



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:24.07.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	AKSEKİ BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.07.2018 tarihli toplantısında gündemin 127. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Akseki Belediye Meclisinin 04.06.2018 tarih ve 53 sayılı kararı ile uygun bulunan, Akseki İlçesi, Cevizli Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarındaki "Ticaret Alanlarında üst katlar Konut olarak kullanılabilir." şeklinde yer alan 5.3. maddesinin " Ticaret Alanlarında zemin katlar Ticaret üst katlar Konut olarak veya tamamı Konut Alanı olarak kullanılabilir." şekline değiştirilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Akseki Belediye Meclisinin 04.06.2018 tarih ve 53 sayılı kararı ile uygun bulunan, Akseki İlçesi, Cevizli Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarındaki "Ticaret Alanlarında üst katlar Konut olarak kullanılabilir." şeklinde yer alan 5.3. maddesinin " Ticaret Alanlarında zemin katlar Ticaret üst katlar Konut olarak veya tamamı Konut Alanı olarak kullanılabilir." şeklinde değiştirilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Sadullah BAYAR
İmar Kom. Üyesi

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

BELEDİYE MECLİS KARARI

Karar Tarihi : 04/06/2018

Karar No : 2018/53

Belediye Meclisini Teşkil
Eden Üyelerin Adı ve
Soyadı

Belediye Başkanı : Mustafa İsmet UYSAL
Üyeler : Halil İbrahim TELLİOĞLU, Hakkı Uğur
GÜNDOĞDU, Mustafa EROĞLU, Tuba ÇALIŞKAN KURT,
Mehmet UYAR, Mehmet TEKİN, Kazım KARA, Erol ÖZDEMİR,
Mehmet Ali ERDOĞAN ve Osman Salih ÇELİKEL'in
iştirakleriyle 04/06/2018 tarihinde Pazartesi günü saat 14.00'da
toplanan Akseki Belediye meclisince;

ÖZÜ : MECLİS KARARI
KARAR : İMAR KOMİSYON RAPORUNUN GÖRÜŞÜLMESİ HK.

5393 sayılı Belediye Kanununun 20 . maddesi gereği Haziran 2018 ayı toplantısı için 04/06/2018 tarihinde Pazartesi günü saat 14.00'da Belediyemiz Toplantı Salonunda toplanıldı.

Gündemin 1. Maddesini oluşturan İmar Komisyon Raporu ilgili konunun görüşülmesine geçildi.

Belediyemiz Meclisinin 03/05/2018 tarih ve 46 sayılı kararı ile komisyona havale edilen Cevizli mahallesi Uygulama imar planı notlarında Ticaret alanları ile ilgili 5.3. maddenin düzenlenmesine ilişkin hazırlanan dosyanın görüşülmesinde;

Akseki İlçesi Cevizli Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Notu değişikliğine ilişkin Şehir Plancısı tarafından hazırlanan dosya komisyonca incelendi.

Mevcut Plan Notlarında 5.3. Maddede "Ticaret Alanlarında Üst Katlar konut olarak kullanılabilir" hükmü bulunmaktadır. Gerek Konut Alanları, gerekse Ticaret Alanları için planlar kadar arz-talep dengesi de yönlendirici olmaktadır. Cevizli Mahallesinde Ticaret Alanı talebinden çok Konut Alanı talebi bulunmaktadır. Planda Ticaret Alanı olarak belirlenen alanlarda plan notunun 5.3. Maddesince Üst Katlarda konut yapılabilmektedir. Ancak Ticaret Alanı olarak belirlenen alanlarda sadece konut yapma talepleri bulunmaktadır. Bu nedenlerle hazırlanan dosya doğrultusunda Cevizli Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Notlarında yer alan 5.3. Maddenin "Ticaret Alanlarında , Zemin Katlar ticaret, Üst katlar konut olarak veya tamamı konut alanı olarak kullanılabilir" olarak değiştirilmesi komisyonca uygun olarak değerlendirilmiştir.

Bu nedenlerle hazırlanan dosya doğrultusunda Cevizli Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Notlarında yer alan 5.3. Maddenin "Ticaret Alanlarında , Zemin Katlar ticaret, Üst katlar konut olarak veya tamamı konut alanı olarak kullanılabilir" olarak değiştirilmesine meclisimizce oy birliği ile karar verildi. 04/06/2018

Mustafa İsmet UYSAL
Meclis Başkanı

Tuba ÇALIŞKAN KURT
Meclis Zabıt Katibi

Erdoğan ERDOĞAN
Meclis Zabıt Katibi

(Katılmadı)

ANTALYA
(AKSEKİ-CEVİZLİ)

PLAN NOTLARI

PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. BU PLAN KOŞULLARINDA YER ALMAYAN KONULARDA, KONU VE İLGİLİNE GÖRE;
- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE EĞİ YÖNETMELİKLERİ,
 - 5226/2263 SAYILI KÜLTÜR YABANCIKARI KORUMA KANUNU VE EĞİ YÖNETMELİKLERİ,
 - 6831/3373 ORMAN KANUNU VE EĞİ YÖNETMELİKLERİ,
- VE İLGİLİ DİĞER MEVZUATLA UYULACAKTIR.

1.2. UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.3. PLANLAMA ALANI BAKANLAR KURULU'NUN 18.04.1996, TARİHİ VE 96/8109 SAYILI KARARI İLE YÜRÜRLÜĞÜ GİREN TÜRKİYE DEPREM HAKKINDA 2. DERECE DEPREM KILAVUZUNDA YER ALMAKTADIR.

1.4. PLANLAMA ALANI İÇİNDEKİ YAPILAŞMALARDA, ANTAYVA İLİ, AKSEKİ İLÇESİ, CEVİZLİ BELDE İMAR PLANINA EĞİ "JEOLJİ-JEOTERİK EĞİ RAPORU", ÖNERİLERİNE GÖRE ;

- YAPİ YERİ ALANLARINDA YAPILACAK YAPİ BAZI DEĞİŞİ ZEMİN EĞİDÜ ÇALIŞMALARI SONUCUNDAN; UYGUN YERİ DEĞİŞİ YERİ PROJE MÜDİRLİĞİNE BELİRLENMELİDİR.
- YAPİ YERİLERİ HİMOGEN VE SAĞLAM YERİLERDE OYUNULMALIDIR.
- YAPİ YERİLERİNİN OTURACAKI SEVİLERDE YAGIYUR VE ATIK SULARIN ZEMİNİ VE YAPİ YERİLERİNİN EĞİLEMEK, ŞİŞME OTURMA VE TAŞIMA EĞİDÜ GİBİ MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİNE SERBET VERİLMESİ İÇİN, ZEMİN EĞİDÜLERİ AŞAMASINDA, BU PROBLEMLERE YÖNELİK MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ AYRILTI OLARAK İNCELENMELİ, GEREĞİ MÜHENDİSLİK ÖNERİLERİ İLE UYGUN YERİDÜ YERİLTİ VE ATIK SU DİREKÜ YÖNTEMLERİNDEN BİRİ YERİ YERİ ÇÖZÜMÜ OLUNMALIDIR.
- YAGIYUR EĞİM ARAÜDÜNÜN % 0.5 OLUDUĞU ALDÜYÖN BİRİMDE STABİL DURULUDA, HERHANGİ BİR KÜTE HAREKETİ BERİLEMEZ, ANÇAK, YAPILAŞMA EĞİMASINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ DEĞİM KAZI VE OLUSTURULACAK ŞEKER İÇİN ALANIN TÜMÜNDE UYGUN İKİSA VE İSTİKAT TEDBİRLERİ ALINMALIDIR.

1.5. ANTAYVA İLİ, AKSEKİ İLÇESİ, CEVİZLİ BELDESİ İMAR PLANINA EĞİ "JEOLJİ-GEOTERİK EĞİ RAPORU", PARSEL BAZINDA ZEMİN EĞİDÜ RAPORU YERİNE KULLANILAN, MİMARİ PROJE VE STATİK HESAPLAMA EĞİS OLARAK ZEMİN EĞİDÜ RAPORLARININ, İLGİLİ YÖNTEMLERİNE GÖRE NAZIRLANMASI VE İLGİLİ KULLUŞLARA ORANIMAS GEREKMEKTEDİR.

1.6. JEOLJİ-GEOTERİK EĞİ ALANLARINDA, YENİ YAPİ YAPILAMAZ MEVCUT YAPILARDA DA EĞİSİ YAMIRAT YAPILAMAZ.

1.7. PLANLAMA ALANI İÇİNDE, "YERİ BÖLGELEİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNTEMLİK" KOŞULLARININ UYULACAKTIR.

1.8. İNŞAATİ TAMAMLANMAMIS YERİ, TAMAMLANMIS BİNALARDA DEĞİŞİKLİK (YERİLTİ) YAPILMAS DÜYÜLÜMÜDÜR. TAŞIYICI SİSTEME ZARAR YERİCİ NİTELİKTE HİÇBİR DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ, ÖZELİTİLE ZEMİN KATLARDA YER KAZINILMAK AMACIYLA TAŞIYICI PERDE DUVARLARI, KOLON VE KİRİŞLER VE, TAŞIYICI SİSTEME ZARAR YERİCİ NİTELİKTE DEĞİŞİKLİK (YERİLTİ) YAPILAMAZ.

2. PARSELLERLE İLGİLİ HÜKÜMLER

2.1. KADASTRAL PARSELLER İMAR PARSELİNE DÖNÜŞTÜRÜLMEDEN İNŞAAT UYGULANMASI YAPILAMAZ.

2.2. İMAR PLANINDA ARAZİ VE ARAZİ DÜZENLEMELERİ 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 15., 16. VE 18. MADDESİ HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

2.3. UYGULAMA İMAR PLANINDA, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPİ ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLAR, KANU EĞİNE GÖREMEK İNŞAAT UYGULANMASINA GEREKMEZ.

2.4. MİNİMUM PARSEL ÇEVREŞİ ATIRIK YAPİ NİZAMINDA, ARA PARSELLERDE 12 METRE, KÖŞE BAŞINDA PARSELLERDE 14 METREDİR. İNİZ YAPILMASI DURUMUNDA EĞİ 9 METREDİR.

2.5. MİNİMUM PARSEL ALANI 300 M² DİR.

2.6. İNŞAAT EĞİSAL İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR.

3. BİNALARLA İLGİLİ HÜKÜMLER

3.1. BİNALARLA KOT YERİLMESİ:

İMAR PARSELLERİNDE TABİİ ZEMİN, İNŞAAT YERİ DOĞRU YAPILARAK DEĞİŞİTİRİLEMEZ, YAPILARLA KOT, BİNALARIN PARSELDE OYUNULDUĞU TABİİ ZEMİNİN ORYANTALANMASI ALINILMAK YERİLİR.

3.2. BODURUM:

- BİNALARDA BODURUM KATLARININ, ZEMİN KAT OTURUM ALANI İZDÜŞÜMÜNDE DÜZENLENMESİ EĞİSALIR. BU KATLAR YOL ÇEVREŞİNDEN GİRİŞ DÜZENLENMEZ.
- KONUTLARDA EN ÇOK 1 KAT, DİĞER KULLANIMLARI İÇEREN BİNALARDA (TURLIZ) TESİSLERİ, KANU BİNALARI, TİCARET (V.B.) İSE EN ÇOK 2 KAT BODURUM YAPILABİLİR.
- OTOPARK OLARAK KULLANILMAK KOŞULLUYLA BODURUM KAT, ADEŞİ KONUTLARDA 2'YE, DİĞER KULLANIMLARI İÇEREN BİNALARDA (TURLIZ) TESİSLERİ, KANU BİNALAR, TİCARET (V.B.) İSE, 3'E ÇIKARTILABİLİR. BU DURUMDA, OTOPARKIN DÜZENLEĞİ BODURUM KAT, PARSEL İÇİNDE KALMAK KOŞULLUYLA BİNALARIN OTURUM ALANI DİŞINA BÜYÜTÜLEBİLİR.
- TURLIZ TESİSLERİ VE TİCARET YAPILARI DİŞINDA BODURUM KATLAR İSKAN EĞİLEMEZ.

BODURUM KATLARI YAPILANMA EĞİSALINE DAHİL DEĞİLDİR.

3.3. ÇATILAR:

- BİNALARDA ÇATILAR MEVCUT TERSKÖLÜT DİŞINDA, PARSEL SINIRI DİŞINA TAŞIMAZ.
- İKİNDİ PARSELİNDE ÖN, YAN VE ARKA BAĞÇE SINIRLARI İÇİNDE, PARSEL SINIRLARINA EN ÇOK 3.50 METRE YAKLAŞMAK KOŞULLUYLA, GABALİ, PARSEL SINIRLARINA ÖN VE ARKA BAĞÇERE EN ÇOK 3.50 METRE, YAN BAĞÇERE EN ÇOK 2.00 METRE YAKLAŞMAK KOŞULLUYLA, AÇIK ÇİMA YAPILABİLİR.
- ÇİMA GENİŞLİĞİ EN FAZLA 1.50 METRE OLABİLİR.

3.4. ÇATILAR:

- TÜM YAPILARDA ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR. ÇATI YAPILMADAN İSKAN MÜSAVİT VERİLEMEZ.
- ÇATI DİŞİSİ ALTIYDA BAĞİMSİZ RÖLÜM OLUSTURULMAK KAYINLA, SOY KATINDA BAĞİMSİZ RÖLÜMLERE DAKİL, YAPILANMA EĞİSALINE DAHİL EĞİTESLER OLUSTURULABİLİR.

4. YAPILAŞMA İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

4.1. KONUT VE TİCARET ALANLARINDA :

YAPİ NİZAMI:

- ATIRIK YAPİ NİZAMI, KENTSEL ŞT VE KORUMA ALANI DİŞINDA KONUT ALANLARINDA VERİLMİŞTİR. GEREKİ DURUMLARDA İNİZ YAPILAŞMA İZİN VERİLİR.
- KÜTE YAPİ NİZAMI, PLANDA, YAPILACAK YAPININ BOYUTLARI VE YÖNSELİĞİ (H-Y-M) BELİRLENMİŞ OLAR YAPİ NİZAMIDIR.
- İNŞAAT YAPILAŞMA SINIRLARI VE YAPILANMA EĞİSALİ VERİLMİŞ YERLERDE, İNŞAAT YAPILAŞMA SINIRLARINA VE EĞİSALİ UYMAK KOŞULLUYLA YAPILAŞMA KOŞULLARI SERBESİTİR.

4.2. KANU KULLANIM ALANLARINDA:

İBADET YERLERİ, SAĞLIK VE EĞİTİM TESİSLERİ İLE RESMİ KURUM ALANLARINDA, PLAN ÜZERİNDEN KOŞULLARI SAĞLAMAK VE İLGİLİ KURULUŞUN UYGUN GÖRMEŞİ KOŞULLUYLA YAPILAŞMA SERBESİTİR.

4.3. SANAYİ VE KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA :

PLAN ÜZERİNDEN VERİLMİŞ İNŞAAT YAPILAŞMA SINIRLARI VE YAPILANMA EĞİSALİ İLE İLGİLİ KURUM VE DE TSE STANDARTLARINA UYMAK KOŞULLUYLA YAPILAŞMA SERBESİTİR.

4.4. AĞAÇLANDIRILACAK VE YERİMSAL NİTELİĞİ KORUNULACAK ALANLARDA :

BU ALANLARDA YAPİ YAPILAMAZ.

4.5. ORMAN ALANLARINDA:

6831/3373 SAYILI ORMAN KANUNU VE EĞİ YÖNTEMLERİNE GÖRE ORMAN ALANLARININ DOĞAL KARAKTERİ KORUNULMAK GEREKMEKTEDİR.

5. BİNA KULLANIMLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

5.1. PLANDA KONUT ALANLARINDA, KONAKLAMA TESİSİ VE RESTORAN GİBİ, YEME İÇME YERLERİ YAPILABİLİR.

5.2. PLANDA TİCARET ALANLARINDA, KONAKLAMA TESİSİ, EĞİTİM YERLERİ VE RESTORAN GİBİ YEME İÇME YERLERİ YAPILABİLİR.

5.3. TİCARET ALANLARINDA, ÜST KATLARI KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.

DEĞİŞİKLİK SINIRI

ANTALYA

(AKSEKİ-CEVİZLİ)

PLAN NOTLARI

PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. BU PLAN KOSULLARINDA YER ALMAYAN KOSULLARDA, KONU VE İLGİNE GÖRE;

- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE EYL YÖNETMELİKLERİ,
- 5226/2859 SAYILI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE EYL YÖNETMELİKLERİ,
- 6831/3373 ORMAN KANUNU VE EYL YÖNETMELİKLERİ,

VE İLGİLİ DİĞER MEVZUATLA UYULACAKTIR.

1.2. UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.3. PLANLAMA ALANI BAKIMINDA KURULUYUN 18.04.1996 TARİH VE 96/809 SAYILI KARARI İLE YÜRÜRLÜĞE GİREN TÜRKİYE DEPREM HAKKINDAKİ 2. DERECE DEPREM KURŞAĞINDA YER ALMAMAKTADIR.

1.4. PLANLAMA ALANI İÇİNDEKİ YAPILAMALARDA, ANTALYA İLİ, AKSEKİ İLÇESİ, CEVİZLİ BÜDESİ İMAR PLANINA EYAS "JEODİ-JEOTERİK ETTÜ RAPORU", ÖNERİLERİNE GÖRE;

- YAPI TEMEL ALANLARINDA, YAPILACAK YAPI BAZI DEYATU ZEMİN ETTÜDÜ ÇALIŞMALAR SONUCUNDA, UYGUN TEMEL DERİNLİĞİ, TEMEL TİPİ PROJE MÜHÜRLENECE BELİRLENMEYİDİR.
- YAPI TEMELLEİ KOMODEN VE SAĞLAM SEVİYELE OTURULMAMIDIR.
- YAPI TEMELLEİNİN OTULACAK SEVİYELEDE YATKIN VE ATIK SUYARIN ZEMİNİ VE YAPI TEMELLEİNİN ETKİLEMEYİ, ŞİŞME OTURUMA VE TAŞIMA GÜCÜ GİBİ MÜHÜRLENECE PROBLEMİLERİNE SEBEBİYET VERMEYİSİ İÇİN, ZEMİN ETTÜDÜ AŞAMAMİSİ, BU PROBLEMİLERE YÖNELİK MÜHÜRLENECE PARAMETRELERİ AYRINTILI OLARAK PROBLEMİSİ, GEREKİ MÜHÜRLENECE ÖNERİLERİ İLE UYGUN YERÜSTÜ YERKALTI VE ATIK SU DREYAJ YÖNETİMİNDEN BİRİ YAYA BİRKAÇ UYGULANMAMIDIR.
- YATKIN EĞİM ARALIGININ % 0,5 OLUYU ALDUYUN BİRİNDE STABİL DURUMDA NERHANGİ BİR KÜTLE HAREKETİ BEKLENMEZ. AYKIR, YAPILAMA ESASINDA YAPILACAK HER TÜRÜ DREYAJ KAZI VE OLUSTURULACAK ŞEKER İÇİN ALANIN TÖMİNDİNE UYGUN İKSA VE İSTİFAT TEDBİRLERİ ALINMAMIDIR.

1.5. ANTALYA İLİ AKSEKİ İLÇESİ, CEVİZLİ BÜDESİ İMAR PLANINA EYAS "JEODİ-JEOTERİK ETTÜ RAPORU", PARSEL OLARAK ZEMİN ETTÜD RAPORUNU TERİNE KULLANILAMAZ. MİMARİ PROJE VE STABİL HESAPLAMA ESAS OLARAK ZEMİN ETTÜD RAPORLARININ, İLGİLİ YÖNETMELİKLERE GÖRE HAZIRLANMASI VE İLGİLİ KURULUŞLARCA ONAYMASI GEREKMEKTEDİR.

1.6. JEODİ-JEOTERİK SAĞLAMCI (İ) ALANLARDA, YENİ YAPI YAPILAMAZ MEVCUT YAPILARDA DA ESASLI TAMİRAT YAPILAMAZ.

1.7. PLANLAMA ALANI İÇİNDE, "AET BÖLGELEİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" KOSULLARINA UYULACAKTIR.

1.8. İNŞAAT TAAHHÜTLERİNİN VEYA TAAHHÜTLERİNİN BİNALARDA DEĞİŞİKLİK (TADİLAT) YAPILMASI DURUMUNDA, TAŞIYICI SİSTEMLER ZARAR VERİDİ NİTELİKTE NİTELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ. ÖZELİSİ ZEMİN KATLARDA YER KAZINMAK AMAÇINDA TAŞIYICI FENDE DUVARLARI, KOLON VE KİRİŞLER V.B. TAŞIYICI SİSTEMLER ZARAR VERİDİ NİTELİKTE (TADİLAT) YAPILAMAZ.

1.9. TAŞIYICI SİSTEMLER, TAŞIYICI SİSTEMLER ZARAR VERMEK ŞEKLİNDE SU, ELEKTRİK V.B. TESİSLERİ GECİRİLEMEZ.

1.10. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YAPILACAK YAPILARDA, YATKIN VE BİREKSEL ENGELLİLERE İLGİLİ YÖNETMELİK VE TSE STANDARTLARINA UYULACAKTIR.

2. PARSELLERLE İLGİLİ HÜKÜMLER

2.1. KADASTRAL PARSELLER İMAR PARSELİNE DÖNÜŞTÜRÜLMEDEN İNŞAAT UYGULANMASI YAPILAMAZ.

2.2. İMAR PLANINDA ARAZ VE ARA DÜZENLEMELERİ 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 15. 16. VE 18. MADDESİ HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

2.3. UYGULAMA İMAR PLANINDA, SORUN VE TERİK ALTYAP ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLAR, KAMU ELINE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULANMASI GECİRİLEMEZ.

2.4. MİMARİ PARSEL ÇERÇESİ AYRIK YAPI NİZAMINDA ARA PARSELLERDE 12 METRE, KÖŞE BAYINDIR PARSELLERDE 14 METREDİR. İKİZ YAPILMASI DURUMUNDA İSE 9 METREDİR.

2.5. MİMARİ PARSEL ALANI 300 M² DİR.

2.6. İNŞAAT EYASLI İMAR PARSEL ÜZERİNDEN HESAPLANIR.

3. BİNALARLA İLGİLİ HÜKÜMLER

3.1. BİNALARA KOT VERİLMESİ:

İMAR PARSELLERİNDE TABLİ ZEMİN, HAFİYAT V.B. DOLGU YAPILARAK DEĞİŞTİRİLEMEZ. YAPILARA KOT, BİNALARIN PARSELDE OTURULUĞU TABLİ ZEMİNİN ORTALANMASI ALINARAK VERİLİR.

3.2. BODRUM:

- BİNALARDA BODRUM KATLARIN, ZEMİN KAT OTURUM ALANI İZDÜŞÜMÜNDE DÜZENLENMEYİ ESASIR. BU KATLARAYLA GEREKİNDEN GİRİS DÜZENLENMEZ.
- KONUTLARDA EN ÇOK 1 KAT, DİĞER KULLANIMLARI İÇEREN BİNALARDA (TÜRİZM TESİSLERİ, KAMU BİNALAR, TİCARET V.B.) İSE EN ÇOK 2 KAT BODRUM YAPILABİLİR.
- OTOPARK OLARAK KULLANILMAK KOSULUYLA, BODRUM KAT DEREZ KONUTLARDA 27'VE, DİĞER KULLANIMLARI İÇEREN BİNALARDA (TÜRİZM TESİSLERİ, KAMU BİNALAR, TİCARET V.B.) İSE, 37'E ÇIKARTILABİLİR. BU DURUMDA, OTOPARKIN DÜZENLENDİĞİ BODRUM KAT, PARSEL İÇİNDE KALMAK KOSULUYLA BİNALARIN OTURUM ALANI DİĞİNİ BÜTÜTLENEBİLİR.
- TÜRİZM TESİSLERİ VE TİCARET YAPILARI DİĞİNİ BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEMEZ.

BODRUM KATLAR YAPILANMA EYASLIVİNE DAHİL DEĞİLİDİR.

3.3. ÇATI LAR:

- BİNALARDA ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR. ÇATI YAPILMADAN İSKAN MUHSAAT VERİLEMEZ.
- KENDİ PARSELİNDE ÇATI, YAN VE ARA BAĞÇE SINIRLARI İÇİNDE, PARSEL SINIRLARINA EN ÇOK 4,50 METRE YAPILAMAK KOSULUYLA, KAPALI, PARSEL SINIRLARINA ÇATI VE ARA BAĞÇE EN ÇOK 4,50 METRE, YAN BAĞÇE EN ÇOK 2,00 METRE YAPILAMAK KOSULUYLA AÇIK ÇATI YAPILABİLİR.
- ÇATI, GENİŞLİĞİ EN FAZLA 1,50 METRE OLABİLİR.

3.4. ÇATI LAR:

- TİM YAPILARDA ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR. ÇATI YAPILMADAN İSKAN MUHSAAT VERİLEMEZ.
- ÇATI DÜŞÜSÜ ALTIYDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUSTURULAMAK KAYDINDA, SON KATTAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE BAĞLI, YAPILANMA EYASLIVİNE DAHİL PİYASERİ OLUSTURULABİLİR.

4. YAPILAMA İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

4.1. KONUT VE TİCARET ALANLARINDA:

YAPI NİZAMI:

- AYRIK YAPI NİZAMI: KENTSEL ŞT VE KORUMA ALANI DİĞİNİNDİ KONUT ALANLARINDA VERİLMEYİŞTİR. GEREKİ DURUMLARDA İKİZ YAPILAMAYA İZİN VERİLİR.
- KÜTLE YAPI NİZAMI: PLANDA YAPILACAK YAPININ BOYUTLARI VE YÜKSELİĞİ (H-...M) BELİRLENMİŞ OLAN YAPI NİZAMIDIR.
- İNŞAAT YAPILAMA SINIRLARI VE YAPILANMA EYASLI VERİLMEYİŞ YERİNDE, İNŞAAT YAPILAMA SINIRLARINA VE EYASLIVİNE UYMAK KOSULUYLA YAPILAMA KOSULLARI SERBESTTİR.

4.2. KAMU KULLANIM ALANLARINDA:

İBADET YERLERİ, SAĞLIK VE EĞİTİM TESİSLERİ İLE RESMİ KURUM ALANLARINDA, PLAN ÜZERİNDEKİ KOSULLARI SAĞLAMAK VE İLGİLİ KURULUŞUN UYGUN GÖRÜMESİ KOSULUYLA YAPILAMA SERBESTTİR.

4.3. SANAYİ VE KÜLTÜK SANAYİ ALANLARINDA:

PLAN ÜZERİNDE VERİLMEYİŞ İNŞAAT YAPILAMA SINIRLARI VE YAPILANMA EYASLI İLE İLGİLİ KURUM VE DE TSE STANDARTLARINA UYMAK KOSULUYLA YAPILAMA SERBESTTİR.

4.4. AĞAÇLANDIRILACAK VE TAHHİSAL NİTELİĞİ KORUNULACAK ALANLARDA:

BU ALANLARDA YAPI YAPILAMAZ.

4.5. ORMAN ALANLARINDA:

6831/3373 SAYILI ORMAN KANUNU VE EYL YÖNETMELİKLERE GÖRE ORMAN ALANLARININ DOĞAL KAKAKTERİ KORUNARAK GELİŞTİRİLMESİ ESASIR.

5. BİNA KULLANIMLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

5.1. PLANINDA KONUT ALANLARINDA, KONYAKLAMA TESİSİ VE RESTORAN GİBİ, YEME İÇME YERLERİ YAPILABİLİR.

5.2. PLANINDA TİCARET ALANLARINDA, KONYAKLAMA TESİSİ, GÖLÜCE YERLERİ VE RESTORAN GİBİ YEME İÇME YERLERİ YAPILABİLİR.

5.3. TİCARET ALANLARINDA, ZEMİN KATLAR TİCARET ÜST KATLAR KONUT OLARAK VEYA TAMAMİ KONUT ALANI OLARAK KULLANILABİLİR.

DEĞİŞİKLİK SINIRI

ANTALYA İLİ –AKSEKİ İLÇESİ-CEVİZLİ MAHALLESİ

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

1. KAPSAM

Hazırlanan plan notu değişikliği, 1/1000 ölçekli Cevizli (Antalya-Akseki) Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarının “Bina Kullanımları İle İlgili Hükümler” kısmında “ticaret alanları” ile ilgili 5.3. maddesinin değiştirilmesini kapsamaktadır.

2. MEVCUT PLAN NOTLARI

Cevizli (Antalya-Akseki) Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarının “Bina Kullanımları İle İlgili Hükümler” başlığı altında;

5.1. Plandaki konut alanlarında, konaklama tesisi ve restoran gibi, yeme içme yerleri yapılabilir.

5.2. Plandaki ticaret alanlarında, konaklama tesisi, eğlence yerleri ve restoran gibi yeme içme yerleri yapılabilir.

5.3. Ticaret alanlarında, üst katlar konut olarak kullanılabilir.

hükümleri yer almaktadır.

3. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Yerleşmeler bazında plan kararlarını etkileyen en önemli faktör nüfus hareketleridir. Cevizli yerleşmesi yayla niteliğinde olup dünyanın en temiz 3. havasına sahip olduğundan yaz nüfusu kış nüfusunun en az 2-3 katı kadar artmaktadır. Yaz nüfusu yoğunluğu nitelikli konut ve ticaret ihtiyacını beraberinde getirmektedir.

Gerek konut alanları gerekse ticaret alanları için planlar kadar arz- talep dengesi de yönlendirici olmaktadır. Cevizli mahallesinde ticaret alanı talebinden çok konut alanı talebi bulunmaktadır. Planda ticaret alanı olarak belirlenen alanlarda plan notunun 5.3. maddesine göre üst katlarda konut yapılabilir. Ancak ticaret alanı olarak belirlenen alanlarda sadece konut yapma talebi bulunmaktadır. Bu nedenle plan notu değişikliği yapılması yoluna gidilmiştir.

4. PLAN NOTLARI

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1. Bu plan koşullarında yer almayan konularda, konu ve ilgisine göre;

- 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmelikler,
- 5226/2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu ve eki yönetmelikler,
- 6831/3373 Orman Kanunu ve eki yönetmelikler ,

ve ilgili diğer mevzuata uyulacaktır.

1.2. Uygulama imar planı, plan hükümleri ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.

1.3. Planlama alanı Bakanlar Kurulu'nun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Haritası'nda 2. Derece deprem kuşağında yer almaktadır.

1.4. Planlama alanı içindeki yapılaşmalarda, Antalya İli, Akseki İlçesi, Cevizli Beldesi imar planına esas "jeolojik-jeoteknik etüd raporu", önerilerine göre ;

- Yapı temel alanlarında yapılacak yapı bazlı detaylı zemin etüdü çalışmaları sonucunda; uygun temel derinliği, temel tipi proje müellifince belirlenmelidir.

- Yapı temelleri homojen ve sağlam seviyelere oturtulmalıdır.

- Yapı temellerinin oturacağı seviyelerde yağmur ve atık suların zemini ve yapı temellerini etkilememesi, şişme oturma ve taşıma gücü gibi mühendislik problemlerine sebebiyet vermemesi için, zemin etütleri aşamasında bu problemlere yönelik mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, gerekli mühendislik önlemleri ile uygun yerüstü yeraltı ve atık su drenaj yöntemlerinden biri veya birkaçı uygulanmalıdır.

- Yaklaşık eğim aralığının % 0-5 olduğu alüvyon birimde stabil durumda herhangi bir kütle hareketi beklenmez. Ancak, yapılaşma esnasında yapılacak her türlü derin kazı ve oluşturulacak şevler için alanın tümünde uygun iksa ve istinat tedbirleri alınmalıdır.

1.5. Antalya İli, Akseki İlçesi, Cevizli Beldesi imar planına esas "jeolojik-jeoteknik etüd raporu", parsel bazında zemin etüd raporu yerine kullanılamaz. Mimari proje ve statik hesaplara esas olacak zemin etüd raporlarının, ilgili yönetmeliklere göre hazırlanması ve ilgili kuruluşlarca onanması gerekmektedir.

1.6. Jeolojik sakıncalı (j) alanlarda, yeni yapı yapılamaz. Mevcut yapılarda da esaslı tamirat yapılamaz.

1.7. Planlanma alanı içinde, "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" koşullarına uyulacaktır.

1.8. İnşaatı tamamlanmamış veya tamamlanmış binalarda değişiklik (tadilat) yapılması durumunda, taşıyıcı sisteme zarar verici nitelikte hiçbir değişiklik yapılamaz. Özellikle zemin katlarda yer kazanmak amacıyla taşıyıcı perde duvarlar, kolon ve kirişler vb. taşıyıcı sisteme zarar verici nitelikte değişiklik (tadilat) yapılamaz.

1.9. Taşıyıcı sistemden, taşıyıcı sisteme zarar verecek şekilde su, elektrik vb. tesisatlar geçirilemez.

1.10. Planlama alanı içinde yapılacak yapılarda, yaşlılar ve bedensel engellilerle ilgili yönetmelik ve TSE standartlarına uyulacaktır.

2. PARSELLERLE İLGİLİ HÜKÜMLER

2.1. Kadastral parseller imar parseline dönüştürülmeden inşaat uygulaması yapılamaz.

2.2. İmar planında arazi ve arsa düzenlemeleri 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15., 16. ve 18. maddesi hükümlerine göre yapılacaktır.

2.3. Uygulama imar planında, sosyal ve teknik altyapı alanı olarak belirlenen alanlar, kamu eline geçmeden inşaat uygulamasına geçilemez.

2.4. Minimum parsel cephesi ayrık yapı nizamında ara parsellerde 12 metre, köşe başındaki parsellerde 14 metredir. İkiz yapılması durumunda ise 9 metredir.

2.5. Minimum parsel alanı 300 m² dir.

2.6. İnşaat emsali imar parseli üzerinden hesaplanır.

3. BİNALARLA İLGİLİ HÜKÜMLER

3.1. Binalara kot verilmesi:

İmar parsellerinde tabii zemin, hafriyat veya dolgu yapılarak değiştirilemez. Yapılara kot , binanın parselde oturduğu tabii zeminin ortalanması alınarak verilir.

3.2. Bodrum:

- Binalarda bodrum katların, zemin kat oturum alanı izdüşümünde düzenlenmesi esastır. Bu katlara yol cephesinden giriş düzenlenemez.
- Konutlarda en çok 1 kat, diğer kullanımları içeren binalarda (turizm tesisleri, kamu binaları , ticaret v.b.) ise, en çok 2 kat bodrum yapılabilir.
- Otopark olarak kullanılmak koşuluyla bodrum kat adedi konutlarda 2'ye , diğer kullanımları içeren binalarda (turizm tesisleri , kamu binaları, ticaret v.b.) ise, 3'e çıkartılabilir. Bu durumda, otoparkın düzenlediği bodrum kat, parsel içinde kalmak koşuluyla binanın oturum alanı dışına büyütülebilir.
- Turizm tesisleri ve ticaret yapıları dışında bodrum katlar iskan edilemez.

Bodrum katlar yapılanma emsaline dahil değildir.

3.3. Çıkmlar:

- Binalarda çıkmlar mevcut teşekkülât dışında, parsel sınırı dışına taşamaz.
- Kendi parselinde ön, yan ve arka bahçe sınırları içinde; parsel sınırlarına en çok 3.50 metre yaklaşmak koşuluyla kapalı, parsel sınırlarına ön ve arka bahçede en çok 3.50 metre, yan bahçede en çok 2.00 metre yaklaşmak koşuluyla açık çıkma yapılabilir.
- Çıkma genişliği en fazla 1.50 metre olabilir.

3.4. Çatılar:

- Tüm yapılarda çatı yapılması zorunludur. Çatı yapılmadan iskan ruhsatı verilemez.
- Çatı örtüsü altında bağımsız bölüm oluşturmamak kaydıyla, son kattaki bağımsız bölümlere bağlı, yapılanma emsaline dahil piyesler oluşturulabilir.

4. YAPILAŞMA İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

4.1. Konut ve ticaret alanlarında :

Yapı nizamı:

- Ayırık yapı nizamı; kentsel sit ve koruma alanı dışındaki konut alanlarında verilmiştir. Gerekli durumlarda ikiz yapılaşmaya izin verilir.
- Kütle yapı nizamı; planda yapılacak yapının boyutları ve yüksekliği (h=...m) belirlenmiş olan yapı nizamıdır.
- İnşaat yaklaşma sınırları ve yapılanma emsali verilmiş yerlerde, inşaat yaklaşma sınırlarına ve emsale uymak koşuluyla yapılaşma koşulları serbesttir.

4.2. Kamu kullanım alanlarında:

İbadet yerleri, sağlık ve eğitim tesisleri ile resmi kurum alanlarında, plan üzerindeki koşulları sağlamak ve ilgili kuruluşun uygun görmesi koşuluyla yapılaşma serbesttir.

4.3. Sanayi ve küçük sanayi alanlarında :

Plan üzerinde verilmiş inşaat yaklaşma sınırları ve yapılanma emsali ile ilgili kurum ve de TSE standartlarına uymak koşuluyla yapılaşma serbesttir.

4.4. Ağaçlandırılacak ve tarımsal niteliği korunacak alanlarda :

Bu alanlarda yapı yapılamaz.

4.5. Orman alanlarında:

6831/3373 sayılı Orman Kanunu ve eki yönetmeliklere göre orman alanlarının doğal karakteri korunarak geliştirilmesi esastır.

5. BİNA KULLANIMLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

5.1. Plandaki konut alanlarında, konaklama tesisi ve restoran gibi, yeme içme yerleri yapılabilir.

5.2. Plandaki ticaret alanlarında, konaklama tesisi, eğlence yerleri ve restoran gibi yeme içme yerleri yapılabilir.

5.3. Ticaret alanlarında, zemin katlar ticaret üst katlar konut olarak veya tamamı konut alanı olarak kullanılabilir.


Abdurrahim ULUSOY
(A) Grup Şehirci Plancısı
Dip No 78883 Oda No 522
Anıttepe Mahallesi G.M.K Bulvarı
Çatal Sk.No: 2/2 Çankaya/ANKARA
Maltepe V.D. Sicil No: 8900005440
Gsm: +90 533 776 52 27


YUNUS EMRE AKGÖN
Şehir ve Bölge Plancısı, Oda Sicil No: 673
Eski Hisar Mh. Demokrasi Blv.
No: 73/9 Manavgat
Tel: 0532 356 22 18 - 0242 746 44 16
MANAVGAT V.D. T.C. 606 940 776 72