



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

77

Sayı : E-90852262-105.03-491531
Konu : Kepez, Yenidoğan Mah. 6998 ada 1, 2, 3 ve
12 parseller 1/5000 NİP değ.

09.01.2025

BAŞKANLIK MAKAMINA

Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Yenidoğan Mahallesi 6998 ada 1, 2, 3 ve 12 parsellerin “Ticaret-Konut Alanından (TİCK)”, “Ticaret-Turizm Alanına (TİCT)” dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Serkan TEMUÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av. Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek : - 1/5000 ölç. NİP. değ. - Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 9bc97e8b-51b6-40d5-9564-a5c762a16fe0

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

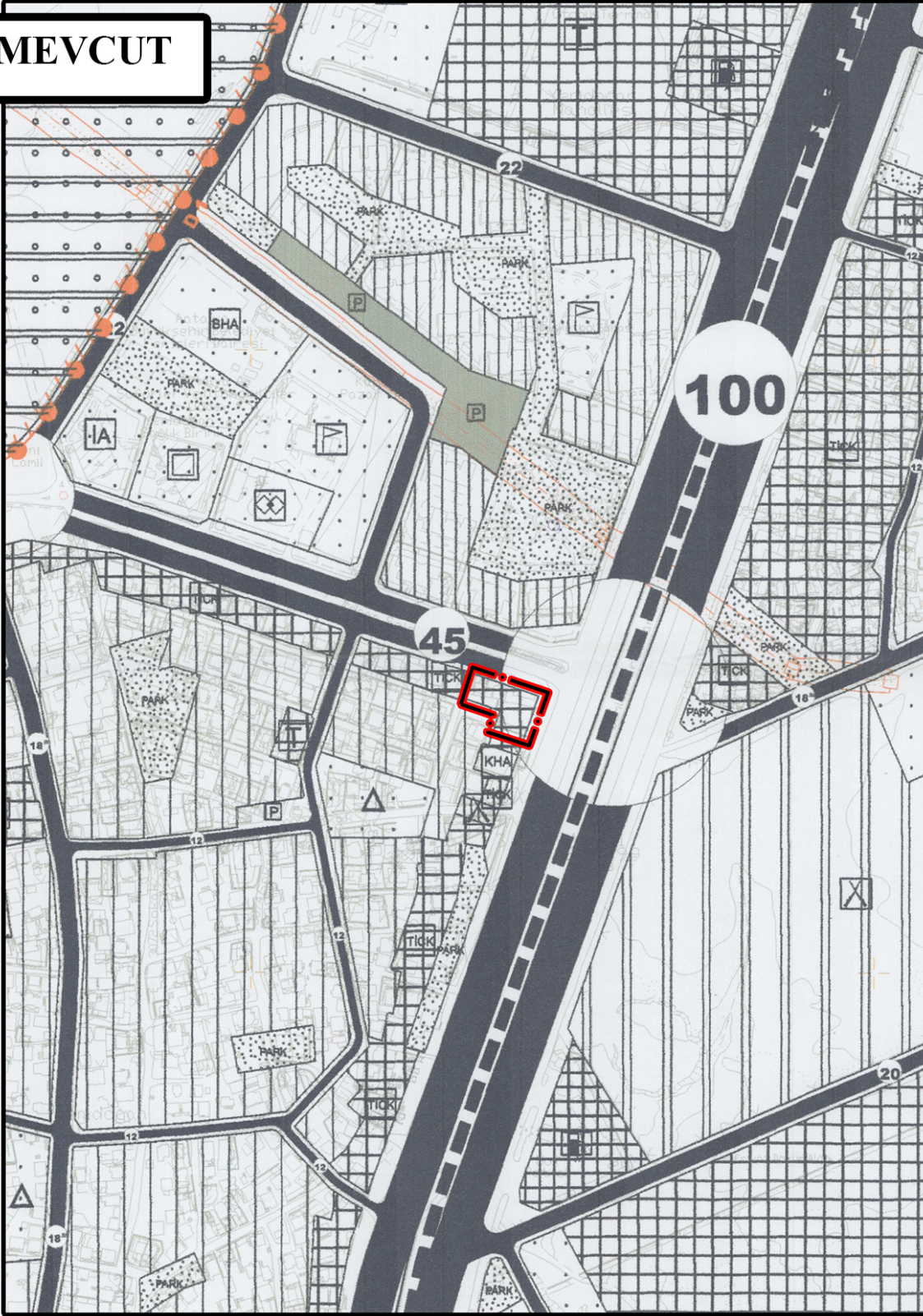
Adres: Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Özlem KOCABAŞ
Şehir Plancısı
Telefon No:

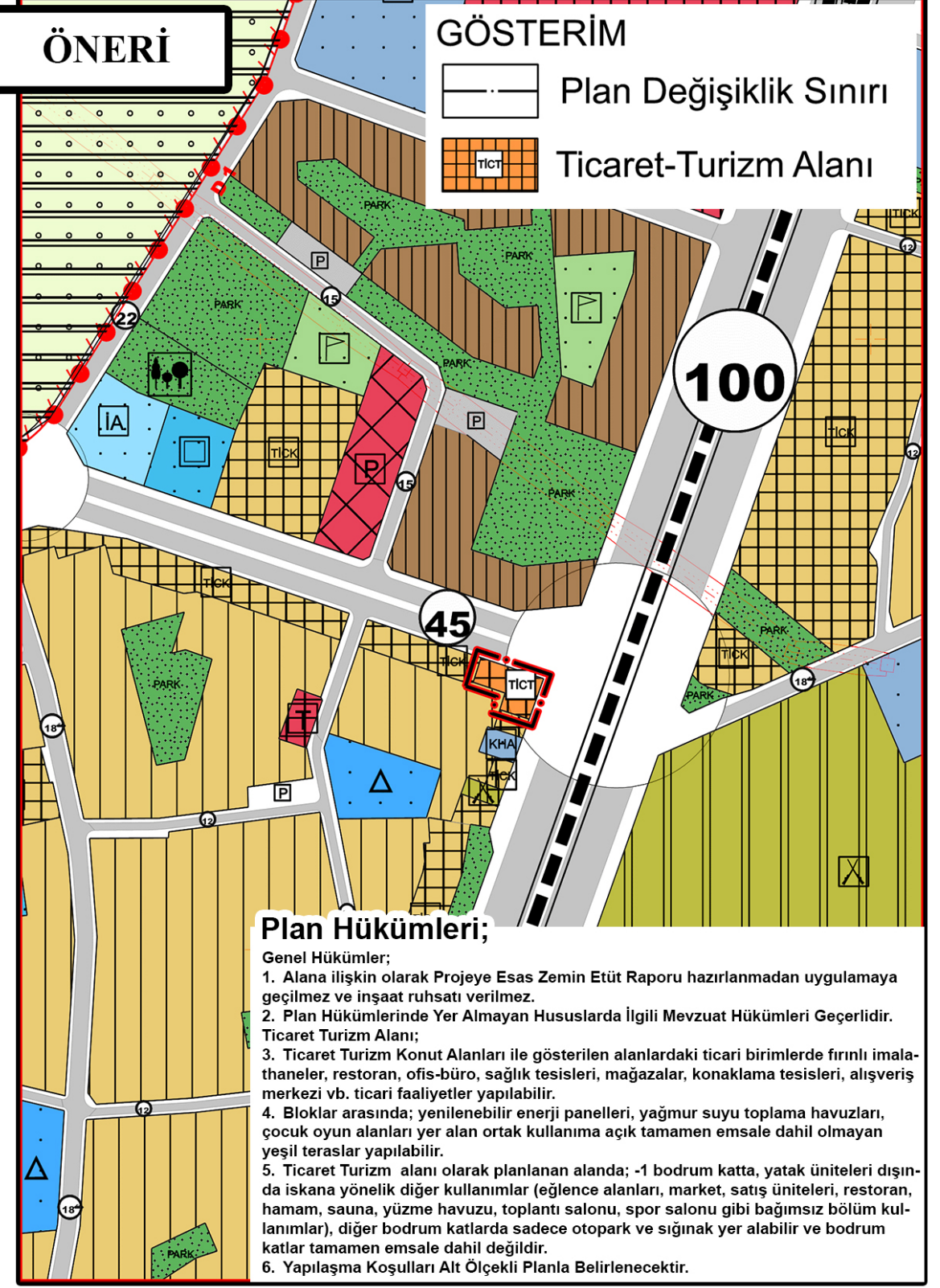


Kepez İlçesi, Yenidoğan Mah. 6998 Ada 1-2-3-12 Parseller
1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

MEVCUT



ÖNERİ



**Antalya İli,
Kepez İlçesi,
Yenidoğan Mahallesi,
6998 Ada 1-2-3-12 Parseller
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği**



OCAK 2025

İçindekiler

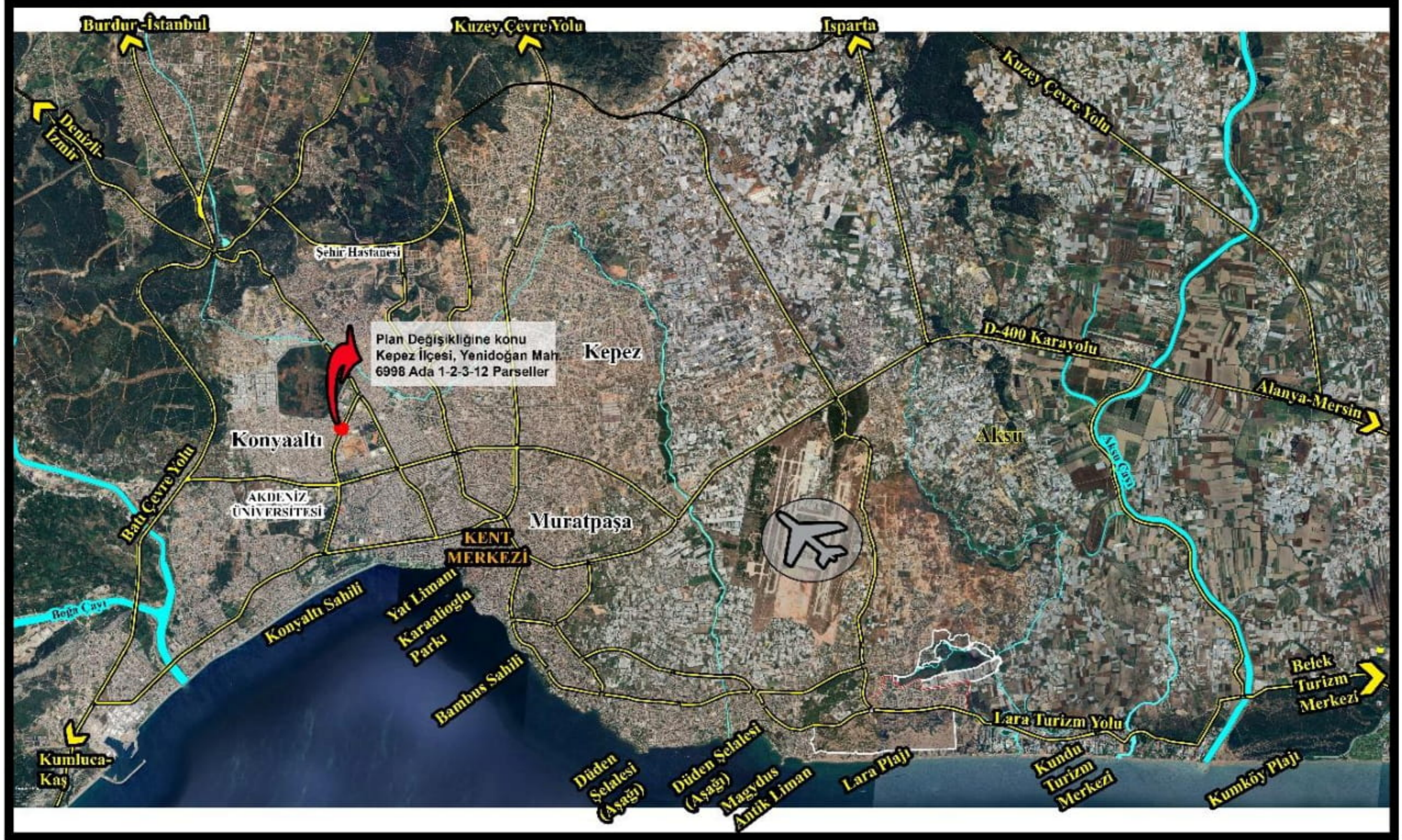
1	PLANLAMA ALANINI TANIMI VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU.....	3
1.1	İdari Yapılanma	5
2	PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI.....	6
3	MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM.....	7
4	ALAN KULLANIMI	8
5	DEPREMSELLİK	9
6	DEMOGRAFİK YAPI.....	10
7	MEVCUT PLAN BİLGİSİ.....	11
7.1	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	11
7.2	1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	11
7.3	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	13
7.4	1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI	14
8	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	15
8.1.1	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları ve Plan Notları	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 25044 ada 1 parsel idari sınırlar haritası	6
Şekil 4:	Plan Değişikliğine Konu Parseller.....	8
Şekil 5:	Alan Fotoğrafı 1.....	8
Şekil 6. 1998 Yılı Deprem Bölgeleri Haritası.	10
Şekil 9:	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.	11
Şekil 10:	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..	12
Şekil 11:	Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10 Ekim 2022 tarihli ve 895 sayılı kararı ile onaylan Kepez İlçesi 1/5000 Nazım İmar Planı örneği	13
Şekil 12:	Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10 Temmuz 2023 tarihi 529 sayılı kararı ile onaylan Kepez İlçesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği.....	14

1 PLANLAMA ALANINI TANIMI VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU

Antalya İli, Kepez İlçesi, Yenidoğan Mahallesi'nde bulunan 6698 ada 1-2-3-12 Parseller, bölgenin önemli ulaşım ve ticaret akslarının kesişim noktasında stratejik bir konuma sahiptir. Parsel, Dumlupınar Bulvarı ve Adnan Selekler Caddesi kesişiminde olup, çevresinde birçok önemli ticaret merkezi, sosyal ve kültürel alan bulunmaktadır.



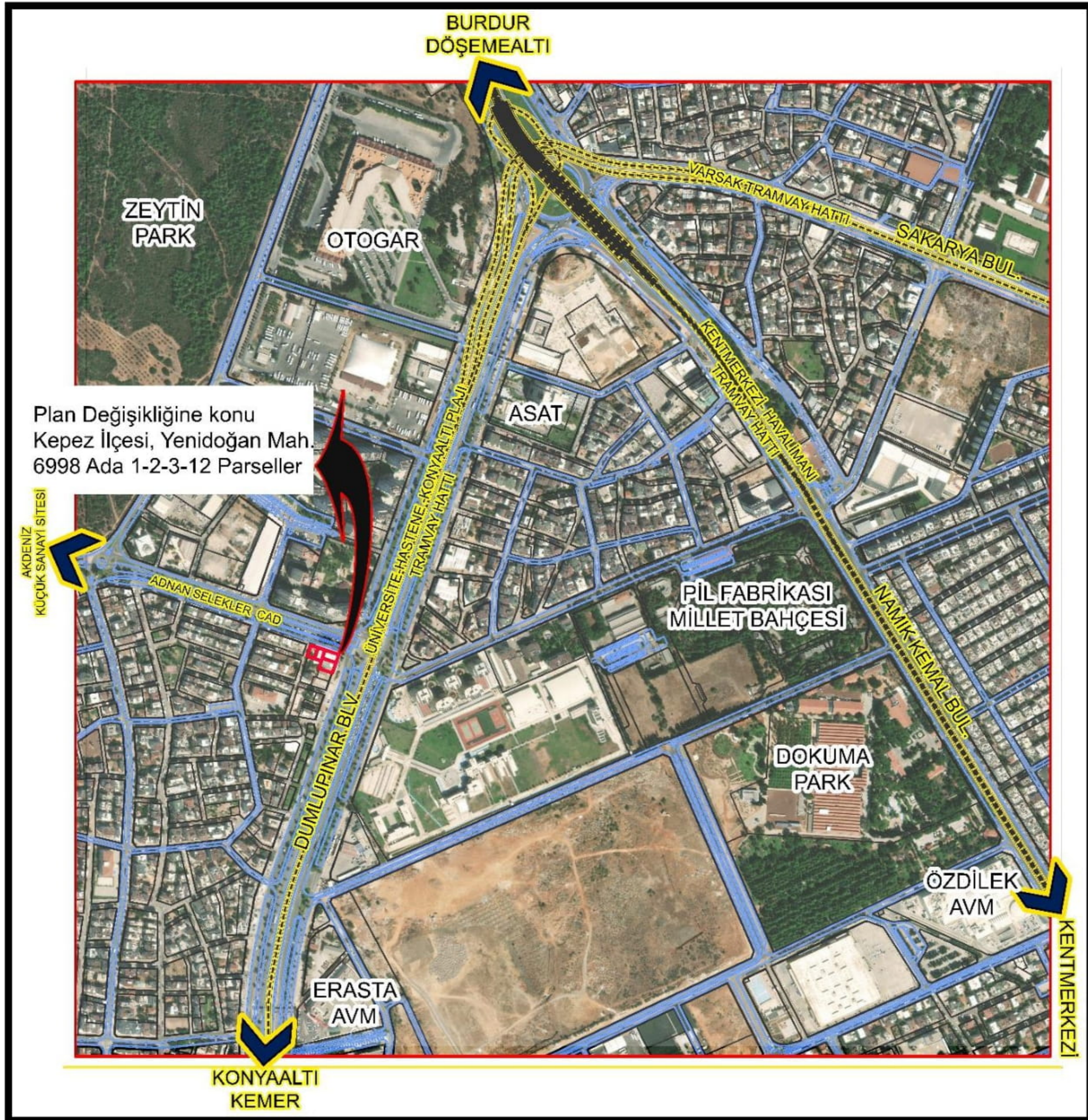
Şekil 1: Planlama Alanı Yakın Çevresi İçindeki Konumunu Gösterir Harita

Harita üzerinde, parselin doğusunda Bauhaus AVM ve Erasta AVM, kuzeyinde Antalya Şehirlerarası Otobüs Terminali, güneyinde Akdeniz Üniversitesi Tıp Fakültesi ve Akdeniz Üniversitesi Kampüsü, batısında ise Sanayi Sitesi bulunmaktadır. Dumlupınar Bulvarı üzerinden kurulan bağlantı ile Antalya'nın batısı, doğusu ve kuzey yönündeki ilçelerine ulaşım olanakları da bulunmaktadır. Parselin güney kesiminde bulunan üniversite kampüsü, Adliye ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Antalya İl Müdürlüğü'nün olması bölgenin öğrenci ve kamu çalışanları açısından cazibesini de arttırmaktadır.

Parselin güney kısmına doğru ilerledikçe, Stadyum, Antalya Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Migros AVM gibi önemli sosyal ve ticari merkezler ile Konyaaltı Sahili'ne kolay ulaşım mümkündür.

Ayrıca, şehir merkezi ve Kaleiçi gibi turistik bölgelere yakın konumdadır. Alan otopara 5 dakika uzaklıkta hava limanına ise 20 dk uzaklıktadır.

Plan değişikliğine konu parseller tramvar bağlantısı ile ulaşılabilirliği yüksek bir lokasyonda yer almaktadır.



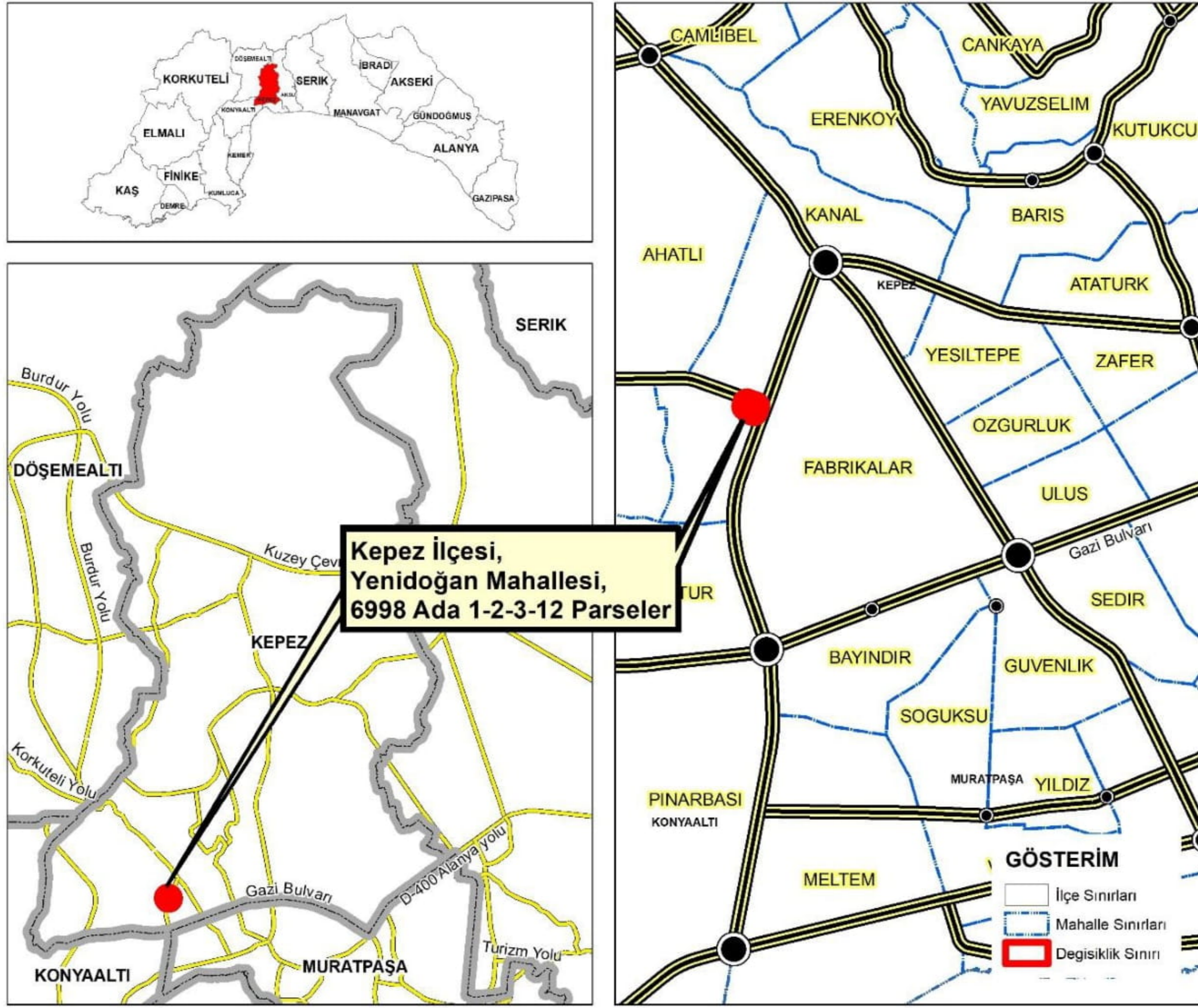
Şekil 2 Planlama alanı ve yakın çevresini gösterir harita

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, plan değişikliğine konu alan 6998 ada 1, 2, 3 ve 12 numaralı parsellerdir, Dumlupınar caddesi üzerinde Yenidoğan Mallesinde yer almaktadır. Yenidoğan Mahallesinin Batısında Ahatlı, kuzeyinde Kanal, Doğusunda Fabrikalar, Güneyinde ise Kültür Mahalleleri yer almaktadır.



Şekil 3 :Kepez İlçesi 25044 ada 1 parsel idari sınırlar haritası

2 PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI

Plan değişikliğine konu olan Kepez ilçesi, Yenidoğan Mahallesi, 6998 ada 1, 2, 3 ve 12 parseller; ulaşılabilirliği yüksek, merkezi bir konumda yer almaktadır. Parselin çevresi, Antalya'nın önemli ticari, sosyal ve eğitim merkezleriyle çevrili olup, bölgenin cazibesini artıran unsurlar bulunmaktadır.

- Parselin doğusunda **Bauhaus AVM** ve **Erasta AVM**, kuzeyinde **Antalya Şehirlerarası Otobüs Terminali**, güneyinde **Akdeniz Üniversitesi Tıp Fakültesi** ve **Akdeniz Üniversitesi Kampüsü**, batısında ise **Sanayi Sitesi** yer almaktadır.
- **Dumlupınar Bulvarı** üzerinden Antalya'nın batı, doğu ve kuzey yönündeki ilçelerine kolay erişim sağlanmaktadır. Tramvay bağlantısı ile parselin şehir içi toplu ulaşım imkanları oldukça güçlüdür.

- Parselin güneyine doğru ilerledikçe, **Stadyum, Antalya Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Migros AVM** ve **Konyaaltı Sahili** gibi sosyal, ticari ve turistik merkezlere hızlı ulaşım mümkündür.
- Bölge, şehir merkezi ve Kaleiçi gibi turistik noktalara da oldukça yakın olup, otopara sadece 5 dakika, Antalya Havalimanı'na ise 20 dakika mesafededir.

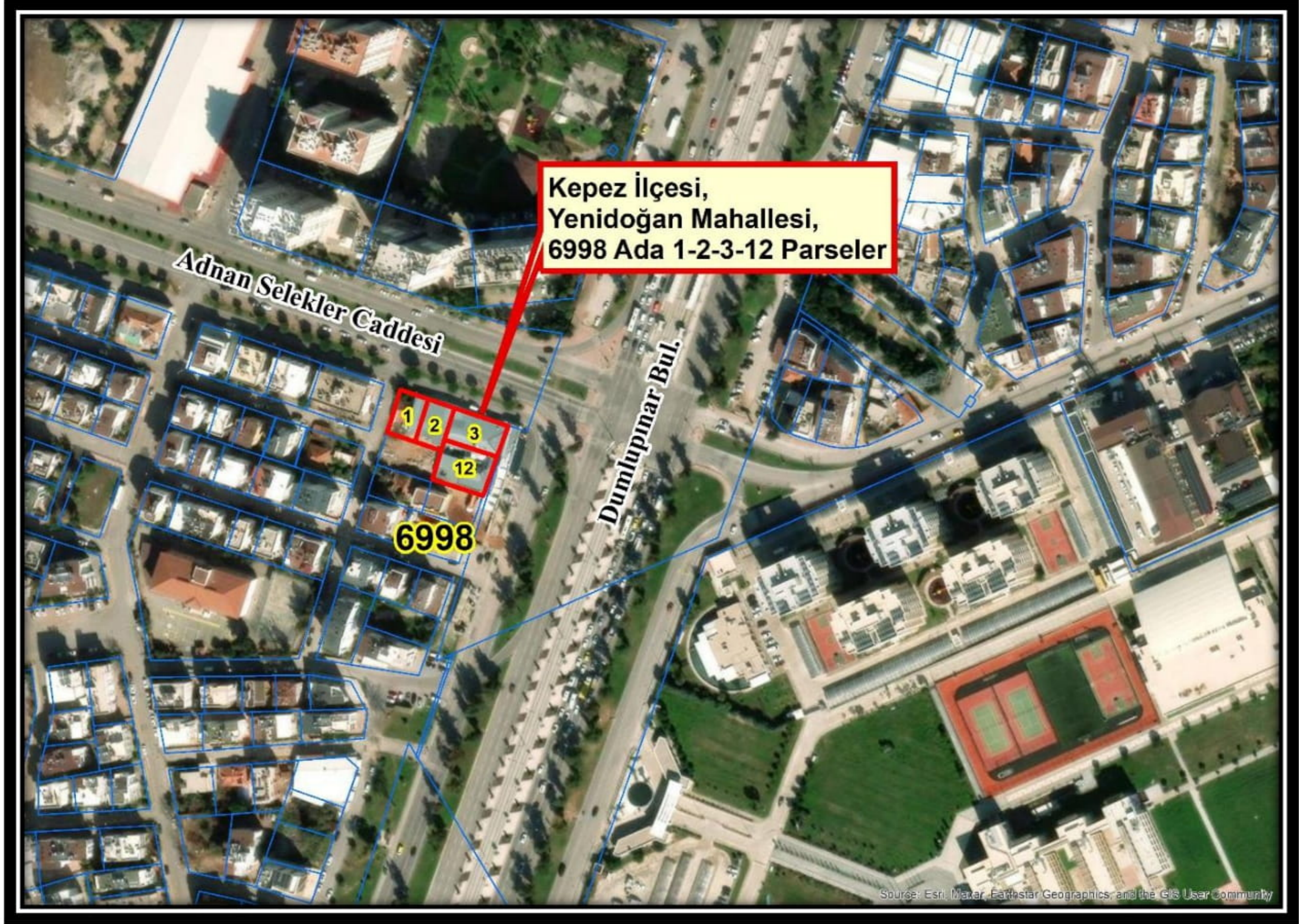
Bu bağlamda, parselin bulunduğu konum, yalnızca turistik otellerin yoğun olduğu Antalya'da, **ticaret ve kongre amacıyla gelenler** için şehir oteli ihtiyacını karşılayabilecek niteliktedir. Özellikle bölgenin **Devlet Hastanesi, Akdeniz Üniversitesi** ve **Üniversite Hastanesi**'ne olan yakınlığı, gerek öğrenci ve kamu çalışanlarının gerekse hastane ziyaretçilerinin konaklama ihtiyacını karşılamaya yönelik bir şehir otelinin gerekliliğini ortaya koymaktadır.

Plan değişikliği ile bu alanda şehir oteli yapımına imkan sağlanarak, bölgenin hem ulaşım bağlantıları hem de merkezi konumundan faydalanılarak **ticaret ve konaklama olanaklarının artırılması** hedeflenmektedir.

3 MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu olan parseller, Antalya ili Kepez ilçesi Yenidoğan Mahallesi'nde yer alan 6998 ada 1, 2, 3 ve 12 numaralı parsellerdir. Bu parsellerin tapu cinsi "arsa" olup, toplam yüzölçümü 1487 m² olarak hesaplanmıştır.

İLÇESİ	TAPU MAHALLE	ADANO	PARSELNO	TAPUCINSA	TAPUALAN
KEPEZ	YENİDOĞAN	6998	1	ARSA	296
		6998	2	ARSA	275
		6998	3	ARSA	412
		6998	12	ARSA	504
TOPLAM					1487



Şekil 4: Plan Değişikliğine Konu Parseller.

4 ALAN KULLANIMI

Plan değişikliğine konu Antalya ili Kepez ilçesi Yenidoğan Mahallesi'nde yer alan 6998 ada 1, 2, 3 ve 12 numaralı parseller üzerinde hali hazırda tek katlı dükkanlar yer almaktadır.



Şekil 5: Alan Fotoğrafı 1

5 DEPREMSELLİK

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 **6998 ada 1, 2, 3 ve 12 numaralı parseller** 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 DEMOGRAFİK YAPI

2023 yılı itibarıyla Antalya'nın ilçeleri arasında en yüksek nüfusa sahip olan ilçe Kepez'dir. Kepez, toplam 614.135 kişilik nüfusu ile Antalya'nın %22,78'ini oluşturmaktadır. Bu nüfusun 311.863'ü erkek, 302.272'si ise kadındır. Kepez, Antalya'nın toplam nüfusunun yaklaşık dörtte birine sahip olarak, il genelinde en hızlı gelişen ve nüfus yoğunluğu bakımından en büyük ilçelerden biri konumundadır.

Plan değişikliğine konu parseller Yenidoğan Mahallesi yer almakta olup, Yenidoğan mahallesi toplam **8.998 kişilik** nüfusa sahiptir. Mahalledeki nüfusun **4.457'si erkek, 4.541'i ise kadın** bireylerden oluşmaktadır. Erkek ve kadın nüfusu arasında dengeli bir dağılım

görülmektedir. Nüfus büyüklüğü açısından Kepez ilçesindeki 66 mahalle arasında **34. sırada** yer almaktadır.

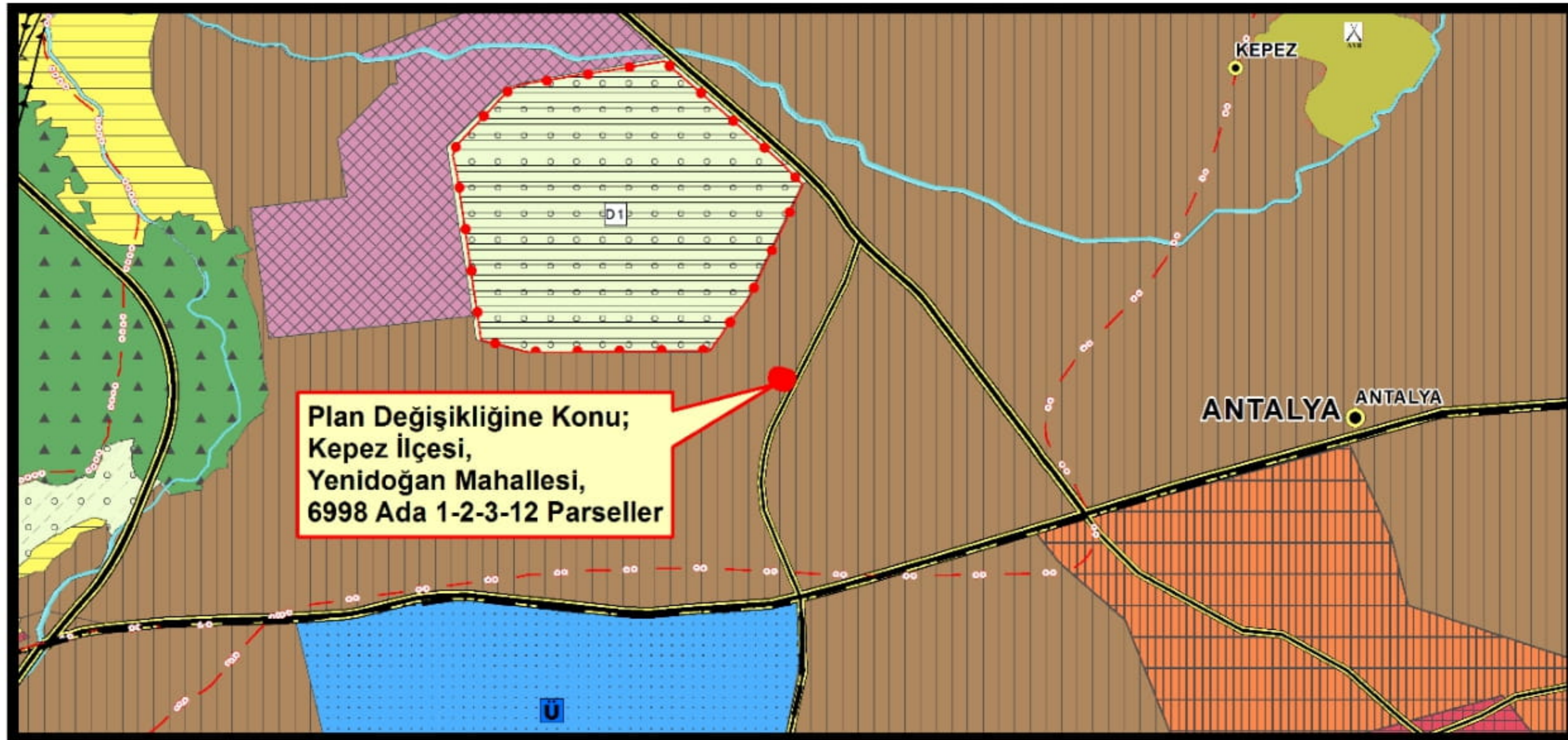
Yenidoğan Mahallesi, gelişmekte olan bir bölge olarak dikkat çekmekte olup, nüfus yoğunluğu ilçenin diğer mahallelerine kıyasla orta düzeydedir.

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 "Meskun Yerleşim Alanı"da kalmaktadır.(**Şekil 7**)



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.

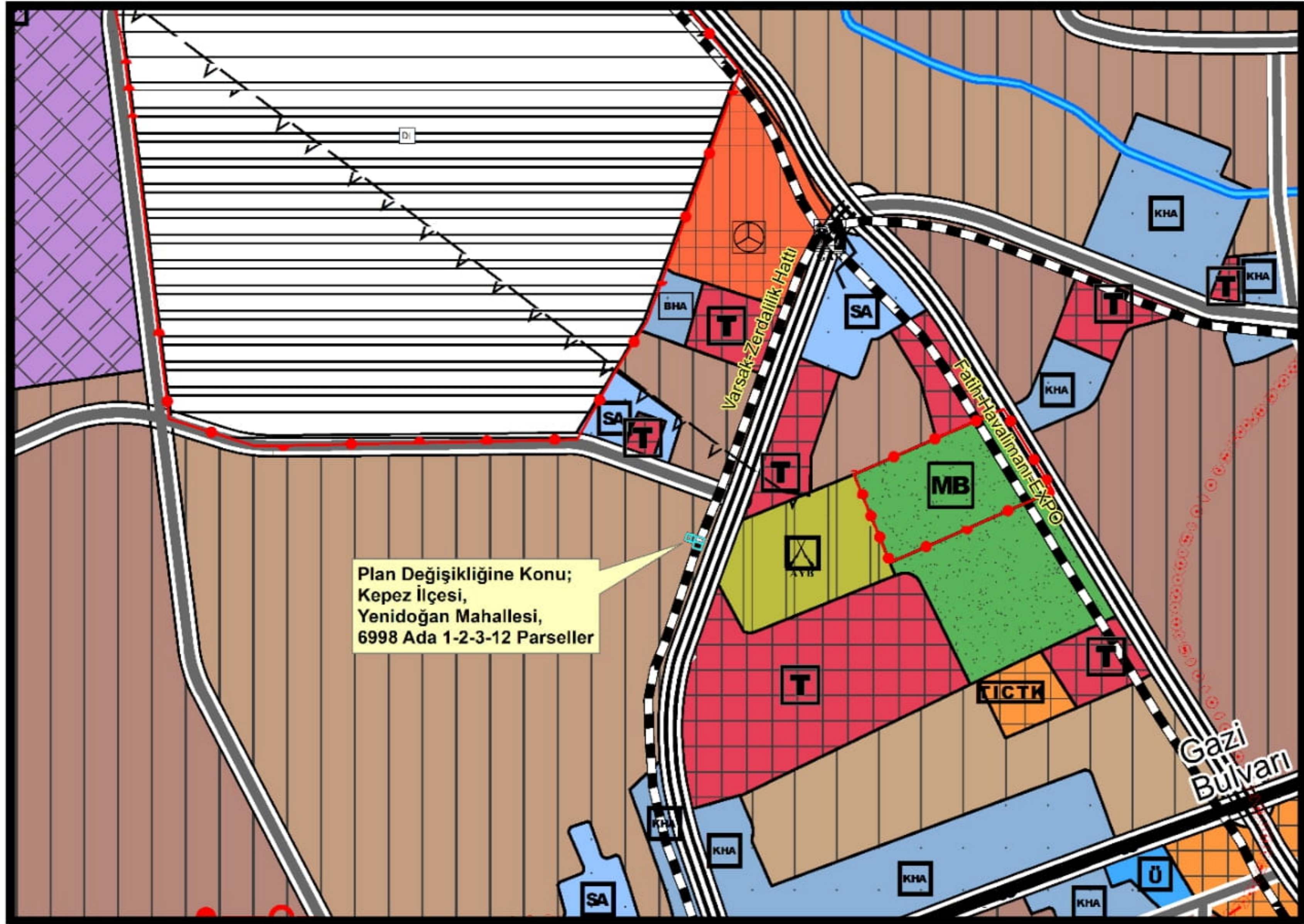
7.2 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

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 “Konut/Yerleşme Alanı” olarak planlıdır.(Şekil 8).

Söz konusu planın plan hükümlerinin 4.3.1 maddesine göre “Planda belirlenen kentsel ve kırsal nitelikli konut yerleşme alanları dâhilinde konut kullanımları ile birlikte kentsel-sosyal altyapı alanları, kamu hizmet alanları, kentsel teknik altyapı alanları, rekreasyon, açık ve yeşil alanlar, spor tesisleri, **butik otel, pansiyon, apart otel**, günübirlik tesis, askeri alanlar, akaryakıt ve servis istasyonu, **ticaret-pazarlama** alanları vb. kullanımlar yer alabilir”

Bu kapsamda plan değişikliği hazırlanan bölgede üst ölçekli plan kararlarına göre Ticaret-Turizm Alanı Yapılabilmektedir.

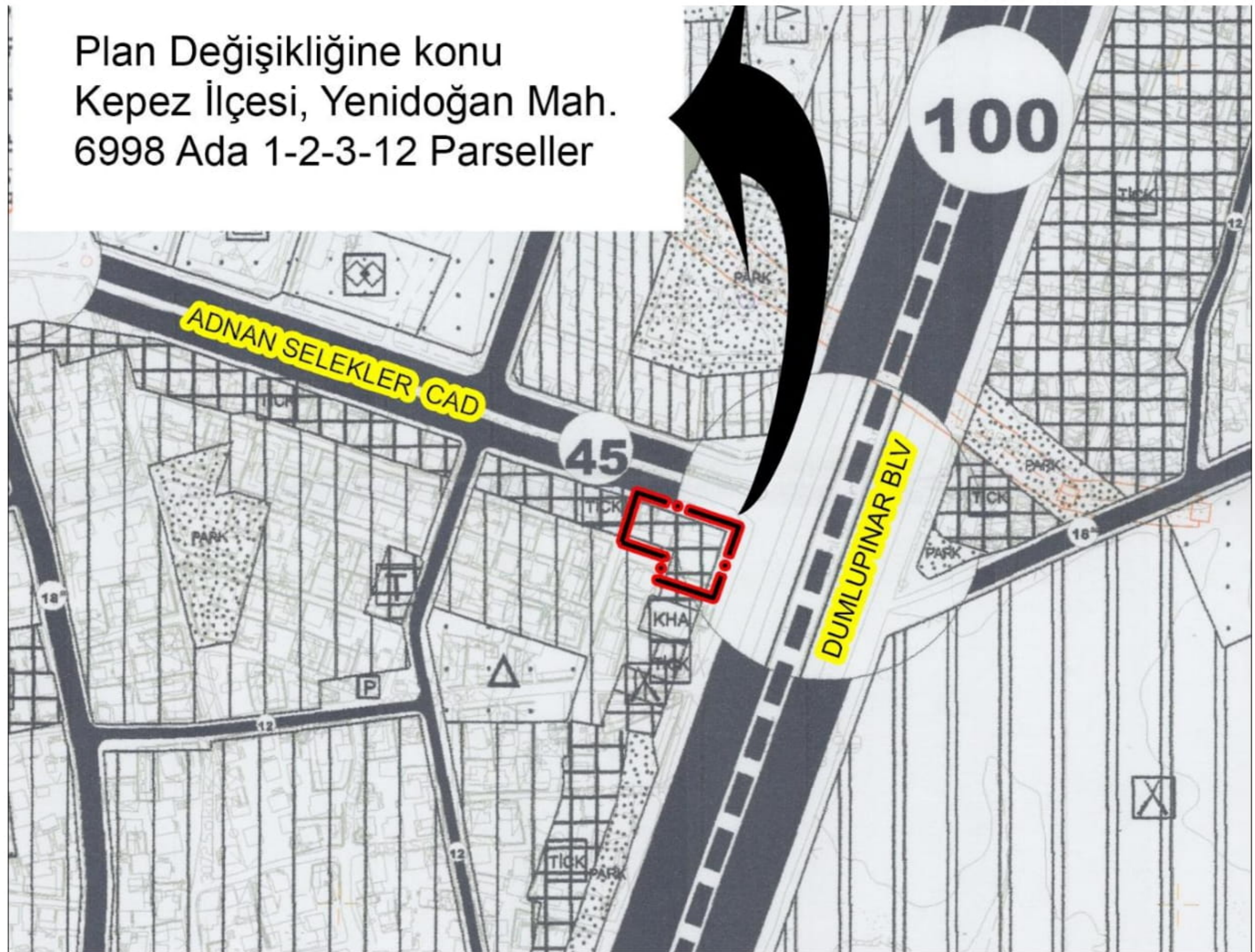


Şekil 8: Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 10 Temmuz 2017 tarihinde 594 sayılı Karar ile onaylan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz Konusu Alanı Gösterir Harita

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 parsel "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlıdır

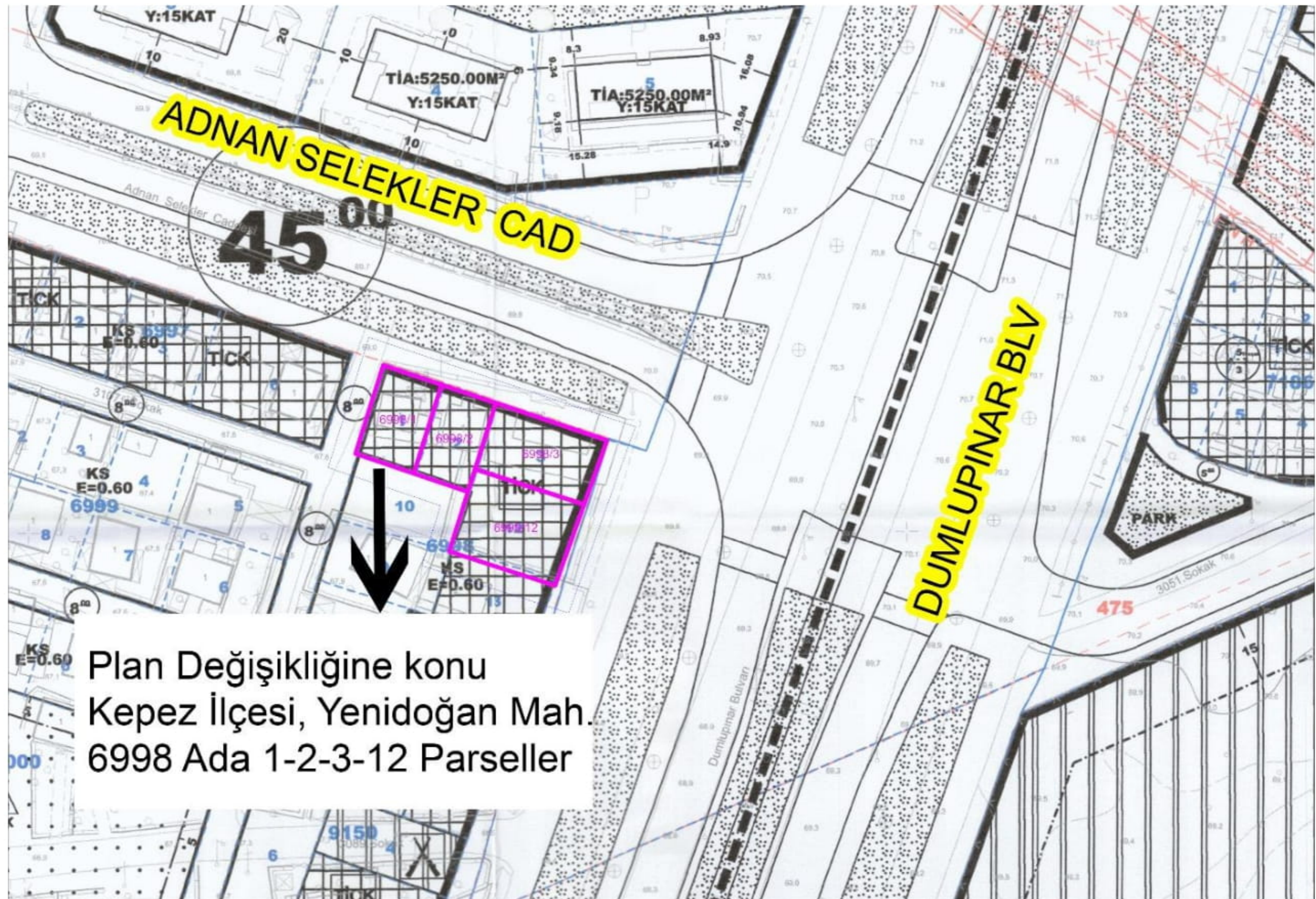


Şekil 9: Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10 Ekim 2022 tarihli ve 895 sayılı kararı ile onaylan Kepez İlçesi 1/5000 Nazım İmar Planı örneği

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.

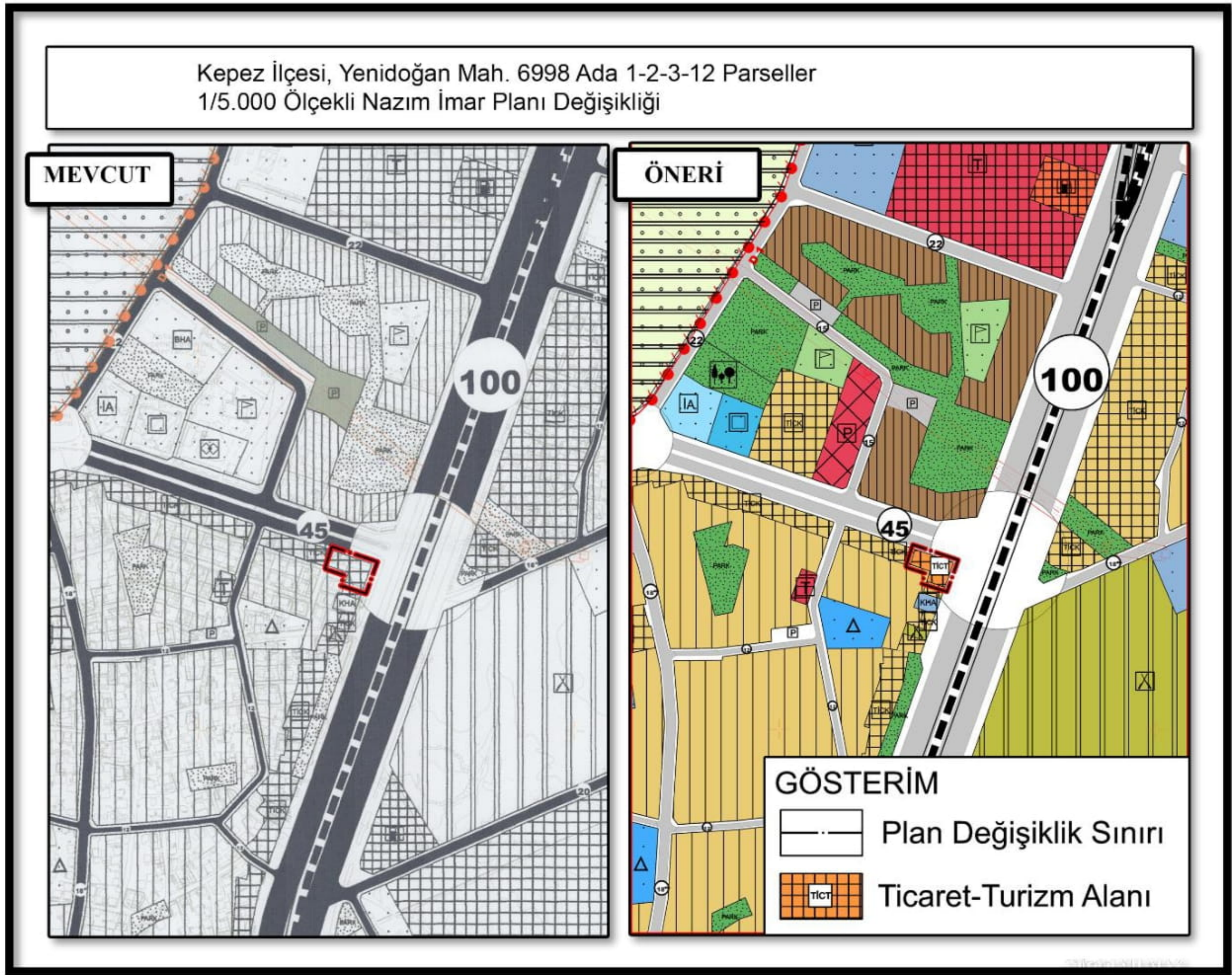
Söz Konusu Planda Kepez İlçesi, Yenidoğan Mahallesi 6998 ada 1-2-3-12 parseller için mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, plan fonksiyonu "Ticaret + Konut Alanı" olarak belirlenmiştir, çıkma katsayısı 1.70 metre olarak uygulanacaktır.



Şekil 10: Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10 Temmuz 2023 tarihi 529 sayılı kararı ile onaylan Kepez İlçesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

8 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliği gerekçesi olarak, parselin merkezi konumu, yüksek ulaşım bağlantıları ve çevresindeki **Devlet Hastanesi, Akdeniz Üniversitesi, Üniversite Hastanesi**, ticari ve sosyal merkezlere yakınlığı dikkate alınmıştır. Özellikle Antalya'da ticaret ve kongre için gelen ziyaretçilerin konaklama ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla, mevcut "**Ticaret + Konut Alanı**" plan kararı, "**Ticaret + Turizm Alanı**" olarak dönüştürülmüştür. Yapılan bu plan değişikliği ile bölgeye istihdam sağlayacak, turizme katkı sunacak ve kamu yararına hizmet eden bir düzenleme gerçekleştirilmiştir.



8.1.1 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları ve Plan Notları

Genel Hükümler;

1. Alana ilişkin olarak Projeye Esas Zemin Etüt Raporu hazırlanmadan uygulamaya geçilmez ve inşaat ruhsatı verilmez.
2. Plan Hükümlerinde Yer Almayan Hususlarda İlgili Mevzuat Hükümleri Geçerlidir.

Ticaret Turizm Alanı;

3. Ticaret Turizm Konut Alanları ile gösterilen alanlardaki ticari birimlerde fırınlı imalathaneler, restoran, ofis-büro, sağlık tesisleri, mağazalar, konaklama tesisleri, alışveriş merkezi vb. ticari faaliyetler yapılabilir.
4. Bloklar arasında; yenilenebilir enerji panelleri, yağmur suyu toplama havuzları, çocuk oyun alanları yer alan ortak kullanıma açık tamamen emsale dahil olmayan yeşil teraslar yapılabilir.
5. Ticaret Turizm alanı olarak planlanan alanda; -1 bodrum katta, yatak üniteleri dışında iskana yönelik diğer kullanımlar (eğlence alanları, market, satış üniteleri, restoran, hamam, sauna, yüzme havuzu, toplantı salonu, spor salonu gibi bağımsız bölüm kullanımlar), diğer bodrum katlarda sadece otopark ve sığınak yer alabilir ve bodrum katlar tamamen emsale dahil değildir.
6. Yapılaşma Koşulları Alt Ölçekli Planla Belirlenecektir.