



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

**Tarih:18.05.2021**

<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 09.11.2020 tarihli toplantısında gündemin 95. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Kepez Belediyesi sınırları içerisinde yer alan, Altıayak (Varsak) Mahallesi sınırları içerisinde kalan alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla hazırlanmış olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Kepez Belediyesi sınırları içerisinde yer alan, Altıayak (Varsak) Mahallesi sınırları içerisinde kalan alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla hazırlanmış olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Komisyonumuzca incelenmiş, kurum görüşleri eksik olduğundan uygun olmadığı 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

Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

  
Mehmet HAÇIARİFOĞLU  
İmar Kom. Üyesi

  
Ali ÇETİN  
İmar Kom. Üyesi

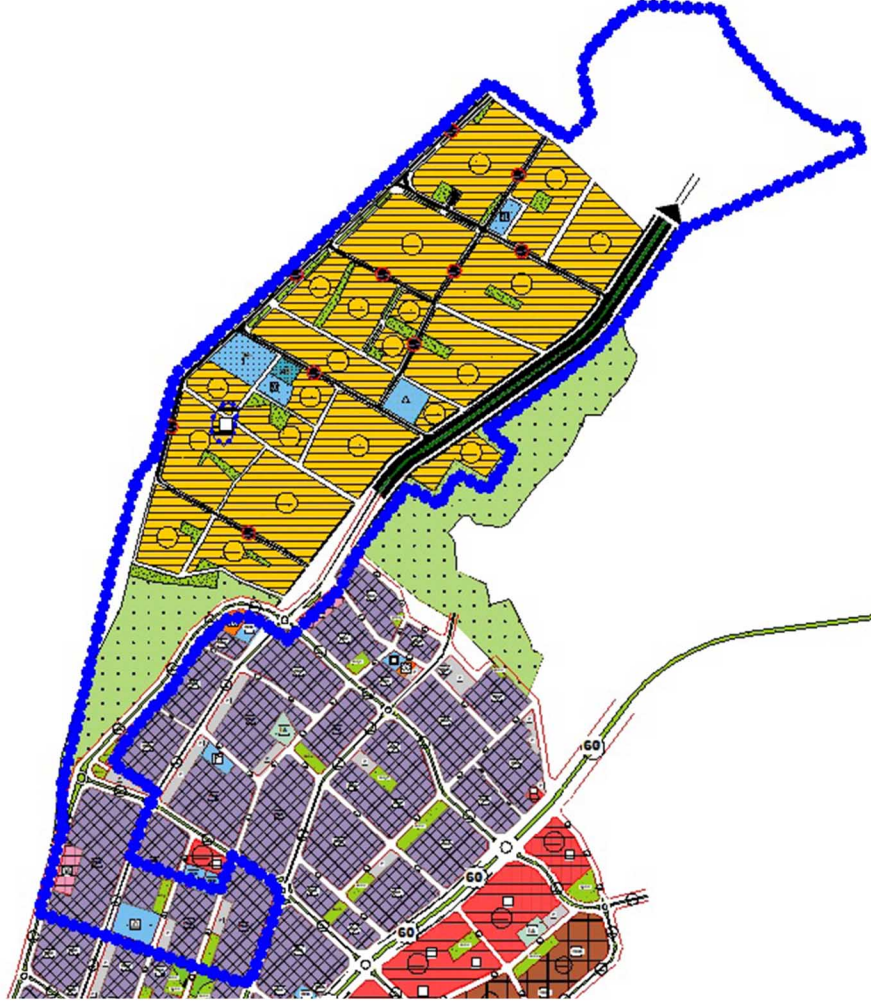
Toplantıya Katılmadı.

  
Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

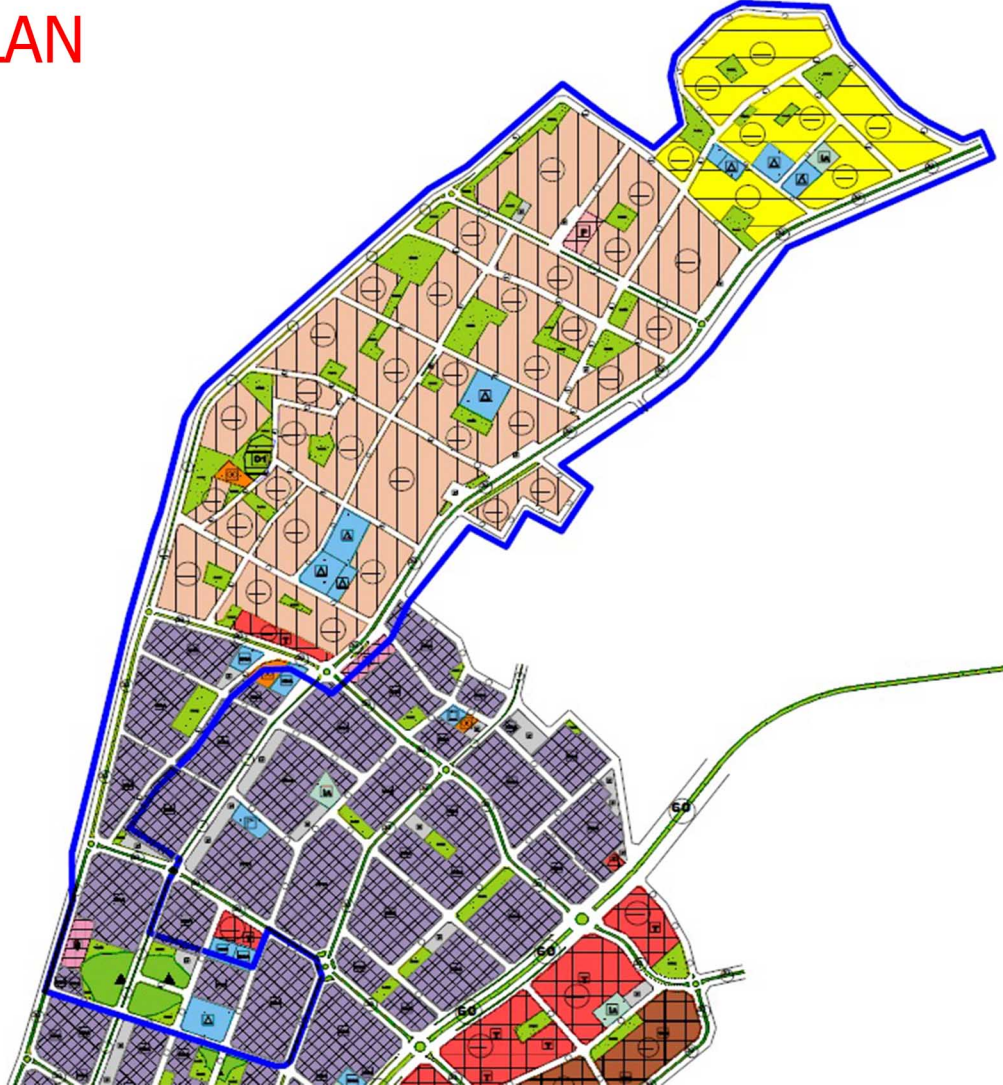
  
Yusuf KARAMANCI  
İmar Kom. Üyesi

  
Selçuk BENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi

# MEVCUT PLAN



# ÖNERİ PLAN





**T.C.  
ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ**

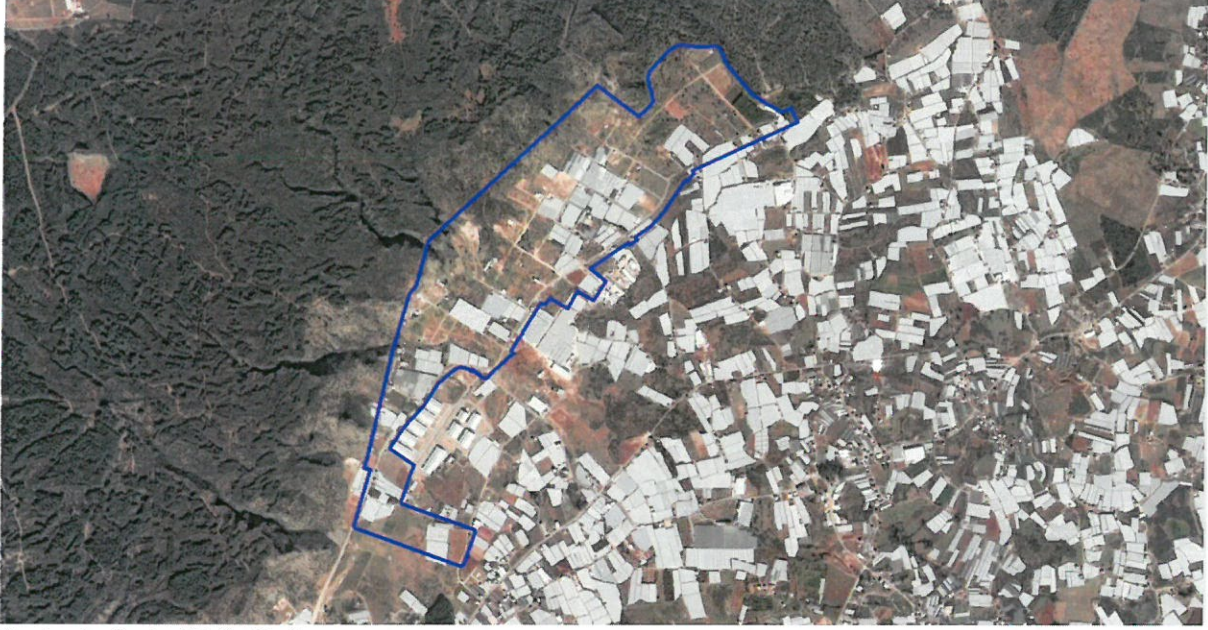
**ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, ALTIYAK MAHALLESİ  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU PLAN  
AÇIKLAMA RAPORU**

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

**2020**

**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/>**

Plan revizyonu; Antalya İli, Kepez İlçesi, Altıyayak Mahallesi'nin bir kısmında, N25-C-21-D ve N25-C-25-C nolu 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftalarında yer alan alanları kapsamaktadır (Bkz: Resim 1 ve 2).



Resim 1: Uydu Görüntüsü

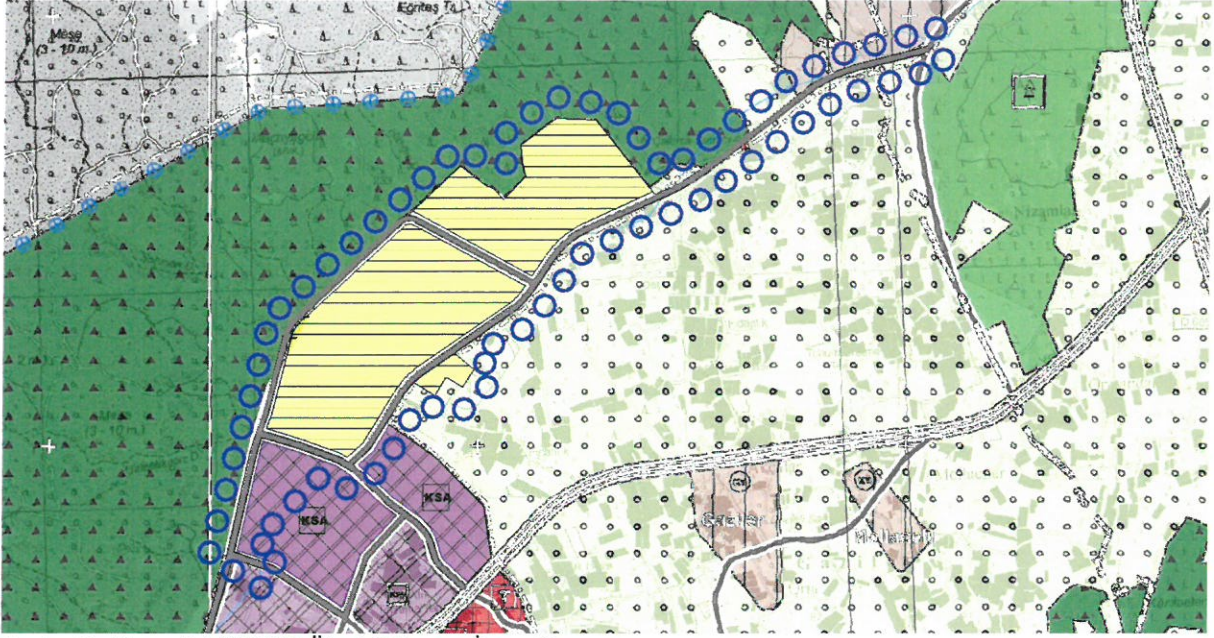


Resim 2: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

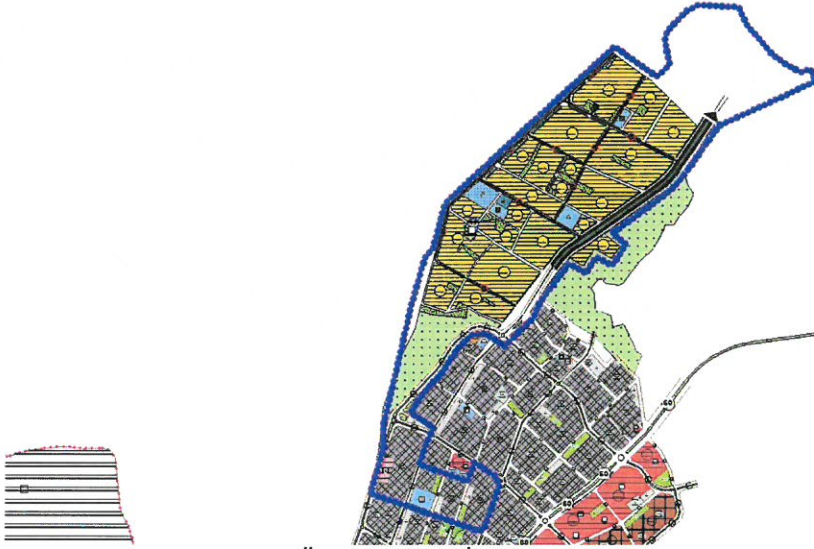
Plan revizyonu yapılan alanın imar planları Varsak Belediyesi döneminde 1990'lı yıllarda onaylanmıştır. Plan üzerinde 0.30, 0.40, 0.50, 0.60, 0.75 ve 0.90 emsal değeri bulunan konut alanları yer almaktadır. 2001 yılında onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında ise bölgenin emsal değeri  $E=0.75$  olarak belirlenmiş ve alt ölçek planlar revize edilmeden inşaat ruhsatı verilemez plan notu eklenmiştir.

Bölgede yoğun olarak bulunan emsal değeri  $E=0.90$  olan konut alanları nedeniyle bölgede imar çapı ve inşaat ruhsatı verilememektedir. Bu nedenle bir revizyon yapılması gerekmektedir.

Bu revizyonun yapılabilmesi ve bölgedeki problemlerin düzeltilebilmesi amacıyla sırasıyla 1/25000 nazım imar planları revize edilerek onaylanmıştır (Resim 3 ve 4).



Resim 3: Mevcut 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Resim 4: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

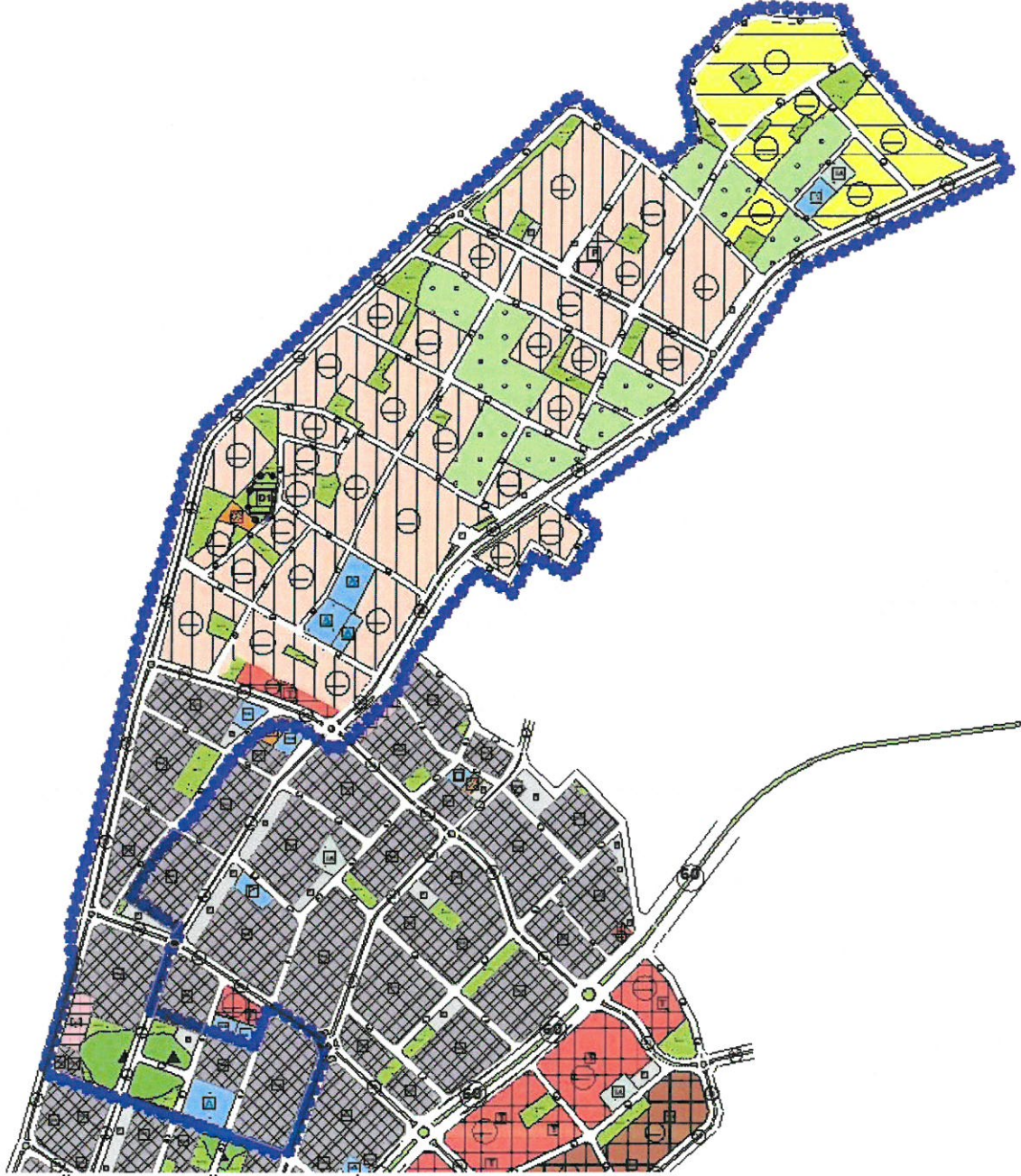
1/25000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile bölgedeki emsal farklılıklarını düzeltmek ve üst planına uygun hale getirmek için 0.30 emsal değeri bulunan alanlar hariç tüm alanlarda emsal değeri  $E=0.75$  olarak belirlenmiştir.

Bölgede yer alan tapu kayıtlarında zeytin bahçesi olan tüm parseller tarım alanı olarak planlanmıştır. Bölgedeki emsal farklılıkları giderilirken yeni alanların da eklenmesi nedeniyle planlama nüfusu mevcut planına göre 2678 kişi artmıştır. Bölgenin donatı ihtiyacı yeniden ele alınarak yönetmelik hükümlerindeki ihtiyaca göre düzenlenmiştir.

Zeytin bahçesi olan alanların tarım alanı olarak ayrılması sonucu bu alanlarda yer alan sosyal tesis alanlarının kaldırılması nedeniyle sosyal tesis alanları azalmıştır ancak diğer donatı alanları artırılarak yeniden düzenlenmiştir.

Plan revizyonu yapılırken bölgenin güney batı kesimlerinde daha önce Varsak III. Etap Plan Revizyonu yapılırken bölgede yer alan Turizm Sınırının bu bölgeden kaldırılmasıyla planlanamayan kadastro parselleri ile Küçük Sanayi Alanında yer alan orman parseli de düzenlemeye katılarak; bu parsellerin de düzenlemeleri yapılmıştır. Buna göre; plana turizm

sınırı nedeniyle giremeyen kadastro parselleri sanayi alanı olarak planlanmış ve ulaşım sistemi yeni duruma göre yeniden düzenlemiştir.



Resim 5: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Mevcut plandaki küçük sanayi alanlarının sınırından geçen 30 metrelik imar yolu plana giren parsellerin küçük sanayi alanı olarak plana entegre edilmesiyle bu alanların yine sınırından geçecek biçimde güzergahı değiştirilmiş, emsal farklılıklarının düzeltildiği konut alanları yönünde 25 metre olarak devam ettirilmiş ve güney yönünde devam ederek planlama sınırının güney ve güney-doğu yönünde devam eden ve III. Etap planlama alanında yer alan 35 ve 25 metrelik imar yollarının kavşak yaptığı noktaya bağlanarak düzenlenmiştir. Planlama alanının güneyinden devam eden 25 metrelik imar yolunun İlçemiz sınırları dışında da devam ettirilerek Isparta – Antalya karayoluna bağlanması öngörülmektedir. Küçük Sanayi alanlarının ortasında yer alan 440 nolu kadastro parseli orman nitelikli olduğundan plana orman olarak işlenmiş ve çevresindeki gerekli düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenleme yapılırken orman

alanında kalan meslek lisesi alanı ise güney-doğu yönüne kaydırılarak yeniden önerilmiştir. Bunların dışında bir değişiklik yapılmamıştır (Bkz: Resim 5).

Plan revizyonu çalışması ile fonksiyon alanlarının yüzölçüm değişimi ve nüfus hesabı tablosu aşağıdaki gibidir (Bkz: Tablo 1).

PLAN FONKSİYON	MEVCUT PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
AKARYAKIT SERVİSİ ALANI	5235.19	0.36	5235.19	0.36
BELEDİYE HİZMET ALANI	0.00	0.00	2987.48	0.20
CAMİ ALANI	1853.42	0.13	2857.79	0.20
İLKOKUL ALANI	8983.97	0.61	10674.02	0.73
MESLEK LİSESİ ALANI	8834.43	0.60	8487.50	0.58
ANAOKULU ALANI	0.00	0.00	2500.01	0.17
ORTAOKUL ALANI	6135.26	0.42	7618.27	0.52
KONUT ALANI 0.30	105714.16	7.22	105704.46	7.22
KONUT ALANI 0.40	8049.52	0.55	0.00	0.00
KONUT ALANI 0.50	66431.40	4.54	0.00	0.00
KONUT ALANI 0.60	70929.96	4.85	0.00	0.00
KONUT ALANI 0.75	6306.84	0.43	483780.50	33.06
KONUT ALANI 0.90	239267.13	16.35	0.00	0.00
<b>TOPLAM KONUT ALANI</b>	<b>496699.01</b>	<b>33.94</b>	<b>589484.96</b>	<b>40.28</b>
ORMAN ALANI	0.00	0.00	23449.60	1.60
PARK ALANI	57680.14	3.94	84489.90	5.77
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	79078.65	5.40	111021.87	7.59
TİCARET ALANI	0.00	0.00	7340.01	0.50
SOSYAL TESİS ALANI	4373.44	0.30	2535.82	0.17
DOĞAL SİT ALANI	5531.34	0.38	5531.34	0.38
TRAFO ALANI	1519.47	0.10	3983.89	0.27
TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN	0.00	0.00	137234.41	9.38
PAZAR ALANI	0.00	0.00	4322.77	0.30
PLANSIZ ALANLAR	338455.79	23.13	26478.26	1.81
<b>İMAR YOLLARI</b>	<b>449065.62</b>	<b>30.69</b>	<b>427212.64</b>	<b>29.19</b>
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>1463445.73</b>		<b>1463445.73</b>	
<b>NÜFUS EMSAL: 0.30</b>	<b>1332</b>		<b>1332</b>	
<b>NÜFUS EMSAL: 0.40</b>	<b>135</b>		<b>0</b>	
<b>NÜFUS EMSAL: 0.50</b>	<b>1395</b>		<b>0</b>	
<b>NÜFUS EMSAL: 0.60</b>	<b>1787</b>		<b>0</b>	
<b>NÜFUS EMSAL: 0.75</b>	<b>199</b>		<b>15239</b>	
<b>NÜFUS EMSAL: 0.90</b>	<b>9044</b>		<b>0</b>	
<b>TOPLAM NÜFUS</b>	<b>13893</b>		<b>16571</b>	
<b>NÜFUS ARTIŞI</b>		<b>2678</b>		

Tablo 1: Fonksiyon Alanlarının Yüzölçüm Değişimi ve Nüfus Hesabı (1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisine Göre Hazırlanmıştır).

#### PLAN NOTLARI:

##### A.KENTSEL ALAN KULLANIMI

##### A.1. GELİŞME KONUT ALANI

1. GELİŞME KONUT ALANINDA BRÜT YOĞUNLUK 0/100 KİŞİ/HA ARALIĞINDADIR.
2. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA, BELİRTİLEN YOĞUNLUK (KİŞİ/HA) ÜST LİMİTLERİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA YOĞUNLUK VE EMSAL DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.
3. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA YAPILACAK REVİZYON VE DEĞİŞİKLİKLERDE YOĞUNLUK (K/HA) VE EMSAL DEĞERLERİ BELİRLENİRKEN, ONAYLI PLANLARDAN GELEN YOĞUNLUK VE EMSAL KARARLARI DİKKATE ALINACAK, HERHANGİ BİR ARTIŞ

ÖNGÖRÜLMESİ HALİNDE GEREKLİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI DÜZENLENECEKTİR.

### **A.3. BELEDİYE HİZMET ALANI**

1. BU ALANLARDA İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YAPILABİLİR.

### **A.5. TİCARET ALANI**

1. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLA BELİRLENECEKTİR.  
2. BU ALANLARDA; İŞ MERKEZİ, OFİS, BÜRO, İŞ HANI, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VE ÖZEL KATLI OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSANE, ÖZEL EĞİTİM, ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR İSTASYONLARI YAPILABİLİR.  
3. BU ALANLARDA KATLI OTOPARK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ YAPILABİLMESİ İÇİN İMAR PLANINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

### **A.7. KÜÇÜK SANAYİ ALANI**

1. YAŞAYANLARIN GÜNLÜK BAKIM, TAMİR, SERVİS VE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN ATÖLYE, İMALATHANE İLE DEPOLARIN YERLEŞMELERE YAKIN VEYA KOLAY ULAŞILABİLİR YERLERİNDE YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.  
2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ÇEVRE KALİTESİNİN KORUNMASI VE KİRLİLİĞİNİ ÖNLEYECEK ŞEKİLDE ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

### **A.9. PAZAR ALANI**

1. BU ALANDA, YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANDA BELİRLENECEKTİR.

## **B. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**

### **B.1. PARK**

1. YAŞAYANLARIN DİNLENME, GEZİNTİ VE EĞLENME GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜZENLENEN YEŞİL ALANDIR.  
2. BU ALANDA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILMAK KAYDIYLA AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERGOLE, KAMERİYE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, WC, TAKSİ DURAĞI, TRAFİKO GİBİ TESİSLER YAPILABİLİR.

### **B.1.KENT ORMANI**

1. BU ALANDA; GÜNÜBİRLİK VE REKREASYON İHTİYACINI KARŞILAMAYA YÖNELİK OLARAK, ORMAN  
2. VE SU İŞLERİ BAKANLIĞINCA ORMAN İÇİ DİNLENME TESİSLERİ YAPILABİLİR VE İŞLETİLEBİLİR.

## **C. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**

### **C.1. EĞİTİM ALANI**

1. BU ALANLAR; OKUL ÖNCESİ, İLK, ORTA FONKSİYONLARINDA HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERE AİT GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN TESİSLERİ (YURT, YEMEKHANE, SPOR SALONU VB.) İÇİN AYRILAN ALANLARDIR.



2. BU ALANDA; ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILMASI İÇİN MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMASI VE İMAR PLANINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

### **C.3. SOSYAL TESİS ALANI**

1. SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARIN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

### **C.4. SAĞLIK TESİSİ ALAN**

1. SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI, HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI ALANLARDIR.
2. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILMASI İÇİN SAĞLIK BAKANLIĞI'NIN TAŞRA TEŞKİLATINDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI VE İMAR PLANINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

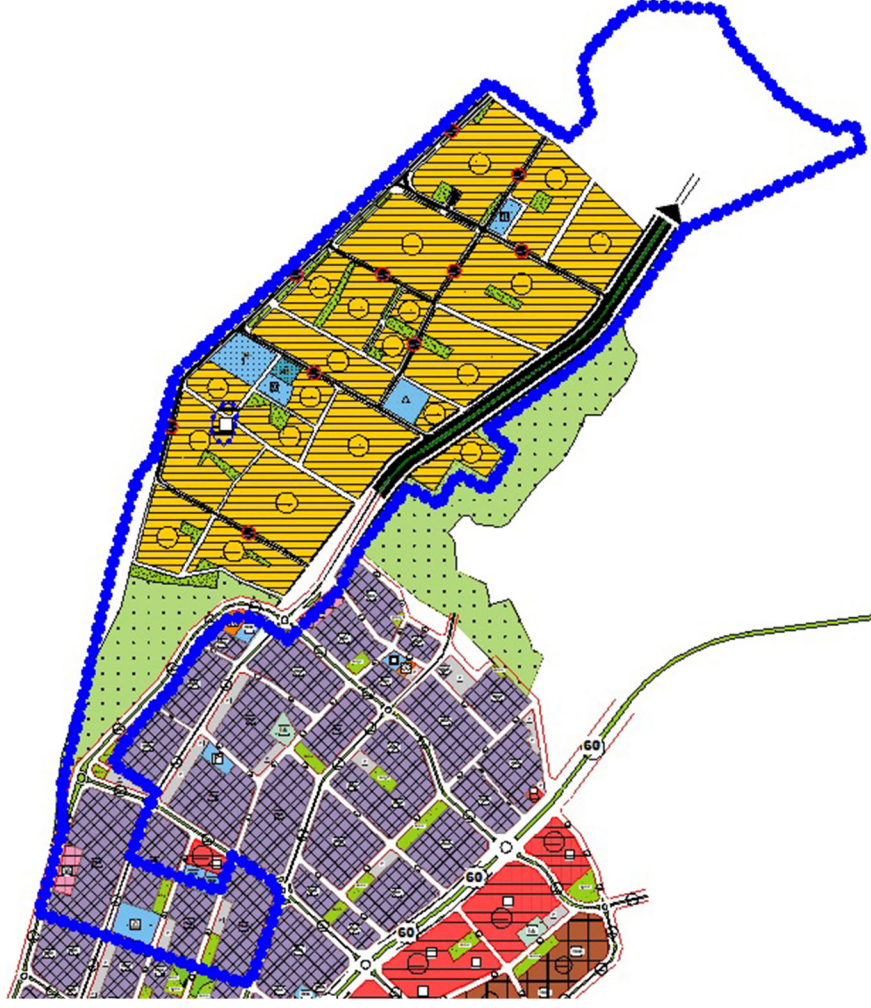
### **C.5. İBADET ALANI**

1. BU ALANDA; İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI, DİNİ TESİS VE KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASILHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKIN DA YAPILABİLİR.
2. GAYRİ SİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAMAK VE GİRİŞ-ÇIKIŞLARI İBADET YERİNİN GİRİŞLERİNDEN AYRI OLMAK KAYDIYLA DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞINCA BELİRLENECEK USUL VE ESASLARA GÖRE DİNİ TESİSE HİZMET VEREN TİCARİ MEKÂNLAR YAPILABİLİR. BU MEKÂNLARIN, ARAZİNİN DURUMUNA GÖRE EN FAZLA BİR CEPHESİNİN AÇIĞA ÇIKMASI VE DİNİ TESİSİN TABAN ALANINI GEÇMEMESİ ESASTIR.

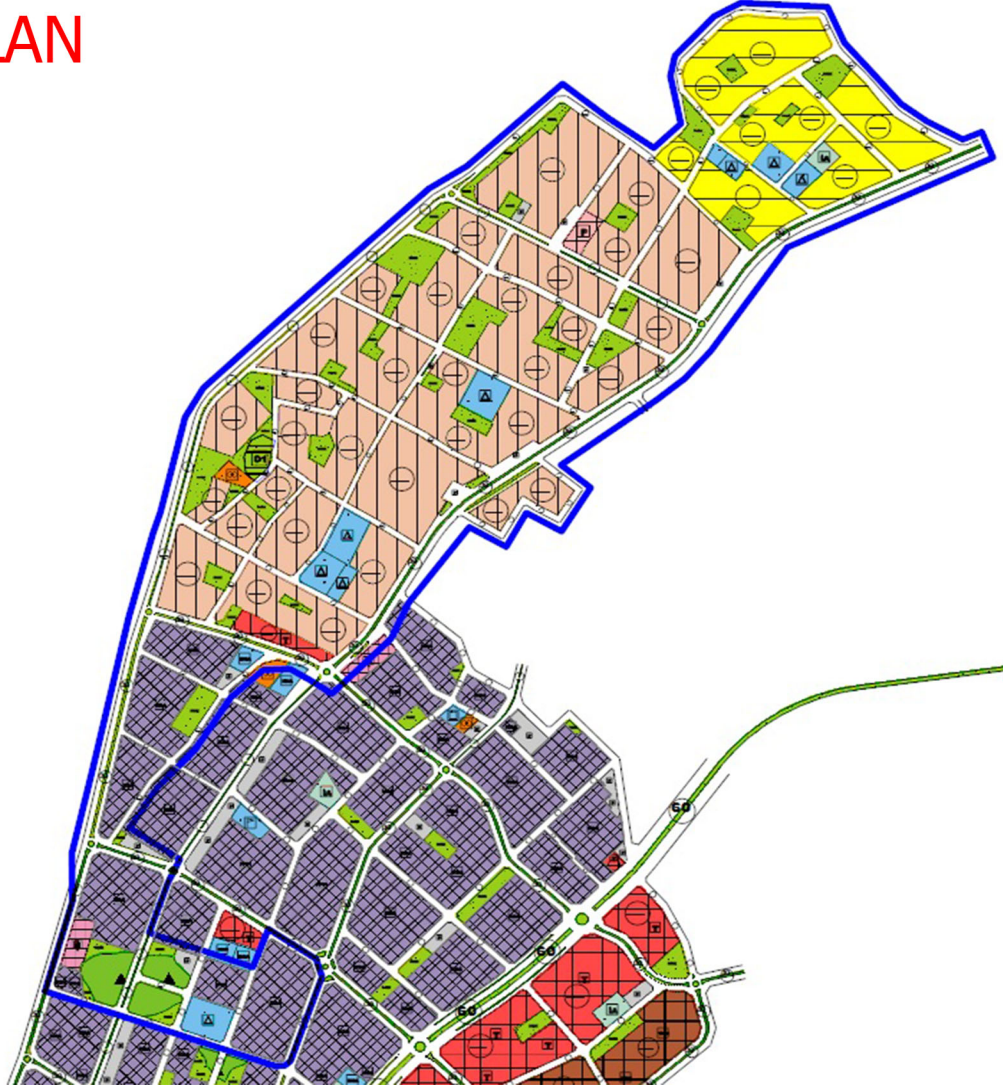
### **D. DİĞER**

1. PLAN KAPSAMINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

# MEVCUT PLAN



# ÖNERİ PLAN





**T.C.**  
**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı  
Planlama Şube Müdürlüğü

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** :Kepez Belediyesi  
**Mahalle** :Altıayak Mahallesi  
**Ada/Parsel** :-  
**Ölçek** :1/5000

Kepez Belediyesi sınırları içerisinde Altıayak mahallesinde yaklaşık 146 ha'lık alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.11.2020 tarihli toplantısında gündemin 95. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu 12.10.2020 tarihli ve 581 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı kararları yönünden incelenmiş olup plan kararları açısından herhangi bir uyumsuzluk bulunmamaktadır.

Planlama alanında mevcut durumda 0.30, 0.40, 0.50, 0.60, 0.75 ve çoğunluğu 0.90 emsal değeri bulunan konut alanları yer almaktadır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında alan E:0.75 olarak belirlendiği ve alt ölçekli planlar revize edilmeden inşaat ruhsatı verilemez plan notu bulunmakta olduğundan Öneri plan ile bölgede E:0.30 olan alanlar hariç diğer konut alanlarının E:0.75 olarak belirlendiği görülmektedir. Emsal artışı ile alanda nüfus artışı yaşanmaktadır. Plan Açıklama Raporuna göre alan dağılımları incelendiğinde öneri planda yer alan donatıların Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı tablosu ile uyumsuzluklarının olduğu görülmektedir.

Planlama alanının güney batı kısmında Turizm sınırlarını kaldırılmasıyla plansız kalan kadastro parselleri ile Küçük Sanayi alanında yer alan orman parselinin de plana dâhil edildiği görülmektedir.

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan Doğal Sit Alanının park alanı olarak önerilmiş olması sebebiyle konunun Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu görüşü alındıktan sonra değerlendirilmesi gerekmektedir.

Planlama alanı içerisinde kurum görüşleri alınmamış alanlar bulunmaktadır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir.