



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



107

Sayı : E-90852262-105.03-264670

05.04.2023

Konu : Kepez İlçesi, Fabrikalar Mah., 7196 ada, 3 parsel 1/1000 UİP. değ. Askı itiraz.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Kepez Belediye Meclisi'nin 01.03.2023 tarih ve 50 sayılı kararı ile uygun bulunan, Fabrikalar Mahallesi, 7196 ada, 3 parselin ticaret alanından otel alanına dönüştürülmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazın incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av. Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek: 1- İlçe BMK, 2- İtiraz Dilekçesi, 3- İtiraza konu 1/1000 UİP değ. 4- Plan açıklama raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doęrulama Kodu: /pY1Pj-PgZiqi-GPSC12-4DtHhk-ENNH990G Doęrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Didem AKTUĞ
Y.Şehir Plancısı
Telefon No:(242)248 76 81





T.C.
KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Toplantı Yılı	2023		
Toplantı Ayı	03 / MART		
Toplantı Tarihi ve Günü	01-03-2023 / Çarşamba		
İlgili Müdürlük	KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Karar No	50
Evrakın Özü	İtirazlar	Karar Tarihi	01-03-2023

GÜNDEMİN 14. MADDESİ

Kepez Belediye Meclisinin 05.09.2022 tarihli, 227 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi Fabrikalar Mahallesi 7196 ada 3 parselin 1/5000 ölçekli Nazım imar planına uygun olarak, ticaret alanından otel alanına dönüştürülmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin hazırlanan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.02.2022 tarih ve 122 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresinde yapılan itiraz hakkındaki;

İmar Komisyonu Raporu:

Rapor Tarihi: 07.02.2023

Rapor No: 5

Konu: Fabrikalar Mahallesi 7196 ada 3 parselle ilişkin plan değişikliği

İnceleme: Kepez Belediye Meclisinin 05.09.2022 tarihli 227 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi Fabrikalar Mahallesi 7196 ada 3 parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak, ticaret alanından otel alanına dönüştürülmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin hazırlanan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.02.2022 tarih ve 122 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresinde yapılan itirazlar konusu.

Komisyon Görüşü: Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askıda yapılan itirazın **uygun olduğu** kanaatine varılmış olup, işbu rapor Meclise sunulmak üzere tarafımızca tanzim edilmiş ve imza altına alınmıştır

Komisyon Üyeleri: Murat MENZİLCİOĞLU, Nejat ATEŞ, Ali Baki SARICA uygun imzalı olup; Eren KURT (Ret) ve Cafer TURGAY (Ret)

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

K A R A R :

5393 Sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin (u) bendindeki “**İmar planlarına uygun şekilde hazırlanmış belediye imar programlarını görüşerek kabul etmek Belediye Meclisinin görev ve yetkilerindedir.**” hükmüne istinaden; Fabrikalar Mahallesi 7196 ada 3 parselin 1/5000 ölçekli Nazım imar planına uygun olarak, ticaret alanından otel alanına dönüştürülmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin hazırlanan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.02.2022 tarih ve 122 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresinde yapılan itirazın **İmar Komisyonundan** geldiği şekli ile **uygun olduğuna oy çokluğu** ile karar verildi (Ak Parti Grubu, MHP Grubu, İyi Parti Grubu Kabul, CHP Grubu, Gelecek Partisi Üyesi Eşraf URAL Ret).

Hakan TUTUNCU
Kepez Belediye Başkanı

Fatma TUTAN
Divan Katibi

Mekin Arslan BAŞAK
Divan Katibi



22.07.2022

**KEPEZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

**ANTALYA İLE KEPEZ İLÇESİ FABRİKALAR MAHALLESİ 7196 ADA 3 PARSELDEKİ 07.02.2022
TARİHİNDE ASKIYA ÇIKARTILAN PLANA İTİRAZIMIZ**

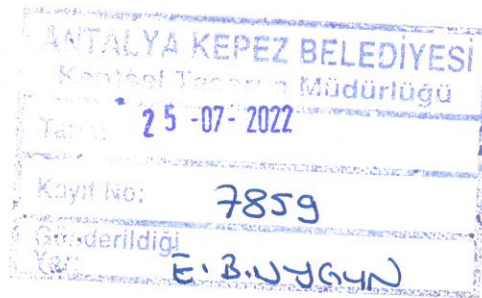
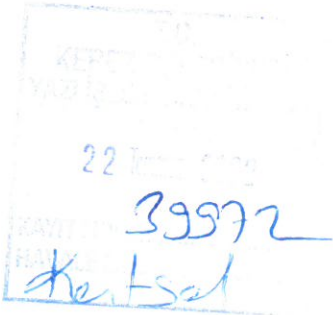
Büyükşehir Belediye meclisinde değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekte uygulama imar planı değişikliği tarafımızca uygun görülmemiştir.

Kepez Belediye meclisine sunduğumuz ve meclisce kabul edilmiş bulunan imar planı değişikliği notlarının tekrar kabul edilerek plan değişikliğinin bu çerçevede onaylanarak itirazımızın kabul edilmesini arz ederiz.

TEMAY TEMİZLİK HİZ.SAN VE DİŞ
TİC.LTD.ŞTİ

E.BU

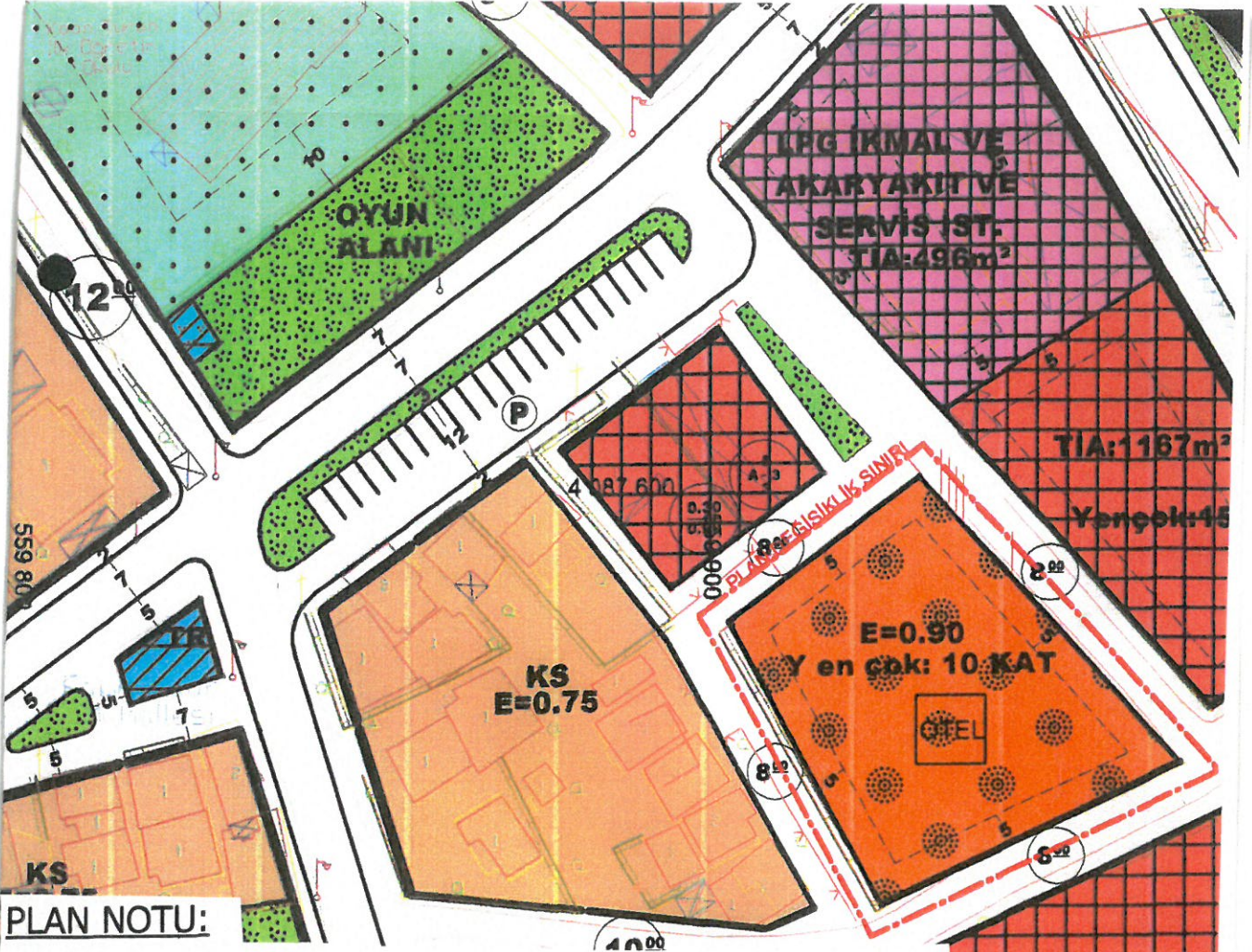
TEMAY TEMİZLİK HİZMETLERİ
SAN. ve DİŞ. TİC. LTD. ŞTİ.
Osmanlıye Mah. Çirpici Köşyolu Sok.
No:5 Bakırköy / İSTANBUL
Bakırköy V.D. 897 006 975



Aydoğanlar Plaza Prof. Muammer Aksoy Cad. No: 5 Zeytinburnu / İstanbul

Tel : 90 212 665 86 32 Fax : 90 212 679 25 09

www.temay.com info@temay.com



PLAN NOTU:

1. BODRUM KATLARDA TURİSTİK TESİSLERİN YATAK ÜNİTELERİ DIŞINDA TESİSE YÖNELİK DİĞER KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BODRUM KATLARDA EĞLENCE ÜNİTELERİ, RESTORAN, YÜZME HAVUZLARI, HAMAM, SAUNA, MASAJ, TOPLANTI SALONU, SPOR, JİMNASTİK SALONU, OTOPARK, İŞLİK, MUTFAK GİBİ ÜRETİM ALANLARI VE DEPO, SOYUNMA VE GİYİNME ÜNİTELERİ, SAĞLIK ÜNİTELERİ, WC VB. SERVİS AMAÇLI TURİZM TESİSİNİN TAMAMLAYICISI TÜRDEKİ KULLANIMLAR YAPILMASI HALİNDE BU ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. ÇATI, ÇELİK KONSTRÜKSİYON YAPILABİLİR.

2. TESİSAT KATI KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ. EMSAL HESABINA DAHİL DEĞİLDİR. İSKAN EDİLMEMEK VE BAŞKA AMAÇLA KULLANILMAMAK ŞARTI İLE TESİSAT KATI MAKSİMUM YÜKSEKLİĞİ BRÜT 2.60 MT OLABİLİR.

3. ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ MAX 8 MT'DİR.

4. OTOPARK OLARAK YAPILMAK ŞARTIYLA 3. VE 4. BODRUM KAT YAPILABİLİR.

5. PARSELDE ÇATI EĞİMİ EN FAZLA %40 OLABİLİR

6. ÇATILAR KIRMA, BEŞİK YA DA EĞİMLİ ÇATI YÜZEYİNİ 50 CM'DEN FAZLA TAŞMAMAK, ÇATI BAŞLANGIÇ VE BİTİŞ NOKTALARINI DEĞİŞTİRMEMEK KAYDI İLE TONOZ ŞEKLİNDE OLABİLİR.

7. MAHYA KOTUNU AŞMAMAK KAYDIYLA MİMARİ VE ESTETİK İHTİYACI KARŞILANABİLMEK İÇİN ÇATI ŞEKLİ SERBESTİR. ÇATI ARASINDAKİ MEKANLARDA MAHYA YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK VE ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE KALMAK ŞARTIYLA AŞGARI YÜKSEKLİK SARTI ARANMAZ.

**ANTALYA İLİ, (BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ), KEPEZ BELEDİYESİ,
KONU; FABRİKALAR MAHALLESİ, 7196 ADA 03 PARSEL
1/1.000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili, Kepez ilçesi, Fabrikalar mahallesi sınırları içerisinde bulunan O25-a-09-d-2c imar planı paftasına giren, 7196 ada 03 parsel, 2159,40 m2 olup 30 m.lik ana ulaşım aksının bir arkasındaki ada üzerinde yer almaktadır.



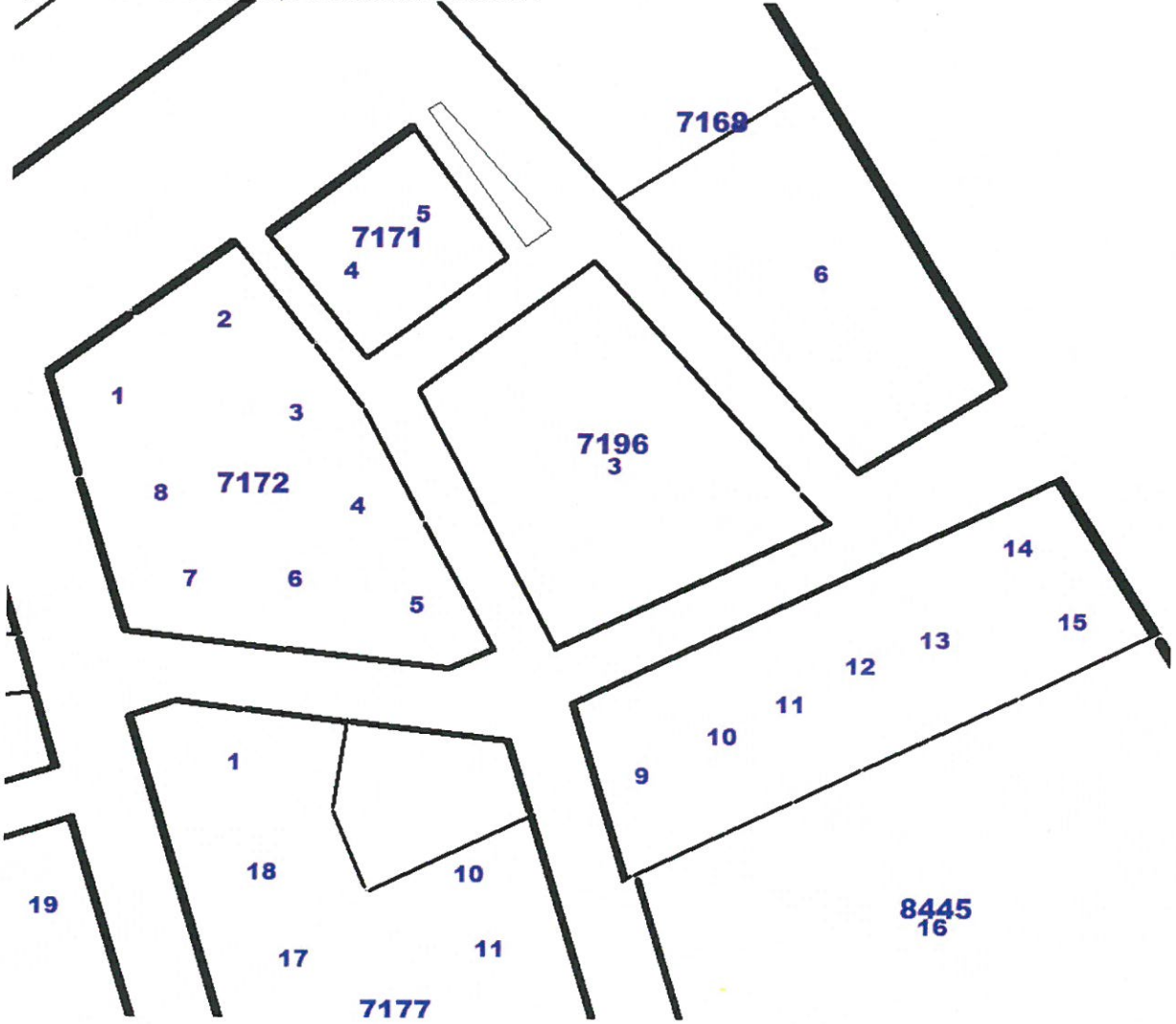
2.PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

7196 ada 03 parsel, mevcut ve yürürlükteki üst ölçekli plan kararlarına göre (1/5000 ve 1/25000) MİA (Merkezi İş Alanları) tanımlı bölgede kalmakta iken 1/5000 nazım imar planında plan değişikliği yapılarak Turizm Alanına dönüştürülmüştür.

2159 m2 büyüklüğündeki parselin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak "Otel Alanı" olarak belirlenmesi amaçlanmaktadır.

3.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

7196 ada 03 parselin bulunduğu alanda imar uygulaması yapılmış olup parsel içerisinde ruhsatlı yapı bulunmamaktadır.



4.PLANLAMA KARARLARI

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına tanımlanan MİA (Merkezi İş Alanları) sınırı 7196 nolu adayı kapsayacak şekilde tanımlanmıştır. Buna göre; 7196 ada 03 nolu parsel mevcut ve yürürlükte bulunan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına göre aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır.

- **1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI NOTLARI**
Merkezi İş Alanları (MİA)

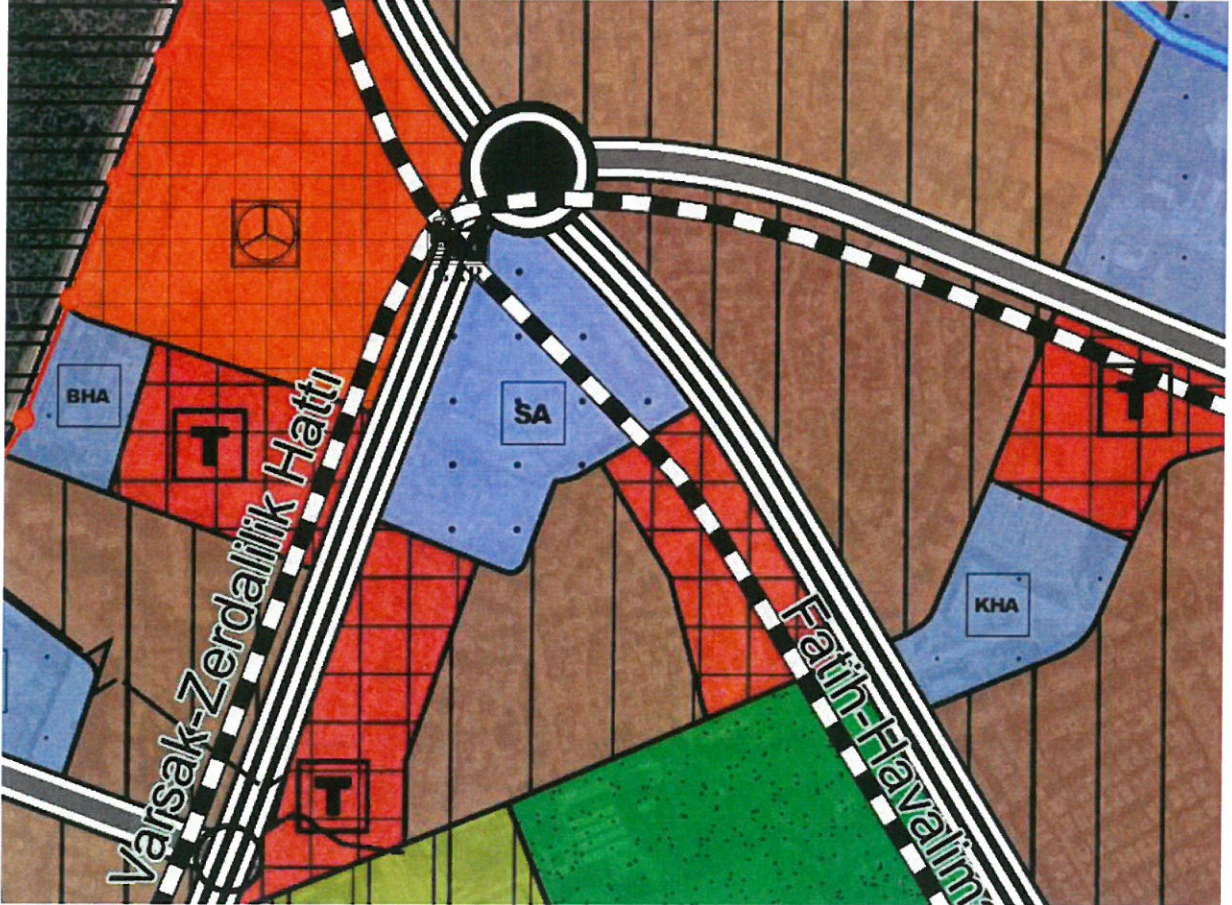
Plan Notu24- Ticaret + Konut İşlevli İmar Uygulaması Tamamlanmış MİA Amaçlı Dönüşüm Alanları

Bu alanlar, Ticaret ve konut işlevli olup, onaylı plana göre yapılanmıştır. Bu alanlarda Ticaret, Büro Hizmetleri ve Konut Alanları birlikte yer alabilir. Kentsel Tasarım, Peyzaj ve açık alan düzenlemeleri, projelendirmeleri yapılarak yaya ağırlıklı çözümleri getirilebilir. Bu alanlardaki yapı yoğunluğu yürürlükte bulunun Uygulama İmar Planlarındaki gibidir.

Diğer taraftan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı hükümlerine göre alan şu şekilde tanımlanmaktadır.

- **1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI NOTLARI**
5.5.2 Ticaret Alanları

- BU ALANLARDA; İŞ MERKEZİ, OFİS, BÜRO, İŞ HANI, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VE ÖZEL KATLI OTOYERKLER, 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 YAPILAN, AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI YAPILABİLİR.



Yukarıda verilen üst nitelikli 1/25000 ölçekli plan notları ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Notlarına göre söz konusu alanda Ticari işlevlerin yer alabileceği belirtilmektedir.

1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı notlarına göre tanımlanan ticari işlevlerden alanda "OTEL" yapılabileceği detayı da mevcuttur.

Bu kapsamda; gerek üst ölçekli Plan kararları ve gerekse de parselin bulunduğu konumda bir "Turizm Tesisi Alanı"nın hayata geçirilmesinin kent ölçeğinde yaratacağı girdi ve faydalar açıktır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı notları ile alanda Konut ve Ticari işlevlerin bir arada yer alabileceği belirtildiğinden, alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Turizm Tesis Alanı" olarak teklif edilmesi bölge için öngörülen planlama stratejileri yönünden uyumludur.

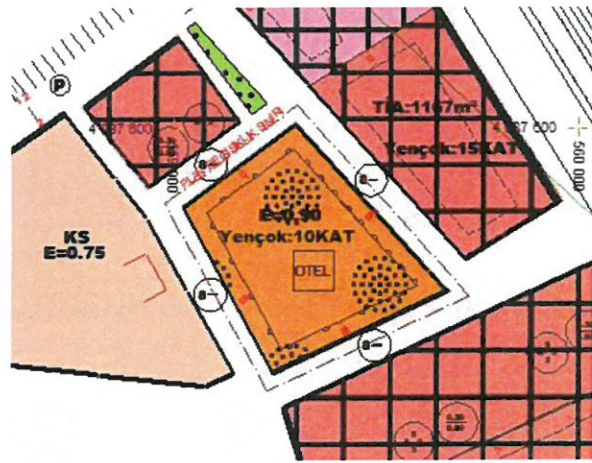
Diğer taraftan; Antalya Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı UKOME Şube Müdürlüğü'nün 25.10.2013 tarihli yazısı ile plan değişikliğine konu 7196 ada 03 nolu parselin hâlihazırdaki fonksiyonu, kullanımı ve kapasitesinin değişmemesi durumunda, ulaşım açısından mevcut duruma kıyasla bir farklılık oluşmayacağı belirtilmektedir.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde; 7196 ada 03 parsel özelinde yapılmak istenilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin üst ölçekli Nazım İmar Planı kararlarında yer alan fonksiyonlar çerçevesinde önerildiği ve plan değişikliğinin turizm belgesi alabilmesi amacıyla yönelik olduğu ayrıca, önerilen plan değişikliğinin mevcut kullanıma göre servis giriş ve çıkışlarının arttırmadığı dikkate alınarak değerlendirilmesi gerektiği anlaşılmaktadır.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine uygun olarak 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği yapılarak, parsel "Otel Alanı" olarak planlanmıştır. Plan notları plan üzerinde belirtilmiştir. Böylelikle yapılacak yapının belgeli bir turizm tesisi haline getirilmesi amaçlanmaktadır.



Mevcut 1/1.000 uygulama imar planı



Öneri 1/1.000 uygulama imar planı

5.PLAN NOTLARI

1. BODRUM KATLARDA TURİSTİK TESİSLERİN YATAK ÜNİTELERİ DIŞINDA TESİSE YÖNELİK DİĞER KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BODRUM KATLARDA EĞLENCE ÜNİTELERİ, RESTORAN, YÜZME HAVUZLARI, HAMAM, SAUNA, MASAJ, TOPLANTI SALONU, SPOR, JİMNASTİK SALONU, OTOPARK, İŞLİK, MUTFAK GİBİ ÜRETİM ALANLARI VE DEPO, SOYUNMA VE GİYİNME ÜNİTELERİ, SAĞLIK ÜNİTELERİ, WC VB. SERVİS AMAÇLI TURİZM TESİSİNİN TAMAMLAYICISI TÜRDEKİ KULLANIMLAR YAPILMASI HALİNDE BU ALANLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR. ÇATI, ÇELİK KONSTRÜKSİYON YAPILABİLİR.
2. TESİSAT KATI KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ. EMSAL HESABINA DÂHİL DEĞİLDİR. İSKÂN EDİLMEMEK VE BAŞKA AMAÇLA KULLANILMAMAK ŞARTI İLE TESİSAT KATI MAKSİMUM YÜKSEKLİĞİ BRÜT 2.60 MT OLABİLİR.
3. ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ MAX 8 MT'DİR.
4. OTOPARK OLARAK YAPILMAK ŞARTIYLA 3. VE 4. BODRUM KAT YAPILABİLİR.
5. PARSELDE ÇATI EĞİMİ EN FAZLA %40 OLABİLİR
6. ÇATILAR KIRMA, BEŞİK YA DA EĞİMLİ ÇATI YÜZEYİNİ 50 CM DEN FAZLA TAŞMAMAK, ÇATI BAŞLANGIÇ VE BİTİŞ NOKTALARINI DEĞİŞTİRMEMEK KAYDI İLE TONOZ ŞEKLİNDE OLABİLİR.
7. MAHYA KOTUNU AŞMAMAK KAYDIYLA MİMARİ VE ESTETİK İHTİYACI KARŞILANABİLMEK İÇİN ÇATI ŞEKLİ SERBESTİR. ÇATI ARASINDAKİ MEKÂNLARDA MAHYA YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK VE ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE KALMAK ŞARTIYLA ASGARİ YÜKSEKLİK ŞARTI ARANMAZ.

Nihal KARAAĞAÇ
Şehir ve Bölge Plancısı
A Çatılı Plan Yapımı Belgesi
Dosya No: 2019
Konaklı Mah. Alparslan Türkeş Biv.
No: 10 Bodrum / MUĞLA
Bodrum V.D.:5010103034

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 DGUHV7ZU	MD Tarihi: 05.01.2021 Proje Kayıt No: 07-2021-3175 Üye: NİDA BİLAL KURT (616)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kişiliğinin bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	

PLAN-SAN
Planlama Mm.Müh.İnşaat Taahhüt Tic. Ve San. Ltd.Şti.
Oto Kirazlı Tic. Ve San. Ltd.Şti.
Tahripazarı Mah. 47. Sokak Yerebakan İş Merkezi
K:2 No:3 070-40 ANTALYA
Tel.: 0242 241 16 19 Fax: 0242 242 36 65
Ant.Kurumlar No: 13 16 2000 Tic.Sic.No: 26140
Mersis No: 08 30 0062 1300 0013