



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

Tarih:11.03.2020

|  |  |
|--|--|
| <b>BİRİM</b>   | İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI  |
| <b>TALEP SAHİBİ</b>                                  | KEMER BELEDİYESİ   |
| <b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b> | Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2020 tarihli toplantısında gündemin 127. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.  |
| <b>TALEP KONUSU</b>                                  | Kemer Belediye Meclisi'nin 05.02.2020 tarih ve 22 sayılı kararı ile uygun bulunan; Kuzdere Mahallesi sınırları içerisinde, 51, 52, 61, 511, 514 ve 515 adalarda düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.   |
| <b>KOMİSYON RAPORU:</b>                              | Kemer Belediye Meclisi'nin 05.02.2020 tarih ve 22 sayılı kararı ile uygun bulunan; Kuzdere Mahallesi sınırları içerisinde, 51, 52, 61, 511, 514 ve 515 adalarda düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, "Belediye Hizmet Alanında 2(iki) kat bodrum yapılabilir. Bodrum katta yer alacak kullanımlar (arşiv, depo, yemekhane, mutfak, kreş, personel soyunma odaları, teknik birimler, otopark vb.) emsal haricidir." plan notunun kaldırılması kaydıyla değiştirilerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır.<br>Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur. |

Mehmet HACIARİFOĞLU  
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRÇİ  
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GOKYAR KIZILCA  
İmar Kom. Üyesi

Enver BARİS  
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN  
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT  
İmar Kom. Üyesi

Adem ER  
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

ilçe belediyesinden  
geldiği şekliyle  
uygundur

Leh: ilçe belediyesinden  
geldiği şekliyle  
uygundur.

T.C.  
ANTALYA İLİ  
Kemer Belediye Meclisi

Karar No : 22  
Karar Tarihi : 05/02/2020  
Evrak No :  
Geliş Tarihi : 05/02/2020

Dairesi : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ  
Birimi : İMAR VE ŞEHİRCİLİK SERVİSİ  
Konusu : İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Saati : 16 20

**KARARIN KONUSU:** Kemer Kuzdere Mahallesi mülkiyeti Belediyemize ait 51 ada 03 parsel, 52 ada 01 parsel, 61 ada 01 parsel, 515 ada 01, 03 ve 04 parsel, 514 ada 02 ve 03 parsel ile 511 ada 03 parselde imar planı değişikliği için alınan İmar Komisyonu Raporunun görüşülmesi.

**MECLİS KARARI**

Gündemin 7.maddesinde yer alan Kemer Kuzdere Mahallesi mülkiyeti Belediyemize ait 51 ada 03 parsel, 52 ada 01 parsel, 61 ada 01 parsel, 515 ada 01, 03 ve 04 parsel, 514 ada 02 ve 03 parsel ile 511 ada 03 parselde imar planı değişikliği için alınan İmar Komisyonu Raporunun görüşülmesine geçildi.

Belediye Meclisimizin 07/01/2020 tarih ve 10 sayılı kararı ile Kemer Kuzdere Mahallesi mülkiyeti Belediyemize ait 51 ada 03 parsel, 52 ada 01 parsel, 61 ada 01 parsel, 515 ada 01,03 ve 04 parsel, 514 ada 02 ve 03 parsel ile 511 ada 03 parselde yapılacak olan imar planı değişikliği teklifinin imar komisyonuna sevk edilmesinin uygun olduğuna karar verilmiştir.

İmar Komisyonu, konu ile ilgili olarak 16/01/2020 tarihinde toplanmış ve komisyonun almış olduğu raporda;

"Kemer Belediye Meclisinin İlçemiz Kuzdere Mahallesi 51, 52 ve 62 adalar üzerinde "**Belediye Hizmet Alanı**" oluşturulması adına hazırlanmış olan imar planı değişikliği incelendiğinde;

Mülkiyeti Kemer Belediye Başkanlığına ait olan ve Kemer Belediye Meclisince 24.01.2014 tarihinde onaylanmış olan ve yürürlükte bulunan Kuzdere 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;

- 9361,57 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 53 ada 01 parselin Ticari Alan,
- 4262,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 52 ada 01 parselin Sosyal Tesis Alanı,
- 2412,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 61 ada 01 parselin ibadet Alanı kullanım kararı olduğu tespit edilmiş olup,

-Yürürlükte bulunan bahse konu uygulama imar planından Ticari Alanın yüzölçümü küçültülerek mevcut yapılaşma koşulları ile 4981,00m<sup>2</sup> ye düşürüldüğü,

-Bahse konu Ticari Alanın küçültme sonrası, geriye kalan kısmı ile Sosyal Tesis Alanı ve ibadet Yeri Alanı birleştirilerek 11.675,00m<sup>2</sup> yüzölçümlü Yeçok:3 kat E:1.20 Belediye Hizmet Alanına dönüştürüldüğü,

-İlgili mevzuat kapsamında eş değer alan ayrılması gerekliliğinden dolayı;

- Mevcutta bulunan 4262,00m<sup>2</sup> yüzölçümlü Sosyal Tesis Alanının; yine Kemer Belediye Başkanlığı mülkiyetinde bulunan, E:0,40 Ayırık 3 kat zemin kat Tercihli Ticari Konut Alanı olan, 515 ada 03 ve 04 parseller ile 514 ada 03 parsel birleştirilerek 4251,00m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde oluşturulduğı,
- Mevcutta bulunan 2412,00m<sup>2</sup> yüzölçümlü İbadet Yeri Alanının; E:0,40 ayırık 3 kat Zemin Kat Tercihli Ticari Konut Alanı olan, 51 ada 03 parsel ve 515 ada 01 parsel aradaki yol kaldırılıp birleştirilerek oluşturulan 2591,00m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde oluşturulduğı,

Mevcut planda E:0,40 ayırık 3 kat zemin kat Tercihli Ticari Konut Alanları olan

515 ada 04 parsel: 2635,36m<sup>2</sup>

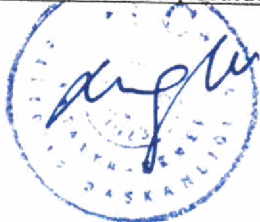
515 ada 03 parsel: 700,00m<sup>2</sup>

515 ada 01 parsel: 1500m<sup>2</sup>

514 ada 03 parsel: 793,58m<sup>2</sup>

511 ada 03 parsel: 890,00m<sup>2</sup>

yüzölçümlü toplamda 6518,94m<sup>2</sup> alanın Sosyal Tesis Alanı, İbadet Yeri Alanı, yol, otopark ve park kullanımına dönüştürüldüğü görülmüştür.





**RAPOR :**

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ :**

Yukarıda açıklanan plan değişikliği üzerinde İmar Komisyonumuzca yapılan inceleme ve değerlendirme neticesinde;

Mevcut planda E:0,40 ayırık 3 kat zemin kat Tercihli Ticari konut Alanları olan:

515 ada 04 parsel: 2635,36m<sup>2</sup>

515 ada 03 parsel: 700,00m<sup>2</sup>

515 ada 01 parsel: 1500m<sup>2</sup>

514 ada 03 parsel: 793,58m<sup>2</sup>

511 ada 03 parsel: 890,00m<sup>2</sup>

yüzölçümlü toplamda 6518,94m<sup>2</sup> alanın Sosyal Tesis Alanı, İbadet Yeri Alanı, yol, otopark ve park kullanımlarına dönüştürülmesinin,

Bahse konu Ticari Alanın küçültme sonrası geriye kalan kısmı, Sosyal Tesis Alanı ve İbadet Yeri Alanının 11.675,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Yençok:3kat E: 1.20 yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanına dönüştürülmesi sebebi ile mülkiyeti Kemer Belediye Başkanlığına ait olan Ticari alan kullanımlı 51 ada 03 parsel numaralı taşınmazın yüzölçümünün küçülmesinin (Ticari Alan kullanımlı kısmının), belediye gelirlerine kamu zararı oluşturmaması için kalan 4981,00m<sup>2</sup> yüzölçümlü Ticari Alanın E:0,40 olan yapılaşma koşulunun E:0,80 olarak düzenlenmesinin,

Plan değişikliği ile önerilen 11675.00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Yençok:3kat E:1.20 Belediye Hizmet Alanında kat yüksekliği ile ilgili Yençok:14,50m. ibaresi ile bodrum katta yer alacak kullanımlar (arşiv, depo, yemekhane, mutfak, kreş, personel soyunma odaları, teknik birimler, yemekhane, mutfak, otopark vb. ihtiyaca yönelik gerekli kullanım alanları) emsal harici ibaresinin eklenmesi, sonucu düzenlenmiş olan kullanımların konumları ve yapılaşma koşullarının belirlendiği söz konusu plan değişikliğinin komisyonumuzca uygun olduğuna ve Meclisin takdirine sunulmasına" karar verildiği belirtilmiştir.

Konu ile ilgili yapılan görüşmeler sonucunda; Kemer Kuzdere Mahallesinde mülkiyeti Belediyemize ait 51 ada 03 parsel, 52 ada 01 parsel, 61 ada 01 parsel, 515 ada 01, 03 ve 04 parsel, 514 ada 02 ve 03 parsel ile 511 ada 03 parselde yapılacak olan imar planı değişikliği için alınan ve yukarıda belirtilen 16/01/2020 tarihli İmar Komisyonu Raporunun uygun olduğuna ve kararın Antalya Büyükşehir Belediyesine gönderilmesine, Meclis Başkanı (Belediye Başkanı) Necati TOPALOĞLU, Belediye Meclis üyeleri Emrah AYHAN, Emin GÜL, İsmail AKA, Ferhan FİDAN, Hasan Ali ACAR, Semih TOP, Özcan ÇELİKTAŞ, Mustafa TIRAŞ, Ahmet CAN, Mustafa BİLİCİ, Hakan TUNCER ve Ramazan KAL'ın Kabul oyuna istinaden Belediye Meclisimizce **OYBİRLİĞİ** ile karar verildi.



AHMET CAN  
MECLİS KATİBİ

HAKAN TUNCER  
YEDEK MECLİS KATİBİ

**KEMER-KUZDERE LAVİE UYGULAMA İMAR PLANI 51 ADA 3, 52 ADA 1, 61 ADA 1, 511 ADA 3, 514 ADA 2 VE 3, 515 ADA 3 VE 4 PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**ADAPARSEL NO: 51 ADA 3, 52 ADA 1, 61 ADA 1, 511 ADA 3, 514 ADA 2 VE 3, 515 ADA 3 VE 4**  
**PAFTA NO: 4647A**

**MEVCUT PLAN**

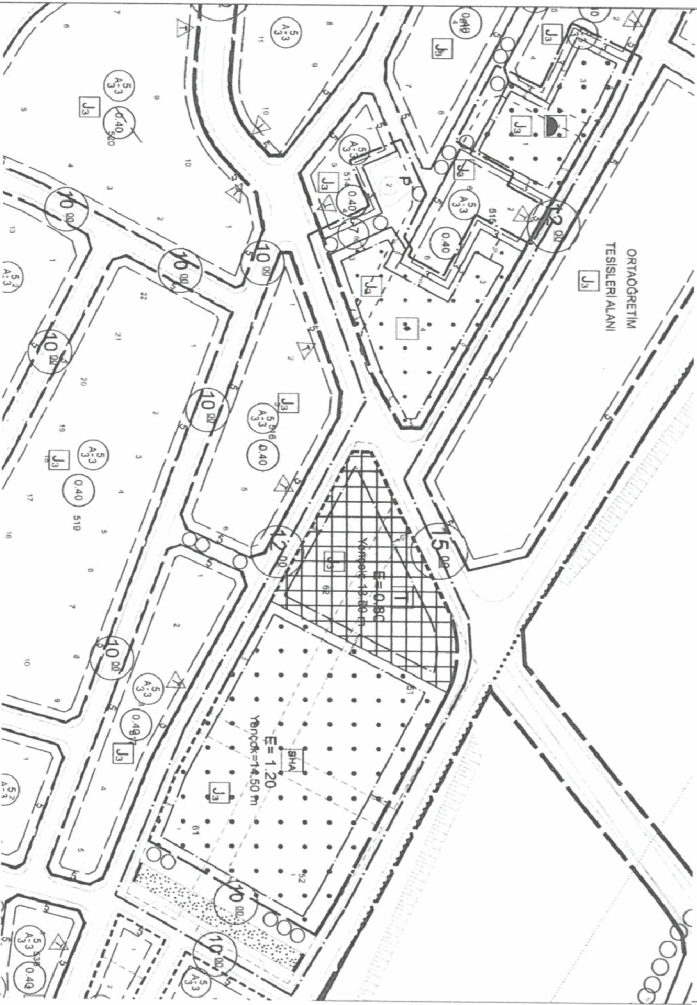


**PLAN NOTU:**

- BELEDİYE HİZMET ALANINDA İNŞAAT YAKLAŞMA, ENİSAL VE YENİÇOK KARAKULLARINA UYMAK KAYDINI BELİRLİ ENERJİ, İHTİYAÇ PROGRAMINA UYGUN OLANAK HAZIRLANACAK İNİMARI PROJESİNE GÖRE RÜHABAT VERİLİR.
- BELEDİYE HİZMET ALANINDA ZİKİİ KAT BODRUM, YAPILABİLİR, BODRUM KATTA YER ALACAK KULLANIMLARARSIV DEPO, YEMEKHANE, MUTFAK, KREŞ, PERSONEL SOYUNMA ODALARI, YEMİNK BİRLİMLER, OTOPAK VE 3) ENİSAL, HARİCİDİR.
- BUNIN DIŞINDA KEMER KUZDERE LAVİE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN KUKÜMLERİ DEĞERLİDİR.

**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**ÖLÇEKSİZDİR**  
**ÖNERİ PLAN**



**GÖSTERİM:**

- |                                 |  |                                |
|---------------------------------|--|--------------------------------|
| <b>SINIRLAR</b>                 | <b>SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI</b> | <b>AFFET TEHLİKELİ ALANLAR</b> |
| DEĞİŞİKLİK ONAMA SINIRI         | SOSYAL TESİS ALANI                       | ONİEMİL ALAN                   |
| YAPI YAKLAŞMA SINIRI            | İBADET ALANLARI                          | ULAŞIM                         |
|                                 | CAMI                                     | GENEL OTOPAK ALANI             |
| <b>KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI</b> | <b>AÇIK VE YEŞİL ALANLAR</b>             |                                |
| TİCARET ALANI                   | PASİF YEŞİL ALAN                         |                                |
| BELEDİYE HİZMET ALANI           |  |                                |

**EK 1: KİLİŞE 1**



# PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ŞUBAT 2020

|  |  |
|--|--|
| TMMOB Şehir Plancıları Odası   | <b>KAYDEDİLMİŞTİR</b>  |
| <br>BU6G9UYV   | MD Tarihi: 28.02.2020<br>Proje Kayıt No: 07-2020-2974<br>Üye: BURHAN KIZILÖZ (213) |
| <small>Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.</small> |  |

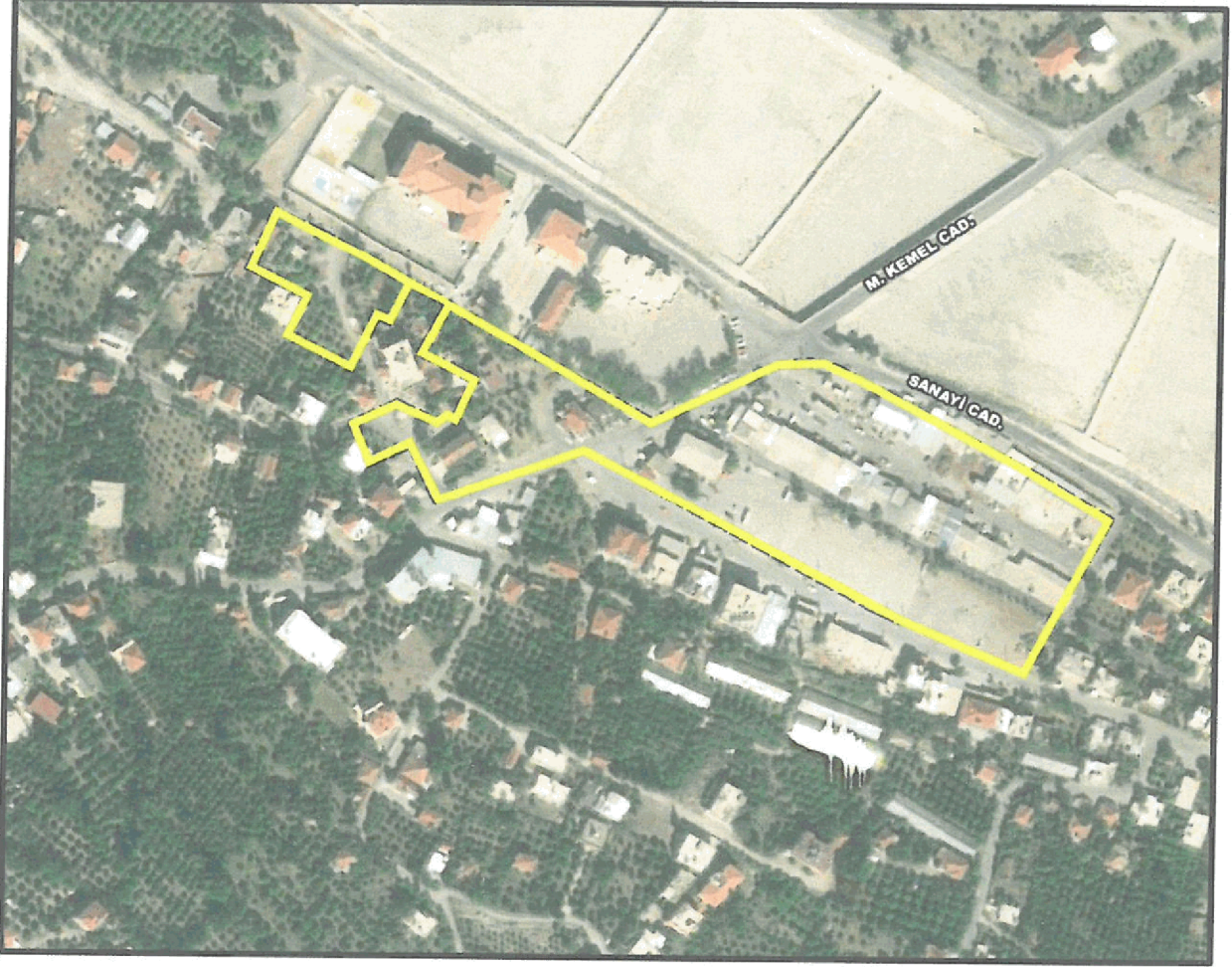
## KEMER-KUZDERE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI

51 ADA 3, 52 ADA 1, 61 ADA 1, 511 ADA 3, 514 ADA 2 VE 3, 515 ADA 3 VE 4 PARSELLER

### UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

#### 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili, Kemer İlçesi, Kuzdere mahallesi sınırları içerisinde yer alan parseller Sanayi Caddesi ve Mustafa Kemal Caddesi üzerinde ve Kemer Anadolu Lisesinin güneyinde yer almaktadır.



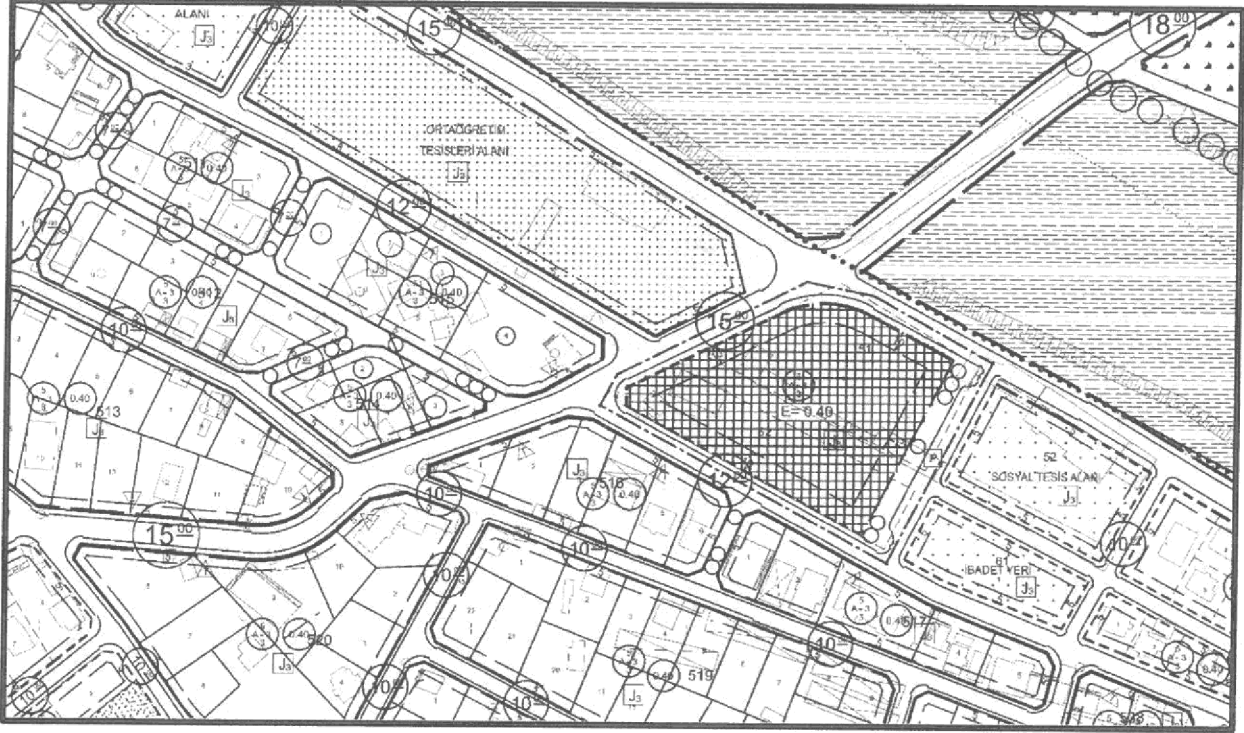
Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



#### 4. MEVCUT PLAN KARARLARI

Planlama alanı içerisinde bulunan parseller üzerinde Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında "Konut, Ticaret, İbadet ve Sosyal Tesis Alanı" kararı bulunmakta olup, Konut ve Ticaret Alanlarında E:0,40 plan kararı bulunmaktadır.

#### MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



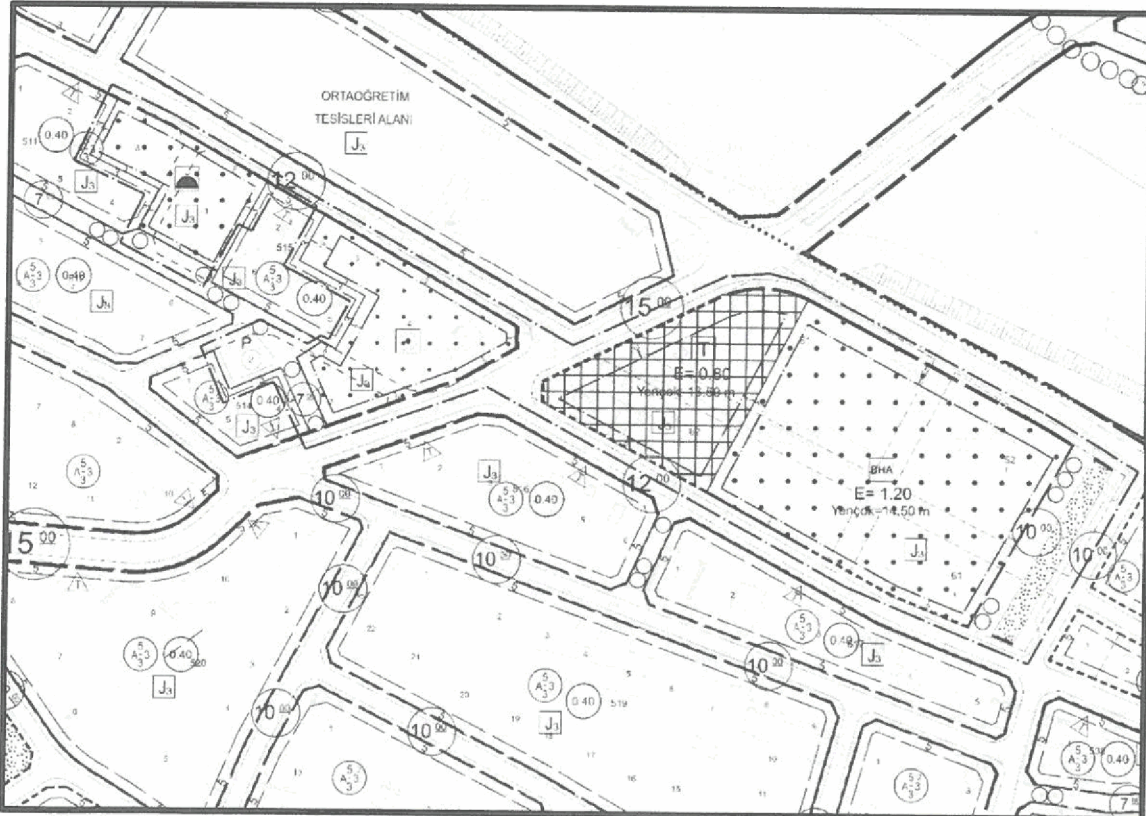


## 5. PLANLAMA KARARLARI

Değişikliğe konu parsellerin bulunduğu bölge, Kemer ilçe ve çevresinde bulunan turizm işletmelerinde çalışan personellerin yoğun olarak yaşadığı ve yerleşim için tercih ettiği bölgedir. Bu nedenle bölgede yerel yönetim hizmet ihtiyaçları artmıştır. Nüfusun yerel yönetim hizmet ihtiyaçlarını karşılamak için ulaşılabilirliği yüksek alanda E=1,20 YENÇOK: 14,50 M yapılaşma kararı ile "Belediye Hizmet Alanı" kararı getirilmiştir. "Belediye Hizmet Alanı" kararı getirilen parsellerin Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "İbadet Alanı", "Sosyal Tesis Alanı" ve "Ticaret Alanı" kararı bulunmakta olup, parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Mekansal Planlar yapım yönetmeliğinde "İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılması veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir." hükmü bulunmaktadır. Bu hüküm gereğince Belediye mülkiyetinde "Konut Alanı" kararı bulunan parseller üzerinde eşdeğer miktarda "İbadet Alanı" ve "Sosyal Tesis Alanı" kararı getirilmiştir. Plan değişikliği ile konut alanı azalmış olup kişi başına düşen sosyal donatı alanı miktarı da artmıştır. "Ticaret Alanı" kararı bulunan parselin bir kısmına "Belediye Hizmet Alanı" kararı getirilmiştir. Bu azalma ile yapılaşma hakkının azalmaması için E=0.80 YENÇOK: 13,50 M. yapılaşma kararı ile dengelenmiş olup plan değişikliği tamamlanmıştır. Yapılan plan değişikliği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine ve mevzuata uygundur.(EK 1:KILIŞE 1)

### ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



**N. Mücella UYAR**  
A Grubu Şehir Plancısı  
S.F.O. Sicil No:520-SSB Tescil No:0711446  
E. Altay Cd. 6/13-14 ANTALYA  
Tel: 0 242 321 74 68  
Kalekapı V.D. 3456 179 5662

GÜNEY ANTALYA PLANLAMA BÜROSU  
Burhan KIZILÖZ, Şehir Plancısı  
Yüksek San. Mah. Bahriyatın Altay Cad.  
Ataol İşhanı No:6/13-15 ANTALYA  
Tel:0242 321 74 68  
Kalekapı V.D. 3456 179 5660