



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

Tarih:27.02.2020

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	KEPEZ BELEDİYESİ
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2020 tarihli toplantısında gündemin 111. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Kepez Belediye Meclisi'nin 02.12.2019 tarih ve 235 sayılı kararı ile uygun bulunan, Hüsnü Karakaş Mahallesi, Gecekondü Önleme Bölgesi içerisinde kalan, 0.30/0.60, 5/İ-2/3 yapılaşma koşullu Konut Alanlarının "KS" ibareli E=0.60 emsalli Konut Alanı olarak düzenlenmesi ve Plan Notlarının yeniden düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Kepez Belediye Meclisi'nin 02.12.2019 tarih ve 235 sayılı kararı ile uygun bulunan, Hüsnü Karakaş Mahallesi, Gecekondü Önleme Bölgesi içerisinde kalan, 0.30/0.60, 5/İ-2/3 yapılaşma koşullu Konut Alanlarının "KS" ibareli E=0.60 emsalli Konut Alanı olarak düzenlenmesi ve Plan Notlarının yeniden düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Komisyonumuzca incelenmiş, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile uyumsuzluklar tespit edildiğinden Belediyesine İadesinin 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

Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT  
İmar Kom. Üyesi

Adem ER  
İmar Kom. Üyesi



T.C.  
KEPEZ BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Toplantı Yılı	2019		
Toplantı Ayı	12 / ARALIK		
Toplantı Tarihi ve Günü	02-12-2019 / Pazartesi		
İlgili Müdürlük	KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Karar No	235
Evrakın Özü	İmar Planı Revizyonu	Karar Tarihi	02-12-2019

**GÜNDEMİN 22. MADDESİ**

Kepez Belediye Meclisinin 04/11/2019 tarih ve 211 sayılı Belediye Meclis kararıyla görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli, Kepez İlçesi, Hüsnü Karakaş Mahallesi sınırları içerisinde O25A-10A-2C/3B ve O25A-10B-1D/1C/4A numaralı imar plan paftalarında gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalan konut adalarına KS ibaresi eklenerek, E=0,60 ve Yençok= 3 kat olarak belirlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hakkındaki;

**İmar Komisyonu Raporunda:**

Kepez Belediyesi İmar Komisyonu, Kepez Belediye binası İmar Komisyonu Toplantı salonunda toplanmış ve aşağıdaki konu görüşülerek karara bağlanmıştır:

Kepez Belediye Meclisinin 04/11/2019 tarih ve 211 sayılı Belediye Meclis kararıyla görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli, Kepez İlçesi, Hüsnü Karakaş Mahallesi sınırları içerisinde O25A-10A-2C/3B ve O25A-10B-1D/1C/4A numaralı imar plan paftalarında gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalan konut adalarına KS ibaresi eklenerek, E=0,60 ve Yençok=3 kat olarak belirlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu komisyonumuzca incelenmiş, konunun uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Komisyon Üyeleri: Murat MENZİLCİOĞLU, Nejat ATEŞ, Elif Derya CANBULUT, Eren KURT, İbrahim YILMAZ uygun imzalı olup,

Konu görüşmeye açılarak yapılan müzakereler sonucunda **İmar Komisyonu** raporu doğrultusunda oylamaya sunulmuştur.

**K A R A R :**

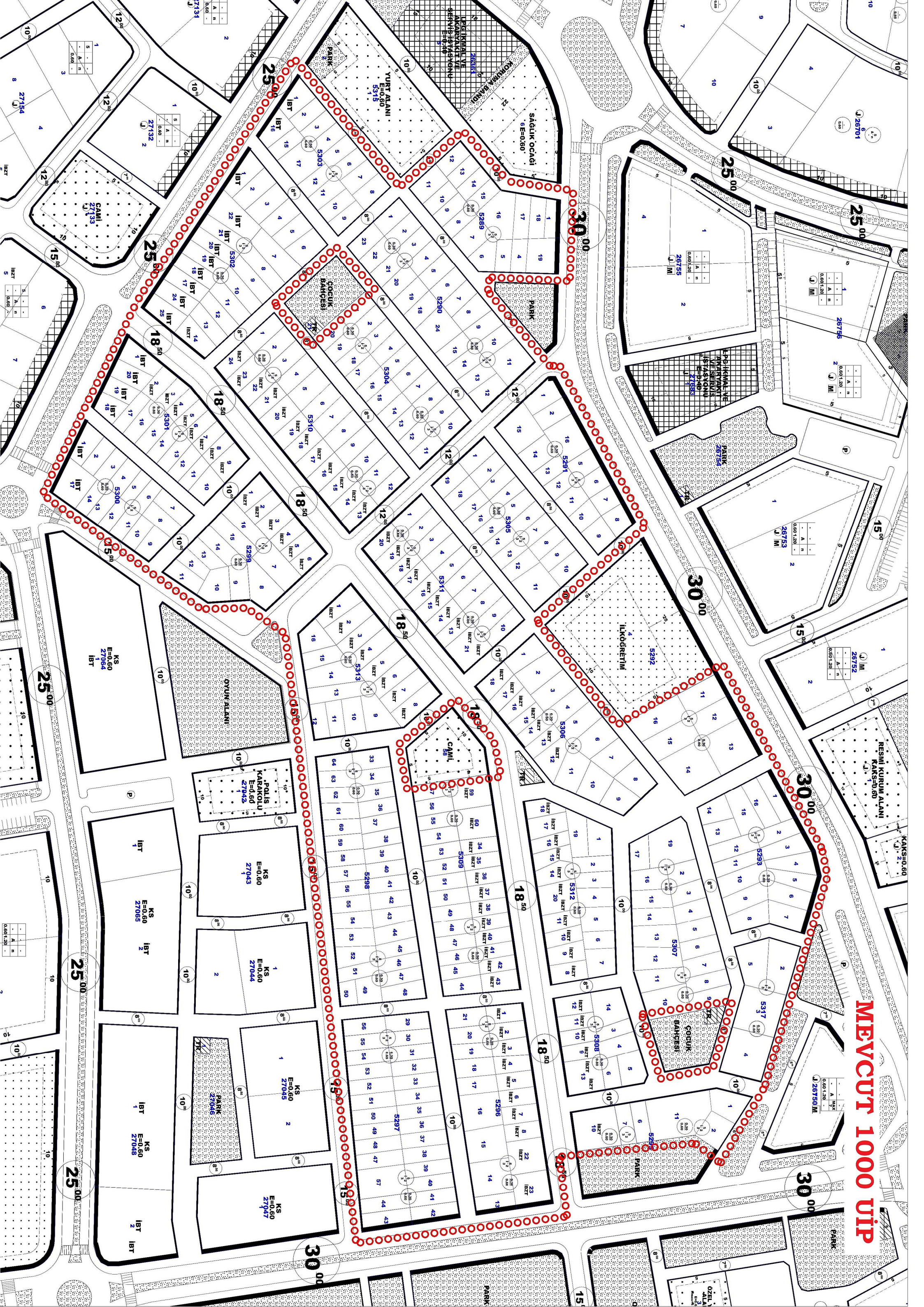
5393 Sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin (u) bendi "**İmar planlarına uygun şekilde hazırlanmış belediye imar programlarını görüşerek kabul etmek Belediye Meclisinin görev ve yetkilerindedir.**" hükmüne istinaden; Antalya İli, Kepez İlçesi, Hüsnü Karakaş Mahallesi sınırları içerisinde O25A-10A-2C/3B ve O25A-10B-1D/1C/4A numaralı imar plan paftalarında gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalan konut adalarına KS (**katsayı**) ibaresi eklenerek, E=0,60 ve Yençok=3 kat olarak belirlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunun **kabulüne** ve konunun **İmar Komisyonundan** geldiği şekli ile uygun bulunduğuna **oy birliği** ile karar verildi.

  
Hakan TÜTÜNCÜ  
Kepez Belediye Başkanı

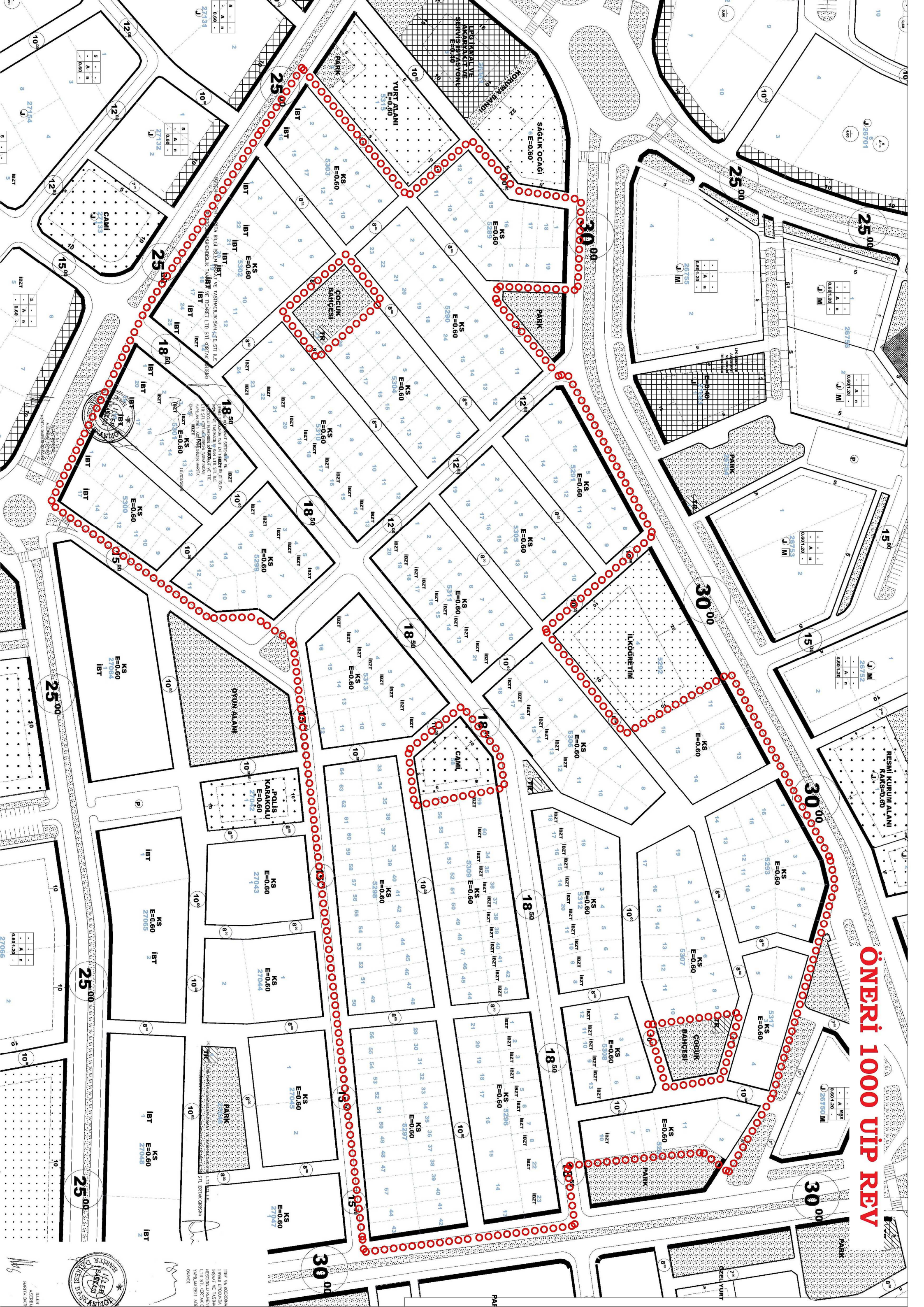
  
Fatma TUTAN  
Divan Katibi

  
Süleyman ACAR  
Divan Katibi

# MEVCUT 1000 UPP



# ÖNERİ 1000 UPP REV

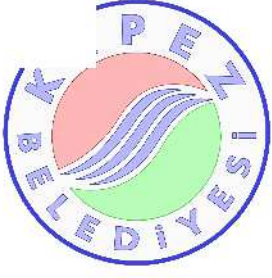


İLÇER  
ASİMDA  
HARBİT DANIŞ

İLÇER 96. KODUNDA  
17980 EKİNGERİNİN  
İNGİNAT VE TAŞIMIN  
HESAPLARI VE TAŞIMIN  
LTD. SİTİ ÇERTEĞİ (KİMLİK  
YAPILAN) ÇİZİMİ  
ÖZEL

İLÇER 96. KODUNDA  
17980 EKİNGERİNİN  
İNGİNAT VE TAŞIMIN  
HESAPLARI VE TAŞIMIN  
LTD. SİTİ ÇERTEĞİ (KİMLİK  
YAPILAN) ÇİZİMİ  
ÖZEL





# HÜSNÜ KARAKAŞ MAHALLESİ GECEKONDU ÖNELEME BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU



## GÖSTERİM SINIRLAR

- ○ ○ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

## KENTSEL ALAN KULLANIMI

<b>KS</b> E=0.60	KONUT ALANLARI
<b>İBZT</b>	İSTEĞE BAĞLI ZEMİN KAT TİCARET ALANLARI
<b>İBT</b>	İSTEĞE BAĞLI TİCARET ALANLARI

### PLAN NOTLARI:

#### 1- KONUT ALANLARI:

1.4-PLAN ONAMA SINIRLARI DAHİLİNDE "KS" İLE İŞARETLENMİŞ OLAN KONUT ALANLARINDA, AŞAĞIDAKİ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR:

1.4.1- EMSAL DEĞERİ E=0.60 OLACAKTIR.

1.4.2- TABAN ALANI KAT SAYISI TAKS=0.30'U GEÇEMEZ.

1.4.3- KAT ADEDİ MAX. 3 OLACAKTIR.

1.4.4- İMAR PLANI İLE OLUŞMUŞ MEVCUT ADALARDAKİ PARSELLERDE, ADA BAZINDA TEVHİD İŞLEMİ YAPILMASI HALİNDE SERBEST KAT KULLANIMI UYGULANABİLİR. BU DURUMDA GELİŞME KONUT ALANI HÜKÜMLERİ UYGULANIR, TABAN ALANI KAT SAYISI TAKS=0.20'Yİ VE KAT ADEDİ 7'Yİ GEÇEMEZ.

1.4.5- KONUT ADALARINDA; PLANDA VERİLEN TABAN ALANI KAT SAYISI SABİT KALMAK KAYDI İLE KAPALI ÇIKMA İZDÜŞÜM ALANI İÇERİSİNDE MÜTEMADİ KOLON AYAKLARI YERLEŞTİRİLEBİLİR. BU DURUMDA YÖNETMELİKTEKİ EN AZ BAHÇE MESAFELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.4.6- İMAR PLANI İLE OLUŞMUŞ MEVCUT ADALAR BÜTÜNÜNDE; 5000 - 10000 M<sup>2</sup> YÜZÖLÇÜME SAHİP İMAR PARSELLERİNDE EMSAL İNŞAAT ALANI % 5 ORANINDA, 10000 M<sup>2</sup>'DEN BÜYÜK YÜZÖLÇÜME SAHİP İMAR PARSELLERİNDE İSE EMSAL İNŞAAT ALANI % 10 ORANINDA ARTIRILIR.

1.4.7- PLAN ONAMA SINIRLARI DAHİLİNDE "KS" İLE İŞARETLENMİŞ OLAN KONUT ALANLARINDA GELİŞME KONUT ALANI HÜKÜMLERİ UYGULANACAK PARSELLER İÇİN KEPEZ İLÇESİ GENELİNDE KULLANILAN YOĞUNLUKLU YAPTI DÜZENİ TABLOSU UYGULANACAKTIR.

2- İSTEĞE BAĞLI ZEMİN KAT TİCARET (İBZT) ALANLARI: 20 METREDEN KÜÇÜK YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARET KULLANIMINI TANIMLAMAKTADIR.

2.1-İSTEĞE BAĞLI ZEMİN KAT TİCARET (İBZT) ALANLARININ GİRİŞ KATLARINDA İSTEĞE BAĞLI OLARAK TİCARET YAPILABİLİR.

2.2-PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ UYARINCA TİCARET HAKKINDAN YARARLANACAK PARSELLERDEN RUHSAT AŞAMASINDA TADİLAT HARCİ ALINACAKTIR.

3- İSTEĞE BAĞLI TİCARET KULLANIMI (İBT): 20 M (DAHİL) - 30M (HARİÇ) ARASI YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE İSTEĞE BAĞLI TİCARET KULLANIMINI TANIMLAMAKTADIR.

3.1- 20 M (DAHİL)- 30M (HARİÇ) ARASI YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE; GİRİŞ KATLARDA VEYA H=5.50 M KOTUNA KADAR İSTEĞE BAĞLI TİCARET (İBT) YAPILABİLİR.

3.2- GİRİŞ KATLARDA İSTEĞE BAĞLI TİCARET YAPILMASI DURUMUNDA MEVCUT PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3.3- H=5.50 M KOTUNA KADAR TİCARET YAPILMASI DURUMUNDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN KAT YÜKSEKLİKLERİ VE KAT ADETLERİ MAKSİMUM OLUP TAKS= MAX.0.40, SUBASMAN MAX. 0.50'DİR.

3.4- BU PARSELLERDE İSTEĞE BAĞLI TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR. AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ TERTİPLENMEK KAYDIYLA ÜST KATLARDA DA TİCARİ AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

3.5- PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ UYARINCA H=5.50 M. KOTUNA KADAR TİCARET HAKKINDAN YARARLANACAK PARSELLERDEN RUHSAT AŞAMASINDA TADİLAT HARCİ ALINACAKTIR.

#### 4- DİĞER HÜKÜMLER:

4.1- BU PLAN REVİZYONU; AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN PAFTALARIYLA BİR BÜTÜNDÜR.

4.2-PLAN KAPSAMINDA; MECLİS KARARLARI İLE EKLENEN PLAN NOTLARI DIŞINDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



**T.C.**

**ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ**

**ANTALYA KEPEZ, HÜSNÜ KARAKAŞ MAHALLESİ  
GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**ÇALIŞMA GURUBU  
BURAK GÜNAYDIN - ŞEHİR PLANCISI  
TALYA UTKU - ŞEHİR PLANCISI  
BERRİN VURAL - ŞEHİR PLANCISI  
MEHTAP ÇELİK - ŞEHİR PLANCISI  
ELİF BÜŞRA UYGUN- ŞEHİR PLANCISI**

**2019**

**T.C.  
ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ  
TEOMANPAŞA MAH. YEŞİLIRMAK CAD. NO:1  
TEL: 0 242 310 58 58 FAX: 0 242 339 01 83  
<http://www.kepez-bld.gov.tr/>**

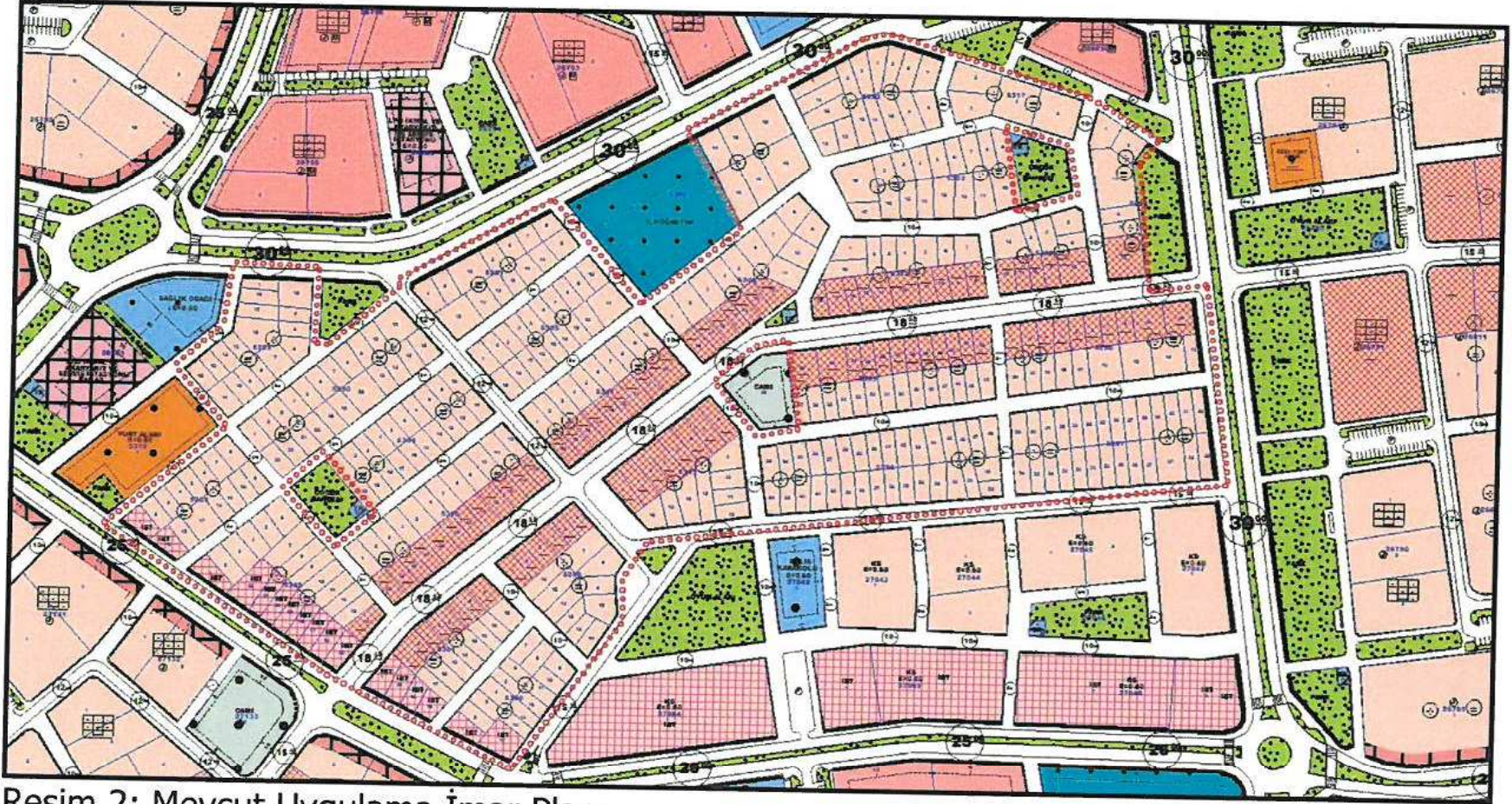
# ANTALYA KEPEZ, HÜSNÜ KARAKAŞ MAHALLESİ GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ

## 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Plan tadilatına konu alan; Antalya Merkez, Kepez İlçesi, Hüsnü Karakaş Mahallesiinde O25A-10A-2C /3B ve O25A-10B-1D/1C/4A nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftalarında yer alan konut alanlarını kapsamaktadır (Bkz: Resim 1 ve 2).



Resim 1: Uydu Fotoğrafi (2013)



Resim 2: Mevcut Uygulama İmar Planı

*Handwritten signature in blue ink.*

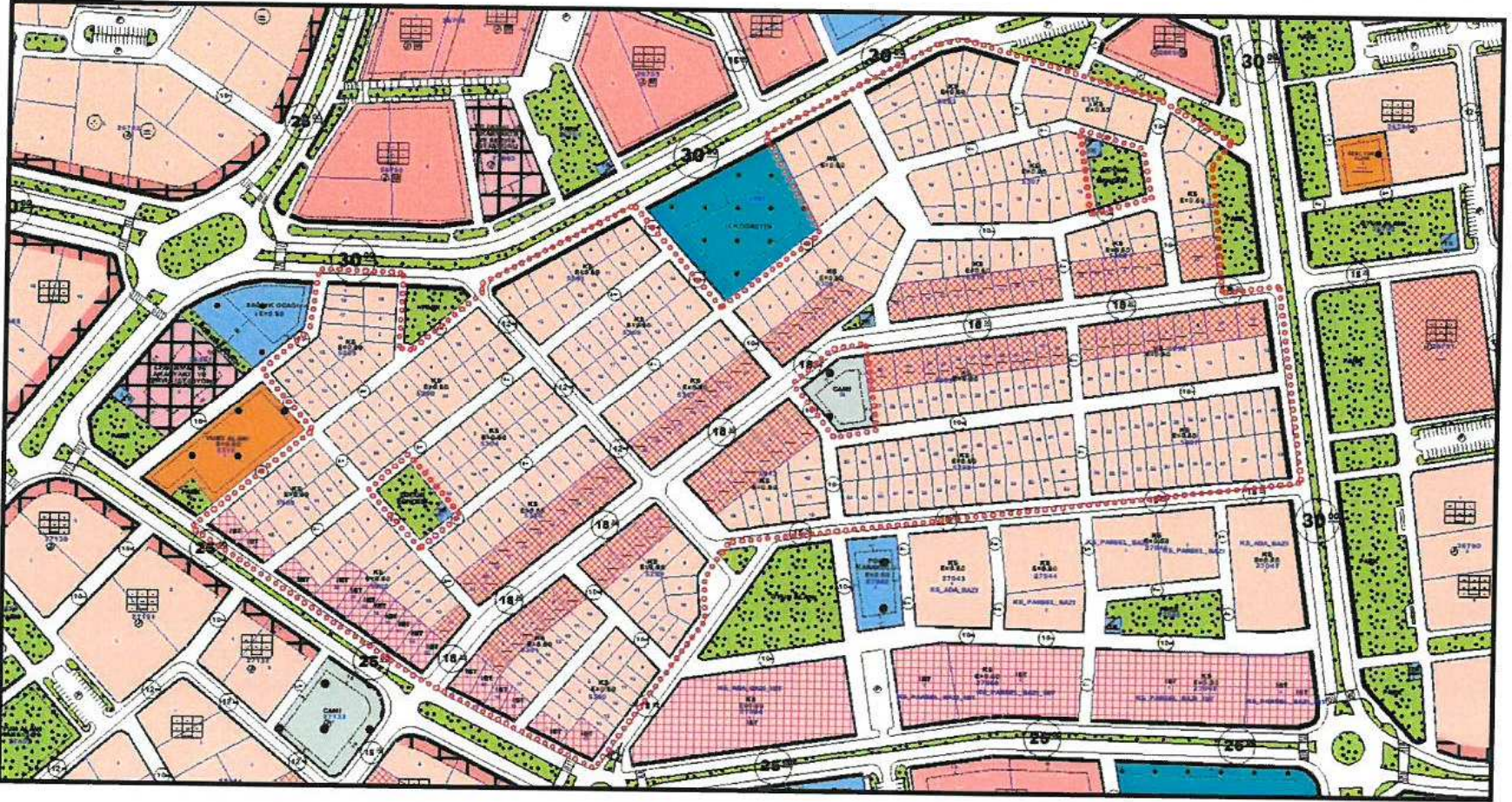
## AMAÇ-HEDEF

Plan değişikliğine konu bölgede yürürlükteki imar planı ile verilen imar haklarının yetersizliği de imara uygun yapılaşmanın az olmasının büyük nedenlerindedir.

Yapılması düşünülen revizyon ile birlikte emsal değerleri değiştirilmeden imar haklarında bir iyileştirme yapılması bölgede imara uygun yapılaşmayı hızlandıracak olup bölgenin gecekondü dokusunun yok edilmesini ve planlı, düzgün bir kentleşmenin oluşmasını sağlayacaktır.

## PLAN REVİZYONU ÖNERİSİ

Hazırlanan plan revizyonu önerisi ile konut alanları için daha önceki revizyon uygulamamızda da olduğu gibi TAKS/KAKS değeri kaldırılarak "KS" ibaresi eklenmiş, yapılaşma emsali  $E=0.60$  olarak düzenlenmiş, kat adedi ise en çok 3 kat olarak belirlenmiştir (Bkz: Resim 3). Konut alanları ile ilgili diğer yapılaşma hususları ise plan notlarında belirtilmiştir.



Resim 3: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Önerisi

*Handwritten signature in blue ink.*



## **PLAN NOTLARI:**

### **1- KONUT ALANLARI:**

**1.4-PLAN ONAMA SINIRLARI DAHİLİNDE "KS" İLE İŞARETLENMİŞ OLAN KONUT ALANLARINDA, AŞAĞIDAKİ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR:**

**1.4.1- EMSAL DEĞERİ  $E=0.60$  OLACAKTIR.**

**1.4.2- TABAN ALANI KAT SAYISI  $TAKS=0.30$ 'U GEÇEMEZ.**

**1.4.3- KAT ADEDİ MAX. 3 OLACAKTIR.**

**1.4.4- İMAR PLANI İLE OLUŞMUŞ MEVCUT ADALARDAKİ PARSELLERDE, ADA BAZINDA TEVHİD İŞLEMİ YAPILMASI HALİNDE SERBEST KAT KULLANIMI UYGULANABİLİR. BU DURUMDA GELİŞME KONUT ALANI HÜKÜMLERİ UYGULANIR, TABAN ALANI KAT SAYISI  $TAKS=0.20$ 'Yİ VE KAT ADEDİ 7'Yİ GEÇEMEZ.**

**1.4.5- KONUT ADALARINDA; PLANDA VERİLEN TABAN ALANI KAT SAYISI SABİT KALMAK KAYDI İLE KAPALI ÇIKMA İZDÜŞÜM ALANI İÇERİSİNDE MÜTEMADİ KOLON AYAKLARI YERLEŞTİRİLEBİLİR. BU DURUMDA YÖNETMELİKTEKİ EN AZ BAHÇE MESAFELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.**

**1.4.6- PLAN ONAMA SINIRLARI DAHİLİNDE "KS" İLE İŞARETLENMİŞ OLAN KONUT ALANLARINDA GELİŞME KONUT ALANI HÜKÜMLERİ UYGULANACAK PARSELLER İÇİN KEPEZ GENELİNDE KULLANILAN YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ TABLOSU UYGULANACAKTIR.**

**2- İSTEĞE BAĞLI ZEMİN KAT TİCARET (İBZT) ALANLARI: 20 METREDEN KÜÇÜK YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARET KULLANIMINI TANIMLAMAKTADIR.**

**2.1-İSTEĞE BAĞLI ZEMİN KAT TİCARET (İBZT) ALANLARININ GİRİŞ KATLARINDA İSTEĞE BAĞLI OLARAK TİCARET YAPILABİLİR.**

**2.2-PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ UYARINCA TİCARET HAKKINDAN YARARLANACAK PARSELLERDEN RUHSAT AŞAMASINDA TADİLAT HARCİ ALINACAKTIR.**

**3- İSTEĞE BAĞLI TİCARET KULLANIMI (İBT): 20 M (DAHİL) - 30M (HARIÇ) ARASI YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE İSTEĞE BAĞLI TİCARET KULLANIMINI TANIMLAMAKTADIR.**

**3.1- 20 M (DAHİL)- 30M (HARIÇ) ARASI YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE; GİRİŞ KATLARDA VEYA  $H=5.50$  M KOTUNA KADAR İSTEĞE BAĞLI TİCARET (İBT) YAPILABİLİR.**

**3.2- GİRİŞ KATLARDA İSTEĞE BAĞLI TİCARET YAPILMASI DURUMUNDA MEVCUT PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.**

**3.3-  $H=5.50$  M KOTUNA KADAR TİCARET YAPILMASI DURUMUNDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN KAT YÜKSEKLİKLERİ VE KAT ADETLERİ MAKSİMUM OLUP  $TAKS= MAX.0.40$ , SUBASMAN MAX.  $0.50$ 'DİR.**

**3.4- BU PARSELLERDE İSTEĞE BAĞLI TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR. AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ TERTİPLENMEK KAYDIYLA ÜST KATLARDA DA TİCARİ AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR.**

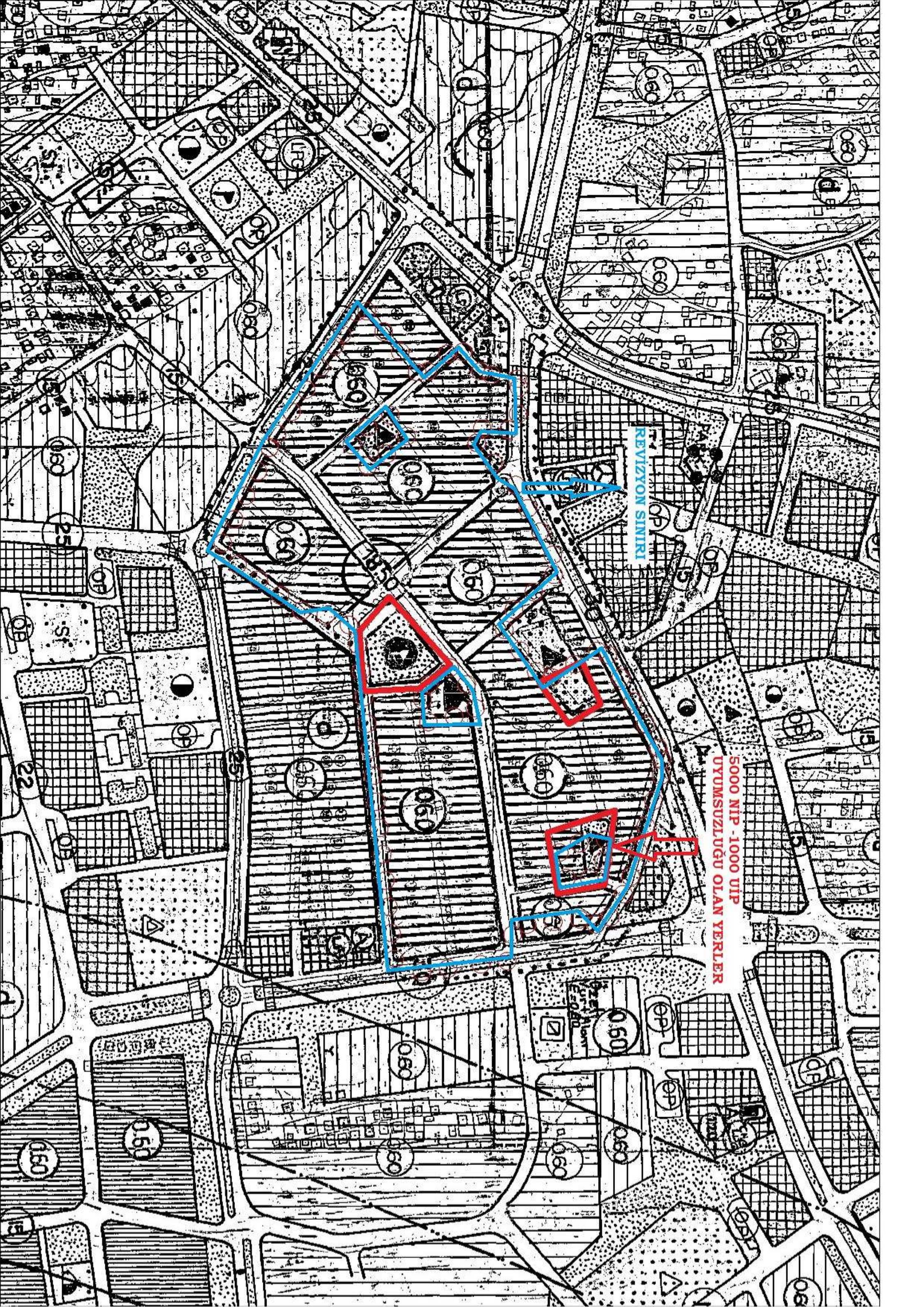
**3.5- PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ UYARINCA  $H=5.50$  M. KOTUNA KADAR TİCARET HAKKINDAN YARARLANACAK PARSELLERDEN RUHSAT AŞAMASINDA TADİLAT HARCİ ALINACAKTIR.**

### **4- DİĞER HÜKÜMLER:**

**4.1- BU PLAN REVİZYONU; AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN PAFTALARIYLA BİR BÜTÜNDÜR.**

**4.2-PLAN KAPSAMINDA; MECLİS KARARLARI İLE EKLENEN PLAN NOTLARI DIŞINDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.**

**Burak GÜNAVDIN**  
Şehir Plancısı  
Karne Grubu (A)  
Diploma No: 636  
Karne Seri No: 531



REVIZYON SINIRI

5000 NİP - 1000 UİP  
UYUMSUZLUĞU OLAN YERLER

Özel Alan  
Kur. Alanı