



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

Tarih: 10.05.2017

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BİRİM</b>                                         | KENT ESTETİĞİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>TALEP SAHİBİ</b>                                  | ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b> | Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2016 tarihli toplantısında gündemin 129. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TALEP KONUSU</b>                                  | Kepez İlçesi, Kepez ve Santral Mahalleleri sınırları içerisinde 24.11.2014 tarihli ve 2014/7041 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna istinaden "Riskli Alan" ilan edilen ve alanın kuzeybatısında yer alan 28124 ada 3 parselin bir kısmında düzenleme yapılmasına ve plan notlarında düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu. <i>17551,2 plan isken nurek H</i>                                                                                                 |
| <b>KOMİSYON RAPORU</b>                               | Kepez İlçesi, Kepez ve Santral Mahalleleri sınırları içerisinde 24.11.2014 tarihli ve 2014/7041 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna istinaden "Riskli Alan" ilan edilen ve alanın kuzeybatısında yer alan 28124 ada 3 parselin bir kısmında düzenleme yapılmasına ve plan notlarında düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Komisyonumuzca incelenmiş uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur. |

Kerim BAŞKAPTAN  
İmar Kom. Başkanı

Abdurrahman YILMAZ  
İmar Kom. Üyesi

Esat GÖYÜK  
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN  
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA  
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ  
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ  
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi



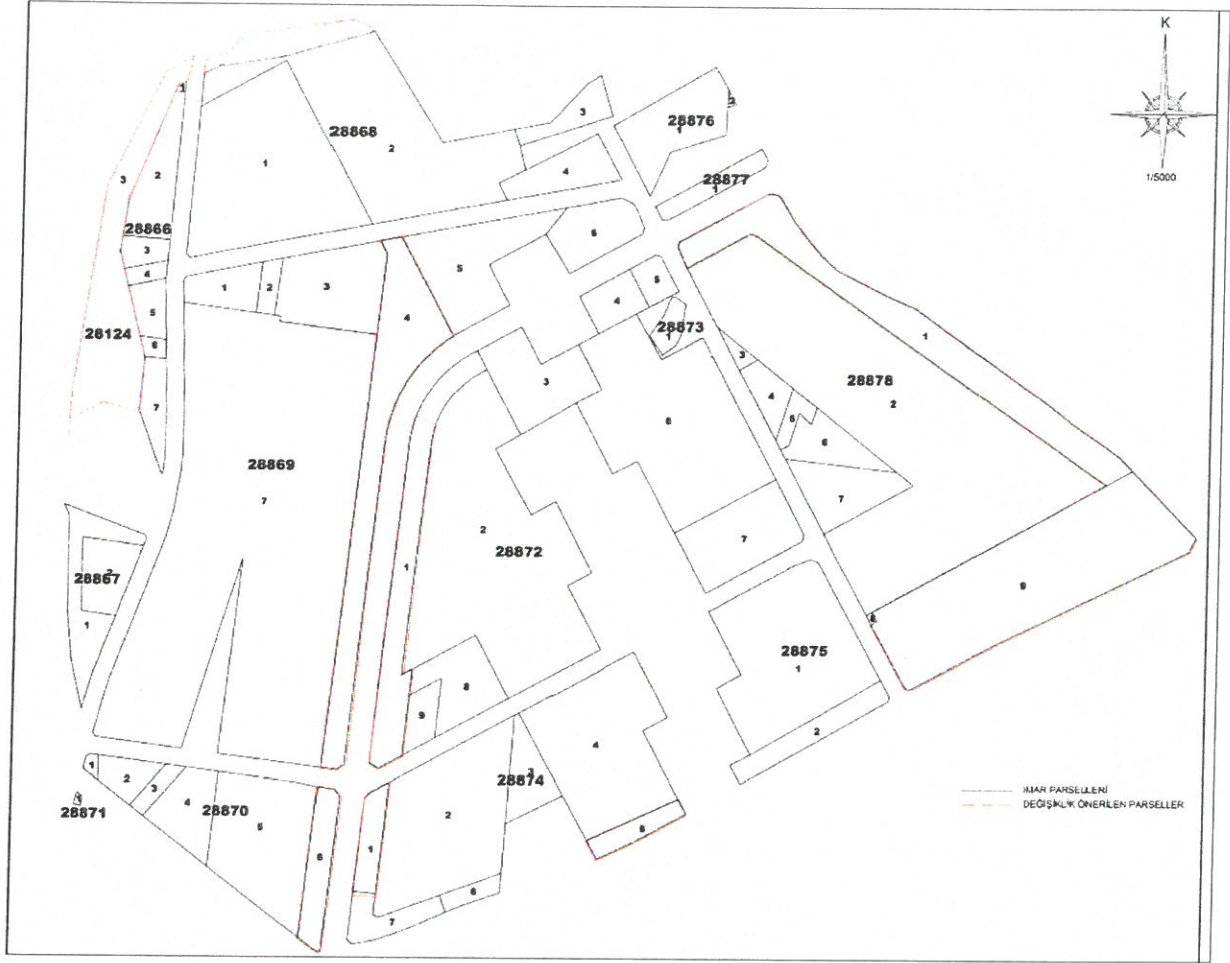
**ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, KEPEZ VE SANTRAL MAHALLELERİ KENTSEL  
DÖNÜŞÜM AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Planlama alanı Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez ve Santral Mahalleleri sınırları dâhilindeki 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 24.11.2014 tarihli ve 7041 sayılı Bakanlar Kurulu kararına istinaden 25.12.2014 tarihli ve 29216 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak “Riskli Alan” ilan edilen bölge sınırları ve alanın kuzeybatısında yer alan 28124 ada 3 parselin bir kısmını kapsamaktadır. (Şekil 1)



Şekil 1. Hava Fotoğrafi



Şekil 2. Kadastral Durum

## 2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan revizyonuna konu olan alan yaklaşık olarak 18,20 ha. olup, “Ticaret-Konut Alanı” ve “Mesire Yeri” alanı olarak planlanmıştır. Planlamanın amacı ticaret kullanımlarının büyük bir kısmının Konut+Ticaret kullanımına dönüştürülmesidir. Bu kapsamda konut kullanımlarına gelebilecek artı nüfus için gerekli yeşil alan, proje alanının kuzey-batısında yer alan orman vasıflı alanda mesire yeri oluşturulması ile sağlanacaktır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu eş zamanlı olarak düzenlenmiştir.



### 3. PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanı içerisinde ticaret kullanımlarının büyük bir kısmı Konut+Ticaret kullanımına dönüştürülmüştür. Kepez ve Santral Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında mülkiyeti Maliye Hazinesi'nde bulunan 114947,49 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 28124 ada 3 parselde bulunan orman vasıflı alanın 30595 m<sup>2</sup> lik kısmını mevcut planla bütünleşmesi amacıyla "Mesire Yeri" olarak planlanmıştır. Mesire Yeri; Rekreatif ve estetik kaynak değerlere sahip alanlarda kamunun dinlenme, eğlenme (rekreatif) yönünde günübirlik ihtiyaçlarını karşılayan ve arazi kullanım özelliklerine göre gerekli yapı, tesis ve donatılarla kullanıma açılan alanlardır. Orman ve Su İşleri Bakanlığının Devlet su işleri genel müdürlüğü 13. Bölge müdürlüğünün 109402 sayılı görüşü doğrultusunda plan revizyonu yapılmıştır.

| Ada / Parsel  | Arsa Alanı       | Emsal Alanı   | %30 Konut Kullanımı İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|------------------|---------------|----------------------------------------------------|
| 28878/1       | 31585.00         | 63170         | 18951                                              |
| 28878/9       | 56980.00         | 113960        | 34188                                              |
| 28869/4       | 30590.00         | 61180         | 18354                                              |
| 28872/1       | 16537.00         | 33074         | 9922.2                                             |
| 28870/6       | 6980.00          | 13960         | 4188                                               |
| 28874/1       | 4665.00          | 9330.00       | 2799.00                                            |
| 28874/5       | 3875.00          | 7750.00       | 2325.00                                            |
| <b>TOPLAM</b> | <b>151212.00</b> | <b>302424</b> | <b>90727.2</b>                                     |

| Konut+Ticaret Alanının %30'u konut olarak kullanır ise; |         |
|---------------------------------------------------------|---------|
|                                                         |         |
| Toplam Ek Konut İnşaat Alanı(m <sup>2</sup> ):          | 90727.2 |
| Kişi başı İnşaat Alan (m <sup>2</sup> ):                | 35      |
| Ek Nüfus (kişi):                                        | 2592    |

**Yukarıdaki tabloda belirtilen parseller Ticaret+Konut Alanı olarak planlanması durumunda;**

-%30 konut kullanımı üzerinden toplam **90727.2 m<sup>2</sup>** lik konut inşaat alanı çıkmaktadır.

-90.534 m<sup>2</sup> lik konut alanı kişi başı 35 m<sup>2</sup> den **2592** kişilik ek nüfus getirecektir.

- **2592 kişi** için gereken yeşil alan proje alanının kuzey-batısında yer alan orman vasıflı 30595m<sup>2</sup> lik alanın mesire yeri olarak planlanması ile sağlanacak olup kişi başı 11,8 m<sup>2</sup> yeşil alan planlanmıştır.

Plan notları;

A. GENEL HÜKÜMLER başlığında;

- "Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Birden fazla yapı yapılması durumunda h/2 şartı aranmaz" hükmü kaldırılmıştır.
- "Blok boyu ve derinlik şartı aranmaz." hükmü düzenlenerek

"Plan bütününde yapılacak olan binalarda bloklar arası mesafeler ve binaya ait taban alanı kullanımı serbesttir. Tüm alanlardaki yapılar ayrı, ikiz, blok, sıra ev ve teras şeklinde yapılabilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bunlar vaziyet planı ile belirlenir. Blok boyu ve derinlik şartı aranmaz. Bloklar ön, arka ve yan cephelerde parsel sınırına 5 metreye kadar yaklaşabilir." hükmü olarak değiştirilmiştir.

Ayrıca aşağıdaki plan hükümleri eklenmiştir:

- "Binaların giriş kotları vaziyet planında belirlenir."
- "Bodrum katlardan yan ve arka cepheye çıkış yapılabilir. "
- "Bodrum katlarda ortak alan olmak kaydı ile spor salonu, sosyal tesis, sığınak, su deposu, tesisat odası, otopark, depo, teknik hacim vb. yapılabilir. Bu alanlar emsal haricidir. Açığa çıkan bodrumlar iskan edilir ise bu alanlarda emsal kullanılacaktır."
- "Mimari çözümlerden dolayı geriye doğru çekilen teraslar ortak alan olması kaydı ile emsal hesabına ve inşaat alanı hesabına dahil edilmez."
- "Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun uyarınca hazırlanan Uygulama İmar Planı kapsamında Onaylı Kentsel Tasarım Projesine uygun olmak ve aynı mülkiyette kalmak şartı ile konut alanı genelinde emsale esas inşaat alanı sabit kalmak koşuluyla adalar ve/veya parseller arasında emsal transferi yapılabilir. "
- "Bodrum katlarda bina izdüşümü dışında çekme mesafelerini ihlal etmemek kaydı ile teknik hacim, depo alanları ve ticari olmayan sosyal tesis alanları yapılabilir. "
- "Konut alanlarında yapılacak olan yapılarda kapıcı vb. hizmetlerinin projelendirilecek yönetim birimlerinde çözülmesi ve genel yönetim planı ile tanımlanması halinde bu yapılarda kapıcı dairesi şartı aranmayacaktır. Yönetim planı olmaması durumunda mevcut yönetmelik ve plan notları koşullarına uygun şekilde düzenleme yapılacaktır."

B. ÖZEL HÜKÜMLER

1. Alan Kullanım Kararları

1.1 Konut alanları başlığında;

- "Bodrum katlar iskan edilemez. Bodrum katların avluya bakan cephelerinde zemin izdüşümü dışında maksimum 6m büyütülerek bodrum kat oluşturulabilir. Bodrum katların 35m'lik yollara ve ada içi yollara cephe veren kısımlarında zemin izdüşümü kadar bodrum yapılabilir. 25m<sup>2</sup>'lik yollara cephe veren konut adalarında bodrum katların avluya bakan cephelerinde bodrum kat zemin izdüşümünün dışına taşabilir." hükmü kaldırılmıştır.

## 1.2 Kentsel Çalışma Alanları

### 1.2.1 Ticaret Alanları başlığında;

- "Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak ticaret kullanımından çıkarılması gerekir." hükmü kaldırılmıştır.

- "Normal katların yüksekliği 5m'yi aşamaz." hükmü kaldırılmıştır.

- "Zemin kat yüksekliği 7m'yi aşamaz. Asma kat yapılabilir. " hükmü düzenlenerek

"Ticaret alanlarında kat yüksekliği avan projesine göre belirlenir. Asma kat yapılabilir. Asma katların emsal hesabında ilgili yönetmelik hususları uygulanacaktır." olarak değiştirilmiştir.

### 1.2.3 Teknik Altyapı Alanı başlığında;

"-Trafo binalarının imar yolundan cephe almaması durumunda ilgili adalarda tesis edilecek elektrik alt yapısı (kablo, box, pano) konum ve güzergahları ile ilgili gerekli irtifak hakları, ilgili kuruma (TEDAŞ/Akdeniz EDAŞ) bedelsiz olarak tesis edilmeden kentsel dönüşüm yapılan adalardaki inşaatlara ruhsat verilmeyecektir."

hükmü düzenlenerek

"Trafo binalarının imar yolundan cephe almaması durumunda ilgili adalarda tesis edilecek elektrik alt yapısı (kablo,box,pano) konum ve güzergahları ile ilgili gerekli irtifak hakları, ilgili kuruma (TEDAŞ/Akdeniz EDAŞ) bedelsiz olarak tesis edilmeden kentsel dönüşüm yapılan adalardaki inşaatlara iskan ruhsatı verilmeyecektir."

olarak değiştirilmiştir.

### "1.2.5 Ticaret +Konut Alanları (TİCK):

- Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, ticaret+konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin birlikte yer aldığı alanlardır. Konut kullanımları toplam emsalin %30'unu aşamaz.
- Emsal: 2.00' Yençok: 28m' dir.
- Emsal alanının tamamına ticaret yapılabilir. Ticaret yapılan alanlarda aynı plan notlarının 'Ticaret Alanları' hükümleri geçerli olacaktır." alt başlığı eklenmiştir.

EK Kurum Görüşü

35831 Kent Est.



T.C.  
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI  
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 89404551-754-109402  
Konu : İmar İşleri

16.02.2017

**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKALIĞI (KENT ESTETİĞİ DAİRESİ  
BAŞKANLIĞI- KENTSEL DÖNÜŞÜM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ) ANTALYA  
(Antalya)**

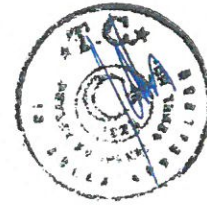
Antalya İli Kepez İlçesi Santral Mahallesi 28124 ada 3 parselin Piknik ve Mesire alanı olarak planlanması amaçlı imar isteği değişikliği için Kurum görüşü istenmektedir.

Söz konusu alan sahada mevcut ve mutasavver projelerimiz bulunmamaktadır. Santral Mahallesi 28124 ada 3 parselin 'Piknik ve Mesire Alanı' olarak planlanmasında Kurumumuz yönünden bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Yüksel TAZEGÜL  
Bölge Müdürü a.  
Bölge Müdür Yardımcısı

**EK/EKLER :**  
1-1/25 000 Ölçekli Harita



Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Orjinal elektronik belge adresi: <https://evrakdogrula.dsi.gov.tr> Doğrulama Kodu: CVEL-KV10-JS12-0085

Adres : DSI 13. Bölge Müdürlüğü Barış Mah. Halide Edip Adıvar Cad. 07098  
ANTALYA  
Telefon : (242) 331 16 16 Belgegeçer (Fax) : (242) 331 16 14 Elektronik Ağ :  
www.dsi.gov.tr

**Bilgi İçin:**  
Süleyman GÖNÜL KIRMAZ  
Başmühendis  
Telefon : 0242 331 16 16  
e-posta : sgonulkirmaz@dsi.gov.tr

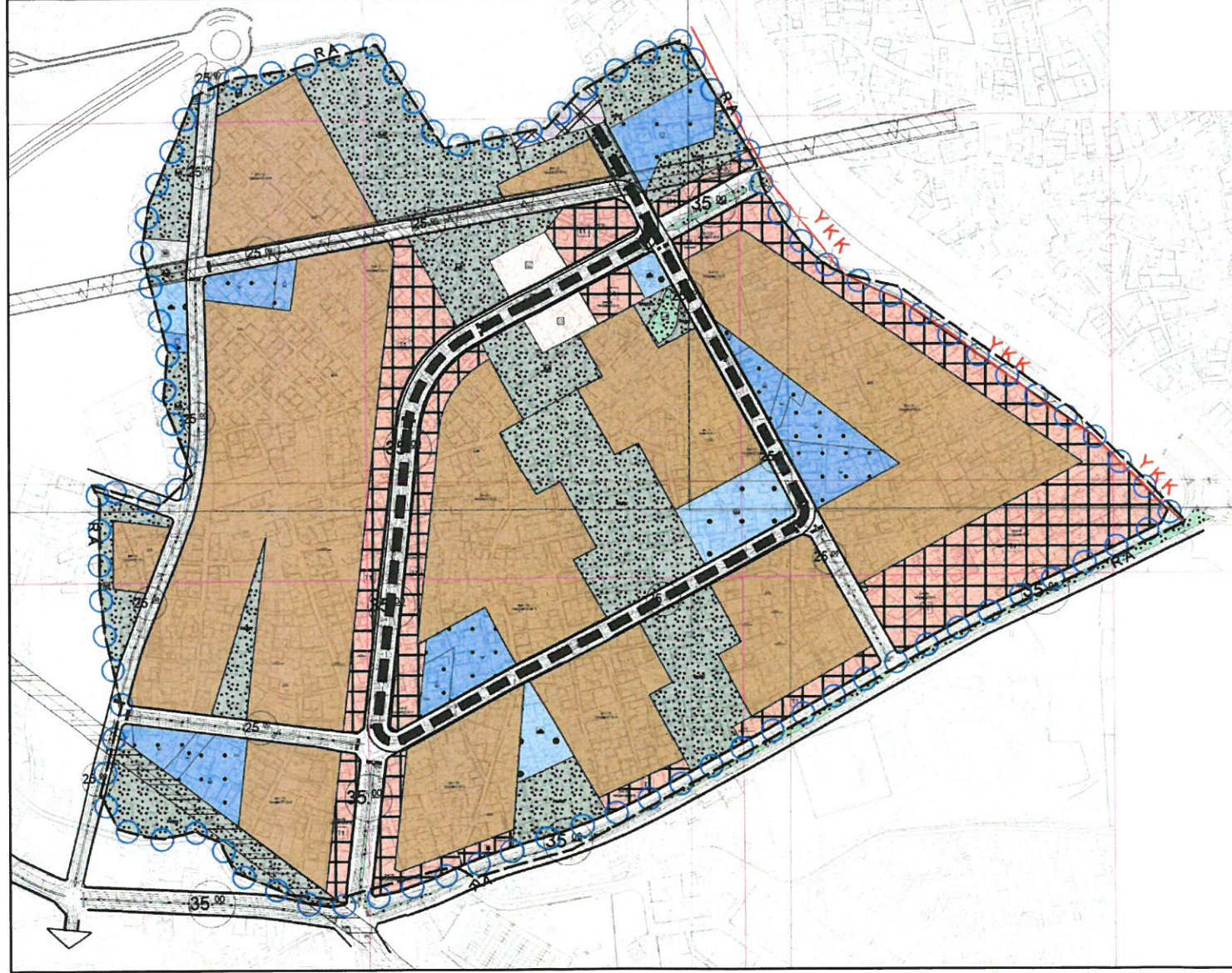






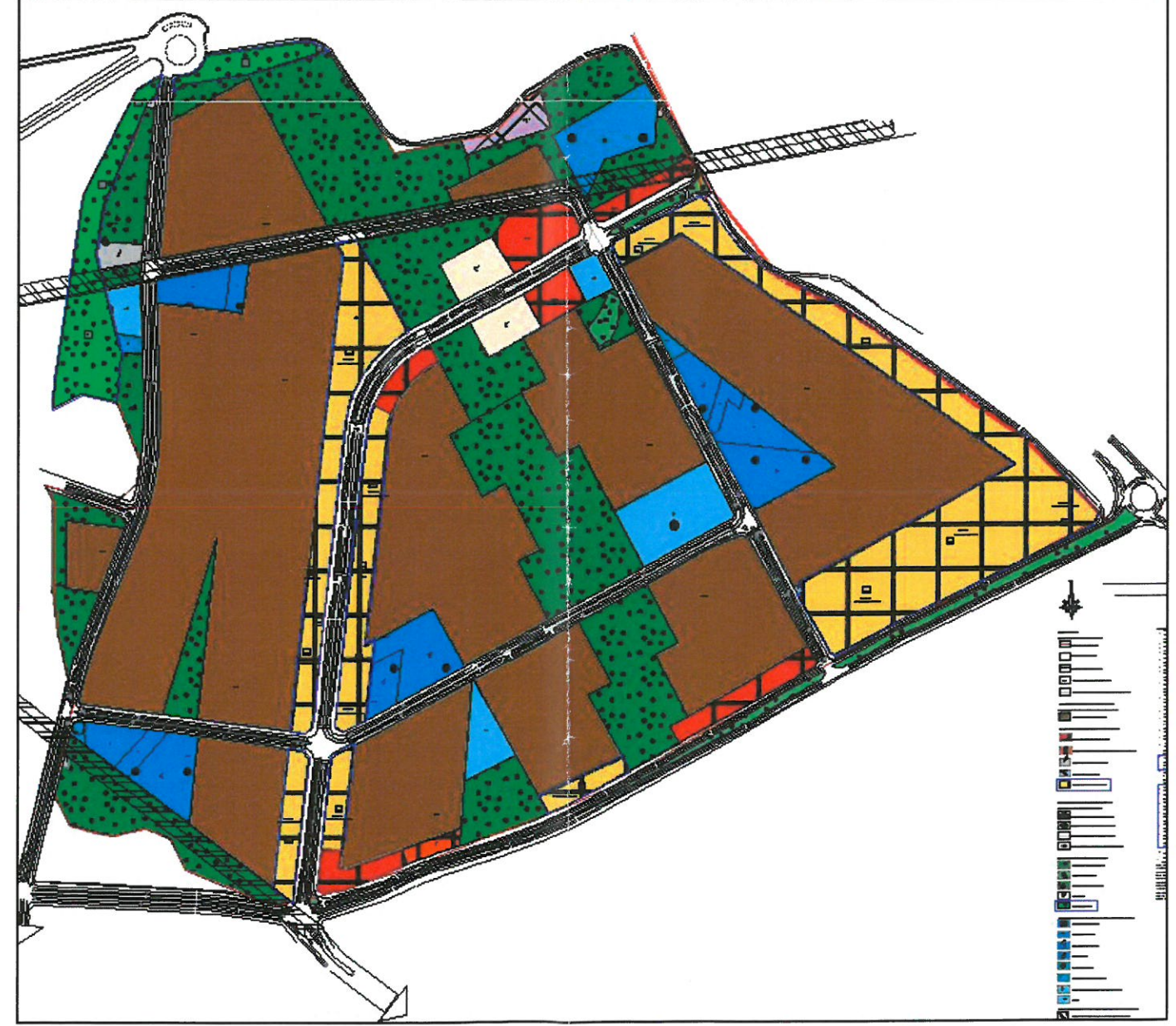
KEPEZ VE SANTRAL MAHALLELERİ KENTSEL DÖNÜŞÜM AMAÇLI  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

MEVCUT PLAN



KEPEZ VE SANTRAL MAHALLELERİ KENTSEL DÖNÜŞÜM AMAÇLI  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

ÖNERİ PLAN



Harita ve Meslekî Gözetim  
Ahmet Büyükkas  
M.2

Canlı Halil Bayaz 10.05.2017  
Abdullah Yılmaz