



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

Tarih:01.02.2024

<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 15.01.2024 tarihli toplantısında gündemin 138. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Kepez Belediye Meclisinin 02.01.2024 tarih ve 13 sayılı kararı ile uygun bulunan, Hüsnü Karakaş Mahallesi sınırları içerisinde 5/İ-2/3, 0.30/0.60 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı kullanımlı 5302 ada 13 parsel ile 5/İ-2/3, 0.30/0.60 yapılaşma koşullarına sahip İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) kullanımlı Konut Alanı olarak planlı bulunan 5302 ada 14 parselin tevhit edilerek plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Kepez Belediye Meclisinin 02.01.2024 tarih ve 13 sayılı kararı ile uygun bulunan, Hüsnü Karakaş Mahallesi sınırları içerisinde 5/İ-2/3, 0.30/0.60 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı kullanımlı 5302 ada 13 parsel ile 5/İ-2/3, 0.30/0.60 yapılaşma koşullarına sahip İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) kullanımlı Konut Alanı olarak planlı bulunan 5302 ada 14 parselin tevhit edilerek plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği konusu Komisyonumuzca incelenmiş, "İBZT" ibaresinin her iki parselde de gösterilmesi ve 5/İ-2/3, 0.30/0.60 yapılaşma koşullarının planlama alanı içerisinde belirtilmesi kaydıyla değiştirilerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur

Mithat ARAS  
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ  
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI  
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi



T.C.  
KEPEZ BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Toplantı Yılı	2024		
Toplantı Ayı	01 / OCAK		
Toplantı Tarihi ve Günü	02-01-2024 / Salı		
İlgili Müdürlük	KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Karar No	13
Evrakın Özü	İmar Planı Değişikliği	Karar Tarihi	02-01-2024

**GÜNDEMİN 14. MADDESİ**

Kepez Belediye Meclisinin 01.12.2023 tarih ve 215 sayılı kararı ile imar komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi Hüsnü Karakaş Mahallesi 5302 ada 13 ve 14 parsellerin tevhit edilmesine olanak sağlayacak şekilde düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hakkındaki;

**İmar Komisyonu Raporu:**

**Rapor Tarihi:** 04-05.12.2023

**Rapor No:** 25

**Konu:** Antalya İli Kepez İlçesi Hüsnü Karakaş Mahallesi 5302 ada 13 ve 14 parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

**İnceleme:** Kepez Belediye Meclisinin 01.12.2023 tarih ve 215 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi Hüsnü Karakaş Mahallesi 5302 ada 13 ve 14 parsellerin tevhit edilmesine olanak sağlayacak şekilde düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.


**Komisyon Görüşü:** Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde, Hüsnü Karakaş Mahallesi 5302 ada 13 ve 14 parsellerin tevhit edilmesine olanak sağlayacak şekilde düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğu kanaatine varılmış olup, işbu rapor meclise sunulmak üzere tarafımızca tanzim edilmiş ve imza altına alınmıştır.

**Komisyon Üyeleri:** Murat MENZİLCİOĞLU, Yusuf İŞERİ, Adem ÇELİK, Ali KESİK, Mustafa İLHAN uygun 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; Hüsnü Karakaş Mahallesi 5302 ada 13 ve 14 parsellerin tevhit edilmesine imkan sağlayacak şekilde düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne ve konunun **İmar Komisyonundan** geldiği şekli ile uygun olduğuna **oy birliği** ile karar verildi.

  
Süleyman ACAR  
Meclis I. Başkan Vekili

  
Fatma TUTAN  
Divan Katibi

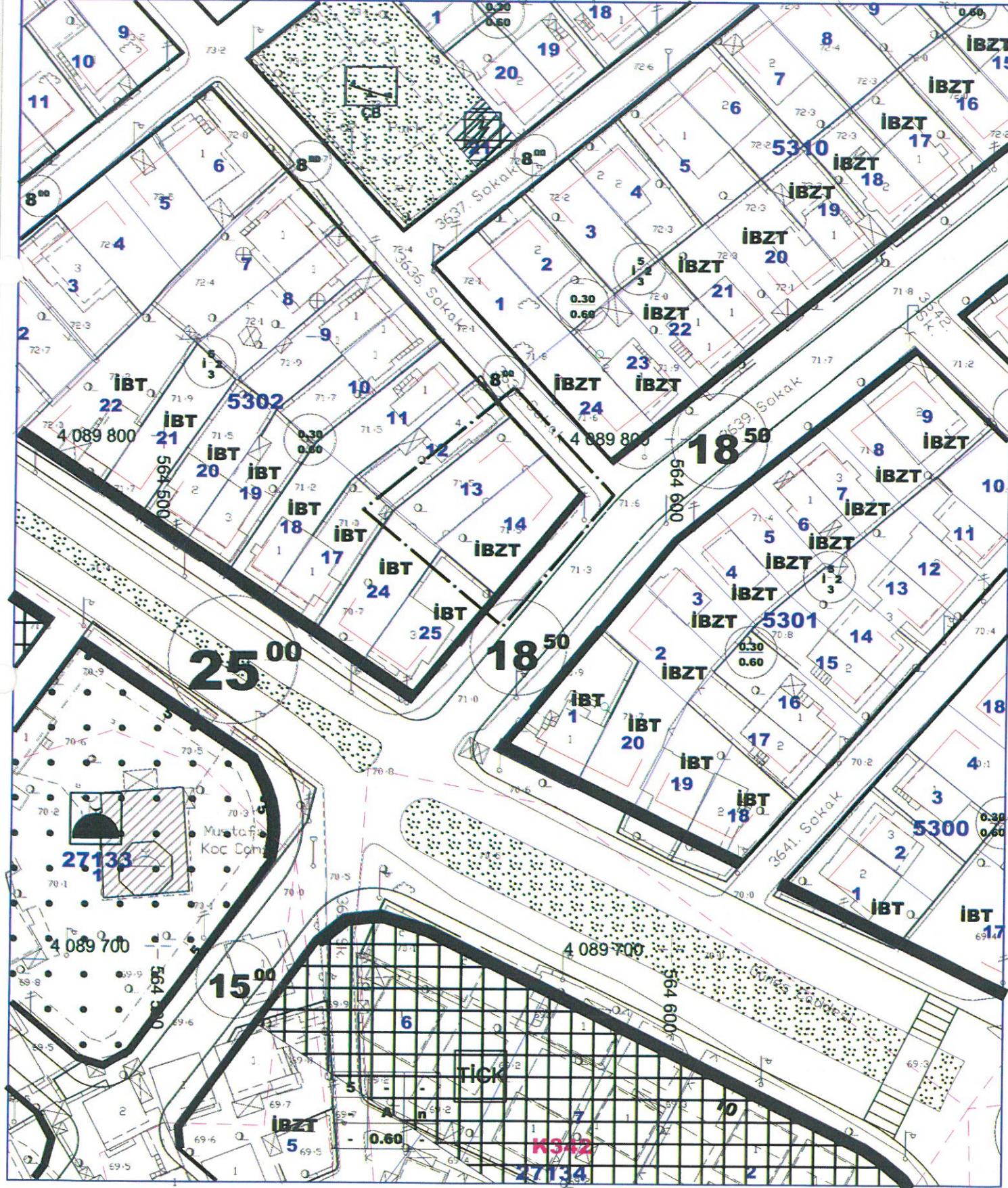
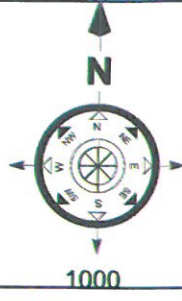
  
Mekin Arslan BAŞAK  
Divan Katibi





# MEVCUT PLAN

ANTALYA İLİ KEPEZ İLÇESİ 5302 ADA, 13 VE 14 NOLU PARSELLER İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



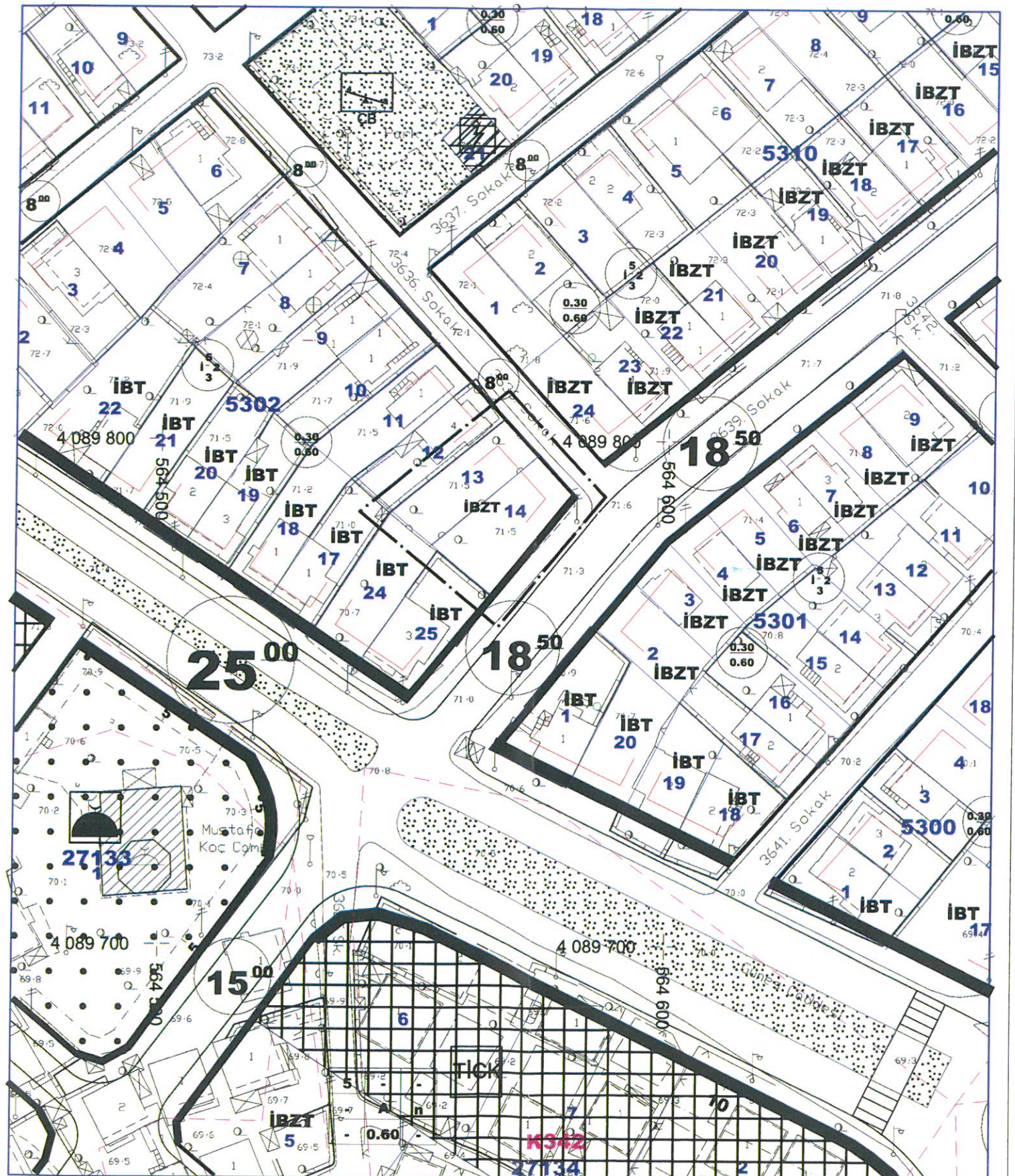
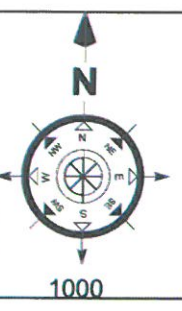
# ÖNERİ PLAN

## LEJANT

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ		İSTEĞE BAĞLI
	ONAMA SINIRI		ZEMİN TİCARET

## PLAN NOTU:

-ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN 7. MADDESİ 9. BENDİ; 'AYNI YAPI NİZAMI VE KULLANIM KARARINA SAHİP PARSELLERİN TEVHİT EDİLMELERİ HALİNDE UYGULAMA İMAR PLANINDA; TEVHİT SONRASI ELDE EDİLEN PARSELİN TABAN ALANI VE KATLAR ALANI, TEVHİT ÖNCESİ PARSELLERİN AYRI AYRI HESAPLANAN TABAN ALANLARI VE KATLAR ALANLARI TOPLAMINI GEÇEMEZ. PLAN ÜZERİNDE ÖLÇÜSÜ BELİRLENMİŞ BLOK NİZAMINDA OLAN PARSELLERİN TEVHİDİ HALİNDE, TEVHİT ÖNCESİ PARSELLERİN BLOK ÖLÇÜSÜ İLE BELİRLENMİŞ İNŞAAT ALANI HAKLARI TOPLAMI AŞILAMAZ.' HÜKMÜNE UYULACAKTIR.  
- PARSELLER TEVHİD EDİLEREK RUHSAT İŞLEMİ YAPILACAKTIR.





Plan Açıklama Raporu

## ANTALYA İLİ KEPEZ İLÇESİ

**SÜTÇÜLER TAPULAMASI,  
HÜSNÜ KARAKAŞ MAHALLESİ  
5302 ADA 13 VE 14 NOLU PARSELLERİN  
TEVHİD EDİLMESİNE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU  
PAFTA NO: O25-A-10-A-3-B**



## İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI.....	3
2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI.....	4
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	4
4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMU .....	6
5. PLANLAMA KARARLARI.....	7

## ŞEKİL DİZİNİ

Şekil 1. Söz Konusu Parselin Bölge İçindeki Hava Fotoğrafı Uzak.....	3
Şekil 2. Söz Konusu Parselin Bölge İçindeki Hava Fotoğrafı Yakın.....	3
Şekil 3. Konum Bilgi Haritası.....	4
Şekil 4. Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) Söz Konusu Alanı Gösterir Harita.....	5
Şekil 5. Antalya Büyükşehir belediye Meclisinin 10/07/2017 tarih ve 589 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz Konusu Alanı Gösterir Harita.....	5
Şekil 6. Onaylanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz Konusu Alanı Gösterir Harita.....	6
Şekil 7. Kadastral Durum Haritası.....	6
Şekil 8. Mevcut İmar Planı.....	7
Şekil 9. Öneri İmar Planı.....	8
Şekil 10. Mevcut Öneri İmar Planı.....	9





## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili, Merkez (Büyükşehir), Kepez İlçe Belediyesi, Sütçüler Tapulaması, Hüsnü Karakaş Mahallesi sınırları içerisinde **O25-A-10-A-3-B** Nolu Itrf 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı paftasına giren 5302 Ada, 13 ve 14 Nolu Parsellerde yaklaşık 0,07 ha alanda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 1. Söz Konusu Parselin Bölge İçindeki Hava Fotoğrafı Uzak.



Şekil 2. Söz Konusu Parselin Bölge İçindeki Hava Fotoğrafı Yakın.





Şekil 3. Konum Bilgi Haritası.

Plan değişikliğine konu olan parseller, Sütçüler Tapulaması, Hüsnü Karakaş Mahallesi sınırları içerisinde, Kuzey cephesinde 3636 Sokak, Doğu cephesinde 3537 Sokak üzerinde bulunmaktadır.

## 2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Söz konusu 5302 Ada, 13 ve 14 Nolu Parsellerde, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 7. Maddesi 9. Bendi; “Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez. Plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş blok nizamında olan parsellerin tevhid halinde, tevhit öncesi parsellerin blok ölçüsü ile belirlenmiş inşaat alanı hakları toplamı aşılamaz.” hükmüne istinaden tevhit edilebilmesi amacıyla 13 Nolu İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) eklenerek imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

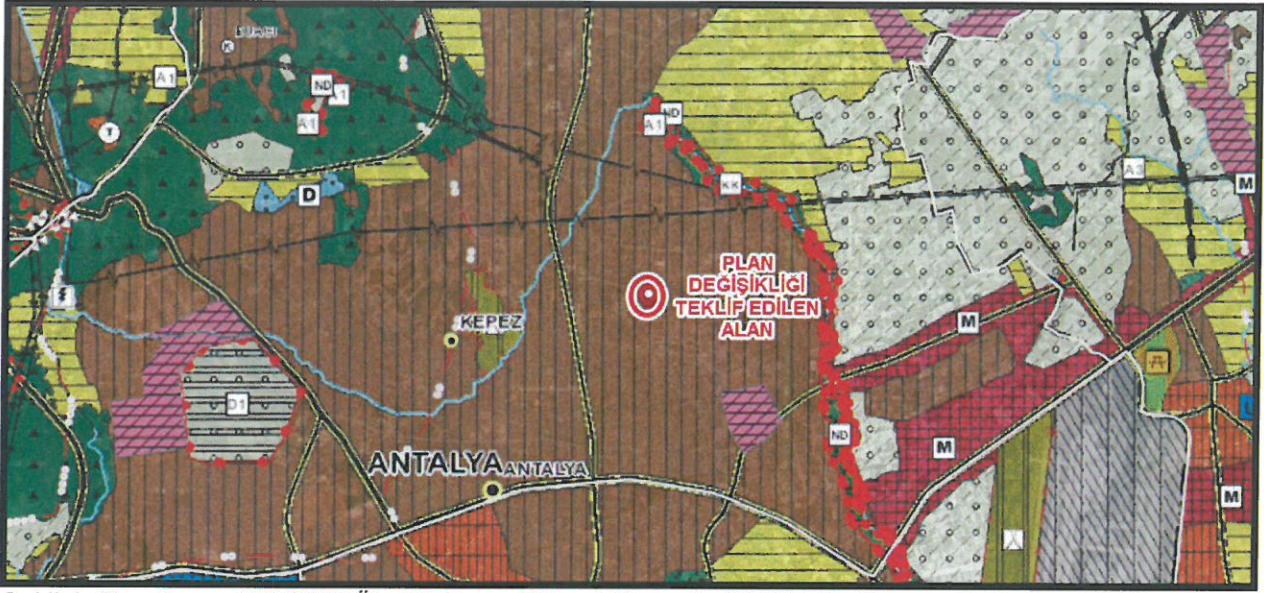
## 3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

### 3.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)

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 Kentsel Yerleşik Alanda kalmaktadır (Şekil 4).



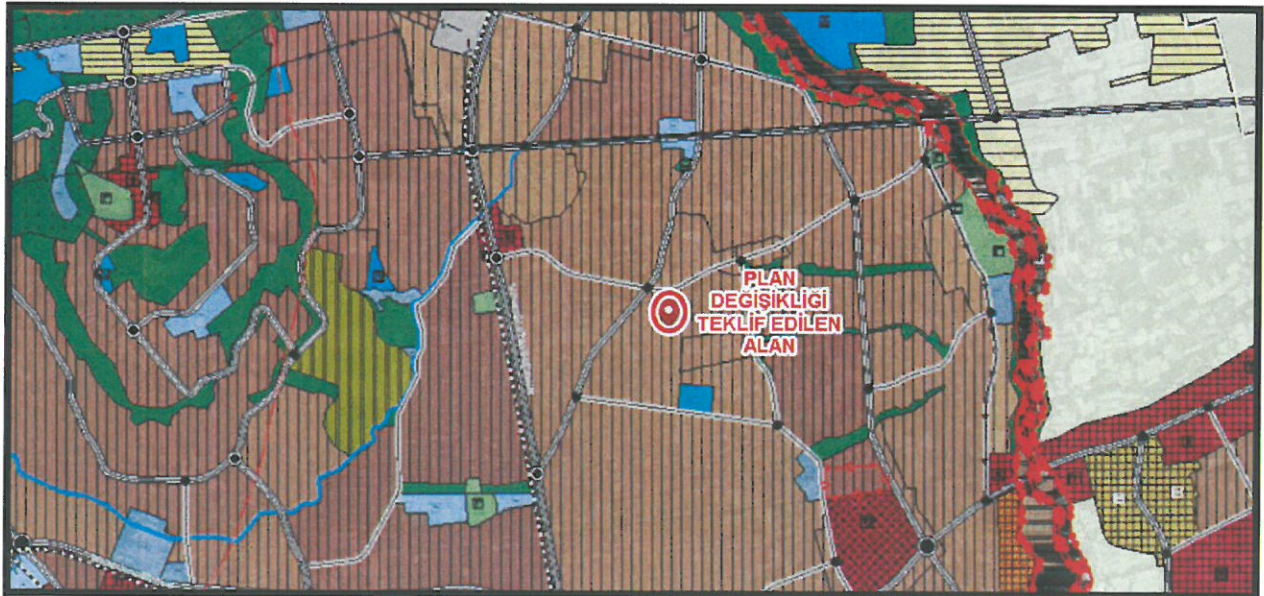


Şekil 4. Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) Söz Konusu Alanı Gösterir Harita.

### 3.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı (NİP)

Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 – 594 sayılı Kararı ile Onaylandı, 09/10/2017 – 844 sayılı Kararı ile Kesinleşti.

Plan değişikliğine konu alan; Onaylanan ve kesinleşen 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında (NİP), söz konusu alan Mevcut Orta 1 Yoğunluklu (151-200 kişi/ha) Alan olarak planlıdır (Şekil 5).



Şekil 5. Antalya Büyükşehir belediye Meclisininin 10/07/2017 tarih ve 589 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz Konusu Alanı Gösterir Harita.



### 3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (NİP)

Plan değişikliğine konu alan; Onaylanan ve kesinleşen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında (NİP), söz konusu alan Mevcut Orta Yoğunluklu Alan olarak planlıdır (Şekil 6).



Şekil 6. Onaylanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz Konusu Alanı Gösterir Harita.

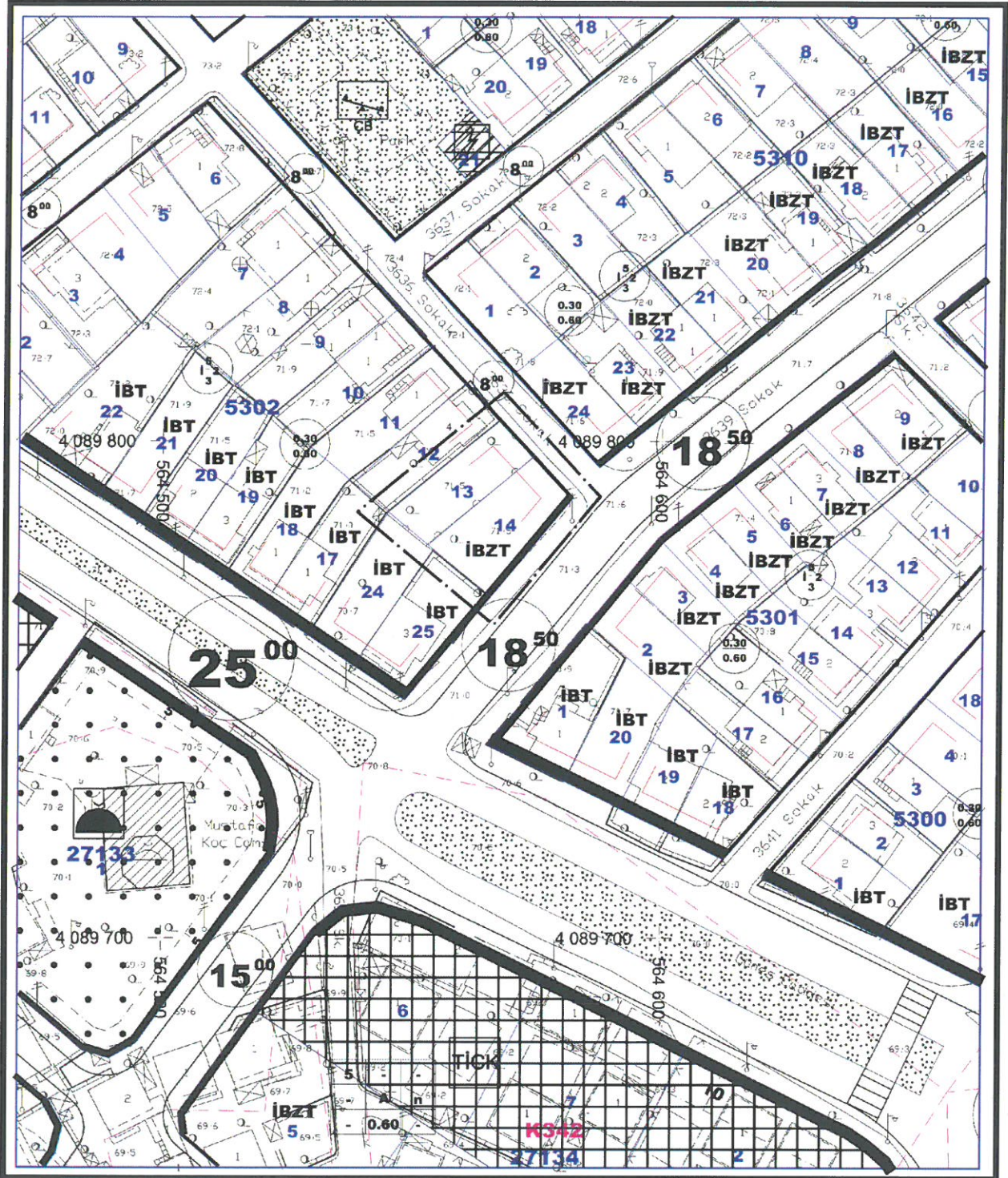
## 4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMU



Şekil 7. Kadastral Durum Haritası.



## 5. PLANLAMA KARARLARI

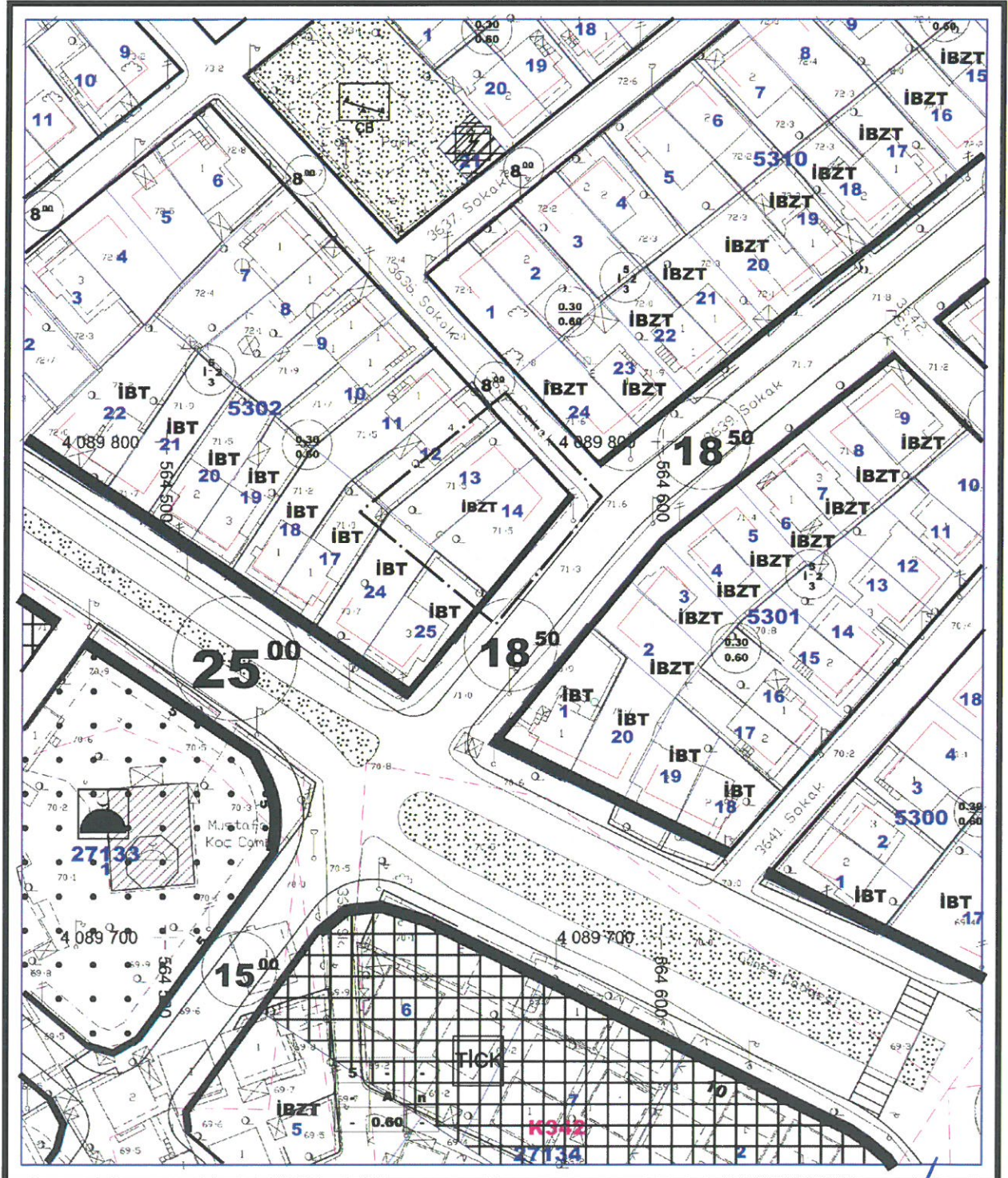


Şekil 8. Mevcut İmar Planı.

Mevcut plan kararları tekrar gözden geçirilmiştir. Mevcut İmar Planında yapılaşma koşulları; 13 Parsel Konut Alanı olarak planlı olup; İkiz Nizamlı, 2 Katlı, Taban Alanı Kat

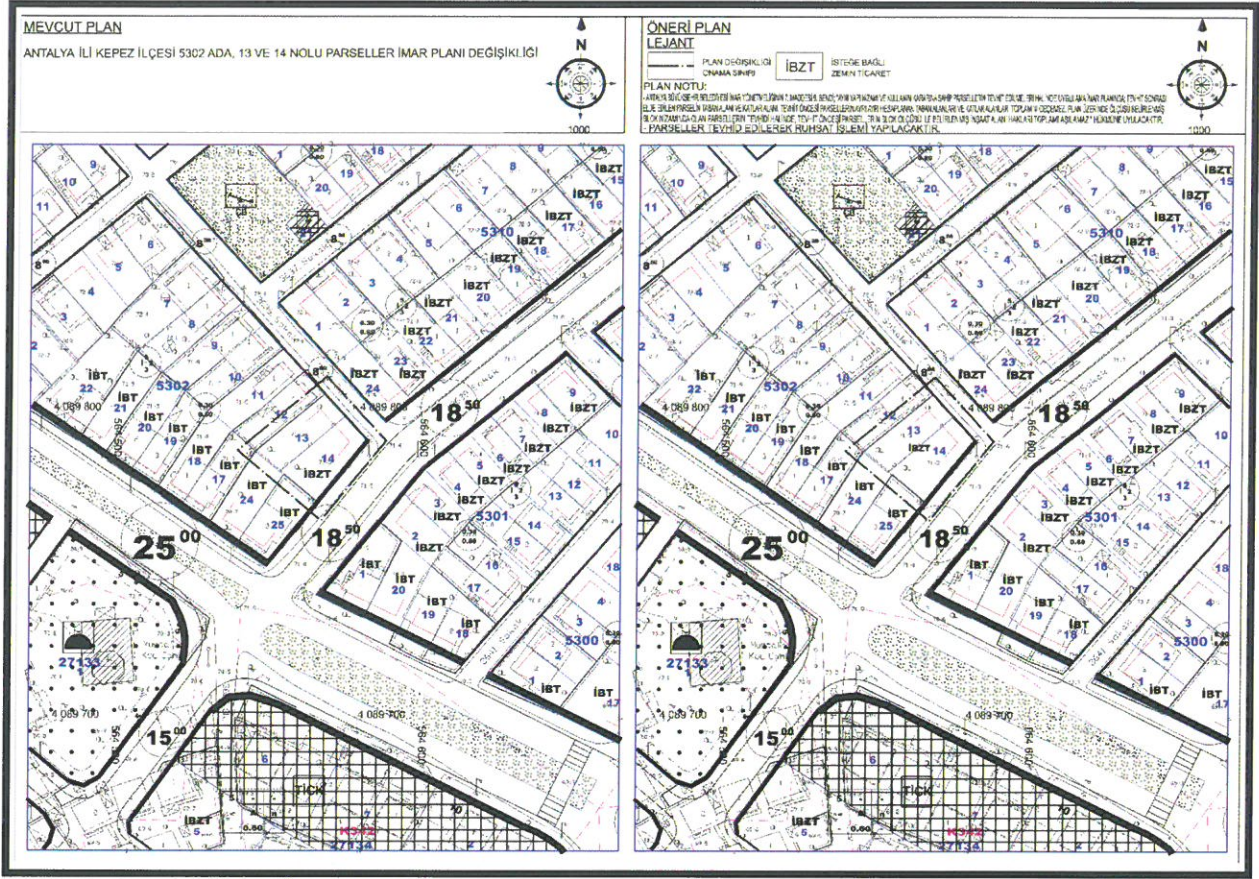


Sayı (TAKS) 0.30, Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) 0.60, Subasman Kotu 2.50 metre ve 1.70 Çıkma Kat Sayısı bulunmaktadır. 14 Parsel Konut Alanı (İsteğe Bağlı Zemin Kat Ticaret Alanı) olarak planlı olup; İkiz Nizamlı, 2 Katlı, Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) 0.30, Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) 0.60, Subasman Kotu 2.50 metre ve 1.70 Çıkma Kat Sayısı bulunmaktadır.



Şekil 9. Öneri İmar Planı.





Şekil 10. Mevcut Öneri İmar Planı.

Öneri İmar Planında yapılaşma koşulları; Mevcut İmar Planında verilen yapılaşma koşulları korunarak 13 Nolu parselde İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) eklenerek düzenlenmiştir.

Söz konusu Parseller; Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 7. Maddesi 9. Bendi; “Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez. Plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş blok nizamında olan parsellerin tevhid halinde, tevhit öncesi parsellerin blok ölçüsü ile belirlenmiş inşaat alanı hakları toplamı aşılamaz.” hükmüne istinaden tevhit edilebilmesi amacıyla imar planı değişikliğine gidilmiştir.



**Plan Notu:**

- Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 7. Maddesi 9. Bendi; “Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez. Plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş blok nizamında olan parsellerin tevhid halinde, tevhit öncesi parsellerin blok ölçüsü ile belirlenmiş inşaat alanı hakları toplamı aşamaz.” Hükmüne uyulacaktır.

- Parseller tevhid edilerek ruhsat işlemi yapılacaktır.

Saygılarımla arz olunur.

**Gürdal YILMAZ**  
Şehir Plancısı

PROGEM MÜHENDİSLİK SAN. VE TİC. A.Ş.  
Etiler Mah. 829 Sok. A Plaza Site No: 3/107 Muratpaşa  
Mersis No: 0733042893200012 Tic.Sic.No:9159/  
Ant.Kurumlar V.D.733 042 8932 ANTALYA

**Gürkan ERTAŞ**  
Yüksek Şehir Plancısı  
Diploma No: M/OD/10V-1254  
Oda Sic. No: 5274







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

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** : Kepez Belediyesi  
**Mahalle** : Hüsnü Karakaş Mahallesi  
**Ada/Parsel** : 5302 ada 13 parsel  
**Ölçek** : 1/1000  
**Alan(m<sup>2</sup>)** : ~700 m<sup>2</sup>

Kepez Belediye Meclisinin 02.01.2024 tarih ve 13 sayılı kararı ile uygun bulunan, Hüsnü Karakaş Mahallesi sınırları içerisinde 5/İ-2/3, 0.30/0.60 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı kullanımlı 5302 ada 13 parsel ile 5/İ-2/3, 0.30/0.60 yapılaşma koşullarına sahip İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) kullanımlı Konut Alanı olarak planlı bulunan 5302 ada 14 parselin tevhit edilerek plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2024 tarihli toplantısında gündemin 138. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Planlama alanı yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Konut alanı" olarak planlıdır.

Plan açıklama raporuna göre; söz konusu parseller "konut alanı" olarak planlı olup, ikiz nizam, 2 kat TAKS:0,30, KAKS:0,60 subasman kotu 2,5m. ve 1,70 çıkma kat sayısı yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

Plan değişikliği ile 13 parselin mevcut yapılaşma koşulları korunmak kaydı ile İsteğe Bağlı Zemin Ticaret Alan kullanım hakkının tanımlanması amaçlanmaktadır.

Söz konusu parseller, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 7. Maddesi 9. Bendi; "Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez. Plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş blok nizamında olan parsellerin tevhidinde, tevhit öncesi parsellerin blok ölçüsü ile belirlenmiş inşaat hakları toplamı aşılamaz." Hükmüne istinaden tevhit edilebilmesi amacıyla imar planı değişikliğine gidilmiştir.

Hazırlanan Plan değişikliği paftasında plan değişikliği sınırları içerisine yapılaşma koşullarının işlenmediği ve İBZT ibaresinin her iki parselde de ayrı ayrı tanımlanmadığı tespit edilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 31.01.2024

Banu ÖNAL  
Y.Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN  
Planlama Şube Müdür V.