




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

Tarih:08.06.2020

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	ÖZEL ŞAHİS
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2020 tarihli toplantısında gündemin 113. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Sütçüler Mahallesi 27064 ada 1 parselin bir kısmının ticaret alanından özel sosyal tesis alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Sütçüler Mahallesi 27064 ada 1 parselin bir kısmının ticaret alanından özel sosyal tesis alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

  
Mehmet HACIARİFOĞLU  
İmar Kom. Başkanı

  
Erkan DEMİRCİ  
İmar Kom. Üyesi

  
Sıdıka GÖKYAR KIZILCA  
İmar Kom. Üyesi

  
Enver BARIŞ  
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN  
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi  
Toplantıya Katılmadı.

Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT  
İmar Kom. Üyesi

Adem ER  
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.







**ANTALYA İLİ KEPEZ İLÇESİ**  
**SÜTÇÜLER MAHALLESİ 27064 ADA 1 NUMARALI PARSEL**  
**NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Nazım imar planı tadilat teklifine konu bölge Antalya ili, Kepez ilçesi, Sütçüler Mahallesi, 22L no'lu paftada yer alan, 27064 ada 1 numaralı parseli kapsamaktadır. Planlama alanının toplam büyüklüğü yaklaşık 4051 m<sup>2</sup>'dir. Plan tadilatına konu parsel Kepez Devlet Hastanesi'nin yaklaşık 430 metre kuzeyinde, İsmet İnönü Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi'nin ise yaklaşık 180 metre batısında yer almaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

**2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI**

Plan tadilatına konu parselin bulunduğu bölge ağırlıklı olarak konut alanlarının ve geniş taşıt yolları kenarında ise ağırlıklı ticari yapılaşmalarının olduğu bir bölgedir. Plan değişikliğine konu 27064 ada 1 numaralı parselin cephe aldığı 25 metrelik yolun doğusunda İsmet İnönü Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, söz konusu yolun güneyinde yaklaşık olarak 430 metre ilerisinde ise Kepez Devlet Hastanesi yer almaktadır. Ayrıca parselin yaklaşık 900 metrelik yürüme mesafesi içerisinde Ahmet Çoşkun Bulut Ortaokulu, Metin Çivililer Anadolu Lisesi, Kepez Ortaokulu, Özel Envar Anadolu Fen Lisesi, Nebi Güney İmam Hatip Ortaokulu yer almaktadır. Parselin yakın çevresinde birden fazla eğitim alanı yer almaktadır. Plan değişikliğine konu 27064 ada 1 numaralı parsel ayrıca bölgeye hizmet eden resmi kurum alanlarının bulunduğu bir alan içerisinde yer almaktadır.

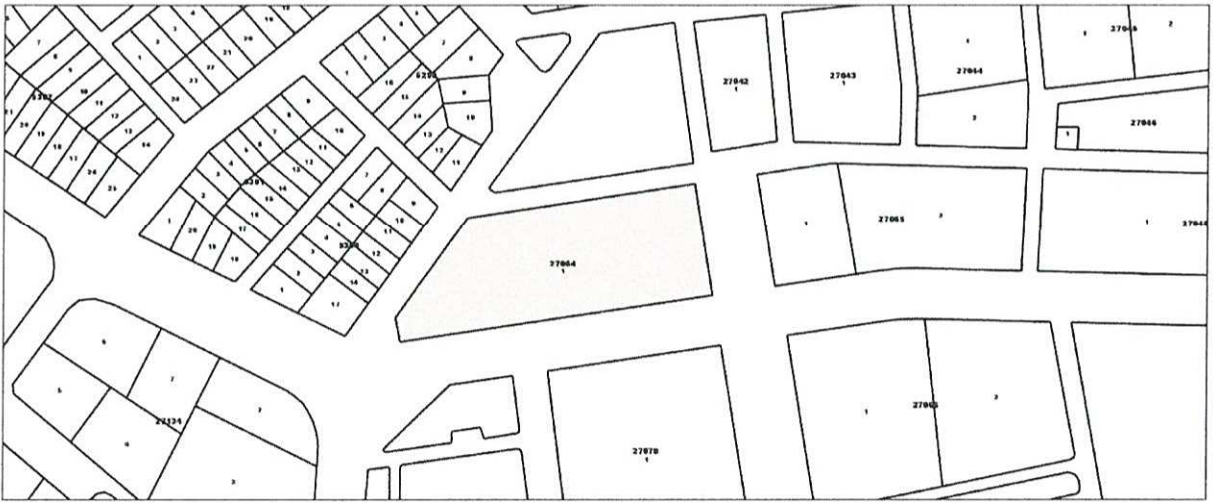
Plan değişikliğinde parselin yakın çevresinde yer alan eğitim alanları da göz önünde bulundurularak bölgede yaşayan ve ulaşım sıkıntısı çeken öğrencilerin barınma sorununu çözmek amacıyla parselin bir kısmında öğrenci yurdu yapılmak istenmektedir. Yapılacak olan yurdun çevre mahallelerden ve kırsaldan merkeze okumak için gelecek olan öğrencilerinin



barınma sorununa bir nebze olsun çözüm olması beklenmektedir. Ayrıca mahalle ölçeğinde ve bölgesel ölçekte resmi kurum alanlarının yer aldığı bölgede nitelikli ticaret alanlarının oluşturulabilmesi amacıyla parselin bir kısmında ise ticaret alanı yapılmak istenmektedir. Bu amaçla parselde yurt alanı ve ticaret alanı yapılabilmesi amacıyla plan değişikliği talebi yapılmaktadır.

### 3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan tadilatına konu parsel fiili durumda boş olup herhangi bir yapı yer almaktadır. Plan değişikliğine konu parselde onaylı uygulama imar planına göre terkleri yapılmış ve bugünkü halini almıştır. Fiili durumda bölge konut ve ticaret kullanımlarının birlikte yer aldığı karma kullanımlı yapıların yoğun olduğu bir bölgede yer almaktadır. Plan tadilatına konu parsel 7834 m2 olup plan değişikliğine konu alan büyüklüğü ise parselin kuzeyinde kalan 4051 m2 büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.



Şekil 2. Kadastral Durum

### 4. PLANLAMA KARARLARI

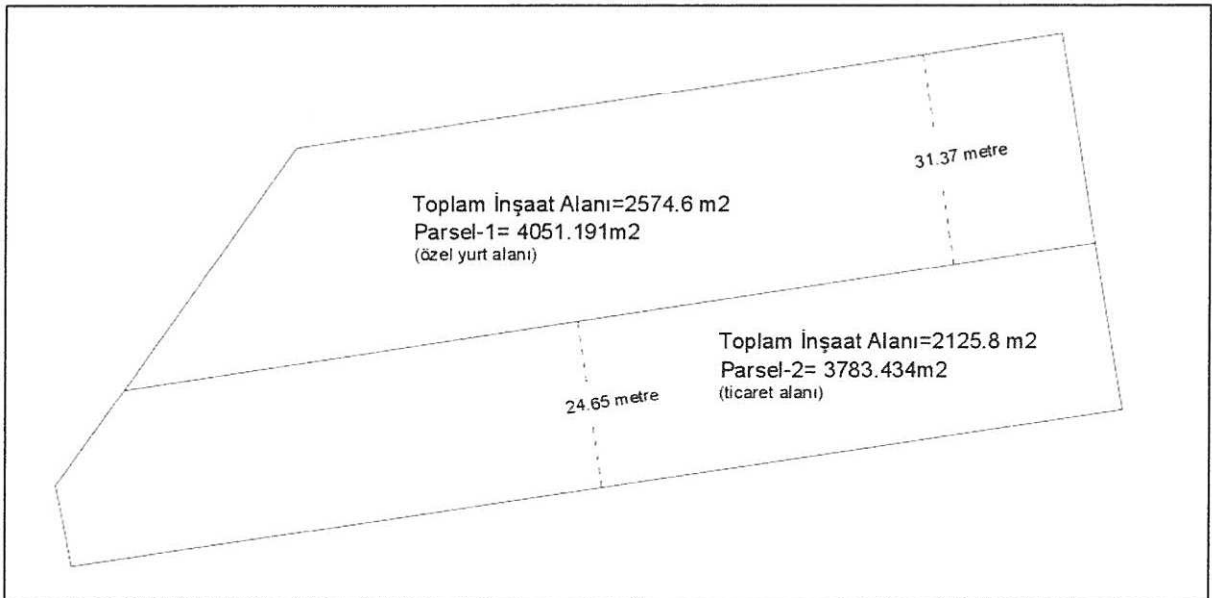
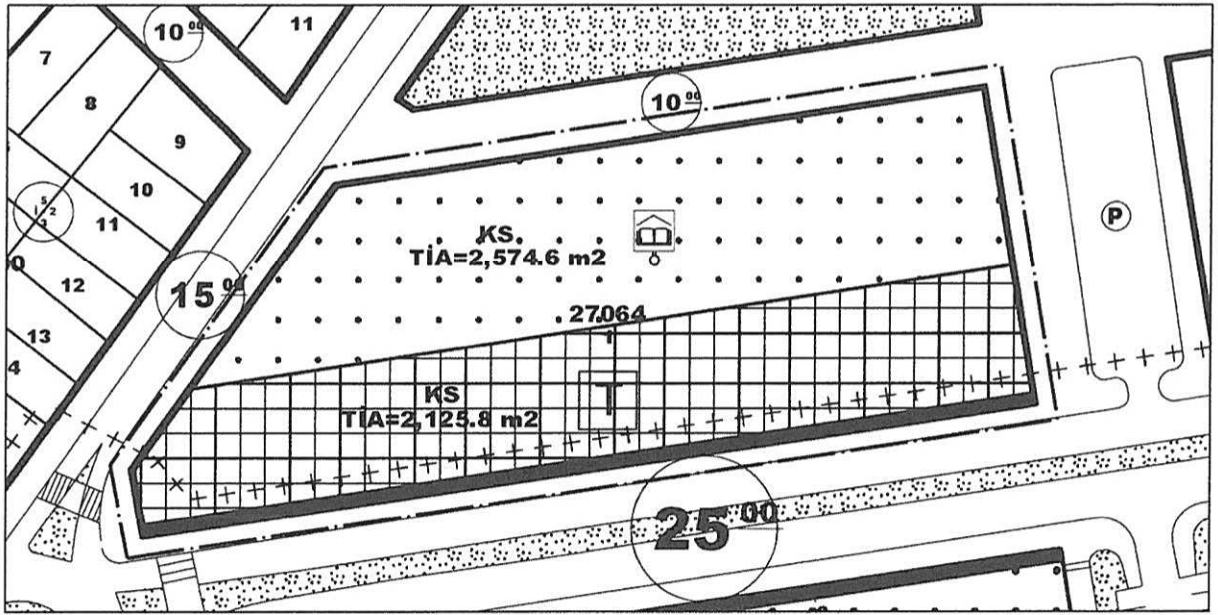
Onaylı nazım imar planı konut alanı (isteğe bağlı zemin ticaret) iken Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce yapılan özel talep doğrultusunda 08.10.2019 tarih 610 numaralı meclis kararı ile alanın tamamı ticaret alanı olarak onaylanmıştır.



Şekil 3. Onaylı Nazım İmar Planı Örneği

Yukarıdaki gerekçeler doğrultusunda hazırlanan teklif nazım imar planı değişikliği ile 1/5000 ölçekli nazım imar planında yurt yapılmak istenen alan özel sosyal tesis alanı olarak işlenmiş diğer kalan kısımda ise yapılması düşünülen yatırıma uygun olarak 25 metrelik yoldan cephe alan kısım ise ticaret alanı olarak bırakılmıştır. Yapılan plan değişikliği ile parselin kuzey kısmında 4051,2 m<sup>2</sup> büyüklüğünde özel sosyal tesis alanı (özel yurt alanı) planlanırken parselin kuzeyinde kalan 3783,4 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki kısım ise ticaret alanı olarak planlanmıştır. Yapılan plan değişikliği ile sosyal alt yapı alanlarında plan bütününde artış sağlanırken ayrıca kalan kısımda yapılan ticaret alanı ile bölgedeki nüfus yoğunluğunun da düşürülmesi amaçlanmıştır.

Nazım imar planı değişikliği sonucunda uygulama imar planında ise söz konusu alanda yapılmak istenen yatırım doğrultusunda emsal (E=0,60) değiştirilmemiş ve parsel bütününde emsale konu toplam inşaat alanı korunmuştur. Ancak yapılacak yatırım doğrultusunda yurt alanı ve ticaret alanında kullanılacak emsale konu toplam inşaat alanı (TİA) plan üzerine işlenmiştir. Söz konusu teklif uygulama imar planı örneği aşağıda yer almaktadır.



Şekil 4. Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı örneği ve Plan Sonrası Oluşacak Parsel Büyüklükleri



SÜTÇÜLER MAHALLESİ  
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ KEPEZ İLÇESİ

MAHALLE ADI: SÜTÇÜLER

ADA/PARSEL NO: 27064/1

PAFTA NO: 22L

MEVCUT PLAN



Şekil 5. Plan Örneği