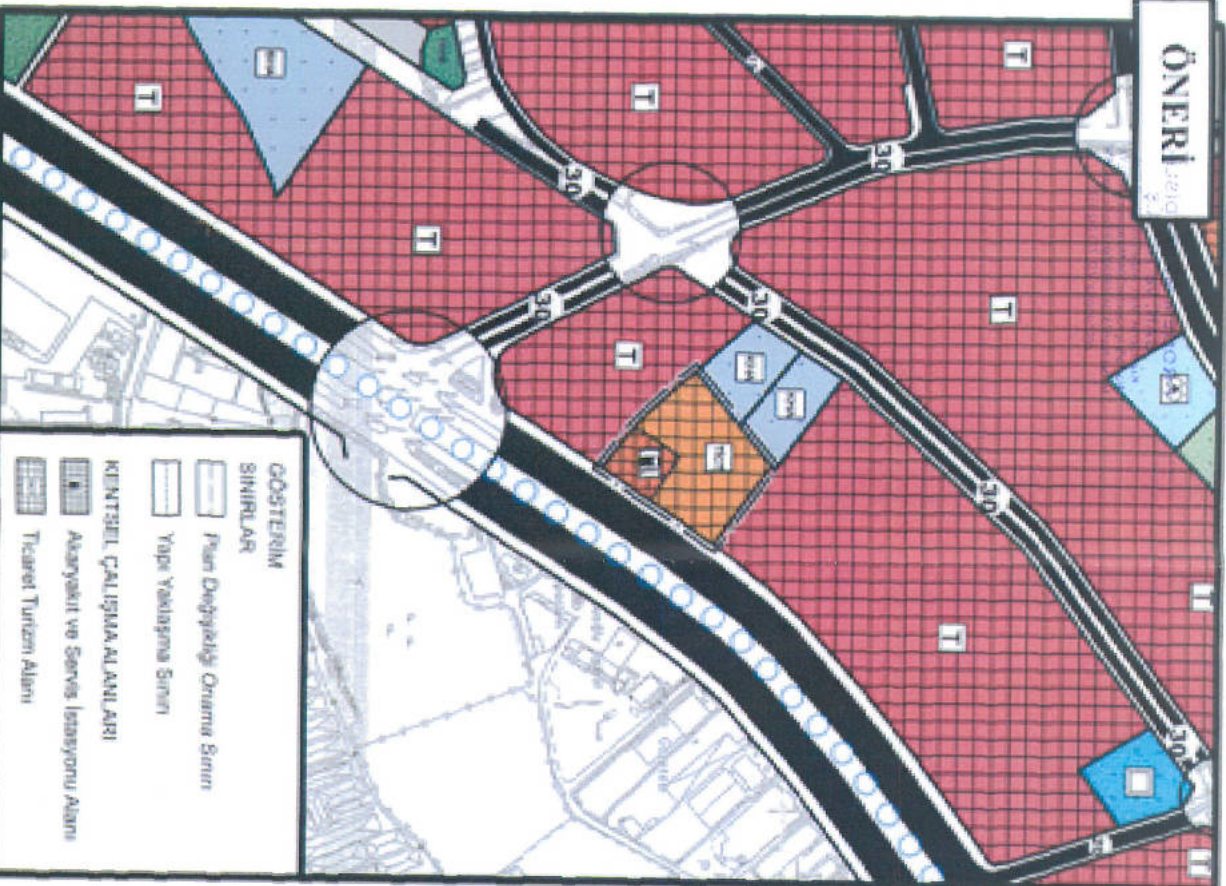
Ek : 1/5000 ölç. NİP değ. - Plan Açıklama Raporu.

Kepez İlçesi, Altnova Mahallesi, Sinan Tapulaması,
25028 Ada 7 ve 8 Parseller, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

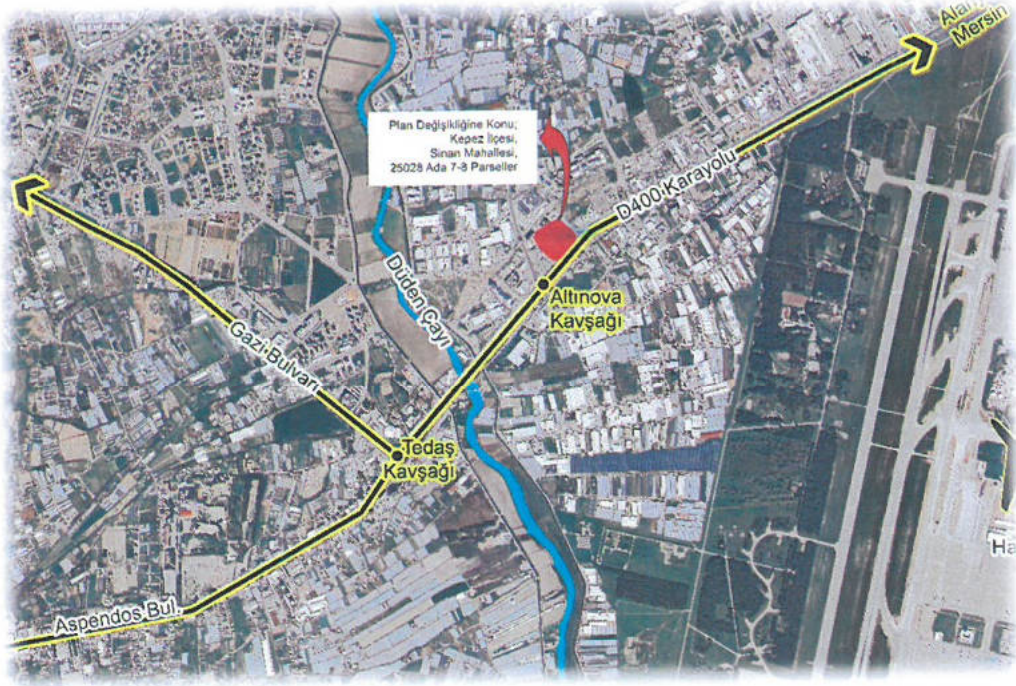
MEVCUT



ÖNERİ



**Kepez İlçesi,
Altınova Mahallesi,
Sinan Tapulaması, 25028 Ada 7 ve 8 Parseller,
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
Plan Açıklama Raporu**



Ekim 2024

4

İçindekiler

1	PLANLAMA ALANINI TANIMI VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU.....	3
1.1	İdari Yapılanma	4
2	PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI.....	5
3	MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM.....	5
4	ALAN KULLANIMI	7
5	JEOLOJİ VE DEPREMSELLİK.....	7
5.1	İmar Planına Esas Jeolojik Ve Jeoteknik Etüd	7
5.2	Depremsellik.....	7
6	SOSYO EKONOMİK YAPI	8
7	MEVCUT PLAN BİLGİSİ.....	8
7.1	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	9
7.2	1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
7.3	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	11
7.4	1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI.....	11
8	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	13
8.1	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	15
8.1.1	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları	16
8.2	1/1000 ÖLÇEKLİ TASLAK UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	17

Şekiller

Şekil 1:	Planlama Alanı Yakın Çevresi içindeki konumunu Gösterir Harita	3
Şekil 2	Planlama alanı ve yakın çevresini gösterir harita	4
Şekil 3 :	Kepez İlçesi, Altınova Mahallesi, Sinan Tapulaması, 25028 Ada 7 ve 8 Parseller İdari Sınırlar Haritası	5
Şekil 4:	Kepez İlçesi, Altınova Mahallesi, Sinan Tapulaması, 25028 Ada 7 ve 8 Parseller	6
Şekil 5:	Alan Fotoğrafı 1.....	7
Şekil 6.	1998 Yılı Deprem Bölgeleri Haritası.	8
Şekil 7:	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	9
Şekil 8:	Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 10 Temmuz 2017 tarihinde 594 sayılı Karar ile onaylan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz Konusu Alanı Gösterir Harita..	10

Şekil 9: Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 16/04/2012 tarih ve 238 sayılı meclis kararı ile onaylanan, Konyaaltı Bahtılı-Çakırlar-Karatepe-Gökçam Yerleşmeleri 1/5000 Nazım İmar Planı örneği	11
Şekil 10: Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 10.01.2019 tarih ve 77 sayılı karar ile onaylan Altınova Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	13
Şekil 11: Taslak Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	17

1 PLANLAMA ALANINI TANIMI VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU

Plan değişikliğine konu olan **25028 ada 7 ve 8 parseller**, Kepez İlçesi, AltınovaSinan Mahallesi sınırlarında yer almakta olup, aşağıdaki haritada işaretlenmiştir. Alan, **D400 Karayolu'na cepheli** olup, Antalya Havalimanı'na ve önemli ticaret merkezlerine yakın bir konumdadır.

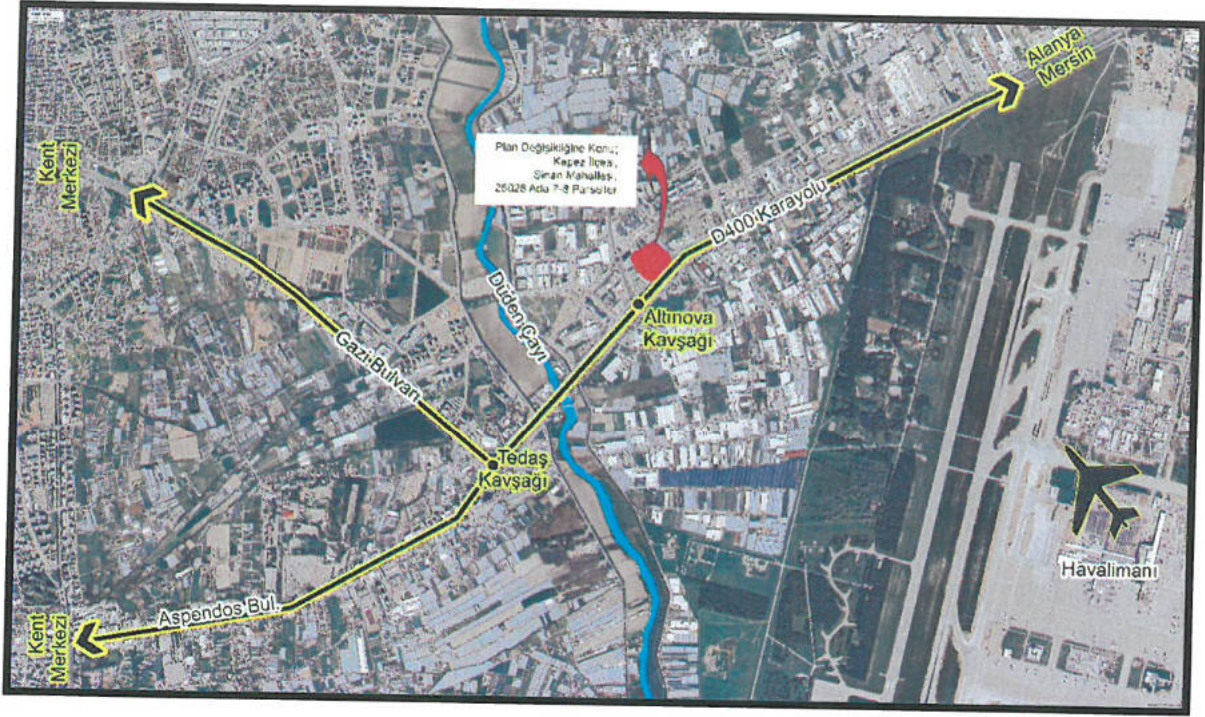
Alanın çevresel bağlantıları şu şekilde özetlenebilir:

- **TEDAŞ Kavşağı** üzerinden, bölgenin şehir merkezi ile güçlü bağlantısı bulunmaktadır.
- **Havalimanı**, planlama alanına yaklaşık **4 km** mesafede yer almakta olup, alana ulaşılabilirliği artırmaktadır.
- Bölge, **Gazi Bulvarı** ve **Aspendos Bulvarı** gibi kent içi arterlere kolayca erişim sağlamaktadır.
- **Alanya-Mersin yönüne** giden transit trafik ile ticaret ve turizm fonksiyonları açısından stratejik bir avantaj sağlamaktadır.

Harita, planlama alanının Antalya genelindeki stratejik konumunu ve ulaşım bağlantılarını net bir şekilde göstermektedir. Bölgenin ticaret, turizm ve konaklama açısından potansiyel taşıdığı görülmektedir.



Şekil 1: Planlama Alanı Yakın Çevresi İçindeki Konumunu Gösterir Harita



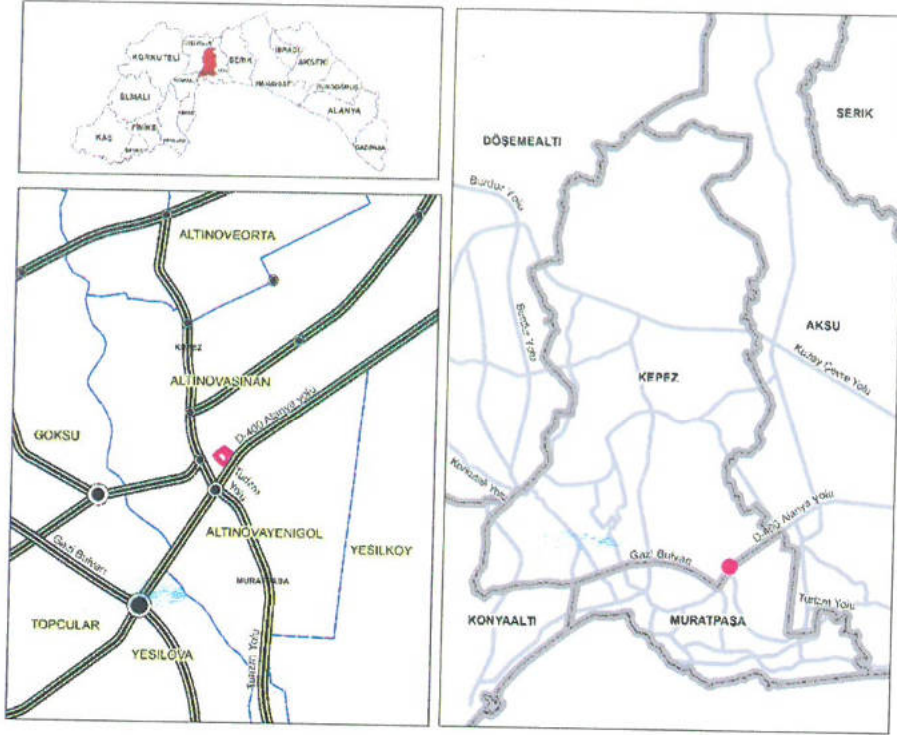
Şekil 2 Planlama alanı ve yakın çevresini gösterir harita

1.1 İdari Yapılanma

2008 yılında yürürlüğe giren 5747 Sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile Antalya Merkez ilçesi, Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı ve Muratpaşa olmak üzere beş ilçeye ayrılmıştır. Bu düzenlemeden sonra Antalya, beşi merkez ilçe olmak üzere toplamda 19 ilçeye sahip olmuştur. Antalya, 1924 yılında il statüsü kazanmasından sonra, zaman içerisinde idari yapısında çeşitli değişikliklere uğramış ve 2013 yılında yapılan Büyükşehir Belediye Kanunu ile tüm ilçeler büyükşehir belediyesi çatısı altında toplanmıştır.

Kepez ilçesi, Antalya'nın en büyük ve en hızlı gelişen ilçelerinden biri olup, kuzeyde Döşemealtı, doğuda Aksu, batıda Konyaaltı ve güneyde Muratpaşa ilçeleri ile komşudur.

Haritada görüldüğü üzere, 25028 ada 7-8 parsel, Kepez ilçesine bağlı AltınovaSinan Mahallesi'nde yer almaktadır. Haritada görüldüğü üzere plan değişikliğinin güneyinde Muratpaşa Yenigöl mahallesi, kuzeyinde ise Altınovaorta mahallesi yer almaktadır



Şekil 3 : Kepez İlçesi, Altınova Mahallesi, Sinan Tapulaması, 25028 Ada 7 ve 8 Parseller İdari Sınırlar Haritası

2 PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI

25028 ada 8 parsel üzerinde yer alan akaryakıt istasyonu, Altınova Köprüsü Kavşağı yapılmaya kadar hem çevresine hem de D400 Karayolu üzerindeki transit trafiğe hizmet sunmaktaydı. Ancak, Altınova Köprüsü Kavşağı'nın yapılmasıyla birlikte, transit trafik büyük ölçüde köprüsü kavşağı kullanmaya başlamış ve bu durum akaryakıt istasyonunun transit trafiğe hizmet verme işlevini kaybetmesine neden olmuştur.

Bu gelişme, söz konusu alanın mevcut kullanımının işlevselliğini yitirmesine yol açmış ve plan değişikliği yapılmasını zorunlu hale getirmiştir.

3 MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

Kepez İlçesi, Altınova Mahallesi, Sinan Tapulaması sınırlarında yer alan 25028 ada 7 ve 8 parseller, Antalya İli Tapu Müdürlüğü kayıtlarında arsa niteliğindedir.

- 7 numaralı parsel 2.757,00 m² yüzölçümüne,
- 8 numaralı parsel 7.848,00 m² yüzölçümüne sahiptir.

Toplam yüzölçümü 10.605,00 metre karedir.



Şekil 4: Kepez İlçesi, Altınova Mahallesi, Sinan Tapulaması, 25028 Ada 7 ve 8 Parseller

4 ALAN KULLANIMI

Antalya İli, Kepez İlçesi, Altınovasınan Mahallesi'nde yer alan 25028 ada 8 parsel halihazırda akaryakıt istasyonu yer almaktadır. 25028 ada 7 parselde ise halihazırda boştur.



Şekil 5: Alan Fotoğrafı 1

5 JEOLJİ VE DEPREMSELLİK

5.1 İmar Planına Esas Jeolojik Ve Jeoteknik Etüd

25028 ada 7 ve 8 parsellerin bulunduğu planlama alanı, İller Bankası tarafından 27.10.2003 tarihinde onaylanan imara esas jeolojik etüt raporuna göre **Traverten** zemin yapısına sahiptir ve **yerleşime uygun alan** olarak belirlenmiştir.

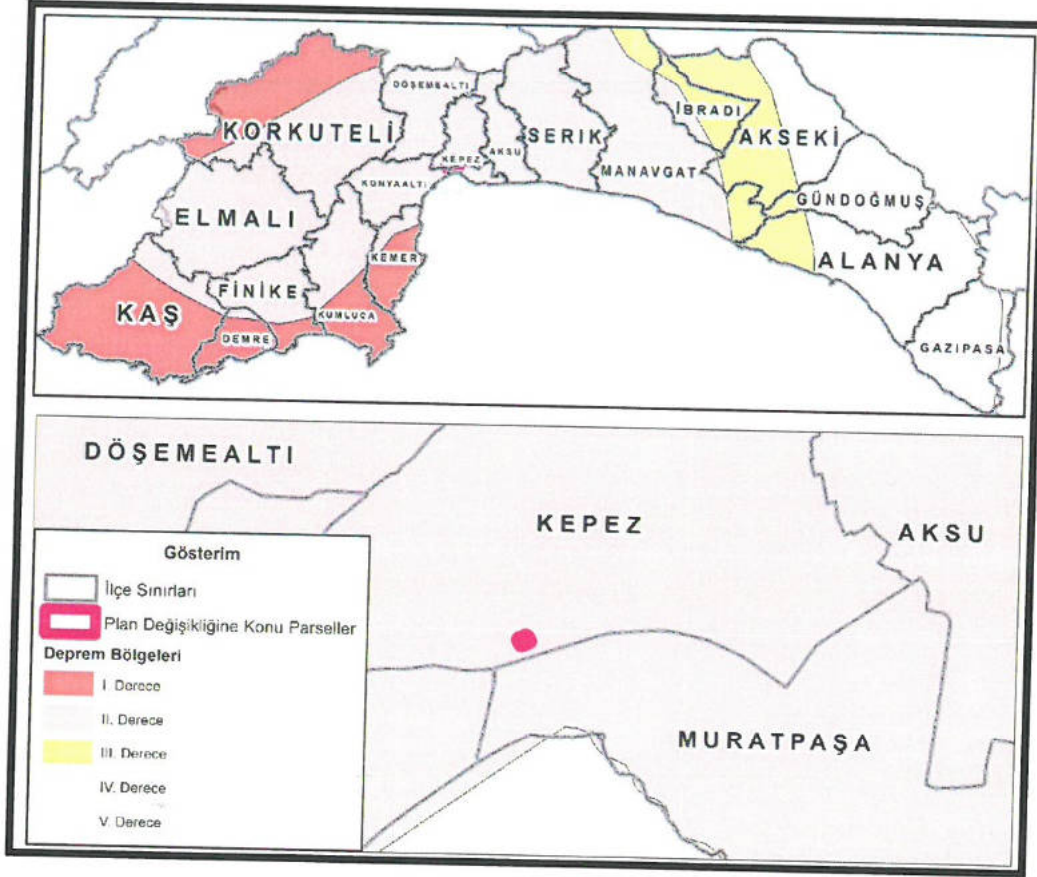
5.2 Depremsellik

Antalya ve yakın çevresi, 1996'da kabul edilen ve 1998'de yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında, sismik etkinliğin yoğun olduğu batı kesimlerde 1. ve 2. sismik etkinliğin az olduğu doğu kesimlerde ise 3. ve 4. derece deprem bölgeleri içerisinde yer almaktadır. Haritada görüldüğü üzere, Antalya'nın batısındaki Kaş, Korkuteli, Elmalı ve Finike gibi bölgeler birinci derece deprem bölgesi olarak tanımlanmaktadır. Bu bölgelerde yüksek

h

deprem riski mevcutken, Kepez ilçesi ve Antalya'nın doğu bölgeleri daha düşük risk taşıyan ikinci derece deprem bölgesi olarak değerlendirilmektedir.

Kepez ilçesi, depremsellik açısından nispeten güvenli bir konumdadır. Haritada işaretlenen **25028 ada 7 ve 8 parsel** de Kepez'in deprem bölgesi içindeki konumunu göstermektedir. Bu parsel, ikinci derece deprem bölgesinde yer almakta olduğu görülmektedir.



Şekil 6. 1998 Yılı Deprem Bölgeleri Haritası.

6 SOSYO EKONOMİK YAPI

2023 yılı itibarıyla, Antalya'nın ilçeleri arasında en yüksek nüfusa sahip olan ilçe **Kepez'dir**. Toplam **614.135 kişilik nüfusu** ile Antalya'nın %22,78'ini oluşturan Kepez, il genelinde en hızlı gelişen ve nüfus yoğunluğu en yüksek ilçelerden biridir.

Planlama alanının bulunduğu **Altınova Sinan Mahallesi'nin nüfusu ise toplam 5.771 kişidir**. Altınova bölgesi, ünlü markaların bayilikleri için tercih ettiği, Antalya genelinde hizmet veren

büyük alışveriş merkezlerinin yer aldığı, **toptan ve perakende ticaretin cazibe merkezi** konumundadır.

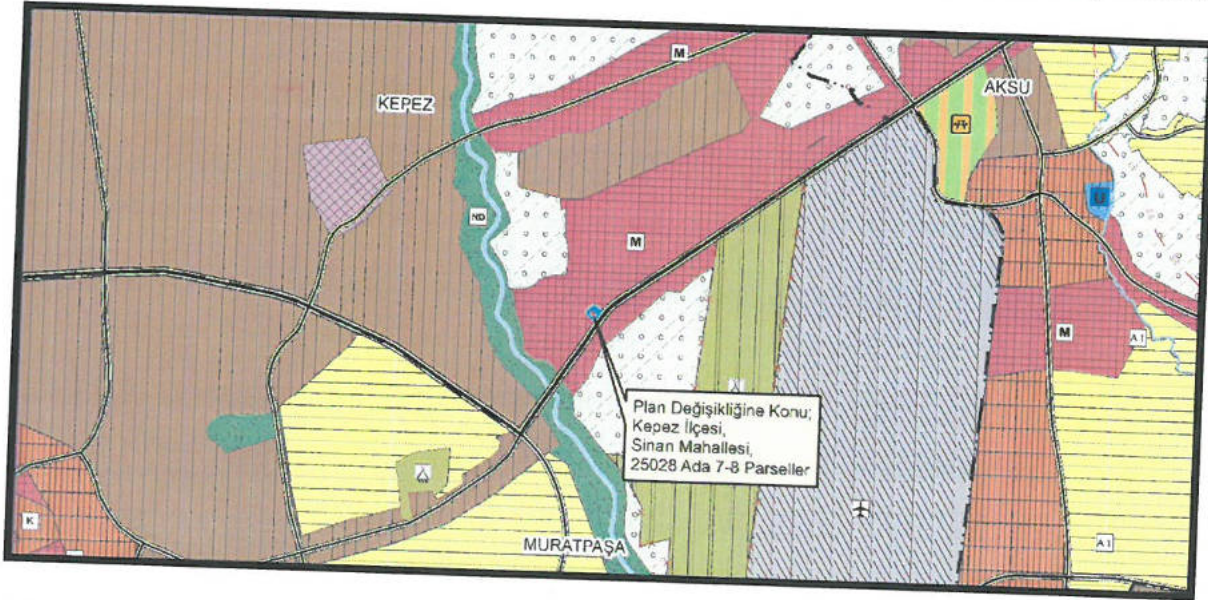
7 MEVCUT PLAN BİLGİSİ

7.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu olan bölgenin yer aldığı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 Maddesi uyarınca Onaylanmıştır.

Plan değişikliğine konu alan; Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP), söz konusu alan "Tali Merkez" olarak planlıdır.(Şekil 7)

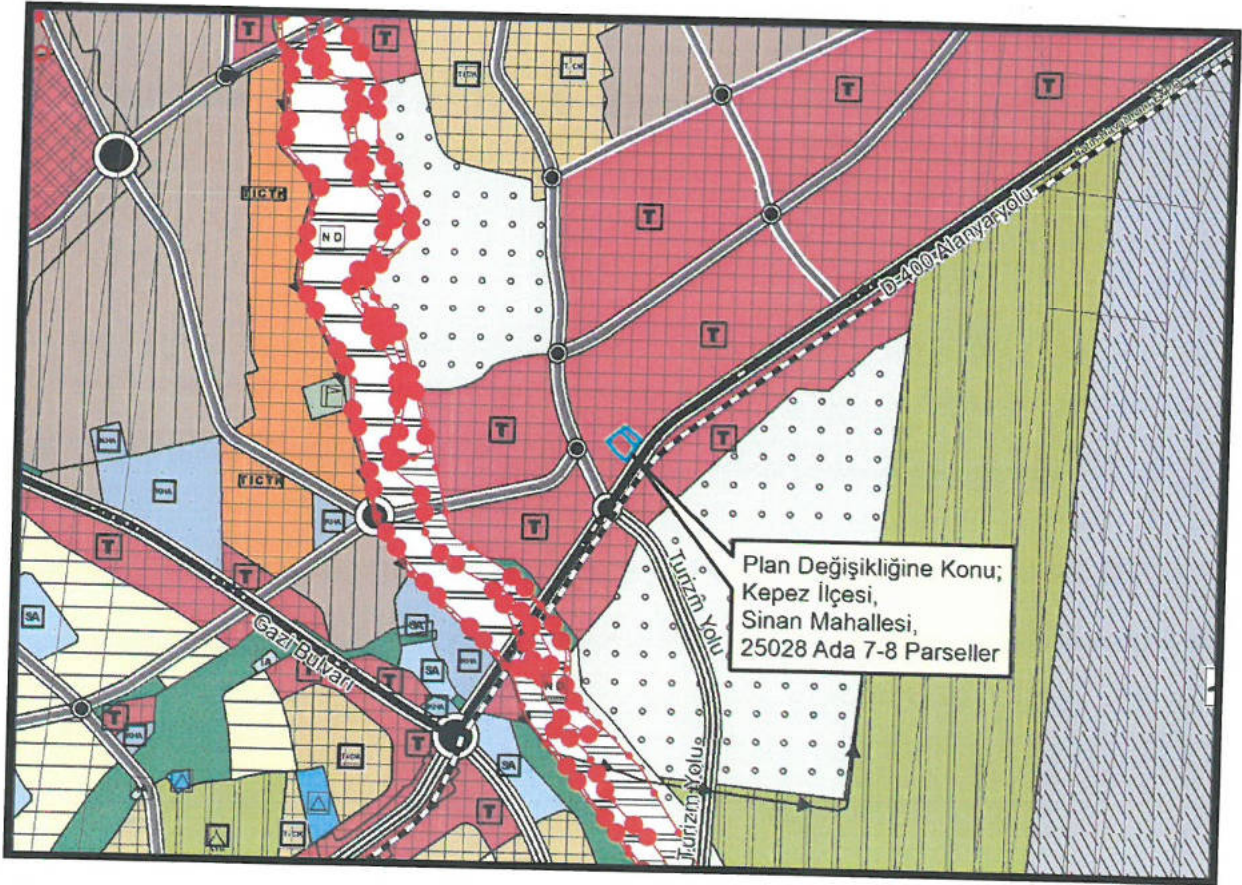
Söz konusu planın plan hükümlerinin 9.46.1 maddesine göre Bu alanlarda, yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, **çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları**, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları, kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar yer alabilir.



Şekil 7: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08.02.2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.

7.2 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa ve Serik ilçelerini kapsayan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 10 Temmuz 2017 tarihinde 594 sayılı Karar ile onaylanmış, 9 Ekim 2017 tarihinde ise 844 sayılı Karar ile kesinleşmiştir. Plan değişikliğine konu alan; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında (T) "Ticaret Alanı" olarak planlıdır (Şekil 8). Plan Hükümlerinin 5.2.2. maddesine göre "Bu Alanlarda; İş Merkezi, Ofis, Büro, İş Hanı, Çarşı, Çok Katlı Mağazalar, Kamu Ve Özel Katlı Otoparklar, **Alışveriş Merkezleri, Otel Ve Diğer Konaklama Tesisleri**, Sinema, Tiyatro, Müze, Kütüphane, Sergi Salonu Gibi Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Lokanta, Restoran, Gazino, Düğün Salonu Gibi Eğlence Yönelik Birimler, Yönetim Binaları, Banka, Finans Kurumları, Yurt, Kurs, Dersane, Özel Eğitim, Özel Sağlık Tesisleri Gibi Ticaret Ve Hizmetler Sektörüne İlişkin Yapılar, Akaryakıt Ve Servis İstasyonları Yapılabilir."

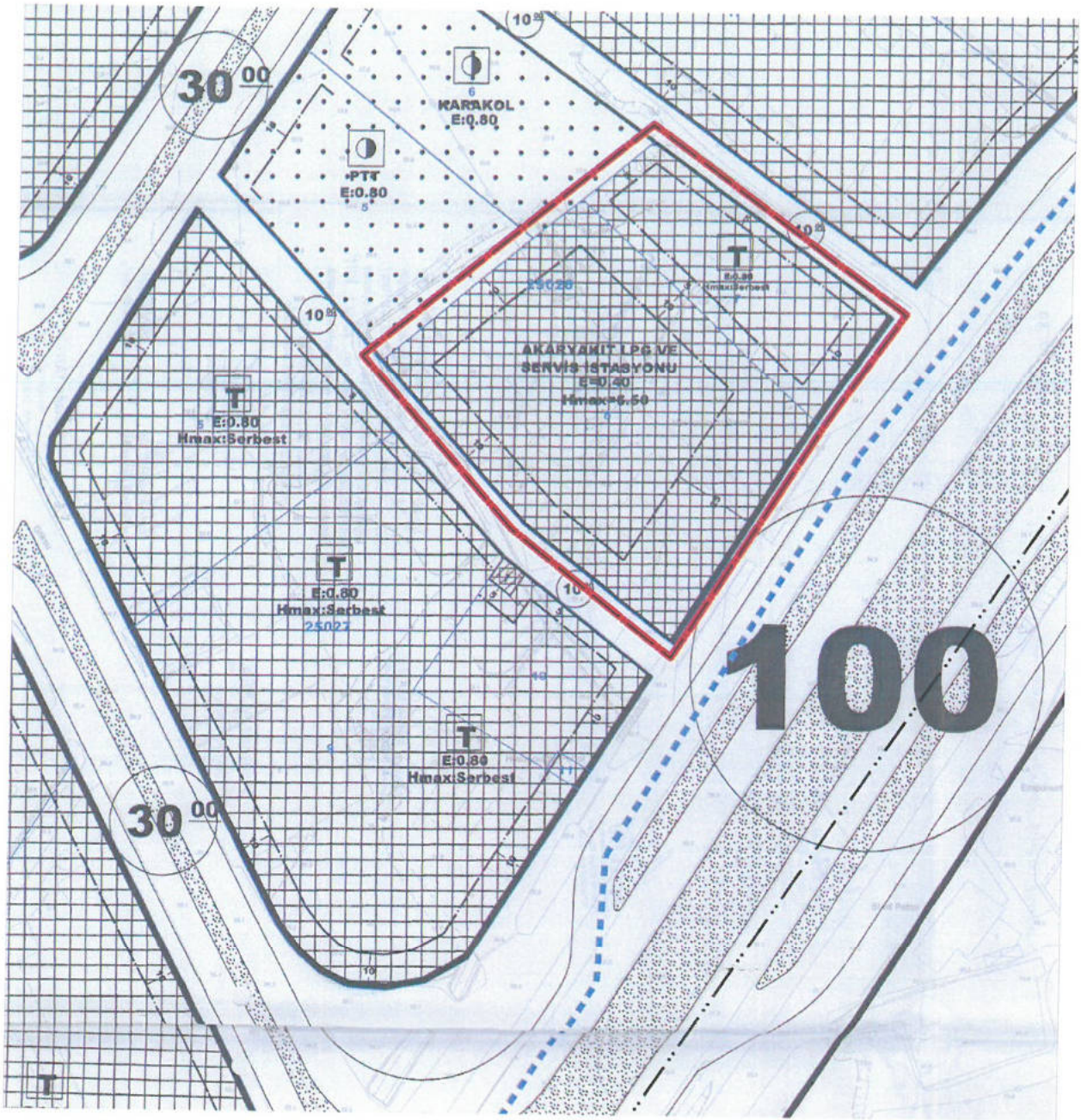


Şekil 8: Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 10 Temmuz 2017 tarihinde 594 sayılı Karar ile onaylan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz Konusu Alanı Gösterir Harita

ve 10 Temmuz 2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 529 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Ancak 25028 ada 7 ve 8 parsellerin bulunduğu Altınova Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, İlçe Belediye Meclisi tarafından 02.01.2019 tarih ve 11 sayılı karar ile onaylanmıştır. Aynı plan, Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 10.01.2019 tarih ve 77 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Söz konusu planda plan değişikliğine konu 25028 ada 8 parsel Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak planlı iken 25028 ada 7 parsel ise "Ticaret Alanı" olarak planlıdır.



Şekil 10: Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 10.01.2019 tarih ve 77 sayılı karar ile onaylan Altınova Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

8 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu olan 25028 ada 7 ve 8 parsellerin malikleri aynıdır ve parseller arasında fonksiyonel bir ilişki bulunmaktadır. Mevcut durumda, 7 parsel ticaret alanı olarak planlıdır.

Planlama alanı, Altınova Bölgesi gibi Antalya genelinde ticaret ve hizmet alanları açısından önemli bir bölgede yer almaktadır. Bölge, D400 Karayolu'na cephe konumu sayesinde birçok

tanınmış markanın bayiliklerini ve büyük ölçekli alışveriş merkezlerini barındırmaktadır. Aynı zamanda, **toptan ticaretin merkezi** olarak öne çıkmaktadır.

Planlama alanının, **Antalya Havalimanı'na yaklaşık 4 km uzaklıkta bulunması**, bölgeye ticaret ve iş amacıyla gelen ziyaretçiler açısından yüksek bir ulaşılabilirlik sağlamaktadır. Bu bağlamda:

- Yüksek ticaret potansiyeli,
- Şehir dışından gelen iş insanları ve ziyaretçiler için konaklama olanakları,
- Ticari faaliyetlere yönelik iş toplantıları ve kongre salonu ihtiyacı, bölgenin ticaret ve hizmet fonksiyonlarının geliştirilmesini zorunlu hale getirmektedir.

Antalya Havalimanı, Türkiye'nin en yoğun havalimanlarından biri olup, **2019 yılında 35 milyon yolcuya hizmet vermiştir**. 2023 yılı Eylül ayı itibarıyla **32 milyon yolcuya ulaşan havalimanının**, yıl sonunda **40 milyon yolcuya hizmet vermesi beklenmektedir**. Artan bu talebi karşılamak amacıyla başlatılan genişleme projesiyle, havalimanının yolcu kapasitesinin **35 milyondan 80 milyona çıkarılması** planlanmaktadır.

Plan değişikliği hazırlanan **25028 ada 7 ve 8 parseller**, Antalya kent merkezine olan yakınlığı, **Antalya Havalimanı'na bitişik konumu** ve **D400 Karayolu'na cepheli** yapısıyla yalnızca Antalya'ya değil, aynı zamanda havayolunu tercih eden **Burdur ve Isparta illerine** de hizmet verebilecek stratejik bir potansiyele sahiptir.

Bölgenin bu avantajlı konumu göz önünde bulundurularak, alanda **yüksek kapasiteli bir business otel** yapılması planlanmıştır. Bu otel, iş dünyasının ihtiyaçlarını karşılayarak **konaklama, iş toplantıları ve kongre salonu gibi olanaklar** sunacak, hem ulusal hem de uluslararası ziyaretçilere hizmet ederek bölgenin ekonomik gelişimine katkı sağlayacaktır.

Antalya şehir merkezindeki otellerin büyük bir kısmı **turistik ve tatil amaçlı hizmet vermektedir**. İş seyahatleri için uygun şehir otellerinin sayısı sınırlıdır. Mevcut şehir otelleri, iş dünyasının taleplerine yanıt vermek üzere konumlanmış olsa da, artan talep karşısında **yetersiz kalmaktadır**.

Bu kapsamda, iş seyahatleri için **konaklama ve toplantı olanakları** sunan yeni tesislerin geliştirilmesi, Antalya'nın artan **turizm ve ticaret potansiyelini destekleyecek** ve bölgedeki

ticaret-turizm fonksiyonlarını güçlendirecek bir planlama hamlesi olarak değerlendirilmektedir.

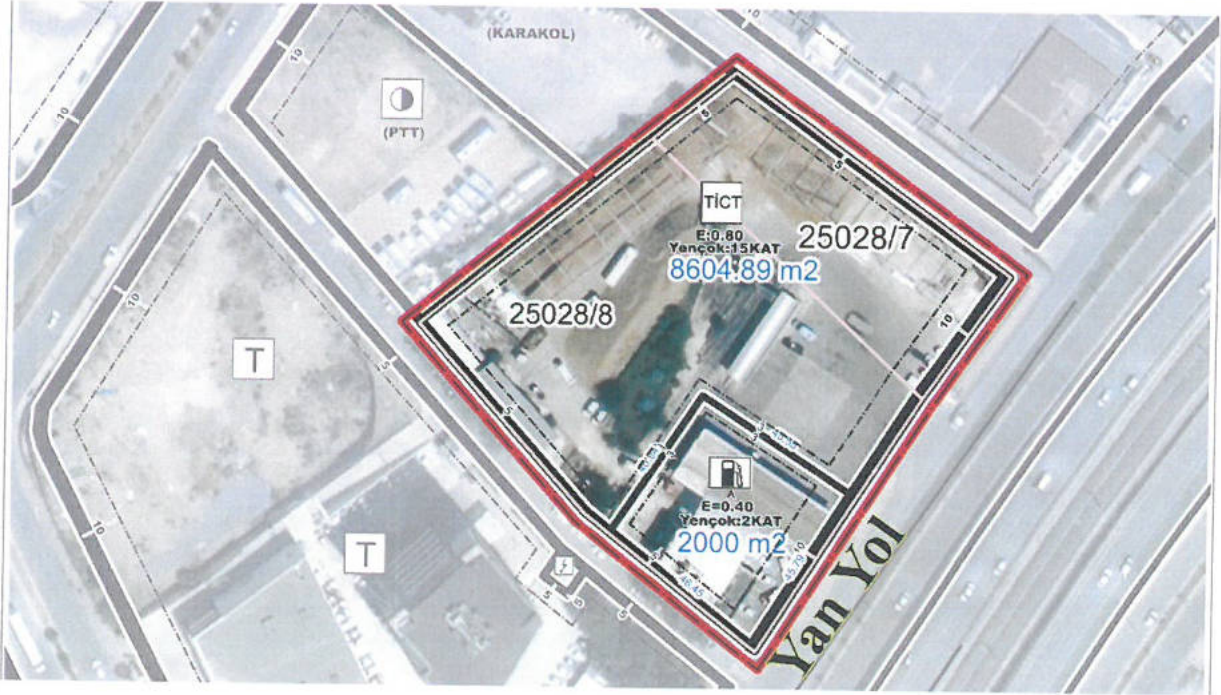
Bu nedenle, plan değişikliği önerisi, bölgenin bu ihtiyaçlarını karşılamak ve ticaret alanlarını daha işlevsel hale getirmek amacıyla hazırlanmıştır.

8.1 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda, **25028 ada 8 parselin bir kısmı, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 6. maddesi** uyarınca, parselin cephe uzunlukları ve büyüklükleri dikkate alınarak **2000 m²'lik bir alan akaryakıt istasyonu** olarak korunmuştur.

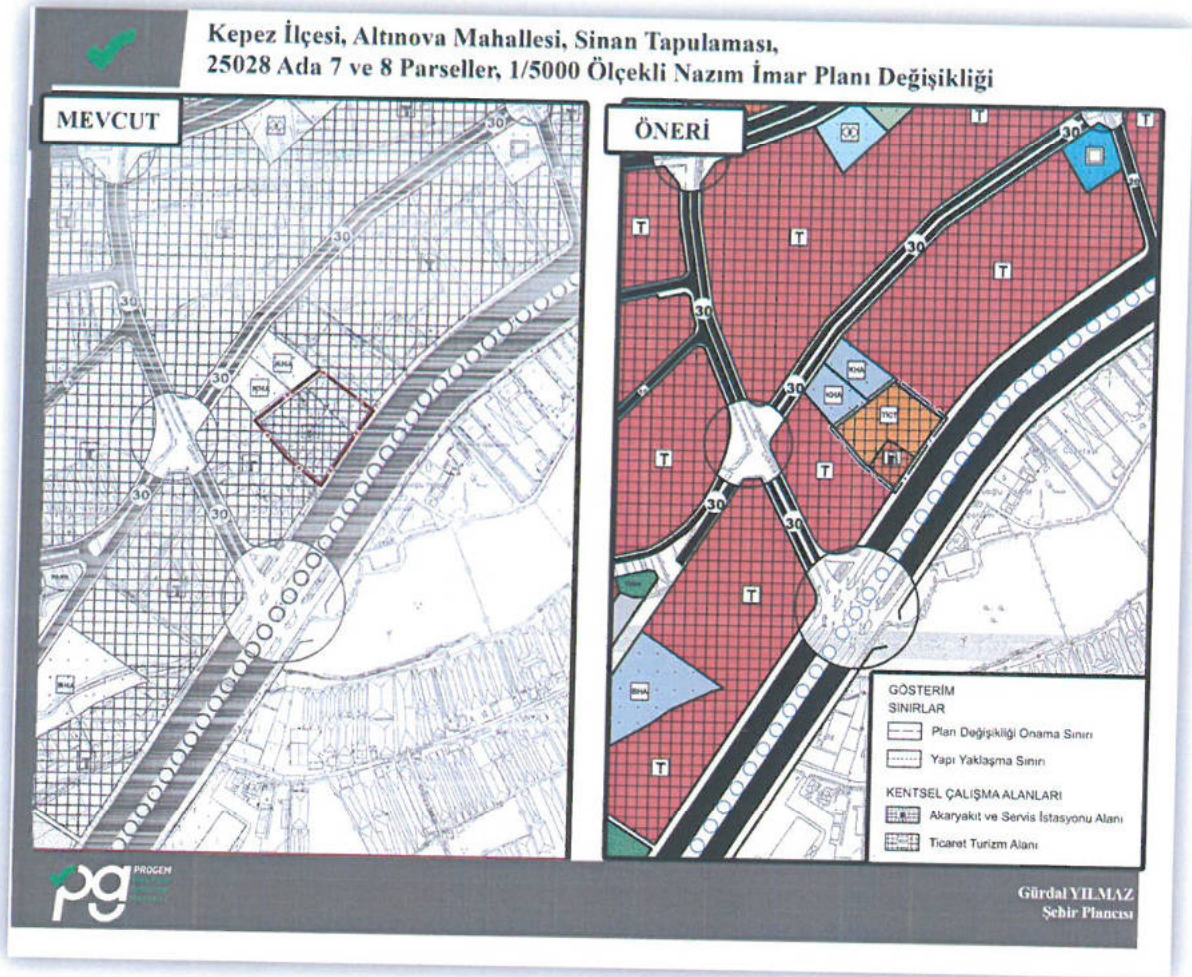
Parselin geri kalan kısmı ise **25028 ada 7 parsel ile birleştirilerek, bölgeye istihdam sağlayacak iş merkezi ile yurt içi ve yurt dışından gelen ziyaretçilerin konaklayabileceği bir alan** oluşturulması amacıyla **Turizm ve Ticaret Alanı** olarak planlanmıştır.

Bu düzenleme, bölgenin mevcut potansiyelinin daha etkin bir şekilde kullanılmasını ve ticaret, turizm ve istihdam alanlarında katkı sağlamayı hedeflemektedir.



Tablo 1: Alan kullanım Tablosu

	MEVCUT	ÖNERİ
Ticaret Alanı	2756.3	8604.89
Akaryakıt Tesis Alanı	7848.8	2000.0
	10605.1	10604.9

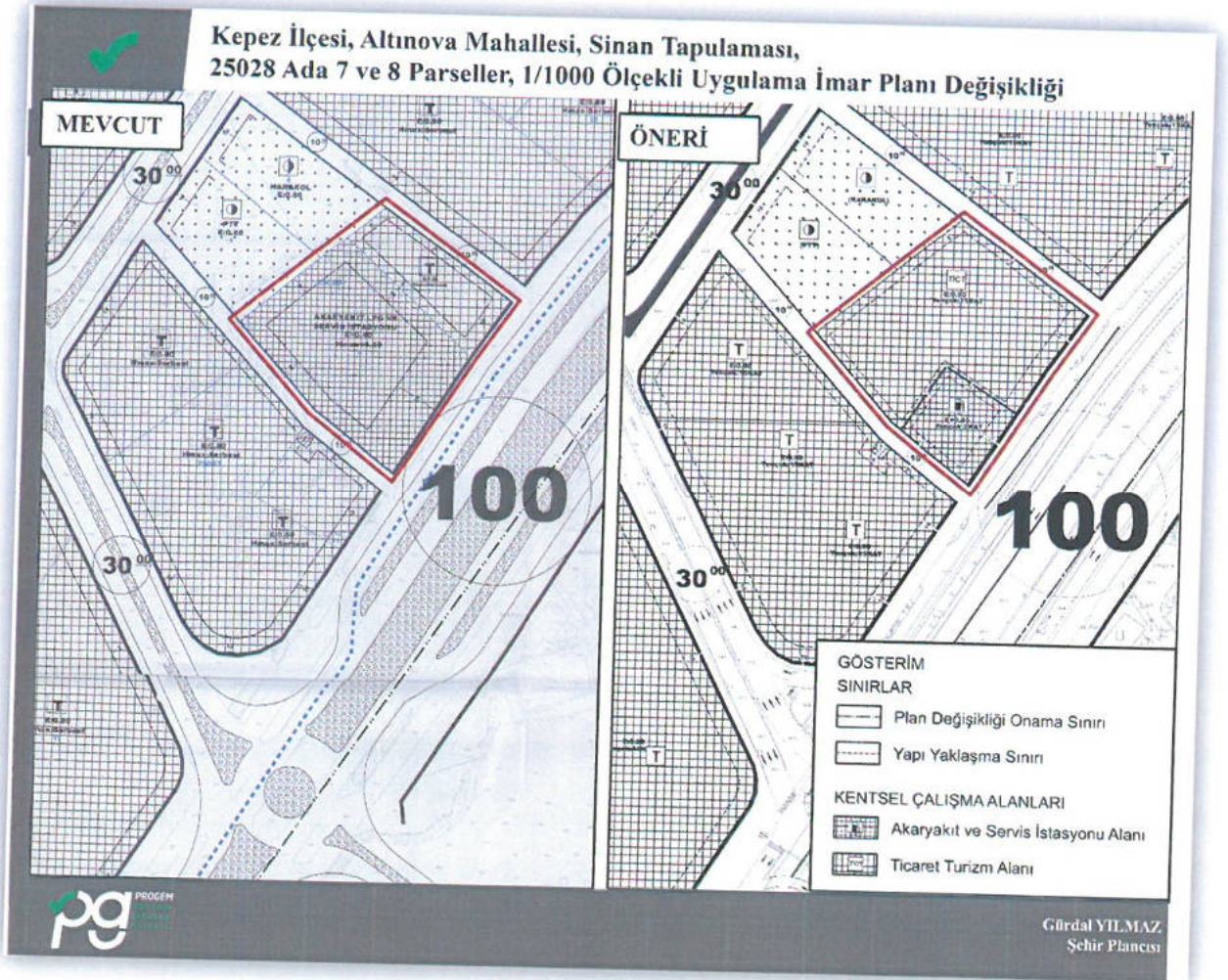


8.1.1 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları

8.2 1/1000 ÖLÇEKLİ TASLAK UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanan, 25028 ada 8 parselin bir kısmı, **Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 6. maddesi** uyarınca, parselin cephe uzunlukları ve büyüklükleri dikkate alınarak **2000 m²lik bir alan akaryakıt istasyonu** olarak korunmuştur.

Parselin geri kalan kısmı ise 25028 ada 7 parsel ile birleştirilerek, bölgeye **istihdam sağlayacak iş merkezi** ile yurt içi ve yurt dışından gelen ziyaretçilerin konaklayabileceği bir alan oluşturulması amacıyla **Turizm ve Ticaret Alanı** olarak planlanmıştır.



Şekil 11: Taslak Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı