



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

Sayı : 90852262-301.03-E.2332

21.08.2017

Konu : Aksu İlçesi, Barbaros, Macun ve
Konak Mah., plan notu UİP deę.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Aksu Belediye Meclisi'nin 03.07.2017 tarih ve 71 sayılı kararı ile uygun bulunan, Barbaros, Macun ve Konak Mahalleleri Uygulama İmar Planı Revizyonu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı notu değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

e-İmzalıdır

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek :

- İlçe Belediye Meclis Kararı
- 1/1000 ölçekli UİP deę. fot.
- Plan Açıklama Raporu

Uygun görüşle arz ederim.
21.08.2017

e-İmzalıdır

Bedrullah ERÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE


21.08.2017

e-İmzalıdır

Birol EKİCİ
Genel Sekreter



T.C.
AKSU BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Belediye Başkanı : Halil ŞAHİN Divan Katibi : Özyay KARABULUT Divan Katibi : Ferit ÖZÇELİK	<u>Karar Tarihi</u> 03-07-2017
		<u>Celse No</u> 1
		<u>Karar No</u> 71
		<u>Eki</u>

Özü : Aksu İlçesi, Barbaros ve Macun Mahallelerinin 80 hektarlık kısmında emsal sabit kalmak kaydıyla kat artırımı ve diğer plan kararlarına ilişkin hazırlanan Belediye Meclisi'nin 05.12.2014 tarih ve 159 sayılı kararı ile kabul edilen, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.02.2015 tarih ve 141 sayılı karar ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan revizyonu plan notlarında değişiklik yapılması İmar Komisyonundan geldiği şekliyle oy birliği ile kabul edildi.

Dairesi : Plan ve Proje Müdürlüğü **Evrak Ta.ve No :** 23-06-2017 2017/581

Aksu Belediye Meclisi 2017 dönemi 7.Toplantısının 1. birleşiminin 1. oturumu 03-07-2017 Pazartesi günü saat 10:00' da yaptığı Olağan toplantısında alınan 2017-71 sayılı karardır.

KONU:

Gündemin 4. maddesinde yer alan; "Aksu İlçesi, Barbaros ve Macun Mahallelerinin 80 ha'lık kısmında emsal sabit kalmak kaydıyla kat artırımı ve diğer plan kararlarına ilişkin hazırlanan ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.02.2015 tarih ve 141 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Notlarında, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından değişiklik yapılması talebinde bulunulmuştur.Söz konusu talep ile ilgili Belediyemiz İmar Komisyonunun 20.06.2017 tarihli kararı ekte sunulmuş olup Mecliste görüşülmesi hususunda; gereğini bilgilerinize arz ederim." Değişimli Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 23.06.2017 tarihli ve 581 sayılı yazısı ekinde bulunan 20.06.2017 tarihli İmar Komisyonu Raporu.

KOMİSYON RAPORU

Aksu İlçesi, Barbaros ve Macun Mahallelerinin 80 ha'lık kısmında emsal sabit kalmak kaydıyla kat artırımı ve diğer plan kararlarına ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Aksu Belediye Meclisi'nin 05.12.2014 tarih ve 159 sayılı kararı ile uygun görülmüş, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.02.2015 tarih ve 141 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanmıştır. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından, bahse konu Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.02.2015 tarih ve 141 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının plan notlarında değişiklik yapılması talebinde bulunulmuştur. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü talebi doğrultusunda; değerlendirilmesi istenilen söz konusu plan notlarından "Madde 1.5.Çatı katlar"ı ile ilgili "Binalarda çatı yapılması zorunludur" ibaresi dışındaki talep edilen diğer kısımlar ile "Madde 4.3.Otopark" ile ilgili kısım iptal edilmiştir. Ayrıca "Madde 10.Planlama alanında, planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir." plan notu ilave edilmiştir. Aksu İlçesi, Barbaros ve Macun Mahallelerinin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Notlarında değişiklik yapılmasının komisyonumuzca UYGUN olduğu kanaatine varılmıştır. Meclisimizin takdirlerine sunulmuştur. Hamza DENİZ, Bilal DURMUŞ, Mehmet SAPMAZ, Hakkı AY ve Yusuf KUMBUL imzalı komisyon raporu.

Konu görüşmeye açıldı, yapılan müzakereler sonucunda; İmar Komisyonundan geldiği şekli ile oylamaya sunuldu ve işaretle yapılan oylama sonunda;



OYLAMA:

Tüm meclis üyeleri kabul oyu kullandı.

KARAR: Aksu İlçesi, Barbaros ve Macun Mahallelerinin 80 hektarlık kısmında emsal sabit kalmak kaydıyla kat artırımını ve diğer plan kararlarına ilişkin hazırlanan Belediye Meclisi'nin 05.12.2014 tarih ve 159 sayılı kararı ile kabul edilen, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.02.2015 tarih ve 141 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan revizyonu plan notlarında değişiklik yapılması İmar Komisyonundan geldiği şekliyle oy birliği ile kabul edildi.

Halil ŞAHİN
Belediye Başkan

Özay KARABULUT
Divan Katibi

Ferit ÖZÇELİK
Divan Katibi

**ANTALYA – BÜYÜKŞEHİR – AKSU BELEDİYESİ
MACUN TAPULAMA SAHASI
BARBAROS- MACUN – KONAK MAHALLELERİ
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1.PLANLAMA ALANININ TANIMI

Antalya-Alanya D-400 karayolunun kuzeyinde yer alan Planlama alanı; Antalya Büyükşehir Belediyesi, Aksu İlçesi, Macun tapulama sahası içerisinde, Barbaros - Konak – Macun Mahallelerini kapsamakta olup toplam 80 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.



Resim 1: Planlama alanı hava fotoğrafı

2.PLANLAMAMANIN AMACI VE KAPSAMI

Aksu Belediyesi sınırları içerisinde bulunan Macun tapulama sahası Barbaros, Konak ve Macun mahallelerinin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarına göre Uygulama İmar Planları yürürlükte olan alanlarda parsel içerisinde ortak alanların (otopark, bahçe, vs) artırılması için emsal sabit kalmak koşulu ile kat artırımına yönelik gerekli plan kararlarının alınması ve bölgede yer alan bazı adaların 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile uyumsuzluğunun giderilmesi amacıyla 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve İlgili Yönetmeliklere uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Aksu ve Büyükşehir Belediye Meclislerince uygun bulunarak onaylanmıştır.

Söz konusu plan Aksu Belediye Meclisinin 05.12.2014 gün 159 sayılı kararı ile uygun bulunmuş ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.02.2015 gün ve 141 sayılı kararı ile değiştirilerek onanmıştır.

Yukarıda bahsi geçen mevcut Barbaros- Macun – Konak Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu plan hükümleri bölgedeki gelişmeleri ve ihtiyaçları karşılamakta yetersiz kalmaktadır.

Bahsi geçen Plan Hükümlerinde çatılarla ilgili getirilen ayrıntılı hükümler uygulamada bir takım farklı yorumlara ve zorluklara yol açmaktadır.

Ayrıca Antalya Aksu Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 08.05.2017 sayılı yazısında "Belediyemiz sınırları içerisinde bulunan 09.02.2015 tarih ve 141 sayılı Büyükşehir Meclis Kararı ile onaylanan Macun Mahallesi planlarına istinaden gerçekleştirilen ruhsat işlemleri sürecinde plan notlarının uygulanması sırasında problemler yaşanmakta, bölgede yaşayan gerek halk gerekse müteahhitler tarafından şikâyetlere sebep olmaktadır." denilmekte ve sıkıntılara çözüm bulunmasını talep etmektedir.

3.PLAN KARARLARI

Antalya Aksu Belediyesinin isteği ve bölgedeki ihtiyaçların karşılanması amacı ile Macun tapulama sahası Barbaros, Konak ve Macun mahalleleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Notlarında ilave ve çıkarmaları kapsayan düzenlemeler yapılmıştır. Yapılan değişiklikler ile birlikte düzenlenen plan hükümleri aşağıda gösterilmiştir.

PLAN HÜKÜMLERİ:

1.GENEL HÜKÜMLER:

1.1. Bu plan, "Plan Hükümleri" ve "Plan Açıklama Raporu" ile bir bütündür.

1.2. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda 3194 Sayılı İmar Kanunu', Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri ile konumu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlar geçerlidir.

1.3. Planlama alanı içerisinde sağlıklı barınma şartlarının sağlanması, atıkların usulüne ve tekniğine uygun bertaraf edilmesi, sağlıklı içme ve kullanma suyu temini, her türlü atık su ile içme ve kullanma suyu altyapısının oluşturulması, insan sağlığına zarar veren unsurların ortadan kaldırılması gibi hususlarda ilgili idarelerce gerekli tedbirlerin alınması zorunludur.

1.4. Su kaynakları 2872 sayılı Çevre Kanunu ve Antalya Su ve Atık Su İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

1.5.Çatı katlar;

• Binalarda çatı yapılması zorunludur.

• Çatı eğimi en fazla %40 olacaktır.

• Çatı aralarında bağımsız bölüm yapılmamak, son kattaki bağımsız bölümlerle direkt bağlantılı olmak şartı ile piyesler yapılabilir. Bu alanlar emsale dahildir.

ÇIKARILAN PLAN NOTU

Çatı Piyesi; Çatı eğimi içerisinde, çatı arasında kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait, ait olduğu bağımsız bölümün sınırlarını aşmayan ve bu bölümle içeriden irtibatı yapılan mekânlardır. Bağımsız bölüm sayısına uygun olarak sağlanması gereken mekanik ve teknik ihtiyaçların (güneş enerjisi panelleri, uydu antenleri, ısıtma- soğutma sistemleri vb.) yer ve boyutları mekanik projesinde gösterildiği şekliyle mimari projesinde de gösterilerek gerekli ortak teras alanı

ayrıldıktan sonra kalan alanlarda çatı arası piyesi uygulaması yapılabilir.

Kullanılan çatı aralarında mahya yüksekliği 5.00m'yi aşmamak koşuluyla, maksimum %40 eğim yapılabilir. Yönetmelikte belirtilen çıkma mesafelerini ve parsel sınırlarını aşmamak koşuluyla 1.00m saçak yapılabilir. Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır ve eğimin başladığı cephenin en az 1/3'ünün çatı örtüsü ile kapatılması zorunludur.

Çatı katında başladığı hizadaki çatı yüksekliğini aşmamak koşulu ile, sökülüp takılabilir malzemeden, gölge vermek, bitki sardırma amacıyla yanları açık maksimum iç yükseklik 2.40m olmak şartıyla çatı teraslarında statik sistemi etkilememek kaydıyla gölgelik amaçlı pergole ve sundurma yapılabilir ve ruhsata tabi değildir.

ÇIKARILAN PLAN NOTU

- Gün Isı Sistemi: Eğitimli çatılarda günışı kollektörlerinin montajında, çatı eğimine uyulması gerekmektedir. Günışı taşıyıcı konstrüksiyonu ve tanklarının renginin bina rengi ile uyumlu olması zorunludur. Günışların yerleri ve taşıyıcı konstrüksiyonları mimari projede çatı planında projelendirilecektir.

- TV Antenleri: Antenler çatıda merdiven yada asansör makine dairesi üzerinden monte edilecektir.

1.6.Kentsel mekanların düzenlenmesinde engellilerle ilgili her türlü yasal mevzuat ve standartlara uyulacaktır.

1.7. Planlama alanı içerisinde enerji nakil hatları, PTT hatları vb. yerleşimin görünümünü olumsuz etkileyebilecek hatların yer altında planlanması esastır.

1.8. Bodrum katlar;

- Bodrum katların zemin kat oturma alanı izdüşümü altında düzenlenmesi esastır.
- Bu katlara yol cephesinden giriş düzenlenemez.
- Bina bodrum katlarında üst katlardaki konut kullanımında yer alan bağımsız bölümlerinin, kendi özel mülkleri olan veya ortak kullanılan depoları, odunlukları, kömürlükleri, sığınak, kalorifer dairesi ve bunun gibi kullanımların bina bodrum katına yapılması zorunludur.
- Bodrum kat net iç yüksekliği konutlarda maksimum (4,00) metredir.
- Bodrum katlar iskan edilemez.

1.9. Planlama alanında 18. Madde uygulaması ile oluşmuş ancak yol genişlemesinden dolayı alanı küçülen parsellerde emsal hesabı brüt parsel alanına göre yapılır. Emsalin brüt alandan belirlenmesi halinde kamuya ayrılan alanların bedelsiz terk edilmesi şarttır. Yola rastlayan kısımları bedelsiz terk edilmeyen alanlarda parselin brüt alanı üzerinden emsal hesabı yapılarak ruhsat düzenlenemez.”

2. YAPI YÜKSEKLİKLERİ

2.1.Planda 'Yençok' olarak belirlenen kat adedinden daha az katlı yapı yapılmak istenilmesi durumunda, hazırlanacak teknik projelerin yeterliliğine göre inşaat ruhsatı vermeye Belediyesi yetkilidir.

2.2.Bir parselde; plan ile belirlenen 'Yençok' değeri ile yapılaşma yapılmak istenmesi halinde bina cephesi ilgili mevzuatlara göre yetersiz kalır ise bu parselde minimum bina cephesi değeri dikkate alınarak kat yüksekliği belirlenir.

2.3.2000m² ve üzeri parsel veya adalarda emsali aşmamak, mania planı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer kanun ve yönetmeliklere uymak şartı ile "Hmax:6kat" yapılabilir.

2.4. Bu plandan önce onaylı planlara göre ruhsat almış yapılara yıkılıp yapılmadıkça bu plana göre ilave kat ruhsatı verilemez. Binanın yıkılmadan kat adedinin arttırılması veya tadilat yapılmasının istenmesi durumunda yapının ruhsat aldığı tarihte geçerli olan imar planı koşullarına uygun olarak işlem yapılabilir.

2.5. Plan üzerinde belirlenen 'Yençok' değeri kat yüksekliği 3 metre esas alınarak belirlenmiştir. Kat yüksekliğinin 3 metreden fazla yapılmak istenmesi durumunda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

3. ÇEKME MESAFELERİ

3.1. Ayrık ve ikiz nizamda planda belirtilen yan bahçe mesafelerine uyulacaktır. Ancak mevcut doku (oluşmuşluk) göz önüne alınarak 3290 sayılı yasa kapsamında aşağıdaki hükümler uyulacaktır.

İkiz Nizam Yapı Adalarında:

a) Parselin her iki tarafında bitişik nizam yapı varsa sağır cephe kalmasını önlemek amacıyla bitişik nizam uygulama yapmaya,

b) Bitişik nizam olarak oluşmuşluk veya adada 6 (altı) metreden daha dar cephe parseller varsa birkaç parseli birlikte değerlendirerek blok boyu serbest olan blok nizamda inşaat yaptırmaya,

c) İkiz nizam veya blok uygulaması yapıp da tek kalan parsellerde komşu bahçe mesafelerinin 2 (iki) metreye kadar azaltarak ayrık nizam uygulama yapmaya,

d) Yapı adasındaki parsellerden herhangi birinde en az 2 (iki) metre yan bahçe mesafeli mevcut ayrı yapı varsa bu parsellerde ayrık nizam uygulama yapmaya Belediye yetkilidir.

Ayrık Nizam Yapı Adalarında:

Ayrık nizam yapı adalarında planda ön görülen bahçe mesafeleri minimum mesafeler olup ilgisince talep edildiğinde bu asgari bahçe mesafeleri arttırılabilir. Ancak parsellerde birden fazla bina yapılması halinde her iki bina arası minimum bahçe mesafesi Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre belirlenecektir.

4. KONUT ALANLARI

4.1. Konut alanlarında plan üzerinde gösterilen emsal ve yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

4.2. Konut alanlarının zemin ve bodrum katlarında ticaret yer alamaz. Ancak 15 metre ve üzeri yollardan cephe alan parsellerde zemin katlarda ticaret yer alabilir.

4.3. Bu alanlarda daire başına 1 otopark düşecek şekilde otopark ihtiyacı kendi parseli içerisinde karşılanacaktır. Karşılanamaması durumunda Otopark Yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.

ÇIKARILAN PLAN NOTU

4.4. Plan ile belirlenen yapılaşma koşullarına uyulmak şartı ile bir parselde birden fazla yapı yapılabilir.

5. TİCARET ALANLARI

5.1. Ticaret alanlarında plan üzerinde gösterilen emsal ve yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

5.2. Bu alanlarda büro, iş hanı, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler ve benzeri yapılar yapılabilir.

5.3. İsteğe bağlı olarak zemin katlar dışında üst katlarda konut kullanımı yer alabilir.

5.4. Bu alanlarda zemin kat yükseklikleri en az 5.50 metre olacaktır. Yüksekliği en az 5.50m. olan zemin katlarda iç yüksekliği 2.40m.'den az olmamak, ait olduğu bağımsız bölümü tamamlamak ve bu bölümden bağlantı sağlamak, binanın yola bakan cephe veya cephelerine 3.00m.'den fazla yaklaşmamak koşuluyla emsale dahil asma kat yapılabilir.

5.5.Bu alanlarda yüksek zemin kat iç yüksekliği içerisinde yapılan asma katlar bina kat adedinden sayılmazlar.

5.6.Otopark ihtiyacı kendi parseli içerisinde karşılanacaktır. Karşılanamaması durumunda Otopark Yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.

6. AÇIK ve YEŞİL ALANLAR

6.1.İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, 1 katı, h=4,50 m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemedan yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kamerye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabilirdiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır.

6.2.Yukarıda verilen yapılaşma şartları (toplam inşaat alanı ve yükseklikler) aşılmamak kaydıyla birden fazla bağımsız birim yapılabilir. Ancak yapılacak her bağımsız birimin toplam inşaat alanı 150 m² yi geçemez. Yapılacak yapılar; mutlak surette sökülüp taşınabilir malzemedan yapılacaktır.

7. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

7.1. Bu alanlar Aksu Belediyesi bünyesinde ihtiyaç duyulan fonksiyonları sağlamak amacıyla kullanılacak olup; belediye hizmet yapıları ve tesisleri, sosyal ve sportif amaçlı yapılar ile kültürel tesisler, hizmet binaları, kadın sığınma evi, eğitim ve bilgi merkezi, kreş ve gündüz bakımevi, engelliler koordinasyon merkezi, gençlik merkezi, yaşlı evi, spor sahaları, muhtarlık binaları, günöbirlik sergi ve satış ünitelerini içeren faaliyetler yer alabilir.

7.2.Emsal=2.00'dir.

7.3. 'Yençok':Serbest'tir.

8. RESMİ KURUM ALANLARI

8.1. Bu alanlarda ilgili idarenin ihtiyacına göre belirleyeceği resmi kurumlar yer alacaktır.

8.2. E=2.00

8.3. 'Yençok':Serbest'tir.

9. JEOLÖJİK ETÜD RAPORU

Jeolojik Etüd Raporu onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

10. Planlama alanında , planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

İLAVE EDİLEN PLAN NOTU

Saygılarımızla arz ederiz.

Okan ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1070

Ayşegül ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1169
Yet. Belge No: 0551
Yet. Belgesi (A) Gr.