



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



Sayı : E-90852262-105.03-464873
Konu : Kepez, Zeytinlik Mah. 937 ada 9 ve 10
parseller 1/1000 UİP.değ.

05.11.2024

BAŞKANLIK MAKAMINA

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 değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Dr. Durmuş Ali ARSLAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Ramazan DEMİR
Başkan a.
Genel Sekreter V.

Ek : - İlçe Belediye Meclis Kararı. - 1/1000 ölç. UİP. değ. - Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 50f2e88a-350a-4256-82c5-4bd73d398329

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Yüksel 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 İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Özlem KOCABAŞ
Şehir Plancısı
Telefon No:





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

MAHALLE : ZEYTİNLİK MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 937 ADA 9 VE 10 PARSELLER

PAFTA NO: O25-A-05-C-2-B

MEVCUT PLAN

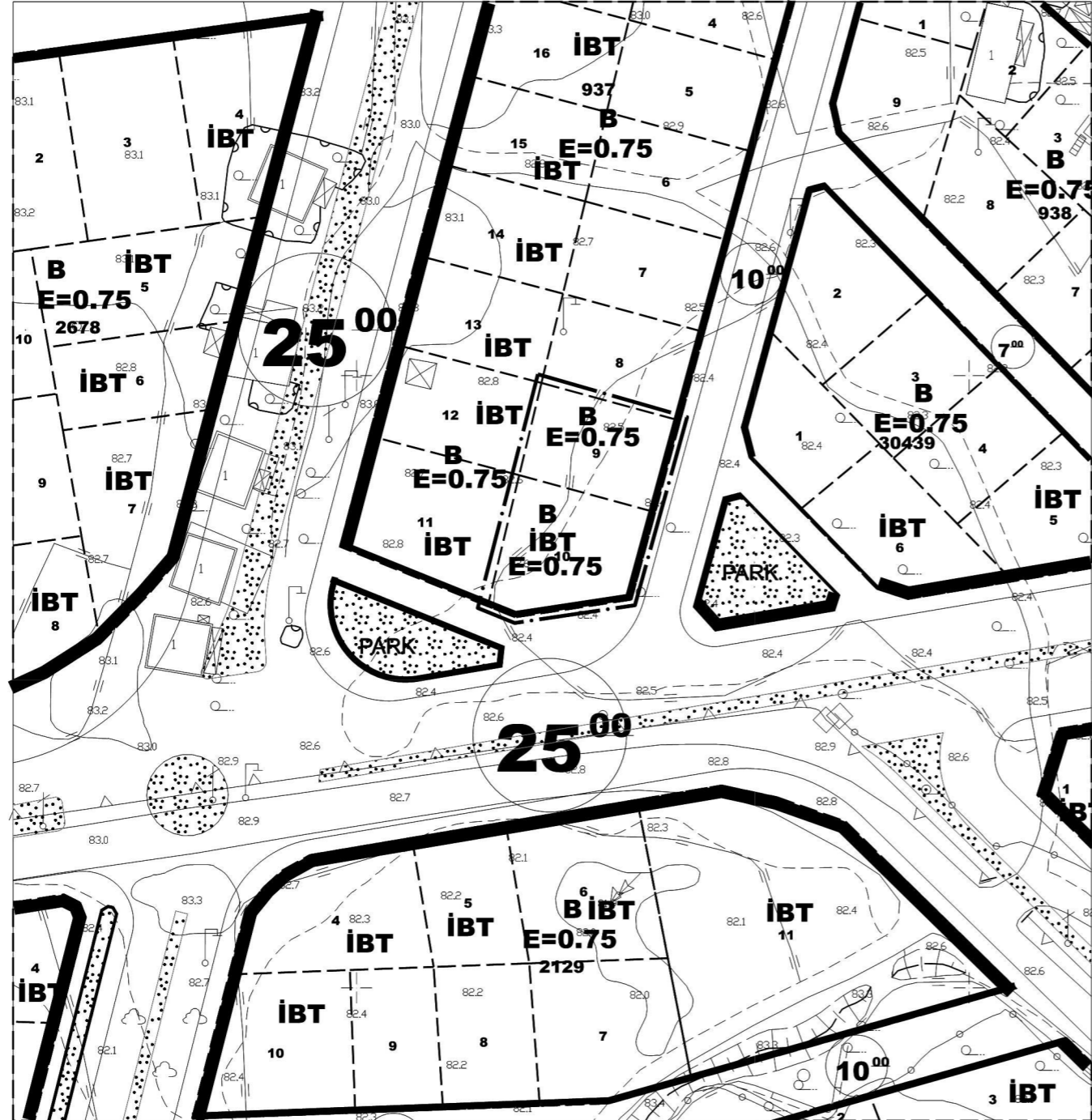
PLAN NOTU:

-Planlama Alanındaki Parseller Tevhit Edilerek Uygulama Yapılacaktır.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000

ÖNERİ PLAN



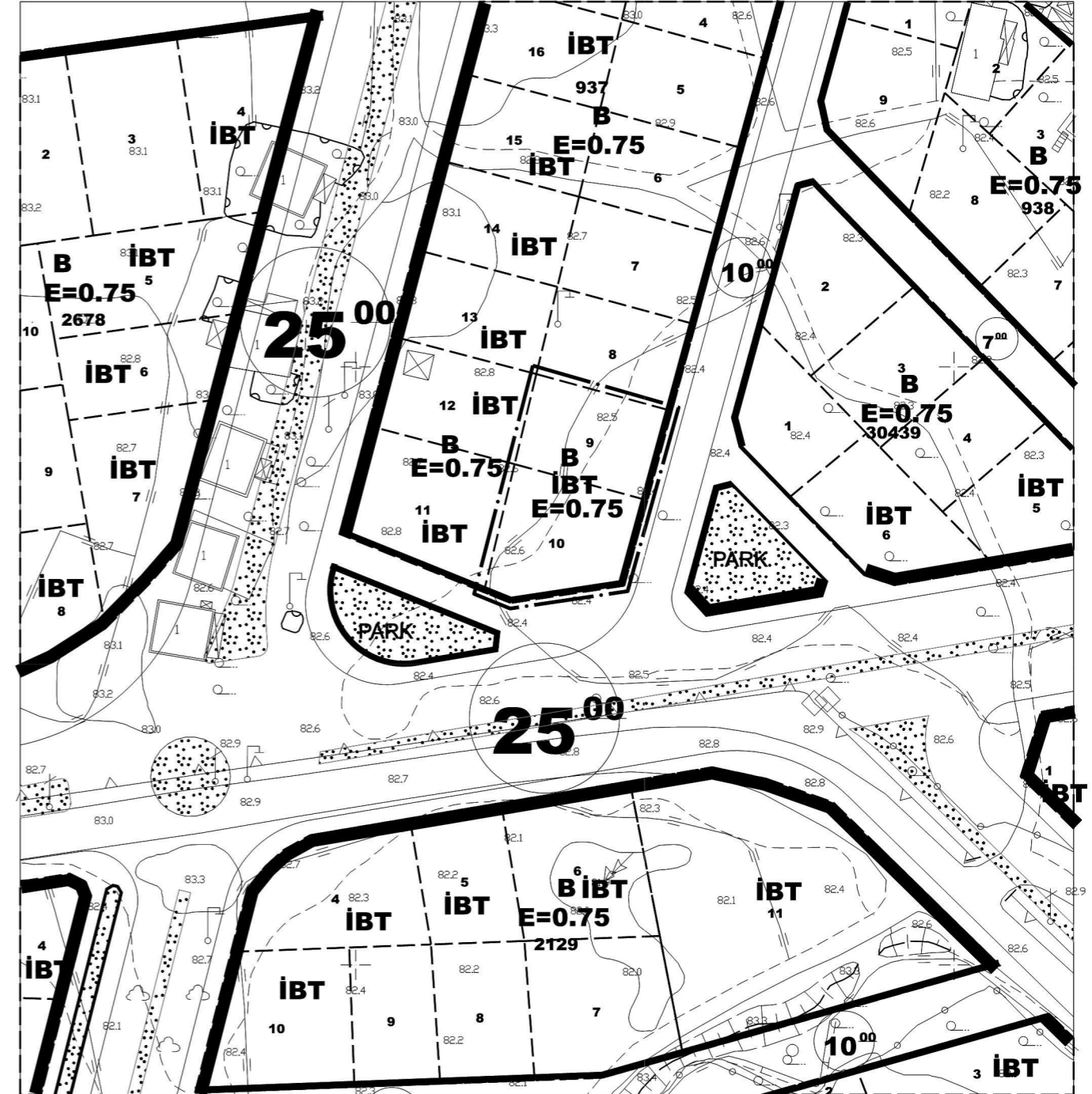
GÖSTERİM (LEJAND)

— · — · — PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI

- - - - - MÜLKİYET SINIRI

B
E=0.75 KONUT ALANI

B
İBT
E=0.75 KONUT ALANI
(İSTEĞE BAĞLI TİCARET ALANI)



GÖSTERİM (LEJAND)

— · — · — PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI

- - - - - MÜLKİYET SINIRI

B
İBT
E=0.75 KONUT ALANI
(İSTEĞE BAĞLI TİCARET ALANI)

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 cepheli olması nedeniyle İBT kullanım hakkına sahip olmakla birlikte , 25 metre genişliğindeki yola cepheli 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 Mahallesi'nde bulunmaktadır. Plan değişikliği teklifinin sunulduğu 937 ada 9 nolu parsel 360 m², 10 nolu parsel 442 m² dir. Toplamda 802 m² alanda plan değişikliği yapılmaktadır.

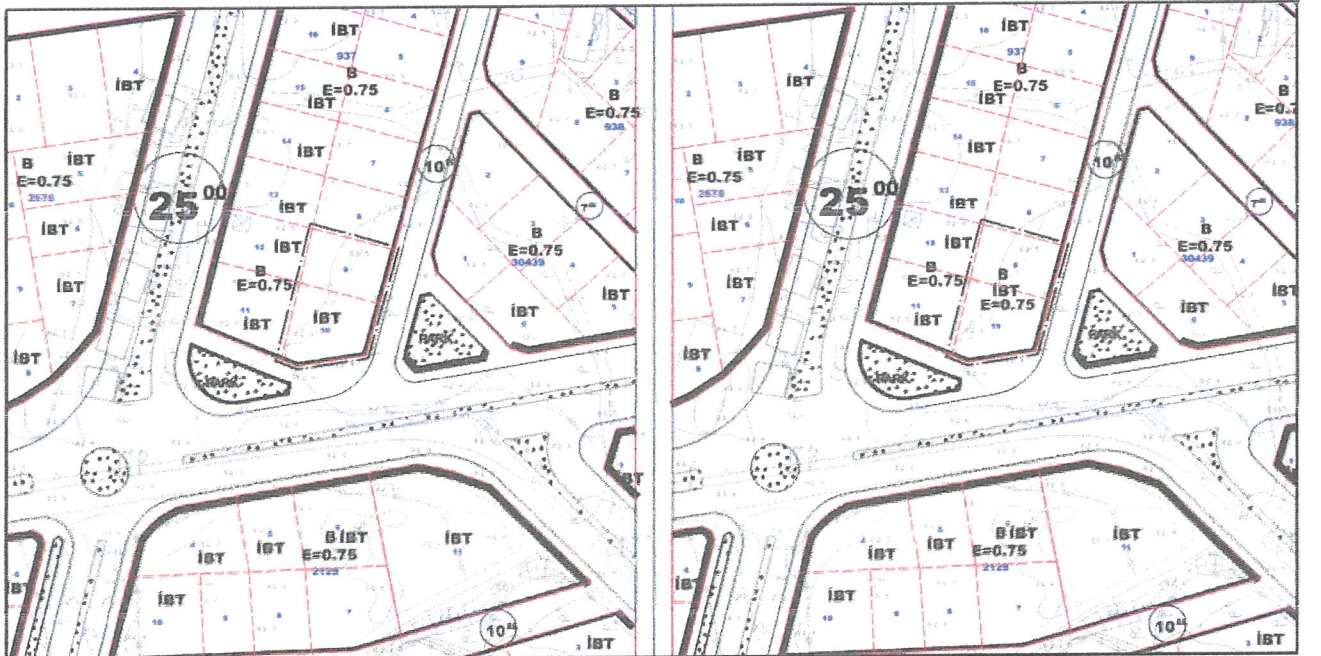
Antalya ili, Kepez İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 937 ada 9 ve 10 parsellerin parselasyon durumunu ve güncel uydu görüntüsünü gösteren harita aşağıdadır.



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 ATAK³
Şehir Plancısı
Oda No: 1169
Yet. Belgesi (A) Gr.