

63



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

Sayı : 90852262-105.03-Otomatik
Konu : Kepez, Fabrikalar Mah. 25044 ada 1 parsel
1/1000 UİP.değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Kepez Belediye Meclisinin 05.12.2024 tarih ve 224 sayılı kararı ile uygun bulunan, Fabrikalar Mahallesi 25044 ada 1 parselin E:1.00, Yençok:15 kat "Merkezi İş Alanından (MİA)" TİA:53000 m², Yençok:15 kat "Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK)", "Rekreasyon Alanı" ile "Sosyal Tesis Alanına" dönüştürülmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Serkan TEMUÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

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

Ek : - İlçe Belediye Meclis Kararı. - 1/1000 ölç. UİP. değ. - Plan Açıklama Raporu. - 1/5000 ölç. NİP.



T.C.
KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Toplantı Yılı	2024		
Toplantı Ayı	12 / ARALIK		
Toplantı Tarihi ve Günü	05-12-2024 / Perşembe		
İlgili Müdürlük	KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Karar No	224
Evrakın Özü	İmar Planı Değişikliği	Karar Tarihi	05-12-2024

GÜNDEMİN 22. MADDESİ

Kepez Belediye Meclisinin 01.11.2024 tarih ve 202 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi Fabrikalar Mahallesi 25044 ada 1 parselin, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre, Merkezi İş Alanından Ticaret+Turizm+Konut Alanına dönüştürülmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hakkındaki;

İmar Komisyonu Raporu:

Rapor Tarihi: 27

Rapor No: 11-12-13-14-15.11.2024

Konu: Antalya İli Kepez İlçesi Fabrikalar Mahallesi 25044 ada 1 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

İnceleme: Kepez Belediye Meclisinin 01.11.2024 tarih ve 202 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi Fabrikalar Mahallesi 25044 ada 1 parsel, E:1.00, Yençok: 15 Kat, Merkezi İş Alanı plan kararının; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre; TİA: 53000 m², Yençok: 15 Kat, Ticaret+Turizm+Konut Alanı olarak değiştirilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

Komisyon Görüşü: Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Fabrikalar Mahallesi, 25044 ada 1 parsel, E:1.00, Yençok: 15 Kat, Merkezi İş Alanı plan kararının; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre; TİA: 53000 m², Yençok: 15 Kat, Ticaret+Turizm+Konut Alanı olarak değiştirilmesine yönelik 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: Ahmet PAKSOY, Mahmut TAŞ, İlknur GÜLÜMSER SOLMAZ uygun imzalı olup; Süleyman ACAR (Ret-İmzalı), Adem ÇELİK (Çekimser-İmzalı)

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; Antalya İli Kepez İlçesi Fabrikalar Mahallesi 25044 ada 1 parselde E:1.00, Yençok: 15 Kat, Merkezi İş Alanı plan kararının; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre; TİA: 53.000 m², Yençok: 15 Kat, Ticaret+Turizm+Konut Alanı olarak değiştirilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin kabulüne ve konunun İmar Komisyonundan geldiği şekli ile uygun olduğuna oy çokluğu ile karar verildi (Cumhuriyet Halk Partisi Grubu KABUL; Adalet ve Kalkınma Partisi Grubu, Milliyetçi Hareket Partisi Grubu RET).

Mesut KOCAGÖZ
Kepez Belediye Başkanı

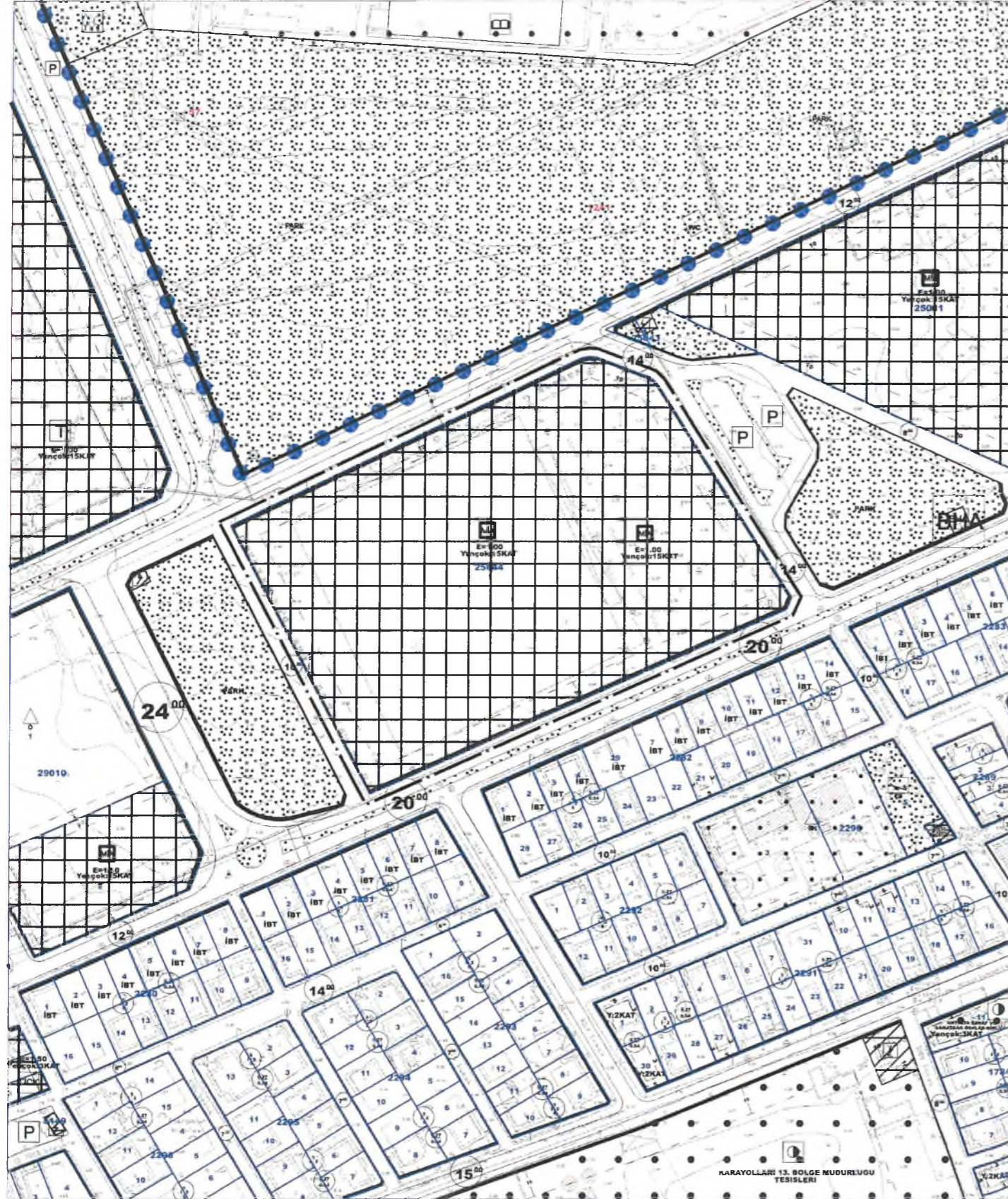
B. Polat

Berna POLAT
Divan Kâtibi

Emre ATMACA
Divan Kâtibi

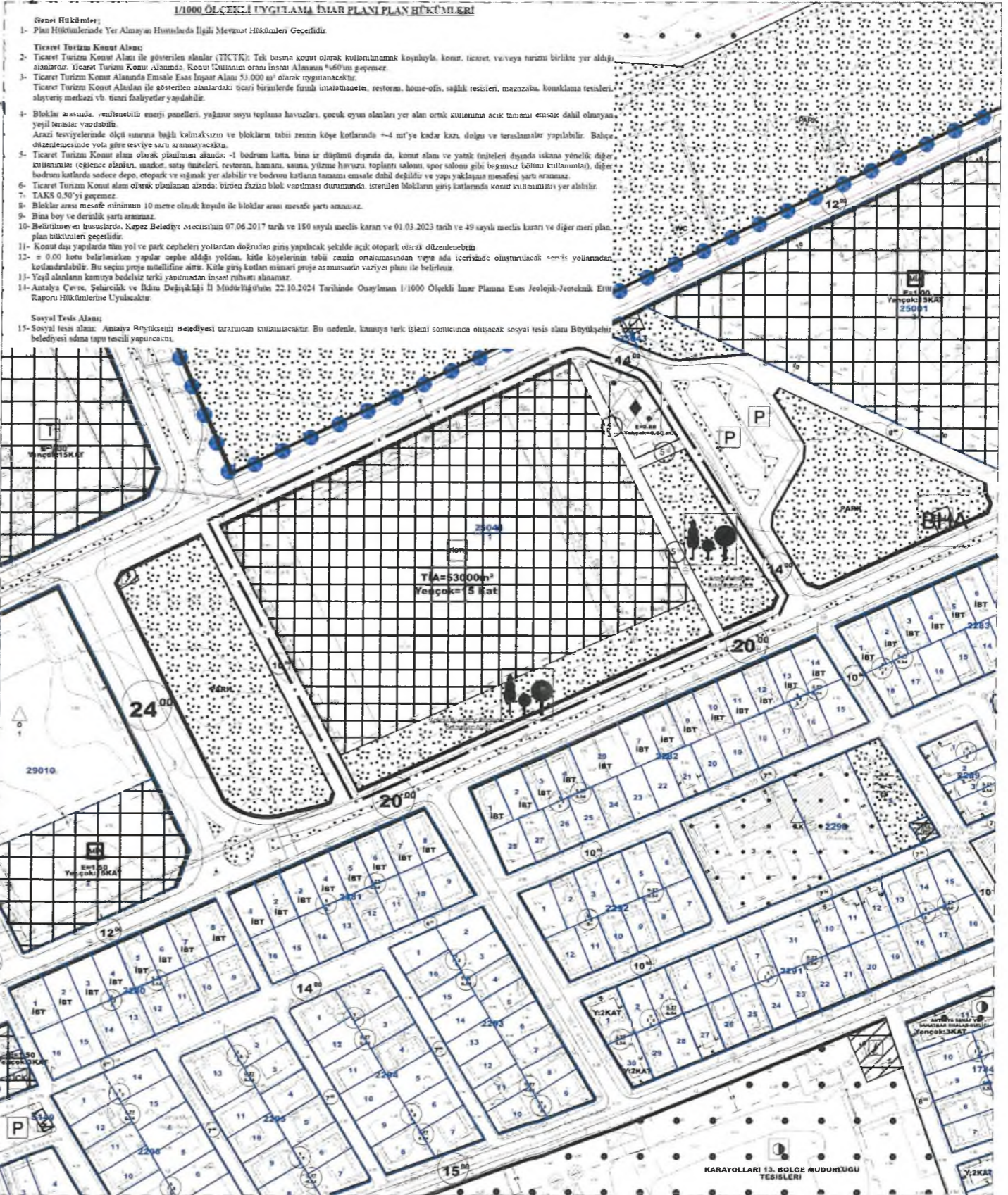
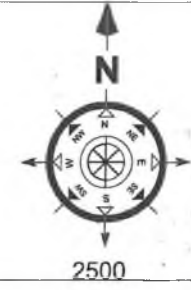
MEVCUT PLAN

ANTALYA İLİ KEPEZ İLÇESİ FABRİKALAR MAHALLESİ 25044 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖNERİ PLAN LEJANT

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI		YAPI YAKLAŞMA SINIRI		TOPLAM İNŞAAT ALANI (TIA)
	EMSAL		BİNA YÜKSEKLİĞİ		TİCARET TURİZM KONUT ALANI
	REKREASYON ALANI		SOSYAL TESİS ALANI		YAYA YOLU VE BÖLGESİ



- Genel Hükümler:**
- 1- Plan Hükümlerinde Yer Almayan Hususlarda İlgili Mevzuat Hükümlerine Geçerlidir.
 - 2- Ticaret Turizm Konut Alanı ile gösterilen alanlar (TİCKT): Tek bina konut olarak kullanılmamak koşuluyla, konut, ticaret ve/veya turizm birlikte yer alabilir. Ticaret Turizm Konut Alanında Konut Kullanım oranı %60'ın geçemez.
 - 3- Ticaret Turizm Konut Alanında Emsal Esaslı İnşaat Alanı 53.000 m² olarak uygulanacaktır.
 - 4- Ticaret Turizm Konut Alanında ile gösterilen alanlardaki ticari birimlerde fuar imalatmaner, restoran, home-ofis, sağlık tesisleri, mağazalar, konaklama tesisleri, alışveriş merkezi vb. ticari faaliyetler yapılabilir.
 - 5- Bloklar arasında; renklendirilmiş enerji panelleri, yağmur suyu toplama havuzları, çocuk oyun alanları yer alan ortak kullanım alanı emsale dahil olmayan yeşil teraslar yapılabilir.
 - 6- Blok aralarında ölçü sınırları dışında ve blokların tabii zemin köşe kotlarında -4 m'ye kadar kazı, dolgu ve teraslanmalar yapılabilir. Basınç düzenlenmesinde yola göre tesviye sınırları aranmayacaktır.
 - 7- Ticaret Turizm Konut alanı olarak planlanan alanlarda: -1 bodrum katla, bina iz dışındaki diğer katlar, konut alanı ve yatak odaları dışında iskana yönelik diğer kullanımlar (eğlence alanları, market, satış mağazaları, restoran, hamam, sauna, yüzme havuzu, toplantı salonu, spor salonu gibi boşunlar bütüm kullanımlar), diğer bodrum katlarda sadece depo, otomatik ve otomatik yer alabilir ve bodrum katların tamamını emsale dahil değildir ve yapı yaklaşma mesafesi şartı aranmaz.
 - 8- Ticaret Turizm Konut alanı olarak planlanan alanlarda; birinci fazlan blok sınırlarında, istenilen blokların giriş kapılarında konut kullanılmaması yer alabilir.
 - 9- TAKS 0,50'yi geçemez.
 - 10- Blok arası mesafe minimum 10 metre olmak koşulu ile bloklar arası mesafe şartı aranmaz.
 - 11- Bina boy ve derinlik şartı aranmaz.
 - 12- Belirlenmiş busbanlarda; Kepez Belediyesi Meclisinin 07.06.2017 tarih ve 150 sayılı meclis kararı ve 01.03.2023 tarih ve 49 sayılı meclis kararı ve diğer meclis kararları ile diğer meclis kararları geçerlidir.
 - 13- Konut dışı yapılarında tüm yol ve park cepheleeri yoldan doğruya girin yapılabilmek şekilde açık otopark olarak düzenlenebilir.
 - 14- 0 + 0,00 kotu belirlenmiş yapılar cephe aldığı yoldan, kitle köşelerinin tabii zemine oranlamasından tepe ada içerisinde oluşturulacak servis yollarından, kullandırılabilir. Bu seçin proje müdürlüğüne ait. Kitle giriş kotları mimari proje aşamasında vaziyet planı ile belirlenir.
 - 15- Yeşil alanların kamuya beledisiz terk edilmeden inşaat ruhsatı alınmaz.
 - 16- Antalya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 22.10.2024 Tarihinde Oayılanan 1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Hükümlerine Uyulacaktır.
- Sosyal Tesis Alanı:**
- 17- Sosyal tesis alanı; Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından kullanılacaktır. Bu nedenle, kamuya terk işlemi sonucunda oluşacak sosyal tesis alanı Büyükşehir Belediyesi sınıma tapu tescilli yapılacaktır.

İçindekiler

1	PLANLAMA ALANINI TANIMI VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU	4
1.1	İdari Yapılanma.....	5
2	PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI	6
3	MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM.....	7
4	ALAN KULLANIMI	9
5	JEOLOJİ VE DEPREMSELLİK	10
5.1	İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt	10
5.2	Depremsellik	11
6	DEMOGRAFİK YAPI	11
6.1.1	Nüfus ve Yoğunluk	12
6.1.2	Yaşlı/Genç Oranı.....	12
6.1.3	Kadın/Erkek Oranı	12
6.1.4	Yaşa Göre Nüfus Dağılımı	12
6.1.5	Sonuç.....	13
6.2	Sosyo Ekonomik Yapı.....	13
7	MEVCUT PLAN BİLGİSİ.....	14
7.1	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	14
7.2	1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	15
7.3	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	16
7.4	1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI	17
8	NÜFUS PROJEKSİYONLARI	20
9	PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ	23
9.1	1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	24
9.1.1	1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kararları ve Plan Notları	26
9.2	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	26
9.2.1	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları ve Plan Notları.....	27
9.3	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	28
9.3.1	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları ve Plan Notları.....	30

Şekil Dizini

Şekil 1:Planlama Alanı Yakın Çevresi içindeki konumunu Gösterir Harita.....	4
Şekil 2 Planlama alanı ve yakın çevresini gösterir harita.....	5
Şekil 3 :Kepez İlçesi 25044 ada 1 parsel idari sınırlar haritası.....	6
Şekil 4:Plan Değişikliği Hazırlanan Kepez İlçesi, Fabrikalar Mahallesi Tapulaması 25044 ada 1 parsel.....	8
Şekil 5: Alan Fotoğrafı 1	9
Şekil 6. 22.10.2024 tarihinde onaylanan Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası.	10
Şekil 7. 1998 Yılı Deprem Bölgeleri Haritası.	11
Şekil 8:Nüfusun Yaşa Göre Dağılımı(https://www.endeksa.com/tr/).....	12
Şekil 9:Kepez İlçesi Sosyo-Ekonomik Statü Dağılımı(https://www.endeksa.com/tr/).....	14
Şekil 10: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.	15
Şekil 11: 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	15
Şekil 12: 1/5000 Nazım İmar Planı örneği.....	16
Şekil 13: 25044 Ada, 1 Parselin yürürlükteki İmar Planı.	17
Şekil 14: 25044 Ada, 1 parselin 31.10.1991 tarihli 373 sayılı meclis kararıyla onaylanan imar planı.	18
Şekil 15: 25044 Ada, 1 parselin 06.07.1995 tarihli 84 sayılı meclis kararıyla onaylanan imar planı.	19
Şekil 16: 25044 Ada 1 parselin 27.08.2003 tarihli 96 sayılı meclis kararıyla onaylanan imar planı	20
Şekil 17. Söz konusu Bölge'nin Bina Yüksekliklerini Gösterir Harita.....	24
Şekil 18: Kepez İlçesi, 25044 ada 1 Parsele ilişkin Hazırlanan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	25
Şekil 19: Kepez İlçesi, 25044 ada 1 Parsele ilişkin Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	27

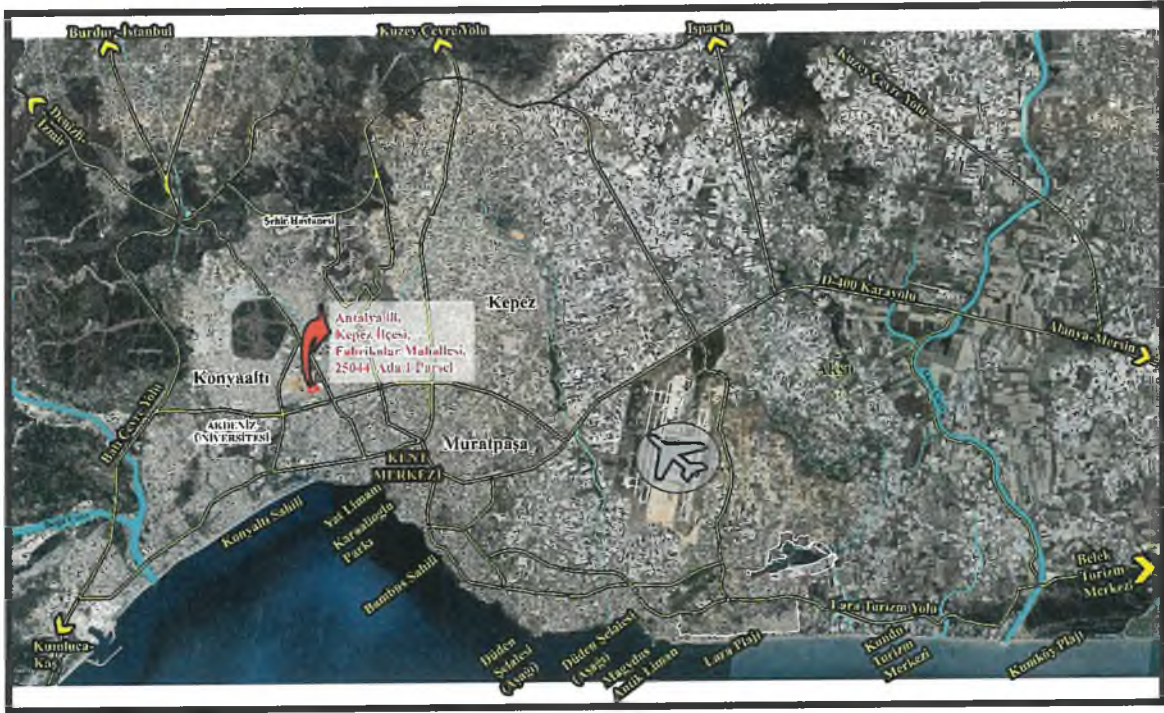
Şekil 20: Kepez İlçesi, 25044 ada 1 Parsele ilişkin Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.29

Tablo Dizini

Tablo 1. 2017 Yılı Nazım İmar Planı raporuna Merkez İlçeler Nüfus Projeksiyonları	22
Tablo 2:Alan kullanım Tablosu	26
Tablo 3:Alan kullanım Tablosu	29

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 içindeki 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

sahiptir. Özellikle havaalanına olan yakınlığı ve ulaşım kolaylığı, iş dünyasına ve turistik faaliyetlere hitap eden otel yatırımları için uygun bir zemin hazırlamaktadır. Bölgede son yıllarda artan turizm talebi ve büyük organizasyonlar, iş dünyasının ve turistlerin konaklama 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, Sosyal Tesis 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.



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

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 JEOLJİ 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 tarafından 22.10.2024 tarihinde onaylanmıştır. Planlanan alan yerleşime uygunluk açısından Önemli Alanlar 2.4. olarak değerlendirilmiştir.

İLİ	ANTALYA
İLÇE	KEPEZ
BELDE	-
KÖY/MAH	FABRİKALAR MAHALLESİ
MEVKİİ	-
PAFTA	025-A-09-C-4-A / 025-A-09-D-3-B
ADA/PARSEL	25044-1
ALAN	3.22 Ha
PLAN/RAPOR TÜRÜ- ÖLÇEĞİ	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu mücellif mübendisi firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

KOMİSYON

Şube Müdürü
Alev İRİTÇİ SAHİN
İmar ve Planlama Şb. Md. v.

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

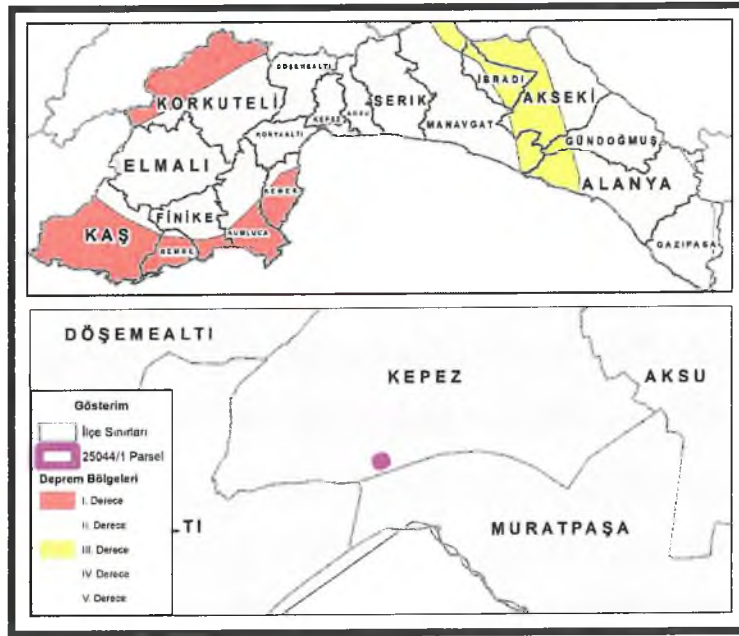
İl Müdürü Adına
ONAY
22.10.2024
Ayda Temiz
il müdür Yard. v.

Şekil 6. 22.10.2024 tarihinde onaylanan Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası.

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 7. 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 çağında olduğunu göstermektedir.



Şekil 8: 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 9: 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.

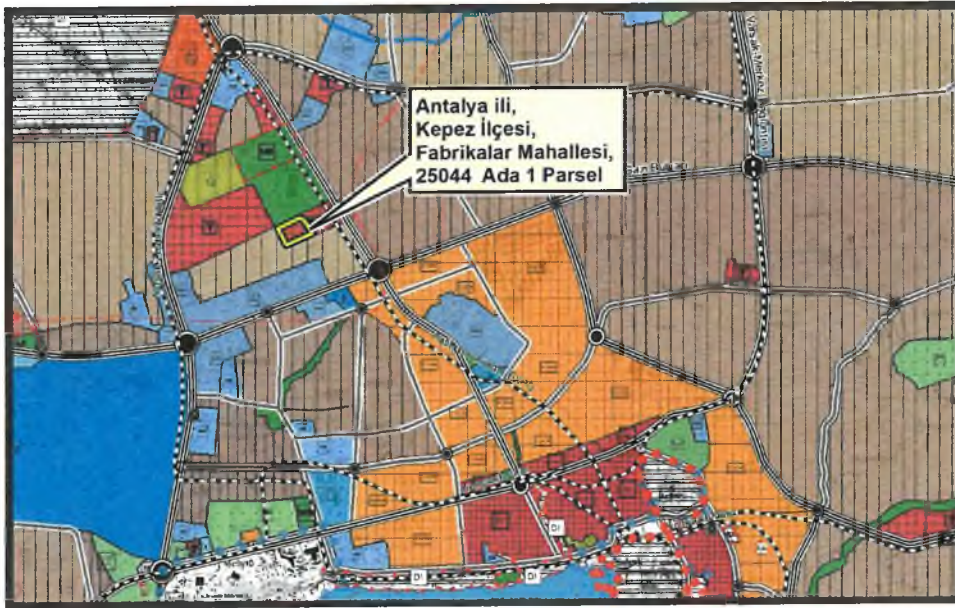
Plan değişikliğine konu alan; Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP), söz konusu alan Kentsel Yerleşik Alanda kalmaktadır. (Şekil 10)



Şekil 10: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.

7.2 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa ve Serik ilçelerini kapsayan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 10 Temmuz 2017 tarihinde 594 sayılı Karar ile onaylanmış, 9 Ekim 2017 tarihinde ise 844 sayılı Karar ile kesinleşmiştir. Plan değişikliğine konu alan; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında (T) "Ticaret Alanı" olarak planlıdır. (Şekil 11)



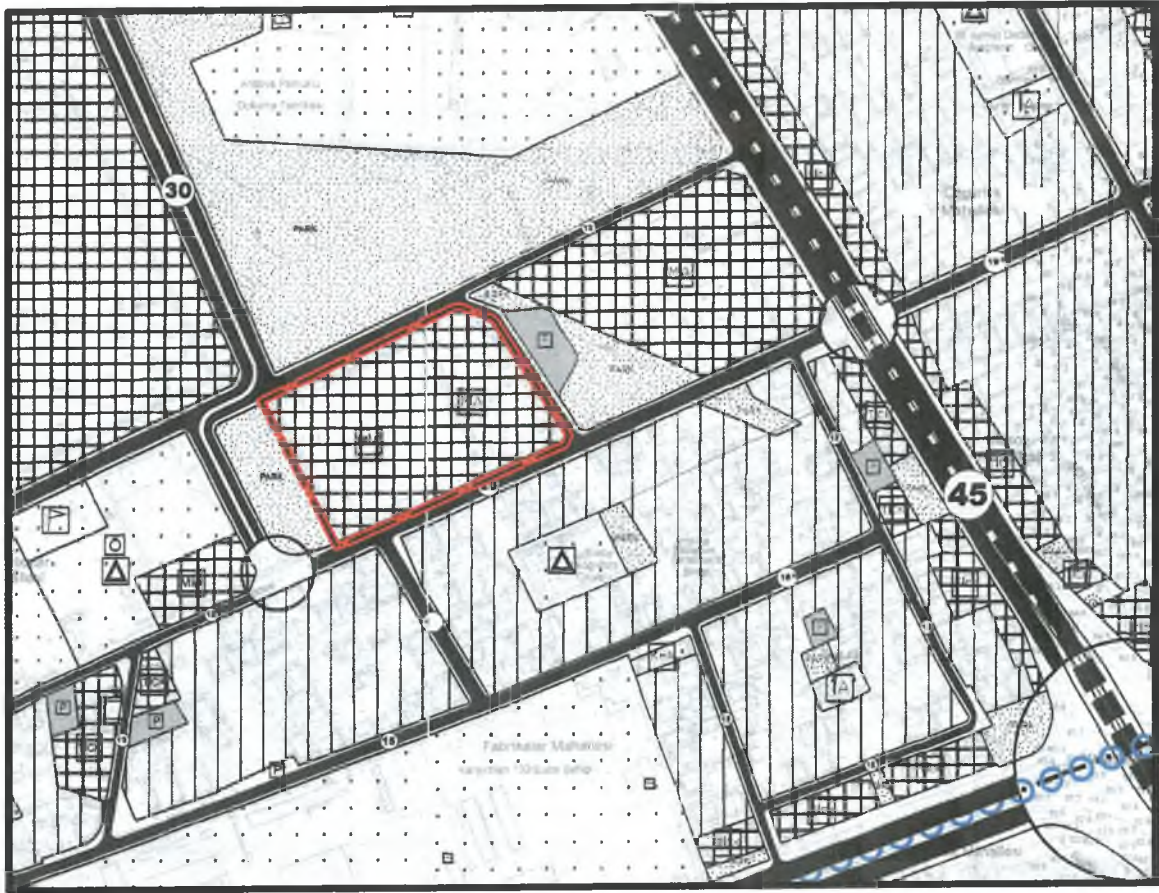
Şekil 11: Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 10 Temmuz 2017 tarihinde 594 sayılı Karar ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz Konusu Alanı Gösterir Harita

(Handwritten signature)

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.

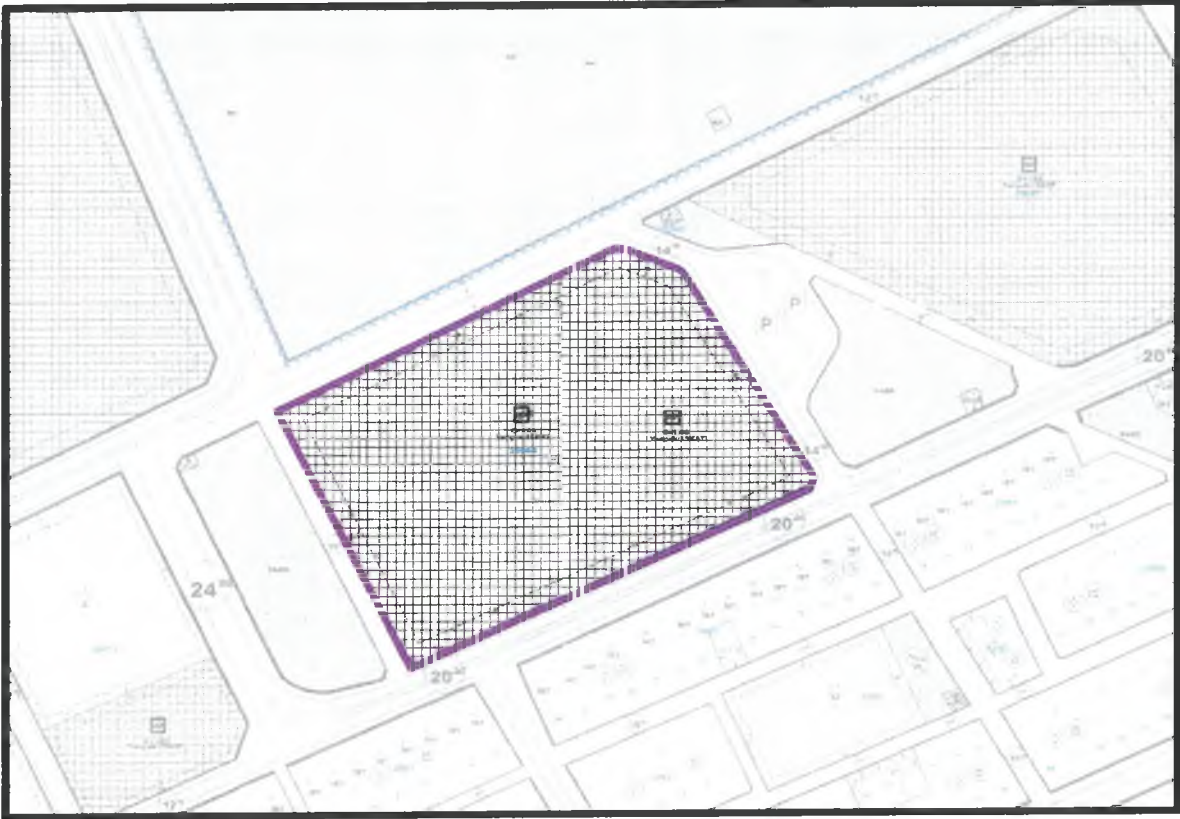


Şekil 12: 1/5000 Nazım İmar Planı örneği

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.

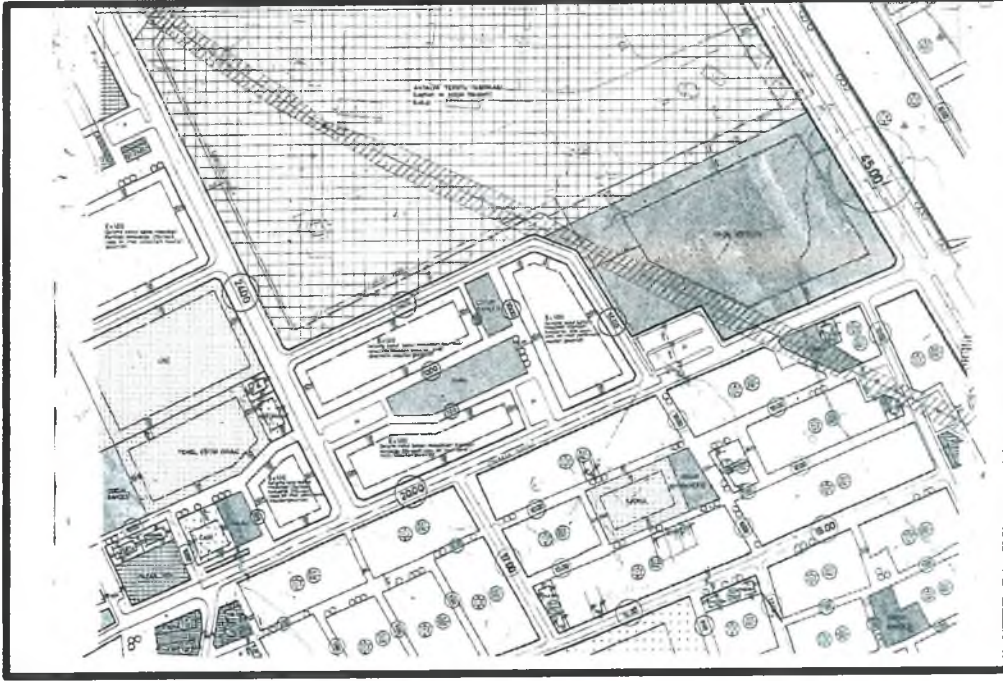
Söz Konusu Planda 25044 ada 1 Parsel (MİA) Merkezi iş alanı kullanımında, 1 emsal ve 15 kat yapılaşma hakkına sahiptir.



Şekil 13: 25044 Ada, 1 Parselin yürürlükteki İmar Planı.

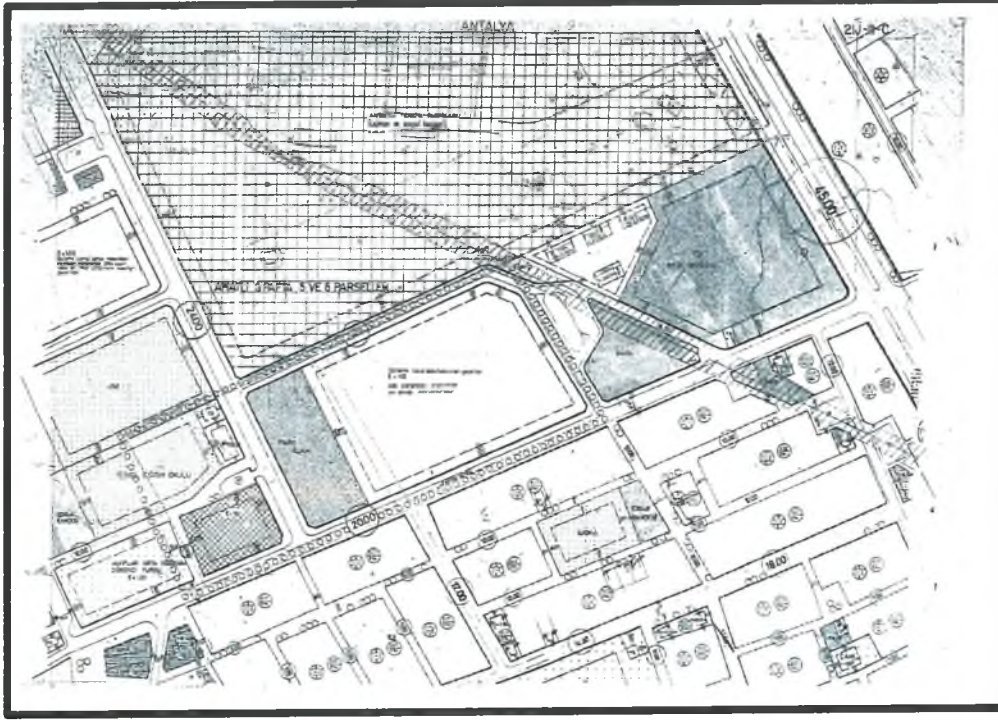
Ayrıca Bölgenin Planlama tarihine bakıldığında plan değişikliğine konu parsel daha önce konut olarak planlı iken Merkezi İş Alanına dönüştürüldüğü de tespit edilmiştir.

Söz konusu Planlama alanı ve yakın çevresi; 31.10.1991 Tarih ve 373 Sayılı Meclis kararı ile onaylanan Uygulama İmar Planında Konut Alanı, Park, Çocuk Bahçesi, Otopark ve Yol Alanı olarak planlı olup, gerekli olan donatı ihtiyacı DOP kesintisi yapılarak ayrılmıştır. Söz konusu konut Alanlarında Emsal 1.00 olarak belirlenmiştir.



Şekil 14: 25044 Ada, 1 parselin 31.10.1991 tarihli 373 sayılı meclis kararıyla onaylanan imar planı.

Söz konusu Planlama alanı; 06.07.1995 Tarih ve 84 Sayılı Meclis kararı ile onaylanan İmar değişikliği yapılmış ve çalışma alanı bütüncül olarak ada formuna getirilmiştir. Sosyal donatı alanları (Park) adanın batı tarafında çözümlenmiştir. Mevcut Yapılaşma koşulları Emsal 1.00 olarak devam ettirilmiştir.

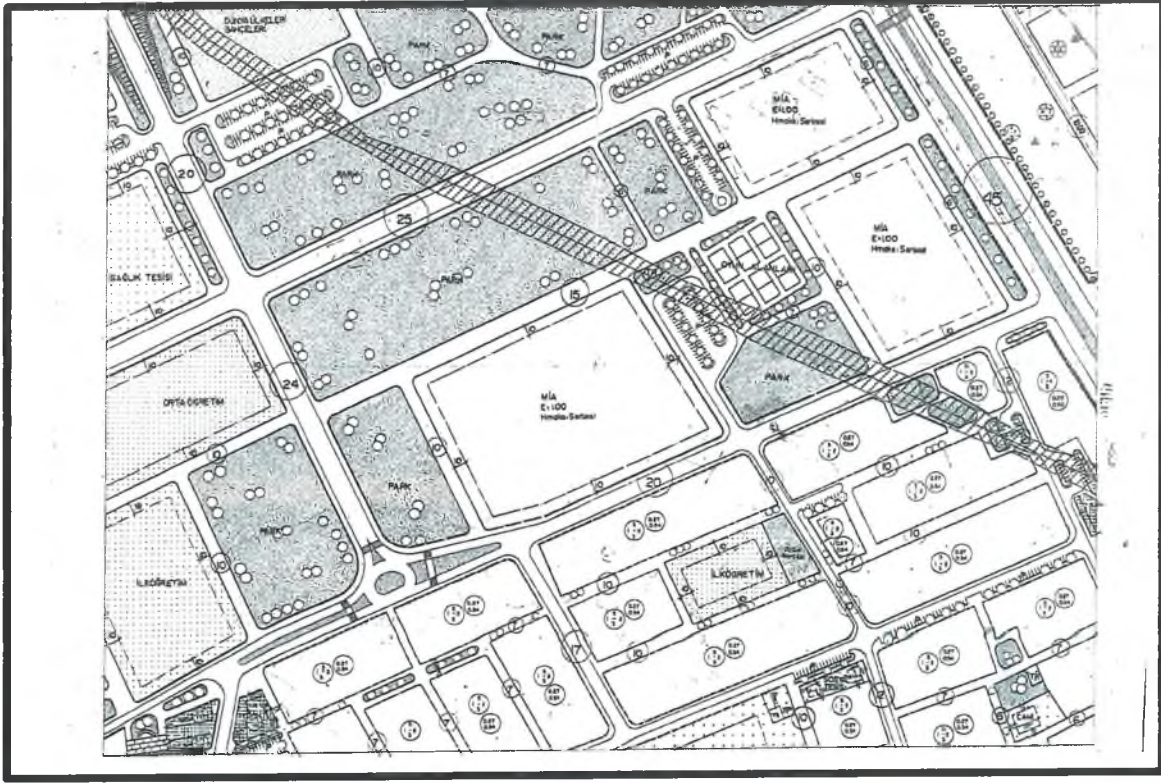


Şekil 15: 25044 Ada, 1 parselin 06.07.1995 tarihli 84 sayılı meclis kararıyla onaylanan imar planı.

Söz konusu Planlama alanı; 27.08.2003 Tarih ve 96 Sayılı Meclis kararı ile onaylanan İmar Planı değişikliği hazırlanarak; söz konusu Konut Alanı Merkezi İş Alanı (MİA) olarak düzenlenmiş, Yapılaşma Koşulları Emsal 1.00 ve Bina Yüksekliği Hmax=Serbest olarak verilmiştir.

Söz konusu MİA Alanı ile Park Alanı arasından 10 Metrelik Yaya yolu geçirilmiştir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, 19. Maddesi a bendinde; "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, ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ve plan kararı ile rezidans alanı ayrılır." denilmektedir. Bu yönetmelik hükmü gereğince söz konusu Merkezi İş Alanı (MİA) olarak planlı alanda; 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, ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ve plan kararı ile **rezidans** alanı yapılabileceği belirtilmiştir.

5



Şekil 16: 25044 Ada 1 parselin 27.08.2003 tarihli 96 sayılı meclis kararıyla onaylanan imar planı

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.

Handwritten signature or mark in blue ink.

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	KENTSEL	3.978.000 - 4.204.000
	KIRSAL	1.215.000 - 1.362.000
	TOPLAM	5.193.000 - 5.566.000
MERKEZ 6 İLÇE (AKSU-DÖŞEMEALTI KEPEZ KONYAALTI MURATPAŞA SERİK)	KENTSEL	2.095.000-2.159.000
	KIRSAL	155.000-195.000
	TOPLAM	2.250.000 - 2.354.000
	KENTSEL	23.000 - 27.000

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

5

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.

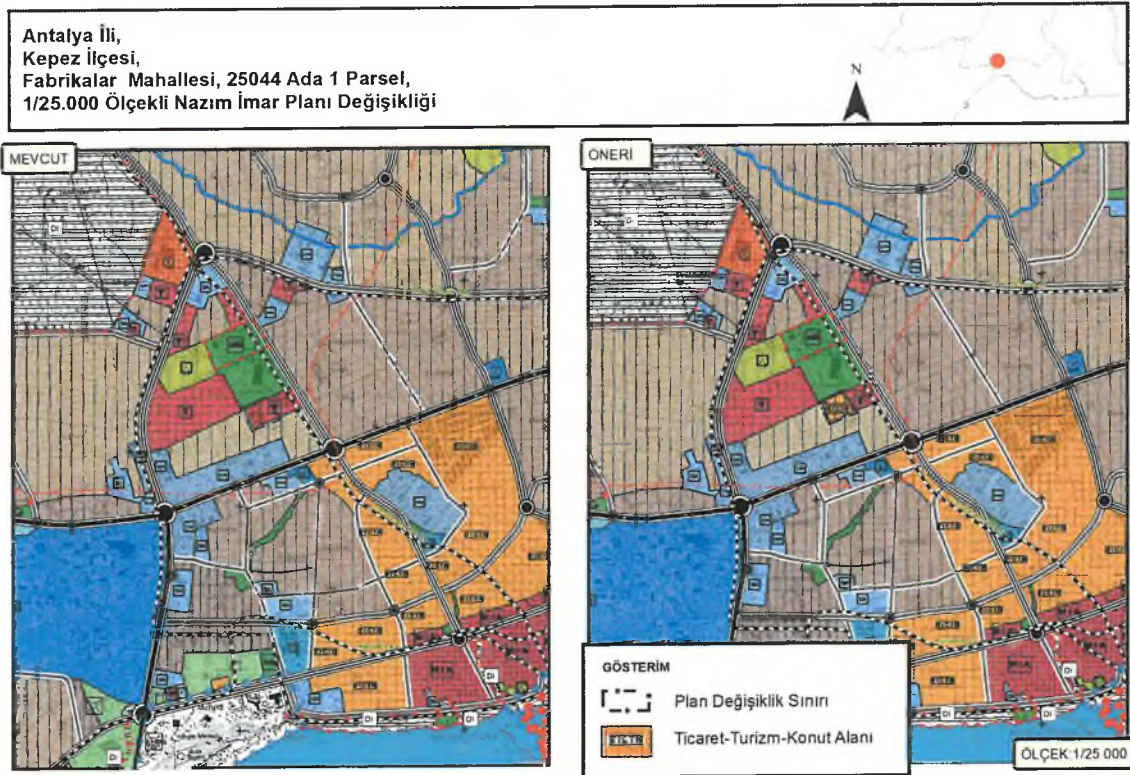
Pandemi sonrasında online alışverişe olan yönelim hızla artmış, tüketiciler fiziksel mağazalardan ziyade dijital platformlar üzerinden alışveriş yapmayı tercih etmeye başlamıştır. Aynı zamanda, kalabalık ortamlardan kaçınma eğilimi, büyük alışveriş merkezlerine olan ilgiyi ciddi şekilde azaltmıştır. 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

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 18: Kepez İlçesi, 25044 ada 1 Parşele ilişkin 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, Sosyal Tesis Alanı ve Rekreasyon Alanına dönüştürülmüştür.

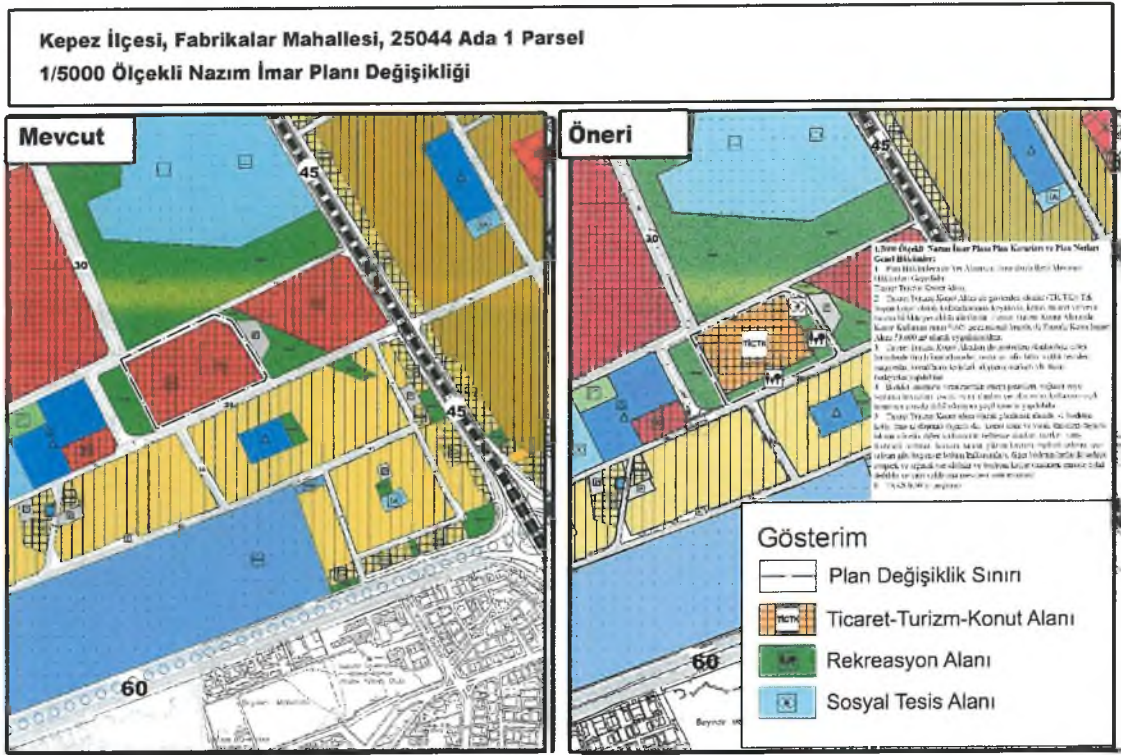
Teknik olarak incelendiğinde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Maddesi'nin (a) bendi, "Merkezi iş alanı: Yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hani, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, 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 tammış 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 Alana gelecek olan nüfus için 7950.26 m² Rekreasyon Alanı ve Sosyal Tesis Alanı ayrılmıştır.

Tablo 2: Alan kullanım Tablosu

	Mevcut Plan	Öneri Plan
Merkezi İş Alanı	32274	-
Ticaret-Turizm-Konut Alanı	-	24323.74
Rekreasyon Alanı	-	6943.04
Sosyal Tesis Alanı	-	1007.22
TOPLAM	32274	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 19: Kepez İlçesi, 25044 ada 1 Parsele 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, konut, ticaret ve/veya turizm 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, bina iz düşümü dışında da, 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 ve yapı yaklaşma mesafesi şartı aranmaz.
6. TAKS 0,50'yi geçemez.

9.3 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA 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, Sosyal Tesis Alanına, Rekreasyon Alanına ve Yaya Yolu ve Bölgesi Alanına dönüştürülmüştür.

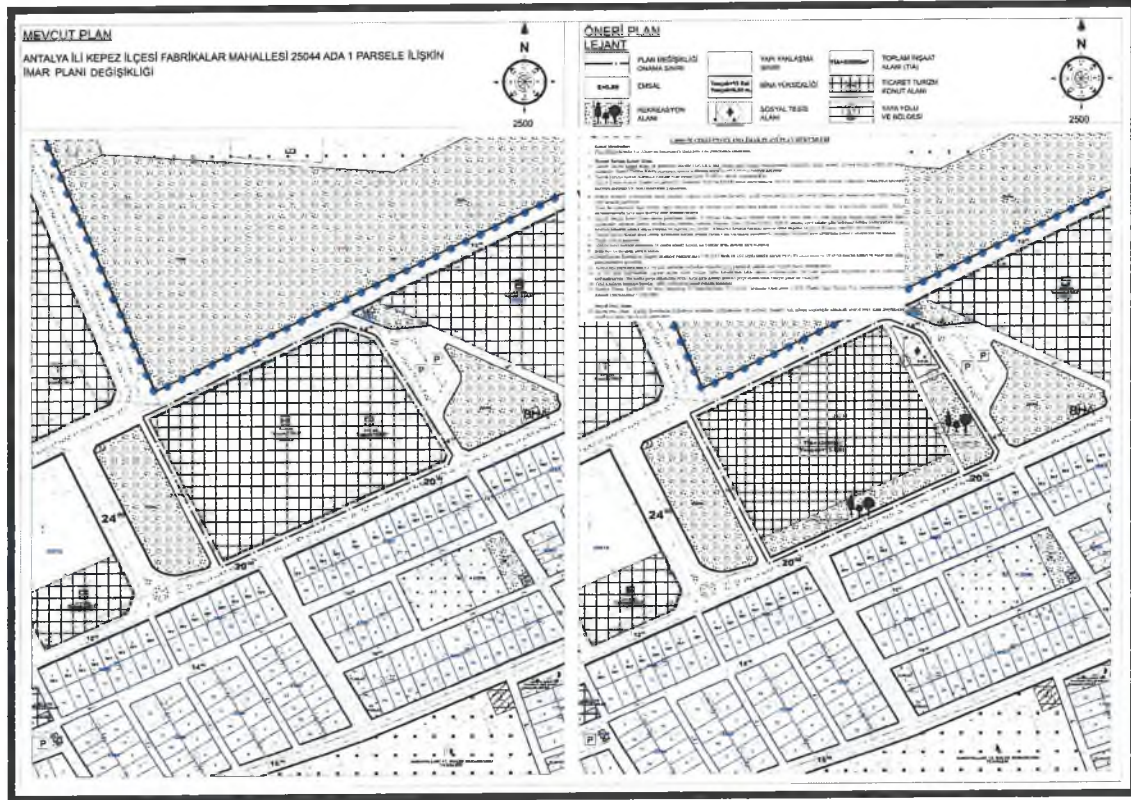
Söz konusu Ticaret Turizm Konut Alanında yapılaşma koşulları; Toplam İnşaat Alanı (TİA) 53000m², Bina Yüksekliği Yençok=15 Kat ve yapı yaklaşma mesafeleri; Kuzey, Batı, Doğu ve Güney cephelerden 5 metre olarak belirlenmiştir. Söz konusu alan içerisinde Ulaşım yolları 5 metrelik yaya yolu ile sağlanmış ve gelecek nüfus için ayrılan Rekreasyon alanları planlanmıştır. Söz konusu alanın Kuzeydoğu cephesinden Sosyal Tesis Alanı planlanmıştır. Sosyal Tesis Alanında yapılaşma koşulları; Emsal 0.80, Bina Yüksekliği Yençok=6.50 m. ve yapı yaklaşma mesafeleri; Kuzey, Batı, Doğu ve Güney cephelerden 5 metre olarak belirlenmiştir.

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 7950.26 m² Rekreasyon Alanı, Sosyal Tesis Alanı ve Yol Alanı ayrılmıştır.



Şekil 20: Kepez İlçesi, 25044 ada 1 Parsele ilişkin Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

Tablo 3: Alan kullanım Tablosu

	Mevcut Plan	Öneri Plan
Merkezi İş Alanı	32274	-
Ticaret-Turizm-Konut Alanı	-	24323.74
Sosyal Tesis Alanı	-	1007.22
Rekreasyon Alanı + Yol Alanı	-	6943.04
TOPLAM	32274	32274

Handwritten signature or mark in blue ink.

İnşaat ve Nüfus Hesabı:

Antalya Kepez Belediyesi Plan Notunda belirtilen; “İmar 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 yüz ölçüme sahip imar parsellerinde ise %10 oranında artırılır.” Hükümü 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 m²

Öneri Zemin Emsale Konu Ticaret Alanı: $23934.78 \times 0.50 = 11967.39 \text{ m}^2$

Öneri Toplam İnşaat Alanı: $53000 - 11967.39 = 41032.61 \text{ m}^2$

Öneri Konut İnşaat Alanı: $41032.61 \times 0.60 = 24619.57 \text{ m}^2$

Söz konusu parseller 1991 yılında yapılan imar planına göre, Emsal=1.00 konut alanı olup $32.274 \times 1 = 32.274 \text{ m}^2$ konut inşaat alanında yaşayacak nüfusa göre donatı terkleri yapılmış olmasına rağmen, hazırlanan imar planı değişikliğinde donatı alanları ayrılmıştır.

Brüt Konut İnşaat Alanı Maliklerle 120m² olarak anlaşılmıştır. Bundan dolayı daire büyüklüğü brüt 120m² olarak hesaplanmıştır.

$24619.57 / 120 = 205.16$ Daire Sayısı

$205.16 \times 3 = 615.48$ Kişi

$615 \times 10 = 6150 \text{ m}^2$ Yeşil Alan ayrılması gerekirken,

Söz konusu alandan Toplam Terk Edilen Alan (Yol, Rekreasyon Alanı ve Sosyal Tesis Alanı):

Yol: 664.68m²

Rekreasyon Alanı: 6278.36m²

Sosyal Tesis Alanı: 1007.22m²

Toplam 7950.26m² terk edilmiştir.

9.3.1 1/1000 Ölçekli Uygulama 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, konut, ticaret, ve/veya turizm birlikte yer aldığı alanlardır.

Ticaret Turizm Konut Alanında, Konut Kullanım oranı İnşaat Alanının %60'ını geçemez.

- 3- Ticaret Turizm Konut Alanında Emsale Esas İnşaat Alanı 53.000 m² olarak uygulanacaktır.

Ticaret Turizm Konut Alanları ile gösterilen alanlardaki ticari birimlerde fırınlı imalathaneler, restoran, home-ofis, 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 tamamı emsale dahil olmayan yeşil teraslar yapılabilir.

Arazi tesviyelerinde ölçü sınırına bağlı kalmaksızın ve blokların tabii zemin köşe kotlarında +/-4 mt'ye kadar kazı, dolgu ve teraslamalar yapılabilir. Bahçe düzenlemesinde yola göre tesviye şartı aranmayacaktır.

- 5- Ticaret Turizm Konut alanı olarak planlanan alanda; -1 bodrum katta, bina iz düşümü dışında da, 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 depo, otopark ve sığınak yer alabilir ve bodrum katların tamamı emsale dahil değildir ve yapı yaklaşma mesafesi şartı aranmaz.

- 6- Ticaret Turizm Konut alanı olarak planlanan alanda; birden fazla blok yapılması durumunda, istenilen blokların giriş katlarında konut kullanımları yer alabilir.

- 7- TAKS 0,50'yi geçemez.

- 8- Bloklar arası mesafe minimum 10 metre olmak koşulu ile bloklar arası mesafe şartı aranmaz.

- 9- Bina boy ve derinlik şartı aranmaz.

- 10- Belirtilmeyen hususlarda, Kepez Belediye Meclisi'nin 07.06.2017 tarih ve 180 sayılı meclis kararı ve 01.03.2023 tarih ve 49 sayılı meclis kararı ve diğer meri plan, plan hükümleri geçerlidir.

- 11- Konut dışı yapılarda tüm yol ve park cepheleri yollardan doğrudan giriş yapılacak şekilde açık otopark olarak düzenlenebilir.

- 12- ± 0.00 kotu belirlenirken yapılar cephe aldığı yoldan, kitle köşelerinin tabii zemin ortalamasından veya ada içerisinde oluşturulacak servis yollarından kotlandırılabilir. Bu

seçim proje müellifine aittir. Kitle giriş kotları mimari proje aşamasında vaziyet planı ile belirlenir.

13- Yeşil alanların kamuya bedelsiz terki yapılmadan inşaat ruhsatı alınamaz.

14- Antalya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 22.10.2024 Tarihinde Onaylanan 1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Hükümlerine Uyulacak, Rapor Kapsamında;

- a- Travertenlerin çatlaklı, kırıklı karstik boşluklu, gözenekli ve CaCO₃ bileşimli yapıya sahip olması nedeniyle asidik yer altı, yüzey suları ve özellikle atık suların etkisiyle zamanla erimekte ve eriyen yerlerde boşluklu yapılar oluşabilmektedir. Bu boşluklu yapıların oluşmasını önlemek için uygun drenaj hatları oluşturulmalı ve bu hatlar yapılaşma alanları ve yapı temelinin bulunduğu alanların dışında tutulmalıdır.
- b- Travertenlerde mevcut olabilecek karstik boşluk ve karstik dolgular dikkate alınarak zemin etütlerinde bunlara yönelik ayrıntılı çalışmaların yapılarak gerekli mühendislik önlemlerin alınması gerekmektedir.
- c- Parsel bazlı zemin etüt çalışmalarında projeye esas yapı yüklerinin temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, yapı yüklerinin aynı jeoteknik özellikteki Traverten birim üzerine oturtulması zorunludur.
- d- Planlama öncesi DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu doğrultuda planlamaya gidilmelidir.
- e- Yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan herhangi bir kazı işlemi yapılmamalı, kazı güvenliği ve alınacak önlemlere ilişkin, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının (Yapı İşleri Genel Müdürlüğü) 31.08.2018 tarih ve 150340 sayılı genelgesi esaslarına mutlaka uyulması zorunludur.
- f- 14 Temmuz 2007 gün ve 26582 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" esaslarına ve 18.03.2018 gün ve 30364 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan "Türkiye Deprem Tehlike Haritası ve Parametreleri Hakkında Bakanlar Kurulu Kararı" ile 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" esaslarına mutlaka uyulması zorunludur.


Sosyal Tesis Alanı;

15-Sosyal tesis alanı; Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından kullanılacaktır. Bu nedenle, kamuya terk işlemi sonucunda oluşacak sosyal tesis alanı Büyükşehir belediyesi adına tapu tescili yapılacaktır.

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

PATARA PLAN PROJE
Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
Çarşı Mah. 13316 Sok. İKÇANSARAY Apt.
No:5 İç Kapı No:5 Muratpaşa Antalya
Genç: 0542 796 02 13
Mersis No:0723096247200001 Tic. Sic. No: 133136
Ant.Kurumlar V.D. 723 096 2472

Seçil GÖL
(A) Grup/Yetkili Belgesi
Şehir ve Bölge Plancısı

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 KUOCPR2S	MD Tarihi: 20.11.2024 Proje Kayıt No: 07-2024-141 Üye: İLKEM GÜMÜŞTEKİN (8486)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plançının, Odamıza kayıt ve tescilini bulduğunuz söz konusu iş için odamıza başvurduğunuz tarihten itibaren herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	

**Kepez İlçesi, Fabrikalar Mahaliesi, 25044 Ada 1 Parsel
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği**

Mevcut



Öneri

