



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:05.02.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2023 tarihli toplantısında önerge verilerek gündemin 150. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediye Meclisinin 01.12.2023 tarih ve 211 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kepez İlçe Bütünü 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna "Taban Oturum Alanının Tamamı Kullanıldığı Halde Emsal İnşaat Alanının En Az %25'ine Ticaret Yapılması Oranı Sağlanamayan Meskûn Yapılaşma Hakkına Sahip Ticaret Konut Parsellerinde Bu Oran Aranmayacak, Sadece Giriş Katlar Ticaret Yapılacaktır." Plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediye Meclisinin 01.12.2023 tarih ve 211 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kepez İlçe Bütünü 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna "Taban Oturum Alanının Tamamı Kullanıldığı Halde Emsal İnşaat Alanının En Az %25'ine Ticaret Yapılması Oranı Sağlanamayan Meskûn Yapılaşma Hakkına Sahip Ticaret Konut Parsellerinde Bu Oran Aranmayacak, Sadece Giriş Katlar Ticaret Yapılacaktır." Plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, plan hükmünün "Her Koşulda Taban Oturum Alanının Tamamı Kullanıldığı Halde (Parselde Minimum Yapı Yaklaşma Sınırları Kullanıldıktan Sonra) Emsal İnşaat Alanının En Az %25'ine Ticaret Yapılması Oranı Sağlanamayan Meskûn Yapılaşma Hakkına Sahip Ticaret Konut Parsellerinde Bu Oran Aranmayacak, Sadece Giriş Katlar Ticaret Yapılacaktır." şeklinde değiştirilerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.



T.C.
KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Toplantı Yılı	2023		
Toplantı Ayı	12 / ARALIK		
Toplantı Tarihi ve Günü	01-12-2023 / Cuma		
İlgili Müdürlük	KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Karar No	211
Evrakın Özü	Plan Notu	Karar Tarihi	01-12-2023

GÜNDEMİN 17. MADDESİ

Kepez Belediye Meclisinin 03.11.2023 tarih ve 192 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi sınırları içerisinde geçerli olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarına;
ek maddelerin eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hakkındaki;

İmar Komisyonu Raporu:

Rapor Tarihi: 9-10.11.2023

Rapor No: 22

Konu: Antalya İli Kepez İlçesi sınırları içerisinde geçerli olan plan notlarına ek maddeler eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

İnceleme: Kepez Belediye Meclisinin 03.11.2023 tarih ve 192 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi sınırları içerisinde geçerli olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarına;

1- Taban oturma alanının tamamı kullanıldığı halde emsal inşaat alanının en az % 25'ine ticaret yapılması oranı sağlanamayan meskûn yapılaşma hakkına sahip ticaret konut parsellerinde bu oran aranmayacak, sadece giriş katlar ticaret yapılacaktır.

2- 16.06.2023 tarihli Antalya Büyükşehir Meclisinde "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik 12.05.2023 tarih 32188 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiş olup, yapılan değişikliklerin geçici 3. madde çerçevesinde, söz konusu yönetmeliğin yürürlüğe girmesi öncesi yapılan mevcut yapı ruhsatı başvurularının değerlendirilmesi hususunda: Söz konusu Yönetmeliğin 8. maddesi doğrultusunda, 01.07.2023 tarihine kadar imar durum belgesi almış parsellere ilişkin yapılan ruhsat başvurularının, aynı Yönetmeliğin 6. maddesi doğrultusunda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 55. ve 57. maddelerinde yer alan yapı ruhsatına esas iş ve işlemlerin tamamlanması kaydıyla, talep edilmesi halinde imar durum belgesinin geçerlilik tarihine kadar sonuçlandırılmasına" karar verilmiştir. Bu tarih öncesi yapılmış olan ruhsat başvurusu, parsellerin 01.07.2023 tarihi sonrası yapılan tevhit, ifraz ve yola terk vb. durumlar neticesinde oluşacak yeni parseller için de geçerli olacaktır.

3- Varsak bölgesindeki ticaret alanlarında 4 kata kadar (4 kat dâhil) meskûn konut alanı hükümleri geçerli olacaktır.

4- Yapı nizamı ayırık, blok, bitişik olarak belirtilen, dilatasyonla ayrılıp, bodrum kattan çatıya kadar mimari ve statik projeleri ile ortak alanları bağımsız projelendirilen yapının, talep edilmesi durumunda, tek yapı niteliğinde değerlendirilmeyip, bloklar arası mesafeleri aranmaksızın her biri, resmi gazetede yayımlanan ilgili Yönetmelikler (Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, Bina Deprem Yönetmeliği) dışından ayrı blok olarak değerlendirilebilir."

şeklinde belirtilen ek maddelerin eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

Komisyon Görüşü: Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde, Kepez İlçesi sınırları içerisinde geçerli olan plan notlarına ek maddeler eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğu kanaatine varılmış olup, işbu rapor Meclise sunulmak üzere tarafımızca tanzim edilmiş ve imza altına alınmıştır.

Komisyon Üyeleri: Murat MENZİLCİOĞLU, Yusuf İŞERİ, Adem ÇELİK, Ali KESİK, Mustafa İLHAN 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) bendindeki *“İmar planlarına uygun şekilde hazırlanmış belediye imar programlarını görüşerek kabul etmek Belediye Meclisinin görev ve yetkilerindedir.”* hükmüne istinaden; Kepez İlçesi sınırları içerisinde geçerli olan plan notlarına ek maddelerin eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yönelik, yukarıdaki İmar Komisyonu raporunda yazılı dört adet ek maddeden **1. maddenin kabulüne** diğer üç maddenin gündemden düşürülmesine **oy birliği** ile karar verildi.

Süleyman ACAR
Meclis I. Başkan Vekili

Fatma TUTAN
Divan Katibi

Elif Derya CANBULUT
Divan Katibi



**T.C.
ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ**

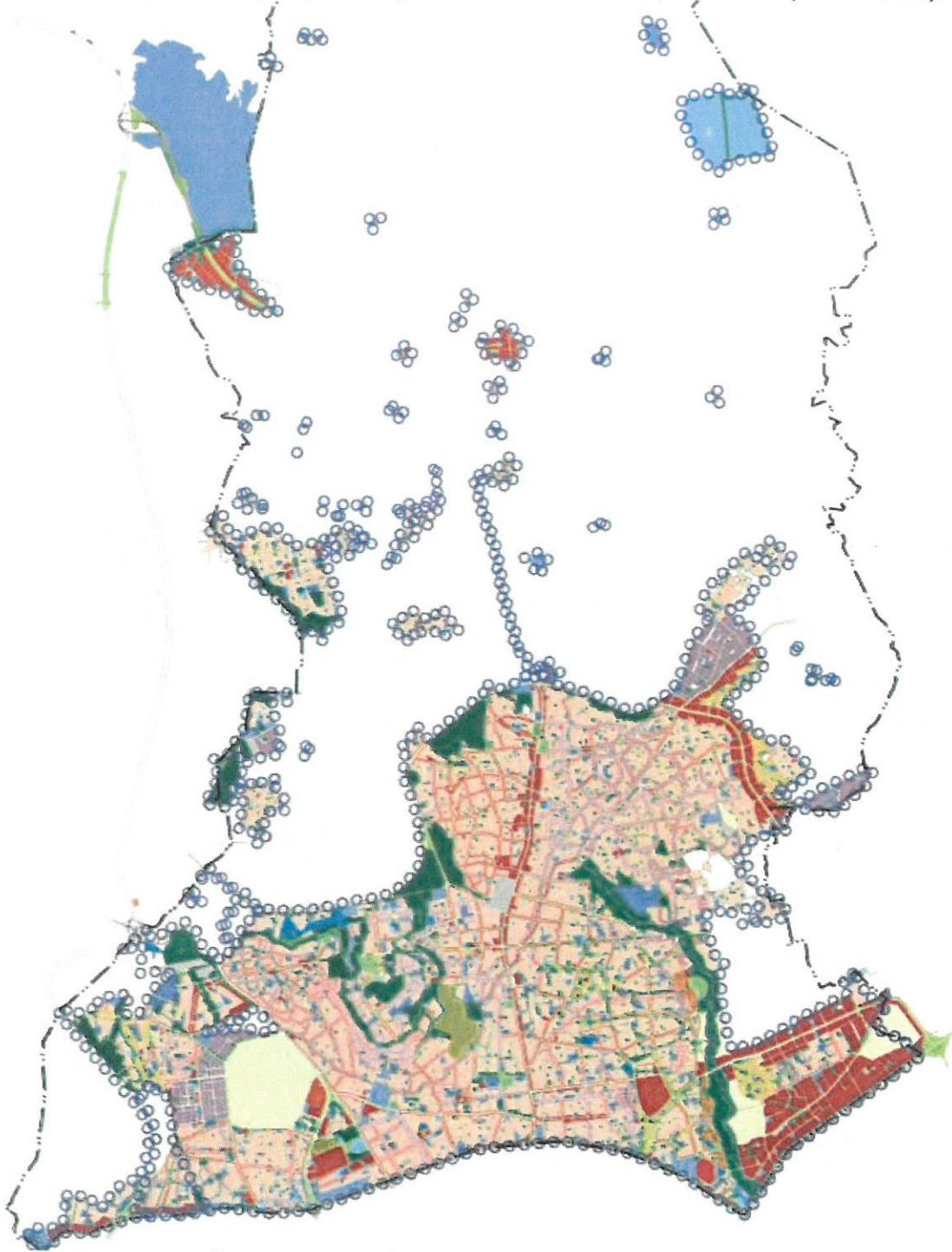
**ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ BÜTÜNÜ TİCARET KONUT
(TİCK) ALANLARINA PLAN NOTU EKLENMESİNE
YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

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

2024

**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 değişikliği; Antalya İli, Kepez İlçesi bütününde onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ticaret konut (TICK) alanı olarak planlı olan tüm alanları kapsamaktadır (Bkz: Resim 1).



Resim 1: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

PLAN NOTLARI:

1. TİCARET KONUT ALANI:

BU ALANLAR KONUT VE TİCARET KULLANIMLARININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR.

- 1.1.** BU ALANLARDA ALTINOVA BÖLGESİNDEKİ TİCARET KONUT ALANLARI HARIÇ YÜKSEK ZEMİN KATIN TİCARET YAPILMASI ZORUNLUDUR.
- 1.2.** BU PARSELLERDE İSTEĞE BAĞLI TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM VEYA AYRI AYRI TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR.

- 1.3. BU PARSELLERDE BİRDEN FAZLA BLOK YAPILMASI DURUMUNDA YOLA CEPHE ALMAYAN BLOKLARIN GİRİŞ KATLARINDA YÜKSEK ZEMİN KATLI TİCARET VEYA MEVCUT YAPILAŞMA HÜKÜMLERİNE GÖRE KONUT KULLANIMLARI YER ALABİLİR.
- 1.4. BU PARSELLERDE TAKS= MAX. 0.40, SUBASMAN MAX. 0.50'DİR.
- 1.5. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN KAT YÜKSEKLİKLERİ VE KAT ADETLERİ MAKSİMUMDUR.
- 1.6. YZT'DEN TİCARET KONUTA DÖNÜŞEN PARSELLERDEN RUHSAT AŞAMASINDA PLAN TADİLAT ÜCRETİ ALINACAKTIR.
- 1.7. EMEK MAHALLESİ, SÜTÇÜLER, HABİBLER TAPULAMASI BÖLGELERİNDEKİ "M" İBARELİ BÖLGESEL TİCARET ALANLARINDAN DÖNÜŞEN TİCARET KONUT ALANLARINDA TOPLAM İNŞAAT ALANININ EN FAZLA %60'INA KONUT YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA EMSAL İNŞAAT ALANI; İMAR ADASININ TAMAMINI KAPSAYAN TEK PARSELDE %10, İMAR PLANI VEYA TEVHİD İŞLEMİ İLE OLUŞMUŞ 5000-10000 M² YÜZÖLÇÜME SAHİP İMAR % 5 ORANINDA, 10000 M²'DEN BÜYÜK YÜZÖLÇÜME SAHİP İMAR PARSELLERİNDE İSE % 10 ORANINDA ARTIRILIR.
- 1.8. KÜTÜKÇÜ VE GÖÇERLER TAPULAMASI BÖLGELERİNDEKİ "M" İBARELİ BÖLGESEL TİCARET ALANLARINDAN DÖNÜŞEN TİCARET KONUT ALANLARINDA TOPLAM İNŞAAT ALANININ EN FAZLA %60'INA KONUT YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA EMSAL İNŞAAT ALANI; İMAR ADASININ TAMAMINI KAPSAYAN TEK PARSELDE %10, İMAR PLANI VEYA TEVHİD İŞLEMİ İLE OLUŞMUŞ 5000-10000 M² YÜZÖLÇÜME SAHİP İMAR % 5 ORANINDA, 10000 M²'DEN BÜYÜK YÜZÖLÇÜME SAHİP İMAR PARSELLERİNDE İSE % 10 ORANINDA ARTIRILIR.
- 1.9. ŞAFAK VE ÜNSAL MAHALLELERİNDE REVİZYONU YAPILAN BÖLGEDE TİCARET KONUT ALANLARINDA TOPLAM İNŞAAT ALANININ EN FAZLA %50'SİNE KONUT YAPILACAKTIR VE MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 3000 M² OLACAKTIR
- 1.10. ALTINOVA BÖLGESİNDEKİ TİCARET KONUT ALANLARINDA EMSAL İNŞAAT ALANININ EN FAZLA %75'İNE KONUT YAPILACAKTIR.
- 1.11. VARSAK III. ETAP PLANLAMA BÖLGESİNDEKİ TİCARET KONUT ALANLARINDA EMSAL İNŞAAT ALANININ EN FAZLA %50'SİNE KONUT YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA EMSAL İNŞAAT ALANI; İMAR ADASININ TAMAMINI KAPSAYAN TEK PARSELDE %10, İMAR PLANI VEYA TEVHİD İŞLEMİ İLE OLUŞMUŞ 5000-10000 M² YÜZÖLÇÜME SAHİP İMAR % 5 ORANINDA, 10000 M²'DEN BÜYÜK YÜZÖLÇÜME SAHİP İMAR PARSELLERİNDE İSE % 10 ORANINDA ARTIRILIR.
- 1.12. YÜKSEK ZEMİN TİCARET VE TİCARET ALANLARINDAN DÖNÜŞEN TİCARET KONUT ALANLARINDA EMSAL İNŞAAT ALANININ EN AZ %25'İNE TİCARET YAPILACAKTIR.
- 1.13. PARSELASYON PLANI OLMAYAN TİCARET KONUT ALANLARINDAKİ PLAN GÖSTERİMLERİ ŞEMATİK OLUP PARSELASYON PLANLARI TAMAMLANDIKTAN SONRA TİCARET HAKKI KAZANDIĞI YOLA CEPHE OLAN İLK PARSELLERDEKİ TİCARET KONUT ALANI PLAN KARARINI TANIMLAMAKTADIR.
- 1.14. PARSELİN TAMAMININ TİCARET OLARAK KULLANILMASI HALİNDE TİCARET ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER GEÇERLİ OLACAKTIR.
- 1.15. TABAN OTURUM ALANININ TAMAMI KULLANILDIĞI HALDE EMSAL İNŞAAT ALANININ EN AZ % 25'İNE TİCARET YAPILMASI ORANI SAĞLANAMAYAN MESKUN YAPILAŞMA HAKKINA SAHİP TİCARET KONUT PARSELLERİNDE BU ORAN ARANMAYACAK SADECE GİRİŞ KATLAR TİCARET YAPILACAKTIR.



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Kepez Belediyesi
Mahalle : Tüm Mahalleler
Ada/Parsel : -
Ölçek : 1/1000 UİP Plan Notu İlavesi
Alan(m2) :

Kepez Belediye Meclisinin 01.12.2023 tarih ve 211 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kepez İlçe Bütünü 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna “*Taban Oturum Alanının Tamamı Kullanıldığı Halde Emsal İnşaat Alanının En Az %25'ine Ticaret Yapılması Oranı Sağlanamayan Meskûn Yapılaşma Hakkına Sahip Ticaret Konut Parsellerinde Bu Oran Aranmayacak, Sadece Giriş Katlar Ticaret Yapılacaktır.*” Plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2023 tarihli toplantısında önerge verilerek gündemin 150. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Konu Kepez Belediye meclisinin 01.12.2023 tarih ve 211 sayılı kararında oy birliği ile kabul edilerek, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2023 tarihli toplantısında önerge verilerek meclis gündemine alınmıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 02.02.2024

Berna ZENGİN
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.