



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.09.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2017 tarihli toplantısında gündemin 83. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Döşemealtı Belediyesi sınırları içerisinde, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 11.07.2017 tarih ve 6411 sayılı kararı ile uygun bulunan, Düzlerçamı Mahallesi'nde (Eski Yukarıkaraman ve Ören Mahalleleri) yer alan I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanları ile koruma alanı sınırlarına ilişkin 1/5.000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Döşemealtı Belediyesi sınırları içerisinde, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 11.07.2017 tarih ve 6411 sayılı kararı ile uygun bulunan, Düzlerçamı Mahallesi'nde (Eski Yukarıkaraman ve Ören Mahalleleri) yer alan I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanları ile koruma alanı sınırlarına ilişkin 1/5.000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı revizyonu Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No. : 11.07.2017/182
Karar Tarihi ve No. : 11.07.2017/6411

Toplantı Yeri
ANTALYA

Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Düzlerçamı Mahallesinde (eski Yukarıkaraman ve Ören Mahalleleri) yer alan, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 16.05.2017 tarih ve 6231 sayılı kararıyla I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı ile koruma alanı sınırları son şeklini alan alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonuna ilişkin Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 11.04.2017 tarih ve 6073 sayılı kararı, Döşemealtı Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 22.06.2017 tarih ve E.4977 sayılı yazısı okundu, ekleri ve dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Düzlerçamı Mahallesinde (eski Yukarıkaraman ve Ören Mahalleleri) yer alan, Kurulumuzun 16.05.2017 tarih ve 6231 sayılı kararıyla I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı ile koruma alanı sınırları son şeklini alan alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu değerlendirildiğinde;

Planın, Kurulumuzun 11.04.2017 tarih ve 6073 sayılı kararı doğrultusunda düzenlendiği görüldüğünden kararımız eki 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonun uygun bulunduğu (olumlu), planın Belediye Meclislerince onaylanması ve askı sürecine ilişkin bilgi ve belgelerin Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesine karar verildi.



BAŞKAN
Yrd.Doç.Dr.İbrahim BAKIR
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Prof.Dr.H.Sabri ALANYALI
İMZA

Üye
Prof.Dr. Ziya GENÇEL
(BULUNMADI)

Üye
Prof.Dr.Bilal SÖĞÜT
İMZA

Üye
Esin SERTTAŞ YAREN
İMZA

Üye
Prof.Dr. Osman ERAVŞAR
İMZA

Üye
Emel BOYACIOĞLU
İMZA

Üye
Yaşar PARLAYÜKSEL
Ant.Büyükşehir Bld.Tem.
İMZA

Üye
Hasan Burak ÖZTÜRK
Döşemealtı Bld. Tem.
İMZA

Üye
Mustafa DEMİREL
Antalya Müze Md.
İMZA

Üye

**ANTALYA İLİ- DÖŞEMEALTI İLÇESİ- DÜZLERÇAMI MAHALLESİ
(ESKİ YUKARIKARAMAN VE ÖREN MAHALLELERİ)
I. VE III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARININ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU**



1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

&

PLAN HÜKÜMLERİ

Antalya Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

T
a
r
i
h

23-06-2017

No: 004461

ADA Planlama Mim.Müh.Hiz.TicLtd.Şti
Serap Yurdakul Aksoy (Şehir Plancısı)

PLANLAMA EKİBİ

Adı Soyadı	Mesleği
Serap YURDAKUL AKSOY	Şehir ve Bölge Plancısı
Nilüfer TOPCUOĞLU	Şehir ve Bölge Plancısı
Vesile ŞAHAN	Şehir ve Bölge Plancısı
Alper Erden ENGİZ	Y. Mimar- Rest. Uzmanı
Yrd.Doç.Dr. Özge ZEYBEKOĞLU AKBAŞ	Sosyolog
Nesrin KAYA	Arkeolog ve Sanat Tarihçisi

ada planlama
Serap YURDAKUL AKSOY
Şehir Plancısı (İTÜ)
Oda Sicil No: 1325

NİLÜFER TOPCUOĞLU
Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu (A)
Dij. No: 5901 ODTÜ 1973
Oda Sicil No: 127



İÇİNDEKİLER

1. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU YAPILMASI GEREKÇESİ.....	1
2. PLANLAMA KARARLARI.....	1
2.1. I. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI	1
2.2. III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI.....	2
2.3. KORUMA ALANLARI	2
2.4. SU KANALLARI	2
2.5. TESCİLLİ YAPI- GELENEKSEL NİTELİKLİ YAPI	3
2.6.KENTSEL KULLANIM ALANLARI	3
2.6.1. KONUT ALANLARI	3
2.6.2. TİCARET ALANLARI.....	3
2.6.3.TİCARET-KONUT ALANI	4
2.6.4 BELEDİYE HİZMET ALANI.....	4
2.6.5. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI (ANAOKULU ALANI-İLKOKUL ALANI-ORTAOKUL ALANI-LİSE ALANI-HALK EĞİTİM MERKEZİ).....	4
2.6.6. SAĞLIK TESİS ALANLARI.....	4
2.6.7. İBADET ALANI.....	4
2.6.8. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI (KÜLTÜREL TESİS ALANI- SPOR ALANI)	4
2.6.9. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR.....	4
2.6.9.1. PARK VE YEŞİL ALANLAR	5
2.6.9.2. REKREASYON ALANI	5
2.6.9.3. KENT ORMANI.....	5
2.7. ULAŞIM.....	5
2.7.1. ARAÇ YOLLARI	5
2.7.2. YAYA YOLLARI-MEYDANLAR	5
2.7.3. OTOPARK ALANI.....	5
2.8. TEKNİK ALTYAPI	6
2.9. ALAN KULLANIM DAĞILIMI(1/5000 PLAN)	6
2.10. KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI DAĞILIMI.....	6
3- PLAN HÜKÜMLERİ.....	

Antalya Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

23 -06- 2017

No: 006461

[Handwritten signature]

**ANTALYA İLİ-DÖŞEMEALTI İLÇESİ-DÜZLERÇAMI MAHALLESİ
(ESKİ YUKARIKARAMAN VE ÖREN MAHALLELERİ)
I. ve III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU YAPILMASI GEREKÇESİ

Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Düzlerçamı mahallesi (eski Yukarıkaraman ve Ören Mahallesi) I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanının Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonu yapılmasının gerekçeleri:

-Antalya Koruma Bölge Kurulunun 27.08.2012 tarih ve 851 sayılı kararı, ardından 17.10.2016 tarih ve 5424 sayılı kararı ile planlama alanında sit sınırları ve koruma alanları genişletilerek I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanları son halini almıştır. Genişleyen alanın mevcut koruma amaçlı imar planı ile bütünleştirilmesi ve bu bölgede kalan arkeolojik değerlerin korunarak gelecek kuşaklara aktarılması ve gerek eski yerleşik dokuyu kapsayan, gerekse henüz yeni yapılaşmakta olan alanda planlama kararlarını saptamak ve bu kararlar çerçevesinde gelişmeyi yönlendirmek ,

-Mevcut Koruma Amaçlı İmar Planlarında plan zayıflığının mevcut yasa ve yönetmeliklerde belirlenen oranların çok üstünde olması sebebiyle bu zamana kadar imar uygulamasının yapılamamasıdır.

2. PLANLAMA KARARLARI

Plan onama sınırı; Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Düzlerçamı mahallesi (eski Yukarıkaraman ve Ören Mahallesi) I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanının tamamını kapsayan ve planda belirtilen sınırdır. Plan onama sınırı yaklaşık 126.06 Ha'lık bir alanı kapsamaktadır.

2.1. I. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI

Planda 4 ayrı bölgede I. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırı bulunmaktayken, bu sayı son alınan kurul kararı(2016/5424) ile 9'a çıkmaktadır. Bunlardan birincisi; Antalya Koruma Bölge Kurulu'nun 13.10.1991 gün ve 1209 sayılı kararıyla eski Yukarıkaraman Mahallesinde belirlenen ve 17.10.2016 tarih ve 5424 sayılı Koruma Bölge Kurulu kararı ile son şeklini alan I. Derece Arkeolojik Sit Alanı (19.23 ha), ikincisi aynı kurul kararıyla son şeklini alan Evdirhan ve yakın çevresi (5.98ha), üçüncüsü Evdirhan'ın hemen batısında Tümülüs'ün bulunduğu 18.09.2008 tarih ve 2681 sayılı Antalya KTVK Bölge Kurulu kararı ile tescil edilen I. Derece Arkeolojik Sit Alanı (0.18 ha), dördüncüsü 05.11.2004 tarih ve 115 sayılı karar ile Antalya KTVK Bölge Kurulu tarafından I.Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescillenen ve 16.05.2017 tarih ve 6231 sayılı kararla sınırları son şeklini alan Tümülüs alanı (0.42 ha), beşincisi ve altıncısı yerleşmenin kuzeyinde daha önce koruma alanı olarak tespit edilen ancak 17.10.2016 tarih ve 5424 sayılı Koruma Bölge Kurulu kararı ile I. Derece Arkeolojik Sit Alanı tespit edilen ve içinde arkeolojik değer taşıyan yapı kalıntıları bulunan alanlar(0.5 ha), yedinci ve sekizincisi yerleşmenin içerisinde daha önce koruma alanı olarak tespit edilen ancak

7.2 9 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000

17.10.2016 tarih ve 5424 sayılı Koruma Bölge Kurulu kararı ile I. Derece Arkeolojik Sit Alanı tespit edilen ve içinde arkeolojik değer taşıyan yapı kalıntıları bulunan alanlar(0.2 ha), dokuzuncusu daha önce koruma alanı olarak tespit edilen ancak 17.10.2016 tarih ve 5424 sayılı Koruma Bölge Kurulu kararı ile I. Derece Arkeolojik Sit Alanı tespit edilen ve içinde lahit dizisi bulunan alan (0.53 ha) olmak üzere toplam 27.04 ha'lık bir alanı kapsamakta olup, planlama alanının yaklaşık %21.45'ini oluşturmaktadır. Ancak nazım imar planı alan kullanım tablosunda bu büyüklük sit alanının içinden geçen mevcut yollardan dolayı 25.78 ha olarak gösterilmektedir.

I. Derece Arkeolojik Sit Alanları; Koruma Yüksek Kurulu'nun ilgili ilke kararı gereğince, "Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır." Bu alanlarda, kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilemez, aynen korunacak sit alanı olarak belirlenmiş ve bilimsel amaçlı kazılar dışında hiçbir kazı yapılamaz.

2.2. III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI

Antalya Koruma Bölge Kurulu'nun 13.10.1991 gün ve 1209 sayılı kararıyla eski Yukarıkaraman Mahallesiinde belirlenen ve 27.08.2012 tarih ve 851 sayılı Koruma Bölge Kurulu kararı ile son şeklini alan III. Derece Arkeolojik Sit Alanını kapsamaktadır. III. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırı toplam 97.10 hektarlık bir alanı kapsamakta olup, planlama alanının yaklaşık %77.06'sını oluşturmaktadır.

Bu alanlar; Koruma –kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır.

2.3. KORUMA ALANLARI

Antalya Koruma Bölge Kurulu tarafından tescillenmiş olan yapı kalıntılarının bulunduğu alanlardır. Planlama alanı içerisinde toplam 15 adet koruma alanı bulunmaktadır. Koruma alanı sınırı toplam 3.28 hektarlık bir alanı kapsamakta olup, planlama alanının yaklaşık %2.60'ını oluşturmaktadır. Arkeolojik değer taşıyan anıtsal nitelikli yapı ve yapı kalıntıları alanları, antik su kanallarının geçtiği kısımlar, sarnıçlar ve kuyu vb. alanlar Koruma Alanı olarak tespit edilmiştir.

Bu alanlar; Taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının muhafazaları veya tarihi çevre içinde korunmalarında etkinlik taşıyan korunması zorunlu olan alanlar olup, hazırlanan koruma amaçlı nazım imar planında genel olarak pasif yeşil alanlar olarak koruma altına alınmış, ancak imar uygulaması görmüş yerlere rastlayan kısımlarda üzerinde 1/1000 ölçekli alt planlarda yapı yapılmasına engel olacak yapı yaklaşma sınırları ile koruma altına alınacaktır.

2863 sayılı yasanın 8.maddesi gereği koruma alanlarında yapılacak uygulamalarda Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu yetkilidir. Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca belirlenmiş koruma alanlarında yapı yapılamaz.

Y. Z. M. J. A. U. 2

2.4. SU KANALLARI

Planlama alanı içerisinde yüzey araştırması sonucu tespit edilen Antik Su Kanalları, ilk olarak Koruma Bölge Kurulunun 05.11.2004 gün ve 115 sayılı kararı ile tescillenmiş ve eski 1/1000 ölçekli paftada gösterildiği şekilde etrafında 10'ar metre koruma alanı belirlenmiştir. Bunun dışında koruma alanı sınırı belirtilmemiş ancak Koruma Bölge Kurulunun 16.04.2012 tarih ve 504 sayılı kararı ile belirlenmiş olan ilave Antik Su Kanalları bulunmaktadır. Son olarak da kurulun 17.10.2016 tarih ve 5424 sayılı kararı ile söz konusu antik kanallar yerinde tekrar ölçülerek son şeklini almış, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı içinde kalmayan kısımları için yaklaşık 5'er m genişliğinde Koruma Alanı belirlenmiştir. Bu alanlarda yapılacak uygulamalarda Koruma Bölge Kurulundan izin alınması gerekmektedir. Ancak 1/5000 ölçekli nazım imar planı ölçeği gereği su kanallarının gösterimi yapılmamıştır.

2.5. TESCİLLİ YAPI- GELENEKSEL NİTELİKLİ YAPI

Planlama alanı içerisinde Koruma Bölge Kurulunun 18.09.2008 tarih ve 2681 sayılı kararı ile tescillenmiş bir adet bina ve 10 adet geleneksel yapı tespit edilmiştir. Tescilli ve geleneksel nitelikli yapılara ilişkin gösterimler, kazandırılan fonksiyonlar, bu yapılara göre oluşturulan özel plan hükümleri 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında detaylı olarak anlatılacaktır.

2.6.KENTSEL KULLANIM ALANLARI

2.6.1. KONUT ALANLARI

I. Derece Arkeolojik sit alanının güneydoğusunda eski Yukarıkaraman mahallesinde mevcut kırsal dokuyu oluşturan meskun konut alanları ile orman alanları ile bitişik konumda yer alan eski Ören mahallesinde yer alan mevcut kırsal dokuyu oluşturan meskun konut alanları mevcut yapı ve kadastral dokuyu koruyacak şekilde konut alanları olarak önerilmiştir. Evdirhan'ın batısında, doğusunda ve güneyinde yer alan ve içerisinde daha çok villa şeklinde yapılaşma gerçekleşen alanlar ise gelişme konut alanları olarak önerilmiştir. Konut alanlarında mevcut imar planında yer alan yapılanma koşulları aynı şekliyle korunmuştur. Bu alanlarda alt ölçekli planlarda belirtmek üzere emsal 0.40-0.60 aralığında olacak, yapı yüksekliği 2 katla sınırlandırılacaktır. Yine aynı şekilde alt ölçekli planların plan hükümlerinde belirtmek üzere konut alanlarında imar uygulaması görmüş parsellerde minimum ifraz büyüklüğü=350 m² olup, diğer alanlarda minimum ifraz büyüklüğü=500 m² olacağı öngörülmektedir.

1/5000 ölçekli nazım imar planında önerilen düşük yoğunluklu meskun ve gelişme konut alanları toplam büyüklüğü 64.44 hektardır. Ancak nüfus hesabı yapılırken 1.38 ha büyüklüğündeki ticaret-konut alanı da bu alana dahil edilmiştir. Toplam 65.82 ha büyüklüğündeki bu alanın yaklaşık % 15'inin alt ölçekli planlarda yolda kalacağı öngörülmekte olup net konut alanı yaklaşık 56 hektar büyüklüğünde olacaktır.

Planlama alanında yaşayacak nüfus yaklaşık 3750 kişi olarak tespit edilmiştir. Konut alanlarında imar uygulaması sonucu ortaya çıkacak ortalama parsel büyüklüğü 450 m² kabul edilmiş ve buna göre planlama alanında yaklaşık 1250 adet konut amaçlı imar parseli

7.2 0 M Gr A 10³

oluşacağı, her parselde villa tipinde bir adet hanenin var olacağı, hanede yaşayacak nüfusun da 3 kişi olacağı öngörülmektedir.

2.6.2. TİCARET ALANLARI

Bu alanlar güneyde Antalya- Korkuteli Karayolu üzerinde bulunan ve imar uygulaması görmüş olan adaları, kuzeybatıda 15 m'lik anayol üzerinde sosyal-kültürel tesis alanı karşısındaki adayı ve planın doğusunda konut alanlarına hitap edecek şekilde konumlandırılmış ticari adayı kapsamaktadır. Yaklaşık 2.32 hektar büyüklüğündeki bu alanlarda alt ölçekli mevcut imar planlarındaki yapılanma koşulları geçerli olacaktır.

2.6.3. TİCARET-KONUT ALANI

Ana yaya ulaşım aksının her iki cephesinde planlanan ticari amaçlı yapılar için ayrılmış alanlardır. Zemin kat ticaret, birinci kat konut ya da ticaret kullanımı olacaktır. Planlama alanındaki ticaret-konut alanı olarak belirlenmiş tüm yapılar pansiyon olarak da kullanılabilir.

2.6.4. BELEDİYE HİZMET ALANI

Karayolu kenarında içerisinde mevcut muhtarlık binası bulunan 0.04 hektar büyüklüğündeki alan belediye hizmet alanı olarak önerilmiştir.

2.6.5. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI (ANAOKULU ALANI-İLKOKUL ALANI- ORTAOKUL ALANI-LİSE ALANI-HALK EĞİTİM MERKEZİ)

Planlama alanı içerisinde nüfusun ihtiyacı olan bir adet halk eğitim merkezi, bir adet anaokulu alanı, bir adet ilkokul alanı, Evdirhan'ın doğusunda konumlandırılan bir adet ortaokul alanı ve bir adet lise alanı amaçlı eğitim tesisleri alanları ayrılmıştır. Eğitim amaçlı ayrılan bu alanların toplam büyüklüğü 2,91 hektar olup, planlama alanı içindeki oranı %2.31'dir.

2.6.6. SAĞLIK TESİS ALANLARI

Planlama alanı içerisinde aile sağlığı merkezi ve basamak sağlık tesisi amaçlı olmak üzere iki adet sağlık tesis alanı önerilmiştir. Bu alanların toplam büyüklüğü yaklaşık 0.67 hektar olup, planlama alanı içindeki oranı % 0.53'tür.

2.6.7. İBADET ALANI

Planda mevcut yerleşim dokusunun hemen kuzeyinde anaokulu alanının yanında yaklaşık 0.32 hektar büyüklüğünde ihtiyaç olan bir adet cami alanı ayrılmıştır. Önerilen bu alan ile karayolunun hemen güneyindeki mevcut cami arasındaki mesafe yaklaşık 650 m'dir.

2.6.8. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI (KÜLTÜREL TESİS ALANI- SPOR ALANI)

Kültürel Tesis Alanı; Evdirhan'ın hemen batısında konumlandırılan, kültür- sanat ve rekreasyon gibi değişik işlevlerin bir arada yer alabileceği yaklaşık 0.30 hektar büyüklüğünde bir alandır. İçerisinde turistik ticaret, yöresel mutfakların hakim olduğu gastronomi üniteleri, kültürel tesisler sergileme ve sinema, opera, tiyatro gibi sanatsal faaliyetlerin yapılabileceği üniteler yer alabilir.

4.2 0 M 4 4

Ayrıca planda yaklaşık 0.26 hektar büyüklüğünde bir adet açık spor alanı da eski Ören Mahallesi yerleşim dokusuna yakın bir bölgede ayrılmıştır.

2.6.9. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

Sadece yüzey düzenlemesi yapılacak, bunun dışında hiçbir yapı yapılmayacak, ancak kullanıma yönelik kentsel mobilya (oturma elemanı, aydınlatma elemanı, çöp kutusu vb.) konabilecek alanlardır.

2.6.9.1. PARK VE YEŞİL ALANLAR

Tüm kentin kullanabileceği, halkın gezip hava alması için düzenlenmiş alanlardır. Rekreatif kullanıma yönelik kentsel mobilya kullanılabilir. Nazım imar planı ölçeği gereği çocuk bahçesi ve oyun alanları da park ve yeşil alanlar kapsamı içerisinde gösterilmiştir.

2.6.9.2. REKREASYON ALANI

Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik eğlence dinlenme ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımların yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

2.6.9.3. KENT ORMANI

Planlama alanı içerisinde eski Ören mahallesi yerleşim alanının doğusunda ve kuzeydoğusunda olmak üzere iki ayrı bölgede mülkiyeti orman vasıflı maliye hazinesine ait olan alanlar orman alanı olarak planlanmıştır. Bu alanların büyüklüğü yaklaşık 1.02 hektardır.

2.7. ULAŞIM

2.7.1. ARAÇ YOLLARI

Planlama alanının içinden geçen ve bölgenin ulaşım ağının omurgasını oluşturan 40 m'lik genişlikte Antalya-Korkuteli karayolunun kuzey ve kuzeydoğusunda yer alan Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde yer alan araç yolları 30m, 15m, 12m, 10m genişlikte kademelenmiştir.

2.7.2. YAYA YOLLARI-MEYDANLAR

Çevreyi kirletmeyen, herhangi bir dış enerji tüketmeyen ve gürültü yaratmayan insana ve çevreye duyarlı sürdürülebilir ulaşım modelleri içerisinde en önemli ulaşım modeli yaya ulaşımıdır. Bu ilke ile hareket ettiğimiz planlama alanı içerisinde yer alan yaya yolları ve meydanlar, alan içerisinde yer alan farklı kullanım alanlarının bağlantılarını daha güçlü kılmak ve planlama alanı içerisinde yaşayan halkın herhangi bir başka taşıta gereksinim duymadan yürüme mesafesindeki yerlere ulaşımını kolaylaştırmak amacıyla oluşturulmuştur.

Planlama alanı içerisinde yer alan yaya yolları ve meydanlar oluşturulurken köy yerleşik dokusunun korunması ve buna paralel olarak sosyal donatı alanları, yeşil alan ve arkeolojik alanlar arasındaki bağlantılarının bir omurga etrafında toplayarak birbiriyle ilişkilendirilmesi dikkate alınmıştır.

9.12.2019

Plan yaya yolları, 5 m, 7 m, 8 m ve 10 metrelik yol genişliklerinde kademelenmiştir. Ayrıca alt ölçekli planlarda belirtilecek olan bisiklet ve gezi yolları da tasarlanmıştır.

2.7.3. OTOPARK ALANI

Konut alanlarına servis verecek otopark alanları parsel içerisinde çözümlenecektir. Arkeolojik alanlar ve sosyal tesisler ve köy yerleşik alanına servis verecek otopark alanları ise bu alanlara ulaşımın sağlandığı anayollar üzerinde planda belirtilen şekilde konumlandırılacaktır.

2.8. TEKNİK ALTYAPI

Planlama alanında her türlü alt yapı uygulaması Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda Müze Müdürlüğü denetiminde yapılır.

AKEDAŞ kurum görüşü doğrultusunda planlama alanında ayrılması gereken trafo alanları alt ölçekli planlarda gösterilecektir.

Planlama alanı içerisinde güney-kuzey doğrultusunda önceki ismi "154 kV Kepez-Korkuteli Enerji İletim Hattı", yeni ismi ile "154 kV Varsak-Korkuteli Enerji İletim Hattı" olan hat ile ilgili TEİAŞ kurumuna ait 02.08.2016 tarih 280638 sayılı yazı ekinde gönderilen enerji iletim hattı plana işlenmiştir.

Antik su kanallarının yaya yolları ile kesiştiği noktalarda, su kanallarının devamlılığını sağlayacak çözümler geliştirilecek, alt ölçekli planlara bununla ilgili plan hükümleri eklenecektir.

2.9. ALAN KULLANIM DAĞILIMI(1/5000 PLAN)

ALAN KULLANIMI	ÖNERİ PLAN	
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (Ha)	ORANI (%)
I. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	25.78	20.44
KONUT ALANLARI	64.44	51.11
TİCARET-KONUT ALANI	1.38	1.05
TİCARET ALANI	2.32	1.84
BELEDİYE HİZMET ALANI	0.04	0.03
EĞİTİM ALANI	2.91	2.31
SAĞLIK ALANI	0.67	0.53
KÜLTÜREL TESİS ALANI	0.30	0.25
SPOR ALANI	0.26	0.21
İBADET ALANI	0.32	0.25
YEŞİL ALANLAR	5.18	4.11
REKREASYON ALANI	0.39	0.31
KENT ORMANI	0.86	0.68
YOLLAR	21.18	16.90
TOPLAM	126.06	100.00

Tablo 1: Öneri Alan Kullanımları

Antalya Kültür Varlıklarının
Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü
23.06.2017 No: 004401

7.20 M. Ç. A. V. 6

ÖNGÖRÜLEN NÜFUS		3750					
DONATI ALANLARI		MEKANSAL PLANLAMA YÖNETMELİĞİ STANDARTLARI				ÖNERİ DONATI	
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI		KİŞİ BAŞINA BİRİM GEREKLİ M ²	NÜFUSA GEREKLİ ALAN	ASGARİ BİRİM ALANI	DONATI ADEDİ	ALAN (M ²)	TOPLAM ALAN ALAN (M ²)
	ANAOKULU	0.60	2250	2000-4000	1	3444.86	3444.86
	İLKOKUL	2.00	7500	5000-8000	1	7660.7	7660.7
	ORTAOKUL	2.00	7500	6000-10000	1	7725.77	7725.77
	LİSE	2.00	7500	6000-10000	1	7980.83	11485.09
	HALK EĞİTİM MERKEZİ			3000-5000	1	3504.26	
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	KÜLTÜREL TESİS ALANI	1.50	5625		1	2983.18	5626.23
	AÇIK SPOR TESİSİ ALANI				1	2643.05	
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	BELEDİYE HİZMET ALANI				1	390.44	390.44
SAĞLIK TESİS ALANLARI	AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	1.60	6000	750-2000	1	2389.87	6613.83
	SAĞLIK TESİSİ ALANI			3000	1	4223.96	
İBADET YERİ	CAMI	0.75	2812.5	1000-2500	1	3182	3182
AÇIK VE YEŞİL ALAN	ÇOCUK BAHÇESİ	10.00	37500		3	7229.37	51707.55
	REKREASYON ALANI				1	3905.85	
	PARK VE YEŞİL ALAN				37	40572.33	
TEKNİK ALTYAPI*	TRAFO	2.00	7500		17	2028.93	2028.93
TOPLAM						99865.4	

Tablo 2: Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Dağılımı

*Alınan kurum görüşleri ve Belediye altyapı ihtiyaçları gözönünde bulundurulduğunda planlama alanında Teknik Altyapı ihtiyacı olarak yalnızca 17 adet trafo alanı ayrılması yeterli bulunmuştur.

3- PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan kullanım tanımları ve hükümleri 'ANTALYA İLİ DÖŞEMEALTI İLÇESİ DÜZLERÇAMI MAHALLESİ (ESKİ YUKARIKARAMAN-ÖREN MAHALLELERİ) I. VE III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU', Plan raporu ile bir bütündür.
2. Bu Plan ve Plan notlarında yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre;
 - *3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
 - *2863 sayılı Yasa ve ilgili Yönetmelikleri,
 - *2872 sayılı Çevre Kanunu ve Yönetmelikleri,
 - *Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği,
 - *Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik,
 - *Sığınak Yönetmeliği,
 - *Deprem Yönetmeliği,
 - *Otopark Yönetmeliği,
 - *Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği,
 - *Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik,
 - *Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği,
 - *Elektrik Kuvvetli Akım Tesisler Hakkındaki Yönetmelik
 Hükümleri geçerlidir.
3. Koruma Amaçlı İmar Planı ve Plan Kararlarını uygulamada tereddüde düşülen hususlarda Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Koruma Bölge Kurulunun yazılı görüşü alınır.
4. I. Derece Arkeolojik Sit Alanları; Koruma Yüksek Kurulu'nun ilgili ilke kararı gereğince, "Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır."

[Handwritten signature and initials]

5. 2863 sayılı yasanın 8.maddesi gereği koruma alanlarında yapılacak uygulamalarda Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu yetkilidir.
6. Plan onama sınırı içinde, i  makinesi ve patlayıcı madde kullanılarak yıkım ve kazı yapılamaz. Plan onama sınırı içerisinde yapılacak her türlü hafriyat Antalya Müze Müdürlüğü uzmanları denetiminde yapılacaktır.
7. Temel Hafriyatları:
Plan onama sınırı içerisinde, belediyesince inşaat izni verilmeden önce, Antalya Müze Müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek sondaj sonuçlarının bu alanlarla ilgili varsa Kazı Ba kanlı ının görüşleri ile birlikte Müze Müdürlüğünce Koruma Bölge Kuruluna iletilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilebilecektir.
8. La ım mecrası inşası mümkün olmayan yerlerde çukurlara ait yönetmelik hükümleri uygulanacaktır.
9. I. Derece Arkeolojik Sit Alanında yer alan ruhsatsız ve kaçak yapılar ile sit alanı ilandan önce yapılmış yapılar 2863 sayılı yasa, yönetmelikleri ve yüksek kurul ilke kararları doğrultusunda değerlendirilecektir.
10. Plan onama sınırı içerisinde sanayi, depolama, imalathane gibi çevreye sağlık, gürültü ve görsel kirlilik veren işlevler yer alamaz.

8
4.12.2014