



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:09.04.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2024 tarihli toplantısında gündemin 94. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Altınova Sinan Mahallesi 25028 ada 7 ve 8 parsellerdeki "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı ve Ticaret Alanının" "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı ve Ticaret+Turizm Alanına (TİCT)" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Altınova Sinan Mahallesi 25028 ada 7 ve 8 parsellerdeki "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı ve Ticaret Alanının" "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı ve Ticaret+Turizm Alanına (TİCT)" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, TS 11939 ve TS 12820 standartlarını sağlaması 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.

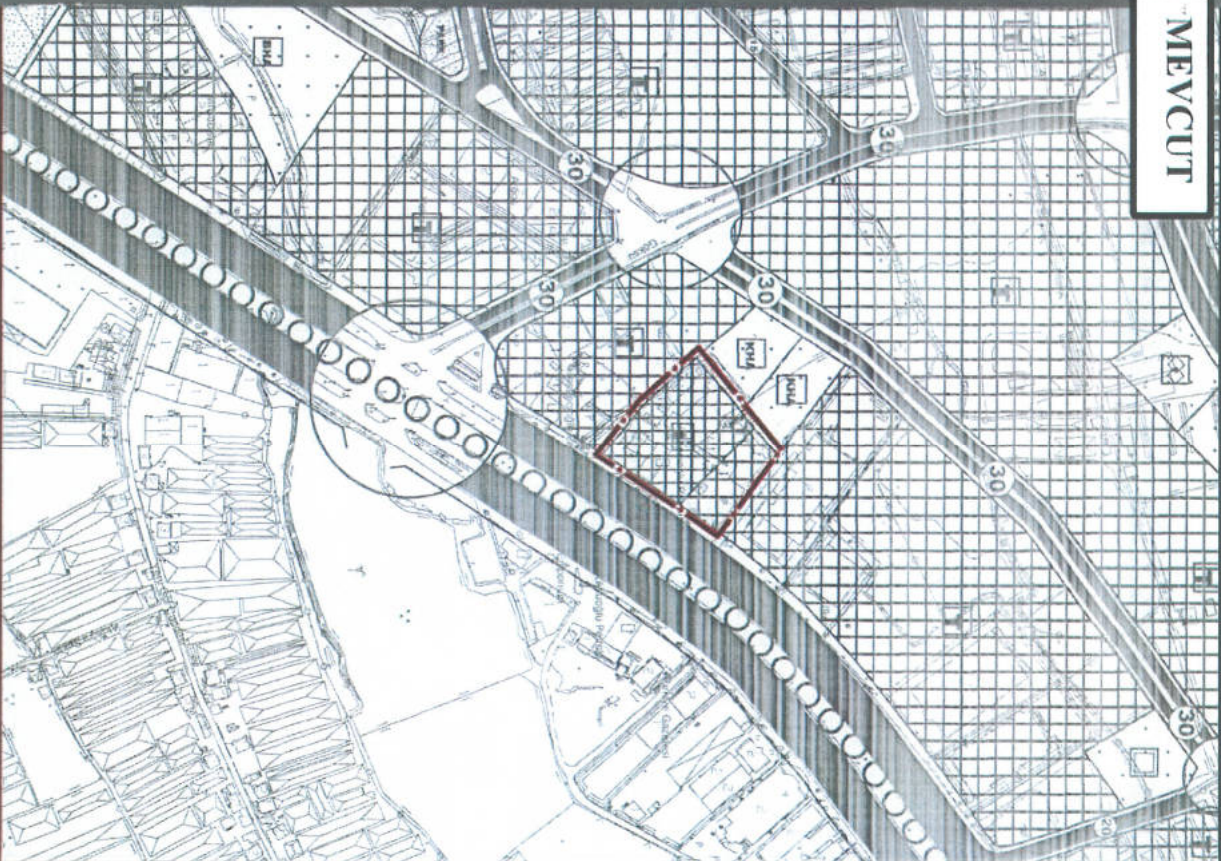
Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

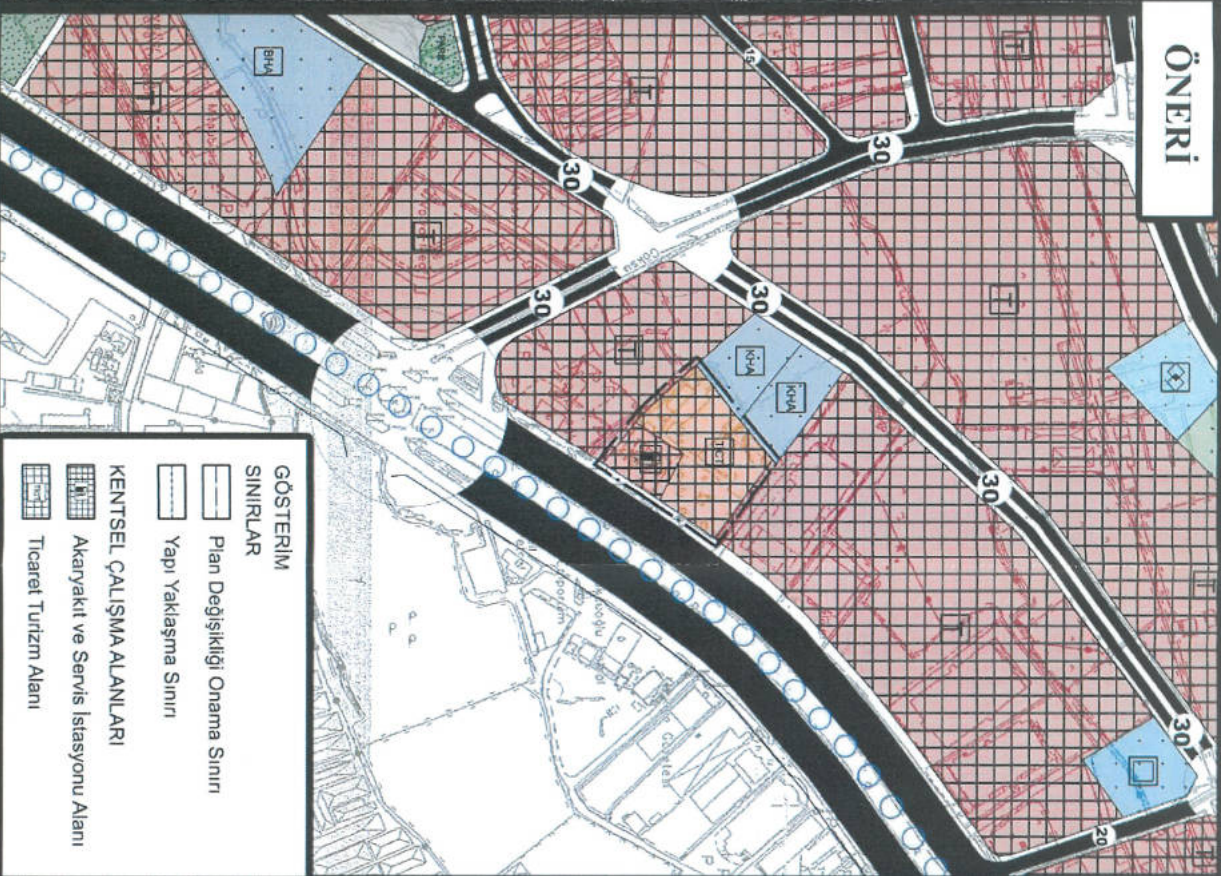
Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Kepez İlçesi, Altnova Mahallesi, Sinan Tapulamasi,
25028 Ada 7 ve 8 Parseller, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

MEVCUT



ÖNERİ



- GÖSTERİLMİŞ SINIRLAR**
- Plan Değişikliği Onama Sınırı
 - Yapı Yaklaşma Sınırı
- KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**
- Akanyakıt ve Servis İstasyonu Alanı
 - Ticaret Turizm Alanı

**Kepez İlçesi,
Altınova Mahallesi,
Sinan Tapulaması, 25028 Ada 7 ve 8 Parseller,
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
Plan Açıklama Raporu**



Ekim 2024

İçindekiler

1	PLANLAMA ALANINI TANIMI VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU	3
1.1	İdari Yapılanma	4
2	PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI.....	5
3	MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM.....	6
4	ALAN KULLANIMI	7
5	JEOLOJİ VE DEPREMSELLİK	7
5.1	İmar Planına Esas Jeolojik Ve Jeoteknik Etüd	7
5.2	Depremsellik	7
6	SOSYO EKONOMİK YAPI	8
7	MEVCUT PLAN BİLGİSİ.....	8
7.1	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	9
7.2	1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
7.3	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	11
7.4	1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI	11
8	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	13
8.1	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	14
8.1.1	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları Hata! Yer işareti tanımlanmamış.	
8.2	1/1000 ÖLÇEKLİ TASLAK UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	16

Şekiller

Şekil 1:Planlama Alanı Yakın Çevresi içindeki konumunu Gösterir Harita	3
Şekil 2 Planlama alanı ve yakın çevresini gösterir harita	4
Şekil 3 : Kepez İlçesi, Altınova Mahallesi, Sinan Tapulaması, 25028 Ada 7 ve 8 Parseller İdari Sınırlar Haritası	5
Şekil 4: Kepez İlçesi, Altınova Mahallesi, Sinan Tapulaması, 25028 Ada 7 ve 8 Parseller	6
Şekil 5: Alan Fotoğrafı 1.....	7
Şekil 6. 1998 Yılı Deprem Bölgeleri Haritası.	8
Şekil 7: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.	9
Şekil 8: Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 10 Temmuz 2017 tarihinde 594 sayılı Karar ile onaylan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz Konusu Alanı Gösterir Harita..	10

Şekil 9: Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 16/04/2012 tarih ve 238 sayılı meclis kararı ile onaylanan, Konyaaltı Bahtılı-Çakırlar-Karatepe-Gökçam Yerleşmeleri 1/5000 Nazım İmar Planı örneği	11
Şekil 10: Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 10.01.2019 tarih ve 77 sayılı karar ile onaylan Altınova Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	12
Şekil 11: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	15
Şekil 12: Taslak Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	16

1 PLANLAMA ALANINI TANIMI VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU

Plan değişikliğine konu olan **25028 ada 7 ve 8 parseller**, Kepez İlçesi, AltınovaSinan Mahallesi sınırlarında yer almakta olup, aşağıdaki haritada işaretlenmiştir. Alan, **D400 Karayolu'na cepheli** olup, Antalya Havalimanı'na ve önemli ticaret merkezlerine yakın bir konumdadır.

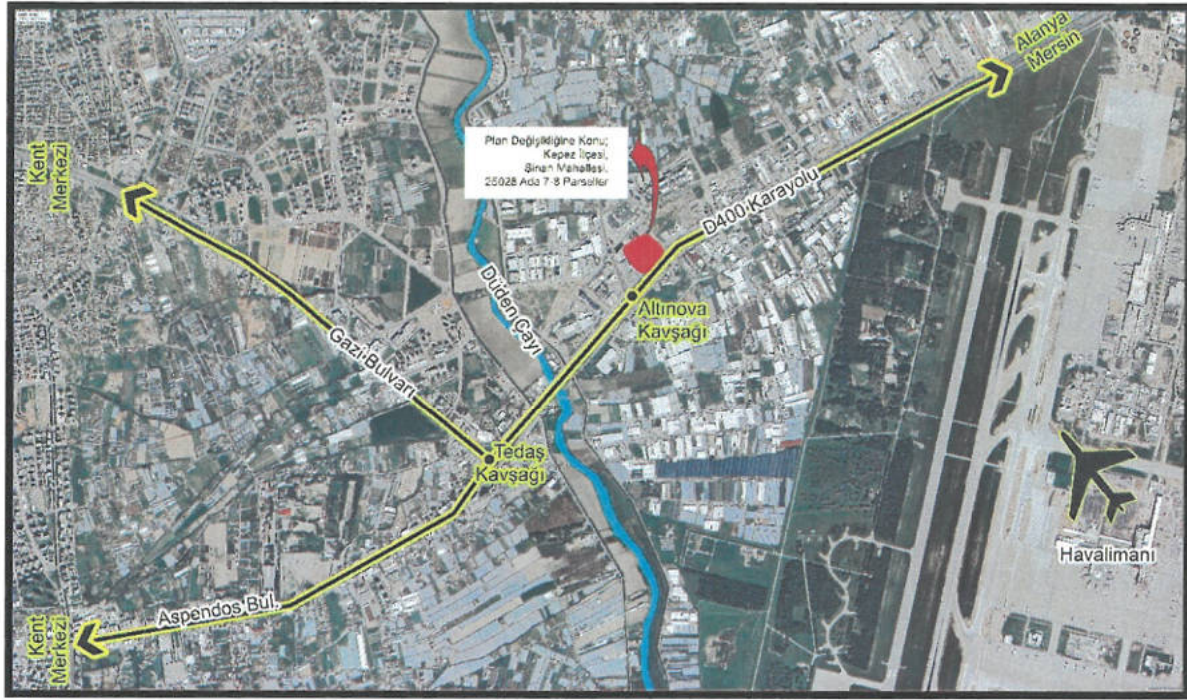
Alanın çevresel bağlantıları şu şekilde özetlenebilir:

- **TEDAŞ Kavşağı** üzerinden, bölgenin şehir merkezi ile güçlü bağlantısı bulunmaktadır.
- **Havalimanı**, planlama alanına yaklaşık **4 km** mesafede yer almakta olup, alana ulaşılabilirliği artırmaktadır.
- Bölge, **Gazi Bulvarı** ve **Aspendos Bulvarı** gibi kent içi arterlere kolayca erişim sağlamaktadır.
- **Alanya-Mersin yönüne** giden transit trafik ile ticaret ve turizm fonksiyonları açısından stratejik bir avantaj sağlamaktadır.

Harita, planlama alanının Antalya genelindeki stratejik konumunu ve ulaşım bağlantılarını net bir şekilde göstermektedir. Bölgenin ticaret, turizm ve konaklama açısından potansiyel taşıdığı görülmektedir.



Şekil 1: Planlama Alanı Yakın Çevresi içindeki konumunu Gösterir Harita



Şekil 2 Planlama alanı ve yakın çevresini gösterir harita

1.1 İdari Yapılanma

2008 yılında yürürlüğe giren 5747 Sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile Antalya Merkez ilçesi, Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı ve Muratpaşa olmak üzere beş ilçeye ayrılmıştır. Bu düzenlemeden sonra Antalya, beşi merkez ilçe olmak üzere toplamda 19 ilçeye sahip olmuştur. Antalya, 1924 yılında il statüsü kazanmasından sonra, zaman içerisinde idari yapısında çeşitli değişikliklere uğramış ve 2013 yılında yapılan Büyükşehir Belediye Kanunu ile tüm ilçeler büyükşehir belediyesi çatısı altında toplanmıştır.

Kepez ilçesi, Antalya'nın en büyük ve en hızlı gelişen ilçelerinden biri olup, kuzeyde Döşemealtı, doğuda Aksu, batıda Konyaaltı ve güneyde Muratpaşa ilçeleri ile komşudur.

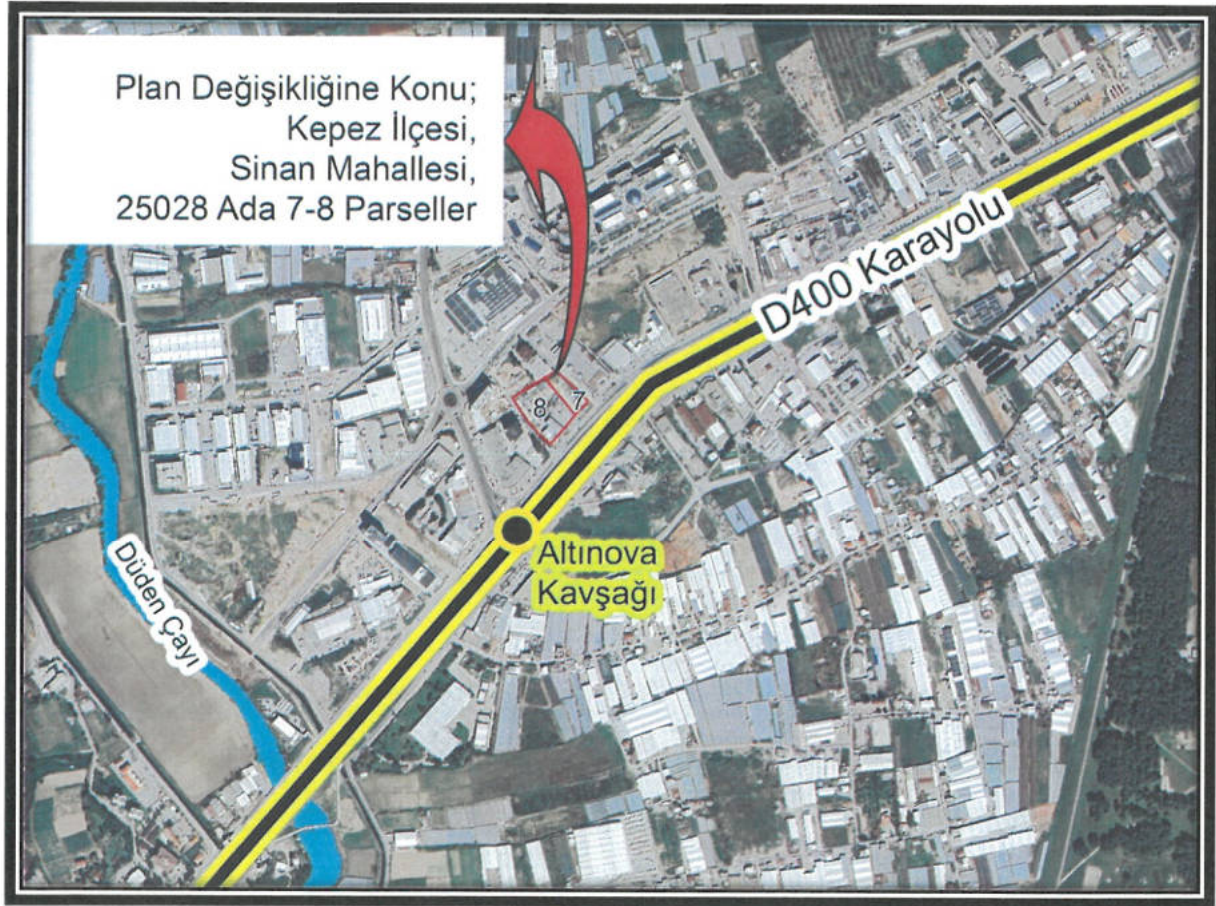
Haritada görüldüğü üzere, 25028 ada 7-8 parsel, Kepez ilçesine bağlı AltınovaSinan Mahallesi'nde yer almaktadır. Haritada görüldüğü üzere plan değişikliğinin güneyinde Muratpaşa Yenigöl mahallesi, kuzeyinde ise Altınovaorta mahallesi yer almaktadır

3 MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

Kepez İlçesi, Altınova Mahallesi, Sinan Tapulaması sınırlarında yer alan 25028 ada 7 ve 8 parseller, Antalya İli Tapu Müdürlüğü kayıtlarında **arsa** niteliğindedir.

- **7 numaralı parsel** 2.757,00 m² yüzölçümüne,
- **8 numaralı parsel** 7.848,00 m² yüzölçümüne sahiptir.

Toplam yüzölçümü 10.605,00 metre karedir.



Şekil 4: Kepez İlçesi, Altınova Mahallesi, Sinan Tapulaması, 25028 Ada 7 ve 8 Parseller

4 ALAN KULLANIMI

Antalya İli, Kepez İlçesi, Altınovasınan Mahallesi'nde yer alan 25028 ada 8 parsel halihazırda akaryakıt istasyonu yer almaktadır. 25028 ada 7 parselde ise halihazırda boştur.



Şekil 5: Alan Fotoğrafı 1

5 JEOLOJİ VE DEPREMSELLİK

5.1 İmar Planına Esas Jeolojik Ve Jeoteknik Etüd

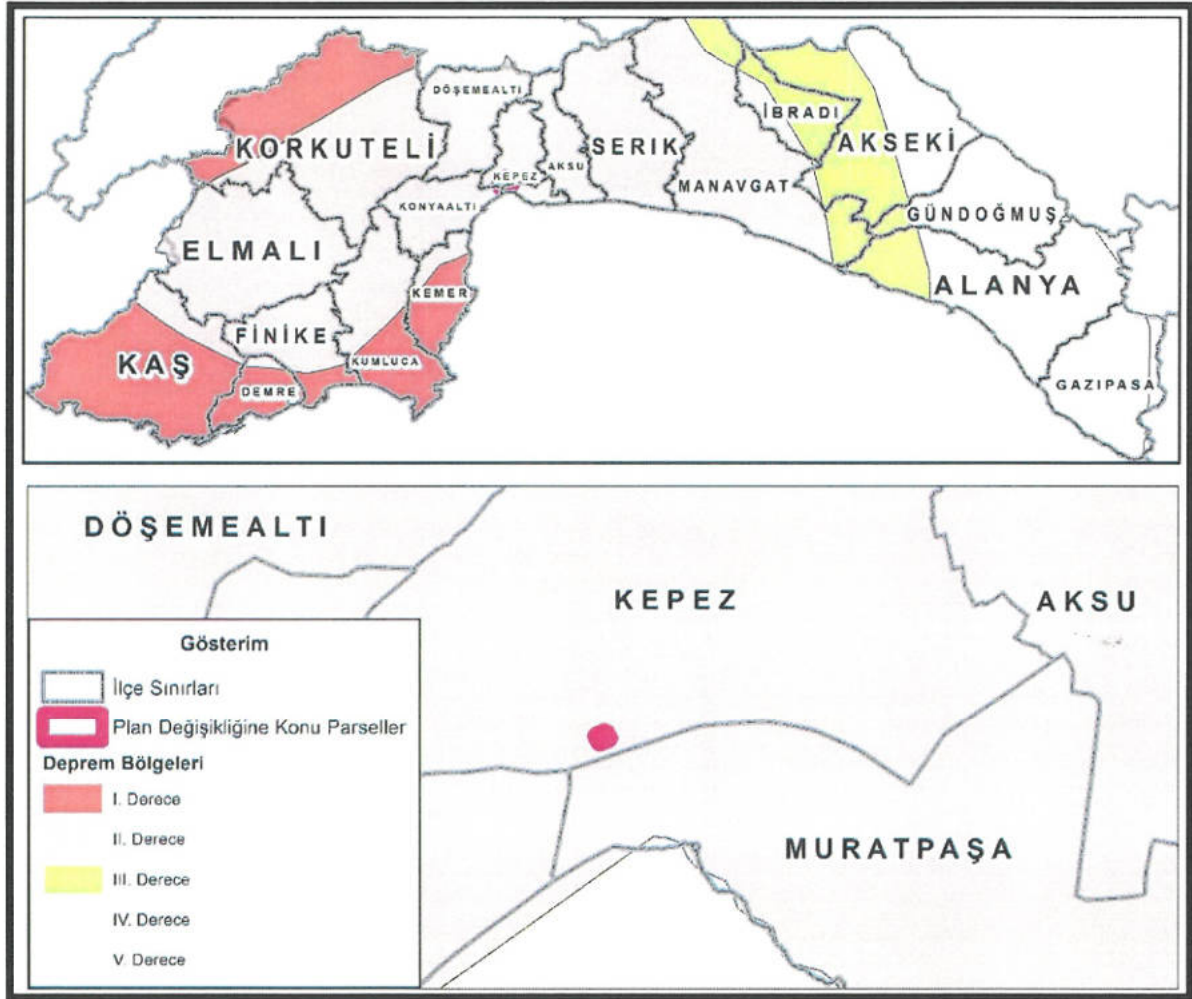
25028 ada 7 ve 8 parsellerin bulunduğu planlama alanı, İller Bankası tarafından 27.10.2003 tarihinde onaylanan imara esas jeolojik etüt raporuna göre **Traverten** zemin yapısına sahiptir ve **yerleşime uygun alan** olarak belirlenmiştir.

5.2 Depremsellik

Antalya ve yakın çevresi, 1996'da kabul edilen ve 1998'de yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında, sismik etkinliğin yoğun olduğu batı kesimlerde 1. ve 2. sismik etkinliğin az olduğu doğu kesimlerde ise 3. ve 4. derece deprem bölgeleri içerisinde yer almaktadır. Haritada görüldüğü üzere, Antalya'nın batısındaki Kaş, Korkuteli, Elmalı ve Finike gibi bölgeler birinci derece deprem bölgesi olarak tanımlanmaktadır. Bu bölgelerde yüksek

deprem riski mevcutken, Kepez ilçesi ve Antalya'nın doğu bölgeleri daha düşük risk taşıyan ikinci derece deprem bölgesi olarak değerlendirilmektedir.

Kepez ilçesi, depremsellik açısından nispeten güvenli bir konumdadır. Haritada işaretlenen **25028 ada 7 ve 8 parsel** de Kepez'in deprem bölgesi içindeki konumunu göstermektedir. Bu parsel, ikinci derece deprem bölgesinde yer almakta olduğu görülmektedir.



Şekil 6. 1998 Yılı Deprem Bölgeleri Haritası.

6 SOSYO EKONOMİK YAPI

2023 yılı itibarıyla, Antalya'nın ilçeleri arasında en yüksek nüfusa sahip olan ilçe **Kepez'dir**. Toplam **614.135 kişilik nüfusu** ile Antalya'nın %22,78'ini oluşturan Kepez, il genelinde en hızlı gelişen ve nüfus yoğunluğu en yüksek ilçelerden biridir.

Planlama alanının bulunduğu **Altınova Sinan Mahallesi'nin nüfusu ise toplam 5.771 kişidir.** Altınova bölgesi, ünlü markaların bayilikleri için tercih ettiği, Antalya genelinde hizmet veren büyük alışveriş merkezlerinin yer aldığı, **toptan ve perakende ticaretin cazibe merkezi** konumundadır.

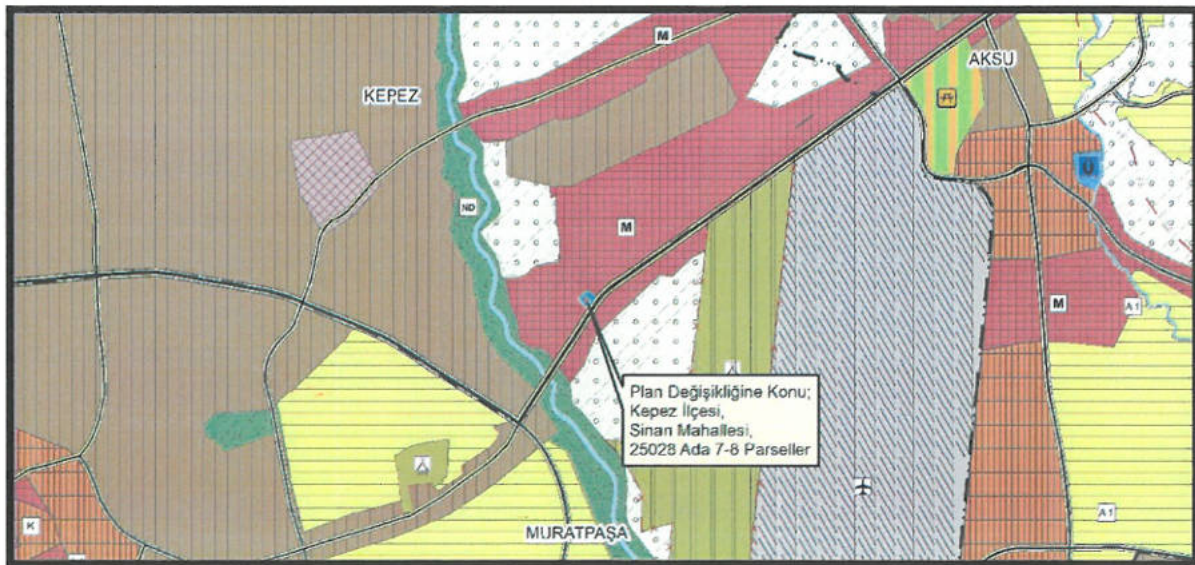
7 MEVCUT PLAN BİLGİSİ

7.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu olan bölgenin yer aldığı 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 1/10000 0 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP), söz konusu alan "Tali Merkez" olarak planlıdır.(Şekil 7)

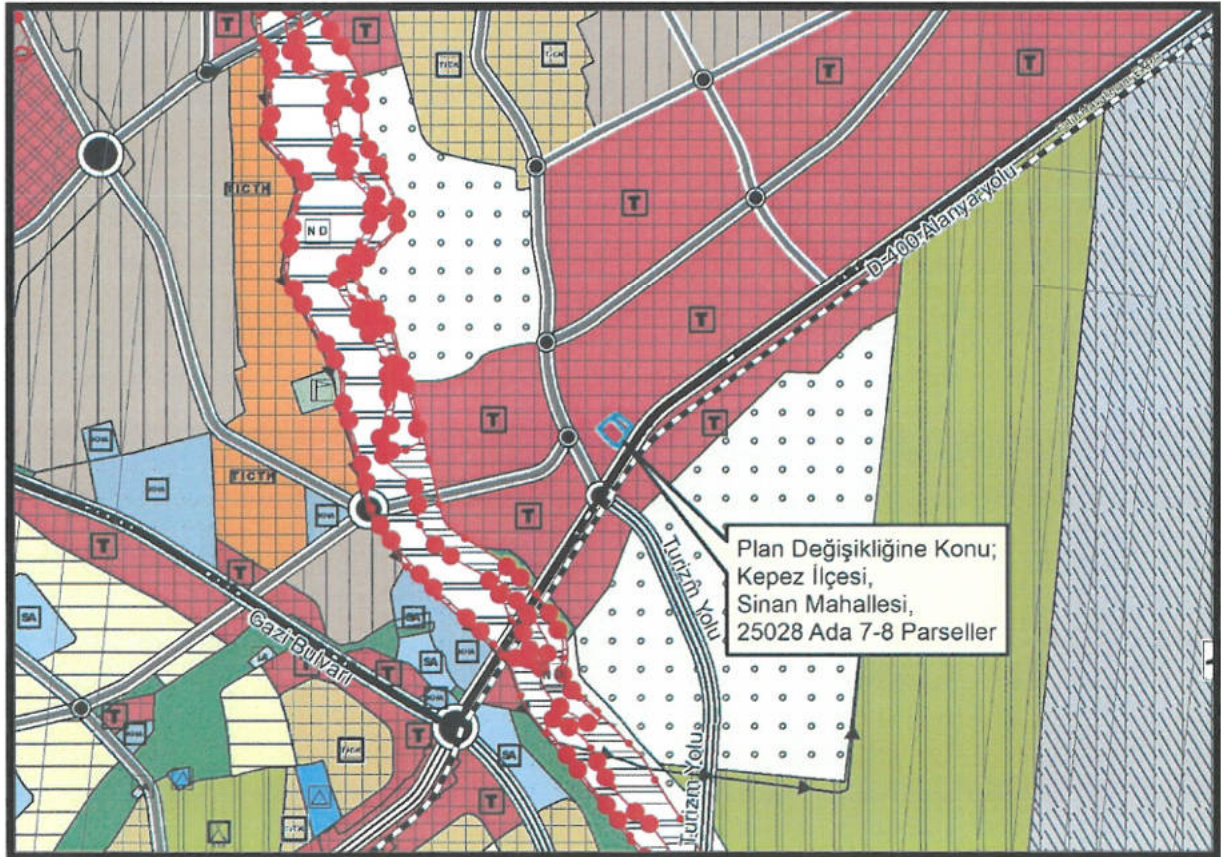
Söz konusu planın plan hükümlerinin 9.46.1 maddesine göre Bu alanlarda, yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, **çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları**, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları, kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar yer alabilir.



Şekil 7: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.

7.2 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa ve Serik ilçelerini kapsayan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 10 Temmuz 2017 tarihinde 594 sayılı Karar ile onaylanmış, 9 Ekim 2017 tarihinde ise 844 sayılı Karar ile kesinleşmiştir. Plan değişikliğine konu alan; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında (T) “Ticaret Alanı” olarak planlıdır (**Şekil 8**). Plan Hükümlerinin 5.2.2. maddesine göre “Bu Alanlarda; İş Merkezi, Ofis, Büro, İş Hanı, 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, Lokanta, Restoran, Gazino, Düğün Salonu Gibi Eğlence Yönelik Birimler, Yönetim Binaları, Banka, Finans Kurumları, Yurt, Kurs, Dersane, Özel Eğitim, Özel Sağlık Tesisleri Gibi Ticaret Ve Hizmetler Sektörüne İlişkin Yapılar, Akaryakıt Ve Servis İstasyonları Yapılabilir.”

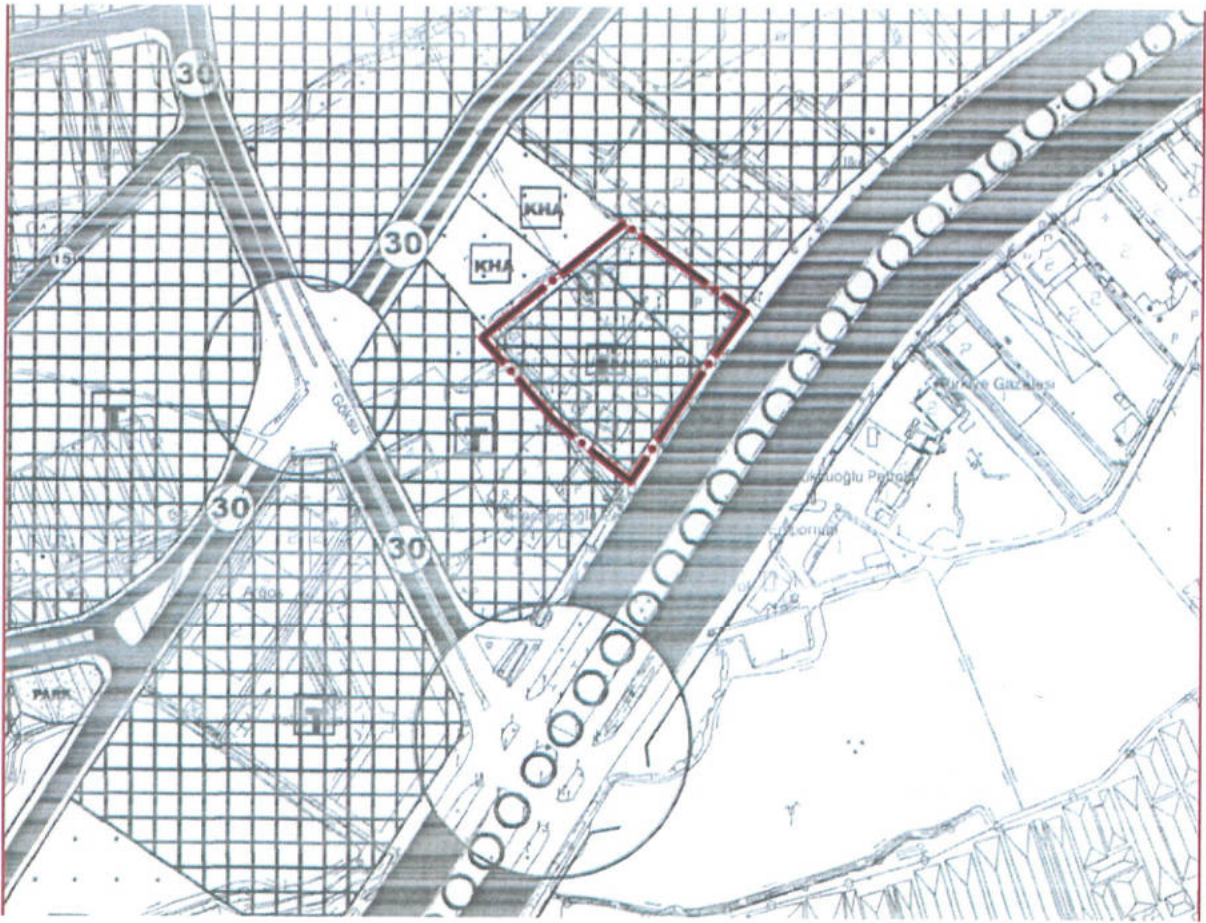


Şekil 8: Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 10 Temmuz 2017 tarihinde 594 sayılı Karar ile onaylan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz Konusu Alanı Gösterir Harita

7.3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Kepez İlçesi Bütününe İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, kamu teklifi ile hazırlanmış bir plandır. Plan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10 Ekim 2022 tarihli ve 895 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Plan, 21 Ekim 2022 tarihinde askıya çıkarılmış ve 21 Kasım 2022 tarihinde askıdan indirilmiştir.

Söz konusu planda plan değişikliğine konu 25028 ada 8 parsel Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak planlı iken 25028 ada 7 parsel ise "Ticaret Alanı" olarak planlıdır.



Şekil 9: Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 16/04/2012 tarih ve 238 sayılı meclis kararı ile onaylanan, Konyaaltı Bahtılı-Çakırlar-Karatepe-Gökçam Yerleşmeleri 1/5000 Nazım İmar Planı örneği

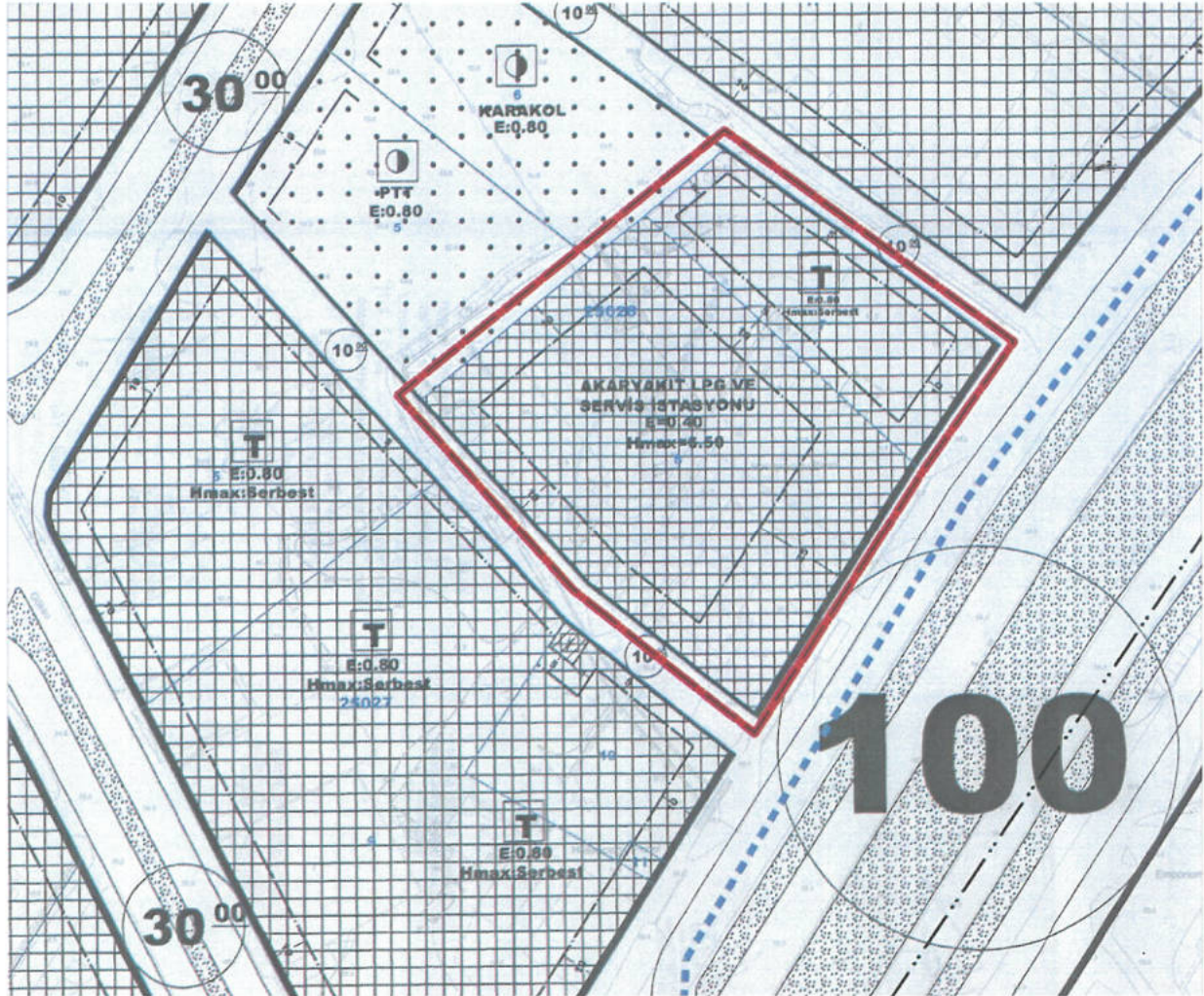
7.4 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI

Kepez İlçe bütünündeki planların "Türkiye Ulusal Temel GPS Ağına (TUTGA) dönüşümünün ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygunluğunun sağlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, 1 Mart 2023 tarihinde İlçe Belediye Meclisi'nin 49 sayılı kararı

ve 10 Temmuz 2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 529 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Ancak 25028 ada 7 ve 8 parsellerin bulunduğu Altınova Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, İlçe Belediye Meclisi tarafından 02.01.2019 tarih ve 11 sayılı karar ile onaylanmıştır. Aynı plan, Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 10.01.2019 tarih ve 77 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Söz konusu planda plan değişikliğine konu 25028 ada 8 parsel Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak planlı iken 25028 ada 7 parsel ise "Ticaret Alanı" olarak planlıdır.



Şekil 10: Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 10.01.2019 tarih ve 77 sayılı karar ile onaylanan Altınova Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

8 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu olan **25028 ada 7 ve 8 parsellerin** malikleri aynıdır ve parseller arasında fonksiyonel bir ilişki bulunmaktadır. Mevcut durumda, **7 parsel ticaret alanı** olarak planlıdır.

Planlama alanı, **Altınova Bölgesi** gibi Antalya genelinde ticaret ve hizmet alanları açısından önemli bir bölgede yer almaktadır. Bölge, **D400 Karayolu'na cepheli** konumu sayesinde birçok tanınmış markanın bayiliklerini ve büyük ölçekli alışveriş merkezlerini barındırmaktadır. Aynı zamanda, **toptan ticaretin merkezi** olarak öne çıkmaktadır.

Planlama alanının, **Antalya Havalimanı'na yaklaşık 4 km uzaklıkta bulunması**, bölgeye ticaret ve iş amacıyla gelen ziyaretçiler açısından yüksek bir ulaşılabilirlik sağlamaktadır. Bu bağlamda:

- Yüksek ticaret potansiyeli,
- Şehir dışından gelen iş insanları ve ziyaretçiler için konaklama olanakları,
- Ticari faaliyetlere yönelik iş toplantıları ve kongre salonu ihtiyacı, bölgenin ticaret ve hizmet fonksiyonlarının geliştirilmesini zorunlu hale getirmektedir.

Antalya Havalimanı, Türkiye'nin en yoğun havalimanlarından biri olup, **2019 yılında 35 milyon yolcuya hizmet vermiştir**. 2023 yılı Eylül ayı itibarıyla **32 milyon yolcuya ulaşan havalimanının**, yıl sonunda **40 milyon yolcuya hizmet vermesi beklenmektedir**. Artan bu talebi karşılamak amacıyla başlatılan genişleme projesiyle, havalimanının yolcu kapasitesinin **35 milyondan 80 milyona çıkarılması** planlanmaktadır.

Plan değişikliği hazırlanan **25028 ada 7 ve 8 parseller**, Antalya kent merkezine olan yakınlığı, **Antalya Havalimanı'na bitişik konumu** ve **D400 Karayolu'na cepheli** yapısıyla yalnızca Antalya'ya değil, aynı zamanda havayolunu tercih eden **Burdur ve Isparta illerine** de hizmet verebilecek stratejik bir potansiyele sahiptir.

Bölgenin bu avantajlı konumu göz önünde bulundurularak, alanda **yüksek kapasiteli bir business otel** yapılması planlanmıştır. Bu otel, iş dünyasının ihtiyaçlarını karşılayarak **konaklama, iş toplantıları ve kongre salonu gibi olanaklar** sunacak, hem ulusal hem de uluslararası ziyaretçilere hizmet ederek bölgenin ekonomik gelişimine katkı sağlayacaktır.

Antalya şehir merkezindeki otellerin büyük bir kısmı **turistik ve tatil amaçlı hizmet vermektedir**. İş seyahatleri için uygun şehir otellerinin sayısı sınırlıdır. Mevcut şehir otelleri, iş dünyasının taleplerine yanıt vermek üzere konumlanmış olsa da, artan talep karşısında **yetersiz kalmaktadır**.

Bu kapsamda, iş seyahatleri için **konaklama ve toplantı olanakları** sunan yeni tesislerin geliştirilmesi, Antalya'nın artan **turizm ve ticaret potansiyelini destekleyecek** ve bölgedeki **ticaret-turizm fonksiyonlarını güçlendirecek** bir planlama hamlesi olarak değerlendirilmektedir.

Bu nedenle, plan değişikliği önerisi, bölgenin bu ihtiyaçlarını karşılamak ve ticaret alanlarını daha işlevsel hale getirmek amacıyla hazırlanmıştır.

8.1 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

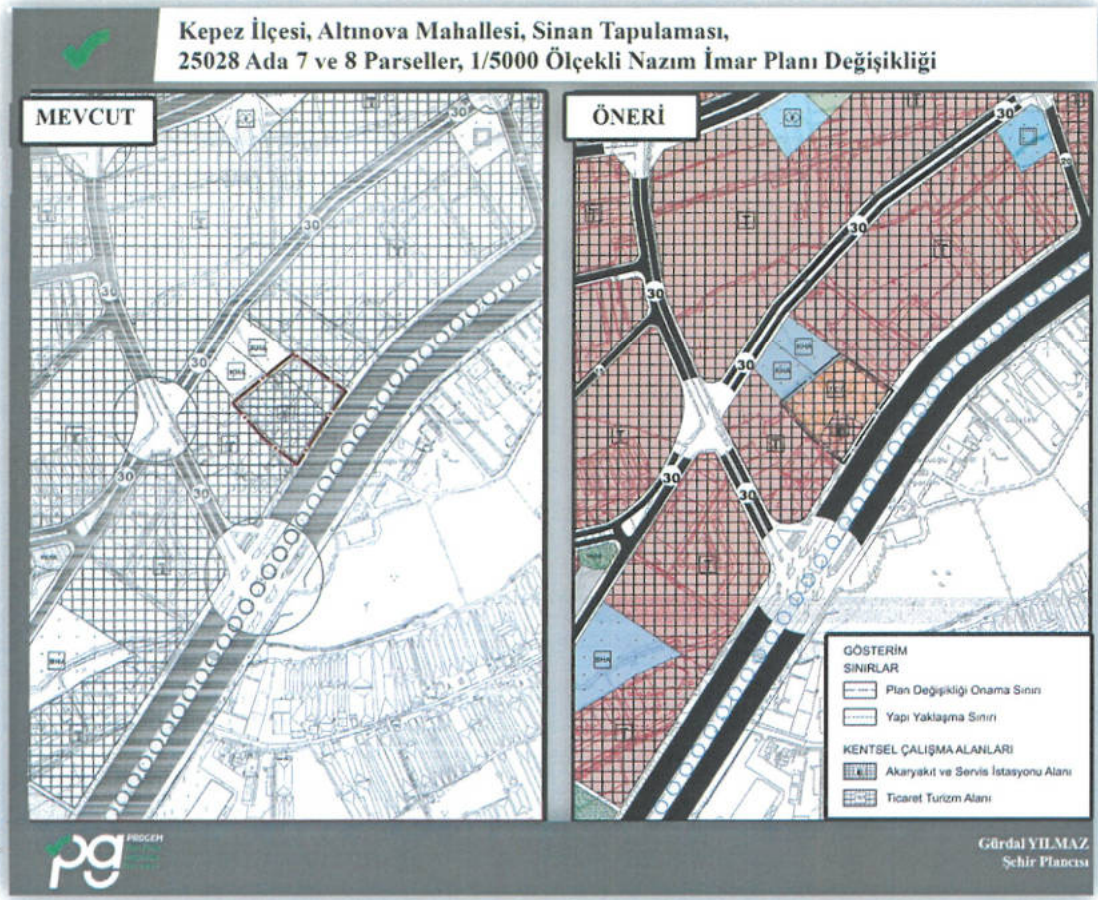
Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda, **25028 ada 8 parselin** bir kısmı, **Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 6. maddesi** uyarınca, parselin cephe uzunlukları ve büyüklükleri dikkate alınarak **2248.4 m²'lik bir alan akaryakıt istasyonu** olarak korunmuştur.

Parselin geri kalan kısmı ise **25028 ada 7 parsel ile birleştirilerek**, bölgeye **istihdam sağlayacak iş merkezi ile yurt içi ve yurt dışından gelen ziyaretçilerin konaklayabileceği bir alan** oluşturulması amacıyla 8356.7m² alan **Turizm ve Ticaret Alanı** olarak planlanmıştır.

Bu düzenleme, bölgenin mevcut potansiyelinin daha etkin bir şekilde kullanılmasını ve ticaret, turizm ve istihdam alanlarında katkı sağlamayı hedeflemektedir.

Tablo 1:Alan kullanım Tablosu

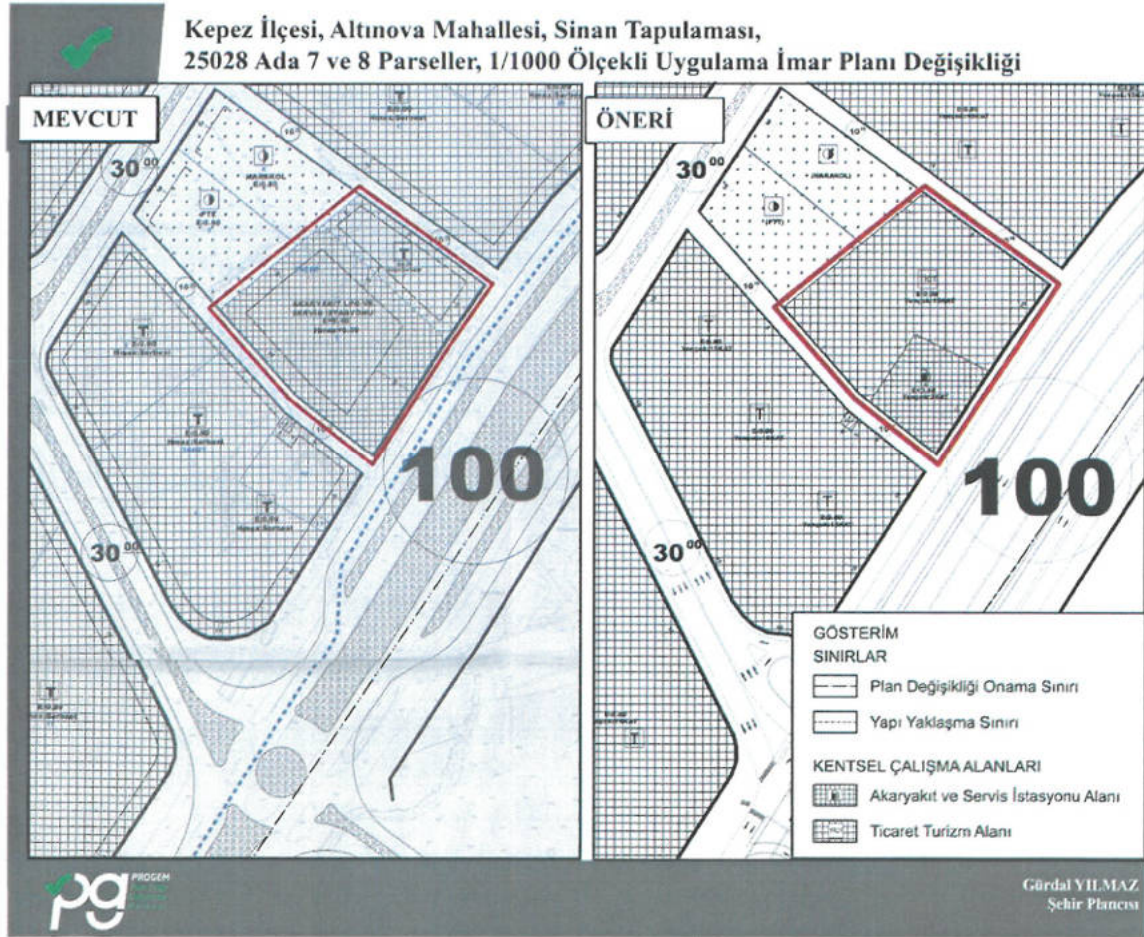
	MEVCUT	ÖNERİ
Ticaret Alanı	2756.3	
Ticaret-Turizm Alanı		8356.7
Akaryakıt Tesis Alanı	7848.8	2248.4
	10605.1	10605.1
** Alan Hesapları 1/1000 uygulama imar planı ada kenarlarına göre hesaplanmıştır.		



Şekil 11:Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

8.2 1/1000 ÖLÇEKLİ TASLAK UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanan, **25028 ada 8 parselin** bir kısmı, **Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 6. maddesi** uyarınca, parselin cephe uzunlukları ve büyüklükleri dikkate alınarak **2248.4 m²'lik bir alan akaryakıt istasyonu** olarak korunmuştur. Parselin geri kalan kısmı ise **25028 ada 7 parsel ile birleştirilerek**, bölgeye **istihdam sağlayacak iş merkezi** ile **yurt içi ve yurt dışından gelen ziyaretçilerin konaklayabileceği bir alan** oluşturulması amacıyla **8356.7 m² alan Turizm ve Ticaret Alanı** olarak planlanmıştır.



Şekil 12: Taslak Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Kepez Belediyesi
Mahalle : Altınova Sinan Mahallesi
Ada/Parsel : 25028 ada 7 ve 8 parseller
Ölçek : 1/5000

Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Altınova Sinan Mahallesi 25028 ada 7 ve 8 parsellerdeki “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı ve Ticaret Alanının” “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı ve Ticaret+Turizm Alanına (TİCT)” dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2024 tarihli toplantısında gündemin 94. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu 25028 ada 7 ve 8 parseller özel şahıslara ait olup toplam 10605,1 m² alana sahip D-400 Karayoluna cephelidir.

Plan değişikliğine konu alan yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “Ticaret Alanı (T)” olarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ise “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı ve Ticaret Alanı” olarak planlıdır.

Mevcut ve yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 25028 ada 7 parsel 0.80 emsalli Yençok:15 katlı ön cepheden 10 metre diğer cephelerden 5'er metre çekme mesafeli “Ticaret Alanı (T)” 25028 ada 8 parsel ise 0.40 emsalli Yençok:2 katlı ön cepheden 25 metre diğer cephelerden 10'ar metre çekme mesafeli “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” olarak planlı ve yapılaşma koşuluna sahiptir.

Plan müellifince hazırlanan öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği plan açıklama raporunda; “.... Planlama alanı Altınova Bölgesi gibi Antalya genelinde ticaret ve hizmet alanları açısından önemli bir bölgede yer almaktadır. Bölge D-400 Karayoluna cepheli konumu sayesinde tanınmış markaların bayiliklerine ve büyük ölçekli alışveriş merkezlerini barındırmaktadır. Bölgenin avantajlı konumu göz önünde bulundurularak alanda yüksek kapasiteli bir business otel yapılması planlanmıştır...” 25028 ada 7 ve 8 parseller birleştirilerek 25028 ada 8 parselin 2248,4 m²'lik alanı Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak korunmuş kalan 8356,7 m²'lik alanı Ticaret+Turizm (TİCT) Alanı olarak önerilmiş denilmektedir. Alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

	MEVCUT	ÖNERİ
Ticaret Alanı	2756.3	
Ticaret-Turizm Alanı		8356.7
Akaryakıt Tesis Alanı	7848.8	2248.4
	10605.1	10605.1
** Alan Hesapları 1/1000 uygulama imar planı ada kenarlarına göre hesaplanmıştır.		

Om

Ancak plan müellifince hazırlanan öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği plan açıklama raporunda taslak olarak önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde 2248,4 m²'lik Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı ve 8356,7 m²'lik Ticaret+Turizm (TİCT) Alanı için çekme mesafesi planlanmamış olsa da **Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğin 41. Maddesinin b bendinde;**

"Tesisler bünyesindeki yapıların cephe hattı ile karayolu sınır çizgisi arasındaki mesafe; Her türlü yer altı depoları ile akaryakıt ve (LPG/CNG) istasyonları, akaryakıt ve sivilaştırılmış gaz dolum istasyonları, umuma açık park yerleri ve garajlar, yolcu ve yük terminalleri, atölye, fabrika, işhanı, çarşı, pazar yerleri, ticari bina, sinema, tiyatro, gazino, gibi eğlence yerleri, turistik yapı ve tesisler, müstakil olarak yapılan otel-motel lokanta ve kahvehaneler, araç bakım ve onarım yerleri, araç teşhir ve satış yerleri, hububat, fındık, tütün, pamuk, pancar vb. tarım ürünlerinin muhafaza edildiği kapalı depolar, sürücü kurs yerleri, toptancı hal, üretme-besi çiftliği ve ahırlar, maden ve petrol şantiye, ocak ve tesisleri, havuzlar, sabit kantarlar, eğitim, sağlık, dini ve kültürel vb. kamu ve özel yapılar ile yukarıda sayılan tesislere ait her türlü ana binalar ve sundurmalar için en az 25 metredir." denilmektedir.

Ayrıca yine plan müellifince hazırlanan öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği plan açıklama raporunda taslak olarak önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanının yapılaşma koşulları emsal 0.40 Yençok:2 kat olarak görülmekle birlikte Ticaret+Turizm (TİCT) Alanı için ise emsal 0.80 Yençok:15 kat olarak önerilmiştir. Ancak 3194 sayılı İmar Kanun'unun ek madde 8 inde "...Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz..." denilmektedir.

Vaziyet planı Komisyon tarafından 07.04.2025 tarihinde incelenmiş olup uygun bulunmuştur.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindir. 27.03.2025

Merve Pınar DAL
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.