



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:28.02.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2025 tarihli toplantısında gündemin 97. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediye Meclisi'nin 06.01.2025 tarih ve 29 sayılı kararı ile uygun bulunan, Beşkonaklılar Mahallesi, 26969 ada 2 parselin konut alanında ticaret alanına dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediye Meclisi'nin 06.01.2025 tarih ve 29 sayılı kararı ile uygun bulunan, Beşkonaklılar Mahallesi, 26969 ada 2 parselin konut alanında ticaret alanına dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Komisyonumuzca Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.11.2024 tarih ve 779 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, 1 nolu plan notunun kaldırılması kaydıyla değiştirilerek 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



T.C.
KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Toplantı Yılı	2025		
Toplantı Ayı	01 / OCAK		
Toplantı Tarihi ve Günü	06-01-2025 / Pazartesi		
İlgili Müdürlük	KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Karar No	29
Evrakın Özü	İmar Planı Değişikliği	Karar Tarihi	06-01-2025

GÜNDEMİN 30. MADDESİ

Kepez Belediye Meclisinin 05.12.2024 tarih ve 233 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi Beşkonaklılar Mahallesi 26969 ada 2 parsel numaralı taşınmazın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak Konut Alanından Ticaret Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hakkındaki;

İmar Komisyonu Raporu:

Rapor Tarihi: 18.12.2024

Rapor No: 36

Konu: Antalya İli Kepez İlçesi Beşkonaklılar Mahallesi 26969 ada 2 parseline yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

İnceleme: Kepez Belediye Meclisinin 05.12.2024 tarih ve 233 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi Beşkonaklılar Mahallesi 26969 ada 2 parsel numaralı taşınmazın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak Konut Alanından Ticaret Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

Komisyon Görüşü: Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Kepez İlçesi Beşkonaklılar Mahallesi 26969 ada 2 parsel numaralı taşınmazın Konut Alanından Ticaret Alanına dönüştürülmesine 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 imzalı olup, Süleyman ACAR (Ret-İmza);

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; Kepez İlçesi Beşkonaklılar Mahallesi 26969 ada 2 parsel numaralı taşınmazın Konut Alanından Ticaret Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin **kabulüne** ve konunun **İmar Komisyonundan** geldiği şekli ile uygun olduğuna **oy çokluğu** ile karar verildi. (Cumhuriyet Halk Partisi Grubu Kabul, Adalet ve Kalkınma Partisi Grubu Ret, Milliyetçi Hareket Partisi Grubu Kabul).

Mesut ROCAGÖZ
Kepez Belediye Başkanı

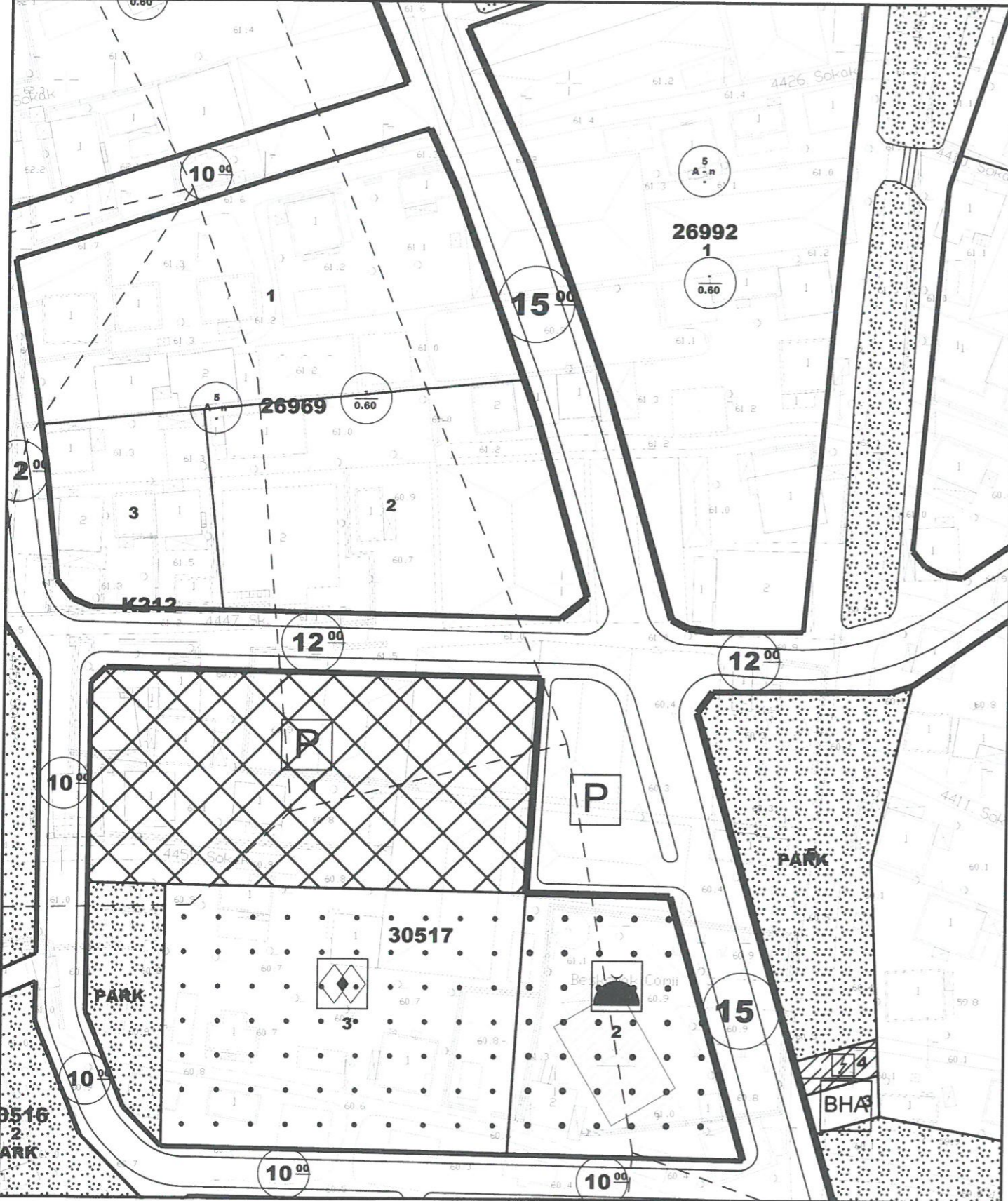
Berna POLAT
Divan Kâtibi

Emre ATMACA
Divan Kâtibi

ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, BEŞKONAKLILAR MAHALLESİ
26969 ADA 2 NOLU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
İLÇE: KEPEZ
MAHALLE: BEŞKONAKLILAR
ADA/PARSEL NUMARASI: 26969/2 NOLU PARSEL
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ: 3036 M²
PAFTA NUMARASI: O25A-10B-3C



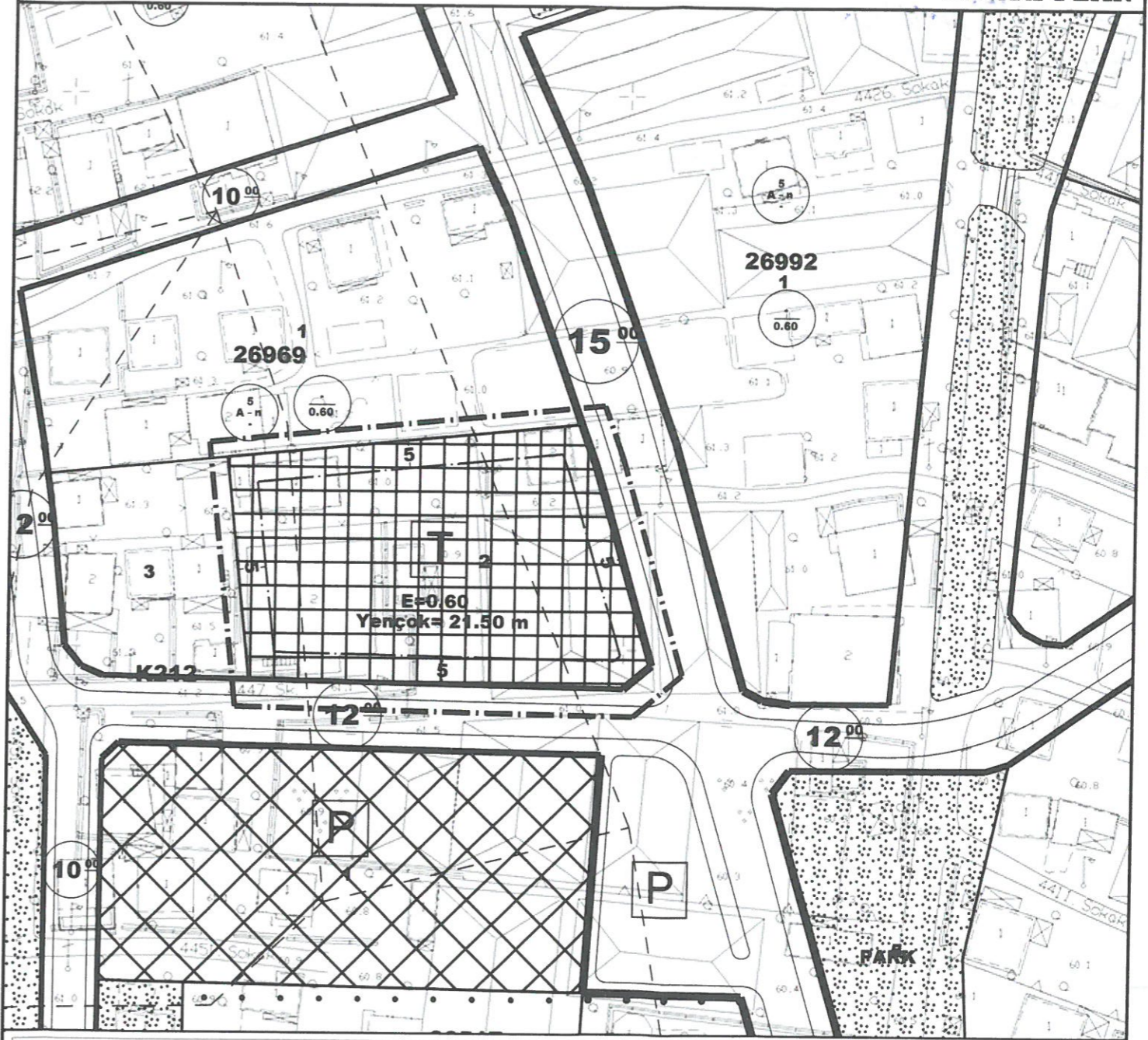
MEVCUT PLAN



ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, BEŞKONAKLILAR MAHALLESİ
26969 ADA 2 NOLU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

SINIRLAR

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET ALANI

PLAN HÜKÜMLERİ

1- Bu alanda; iş merkezi, ofis-büro, işhanı, 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 ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar yapılabilir.

2- Bu alanda E=0.60, Yençok=21.50 m'dir.

3-Otopark ihtiyacı kendi parselden karşılanacaktır.

ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, BEŞKONAKLILAR MAHALLESİ
26969 ADA 2 NOLU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı; Antalya Kepez Belediyesi Beşkonaklılar Mahallesi sınırları içerisinde O25A-10B-3C nolu bir adet 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasına giren 26969 ada 2 nolu parselde yer alan Konut Alanının Ticaret Alanına dönüştürülmesi konusunu içeren 3036 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. (Şekil 1.)



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

26969 ada 2 nolu parsel mevcut imar planında konut alanı olarak planlanmıştır. Ancak parsel bulunduğu konum itibarıyla 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 "Ticaret Alanı" 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 Ticaret Alanına dönüşecek olan 26969 ada 2 nolu parsel 3036 m² büyüklüğünde olup, yakın çevresi genel olarak Ticaret+Konut Alanları, Ticaret Alanı, Toptan Ticaret Alanı, Pazaryeri ile çevrilidir ve içerisinde mevcut bir Depolama Tesisi bulunmaktadır.



Şekil 2: Parsel sınırı



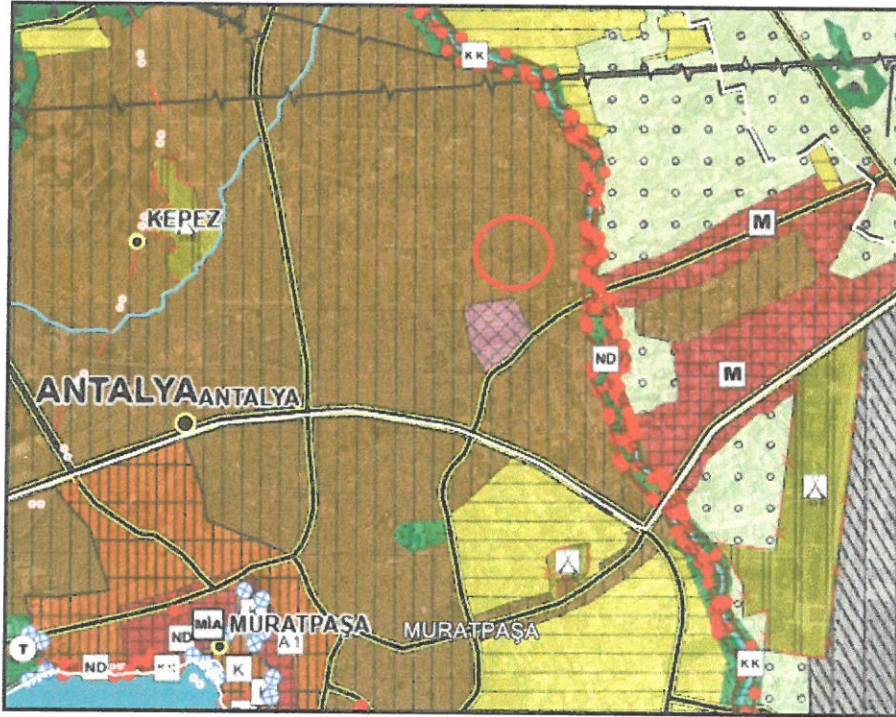
Şekil 3:Kadastral durum

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

4. MER'İ İMAR PLANLARI

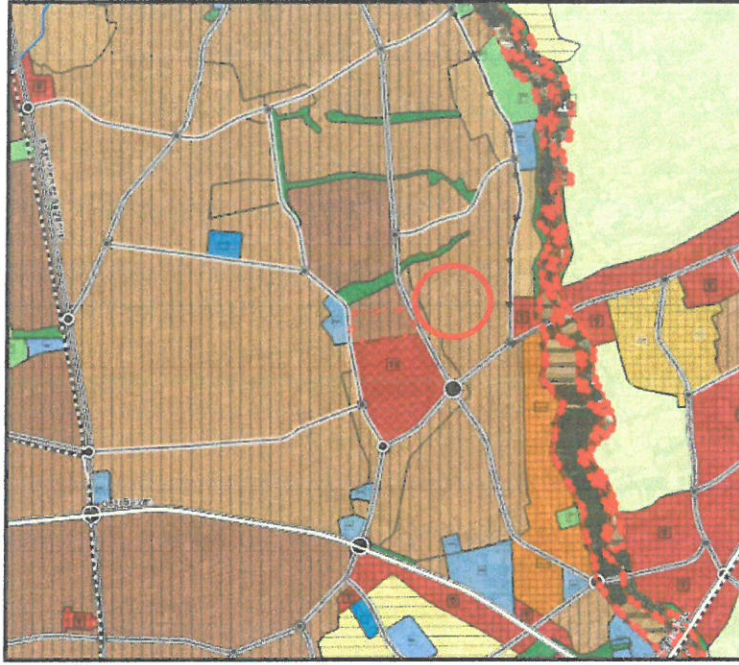
Antalya-Burdur-Isparta Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı;

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 bu planda 26969 ada 2 nolu parcel "Kentsel Yerleşik Alan" içerisinde kalmaktadır.



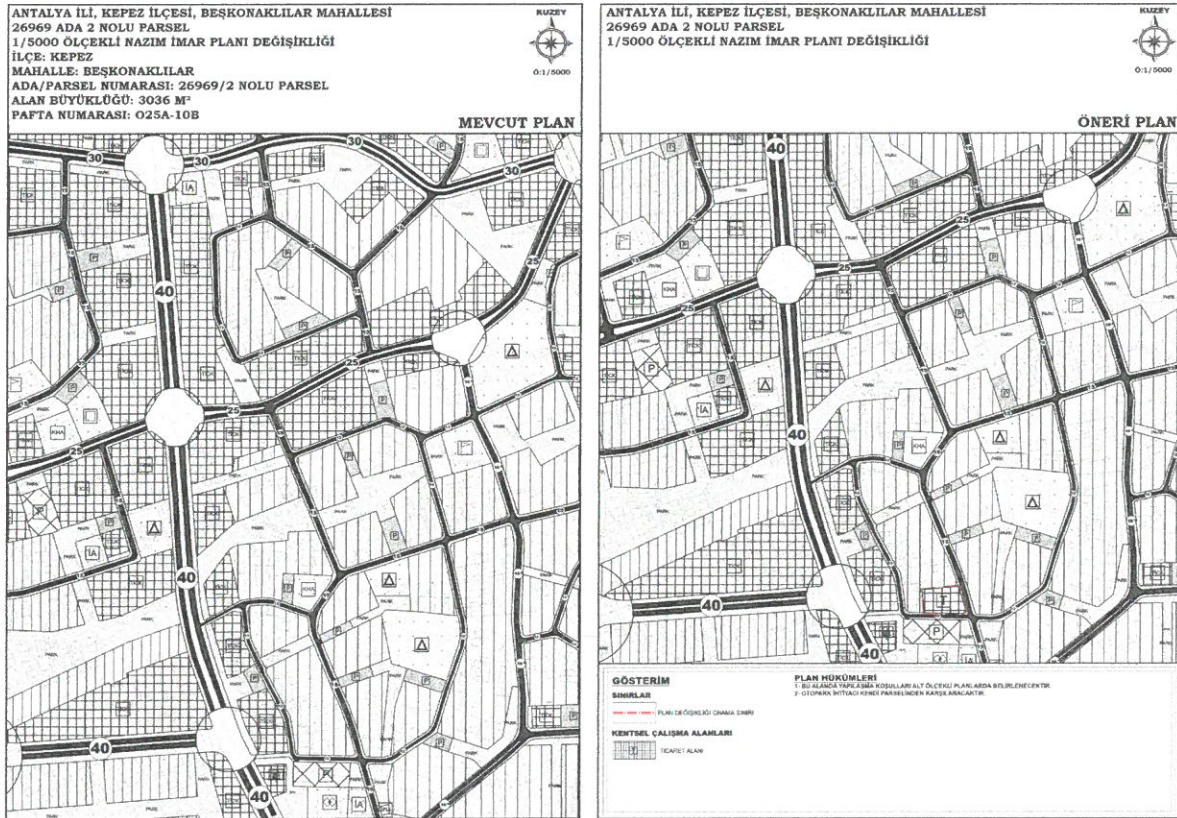
Şekil 4: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

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 parcel 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 olan planda söz konusu alan (26969 ada 2 nolu parsel) O25A-10B nolu paftada “Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı” olarak planlanmış iken söz konusu bu alanda konut alanından ticaret alanına dönüşen nazım imar planı değişikliği hazırlanmış ve bu plan değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2024 tarih 779 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



Şekil 6: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

TİCARET ALANI İLE İLGİLİ MER'İ PLANA AİT PLAN HÜKÜMLERİ ; “Bu alanlarda; iş merkezi, ofis-büro, işhanı, 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 ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir. Bunlara ilave olarak Altınova bölgesinde; patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar, tarımsal üretim pazarlama, sergileme alanları, fabrika satış mağazaları, nakliyat ambarı, toptan ticaret, pazarlama alanları, çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla teneke, kağıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler, arge, laboratuvar, kapalı oto galeri, ilgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri, ilgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel eğitim tesisleri, kurslar, etüt merkezleri, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir. Bu alanlarda özellikle yapı niteliği taşıyan binalarda ihtiyaca göre zemin katında, kat içi yüksekliğinin 8.50 metreyi aşması durumunda, zemin kat yüksekliği 17.50 metreyi aşmamak şartıyla yükseklik estetik komisyonunca belirlenir.” şeklindedir.

5. PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanı olan 26969 ada 2 nolu parsel; Kepez Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da Yençok=7 kat ve 0.60 yoğunluklu 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 “Ticaret 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 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile söz konusu parsel Konut Alanından Ticaret Alanına dönüştürülmüş olup, içerisinde E=0.60, Yençok=21.50 m yapılanma koşulları önerilmiş, parselde her yönde 5 m yapı yaklaşma mesafeleri çizilmiştir.

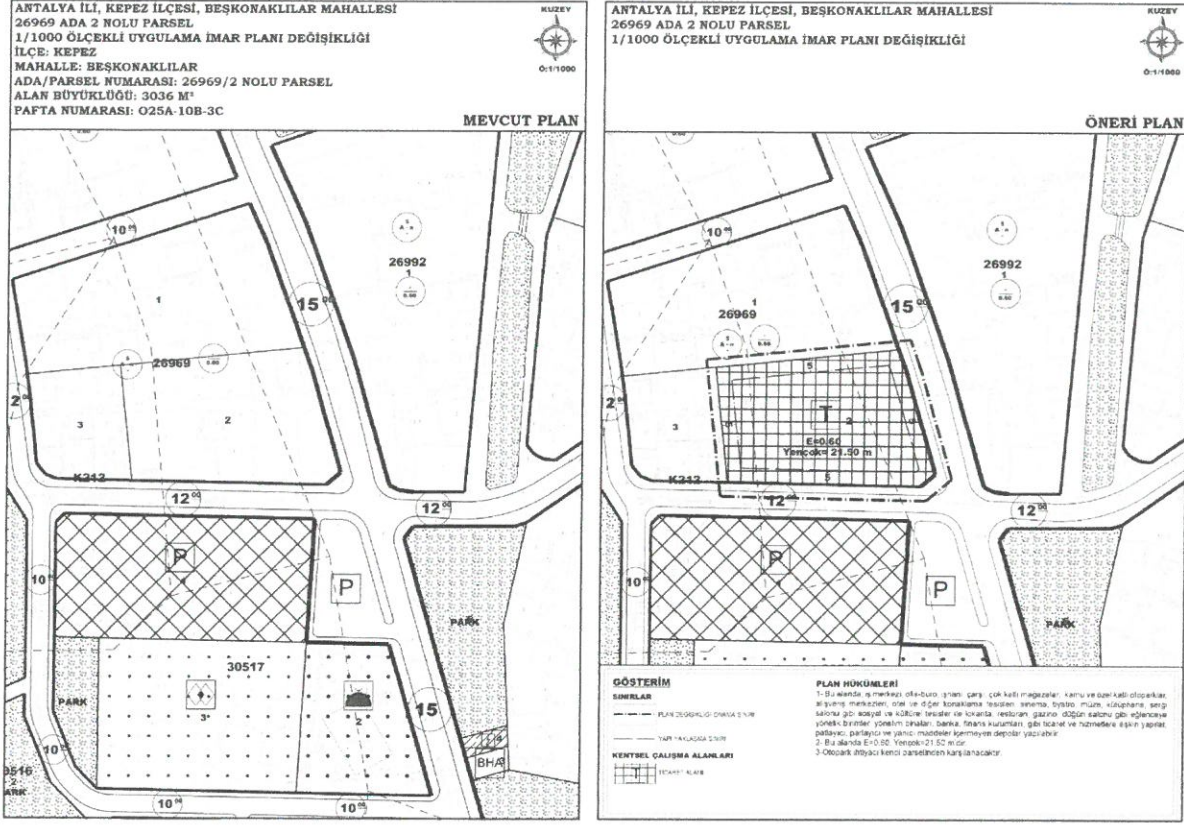
6. PLAN HÜKÜMLERİ

1- Bu alanda; iş merkezi, ofis-büro, işhanı, 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 ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar yapılabilir.

2- Bu alanda E=0.60, Yençok=21.50 m'dir.

3-Otopark ihtiyacı kendi parselinden karşılanacaktır.

7. MEVCUT-ÖNERİ PLAN DURUMU



Şekil 7: Mevcut-Öneri Plan Durumu

Saygılarımla arz ederim.

ada planlama
Him. müh. hiz. inş. tur tic. ita. şti.
Etiler mah. Anadoluhisari bulvarı
Yüközellik apt. #/binli kat: No:65/5 ANTALYA
Tel: (0242) 2132 7570 Fax: (0242) 222 73 71
KURUMSAL VE BİREYSEL İMZA

Serap YURDAKUL
Şehir Plancısı (İTÜ)
Oda Sicil No: 1625

Berrin YILMAZHAN
Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu (A)
Oda Sicil No: 1630

Berrin Yılmazhan

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 GTO3HOB2	MD Tarihi: 05.07.2024 Proje Kayıt No: 07-2024-086 Üye: SERAP YURDAKUL (1625)
Yukarıdaki bilgilerin varlığını planlama işini üstlenen yetkili planörün, Odamıza kayıt ve tescinin bulunduğu, söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki ihlalinin bulunmadığı, kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	

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 M²
PAFTA NUMARASI: O25A-10B



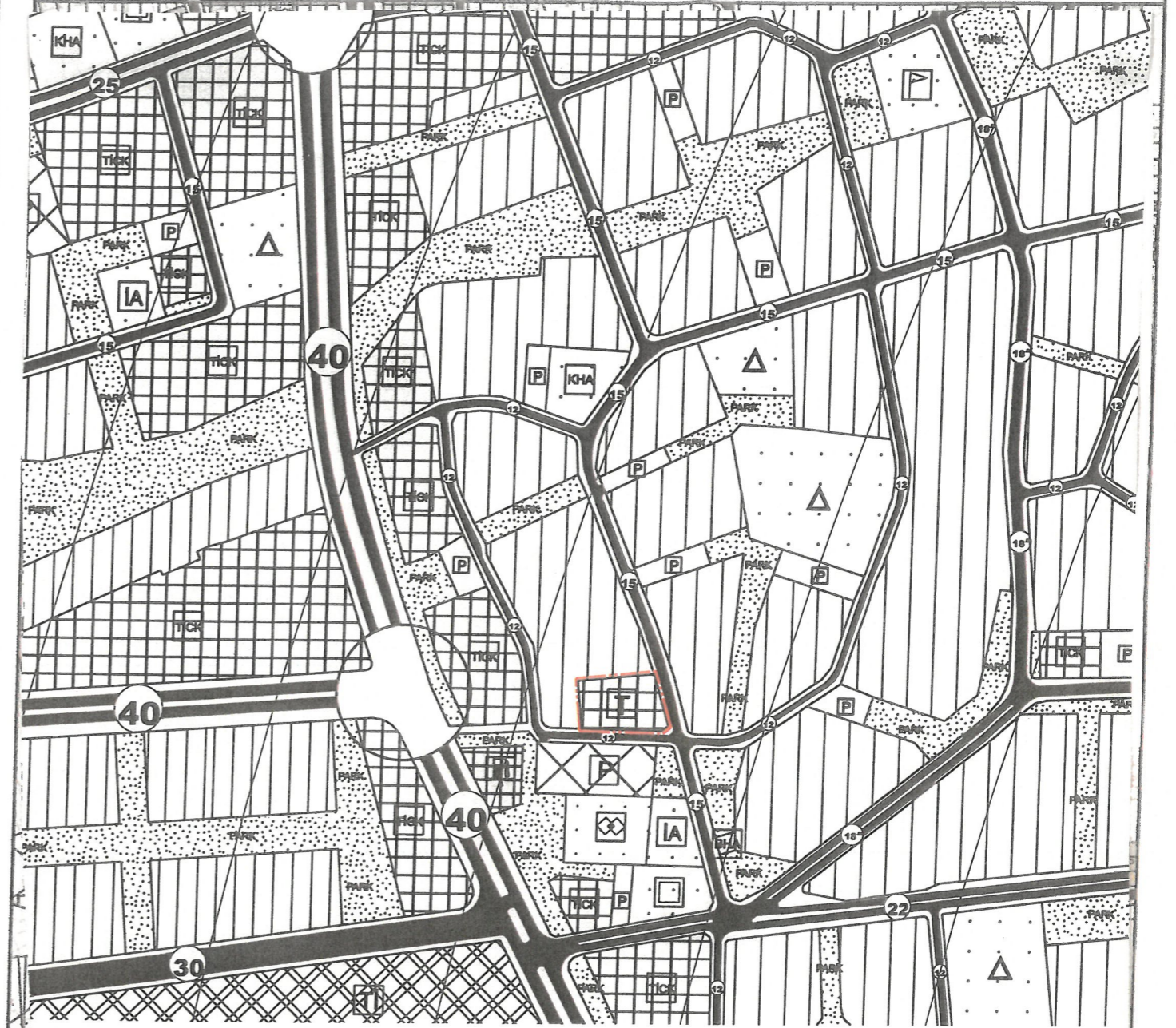
MEVCUT PLAN



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



ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

SINIRLAR

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET ALANI

PLAN HÜKÜMLERİ

1- BU ALANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.
2- OTOPARK İHTİYACI KENDİ PARSELİNDEN KARŞILANACAKTIR.



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Kepez Belediyesi
Mahalle : Beşkonaklılar Mahallesi
Ada/Parsel : 26969 ada 2 parsel
Alan : 3036 m²
Ölçek : 1/1000

Kepez Belediye Meclisi'nin 06.01.2025 tarih ve 29 sayılı kararı ile uygun bulunan, Beşkonaklılar Mahallesi, 26969 ada 2 parselin konut alanında ticaret alanına dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisininin 10.02.2025 tarihli toplantısında gündemin 97. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan 1/25000 ölçekli nazım imar planında "Mevcut Konut Alanı" olarak planlıdır.

1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.11.2024 tarih ve 779 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile parsel konut alanından ticaret alanına dönüştürülmüş emsal E:0.60 Yençok:21.50 olarak çekme mesafeleri 5 metre olarak belirlenmiştir.

Plan notları:

1. Bu alanda; iş merkezi, ofis-büro, işhanı, 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 ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar yapılabilir.

2. Bu alanda E=0.60, Yençok=21.50 m'dir.

3. Otopark ihtiyacı kendi parselden karşılanacaktır. Maddeleri eklenmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 26.02.2025

Hülya ÇALLAK
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.