ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 11.03.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

TALEP SAHİBİ	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2020 tarihli toplantısında gündemin 98. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

TALEP KONUSU	Aksu İlçesi, Soğucaksu, Cumhuriyet, Çamköy ve Konak Mahallelerine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun değerlendirilmesi

KOMİSYON RAPORU:	Aksu İlçesi, Soğucaksu, Cumhuriyet, Çamköy ve Konak Mahallelerine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KİRİŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Aksu İlçesi

Soğucaksu, Cumhuriyet, Çamköy ve Konak Mahallelerine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu

PLAN HÜKÜMLERİ

Mart 2020

PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan, 'Plan Hükümleri' ve 'Plan Açıklama Raporu' ile bir bütündür.
2. Bu plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 10.07.2017 tarihinde onaylanan Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa ve Serik İlçelerine İlişkin hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Genel Hükümleri geçerlidir.
3. Bu plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri, 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri, 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri, 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun ve İlgili Yönetmelikleri, 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıha Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri, 5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri, 167 Sayılı Yer Altı Suları Hakkında Kanun ile konumu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlar geçerlidir.
4. Yerleşim alanı 2.derece deprem kuşağında yer almaktadır. Plan sınırları içerisinde, planlama çalışmalarında afet riskinin (deprem, sel, heyelan vb.) değerlendirilmesi, yapılacak tüm yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır. Planlama sınırları içerisinde zemin etütleri yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
5. Planlama alanı içerisinde Antalya Valiliği Çevre Şehircilik İl Müdürlüğünce 03.08.2015 ve 17.03.2017 tarihlerinde onaylanan imar planına esas jeolojik – jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
6. 2872 sayılı Çevre Kanunu'na istinaden çıkarılan;
   a)"Hava Kalite Değerlendirme ve Yönetim Yönetmeliği",
   b)"Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği",
   c)"Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği",
   d)"Katı Atık Kontrolü Yönetmeliği", ile ilgili hükümlerine uyulacak ve gereken önlemler alınacaktır.
7. Karayolu kenarında yapılacak ve açılacak tesislerle ilgili olarak; Karayolları Genel

Müdürlüğünce "2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu" ve bu Kanun'a bağlı olarak hazırlanan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

8. Planlama alanı içerisinde sağlıklı barınma şartlarının sağlanması, atıkların usulüne ve tekniğine uygun bertaraf edilmesi, sağlıklı içme ve kullanma suyu temini, her türlü atık su ile içme ve kullanma suyu altyapısının oluşturulması, insan sağlığına zarar veren unsurların ortadan kaldırılması gibi hususlarda ilgili idarelerce gerekli tedbirlerin alınması zorunludur.
9. 9.12.2007 tarih ve 26735 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik" hükümleri geçerlidir.
10. Tescilli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapılar, koruma alanları ve tescilli varlıklara ilişkin uygulamalarda 2863 sayılı (5226 - 3386 sayılı yasalarla değişik) Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu ile Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun İlke Kararları geçerlidir.
11. Enerji nakil hatları ve koruma kuşaklarında 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
12. Planlama alanının tamamı Duraliler Yeraltı Suyu Kaynakları 2.Derece Koruma Alanında kalmakta olup Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma Ve Kontrol Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

- Duraliler Kaynağı İçme Suyu Kuyuları I. ve II. Derece Koruma Alanı olarak belirtilen alanlarda; Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinin 22. Maddesine uyulmalıdır. Ayrıca bu alanlarda yeni çöp alanı inşa edilemez, yeni mezarlıklar inşa edilemez, nükleer reaktör ve radyoaktif hammadde işleyen fabrika, metalürji tesisi, mezbaha, rendering tesisi, petrokimya tesisi, petrol rafinerisi kurulamaz. Yukarda sözü edilen alanlarda daha önce inşa edilerek faaliyette olan mevcut tesislerin en kısa sürede ıslah edilmesi sağlanmalıdır.
- I. ve II. Derece Koruma Alanında yer alan yerleşim yerlerinin kanalizasyon altyapısının öncelikli olarak tamamlanması sağlanarak merkezi sisteme bağlanmalı, açılacak yeni yerleşim alanlarının öncelikle kanalizasyon altyapısının tamamlanması ön şartı aranmalıdır. II. Derece Koruma Alanında açılacak yeni yerleşim alanlarının kanalizasyon sistemine bağlanması mümkün olmayanlarının sızdırmaz çukurlar yapılarak, atıklarının yeraltına süzülmesi önlenmelidir.

13. Bu plan onama tarihinden sonra 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında değişiklik yapılmak suretiyle özel eğitim – özel sağlık tesis alanı olarak kullanım kararı getirilen alanlar, sosyal donatı alanından sayılacak olup eşdeğer alan ayrılmadan hiçbir şekilde değiştirilemez.
14. Yapı sınırlaması getirilerek korunacak alanlar

Hava Mania Planı:

- 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu, 23/09/1993 tarih ve 3706 sayılı Havaalanları Çevresindeki Doğal Manialar Üzerinde Yapılaşma Kuralları içeren sht- 150/5300 Havacılık Talimatı, 24/07/2012 tarih ve 1421 sayılı Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine İlişkin Genelge, 23/08/2013 tarihli ve 28744 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mânia Kriterleri Hakkında Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.

- Plan onama sınırları içerisinde yapılaşmalarda "Uluslararası Antalya Hava Limanı Mania Planı " ve "Plan Notları”na uyulacaktır.

2.ÖZEL HÜKÜMLER

2.1.Gelişme Konut Alanları

Bu alanlarda;

- Emsal: 0.60’dır
- Yapılaşmaya ilişkin diğer hususlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.2. Mevcut Konut Alanları

Bu alanlarda;

- Emsal: 0.80’dir
- Yapılaşmaya ilişkin diğer hususlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.3.Ticaret Alanları

Bu alanlarda;

- İş merkezi, ofis, büro, iş hanı, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu ve özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dershane, özel eğitim, özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilir.
- Bu alanlarda özel eğitim veya özel sağlık tesisleri yapılabilmesi için alt ölçekli imar planlarında bu amaçla değişiklik yapılması gerekmektedir.
- Bu alanlarda konut kullanımları yer alamaz.
- Emsal: 0.80'dir.

2.4.Ticaret - Konut Alanları (TİCK)

Bu alanlarda,

- Merkezdeki yoğun kullanım baskılarını hafifletmek amacı ile tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla ticaret ve konut kullanımlarından sadece ticaretin veya ikisinin birlikte yer alabileceği alanlardır.
- Emsal inşaat alanının % 70'inden fazlasına konut yapılamaz.
- Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dershane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.
- Bu alanlarda özel eğitim veya özel sağlık tesisleri yapılabilmesi için alt ölçekli imar planlarında bu amaçla değişiklik yapılması gerekmektedir.
- Emsal: 0.70'dir.

2.5. Ticaret - Turizm Alanları (TİCT)

Bu alanlarda,

- Ticaret ve turizm kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin birlikte yer alabileceği alanlardır.
- "2.3.Ticaret Alanları" maddesinde yer alan kullanımlar ile "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik"te yer alan turizm tesisleri yer alabilir.
- Emsal: 0.80'dir.

2.6.Toplu İşyerleri (Tİ)

Bu alanlarda,

- Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kağıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesisleri yer alabilir.
- Emsal: 0.80'dir.

Akaryakıt ve Servis İstasyonu

- Yürürlükteki 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunan Akaryakıt istasyonları plana işlenmiştir. Bu alanlarda mevcut planlardaki kullanım koşulları geçerlidir.

2.8.Kentsel Sosyal Altyapı Alanları

Eğitim Tesisleri Alanı

- Okul öncesi, ilk ve orta öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.

Sosyal Tesis Alanı

- Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonların yapılabileceği alanlardır.
- Yapılaşmaya ilişkin diğer hususlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

Kültürel Tesis Alanı

- Kültürel faaliyetlere yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yapılabileceği alanlardır.
- Yapılaşmaya ilişkin diğer hususlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

Sağlık Tesisleri Alanları

- Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.
- Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığı'nın taşra teşkilatının uygun görüşü alınmalıdır.

İbadet Alanları

- İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve wc gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

Spor Tesisleri Alanı

- Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, soyunma birimleri, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir.

2.9. Açık ve Yeşil Alanlar

Park ve Yeşil Alan

- İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır.

Pasif Yeşil Alanlar ve Meydanlar

- Kent ve kent merkezinde yer alan açık alan kullanımlarıdır. Bu alanların üzerinde geleneksel dokuya ilişkin promenad alanları kentsel objeler ve peyzaj düzenlemeleri yer alabilir. Bu alanların altında yeraltı otoparkı, kongre merkezi, toplantı salonları vb. kullanımlar yer alabilir.

Fuar Alanı

- Her türden ürün ya da hizmetlerin, teknolojik gelişmelerin, bilgi ve yeniliklerin tanıtımı, pazar bulunabilmesi ve satın alınabilmesi, teknik işbirliği, geleceğe yönelik ticari ilişki kurulması ve geliştirilmesi için, belirli bir takvime bağlı olarak gerçekleştirilen, zaman açısından sınırlandırılmış tanıtım etkinliklerinin gerçekleştirileceği açık ve kapalı sergileme ve satış tesisleri, Konaklama tesisleri ve alana hizmet edecek ölçüde organize ticari faaliyetlerin yapılacağı alanlardır.

Orman Alanı

- Bu alanlar, devlet ormanları, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanlar, özel ormanlar veya muhafaza ormanları, ağaçlandırılacak alanlar olup, 6831 sayılı orman kanunu hükümlerine tabi alanlardır.
- Orman alanlarındaki sosyal ve teknik alt yapı tesislerinin 6831 sayılı Orman Kanunun ilgili hükümlerince tahsisi yapılmadan uygulama yapılamaz.

2.10. Kentsel Teknik Altyapı

Gar İstasyon ve Hızlı Tren Hattı

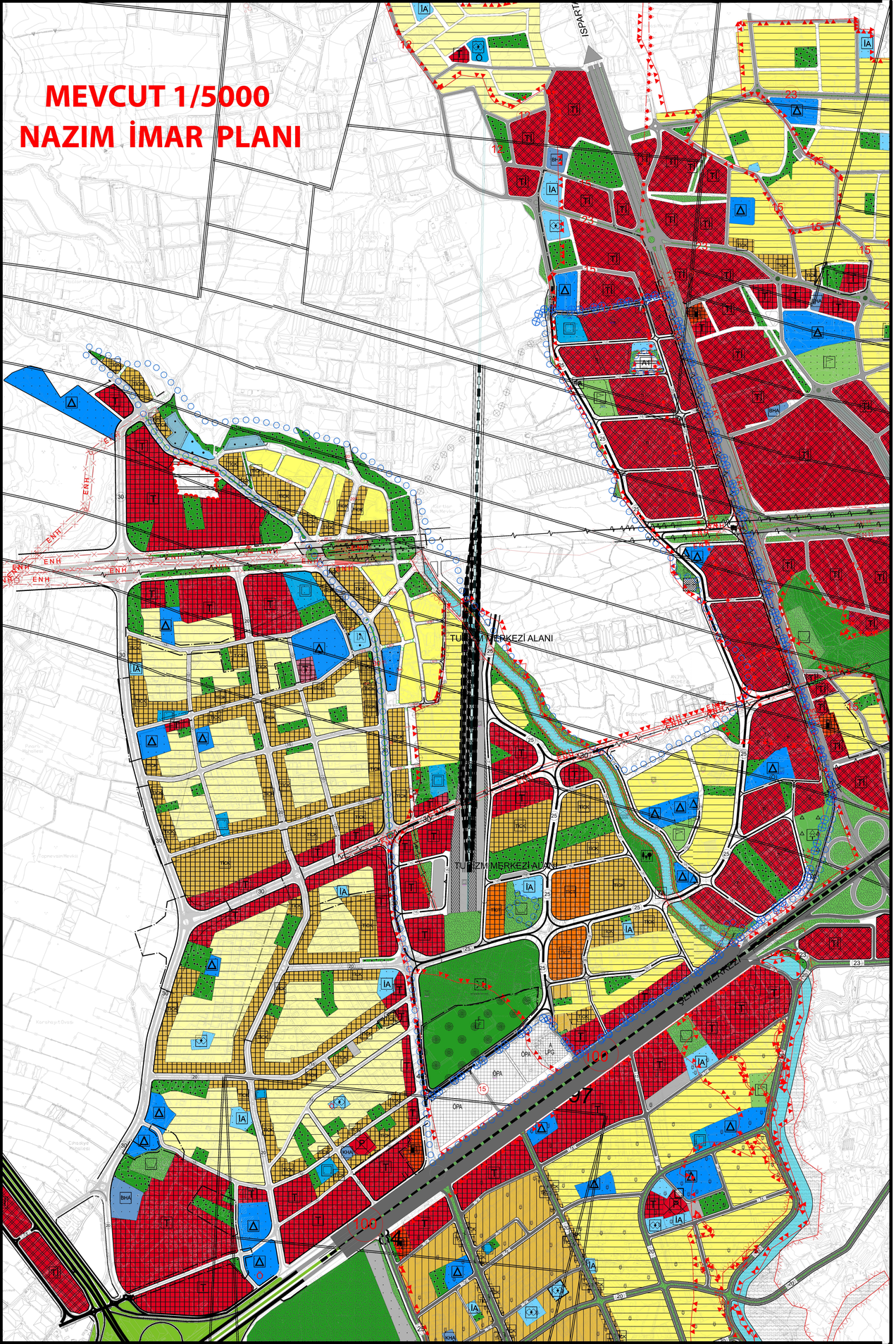
- Planlama alanı içinde hızlı tren hatlarında ulaştırma, denizcilik ve haberleşme bakanlığı altyapı yatırımları genel müdürlüğü tarafından onaylanacak projelere göre uygulama yapılacaktır. Planlama alanı içindeki demiryolu hattı güzergâhında TCDD'nin yürürlükteki mevzuat hükümleri uygulanır.
- TCDD gar ve hızlı tren hattı alanında alanın batı ve doğusu arasındaki fonksiyon alanlarının entegrasyonu ve yaya erişiminin sağlanması amacıyla zemin altında yeraltı çarşıları ve yaya geçişleri ile yer üstünde kültür ve ticaret işlevinin sağlayan köprü platformlar ile yaya geçişleri düzenlenebilir.
- Hızlı tren ve gar istasyon alanı içerisinde bulunan ve yürütülen faaliyetlerin, çevre güvenliğini sağlamak üzere alanı çevreleyen yapılar gar istasyon alanına 20m'den fazla yaklaşamaz.

Genel Otopark Alanı

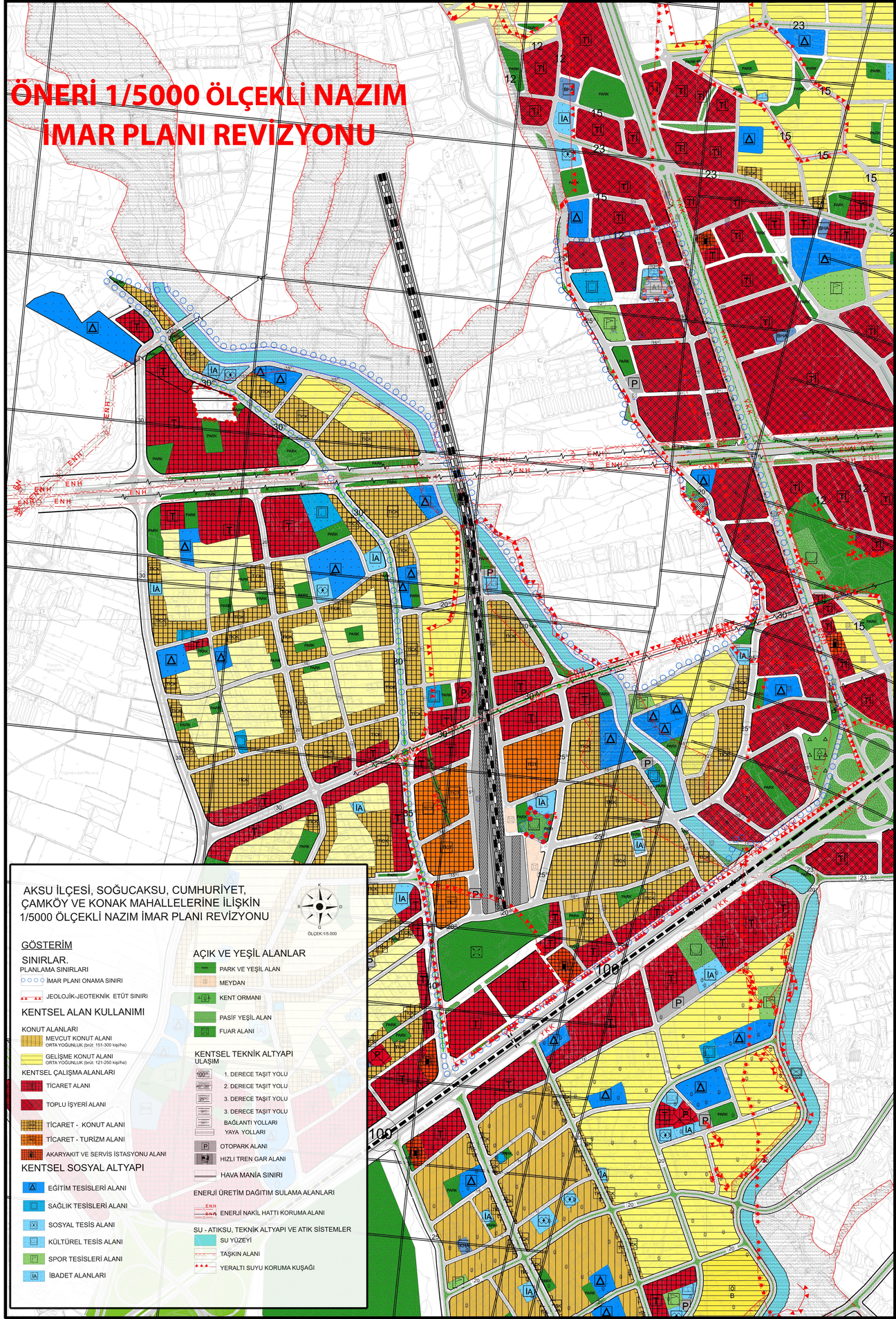
- Bu planda belirtilen Genel Otopark Alanlarında; yer üstünde ve altında açık, kapalı veya çok katlı otopark yapılabilir.

ÖNGÖRÜLEN NÜFUS	7,346						
DONATI ALANLARI		MEKANSAL PLANLAMA YÖNETMELİĞİ STANDARTLARI (501.000+)					TOPLAM ALAN
		KİŞİBAŞINA BİRİM GEREKLİ M²	NÜFUSA GEREKLİ ALAN	ASGARİ STANDARTA GÖRE DÜZELTME	ASGARİ BİRİM ALAN	ÖNERİ DONATI	KİŞİBAŞINA BİRİM ALAN (M²)
EĞİTİM TESİSİ ALANLARI	ANAOKULU	0.6	4,408	2,000	2.000-4.000	58,165	7.92
	İLKOKUL	2	14,692	5,000	5.000-8.000		
	ORTAOKUL	2	14,692	6,000	6.000-10.000		
	LİSE	2	14,692	6,000	6.000-10.000		
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSİ ALANLARI	KREŞ, GÜNDÜZ BAKIM EVİ	1.50	11,019		2,000	12,916	1.76
	SOSYAL TESİS				1,800		
SAĞLIK TESİSİ ALANLARI	SAĞLIK TESİSİ	1.6	11,754	4,000	3000	15,704	2.14
İBADET YERİ	ORTA İBADET YERİ	0.75	5,510	2,500	2500	12,228	1.66
AÇIK VE YEŞİL ALAN	PARK VE PASİF YEŞİL ALAN	10	73,460		-	87,290	15.00
	MEYDAN					10,145	
	SPOR ALANI					12,753	
	KENT ORMANI					13,818	9.41
	FUAR ALANI					55,329	
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark Hariç)	ENERJİ NAKİL HATTI	2	14,692	1,250	-		
	HIZLI TREN GAR ALANI					91,563	12.46
	TRAFO				-		
KONUT ALANLARI	KONUT ALANLARI	-	-		-	386,957	-
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET ALANI					242,272	
	TOPLU İŞYERİ ALANI					306,274	
	TİCARET-TURİZM ALANI					95,645	

MEVCUT 1/5000 NAZIM İMAR PLANI



ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU



AKSU İLÇESİ, SOĞUCAKSU, CUMHURİYET, ÇAMKÖY VE KONAK MAHALLELERİNE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

ÖLÇEK:1/5.000

GÖSTERİM

SINIRLAR.

PLANLAMA SINIRLARI

- İMAR PLANI ONAMA SINIRI
- JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMI

KONUT ALANLARI

- MEVCUT KONUT ALANI ORTA YOĞUNLUK (brüt: 151-300 kişi/ha)
- GELİŞME KONUT ALANI ORTA YOĞUNLUK (brüt: 121-250 kişi/ha)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCARET ALANI
- TOPLU İŞYERİ ALANI
- TİCARET - KONUT ALANI
- TİCARET - TURİZM ALANI
- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI

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

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK VE YEŞİL ALAN
- MEYDAN
- KENT ORMANI
- PASİF YEŞİL ALAN
- FUAR ALANI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

- 1. DERECE TAŞIT YOLU
- 2. DERECE TAŞIT YOLU
- 3. DERECE TAŞIT YOLU
- 3. DERECE TAŞIT YOLU
- BAĞLANTI YOLLARI
- YAYA YOLLARI
- OTOPARK ALANI
- HIZLI TREN GAR ALANI
- HAVA MANİA SINIRI

ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM SULAMA ALANLARI

- ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA ALANI

SU - ATIKSU, TEKNİK ALTYAPI VE ATIK SİSTEMLER

- SU YÜZEYİ
- TAŞKIN ALANI
- YERALTI SUYU KORUMA KUŞAĞI