



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.09.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2017 tarihli toplantısında gündemin 11. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Başköy Mahallesi, 28430 ada 33 parsel, 29176 ada 8-9-10 parseller ve çevresinde, AKVKBK'nun 31.12.2015 tarih ve 4313 sayılı kararı gereği arkeolojik sit alanı sınırlarının işlenmesi ve yeniden düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Başköy Mahallesi, 28430 ada 33 parsel, 29176 ada 8-9-10 parseller ve çevresinde, AKVKBK'nun 31.12.2015 tarih ve 4313 sayılı kararı gereği arkeolojik sit alanı sınırlarının işlenmesi ve yeniden düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Komisyonumuzca incelenmiş, Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı (UKOME Şube Müdürlüğü)'nin 21.09.2017 tarih ve E.1799 sayılı yazısında belirtilen hususlara göre düzeltilerek iletilen 25.09.2017 tarihli dilekçe eki 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na gönderilmesinin 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

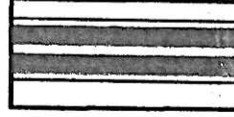
Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

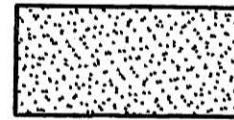
PLAN HÜKÜMLERİ:

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 8. Maddesi uyarınca "Koruma Alanı"nda Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınmadan uygulamada bulunulamaz.

GÖSTERİM



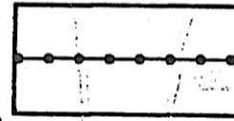
1.2. VE 3. DERECE YOLLAR

ORTA YOĞUNLUKLU
GELİŞME KONUT ALANLARI

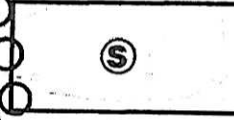
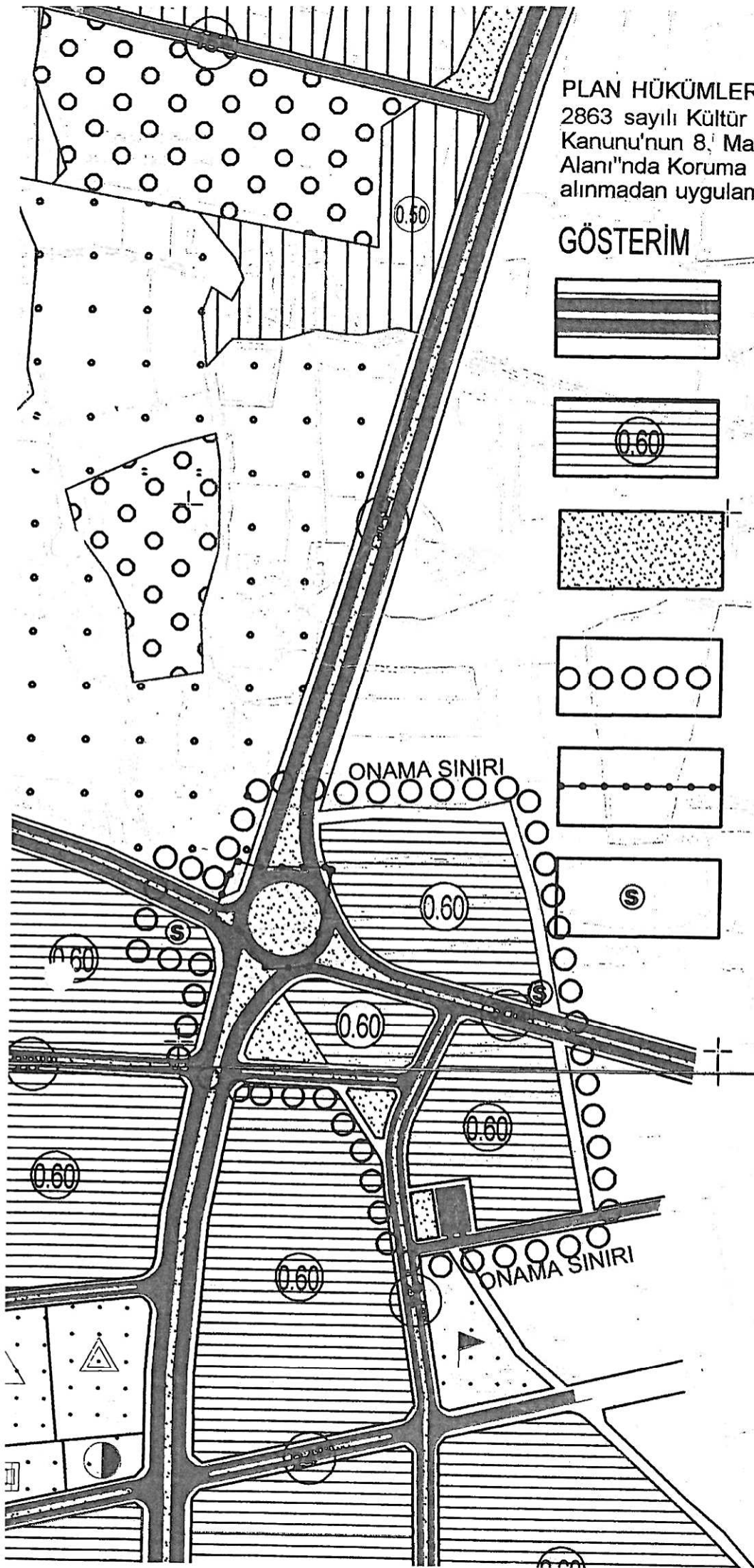
YEŞİL ALANLAR



ONAMA SINIRI



KORUMA ALAN SINIRI

SARNIÇ
(Korunması gerekli Kültür Varlığı)



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı

Sayı : 83161877-802-E.1799

21.09.2017

Konu : Kepez,Başköy Mahallesi, kavşak ve
yol düzenlemesi görüş hk.

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
(Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 24.08.2017 tarihli ve 90852262-310.01.02-E.2401 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ve ekindeki haritada yer alan kavşak ve yolların, öneri nazım imar planı ile yapılan düzenlemeleriyle ilgili görüşümüz istenilmektedir.

Söz konusu öneri nazım imar planında oluşturulan kavşak alanına ilişkin olarak; yazımız ekinde bulunan plan örneğinde (A) ve (B) ile belirtilmiş olan yolların kavşak bağlantılarının kapatılmasının, ayrıca uygulama esnasında kavşak alanı için "uygulama projesi" çizilmesinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır.

Bilgilerinize arz ederim.

e-imzalıdır

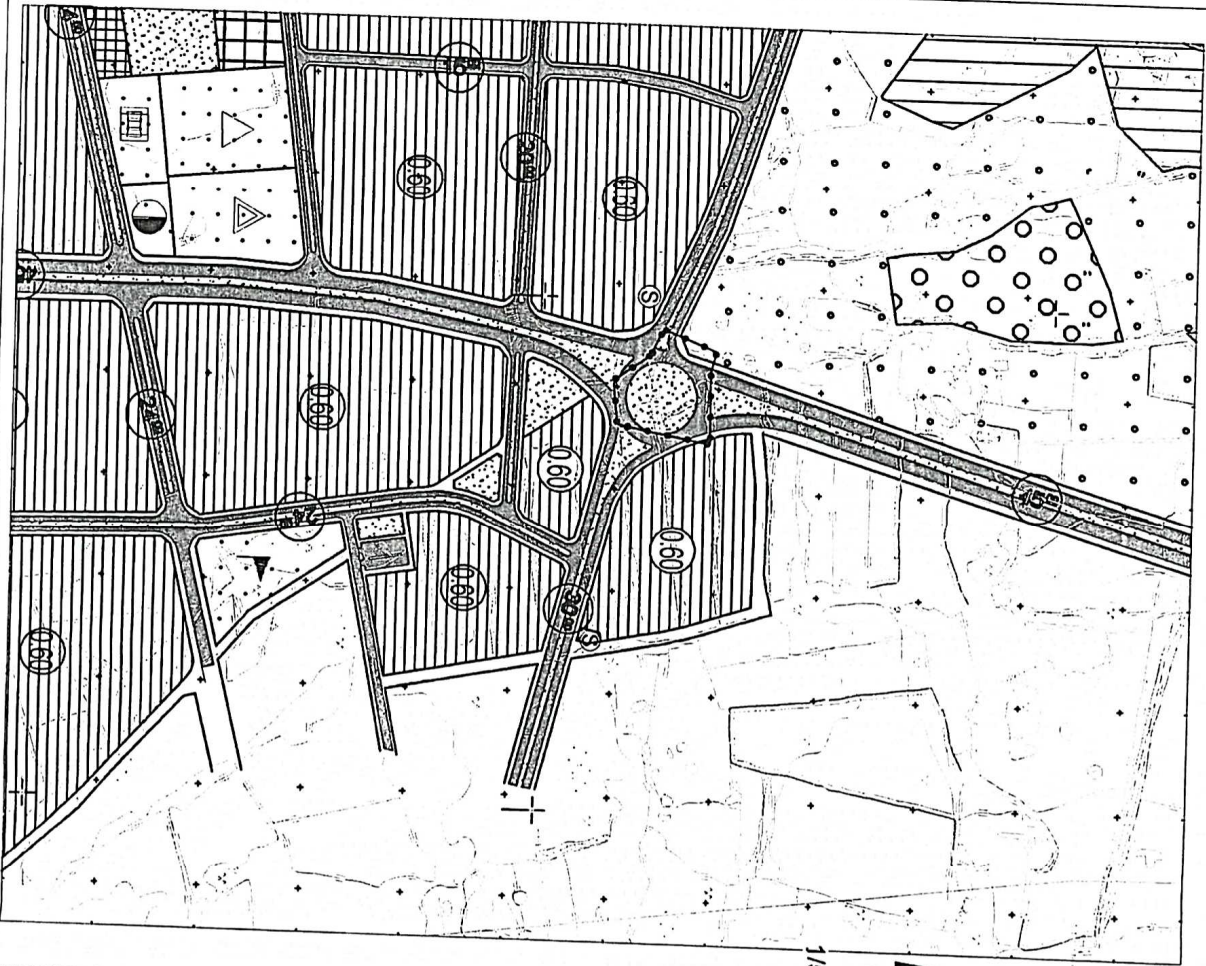
Hülya ATALAY
Ulaşım Plan. ve Raylı Sis. Dairesi
Başkanı

Ek : Mevcut-öneri 1/5000 ölçekli NİP. ftk.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(KEPEZ BELEDİYESİ)
KEPEZ İLÇESİ BAŞKÖY MAHALLESİ

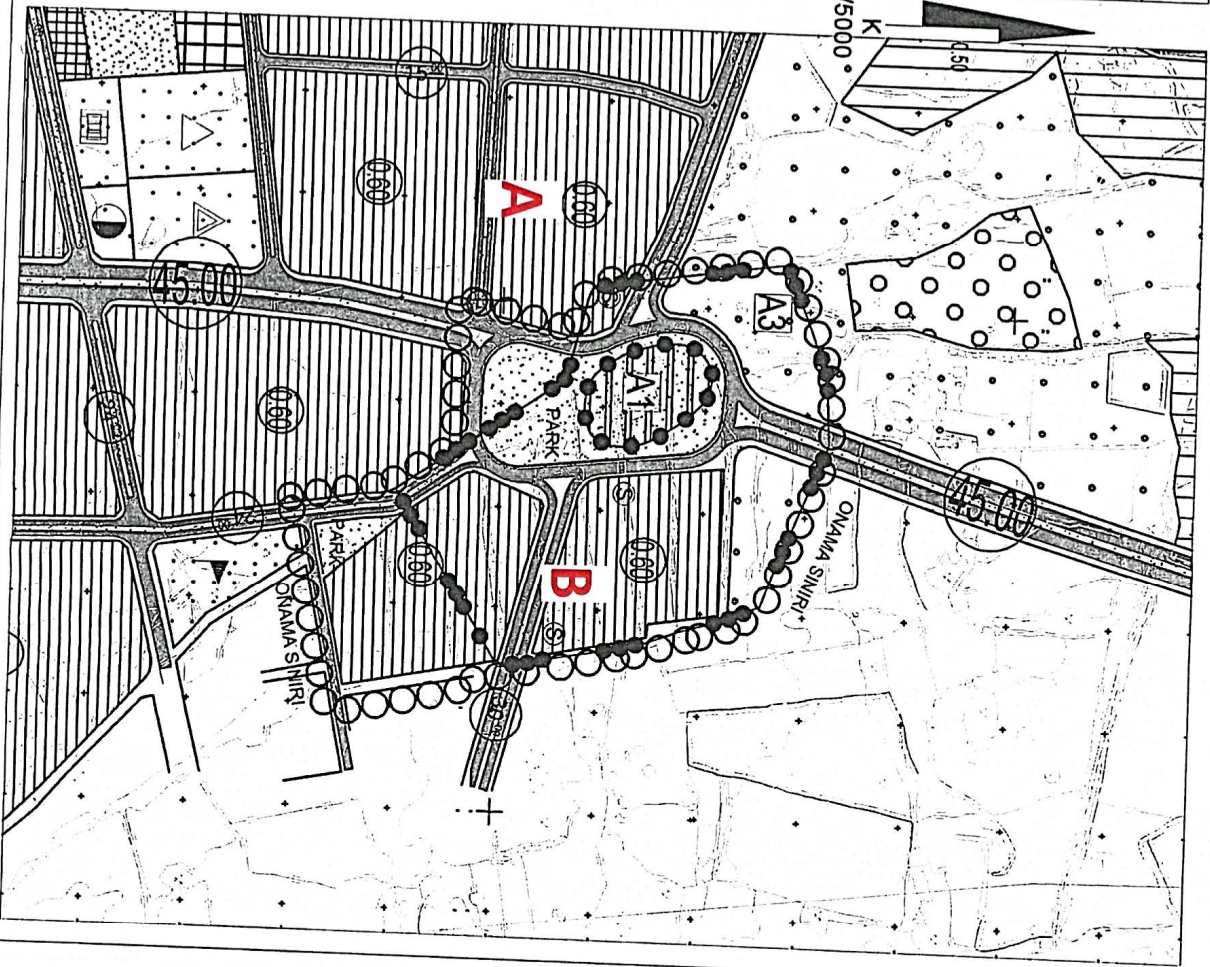
28430 ADA 33 PARSEL, 29176 ADA 8-9-10 PARSELLER VE YAKIN ÇEVRESİ

MEVCUT PLAN



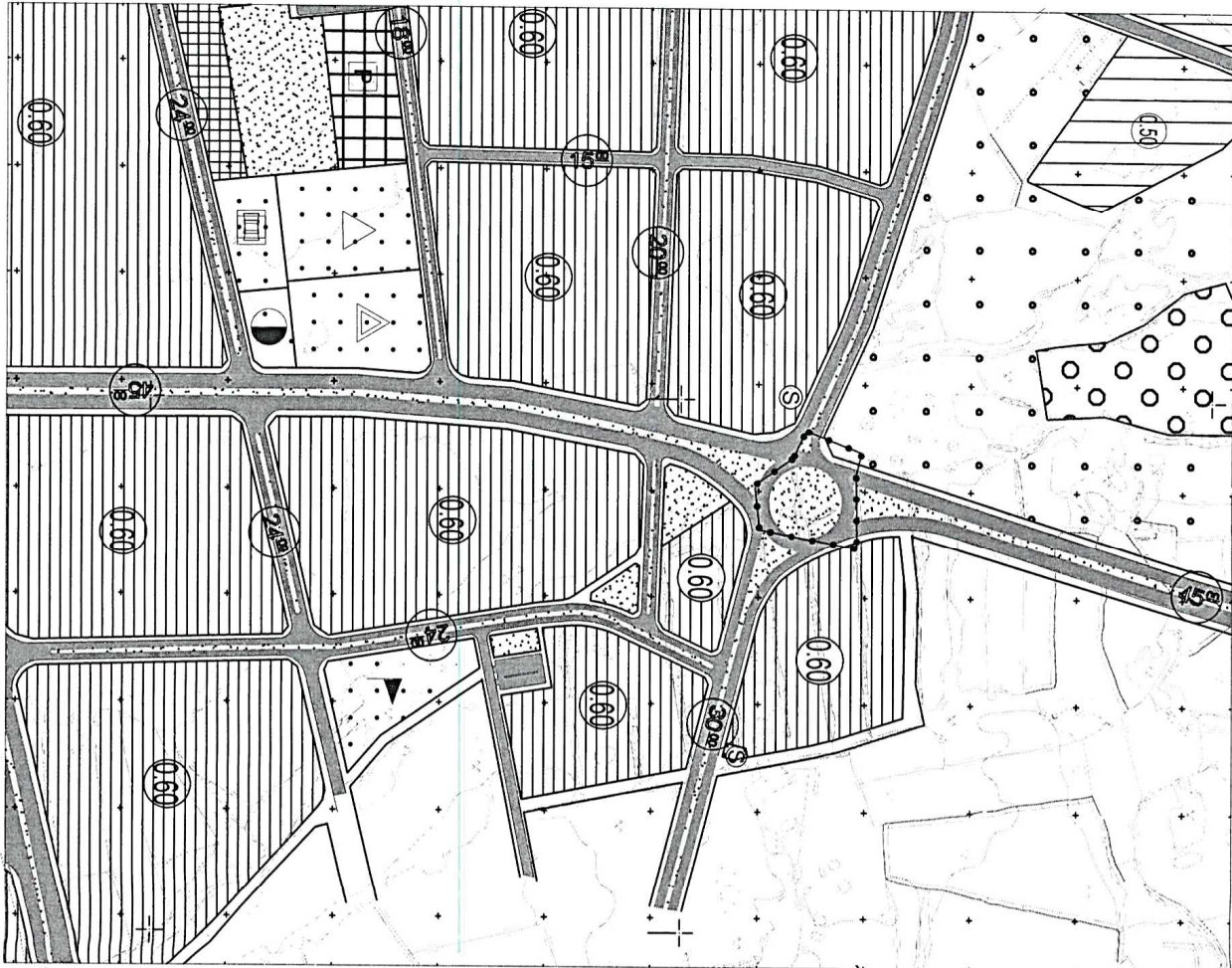
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI

ÖNERİ PLAN



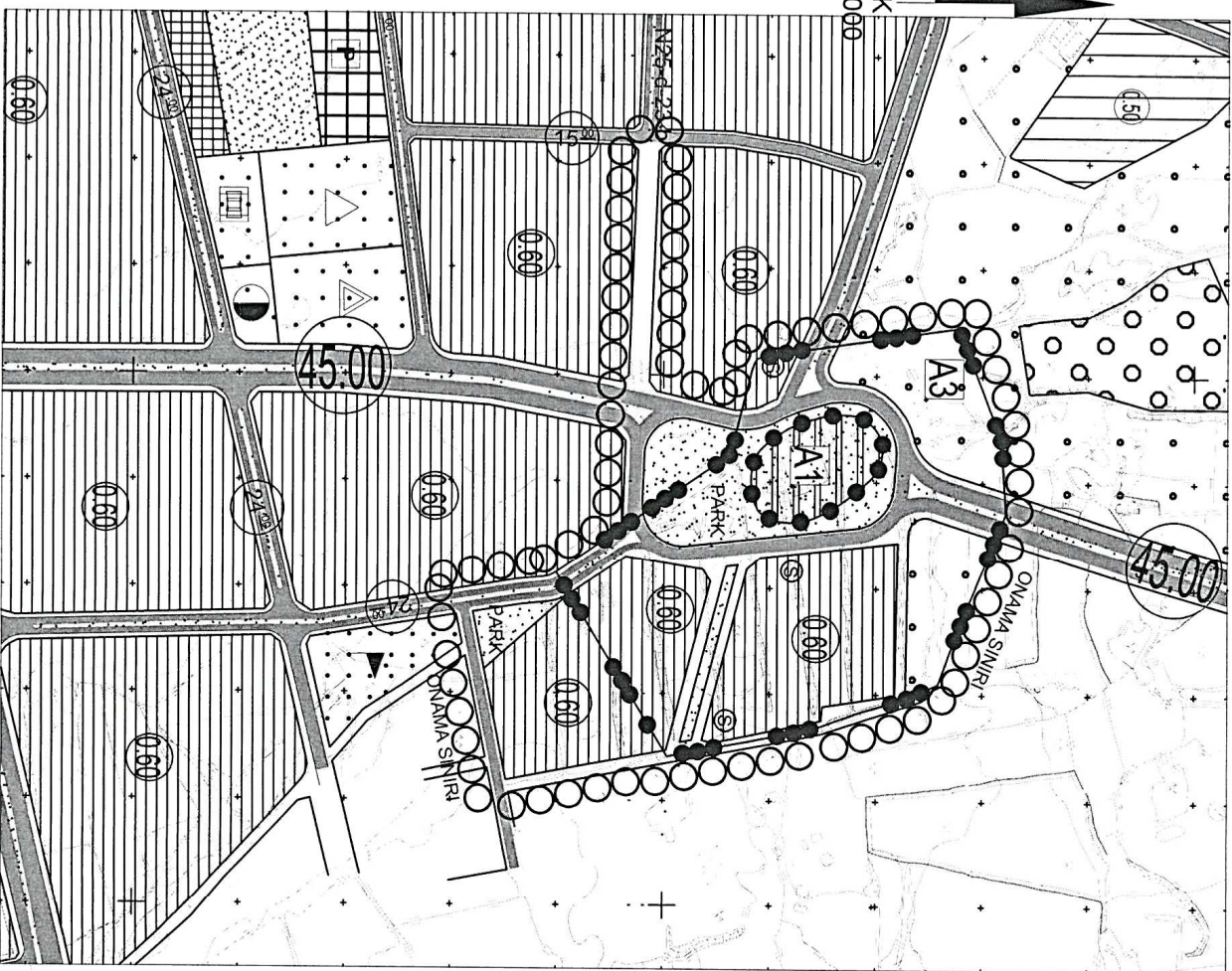
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(KEPEZ BELEDİYESİ)

MEVCUT PLAN



1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ KEPEZ İLÇESİ
BAŞKÖY MAHALLESİ 28430 ADA 33 NOLU PARSEL, 29176 ADA 8-9-10 NOLU
PARSELLER VE YAKIN ÇEVRESİ
I.DERECE VE III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

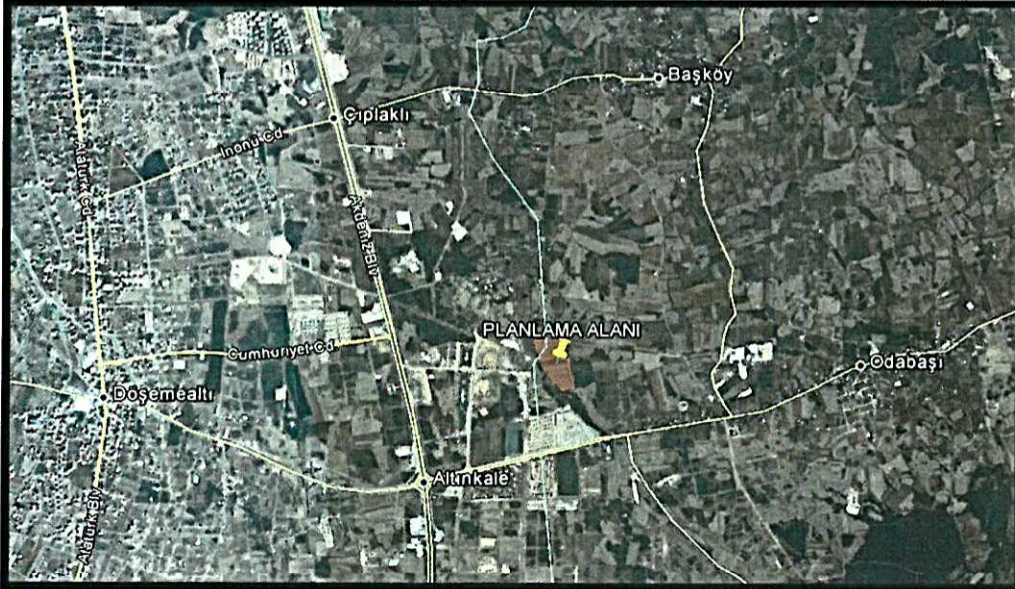


İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMA ALANININ TANIMI VE GENEL BİLGİLER	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN KENTSEL KULLANIM VE MÜLKİYET DURUMU	5
2.1.Mevcut Arazi Kullanımı	8
2.2.Mülkiyet Durumu	9
3.ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR VE MER'İ İMAR PLANLARI	10
4.I. DERECE VE III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANINA İLİŞKİN VERİLER	13
5.PLAN KARARLARINI YÖNLENDİREN FAKTÖRLER	16
6.PLAN AMAÇ-HEDEF VE İLKELERİ	18
7.PLAN KARARLARI	19
8. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI	24

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE GENEL BİLGİLER

Plan değişikliğine konu alan Kepez ilçesi Başköy Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 28430 ada 33 parsel, 29176 ada 8-9 ve 10 numaralı parselleri kapsamaktadır. Söz konusu alan idari ve yönetsel yapı olarak Antalya ili, Kepez İlçesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Kepez İlçesi yönetsel olarak bağlı bulunduğu Antalya ilinin merkez ilçelerinden biridir. Konu planlama alanı ilçe merkezinin ~15 km kuzeybatısında, Döşemealtı İlçesi sınırına yakın bir noktada yer almaktadır. Planlama alanı Kepez ilçesinin kuzeybatısında Başköy mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Harita 1: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüsü

Planlama alanı ve yakın çevresi gelişen bir konut alanı niteliğindedir. Halihazırda ana ulaşım aksları alana yakın bir güzergahtan geçmekle birlikte, parsel toplu ulaşım güzergahı içerisinde yer almadığından, ulaşım özel imkanlar ile ve stabilize yoldan sağlanmaktadır. Planlama alanının kuzey-güney aksında mevcut imar planlarında yer alan 45 metrelik yol yapım aşamasındadır. Parselin etrafına mevcut imar planlarında yer alan ulaşım aksları kısmen açılmamış durumdadır. Planlama alanının kent merkezine ~20km, ilçe merkezine ~15km, Döşemealtı ilçe merkezine ~6km ve en yakın ana ulaşım aksı olan Antalya-Burdur karayoluna ~2km mesafede yer almaktadır. Planlama alanına ilişkin diğer ulaşım alternatifleri olan havayoluna ilişkin Antalya Havaalanı ~20km, denizyolu ulaşımı için Serbest Bölge ise ~18km uzaklıkta yer almaktadır.



Harita 2: Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri

Koruma Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yapılacak olan alan Kepez İlçesi, Başköy Mahallesi sınırları içerisinde Akkale Mevkii'nde yer alan 28430 ada 33 numaralı, 29176 ada 8-9-10 numaralı nolu parsel ve yakın çevresini kapsamaktadır. Söz konusu planlama alanı ~154000 m²'lik bir alanı kapsamaktadır. Planlama alanı sınırları Antalya Kültür Varlıkları Koruma Kurulu tarafından 16.05.2017 tarih ve 6243 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Koruma amaçlı imar planına konu parseller 28430 ada 33 nolu parselin bir kısmının arazi toplulaştırması yapılması sonucunda 28430 ada 33 numaralı, 29176 ada 8-9-10 numaralı parseller olarak 4 parçaya bölünmüştür.

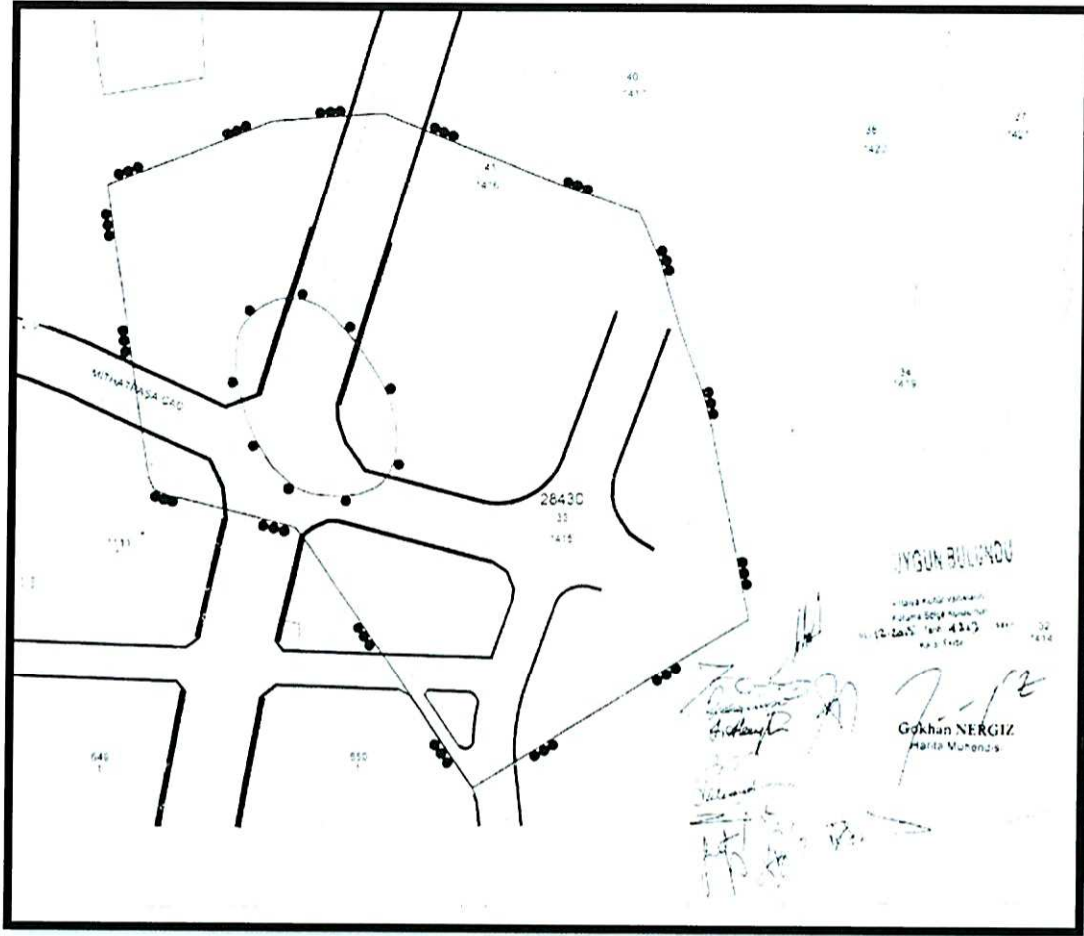
Planlama alanına konu 28430 ada 33 numaralı, 29176 ada 8-9-10 numaralı parseller (tamamı eski 28430 ada 33 parsel) Antalya Kültür Varlıkları Koruma Kurulu'nun 01.12.2015 gün ve 4313 sayılı kararı ile I. Derece ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak ilan edilmiştir. Tescil kararı gereği parsel içerisinde 1 adet yapı kalıntısı ve sarnıcı ile yapının güneydoğu, güneybatı ve batısında yer alan 3 adet sarnıç yer almaktadır. Tescil kararı ile yapı kalıntısının bulunduğu alan I. Derece Arkeolojik Sit Alanı, etrafındaki sarnıçlar ve çevresindeki tarihsel bulgular göz önüne alınarak III. Derece sit Alanı ilan edilmiştir.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen sit alanlarının korunması, değerlendirilmesi ve gelecek kuşaklara aktarımı süreci için koruma amaçlı imar planı hazırlanması zorunludur. Koruma amaçlı imar planının ilgili kanundaki tanımı şu şekildedir; "...Kanun uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim-geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimar , demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; hali hazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iç yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklılaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, alt yapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile pl nlama kararları, tutumları, pl n notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar pl nlarının gerektirdiği ölçekteki pl nlardır.."

Başköy Mahallesi 28430 ada 33 nolu parsel, 29176 ada 8-9 ve 10 parseller ve yakın  evresi I. Derece ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Araştırma Raporunda; planlama alanına ilişkin açıklama raporunda verilen detaylı bilgiler kapsamında üretilen plan kararlarına yönelik açıklamalar yer alacaktır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİşKİN KENTSEL KULLANIM VE MÜLKİYET DURUMU

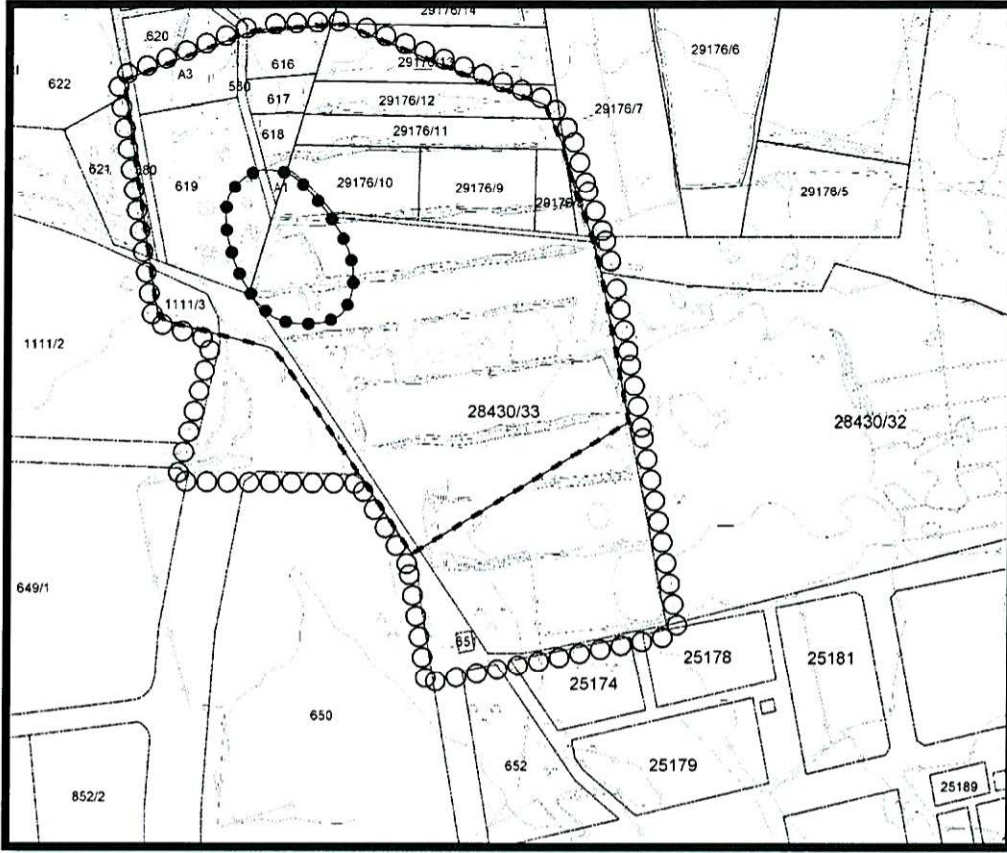
Koruma Amaçlı 1/5000  l ekli Nazım İmar Planı yapılacak olan alan Kepez İlçesi, Başköy Mahallesi sınırları içerisinde Akkale Mevkii'nde yer alan 28430 ada 33 numaralı, 29176 ada 8-9-10 numaralı nolu parsel ve yakın çevresini kapsamaktadır. Söz konusu planlama alanı ~154000 m²'lik bir alanı kapsamaktadır. Planlama alanı sınırları Antalya Kültür Varlıkları Koruma Kurulu tarafından 16.05.2017 tarih ve 6243 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



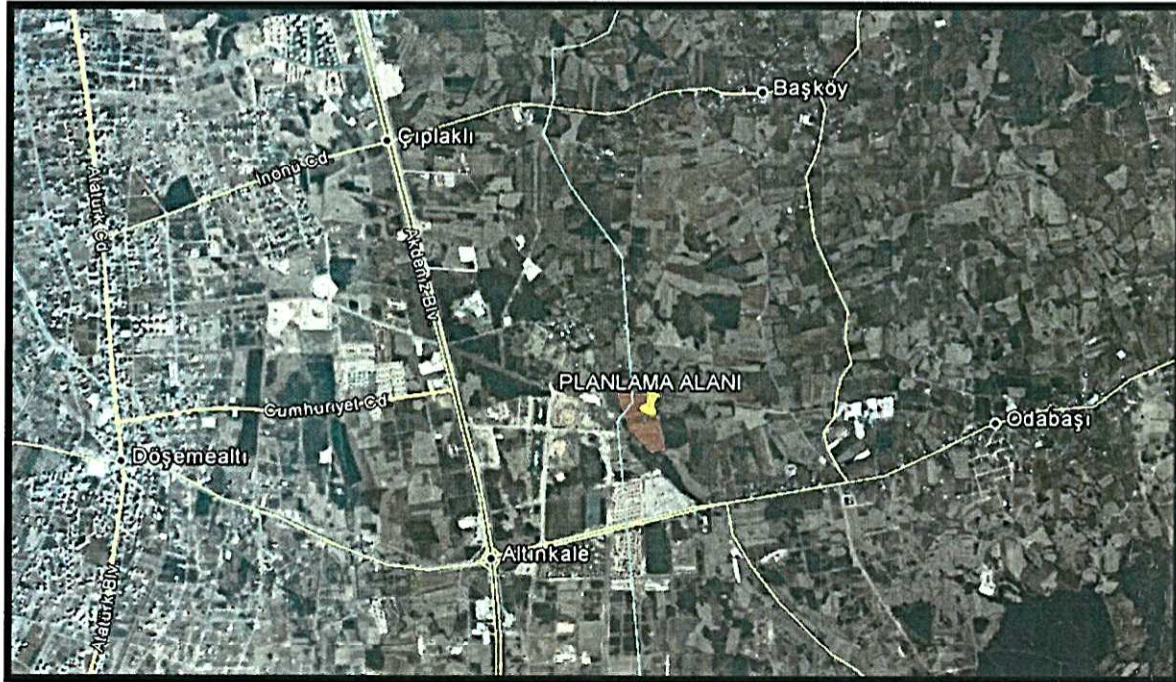
Harita 3: 01.12.2015 gün ve 4313 sayılı kararı ile I. Derece ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Kararı

Koruma amaçlı imar planına konu parseller 28430 ada 33 nolu parselin bir kısmının arazi toplulaştırması yapılması sonucunda 28430 ada 33 numaralı, 29176 ada 8-9-10 numaralı parseller olarak 4 parçaya bölünmüştür.

Planlama alanına konu 28430 ada 33 numaralı, 29176 ada 8-9-10 numaralı parseller (tamamı eski 28430 ada 33 parsel) Antalya Kültür Varlıkları Koruma Kurulu'nun 01.12.2015 gün ve 4313 sayılı kararı ile I. Derece ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak ilan edilmiştir. Tescil kararı gereği parsel içerisinde 1 adet yapı kalıntısı ve sarnıcı ile yapının güneydoğu, güneybatı ve batısında yer alan 3 adet sarnıç yer almaktadır. Tescil kararı ile yapı kalıntısının bulunduğu alan I. Derece Arkeolojik Sit Alanı, etrafındaki sarnıçlar ve çevresindeki tarihsel bulgular göz önüne alınarak III. Derece sit Alanı ilan edilmiştir.



Harita 4 : 01.12.2015 Tarih, 4313 Sayılı Karar ile Tescil Edilen Sit Alanı Sınırları ve 16.05.2017 tarih, 6243 Sayılı Planlama Sınırı



Harita 5: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü

Planlama alanı ve yakın çevresi gelişen bir konut alanı niteliğindedir. Halihazırda toplu ulaşım güzergahı içerisinde yer almamaktadır. Alana ulaşım özel imkanlar ile sağlanmaktadır. Planlama alanının kuzey-güney aksında mevcut imar planlarında yer alan 45 metrelik yol yapım aşamasındadır. Parselin etrafına mevcut imar planlarında yer alan ulaşım askları açılmamış durumdadır. Halihazırda planlama alanına stabilize yol ile ulaşım sağlanmaktadır. Planlama alanının kent merkezine ~20km, ilçe merkezine ~15km, Döşemealtı ilçe merkezine ~6km ve en yakın ana ulaşım aksı olan Antalya-Burdur karayoluna ~2km mesafede yer almaktadır. Planlama alanına ilişkin diğer ulaşım alternatifleri olan havayoluna ilişkin Antalya Havaalanı ~20km, denizyolu ulaşımı için Serbest Bölge ise ~18km uzaklıkta yer almaktadır.

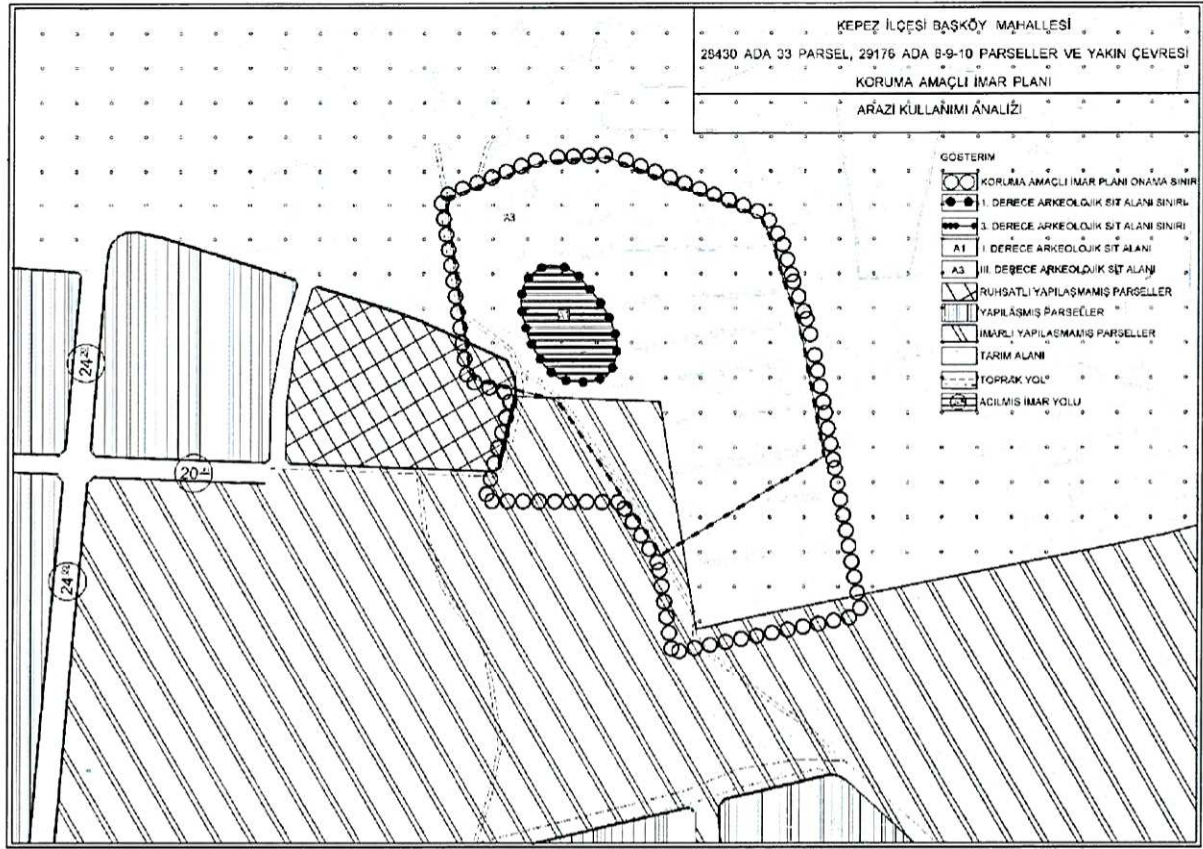
2.1.Mevcut Arazi Kullanımı

Planlama alanına konu alan Antalya Kültür Varlıkları Koruma Kurulu'nun 01.12.2015 gün ve 4313 sayılı kararı ile I. Derece ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak ilan edilmiştir. Tescil kararı gereği parsel içerisinde 1 adet yapı kalıntısı ve sarnıcı ile yapının güneydoğu, güneybatı ve batısında yer alan 3 adet sarnıç yer almaktadır. Tescil kararı ile yapı kalıntısının bulunduğu alan I. Derece Arkeolojik Sit Alanı, etrafındaki sarnıçlar ve çevresindeki tarihsel bulgular göz önüne alınarak III. Derece sit Alanı ilan edilmiştir.

Söz konusu planlama alanı halihazırda boş durum, zemin yapısı taşlık değişken eğimli bir yapıya sahiptir. Planlama alanının yakın çevresinde yapı tamamlanmış ve yapım aşamasında olan villa tip konut alanları yer almaktadır. Parselin komşu parsellerin henüz boş durumdadır. Parselin sol komşu parselin kadar olan kısımda asfalt yol ile ulaşım sağlanırken, bu parselden planlama alanına toprak yol ile ulaşım sağlanmaktadır.

Mevcut planlarda yer alan ve parselin batısında geçen 45 metrelik ana ulaşım aksı yapım aşamasındadır. Parselin ~1km güneyine kadar yol açılmış durumdadır.





Harita 6: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Arazi Kullanımı

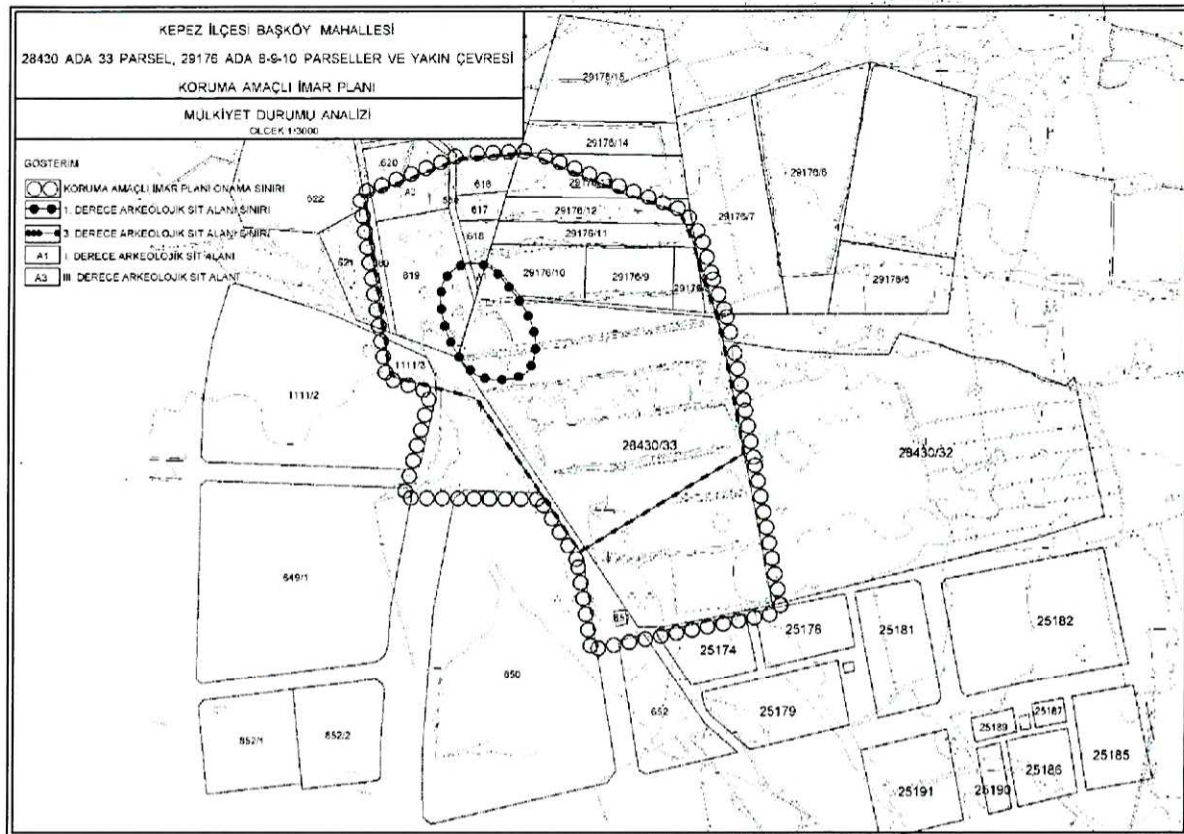
2.2.Mülkiyet Durumu

Planlama alanı olarak tanımlanan alan tapu kayıtlarında Antalya İli, Kepez İlçesi Başköy Mahallesi sınırları, Akkale mevki sınırları içerisinde 28430 ada 33 numaralı, 29176 ada 8-9-10 numaralı parselleri ve yakın çevresini kapsamaktadır. Söz konusu taşınmaz özel mülkiyete konu bir alandır. Parselin yakın çevresinde yine özel mülkiyet elinde bulunan batı ve güneyde imarlı ve kuzey ve doğusunda imarsız parseller yer almaktadır.

Planlama konusu parseller 28430 ada 33 numaralı parsel ~89.309,23 m²'lik bir alan sahip iken bölgede yapılan arazi toplulaştırması çalışması neticesinde 28430 ada 3 nolu parselin ~14000 m²'lik kısmı üç parsel şeklinde ayrılmıştır.

ADA	PARSEL	ALAN
28430	33	75,729.38
29176	8	1,902.19
29176	9	5,852.90
29176	10	5,121.29

Tablo 1 : Parsellerin Alan Dağılımları



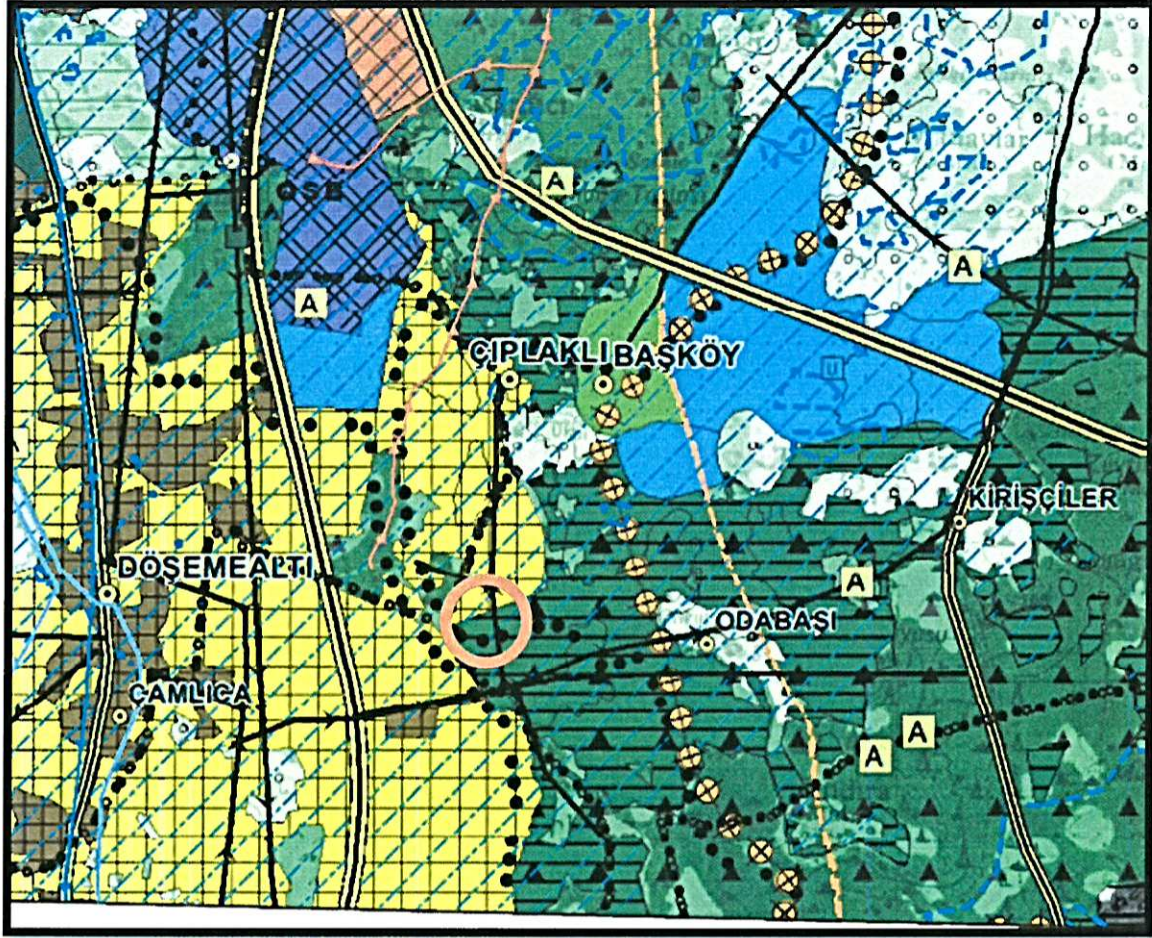
Harita 7: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Mülkiyet Durumu

Diğer taraftan planlama sınırı içerisinde yer alan 1111 ada 3 nolu parsel içerisinde su sarnıcı barındırması sebebi ile 1111 ada içerisinde ifraz edilerek oluşturulmuş ve koruma amaçlı imar planına dahil edilmiş özel mülkiyettir.

Planlama alanı içerisinde yer alan kullanım ve üst ölçek plan kararları içerisinde tarım alanı olarak planlanmış plana konusuna esas parsellerin batı,doğu ve kuzeyinde de kadastro parselleri yer almaktadır.

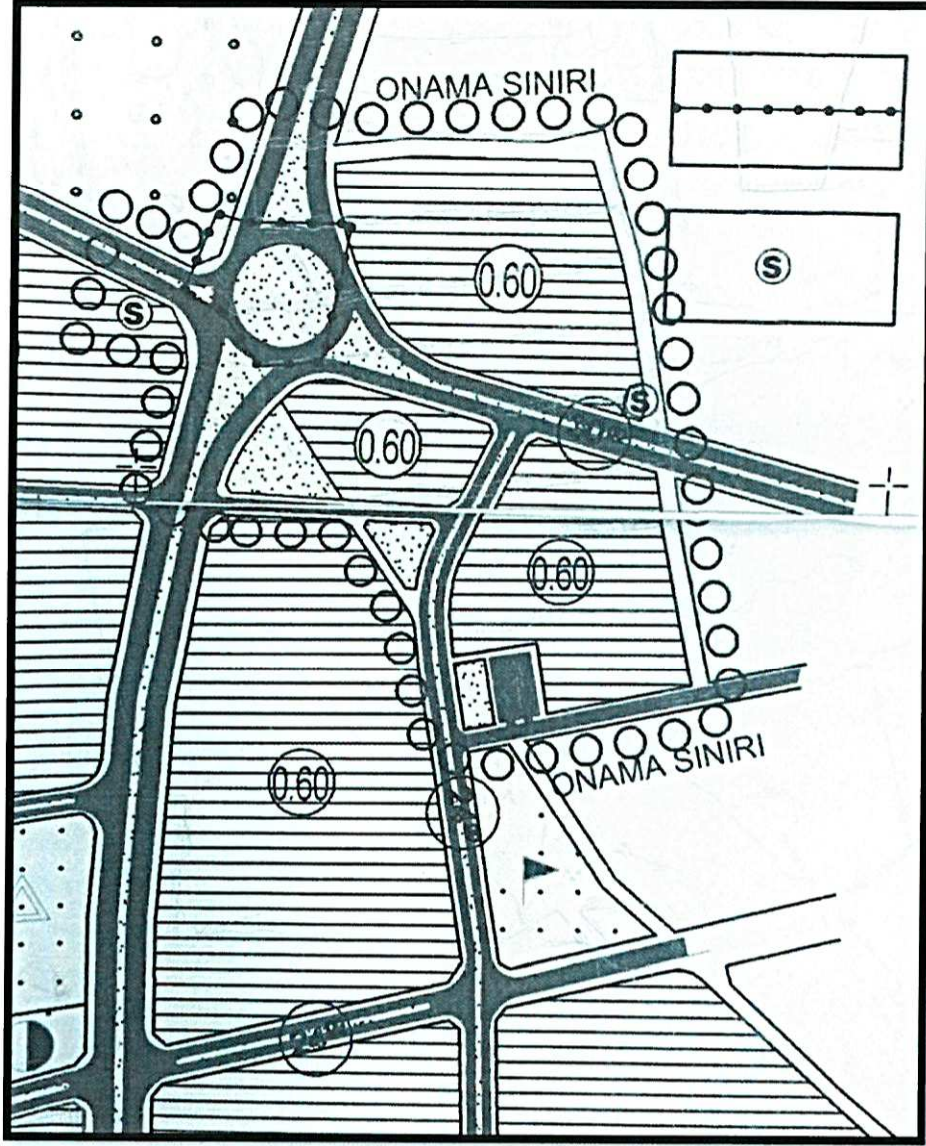
3.ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR VE MER'İ İMAR PLANLARI

Bölgede üst ölçekli plan olarak Çevre ve Orman Bakanlığı'nca onanan 1/100.000 ölçekli Antalya-Burdur Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Bu plan 12.05.2009 tarihinde onanmış ve askı müddeti sonunda gelen itirazlar sonrası gerekli değişiklikleri yapılarak 03.09.2009 tarihinde Çevre ve Orman Bakanlığı'nca yeniden onanarak dağıtımı yapılmıştır. Ancak daha sonra plana açılan davalar neticesinde bölgede var olan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Antalya-Burdur- Isparta olarak değişiklik göstermiş ve söz konusu bu plan 15.04.2014 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makam Oluru ile onaylanmıştır. Söz konusu planlama alanı gelişim konut alanlarında yer almaktadır.



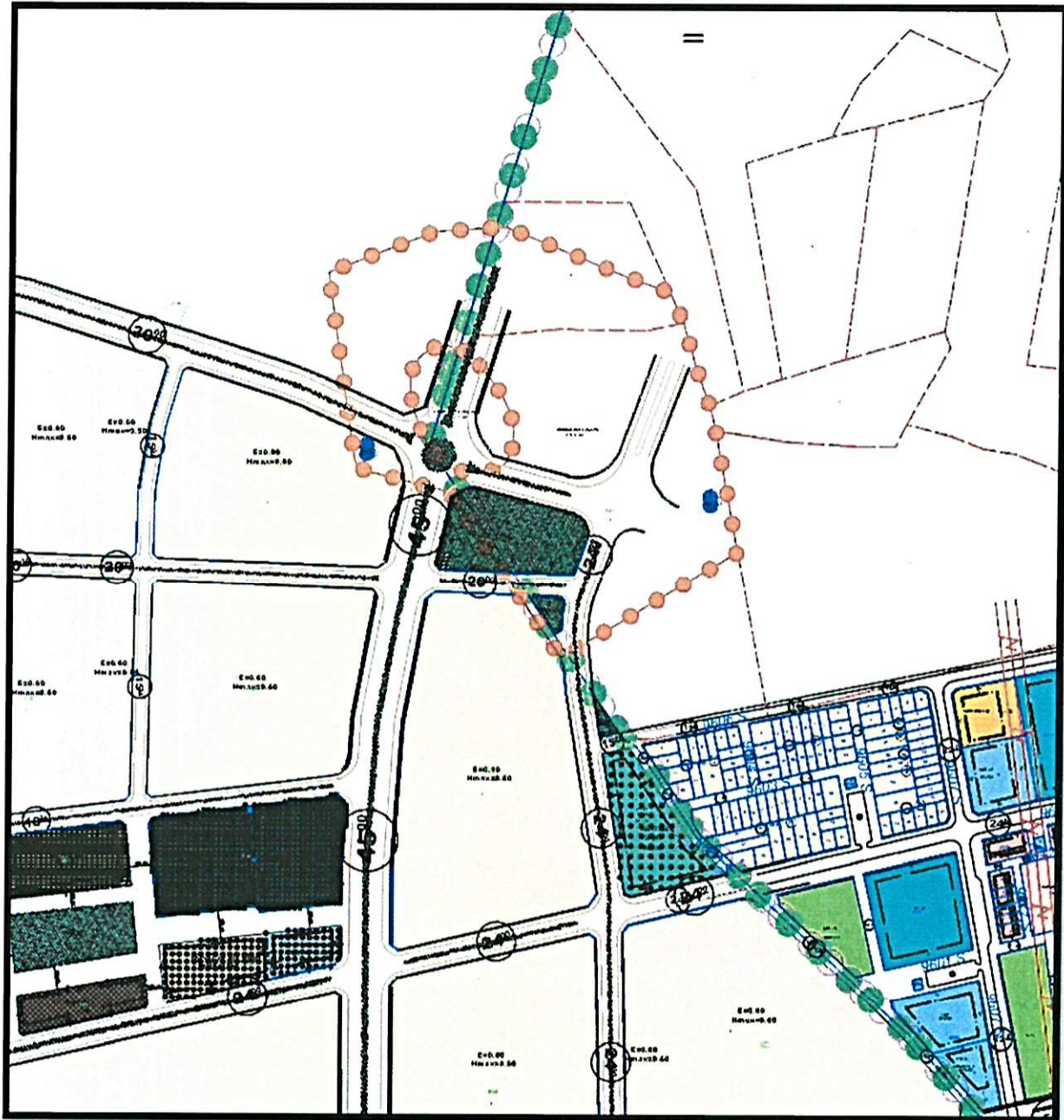
Harita 8: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

28430 ada 33 numaralı, 29176 ada 8-9-10 numaralı parsellerin yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Konut Alanı olarak planlanmıştır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda 3 adet konut adası şeklinde planlanmıştır. Parselin ~23 dönümlük kısmı doğu-batı aksında yer alan 30 metrelik ana ulaşım aksının kuzey kısmında, ~22 dönümlük kısmı güney kısmında, ~8 dönümlük kısmı ise kavşak noktasının güneyinde Park Alanı'nın batısında yer almaktadır. Söz konusu plan yürürlükte olmasına karşın Antalya Kültür Varlıkları Koruma Kurulu tarafından yapılan tespitler sonucunda sit alanları ve parsel içerisinde yer alan kalıntılar doğrultusunda sit alanları sınırları değişmiştir. Bu sebeple sınır değişiklikleri ve 05.01.2017 tarihinde koruma amaçlı imar yapılanları yapım yönetmeliklerinde yapılan değişiklikler çerçevesinde 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı yapılması gerekliliği doğmuştur.



Harita 9 : Planlama Alanı Yakın Çevresi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

28430 ada 33 numaralı, 29176 ada 8-9-10 numaralı parsellerin tamamı üzerinde plan kararı bulunmamaktadır. Söz konusu parsel Döşemealtı ve Kepez İlçelerinin imarplanı sınırında yer almaktadır. Parselin güney ve batı kısmında uygulama imar planı yer almaktadır. Parselin Döşemealtı sınırlarında yer alan bir kısmında yürürlükteki uygulama imar planında yol ve park alanı olarak planlandığı görülmektedir. Fakat herhangi bir imar uygulaması yapılmamıştır. Söz konusu



Harita 10: Planlama Alanı Yakın Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4.I. DERECE VE III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANINA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanı içerisinde yer alan arkeolojik bulgular neticesinde 20.04.2010 gün ve 3988 sayılı kurul kararı ile tescil edilen “Korunması Gerekli Kültür Varlığı”ve belirlenen koruma alan sınırı Antalya Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Müdürlüğü’nün 29.04.2010 gün ve 1829 sayılı yazısı ile eski 415 nolu (28430 ada 33 parsel) kadastro parseli maliki ve ilgili kurum ve Kuruluşlara gereği ve bilgi için gönderilmiştir. Diğer taraftan 01.12.2015 gün ve 4313 sayılı kurul kararı ile 20.04.2010 gün ve 3988 sayılı kurul kararına ek olarak bölgede tespit edilen diğer kültür varlıkları tescil edilerek planlama bölgesi içerisinde I. Derece ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları belirlenmiştir. Tescil neticesinde parselin orta kısmında yer alan

mimari kalıntının çevresi I. Derece, mimari yapı çevresinde bulunan su sarnıçlarını içine alacak şekilde çevreleyen alan ise III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak ilan edilmiştir.

Arazide yapılan incelemelerde, yoğun bitki örtüsü ile kaplanmış alanda, düz kenarlı, düz yüzey ve kenarlı taşların örülmesiyle oluşturulmuş çift sıra kireç harçlı yer yer 1.5 metre yüksekliğe kadar korunmuş duvarlar ve mimari kalıntılar bulunmaktadır. Dört tarafını çevreleyen duvarlarında mazgallar olan kare görünümünde eski bir yapı kalıntısı vardır. Koca Kale olarak bilinen bu yapı, göç ve ticaret yolu üzerindeki konumu ve yapı biçimi, hem konak, hem savunma yapısı, belki bir tür ileri karakol olarak kullanıldığını göstermektedir. Koca Kale, duvarlarındaki mazgal delikleri, içerideki sarnıcı ile önemli konukların kabul edildiği korunaklı bir konak yeri olarak da kullanılmış olmalıdır. Duvarları halen ayakta olan bu yapının iç kısmını girilemeyecek ölçüde sarmış olan yoğun çalı ve ağaç örtüsünün temizlenmesi ile yapının da tanımlanmasını sağlayacak bulgulara ulaşılabacağı düşünülmektedir.



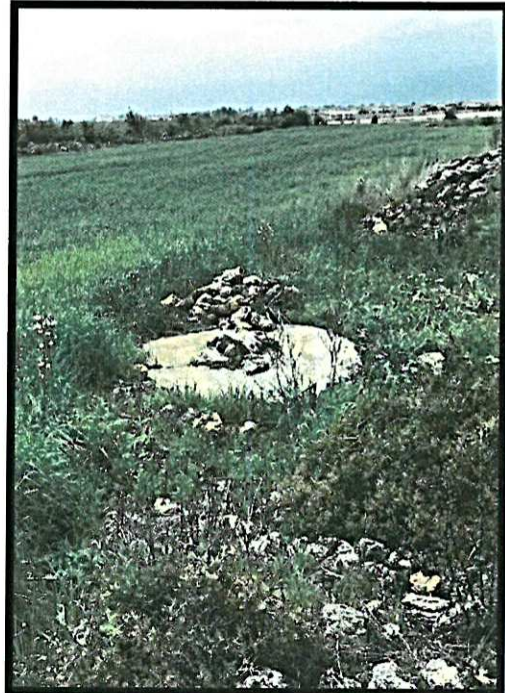
Fotoğraf 1: Mimari Yapı Kalıntıları

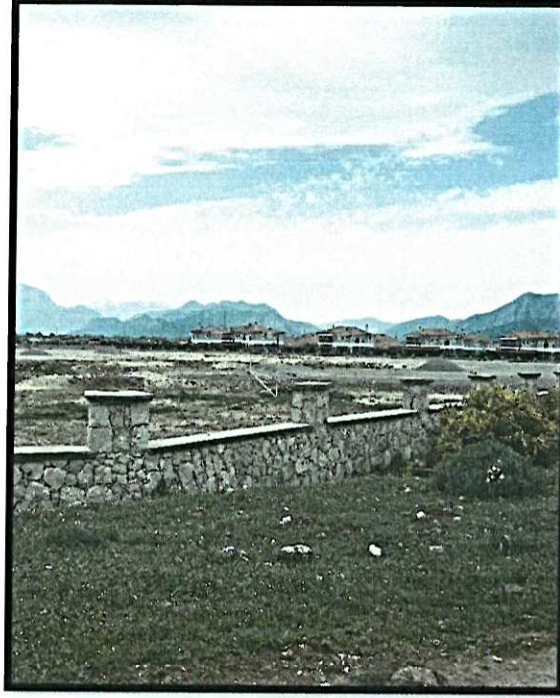
Bu alanın yakınında, zeminde iç yüzeyi düzgün kireç harçlı sıva ile kaplanmış, derin havuz ya da sarnıç olabilecek yapı kalıntıları mevcuttur. Ayrıca arazide son zamanlara kadar kullanılmış ve tarihi süreç içerisinde farklı tamiratlar geçirmiş yuvarlak sofralı kuyular (4 adet) tespit edilmiştir. Bunların dışında doğal kaya üzerine oluşturulmuş düz alanların yanı sıra son zamanlara kadar kullanılmış olan ve bugün yüzeyde hatları belirlenebilen yollar bulunmaktadır.



Fotoğraf 2: Antik Yol Kalıntıları

Yukarıda bahsedilen insitu kalıntıların çevresindeki alanlarda ise çoğunlukla tarım yapılan tarlalar ve bunların sınırlarına yığılmış yoğun taş kümeleri bulunmaktadır. Bu taş yığınlarının içerisinde, işlenmiş mimari blok taşlar gözlemlenmiştir. Aynı alanlarda bağımsız duran ve insitu olmayan zeytinyağı işliklerine ait bloklar, zemin döşemesine ait tuğla plakalar ve yoğun olarak seramik parçalarına rastlanmıştır.





Fotoğraf 3: Su Sarnıçları

5.PLAN KARARLARINI YÖNLENDİREN FAKTÖRLER

Koruma amaçlı imar planı kararları ve plan hükümlerinin oluşumunu yönlendiren kriterler ana başlıkları ile aşağıdaki gibidir;

- Kanun ve yönetmelikler
- İlgili kurum ve kuruluş görüşleri
- Antalya Kültür Varlıkları Koruma kurulu kararları
- Planın amaç –hedef ve ilkeleri
- Koruma ilkeleri
- Planlama alanının yerleşme içindeki konumu
- Çevresel faktörler
- Fiziksel yapı
- Doğal ve yapay eşikler
- Sit koruma alanları
- Ulaşım yapısı ve kurum görüşleri

- Tarım dışı kullanım görüşü
- Yerleşmenin bulunduğu bölgenin genel özellikleri
- Mülkiyet durumları
- Uzman raporları

Planlama çalışması kapsamında mimar, arkeolog ve sosyolog tarafından hazırlanmış uzman raporlarında belirtilen hususlar plan kararlarının üretilmesinde dikkate alınmış, plan ve plan notlarına yansıtılmıştır. Uzmanlar tarafından yapılan araştırmalar neticesinde ;

- Planlama alanında bulunan seramik parçaları 2863 sayılı yasanın 23/a maddesi kapsamında taşınır kültür mirasıdır. Seramiklerin tür ve dönemleri bu alanın antik çağda territorium kırsalı olduğuna işaret eder. Aynı zamanda seramik parçaların varlığı yaşamsal ve yerleşim unsur varlığının ifadesidir.
- Planlama alanı ve çevresi; 2863 sayılı yasanın 17. maddesi ve imar mevzuatı çerçevesinde ele alınmalıdır.
- III. Derece arkeolojik sit alanları koruma - kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenleme ve yapılaşmalara izin verilebilecek arkeolojik alanlardır.
- Parseldeki inşai çalışmalar esnasında 2863 sayılı yasa kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda faaliyetin durdurularak 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi gereği ilgili müze müdürlüğüne başvurulması gerekmektedir.
- Tarihi ve kültürel değeri olan taşınmazların tespiti halinde, bu eserler için gerekli belgeleme çalışmaları yapılarak, bu eserlerin ve parselinin kullanımı hakkında Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca alınacak karar doğrultusunda uygulama yapılması gereklidir.
- Arazi üzerinde yapılan incelemede sathi kalıntıların bulunduğu tespit edilmiş, bilimsel tahmin ve yüzey araştırmalar bağlamında bu alanda antik dönemden günümüze uzanan yerleşimin süregeldiği söylenebilir. Alan bu açıdan tarihi belge niteliği taşımaktadır. Hazırlanacak Koruma Amaçlı İmar planında, bu alanın kapsamlı olarak bilimsel yöntemle araştırılmadığı göz önünde tutularak; bölgenin tarihi ve kültürü hakkında bilgilerin ortaya çıkarılması için yapılacak kapsamlı bilimsel araştırmalara olanak sağlayacak biçimde, sathi kalıntıların yoğun bulunduğu arazinin imar faaliyetleri dışında tutulması önerilir.
- Planlamaya konu alan içinde herhangi bir yapılaşma ve nüfus bulunmamaktadır. Planlama alanının yakın bölgesinin gelişmekte olan bir konut alanı bölgesi niteliğinde

olduğu görülmektedir.

- Alanın içinde kaldığı Başköy bölgesi kısmi yerleşme alanları ve tarım vasıflı alanları yer almaktadır.
- Planlama alanı ve yakın çevresinin nüfus yoğunluğunun düşük olduğu görülmektedir.
- Planlama sürecinde, bölgede yaşayan mülkiyet sahiplerinin mülkiyet hakları göz önünde bulundurulmalıdır. Koruma ve kullanım dengesinin sağlanması gerekmektedir.
- Alanın içinde kaldığı bölgedeki yapılaşma ve kullanım özellikleri ile ihtiyaçları dikkate alınarak plan kararları geliştirilmelidir.

sonuçlarına ulaşılmıştır. Söz konusu tespitler plan kararlarının oluşturulmasında önemli faktörler arasında yer almaktadır.

6.PLAN AMAÇ-HEDEF VE İLKELERİ

Çalışmanın temel amacı; alanın mekânsal arazi durumunun çevresi ile bir bütün içinde araştırılması yapılarak araştırma-analiz ve değerlendirme çalışmaları kapsamında alanın çevresindeki planlar ile bütünlüğü sağlanacak şekilde koruma-kullanma dengesi içinde Koruma Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın hazırlanmasıdır.

Koruma Amaçlı İmar Planı'na konu olan alan içerisinde yer alan arkeolojik bulgular neticesinde 20.04.2010 gün ve 3988 sayılı kurul kararı ile tescil edilen "Korunması Gerekli Kültür Varlığı"ve belirlenen koruma alan sınırı Antalya Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Müdürlüğü'nün 29.04.2010 gün ve 1829 sayılı yazısı ile eski 415 nolu (28430 ada 33 parsel) kadastro parseli maliki ve ilgili kurum ve Kuruluşlara gereği ve bilgi için gönderilmiştir. Diğer taraftan 01.12.2015 gün ve 4313 sayılı kurul kararı ile 20.04.2010 gün ve 3988 sayılı kurul kararına ek olarak bölgede tespit edilen diğer kültür varlıkları tescil edilerek planlama bölgesi içerisinde I. Derece ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları belirlenmiştir.

Bu sebeple 3386 ve 5226 sayılı kanunlar ile değişik 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" uyarınca belirlenen sit alanlarının korunması, değerlendirilmesi ve gelecek kuşaklara aktarım sürecinin getirdiği yasal zorunluluklar kapsamında arkeolojik sit alanı olarak tescil edilen Başköy Mahallesi 28430 ada 33 numaralı, 29176 ada 8-9-10 numaralı taşınmazlar ve yakın çevresi için Koruma Amaçlı İmar Planlarının yapılmasını gerekli kılmıştır. Koruma amaçlı imar planı yapılmasına ilişkin Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından 16.05.2017 tarih ve 6243 sayılı kurul kararı ile Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları belirlenmiştir.

Diğer taraftan Tarım İl Müdürlüğü'nün (Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne hitaben) 06.05.2004 gün ve 8266 sayılı yazısı ile planlama alanına konu Başköy Başköy Mahallesi 28430 ada 33 parsel ve 29176 ada 8-9-10 numaralı taşınmazlar (415 nolu kadastro parselinin) "tarım dışı amaçla kullanımı uygun görülmüştür.

Planlama konusu parsel ile ilişkin olarak 06.04.2012 tarihli "İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporu" araştırması kapsamında yerleşime uygun alan olarak belirlenmiştir.

3386 ve 5226 sayılı kanunlar ile değişik 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" kapsamında Koruma Amaçlı İmar Planı Teknik Şartnamesi gereğince planlama ekibi (şehir plancısı,

arkeolog, sosyolog, restaratör mimar) tarafından hazırlanan inceleme raporları doğrultusunda yapılan değerlendirmeler kapsamında hazırlanmaktadır.

Araştırma ve analiz çalışmaları doğrultusunda, "Koruma Amaçlı İmar Planlarının Hazırlanması, Gösterimi ve Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslara ait Yönetmelik" kapsamında alanın sürdürülebilirliğinin sağlanmasına yönelik "Koruma Amaçlı İmar Planı" çalışması gerçekleştirilecektir.

Planlama alanı halihazırda yapılaşması devam eden ve gelişen bir bölge konumundadır. Parselin üzerinde yer alan antik yapı kalıntıları neticesinde özel bir parsel statüsündedir. Planlama çalışmasının en önemli hedefi koruma ve kullanım dengesi göz önünde bulundurularak planlama çalışmasının yapılmasıdır.

Yapılan çalışma ile I. Derece ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilen Kepez İlçesi Başköy Mahallesi Başköy Mahallesi 28430 ada 33 numaralı, 29176 ada 8-9-10 numaralı taşınmazların ilgili yasal mevzuat çerçevesinde Koruma Amaçlı 1/5000 Ölçekli İmar Planı Nazım İmar Planı hazırlanması amaçlanmaktadır.

Yapılan çalışma ile, planlama çalışmasına konu sit alanının sürdürülebilir koruma-kullanma dengesi içerisinde gelecek kuşaklara aktarımının sağlanması hedeflenmektedir.

Belirlenen amaç ve hedefler doğrultusunda öneriler aşağıda açıklanmaktadır:

- Koruma Amaçlı İmar Planı kararları oluşturulurken, planlamaya konu alanın parsel ölçeğinde olması, özel mülkiyete konu olması, üzerinde mimari yapı kalıntıları ve su sarnıçlarının gibi yapıların plan kararların ile birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir.
- Planlama çalışması arazi kullanım, yapılaşma ve ulaşım kararları çevresindeki mevcut planlı alanlar ve yeni planlanacak alanlar ile bütünlük oluşturacak şekilde oluşturulmalıdır.
- Sit alanının sürdürülebilir koruma-kullanma ilkeleri çerçevesinde mevcut doğal haliyle korunmasına dönük plan kararları oluşturulması esastır.
- Sit Alanı için önerilecek koruma plan kararlarında yürürlükteki imar planlarında öngörülen yapılaşma hakkını göz önünde bulundurularak belirlenmelidir.
- Planlama alanın yer alan koruma alanları ve özel mülkiyet hakları göz önünde bulundurularak kamu yararı çerçevesinde plan kararlarının oluşturulması uygun olacaktır.

Sonuç olarak; söz konusu alanda herhangi bir yapılaşma ve kullanım kararı getirilecekse **düşük yoğunlukta yerleşim alanı veya açık ve yeşil alan olarak düzenlenmesi ile mevcut ulaşım akslarının devamlılığının sağlanacağı ulaşım aksları** yönünde plan kararları geliştirilmelidir.

7. PLAN KARARLARI

Tarım İl Müdürlüğü'nün (Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne hitaben) 06.05.2004 gün ve 8266 sayılı yazısı ile Başköy Başköy Mahallesi 28430 ada 33 numaralı, 29176 ada 8-9-10 numaralı taşınmazların (eski 415 nolu kadaströ parseli) "tarım dışı amaçla kullanımı uygun görülmüştür".

20.04.2010 gün ve 3988 sayılı kurul kararı ile tescil edilen "Korunması Gerekli Kültür Varlığı" ve belirlenen koruma alan sınırı Antalya Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Müdürlüğü'nün 29.04.2010 gün ve 1829 sayılı yazısı ile 28430 ada 33 numaralı, 29176 ada 8-9-10 numaralı taşınmazların (eski 415 nolu kadaströ parseli) parseller maliki ve ilgili kurum ve Kuruluşlara

gereği ve bilgi için gönderilmiştir. Diğer taraftan 01.12.2015 gün ve 4313 sayılı kurul kararı ile 20.04.2010 gün ve 3988 sayılı kurul kararına ek olarak bölgede tespit edilen diğer kültür varlıkları tescil edilerek planlama bölgesi içerisinde I. Derece ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları belirlenmiştir. Planlama çalışmasında her iki kurul kararı da dikkate alınarak sit alanları sınırları dahilindeki alanlar korunmuştur.

06.04.2012 tarihli "İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporu" da plan raporu kapsamında planlama alanı yerleşime uygun alanlar olarak belirlenmiştir.

Planlama alanına ilişkin olarak ulaşım akslarının planlanmasında Antalya Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Planlama ve Raylı Sistemler Dairesi Başkanlığı'nın 21.09.2017 gün ve 1799 sayılı yazısında belirtilen hususlar dikkate alınarak yapılmıştır.

Koruma amaçlı imar planı kapsamında plana konu parseller toplam 88,605.76 m² alan sahiptir. Parseller üzerinde bölgedeki yürürlükteki imar planları, yapılaşma koşulları ve imar uygulamaları incelendiğinde parsel üzerinde ~%38 oranında terk oranı belirlenmiştir. Bu alan yol ve yeşil alan olarak ayrılmaktadır. Belirlenen terk oranında göre fonksiyonların alan dağılımları;

ADA/PARSEL	ALAN (m ²)	ZAİYAT ORANI (%)	TOPLAM FAYDALI ALAN (m ²)
29176/8	1,902.19	38%	1179.36
29176/9	5,852.90	38%	3628.80
29176/10	5,121.29	38%	3175.20
28430/33	75,729.38	38%	46952.22
TOPLAM ALAN	88,605.76	38%	54935.57

TOPLAM KONUT ALANI	54935.57
İNŞAAT ALANI KATSAYISI (Emsal)	0.60
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	32961.34
KİŞİ BAŞINA ORTLAMA İNŞAAT ALANI KULLANIMI (m ²)	30
KONUT ALANLARINDA İSKAN EDİLECEK NÜFUS (Kişi)	1099

Tablo 2: Plan Kararlarına Göre Alansal Dağılımlar

MEKANSAL DAĞILIMLAR	ALAN (m ²)	YÜZDESEL DAĞILIM (%)
KONUT ALANI	56,544.82	36.70
PARK VE YEŞİL ALAN	27,676.22	17.96
TEKNİK ALTYAPI	47,365	31.04
TARIM ALANI	22,026.33	14.30
PLANLAMA SINIRI	154,075.99	100

Tablo 3: Mekansal Dağılımlar

Yukarıda belirtilen alan dağılımına ilişkin planlama kararları şu şekildedir;

Park ve Yeşil Alanlar

1. Arkeolojik Sit Alanını kapsayan ve Çevreleyen Yeşil Alan;

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına göre 1111 adanın doğusunda ve 650 adanın kuzeyinde 10000 m² büyüklüğünde bir aktif yeşil alan mevcuttur. Planlama alanı dahilindeki mevcut park alanı büyüklüğü korunarak toplamda 27676 m² büyüklüğe ulaşacak şekilde geliştirilmiştir. Hazırlanan planların önceliği, A1 (1.Derece Arkeolojik Sit Alanı)'ndan başlayan ve arazi üzerinde devamlılığı olduğu izlenimi yaratan Antk Yol ve kalıntıların bulunduğu alanın korunması olarak belirlenmiştir. Yeşil alanın dış sınırları ise 30 metrelik ve 45 metrelik ana ulaşım akslarının devamlılığının sağlanması amacına yönelik trafik yolları ile çevrenmektedir.

Buna göre, kalıntıların bulunduğu alan ve çevresi DOP (düzenleme Ortaklık Payı)'ndan elde edilecek ve bedelsiz kamu eline geçecek şekilde bir kurgu ve yaklaşım ile planlanmıştır. Planlama alanını dahilindeki gözlemlenen Arkeolojik bulgular ve süreç içinde yapılacak kazılar ile elde edilmesi muhtemel yeni bulgular elde edileceği öngörülmektedir. Bu sebeple alan genelinde ihtiyaç gösterecek sosyal donatı alanları ihtiyacı yönünden tercih yeşil alanlar yönünde kullanılmış, yeşil alanların da bir bütün halinde ve arkeolojik bulguların yoğunlaştığı bölgede toplanarak Düzenleme Ortaklık Payından (DOP) elde edilecek kamusal bir alan bütünü elde edilmesi sağlanmıştır. Yürürlükteki imar planı kararları ile ihtiyaç gösterecek diğer donatı alanlarının 1100 kişilik ek nüfusu doyurabileceği düşünülmektedir. Alan genelindeki Arkeolojik Bulguların korunması ve gelecek nesillere aktarılması sorumluluğu ile donatı alanı tercihi, zorunlu olarak bu şekilde yönlendirilmektedir.

Böylece geniş, kapsamlı ve Arkeolojik Sit Alanı'nı çevreleyen 25464 m²'lik bir bütün oluşturacak yeşil alan özellikle tercih edilmiştir. Anılan 25464 m²'lik bu alan bütünü yaklaşık 9222m²'lik kısmı da A1 tanımlı Tescilli 1. Derece Arkeolojik sit alanı niteliğindedir.

2. Diğer Yeşil Alanlar;

Planlama alanının güney batısında 650 adanın doğusu ve 652 ada (Kentsel Spor Alanı) kuzeyinde Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına göre 841 m² ve 312m² büyüklüğünde iki ayrı yeşil alan mevcuttur. Bu yeşil alanlar birleştirilmiş ve 2212m² olacak şekilde bütüncül bir alan büyüklüğü ile geliştirilerek tekrar tesis edilmiştir. Anılan park alanının güneybatı köşesinde tescile konu (651 ada 1 parsel) Trafo alanı ise aynı büyüklük ve konum ile korunmaktadır. Arazi üzerinde görsel herhangi bir bulgu elde edilememiş olmakla birlikte antik yol kalıntısının oluşturulan bu yeşil alanda toprak altında devamlılığı olabileceği değerlendirilmektedir. Belirtilen sebeplerle, alanda mevcut yeşil alanının korunması ve geliştirilmesinin dayanağını bu alandaki antik yol kalıntısı tahmini oluşturmaktadır.

Konut Alanları

Planlama alanında arkeolojik alanların korunması önceliği ile belirlenen yol, yeşil alanlar haricindeki bölümlerde iki ayrı konut adası oluşturulmuştur. Bu yaklaşıma göre öngörülen toplam konut alanı 54935.57m² olarak elde edilmiştir. Elde edilen konut alanları 30 metrelik ana ulaşım aksının kuzey (24970,71 m²) ve güneyinde (29964,86 m²) olmak üzere iki yapı adası şeklindedir.

Konut adalarındaki yapılaşma koşulları ise bölgedeki mevcut diğer konut alanlarında olduğu şekli ile E=0.60 öngörülmüştür. Önerilen konut ada büyüklükleri, planlama alanına komşu ve daha önce planlanmış yapı adası büyüklükleri ile uyum sağlayacak niteliktedir.

Plan onama sınırı dahilinde tespit edilen 3 adet su sarnıcını koruma altına alınmıştır. Bu üç sarnıçtan 1 adedi 1111 adanın kuzey doğu köşesinde ve bu adadan ifraz edilerek ayrılan 3 nolu parsel dahilinde kalmaktadır. Diğer 2 sarnıç ise, 30 metrelik yolun kuzeyinde önerilen yeni konut adası dahilinde, bir adet batı tarafta ve bir adet doğu tarafta 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planında işaretlenmiştir.

Ulaşım ve Teknik Altyapı

Planlama alanı bütününde arkeoloji sit alanlarının korunabilmesi amacı ile ana ulaşım akslarının devamlılığı, yol kademelenmesi ve mevcut yol kesitleri korunacak şekilde Antalya Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Planlama ve Raylı Sistemler Dairesi Başkanlığı'nın 21.09.2017 gün ve 1799 sayılı yazısında belirtilen hususlarda dikkate alınarak;

Mevcut İmar Planına göre planlama alanı dahilinde ki ayrı ana ulaşım aksı öngörülmüştür. Bu akslardan Batı yönünde devamlılığı olan 30 metre kesitli ana arter batı tarafta Antalya-Burdur ana karayoluna ulaşacak şekilde planlanmıştır. Yürürlükteki imar planlarında bulunan doğu yönündeki 30 metrelik ulaşım aksının kavşağa bağlantısının, kuzey-güney yönünde devamlılığı 24 metrelik yolun kavşağa bağlantı noktasına yakın olması sebebi Antalya Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Planlama ve Raylı Sistemler Dairesi Başkanlığı'nın önerisi ile kapatılarak yaya yolu olarak planlanmıştır. Diğer taraftan bu aksın batı yönünde tarım alanları olması ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda da batı kısım tarım alanı olarak planlanmış olması sebebi ile devamlılığının olmadığı görülmektedir.

Diğer taraftan, kuzey-güney yönündeki 45 metre kesitli ana arter ise Duacıdan başlayarak, Kuzeykent İmar Planları dahilinden 6km devamlılığı olan önemli bir ulaşım aksı niteliğindedir. Anılan her iki ana ulaşım aksının kavşak noktası ise 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenen kısıma rastladığından, ulaşım kademelenmesi ve trafik düzeninin yeniden ele alınması zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

Yapılmakta olan planlama çalışmasının önceliği; A1 (I.Derece Arkeolojik Sit Alanı)'ndan başlayan ve arazi üzerinde devamlılığı olduğu izlenimi yaratan Antik Yol ve kalıntıların bulunduğu alana yönelik "Koruma Amaçlı" olduğundan, ana trafik yollarının devamlılığı merkezde oluşturulan yeşil alanın dış sınırlarından 30 metrelik ve 45 metrelik ana ulaşım akslarının by-pass geçişler ile devamlılığı sağlanmasının uygun olacağı görülmüştür. Kavşak noktasına rastlayan Arkeolojik Alanın hassasiyeti ve "Koruma Amaçlı İmar Planı" ilkeleri gereği

ulaşım kademelenmesi ve devamlılığı yeşil alanı çevreleyen uygun kesitteki trafik yolları ile sağlanacak şekilde düzenlenmesi tercih edilmiştir.

Koruma alanının kuzey kısmında daha sonra yapılacak planlama çalışmasında devamlılığın sağlanması amacı ile 45 metrelik yol akışına uygun kesit aynı şekli ile tesis edilmektedir.

Güney-doğu yönünden gelen ve devamlılık arz eden 24 metrelik yolun da yeşil alan etrafında oluşturulan trafik yoluna bağlanması ile 4 ayrı akstan gelen trafik akışının oluşturulan by-pass yeşil alan ring trafik yolu ile her yöne devamlılığı sağlanmaktadır. Koruma amacı ile ayrılan yeşil alan çevresindeki bağlantı yolları ile araç trafiğinin daha uzun bir güzergâh kat etmesi alanın koruma hassasiyeti yönünden plan genelinde tercih edilmektedir.

Ayrıca güney-kuzey yönünde devamlılığı olan 45 metrelik ana ulaşım aksının güney kısmındaki kavşak noktasının doğusunda yer alan 20 metrelik ulaşım aksı Ulaşım Planlama ve Raylı Sistemler Dairesi Başkanlığı'nın 21.09.2017 gün ve 1799 sayılı yazısında belirtildiği üzere güney-kuzey aksında planlanan 45 metrelik ana ulaşım aksı ile bağlantı kavşak noktasının yakın olması sebebi ile trafik güvenliği açısından tehlike arz etmesinden dolayı araç ulaşımına kapatılarak yaya yolu olarak planlanmıştır. Söz konusu kapatılan 20 metrelik taşıt yolunun etrafındaki adalarda imar uygulaması yapılmış olması dolayısı ile güzergâh değişikliğinin yapılamaması, ayrıca kavşak içerisinde yer alan 1. Derece Arkeolojik Sit Alanının etkilenmemesi için kuzey-güney yönlü 45 metrelik ulaşım aksının güzergahının değiştirilememesi nedeni ile 20 metrelik yolun yaya yoluna dönüştürülmüştür.

Planlama Alanı genelindeki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda detaylandırılacak yaya trafiği ana arterler kesitindeki 4, 5 ve 6 metrelik kaldırımlar ile sağlanması öngörülmektedir. Yaya trafiği yönünden Arkeolojik Sit Alanı çevresinde oluşturulan yeşil alan içinden kentsel tasarım ölçeğinde geçirilecek yaya yolları ile uygun çözümler ve geçişlerin tasarlanabileceği düşünülmektedir. Belirtilen sebeplerle trafik yolları yönünden tercih edilen uzun by-pass geçişlerin, yaya ulaşımı yönünden ulaşılabilir ve daha kısa yaya aksları ile geçilebilmesine olanak sağlayan bir plan şeması elde edilmiştir.

Planlama alanında mevcut imar planında da yer alan 2 adet trafo alanlarının konum ve alanlarına ilişkin detaylar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

Korunacak Alanlar

20.04.2010 gün ve 3988 sayılı kurul kararı ile tescil edilen "Korunması Gerekli Kültür Varlığı" ve belirlenen koruma alan sınırı Antalya Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Müdürlüğü'nün 29.04.2010 gün ve 1829 sayılı yazısı ile 415 nolu kadastro parseli maliki ve ilgili kurum ve Kuruluşlara gereği ve bilgi için gönderilmiştir. Diğer taraftan 01.12.2015 gün ve 4313 sayılı kurul kararı ile 20.04.2010 gün ve 3988 sayılı kurul kararına ek olarak bölgede tespit edilen diğer kültür varlıkları tescil edilerek planlama bölgesi içerisinde I. Derece ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları belirlenmiştir. Bu alanlar içerisinde yer alan yapı kalıntıları, su sarnıçları ve antik yol kalıntıları yeşil alan ve yapı yaklaşma sınırları belirlenerek plan kararları ile koruma altına alınmıştır.

Planlama alanı içerisinde belirlenen I. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde bir yapıya ait olduğu tahmin edilen duvar kalıntıları ve sarnıcı yer almaktadır. Arazide yapılan incelemelerde, yoğun bitki örtüsü ile kaplanmış alanda, düz kenarlı, düz yüzey ve kenarlı taşların örülmesiyle

oluşturulmuş çift sıra kireç harçlı yer yer 1.5 metre yüksekliğe kadar korunmuş duvarlar ve mimari kalıntılar bulunmaktadır. Dört tarafını çevreleyen duvarlarında mazgallar olan kare görünümünde eski bir yapı kalıntısı vardır. Yapı kalıntısının güney ucunda ise yapıya ait olduğu düşünülen su sarnıcı yer almaktadır. Ayrıca planlama alanı içerisinde adet daha su sarnıcı tespit edilmiştir. Yapı kalıntısının batısında kuzey-güney hattı boyunca devamlılığı olan belirli bir kısmı yüzeyde tespit edilen antik yol kalıntıları da yer almaktadır.

Koruma amaçlı imar planları kapsamında belirlenen yapılar ve sit alanı sınırları dikkate alınarak koruma kullanma dengesi gözetilerek plan kararları üretilmiştir. Planlama alanında her türlü uygulama öncesinde Antalya Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Müdürlüğü'nün görüşü dahilinde uygulama yapılacaktır.

Tarım Alanları

Planlama alanı içerisinde üst ölçek ve meri imar planları tarım alanı niteliğindeki alanlar aynen korunmuştur. Bu alanlara ilişkin olarak 15.04.2014 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan 1/100.000 ölçekli Antalya-Burdur Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri'nde yer alan "9.5. Tarım Arazisi" plan hükümleri ve plan koşulları, 658 Sayılı İlke Kararları koşulları ve 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nda belirtilen ölçülerde kullanım ve yapılaşma koşulları uygulanacaktır.

Plan kararları doğrultusunda 616,617,618,619,620,621,580 ve 29176 ada 11,12,13,14,15 nolu parseller mevcut durumda tarım alanı olarak kullanılması, üst ölçekli plan kararları doğrultusunda tarım alanı olarak planlanmıştır.

8. KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1.KAPSAM

BU PLAN HÜKÜMLERİ "ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, BAŞKÖY MAHALLESİ 28430 ADA 33 NOLU PARSEL, 29176 ADA 8-9-10 NOLU PARSELLER VE YAKIN ÇEVRESİ I. DERECE VE III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI" SINIRLARI İÇERİSİNDE UYGULANIR.

2.AMAÇ

ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 01.12.2015 GÜN VE 4313 SAYILI KURUL KARARI İLE I. DERECE VE III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI OLARAK TESCİL EDİLEN KEPEZ İLÇESİ, BAŞKÖY MAHALLESİ 28430 ADA 33 NOLU PARSEL, 29176 ADA 8-9-10 NOLU TAŞINMAZLARIN; 3194 SAYILI "İMAR KANUNU", 2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU", İLGİLİ YÖNETMELİKLER İLE KORUMA YÜKSEK KURULU İLKE KARARLARI VE ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARI DOĞRULTUSUNDA; SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKESİ ÇERÇEVESİNDE KORUMA VE KULLANMA KARARLARININ VERİLMESİ, ALANIN ÇEVRESİ İLE UYGULAMA BÜTÜNLÜĞÜ VE ENTEGRASYONUNUN SAĞLANMASI AMACIYLA "KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI" NIN HAZIRLANMASIDIR.

3. PLAN HÜKÜMLERİ

- 3.1. BU PLAN, 'PLAN HÜKÜMLERİ' VE 'PLAN AÇIKLAMA RAPORU' İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 3.2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA "3194 SAYILI İMAR KANUNU", "2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU", "2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU" VE BU KANUNLARLA İLGİLİ UYGULAMA YÖNETMELİKLERİ İLE HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ/MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, GENELGE, TEBLİĞ) GEÇERLİDİR.
- 3.3. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI; İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" İLE BİR BÜTÜN OLUP BİRLİKTE UYGULANIR. YAPILACAK ZEMİN ETÜD ÇALIŞMALARI ANTALYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ İZNİ İLE İLGİLİ UZMANLAR GÖZETİMİNDE YAPILACAKTIR.
- 3.4. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULU TARAFINDAN ALINAN KURUL KARARLARI GEÇERLİDİR. PLAN SINIRI İÇERİSİNDE YAPILACAK UYGULAMALARDA KURUL İZNİ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 3.5. KORUMA AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN FİZİKİ VE İNŞAATİ HERHANGİ BİR UYGULAMA YAPILAMAZ. YAPILMASI ZORUNLU UYGULAMALARDA ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULU ONAYI ALINMASI ZORUNLUDUR.
- 3.6. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANININ ONAYLANIP YÜRÜRLÜĞE GİRMESİYLE SİT ALANLARINDA GEÇİŞ DÖNEMİ KORUMA ESASLARI VE KULLANMA ŞARTLARI YÜRÜRLÜKTEN KALKAR.
- 3.7. "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 3.8. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE SAĞLIKLI BARINMA ŞARTLARININ SAĞLANMASI, ATIKLARIN USULÜNE VE TEKNİĞİNE UYGUN BERTARAF EDİLMESİ, SAĞLIKLI İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİNİ, HERTÜRLÜ ATIKSU İLE İÇME VE KULLANMA SUYU ALTYAPISININ OLUŞTURULMASI, İNSAN SAĞLIĞINA ZARAR VEREN UNSURLARIN ORTADAN KALDIRILMASI GİBİ HUSUSLARDA İLGİLİ İDARELERCE GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

4. I. DERECE VE III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

- 4.1 ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 01.12.2015 GÜN VE 4313 SAYILI KURUL KARARI İLE TESCİL EDİLEN BAŞKÖY MAHALLESİ 28430 ADA 33 NOLU TAŞINMAZ I. DERECE VE III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI OLARAK BELİRLENMİŞTİR. ARKEOLOJİK SİT: İNSANLIĞIN VAROLUŞUNDAN GÜNÜMÜZE KADAR ULAŞAN ESKİ UYGARLIKLARIN YER ALTINDA, YER ÜSTÜNDE VE SU ALTINDAKİ ÜRÜNLERİNİ, YAŞADIKLARI

DEVİRLERİN SOSYAL, EKONOMİK VE KÜLTÜREL ÖZELLİKLERİNİ YANSITAN HER TÜRLÜ KÜLTÜR VARLIĞININ YER ALDIĞI YERLEŞMELER VE ALANLARDIR.

I. DERECE ARKEOLOJİK SİT: KORUMAYA YÖNELİK BİLİMSEL ÇALIŞMALAR DIŞINDA AYNEN KORUNACAK SİT ALANLARIDIR.

III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI, KORUMA - KULLANMA KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YENİ DÜZENLEMELERE İZİN VERİLEBİLECEK ARKEOLOJİK ALANLARDIR.

4.2 III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI İLE İLGİLİ "2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU İLKE KARARLARI (05.11.1999 TARİH VE 658 SAYILI İLKE KARARI) VE ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARINA UYULACAKTIR.

4.3 PLANLAMAYA KONU ALANDA TAŞ, TOPRAK, KUM VB. ALINAMAZ, KİREÇ, TAŞ, TUĞLA, MERMER, KUM, MADEN VB. OCAKLARI AÇILAMAZ, TOPRAK, CURUF, ÇÖP, SANAYİ ATIĞI VE BENZERİ MALZEME DÖKÜLEMEZ.

5. MEKANSAL KULLANIMLARA İLİŞKİN PLAN HÜKÜMLERİ

5.1.KONUT ALANLARI

KONUT ALANLARINDA E=0.60 OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

5.2.AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

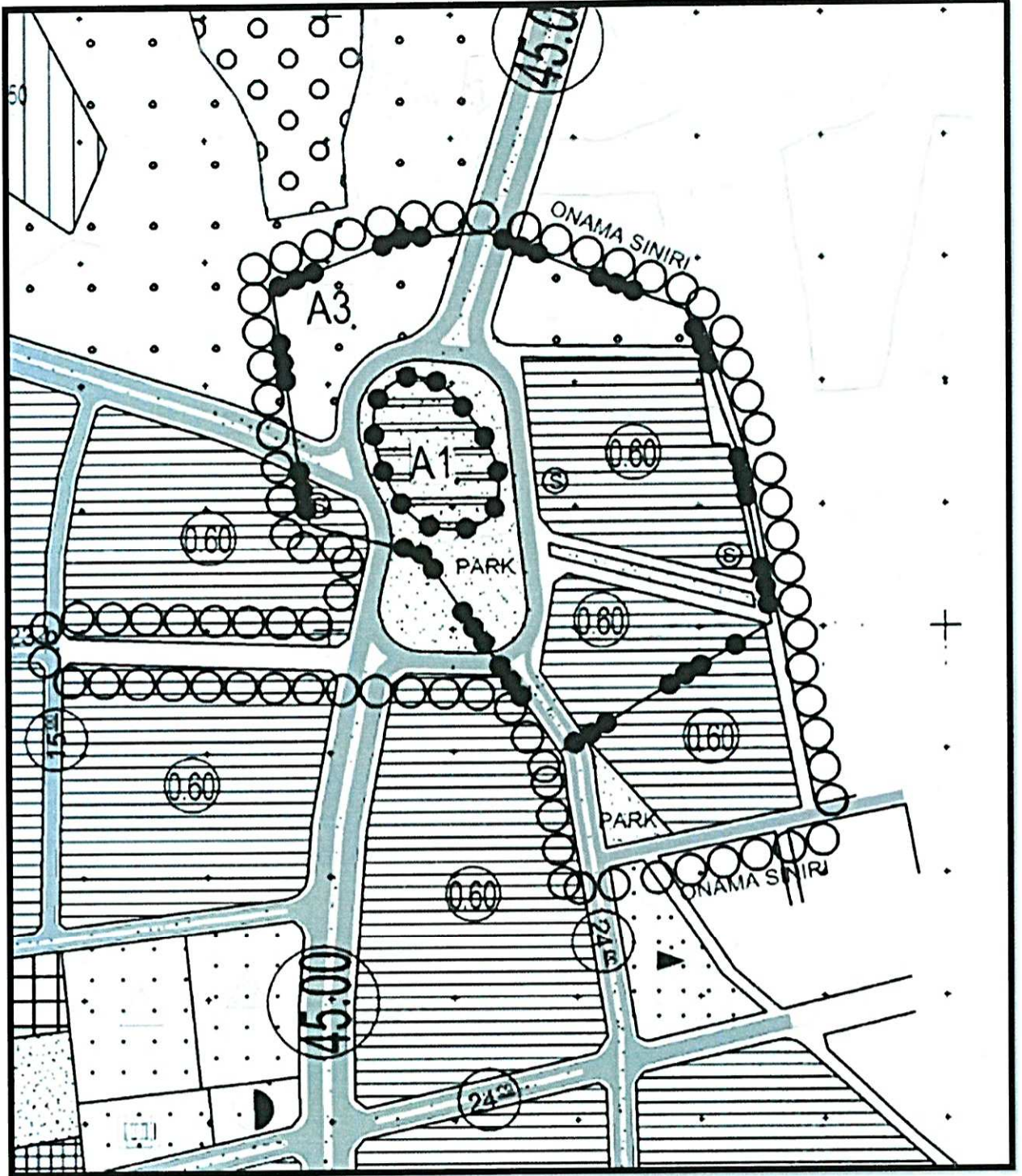
BU ALANLARDA YAPILACAK DÜZENLEMELER ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VE KORUMA KURULU TARAFINDAN İZİN ALINARAK DÜZENLENECEK ALANLARDIR.

5.3.TARIM ALANLARI

BU ALANLARDA 15.04.2014 TARİHLİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ANTALYA-BURDUR PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ'NDE YER ALAN "9.5. TARIM ARAZİSİ" PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN KOŞULLARI, 658 SAYILI İLKE KARARLARI KOŞULLARI VE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU'NDA BELİRTİLEN ÖLÇÜLERDİ KULLANIM VE YAPILAŞMA KOŞULLARI UYGULANACAKTIR.

5.4.TEKNİK ALTYAPI

PLANDA YER ALAN YOLLARA İLİŞKİN ŞERİT, REFÜJ VE KAVŞAK DÜZENLEMELERİ KORUMA AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA GÖRE UYGULANACAKTIR. YAPILMASI ZORUNLU UYGULAMALARDA ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULU ONAYI ALINMASI ZORUNLUDUR.



Koruma Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

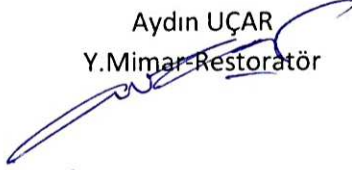
Süleyman Şükrü ARGİN
Sosyolog



Özcan KAYNAK
Arkeolog



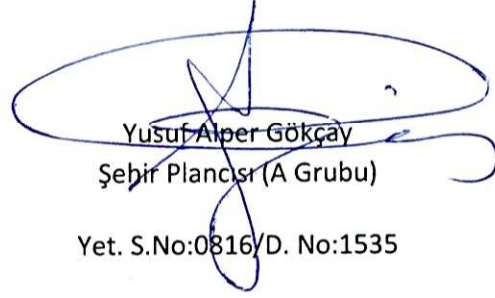
Aydın UÇAR
Y.Mimar-Restoratör



Mehmet Ali Can DAL
Şehir Plancısı
Dip. No:2B12913/Oda
S.No:5948



Yusuf Alper Gökçay
Şehir Plancısı (A Grubu)



Yet. S.No:0816/D. No:1535