



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

**Tarih:14.12.2021**

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2021 tarihli toplantısında gündemin 77. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa ve Serik İlçeleri 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri Değişikliği
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa ve Serik İlçeleri 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin 4.6.11. maddesi başlığı altında yapılan plan hükümleri değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş "4.6.11.8. Bu alanlarda en fazla 1(bir) bodrum kat yapılabilir." maddesine "Bodrum kat emsal haricidir." ibaresi eklenerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

  
Barış BULUT  
İmar Kom. Başkanı

Mithat ARAS  
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ  
İmar Kom. Üyesi

**Toplantıya Katılmadı.**

**Toplantıya Katılmadı.**

  
Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

Mehmet HACIARİFOĞLU  
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI  
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi

**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
AKSU, DÖŞEMEALTI, KEPEZ, KONYAALTI, MURATPAŞA VE SERİK  
İLÇELERİNİ KAPSAYAN 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN  
HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**1. PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI**

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.07.2017 tarih 594 sayılı kararı ile onaylanan ve 09.10.2017 tarih 844 sayılı kararı ile kesinleşen Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa Ve Serik İlçelerine ilişkin 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin 4.6.11. "Alt Ölçekli İmar Planı Bulunmayan Kırsal Nitelikli Yerleşme Alanlarında Yapılaşma Koşulları" maddesinde bu alanda uygulanacak hususlar belirlenmiştir.

Ancak 11.07.2021 tarih 31538 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği" nde yapılan yeni değişiklikler ile mevcut plan hükmü arasında uyumsuzluklar bulunması nedeni ile plan hükümleri değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

**2. PLAN HÜKÜMLERİ**

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.07.2017 tarih 594 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren ve askı süresi içerisinde gelen itirazların değerlendirilerek 09.10.2017 tarih 844 sayılı Meclis Kararı ile onaylanarak kesinleşen 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin 4.6.11. "Alt Ölçekli İmar Planı Bulunmayan Kırsal Nitelikli Yerleşme Alanlarında Yapılaşma Koşulları" başlığında aşağıdaki gibi düzenleme yapılmıştır.





- EN FAZLA EMSAL:0.40
- EN FAZLA KAT ADEDİ: 2 KAT
- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 300 M<sup>2</sup>

#### 4.6.10.8. TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI ŞÖYLEDİR;

- EN FAZLA EMSAL:0.40
- EN FAZLA KAT ADEDİ: 3 KAT
- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ: 1500 M<sup>2</sup>

#### 4.6.11. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI BULUNMAYAN KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞME ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI

**4.6.11.1. KAMU TARAFINDAN YAPILACAK VEYA YAPTIRILACAK; İDARİ YAPILAR, KAMU HİZMET YAPILARI, EĞİTİM TESİSLERİ, İBADET YERİ, SAĞLIK TESİSİ, GÜVENLİK TESİSİ, TRAFİKO, SU DEPOSU VB. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI KULLANIMLARI İÇİN ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI YAPILMASI ZORUNLU DEĞİLDİR.**

BU TÜR YAPILARIN YAPILAŞMA KOŞULLARI YERLEŞİMİN SAHİP OLDUĞU DOKU VE ÇEVRESEL ÖZELLİKLER DE DİKKATE ALINARAK İLGİLİ BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.

**4.6.11.2. YERLEŞİK ALAN SINIRLARI DAHİLİNDE İLGİLİ KÖY/MAHALLE NÜFUSUNA KAYITLI VE KÖY/MAHALLEDE SÜREKLİ OTURANLARCA YAPILACAK KONUT, ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN VE İMAR PLANI GEREKTİRMEYEN TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR, MAHALLİ MÜŞTEREK İHTİYAÇLARI KARŞILAYACAK BAKKAL, MANAV, BERBER, KÖY KONAĞI, FIRIN, KAHVE, LOKANTA, TANITIM VE TEŞHİR BÜFELERİ, ATÖLYE, TAMİRHANE, KÖY HALKI TARAFINDAN KURULAN VE İŞLETİLEN KOOPERATİFLERİN İŞLETME BİNASI, SÜT SOĞUTMA DEPOLARI, MEYVE DEPOLARI GİBİ YAPILAR İÇİN ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI ŞARTI ARANMAZ.**

**4.6.11.3. YAPILACAK YAPILARIN PARSEL İÇİNDEKİ KONUMLARI, YAKLAŞMA MESAFELERİ, YAPILAŞMA NİZAMLARI YERLEŞİMİN SAHİP OLDUĞU DOKU VE ÇEVRESEL ÖZELLİKLER, SULAMA, DRENAJ, TAHLİYE, TAŞKIN ÖNLEME VB. AMAÇLI KANALLAR VE BU AMAÇLA YAPILMIŞ KAMULAŞTIRMA SINIRLARI DA DİKKATE ALINARAK İLGİLİ BELEDİYESİNCE BELİRLENİR. ANCAK; YERLEŞMENİN ANA YOLU NİTELİĞİNDEKİ YOLLARA CEPHELİ PARSELLERDE YAPILAR YOL MİHVERİNDEN EN AZ 15 METRE ÇEKİLEREK YAPILACAKTIR.**

#### 4.6.11.4. KONUT VE TİCARET ALANLARI İÇİN YAPILAŞMA KOŞULLARI ŞÖYLEDİR;

- EN FAZLA EMSAL = 0.40
- EN FAZLA KAT ADEDİ = 2 KAT
- BİR PARSELDE EN FAZLA EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI = 250 M<sup>2</sup>

**4.6.11.5. ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR, KÖY HALKI TARAFINDAN KURULAN VE İŞLETİLEN KOOPERATİFLERİN İŞLETME BİNASI, SÜT SOĞUTMA DEPOLARI, MEYVE DEPOLARI İÇİN YAPILAŞMA KOŞULLARI ŞÖYLEDİR;**

- EN FAZLA EMSAL = 0.50
- EN FAZLA KAT ADEDİ = 2 KAT

- EN FAZLA KAT ADEDİ: 2 KAT
- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 300 M<sup>2</sup>
- 4.6.10.8. TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI ŞÖYLEDİR;**
- EN FAZLA EMSAL:0.40
- EN FAZLA KAT ADEDİ: 3 KAT
- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ: 1500 M<sup>2</sup>

#### 4.6.11. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI BULUNMAYAN KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞME ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ÖNERİ PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

**4.6.11.1. İLGİLİ MEVZUAT KAPSAMINDA KÖY YERLEŞİK ALANI SINIR TESPİTİ YAPILMIŞ VE ONAYLANMIŞ MAHALLELERDE (MÜLGA KÖY) UYGULANACAK KOŞULLARDIR.**

**4.6.11.2. BU ALANLARDA YERLEŞMENİN İHTİYACINA YÖNELİK OLARAK KAMU TARAFINDAN YAPILACAK VEYA YAPTIRILACAK EĞİTİM TESİSLERİ, İBADET YERİ, SAĞLIK TESİSİ, GÜVENLİK TESİSİ GİBİ KÖY ORTAK YAPILARI İÇİN ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI YAPILMASI ZORUNLU DEĞİLDİR.**

BU TÜR YAPILARIN YAPILAŞMA KOŞULLARI YERLEŞİMİN SAHİP OLDUĞU DOKU VE ÇEVRESEL ÖZELLİKLER DE DİKKATE ALINARAK İLGİLİ BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.

**4.6.11.3. YERLEŞİK ALAN SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILACAK KONUT, ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN VE İMAR PLANI GEREKTİRMEYEN TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR, MAHALLİ MÜŞTEREK İHTİYAÇLARI KARŞILAYACAK BAKKAL, MANAV, BERBER, KÖY KONAĞI, FIRIN, KAHVE, LOKANTA, TANITIM VE TEŞHİR BÜFELERİ, ATÖLYE, TAMİRHANE, KÖY HALKI TARAFINDAN KURULAN VE İŞLETİLEN KOOPERATİFLERİN İŞLETME BİNASI, SÜT SOĞUTMA DEPOLARI, MEYVE DEPOLARI GİBİ YAPILAR İÇİN ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI ŞARTI ARANMAZ.**

**4.6.11.4. YUKARIDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR DIŞINDAKİ HER TÜRLÜ FAALİYET (TURİZM, GÜNÜBİRLİK VEYA BÖLGESEL DÜZEYDE TİCARET KULLANIMLARI VB.) VEYA DAHA BÜYÜK YAPILAŞMALAR İÇİN ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI YAPILMASI ZORUNLUDUR.**

**4.6.11.5. YAPILACAK YAPILARIN PARSEL İÇİNDEKİ KONUMLARI, YAKLAŞMA MESAFELERİ, YAPILAŞMA NİZAMLARI YERLEŞİMİN SAHİP OLDUĞU DOKU VE ÇEVRESEL ÖZELLİKLER, SULAMA, DRENAJ, TAHLİYE, TAŞKIN ÖNLEME VB. AMAÇLI KANALLAR VE BU AMAÇLA YAPILMIŞ KAMULAŞTIRMA SINIRLARI DA DİKKATE ALINARAK İLGİLİ BELEDİYESİNCE BELİRLENİR**

#### 4.6.11.6. KONUT VE TİCARET YAPILARI İÇİN YAPILAŞMA KOŞULLARI ŞÖYLEDİR;

- EN FAZLA EMSAL = 0.40
- EN FAZLA KAT ADEDİ = 2 KAT
- BİR PARSELDE EN FAZLA İNŞAAT ALANI = 250 M<sup>2</sup>
- KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞME ALANLARINDA LÜZUMLU MÜŞTEMİLAT BİNALARI DIŞINDA BİR PARSELDE KONUT VEYA TİCARET KULLANIMLI BİRDEN FAZLA YAPI YAPILAMAZ. ANCAK BİR YAPIDA BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILABİLİR.
- 1500M<sup>2</sup> VE ÜZERİNDEKİ HİSSELİ PARSELLERE İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARINDA PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKMÜ GEÇERLİDİR.





- YAPI YAPILABİLECEK PARSEL EN AZ BÜYÜKLÜĞÜ =1000 M<sup>2</sup>
- BİR PARSELDE EN FAZLA EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI = 500 M<sup>2</sup>
- SİLO, SAMANLIK, YEM DEPOSU VB. YAPILAR İÇİN EN FAZLA BİNA YÜKSEKLİĞİ İHTİYAÇ DOĞRULTUSUNDA İDARESİNCE BELİRLENİR.

**4.6.11.6.** BİR PARSELDE KONUT VE TİCARET KULLANIMLI BİRDEN FAZLA YAPI YAPILAMAZ. ANCAK BİR YAPIDA BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILABİLİR.

**4.6.11.7.** YAPILACAK UYGULAMALARDA, KAMUYA AÇIK BİR YOLA CEPHE SAĞLANMADAN YAPI İNŞA EDİLEMEZ, PARSEL OLUŞTURULAMAZ.

**4.6.11.8.** BU ALANLARDA İNŞA EDİLECEK YAPILARA; İLÇE BELEDİYELERİ TARAFINDAN, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 8 (Ğ) MADDESİNE DAYANILARAK KANUNUN 27. MADDESİ KAPSAMINDA FEN VE SAĞLIK ŞARTLARINA ESAS KIRSAL YAPI BELGESİ DÜZENLENECEKTİR. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN, "YAPI RUHSAT İŞLEMLERİ" HARİÇ, DİĞER UYGULAMALARDA "PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN İLGİLİ BÖLÜMLERİNDE BELİRLENEN ESASLARA UYULACAKTIR.

**4.6.11.9.** 6360 SAYILI KANUNUN 3 (1) MADDESİ ÇERÇEVESİNDE ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE/VEYA İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN HAZIRLANAN/HAZIRLANACAK "TİP PROJELER"İN PLANI BULUNMAYAN KIRSAL YERLEŞMELER İÇİNDE UYGULAMASI 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 27. MADDESİ KAPSAMINDA İLÇE BELEDİYELERİ TARAFINDAN YAPILACAKTIR.

**4.6.11.10.** YUKARIDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR DIŞINDAKİ HER TÜRLÜ FAALİYET (TURİZM, GÜNÜBİRLİK VEYA BÖLGESEL DÜZEYDE TİCARET KULLANIMLARI VB.) VEYA DAHA BÜYÜK YAPILAŞMALAR İÇİN ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI YAPILMASI ZORUNLUDUR.

#### İFRAZ İŞLEMLERİNDE;

**4.6.11.11.** İFRAZLA ELDE EDİLECEK PARSELLERİN TAPU KADASTRO VEYA TAPULAMA HARİTASINDA BULUNAN VE KAMU ELİNE GEÇMİŞ BİR YOLA CEPHESİNİN BULUNMASI ŞARTTIR. PARSELDEN TERK YAPILARAK YOL OLUŞTURULAMAZ. ÇIKMAZ SOKAKLARA CEPHESİ OLAN PARSELLER İFRAZ EDİLEMEZ. İFRAZLA ÇIKMAZ SOKAK OLUŞTURULAMAZ.

**4.6.11.12.** İFRAZ SURETİ İLE EN FAZLA 5 ADET PARSEL ELDE EDİLİR. İFRAZ SURETİ İLE ELDE EDİLEN PARSELLERDE İKİNCİ KEZ İFRAZ YAPILAMAZ. İFRAZ İLE OLUŞACAK EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M<sup>2</sup>'DİR.

## 5. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

### 5.1. MERKEZİ İŞ ALANI (MİA)

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

**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,

#### ÖNERİ PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

- "PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ HAKKINDAKİ HÜKÜMLERİNE UYMAYAN TAŞINMAZLARDA, YAPILAŞMA KOŞULLARI CİVARIN YAPI DÜZENİ VE KARAKTERİNE GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENMEK KAYDI İLE YAPILAŞMA İZİNİ VERİLEBİLİR.

**4.6.11.7.** ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR, KÖY HALKI TARAFINDAN KURULAN VE İŞLETİLEN KOOPERATİFLERİN İŞLETME BİNASI, SÜT SOĞUTMA DEPOLARI, MEYVE DEPOLARI İÇİN YAPILAŞMA KOŞULLARI ŞÖYLEDİR;

- EN FAZLA EMSAL = 0.50
- EN FAZLA KAT ADEDİ = 2 KAT
- YAPI YAPILABİLECEK PARSEL EN AZ BÜYÜKLÜĞÜ =1000 M<sup>2</sup>
- SİLO, SAMANLIK, YEM DEPOSU VB. YAPILAR İÇİN EN FAZLA BİNA YÜKSEKLİĞİ İHTİYAÇ DOĞRULTUSUNDA İDARESİNCE BELİRLENİR.

**4.6.11.8.** BU ALANLARDA EN FAZLA 1(BİR) BODRUM KAT YAPILABİLİR.

**4.6.11.9.** KONUT VE ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILARIN BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA EMSAL 0.40 OLARAK UYGULANACAKTIR. KONUT KULLANIMI 250M<sup>2</sup>'DEN FAZLA OLAMAZ.

**4.6.11.10.** BU ALANLARDA YAPILACAK TARIMSAL AMAÇLI YAPILARDA; ÖN BAHÇE VE YOL KENARINA RASTLAYAN BAHÇELERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 5.00M, YAN VE ARKA BAHÇELERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 3.00M'DİR.

**4.6.11.11.** YAPILACAK UYGULAMALARDA, KAMUYA AÇIK BİR YOLA CEPHE SAĞLANMADAN YAPI İNŞA EDİLEMEZ, PARSEL OLUŞTURULAMAZ.

**4.6.11.12.** BU ALANLARDA YAPILACAK YAPILARA İLİŞKİN İZİNLER "PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN" İLGİLİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN VERİLİR.

**4.6.11.13.** İFRAZLA ELDE EDİLECEK PARSELLERİN TAPU KADASTRO VEYA TAPULAMA HARİTASINDA BULUNAN VE KAMU ELİNE GEÇMİŞ BİR YOLA CEPHESİNİN BULUNMASI ŞARTTIR. PARSELDEN TERK YAPILARAK YOL OLUŞTURULAMAZ. ÇIKMAZ SOKAKLARA CEPHESİ OLAN PARSELLER İFRAZ EDİLEMEZ. İFRAZLA ÇIKMAZ SOKAK OLUŞTURULAMAZ.

**4.6.11.14.** İFRAZ SURETİ İLE EN FAZLA 5 ADET PARSEL ELDE EDİLİR. İFRAZ SURETİ İLE ELDE EDİLEN PARSELLERDE İKİNCİ KEZ İFRAZ YAPILAMAZ.

**4.6.11.15.** BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA "PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

## 5. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

### 5.1. MERKEZİ İŞ ALANI (MİA)

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

**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,

