



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



Sayı : E-90852262-105.03-503619
Konu : Kepez İlçesi Duacı Mah 29002 Ada 14 Parsel
1/1000 Uip

04.02.2025

BAŞKANLIK MAKAMINA

Kepez Belediye Meclisi'nin 06.01.2025 tarih ve 30 sayılı kararı ile uygun bulunan, Duacı Mahallesi, 29002 ada 14 parselin konut alanında konut-ticaret(TİCK) alanına dönüştürülmesi ve yapılaşma koşullarında düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Ramazan DEMİR
Başkan a.
Genel Sekreter V.

Ek : -İlçe BMK. -1/1000 ölç. UİP. -Açıklama Raporu. -1/5000 NİP

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: f7342336-29db-4987-8b25-79bb8b28d4d2

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: Hülya CALLAK
Şehir Plancısı
Telefon No:





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	30
Evrakın Özü	İmar Planı Değişikliği	Karar Tarihi	06-01-2025

GÜNDEMİN 31. MADDESİ

Kepez Belediye Meclisinin 05.12.2024 tarih ve 235 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi Duacı Mahallesi 29002 ada 14 parsel numaralı taşınmazın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak Konut Alanından Ticaret+Konut (TİCK) Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hakkındaki;

İmar Komisyonu Raporu:

Rapor Tarihi: 19.12.2024

Rapor No: 37

Konu: Antalya İli Kepez İlçesi Duacı Mahallesi 29002 ada 14 parsel yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

İnceleme: Kepez Belediye Meclisinin 05.12.2024 tarih ve 235 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi Duacı Mahallesi 29002 ada 14 parsel numaralı taşınmazın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak Konut Alanından Ticaret+Konut (TİCK) Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

Komisyon Görüşü: Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Kepez İlçesi Duacı Mahallesi 29002 ada 14 parsel numaralı taşınmazın Konut Alanından Ticaret+Konut (TİCK) 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 (Çekimser-İmza);

Konu görüşmeye açılarak yapılan müzakereler sonucunda **İmar Komisyonu** raporu doğrultusunda oylamaya sunulmuştur:

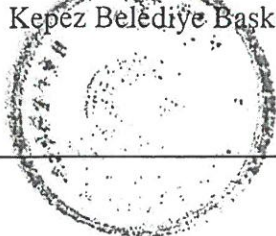
K A R A R :

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 Duacı Mahallesi 29002 ada 14 parsel numaralı taşınmazın Konut Alanından Ticaret+Konut (TİCK) Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin **kabulüne** ve konunun **İmar Komisyonundan** geldiği şekli ile uygun olduğuna katılanların **oy çokluğu** ile karar verildi (Cumhuriyet Halk Partisi Grubu Kabul, Adalet ve Kalkınma Partisi Grubu Ret, Milliyetçi Hareket Partisi Grubu Kabul).

Mesut KOCAGÖZ
Kepez Belediye Başkanı

B. Polat
Berna POLAT
Divan Kâtibi

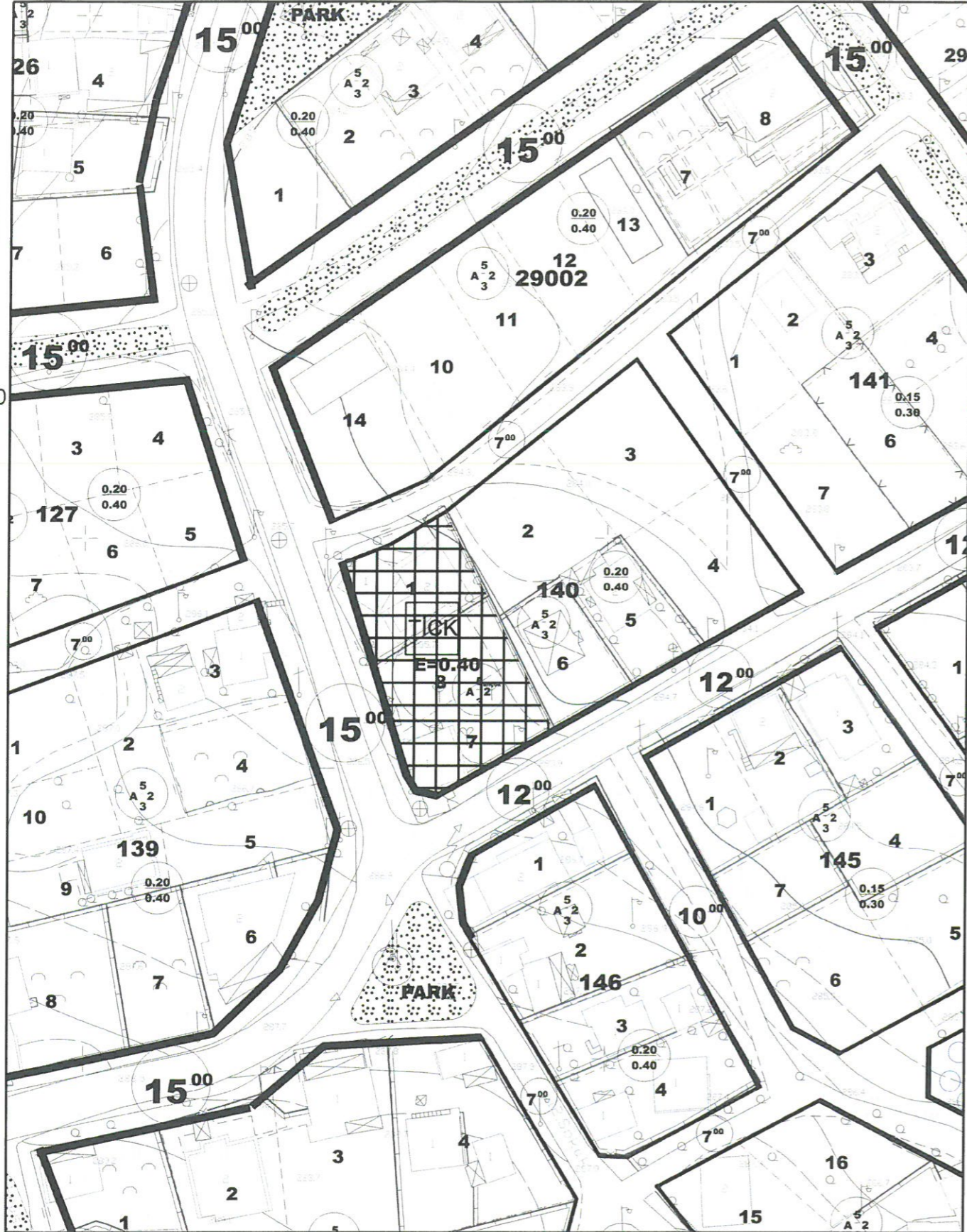
Emre ATMACA
Divan Kâtibi



KEPEZ BELEDİYESİ

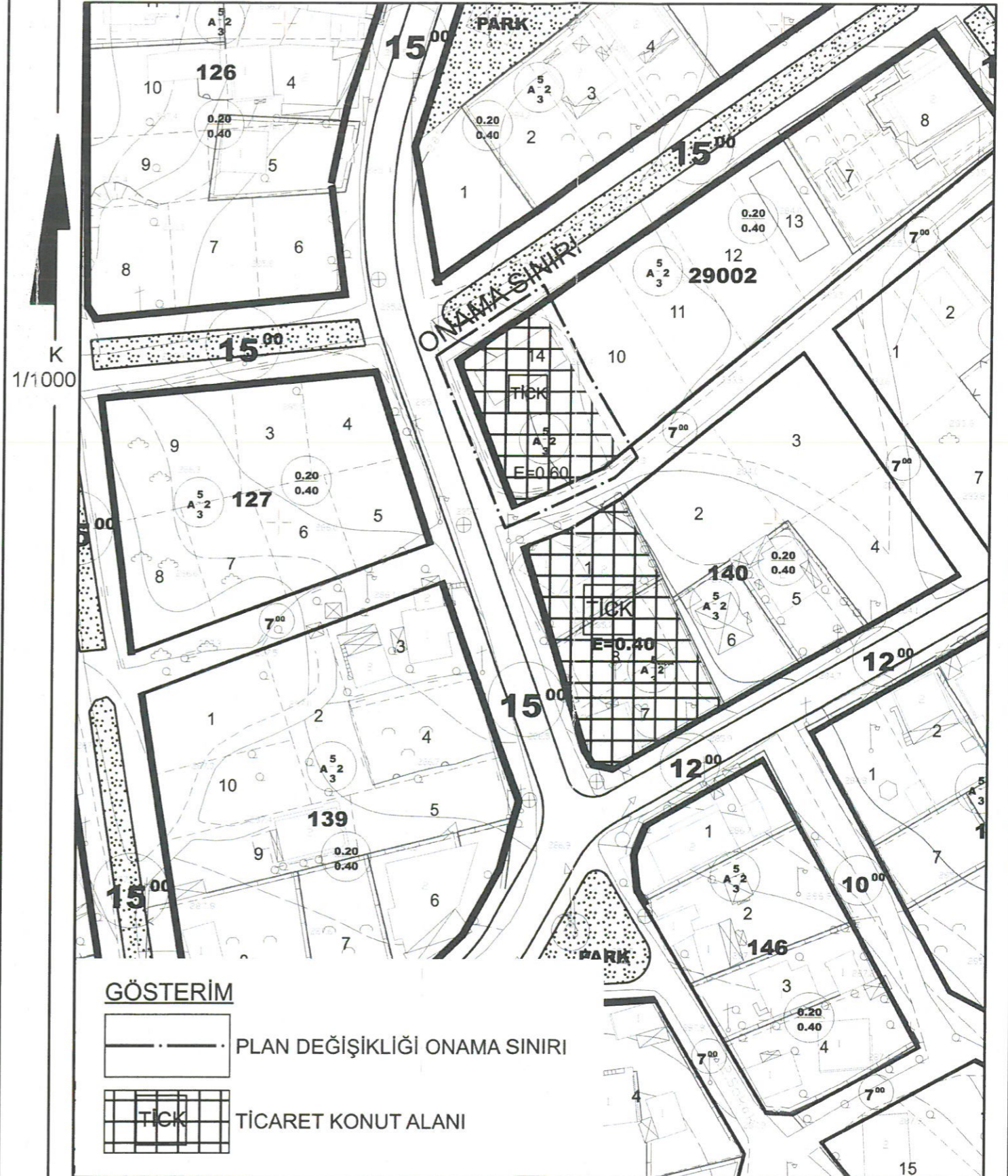
PAFTA NO : O25A0401A PARSEL NO : 14
ADA NO : 29002 ALANI : 797,97 m²

MEVCUT PLAN



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

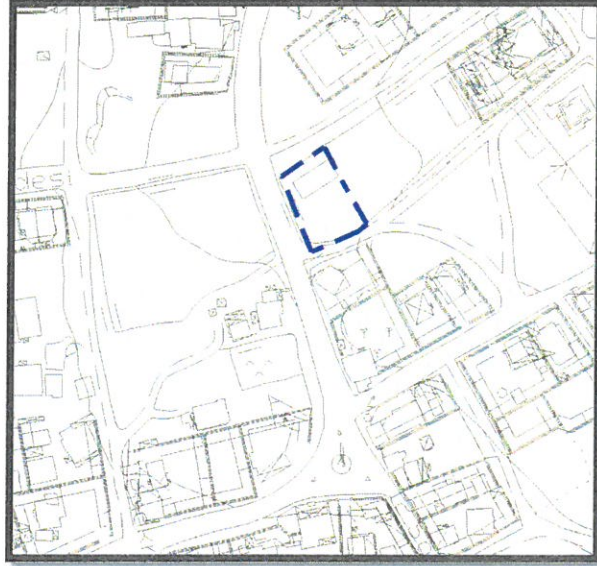
ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ KEPEZ İLÇESİ DUACI
29002 ADA 14 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama konusu parsel Antalya İli Kepez İlçesi Duacı Mahallesi sınırları içerisinde O25A04D1A nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında, Duacı Caddesine cepheli konumda yer almaktadır.



Uydu Fotoğrafı, Halihazır ve Kadastral Durum

2. PLANLAMA ALANININ HALİHAZIR KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama konusu parsel Kepez İlçesi Duacı mahallesi sınırları içerisinde köy merkezinde yer almaktadır. Söz konusu parsel üzerinde kentsel dönüşüm yasası kapsamında riskli yapı ilan edilen bir yapı bulunmaktadır. Planlama konusu parsel Duacı mahallesi merkezinde konumludur. Bu sebeple parsel çevresinde mahalle merkezi ticari üniteler ve konut alanları yer almaktadır. Söz konusu aksın doğu batı yönünde mahalleye hizmet veren bakkal, market, fırın vb. ticari üniteler bulunmakta ve her geçen gün ticari faaliyetler artmaktadır.

Özellikle pandemi sonrasında nüfusu ve yapılaşması hızla artan Duacı mahallesinde mahalle sakinlerinin günlük ihtiyaçların karşılamaya yönelik ticari ünitelere ihtiyaç duyulmaktadır.

3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Söz konusu parselin 26.02.2024 tarihli Antalya Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün Riskli Yapı Tutanağı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 16.07.2024 tarih ve 501 sayılı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında parsel üzerinde yer alan yapının yenilenerek mahalle ölçeğinde hizmet verecek ticari alanlarında yer alacağı Ticaret-Konut Alanı olarak planlanması amaçlanmaktadır.

4.PLANLAMA KARARLARI

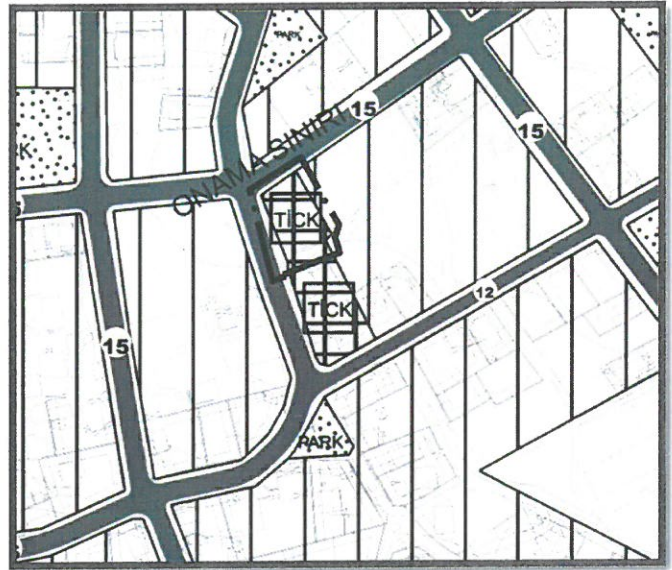
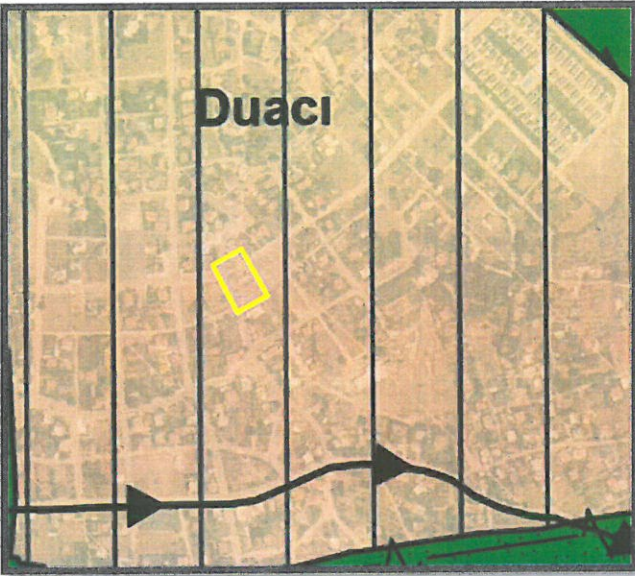
Planlama konusu 29002 ada 14 nolu parsel Antalya Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 26.02.2024 tarihli tutanağı ile Riskli Yapı olarak ilan edilmiştir. Söz konusu parsel üzerindeki yapı kaldırılmıştır. Halihazırda parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Parsel Duacı mahallesi merkezinde konumludur. Parselin konumlu olduğu bölgede Konut Alanları yoğunlukta iken Duacı caddesine cepheli konumda mahalle ölçeğinde hizmet veren ticari ünitelerde bulunmaktadır.

Planlama konusu parselin konumlu olduğu bölge özellikle pandemi sonrasında talep gören ve nüfusu artan bir mahalledir. Bahçeli 2 katlı evlerinde yer aldığı bölge şehirdışından ve şehiriçinden göç almış ve almaya devam etmektedir. Bu sebeple eski fırın, bakkal, market ticari kullanımları yeterli gelmemekte ve ticari alan ihtiyacı artmaktadır. Bu kapsamda söz konusu parsel üzerinde mahalle ölçeğinde hizmet verecek planlı bir ticari alan oluşturulması ve üst katlarında bölgede uyumlu konut alanı olarak kullanılması amaçlanmaktadır.

Fiziki ve plan ölçeğinden bakıldığında da Duacı Caddesi mahalle merkezi konumunda ve ticari aktivitelerin yer aldığı bir durumdur. Söz konusu parselin güneyinde yer alan 140 ada 1,7,8 parsellerde Ticare- Konut Alanı plan kararı kapsamında kullanılmaktadır.

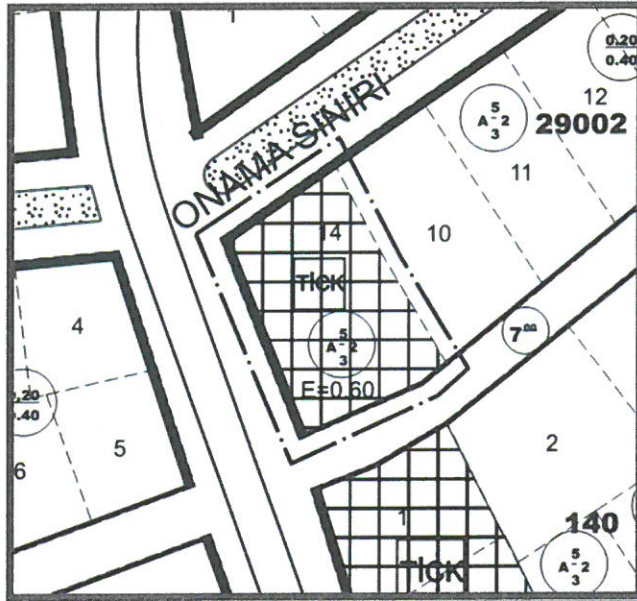
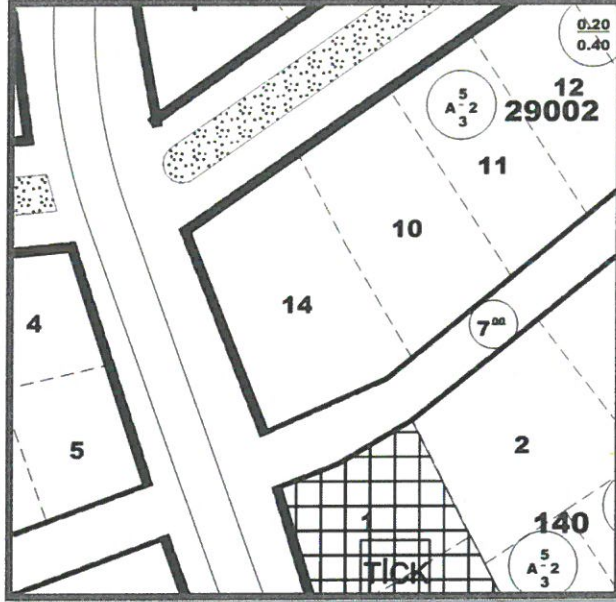
Planlama konusu parsel Merkez 6 İlçe 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Kırsal Nitelikli Yerleşim Alanı olarak planlanmıştır. Planlama alanına ilişkin olarak Ticaret-Konut Alanı amaçlı imar planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 16.07.2024 tarih ve 501 sayılı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onaylanarak yürürlüğe girmiştir.



1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama konusu parselle ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında;

- Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Ayrın Nizam 2 Kat olarak planlanmış ve imar planı değişikliği kapsamında korunarak yansıtılmıştır.
- Söz konusu parsel üzerinde yer alan 0.40 yapılaşma koşulları "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" madde 7 kapsamında tanımlanan riskli yapı ilan edilmiş alanlara ilişkin emsal artışı yapılabilmesi kapsamında $E=0.60$ olarak önerilmiştir.
- Bölgenin gelişme konut alanı olması nedeni ile mahalle ölçeğinde ticari ihtiyaçların karşılanabilmesi amacı ile Ticaret - Konut Alanı olarak önerilmiştir. Parselin konumlu olduğu bölgede ve yol aksında mevcut ve imar planında oluşan ticari yapılaşmanın da devamlılığının oluşturulması ve gelişmesi amaçlanmaktadır.



Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli İmar Planı

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

M. Ali Candan
Şehir Plancısı
Dio. No: 2812913 Oda Sic. No: 594

Mustafa GÖK
Şehir Plancısı (A Grubu)
Yet.S.No:0727 / D.No:1865

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(KEPEZ İLÇESİ)

PAFTA NO
ADA NO

:025A04D
: 29002

PARSEL NO

:14

MEVCUT PLAN

K
1/5000



1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

16.07.2024/501 BBMK İLE ONAYLANAN 5000

ÖNERİ PLAN

K
1/5000

