

46



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



Sayı : 10395726-105.06.99-Otomatik
Konu : Kepez, Fabrikalar Mah., 25044 Ada 1 Parsel
1/25000 Nip

BAŞKANLIK MAKAMINA

Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Fabrikalar Mahallesi 25044 ada 1 parselin "Ticaret Alanından", "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği konusunun incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Barış SOYKAM
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkan V.

Uygun görüşle arz ederim.
Serkan TEMUÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

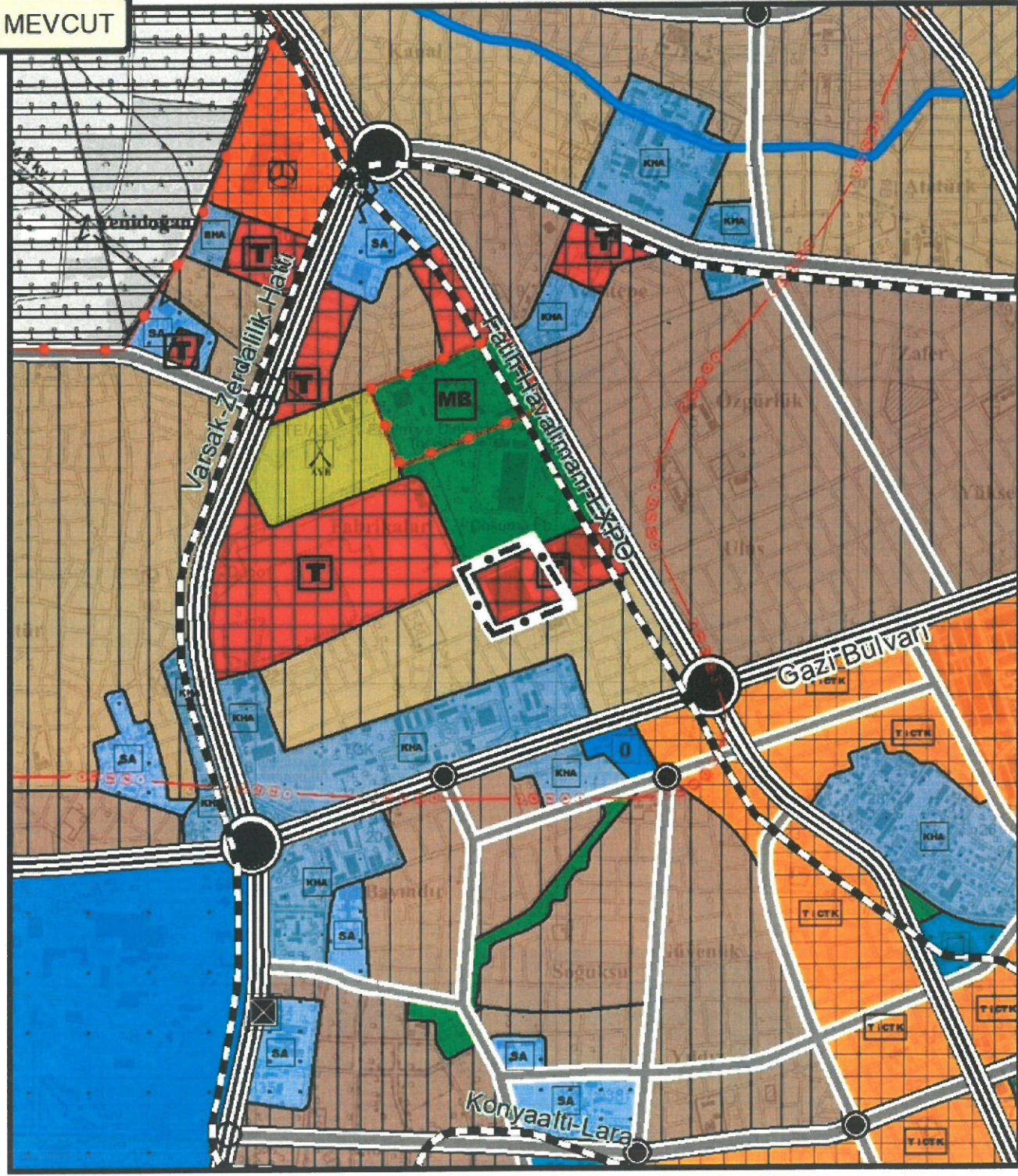
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av. Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ekler :
1 - 1/25.000 ölçekli NİP Değ.
2 - Açıklama Raporu

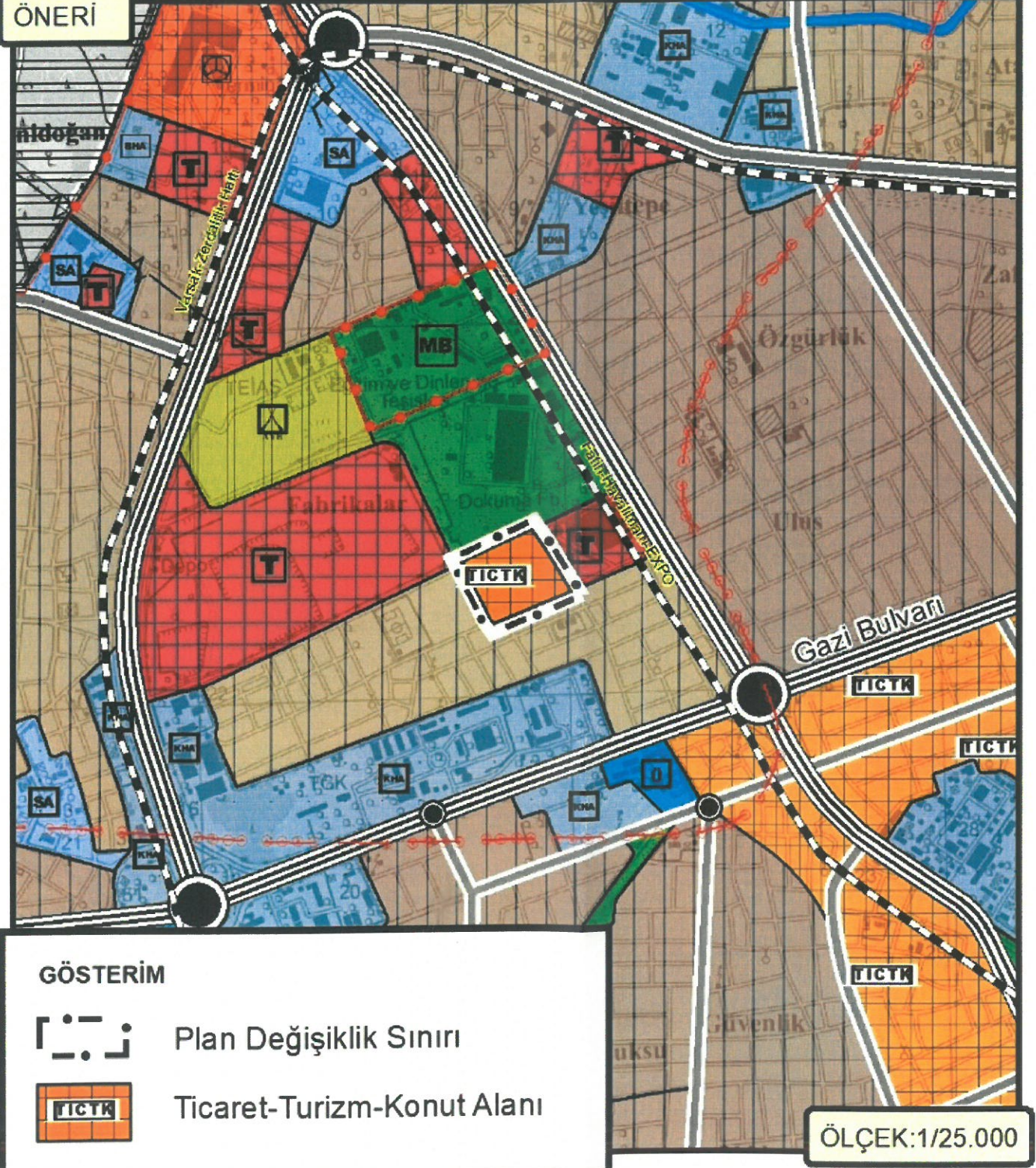
Antalya İli,
Kepez İlçesi,
Fabrikalar Mahallesi, 25044 Ada 1 Parsel,
1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



MEVCUT



ÖNERİ



GÖSTERİM



Plan Değişiklik Sınırı



Ticaret-Turizm-Konut Alanı

ÖLÇEK:1/25.000

İçindekiler

1	PLANLAMA ALANINI TANIMI VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU.....	3
1.1	İdari Yapılanma.....	4
2	PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI.....	5
3	MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM	6
4	ALAN KULLANIMI.....	8
5	JEOLOJİ VE DEPREMSELLİK.....	8
5.1	İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt.....	8
5.2	Depremsellik	8
6	DEMOGRAFİK YAPI	9
6.1.1	Nüfus ve Yoğunluk.....	10
6.1.2	Yaşlı/Genç Oranı.....	10
6.1.3	Kadın/Erkek Oranı	10
6.1.4	Yaşa Göre Nüfus Dağılımı	10
6.1.5	Sonuç	11
6.2	Sosyo Ekonomik Yapı.....	11
7	MEVCUT PLAN BİLGİSİ	12
7.1	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	12
7.2	1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	13
7.3	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	14
7.4	1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI	16
8	NÜFUS PROJEKSİYONLARI.....	17
9	PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ	20
9.1	1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	21
9.1.1	1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kararları ve Plan Notları	22
9.2	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	22
9.2.1	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları ve Plan Notları	24
9.3	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TASLAĞI.....	25
9.3.1	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Taslağı Plan Kararları ve Plan Notları	27

Şekil Dizini

Şekil 1: Planlama Alanı Yakın Çevresi içindeki konumunu Gösterir Harita	3
Şekil 2 Planlama alanı ve yakın çevresini gösterir harita.....	4
Şekil 3 :Kepez İlçesi 25044 ada 1 parsel idari sınırlar haritası.....	5
Şekil 4: Plan Değişikliği Hazırlanan Kepez İlçesi, Fabrikalar Mahallesi Tapulaması 25044 ada 1 parsel.	7
Şekil 5: Alan Fotoğrafı 1	8
Şekil 6. 1998 Yılı Deprem Bölgeleri Haritası.	9
Şekil 7:Nüfusun Yaşa Göre Dağılımı(https://www.endeksa.com/tr/).....	10
Şekil 8:Kepez İlçesi Sosyo-Ekonomik Statü Dağılımı(https://www.endeksa.com/tr/).....	12
Şekil 9: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	13
Şekil 10: Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 10 Temmuz 2017 tarihinde 594 sayılı Karar ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz Konusu Alanı Gösterir Harita	14
Şekil 11: 1/5000 Nazım İmar Planı örneği	15
Şekil 12: 12710 Ada yürürlükteki İmar Planı	16
Şekil 13:25044/1 parselin saha önceden konut olarak planlı olduğunu gösterir pafta örneği	17
Şekil 14 Kepez İlçesi, 25044 ada 1 Parsele ilişkin Hazırlanan1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	22
Şekil 15 Kepez İlçesi, 25044 ada 1 Parsele ilişkin Hazırlanan1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	24
Şekil 16 Kepez İlçesi, 25044 ada 1 Parsele ilişkin Hazırlanan1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Taslağı.....	26

Tablo Dizini

Tablo 1. 2017 Yılı Nazım İmar Planı raporuna Merkez İlçeler Nüfus Projeksiyonları	19
Tablo 2:Alan kullanım Tablosu	23
Tablo 3:Alan kullanım Tablosu	26

1 PLANLAMA ALANINI TANIMI VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU

Antalya İli, Kepez İlçesi, Fabrikalar Mahallesi'nde bulunan 25044 ada 1 parsel, bölgenin önemli ulaşım ve ticaret akslarının kesişim noktasında stratejik bir konuma sahiptir. Parsel, Gazi Bulvarı'na ve Namık Kemal Bulvarı'na oldukça yakın olup, çevresinde birçok önemli ticaret merkezi, sosyal ve kültürel alan bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı Yakın Çevresi İçindeki Konumunu Gösterir Harita

Harita üzerinde, parselin batısında Bauhaus AVM ve Erasta AVM, kuzeyinde Fabrikalar Mahallesi ile Dokuma Park yer almaktadır. Ayrıca kuzeydoğuda Antalya Otogarı ve doğusunda Özdilek AVM bulunmaktadır. Gazi Bulvarı ile bağlantılı olan bu alan, Antalya'nın merkezi ve batı ilçeleriyle hızlı ulaşım olanağı sunmaktadır. Bunun yanı sıra, parselin güneybatısında Akdeniz Üniversitesi ve Antalya Adliyesi gibi önemli kamu kurumları da yer almakta olup, bölgedeki üniversite öğrencileri ve kamu çalışanları açısından cazip bir yaşam alanı oluşturmaktadır.

Parselin güneyine inildikçe, Stadyum, Antalya Eğitim ve Araştırma Hastanesi ve Migros AVM gibi önemli sosyal ve ticari noktalar ile Konyaaltı Sahili'ne kolayca erişim sağlanmaktadır. Ayrıca, şehir merkezine ve Kaleiçi gibi turistik noktalara oldukça yakın bir mesafede yer alan parsel, ticari, konut ve turistik projeler için önemli bir potansiyel barındırmaktadır.



Şekil 2 Planlama alanı ve yakın çevresini gösterir harita

1.1 İdari Yapılanma

2008 yılında yürürlüğe giren 5747 Sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile Antalya Merkez ilçesi, Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı ve Muratpaşa olmak üzere beş ilçeye ayrılmıştır. Bu düzenlemeden sonra Antalya, beşi merkez ilçe olmak üzere toplamda 19 ilçeye sahip olmuştur. Antalya, 1924 yılında il statüsü kazanmasından sonra, zaman içerisinde idari yapısında çeşitli değişikliklere uğramış ve 2013 yılında yapılan Büyükşehir Belediye Kanunu ile tüm ilçeler büyükşehir belediyesi çatısı altında toplanmıştır.

Kepez ilçesi, Antalya'nın en büyük ve en hızlı gelişen ilçelerinden biri olup, kuzeyde Döşemealtı, doğuda Aksu, batıda Konyaaltı ve güneyde Muratpaşa ilçeleri ile komşudur.

Haritada görüldüğü üzere, 25044 ada 1 parsel, Kepez ilçesine bağlı Fabrikalar Mahallesi'nde yer almaktadır. Bu parsel, stratejik bir konumda bulunmakta olup, Kepez'in batısında yer alan büyük ulaşım akslarına ve komşu mahallelere oldukça yakın bir konumdadır. Özellikle Gazi Bulvarı ile olan bağlantısı, parselin ulaşım ağlarına erişimini kolaylaştırmakta ve bölgedeki diğer mahallelerle etkileşimini artırmaktadır. Haritada, parselin çevresinde Bayındır, Yeşiltepe, Zafer ve Atatürk gibi Kepez'in önemli mahalleleri de yer almaktadır

ihtiyacını karşılamak için otel projelerinin önemini artırmıştır. Ancak Kepez'de bu ihtiyacı karşılayacak nitelikte otel yatırımlarının henüz yeterli düzeye ulaşmamış olması, bölgeye olan turistik talebi karşılamakta yetersiz kalmaktadır. Bu durum, Kepez'de otel yatırımlarının kaçınılmaz olduğunu ve yeni projelere ihtiyaç duyulduğunu göstermektedir.

Lüks Konut İhtiyacı: Kepez ilçesi, Antalya'nın merkezi ve diğer önemli bölgelere yakınlığı ile dikkat çekmekte ve lüks konut projeleri için önemli bir potansiyel sunmaktadır. Son yıllarda artan şehirleşme ve gelişen sosyal olanaklar, özellikle orta ve üst gelir grubuna hitap eden lüks konutlara olan talebi de beraberinde getirmiştir. Kepez'in yeşil alanları, gelişmiş altyapısı ve yeni konut projeleri, bu talebi karşılamak için uygun bir ortam sunmaktadır. Lüks konut projeleri, yüksek yaşam standartlarını ve modern mimariyi bir araya getirerek, bölgedeki yaşam kalitesini yükseltmeye katkı sağlayacaktır. Ayrıca, Kepez'deki lüks konut projeleri, yatırımcılar için de cazip fırsatlar sunmakta ve gayrimenkul değerlerinde artış sağlamaktadır.

Sonuç olarak, Kepez ilçesi, hem otel hem de lüks konut ihtiyacının yüksek olduğu bir bölge olarak öne çıkmaktadır. Bu taleplerin karşılanması, bölgenin sosyo-ekonomik gelişimine katkı sağlayacak ve Kepez'i Antalya'nın önemli merkezlerinden biri haline getirecektir.

Merkezi İş Alanı'ndan (MİA) Ticaret Turizm Konut Alanı ve Rekreasyon Alanına dönüştürülmesi amaçlanmıştır.

3 MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

Antalya İli, Kepez İlçesi, Fabrikalar Mahallesi'nde yer alan 25044 ada 1 parsel, 32.274 metrekare yüzölçümüne sahiptir. Parselin niteliği "Karkas Betonarme Alışveriş Merkezi ve Arsası" olarak belirtilmiştir. Zemin tipi "Ana Taşınmaz" olarak kaydedilmiştir.

Antalya İli, Kepez İlçesi, Fabrikalar Mahallesi, 25044 Ada 1 Numaralı Parsel
1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Plan Açıklama Raporu



Şekil 4: Plan Değişikliği Hazırlanan Kepez İlçesi, Fabrikalar Mahallesi Tapulaması 25044 ada 1 parsel.

8 88

4 ALAN KULLANIMI

Antalya İli, Kepez İlçesi, Fabrikalar Mahallesi'nde yer alan 25044 ada 1 parsel, 32.274 metrekare yüzölçümüne sahip olan parsel üzerinde 2 katlı Karkas Betonarme Alışveriş Merkezi yer almaktadır.



Şekil 5: Alan Fotoğrafı 1

5 JEOLOJİ VE DEPREMSELLİK

5.1 İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt

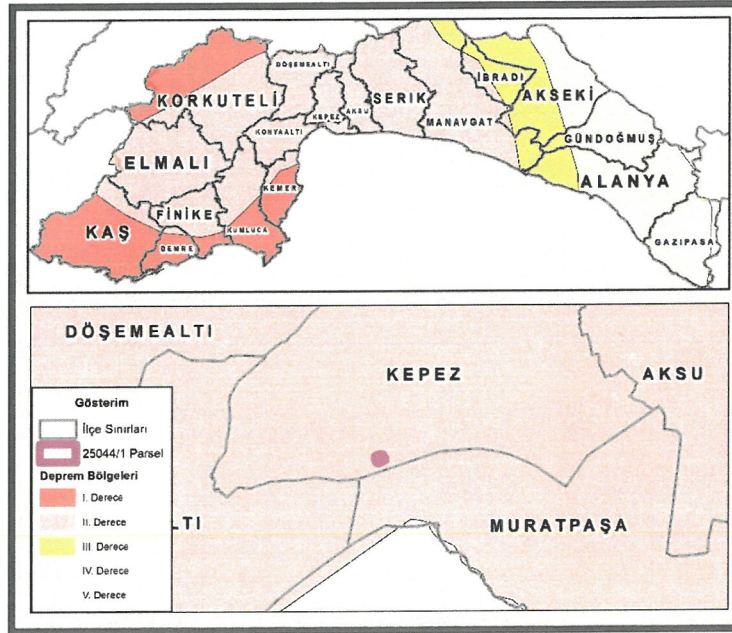
Planlama Konusu alanı kapsayan bölgeye ilişkin imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce onay aşamasındadır.

5.2 Depremsellik

Antalya ve yakın çevresi, 1996'da kabul edilen ve 1998'de yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında, sismik etkinliğin yoğun olduğu batı kesimlerde 1. ve 2. sismik etkinliğin az olduğu doğu kesimlerde ise 3. ve 4. derece deprem bölgeleri içerisinde yer almaktadır. Haritada görüldüğü üzere, Antalya'nın batısındaki Kaş, Korkuteli, Elmalı ve Finike

gibi bölgeler birinci derece deprem bölgesi olarak tanımlanmaktadır. Bu bölgelerde yüksek deprem riski mevcutken, Kepez ilçesi ve Antalya'nın doğu bölgeleri daha düşük risk taşıyan ikinci derece deprem bölgesi olarak değerlendirilmektedir.

Kepez ilçesi, depremsellik açısından nispeten güvenli bir konumdadır. Haritada işaretlenen **25044 ada 1 parsel** de Kepez'in deprem bölgesi içindeki konumunu göstermektedir. Bu parsel, ikinci derece deprem bölgesinde yer almakta olduğu görülmektedir.



Şekil 6. 1998 Yılı Deprem Bölgeleri Haritası.

6 DEMOGRAFİK YAPI

2023 yılı itibarıyla Antalya'nın ilçeleri arasında en yüksek nüfusa sahip olan ilçe Kepez'dir. Kepez, toplam 614.135 kişilik nüfusu ile Antalya'nın %22,78'ini oluşturmaktadır. Bu nüfusun 311.863'ü erkek, 302.272'si ise kadındır. Kepez, Antalya'nın toplam nüfusunun yaklaşık dörtte birine sahip olarak, il genelinde en hızlı gelişen ve nüfus yoğunluğu bakımından en büyük ilçelerden biri konumundadır

6.1.1 Nüfus ve Yoğunluk

Kepez ilçesi, **614.135** kişilik bir nüfusa sahiptir. Nüfus yoğunluğu ise **1.838,73 kişi/km²** olarak hesaplanmıştır. Bu yoğunluk, Kepez'in Antalya'da hızla göç alan ve kentleşmenin yoğun olduğu bölgelerden biri olduğunu göstermektedir.

6.1.2 Yaşlı/Genç Oranı

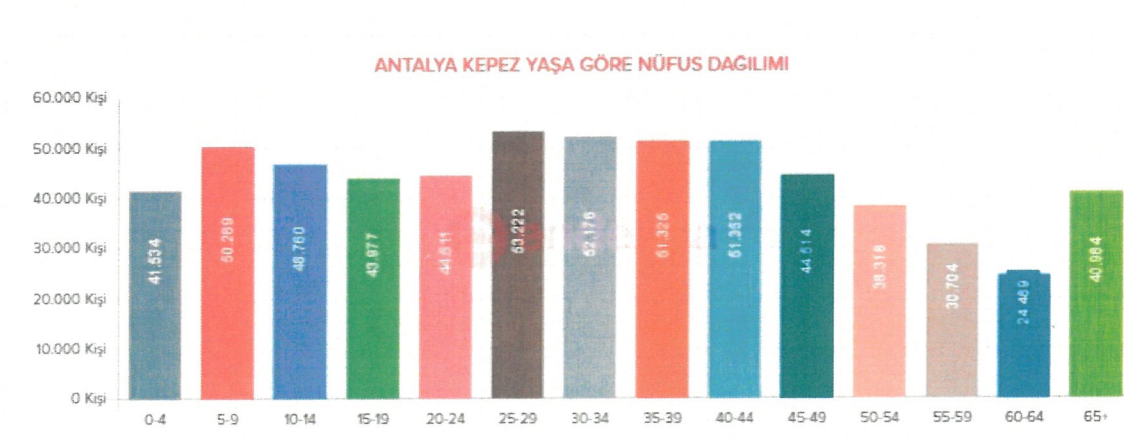
Kepez'in nüfus yapısı incelendiğinde, nüfusun **%52'sinin genç** olduğu görülmektedir. **%37'si orta yaş grubunda**, **%11'i ise yaşlı nüfus** olarak tanımlanmıştır. Bu oranlar, ilçenin genç ve dinamik bir yapıya sahip olduğunu ortaya koymaktadır.

6.1.3 Kadın/Erkek Oranı

İlçede kadın ve erkek nüfusu neredeyse eşit dağılım göstermektedir. Kadınlar, toplam nüfusun **%51'ini** oluştururken, erkekler **%49'luk** bir orana sahiptir. Bu cinsiyet dağılımı, Kepez'de dengeli bir toplumsal yapı olduğunu işaret etmektedir.

6.1.4 Yaşa Göre Nüfus Dağılımı

Kepez'de yaş gruplarına göre nüfus dağılımı incelendiğinde, 25-29 yaş arası grubun **63.222 kişi** ile en yüksek sayıya sahip olduğu görülmektedir. Bunu 35-39 yaş arası **61.325 kişi** ve 30-34 yaş arası **61.716 kişi** takip etmektedir. 0-4 yaş grubunda **41.594 kişi** yer almakta, 65 yaş üstü ise **40.994 kişi** olarak kaydedilmiştir. Bu veriler, Kepez'deki nüfusun büyük bir kısmının genç ve çalışma çağına olduğunu göstermektedir.



Şekil 7:Nüfusun Yaşa Göre Dağılımı(<https://www.endeksa.com/tr/>)

6.1.5 Sonuç

Kepez ilçesi, genç ve orta yaş nüfusunun baskın olduğu, nüfus yoğunluğunun yüksek olduğu bir bölgedir. Cinsiyet dağılımı dengeli bir yapıda seyretmektedir ve genç nüfus oranının yüksek olması, bölgenin gelecekteki ekonomik ve sosyal gelişimi için olumlu bir zemin hazırlamaktadır. Bu demografik yapı, Kepez'in hem ticari hem de konut alanlarında büyük bir potansiyel taşıdığını göstermektedir.

6.2 Sosyo Ekonomik Yapı

Kepez ilçesi, sosyo-ekonomik statü açısından çeşitlilik gösteren bir yapıya sahiptir. Antalya'nın merkez ilçelerinden biri olan Kepez'de farklı gelir gruplarının dengeli bir şekilde dağıldığı görülmektedir. Sosyo-ekonomik durumu gösteren grafikte, ilçe nüfusunun A+, A, B, C ve D gruplarına göre dağılımı analiz edilmiştir.

A+ Grubu: Kepez ilçesinde en yüksek sosyo-ekonomik seviyeyi temsil eden A+ grubu, nüfusun küçük bir kısmını oluşturmaktadır. Yaklaşık 24.248 kişi bu grupta yer almakta olup, bu da ilçede lüks ve üst segment yaşam standardını tercih edenlerin oranının az olduğunu göstermektedir.

A Grubu: A grubu ise nüfusun önemli bir kısmını oluşturmakta olup, yaklaşık 103.198 kişi bu grupta yer almaktadır. Bu grup, Kepez'de üst-orta gelir grubunu temsil etmekte ve ilçedeki konut ve ticari projelerde önemli bir hedef kitle olarak öne çıkmaktadır.

B Grubu: Kepez'de B grubu, toplamda 143.774 kişi ile orta gelir grubunu temsil etmektedir. Bu grubun ilçedeki payı oldukça yüksektir ve ilçenin genel ekonomik profilinin büyük bir bölümünü oluşturmaktadır. Bu veri, Kepez'de orta gelir grubuna yönelik konut projelerinin yoğun talep görebileceğini göstermektedir.



Şekil 8:Kepez İlçesi Sosyo-Ekonomik Statü Dağılımı(<https://www.endeksa.com/tr/>)

C Grubu: C grubu, Kepez ilçesinde en büyük nüfusa sahip gruptur. Yaklaşık 181.827 kişi bu kategoride yer almakta olup, ilçede geniş bir kesimin ekonomik durumu ortalama seviyede olduğunu göstermektedir. C grubu, sosyo-ekonomik statü bakımından geniş bir yelpazeyi kapsayan bir gruptur ve bu da Kepez'deki yaşam ve sosyal koşulların çeşitliliğini yansıtmaktadır.

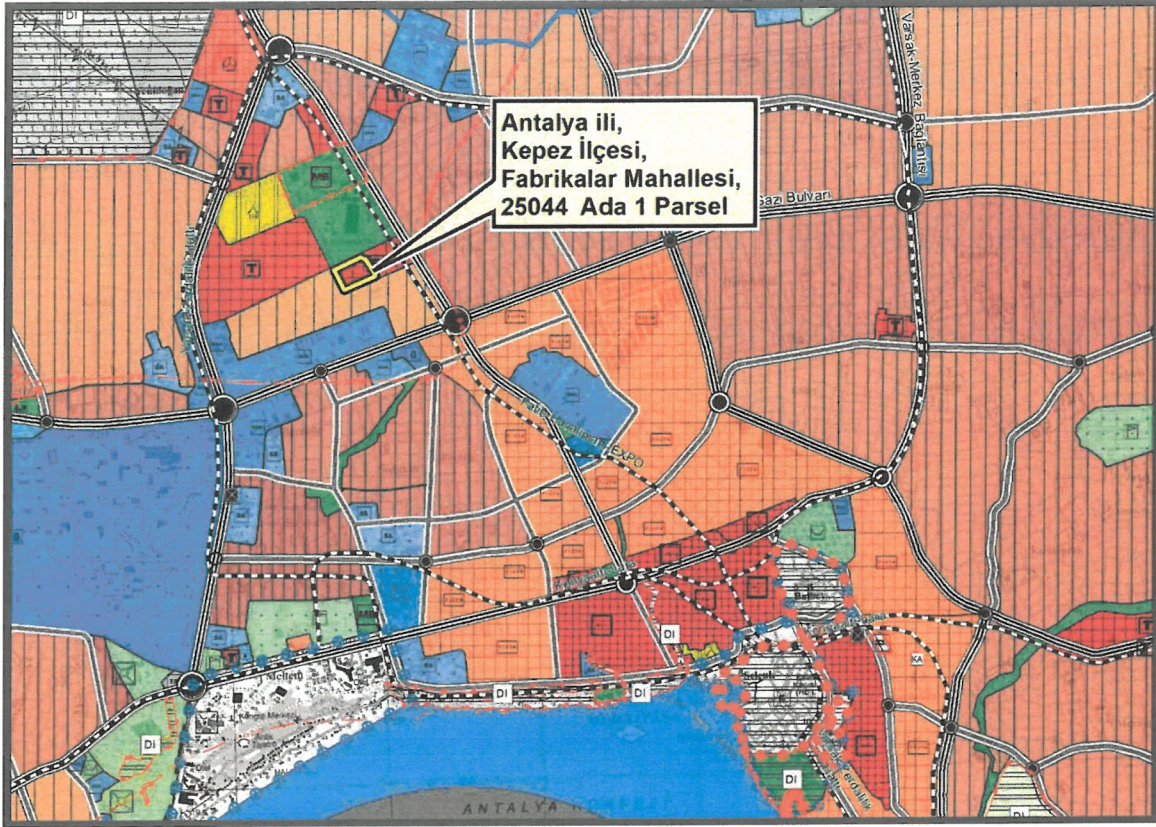
D Grubu: D grubu, Kepez'de yaklaşık 131.105 kişi ile temsil edilmekte olup, bu grup düşük gelir seviyesindeki bireyleri kapsamaktadır. Bu oran, Kepez'de sosyal yardım projeleri ve uygun fiyatlı konutların önemini göstermektedir.

Genel olarak bakıldığında, Kepez ilçesi sosyo-ekonomik statü açısından dengeli bir yapıya sahip olup, her gelir grubundan bireylerin bir arada yaşadığı bir bölgedir. İlçenin demografik ve sosyo-ekonomik yapısı, bölgenin kentsel gelişimi ve planlama süreçlerinde dikkate alınması gereken önemli veriler sunmaktadır.

7 MEVCUT PLAN BİLGİSİ

7.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu olan bölgenin yer aldığı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 Maddesi uyarınca Onaylanmıştır.

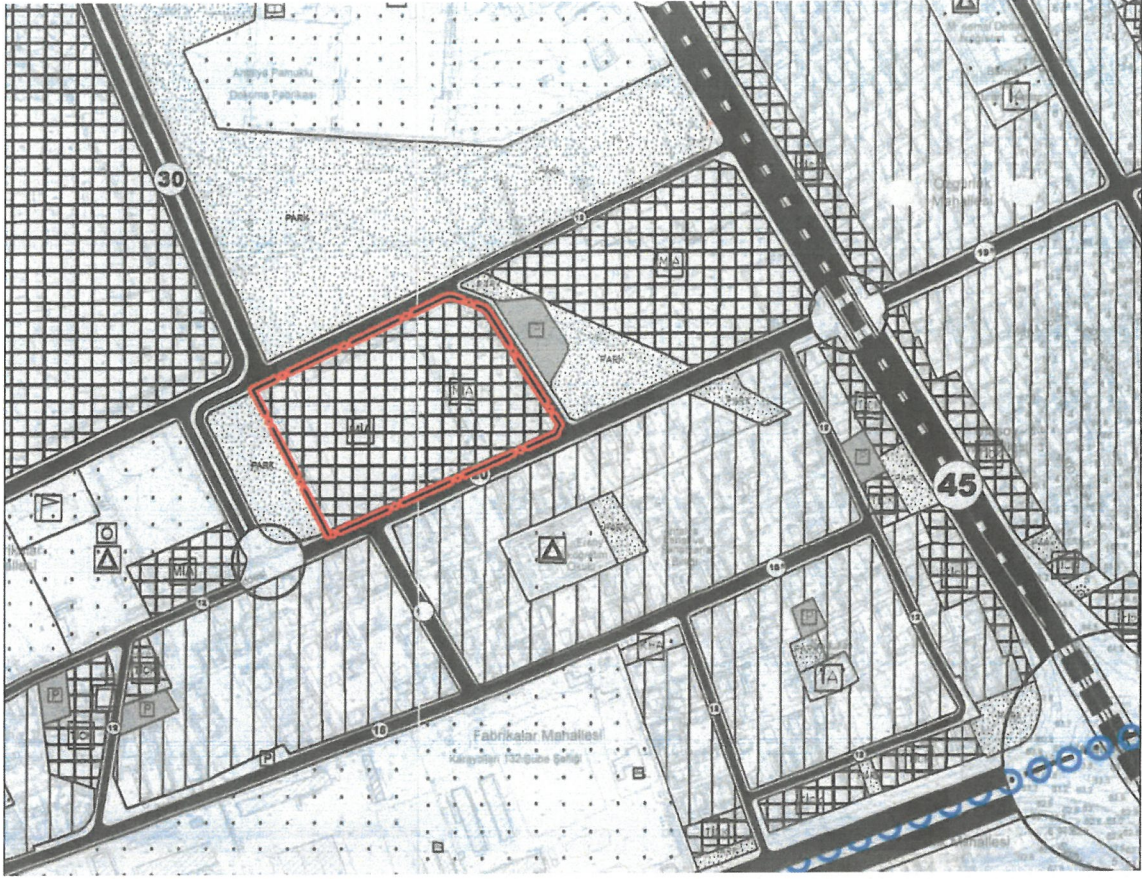


Şekil 10: Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 10 Temmuz 2017 tarihinde 594 sayılı Karar ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz Konusu Alanı Gösterir Harita

7.3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Kepez İlçesi Bütününe İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, kamu teklifi ile hazırlanmış bir plandır. Plan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10 Ekim 2022 tarihli ve 895 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Plan, 21 Ekim 2022 tarihinde askıya çıkarılmış ve 21 Kasım 2022 tarihinde askıdan indirilmiştir.

Söz konusu planda plan değişikliğine konu parsel “Merkezi İş Alanı” olarak planlıdır.

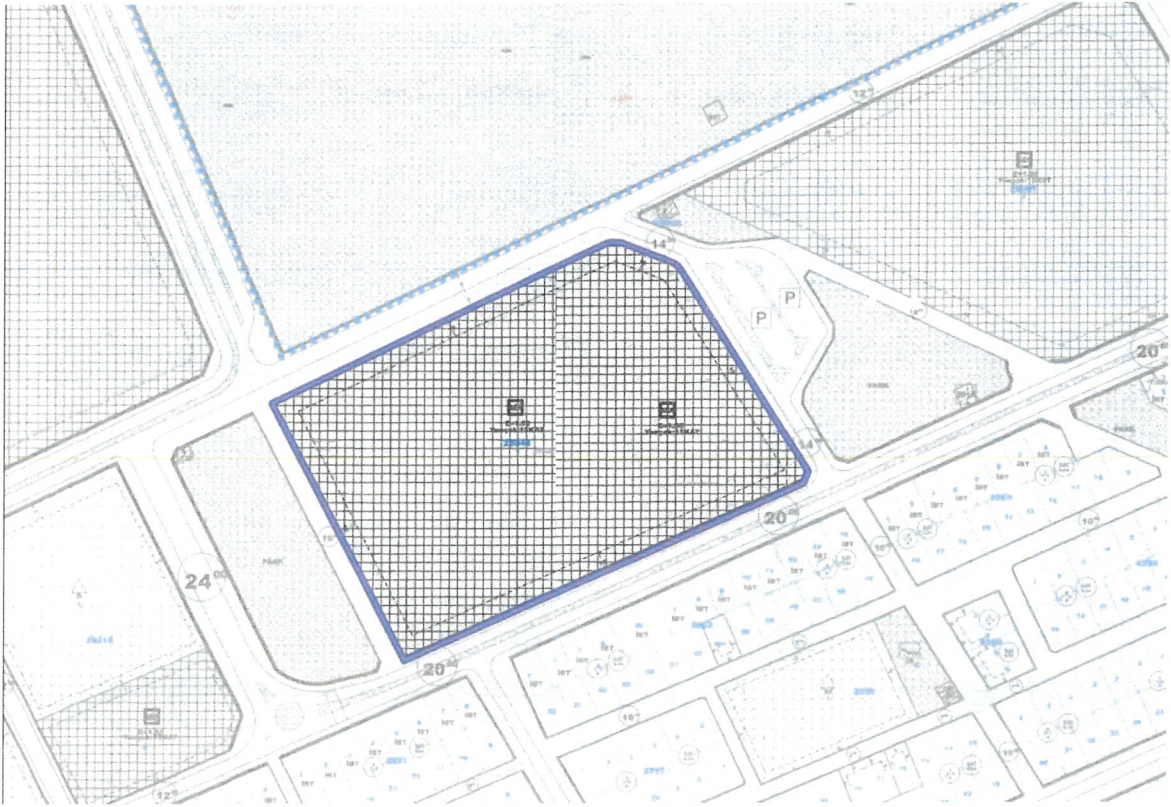


Şekil 11: 1/5000 Nazım İmar Planı örneği

7.4 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI

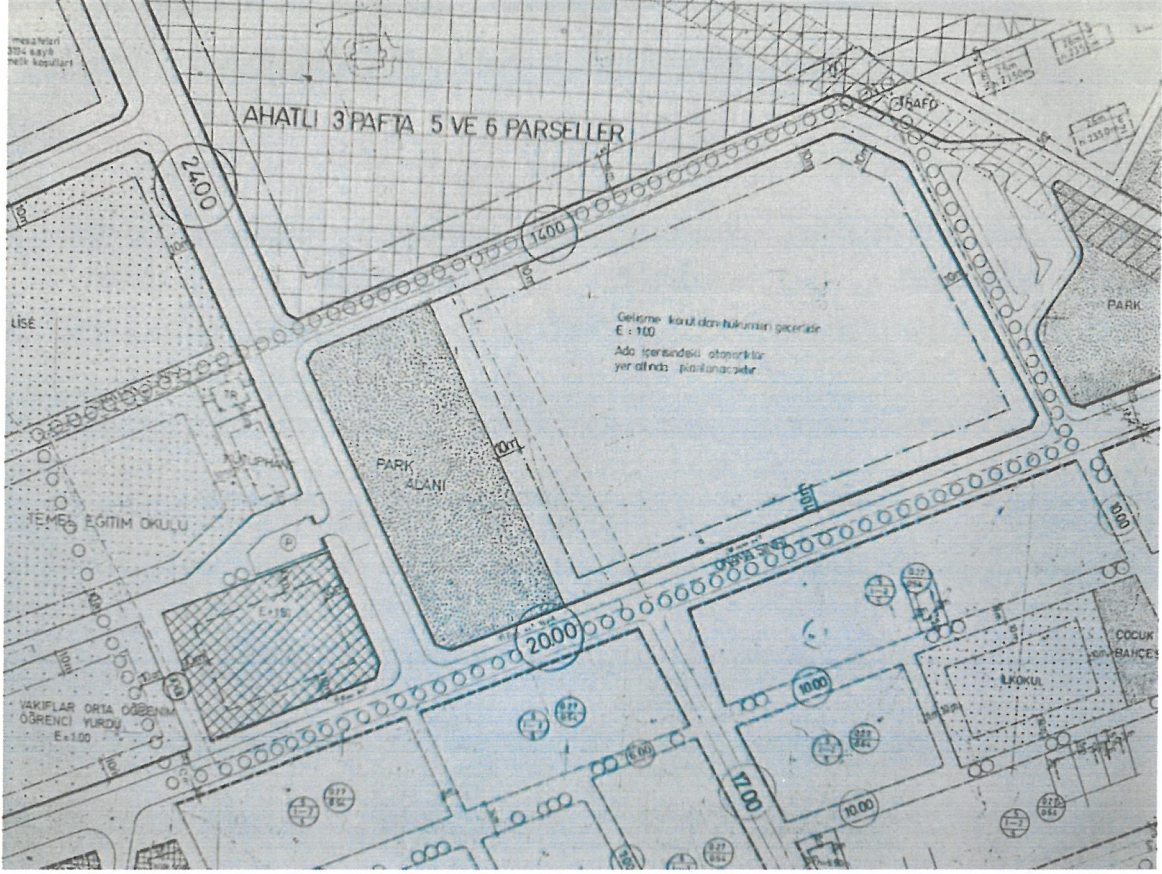
Kepez İlçe bütünündeki planların “Türkiye Ulusal Temel GPS Ağına (TUTGA) dönüşümünün ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygunluğunun sağlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, 1 Mart 2023 tarihinde İlçe Belediye Meclisi'nin 49 sayılı kararı ve 10 Temmuz 2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 529 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Söz Konusu Planda 25044 ada 1 Parsel (MİA) Merkezi iş alanı kullanımında, 1 emsal ve 15 kat yapılaşma hakkına sahiptir.



Şekil 12: 12710 Ada yürürlükteki İmar Planı

Ayrıca Bölgenin Planlama tarihine bakıldığında plan değişikliğine konu parsel daha önce konut olarak planlı iken ticarete dönüştürüldüğünde tespit edilmiştir.



Şekil 13:25044/1 parselin saha önceden konut olarak planlı olduğunu gösterir pafta örneği

8 NÜFUS PROJEKSİYONLARI

Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR ile onaylanmıştır.

Bu plana göre, 2025 yılı için hedeflenen nüfus aralıkları şu şekildedir:

Antalya genelinde kentsel nüfusun 3.978.000 ile 4.204.000 kişi arasında olması beklenmektedir.

Kırsal alanlardaki nüfusun 1.090.000 ile 1.362.000 kişi arasında değişmesi öngörülmektedir.

Merkez 6 ilçe (Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa ve Serik) için hedeflenen kentsel nüfus 2.109.000 ile 2.159.000 kişi arasında, kırsal nüfus ise 155.000 ile 195.000 kişi arasında hesaplanmıştır.

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANTALYA- BURDUR -İSPARTA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ		
10.YERLEŞİM ALANLARI 2025 YILI NÜFUS ARALIKLARI VE YOĞUNLUKLAR		
Tablo 1 Antalya İli ve İlçelerinin Nüfus Kabulleri		
YILLAR		2025 HEDEFLENEN NÜFUS ARALIKLARI (Kişi)
ANTALYA MERKEZ 6 İLÇE (AKSU- DÖŞEMEALTI KEPEZ KONYAALTI MURATPAŞA SERİK)	KENTSEL	3.978.000 - 4.204.000
	KIRSAL	1.215.000 - 1.362.000
	TOPLAM	5.193.000 - 5.566.000
	KENTSEL	2.095.000-2.159.000
	KIRSAL	155.000-195.000
	TOPLAM	2.250.000 - 2.354.000
	KENTSEL	2.109.000 - 2.159.000

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 tarihli ve 594 sayılı kararı ile onaylanan ve 09/10/2017 tarihli 844 sayılı kararı ile kesinleşen 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı raporuna göre, 2040 yılı hedef nüfus projeksiyonları yapılmıştır.

Bu projeksiyonlara göre, Kepez, Muratpaşa, Konyaaltı, Serik, Aksu ve Döşemealtı ilçeleri için nüfus öngörülleri şu şekildedir:

Kepez: 2030 yılı üssel artış projeksiyonuna göre nüfus 834.521, 2040 yılı için 1.178.555 kişi olarak öngörülmektedir. 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kabul edilen 2040 yılı nüfusu 1.211.033 kişidir.

Muratpaşa: 2030 yılı üssel artış projeksiyonuna göre nüfus 617.505, 2040 yılı için 718.475 kişi olarak öngörülmekte olup, bu nüfus 2040 yılı kabul nüfusu olarak planlanmıştır.

Konyaaltı: 2030 yılı üssel artış projeksiyonuna göre nüfus 260.002, 2040 yılı için 367.189 kişi olarak öngörülmektedir. Plan kabul nüfusu ise 339.336 kişidir.

Serik: 2030 yılı üssel artış projeksiyonuna göre nüfus 201.582, 2040 yılı için 284.685 kişi olarak öngörülmektedir. Plan kabul nüfusu ise 284.000 kişidir.

Aksu: Logaritmik artış yöntemine göre 2030 yılı için nüfus 126.882, 2040 yılı için 185.987 kişi olarak öngörülmektedir. Plan kabul nüfusu ise 261.000 kişidir.

Döşemealtı: 2030 yılı üssel artış projeksiyonuna göre nüfus 93.082, 2040 yılı için 131.455 kişi olarak öngörülmektedir. Plan kabul nüfusu ise 270.000 kişidir.

Tablo 1. 2017 Yılı Nazım İmar Planı raporuna Merkez İlçeler Nüfus Projeksiyonları

İLÇELER	MATEMATİKSEL YÖNTEMLERE GÖRE NÜFUS PROJeksiYONLARI	2040 HEDEF YILI 1/25000 NAZIM İMAR PLAN KABUL NÜFUSU		
		2030	2040	
KEPEZ	ÜSSEL ARTIŞ	834,521	1,178,555	1,211,033
MURATPAŞA	ÜSSEL ARTIŞ	617,505	718,475	718,475
KONYAALTI	ÜSSEL ARTIŞ	260,002	367,189	339,336
SERİK	ÜSSEL ARTIŞ	201,582	284,685	284,000
AKSU	LOGARİTMİK	126,882	185,987	261,000
DÖŞEMEALTI	ÜSSEL ARTIŞ	93,082	131,455	270,000
		2,133,574	2,967,316	3,083,844

Sonuç olarak; 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre, 2025 yılı için Antalya'nın merkez 6 ilçesi (Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik) nüfusu **2.250.000** ile **2.354.000** arasında tahmin edilmiştir. Ancak, 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda, 2030 yılı için merkez 6 ilçenin toplam nüfusu **2.133.574** olarak öngörülmüştür. Bu iki üst ölçekli planın nüfus projeksiyonları incelendiğinde, belirgin bir çelişki olduğu görülmektedir.

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 2025 yılı için daha yüksek bir nüfus tahmini sunarken, 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı, 2030 yılına kadar bu nüfusun altında bir projeksiyon sunmaktadır. Bu durum, özellikle hızla büyüyen ve nüfus artışı yüksek olan Kepez ilçesi

açısından dikkat çekicidir. Kepez ilçesi, son yıllarda yüksek göç alma ve yeni yapılaşma projeleriyle Antalya'nın en hızlı gelişen ilçelerinden biri olmuştur.

Kepez ilçesinin 2023 yılı nüfusu **614.135** olarak gerçekleşmiştir. Bu nüfus, 1/25.000 ölçekli plandaki projeksiyonları çoktan aşmış durumdadır ve mevcut büyüme hızı göz önüne alındığında, Kepez'in nüfusunun öngörülen tahminlerin üzerinde gerçekleşeceği açıktır. Nüfus artış hızı ve kent dinamikleri dikkate alındığında, Kepez'in, gerek 2025 gerekse 2030 projeksiyonlarının üzerine çıkacağı ve mevcut planlama verilerinin güncellenmesi gerektiği görülmektedir.

Bu kapsamda Planlama alanına önerilen Karma kullanım kararı veriler doğrultusunda gelecek nüfus tahminleri açısından tutarlılık göstermektedir.

9 PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ

Antalya'nın Kepez ilçesine bağlı Fabrikalar Mahallesi'nde yer alan Kipa AVM, bir dönem bölgenin en önemli alışveriş ve sosyal yaşam merkezlerinden biri olarak hizmet vermiştir.. Uzun yıllar boyunca hem yerel halkın hem de çevre İl ve ilçelerden gelen ziyaretçilerin alışveriş ve eğlence ihtiyaçlarını karşılayan bir destinasyon olmuştur. Ancak son yıllarda, özellikle pandeminin de etkisiyle insanların alışveriş alışkanlıklarında önemli değişiklikler meydana gelmiştir.

Pandemi sonrasında online alışverişe olan yönelim hızla artmış, tüketiciler fiziksel mağazalardan ziyade dijital platformlar üzerinden alışveriş yapmayı tercih etmeye başlamıştır. Aynı zamanda, kalabalık ortamlardan kaçınma eğilimi, büyük alışveriş merkezlerine olan ilgiyi ciddi şekilde azaltmıştır. Bu durum, ülke genelinde birçok alışveriş merkezinin cazibesini kaybetmesine ve ticari olarak sürdürülebilirliğini yitirmesine neden olmuştur. Kipa AVM de bu değişimden etkilenmiş ve eski yoğunluğunu kaybetmiştir.

Bu gelişmeler doğrultusunda, Kipa AVM'nin bulunduğu alan için yeni bir planlama yapılmaktadır. Mevcut alışveriş merkezinin yerini, **konut, ticaret ve turizm karma kullanımlı bir kompleks** alacaktır. Bu yeni proje, bölgenin hem ticari hem de konut ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde tasarlanacaktır. Karma kullanımlı kompleks, modern yaşam alanları, turistik

konaklama tesisleri ve ticaret bölgeleri ile bölgenin ekonomik ve sosyal yapısına katkı sağlamayı hedeflemektedir.

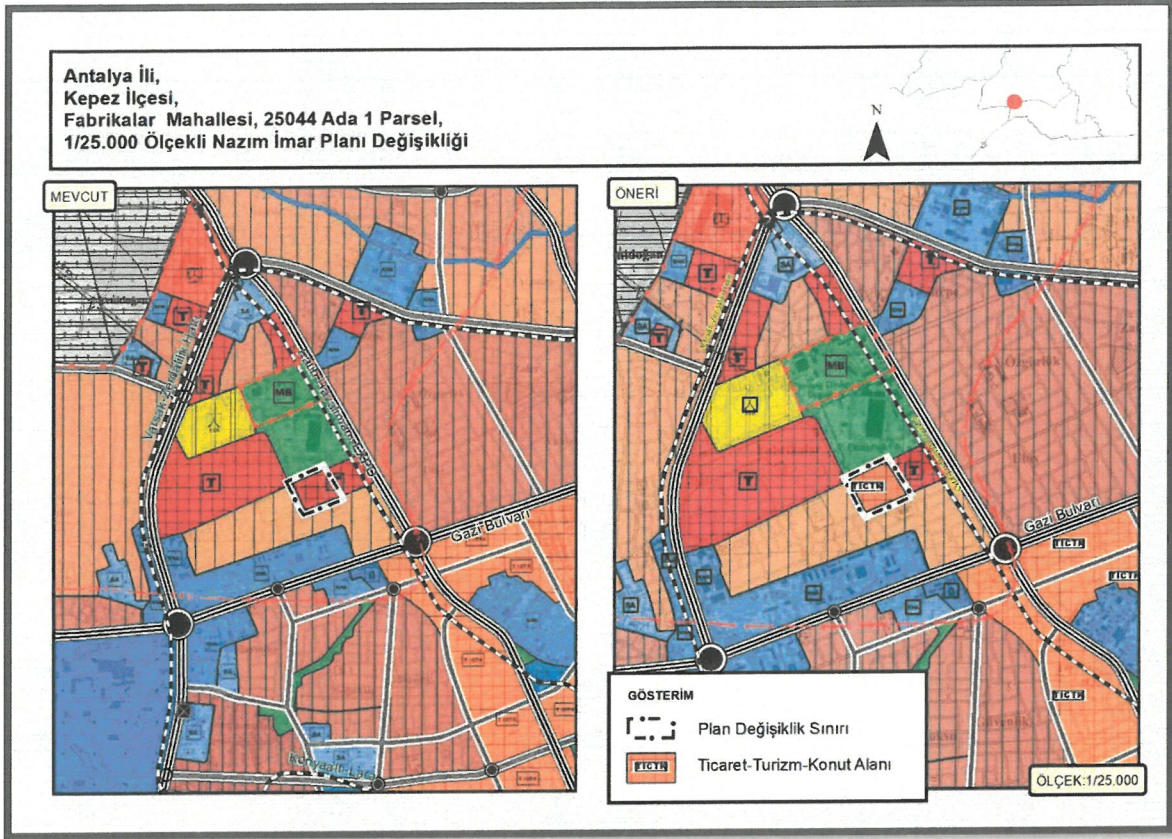
Karma kullanımlı bu proje, çevredeki gayrimenkul değerlerini artıracak gibi, Kepez ilçesinin cazibe merkezi olma özelliğini de güçlendirecektir. Ayrıca, pandemi sonrası yeni nesil projelerde görülen sosyal alanlar, geniş yeşil alanlar ve daha az yoğunluklu ticari yapılar ile uyum sağlayarak, modern yaşamın gereksinimlerine uygun bir yapı oluşturulacaktır. Bu yeni planlama, Kepez'in hızla gelişen yapısına katkı sağlayarak, hem yerel halk hem de yatırımcılar için önemli fırsatlar sunmaktadır.

9.1 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda, plan değişikliğine konu Kepez İlçesi, Fabrikalar Mahallesi, 25044 ada 1 parselin fonksiyonu "Ticaret Alanı"ndan "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" karma kullanımına dönüştürülmüştür. Teknik olarak incelendiğinde, alt ölçekli plan kararları bölgenin Merkezi İş Alanı olarak planlıdır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Maddesi'nin (a) bendi, "Merkezi iş alanı: Yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları, kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ve plan kararı ile rezidans alanı ayrılır." şeklindedir.

Yönetmeliğe göre, mevcut alt ölçekli planlarda planlama konusu bölgede turizm, ticaret ve yüksek standartlı konut projeleri yapılabileceği öngörülmektedir. Bu da göstermektedir ki, alanda yapılan plan değişikliği ile getirilen fonksiyonlar planlama ve şehircilik ilkeleri açısından tutarlılık göstermekte ve bölgenin potansiyelleri göz önüne alındığında, yeni istihdam ve iş fırsatları sunacağı için kamu yararı gözetilerek hazırlanmıştır.



Şekil 14 Kepez İlçesi, 25044 ada 1 Parsel için hazırlanan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

9.1.1 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kararları ve Plan Notları

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 tarihli ve 594 sayılı kararı ile onaylanan, 09/10/2017 tarihli ve 844 sayılı kararı ile kesinleşen "Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı" plan hükümleri geçerlidir.

9.2 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda, plan değişikliğine konu Kepez İlçesi, Fabrikalar Mahallesi, 25044 ada 1 parselin fonksiyonu "Merkezi İş Alanı"ndan "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" karma kullanımına ve Rekreasyon Alanına dönüştürülmüştür.

Teknik olarak incelendiğinde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Maddesi'nin (a) bendi, "Merkezi iş alanı: Yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hani, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet

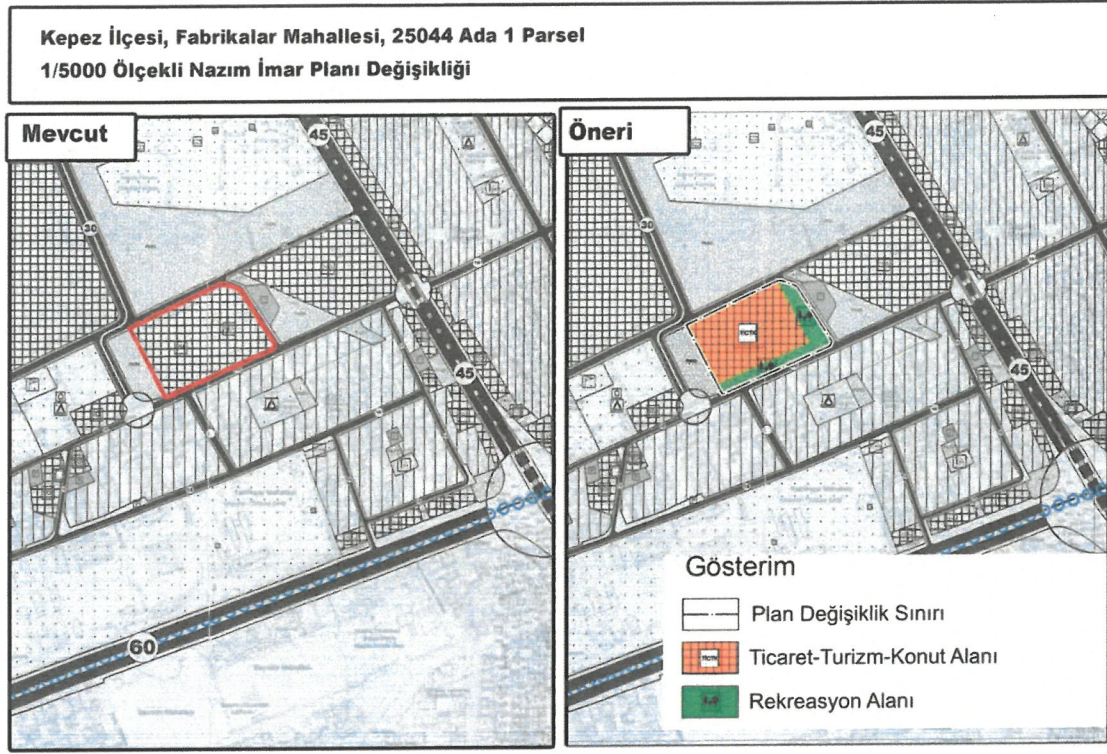
yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları, kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ve plan kararı ile rezidans alanı ayrılır.” şeklindedir.

Yönetmeliğe göre, planlama konusu alanda turizm, ticaret ve yüksek standartlı konut projeleri yapılabileceği öngörülmektedir. Ancak plan meri plan hükümleri yönetmeliğin tanımış olduğu yapılaşma koşullarına izin vermemektedir. Bu kapsamda Üst Ölçek Alt plan uyumunu sağlamak, alan planlı alanlar yönetmeliği kararları ile de uyumlu olacak şekilde Ticaret-Turizm-Konut kullanımı Getirilmiştir. Ayrıca Alan gelecek olan nüfus için 7165 m2 Yeşil Alan ayrılmıştır.

Tablo 2:Alan kullanım Tablosu

	Mevcut Plan	Öneri Plan
Merkezi İş Alanı	32274	0
Ticaret-Turizm-Konut Alanı	0	25109
Rekreasyon Alanı	0	7165
TOPLAM		32274

Hazırlanan plan değişikliği ile getirilen fonksiyonlar planlama ve şehircilik ilkeleri açısından tutarlılık göstermekte ve bölgenin potansiyelleri göz önüne alındığında, yeni istihdam ve iş fırsatları sunacağı için kamu yararı gözetilerek hazırlanmıştır.



Şekil 15 Kepez İlçesi, 25044 ada 1 Parşele ilişkin Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

9.2.1 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları ve Plan Notları

Genel Hükümler;

1. Plan Hükümlerinde Yer Almayan Hususlarda İlgili Mevzuat Hükümleri Geçerlidir.

Ticaret Turizm Konut Alanı;

2. Ticaret Turizm Konut Alanı ile gösterilen alanlar (TİCTK); Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm ve konutun birlikte yer aldığı alanlardır. Ticaret Turizm Konut Alanında, Konut Kullanım oranı %60'ı geçmemek koşulu ile Emsale Konu İnşaat Alanı 53.000 m² olarak uygulanacaktır.
3. Ticaret Turizm Konut Alanları ile gösterilen alanlardaki ticari birimlerde fırınlı imalathaneler, restoran, ofis-büro, sağlık tesisleri, mağazalar, konaklama tesisleri, alışveriş merkezi vb. ticari faaliyetler yapılabilir.
4. Bloklar arasında; yenilenebilir enerji panelleri, yağmur suyu toplama havuzları, çocuk oyun alanları yer alan ortak kullanıma açık tamamen emsale dahil olmayan yeşil teraslar yapılabilir.

5. Ticaret Turizm Konut alanı olarak planlanan alanda; -1 bodrum katta, konut alanı ve yatak üniteleri dışında iskana yönelik diğer kullanımlar (eğlence alanları, market, satış üniteleri, restoran, hamam, sauna, yüzme havuzu, toplantı salonu, spor salonu gibi bağımsız bölüm kullanımlar), diğer bodrum katlarda sadece otopark ve sığınak yer alabilir ve bodrum katlar tamamen emsale dahil değildir.
6. TAKS 0,50'yi geçemez.

9.3 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TASLAĞI

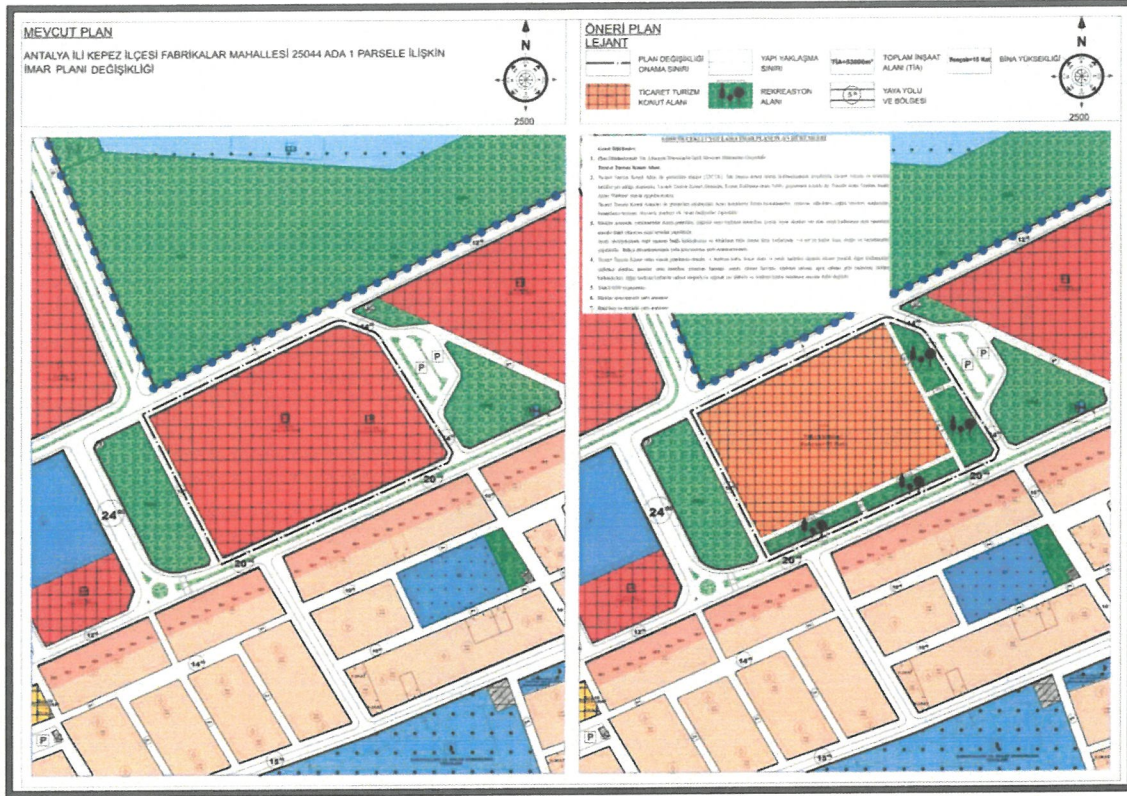
Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda, plan değişikliğine konu Kepez İlçesi, Fabrikalar Mahallesi, 25044 ada 1 parselin fonksiyonu “Merkezi İş Alanı”ndan “Ticaret-Turizm-Konut Alanı” karma kullanımına ve Rekreasyon Alanı ve Yaya Yolu ve Bölgesi Alanına dönüştürülmüştür.

Söz konusu Ticaret Turizm Konut Alanında yapılaşma koşulları; Toplam İnşaat Alanı (TİA) 53000m², Bina Yüksekliği Yençok=15 Kat ve yapı yaklaşma mesafeleri; Kuzey ve Batı cephelerden 10 metre, Doğu ve Güney cephelerden 5 metre olarak belirlenmiştir. Söz konusu alan içerisinde Ulaşım yolları 5 metrelik yaya yolu ile sağlanmış ve gelecek nüfus için ayrılan Rekreasyon alanları planlanmıştır.

Teknik olarak incelendiğinde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Maddesi'nin (a) bendi, “Merkezi iş alanı: Yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hani, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları, kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ve plan kararı ile rezidans alanı ayrılır.” şeklindedir.

Yönetmeliğe göre, planlama konusu alanda turizm, ticaret ve yüksek standartlı konut projeleri yapılabileceği öngörülmektedir. Ancak plan meri plan hükümleri yönetmeliğin tanıdığı yapılaşma koşullarına izin vermemektedir. Bu kapsamda Üst Ölçek Alt plan uyumunu sağlamak, alan planlı alanlar yönetmeliği kararları ile de uyumlu olacak şekilde Ticaret-Turizm-Konut kullanımı Getirilmiştir. Ayrıca Alan gelecek olan nüfus için 7774 m² Rekreasyon Alanı ve Yol Alanı ayrılmıştır.

Antalya İli, Kepez İlçesi, Fabrikalar Mahallesi, 25044 Ada 1 Numaralı Parsel
1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Plan Açıklama Raporu



Şekil 16 Kepez İlçesi, 25044 ada 1 Parsel için hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Taslağı.

Tablo 3: Alan kullanım Tablosu

	Mevcut Plan	Öneri Plan
Merkezi İş Alanı	32274	0
Ticaret-Turizm-Konut Alanı	0	24500
Rekreasyon Alanı + Yol Alanı	0	7774
TOPLAM	32274	32274

İnşaat ve Nüfus Hesabı:

Antalya Kepez Belediyesi Plan Notunda belirtilen; "1.4.24.1. Yoğunluklu yapı düzeni tablosu uygulanan alanlarda Emsal İnşaat Alanı; imar adasının tamamını kapsayan tek parselde %10, imar planı veya tevhit işlemi ile oluşmuş 5000-10000 m² yüzölçümüne sahip imar %5 oranında, 10000 m²'den büyük yüzölçüme sahip imar parsellerinde ise %10 oranında artırılır." Hükmü gereğince Mevcut Emsale konu Toplam İnşaat Alanı hesabı söz konusu plan notuna istinaden yapılmıştır.

Mevcut Emsale Konu Toplam İnşaat Alanı: $32274 \times 1 \times 1.10 = 35501.40 \text{ m}^2$

Öneri Emsale Konu Toplam İnşaat Alanı: 53000 m^2

Öneri Zemin Emsale Konu Ticaret Alanı: $24500 \times 0.50 = 12250 \text{ m}^2$

Öneri Toplam İnşaat Alanı: $53000 - 12250 = 40750 \times 1.70 = 69275 \text{ m}^2$

Öneri Konut İnşaat Alanı: $69275 \times 0.60 = 41565 \text{ m}^2$

Brüt Konut İnşaat Alanı Maliklerle 200 m^2 olarak anlaşılmıştır. Bundan dolayı daire büyüklüğü brüt 200 m^2 olarak hesaplanmıştır.

$41565 / 200 = 207.82$ Daire Sayısı

$207.82 \times 3.16 = 656.71$ Kişi

$657 \times 10 = 6570$ Yeşil Alan ayrılması gerekirken,

Söz konusu alandan Toplam Terk Edilen Alan (Yol ve Rekreasyon Alanı): 7774 m^2 terk edilmiştir.

9.3.1 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Taslağı Plan Kararları ve Plan Notları

Genel Hükümler;

- 1- Plan Hükümlerinde Yer Almayan Hususlarda İlgili Mevzuat Hükümleri Geçerlidir.

Ticaret Turizm Konut Alanı;

- 2- Ticaret Turizm Konut Alanı ile gösterilen alanlar (TİCTK); Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm ve konutun birlikte yer aldığı alanlardır. Ticaret Turizm Konut Alanında, Konut Kullanım oranı %60'ı geçmemek koşulu ile Emsale Konu İnşaat Alanı 53.000 m^2 olarak uygulanacaktır.

Ticaret Turizm Konut Alanları ile gösterilen alanlardaki ticari birimlerde fırınlı imalathaneler, restoran, ofis-büro, sağlık tesisleri, mağazalar, konaklama tesisleri, alışveriş merkezi vb. ticari faaliyetler yapılabilir.

- 3- Bloklar arasında; yenilenebilir enerji panelleri, yağmur suyu toplama havuzları, çocuk oyun alanları yer alan ortak kullanıma açık tamamen emsale dahil olmayan yeşil teraslar yapılabilir.

Arazi tesviyelerinde ölçü sınırına bağlı kalmaksızın ve blokların tabii zemin köşe kotlarında $\pm 4 \text{ m}$ 'ye kadar kazı, dolgu ve teraslamalar yapılabilir. Bahçe düzenlemesinde yola göre tesviye şartı aranmayacaktır.

- 4- Ticaret Turizm Konut alanı olarak planlanan alanda; -1 bodrum katta, konut alanı ve yatak üniteleri dışında iskana yönelik diğer kullanımlar (eğlence alanları, market, satış üniteleri, restoran, hamam, sauna, yüzme havuzu, toplantı salonu, spor salonu gibi bağımsız bölüm kullanımlar), diğer bodrum katlarda sadece otopark ve sığınak yer alabilir ve bodrum katlar tamamen emsale dahil değildir.
- 5- TAKS 0,50'yi geçemez.
- 6- Bloklar arası mesafe şartı aranmaz.
- 7- Bina boy ve derinlik şartı aranmaz.

İlkem GÜMUŞTEKİN
Şehir Plancısı (YTÜ)
Oda Sicil No: 8486

PATARA PLAN PROJE
Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
Çaybaşı Mah. 1636.Sok. Kervansaray Apt.
No:5 İç Kapı No:5 Muratpaşa Antalya
Tic. Sic. No: 0542 795 02 13
Mersis No: 07 6096247200001 Tic. Sic. No: 133115
Ant.Kurumlar V.D. 723 096 2472

Seçil GÖL
(A) Grubu Yeterlilik Belgesi
Şehir ve Bölge Plancısı