



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:27.03.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHİS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2025 tarihli toplantısında gündemin 105. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediye Meclisi'nin 03.02.2025 tarih ve 81 sayılı kararı ile uygun bulunan, Emek Mahallesi 3439 ada 5 ve 6 parsellerin tevhid edilmesine yönelik olarak 5 parselin Konut alanından Ticaret-Konut(TİCK) Alanına dönüştürülmesi ve TİA verilerek düzenlenme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediye Meclisi'nin 03.02.2025 tarih ve 81 sayılı kararı ile uygun bulunan, Emek Mahallesi 3439 ada 5 ve 6 parsellerin tevhid edilmesine yönelik olarak 5 parselin Konut alanından Ticaret-Konut(TİCK) Alanına dönüştürülmesi ve TİA verilerek düzenlenme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.12.2024 tarih ve 871 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, Kepez Belediye Meclisi'nin 03.02.2025 tarih ve 81 sayılı kararında yazan TİA: 1121.5 m ² 'nin TİA:1121.1 m ² olarak düzeltilmesi 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	02 / ŞUBAT		
Toplantı Tarihi ve Günü	03-02-2025 / Pazartesi		
İlgili Müdürlük	KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Karar No	81
Evrakın Özü	İmar Planı Değişikliği	Karar Tarihi	03-02-2025

GÜNDEMİN 32. MADDESİ

Kepez Belediye Meclisinin 06.01.2024 tarih ve 43 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan; Antalya İli Kepez İlçesi Emek Mahallesi 3439 ada 5 ve 6 parselin tevhid edilmesine yönelik olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olacak şekilde 5 parselin Konut Alanından Ticaret+Konut Alanına dönüştürülmesi ve TİA: 1121.5 m² olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hakkındaki;

İmar Komisyonu Raporu:

Rapor Tarihi: 07-08.01.2025

Rapor No: 39

Konu: Antalya İli, Kepez İlçesi, Emek Mahallesi, 3439 ada, 5 ve 6 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

İnceleme: Kepez Belediye Meclisinin 06.01.2024 tarih ve 43 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli, Kepez İlçesi Emek Mahallesi 3439 ada 5 ve 6 parselin tevhid edilmesine yönelik olarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olacak şekilde, 5 parselin Konut Alanından Ticaret+Konut Alanına dönüştürülmesi ve TİA: 1121.5 m² olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

Komisyon Görüşü: Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Emek Mahallesi 3439 ada 5 ve 6 parselin tevhid edilmesine yönelik olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olacak şekilde 5 parselin Konut Alanından Ticaret+Konut Alanına dönüştürülmesi ve TİA: 1121.5 m² olarak düzenlenmesine 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, Süleyman ACAR, Adem ÇELİK 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 yetkilerindendir.” hükmüne istinaden; Kepez İlçesi Emek Mahallesi 3439 ada 5 ve 6 parselin tevhid edilmesine yönelik olarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olacak şekilde, 5 parselin Konut Alanından Ticaret+Konut Alanına dönüştürülmesi ve TİA: 1121.5 m² olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin kabulüne ve konunun **İmar Komisyonundan** geldiği şekli ile uygun olduğuna katılanların **oy birliği** ile karar verildi.

Not: 5393 Sayılı Belediye Kanununun 27. Maddesi "Belediye başkanı ve meclis üyeleri, münhasıran kendileri, ikinci derece dâhil kan ve kayın hısımları ve evlatlıkları ile ilgili işlerin görüşüldüğü meclis toplantılarına katılamazlar." gereği Meclis Üyesi Adnan KABAĞAÇ oylamaya katılmamıştır.

Mesut KOCAĞÖZ
Kepez Belediye Başkanı

B. Polat
Berna POLAT
Divan Kâtibi

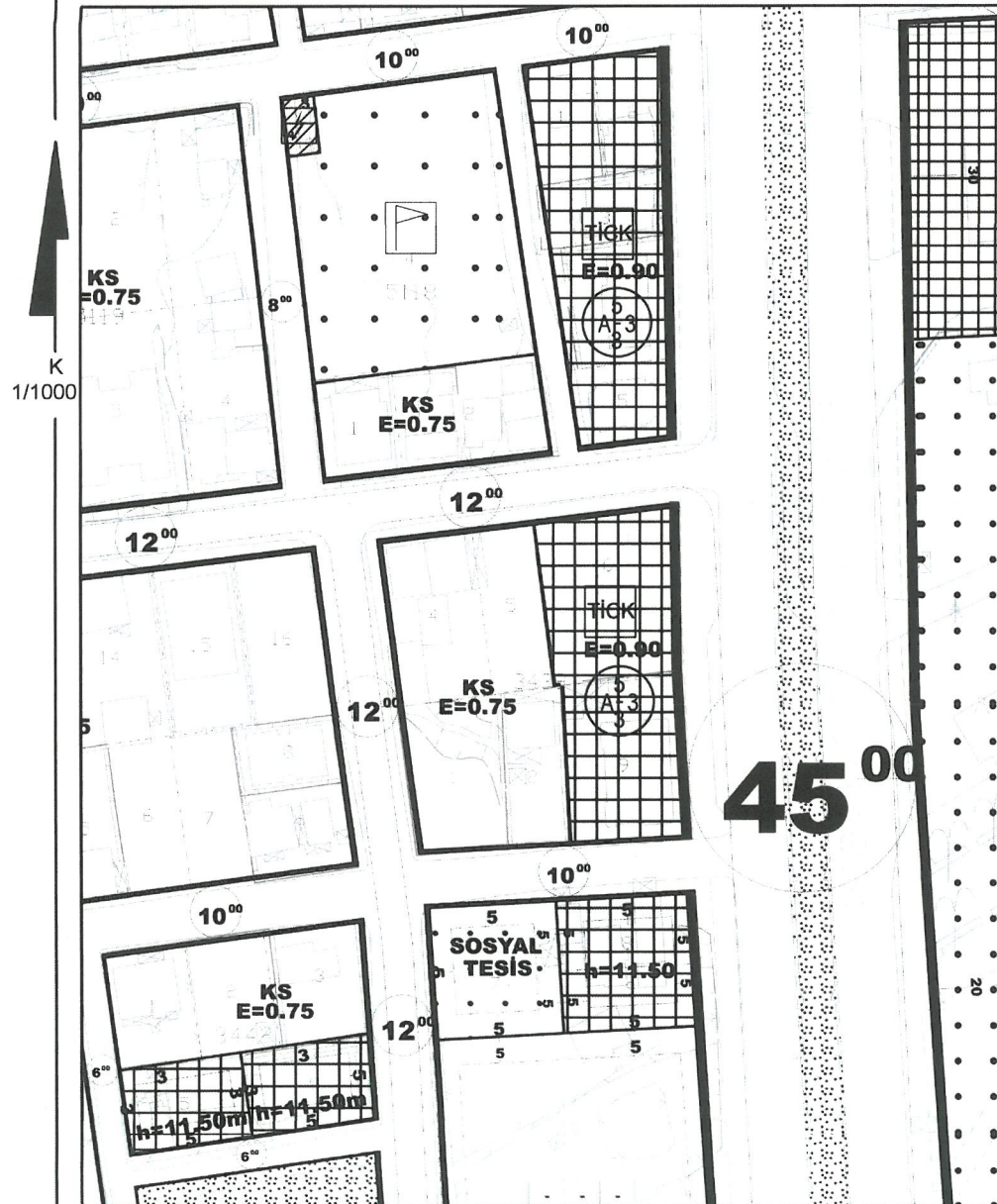
Emre ATMACA
Divan Kâtibi

KEPEZ BELEDİYESİ

ALAN: 1312 M²

EMSALE ESAS TIA: 1121.1 M²

MEVCUT PLAN

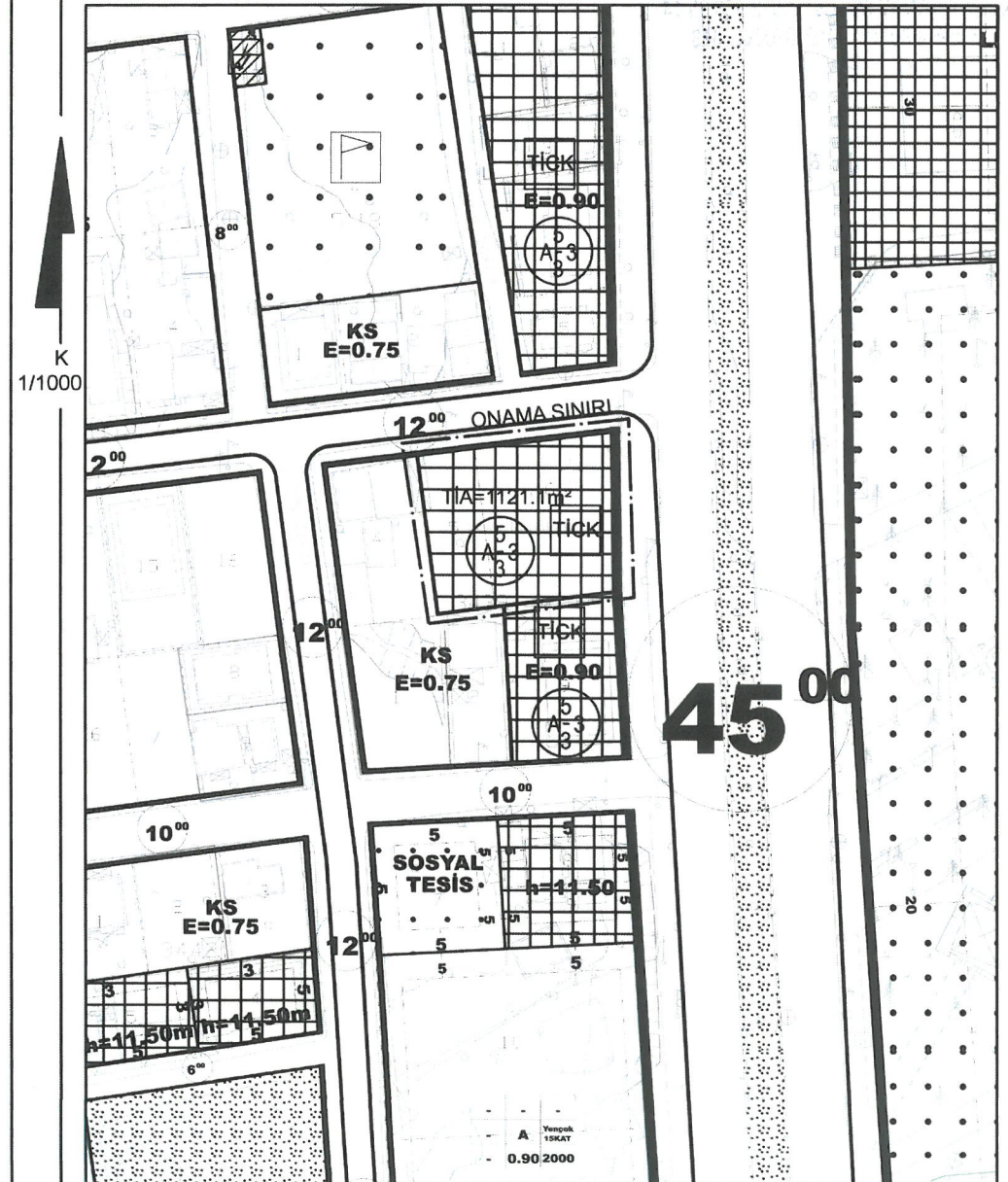


GÖSTERİM 1/100000 LİÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

PLAN NOTU: +0.00 KOTU ALTINDA İZDÜŞÜM DIŞINDA ZORUNLU SOSYAL ALANLAR YAPILABİLİR.

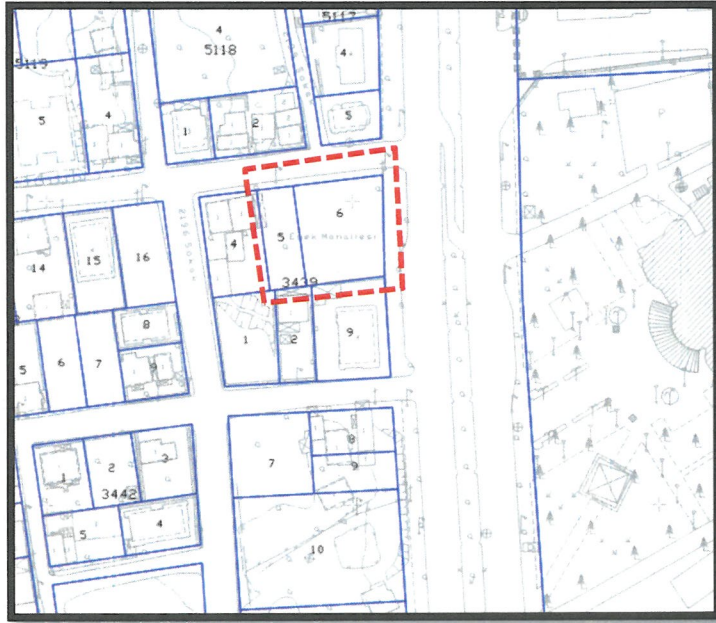
ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ KEPEZ İLÇESİ EMEK MAHALLESİ
3439 ADA 5 VE 6 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama konusu parseller Antalya İli Kepez İlçesi Emek Mahallesi sınırları içerisinde O25A10D2D nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında, kuzeyde Işık Caddesine batıda ise Kepez Belediyesi ve Yeşilirmak Cad. cepheli konumundadır.



Uydu Fotoğrafı, Halihazır ve Kadastral Durum

2. PLANLAMA ALANININ HALİHAZIR KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama konusu parseller Emek Mahallesi sınırları içerisinde Kepez Belediyesi batısında konumlanmaktadır. Söz konusu parsel halihazırda üzerinde geçici bir sundurma bulunmakta, herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parselin konumlu olduğu bölge ticari ve konut alanlarının yoğunlukta olduğu, Kepez ilçesinin merkezi konumundadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Planlama konusu 3439 ada 5 ve 6 nolu parseller özel mülkiyete konu alanlardır. Parseller halihazırdaki nazım imar planında Ticaret+Konut alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu parsellerin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda farklı yapı yoğunluğu kararından dolayı tevhid edilebilmelerinin sağlanması amacı ile plan değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu 3439 ada 5 nolu parsel ve 6 nolu parselin tevhid edilerek yapılaşmasının sağlanması amacı ile 5 nolu parselin Ticaret-Konut Alanı ve toplam inşaat alanlarının belirlenerek planlanması amaçlanmaktadır.

4. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu 3439 ada 5 ve 6 nolu parseller aynı kişiye ait alanlardır. Söz konusu parseller 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Kentsel Yerleşik Alan olarak planlı durumdadır.



Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

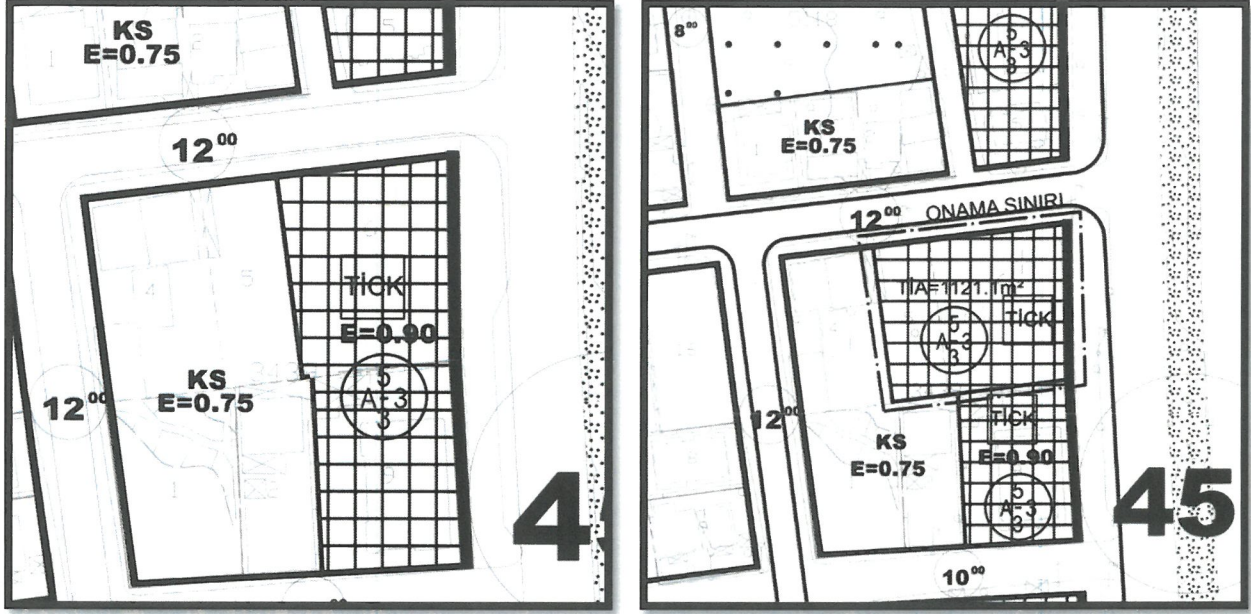
Planlama konusu parsellerden 6 nolu parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Ticaret+Konut Alanı olarak planlanmıştır. 5 nolu parsel ise Konut Alanı olarak planlı iken Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 09.12.2024 tarih ve 871 nolu kararı ile Ticaret+Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Planlama konusu 5 ve 6 nolu parseller 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Ticaret+Konut Alanı olarak aynı fonksiyonda olmalarına rağmen, yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 5 parsel Konut Alanı (E=0.75), 6 parsel ise Ticaret+Konut Alanı (E=0.90) olarak planlıdır.

Üst ölçekli imar planı kararları doğrultusunda söz konusu parsellerin Ticaret+Konut Alanı olarak planlanması ve tevhid edilebilmesine imkan sağlanması amacı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

3439 ada 5 nolu parsel yürürlükteki imar planında E=0.75, Ayırık Nizam, 3 Kat olarak planlanmıştır. Parselin kullanılabileceği toplam inşaat alanı ($398\text{m}^2 \times 0.75 = 298.5\text{ m}^2$) 298.5 m^2 'dir. 6 nolu parsel ise E=0.90 ($914\text{m}^2 \times 0.90 = 822.6\text{m}^2$), Ayırık Nizam, 3 Kat olarak planlanmıştır. Söz konusu parsellerin mevcut yapılaşma koşulları korunacak şekilde tevhidine imkan sağlanması amacı ile Ticaret+Konut Alanı olarak, emsale esas toplam inşaat alanı değişmeden $TİA=1121.1\text{m}^2$ (emsale esas toplam inşaat alanı) ve 3 Kat olarak düzenlenmesi amaçlanmıştır.

PLAN NOTU: ±0.00 KOTU ALTINDA İZDÜŞÜM DIŞINDA ZORUNLU SOSYAL ALANLAR YAPILABİLİR.



Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli İmar Planı

Yukarıda açıklanan kapsam ve gerekçelerle hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ekte sunulmaktadır.

ANTALYA PLANLAMA VE GAYRİMENKUL
DEĞERLEME TİC. LTD. ŞTİ.
Altinkum Mah. 416 Sokak Demirel Apt. No:2/4
Konyaaltı/ANTALYA - GS:0532 368 35 14
Antalya Kurumlar M.D.:0700752318

Mr. Ali Can DAL
Şehir Plancısı
No: 2512913 Oda Sic. No: 55

MUSTAFA GÖK
Şehir Plancısı (A Grubu)
Yet.S.No:727 / D.No:1665

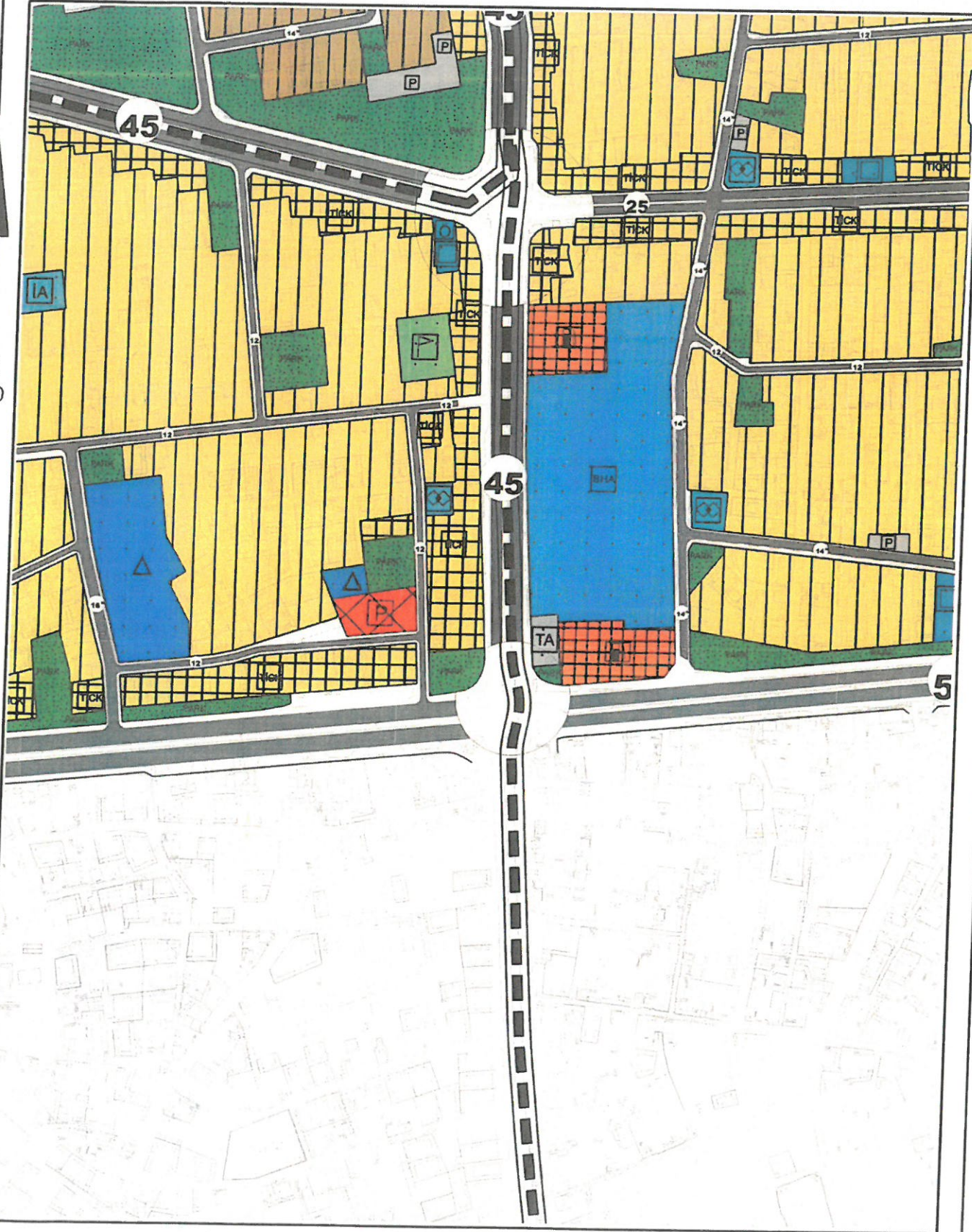
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(KEPEZ İLÇESİ)

PAFTA NO
ADA NO

:025A10D
: 3439

PARSEL NO :5

MEVCUT PLAN



1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



23.12.2024 / 22.01.2025

tarihleri arasında İmar ve Şehircilik
Dairesi Başkanlığı ilan panosunda
30 gün süre ile askıda kalmıştır.

Serdar PALLAVUS
Antalya Büyükşehir Belediyesi
Planlama Şube Müdürü V.
Şehir Plancısı

GÖSTERİM:

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

TİCARET-KONUT ALANI



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Kepez Belediyesi
Mahalle : Emek Mahallesi
Ada/Parsel : 3439 ada 5 ve 6 parsel
Alan : 1312 m²
Ölçek : 1/1000

Kepez Belediye Meclisi'nin 03.02.2025 tarih ve 81 sayılı kararı ile uygun bulunan, Emek Mahallesi 3439 ada 5 ve 6 parsellerin tevhid edilmesine yönelik olarak 5 parselin Konut alanından Ticaret-Konut(TİCK) Alanına dönüştürülmesi ve TİA verilerek düzenlenme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2025 tarihli toplantısında gündemin 105. 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 planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 03.02.2025 tarih ve 81 sayılı kararı ile onaylanarak 5 parsel konut alanından TİCK(Ticaret-Konut)Alanına dönüştürülmüştür.

1/1000 ölçekli uygulama imar planında 5 parsel konut alanı, 6 parsel TİCK(Ticaret-Konut) Alanı olarak planlıdır. Plan değişikliği ile 5 ve 6 parselin tevhid edilebilmesi için 5 parsel konut alanından TİCK(Ticaret-Konut) Alanına dönüştürülmüş, TİA:1121.1 m², kat yüksekliği 3 kat olarak belirlenmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisininindir. 26.03.2025

Hülya ÇATILAK
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.