



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:01.09.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.06.2025 tarihli toplantısında gündemin 74. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez ilçesi, Zeytinlik Mahallesi 30818 ada 7 ve 8 nolu parsellerin "Sosyal Altyapı Alanı"ndan "Gelişme Konut Alanı"na dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Kepez ilçesi, Zeytinlik Mahallesi 30818 ada 7 ve 8 nolu parsellerin "Sosyal Altyapı Alanı"ndan "Gelişme Konut Alanı"na dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

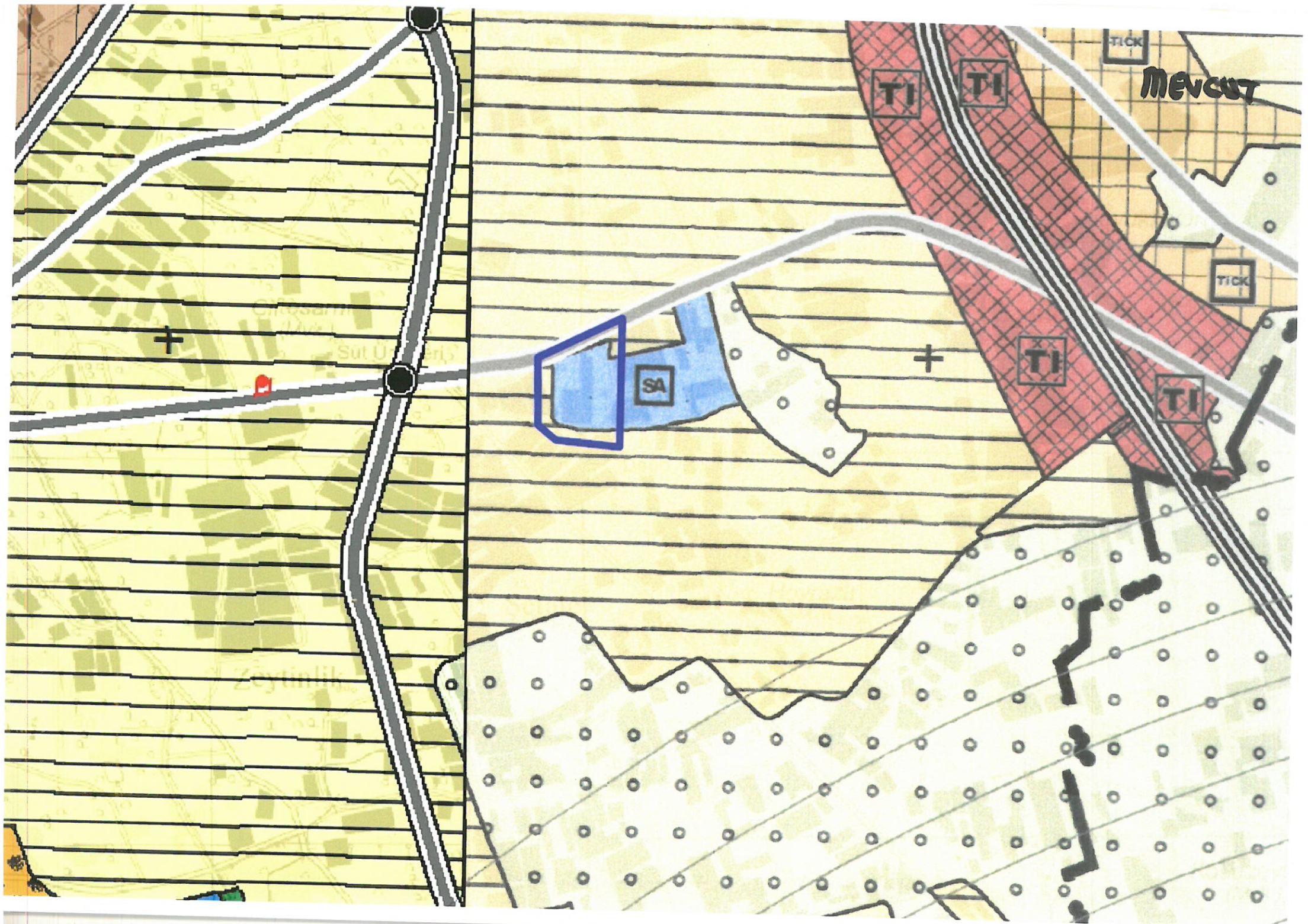
Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

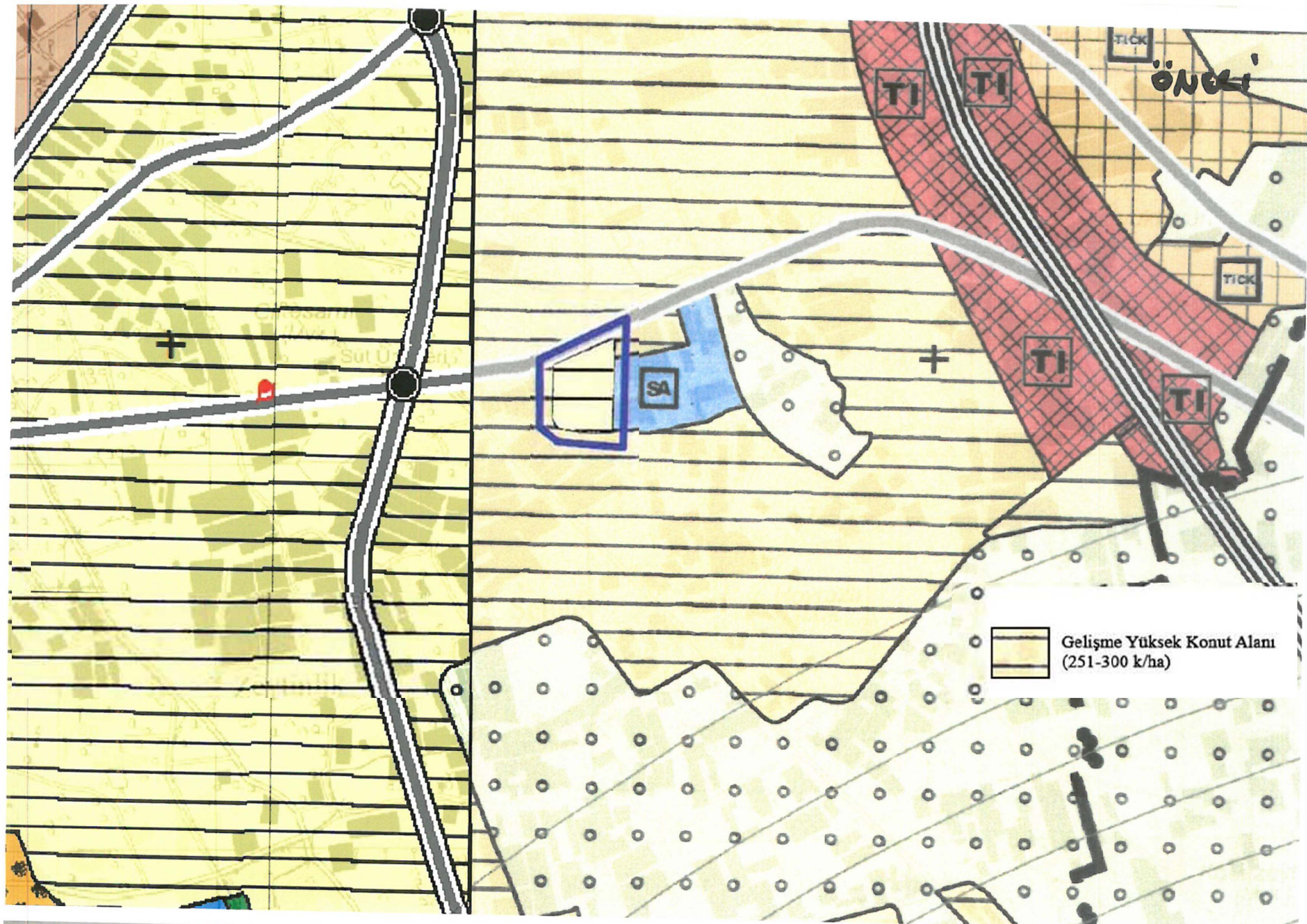
Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk. Yrd.

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi









**T.C.
ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ**

**ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, ZEYTİNLİK MAHALLESİ
30818 ADA 7 VE 8 NOLU PARSELLER 1/25000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA
RAPORU**

**ÇALIŞMA GURUBU
BURAK GÜNAYDIN - ŞEHİR PLANCISI
TALYA UTKU - ŞEHİR PLANCISI
BERRİN VURAL - ŞEHİR PLANCISI
MEHTAP ÇELİK - ŞEHİR PLANCISI
ELİF BÜŞRA UYGUN – ŞEHİR PLANCISI
MERYEM KAYA – ŞEHİR PLANCISI**

2025

**T.C.
ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ
TEOMANPAŞA MAH. YEŞİLIRMAK CAD. NO:1
TEL: 0 242 310 58 58 FAX: 0 242 339 01 83
<http://www.kepez-bld.gov.tr/>**

Plan değişikliği; Antalya İli, Kepez İlçesi, Zeytinlik Mahallesi'nde 30818 ada 7 ve 8 nolu kadaströ parselleri üzerinde yer alan sosyal altyapı alanını kapsamaktadır (Bkz: Resim 1 ve 2).

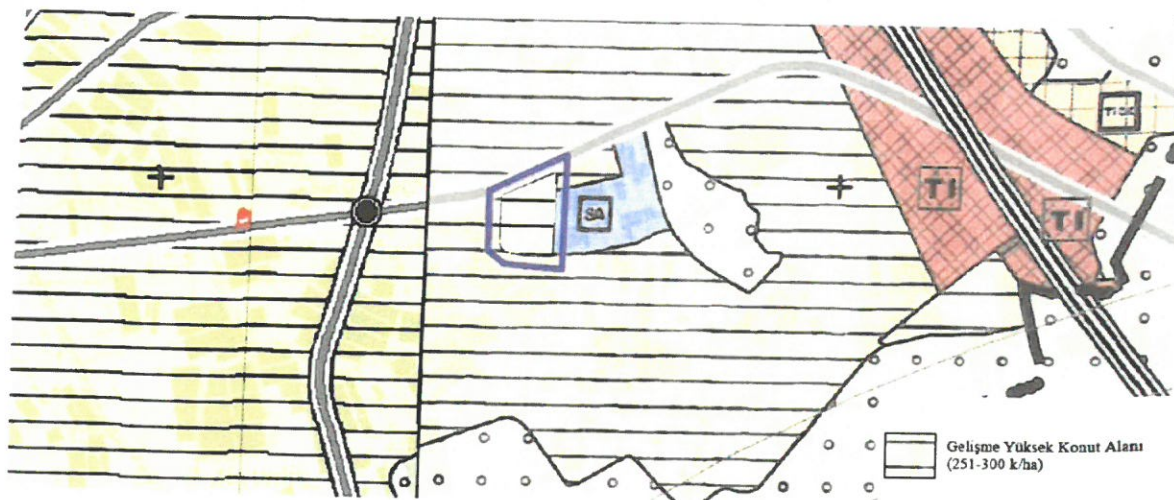


Resim 1: Uydu Görüntüsü

Belediyemizce 1/1000 ölçekli uygulama imar planları Varsak Bölgesi II. Etap Bölge olarak 2016 yılında onaylanarak yürürlüğe giren bölgede 30818 ada 4 nolu parselin sahipleri planlama alanının kuzeyinde yer alan ve doğu batı yönünde devam eden 20 metrelik imar yolunun doğuya doğru mahalle sınırı boyunca devam etmesini ve revizyondan önceki planında yer alan parkın yine aynı yerinde kalmasını talep etmişlerdir. Bu bölgede yer alan kadaströ parselleri için başlatılan ve tescil edilen 22-A ölçümleri neticesinde kadaströ alanları değişmiş 2016 yılındaki plan revizyonunda önerilen alanlar yeterli gelmemektedir. Ayrıca planlama alanının ortasında yer alan 30818 ada 7 ve 8 nolu kadaströ parselleri bütünüyle eğitim alanında kalmakta

34

Bu nedenlerle bir plan revizyonu yapılması gündeme gelmiştir. Buna göre 30818 ada 7 ve 8 nolu parseller üzerinde yer alan eğitim alanları doğudaki belediye hizmet alanının içerisine kaydırılacak biçimde düzenlemeler yapılmak istenmektedir. Ancak 30818 ada 7 ve 8 nolu parsellerin bulunduğu alan 1/25000 ölçekli nazım imar planında sosyal altyapı alanı olarak düzenlendiği için plan revizyonu ile parsellerin olduğu kısım gelişme yüksek konut alanı (251-300 k/ha) olarak yeniden düzenlenmiştir (Bkz: Resim 3).



Bu plan değişikliği kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile bütüncül planındaki plan hükümleri geçerli olacaktır.

BURAK GÜNAYDIN
Sahir Plancisi
Karne Grubu (A)
Diploma No: 636
E-Posta No: 731



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Nazım Plan Şube Müdürlüğü

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

İlçe : Kepez
Mahalle : Zeytinlik Mahalleleri
Ada/Parsel : 30818 ada 7 ve 8 nolu parseller
Ölçek : 1/25000

Kepez ilçesi, Zeytinlik Mahallesi 30818 ada 7 ve 8 nolu parsellerin "Sosyal Altyapı Alanı"ndan "Gelişme Konut Alanı"na dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.06.2025 tarihli toplantısında gündemin 74. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

10.06.2025 tarih 4532013 sayılı yazı ile Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'na iletilen 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinde; Varsak II. Bölge olarak 2016 yılında onaylanarak yürürlüğe giren bölgede 30818 ada 4 nolu parsel sahiplerinin planlama alanının kuzeyinde yer alan ve doğu-batı yönünde devam eden 20 metrelik imar yolunun doğruya doğru mahalle sınırı boyunca devam etmesinin ve revizyondan önceki planında yer alan parkın yine aynı yerinde kalmasının talep edilmesi nedeni ile bölgede yer alan kadaströ parselleri için başlatılan ve tescil edilen 22-A ölçümleri neticesinde kadaströ alanlarının değiştiği ve yeterli gelmediği ayrıca plan değişikliğine konu 30818 ada 7 ve 8 nolu kadaströ parsellerinin tümüyle eğitim alanında kalmasından dolayı imar uygulaması aşamasında sorunlar oluştuğu belirtilmiştir. Bu nedenler doğrultusunda bölgenin bahsedilen amaç doğrultusunda üst ölçekli planda revizyon ihtiyacı ortaya çıktığı belirtilmiştir.

Hazırlanan plan değişikliği teklifi Belediyemizce incelendiğinde Plan Açıklama Raporunda da belirtildiği gibi Zeytinlik Mahallesi 30818 ada 7 ve 8 nolu parseller üzerinde yer alan Eğitim Alanları, doğuda yer alan Belediye Hizmet Alanı içerisinde kaydırılacak biçimde düzenlemeye imkan vermesi amacıyla 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında "Sosyal Altyapı Alanı" olarak planlı alanın "Gelişme Yüksek Konut Alanı (251-300kişi/ha)" olarak planlanmasının teklif edildiği tespit edilmiştir.

Konu; ilgili mevzuatlar kapsamında değerlendirildiğinde;

- 1- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6. Maddesinde "*Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planlarına uygun olarak; "Çevre Düzeni Planları" ve "İmar Planları" kademelerinden oluşur. İmar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır.*" ifadeleri doğrultusunda Plan değişikliğine konu alanın, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 08.02.2022 tarih 2913627 sayılı Oluru ile 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesi uyarınca onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde "**Kentsel Gelişme Alanı**" alanı olarak planlı bulunduğu tespit edilmiştir.
- 2- Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.07.2017 tarihi 594 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında ise "**Sosyal Altyapı Alanı**" olarak planlı durumdadır. 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Hükümlerinin Sosyal Altyapı Alanları" Başlıklı 7. Maddesinde;
 - 7.2. *Bu alanlarda içinde kaldığı bölge ve kent ölçeğinde sosyal ve teknik altyapı kullanımları yer alabilir. Söz konusu alanlar dahilinde kullanım türleri alt ölçekli imar planlarında belirlenir.*
 - 7.3. *Planda gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartın altına düşmemek, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile alt ölçekli imar planlarında değiştirilebilir.*
 - 7.4. *Onaylı alt ölçekli imar planlarında var olan sosyal ve teknik altyapı alanları, imar planlarındaki biçimi ile yürürlüktedir. Bu alanların ilkesel olarak değişikliğe konu edilmemesi esastır.*
 - 7.5. *İmar planı değişikliği ile yapı ve nüfus yoğunluğunun artırılması durumunda, artan nüfus için gerekli olan sosyal ve teknik altyapı alanları bu plan notlarında belirtilen hususlar da dikkate alınarak düzenlenecektir.*

7.7. Alt ölçekli imar planlarında gelişme alanlarında sosyal donatı alanları; yürüme mesafeleri, dengeli dağılım, bölgede yaşayan nüfusun ihtiyacını yeterli düzeyde karşılanması vb. Hususlar dikkate alınarak düzenlenecektir. Meskûn alanlarda da bu hususlara mümkün olduğunca uyulacaktır. hükümlerine yer verilmiştir.

Diğer yandan 5.14.2 numaralı Plan Hükmü maddesinde “Bu planda Sosyal Altyapı Alanı olarak planlı bölgelerin alt ölçekli imar planlarında Belediye Hizmet Alanı yapılabilir.” ifadesi ve 3.4. maddesinde “Bu plan üzerinden ölçüm, yer belirleme ve uygulamaya esas herhangi bir işlem yapılamaz. Parsel ölçeğinde uygulamaya ve yapılanmaya ilişkin işlemlerde 1/1000 ölçekli uygulama imar planları esas alınacaktır.” ifadelerine yer verilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesinin 3. paragrafının (b) bendinde “b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.” hükmü yanı sıra 5. maddesinde “İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde; (a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır.” ifadeleri yer almaktadır. Bu hüküm incelendiğinde eşdeğer yeni bir alan ayrılma zorunluluğuna hükmedilen kullanımların sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarını kapsadığı ancak; “Belediye Hizmet Alanı” fonksiyonunun yine Mekânsal Planlar Yönetmeliğinde bu alanlardan olmadığı, aksine “Kentsel Çalışma Alanı” olarak belirlenmiş kullanımlar altında tanımlandığı anlaşılmaktadır. Bu haliyle Belediye Hizmet Alanının her ne kadar 1/25000 ölçekli Nazım İmar planında Sosyal Altyapı Alanları içerisinde yer alsa dahi, Plan hükümleri uyarınca Alt ölçekli planlarında Belediye Hizmet Alanı kullanımına imkân tanıdığı ve Belediye Hizmet Alanının da eşdeğer alan zorunluluğu taşımadığı açıktır. Bunun yanı sıra Mekânsal Planlar Yönetmeliğinde Sosyal Altyapı Alanları arasında yer alan “Eğitim Alanı”nın kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması koşulu ile mümkün olduğu belirtilmiştir.

Yapılan Teknik İnceleme sonucunda, her ne kadar alt ölçekli planlarda yer alan sosyal ve teknik altyapı alanlarının ilkesel olarak değişikliğe konu edilmemesi esas olsa da Plan Açıklama Raporunda belirtilen gerekçeler doğrultusunda hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklik Teklifi kapsamında “Sosyal Altyapı Alanı” olarak planlı alanın “Gelişme Yüksek Konut Alanı (251-300kişi/ha)” olarak planlanması sonucunda bölgeye ilave nüfus getirilmesi önerilmektedir. Bu doğrultuda bölgeye gelecek ilave nüfus için gerekli olan donatı alanlarının alt ölçekli plan kararlarında ayrılması zorunluluğu bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Eğitim Alanına ilişkin yapılacak plan değişikliğinde alt ölçekli imar planlarında eşdeğer alanın ayrılması zorunluluğu bulunmaktadır. Ancak Plan Hükümlerinin 3.4. maddesinde de belirtildiği üzere alansal değerlendirme yapılmasına ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ölçeği gereği plan üzerinde gösterilmesine gösterime imkân tanımayan, konut alanı olarak belirlenmiş alanların yarattığı ilave nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının alt ölçekli teklif imar planlarında aranması zorunludur. Teklif edilen Plan Açıklama Raporunda bu koşulların sağlanacağını belirten bir ifade eklenmediği tespit edilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindir. 15.08.2025

Başak GÜNEŞ TOK
Y. Şehir Plancısı

Berrak ÇİÇEKLYURT
Y. Şehir Plancısı
Nazım Plan Şube MÜD. V.