



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

110

Sayı : 90852262-301.03-E.1895
Konu : Kepez, Başköy Mah., 28430ada, 33
parsel,29176 ada 8-9-10 parseller
KANİP hk.

04.07.2017

BAŞKANLIK MAKAMINA

Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Başköy Mahallesi, 28430 ada 33 parsel, 29176 ada 8-9-10 parseller ve çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

e-İmzalıdır

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek :
- 1/5000 ölç. KANİP. Ftk.
- Açıklama raporu

Uygun görüşle arz ederim.
04.07.2017

e-İmzalıdır

Sanem ÖZTÜRK
Genel Sekreter Yardımcısı

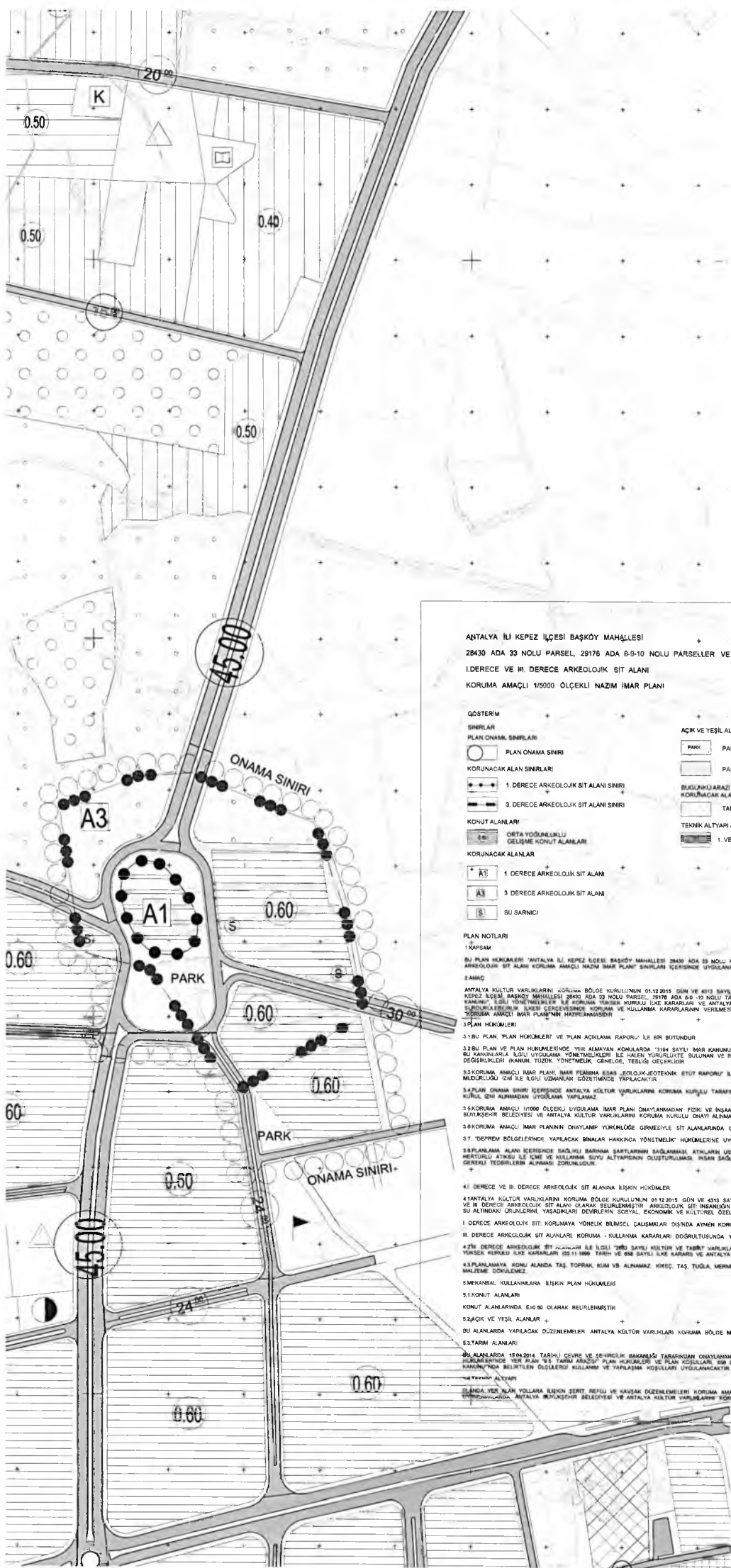
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

04.07.2017

e-İmzalıdır

Birol EKİCİ
Genel Sekreter





ANTALYA İLİ KEPEZ İÇİŞİ 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

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLAN ONAMI, SINIRLARI

○ PLAN ONAMA SINIRI

KORUNACAK ALAN SINIRLARI

●●●●● 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI SINIRI

■ ■ ■ ■ ■ 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI SINIRI

KONUT ALANLARI

○ 40 ORTA YÜKÜMLÜKLÜ GELİŞME KONUT ALANLARI

KORUNACAK ALANLAR

○ A1 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

○ A3 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

○ S SU SARNICI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

○ PARK PARK VE YEŞİL ALANLAR

○ PASİF YEŞİL ALANLAR

○ BÜYÜK KURUZAĞI KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK KORUNACAK ALANLAR

○ TARIM ALANLARI

○ TEKNİK ALTYAPU ALANLARI

○ 1. VE 2. DERECE YOLLAR

PLAN NOTLARI

1. KAPSAM

BU PLAN HUKUKLARI ANTALYA İLİ KEPEZ İÇİŞİ 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 ÇERÇEVESİNDE UYGULANIR.

2. AMAÇ

ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUŞUNUN 01.12.2015 GÜNÜ VE 4193 SAYILI KURUL KARARI İLE I. DERECE VE III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI OLARAK TESCİL EDİLEN KEPEZ İÇİŞİ BAŞKÖY MAHALLESİ 28430 ADA 33 NOLU PARSEL, 29176 ADA 8-9-10 NOLU PARSELLERİNİN 2918 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNLARA İLİŞKİ UYGULAMA YÖNETMELİKLERİ İLE İZLEN YÜRÜRLÜĞÜNE SOĞUNAN VE BU PLANIN ONAYININ SONRA YÜRÜRLÜĞÜNE GİRECEK OLAN DİĞER MEVZUAT HUKUKLERİMEZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, Tüzük, YÖNETMELİK, GENELGE, TEBLİĞ) ÖZGÜRLÜĞÜNE İZİN VERİLMEZ.

3. PLAN HUKUKLERİ

3.1. BU PLAN, PLAN HUKUKLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BİTUNDÜR.

3.2. BU PLAN VE PLAN HUKUKLERİNDE YER ALMAYAN HÜKÜMLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 2918 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNLARA İLİŞKİ UYGULAMA YÖNETMELİKLERİ İLE İZLEN YÜRÜRLÜĞÜNE SOĞUNAN VE BU PLANIN ONAYININ SONRA YÜRÜRLÜĞÜNE GİRECEK OLAN DİĞER MEVZUAT HUKUKLERİMEZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, Tüzük, YÖNETMELİK, GENELGE, TEBLİĞ) ÖZGÜRLÜĞÜNE İZİN VERİLMEZ.

3.3. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI, İMAR PLANINA İSABET EDECEK EKONOMİK ETÜD RAPORU İLE BİR BİTÜN OLUP BİRLİKTE UYGULANIR. YAPILACAK ZEMİN ETÜD ÇALIŞMALARINI ANTALYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ ZEMİN İZİN VE KULLANMA SÜYU ALTINININ ÇERÇEVESİNDE YAPILACAKTIR.

3.4. PLAN ONAMA SINIRI ÇERÇEVESİNDE ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULU TARAFINDAN ALINAN KURUL KARARLARI GEÇERLİDİR. PLAN SINIRI ÇERÇEVESİNDE YAPILACAK UYGULAMALARDA KURUL İZİN ALMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

3.5. KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN FİZİKİ VE İNŞAAT HERHANGİ BİR UYGULAMA YAPILAMAZ. YAPILMASI ZORUNLU UYGULAMALARDA ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULU İZİN ALMAYI ZORUNLU KILAR.

3.6. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANININ ONAYLANIP YÜRÜRLÜĞÜNE GİRMEYİŞİ SİT ALANLARINDA GEÇİŞ DÖNEMİ KORUMA ESASLARI VE KULLANMA SARTLARI YÜRÜRLÜKTEN KALKAR.

3.7. DEĞİRMEN BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3.8. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE SAĞLIKLI BARRAJIN SAĞLAMLIĞI, ATILARIN ÜSULİNE VE TEKNİĞİNE UYGUN BERTARAF EDİLMESİ, SAĞLIKLI İÇME VE KULLANMA SÜYU TEMİNİ HESTURULU İTİFAH İLE İÇME VE KULLANMA SÜYU ALTINININ OLUŞTURULMASI, İZİN SAĞLAMLIĞI, ZARAR VEREN ÜSULÜNÜN ORTADAN KALDIRILMASI GİBİ HÜSUSLARDA İZİN VERİLECEK DEĞERLİ TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLU KILAR.

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

4.1. ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUŞUNUN 01.12.2015 GÜNÜ VE 4193 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 İNBAHARIN VAKOLUĞUNDA GÜNÜMÜZDE KADAR İZLENİMLİ UYGULAMALARIN YER ALTINDA, YER ÜSTÜNDE VE SU ALTINDAKİ ÜRÜNLERİNİN, YASADIKLARI DEĞERLERİNİN SOSYAL, EKONOMİK VE KÜLTÜREL ÖZELLİKLERİNİN YANISINAN HER TÜRLÜ KÜLTÜR VARLIĞININ YER KİDİĞİ TERKİMLERDE VE ALANLARDA İZİN VERİLMEZ.

I. DERECE ARKEOLOJİK SİT KORUMAYA YÖNELİK BİLGSEL ÇALIŞMALARININ DIŞINDA AYRIN KORUNACAK SİT ALANLARDIR.

II. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI KORUMA - KULLANMA KARARLARI DOĞRULANINDA YENİ DÜZENLEMELERE İZİN VERİLECEK ARKEOLOJİK ALANLARDIR.

4.2. III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI İLE İLGİLİ 2918 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÖRESİ KURULU İLKE KARARLARI (25.11.1999 TARİH VE 982 SAYILI İLKE KARAR) VE ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARINA UYULACAKTIR.

4.3. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE TAŞ, TOPRAK, KUM VE ALMAYAZ İREK, TAŞ, TUĞLA, MERMER, KUM MADDEN VE DİĞERLERİ AÇIKLAMAZ, TOPRAK, ÇURUF, ÇÖP, SANAYİ ATIKI VE BENZERİ MALZEME DEĞİŞİKLİKLERİNE İZİN VERİLMEZ.

4.4. İZİN ALMAYAZ İREK İLİŞKİN PLAN HUKUKLERİ

5.1. KONUT ALANLARI

KONUT ALANLARINDA E-40 OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

5.2. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

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

5.3. TARIM ALANLARI

BU ALANLARDA 15.04.2014 TARİHLİ ÇEVRE VE ÇEHİREKLİ BAĞAKLISI TARAFINDAN ONAYLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ ANTALYA İLİ NAZIM İMAR PLANI ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN ÇERÇEVESİNDE YER ALAN 95 TARIM ALANLARI İLE İLGİLİ 2918 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU'NA BELİRTİLEN ÖLÇÜLERİ KULLANIMI VE YAPILAMA HÜSUSLARI UYGULANACAKTIR.

6. TEKNİK ALTYAPU

6.1. İZİN ALAN YER ALAN YOLLARA İLİŞKİN ZEMİN ETÜDÜ VE KAVRAK DÜZENLEMELERİ KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA GÖRE UYGULANACAKTIR. YAPILMASI ZORUNLU İZİN ALINMASI ZORUNLU KILAR.

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

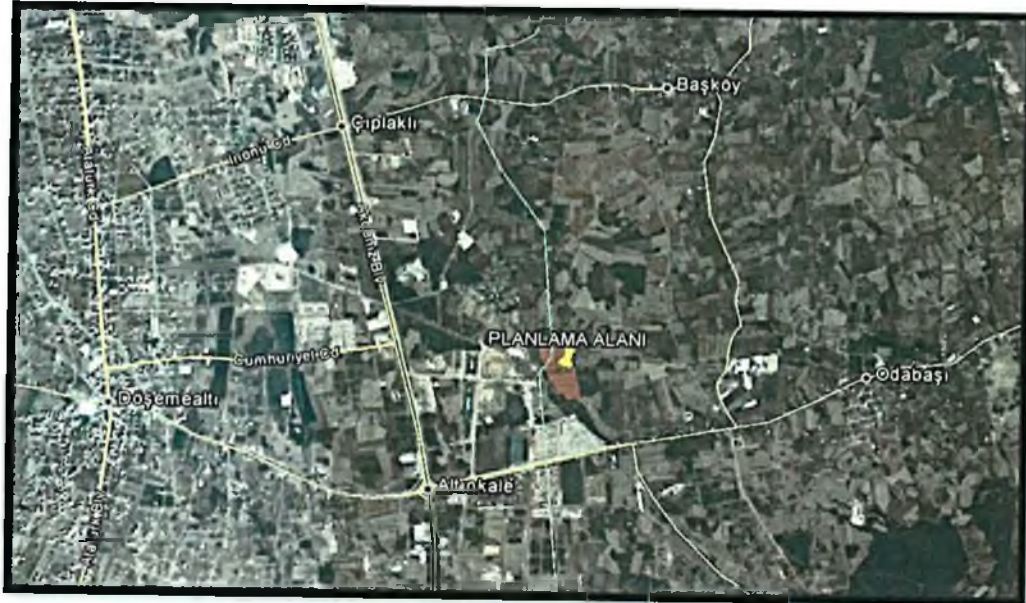


İÇİNDEKİLER

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 ilçesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Kepez ilçesi yönetsel olarak bağlı bulunduğu Antalya ilinin merkez ilçelerinden biridir. Konu planlama alanı ilçe merkezinin ~15 km kuzeybatısında, Döşemealtı ilçesi 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.

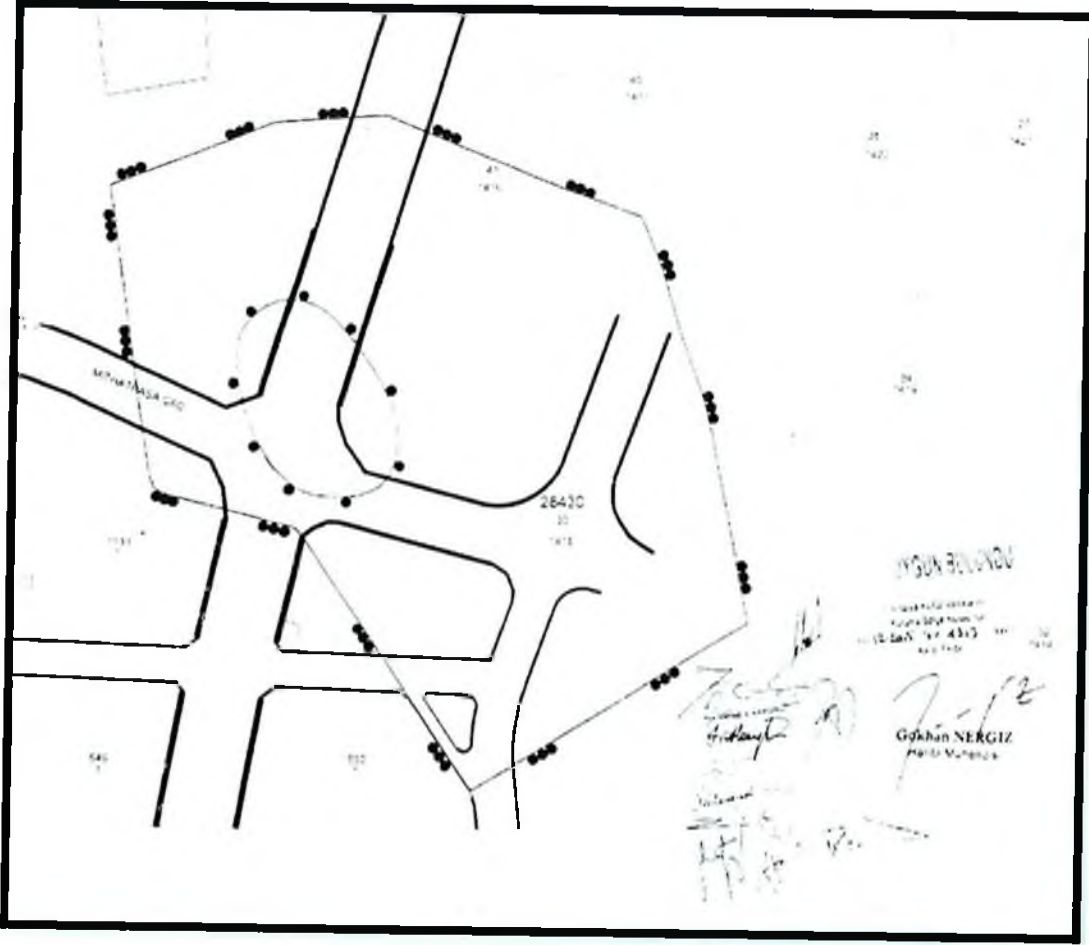
Planlama alanına konu 28430 ada 33 numaralı, 29176 ada 8-9-10 numaralı parseller (tamamı eski 28430 ada 33 parsel) Antalya Kültür Varlıkları Koruma Kurulu'nun 01.12.2015 gün ve 4313 sayılı kararı ile I. Derece ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak ilan edilmiştir. Tescil kararı gereği parsel içerisinde 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, mimarî, 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 iş 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 plânlama kararları, tutumları, plân notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar plânlarının gerektirdiği ölçekteki plânlardır.."

Başköy Mahallesi 28430 ada 33 nolu parsel, 29176 ada 8-9 ve 10 parseller ve yakın çevresi 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

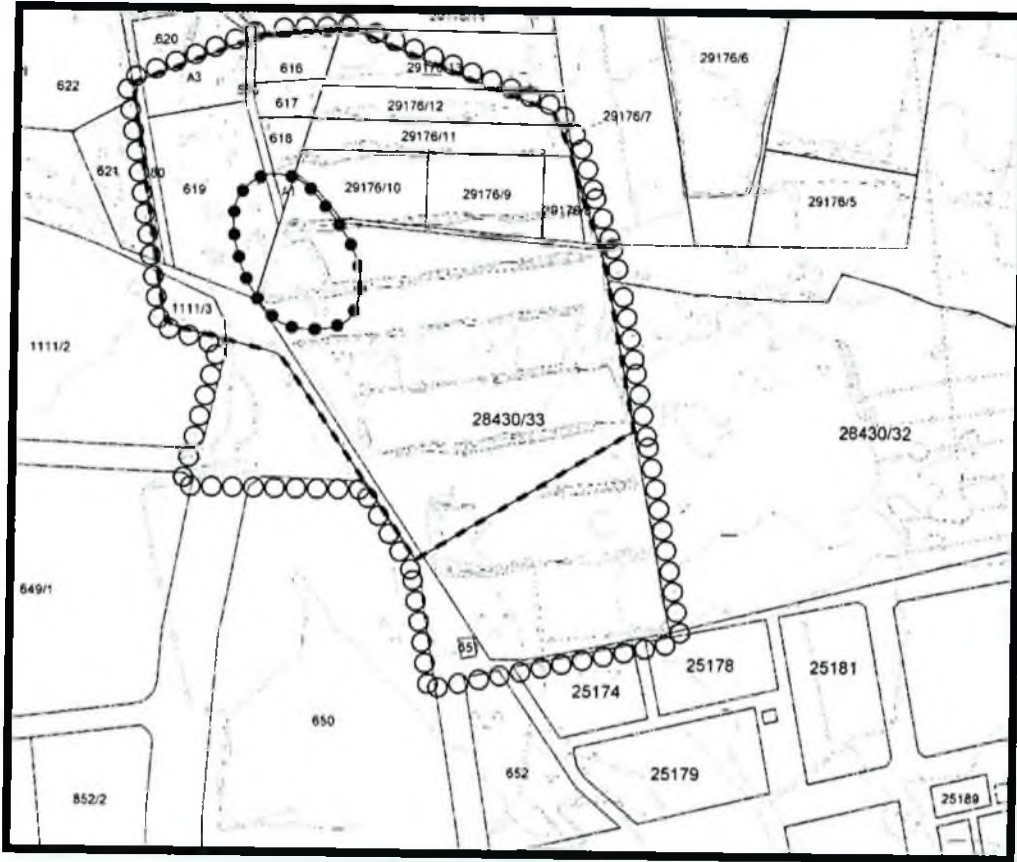
Koruma Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yapılacak olan alan Kepez İlçesi, Başköy Mahallesi sınırları içerisinde Akkale Mevkii'nde yer alan 28430 ada 33 numaralı, 29176 ada 8-9-10 numaralı nolu parsel ve yakın çevresini kapsamaktadır. Söz konusu planlama alanı ~154000 m²'lik bir alanı kapsamaktadır.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



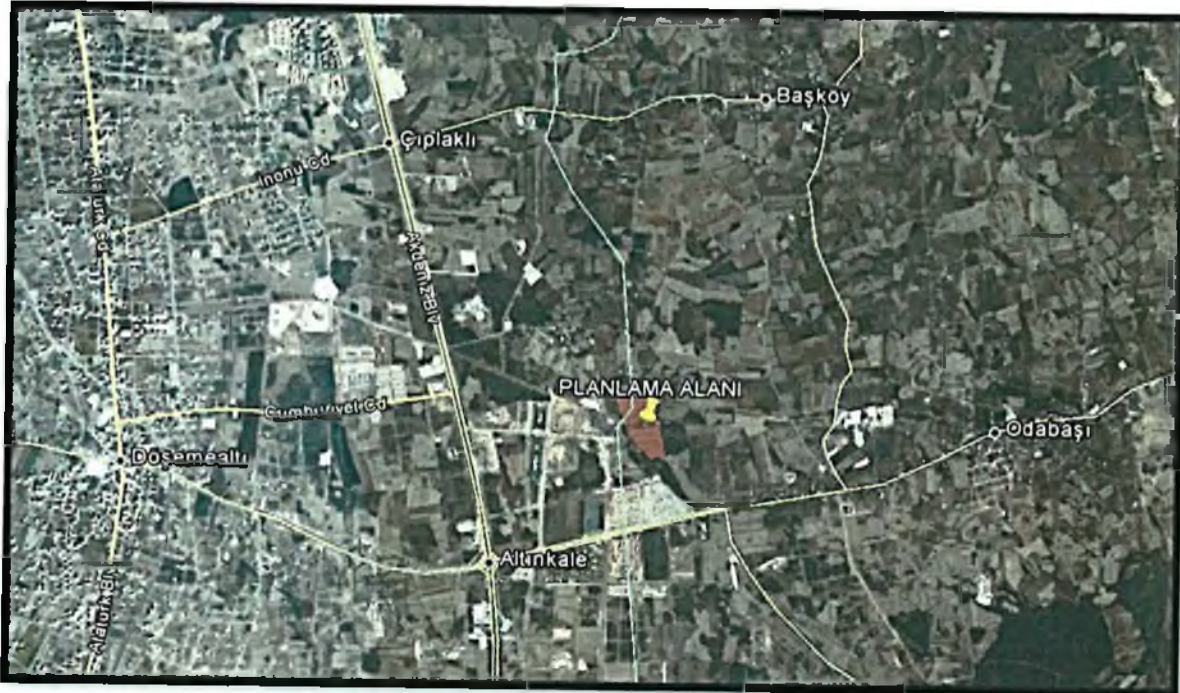
Harita 3: 01.12.2015 gün ve 4313 sayılı kararı ile I. Derece ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Kararı

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.

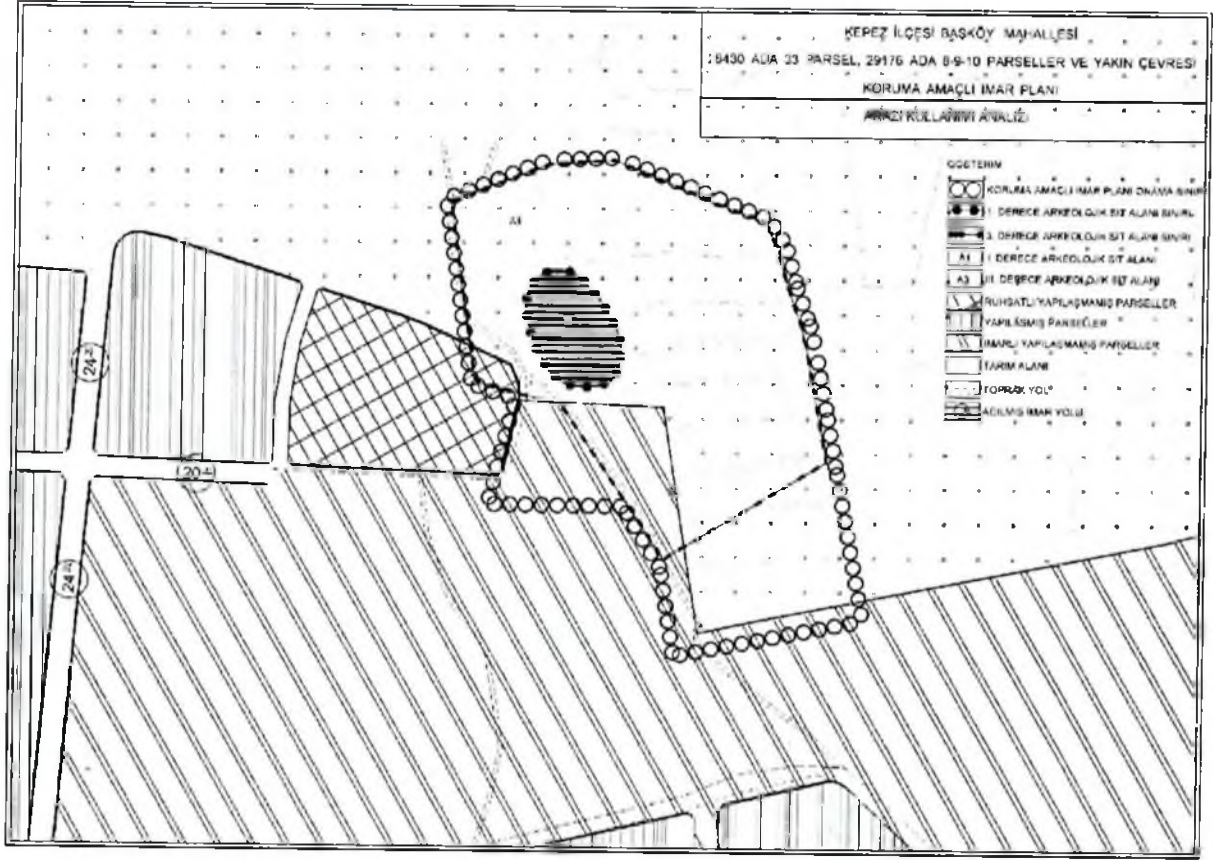
Planlama alanına konu 28430 ada 33 numaralı, 29176 ada 8-9-10 numaralı parseller (tamamı eski 28430 ada 33 parsel) Antalya Kültür Varlıkları Koruma Kurulu'nun 01.12.2015 gün ve 4313 sayılı kararı ile I. Derece ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak ilan edilmiştir. Tescil kararı gereği parsel içerisinde 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



Harita 6: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Arazi Kullanımı

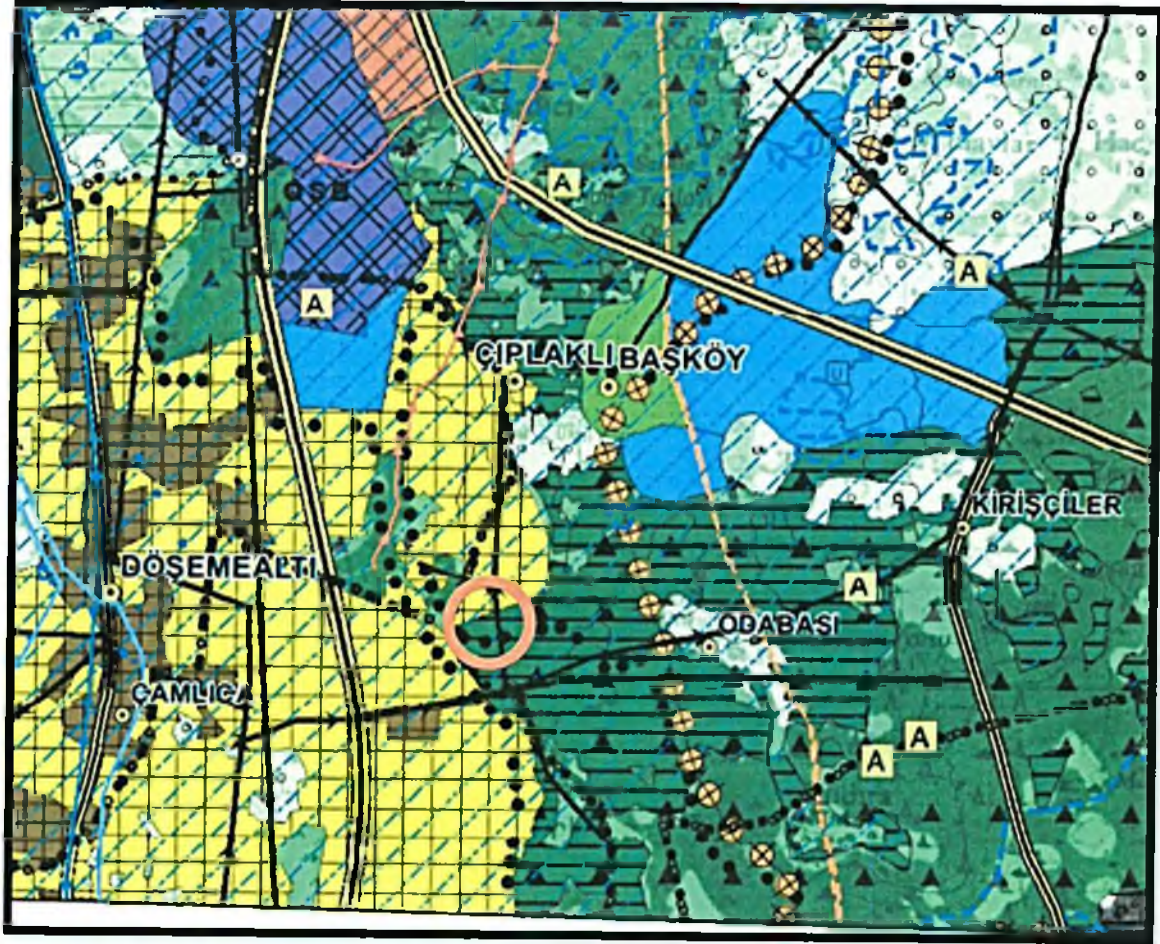
2.2.Mülkiyet Durumu

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.

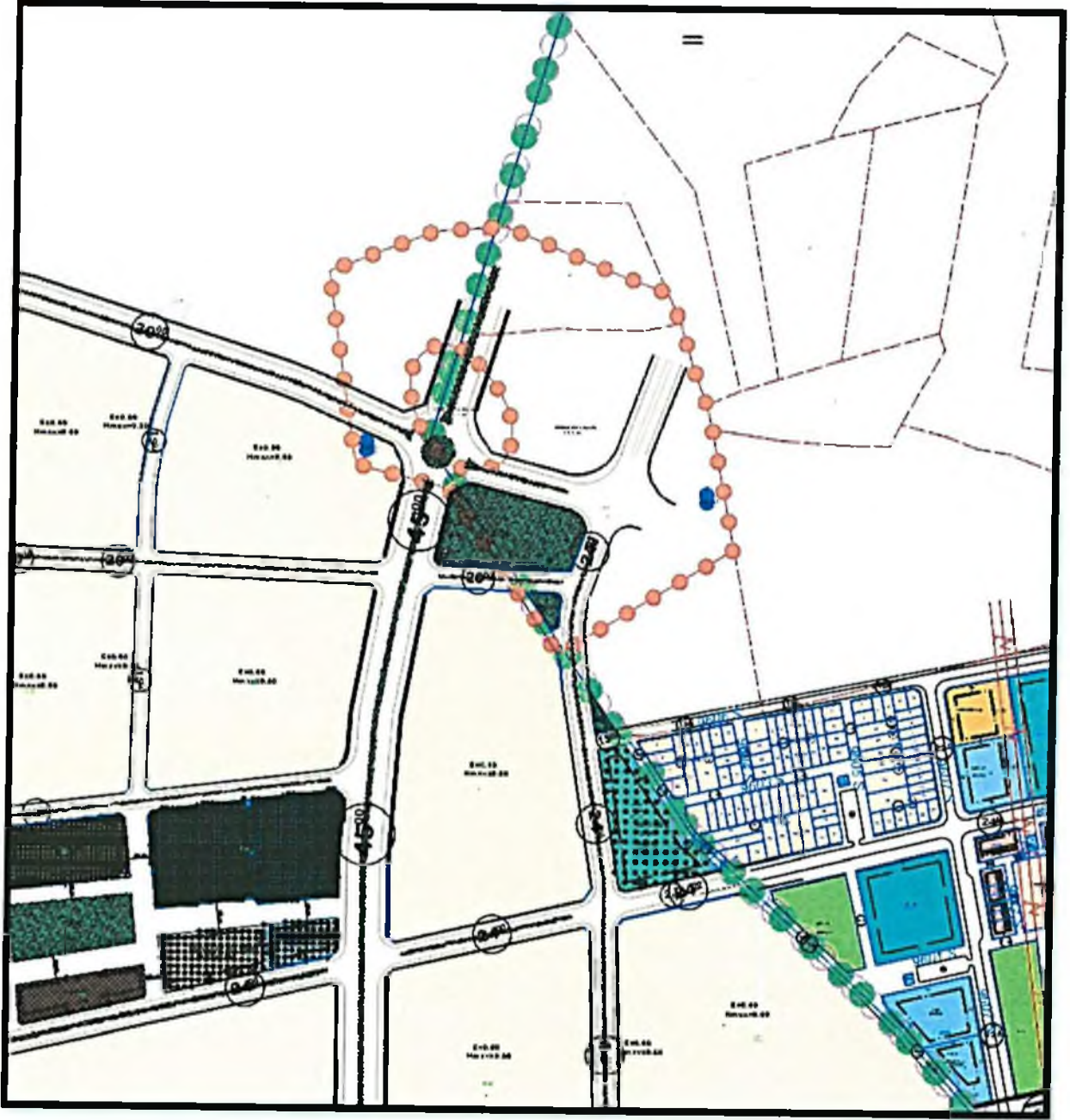
ADA	PARSEL	ALAN
28430	33	75,729.38
29176	8	1,902.19
29176	9	5,852.90
29176	10	5,121.29

Tablo 1 : Parsellerin Alan Dağılımları



Harita 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 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 ulaşılabileceği düşünülmektedir.



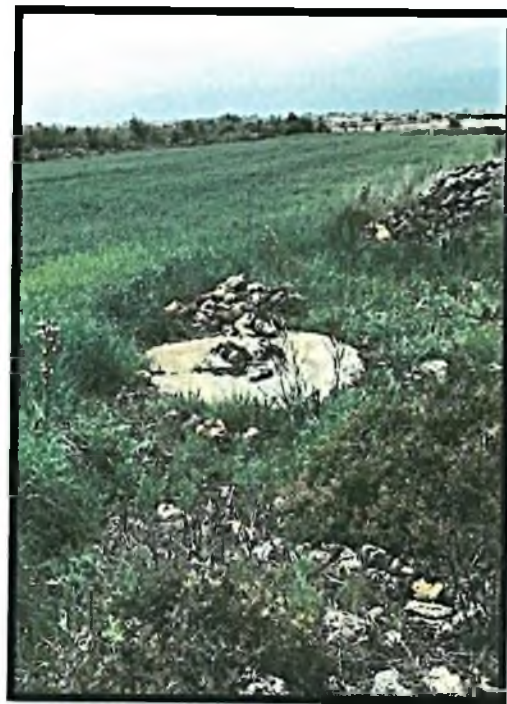
Fotoğraf 1: Mimari Yapı Kalıntıları

Bu alanın yakınında, zeminde iç yüzeyi düzgün kireç harçlı siva 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
- 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 kararları 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 kadastro 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 kadastro 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.

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)	ZAIYAT 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 (m²)	32961.34
KİŞİ BAŞINA ORTLAMA İNŞAAT ALANI KULLANIMI (m²)	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:
2. 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 amacıyla 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.

3. 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.

Teknik Altyapı

Planlama alanı bütününde arkeoloji sit alanlarının korunabilmesi amacı ile ana ulaşım akslarının devamlılığı, yol kademelenmesi ve mevcut yol kesitleri korunacak şekilde düşünülmüştür.

Buna göre;

Mevcut İmar Planına göre planlama alanı dahilinde ki ayrı ana ulaşım aksı öngörülmüştür. Bu akslardan Doğu-batı yönünde devamlılığı olan 30 metre kesitli ana arter batı tarafta Antalya-Burdur ana karayoluna ulaşacak şekilde planlanmıştır. Bu aksın süreç içerisinde doğu yönünde de devamlılığı olacağı anlaşılmaktadır.

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 kısma 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 Antk 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 6 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 güzergah kat etmesi alanın koruma hassasiyeti yönünden plan genelinde tercih edilmektedir.

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 kalıntılıları 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 kalıntılarında 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 ÇALIŞMALARINI ANTALYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ İZİNİ 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 İZİNİ 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.

4.1. 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

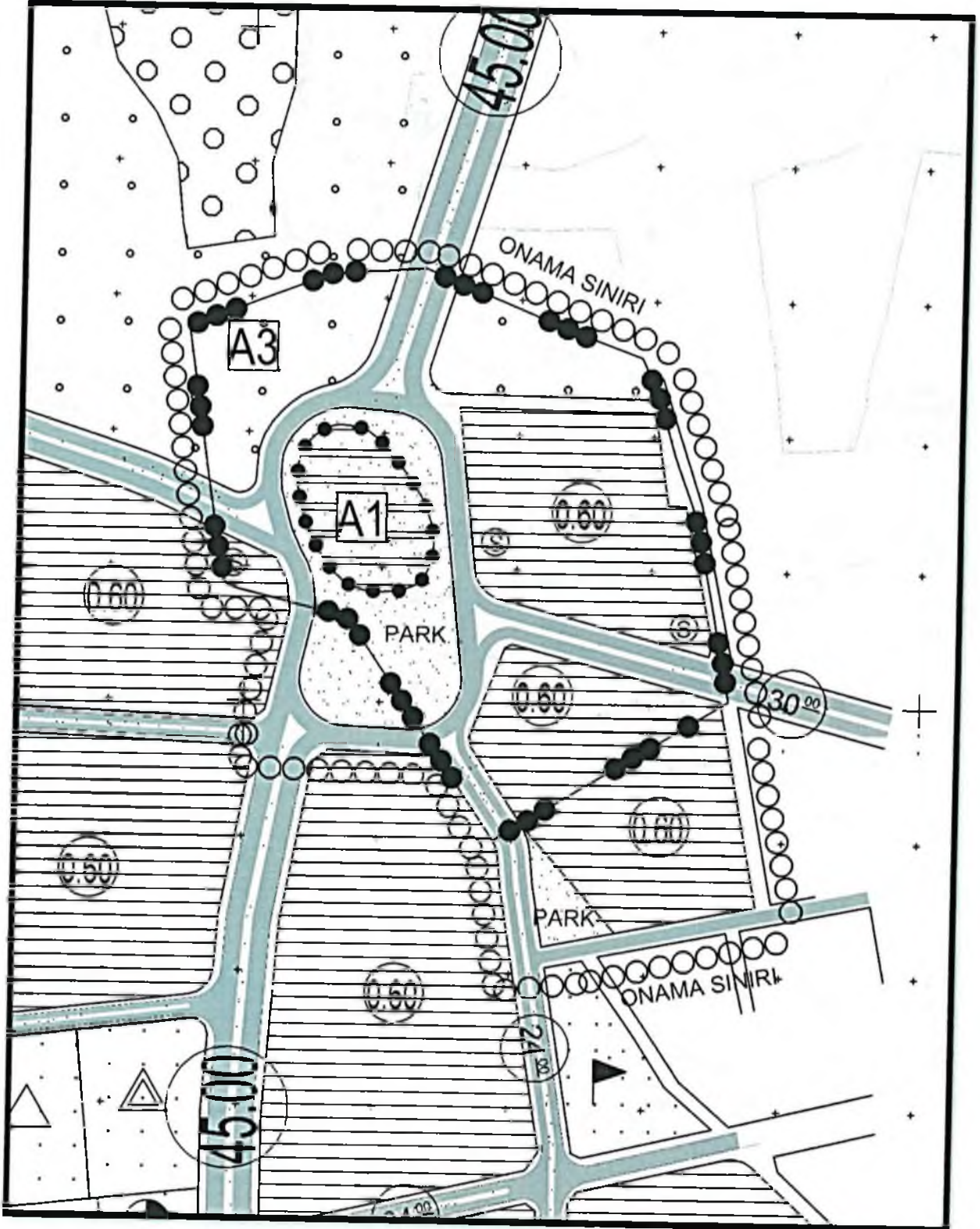
BU ALANLARDA YAPILACAK DÜZENLEMELER ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VE KORUMA KURULU TARAFINDAN İZİN ALINARAK DÜZENLENECEK ALANLARDIR.

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

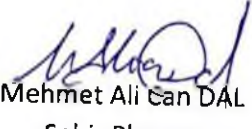


Aydın UÇAR

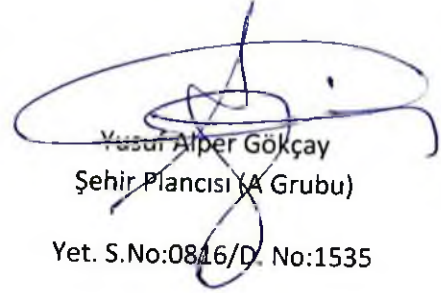
Y.Mimar-Restoratör



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



Yusuf Alper Gökçay
Şehir Plancısı (A Grubu)



Yet. S.No:0846/D. No:1535

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 HTMV9YD1	MD Tarihi: 01.06.2017 Proje Kayıt No: 07-2017-2228 Üye: MEHMET ALI CAN DAL (5948)
<small>Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu, söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki ikisizliğinin bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.</small>	