



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

**Tarih:30.11.2017**

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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 06.11.2017 tarihli toplantısında gündemin 121.maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>TALEP KONUSU</b>                                  | Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Çankaya Mahallesi 27525 ada 2 parselin resmi kurum alanından gelişme konut alanı ile park ve yeşil alana dönüştürülmesine ve plan notları eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>KOMİSYON RAPORU:</b>                              | Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Çankaya Mahallesi 27525 ada 2 parselin resmi kurum alanından gelişme konut alanı ile park ve yeşil alana dönüştürülmesine ve plan notları eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 10.07.2017 tarih ve 594 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile kabul edilen 09.10.2017 tarih ve 844 sayılı Meclis Kararı ile kesinleşen Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa ve Serik İlçeleri 1/25000 ölçekli Nazım İmar planı plan hükümlerinde yer alan "5.2.(T) Ticaret Alanları" başlığı altında "5.2.4.Bu alanlarda konut kullanımları yer alamaz." maddesi uyarınca ve söz konusu parselin 3194 sayılı İmar Kanunun 18.madde uygulaması sonucunda kamu ortaklık payından (KOP) geldiği tespit edildiğinden uygun olmadığı görüşüne varılmıştır.<br>Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur. |

Kerim BAŞKAPTAN  
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK  
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ  
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN  
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ  
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Erkan DEMİRCİ  
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ  
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi

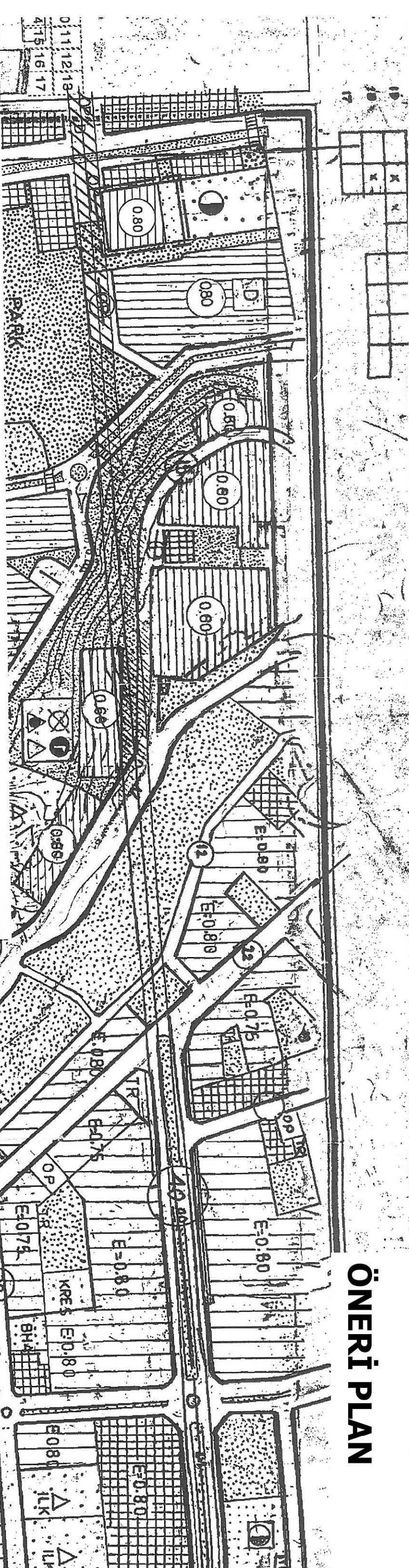


**MEVCUT PLAN**

The plan shows a central area labeled "PARK" with a large, irregularly shaped pond. Surrounding the park are several residential blocks, some of which are marked with "D" and "S". A red rectangular area is highlighted in the upper left quadrant, containing two circular features. Numerous circular markers with numerical values (e.g., 0.80, 0.90, 0.60, 0.50, 0.40, 0.30, 0.20, 0.10, 0.00) are scattered throughout the plan, indicating specific measurements or elevations. Various symbols (e.g., triangles, squares, circles) are also present, likely representing different types of structures or features. The plan is oriented with North at the top, as indicated by the "N" symbol in the upper right corner.



# ÖNERİ PLAN



## KEPEZ İLÇESİ ÇANKAYA MAHALLESİ 27525 ADA 2 NO LU PARSEL NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖLÇEK: 1/5000

- GÖSTERİM**
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
  - GELİŞME KONUT ALANI
  - PARK VE YEŞİL ALANLAR

### PLAN NOTLARI

1. Planlama Alanında ;Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi 13.06.2017 gün ve 572 Sayılı Kararı geçerlidir.
2. Planlama Alanında ;Parsel İnşaat Alanı Brüt Parsel Üzerinden hesaplanır.
3. Burada belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.

PLANLARDAN ÖLÇÜ ALIRKEN ARŞİVDEN ONANLI PLANLARDAN ALINIZ



# KEPEZ İLÇESİ, ÇANKAYA MAHALLESİ 27525 ADA 2 NO LU PARSEL 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı Antalya İli, Kepez İlçesi, Çankaya Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 27525 imar adası 2 no lu parsel alanı ile sınırlı olup , yaklaşık 8072 m2 lik alanı kapsamaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

## 2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

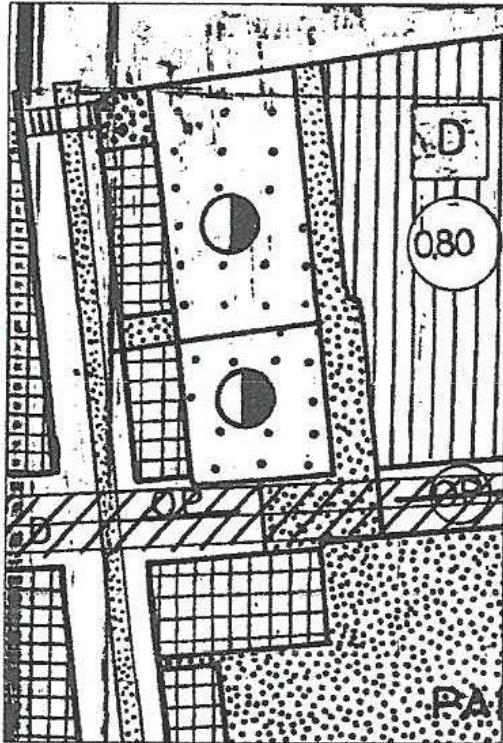
Söz konusu parsel mevcut onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Resmi Kurum Niteliğinde P.T.T. Kullanımına ayrılmıştır.

Özelleşme İşlemleri sonucunda söz konusu alan ilgili kurum tarafından ihtiyaç fazlası olarak değerlendirilmiş ve özel şahısa satışı gerçekleştirilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği ,bölgedeki ihtiyaçlar doğrultusunda planlama alanının Resmi Kurum (P.T.T.) Alanından Konut Kullanımına yönelik dönüşüm talebinin gerçekleşmesi amaçlanarak hazırlanmıştır.

## 3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Söz konusu parsel mevcut onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Resmi Kurum (P.T.T.) Alanı tanımlı , E=0,60 yapılanma koşullarına sahip olup hali hazırda herhangi bir yapılaşma söz konusu değildir.

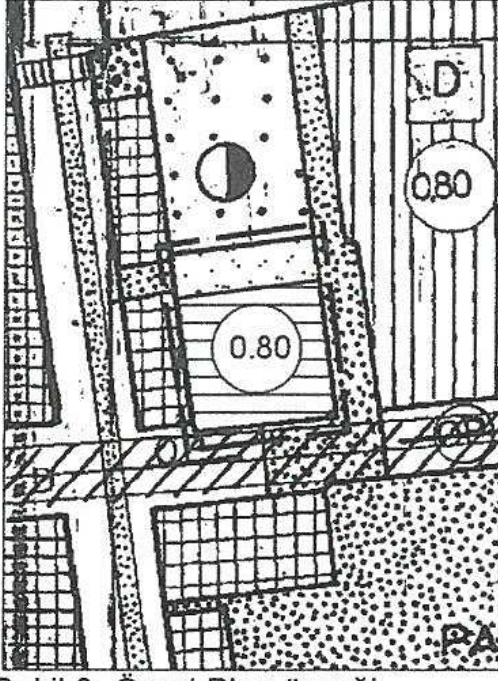


Şekil 2. Mevcut Durum

## 4. PLANLAMA KARARLARI

Nazım İmar Planı değişikliği Resmi Kurum Alanı (P.T.T) çevredeki yerleşmelerle uyumlu Emsal= 0,80 Yapılanma koşulunu sağlayan Gelişme Konut Alanı ve bu konut alanının ihtiyacına yönelik Park ve Yeşil Alan olarak Planlanmıştır.





Şekil 3. Öneri Plan örneği

Söz Konusu Planlama Çalışması sonrasında yaklaşık 8072 m2 lik Resmi Kurum Alanı (P.T.T) Alanı ; 6226 m2 de Gelişme Konut Alanı olarak planlanmış kişi başına 35m2 inşaat alanı kabulü ile plan notları kapsamında yaklaşık 184 kişilik yoğunluk artışı oluşmuştur. Bu artışa karşılık olarak ta 1846m2 Park ve Yeşil Alan plan kararı da oluşturulmuştur.

**Plan Notları:**

- 1.Planlama Alanında; Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi 13.06.2017 gün ve 572 Sayılı Kararı geçerlidir.
- 2.Planlama Alanında; Parsel İnşaat Alanı Brüt Parsel Üzerinden hesaplanır.
- 3.Burada belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği tarafınıza sunulmuş olup gereğini saygılarımla arz ederim.

METROPOLİTEN PLANLAMA MİMARLIK  
İNŞAAT TAAHHÜT VE TİCARET LTD.ŞTİ.  
Şirinyalı Mah.1507 Sk.Gülcan Apt.No:9 D:2/4  
Tel&Fax:0242 244 49 96 Muratpaşa/ANTALYA  
Kurumlar V.D.620.046.0010  
**Haşim DİKENCİK**  
Şehir Plancısı  
Dip.No:29954  
Yıldız Üniv.1997  
Oda Sicil No:3572

1/25000 ölç.NİP





**5. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

**5.1. MERKEZİ İŞ ALANI (MİA)**

5.1.1. MERKEZİ İŞ ALANLARI AĞIRLIKLIL OLARAK KENTSEL MERKEZ FONKSİYONLARININ İÇİNDE YER ALDIĞI ALANLADIR.

5.1.2. BU BÖLGEDE YÖNETİMLE İLGİLİ İDARİ TESİS ALANLARI, İŞ HANI, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, BANKA GİBİ TİCARET VE FİNANS TESİS ALANLARI, TURİZM TESİS ALANLARI, SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, İBADET YERLERİ, PARK, REKREASYON VE BENZERİ YEŞİL ALANLAR, SPOR ALANLARI, KAMUYA VE ÖZEL SEKTÖRE AİT EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSİ ALANLARI, KATLI OTOPIKRLAR, AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, KAMUYA VE ÖZEL SEKTÖRE AİT TEKNİK ALTYAPI TESİS ALANLARI İLE BU ALANLARA HİZMET VERECEK BENZERİ KULLANIMLAR VE KONUT KULLANIMLARI YAPILABİLİR.

5.1.3. BU ALANLARDA KATLI OTOPIK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ YAPILABİLMESİ İÇİN ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

5.1.4. BU ALANLARDA KONUT KULLANIMLARI YAPILABİLMESİ İÇİN GEREKLİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI/DONATI ALANLARININ KONUT KULLANIMININ GETİRECEĞİ NÜFUS YOĞUNLUĞU ÜZERİNDEN HESAP EDİLEREK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA AYRILMASI GEREKLİDİR.

**5.2. (T) TİCARET ALANLARI**

5.2.1. MERKEZİ İŞ ALANLARININ ÇEPERİNDE YER ALAN KONUT ALANLARI ÜZERİNDEKİ MERKEZ BASKISINI AZALTACAK, KENTİN ALT BÖLGELERİNDE, MEVCUT ALT MERKEZ OLUŞUMLARI, GELİŞME EĞİLİMLERİ VE YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI GÖZÖNÜNE ALINARAK BELİRLENEN, ALT BÖLGE İHTİYAÇLARININ KARŞILANACAĞI TİCARİ ALANLARDIR.

5.2.2. BU ALANLARDA; İŞ MERKEZİ, OFİS, BÜRO, İŞ HANI, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VE ÖZEL KATLI OTOPIKRLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSANE, ÖZEL EĞİTİM, ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR, AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI YAPILABİLİR.

5.2.3. BU ALANLARDA KATLI OTOPIK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ YAPILABİLMESİ İÇİN ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

5.2.4. BU ALANLARDA KONUT KULLANIMLARI YER ALAMAZ.

5.2.5. BU PLANDA TİCARET ALANI OLARAK GÖSTERİLEN BÖLGELER UZMANLAŞMIŞ İŞ KOLLARININ BİR ARAYA GETİRİLMESİ VEYA AYRIŞTIRILMASI ÖNGÖRÜSÜNE GÖRE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA ÇEŞİTLENDİRİLEBİLİR. BU KAPSAMDA BU BÖLGELERDE ALTYAPI OLANAKLARINI ARTIRICI, YOL VE OTOPIK AĞI İLE KENDİNE ÖZGÜ DONATI ALANLARINI SAĞLAMAYA YÖNELİK DİĞER DÜZENLEMELER BÖLGENİN ÖZELLİKLERİNE GÖRE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BÜTÖNCÜL OLARAK YAPILABİLİR.

**5.3. TİCARET+ KONUT, TURİZM+TİCARET, TURİZM+TİCARET+KONUT KARMA KULLANIM ALANLARI**

5.3.1. TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA TİCARET, TURİZM VE KONUT KULLANIMLARINDAN KONUT HARİÇ SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN VEYA