



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

Sayı : 90852262-301.03-E.2408

24.08.2017

Konu : Kepez, Duraliler 1/1000 UİP Rev.  
İtirazlar.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Duraliler Mahallesi ve çevresinde, mülkiyet sorunları devam eden alanların ayrılarak, Batı Çevre Yolu ve Duraliler köprülül kavşak alanını da kapsayacak şekilde 1. etap imar uygulaması yapılabilmesi amacıyla planda ve plan notlarında yeniden düzenlenmeler yapılması ve Akdeniz Sanayi Sitesi köprülül kavşağının da işlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna askı süresi içerisinde yapılan itirazların incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

e-İmzalıdır

Hüsamettin ELMAS  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek :

- 1/1000 ölçekli UİP Revizyonu.
- Plan Açıklama Raporu.
- İtiraz dilekçeleri.

Uygun görüşle arz ederim.  
24.08.2017

e-İmzalıdır

Bedrullah ERÇİN  
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

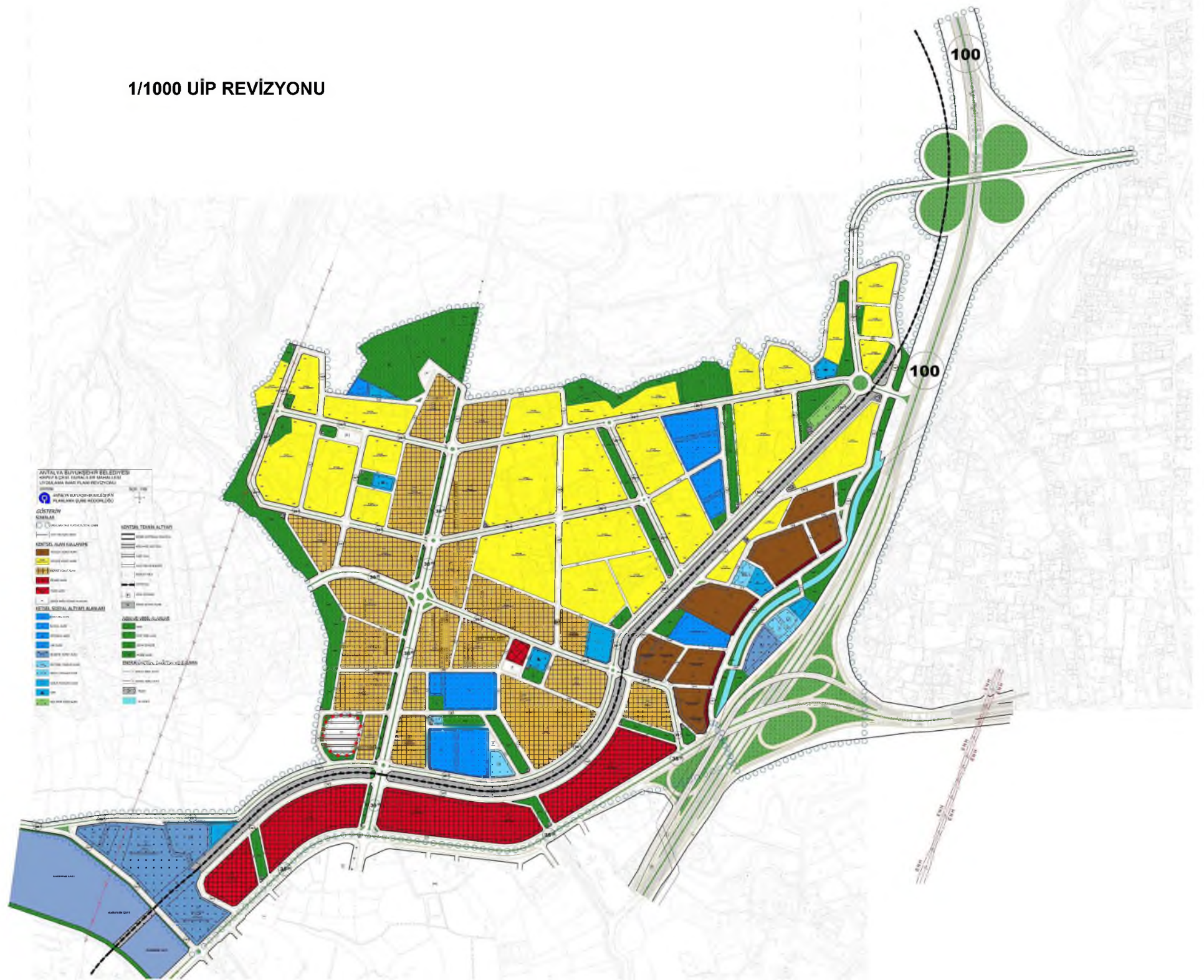
24.08.2017

e-İmzalıdır

Birol EKİCİ  
Genel Sekreter



# 1/1000 UİP REVİZYONU



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**KEPEZ İLÇESİ**  
**DURALİLER MAHALLESİ VE ÇEVRESİ**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU**

**1- PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Planlama Alanı Antalya İli, Kepez İlçesi sınırları içerisindeki Duraliler Mahallesi ve yakın çevresini kapsamakta olup O25A-08C-1C, O25A-08C-1D, O25A-08C-4A, O25A-08C-4D, O25A-08D-3A, O25A-08D-3B, O25A-08D-3C, O25A-08D-3D, O25A-08D-4B, O25A-08D-4C, O25A-08D-4D, O25A-13A-1A, O25A-13A-1B, O25A-13A-2A, O25A-13A-2B nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftaları içerisinde kalmaktadır.



Şekil.1 Hava Fotoğrafi

**2-PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI**

Antalya Batı Çevre Yolu Projesi kapsamında söz konusu yolun en kısa zamanda hizmete açılabilmesi amacıyla yapılacak imar uygulamaları, kamulaştırma, tahsis ve yapım işleri için bahse konu projeye ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının yapılması/ revize edilmesi durumu doğmuş, 2007 yılında da Belediyemiz, Konyaaltı ve Kepez Belediyeleri ile Karayolları Genel Müdürlüğünce, yükümlülüklerin ve yapılması gereken plan çalışmalarının tanımlandığı protokol imza altına alınmıştır.

Öncelikle Batı Çevre Yolunun açılabilmesi amacıyla Avni Tolunay Mahallesi için 1/5000 ölçekli nazım imar planları hazırlanarak onaylanmıştır. Batı Çevre Yolunun teknik tasarımı ve kavşak bağlantıları nedeniyle, hazırlanan imar planlarında yaklaşık % 11 kadar bir zayıf fazlası

oluşarak yasal DOP sınırları aşılmış ve % 51'e kadar yükselmiştir. Bu zayıatın dengelenmesi amacıyla Duraliler Mahallesiine ilişkin mevcut imar planlarının revize edilmesi ve ilave imar planlarının hazırlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Bu şartlar ve gerekçeler doğrultusunda İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'ne yapılan başvuru sonucunda, ilave plan yapılması düşünülen yaklaşık 86,18 hektarlık bir alanda tarım dışı amaçlı kullanım talebimiz 10.02.2016 tarihli Toprak Koruma Kurulu gündemine alınmış, kurulun 2016-02/1 nolu kararı ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun 13. maddesi gereğince Tarım Dışı Amaçlı Kullanım Uygun Görülmüş ve karar doğrultusunda İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğünün 01.03.2016 tarihli Olur'u ile kamu yararı kararı verilmiştir.

Bu bağlamda Kepez İlçesi, Duraliler Mahallesiine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu hazırlanmış, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.03.2016 tarihli 319 ve 320 sayılı kararları ile onaylanmıştır.

Söz konusu alana ilişkin imar uygulaması işlemlerine başlanmış, bu süreçte Duraliler Mahallesi tapulamasında ormana yakın kısımlarda yer alan bazı kadastro parsellerin orman olarak tescillendiği, bazı parsellerde ise halen devam eden davaların bulunduğu tespit edilmiştir. Ayrıca bu bölge ile birlikte imar uygulaması yapılması düşünülen Avni Tolunay Mahallesiinde mülkiyet sorunlarının (orman, 2B vb.) çok fazla olması ve devam eden çok sayıda dava bulunması nedeniyle uygulama yapılamayacağı tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda Duraliler Mahallesi içerisinde sorunlu bulunan parseller dışarıda tutularak, planın asıl amacı olan Batı Çevre Yolunun da düzenleme ortaklık payından (DOP) elde edilebilecek şekilde bir imar uygulaması yapılabilmesi amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile eş zamanlı olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.

### **3-BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM**

Planlama alanının genel arazi kullanımını konut olup okul, cami gibi mahalleye hizmet eden kamu yapıları da yer almakta, mevcut yapıların kat adetleri dağılımı 1, 2 kat arasında değişmektedir. Ayrıca doğuda imar planları bulunan, yüksek katlı Karayolları Lojmanları bulunmakta, güney sınırı oluşturan bölgede ise mevcut kentsel çalışma alanları yer almaktadır.



Şekil 2.Kadastral Durum

#### 4-PLANLAMA KARARLARI

Planlamayı yönlendiren en önemli faktörler;

- Batı Çevre Yoluna ilişkin ulaşım kararları, kavşak projeleri

-10.02.2016 tarihli ve 2016-02/1 sayılı Antalya Toprak Koruma Kurulu Kararı.

-İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğünün 01.03.2016 tarihli Olur'u ile verilen kamu yararı kararı.

- Planlama alanının mevcut yerleşim dokusu.

-Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.03.2016 tarih ve 319 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu.

-Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.03.2016 tarih ve 320 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile;

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.03.2016 tarih ve 320 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonuna ilişkin genel arazi kullanım kararları korunarak, yeni bir düzenlenme yapılmıştır.

İlk planda yer alan planlama alanın güneyinde bulunan doğu- batı güzergâhındaki 35 metrelik yol ile kuzey-güney doğrultusundaki 30 metrelik yol korunmuş, planın yeni kurgusuna göre planlama alanı içerisinde oluşturulan 20 metrelik ringler yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca planlama alanı içerisinde bulunan demiryolu aynı şekilde korunarak, teknik altyapı alanı olarak planlanmıştır.

Ayrıca, mevcut plan da yer almayan Batı Çevre Yolu projesi kapsamında Karayolları 13. Bölge Müdürlüğüne projelendirilen planlama alanının kuzeyin de yer alan Akdeniz Sanayi Sitesi ile bağlantıyı sağlayacak olan Köprülü Kavşak projesi plana işlenerek, plan gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

Revizyon yapılan alan yaklaşık 225 hektar olup nazım imar planı revizyonu ile yaklaşık 76 hektarlık orta yoğunluklu Konut Gelişme alanı ve Ticaret-Konut Alanı oluşturulmuştur. Bu doğrultuda planlama alanına ilişkin nüfus kabulleri doğrultusunda düzenleme ortaklık ve kamu ortaklık payı oranları yasal sınırları geçmeyecek şekilde mümkün olan gerekli sosyal ve teknik donatı alanları belirlenmiştir.

Mevcut nazım imar planında yer oluşturulan Ticaret Alanları genel olarak korunmuş olup bazı alanlarda imar uygulamasına yönelik değişiklikler yapılmıştır. Ayrıca planlama alanı içerisinde yer alan dere yatakları ve vadiler yeşil alan olarak planlanarak korunması sağlanmıştır.

Plan revizyonu ile oluşturulan Ticaret Alanı yaklaşık 13 hektar, Konut Gelişme Alanı yaklaşık 44 hektar, Ticaret-Konut Alanı ise yaklaşık 32 hektardır. Plan kararları doğrultusunda Ticaret-Konut Alanlarında "Emsal İnşaat Alanının %40'ından Fazlasına Konut Yapılamaz." plan hükmü getirilmiş olup nüfus kabulleri bu doğrultuda yapılmıştır.

Plan önerisi öncesi ve sonrasında oluşan alanların fonksiyon dağılımı tablosu ile nüfus hesabı aşağıdaki şekildedir. Planlama alanı nüfusu hesap edilirken kişi başına düşen inşaat alanı 35 m<sup>2</sup> olarak alınmıştır. Konut- Ticaret alanlarında konut kullanımını en fazla %40 olarak belirlenmiş olup plan onama sınırı içerisinde bulunan Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları ile Ticaret-Konut Alanlarındaki yaklaşık nüfus **13205** kişidir.

## Alan Kullanımı Tablosu

PLAN FONKSİYON	MEVCUT PLAN			REVİZYON PLAN		
	ALAN	ORAN	M2/KİŞİ	M2/KİŞİ	ORAN	M2/KİŞİ
<b>KENTSEL KULLANIM ALANLARI</b>						
YERLEŞİK KONUT ALANI(0.80)	2000.01	0.10		10976.39	0.49	
GELİŞME KONUT ALANI (0.80)	543791.66	28.47		438906.38	19.52	
TİCARET- KONUT LANI (0.80)	281690.50	14.75		318577.93	14.17	
TİCARET ALANI	130681.32	6.84		130435.46	5.80	
BELEDİYE HİZMET ALANI	82740.31	4.33		71716.03	3.19	
PAZAR ALANI	3000.01	0.16		3000.01	0.13	
<b>EĞİTİM ALANLARI</b>						
ANAOKULU	6509.21	0.34	0.43	7850.40	0.35	0.59
İLKOKUL	25477.83	1.33	1.69	21227.00	0.94	1.61
ORTA OKUL	21488.53	1.13	1.43	17462.25	0.78	1.32
LİSE	23235.37	1.22	1.54	21204.44	0.94	1.61
<b>SOSYAL VE AÇIK YEŞİL ALANLAR</b>						
PARK VE YEŞİL ALAN	163195.04	8.37		128822.74		
ÇOCUK BAHÇESİ	7689.65	0.40	11.14	5758.11	6.77	11.53
PASİF YEŞİL ALAN				12554.16		
SPOR ALANI	4137.18	0.22		5011.15		
ORMAN ALANI	11401.75	0.60				
MESİRE ALANI				63000.42	2.80	4.77
<b>SAĞLIK TESİSLERİ ALANI</b>						
SAĞLIK TESİSİ ALANI	6902.97	0.36	0.46	14700.00	0.65	1.11
<b>SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI</b>						
KÜLTÜREL TESİS ALANI	4017.00	0.21	0.27	6666.09	0.30	0.78
SOSYAL TESİS ALANI				3637.86	0.16	
<b>İBADET YERİ</b>						
CAMI	5514.69	0.29	0.37	8335.32	0.37	0.63
<b>KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI</b>						
TEKNİK ALTYAPI ALANI	75120.87	3.93	4.99	73191.80	3.26	5.87
TRAFO	4468.11	0.23		4350.03	0.19	
YOL, REFUJ,OTOPARK VB.	477750.61	25.01		907670.48	38.55	
SU YÜZEYİ	14225.63	0.75		13879.69	0.62	
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>1909987.11</b>			<b>2288934.14</b>		
<b>NÜFUS KONUT (0.80)</b>		<b>12475 KİŞİ</b>			<b>10291 KİŞİ</b>	
<b>NÜFUS TİCK (KONUT %40)(E:0.80)</b>		<b>2575 KİŞİ</b>			<b>2912 KİŞİ</b>	
<b>TOPLAM NÜFUS</b>		<b>15050</b>			<b>13205.00</b>	

### 5-PLAN HÜKÜMLERİ

#### 1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1.Bu Plan, 'Plan Hükümleri' Ve 'Plan Açıklama Raporu' İle Bir Bütündür.
- 1.2.3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uyulması Zorunludur.
- 1.3.Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.
- 1.4.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ve Plan Hükümleri Geçerlidir.
- 1.5.Bu Plan Ve Plan Hükümlerinde Yer Almayan Konularda Konumu Ve İlgisine Göre Yürürlükte Bulunan Kanun, Tüzük, Yönetmelik, Tebliğ Ve Standartlar Geçerlidir.
- 1.6.Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 26.02.2016 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Geçerlidir.
- 1.7.Planlama Alanı İçerisinde Yer Alan Yerleşik Konut Alanları İçerisinde Yürürlükte Bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri Geçerlidir.

#### ÖZEL HÜKÜMLER

##### 2.1. Gelişme Konut Alanı:

Konut Alanlarında Aşağıdaki Yapılaşma Hükümlerine Uyulacaktır;

2.1.1. Subasman Kotu 0.50 Metredir.

2.1.2. Emsal Deęeri  $E=0.80$  Olacaktır.

2.1.3. Taban Alanı Kat Sayısı Taks Max. 0.40 Olacaktır.

2.1.4. Kat Adedi Serbest Olacaktır.

2.1.5. Parsellerde Gelişme Konut Alanı Hükümleri Ve Yoğunluklu Yapı Düzeni Tablosu Uygulanır.

2.1.6. Minimum Parsel Büyüklüęü 1200 M<sup>2</sup>Dir.

2.1.7. İmar Planı İle Oluşmuş Mevcut Adalar Bütününde; 5000 -10000 M<sup>2</sup> Yüzölçüme Sahip İmar Parsellerinde Emsal İnşaat Alanı % 5 Oranında, 10000 M<sup>2</sup>Den Büyük Yüzölçüme Sahip İmar Parsellerinde İse Emsal İnşaat Alanı % 10 Oranında Artırılır.

## 2.2. İsteğe Bağlı Ticaret Kullanımı (İBT):

Bu kullanım, 20 Metre Yol Kesatine Cepheli Konut Parsellerinde İsteğe Bağlı Ticaret Kullanımını Tanımlamaktadır.

2.2.1. Bu Parsellerde Giriş Katlarda Veya Asma Katla Beraber İsteğe Bağlı Ticaret (İbt) Yapılabilir.

2.2.2. Giriş Katlarda İsteğe Bağlı Ticaret Yapılması Durumunda Mevcut Plan Hükümleri Geçerlidir.

2.2.3. Asma Katlı Ticaret Yapılması Durumunda Plan Üzerinde Gösterilen Kat Yükseklikleri Ve Kat Adetleri Maksimum Olup Taks= Max.0.40, Subasman Max. 0.50'dir.

2.2.4. Bu Parsellerde İsteğe Bağlı Tek Bağımsız Bölüm Ticaret Kullanımı Yer Alabilir. Ayrı Giriş-Çıkış Tertiplenmek Kaydıyla Üst Katlarda Da Ticari Amaçlı Kullanımlar Yer Alabilir.

2.2.5. Plan Değişiklikleri Uyarınca Asma Katlı Ticaret Hakkından Yararlanacak Parsellerden Ruhsat Aşamasında Tadilat Harcı Alınacaktır.

## 2.3. Ticaret Alanı (T1):

Bu Alanlar: İş Merkezleri, Ofis-Büro, Çarşı, Çok Katlı Mağazalar, Kamu Veya Özel Katlı Otoparklar, Alışveriş Merkezleri, Otel Ve Diğer Konaklama Tesisleri, Sinema, Tiyatro, Müze, Kütüphane, Sergi Salonu Gibi Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Lokanta, Restoran, Gazino, Düşün Salonu Gibi Eğlenceye Yönelik Birimler, Yönetim Binaları, Katlı Otopark, Banka, Finans Kurumları, Yurt, Kurs, Dershane, Gibi Ticaret Ve Hizmetler Sektörüne İlişkin Yapılar Yapılabilen Alanlardır. Ancak Bu Alanlarda Katlı Otopark, Özel Eğitim, Özel Yurt Veya Özel Sağlık Tesisi Yapılabilmesi İçin İmar Planında Bu Amaçla Değişiklik Yapılması Yapılarak Ticaret Kullanımından Çıkarılması Gerekir.

2.3.1. Subasman Kotu Max. 0.50 Metredir.

2.3.2. Emsal Deęeri  $E=0.80$  Olacaktır.

2.3.3. Kat Adedi Serbest Olacaktır.

2.3.4. Bu Alanlarda Yapılacak İnşaatlarda Taban Alanı, Cephe Ve Derinlik Şartı Aranmaz.

2.3.5. Parsellerde Gelişme Konut Alanı Hükümleri Ve Yoğunluklu Yapı Düzeni Tablosu Uygulanır.

2.3.6. Minimum Parsel Büyüklüęü 2000 M<sup>2</sup>Dir. Min Parsel Cephesi 25 Metredir.

2.3.7. İmar Planı İle Oluşmuş Mevcut Adalar Bütününde; 5000 -10000 M<sup>2</sup> Yüzölçüme Sahip İmar Parsellerinde Emsal İnşaat Alanı % 5 Oranında, 10000 M<sup>2</sup>Den Büyük Yüzölçüme Sahip İmar Parsellerinde İse Emsal İnşaat Alanı % 10 Oranında Artırılır.

2.3.8. Parsellerden Ruhsat Başvuru Döneminde Plan Tadilat Harcı Alınacaktır.

2.3.9. Ticaret Alanlarında Otopark İhtiyacı Kendi Parselinde Karşılacaktır.

## 2.4. Ticaret-Konut Alanı(TİCK):

Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, Ticaret, Ticaret + Konut Kullanımlarının Yer Aldığı Alanlardır.

2.4.1. Subasman Kotu Max. 0.50 Metredir.

2.4.2. Taks Max=0.40 Olacaktır.

2.4.3. Emsal İnşaat Alanının %40'ından Fazlasına Konut Yapılamaz.

2.4.4. Emsal İnşaat Alanının Tamamına Yada %60 'ına Ticaret Yapılabilir.

2.4.5. Minimum İfraz Koşulu 2000 M<sup>2</sup> Olacaktır.

2.4.6. Ticari Kullanımın Yer Aldığı Yapılarda Asma Kat Kullanımı Zorunludur.

2.4.7. İmar Planı İle Oluşmuş Mevcut Adalar Bütününde; 5000 -10000 M<sup>2</sup> Yüzölçüme Sahip İmar Parsellerinde Emsal İnşaat Alanı % 5 Oranında, 10000 M<sup>2</sup>Den Büyük Yüzölçüme Sahip İmar Parsellerinde İse Emsal İnşaat Alanı % 10 Oranında Artırılır.

## 2.5. Pazar Yeri

Günlük Perakende Ve Taze, Sebze - Meyve Ve Süt Ürünleri İle Deniz Ürünlerinin Satışının Yapıldığı Açık Veya Kapalı Veya Katlı Olarak Düzenlenen Alanlardır. Bu Alanlarda İdari Ve Satış Birimleri Yer Alabilir.Yapılaşma Durumları Yapı Yaklaşma Sınırlarını İhlal Etmek Şartıyla Teknik Projesine Göre Belirlenecektir.

## 2.6. Eğitim Alanları (Anaokulu, İlkokul, Ortaokul, Lise)

Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yükseköğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler ayrılan alanlardır. Yapılaşma Durumları Yapı Yaklaşma Sınırlarını İhlal Etmek Şartıyla Teknik Projesine Göre Belirlenecektir.

## 2.7. Cami

İbadet Etmek Ve Dini Hizmetlerden Faydalanmak Amacıyla İnsanların Toplandığı, Dinî Tesis Ve Külliyesinin, Dinî Tesisin Mimarisi İle Uyumlu Olmak Koşuluyla Dinî Tesise Ait; Lojman, Kütüphane, Aşevi, Dinlenme Salonu, Yurt Ve Kurs Yapısı İle Gasilhane, Şadırvan Ve Hela Gibi Müştemilatların, Açık Veya Zemin Altında Kapalı Otoparkın Da Yapılabildiği Alanlardır. Yapılaşma Durumları Yapı Yaklaşma Sınırlarını İhlal Etmek Şartıyla Teknik Projesine Göre Belirlenecektir.

## 2.8. Sağlık Tesisi Alanı

Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için ayrılan alanlardır. Yapılaşma Durumları Yapı Yaklaşma Sınırlarını İhlal Etmek Şartıyla Teknik Projesine Göre Belirlenecektir.

## 2.9. Belediye Hizmet Alanları

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşma yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır. Yapılaşma Durumları Yapı Yaklaşma Sınırlarını İhlal Etmek Şartıyla Teknik Projesine Göre Belirlenecektir.

Belediye Hizmet Alanı (Asfalt Şantiyesi) olarak belirlenen alanlarda 09.04.2015 tarih ve 291 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümleri geçerlidir.

## 2.10. Kültürel Tesis Alanları

Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Yapılaşma Durumları Yapı Yaklaşma Sınırlarını İhlal Etmek Şartıyla Teknik Projesine Göre Belirlenecektir.



## 2.11. Sosyal Tesis Alanı

Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Yapılaşma Durumları Yapı Yaklaşma Sınırlarını İhlal Etmemek Şartıyla Teknik Projesine Göre Belirlenecektir.

## 2.12. Park ve Yeşil Alanlar

**2.12.1. Çocuk Bahçeleri:** 0-5 Yaş Grubunun İhtiyaçlarını Karşılacak Alanlardır. Bitki Örtüsü İle Çocukların Oyun İçin Gerekli Araç Gereçlerinden Büfe, Havuz, Pergole Ve Genel Heladan Başka Tesis Yapılamaz.

**2.12.2. Park:** İmar Planı İle Belirlenmek Ve Mevcut Ağaç Dokusu Dikkate Alınarak Tabii Zemin Veya Tesviye Edilmiş Toprak Zemin Altında Kalmak Üzere, Ağaçlandırma Ve Bitkilendirme İçin Yeterli Derinlikte Toprak Örtüsü Olması Ve Standartları Sağlaması Kaydıyla Otopark Ve Havuz İle Açık Spor Ve Oyun Alanı, Umumi Hela, 1 Katı, H=4,50 M.'Yi Ve Taban Alanı Kat Sayısı Toplamda 0,03'ü Geçmemek, Sökülüp Takılabilir Malzemeden Yapılmak Kaydıyla; Açık Çay Bahçesi, Büfe, Pergole, Kameriye, Muhtarlık, Güvenlik Kulübesi, Sporcu Soyunma Kabinleri, Taksi Durağı, Trafo Gibi Tesislerin Yapılabildiği, Kentte Yaşayanların Yeşil Bitki Örtüsü İle Dinlenme İhtiyaçlarının Karşılandığı Alanlardır.

## 2.13. Pasif Yeşil Alanlar

Toplumun kullanımına uygun olmayan, üzerinde yapı ve tesislerin yer almadığı doğal veya yapay ağaçlandırma ve bitkilendirme yapılabilecek alanlardır.

## 2.14. Açık Spor Tesisi Alanı

Spor Ve Oyun İhtiyacı Karşılanmak, Spor Faaliyetleri Yapılmak Üzere İmar Planı Kararı İle Kent, Bölge Veya Semt Ölçeğinde Ayrılan Açık Tesis Alanlarıdır. Bu Alanlarda Açık Otoparklar İle Seyirci Ve Sporcuların İhtiyacına Yönelik, Büfe, Lokanta, Pastane, Çayhane Ve Spor Faaliyetlerine İlişkin Ticari Üniteler Yer Alabilir. Yapılaşma Durumları Yapı Yaklaşma Sınırlarını İhlal Etmemek Şartıyla Teknik Projesine Göre Belirlenecektir.

## 2.15. Mesire Alanı

Toplumun çeşitli dinlenme, eğlenme ve spor ihtiyaçlarını karşılamak, yurdun güzelliğine katkı sağlamak ve turistik hareketlere imkân vermek maksadıyla, gerekli yapı, tesis ve donatılarla kullanıma ayrılan, halkın günübirlik veya geceleme ihtiyaçlarını karşılayan, rekreasyonel ve estetik kaynak değerlerine sahip orman rejimine tabi sahalardır.

## 2.16. Nato Boru Hattı:

2.14.1. Nato Akaryakıt Boru Hattı Kamulaştırma Sınırı Olan 5 Metre Sağı Ve 5 Metre Solunda Her Ne Şekilde Olursa Olsun İnşaat Yapılmaz Ve Ruhsat Verilmez.

2.14.2. Kamulaştırma Sınırı İçine Bağ Bahçe Tesis Edilemez.

2.14.3. Kamulaştırma Sınırı Yol Olarak Kullanılamaz Ve Boru Hattını Kat Eder Vaziyette Yol Geçirilemez. Ancak Zorunlu Geçişlerde T.C. Milli Savunma Bakanlığı Antalya Batı Bölge 1. İşletme Müdürlüğünden Müsaade İstenilerek Verilecek Olan Yol Geçiş Tip Projesi Uygulanacaktır.

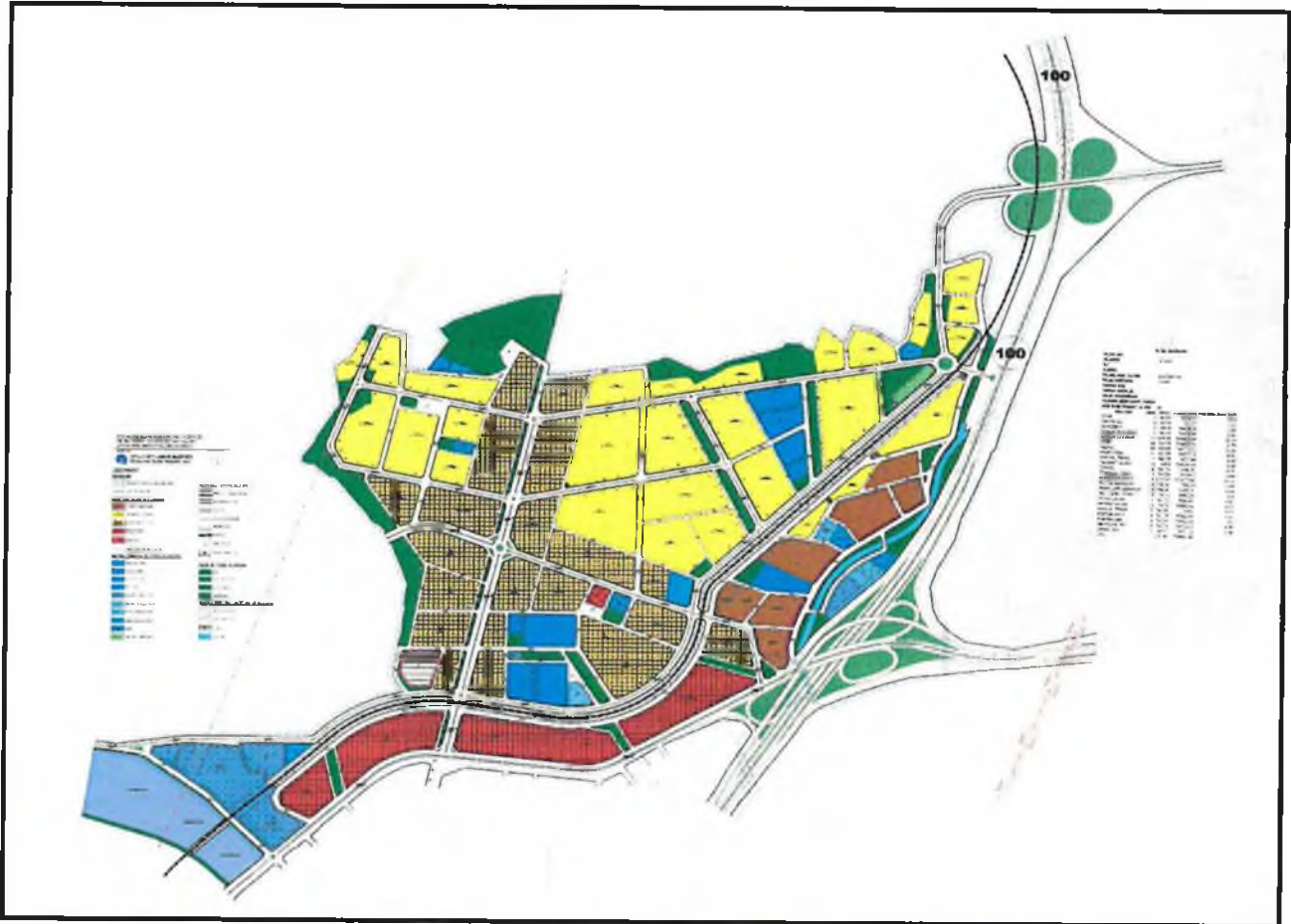
## 2.17. Diğer Hükümler:

2.16.1. Plan Kapsamında; Meclis Kararları İle Eklenen Plan Notları Dışında, 3194 Sayılı İmar Kanunu İle İlgili Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.

## YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ TABLOSU

KAT ADE Di	HMAKS	ÖN BAHÇE	MİN. YAN BAHÇELER TOPLAMI VEYA BLOKLAR ARASI MESAFE	YAN BAHÇE	MİN ARKA BAHÇE(*)	MİN. BİNA CEPHESİ	MİN. BİNA DERİNLİ Ğİ	MİN. YAN BAHÇELER TOPLAMI VEYA BLOKLAR ARASI MESAFE (NORMAL KAT KONTURLARIND AN)
1	3.50	IMAR PLANINDA MİN. ÖN BAHÇE MESAFELERİNİ N ALTINA DÜŞMEMEK KAYDI İLE YOL AKSINDAN BİNA CEPHE HATTI ARASI H/2 MESAFESİ KADAR BIRAKILIR	6.00	3.00	6.00	6.00	6.00	-
2	6.50		6.00	3.00	6.00	6.00	6.00	-
3	9.50		7.00	3.50	7.00	6.00	6.00	-
4	12.50		8.00	4.00	8.00	6.00	6.00	-
5	15.50		10.00	5.00	10.00	7.00	7.00	-
6	18.50		12.00	6.00	12.00	7.00	7.00	-
7	21.50		14.00	7.00	14.00	8.00	8.00	11.00
8	24.50		16.00	8.00	16.00	8.00	8.00	13.00
9	27.50		18.00	9.00	18.00	9.00	9.00	13.00
10	30.50	20.00	10.00	20.00	9.00	9.00	15.00	

\* ARKA BAHÇE MESAFELERİ İHLAL EDİLEMEZ.



Şekil 3. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu

**Serdar PALLAVUŞ**  
Antalya Büyükşehir Belediyesi  
Şehir Plancısı  
Oda sic.No: 4010

**Beşir YILMAKLAN**  
Antalya Büyükşehir Belediyesi  
Şehir Plancısı / Oda Sic. No: 1630  
Kame Grubu A

**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA**

**ANTALYA**

**İTİRAZ EDEN** : AHMET ÖZCAN -4774064275

Duraliler Mah. 4600 Sk. No:71 Kepez/ANTALYA

**İTİRAZIN KONUSU** : Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/07/2017 tarih ve 2017/613 sayılı kararı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/07/2017 tarih ve 2017/614 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına 2577 sayılı İYUK 10. Madde ve 11. Maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu 8. Maddesi'nin gereği itirazımızdan ibarettir.

**ASKI TARİHİ** : 21.07.2017

**İTİRAZ SEBEPLERİ**

- 1- Ekli vekaletme sureti gereği itiraz edenin vekil eşiyim. Antalya Büyükşehir Belediyesi 10.07.2017 tarihli Belediye Meclisi Temmuz Ayı Toplantısı sonucu "Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Duraliler Mahallesi ve çevresinde, mülkiyet sorunları devam eden alanların ayrılarak, Batı Çevre Yolu ve Duraliler köprülü kavşak alanını da kapsayacak şekilde 1. etap imar uygulaması yapılabilmesi amacıyla planda ve plan notlarında yeniden düzenlenmeler yapılması ve Akdeniz Sanayi Sitesi köprülü kavşağının da işlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU, oylamaya katılanların oy çokluğu ile KABUL edildi." İçerikli 2017/613 sayılı ve 10.07.2017 tarihli karar ile "Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Duraliler Mahallesi ve çevresinde, mülkiyet sorunları devam eden alanların ayrılarak, Batı Çevre Yolu ve Duraliler köprülü kavşak alanını da kapsayacak şekilde 1. etap imar uygulaması yapılabilmesi amacıyla planda ve plan notlarında yeniden düzenlenmeler yapılması ve Akdeniz Sanayi Sitesi köprülü kavşağının da işlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU, oylamaya katılanların oy çokluğu ile KABUL edildi." İçerikli 2017/614 sayılı ve 10.07.2017 tarihli kararı almıştır.
- 2- İtiraz eden vekalet edilen ekli tapu suretinden de anlaşılacağı üzere Antalya ili Kepez ilçesi Duraliler Mahallesi 28066 Ada 4 parsel numaralı 2488 metrekare taşınmazın malikidir. Yukarıda belirtilen imar planlarına göre vekalet edilenin itiraza konu taşınmazı park olarak planlanmıştır.
- 3- 3194 sayılı kanununun 6. Ve 8. Maddesi uyarınca 1/1000 ölçekli uygulama imar planının üst ölçekli plan olan bölge planı , çevre düzeni planı ve nazım imar planına uygun olması gerekmektedir. Halbuki itiraza konu olan uygulama imar planı üst ölçekli plana

aykırı olarak hazırlanmıştır, dolayısıyla hukuka aykırıdır. Nitekim meclis üyesi Sn.Erkan DEMİRCİ 2017/614 sayılı karara "sosyal donatı alanlarının bazılarında onaylı plana oranla azalma olduğundan teklif uygun değildir" şerhi koymuş ve Meclis üyesi Sn. Oytun Eylem DOYMUŞ da "şerhe katılıyorum" şerhi koyarak uygulama imar planının üst ölçekli imar planlarına aykırı olduğunu ifade etmiştir.

- 4- İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 21/2. Maddesine göre imar planında bir sosyal ve teknik altyapı alanının kaldırabilmesinin ancak bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Dolayısıyla teknik bir alt yapı olan taşıt yolunun kaldırılması eşdeğer bir alanın ayrılmasıyla mümkündür. Oysa itiraza konu uygulama planı incelendiğinde 4600. Sk. Halihazırdaki kuzey son uç 250 metrelik kısmı kaldırılmış fakat aynı kamu hizmetini sağlayacak herhangi bir araç yolu plana eklenmemiştir. Yeni bir araç yolu yapılmadan bu yolun plandan kaldırılması planlama esaslarına ve hukuka aykırıdır.
- 5- Antalya ili nüfusunun 2011 yılından bu yana yaklaşık 300.000 kişi arttığı göz önüne alındığında artan nüfus yoğunluğu karşılığında doğacak konut ihtiyacı ortadadır. Artan nüfus oranının göz ardı edilerek itiraz edenin taşınmazının park olarak planlanması şehircilik ilkelerine ve hukuka aykırıdır.
- 6- İdare hukukuna göre bütün idari işlemlerin nihai amacı kamu yararadır. Bu temel ilkeye göre yapılan imar planının nihai amacı kamu yararı olmalıdır. Oysa itiraz edenin taşınmazının park olarak planlanması hiçbir kamu yararı gözetilmeden yapılmıştır. Şöyle ki; Antalya Büyükşehir Belediyesi Nazım Plan Şube Müdürlüğünden konu ile ilgili bilgi istendiğinde taşınmaza komşu taşınmazların Orman idaresi ile davalık olduğu, komşu taşınmazlarda mülkiyet sorunları olduğu, mülkiyet sorunlarından dolayı mülkiyet sorunları olan taşınmazların yeşil alan olarak bırakıldığı , itiraz edenin taşınmazının da bir sonraki alt ölçekli imar planına kadar park olarak belirlendiği ifade edilmiştir. Gerekli inceleme yapıldığında itiraz edenin taşınmazında herhangi bir mülkiyet sorunu olmadığı , komşu taşınmazların orman idareleri ile mülkiyet konusunda uyumsuzluk bulunduğu görülecektir. Tüm bunlardan anlaşılacağı üzere itiraz edenle hiçbir ilgisi olmayan sebeplere dayanılarak itiraz eden telafisi mümkün olmayan zarara uğratılmak üzeredir. Dolayısıyla imar planı yapılırken kamu yararından ziyade geçici çözüm yoluna gidilmiştir.
- 7- Söz konusu taşınmazın "yol, park, sağlık tesisi alanı, ağaçlandırılacak alan, kültürel tesis alanı" olarak planlanmasının çevresel etkiler, bölgedeki sosyal donatı alanları gereksinimi ile diğer sosyal donatı alanları ile ilişkisi, taşınmazın plan bütünlüğü içindeki konumu, erişebilirlik, arazi yapısı ve özellikleri açısından yeteri kadar değerlendirme ve inceleme yapılmamıştır .Gerekli inceleme yapıldığında İtiraz edenin itiraza konu olan taşınmazının kuzey ve doğusunda binlerce dönüm orman arazisi olduğu, batı ve güneyinde de binlerce dönüm konutsuz arsa olduğu görülecektir. İtiraza konu taşınmaz üzerinde ise ortalama 2.000.000-2.500.000 TL değerinde konut bulunmaktadır. Binlerce dönümlük yeşil orman arazisi ve boş araziler olmasına

rağmen içinde 2.000.000-2.500.000 TL değerinde konut bulunan taşınmazın park olarak planlanması anlaşılammamaktadır. İdare her işleminde kamu yararını göz önüne almalı , kamu yararına aykırı olmayan durumlarda ilgilinin yararını gözetmelidir. Yeterli yeşil alan varken konut bulunan itiraza konu olan taşınmazın park olarak planlanması idari işlem teamüllerine, kamu yararı ilkesine, Danıştay'ın yerleşik içtihatlarına ve hukuka aykırıdır.

**SONUÇ VE TALEP** : Yukarıda açıklanan sebeplere binaen itirazımın kabulü ile Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/07/2017 tarih ve 2017/613 sayılı kararı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/07/2017 tarih ve 2017/614 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planının da itiraza konu taşınmazın park alanından çıkartılmasını ve konut alanı olarak düzenlenmesine karar verilmesini arz ederim.15/08/2017

**İTİRAZ EDEN**

AHMET ÖZCAN

Adına vekaleten

NURAY ÖZCAN

EKLER:

1-VEKALETNAME FOTOKOPİSİ

2-TAPU FOTOKOPİSİ

3-İTİRAZ EDEN NÜFUS CÜZDANI FOTOKOPİSİ

4-VEKALETEN İTİRAZ EDEN NÜFUS CÜZDANI FOTOKOPİSİ

Nazım

mehmet

**ADOÇİM**<sup>®</sup>

Tarih:16.08.2017

Sayı: ADC/2017/08-16

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

KAYDI YAPAN BİRİM	Yazı İşleri Şube Müdürlüğü
DOSYA NO	2017-151798
EVRAK KAYIT NO	2017-58529
KAYIT TARİHİ	17-08-2017

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA

ANTALYA

Mülkiyetimizde bulunan; Antalya İli, Kepez İlçesi, Duraliler 28090 ada 41, 42, 49, 52, 53, 54, 55 parseller ile, 28092 ada 2 nolu parselin bulunduğu alanda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu 21 Temmuz 2017 tarihinde askıya çıkarılmıştır.

Askıda bulunan her iki ölçekteki Revizyon İmar Planları kapsamında yer alan mülkiyetimizdeki taşınmazlar üzerinde ADOÇİM ÇİMENTO BETON SANAYİ VE TİC A.Ş.'ne ait Çimento Öğütme ve paketleme tesisleri yer almaktadır. Yaklaşık 60.000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki tesis alanımız dahilinde bahse konu faaliyetimiz devam etmektedir.

1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonları kapsamında Kuzey/Güney yönünde devamlılığı olan 30 metre genişliğindeki ana arter, faaliyette bulunan tesisimizin kullanım bütünlüğüne izin vermeyecek şekilde geçirilmektedir. İmar Planlarına uygun imar uygulamasının yapılması ile, mülkiyetimizde bulunan alana rastlayan imar adaları söz konusu 30 metrelik ana arter ile iki ayrı parça olacak şekilde kullanılabilir.

30 metrelik Ana arterin mevcut ve kullanmakta olduğumuz tesis sınırları dışından geçirilecek şekilde düzenlenmesi durumunda mülkiyetimizdeki taşınmazların bir bütün halinde kullanılması mümkün olmaktadır.

Belirtilen sebep ile Revizyon İmar Planları ile getirilen 30 metrelik ana artere ilişkin kararların, yukarıda arz ettiğimiz düzenlemenin yapılmasına imkan tanıyacak ve kullanım bütünlüğümüzü bozmayacak şekilde mevcut tesis alanımızın dışından geçirilmesi yönündeki itirazımızın değerlendirilmesi hususunda gereğini arz ederiz.

Saygılarımızla,

Adoçim Çimento Beton San. ve Tic. A.Ş. adına vekaleten  
Christos PANAGOPOULOS

Hasan Tolga KORKMAZ

ADOÇİM ÇİMENTO BETON  
SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ  
Dereboyu Caddesi Meydan Sokak Beybi Giz  
Plaza No:1 Kat:13 Maslak Şişli/İSTANBUL  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 008 066 4308  
Merkez Ticaret Sicil No: 569216

Adres: Duraliler Mahallesi Hürriyet Cad. No:690 Antalya

**EKLER** \_\_\_\_\_ :

1. Tapu fotokopileri
2. Mülkiyetimizdeki taşınmazları gösteren kroki
3. Vekaletname

**Adoçim Çimento Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş.**

<http://www.adocim.com>

Merkez : Dereboyu Caddesi Meydan Sokak Beybi Giz Plaza No:1 Kat:13 Maslak Şişli/İSTANBUL  
E-Mail : info@adocim.com Merkez Ticaret Sicil No: 569216 Mersis No : 0008066430800016

Tel : 0212 286 69 82  
Faks : 0212 286 69 85