



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

Tarih:09.10.2024

<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 16.07.2024 tarihli toplantısında gündemin 108. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Beşkonaklılar Mahallesi, 26969 ada 2 parselin Konut Alanından Toplu İşyerleri Alanına dönüştürülmesi ve Plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Beşkonaklılar Mahallesi, 26969 ada 2 parselin Konut Alanından Toplu İşyerleri Alanına dönüştürülmesi ve Plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, plan fonksiyonunun "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmesi, 1 (bir) nolu plan hükmünün kaldırılması ve "Otopark ihtiyacı kendi parselden karşılanacaktır." Plan notunun eklenmesi kaydıyla uygun olduğu görüşüne varılmıştır. 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

ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, BEŞKONAKLILAR MAHALLESİ

26969 ADA 2 NOLU PARSEL

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İLÇE: KEPEZ

MAHALLE: BEŞKONAKLILAR

ADA/PARSEL NUMARASI: 26969/2 NOLU PARSEL

ALAN BÜYÜKLÜĞÜ: 3036 M<sup>2</sup>

PAFTA NUMARASI: 025A-10B



0:1/5000

MEVCUT PLAN



ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, BEŞKONAKLILAR MAHALLESİ

26969 ADA 2 NOLU PARSEL

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İLÇE: KEPEZ

MAHALLE: BEŞKONAKLILAR

ADA/PARSEL NUMARASI: 26969/2 NOLU PARSEL

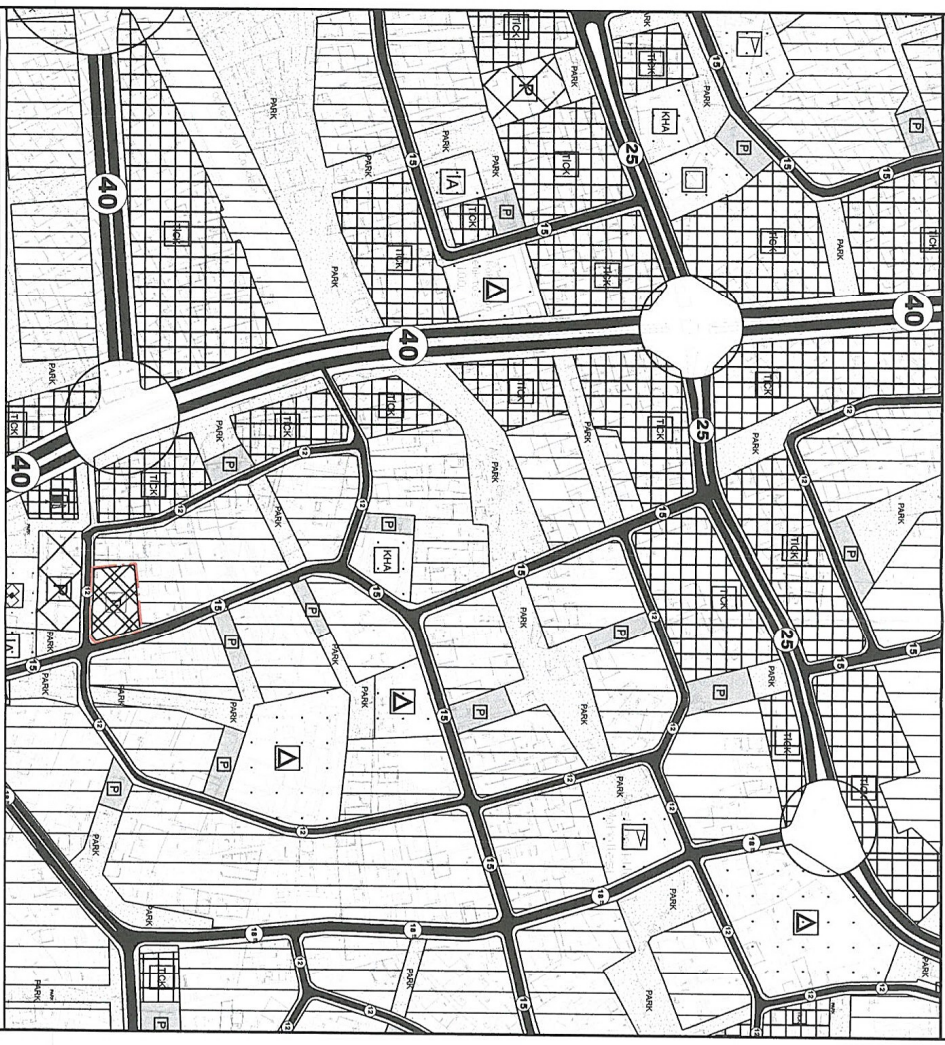
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ: 3036 M<sup>2</sup>

PAFTA NUMARASI: 025A-10B



0:1/5000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

Plan Değişikliği Omama Sınırı

Sınırlar

Kentsel Çalışma Alanları

Toplu İşyerleri

PLAN HÜKÜMLERİ

1- BU ALANDA; BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN; TİCARİ İŞLETMELER, ÇOK KATLI MAĞAZA, FABRİKA, SATIŞ MAĞAZA- LARI, İNSAAT MALZEMESİ, OTO GALERİ, TARIMSAL ÜRETİM PAZARLAMA, SERGİLEME ALANLARI, NAKLİYAT AMBARI, TOPTANCI HALI, TOPTAN TİCARİET, PAZARLANA VE DEPOLAMA ALANLARI, TIR VE KAMYON PARKI VE BENZERİ TESİSLER İLE GEREĞİ SAĞLIĞI YONUNDA GEREKLİ TEDBİRLER ALINMAK KAVDULU MİRMEK, HURDA, TENBEK, KAĞIT, PLASTİK GİBİ TEŞVİSİ ENERJİ KAYNAĞI İLE BİR SENEDE DEPOLANMASI VE İSTENİMİNE YÖNELİK FAALİYETLER, ANGE, LABORATUVAR

2- BU ALANDA YAPILMASI KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENİR.

**ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, BEŞKONAKLILAR MAHALLESİ**  
**26969 ADA 2 NOLU PARSEL**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Planlama alanı; Antalya Kepez Belediyesi Beşkonaklılar Mahallesi sınırları içerisinde O25A-10B nolu bir adet 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftasına giren 26969 ada 2 nolu parselde yer alan Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanının "Toplu İşyerleri" Alanına dönüştürülmesi konusunu içeren 3036 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. (Şekil 1.)



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

**2. PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI**

26969 ada 2 nolu parsel mevcut imar planında orta yoğunluklu meskun konut alanı olarak planlanmıştır. Ancak parsel bulunduğu konum itibariyle toptancı hali batısında yer almakta olup, aynı zamanda güneyinde Pazar alanı, diğer cephelerinde ve yakın çevresinde de ticaret alanları ile çevrilidir. Dolayısıyla 26969 ada 2 nolu parselin çalışma alanlarından özellikle ticaret ve toptan ticaret dokusunun içerisinde yer alması, ulaşılabilirliğinin kolay olması, taşıt yolundan cephe alması ve bu bölgede depolama, ticari alanlara ihtiyaç olması vb. sebeplere sahip olması göz önünde bulundurularak, herhangi bir yoğunluk ve kat artışı yapılmaksızın içerisinde depo vb. kullanıma olanak sağlayan bir fonksiyonun verilmesi gibi nedenlerle söz konusu parselin "Toplu İşyerleri" olarak değerlendirilmesi amaçlanmıştır. Bölgede depolama, ticari ve işyeri alanlarına ihtiyacın olmasının yanı sıra bu plan değişikliği ile ekonomik/sosyal açıdan ilçeye büyük katkı sağlanacağı ve istihdam olanağının artışına sebebiyet vereceği düşünülmektedir.

### 3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliği kapsamında konut alanından Toplu İşyerleri alanına dönüşecek olan 26969 ada 2 nolu parsel 3036 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup, yakın çevresi genel olarak ticaret+konut alanları, ticaret, toptan ticaret, pazaryeri ile çevrilidir ve içerisinde mevcut bir depolama tesisi bulunmaktadır.



Şekil 2: Parsel sınırı



Şekil 3:Kadastral durum

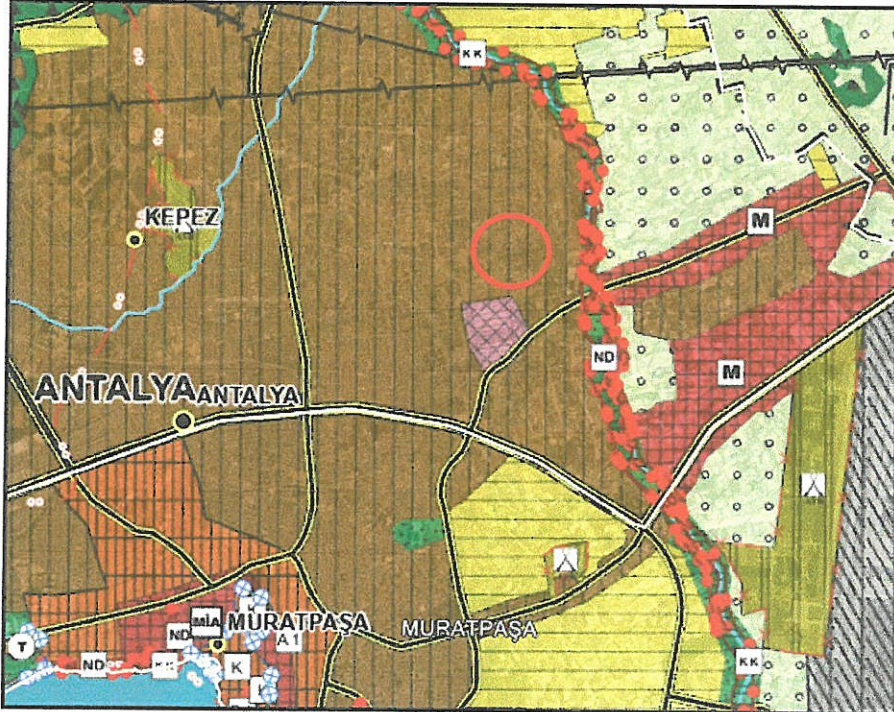
Yukarıdaki kadastral durumda da görüldüğü gibi 26969 ada 2 nolu parsel dikdörtgen formda bir yapıya sahip olup, kuzeyinde 1 nolu parsel, güney yönünde 12 m genişliğinde taşıt yolu, doğuda 15 m genişliğinde taşıt yolu ve batıda ise 3 nolu parsel ile çevrilidir. Ayrıca güneyinde yer alan taşıt yolunun altında Pazar alanı bulunmaktadır.

### 4. MER'İ İMAR PLANLARI

#### Antalya-Burdur-Isparta Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı;

Planlama alanını kapsayan üst ölçekli plan olan 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.

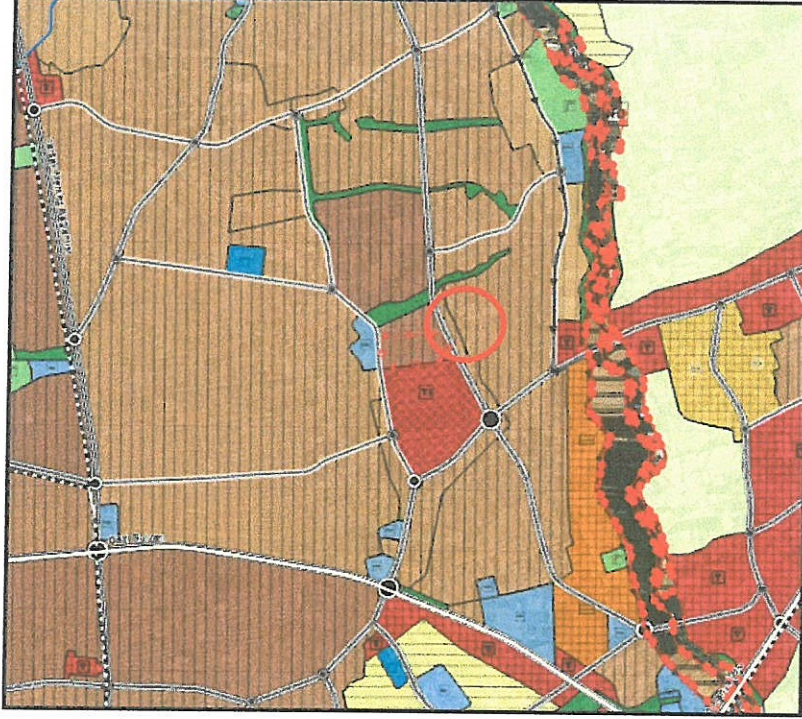
Söz konusu planda 26969 ada 2 nolu parsel "Kentsel Yerleşik Alan" içerisinde kalmaktadır.



Şekil 4: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

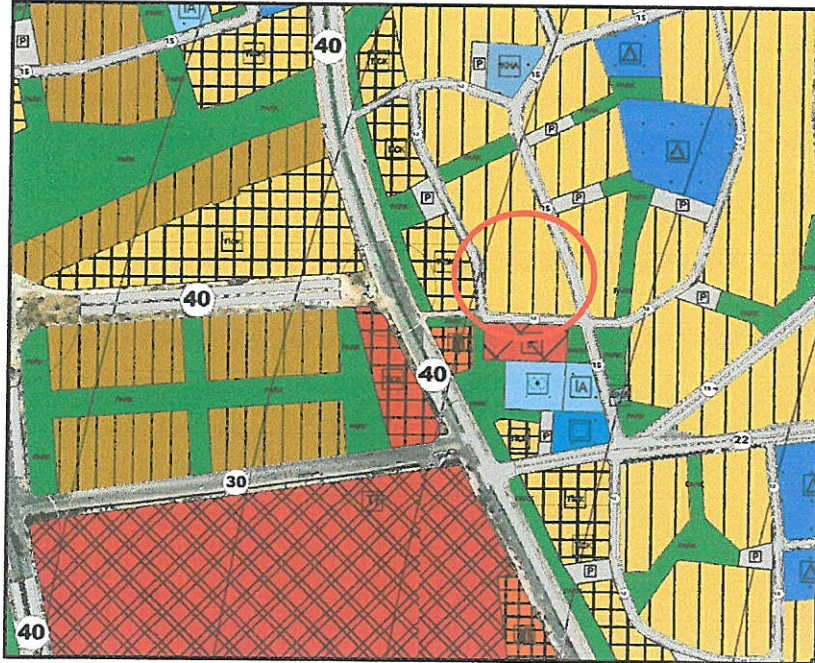
**Kepez İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı;** Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 - 594 sayılı Kararı ile onaylanmış olup, 09/10/2017 - 844 sayılı Kararı ile kesinleşmiştir.

Yürürlükteki söz konusu bu planda O25A-A2 paftasına giren 26969 ada 2 nolu parsel Meskun Konut Alanı içerisinde kalmaktadır.



Şekil 5: 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı

**1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı;** Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2022 tarih ve 895 sayılı kararı ile onanmış olup, söz konusu alan (26969 ada 2 nolu parsel) O25A-10B nolu paftada "Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı" olarak planlanmıştır.



Şekil 6: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

## 5. PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanı olan 26969 ada 2 nolu parsel; Kepez Belediyesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında da Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Parsel bulunduğu konum itibariyle toptancı hali batısında yer almakta olup, aynı zamanda güneyinde Pazar alanı, diğer cephelerinde ve yakın çevresinde de ticaret alanları ile çevrilidir. Dolayısıyla 26969 ada 2 nolu parselin çalışma alanlarından özellikle ticaret ve toptan ticaret dokusunun içerisinde yer alması, ulaşılabilirliğinin kolay olması, taşıt yolundan cephe alması ve bu bölgede depolama, ticari, işyeri alanlarına ihtiyaç olması vb. sebeplere sahip olması göz önünde bulundurularak, herhangi bir yoğunluk ve kat artışı yapılmaksızın içerisinde depo vb. kullanıma olanak sağlayan bir fonksiyonun verilmesi nedenleriyle parselin "Toplu İşyerleri" alanı olarak değerlendirilmesi amaçlanmıştır. Bölgede depolama, toptan ticaret, ticaret alanlarına ihtiyacın olmasının yanı sıra bu plan değişikliği ile ekonomik/sosyal açıdan ilçeye büyük katkı sağlanacağı ve istihdam olanağının artışına sebebiyet verileceği düşünülmektedir.

Bu sebeplere istinaden hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile söz konusu parsel Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanından "Toplu İşyerleri" Alanına dönüştürülmüştür. Ayrıca plana aşağıdaki plan hükümleri eklenmiştir:

**1- BU ALANDA; BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN TİCARİ İŞLETMELER, ÇOK KATLI MAĞAZA, FABRİKA SATIŞ MAĞAZALARI, İNŞAAT MALZEMESİ, OTO GALERİ, TARIMSAL ÜRETİM PAZARLAMA, SERGİLEME ALANLARI, NAKLİYAT AMBARI, TOPTANCI HALİ, TOPTAN TİCARET, PAZARLAMA VE DEPOLAMA ALANLARI, TIR VE KAMYON PARKI VE BENZERİ TESİSLER İLE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN GEREKLİ TEDBİRLER ALINMAK KAYDIYLA MERMER, HURDA, TENKE, KAĞIT, PLASTİK GİBİ MADDELERİN ORGANİZE BİR ŞEKİLDE DEPOLANMASI VE İŞLENMESİNE YÖNELİK FAALİYETLER, ARGE, LABORATUVAR TESİSLERİ YER ALABİLİR.**

**2- BU ALANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.**

