ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 29.06.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.06.2017 tarihli toplantısında gündemin 120. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 02.05.2017 gün ve 112 sayılı kararı ile uygun bulunan, Türkler Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 02.05.2017 gün ve 112 sayılı kararı ile uygun bulunan, Türkler Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.03.2017 gün ve 205 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Toplantıya Katılmadı.

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL Meclis Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ Meclis Katibi : MEHMET KULA	Dönemi	Karar Tarihi
	2017	02-05-2017
	Birleşim	Oturum
	1	1
	Karar No	Eki
	112	1

Konu : **İmar Planı Revizyonu**

Müdürlüğü : **PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ** **Evrak Ta.ve No : 28-04-2017 1111**

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 27.04.2017 tarih ve 2 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından hazırlatılan; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.03.2017 tarih 205 sayılı kararı ile onaylanmış 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna istinaden hazırlanan Türkler Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu talebi incelenmiş, Türkler Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun; Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 06.03.2017 tarih ve 205 numaralı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna uygun olduğu görülmüş olup, Türkler Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu talebi Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu, söz konusu talebin kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

Meclis Başkanı
ADEM MURAT YÜCEL

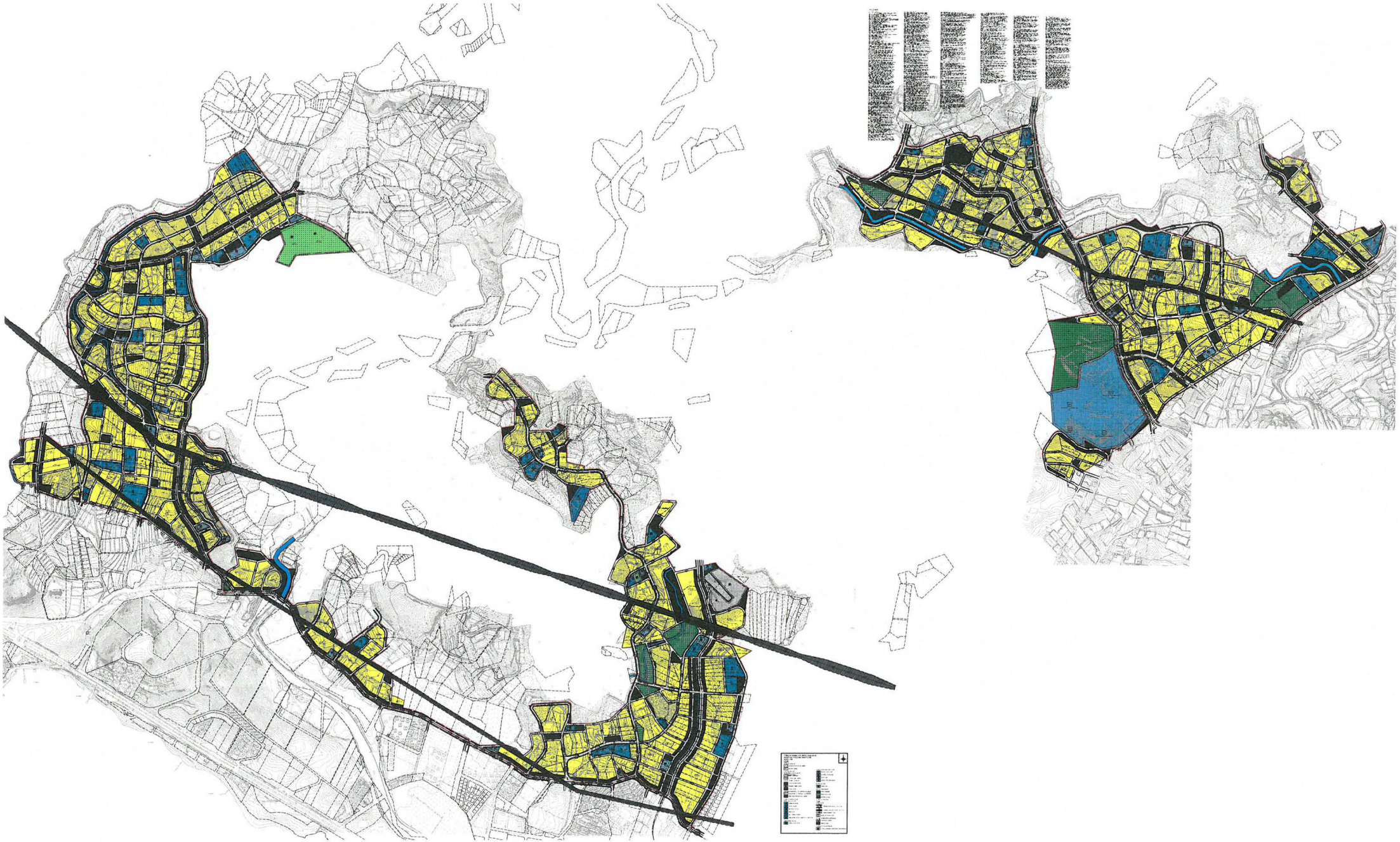
Divan Katibi
MUSTAFA TOKSÖZ

Divan Katibi
MEHMET KULA

ASLI GÜBIDIR
.../.../20...
Hasan ER... OĞAN
Belediye Başkan Yrd.

İshak

ALANYA TÜRKLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU



ANTALYA İli ALANYA İLÇESİ TÜRKLER MAHALLESİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Alanya Türkler Mahallesi (Bilaller, Fuğla, Merkez, Yanıklar Mevkileri) Revizyon Uygulama İmar Planı Çalışması

17

İÇİNDEKİLER

A. Kentin Genel Özellikleri 3
A.1. Konumu Ve Fiziksel Yapısı 3
A.2. Nüfus 6
A.3.Ekonomik Yapı 7
A.4. Sosyal Yapı 8
B. Planlama Alanının Genel Özellikleri 9
B.1. Mahalle İçerisindeki Konumu Ve Büyüklüğü 9
B.2. Fiziksel Yapı 9
B.3. Mevcut Arazi Kullanım Ve Mülkiyet Yapısı 9
B.4. Nüfus Ve Sosyal Ekonomik Yapı 13
B.5. Sentez 13
C.Üst Ölçekli Plan Kararları Ve Yasal Süreç 14
D.Projeksiyonlar 17
D.1. Nüfus Projeksiyonları 17
E.Plan Kararları 17
E.1. Revizyon Uygulama İmar Planı Kararları 17

Tablo Dizini

Tablo 1: Türkler'in Önemli Merkezlere Ve Çevre Yerleşmelere Uzaklığı 6
Tablo 2: Alanya'ya Bağlı Mahallelerin Yıllara Göre Nüfus Gelişimi 7
Tablo 3: Türkler Mahallesinde Yer Alan Oteller Ve Yatak Kapasiteleri–2012 8
Tablo 4- Mevcut Arazi Kullanımı- Türkler Mahallesi 10
Tablo 5: Turizm Merkezi Dışı Onaylı Çevre Düzeni Planı Arazi Kullanım Durumu Analizi 15
Tablo 6: Türkler Mah. Onaylı Nazım İmar Planı Alan Dağılımı 15
Tablo 7: Türkler Mah. Teklif Uygulama İmar Planı Ve Onaylı Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı 18
Tablo 8: Nüfus Projeksiyonuna Göre Planda Oluşturulması Gereken Ve Oluşan Alan Büyüklükleri 18

Grafik Dizini

Grafik 1: Alanya'ya Bağlı Mahallelerin 2014 Yılı Nüfusları 7

Resim Dizini

Resim 1:İl İdari Sınırları Ve Kentin Konumu 4
Resim 2:Türkler Mahallesi Uydu Görüntüsü 4
Resim 3: Jeolojik Durum Haritası 5
Resim 4:Türkiye Ve Antalya Deprem Durumu Haritası 5
Resim 5:İl İdari Sınırları Ve Kentin Konumu 6
Resim 6:Türkler Mahallesi Ulaşım Yapısı Ve Çevre Mahalleler İle İlişkisi 12
Resim 7: Arazi Kullanım Haritası 12
Resim 8: Sentez Haritası 14
Resim 9: Türkler Mahallesi (Alanya/Antalya) 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı 16

Ekler Dizini

Ek 1:1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri 19

A. KENTİN GENEL ÖZELLİKLERİ

A.1. Konumu Ve Fiziksel Yapısı

Antalya İli, Akdeniz Bölgesi'nin batısında, Antalya Körfezi'nin kıyılarını şerit biçiminde kuşatan bir il olup, Burdur, Isparta, Konya, Karaman ve İçel illeri ile komşudur. Kuzey yönünde il sınırlarını oluşturan şerit genellikle dar olmakla birlikte, batı kısımda genişleyerek 80 km'yi bulur. Geniş bir yay çizen Antalya Körfezi'nin il toprakları arasına sokulmasının sonucu olarak ilin en doğu sınırı ile en batı sınırı arasındaki mesafe 400 km civarındadır. Bu durum Türkiye'nin hiç bir ilinde görülmez. 20591km^2 genişliğindeki Antalya ili, Konya, Sivas, Ankara ve Erzurum'dan sonra ülkenin en büyük yüzölçümüne sahip 5. büyük ilidir.

İl topraklarını şekillendiren ve yerleşimi etkileyen dağlar batı Toroslar sistemi içinde yer alan Toros sıra dağlarıdır. Göller Bölgesine doğru birbirine yaklaşan bu dağlar Antalya körfezinin iki yakasını da sarar. İl toprakları genelde Antalya, Manavgat gibi kıyı kesimleri dışında engebeli ve yüksektir. İl topraklarının üç tarafı yüksek dağlarla çevrilidir. En yüksek dağı Bey Dağı (3085m.) ve Akdağ'dır. (3075m.) Bu dağların tümüne Güney Toroslar denilmektedir. İl sınırları içinden Akdeniz'e dökülen belli başlı akarsular ise Alara Çayı, Dim Çayı, Manavgat Irmağı, Köprü Çayı, Eşen Çayı ve Devrense Çayı'dır. Yörenin bitki örtüsünü oluşturan maki türleri Torosların etekleri boyunca ve yamaçlarında 300 m.ye kadar görülürler. Bu türler arasında ladin, katran ardıcı, mersin ve kocayemiş sayılabilir.

Türkiye İstatistik Kurumu (TUİK) tarafından yapılan 2014 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre Türkiye nüfusu 77.695.904 kişidir. Aynı sonuçlara göre 2.222.562 kişilik nüfusa sahip olan Antalya İli'nde ülke nüfusunun %2.86 yaşamaktadır. Antalya İli nüfus büyüklüklerine göre yapılan sıralamada Türkiye'nin en büyük 7. ili durumundadır.

Alanya ilçesi, il içerisinde en büyük ilçe olup, TUİK 2014 yılı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre toplam nüfusu 285.407 kişidir. Temel ekonomik sektör hizmetler sektörü alt kolu olan turizm ve buna bağlı ticaret ile inşaat sektörü olup, tarım sektörü de gelişmiştir. Özellikle mahallelerde ve köylerde seracılığın yanı sıra narenciye ve muz tarımı yapılmaktadır. İlçe kuzeyinde Toros sıra dağları ile sınırlı olup, Deniz ile dağlar arasındaki ovalık alanlarda sıkışmış ve doğu batı aksında lineer gelişim göstermektedir.

Temel ekonomik sektör hizmetler sektörü alt kolu olan turizm ve buna bağlı ticaret ile inşaat sektörü olup, tarım sektörü de gelişmiştir. Özellikle mahallelerde ve köylerde seracılığın yanı sıra narenciye ve muz tarımı yapılmaktadır. İlçe kuzeyinde Toros sıra dağları ile sınırlı olup, Deniz ile dağlar arasındaki ovalık alanlarda sıkışmış ve doğu batı aksında lineer gelişim göstermektedir.

Plan çalışması yapılan Türkler Mahallesi ise Akdeniz Bölgesi içerisinde Antalya İli, Alanya İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Mahallenin doğusunda Payallar, batısında Avsallar Mahalleri yer almaktadır. Türkler Mahallesi Antalya'ya 118km, Alanya'ya ise 17 km mesafededir. Mahalle coğrafi büyüklük olarak Alanya'nın en büyük yerleşmelerinden birisidir. Mahalle yüzölçümü yaklaşık 2700 hektar civarındadır.

Resim 1:İl İdari Sınırları Ve Kentin Konumu

Resim 2:Türkler Mahallesi Uydu Görüntüsü

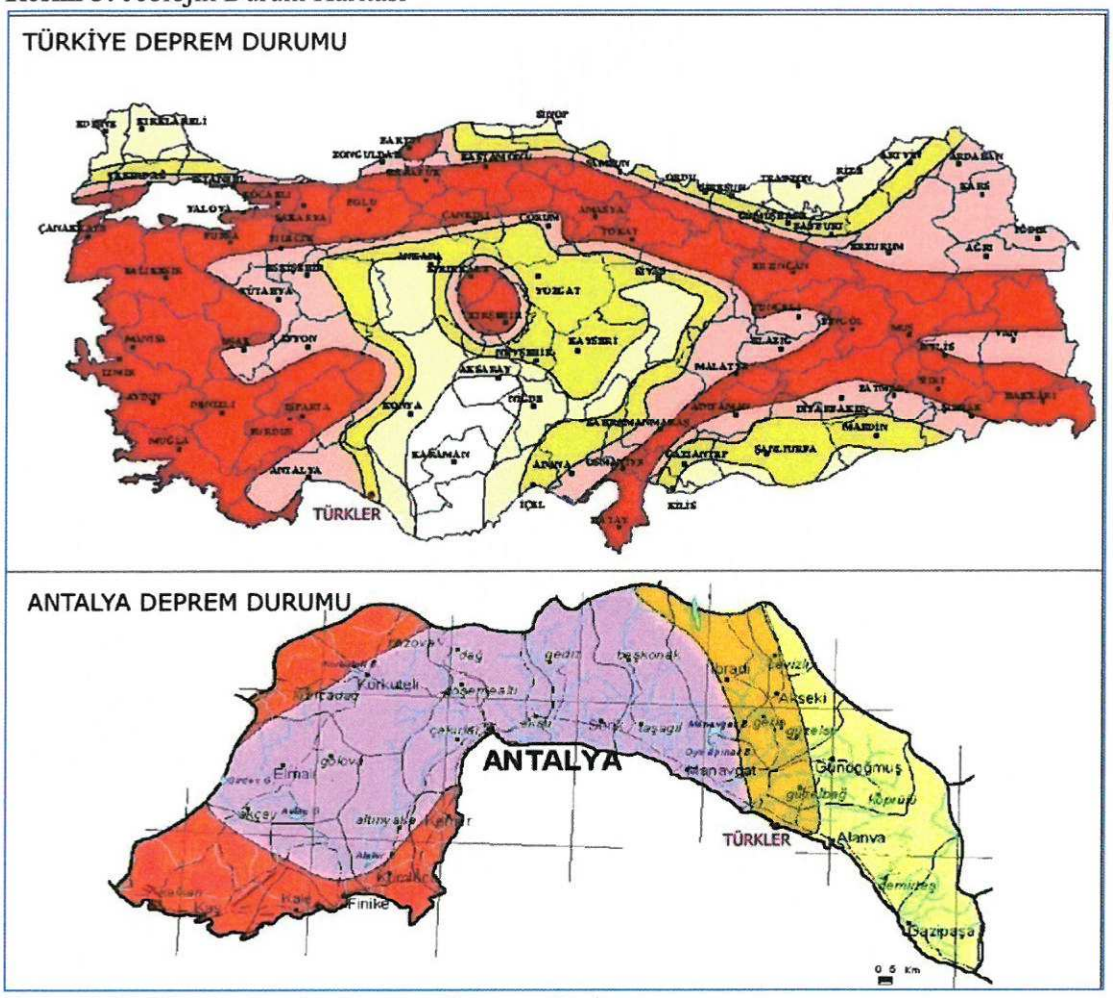
Mahalle kuzeyde Akdam, Gözübüyük ve Soğukpınar, doğuda Payallar, batıda Avsallaryerleşimleri ile çevrilidir. Arazi topoğrafyası sahile yakın kesimlerde düz olup, kuzey kısımlara doğru dalgalı bir yapıdadır. Mahalle içerisindeki en önemli akarsular Kargı Çayı ve Delice deresi olup, bu iki akarsu mahalle içinde birleşerek Akdenize dökülmektedir. Ayrıca yağmur sularını toplayıp denize ulaştıran vadi tabanlarında kuru dere yatakları mevcuttur.

Mahalledeki en önemli trafik aksı sahil boyunca geçen D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu olup, transit yol özelliği taşıyan bu yolun aynı zamanda kent içi trafik arteri işlevi de bulunmaktadır. Kent içi asıl trafik arteri isemahalle içerisinde sahil yoluna yaklaşık 500 metre mesafede paralel olarak uzanan yol ile ayrıca kuzeyde yer alan mahallelere ulaşım sağlayan mahalle içi yollardır.

Türkler mahallesi tüzel kişiliği 5393 sayılı belediye kanununn 11. Maddesi ve 6360 sayılı kanun gereğince 30 Mart 2014 mahalli seçimlerin ardından belde statüsünden mahalle statüsüne geçmiş olup, hizmet faaliyetleri açısından Alanya Belediyesi'nin aldığı kararlar doğrultusunda uygulama yapmaktadır.Mahalledeki arazilerin büyük çoğunluğu özel mülkiyet olmasına rağmen planlamaya konu bölgede büyük oranda hazine arazileri ya da tescil harici araziler bulunmaktadır. Ayrıca Kargı Çayı kenarında ve kuzey kesimlerdeki yamaçlarda 2B vasfında araziler bulunmaktadır.

Arazi genellikle makilik bitki örtüsü ile kaplı olup, kuzey kısımlarda yer yer çamlıklar bulunmaktadır. İklim tüm bölgede olduğu gibi yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı geçen akdeniz iklimidir.

Resim 3: Jeolojik Durum Haritası



Resim 4:Türkiye ve Antalya Deprem Durumu Haritası

Antalya İli'nde ulaşım kara, deniz ve hava yoluyla yapılmaktadır. İlin İstanbul ve Ankara ile ulaşımını sağlayan devlet yolu, Isparta, Afyon ve Burdur il sınırlarını geçtikten sonra Antalya'ya ulaşır. Bu yol Serik, Manavgat ilçeleri üzerinden Alanya'ya ve devamında da Gazipaşa, Anamur ilçeleri üzerinden Mersin'e kadar ulaşmaktadır. Ayrıca Alanya ve Manavgat İlçelerini Akseki ve Seydişehir İlçeleri üzerinden Konya'ya ve devamında Ankara'ya bağlayan ikinci bir karayolu güzergâhı da mevcuttur.Türkler, Antalya ile Mersin'i bağlayan devlet karayolu arasında kalmaktadır. Mahalle Antalya'ya 118 km Mersin'e 370 km uzaklıktadır. Yüksek standartlı olan bu yol (D-400) Antalya ilinin ülke kara ulaşım sistemi ile bağlanmasını sağlayan anayoldur. TürklerMahallesinin çevre merkezlere, mahallelere ve büyük kentlere olan karayolu mesafeleri aşağıda verilmektedir.

Tablo 1: Türkler'in Önemli Merkezlere ve Çevre Yerleşmelere Uzaklığı

Mahalle	Önemli Bölgeler	Mesafe
Türkler	Antalya	118 km
	Ankara	658 km
	İstanbul	842 km
	İzmir	597 km
	Adana	557 km
	Samsun	963 km
	Diyarbakır	1193 km
	Trabzon	1171 km
Türkler	Alanya	17 km
	Manavgat	41 km
	Payallar	3 km
	Avsallar	5 km

Resim 5:İl İdari Sınırları Ve Kentin Konumu

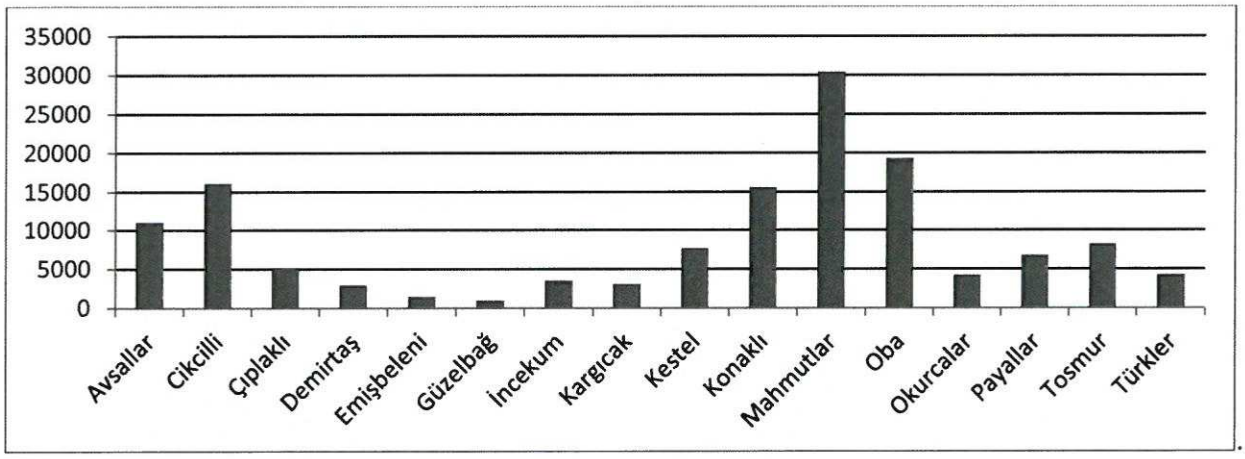
A.2. Nüfus

Mahalle nüfusu sürekli olarak artış göstermektedir. 1955 yılında 472 kişi olan mahalle nüfusu, 2000 yılında 7240 kişiye ulaşmıştır. 2010 yılında dışarıya göç etkisi ve adrese dayalı nüfus kayıt sistemine geçilmesi nedeniyle her ne kadar yüksek oranda nüfus düşüşü gözlemlense de bu genel olarak bazı bölgelerde de gözlemlenmiştir. Bunun nedeni adrese dayalı nüfus sistemine geçişten dolayı olup, fiili nüfusta azalma söz konusu değildir. 2010 yılında 3843'e düşen kent nüfusu, 2014 yılında tekrar artış göstererek 4239 kişiye çıkmıştır.Nüfus yapısı ağırlıklı olarak orta ve alt yaş gurubunda olup, mahallede evi bulunanların bir kısmı yılın tamamında yerleşmede ikamet ederken, bir kısmı da dönemsel olarak mahallede konaklamaktadır.

Tablo 2: Alanya'ya Bağlı Mahallelerin Yıllara Göre Nüfus Gelişimi

Yıllar	Avsallar	Demirtaş	Kestel	Konaklı	Mahmutlar	Oba	Payallar	Okurcalar	Türkler	Yeşilköy	Emişbeleni	Çıplaklı	Cikcilli	Tosmur	Kargıcak	Güzelbağ
1955	756		870	455	1169	1388	521		472							
1960	858	642	1283	502	1348	1055	625	436	525			783	472	269	631	
1965	863	820	1574	673	1650	1150	803	465	687	175		926	685	307	722	
1970	978	1590	2033	757	2058	1476	1226	658	808	242		1007	844	386	1060	
1975	1368	2057	2268	1081	2188	2478	1452	812	1097	375		1206	855	563	1262	
1980	1606	2053	2416	1571	2869	2108	1823	1032	1313	534		1195	1250	645	1304	
1985	2014	1996	3049	2458	3435	2445	2202	1201	1751	485		1485	1369	746	1512	
1990	3661	2845	3610	4794	4852	6183	2676	2165	2916	757		1704	2143	1312	1873	3438
1997	5030	2447	5581	13200	9285	11500	6638	4280	2936	2275	2424	2888	3739	2170	2986	5194
2000	8493	3864	5623	28801	14463	20040	6816	11876	7240	3401	3437	4324	5167	5279	4146	3681
2010	8672	2946	6757	12227	21980	15237	5843	3975	3843	3293	1537	4584	10406	7091	2763	1703
2014	11041	2949	7661	15594	30385	19336	6751	4202	4239	3511	1471	5218	16106	8195	3073	962

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (http://www.tuik.gov.tr) – 2015
(Beldeden Mahalleye dönüşen yerleşim alanları dikkate alınmıştır.)



Grafik 1: Alanya'ya Bağlı Mahallelerin 2014 Yılı Nüfusları
Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (http://www.tuik.gov.tr) - 2015

A.3.Ekonomik Yapı

Türkler yerleşmesinin şu andaki ekonomik karakterini belirleyen en önemli öğe tarımdır. Bunun yanında kıyı kesimlerde turizm sektörü de gelişim sürecindedir. Mahallede ikinci konut yapılaşması ise yok denecek kadar azdır. Mahalle ekonomisinin temeli tarım olup, tarım alanlarında genellikle naylon ya da cam seralarda; domates, salatalık, biber, fasulye, patlıcan gibi sebzeler örtü altı tarım alanlarında turfanda olarak üretilmektedir. Ayrıca bölgede narenciye bahçeleri de yer almaktadır.

Türkler mahallesinde toprağın işletim şekline bakıldığında tarım alanlarının %58'inin toprak sahipleri tarafından işletildiği, %15'inin ise kiraya verildiği görülmektedir. Özellikle Doğuda Konaklı ve Payallar Mahalleleri ile birlikte Türkler Mahallesi Alanya da en fazla seracılık yapılan mahallelerdir. Türkler mahallesi sınırları içerisinde yapılan plan araştırması sonucunda elde edilen verilere göre mahalle nüfusunun yaklaşık %27'sinin toprağının olmadığı, toprağı olan yaklaşık %73'lük kesimin ise büyük oranda kendi topraklarını işlettikleri tespit edilmiştir. Toprağı olmayan %27 oranındaki kesimin ise yaklaşık %20'sinin turizm merkezi sınırları içerisinde 2. Konutlardaki yaşayan nüfustan, %7'sinin ise tarım alanlarında çalışmak için dışarıdan göç eden nüfustan oluştuğu sonucuna ulaşılmıştır.

Mahallede küçük ve büyük baş hayvan yetiştiriciliği de ekonomik gelirler arasında yer almaktadır. Az da olsa büyükbaş ve küçükbaş hayvan besiciliği yapılmaktadır.

Mahalle de ikinci sektör konumunda olan hizmetler sektörü ise çoğunlukla turizme bağlı olarak gelişim göstermektedir.

Türkler Mahallesine tarımdan sonra en büyük girdi hizmetler sektöründen sağlanmaktadır. Ancak hizmetler sektörü açısından yeterince gelişememiştir. Yerleşmenin eski Antalya yolu ile sahil karayolu arasında kalan kısmı Alanya batısı turizm merkezi sınırları içerisinde kalmaktadır ve bu alanda turizm

11

tesisi yapılaşmaları yer almaktadır. Bu bölgede ayrıca turizme yönelik ticari aktiviteler gelişmiş durumdadır. Kent ticari aktivite açısından he ne kadar çok gelişmiş olmasa da kendi kendine yeter durumdadır.Yerleşim içerisindeki mevcut ve devam eden turizm yatırımları, D-400 Antalya Mersin devlet karayolu kenarında, turizm merkezi sınırları içerisinde bulunmaktadır.

Alanya İlçe genelinde yatak sayısının yaklaşık olarak %7,37'si Türkler Mahallesinde yer almakta olup, orta ve büyük ölçekli oteller çoğunluktadır. Yerleşmede halen bakanlık ve belediye belgeli olmak üzere toplam 24 adet otel mevcut olup, toplam 7378 oda da 16583 yatak kapasitesi mevcuttur. Mahalle içerisindeki en büyük otel, WikingenİnfinityResort Otel olup, toplamda 908 oda, 1816 yatak kapasitesine sahiptir.

Tablo 3: Türkler Mahallesinde Yer Alan Oteller ve Yatak Kapasiteleri–2012

	Otel adı	Oda sayısı	Yata Kapasitesi
1	EftaliaVillage Otel	372	1098
2	AdenyaHotal	290	580
3	AlaiyeResort&Spa Hotel	443	886
4	Aydın Bey Gold Dreams Hotel	315	640
5	LongBeachResort Hotel	748	1816
6	SentidoGoldisland	202	406
7	Asrın Beach Otel	137	276
8	Club Hotel Köşdere	297	666
9	EftaliaAquaResort Otel	470	1204
10	JasmineBeachResort	414	718
11	Lonicera World Otel (Aspera)	552	1104
12	Magnolya (Grand Manolya)	83	242
13	Venessa Otel	30	80
14	GreenFuğlaBeach	360	1000
15	WeroleBeah Otel	96	300
16	Rasputin Otel	107	190
17	RoyalRose Otel	121	300
18	Club Güneş Otel	222	623
19	Club Mermaid&Spa Otel	204	408
20	Sentido Golden Bay Otel	74	148
21	White City Resort Otel	195	426
22	WikingenİnfinityResort Otel	908	1816
23	ZennTheİnnResort Otel	448	896
24	EftaliaSplasshResort Otel	290	760

Kaynak: Alanya Ticaret ve Sanayi Odası (ALTSO)-Yıllık Ekonomik Rapor–2012, Türkler Belediyesi

Yerleşimin yoğun olduğu bölgelerde halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük işletmeler faaliyet göstermektedir. Turizm merkezi sınırları içerisinde ise otel ve turizme bağlı küçük ticari işletmelerin çoğunlukta olduğu görülmektedir.

A.4. Sosyal Yapı

Türkler Mahallesi'nin sosyal yapısı geleneksel özellikler taşımaktadır. Yerleşim merkezinde feodal ilişkiler hâkim olup, akrabalık bağları kuvvetlidir. Genelde 2-3 katlı betonarme konut dokusu hâkimdir. Evlerin büyük çoğunluğu tarım alanları ile birlikte olduğundan dağınık bir meskûn yapı söz konusudur. Araziler büyük çoğunlukla miras yoluyla kazanıldığından aynı aileler birbirlerine yakın konumda yaşamlarını sürdürmektedir. Evler genelde iki ya da 3 odalı olup, tüm evlerde mutfak, banyo, tuvalet mevcuttur. Aileler arasında sosyal yapıda önemli farklılıklar bulunmamaktadır. Halen tarımın ağırlıklı sektör olması farklı gelir gruplarının oluşumunu engellemiştir. İnsanlar arasındaki ilişkiler, kentlere oranla daha sıcak olup, feodal yapının korunuyor olması bunda en önemli etken olarak karşımıza çıkmaktadır. Bununla birlikte yerleşim içerisinde toprak sahipliğine göre farklı gelir grupları da oluşmuştur. Türkler Mahallesi'nde Alanya batısı turizm merkezi sınırları içerisinde yazlık sitelerin ve turizm tesis alanlarının yer alması nedeniyle bu bölgede kentsel bir yaşam tarzı hâkimken, turizm merkezi sınırları dışında kalan bölgede kırsal yaşam tarzı görülmektedir.

Türkler Mahallesi ekonomik gerekçelere bağlı olarak dışarıya göç vermemektedir. Yerleşme genel anlamda dışarıya göç vermediği gibi dışarıdan da göç almamaktadır. Mahalle de okuryazarlık oranı yüksek olup, okuma yazma bilmeyenler toplam nüfusun oranı %1,06'sını oluşturmaktadır. Türkler Mahallesinde, Nüfusun %11'i lise veya dengi okul mezunu iken yaklaşık %4'ü yüksek okul ve dengi okul mezunudur.

B. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

B.1. Mahalle İçerisindeki Konumu ve Büyüklüğü

Planlama alanı Türkler mahallesi Turizm alanı dışını kapsamaktadır. Türkler Mahallesi Payallar ile Avsalllar Mahalleleri arasında yer almaktadır. Planlama Alanı yaklaşık olarak 408 hektardır. Planlama alanı sınırı ile güneydeki D400 karayolu arasındaki kısım da Türkler Turizm Alanı olup, bu bölgede yaklaşık 371 hektar alanınKültür ve Turizm Bakanlığınca onaylı İmar Planı bulunmaktadır. Planlama alanın bazı bölgelerindemekânsal plan kararlarında bir değişiklik yapılmayıp yalnızca yeni "Mekânsal Planlar Yönetmeliği"ne uygun olarak gösterimleri değiştirilmiştir. Genel olarak ihtiyaçlar doğrultusunda plan değişikliklerine gidilmiştir.

Bölgeye 3 farklı yolla ulaşılabilmektedir. İlk yol; Fuğla yarımadasının bulunduğu kavşak noktasından Karayolu ile kesişim noktasından eski Antalya-Gazipaşa yoluna bağlanan ve iç kesimlere bağlantı sağlayan asfalt kaplama yoldur. Bu yol turizm alanı ile turizm alanı dışındaki alanları ayıran yol niteliğinde olup, bu yoldan Akdam ve Gözübüyük mahallelerine ulaşımı sağlayan asfalt yol ile yine mevcut arıtma tesisine doğru giden yollar da mahalle içlerine devam etmektedir. D400 karayolundan kuzeye doğru giden ve devamı Payallar Mahallesi ile sınır niteliğinde olan asfalt kaplama yol da planlama alanı içerisindeki trafik arterlerinden biridir.Planlama alanı içerisinde yukarıda tariflenen ana trafik arterleri dışında konut alanlarına ulaşım sağlayan toprak yollar mevcuttur. Planlama alanına özel halk otobüsü ile toplu ulaşım mevcut olup, aynı zamanda yöredeki mesire yerlerine ulaşım için kullanılana güzergâhta planlama alanının içerisindedir.

B.2. Fiziksel Yapı

Planlama alanı topoğrafik açıdan dalgalı bir yapıdadır. Alan içerisinde tepe, sırt vadi gibi morfolojik oluşumlar bulunmaktadır. Planlama alanı içerisinden geçmekte olan Kargı Çayı ve Delice Dereleriplanlama alanı içerisinde vadi oluşturmaktadır. Bu vadi batı kesimlerde Avsallar Mahallesine doğru düzlükler ile ova oluşturmakta, doğu kesimlere doğru ise yamaç oluşumu göstermektedir. Planlama alanı incelendiğinde güneyden kuzeye doğru gidildiğinde arazinin giderek yükseldiği ve planlama alanının dalgalı bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmektedir. Arazinin en yüksek olduğu kısımlar, Yanıklar mevkii olarak bilinen bölgede yer almaktadır.Arazinin en yüksek kısmı kuzey ve kuzey doğu sınırı olup, en düşük kottaki kısmı ise güney ve güney doğu sınırıdır. Arazi dalgalı bir yapıda olduğu için eğim arazi yapısına göre farklılıklar göstermektedir. Ortalama eğim %20-25 Aralığında olup, özelikle sırtların yamaç kısımlarında yol açma faaliyetleri nedeniyle oluşan şevlerde yer yer %40'lara ulaşmaktadır. Alanda tarımsal faaliyetler yürütülen kısımlarda bahçe örtüsü mevcut olup, boş kısımlar makilerden oluşan bitki örtüsü ile kaplıdır.

B.3. Mevcut Arazi Kullanım ve Mülkiyet yapısı

Bu bölümde Türkler Mahallesi bütününde, Turizm merkezi dışında kalan arazilerin mevcut (fiili) kentsel kullanım türleri irdelemiştir. Yapılan planlamanın gerçekçi olması açısından bu bölümde kentsel alan lekesi içerisindeki kullanımlar imar planı kararlarına göre değil, fiili kullanım türlerine göre sınıflandırılarak mevcut arazi kullanım haritası oluşturulmuştur. Plan kararları sonucu oluşan arazi kullanım dağılımları bir sonraki bölümde değerlendirilmiştir.

Türkler hâlihazır makroformunun oluşumunda bazı yapay ve doğal eşikler etkili olmuştur. Bu etkenler arasında yerleşmenin genel konumu, topoğrafik yapısı, tarım alanları dağılımı, dereler, karayolu ve orman alanları ile deniz önemli etkenler olmuştur. Yerleşme henüz tam olarak kentleşme sürecine girmediğinden fonksiyonlar arasında ayrım tam olarak oluşmamıştır.

Tablo 4- Mevcut Arazi Kullanımı- Türkler Mahallesi

Mevcut Arazi Kullanımı		
Mekansal Kullanımlar	Alan (M2)	Oran (%)
Kanal	41311.27	0.73
İlköğretim Tesis Alanı	8039.34	0.14
Konut Alanı	360445.63	6.35
Makilik Alanlar	753254.80	13.28
Arıtma Tesisi	23163.63	0.41
Sera Alanları	1036590.32	18.27
Tarla (Narenciye, Diğer Ekili Dikili Alanlar)	1364333.25	24.05
Yollar	558720.42	9.85
Toplam Alan	1324051.88	23.34
Dini Tesis Alanı	2117.52	0.04
Orman Alanları	44691.30	0.79
Mezarlıklar	31961.67	0.56
Toplam Alan	5673235.50	100.00

Planlama alanının genelinde yerleşik halkın yaşadığı eskiden kalma seyrek ve dağınık olarak yapılaşmış, genel olarak tek, iki ve 3 katlı konut dokusu hâkimdir. Planlama alanı bölgesel ölçekte gözlenen çalışma alanları ile barınma alanlarının birlikte çözümlendiği Akdeniz Bölgesi fiziki görümüne uygun bir yapı göstermektedir. Mahalle de çalışma alanlarını oluşturan sera ve bahçeler ile bu alanların içerisinde yer alan konut dokusu hâkimdir. Bu durum konut alanlarının dağınık olarak mahallenin tümüne yayılımına neden olmakta ve büyük tarım lekelerinin arasında seyrek yoğunluklu konut lekeleri oluşumuna sebep olmaktadır. Ayrıca kuzey bölgelerdeki eğimli arazi yapısı da yol boyunca lineer gelişimi tetikleyen ve fiziki mekânı şekillendiren unsurlardan birisi olarak ortaya çıkmaktadır. Geniş alan yayılmış olan konut yerleşme alanları fiili araz kullanım dikkate alındığında tarım alanlarının arasında küçük lekeler şeklinde oluşsa da, bahse konu tarım alanları aslında kentsel maksatlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarına konu alanlardır. Ancak seyrek konut yoğunluğu nedeniyle alanın büyük kısmı tarım alanı olarak algılanmaktadır. Planlama alanının kuzey kısımlarındaki yamaç arazilerde son 5-6 yıllık süreçte 2. Konut oluşumu da gözlemlenmektedir.

Türkler Mahallesi hâlihazır makro formunun oluşumunda bazı yapay ve doğal eşikler etkili olmuştur. Bu etkenler arasında yerleşmenin genel konumu, topoğrafik yapısı, tarım alanları dağılımı, dereler, karayolu ve iç bölgelere ulaşımı sağlayan trafik yolları başlıca etkenler olmuştur. Yerleşme makro formu güneyde düz olup, kuzeye doğru ortalama %5 eğim ile yükselmekte, mahallenin kuzey kısımlarında ise, derelerin oluşturduğu vadi tabanları, tepeler vb. doğal eşikler nedeniyle engebeli ve dalgalı bir özellik göstermektedir. Kuzeydeki yüksek eğimli alanlara sera yapmak maksadıyla yapılan müdahaleler nedeniyle arazi yapısı pek çok yerde bozulmuştur. Seracılığa bağlı hafriyatlar sonucu oluşan şev ve duvarlar, kent makro formu üzerinde belirgin bir etki göstermektedir.

Mahalledeki meskûn alanlar özellikle fiili yol çevresinde yapılaşmıştır. Söz konusu yapılar bölgenin plansız olması nedeniyle ruhsatsız yapılardır. Planlama alanı içerisindeki toplam kentsel yerleşme alanı büyüklüğü 35,2 hektar olup, planlama alanının yaklaşık %8,5'ini kaplamaktadır.

Mahalle genelinde kentsel çalışma alanları ise tarım alanları, ticaret alanlarından oluşmaktadır. Çalışma alanı niteliğindeki tarım alanlarının yer seçiminde sulanabilirlik ve arazi eğimi gibi unsurlar öne çıksa da, ana kıstas olarak değerlendirilmesi doğru değildir. Tarım alanları yoğun olduğu ve büyük alan ihtiyacı olmadığı için mahalle makro formunun neredeyse tamamına yakınına tarım alanı nitelikli çalışma alanları dağılmıştır.

Türkler, Payallar ve Konaklı şeklinde devam eden eski Antalya yolu ve sahilden giden Karayolu arasında turizmin daha yoğun yaşandığı Konaklı ve Türkler mahallesinde otel, konut ve buna bağlı olarak gelişmiş olan ticari birimlerin yer almaktadır. Türkler Mahallesinde özellikle turizm merkezi sınırları içerisinde turizme dayalı ticaret faaliyetleri yoğun olarak görülmektedir. Planlama alanı içerisinde ise yoğun bir ticari faaliyet söz konusu değildir.

Orman Genel Müdürlüğü Antalya Orman Bölge Müdürlüğünden alınan görüşler doğrultusunda planlama alanında yaklaşık 1210 hektar orman arazisi ile yaklaşık 35 hektar büyüklüğünde 2B niteliğindeki orman arazisinin varlığı tespit edilmiştir. Orman alanları turizm merkezi dışında kalan belediye sınırlarının yaklaşık %54'ünü oluşturmaktadır.

Mahalleye ülke ölçeğinde ulaşım büyük çoğunlukla Alanya batısı turizm merkezi sınırları içerisinden geçen D–400 Antalya-Mersin Devlet karayolu üzerinden sağlanmaktadır. Sahil karayoluna paralel olarak

uzanan ve Doğuda Payallar, batıda Avsallar mahalleleri ile bağlantı sağlayan eski Antalya yolu da mahalle açısından ana arterler arasındadır. Ayrıca söz konusu yollar arasında bağlantı sağlayan mahalle içi ikinci ve üçüncü derece yolar bulunmaktadır. Mahalleye doğrudan deniz, hava ve tren yolu ulaşımı bulunmamaktadır.

Mahalle deki katı atıklar için düzenli depolama tesisi mevcut olmayıp, toplanan çöpler Kumara Beleni olarak adlandırılan, kuzeye Türkler Mahallesi sınırları içerisindeki ormanlık alanda vahşi depolama yöntemiyle depolanmaktadır. Katı atık ayrıştırma ve düzenli depolama tesisi yapımı için diğer mahallelerle birlikte Alanya Turizm Hizmet Birliği Bünyesinde çalışmalar devam etmektedir.

Mahallede kanalizasyon şebekesi kısmen mevcut olup, Büyükşehir Yasasından önce Merkez Mahallesi olarak adlandırılan bölgenin bir kısmı ile turizm merkezi içerisinde yer alan binalar şebekeye bağlıdır. Mahallenin kuzey kısımlarında kanalizasyon şebekesi döşeme çalışmaları halen devam etmektedir. Yerleşmede halen geçmiş dönemlerde döşenmiş olan içme suyu şebekesi kullanılmakta olup, tüm yapılarda şebeke suyu mevcuttur.

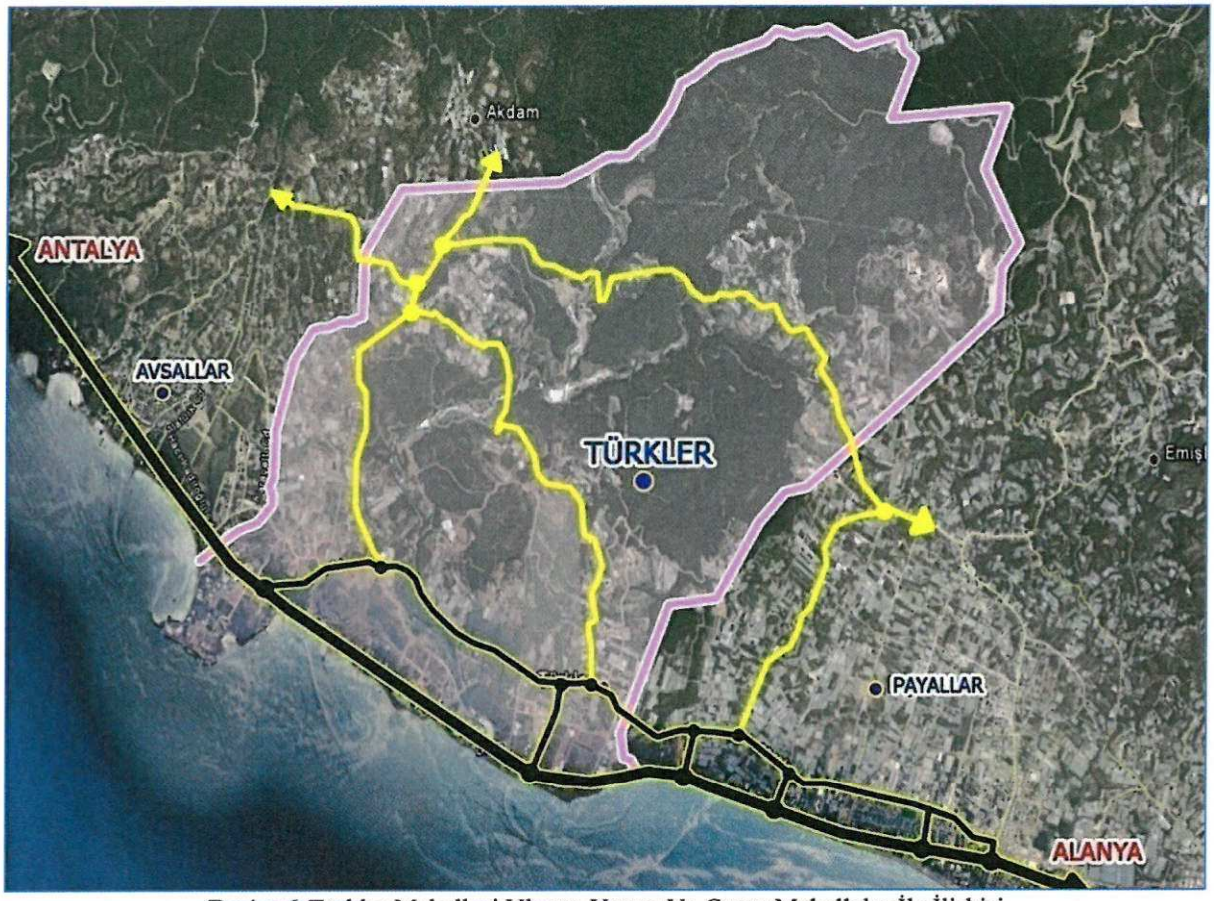
Türkler Mahallesinde toplamda 3 adet enerji nakil hattı geçmektedir. Bu hatlardan kuzeyde yer alan iki tanesi Türkiye Elektrik İletim A.Ş.'ye (TEİAŞ) ait olup, her biri 154 kV gücündedir. Söz konusu hatlara ilişkin alınan kurum görüşünde;

- Tesislerin (1/25000 ve 1/5000 ölçekte hat altı güzergâhının, 1/1000 ölçekte direk yerleri ve hat altı güzergâhının) gösterilmesi,
- Kurum hakları korunarak planın yapılması,
- Hat güzergâhı boyunca yapılaşma sırasında güzergâha isabet eden yapı ve tesisler için kurum (teşekkül) görüşünün alınması gerektiğine dair plan notunun plana eklenmesi,
- Enerji nakil hattının geçtiği alanlarda iletkenlerin rüzgârda salınım mesafeleri de dikkate alınarak Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin 44. Ve 46. Maddelerinde belirtilen şartlara uyulması hususları bildirilmiştir.

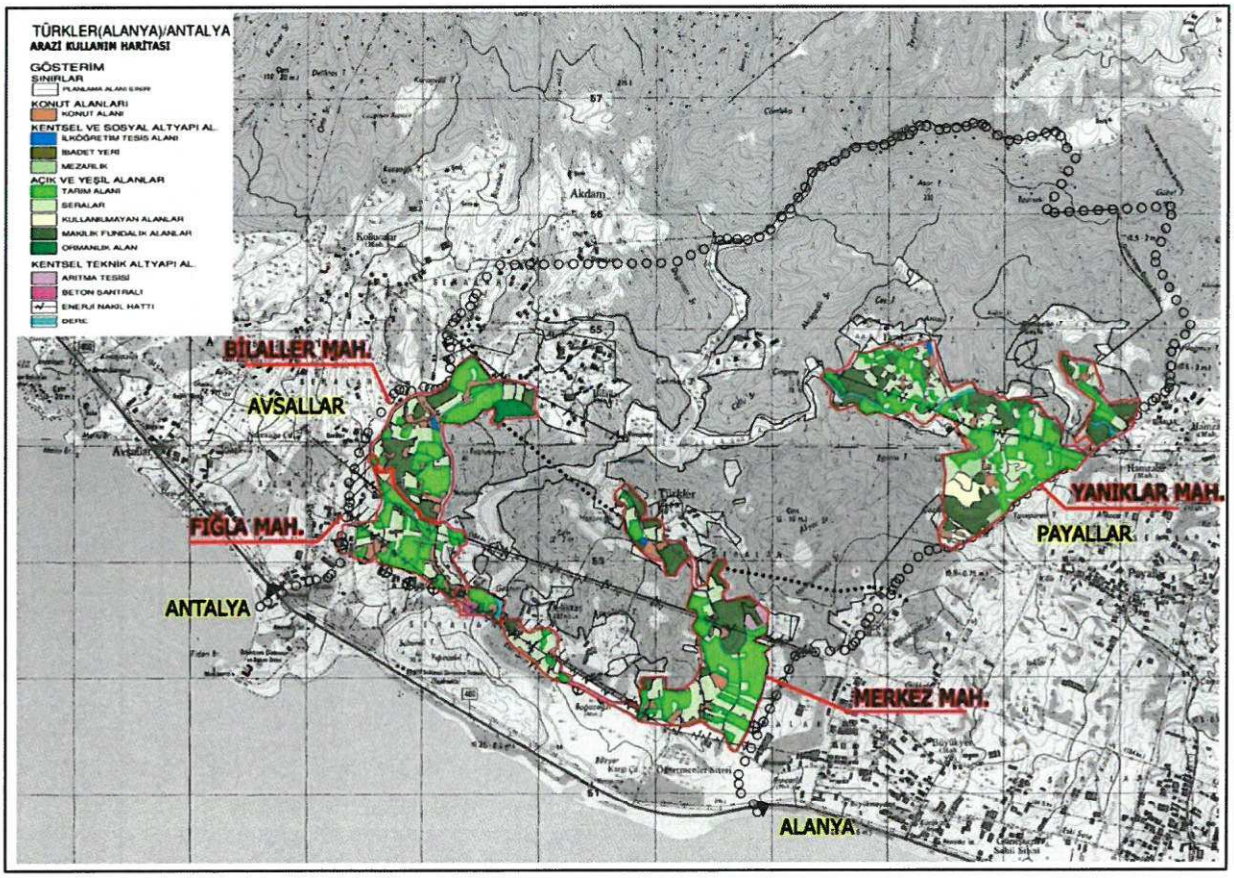
Mahallenin güneyinde kısmen turizm merkezi sınırları içerisinde yer alan diğer enerji nakil hattı ise Akdeniz Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi'ne (AKEDAŞ) aittir. İlgili kurumdan gelen yazıda alandan geçmekte olan hattın 10 metre sağ ve 10 metre sol olmak üzere toplamda 20 metrelik bant halinde korunması, ayrıca alt ölçekli planlamalarda 500 metre aralıklarla 40 m^2 büyüklüğünde trafo yerlerinin ayrılması talep edilmiştir.

Yerleşim içerisinde kargı çayı ve DSİ sulama kanalı geçmektedir. söz konusu çay ve DSİ sulama kanalı etrafında alınan kurum görüşlerinde bakım ve onarım maksatlı 7 metrelik yaya yolları konulması istenmektedir.

Planlama alanı içerisindeki arazilerin büyük çoğunluğu özel mülkiyete konu olup, okul, sağlık ocağı, mezarlık, belediye hizmet binası, cami gibi kamu kurumları ile kuzeyde Delice Çayı kenarlarında kamu mülkiyetinde olan pek çok arazi bulunmaktadır. Mahalle de vakıflar mülkiyetinde ve mera vasfında arazi olmadığı bildirilmiş olup, planlama alanı içerisinde yer alan orman alanları da Orman Genel Müdürlüğü mülkiyetindedir.



Resim 6: Türkler Mahallesi Ulaşım Yapısı Ve Çevre Mahalleler İle İlişkisi



Resim 7: Arazi Kullanım Haritası

11

B.4. Nüfus ve Sosyal Ekonomik Yapı

Planlama alanı nüfus dağılımı incelendiğinde bütün Türkler Mahallesi verileri ile uyumlu bir dağılım oluştuğu, nüfusun büyük bir kısmının orta yaş ve altında olduğu, yaşlı nüfusun az olduğu görülmektedir. Planlama alanında, mahalle bütününde olduğu gibi feodal ilişkiler hâkim olup, akrabalık bağları kuvvetlidir. Genelde 2-3 katlı betonarme konut dokusu hâkimdir. Evlerin büyük çoğunluğu tarım alanları ile birlikte olduğundan dağınık bir meskûn yapı söz konusudur. Araziler büyük çoğunlukla miras yoluyla kazanıldığından aynı aileler birbirlerine yakın konumda yaşamlarını sürdürmektedir

Planlama alanında hâkim ekonomik sektör tarım olup, tarımsal faaliyetler genellikle planlama alanı dışında Alanya ve Türkler merkezinde yapılan hizmetler sektörü ile birlikte yürütülmektedir. Tarım sektörü ek ekonomik gelir kaynağı olarak görülmektedir. Çalışanların büyük bir kısmı ticaret alt kollarında ve turizm sektöründe çalışmakta, ayrıca planlama alanı içerisinde tarımsal faaliyetlerini sürdürmektedir.Planlama alanı içerisinde yer alan tarım alanlarında muzculuk, açık ve örtü altında sebzecilik, narenciye ve yenidünya üretimi yapılmakta, elde edilen ürünler Alanya toptancı hali vasıtasıyla pazarlanmaktadır. Ayrıca açık alanlarda buğday üretimi yapılmaktadır. Alanda, kuzey kısımlarda sulama tesisleri bulunmamakta olup, güney kısımlarında tesis edilmiş kanallar bulunmaktadır.Sulama kuzey kesimlerde sondaj kuyuları ile, güney kesimlerinde ise bu kanallar vasıtası ile gerçekleşmektedir.

Planlama alanı içerisinde gözlemsel olarak yapılan arazi çalışmalarında, genelde bir katlı, iki katlı ve üç katlı yapılar gözlemlenmiştir.Söz konusu yapıların çoğu kırsal yerleşim özellikleri göstermektedir.Yapıların yaklaşık %50 sine yakınında müştemilat, depo gibi ek yapılar ihtiva etmektedir. Planlama alanında her hanede ortalama bir ailenin barındığı ancak aile bireylerinin birbirlerine yakın konumda ya da aynı bina içerisinde farklı hanelerde yaşadıkları görülmüştür.

B.5. Sentez

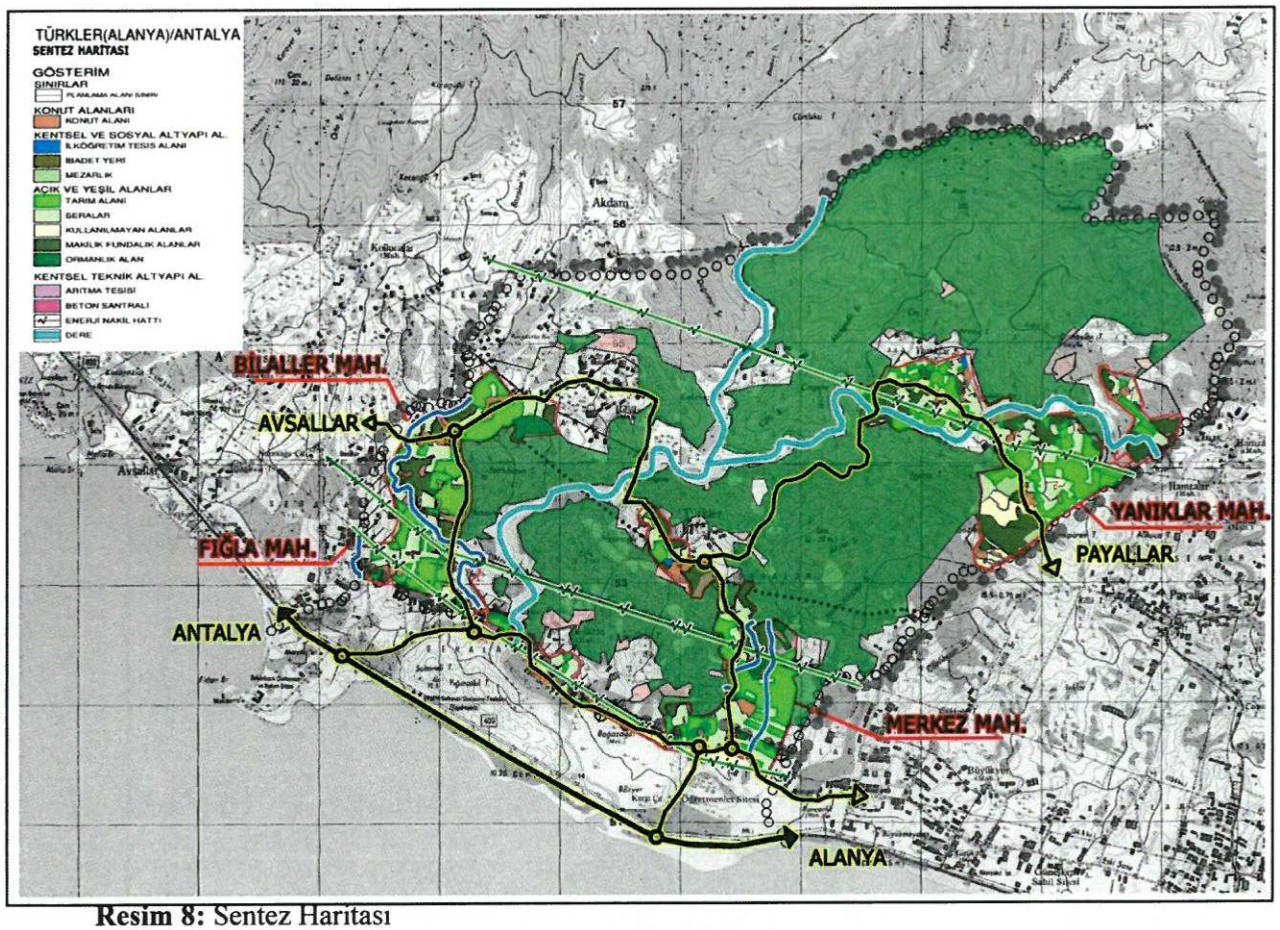
Son yıllarda özellikle turistik yörelerde büyük bir hızla Avrupa ülkelerinin vatandaşlarından 2. konut talebi gelmektedir. Alanya ve bağlı yerleşmeleri bu konuda Türkiye'de en çok rağbet gören yerlerdendir. Yapılan daireler henüz proje aşamasında yurt dışında gazete, TV, internet ortamı ve fuarlarda büyük çaplı reklamasyonu yapılarak satılmakta ve ülkeye çok büyük oranlarda ekonomik döviz girdisi sağlanmaktadır. Alanya ve mahallelerinin konumu itibariyle çekiciliğinin yanı sıra, eşdeğer ülkeler olan İspanya, Portekiz gibi ülkelerde gayrimenkul fiyatlarının oldukça yüksek olması Türkiye'ye olan ilgiyi arttırmaktadır. Ayrıca Ülkemizin Avrupa Birliği ile müzakerelere başlaması ve yabancılara mülk satışı ile ilgili kanunun çıkması kararından sonra 2. konut talebinin daha da büyük bir hızla artması beklenmektedir. Artan 2. konut talebi ile birlikte Alanya ve mahallelerinde emlak sektörü ile inşaat sektöründe çok hızlı bir gelişim görülmüş, yabancı yatırımcılar, Türk şirketleri ile ortaklaşa sektöre canlılık kazandırmışlardır. Bu canlılık ile gerek Alanya gerekse, mahallelerinde büyük bir hızla planlanmış inşaata hazır arazi talebi baş göstermiştir. Bu kapsamda Planlamaya konu Türkler Mahallesi kent makro formu açısından gelişime açık olması, alt yapı sorunların çözülmüş ya da çözüm aşamasında olması, Alanya'ya olan mesafesi ve diğer bölgelere göre bakir olması nedeniyle 2. Konut yapılaşma ve talebine en açık bölgelerden birisi olacağı düşünülmektedir. Bu kapsamda kentin mevcut imar altyapısının, söz konusu potansiyel dikkate alınarak yeniden irdelenmesi gerekmektedir.

Onaylı alt ölçekli planlarda öngörülen yoğunluk ve kat adetleri kentin gelişimini olumsuz olarak etkilemiş olup, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı raporunda da belirtildiği üzere kentin kuzeyinde kalan ve yapılaşma talebi bulunmayan alanlar talep bulunmamasına rağmen konut maksatlı olarak planlanmıştır. Buna karşılık, güneyde deniz manzarasına hâkim yamaçlardaki alanlar ise, plan dışında bırakılmış, ya da taleple orantısız düşük yoğunluklar verilmiştir. Antalya İl Genel Meclisi'nce ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce onaylı Payallar, Avsallar ve Türkler Mahalleleri 1/25000 ölçekli çevre düzeni planları ile 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı ilke, strateji ve kararlarına uygun olarak kuzeydeki alanlar yapılaşma odaklı imara kapatılmış, güneyde tarım maksadı dışında kullanımına izin verilen alanlar ise yapılaşmaya açılmıştır. Yoğunluk dağılımları da yatırımı teşvik edecek nitelikte üst ölçekli planda belirlenen nüfus projeksiyonu doğrultusunda yeniden düzenlenmiştir.

Yapılmakta olan 1/5000 ve 1/1000 nazım ve uygulama imar planı ile tarımın mahalle için önemi göz ardı edilmeden, sulu tarım arazilerinin korunması, bu maksatla DSİ tarafından belirlenen ve yapılaşmaya kapatılması istenen alanların imara açılmaması gerekmektedir. Sulanabilen tarım arazilerinin

dışında kalan ve zorlama yöntemlerle tarım yapılan alanların ise, mahalle nüfus projeksiyonu ve potansiyel ikinci konut talebi dikkate alınarak ülke ekonomisine daha fazla katkı sağlaması maksadıyla yapılacak planlama ile birlikte yatırımı teşvik edici hale getirilmesi gereklilik olarak ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle 1/25000 ölçekli ÇDP ile alınan plan kararları da dikkate alınarak 1/5000 ve 1/1000 nazım ve uygulama imar planları yapılmıştır.

Mahalle içerisinde plan kararlarını etkileyecek ölçekte doğal ve yapay eşikler bulunmaktadır. Yerleşmede sulu ve kuru dere yatakları, iklim, güneşlenme ve rüzgar durumu, sulu ve kuru tarım alanları varlığı, orman alanları varlığı plan kararlarının oluşumunda etki eden doğal eşiklerdir. Planlamayı etkileyen yapay eşikler onanlı nazım ve uygulama imar planları, karayolu, DSİ sulama kanal ve kanaletleri, yüksek gerilim hatları gösterilebilir.Planlama alanı içerisinden 3 adet yüksek gerilim hattı geçmektedir.Yukarıda belirtilen eşiklerin yanı sıra, gelişmeyi yönlendiren sosyal, ekonomik, yasal ve yönetimsel veriler ile mevcut potansiyeller de plan kararları üretilirken önemli oranda eşik teşkil etmişlerdir.



Resim 8: Sentez Haritası

C.ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI VE YASAL SÜREÇ

Alanya Türkler Mahallesinin sınırları içerisinde kaldığı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7.maddesi uyarınca 15.04.2014 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu plana askı süreci içerisinde itirazlar olmuş ve askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 23.03.2015 tarihinde Bakanlık Makamınca itirazlar kapsamında plan tekrar onaylanmıştır. Söz konusu planlarda itirazlar kapsamında yapılan değişiklikler sonucunda değişen kısımlar tekrar askıya çıkmıştır. 23.03.2015 tarihinde onaylanmış olan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'na ilişkin askı sürecinde iletilen itirazlar değerlendirilerek 27.08.2015 tarihinde Bakanlık Makamınca yeniden değişiklik yapılarak plan tekrar onaylanmıştır. Son olarak Bakanlık Makamınca Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda değişiklik yapılmış ve "Antalya-Burdur-Isparta Planlama

Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği" 01.07.2016 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanmıştır.

Ayrıca Mahalle Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilmiş olan Alanya Batısı Turizm Merkezi sınırları içerisinde kalmaktadır. Turizm merkezi içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca onanlı 1/25000 ölçekli Çevre düzeni planı (yaklaşık 370 hektar) bulunmaktadır. Mahalle bunun yanında Turizm merkezi dışında 1990 yılında onaylanan doğu Antalya çevre düzeni planı yapılmış olup söz konusu plana mahallenin yaklaşık 610 hektarlık kısmı girmektedir. Mülga Türkler Belediyesi tarafından daha sonra yerleşim sınırları içerisinde 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı yaptırılmış, onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Onaylı çevre düzeni planı kararlarına göre planlama alanı içerisinde yaklaşık 130 hektar kentsel yerleşme(meskûn) alanı, 253 hektar kentsel gelişme alanı öngörülmüştür. Toplam olarak planlama alanı içerisinde yaklaşık 383 hektar kentsel gelişme ve yerleşme alanı oluşmaktadır. Mevcut yerleşme alanları içerisindeki mevcut yapılaşmalar ile onaylı imar planları ve bu planlarla yeni gelişmeye açılan alan büyüklükleri ve projeksiyon nüfusu dikkate alınarak, planda kentsel yerleşme ve gelişme alanlarında ortalama yoğunluk 80 kişi/ha olarak hesaplanmıştır. Planlama alanı içerisinde yoğunluk hesaplamaları dâhilinde nüfus dağılımları 130 hektarlık kentsel meskûn alanda 10400 kişi, 253 hektarlık kentsel gelişme alanında 20240 kişi ve toplamda da 30640 kişinin mahalle içerisinde turizm merkezi dışında yaşayacağı varsayımında bulunulmuştur.

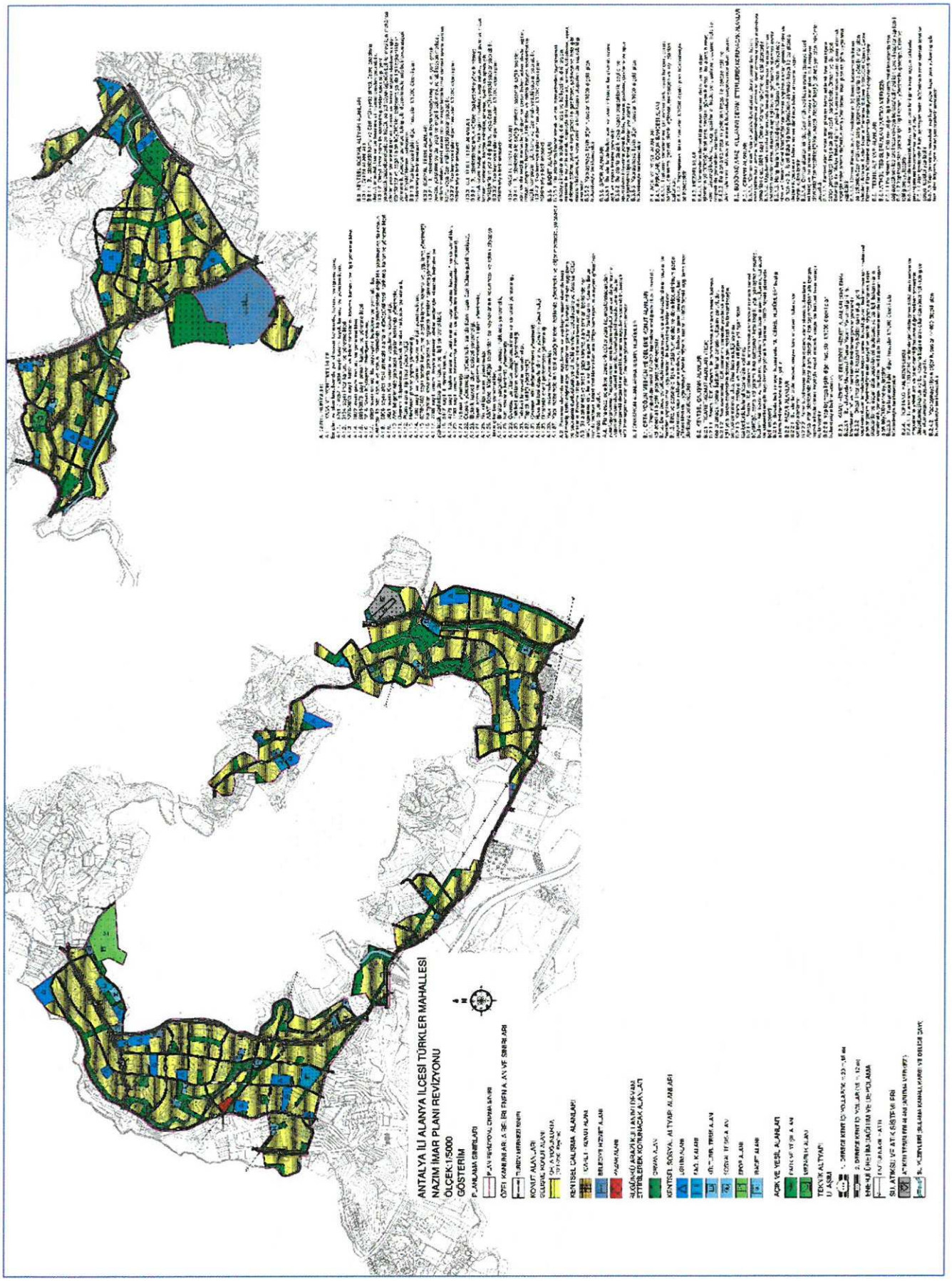
Tablo 5: Turizm Merkezi Dışı Onaylı Çevre Düzeni Planı Arazi Kullanım Durumu Analizi

Fonksiyon Alanları	Alan(Ha)	Oran(%)
Kentsel Yerleşme(Meskûn) Alanları	130	5.82
Kentsel Gelişme Alanları	253	11.28
Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar	490	21.92
Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsul Alanları	120	5.37
Orman Alanları	1210	54.14
Orman Vasfını Yitirmiş Alanlar	33	1.48
Toplam	2235	100.00

1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na uygun olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planları mülga Türkler Belediyesi'nce 2014 yılında kapanmazdan evvel onaylanmış ve askıya çıkartılmıştır. Askı süreci içerisinde itirazlar olmuş ve bu itirazlar görüşüleceği sırada Türkler Belediyesi'nin görevine Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında son verilmiş ve statüsü mahalle olarak değiştirilerek Alanya Belediyesine bağlanmıştır. Alanya Belediyesi ve Büyükşehir Belediyesince söz konusu itirazlar değerlendirilmiş itirazlar kapsamında yapılacak değişiklikler tüm planı etkileyecek olmasında dolayı, planda genel anlamda revizyon kararı alınarak söz konusu nazım imar planlarında revizyon yapılarak Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce 2017 yılı başında onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Tablo 6: TürklerMah.Onaylı Nazım İmar PlanıAlan Dağılımı

Alan Kullanımları	Onaylı Plan Alan Dağılımı
Belediye Hizmet Alanı	166235.25
Su Yüzeyleri	62146.98
Dini tesis Alanı	22049.59
Eğitim Tesis Alanı	174740.36
Gelişme Konut Alanı	1860467.05
Kültürel Tesis Alanı	22506.68
Mezarlık Alanları (Ağaçlandırılacak Alanlar)	9989.11
Orman Alanları	79294
Park Alanı	314694.27
Pazar Alanları	4412.35
Sağlık Tesis Alanı	48784.8
Spor Alanı	50297.94
Ticaret Alanları (TİCK)	184501.08
Toptan Ticaret Alanı (Hal)	0
Trafo Alanı	4858.88
Arıtma Tesisi Alanı	29440.53
Yollar	1051817.55
Toplam	4086236.42



Resim 9: Türkler Mahallesi (Alanya/Antalya) 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı

D.PROJEKSİYONLAR

D.1. Nüfus Projeksiyonları

Türkler Mahallesi içerisinde yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yakın zamanda onaylanan 1/25000 ölçekli çevre düzeni planın bitmiş olması ve mahallenin gelişim potansiyelleri de düşünüldüğünde planlı bir kentleşmenin sağlanabilmesi amacıyla yapılmaktadır. Türkler mahalle nüfusuna bakıldığında 2000 yılı nüfusundan sonra mahallede nüfusta azalma olduğu gözlenmektedir. Bu azalma yapılan nüfus sayımındaki değişimden kaynaklanmaktadır. Söz konusu azalma nedeniyle nüfus projeksiyonları tamamen geçmiş nüfus verilerine dayandığı için gerçekçi bir sonuç vermemektedir. Nüfus artışı bölgedeki potansiyellerin harekete geçirilmesi, yapılan yatırımlara ve daha birçok değişkene bağlı olarak değişim göstermektedir.

Türkler Mahallesi'nde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan 1/100000 ölçekli Antalya-Burdur Çevre Düzeni Planında kentin projeksiyon nüfusu 74500 kişi olarak belirlenmiş, ancak yaz nüfusu bu rakama dahil edilmemiş ve yaz nüfusunun bu nüfusun yaklaşık 2 katı oranında olacağı kestirimi yapılmıştır. Yapılan 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında da aynı karar korunmuş ve 2025 yılı nüfusu 74500 olarak kabul edilmiştir. Ayrıca kentsel konut lekelerinden ve 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında kabul edilen nüfus yoğunluğundan (80 kişi/hektar) 2025 yılı nüfusu 30640 kişi olarak hesaplanmıştır. Geriye kalan nüfus (43860 kişi) ise 2. Konut nüfusu olarak kabul edilmiştir.

Türkler mahallesi nüfusu hesaplanırken onaylı mevcut plandaki nüfus kabulleri esas alınmıştır. Büyükşehir yasasından önce 4 farklı mahalle olarak planlanan Türkler Mahallesinde, Bilaller Mevkiinde 5900, Fuğla 4400, Merkez 9200 ve Yanıklar mevkii 11800 kişi yaşayacağı öngörüsünde bulunulmuştur. Türkler Mahallesi planlama alanında toplamda 31300 kişilik bir nüfus yaşayacağı varsayılmıştır.

E.PLAN KARARLARI

E.1. Revizyon Uygulama İmar Planı Kararları

Türkler Mahallesi 2013 yerel seçimler öncesi belde belediyesi iken büyükşehir yasası kapsamında 2013 yerel seçimler sonrası Alanya Belediyesi'ne bağlı mahalle statüsünde bir yerleşim alanı haline gelmiştir. Türkler Mahallesinde seçim öncesinde belde belediyesince plan çalışmaları tamamlanmış ve mülga Türkler Belediyesi'nce onanmıştır. Ancak söz konusu planlara askı süreci içerinde itirazlar yapılmış yapılan bu itirazlar değerlendirilemeden söz konusu belde mahalle statüsünde Alanya Belediye'sine bağlanmıştır. İtirazlar öncelikle 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında değerlendirilmek üzere Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne yollanmış ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce söz konusu planlara itirazların çok fazla olması ve söz konusu itirazlar kapsamlı değişiklik gerektirmesi nedeniyle ret edilmiştir. Söz konusu itirazlar 1/1000 ölçekli planlarda Alanya Belediyesi'nce görüşülmüş ve itirazların çok fazla olması ve yapılması gereken değişiklikler planın büyük kısmını ilgilendirmesi nedeniyle planlarda revizyona gidilmesi uygun görülmüş ver planlarda revizyon kararı alınmıştır.

Türkler Mahallesi belde belediyesi iken 4 mahalleden oluşurken büyükşehir yasası kapsamında tek mahalle olmuştur. Mülga Türkler Belediyesi'nce planlar 4 mahallede ayrı ayrı yapılarak onaylanmıştır. Planların birleştirilmesi mekânsal planlar yapım yönetmeliğine uygun hale gelmesi ve onaylı plana askı içerisinde yapılan itirazların kabul edilenlerin plana işlenmesi amacıyla planda revizyona gidilmiştir.

Planlara yapılan itirazlardan kabul edilenlerin plana işlenmesi ve bu kapsamda planda gerekli görülen ulaşım akslarında gerekli değişikliklerin yapılması amacıyla plan revizyonu gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmaları kapsamında; itiraz kapsamında değişiklikler yapılmış, buna bağlı olarak donatı alanları ve ulaşım sistemi yeniden kurgulanarak plan çalışması tamamlanmıştır.

Ayrıca 4 farklı plan olarak onaylanan Türkler Mahallesinde yapılan plan revizyonu ile tek bir plan olarak değerlendirilmiş ve planın bütünlüğü sağlanmıştır. Planlarda mekânsal planlar yapım yönetmeliğine uygun olarak plan gösterimleri revize edilmiştir.

Tablo 7: TürklerMah. Teklif Uygulama İmar Planıve Onaylı Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

Alan Kullanımları	Onaylı Plan	Teklif Plan
Belediye Hizmet Alanı	58533	11748
Su Yüzeyleri (Kanal ve Dereler)	68003	62148
Dini tesis Alanı	18534	22049
Anaokulu	29728	17541
İlkokul	87065**	47332
Ortaokul		47818
Lise	64760***	54797 *
Gelişme Konut Alanı	1949047	1859122
Kültürel Tesis Alanı	26322	22506
Mezarlık Alanları (Ağaçlandırılacak Alanlar)	21855	9989
Orman Alanları	79393	151421
Park Alanı	255993	318152
Pazar Alanları	4438	4412
Sağlık Tesis Alanı	39295	48784
Spor Alanı	51628	50298
Ticaret Alanları (TİCK)	153292	184502
Toptan Ticaret Alanı (Hal)	149246	0
Trafo Alanı	4679	4859
Arıtma Tesisi Alanı	30871	29440
Yollar	1089525	1055486
Toplam	4182207	4002404

* Lise alanı içerisinde, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği,Ek 2: 'Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu' nda belirtilen Lise ve Dengi (Halk Eğitim Merkezi, Rehabilitasyon Merkezi) eğitim alanları birlikte değerlendirilmiştir.
** Onaylı planda, İlkokul ve Ortaokul, İlköğretim Alanı olarak birlikte değerlendirilmiştir.
*** Onaylı planda, Lise, Ortaöğretim Alanı olarak değerlendirilmiştir.

Tablo 8: Nüfus Projeksiyonuna Göre Planda Oluşturulması Gereken Ve Oluşan Alan Büyüklükleri

Altyapı Alanları		**M²/Kişi**	**Nüfusa Göre Olması Gereken Toplam Donatı Alanı (m²)**				**Plana Göre Oluşan Alan Büyüklüğü (m²)**			
			Bilaller-Fuğla	Merkez	Yanıklar	**Toplam**	Bilaller-Fuğla	Merkez	Yanıklar	**Toplam**
Eğitim Tesisleri Alanı	Anaokulu	0.5	5150	4600	5900	**15650**	6743	4736	6062	**17541**
	İlkokul	1.5	15450	13800	17700	**46950**	15464	13804	18064	**47332**
	Ortaokul	1.5	15450	13800	17700	**46950**	16206	13896	17716	**47818**
	Gündüzlü Lise	1.75	18025	16100	20650	**54775**	18026	16118	20653	**54797**
Sosyal Açık Ve Yeşil Alanlar	Çocuk Bahçesi Park	10,00	103000	92000	118000	**313000**	103341	96749	118062	**318152**
Sağlık Tesisleri Alanı	Aile Sağlık Merkezi Basamak Sağlık Tesisleri Ağız Ve Diş Sağlığı Merkezi Devlet Hastaneleri	1.5	15450	13800	17700	**46950**	17233	13827	17724	**48784**
Sosyal Ve Kültürel Tesisler Alanı		0.5	5150	4600	5900	**15650**	9547	7028	5931	**22506**
İbadet Yeri	Küçük İbadet Yeri Orta İbadet Yeri	0.5	5150	4600	5900	**15650**	8728	7420	5901	**22049**
Teknik Altyapı	Arıtma Tesisi, Trafo,vb	0.5	5150	4600	5900	**15650**	1983	30570	1744	**34297**
Nüfus (kişi)			10300	9200	11800	31300	10300	9200	11800	31300
Planlama Alanı Projeksiyon Nüfusu 31300 Kişi Olarak Varsayılmıştır.										

Ek 1:1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri

PLAN HÜKÜMLERİ

A. GENEL HÜKÜMLER

A.1. YASA VE YÖNETMELİKLER

Bu plan ve plan koşullarında yer almayan konularda, konusu ve ilgisine göre;

A.1.1. 5761 / 4957 / 2634 sayılı turizmi teşvik kanunu ve yönetmelikleri,
A.1.2. 3194 sayılı imar kanunu ve yönetmelikleri,
A.1.3. 5226/2863 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
A.1.4. 2872 sayılı çevre kanunu ve yönetmelikleri,
A.1.5. 6831/3373 sayılı orman kanunu ve yönetmelikleri,
A.1.6. 5216 Sayılı büyükşehir Belediyesi kanunu,
A.1.7. 6360 sayılı on üç ilde büyükşehir belediyesi ve yirmi altı ilçe kurulması ile bazı kanun ve kanun hükmünde kararnamelerdedeğişiklik yapılmasına dair kanun,
A.1.8. 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesihakkında kanun ve yönetmelikleri,
A.1.9. 3621 sayılı Kıyı kanunu ve uygulama yönetmeliği,
A.1.10. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik,
A.1.11. Deprem Bölgelerinde yapılacak binalar hakkında yönetmelik,
A.1.12. Planlı alanlar tip imar yönetmeliği,
A.1.13. Mekânsal planlar yapım yönetmeliği,
A.1.14. 1380 sayılı su ürünleri kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
A.1.15. 5578/5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu ve uygulama yönetmeliği,
A.1.16. Karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik,
A.1.17. 7269 sayılı umumi hayata müessir afetler nedeniyle alınacak tedbirler ve yapılacak yardımlara dair kanun ve ilgili yönetmelikleri,
A.1.18. 5442 sayılı il idaresi kanunu,
A.1.19. 4373 sayılı "taşkın sulara ve baskınlarına karşı koruma kanunu " ve yönetmelikleri,
A.1.20. 1593 sayılı umumi hıfzıssıhha kanunu ve gayrisıhhî müesseseler yönetmeliği,
A.1.21. Sığınak yönetmeliği,
A.1.22. Otopark yönetmeliği (Yönetmelik standartlarını aşan özel hüküm getirilmemişse),
A.1.23. Elektrik kuvvetli akım tesisleri yönetmeliği,
A.1.24. İşyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik,
A.1.25. Su kirliliği kontrol yönetmeliği,
A.1.26. ASAT Genel Müdürlüğü tarafından su kaynaklarının korunması ve teknik altyapıya ilişkin çıkanlan yönetmelikler,
A.1.27. Binaların yangından korunması hakkında yönetmelik,
A.1.28. Katı atıkların kontrolü yönetmeliği,
A.1.29. Çevresel gürültünün değerlendirilmesive yönetimi yönetmeliği,
A.1.30. Tehlikeli atıkların kontrolü yönetmeliği,
A.1.31. Tehlikeli kimyasallar yönetmeliği,
A.1.32. Toprak kirliliği yönetmeliği,
A.1.33. Çevresel etki değerlendirmesiyönetmeliği
A.1.34. Hava kalitesi değerlendirmeve yönetimi yönetmeliği
A.1.35. Binalarda enerji performansı yönetmeliği
A.1.36. Yapı malzemeleriyönetmeliği,
A.1.37. Yapı malzemelerinintabi olacağı kriterler hakkında yönetmelik ve diğer mevzuata uyulacaktır.

A.2. Planlama alanında imar uygulaması ve yapılaşma aşamalarında tescil edilmemiş, tarihi değeri olan, kalıntılar ve yapılar bulunması halinde uygulama ve yapılaşma durdurularak yerel mülki amirlere, belediyesine ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na bilgi verilmesi zorunludur.

A.3. Sit alanlarında ve tescilli yapı koruma alanı sınırları içerisinde her türlü uygulama için, konu ve ilgisine göre Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ve/veya Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun uygun görüşünün alınması zorunludur.

A.4. Plana esas jeolojik ve Jeoteknik etütler yaptırılıp, onaylanmadan plan yürürlüğe giremez. Yapılacak olan jeolojik/Jeoteknik etüt sonrasında yerleşime uygun olmayan alan, önlemli alan vb. kararlar getirilmesi durumunda plan üzerinde gerekli değişiklikler yapıldıktan sonra uygulama yapılabilir. Jeolojik etüt formasyon sınırları plan üzerinde gösterilmek zorundadır.

A.5. Mimari proje ve statik hesaplara esas oluşturacak zemin etütleri yasal düzenlemelereuygun olarak hazırlanmadan yapı ruhsatı verilemez.

A.6. Önceden onaylı uygulama imar planı hükümlerine uygun olarak yapı ruhsatı alan parsellerde emsal ve kat adedine ilişkin kazanılmış haklar saklıdır. Diğer hususlarda bu plan hükümleri geçerlidir.

A.7. Dere kenarında yer alan arsalarda su basman kotu belediyenin ilgili birimi tarafından verilecek olan rapora göre belirlenir. Gerek duyulması halinde DSİ görüşü istenir.

A.8. Yapı adaları içerisinde kalan doğal suyolları, duvar, çit ve bina gibi yapılarla kesilemez. Zorunlu hallerde doğal su akışı kontrollü olarak serbest akışına devam edecek şekilde drene edilebilir.

A.9. Önceden onaylı uygulama imar planı hükümlerine uygun olarak yapı ruhsatı alan parsellerde emsal ve kat adedine ilişkin kazanılmış haklar saklıdır. Uygulama imar planı değişikliğinedeniyle; parselin durumu, binanın parseldeki konumu, kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri, KAKS, TAKS veya kullanım kararı gibi plana ait kararlara aykırı hale düşen yapılar ruhsat eki projelerine göre tamamlatılır. Bu yapılardan 3194 sayılı İmar Kanunun 29. maddesindeki süre nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için ilk ruhsat koşullarına göre yeniden ruhsat alınması zorunlu olup, bu yapılara ilk ruhsat koşullarına uygun olarak yeniden ruhsat düzenlenebileceğigibi talep halinde tadilatlı olarak yeniden ruhsat düzenlenebilir.

A.10. Yapım aşamasında kullanılacak tüm yapı malzemelerininTürk Standartları Enstitüsü'nce belirlenen standartlara uygun ve belgeli olması zorunludur.

A.11. Yapılarda; renk, çatı kaplaması, cephede doluluk boşluk oranları, bina birim ölçülerinde yöresel mimari karakteristiklerineve topografya ile doğal bitki örtüsüne uyulacaktır. Bu konuda ilgili idare kural getirmeye yetkilidir.

A.12. Yapıları yapı ve tesislerin çevresinde ihtiyacı karşılayacak ölçekte sağlık kurallarına uygun pis su kanalları ağı (şebekesi) varsa yapı ve tesislerin pis su kanalları bu ağa bağlanır. Yoksa lağım mecrası inşası mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelikte belirtilen, nitelik ve koşullara uygun olacak biçimde genel ya da her yapı ve tesis için bağımsız pis su çukuru yapılması zorunludur. Pis su çukurları kesinlikle, deniz ve nehirlere boşaltılamaz. Turizm, kamu, eğitim ve dinlenme tesisleri ile yerleşimlerin pissuları için atık su arıtma sistemi kurulması ve işletilmesi zorunludur. Atık su % 90 oranında arıtılmadan deşarjı yapılamaz, arıtma sistemi gerçekleştirilmedenyapı kullanma izni verilmez.

A.13. Hazırlanacak mimari projelerde 04.04.1991 gün ve TS9111 sayılı TSE Teknik Kurulu kararı ile belirlenen "Özürlü İnsanların İkamet Edeceği Binaların Düzenlenmesi Kuralları"na ilişkin iç mekân mimari standartları göz önüne alınmak suretiyle, bedensel özürlü insanların yeni yapılacak turizm yapılarını, resmi kurum ve kuruluşlara ait yapıları ve umumi binaları kullanabilmelerini sağlayacak düzenlemelerin getirilmesi zorunludur. Diğer hususlarda Alanya Belediyesi engelliler yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

A.14. Kazanılmış haklar saklı kalmak üzere, imar uygulaması planlama alanı bütününde veya belediye tarafından tespit edilecek düzenleme sınırlarına göre etaplar halinde 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesi hükümleri doğrultusunda yapılacaktır.

A.15. Uygulama imar planında, sosyal ve teknik altyapı alanı olarak belirlenen alanlar (yol, meydan, otopark, yeşil alanlar vb.) kamu eline geçmeden inşaat uygulamasına geçilemez.

A.16. İmar uygulaması aşamasında kadastro verilerinin sayısal olmaması ya da dönüşümden kaynaklanan hatalar nedeniyle imar planı kararları ile mülkiyet arasında oluşması muhtemel 1.00 metreyi geçmeyen uyumsuzluklardaplanda tadilat yapılmaksızın uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir.

A.17. Plan üzerinde sosyal ve teknik donatı alanlarını azaltıcı, yoğunluğu arttırıcı nitelikte yürürlükteki mevzuata aykın tadilat ve revizyonlar yapılamaz.

A.18. Fonksiyon alanlarında özel hüküm getirilmemişise,

* Konut maksatlı kullanımlarda, 3 bağımsız bölüm (mesken) için en az bir otopark standardının altına düşmemek şartıyla emsale konu her 150 m²,
* Ticaret maksatlı kullanımlarda, 50m²'den küçük her bağımsız ticari bölüm için bir araçlık otopark alanı ayrılmak zorundadır. 50 m²'den büyük ticari birimlerde ise emsale konu her 50 m² inşaat alanına karşılık en az 1 araçlık otopark yeri ayrılmak zorundadır.
* Sanayi, küçük sanayi, yurt, turizm, eğitim, sağlık, kültür, pazar Alanı, toptancı hali vb. halkın kullanımına açık kamu ve özel sektöre ait her türlü sosyal donatı alanlarında yapılacak yapılarda ilgili mevzuatına göre vaziyet planlarında yeterli miktarda otopark alanı gösterilmek zorundadır. Otoparklar vaziyet planlarında gösterilmedenyapı ruhsatı, kullanılır hale getirilmeden yapı kullanma izin belgesi verilemez.
* Her bir otopark için binek araçlarda yol ve manevra alanları hariç 15 m²'den az alan ayrılamaz. Ticari araçlarda her bir araç için ayrılması gereken alan miktarı aracın büyüklüğüne göre belediye tarafından tespit edilir. Yol ve manevra alanlarının standartlara uygunluğu vaziyet planlarında idare tarafından kontrol edilir.

A.19. Kamu mülkiyetinde olmak, plan ile öngörülen kullanım kararını etkilememek, statik açıdan uygun olmak ve toprak seviyesinin en az 0.50 metre altında olmak kaydıyla sosyal ve teknik donatı alanlarının altında yer altı otoparkı yapılabilir.

A.20. Plan ile belirlenen yapı emsali aşılmadan bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Bu gibi hallerde iki bina arasındaki mesafe yan bahçe çekme mesafelerinin toplamı kadar olacaktır.

A.21. Yapı inşaat alanı net imar parseli üzerinden hesaplanır.

A.22. Fonksiyon alanları için özel hüküm getirilmemişsekat yüksekllikleri;

* Ticaret ve zemin kat ticaret olarak belirlenen bölgelerde zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda net iç yüksekliği Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin ilgili maddesine göre belirlenir, diğer katlarda ticaret kullanımında 3.80 metre, konut kullanımında 3.50 metre olarak uygulanır.
* Konut alanı olarak belirlenen bölgelerde zemin katlarda 4.00 metre, diğer katlarda 3.50 metre olarak uygulanır.
* Yukarıda belirtilen kat yüksekliklerideikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda gerekli tadilatlar yapılıncaya kadar uygulamalar burada belirtilen kat yüksekliklerile plandaki kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebilir.

A.23. Bir adada aynı yoldan yüz alan parsellerin dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedi ve yüksekliğine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkül dikkate alınır. Kat sayısı kat yüksekliklerî azaltılmak suretiyle arttırılamaz. Bu suretle yapı yoğunluğu arttırılamaz.

A.24. Fonksiyon alanları için özel hüküm getirilmemesidurumunda planlama alanında asma kat ve tesisat katı yapılamaz.

A.25. İmar planında yapı yasaklı alan olarak tanımlı bölge sınırları içerisinde yapı yapılamaz. Planda sosyal donatı ve teknik altyapı alanı olarak belirlenmemiş, ancak yapı yasaklı alan kararı getirilmiş bölgelerde yapı yapılmaması şartıyla kamuya terk zorunluluğu şartı aranmaz.

A.26. Plan üzerinde yazılı olan yol genişlikleri uygulamada esastır. Yol genişliği yazılmamışsa plan üzerinden ölçü alınabilir.

A.27. Özel mülkiyete tabi arsa ve binalarda Bilgi Teknolojilerive İletişim Kurumunun uygun görüşü ile beş yılda bir yenilenmek ve 634 sayılı kat mülkiyeti kanununa göre kat maliklerinin muvafakati alınmak şartıyla ilgili idareden ruhsat alınarak elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir.

A.28. Planlama alanı içerisinde vaziyet planına uygun olarak peyzaj projesi yapımı zorunludur. Peyzaj projesine göre bitkilendirme yapılmadan yapı kullanma izin belgesi verilemez.

A.29. Burada belirtilmeyen hususlarda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ncaonanlı Antalya Burdur Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/5000 Ölçekli Türkler (Antalya) nazım imar planlarında belirlenen hükümler geçerlidir.

A.30. ÇATILAR VE DIŞ GÖRÜNÜM

A.30.1. Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların karakterine ve yapılacak binanın durum ve ihtiyacına uygun olması şarttır. Çatı meyilleri, çatıların şekli ve kullanılacak çatı malzemesi yörenin özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak belediyenin onayı ile tayin edilir.

A.30.2. Konut ve ticaret alanlarında çatı meyilleri en fazla yapı yüksekliği (Hmaks) kullanıldığında %40'dan, mahya yüksekliği 4.30 metreden fazla olamaz. Çatı meyilleri saçak ucundan ve maksimum 0.80 metre parapet üzerinden başlayarak yapılabilir. Ancak tonoz ve beşik çatılarda saçak ucundan ve parapet yapmadan son tabliye üzerinden başlayarak çatı yapılması zorunludur. Yapı yüksekliği planla öngörülen en fazla yapı yüksekliğinden (Hmaks) daha az yapıldığında çatı eğimi farklı olabilir. Yüksek katlı binalarda gizli çatı yapılabilir. Tek eğimli çatı yapılamaz.

A.30.3. Çatı arasına yapılan piyesler bina izdüşümünü geçmemek ve en düşük 1.80 metre yüksekliğinde olmak kaydıyla yapılabilir. Çatı arasına yapılan piyesler inşaat emsal hesabına dâhil değildir. Ancak ruhsat harçlanna ve yapı denetim hesabına dâhildir.

A.30.4. Çatı aralarında bağımsız bölüm oluşturulamaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, son kattaki bağımsız bölüm ile irtibatlandırmakve en az ölçüleri sağlamak kaydı ile piyesler oluşturulabilir. Çatı katının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan betonu kısmen yapılmayabilir. Ancak üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü altında kalan hacimler ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler. Özelliği olan binalarda alınacak bakanlık görüşü doğrultusunda işlem yapılır.

A.30.5. Çatı piyeslerinde aydınlatma çatı feneri ile sağlanacak, bant pencere yapılmayacaktır. Çatı feneri mimari proje ile bütünlük arz edecektir.

A.30.6. Merdiven evi ve ışıklıklar çatı gabarisini 0.50 metre aşabilir.

A.30.7. Çatı arasına konulan su depoları mimari projede gösterilecek ve statik hesaplarında dikkate alınacaktır.

A.30.8. Teras çatılarda yapılacak en çok 1.10 metre yüksekliğindekikâgir korkuluk (parapet) bina yüksekliğine dâhil değildir.

A.30.9. Duman ve hava bacaları ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyeslerin aydınlatması amacıyla yapılacak pencereler ve kapalı devre güneş enerjisi sistemleri hariç olmak üzere çatı örtüsü üstünde hiç bir çıkma ve çıkıntı yapılamaz. Ancak Türk Standardı 863 şartlarının gerektirdiğihallerde asansör kulelerinin çatı örtüsünü aşmasına izin verilir.

A.30.10. Umumi merdivenler çatı arasına kadar çıkar. Umumi binalar, sağlık ve eğitim tesisi, oteller, içinde patlayıcı madde bulundurulan binalar ile yüksek yapı ve tesislere paratoner konulması mecburidir. Her türlü binanın çatısına birden fazla TV, radyo ve diğer amaçlı kullanımlar için anten tesis edilemez.

A.30.11. Tonoz çatılar çatı eğimi korunmak ve mahya kotu 4.30 metreyi aşmamak kaydıyla yapılabilir. Çatı eğiminden sonra iskân edilebilir yükseklik olan 2.40 metreyi sağlamayan binalarda çatı Hmaks: 4.30 metreden yararlanılarak tonoz çatı yapılamaz. Çatı, örtü nitelikli yapılabilir.

A.30.12. Güneş enerjileri ve su depoları üst limiti 4.80 metreyi geçemez.

A.30.13. Güneş enerjileri ve antenler için konulan platform betonarme yapılabilir. Ancak tabliye yüksekliği 3 metreyi geçemez.

A.30.14. Parapet yapılacak binalarda balkon izdüşümünün dışına betonarme saçak yapılamaz.

A.30.15. Parapet yapılmayacak binalarda balkon izdüşümünden itibaren 0.80 metre betonarme saçak yapılabilir.

A.30.16. Güvercinlik genişliği maksimum 3.00 metre, iki güvercinlik arasındaki mesafe minimum 2.00 metre olacaktır. Güvercinlikler bina izdüşümünü geçemez.
A.30.17. Çift eğimli çatılarda parapet yapılmaz. Betonarme saçak ile çözülür.

A.31. BİNALARA KOT VERİLMESİ, BAHÇE TESVİYESİ VE DUVAR YAPIMI
A.31.1. Su basman kotu konut ve turizm tesis alanlarında en fazla +1.50 metre, ticaret ve konut altı ticaret alanlarında en fazla +0.50 metre olacaktır. Diğer kullanım türlerinde su basman kotu yüksekliğini belirlemeye belediyesi yetkilidir. Zemin suyu yüksek olan yerlerde bina su basman kotu belediyenin ilgili biriminden alınacak görüşe göre belirlenecektir.
A.31.2. Kot onaylı 1/1000 ölçekli hâlihazır haritalar esas alınarak tabii zemin üzerinden hesaplanır.
A.31.3. Hâlihazır haritadaki kotların yetersiz olması halinde parselin durumuna göre idare 1/500 ya da 1/200 ölçekli plan kote isteyebilir.
A.31.4. Kot alma noktalarını değiştirmek maksadıyla idareden izin alınmadan parsellerde hafriyat ya da dolgu yapılamaz.
A.31.5. Turizm, Sanayi, Ticaret vb. fonksiyon alanlarına ilişkin özel hüküm getirilmediği takdirde binalara kot her bina için ayrı olmak üzere bina köşelerinin oturacağı tabii zemin kotlarının aritmetik ortalaması alınarak verilir.

A.31.6. Tabii zeminden kotlandırma, belediyenin ilgili birimince, yapı adasının tamamının etüdü ve ilgili yapı adasını çevreleyen tüm yolların kırmızı kotunun belirlenip, belediye encümenince kabulü ile uygulanır.
A.31.7. Kırmızı kot ve arazi ortalamasına göre oluşan bina +0.00 kotunu arazi yapısı, mevcut teşekkül vb. unsurlarla birlikte değerlendirerek +/- 1.00 metre yükseltmeye ya da düşürmeye belediyesi yetkilidir.
A.31.8. Arazi ortalamasına göre oluşan bina +0.00 kotu, kırmızı kotun üzerindeyse:
* Bina +0.00 kotu ile yol kırmızı kotu arasındaki yükseklik farkının 1.50 metreden az olması halinde komşu parsellerdeki yapılaşma durumu, mevcut duvarlar, kot farklılıkları gibi unsurlar gözetilerek bina +0.00 kotu yol kotuna indirilebilir. Ancak bina +0.00 kotu ile yol kotu arasındaki yükseklik farkının +1.50 metreden fazla olması durumunda arazi kotu yol kotuna indirilemez.
* Tespit edilecek kırmızı kota göre açılacak olan yola dolgu yapılmasını gerektiren hallerde, yeni oluşan yol kotu, arazi ortalamasına göre oluşan +0.00 kotunu aşıyorsa bina +0.00 kotu doğrudan yol kotundan verilir.

* Ön bahçede yol kotu ile bina +0.00 kotu arasında kalan alan toprak altı kapalı otopark olarak kullanılabilir. Otopark amacıyla yapılacak olan duvar, parsel yol cephesine en fazla 3 metre yaklaşabilir ve yüksekliği 2.50 metreyi aşamaz. Ön bahçede yol kotu ile bina +0.00 kotu arasında yapılan toprak altı kapalı otoparktan bodrum katta yapılacak olan kapalı otoparka geçiş bağlantısı yapılabilir.

* Bina +0.00 kotu ile yol kırmızı kotu arasındaki yükseklik farkının 2.50 metreden fazla olması durumunda kademelenme yapılması zorunludur. Kademe genişliği en az 1.50 metre olacaktır.
A.31.9. Arazi ortalamasına göre oluşan bina +0.00 kotu, kırmızı kotun altındaysa:
* Kırmızı kot belirlenirken tabi zemine göre yola dolgu yapılması gerektiği hallerde bina +0.00 kotu, arazi ortalamasına göre oluşan +0.00 kotuna yola yapılan dolgu yüksekliği eklenmek suretiyle hesaplanır.
* Bina ön bahçesinde dolgu yapılabilir. Yapılacak olan dolgu sonucu oluşan duvar yüksekliği, 2.50 metreyi aşamaz. Dolgu duvarı bina ön cephesine 3 metreden fazla yaklaşamaz. Ön bahçede dolgu yapılması halinde yol seviyesinde kalan dolgu alanı otopark maksatlı kullanılabilir.
* Arka bahçede parsel en düşük kotu ile +0.00 kotu arasında kalan alanda dolgu yapılabilir. Yapılacak olan dolgu +0.00 kotunu geçemez. Arka bahçelerde yapılacak olan dolgularda duvar yüksekliği 2.50 metreyi aşamaz. 2.50 metrenin üstünde duvar çıkması durumunda kademelenme yapılacaktır. Kademeler arası genişlik zorunlu durumlar dışında 1.50 metreden az olamaz.
* Yol ile bina arasında isteğe bağlı olarak binanın yol kırmızı kotuna rastlayan katına gelecek şekilde geçit köprü yapılabilir. Geçit köprü genişliği gerekli güvenlik önlemlerini almak kaydıyla 3 metreden çok olamaz.
A.31.10. Teras evlerde alt kademedeki yapının çatı kotu, üst kademedeki yapının su basman üst kotu olacaktır.
A.31.11. Bir adada aynı yoldan yüz alan parsellerin dörtte üçünün yürürlükteki planın kot alma yöntemine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkül dikkate alınır.
A.31.12. Yapılacak istinat duvarı yüksekliği 2.50 metreyi geçemez. Parselin büyüklüğü, arazi yapısı ve formu gibi gerekçelerle istinat duvarı yüksekliğinin 2.50 metreyi zorunlu olarak geçmesi durumunda öncelikle kademelenme (teraslama) yapılacaktır. Kademe genişliği 1.50 metreden az olamaz. Parselde yapılaşmanın kademelenme yöntemi ile de sağlanamaması ve bu durumun belediye tarafından tespiti halinde bina +0.00 kotunu ve duvar yüksekliğini kademelenme yöntemini esas alarak belirlemeye belediyesi yetkilidir.
A.31.13. Parselde hafriyat yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur. Hafriyat esnasında yan parsellerdeki yapılar ve toprak kaymalarıyla ilgili önlemlerin alınması zorunludur.
A.31.14. Duvar projesi hazırlanması ve bu projelerin belediye tarafından onayı zorunludur. Ön, yan ve arka bahçelerde yapılacak duvarlara ilişkin hazırlanacak projeler belediye tarafından komşu parsellerle birlikte etüt edilerek onaylanacaktır. Duvarlar yapılmadan ana yapı yapılamaz.
A.31.15. Yapılacak olan duvarların bölgenin doğal yapısı ile uyumlu malzemeler ile kaplanması ve uygun bitki dokusu ile gizlenmesi zorunludur.
A.31.16. Parsel sınırlarında yapılan dolgu ve kazı işlemleri sonucunda kaldırım seviyesine göre en az 0.50 metre kot farkı oluşması durumunda güvenlik amaçlı bahçe duvarı ya da korkuluk yapımı zorunludur.

A.32. BODRUM KATLAR
A.32.1. Farklı kullanım türleri için (sanayi, turizm, ticaret vb.) özel plan hükmü getirilmeyen durumlarda planlama alanında ikiden fazla bodrum kat yapılamaz.
A.32.2. Tabi ya da tesviye edilmiş zeminin üstünde teknik zorunluluk dışında kısmen ya da tamamen açıkta kalan en fazla bir bodrum kat yapılabilir. Arazi yapısı nedeniyle tabi ya da tesviye edilmiş zeminin üzerinde kısmen ya da tamamen açıkta kalan birden fazla bodrum kat oluşması durumunda binanın oturacağı zemin, birden fazla bodrum kat oluşmayacak şekilde kademelendirilmek zorundadır. Her kademenin yüksekliği en çok 2.50 metre olabilir.Arazi eğimi nedeniyle zorunlu olarak tabi yada tesviye edilmiş zeminin üstünde birden fazla bodrum kat oluşması durumunda mevcut teşekkül, cadde ve sokak silueti, kent estetiği ve benzer kriterler doğrultusunda iki katı geçmemek üzere açıkta kalacak bodrum kat sayısını belirlemeye belediyesi yetkilidir. Açıkta kalacak ikinci bodrum kat hiçbir şekilde bina izdüşümünü geçemez ve iskâna konu edilemez.
A.32.3. Özel plan hükmü getirilen fonksiyon alanları hariç olmak üzere tabii zemine 0.50 metreden fazla gömülmemek ve emsale dâhil edilmek kaydıyla 1. Bodrum kat iskân edilebilir. Bodrum katların zemin kat ile içten bağlantılı olarak iskan edilmesi durumunda, bodrum katın emsale konu alan büyüklüğü bağlantılı olduğu bağımsız bölümün brüt büyüklüğünün %15'inin altına düşemez ve her durumda 15 m2'den az olmaz.
A.32.4. Bütün cepheleri tabi zemin altında kalan 1. Bodrum katında, zemin katta yapılacak ticari bağımsız bölümlerle, içten bağlantılı ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen depo amaçlı eklentiler yapılabilir. Depo amaçlı eklentiler ayrı olarak yapılması durumunda binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilebilir.
A.32.5. Daha sonradan hafredilerek açığa çıkması mümkün bulunmayan bina cephelerinde, ilave kat görünümüne neden olmayan, bütün cepheleri tamamen tabii zeminin altında kalan bodrum katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanının %20'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölümün, bağımsız bölüm brüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler katlar alanına (emsale) dâhil değildir.
A.32.6. Bodrum kat yükseklikleri planlı alanlar tip imar yönetmeliğine göre belirlenir.
A.32.7. Bina genel girişinin bina cephesinde eğimden dolayı bodrum kattan sağlanabildiği hallerde, bina genel girişi bodrum katlardan yapılabilir.
A.32.8. Özel plan hükmü getirilen fonksiyon alanları hariç olmak üzere, ikinci bodrum kat; sığınak, kömürlük, kalorifer dairesi, odunluk, depo, otopark dışında başka amaçla kullanılamaz, iskâna konu edilemez, kapıcı dairesi yapılamaz.
A.32.9. Bodrum katlarda yapılacak pencere vb. açıklıklar bina rijitliğini bozacak nitelikte olamaz.
A.32.10. Sadece otopark maksatlı kullanmak, tüm cephelerde zeminin en az 0.50 metre altında kalmak, ön bahçe ve yol yaklaşma mesafeleri içine taşmamak, yan ve arka parsel sınırına en fazla 1 metre yaklaşmak şartlarıyla bodrum kat genişletilebilir. Bodrum otoparkı için trafik güvenliğini aksatmayan gerekli standartları sağlayan giriş çıkış rampası mimari projelerde gösterilmek zorundadır. Giriş çıkış rampası inşa edilmeden ve toprak üstünde bahçe düzenlemesi yapılmadan yapı kullanma izin belgesi verilmez. Plan ile belirlenen ön bahçe yapı yaklaşım mesafesi sınırları içerinden bodrum otoparkı giriş çıkışı yapılamaz.
A.32.11. Özel plan hükmü getirilen fonksiyon alanları hariç olmak üzere, otopark olarak kullanılmayan bodrum katların alanları bina taban alanı izdüşümünü geçemez.

A.33. KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR
A.33.1. Emsale dâhil edilmek, 2.20 metreyi geçmemek, parsel sınırına ön ve arka cephelerde 3.50 metreden, yan cephelerde 3.00 metreden fazla yaklaşmamak şartlarıyla kapalı çıkma yapılabilir. Özel çelik konstrüksiyon çözümleri ve hesapları getirilmesi durumunda kapalı çıkmalara ilişkin uzunluk koşulları belediye tarafından belirlenir.
A.33.2. Açık ve kapalı çıkmaların tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şakuli mesafesi en az 1.20 metre olacaktır.
A.33.3. Tüm katlarda ve cephelerde açık çıkma yapılabilir. Balkon ve teraslarda, beşten fazla basamağı bulunan açık merdivenlerde, kotu 0.90 metreden az olan pencere boşluklarında vb. korkuluk yapımı gerektiren alanlarda fenni icaplara uygun olarak korkuluk yapılması zorunludur.
A.33.4. Açık çıkmalar parsel sınırına, ön bahçede 3.50 metreden, arka ve yan bahçelerde 3 metreden fazla yaklaşamaz.
A.33.5. 0.20 metreyi geçmeyen motif çıkmalar planla öngörülen çıkmalara ilave olarak yapılabilir.
A.33.6. Bina zemin kat giriş sahanlığı ve üstüne yapılacak giriş saçakları çıkma sayılmaz.

B. FONKSİYON ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER
B.1. MESKÜN VE GELİŞME KONUT ALANLARI
B.1.1. AYRIK NİZAM KONUT ALANLARI
B.1.1.1. Sadece emsal (E) belirtilip, yapı nizamı belirlenmeyen yapı adalarında da ayrık nizam yapılanma koşullarına uyulur.
B.1.1.2. Plan üzerinde tanımlı yapı emsali (E) ve kat adetlerine göre yapılaşma izni verilecektir. Taban alanı katsayısı oranı (TAKS) 0.20'yi geçemez.
B.1.1.3. Plan üzerinde tanımlı yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır. Yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmamış veya fonksiyon alanları için özel hüküm belirlenmemiş ise, 5 metre ve üzerinde genişliğe sahip yollardan 5 metre, 5 metrenin altında genişliğe sahip ayırıcı yaya yollarından ve sosyal donatı alanlarından 4 metre olacaktır.
B.1.1.4. Yan bahçe mesafesi 4 kata kadar olan yapılarda en az 4 metredir. Tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, 4'ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her bina ve kat için 0.50 metre arttırılmak suretiyle hesaplanacaktır.
B.1.1.5. Arka bahçe mesafesi bina yüksekliğinin yarısı (H/2) kadar olacaktır. Ancak plan ile öngörülen emsale konu yapı taban alanı katsayısı (TAKS) oranında yapı yapılamaması ya da bina derinliğinin 10 metreden az olması durumunda bina derinliği 10 metreyi sağlayacak ve plan ile öngörülen inşaat alanı kullanılabilecek şekilde arka bahçe mesafesini 3 metreye kadar düşürmeye belediyesi yetkilidir.
B.1.1.6. Yapı yaklaşma mesafelerinin uygulanması sonucunda bina derinliği 7.00 metre ve daha az çıkan parsellerde arka bahçe mesafesi 2.00 metreye kadar düşürülebilir.
B.1.1.7. Parsele birden fazla yapı yapılması durumunda iki yapı arasında kapalı ve açık çıkma uçlarından itibaren en az 8 metre mesafe bulunmak zorundadır. Aynı parsel içerisinde yapılacak iki bina arasındaki mesafe kapalı ve açık çıkma uçlarından itibaren en az 8 metre olmak üzere, 4 kattan sonraki her kat için yan bahçe yapı yaklaşım mesafesi koşullarına uyulur.
B.1.1.8. Ön ve arka cephesi yol olarak planlı parsellerde birden fazla yapı yapılması durumunda arka cephedeki yol hattında plan ile öngörülen yol yapı yaklaşım mesafesine uyulur. Arka bahçe mesafe şartı aranmaz.
B.1.1.9. Kazanılmış haklar saklı kalmak üzere 5 metre ve altında genişliğe sahip yollardan cephe alan imar parseli oluşturulamaz.
B.1.1.10. Konut maksatlı yapılarda galeri boşluğu emsale dahil edilir.
B.1.1.11. Konut alanlarında yapılacak tabii veya tesviye edilmiş zemine oturan zemin kat veya bodrum kattan başlayıp, boşluğu bina boyunca devam eden, dış cepheyle bitişik olmaksızın yapı kitlesi içerisinde tertiplenen, ortak mahallerle irtibatlandırılan, çıkmalar dâhil dar kenarı (4,00) metreden az olmayan ve bu mesafe 4 kattan sonra her kat için 0,50 m. arttırılan, üzeri gerektiğinde sökülüp-takılabilir ve şeffaf malzeme ile estetik bir şekilde örtülebilen iç bahçeler taban alanına dâhil edilmez
B.1.1.12. Kazanılmış haklar saklı kalmak üzere yapılacak ifraz işlemleri sonucunda 600 m²den küçük imar parseli oluşturulamaz. 3194/18. Madde hükümlerine göre önceden imar uygulaması tamamlanan yerlerde mahkeme kararı, imar planı revizyonu ya da tadilatı gibi gerekçelerle uygulamanın yenilenmesi zorunluluğu oluşması durumunda ilk yapılan imar uygulaması esnasında yürürlükte olan imar planı ile belirlenen minimum parsel büyüklükleri geçerlidir.
B.1.1.13. Daha önce yürürlükteki mevzuata uygun olarak ruhsatlandırılan yapılar ve önceden yapılan imar uygulamaları ile kazanılmış haklar saklıdır.
B.1.1.14. İçerisinde yapı bulunan parsellerde emsal hesabı mevcut yapı dikkate alınarak yapılır. Yeni yapının yapılmasının ardından eski yapının kaldırılacağının yazılı olarak taahhüt edilmesi halinde eski yapı emsal hesabına konu edilmez. Ancak eski yapı kaldırılmadan yeni yapı için yapı kullanma izin belgesi düzenlenemez.
B.1.1.15. İçerisinde bir veya daha fazla bina bulunan hisseli parsellerde plana göre oluşan toplam inşaat alanının aşılmaması ve parseldeki mevcut binaların yola ya da herhangi bir kamu alanına tecavüzlü olmaması şartlarıyla mevcut binaların çekme mesafelerine bakılmaksızın yeni yapı için ruhsat verilebilir.
B.1.1.16. Minimum ve maksimum parsel ve yapı ebatları şu şekilde olacaktır:
* Minimum bina ebatları (cephe ve derinlik) : 7x7 metre
* Maksimum bina ebatları
  - 4 Kata kadar (4 kat dâhil) : 25x25 metre
  - 4 Katın üzerinde : 30x35 metre
* Minimum parsel cephesi : 16 metre
* Minimum parsel derinliği : 20 metre

B.1.1.17. Önceden oluşmuş imar parsellerinde zorunluluk durumunda bina cephesini 6 metreye kadar düşürmeye ilgili idare yetkilidir.
B.1.1.18. İmar Planı sınırları içerisindeki konut veya konut altı ticaret alanlarında plan ile belirlenen emsale (E) konu toplam inşaat alanı aşılmamak kaydıyla aşağıdaki koşulları sağlayan parsellerdeki kat adedi plan değişikliği yapılmaksızın arttırılabilir:
* 3000 m² ve üzerinde büyüklüğe sahip imar parsellerinde yollardan 8.00 metre, yan bahçelerden 7.00 metre, iki yapı arasında kapalı ve açık çıkma uçlarından itibaren 14 metre yaklaşma mesafesi bırakmak şartıyla 9 kat yapı yapılabilir.

* Bir parsele birden fazla yapı yapılması durumunda kat adedi birbirinden farklı olamaz.

B.1.1.19. Plandaki kat adedinin B.1.1.18. maddesine göre arttırılması durumunda, kullanılabilecek maksimum emsale konu yapı taban alanı (TAKS değeri) "TAKS = KAKS (Emsal) / kat adedi" formülü ile hesaplanır. Bu formüle göre yapılan TAKS hesabında çıkan küsuratlı sonuçlar emsale konu toplam inşaat alanı aşılmamak şartıyla bir üst yüzdelik dilime tamamlanabilir.

B.1.1.20. Parsel yüzölçümüne bağlı olarak plandaki kat adedinin arttırılması durumunda emsale konu yapı taban alanı büyüklüğü 250 m²'den az olamaz. Arka bahçe mesafesi bina yüksekliğinin yarısının (H/2) altına düşemez.
B.1.1.21. Yapı bloğunun oturacağı tabii zemin eğiminin %30'un üstünde olması halinde teras ev yapılabilir. Teras genişliği en az 6.00 metre, en fazla 10. 00 metre olacaktır. Terasların en az %50'si çatı bahçesi olarak kullanılmak zorundadır.
B.1.1.22. Teras ev yapılması halinde maksimum yapı cephesi 25.00 metre, maksimum yapı derinliği ise 40.00 metre olacaktır.
B.1.1.23. Teraslarda kapalı alan oluşturulamaz. Açık alanlar sonradan sökülüp takılabilir ya da sabit malzemelerle kapatılamaz.

B.2. KONUT ALTI TİCARET ALANLARI
B.2.1. Bu alanlarda ticari amaçlı yapılar, bürolar, iş hanları, alışveriş merkezleri, lokanta, kafeterya gibi eğlence yerleri, bankalar, sinema, tiyatro gibi sosyal ve kültürel aktivite alanları ile yönetim ile ilgili tesis vb. yapılar yer alabilir.
B.2.2. Plan üzerindeki ticaret taraması, parselde yapılacak yapının ilgili yola bakan cephesinin ticaret alanı maksatlı kullanılabileceğini sembolize etmekte olup, ifraz hattı niteliği taşımaz.
B.2.3. Plan üzerinde ticaret taraması bulunan alanlarda zemin katın ticaret olarak kullanımı ve asma kat yapılması zorunludur. Diğer katlar, konut veya ticaret olarak yapılaşabilir. 12 metre ve üzeri genişliğe sahip yollardan cephe alan parsellerde zemin katlar isteğe bağlı ticaret amaçlı kullanılabilir. Diğer katlar konut olarak yapılaşacaktır.
B.2.4. Sadece zemin katın ticaret amaçlı kullanımı durumunda taban alanı katsayısı (TAKS):0.20'yi aşamaz.
B.2.5. Konut altı ticaret alanı olarak planlı, 4000 m² ve üzerinde büyüklüğe sahip parsellerde, tüm katlar ticaret amaçlı kullanılabilir. Bu durumda plandaki emsale konu toplam inşaat alanı sabit kalmak üzere maksimum yapı taban alanı katsayısı oranı (TAKS): 0.40 olarak uygulanabilir.
B.2.6. Büyüklüğü gereği "A.18." maddesinde belirlenen otopark sayısını karşılayamayan parsellerde yapı taban alanı katsayısı arttırılamaz.
B.2.7. Tüm katlarda ticaret maksatlı yapılaşmak şartıyla büyüklüğü 4000 m²'ye kadar olan parsellerde bina ebatları en fazla 40x40 metre olabilir. 4000 m² ve üstünde büyüklüğe sahip parsellerde yapılacak olan yatırımın niteliğine göre bina cephe ve derinliğini belirlemeye belediyesi yetkilidir.
B.2.8. Tüm katların ticaret amaçlı kullanımı durumunda üç bodrum kat yapılabilir. Tabi ya da tesviye edilmiş zeminin üstünde kısmen ya da tamamen açıkta kalan en fazla bir bodrum kat yapılabilir.
B.2.9. Tüm katların ticaret amaçlı kullanımı durumunda kısa süreli duraklamalar ve LPG'li araçlar için yeterli sayıda açık otopark yapılması zorunludur. Açık otopark kapasitesini yapılacak tesisin fonksiyonuna göre belediyesi belirlemeye yetkilidir.
B.2.10. Tüm katların ticaret amaçlı kullanımı durumunda mimari projesinde oluşturulacak galeri boşluğunun alanı TAKS'ın %20'sini geçemez.
B.2.11. Zemin katta ticaret kullanımı zorunlu olan bölgelerde bina +0.00 kotu ada bütününde tespit edilerek belediye encümenince onanan yol kırmızı kotuna göre verilir.
B.2.12. Yanıcı, patlayıcı ve çevre kirliliğine yol açan ticari faaliyetlerde bulunulmasına izin verilmez.
B.2.13. Tüm bağımsız ticari bölümlerde uygun büyüklükte wc ve lavabo bulunması zorunludur.
B.2.14. Burada belirtilmeyen hususlarda sırasıyla "A. GENEL HÜKÜMLER" ve "B.1. MESKÜN VE GELİŞME KONUT ALANLARI" başlığı altında belirlenen koşullara uyulur.
B.3. ARITMA TESİS ALANLARI
B.3.1. Bu alanda her türlü sıvı atığın ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde arıtılması ve/veya bertaraf edilmesi için gerekli yapılar yapılabilir.
B.3.2. Yapılacak olan yapılar için ilgili kanun, yönetmelik, genelge, tüzük ve tebliğlere uyulacaktır.
B.3.3. Alanda oluşacak koku ve görüntü kirliliğine karşı uygun bitkilerle peyzaj projesi hazırlanması zorunludur.
B.3.4. Alan içerisinde 2 katı aşmayan tesisi bütününe hizmet edecek idari ve sosyal tesisler yapılabilir.
B.3.5. Yapı yaklaşma mesafesi, yapılaşma yoğunluğu, yapı yüksekliği gibi hususlar ihtiyaca göre belediyesince belirlenecektir.
B.4. BELEDİYE HİZMET VE RESMİ KURUM ALANLARI
B.4.1. Bu alanlarda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5. Maddesinin "a" ve "h" bentlerinde belirlenen yapılar yapılabilir.
B.4.2. Onaylı imar planı ile kazanılmış haklar saklı olup, yeni yapılacak düzenlemelerde en küçük parsel büyüklüğünün belirlenmesi için mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin eki sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri tablosuna ya da ilgili bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklüklerine uyulacaktır.
B.4.3. Yapılaşmalar plan üzerindeki yapı yaklaşım mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak gerçekleştirilecektir. Yapılaşma koşulları plan üzerinde tanımlı değilse yapılacak olan yatırımın ihtiyacına göre belediye tarafından belirlenecektir.
B.4.4. Bodrum, çatı, kat yüksekliği, kot verilmesi vb. diğer hususlarda yapılaşma koşullarını belirlemeye belediyesi yetkilidir.

B.5. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI
B.5.1. Bu alanlarda aile sağlığı merkezi, basamak sağlık tesisleri, ağız ve diş sağlığı merkezleri, doğum ve çocuk bakım evleri, devlet, eğitim, ihtisas, araştırma hastaneleri, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezleri ve sağlık kampüsleri gibi tesisler yapılabilir.
B.5.2. Yapılaşma plan üzerindeki yapı yaklaşım mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak gerçekleştirilecektir. Yapılaşma koşulları plan üzerinde tanımlı değilse yapılacak olan yatırımın ihtiyacına göre belediye tarafından belirlenecektir.
B.5.3. Bodrum, çatı, kat yüksekliği, kot verilmesi vb. diğer hususlarda yapılaşma koşullarını belirlemeye belediyesi yetkilidir.
B.5.4. Onaylı imar planı ile kazanılmış haklar saklı olup, yeni yapılacak düzenlemelerde en küçük parsel büyüklüğünün belirlenmesi için mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin eki sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri tablosuna ya da ilgili bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklüklerine uyulacaktır.

B.6. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI
B.6.1. Sosyal tesis alanı olarak planlanan bölgelerde huzur evi, rehabilitasyon merkezi, öğrenci yurtları gibi tesisler plan üzerindeki yapı yaklaşım mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılabilir. Yapılaşma koşulları plan üzerinde tanımlı değilse yapılacak olan yatırımın ihtiyacına göre belediye tarafından belirlenecektir.
B.6.2. Kültürel tesis alanı olarak planlanan bölgelerde sinema, tiyatro, sergi salonu gibi sanatsal faaliyetlerin yapılmasına ve izlenmesine imkân sağlayacak tesisler plan üzerindeki yapı yaklaşım mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılabilir. Yapılaşma koşulları plan üzerinde tanımlı değilse yapılacak olan yatırımın ihtiyacına göre belediye tarafından belirlenecektir.
B.6.3. Bodrum, çatı, kat yüksekliği, kot verilmesi vb. diğer hususlarda yapılaşma koşullarını belirlemeye belediyesi yetkilidir.
B.6.4. Onaylı imar planı ile kazanılmış haklar saklı olup, yeni yapılacak düzenlemelerde en küçük parsel büyüklüğünün belirlenmesi için mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin eki sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri tablosuna ya da ilgili bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklüklerine uyulacaktır.

B.7. EĞİTİM TESİS ALANLARI
B.7.1. OKUL ÖNCESİ EĞİTİM TESİSLERİ ALANI (KREŞ)
B.7.1.1. Bu alanlarda kamu mülkiyetinde olmak üzere anaokulu, kreş gibi tesisler ve bu tesislere ait hizmet binaları yapılabilir.
B.7.1.2. Onaylı imar planı ile kazanılmış haklar saklı olup, yeni yapılacak düzenlemelerde en küçük parsel büyüklüğünün belirlenmesi için mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin eki sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri tablosuna ya da ilgili bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklüklerine uyulacaktır.
B.7.1.3. Yapılaşma plan üzerinde öngörülen yapı yaklaşım mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılacaktır. Yapılaşma koşulları plan üzerinde tanımlı değilse yapılacak olan yatırımın ihtiyacına göre belediye tarafından belirlenecektir.
B.7.1.4. Bodrum kat yapımı, çatı katı yapımı, kat yüksekliği, binalara kot verilmesi, yapı cephe ve derinlikleri vb. diğer hususlarda yapılaşma koşullarını belirlemeye belediyesi yetkilidir.

B.7.2. İLKÖĞRETİM TESİSLERİ ALANLARI
B.7.2.1. Bu alanlarda kamu mülkiyetinde olmak üzere ilkokul, ortaokul ve bu tesislere ait hizmet binaları yapılabilir.
B.7.2.2. Onaylı imar planı ile kazanılmış haklar saklı olup, yeni yapılacak düzenlemelerde en küçük parsel büyüklüğünün belirlenmesi için mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin eki sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri tablosuna ya da ilgili bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklüklerine uyulacaktır.
B.7.2.3. Yapılaşma plan üzerinde öngörülen yapı yaklaşım mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılacaktır. Yapılaşma koşulları plan üzerinde tanımlı değilse yapılacak olan yatırımın ihtiyacına göre belediye tarafından belirlenecektir.
B.7.2.4. Bodrum kat yapımı, çatı katı yapımı, kat yüksekliği, binalara kot verilmesi, yapı cephe ve derinlikleri vb. diğer hususlarda yapılaşma koşullarını belirlemeye belediyesi yetkilidir.

B.7.3. ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ ALANLARI
B.7.3.1. Bu alanlarda kamu mülkiyetinde olmak üzere her türlü lise ve bu tesislere ait hizmet binaları yapılabilir.
B.7.3.2. Onaylı imar planı ile kazanılmış haklar saklı olup, yeni yapılacak düzenlemelerde en küçük parsel büyüklüğünün belirlenmesi için mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin eki sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri tablosuna ya da ilgili bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklüklerine uyulacaktır.
B.7.3.3. Yapılaşma plan üzerinde öngörülen yapı yaklaşım mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılacaktır. Yapılaşma koşulları plan üzerinde tanımlı değilse yapılacak olan yatırımın ihtiyacına göre belediye tarafından belirlenecektir.
B.7.3.4. Bodrum kat yapımı, çatı katı yapımı, kat yüksekliği, binalara kot verilmesi, yapı cephe ve derinlikleri vb. diğer hususlarda yapılaşma koşullarını belirlemeye belediyesi yetkilidir.

B.8. İBADET ALANLARI
B.8.1. Bu alanlarda kamu mülkiyetinde olmak üzere ibadet yerleri ve bu tesislere ait müştemilat binaları yapılabilir.
B.8.2. Onaylı imar planı ile kazanılmış haklar saklı olup, yeni yapılacak düzenlemelerde en küçük parsel büyüklüğünün belirlenmesi için mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin eki sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri tablosuna ya da ilgili bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklüklerine uyulacaktır.
B.8.3. Yapılaşma plan üzerinde öngörülen yapı yaklaşım mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılacaktır. Yapılaşma koşulları plan üzerinde tanımlı değilse yapılacak olan yatırımın ihtiyacına göre belediye tarafından belirlenecektir.
B.8.4. Bodrum, çatı, kat yüksekliği, kot verilmesi vb. diğer hususlarda yapılaşma koşullarını belirlemeye belediyesi yetkilidir.

B.9. PAZAR ALANLARI
B.9.1. Bu alanlar gıda, sebze, meyve türü ürünlerin tüketiciye satıldığı alanlardır.
B.9.2. Pazar alanlarında belediye tarafından sosyal ihtiyaçları gidermeye dönük bir (1) katı (5.50 metre) geçmeyen büfe, lokanta, wc, zabıta bürosu gibi kapalı alanlar oluşturulabilir. Toplam kapalı alan büyüklüğü, pazar alanı büyüklüğünün % 5'ini aşamaz.
B.9.3. Pazar alanının üst kısmı yanları açık olmak kaydıyla, 7 metreyi geçmeyecek şekilde gölgelik amaçlı kapatılabilir.
B.9.4. Pazar kurulmayan günlerde otopark alanı olarak kullanılabilir. Ayrıca imar planlarında Pazar alanı olarak ayrılan taşınmazların altı tamamı toprak altında olmak kaydıyla kapalı otopark, sosyal ve kültürel tesis amaçlı kullanılabilir.
B.10. PARKLAR VE ÇOCUK BAHÇELERİ
B.10.1. Toplumun yararlanması için ayrılan park, oyun bahçesi, çocuk bahçesi alanları toplamıdır.
B.10.2. Park alanı olarak tanımlı alanlarda 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 helâ, 1 katı, h:4.50 metreyi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0.03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergola, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesisler yapılabilir.
B.10.3. Çocuk bahçesi olarak tanımlı alanlarda çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayacak tesisler yapılabilir. Bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçleri ile büfe, havuz, pergola ve genel helâdan başka tesis yapılamaz.

B.11. SPOR VE OYUN ALANLARI
B.11.1. Halkın spor ve oyun ihtiyacının karşılanması, sportif faaliyetlerin yapılabilmesi için kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda futbol, basketbol, voleybol, tenis vb. spor alanları, açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir.
B.11.2. Seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik olarak yapılacak yapıların emsali (E): 0.05'i, kat adedi ikiyi, asma katlı yapılarda 9.30 metreyi, asma katsız yapılarda 8.30 metreyi geçemez.

B.12. TRAFO MERKEZLERİ

B.12.1. Bu alanlarda elektrik enerjisini dağıtmaya dönük trafo tesisleri TEDAŞ görüşü doğrultusunda yapılabilir.

B.12.2. Trafo parsellerinde minimum parsel ve yapı yaklaşım mesafe şartı aranmaz. Ancak yapı yaklaşma mesafesi hususunda mevcut teşekküle uyulur.

B.12.3. İhtiyaç olması halinde park alanları içerisinde 40 m²'yi aşmayan trafo alanları ayrılabilir.

B.13. MEZARLIK ALANLARI

B.13.1. Plan üzerinde mezarlık alanı olarak tanımlı alanlar doğal karakteri ile korunacaktır.

B.13.2. Mezarlık vasıflı ağaçlandırılacak alanlarda mezarlık yerlerinin inşası ile cenaze nakil ve defin işlemleri hakkında yönetmelik hükümleri çerçevesinde işlem yapılır.

B.14. ORMAN VE 2/B ALANLARI

B.14.1. "Orman alanı" olarak gösterilen alanlar, devlet ormanları, hükmi şahsiyetine haiz amme müesseselerine ait ormanlar, özel ormanlar veya muhafaza ormanları olup, 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi alanlardır.

B.14.2. Uygulamada sınırlar konusunda tereddüt oluşması halinde orman kadastro sınırları esas alınacak olup ilgili kurum görüşünün alınması şarttır.

B.14.3. Hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın, orman mülkiyetinde olan ve Orman Genel Müdürlüğü'nce tahsisi yapılan alanlar, gerekli izinler ve Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın görüşünün alınması kaydı ile bu planda değişiklik yapılarak tahsis süresi dâhilinde tahsis amacına uygun olarak kullanılabilir.

B.14.4. Orman veya 2/B olarak gösterimi yapılmakla beraber Orman/2B arazi kullanımı dışında kaldığı ilgili idaresince/idarelerince tespit edilmiş olan alanlarda; varsa bu planın onayı öncesi onaylı imar planı koşulları geçerlidir.

B.14.5. Orman alanları içinde, özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş) ve bu planın onayından önce onaylı imar planı bulunmayan alanlarda yapılanma koşulları ve ifraz işlemlerinde "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar" başlığı altında yer alan hükümler geçerlidir. Müştemilatlar emsale dâhildir.

B.14.6. Orman alanları içerisindeki plan ile öngörülen yollarda Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın izni alınmadan yol genişletme ve yeni yol açma çalışması yapılamaz.

B.14.7. Planda orman alanı olarak tanımlı olmasına rağmen, orman Kanunu'nun 2.maddesinin (b) bendi kapsamı dışına çıkarılıp hazineye devredilerek özel mülkiyete satışı gerçekleşmiş olan alanlar, mahkeme kararları sonucu doğacak haklar saklı kalmak kaydıyla, satış amaçları doğrultusunda kullanılacaktır.

B.14.8. Kentsel alan olarak imar planına konu edilerek özel mülkiyete satışı gerçekleştirilmiş olan 2/B vasıflı parsellerde, Orman ve Su İşleri Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı'nın yetkili kurumlarından uygun görüş alınmak kaydıyla satış amacı doğrultusunda yürürlükteki imar planına göre uygulama yapılabilir.

B.14.9. Planda orman alanı olarak gösterimi yapılmakla birlikte, Orman Kanunu'nun 2.maddesinin (b) bendi kapsamında kalan parseller var ise, bu parsellerden özel mülkiyete satışı gerçekleşmiş olanlara yönelik imar planı talepleri; Antalya Burdur Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri kapsamında belediyesince değerlendirilecektir.

ETKİ PLANLAMA
Kurtdusi Müh.oğlu & [illegible] Barcın
Kadıpaşa Mah. [illegible] Sok. No:6/7 [illegible]/ALANYA
Tel: 0242 513 72 92
ALANYA V.D. 616 037 8738

ANTALYA İL; ALANYA İLÇESİ TÜRKLER MAHALLESİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

ÖLÇEK:1/5000

GÖSTERİM

PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN REVİZYONU SINIRI

KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANI

- ORTA YOĞUNLUKTA (121-250 Kişi/ha)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCARET - KONUT ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- PAZAR ALANI

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

- ORMAN ALANI

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- EĞİTİM ALANI
- SAĞLIK ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- SPOR ALANI
- İBADET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK VE YEŞİL ALAN
- MEZARLIK ALANI

TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

- 1. DERECE KENT İÇİ YOLLAR(30 m,20 m,18 m)
- 2. DERECE KENT İÇİ YOLLAR (15 m, 12 m)

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

- ENERJİ NAKİL HATTI

SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

- ATIKSU TESİSLERİ ALANI (ARITMA MERKEZİ)
- SU YÜZEYLERİ (SULAMA KANALI, KARGI VE DELİCE ÇAYI)

A. GENEL HÜKÜMLER

A.1. YASA VE YÖNETMELİKLER

Bu plan ve plan kapsamında yer almayan konularda, kanunlar ve ilgilisine göre /

A.1.1. 5761 / 4957 / 2634 sayılı turizmi teşvik kanunu ve yönetmelikleri,

A.1.2. 3194 sayılı İmar kanunu ve yönetmelikleri,

A.1.3. 2863/2863 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu ve ilgili yönetmelikleri,

A.1.4. 2872 sayılı çevre kanunu ve yönetmelikleri,

A.1.5. 6831/3373 sayılı orman kanunu ve yönetmelikleri,

A.1.6. 1216 Sayılı büyükşehir Belediyesi kanunu,

A.1.7. 6360 sayılı on üç ilde büyükşehir belediyesi ve yirmi altı ilçe kuruluşun ile bazı kanun ve kanun hükmünde kararnamelerde değişiklik yapılmasına dair kanun,

A.1.8. 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun ve yönetmelikleri,

A.1.9. 3621 sayılı Kıyı kanunu ve uygulama yönetmeliği,

A.1.10. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik,

A.1.11. Deprem Bölgelerinde yapılacak binalar hakkında yönetmelik,

A.1.12. Park alanlar ile imar yönetmeliği,

A.1.13. Mekânsal planlar yapım yönetmeliği,

A.1.14. 1380 sayılı su ürünleri kanunu ve ilgili yönetmelikleri,

A.1.15. 5578/5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu ve uygulama yönetmeliği,

A.1.16. Karayolları kanununda yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik,

A.1.17. 7269 sayılı umumi hayata mülaşir afetler zeylinde alınacak tedbirler ve yapılacak yardımlara dair kanun ve ilgili yönetmelikleri,

A.1.18. 5442 sayılı İl idaresi kanunu,

A.1.19. 4373 sayılı "taşkın suların ve baskınlarına karşı korunma kanunu " ve yönetmelikleri,

A.1.20. 1593 sayılı umumi hıfzıssıhha kanunu ve çayırlıklar müessesesler yönetmeliği,

A.1.21. Sığınak yönetmeliği,

A.1.22. Çöplerle yönetmeliği (Yönetmelik standartlarını aşan özel hüküm getirilmemişse),

A.1.23. Elektrik kuvvetli akım tesisleri yönetmeliği,

A.1.24. İşyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik,

A.1.25. Su kirliliği kontrol yönetmeliği,

A.1.26. ASAT Genel Müdürlüğü tarafından su kaynaklarının korunması ve teksiz altyapıya ilişkin çıkarılan yönetmelikler,

A.1.27. Binalarda yangından korunması hakkında yönetmelik,

A.1.28. Katı atıkların kontrolü yönetmeliği,

A.1.29. Çevresel gürültünün değerlendirilmesi ve yönetimi yönemeliği,

A.1.30. Tehlikeli atıkların kontrolü yönetmeliği,

A.1.31. Tehlikeli kimyasallar yönetmeliği,

A.1.32. Toprak kirliliği yönetmeliği,

A.1.33. Çevresel etki değerendirmesi yönetmeliği

A.1.34. Hava kalitesi değerlendirme ve yönetimi yönetmeliği

A.1.35. Binalarda enerji performansı yönetmeliği

A.1.36. Yapı malzemeleri yönetmeliği,

A.1.37. Yapı malzemelerinin taşıt olacağı kifayetler hakkında yönetmelik ve diğer mevzuata uyulacaktır.

A.2. Plantama alanında inşaat uygulaması ve yapılaşma aşamalarında tescil edilmemiş, tarihi değeri olan, kalıntılar ve yapılar bulunması halinde uygulama ve yapılaşma durdurularak yerel mülki amirlere, belediyesine ve Antalya Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'na bilgi verilmesi zorunludur.

A.3. Sit alanlarında ve tescilli yapı koruma alace ersrtarı içerisinde her türlü uygulama için, konu ve ilgisine göre Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu veya Taşınır Kültür Varlıkları Koruma Bölge Komisyonunun uygun görüşünün alınması zorunludur.

A.4. Plana esas pozisyon ve Jeolojik etüdler yapılmış onaylanmadan yürütülemez. Yapılacak olan jeolojik-Jeoteknik etüt onaylanmadan yapılaşma uygun olmayanlar, farklı arsalar vb. karıştır getirilmesi durumunda plan üzerinde gerekli değişiklikler yapılmasına ve uygulama yapılabilir. Jeolojik etüt fonksiyonlarının plan üzerinde gösterilmekzorundadır.

B. FONKSİYON ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

B.1. ORTA YOĞUN MESKON VE GELİŞME KONUT ALANLARI

B.1.1. Yazı yoğunluğu birüll 121-250 kişi/hektar aralığında olup, Emsal (E) kat adedi ait ölçekli planlarda belirtenecektir.

B.1.2. Daha önce yürütülüktel mevcutta uygun olarak ruhsatlandırılan yapılar ve önceden yapılan inşaat uygulamaların ile kazanılmış haklar saklıdır.

B.1.3. Bina ve parsellerin ilişkin maksimum cephe ve derinlikler, minimum parsel büyüklükleri, yapı yaklaşımına sınırları, ön bahçe ve çatıları boşluksan, kat plânlarıyla belirtenecektir.

B.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

B.2.1. TİCARET-KONUT ALANLARI (TİCK)

B.2.1.1. Planda TİCK gösterimi ile tanımlanan alanlarda zemin katların ticaret amaçlı, normal katların konut amaçlı kullanma zorunludur.

B.2.1.2. Plan üzerindeki TİCK gösterimi, parselde yapılacak yapının ilgili yola bakan cephesinin ticaret alanı maksatlı kullanılabileceği mesafeye sınırlı olup, ihraz hallı nitelikli taşımaz.

B.2.1.3. Tarlacı, pansiyon ve cevle kirliliğine yol açan ticaret faaliyetlerinde bulundurmasına izin verilmez.

B.2.1.4. Planda TİCK gösterimi ile tanımlanan alanlarda minimum parsel boyutuğu, asma kat yapımı, bina subasman kotu hesabı, yapı yaklaşma mesafesi, ve yüksekliklerl gibi uygulamaya yönelik hükümler 1/1000 ölçekli planlarda belirtenecektir.

B.2.1.5. Sunada belirtilmeyen hususlarda "A. GENEL HÜKÜMLER" başlığı altında belirtenen kısıtlamalara uyulur.

B.2.2. PAZAR ALANLARI

B.2.2.1. Bu alanlar gıda, sebze, meyve kürü ürünlerin satıcılıyo satıldığı alanlardır.

B.2.2.2. Pazar kurulmayan gününde otoparkı alanı olarak kullanılabilir. Ayrıca imar planlarında Pazar alanı olarak ayrılan taşınmazlarınatta tamamı toprak altında olmak kaydıyla kapalı otopark, sosyal ve kültürel tesis amaçlı kullanılabilir.

B.2.2.3. Yapılaşmayaİlişkin diğer hususlar 1/1000 ölçekli plan hükümleriyle belirtenecektir.

B.2.3. KAMU HİZMET VE BELEDİYE HİZMET ALANLARI (KHA-BHA)

B.2.3.1. Bu alanlarda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5. Maddesinin "a" ve "b" bentlerinde belirtenen yapılar yapılabilir.

B.2.3.2. Önceki imar planı ile kazanılmış haklar saklı olup, yeni yapılacak düzenlemelerde en küçük parsel büyüklüğünün belirtenmesi için mekânsal planlar yapım yönetmeliğinneki sosyal ve teknik altyapı alanlarının ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri tabloesnd ya da ilgili bakanlıkların alan büyüklüklerine uyulacaktır.

B.2.3.3. Yapılaşmayaİlişkin diğer hususlar 1/1000 ölçekli plan hükümleriyle belirtenecektir.

B.2.4. TOPTANCI HAL KOMPLEKSİ

B.2.4.1. Bu alanlarda 11.02.2016 tarihinde yürürlüğe giren 5957 sayılı sebze ve meyvelerle yetenli iaaz ve tabaa perinji bulunan diğer malların (canlılar dahil) düzenlenmesi kanun ve bu kanuna bağlı olarak çıkarılan yönetmeliklerle ve genelgelerinde uygulama yapılır.

B.2.4.2. Yapılaşmayaİlişkin diğer hususlar 1/1000 ölçekli plan hükümleriyle belirtenecektir.

B.3. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

B.3.1. EĞİTİM ALANLARI

B.3.1.1. Bu alanlarda kamu ve özel mülkiyette olmak üzere anaokulu, İlkokul, ortaokul, lise ve bu tesislere ait hizmet binaları yapılabilir.

B.3.1.2. Onaylı imar planı ile kazanılmış haklar saklı olup, yeni yapılacak düzenlemelerdeen küçük parsel büyüklüğünün belirtenmesi için mekânsal planlar yapım yönetmeliğinineki sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri tabloesnd ya da ilgili bakanlıkların alan büyüklüklerine uyulacaktır.

B.3.1.3. Yapılaşmayaİlişkin diğer hususlar 1/1000 ölçekli plan hükümleriyle belirtenecektir.

B.3.2. SOSYAL TESİS ALANLARI

B.3.2.1. Bu alanlarda toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yaşlılarına yardım, yaşlı ve engelli bakımevi, [illegible] İstasyonmerkezi, toplum merkezi, İstiraat evleri gibi fonksiyonlar [illegible] vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki yapılar yapılabilir.

B.3.2.2. Yapılaşmayaİlişkin diğer hususlar 1/1000 ölçekli plan hükümleriyle belirtenecektir.

B.3.3. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

B.3.3.1. Bu alanlarda toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konsert, konferans, konçra salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi kamu veya özel mülkiyetteki yapılar yapılabilir.

B.3.3.2. Yapılaşmayaİlişkin diğer hususlar 1/1000 ölçekli plan hükümleriyle belirtenecektir.

B.3.4. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI

B.3.4.1. Bu alanlarda ana sağlığı merkezi, basamak sağlık tesisleri, ağız ve diş sağlığı merkezleri, doğum ve çocuk bakım evleri, dispanser, klinik, araştırma hastaneleri, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezleri ve sağlık kampüsleri gibi kamu ve özel mülkiyetteki yapılar yapılabilir.

B.3.4.2. Yapılaşmayaİlişkin diğer hususlar 1/1000 ölçekli plan hükümleriyle belirtenecektir.

B.3.5. İBADET ALANLARI

B.3.5.1. Bu alanlarda İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve kültürünün, dini tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait; kişinin, kütüphane, aşevi, misafirhanelerin, açık veya zeredi altında kapalı otoparkın da yapılabileceği alanlardır.

B.3.5.2. Yapılaşmayaİlişkin diğer hususlar 1/1000 ölçekli plan hükümleriyle belirtenecektir.

B.3.6. SPOR ALANLARI

B.3.6.1. Bu alanlarda halkın spor ve oyun ihtiyacını karşılamak üzere açık ve kapalı tesisler yapılabilir.

B.3.6.2. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparkılar ile seyirci ve faaliyetlerine ilişkin ticari ünitelar yer alabilir.

B.3.6.3. Yapılaşmayaİlişkin diğer hususlar 1/1000 ölçekli plan hükümleriyle belirtenecektir.

B.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLARI

B.4.1. PARKLAR, ÇOCUK BAHÇESİ ALANI

B.4.1.1. Toplumun yararlanmasına ilişkin ayrılan park, oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, rekreasyon ve fiji alanları toplanmıdır.

B.4.1.2. Yapılaşmayaİlişkin hususlar 1/1000 ölçekli plan hükümleriyle belirtenecektir.

B.4.2. MEZARLIKLAR

B.4.2.1. Cenazelerin defnedildiği/mezar yerleri, defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, imam, gasıhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, hela ile otopark da yapılabilen alanlardır.

B.4.2.2. Bu alanlarda mezarlık yerlerinin inşası ile cenaze nakil ve defin işlemleri hakkında yönetmelik hükümleri çerçevesinde işlem yapılır.

B.5. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

B.5.1. ORMAN ALANLARI

B.5.1.1. "Orman alanı" olarak gösterilen alanlar, devlet ormanları, hükmi şahsiyetine haiz amme müesseselerinin ait ormanlar, özel ormanlar veya muhafaza ormanları olup, 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi alanlardır.

B.5.1.2. Uygulamada sınırlar konusunda tereddüt oluşması halinde orman kadastrı esasları esas alınacak olup ilgili kurum görüşünün alınması şartlar.

B.5.1.3. Nazıl kullanmadı kalıpma bakımınaksanı, orman mülkiyetinde olan ve Orman Genel Müdürlüğü'nce tahsisi yapılan alanlar, gerekli izinler ve Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın görüşünün alınması kaydı ile bu planda olarak kullanılabilir.

B.5.1.4. Orman alanları içinde, özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş) ve bu planın onaylandan önce onaylı imar planı bulunmayan alanlarda"Tarımsal Nitelikli Korunacak Alanlar" başlığı altında yer alan hükümler geçerlidir.

B.5.1.5. Kentsel alan olarak imar planına konu edilerek özel mülkiyete satışı gerçekleştirilmişolan 238 vesaitli parsellerde, Orman ve Su İşleri Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı'nın yetkili kurumlarından uygun görüş alınmak kaydıyla satış amacı doğrultusunda yürütülüktel imar planına görre uygulama yapılabilir.

B.5.1.6. Orman Kanunu'nun 2 maddesinin (b) bendi kapsamındakalan parsellerden özel mülkiyete satışı gerçekleşmiş olanlara yönelik imar planı talepleri Antalya Bursa'ı daparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Plan hükümleri kapsamında belediyesince değerendirilecektir.

B.6. TEKNİK ALT YAPI ALANLARI

B.6.1.ATIKSU TESİSLERİ ALANI (ARITMA MERKEZİ)

B.6.1.1.Bu alanda iher türlü sıvı atığın ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde arıtılması ve/veya berlaraf edilmesi için gerekli yapılar yapılabilir, tedbirlere uyulacaktır.

B.6.1.3.Alanda olusacak koku ve görüntü kirliliğine karşı uygun bitkiler peyzaj projesi hazırlanması zorunludur.

B.6.1.4.Alan içerisinde 2 adet aşmayan tesisi bütününe hizmet edecek idari ve sosyal tesisler yapılabilir.

B.6.1.5.Yapı yoğunluğu, yapılaşma mesafesi, yapılaşma yoğunluğu, yapı yüksekliği gibi hususlar ihtiyaca göre belediyesincebelirtenecektir.