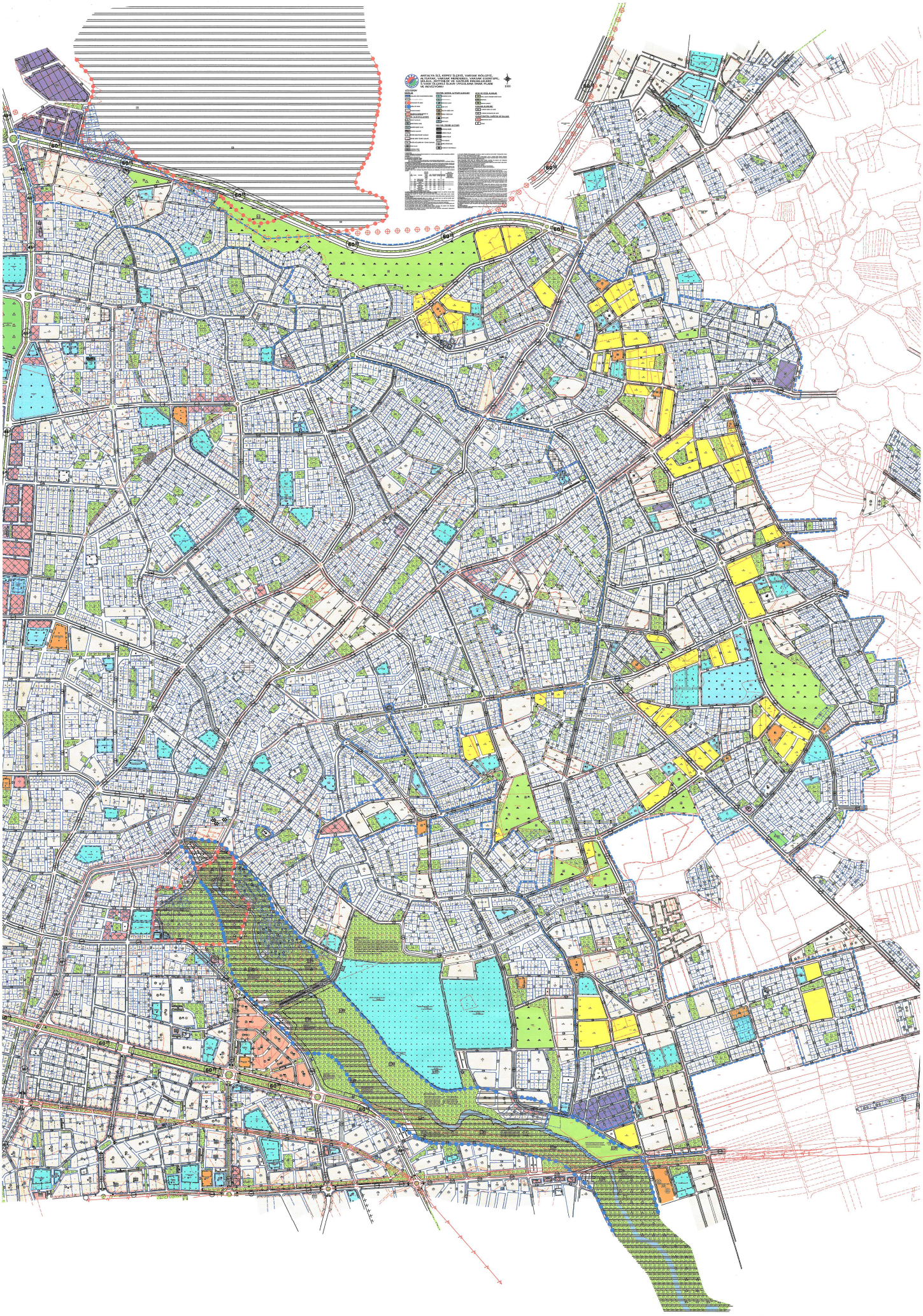
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:08.03.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2016 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 136. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediye Meclisinin 01.12.2016 tarih ve 386 sayılı kararı ile uygun bulunan, Varsak Bölgesi doğu kısmını kapsayan alan içerisinde düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 24279 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediye Meclisinin 01.12.2016 tarih ve 386 sayılı kararı ile uygun bulunan, Varsak Bölgesi doğu kısmını kapsayan alan içerisinde düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 24279 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Revizyonu Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.11.2016 gün ve 1193 sayılı onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre ve 06.02.2017 gün ve 106 sayılı kararı ile itirazların kabulü doğrultusunda onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine göre incelenmiş, kabul edilen itirazlar doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki değişikliklerin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna aktarılması, 104 ada doğusundaki Lise Alanı'nın Park Alanı olarak gösterilmesi ve plan onama sınırı içerisinde yer alan 2151 ada 14 parsel ve 1593 ada 1 parseldeki Akaryakıt İstasyonlarının onama sınırı dışına alınması kaydıyla değiştirilerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Can KASAPOĞLU İmar Kom. Başkanı	Esat GÖYÜK İmar Kom. Üyesi Toplantıya Katılmadı.	Kerim BAŞKAPTAN İmar Kom. Üyesi
Cenk Halil BAYAZ İmar Kom. Üyesi Toplantıya Katılmadı.	Hasan Ali İRBAN İmar Kom. Üyesi	Erkan DEMİRCİ İmar Kom. Üyesi
Zafer YÖRÜK İmar Kom. Üyesi	Selçuk SENİRLİ İmar Kom. Üyesi	İrfan YILMAZ İmar Kom. Üyesi


ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, VARSAK BÖLGESİ, ALTAYSAK, VARSAK MAHALLESİ, VARSAK İLKÖĞRETİM OKULU, ÖĞRETMEN EVİ VE ÖĞRETMEN KONUTLARI İÇİN 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI VE REVİZYONU
1/1000

T.C.

ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ

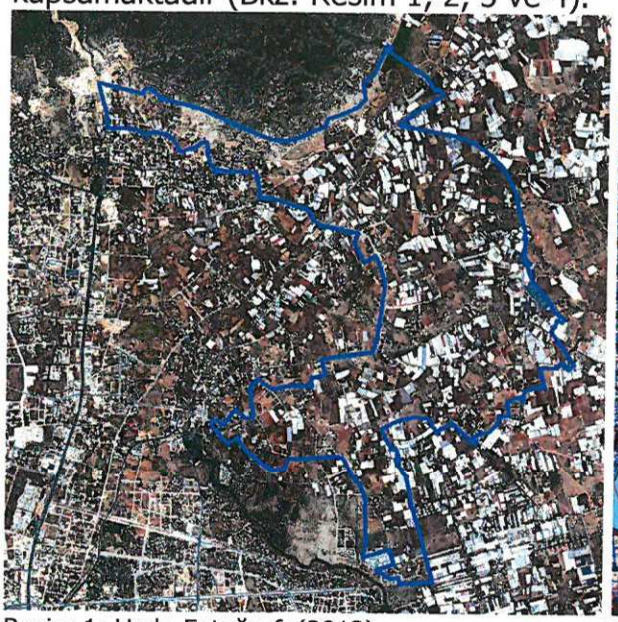
ANTALYA KEPEZ, VARSAK BÖLGESİ, ALTIAYAK, VARSAK MENDERES, VARSAK ESENTEPE, ŞELALE, ZEYTİNLİK VE GAZİLER MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI ve REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2016

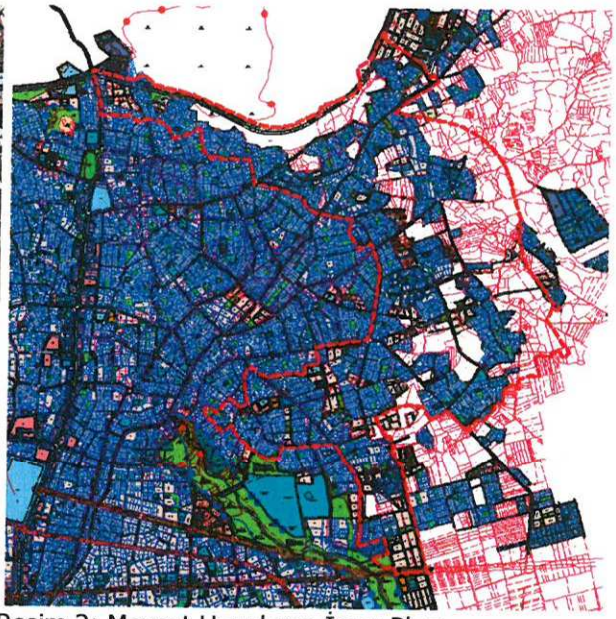
T.C.
ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ
TEOMANPAŞA MAH. YEŞİLIRMAK CAD. NO:1
TEL: 0 242 310 58 58 FAX: 0 242 339 01 83
http://www.kepez-bld.gov.tr/

ANTALYA KEPEZ, VARSAK BÖLGESİ, ALTIAYAK, VARSAK MENDERES, VARSAK ESENTEPE, ŞELALE, ZEYTİNLİK VE GAZİLER MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI ve REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU

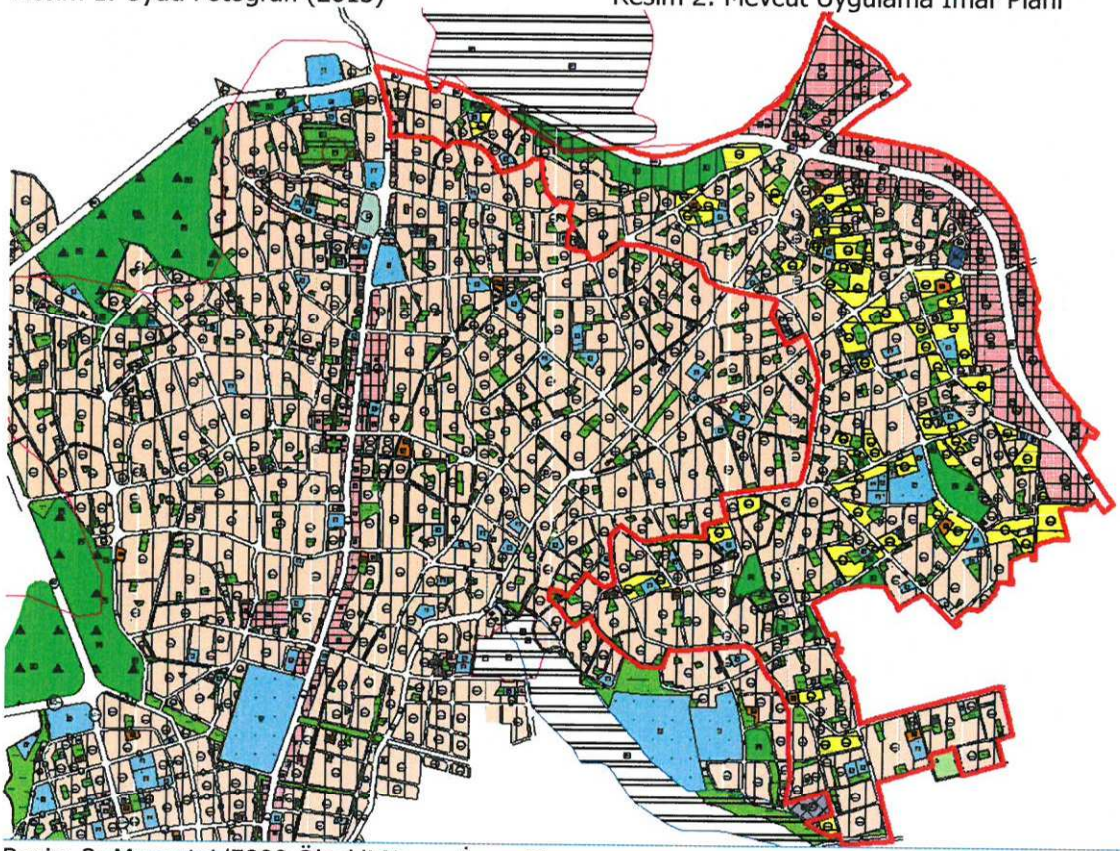
Plan tadilatına konu alan; Antalya Merkez, Kepez İlçesi, Varsak Bölgesi, Altıayak, Varsak Menderes, Varsak Esentepe, Şelale, Zeytinlik ve Gaziler Mahallelerini kapsamaktadır (Bkz: Resim 1, 2, 3 ve 4).



Resim 1: Uydu Fotoğrafı (2013)



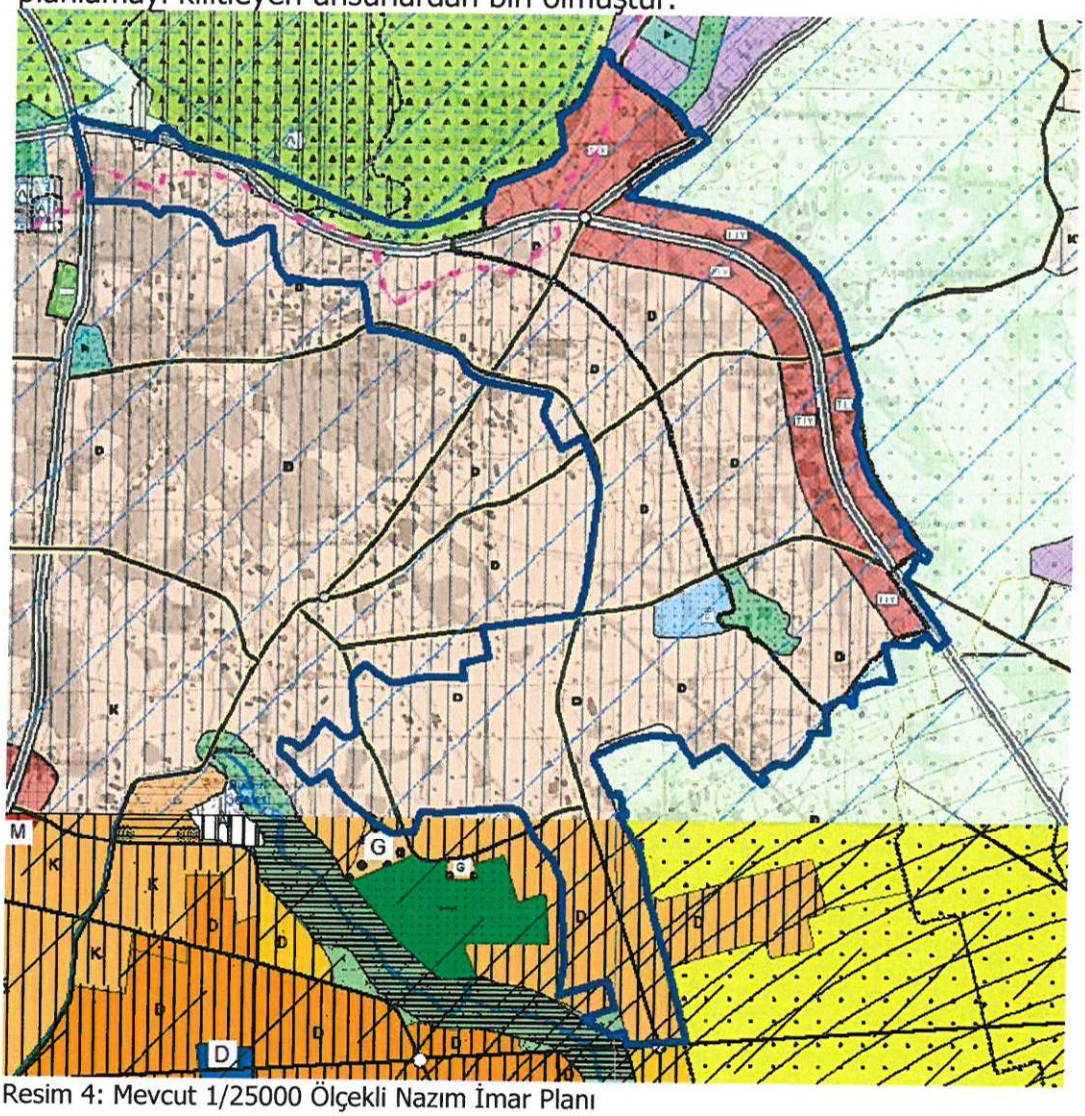
Resim 2: Mevcut Uygulama İmar Planı



Resim 3: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Söz konusu alanlar; Varsak Belediyesi, Kepez Belediyesi'ne bağlanmadan önce, mevzi yada parçalı olarak planlanan alanlar olup daha sonra tüzel kişilik kazanarak yeniden sınırları belirlenerek Kepez Belediyesi'ne dahil olmuşlardır.

Ancak her iki belediyenin sınırlarının birleştirilmesi sonucunda özellikle uygulama imar planlarının entegrasyonunda ve plan bütünlüğünde ciddi sorunlar ortaya çıkmıştır. Öyle ki; bu sürece kadar her iki belediye arasındaki sınır anlaşmazlıklarından doğan farklı uygulamalar yapılması ve birleşme sonucunda planlardaki üst üste çakışmalar uygulamayı kilitlemiştir. Ayrıca Varsak Belediyesi döneminde farklı uygulamalar ile yapılan mevzi plan tadilatlarının bütünden kopuk ve diğer planlarla bütünlüğünün sağlanamadığı ve mükerrer kararların ortaya çıkması da planlamayı kilitleyen unsurlardan biri olmuştur.



Resim 4: Mevcut 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bununla birlikte özelikle 2005 ve 2006 yıllarında bu bölgelerin genelinde yapılmış olan plan revizyonları da, daha önce yapılmış olan planlara istinaden uygulama gören alanların formunu değiştirdiği için gerek yola terkler gerekse yoldan ihdaslar yada yeniden imar uygulamaları gibi işlemlerin zorunluluğunu ortaya çıkartmış ancak uygulamadaki zorluklar bunu imkansız kılmıştır.

Bir diğer konu ise 2001 yılında Varsak Belediyesi tarafından yapılmış olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu sonucunda belirlenmiş olan yapılanma koşulları ile daha önce yapılmış olan mevzi imar planları yapılanma koşullarının ve

emsallerin uyumsuz olmasıdır. 1/5000 ölçekli nazım imar planı hükümlerinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında bu planlara göre revizyonlar yapılmadığı sürece herhangi bir işlem yapılamayacağı hususlarının varlığı, günümüze kadar emsal farklığı olan imar adalarında imar çapı ve ruhsatlandırması işlemlerini durmasına neden olmuştur.

Ayrıca plan revizyonu bölgesinde yer alan ve "B" bölgesi diye adlandırılan revizyon alanı, bu alanlarda imar çapı ve inşaat ruhsatı verilmesi işlemlerini tamamen durdurmuştur. Ancak Antalya Büyükşehir Belediyesince revizyon alanı ve çevresinde onaylanan 1/25000 ölçekli plan revizyonu ile önceki plana göre imar adalarının ortasından geçirilen, uygulamada zorluklar çıkartan 60 metrelik imar yolu bağlantısı tarafımızca yeniden belirlenerek imar adalarının yoğun olmadığı bir bölgeden geçirilmiş ve bu yolun çevresinde yer alacak kullanımlar ile alan sınırları yeniden belirlenmiştir. Böylece "B" bölgesi tanımı ortadan kaldırılmış ve bölgenin gelişmesinin önü açılmıştır (Bkz: Resim 4).

Onaylı 1/25000 ölçekli nazım imar planı revizyonuna uygun olarak önerilmekte olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu ile her iki belediyenin geçmişten gelen sınır anlaşmalıkları sonucunda yapmış olduğu ve Varsak Belediyesinin farklı dönemlerde yapmış olduğu mükerrer uygulamaların ortadan kaldırılması, 2005-2006 yıllarında yapılan plan revizyonu ile oluşan uygulama sorunlarının çözülmesi hedeflenmiştir.

Ayrıca planlama alanı içerisinde plansız alanların planlanması ile kısmen planlı alanların birbirine entegre edilmesi, donatı dağılımının, ulaşım sistemin yeniden yapılması gerekmektedir. Önerilmekte olan 60 metrelik imar yolu bağlantısının planda gösterimi ve çevresindeki kullanımların düzenlenmesi gerekmektedir. Kuzey kesimlerde yer alan arkeolojik sit sınırına göre kullanımların yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Daha önceki planlarda "B" bölgesi olarak tanımlanmış alanların yapılaşma durumlarının onaylı planlara uygun olarak revize edilmesi gerekmektedir.

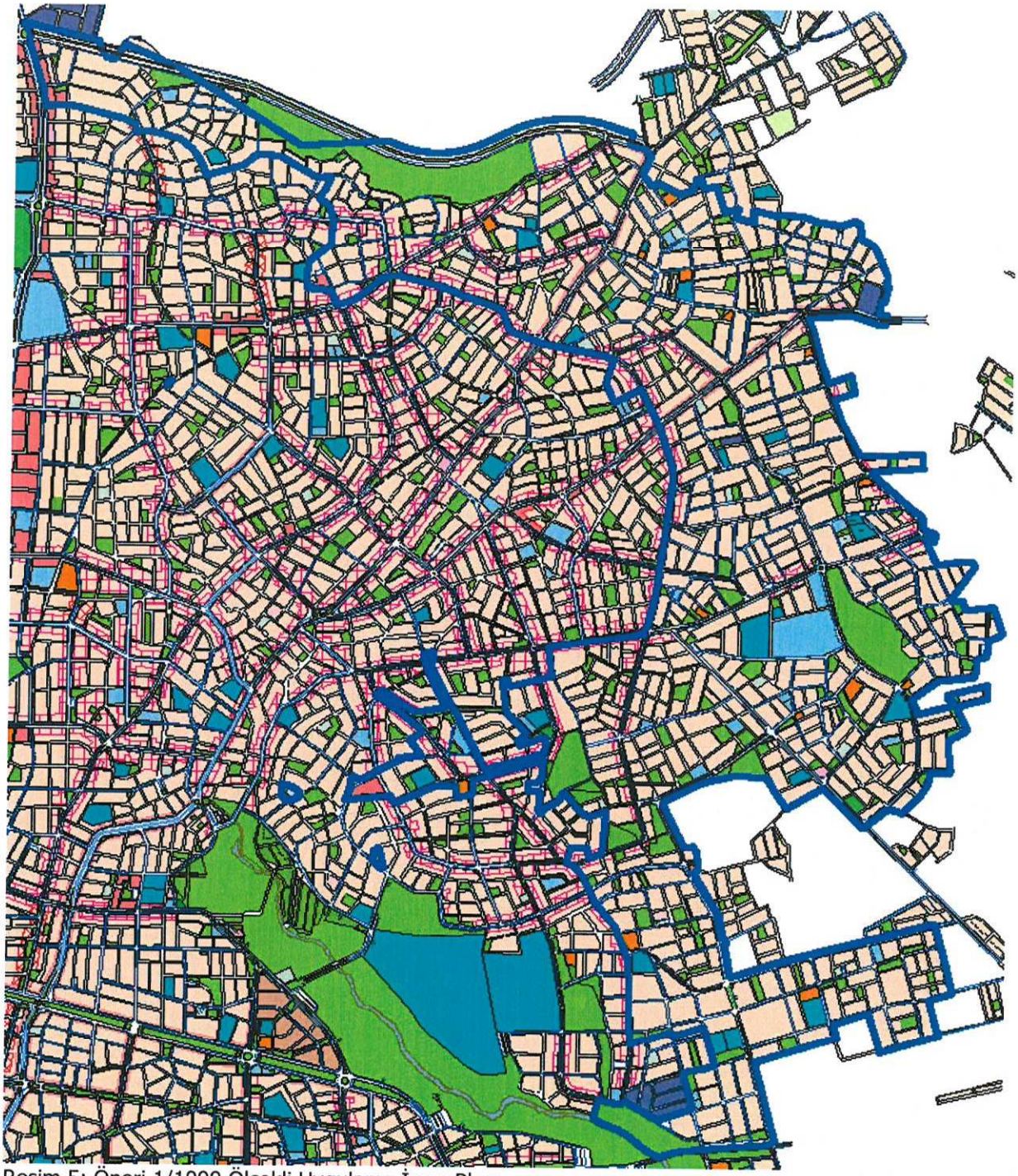
Bu gerekçeler doğrultusunda hazırlanan plan revizyonu önerisi ile öncelikle 60 metrelik çevre yolu bağlantısı 1/25000 ölçekli nazım imar planına göre yeniden düzenlenmiş, bu yol bağlantısı çevresinde yer alan ticaret kullanımı ile toplu işyerleri kullanımlarının düzenlenmesi yapılmıştır. Bu alanlarda yapılaşma yoğunluğu E=1.00 olarak belirlenmiştir.

60 metrelik yol bağlantısı ile planlı alanlar arasında kalan plansız alanlar; 1/5000 ölçekli nazım imar planında E=0.75 olarak belirlenmiş konut alanı kullanımına uygun olarak planlanmış, tüm konut alanları için "B" ibaresi getirilerek yapılaşma yoğunluğu E=0.75 olarak kat adedi ise max. 5 kat olarak önerilmiştir. "B" ibaresinin açılımı ise plan notlarıyla belirlenmiştir. Yeni oluşturulan konut alanları içerisinde gerekli donatı alanları oluşturulmuş ve ulaşım sistemi yeniden düzenlenmiştir.

Alan içerisinde yer alan ve mülkiyeti hazineye ait niteliği ise orman olan alanlar orman alanı olarak planlanmıştır.

Planlama alanının kuzey kesiminde yer alan arkeolojik sit sınırı ile orman sınırlarına uygun olarak kullanım alanları bu sınırların dışında kalacak biçimde yeniden düzenlenmiştir. Sit ve orman sınırlarında kalan ve uygulama görmüş imar parselleri için kaynak ala 9n bu bölgede önerilmiştir.

Planlama alanının orta-güney kesimlerinde yer alan 573 parsel daha önceki plan revizyonunda imar yolunda kalmakta iken parselin mezarlık parseli olması nedeniyle tekrar revize edilerek mezarlık alanı sınırları oluşturulmuş ve yakın çevresi yeniden düzenlenmiştir.



Resim 5: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı orta-batı kesiminde yer alan cami alanı yapılaşmaya uygun olmaması nedeniyle ilgili kurum görüşü de alınarak daha batısındaki park alanına kaydırılmış, kaldırılan cami alanı ise park alanı olarak revize edilmiştir (Bkz: Resim 5).

Plan revizyonu öncesi ve sonrası fonksiyonların alan dağılımları ve nüus hesapları aşağıdaki tabloda verilmiştir (Bkz: Tablo 1).

PLAN FONKSİYON	MEVCUT PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	5845.15	0.09	11131.42	0.17
AKARYAKIT SERVİSİ	4441.46	0.07	4441.46	0.07
BELEDİYE HİZMET ALANI	4538.69	0.07	84583.68	1.32

İLKÖĞRETİM OKULU	40529.16	0.63	68225.51	1.06
KREŞ - ANAOKULU	12175.14	0.19	14090.13	0.22
LİSE	0.00	0.00	26276.21	0.41
ORTAÖĞRETİM OKULU	0.00	0.00	24880.50	0.39
CAMİ	25777.09	0.40	27331.33	0.43
KONUT 0.10 EMSAL	4502.90	0.07	0.00	0.00
KONUT 0.15 EMSAL	28000.43	0.44	0.00	0.00
KONUT 0.40 EMSAL	64392.76	1.00	0.00	0.00
KONUT 0.60 EMSAL	21402.16	0.33	0.00	0.00
KONUT 0.75 EMSAL	1892710.12	29.49	3317128.19	51.68
KONUT 0.85 EMSAL	32497.13	0.51	0.00	0.00
KONUT 0.90 EMSAL	133173.05	2.07	0.00	0.00
KONUT 1.00 EMSAL	614269.09	9.57	0.00	0.00
KONUT 1.20 EMSAL	23368.49	0.36	0.00	0.00
KONUT 1.25 EMSAL	48295.99	0.75	0.00	0.00
TOPLAM KONUT ALANI	**2862612.12**	**44.60**	**3317128.19**	51.68
ORMAN	10758.56	0.17	386153.00	6.02
PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, OYU ALANI VB.	345795.09	5.39	406859.10	6.34
TOPLAM YEŞİL ALAN	**345795.09**	5.39	**406859.10**	6.34
SPOR	16882.25	0.26	20735.13	0.32
PAZAR	2749.41	0.04	7644.26	0.12
RESMİ KURUM	20895.18	0.33	5474.30	0.09
SAĞLIK	2726.73	0.04	0.00	0.00
SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER	18072.66	0.28	37906.13	0.59
TİCARET	30130.77	0.47	21560.17	0.34
TEKNİK ALTYAPI	4955.95	0.08	6358.71	0.10
TARIMSAL DEPOLAMA	14399.94	0.22	14399.94	0.22
YOL	2246392.23	35.00	1933084.34	30.12
PLANSIZ ALANLAR	748585.93	11.66	0.00	0.00
TOPLAM ALAN	**6418263.51**	100.00	**6418263.51**	100.00
DOP	**41.46**		**38.86**	
DOP+KOP	**42.39**		**41.41**	
NÜFUS 0.10 EMSAL	**16**		**0**	
NÜFUS 0.15 EMSAL	**151**		**0**	
NÜFUS 0.40 EMSAL	**927**		**0**	
NÜFUS 0.60 EMSAL	**462**		**0**	
NÜFUS 0.75 EMSAL	**51103**		**89562**	
NÜFUS 0.85 EMSAL	**994**		**0**	
NÜFUS 0.90 EMSAL	**4315**		**0**	
NÜFUS 1.00 EMSAL	**22114**		**0**	
NÜFUS 1.20 EMSAL	**1010**		**0**	
NÜFUS 1.25 EMSAL	**2173**		**0**	
TOPLAM NÜFUS	**83266**		**89562**	
ARTAN NÜFUS	**6297**			

Tablo 1: Fonksiyonların alan Dağılımı Tablosu ve Nüfus Hesapları

PLAN NOTLARI:

1- KONUT ALANLARI: PLAN ONAMA SINIRLARI DAHİLİNDE "B" İLE İŞARETLENMİŞ OLAN KONUT ALANLARINDA, AŞAĞIDAKİ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
BUNA GÖRE;

A- EMSAL DEĞERİ E=0.75 OLACAKTIR.

B- TABAN ALANI KAT SAYISI MAX. 0.40'DIR.

C- KAT ADEDİ MAX. 5 OLACAKTIR. ANCAK;

C.1- 4 KATA KADAR (4 KAT DAHİL) MESKUN KONUT ALANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR.

C.2- 5 KAT YAPILMASI DURUMUNDA GELİŞME KONUT ALANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAK VE AŞAĞIDAKİ YOĞUNLU YAPI DÜZENİ TABLOSUNA UYULACAKTIR.

D- İMAR PLANI İLE OLUŞMUŞ MEVCUT ADALARDAKİ PARSELLERDE, ADA BAZINDA TEVHİD İŞLEMİ YAPILMASI HALİNDE VEYA EN AZ 2000.00 M² PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN SAĞLANMASI DURUMUNDA MAX. 7 KAT YAPILAŞMA İZNİ VERİLİR. BU DURUMDA, PARSELLERDE GELİŞME KONUT ALANI HÜKÜMLERİ VE YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ TABLOSU UYGULANIR.

E- İMAR PLANI İLE OLUŞMUŞ MEVCUT ADALAR BÜTÜNÜNDE; 5000-10000 M² YÜZÖLÇÜME SAHİP İMAR PARSELLERİNDE EMSAL İNŞAAT ALANI % 5 ORANINDA, 10000 M²'DEN BÜYÜK YÜZÖLÇÜME SAHİP İMAR PARSELLERİNDE İSE EMSAL İNŞAAT ALANI % 10 ORANINDA ARTIRILIR.

F- GELİŞME KONUT ALANI HÜKÜMLERİ UYGULANACAK PARSELLER İÇİN YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ TABLOSU AŞAĞIDAKİ GİBİDİR:

KAT ADEDİ	HMAKS	ÖN BAHÇE	MİN. YAN BAHÇELER TOPLAMI VEYA BLOKLAR ARASI MESAFE	YAN BAHÇE	MİN ARKA BAHÇE(*)	MİN. BİNA CEPHESİ	MİN. BİNA DERİNLİĞİ	MİN. YAN BAHÇELER TOPLAMI VEYA BLOKLAR ARASI MESAFE (NORMAL KAT KONTURLARINDAN)
1	3.50	İMAR PLANINDA MİN. ÖN BAHÇE MESAFELERİNİN ALTINA DÜŞMEMEK KAYDI İLE YOL AKSINDAN BİNA CEPHE HATTI ARASI H/2 MESAFESİ KADAR BIRAKILIR	6.00	3.00	6.00	6.00	6.00	-
2	6.50		6.00	3.00	6.00	6.00	6.00	-
3	9.50		7.00	3.50	7.00	6.00	6.00	-
4	12.50		8.00	4.00	8.00	6.00	6.00	-
5	15.50		10.00	5.00	10.00	7.00	7.00	-
6	18.50		12.00	6.00	12.00	7.00	7.00	-
7	21.50		14.00	7.00	14.00	8.00	8.00	11.00

2- İSTEĞE BAĞLI ZEMİN KAT TİCARET (İBZT) ALANLARI: 20 METREDEN KÜÇÜK YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARET KULLANIMINI TANIMLAMAKTADIR.

2.1-İSTEĞE BAĞLI ZEMİN KAT TİCARET (İBZT) ALANLARININ GİRİŞ KATLARINDA İSTEĞE BAĞLI OLARAK TİCARET YAPILABİLİR.

2.2-PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ UYARINCA TİCARET HAKKINDAN YARARLANACAK PARSELLERDEN RUHSAT AŞAMASINDA TADİLAT HARCI ALINACAKTIR.

3- İSTEĞE BAĞLI TİCARET KULLANIMI (İBT): 20 M (DAHİL) - 30M (HARİÇ) ARASI YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE İSTEĞE BAĞLI TİCARET KULLANIMINI TANIMLAMAKTADIR.

3.1- 20 M (DAHİL)- 30M (HARİÇ) ARASI YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE; GİRİŞ KATLARDA VEYA H=5.50 M KOTUNA KADAR İSTEĞE BAĞLI TİCARET (İBT) YAPILABİLİR.

3.2- GİRİŞ KATLARDA İSTEĞE BAĞLI TİCARET YAPILMASI DURUMUNDA MEVCUT PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3.3- H=5.50 M KOTUNA KADAR TİCARET YAPILMASI DURUMUNDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN KAT YÜKSEKLİKLERİ VE KAT ADETLERİ MAKSİMUM OLUP TAKS= MAX.0.40, SUBASMAN MAX. 0.50'DİR.

3.4- BU PARSELLERDE İSTEĞE BAĞLI TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR. AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ TERTİPLENMEK KAYDIYLA ÜST KATLARDA DA TİCARİ AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

3.5- PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ UYARINCA H=5.50 M. KOTUNA KADAR TİCARET HAKKINDAN YARARLANACAK PARSELLERDEN RUHSAT AŞAMASINDA TADİLAT HARCI ALINACAKTIR.

4- YOL BOYU TİCARET (YZT) ALANLARI: 30 METRE VE ÜZERİ YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE YÜKSEK ZEMİN KATLI TİCARET KULLANIMINI TANIMLAMAKTADIR.

4.1-30 M. VE ÜZERİ YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE +5.50 M. KOTUNA KADAR TİCARET YAPILMASI ZORUNLUDUR. BU ALANLARDA +2.50 KOTUNA KADAR ÇIKMA YAPILAMAZ. MEVCUT YAPILARDA TADİLAT YAPILMASI HALİNDE YAPI YIKILIP YENİDEN YAPILINCAYA KADAR BU KOŞULLAR ARANMAZ.

4.2-BU PARSELLERDE İSTEĞE BAĞLI TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR. AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ TERTİPLENMEK KAYDIYLA ÜST KATLARDA DA TİCARİ AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

4.3- BU PARSELLERDE YOLA CEPHE ALMAYAN BLOKLARIN GİRİŞ KATLARINDA YÜKSEK ZEMİN KATLI TİCARET VEYA MEVCUT YAPILAŞMA HÜKÜMLERİNE GÖRE KONUT KULLANIMLARI YER ALABİLİR.

4.4- BU PARSELLERDE TAKS= MAX. 0.40, SUBASMAN MAX. 0.50'DİR.

4.5- PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN KAT YÜKSEKLİKLERİ VE KAT ADETLERİ MAKSİMUMDUR.

4.6- PARSELLERDEN İMAR ÇAPINA BAŞVURU DÖNEMİNDE PLAN TADİLAT HARCI ALINACAKTIR.

5. PARK, ÇOCUK BAHÇESİ ALANLARI:

5.1. ÇOCUK BAHÇELERİ: 0-5 YAŞ GRUBUNUN İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK ALANLARDIR. BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE ÇOCUKLARIN OYUN İÇİN GEREKLİ ARAÇ GEREÇLERİNDEN BÜFE, HAVUZ, PERGOLE VE GENEL HELADAN BAŞKA TESİS YAPILAMAZ.

5.2. PARKLAR: İMAR PLANI İLE BELİRLENMEK VE MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE ALINARAK TABİİ ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ OLMASI VE STANDARTLARI SAĞLAMASI KAYDIYLA OTOPARK VE HAVUZ İLE AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, UMUMİ HELA, 1 KATI, H=4,50 M.'Yİ VE TABAN ALANI KAT SAYISI TOPLAMDA 0,03'Ü GEÇMEMEK, SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILMAK KAYDIYLA; AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERGOLE, KAMERİYE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, TAKSİ DURAĞI, TRAFO GİBİ TESİSLERİN YAPILABİLDİĞİ, KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARININ KARŞILANDIĞI ALANLARDIR.

6. SPOR VE OYUN ALANLARI: SPOR VE OYUN İHTİYACI KARŞILANMAK, SPOR FAALİYETLERİ YAPILMAK ÜZERE İMAR PLANI KARARI İLE KENT, BÖLGE VEYA SEMT ÖLÇEĞİNDE AYRILAN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARIDIR. BU ALANLARDA AÇIK VEYA KAPALI OTOPARKLAR İLE SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YER ALABİLİR. YAPILAŞMA DURUMLARI YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI İHLAL ETMEMEK ŞARTIYLA TEKNİK PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

7. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI: KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU, MÜZE, SİNEMA VE TİYATRO, KREŞ, ANAOKULU, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, KADIN VE ÇOCUK SIĞINMA EVİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ KULLANIMLARA AYRILAN KAMUYA VEYA ÖZEL ŞAHISLARA AİT

ALANLARDIR. YAPILAŞMA DURUMLARI YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI İHLAL ETMEMEK ŞARTIYLA TEKNİK PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

8. CAMİ ALANI: İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI, DİNÎ TESİS VE KÜLLİYESİNİN, DİNÎ TESİSİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNÎ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR. YAPILAŞMA DURUMLARI YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI İHLAL ETMEMEK ŞARTIYLA TEKNİK PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

9. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI: HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER İÇİN İMAR PLANINDA AYRILAN ALANLARDIR. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILACAK ALANLAR İÇİN SAĞLIK BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR. YAPILAŞMA DURUMLARI YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI İHLAL ETMEMEK ŞARTIYLA TEKNİK PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

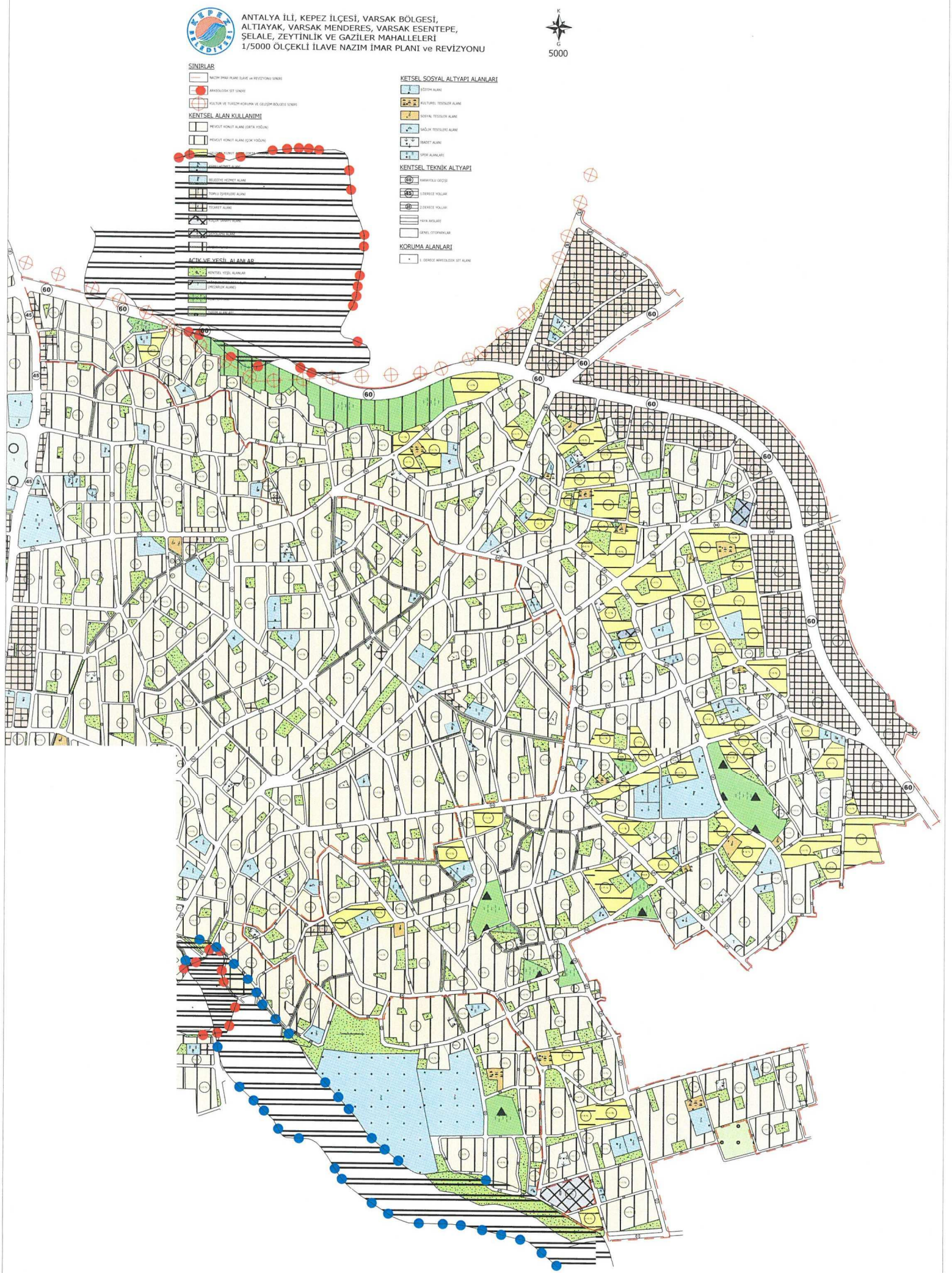
10. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI: OKUL ÖNCESİ, İLK, ORTA VE YÜKSEK ÖĞRETİM FONKSİYONLARINDA HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT OKUL VE TESİSLER İÇİN İMAR PLANINDA AYRILAN ALANLARDIR. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILACAK ALANLAR İÇİN MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR. YAPILAŞMA DURUMLARI YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI İHLAL ETMEMEK ŞARTIYLA TEKNİK PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

11. ARKEOLOJİK SİT ALANI: KORUMAYA YÖNELİK BİLİMSEL ÇALIŞMALAR DIŞINDA AYNEN KORUNACAK SİT ALANLARIDIR. BU ALANLARDA, KESİNLİKLE HİÇBİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEZ. BİLİMSEL AMAÇLI KAZILARIN DIŞINDA HİÇBİR KAZI YAPILAMAZ.

12. DİĞER HÜKÜMLER:

12.1. PLAN KAPSAMINDA; MECLİS KARARLARI İLE EKLENEN PLAN NOTLARI DIŞINDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Barış SOYKAM
Şehir Plancısı
Karne Grubu: (A)
Diploma No: 64-20167


ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, VARSAK BÖLGESİ,
ALTIYAK, VARSAK MENDERES, VARSAK ESENTEPE,
ŞELALE, ZEYTİNLİK VE GAZİLER MAHALLELERİ
1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE NAZIM İMAR PLANI ve REVİZYONU
K
G
5000
SINIRLAR
NAZIM İMAR PLANI İLAVE ve REVİZYONU SINIRI
ARKEOLOJİK SİT SINIRI
KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ SINIRI
KENTSEL ALAN KULLANIMI
MEVCUT KONUT ALANI (ORTA YOĞUN)
MEVCUT KONUT ALANI (ÇOK YOĞUN)
BELEDİYE HİZMET ALANI
TOPLU İŞYERLERİ ALANI
TİCARET ALANI
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
KENTSEL YEŞİL ALANLAR
(MEZARLIK ALANI)
KETSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
EĞİTİM ALANI
KÜLTÜREL TESİSLER ALANI
SOSYAL TESİSLER ALANI
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI
İBADET ALANI
SPOR ALANLARI
KENTSEL TEKNİK ALTYAPI
KARAYOLU GEÇİŞİ
1.DERECE YOLLAR
2.DERECE YOLLAR
YAYA AKSLARI
GENEL OTOPARKLAR
KORUMA ALANLARI
1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI