



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



Sayı : E-90852262-105.03-589903
Konu : Kepez İlçesi, Hüsnü Karakaş Mahallesi,
27062 Ada 1 Parsel Uip Değ.

03.09.2025

BAŞKANLIK MAKAMINA

Kepez Belediye Meclisi'nin 03.07.2025 tarih ve 257 sayılı kararı ile uygun bulunan Hüsnü Karakaş Mahallesi, 27062 ada 1 parselin bulunduğu imar adasında düzenleme yapılması ve 5 metre yaya yolu planlanması kat yüksekliğinin yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanı

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

Ek : - İlçe Belediye Meclis Kararı - Plan değişikliği - Plan açıklama raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: fae49e3c-70fb-4cc5-b541-3934b0402428

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: 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: Çisem SEZGİN KUZ
Şehir Plancısı
Telefon No: -





T.C.
ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Toplantı Yılı	2025		
Toplantı Ayı	TEMMUZ		
Toplantı Tarihi ve Günü	03.07.2025 / Perşembe		
İlgili Müdürlük	KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Karar No	257
Evrakın Özü	İmar Planı Değişikliği	Karar Tarihi	03.07.2025

GÜNDEMİN 15. MADDESİ

Kepez Belediye Meclisinin 05.03.2025 tarih, 128 sayılı Meclis Kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Hüsnü Karakaş Mahallesi 27062 ada 1 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu imar adasının düzenlenerek kat yüksekliğinin yeniden belirlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hakkındaki;

İmar Komisyonu Raporu:

Rapor Tarihi: 18-19.06.2025

Rapor No: 16

Konu: Antalya İli Kepez İlçesi Hüsnü Karakaş Mahallesi 27062 ada 1 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

İnceleme: Kepez Belediye Meclisinin 05.03.2025 tarih 128 sayılı Meclis Kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Hüsnü Karakaş Mahallesi 27062 ada 1 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu imar adasının düzenlenerek kat yüksekliğinin yeniden belirlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

Komisyon Görüşü: Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Antalya İli Kepez İlçesi Hüsnü Karakaş Mahallesi 27062 ada 1 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu imar adasının düzenlenerek kat yüksekliğinin yeniden belirlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin uygun olduğu kanaatine varılmış olup, işbu rapor Meclise sunulmak üzere tarafımızca tanzim edilmiş ve imza altına alınmıştır.

Komisyon Üyeleri: İlknur GÜLÜMSER SOLMAZ, Mahmut TAŞ, Hüseyin TATAR, Adem ÇELİK, Murat POYRAZ 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 yetkilerindendir.”** hükmüne istinaden; Antalya İli Kepez İlçesi Hüsnü Karakaş Mahallesi 27062 ada 1 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu imar adasının düzenlenerek kat yüksekliğinin yeniden belirlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin **kabulüne** ve konunun **İmar Komisyonundan** geldiği şekli ile uygun olduğuna **oy birliği** ile karar verildi.

Mesut KOCAGÖZ
Belediye Başkanı

Berna POLAT
Divan Kâtibi

Emre ATMACA
Divan Kâtibi

ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, HÜSNÜ KARAKAŞ MAHALLESİ
27062 ADA 1 NOLU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
İLÇE: KEPEZ
MAHALLE: HÜSNÜ KARAKAŞ
ADA/PARSEL NUMARASI: 27062/1 NOLU PARSEL
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ: 3765 M²
PAFTA NUMARASI: O25A-10B-4A



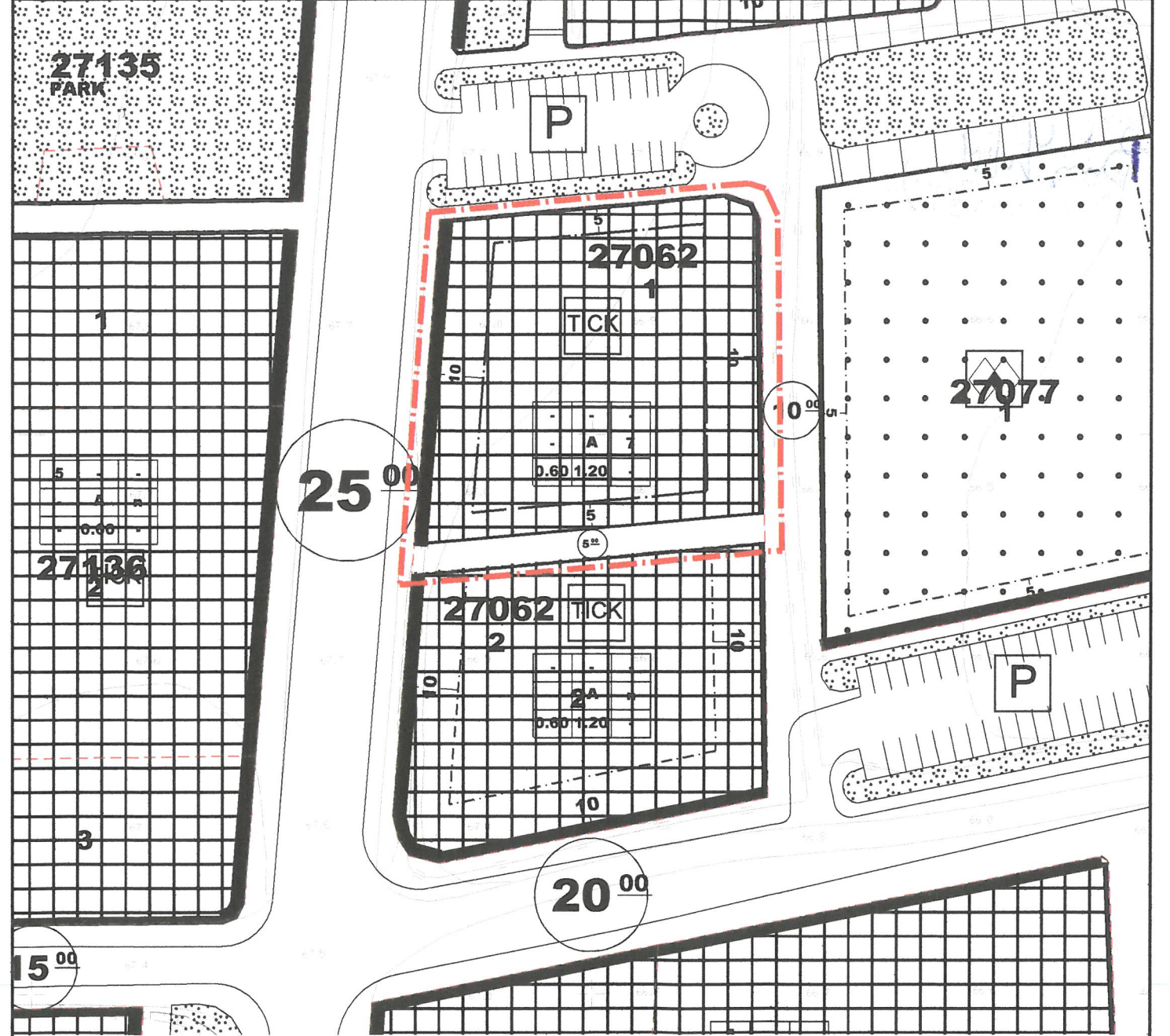
MEVCUT PLAN



ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, HÜSNÜ KARAKAŞ MAHALLESİ
27062 ADA 1 NOLU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

SINIRLAR

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET-KONUT ALANI

ULAŞIM

YAYA YOLU

PLAN HÜKÜMLERİ

1- EMSAL YOLA TERKTEN ÖNCEKİ BRÜT PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.

ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, HÜSNÜ KARAKAŞ MAHALLESİ
27062 ADA 1 NOLU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı; Antalya Kepez Belediyesi Hüsnü Karakaş Mahallesi sınırları içerisinde O25A-10B-4A nolu bir adet 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasına giren 27062 ada 1 nolu parselde ada bazında uygulama yapabilmek adına yola terk işlemi yaparak, emsal ve plan fonksiyonu sabit kalmak kaydıyla kat artışı talep ederek, alanda estetik örnek bir proje yapılmasına olanak sağlaması amacıyla yapılan uygulama imar planı değişikliği konusunu içeren 3765 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. (Şekil 1.)



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

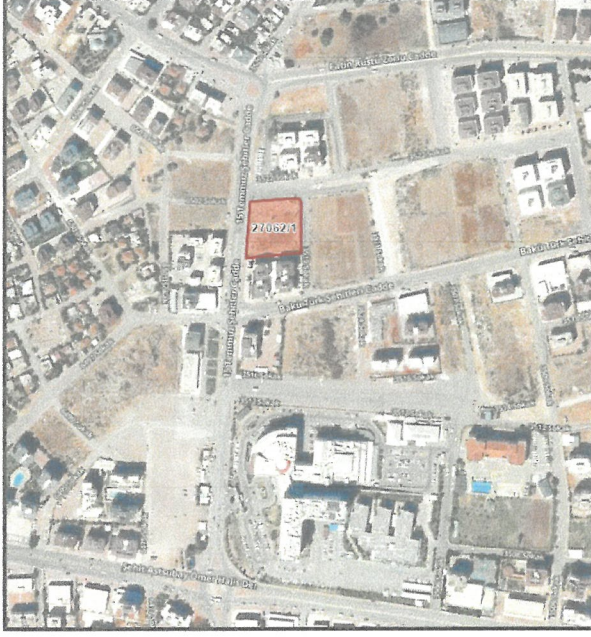
2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

27062 ada 1 nolu parsel mevcut imar planında Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmıştır. Parsel bulunduğu konum itibarıyla Kepez Devlet Hastanesi'nin kuzeyinde olup, yakın çevresinde Sosyal Tesis Alanı ve Konut-Ticaret Alanları bulunmaktadır. 25 m genişliğindeki ana arter konumundaki 15 Temmuz Şehitler caddesinden cephe alan söz konusu parselde ada bazında uygulama yapılmak istenmektedir. Bu sebeple güneyinde yol alanı ayrılarak parseli ada bazında tek bir parsel haline getirmek, emsal ve plan fonksiyonu sabit kalmak kaydıyla kat artışı yaparak, içerisinde örnek, estetik ve yaşanabilir bir proje oluşmasına katkıda bulunmak amaçlanmıştır.

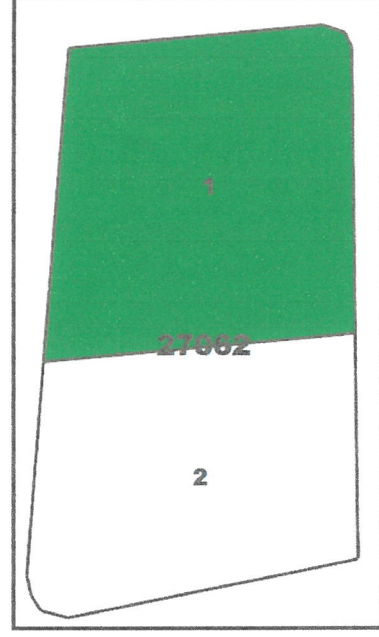
3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Mevcut imar planında 27062 ada 1 nolu parsel batıda 25 m genişliğindeki taşıt yolu, güneyinde 2 nolu TİCK parseli, kuzeyinde otopark alanı, doğusunda 10 m genişliğinde yaya yolu ve sosyal tesis alanı ile çevrilidir. Planlama alanı konum itibarıyla Kepez Devlet Hastanesine 150 m mesafede yer almakta olup, bölge genel olarak yaya ve taşıt sirkülasyonunun yoğun olduğu, ticari fonksiyonların geliştiği hareketli bir alanda kalmaktadır.

Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmış olan 3765 m² büyüklüğünde 27062 ada 1 nolu parselde taban alanı katsayısı=0.60, kat alanı katsayısı=1.20, Yençok=4 kat yapılanma koşulları verilmiş olup, batı, doğu ve kuzey yönünde 10 m yapı yaklaşma mesafeleri önerilmiştir. Parsel mevcutta boş konumda olup, güneyindeki bitişik parsel ve yakın çevresinde yapılaşma bulunmaktadır.



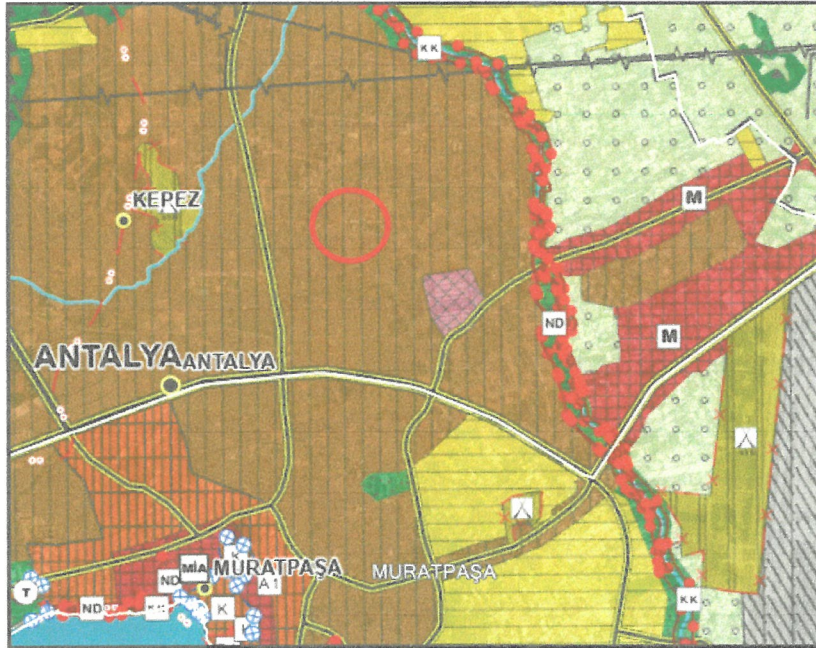
Şekil 2: Parsel sınırı



Şekil 3:Kadastral durum

4. MER'İ İMAR PLANLARI

Antalya-Burdur-Isparta Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı; Planlama alanını kapsayan üst ölçekli plan olan 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. Söz konusu bu planda 27062 ada 1 nolu parsel "Kentsel Yerleşik Alan" içerisinde kalmaktadır.



Şekil 4: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Kepez İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı; Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 – 594 sayılı Kararı ile onaylanmış olup, 09/10/2017 – 844 sayılı Kararı ile kesinleşmiştir. Yürürlükteki söz konusu bu planda O25A-A2 paftasına giren 27062 ada 1 nolu parsel Meskun Konut Alanı içerisinde kalmaktadır.



Şekil 5: 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2022 tarih ve 895 sayılı kararı ile onanmış olan planda söz konusu alan (27062 ada 1 nolu parsel) O25A-10B nolu paftada "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmıştır.



Şekil 6: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı; O25A-10B-4A nolu paftada "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanan söz konusu parselde aşağıdaki plan hükümleri geçerlidir.

TİCARET KONUT ALANI: BU ALANLAR KONUT VE 18. MADDEDEKİ TİCARET KULLANIMLARININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR.

-BU ALANLARDA ALTINOVA BÖLGESİNDEKİ TİCARET KONUT ALANLARI HARİÇ YÜKSEK ZEMİN KATIN TİCARET YAPILMASI ZORUNLUDUR.

-BU PARSELLERDE İSTEĞE BAĞLI TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM VEYA AYRI AYRI TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR.

-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.

-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 M²DEN BÜYÜK YÜZÖLÇÜME SAHİP İMAR PARSELLERİNDE İSE % 10 ORANINDA ARTIRILIR.

-YÜKSEK ZEMİN TİCARET VE TİCARET ALANLARINDAN DÖNÜŞEN TİCARET KONUT ALANLARINDA EMSAL İNŞAAT ALANININ EN AZ %25'İNE TİCARET YAPILACAKTIR.

5. PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanı olan 27062 ada 1 nolu parsel; Kepez Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da yapılaşma koşulları TAKS=max0.60, KAKS=1.20, Yençok=4 kat olacak şekilde Ticaret- Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Parsel bulunduğu konum itibarıyla Kepez Devlet Hastanesi'nin kuzeyinde olup, yakın çevresinde Sosyal Tesis Alanı ve Konut-Ticaret Alanları bulunmaktadır. Parsel; genel olarak yaya ve taşıt sirkülasyonunun yoğun olduğu, ticari fonksiyonların geliştiği hareketli bir bölgede yer almaktadır.

25 m genişliğindeki ana arter konumundaki 15 Temmuz Şehitler caddesinden cephe alan söz konusu parselde ada bazında uygulama yapılmak istenmektedir. Bu sebeple güneyinde yol alanı ayrılarak parseli ada bazında tek bir parsel haline getirmek, emsal ve plan fonksiyonu sabit kalmak kaydıyla kat artışı yaparak, içerisinde örnek, estetik ve yaşanabilir bir proje oluşmasına katkıda bulunmak amaçlanmıştır.

Hazırlanan imar planı değişikliği ile parseli ada bazında tek bir parsel haline getirmek için güneyinde 5 m yaya yolu önerilerek 1 nolu parsel 2 nolu parselden koparılmıştır. 315 m² büyüklüğünde yola terk işlemi yapılacak olan parselde yeni parsel büyüklüğü 3450 m² olacaktır.

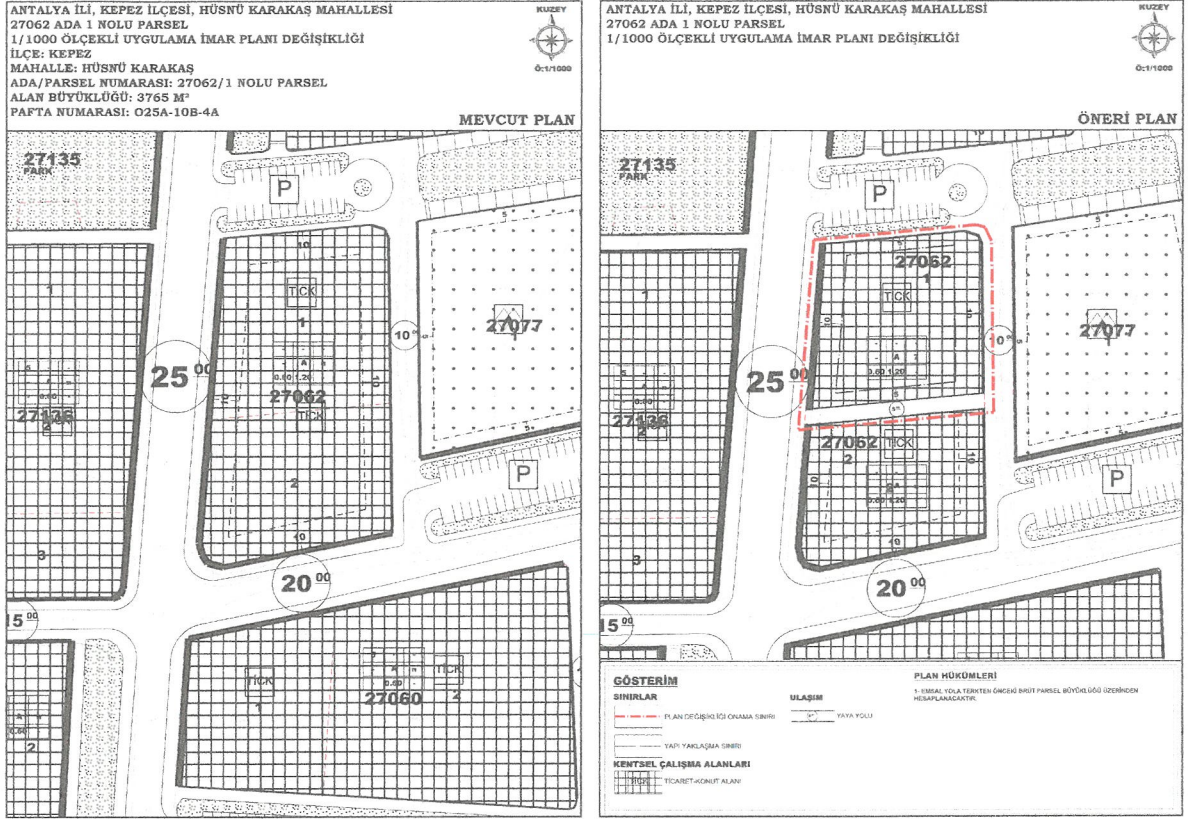
Planda TAKS ve KAKS değerleri sabit kalmak kaydıyla Yençok=7 kat (Yüksek zemin kat+6 kat) olarak önerilmiştir. Batıda ve doğuda 10 m olan yapı yaklaşma mesafeleri aynı şekilde korunmuş olup, kuzey ve güney cephede 5 m yapı yaklaşma mesafeleri önerilmiştir.

Plandaki ticaret-konut karma kullanımı aynı şekliyle korunmuştur.

6. PLAN HÜKÜMLERİ

1- Emsal yola terkten önceki brüt parsel büyüklüğü üzerinden hesaplanacaktır.

7. MEVCUT-ÖNERİ PLAN DURUMU



Şekil 7: Mevcut-Öneri Plan Durumu

Saygılarımla arz ederim.

ada planlama
mim.müh.hiz.ınş.tur.tic.ltd.sti.
Etiler mah. Adnan Menderes bulvarı
Yükseliş apt. A Blok Kat:1 No:65/5 ANTALYA
Tel: (0242) 322 7574 Faks: (0242) 322 73 71
Kurumlar V.D. 007008 3654

Serap YURDAKUL
Şehir Plancısı (İTÜ)
Oda Sicil No: 1625

Berrin KULMAZHAN
Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu (A)
Oda Sicil No: 1630

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 UNT7FK4V	MD Tarihi: 10.02.2025 Proje Kayıt No: 07-2025-007 Üye: SERAP YURDAKUL (1625)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğunu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibariyle herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	