



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 27.01.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2020 tarihli toplantısında gündemin 99.maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Aksu Belediyesi sınırları içerisinde, Çalkaya Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanında yer alan, 13.09.2019 tarihli ve 30887 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 12.09.2019 tarihli ve 1532 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile "Kemeragzı - Kundu Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" sınırları dışına çıkarılan Karaçalı Mevkisine ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde düzenleme yapılması ve plan üzerindeki Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırlarının kaldırılmasına ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Aksu Belediyesi sınırları içerisinde, Çalkaya Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanında yer alan, 13.09.2019 tarihli ve 30887 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 12.09.2019 tarihli ve 1532 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile "Kemeragzı - Kundu Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" sınırları dışına çıkarılan Karaçalı Mevkisine ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde düzenleme yapılması ve plan üzerindeki Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırlarının kaldırılmasına ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

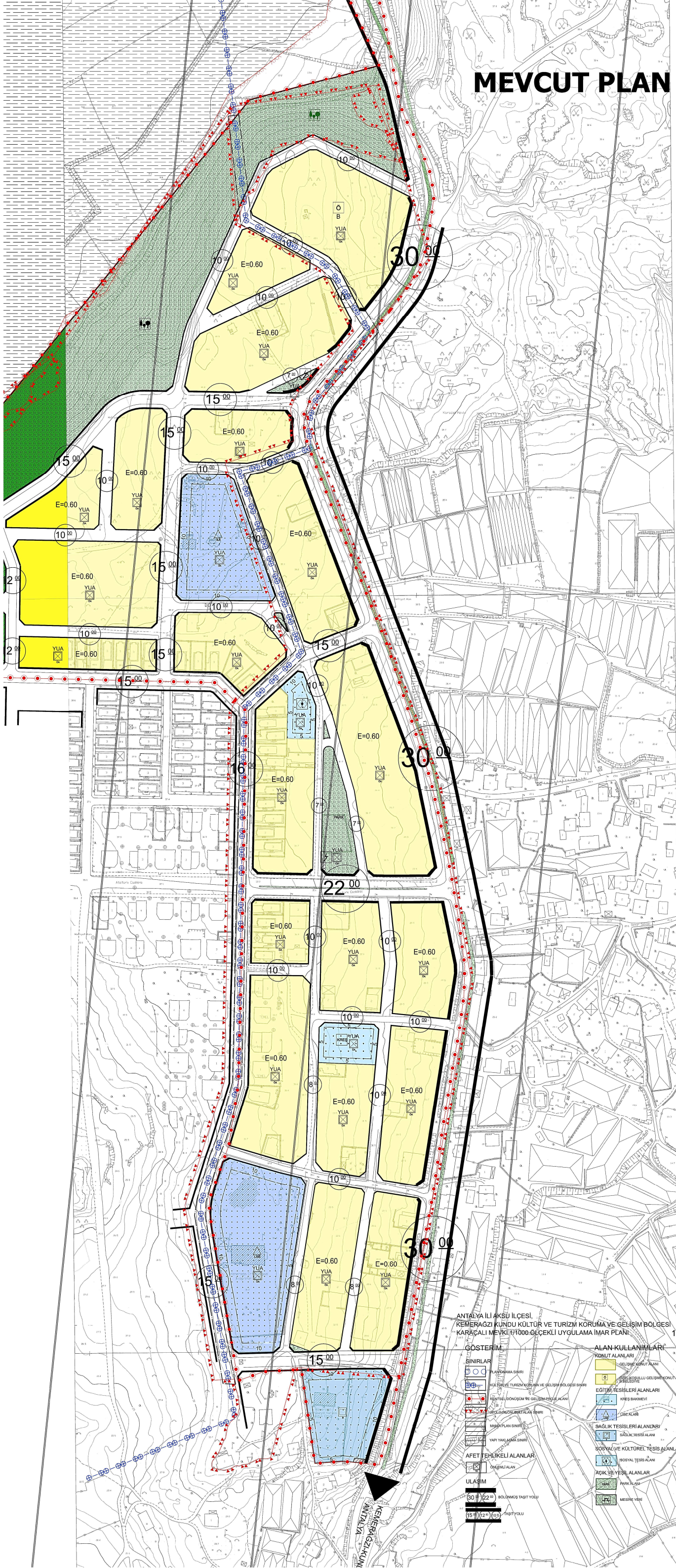
Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

MEVCUT PLAN



ANTALYA İLİ AKSU İLÇESİ,
KEMERAĞZI KUNDU KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ
KARACAALI MEVKİİ 1/1000 GÜÇLEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

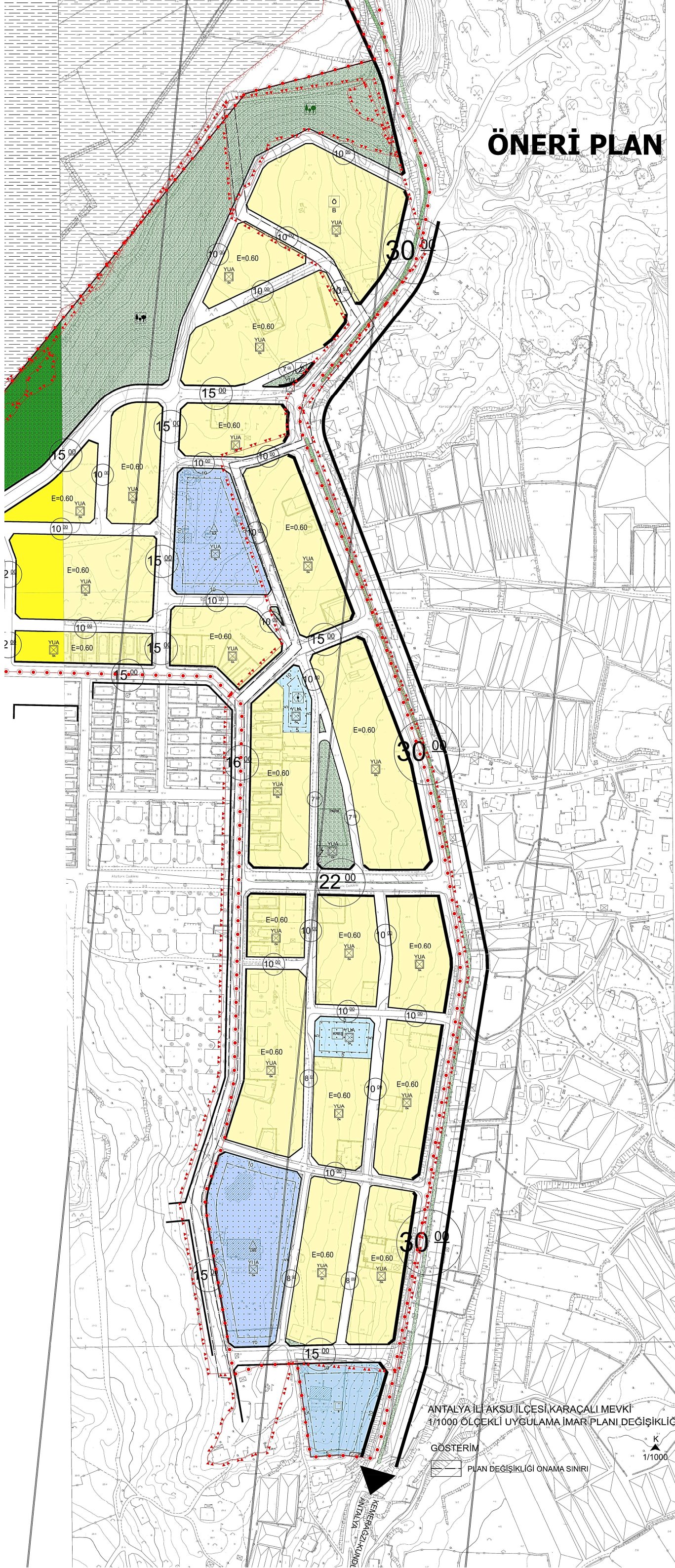
- SINIRLAR
- PLANIMANA SINIRI
- MÜHÜRLEME VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ SINIRI
- KONTROL BÖLÜMÜ VE GELİŞİM PROJE SINIRI
- YAPILARIN SINIRI
- AFET TEHLİKELİ ALANLAR
- ULASIM

- 30 m (22 m) KÖLÜMÜZ TAŞIT YOLU
- 15 m (10 m) TAŞIT YOLU

ALAN KULLANIMLARI

- YONIT ALANLARI
- GELENEK KURUT PLANI
- ÖZEL KÖRÜMLÜ GELİŞİM KURUT ALANI
- PERFEKSİYON
- EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI
- KİREZ BAKIMCI
- İDARİ ALAN
- SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI
- SAĞLIK TESİS ALANI
- SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI
- İBOVALA TESİS ALANI
- AĞIK VE YEŞİL ALANLAR
- YARMA ALAN
- MESUR YEŞİL

ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ AKSU İLÇESİ, KARACALI MEVKİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

K
1/1000

KEMERBEĞAZIKIYUKUNDA
ANTALYA

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (AKSU) BELEDİYESİ
KARAÇALI MEVKİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

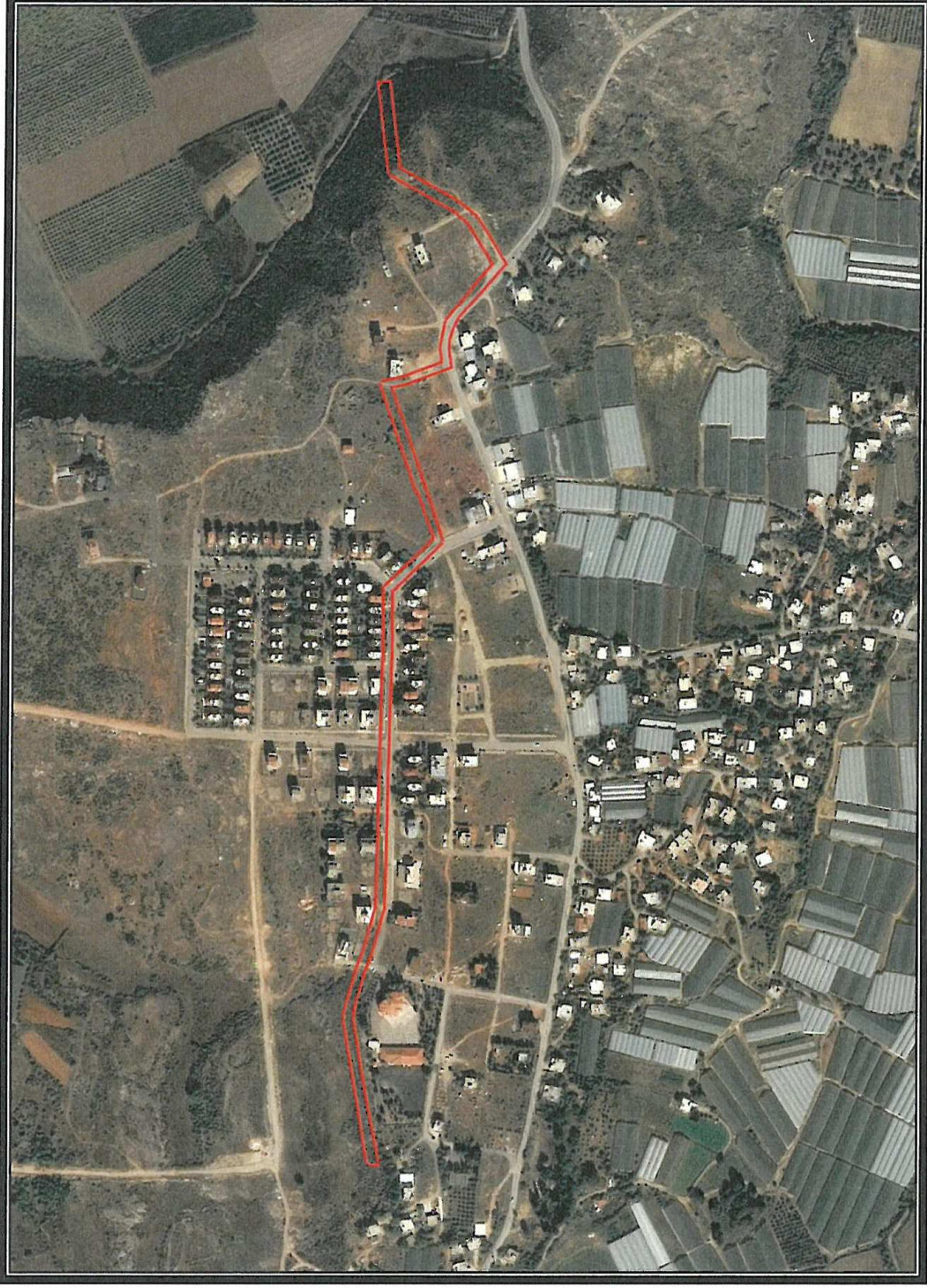
1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ilinin 19 ilçesinden biri olan Merkez Aksu ilçesi, Kemeragzı, Mandırlar ve Karaçalı Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 19 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. (Şekil1).



Şekil 1. Karaçalı Mevki Hava Fotoğrafi

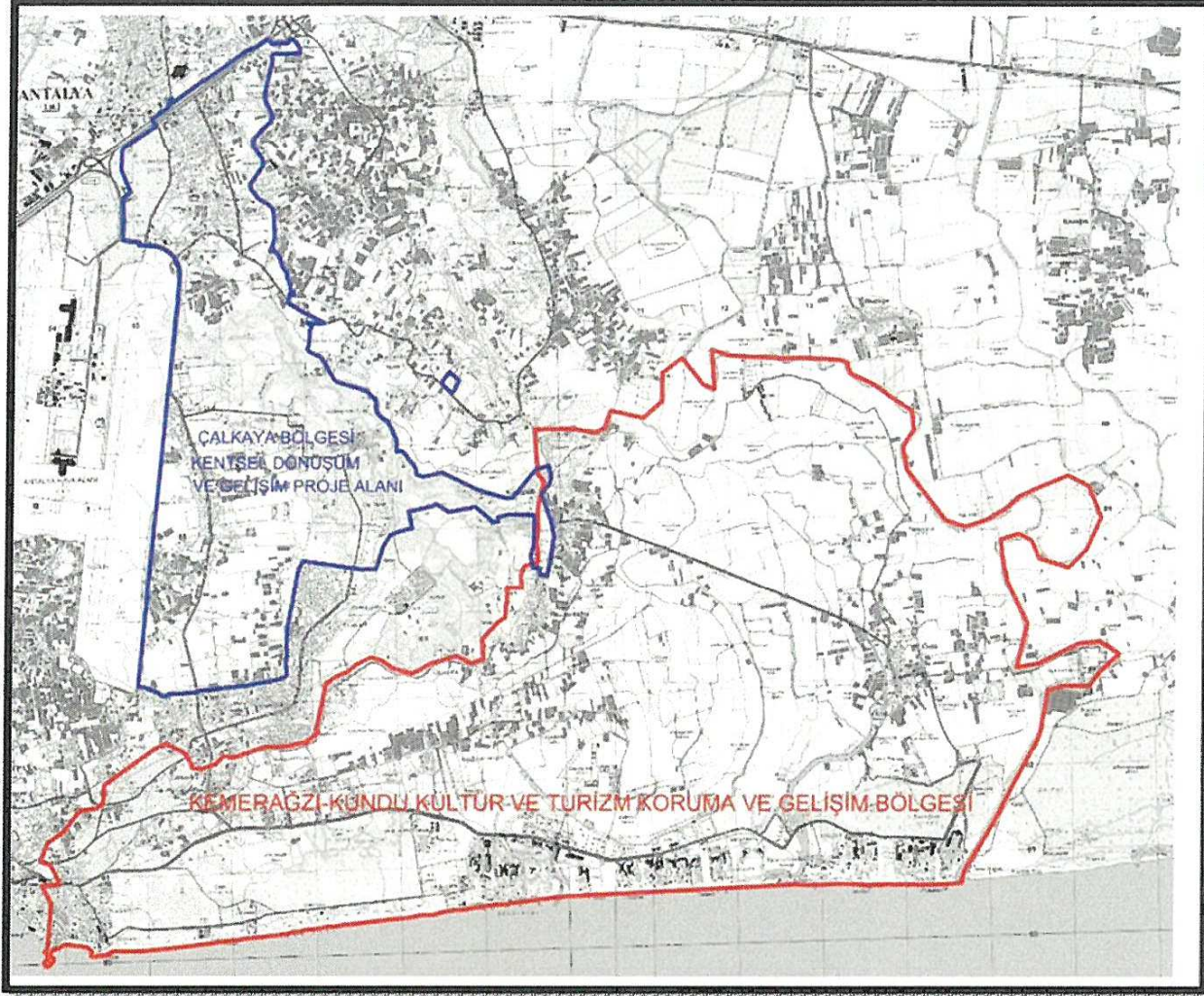
Planlama Alanı Antalya İli, Aksu İlçe Belediyesi sınırları içerisinde, Karaçalı mevkiinde, O25B-13A-2A, O25B-13A-2D ve O25B-13A-3A nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftaları içerisinde yer almaktadır. (Şekil2).



Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Hava Fotoğrafi

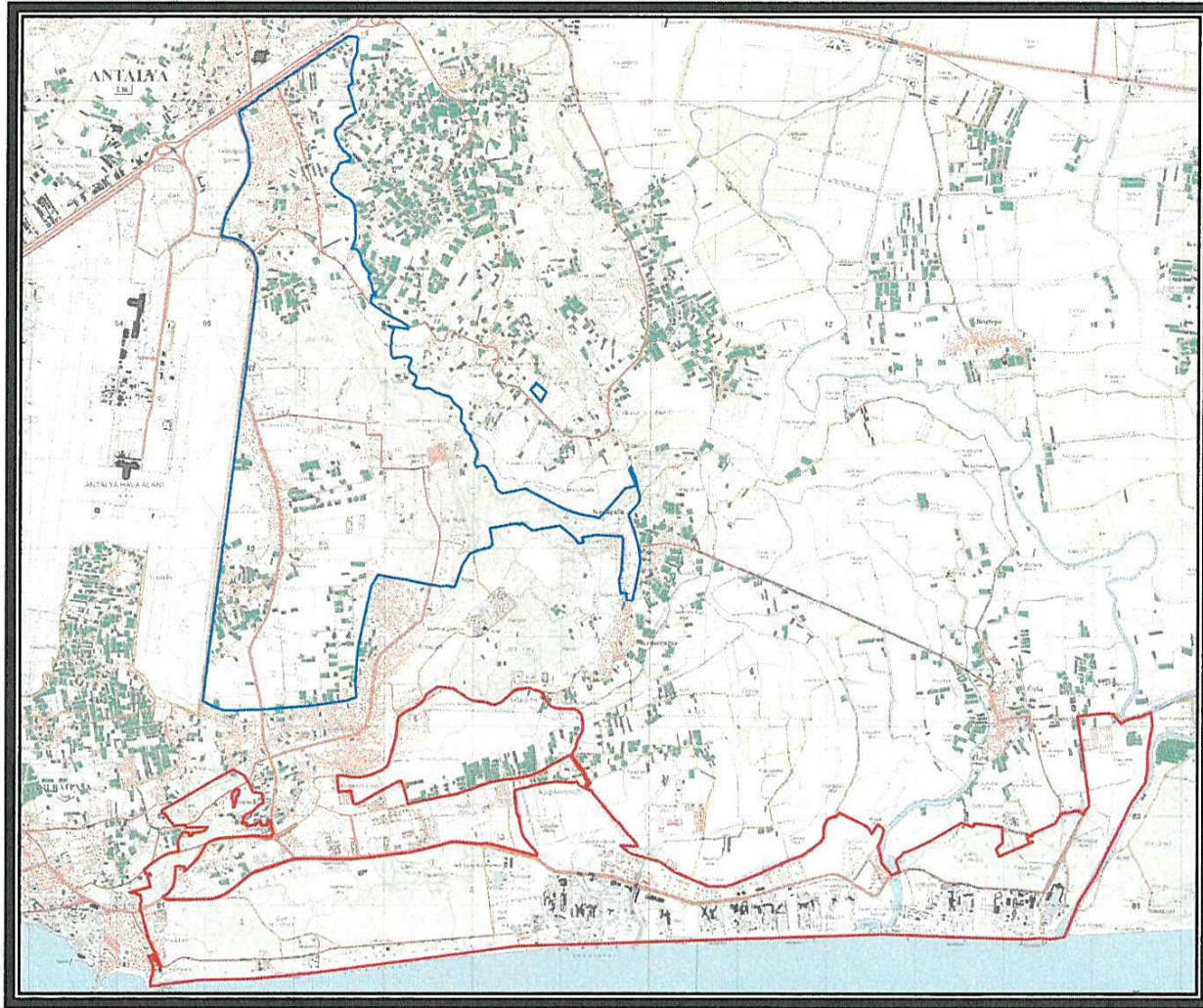
2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Çalkaya Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanının doğu sınırında kalan ve yaklaşık 19 hektarlık bir bölgeyi kapsayan Karaçalı Mevki 06.09.2004 tarih ve 25575 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kemeragzı Kundu Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde yer almakta iken; (Şekil3).



Şekil 3. 06.09.2004 tarihli Kemeragzi-Kundu KTKGB Sınırı

13.09.2019 tarihli ve 30887 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 12.09.2019 tarihli ve 1532 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile “Kemeragzi - Kundu Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi” sınırları dışına çıkarılmıştır. (Şekil 4).



Şekil 4. 13.09.2019 tarihli Kemeragzi-Kundu KTKGB Sınırı

Aksu İlçesi, Karaçalı Mevkisine ilişkin 1/25000, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 22.11.2018 tarihinde onaylanmıştır.

Ancak 13.09.2019 tarihli ve 30887 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren, Kemeragzı-Kundu KTKGB Sınırları daraltıldığından Karaçalı Bölgesi dışında kalmıştır.

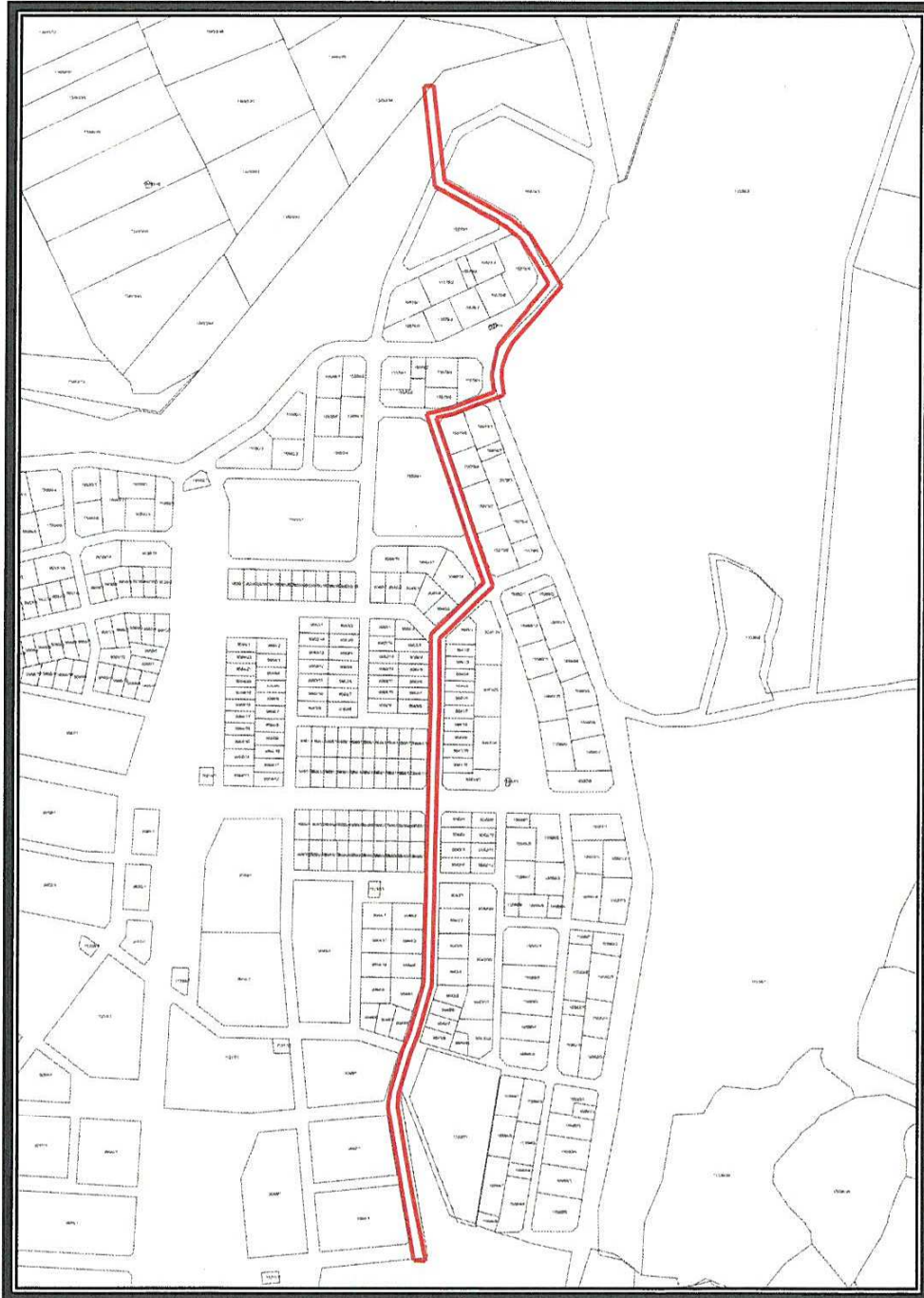
Karaçalı Bölgesinin batısında yer alan yaklaşık 1400 hektarlık Çalkaya Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanını kapsayan alanda Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisince 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları hazırlanarak 08.10.2018 tarih 871, 872 ve 873 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmış, plana askı sürecinde gelen itirazlar değerlendirilmiş ve 19.11.2018 tarih 1021, 1022 ve 1023 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararları ile planlar kesinleşmiştir.

Karaçalı Bölgesi, Kemeragzı - Kundu Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları dışına çıkarıldığından Çalkaya Bölgesine ilişkin uygulama imar planı plan hükümleri anılan bölge için de geçerli olacağından uygulamada yaşanacak sorunlara sebebiyet vermemek amacıyla bu plan değişikliğinin yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

Karaçalı Mevkisine ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde düzenleme yapılması ve plan üzerindeki Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırlarının kaldırılması amacıyla 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Aksu İlçesi, Karaçalı Mahallesi planlama alanına ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir. (Şekil 5)



Şekil 5. Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

Planlamayı yönlendiren en önemli faktörler;

- 13.09.2019 tarihli yeniden düzenlenen “Kemerağzı-Kundu Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Sınırı”.
- Mevcut arazi kullanımı.
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği.
- Mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planı.
- Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planı.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile plan üzerindeki Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırlarının kaldırılarak, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinin 1.27.maddesinde düzenleme yapılmıştır. Diğer plan hükümleri aynen korunmuştur.

1.27. Planda belirlenen Konut Alanları, Ticaret Alanları, Ticaret Konut (TİCK), Ticaret Turizm (TİCT) Alanlarında;

- Parsel büyüklüğü 750-1.000 m² arasında Yençok=3 kat
- Parsel büyüklüğü 1.000-2.000 m² arasında Yençok=4 kat
- Parsel büyüklüğü 2.000-5.000 m² arasında Yençok=6 kat
- Parsel büyüklüğü 5.000-10.000 m² arasında Yençok=8 kat
- Parsel büyüklüğü 10.000 m² ve üzerinde Yençok= 12 kattır.

Şekil 6. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama Planı Plan Hükümü Örneği

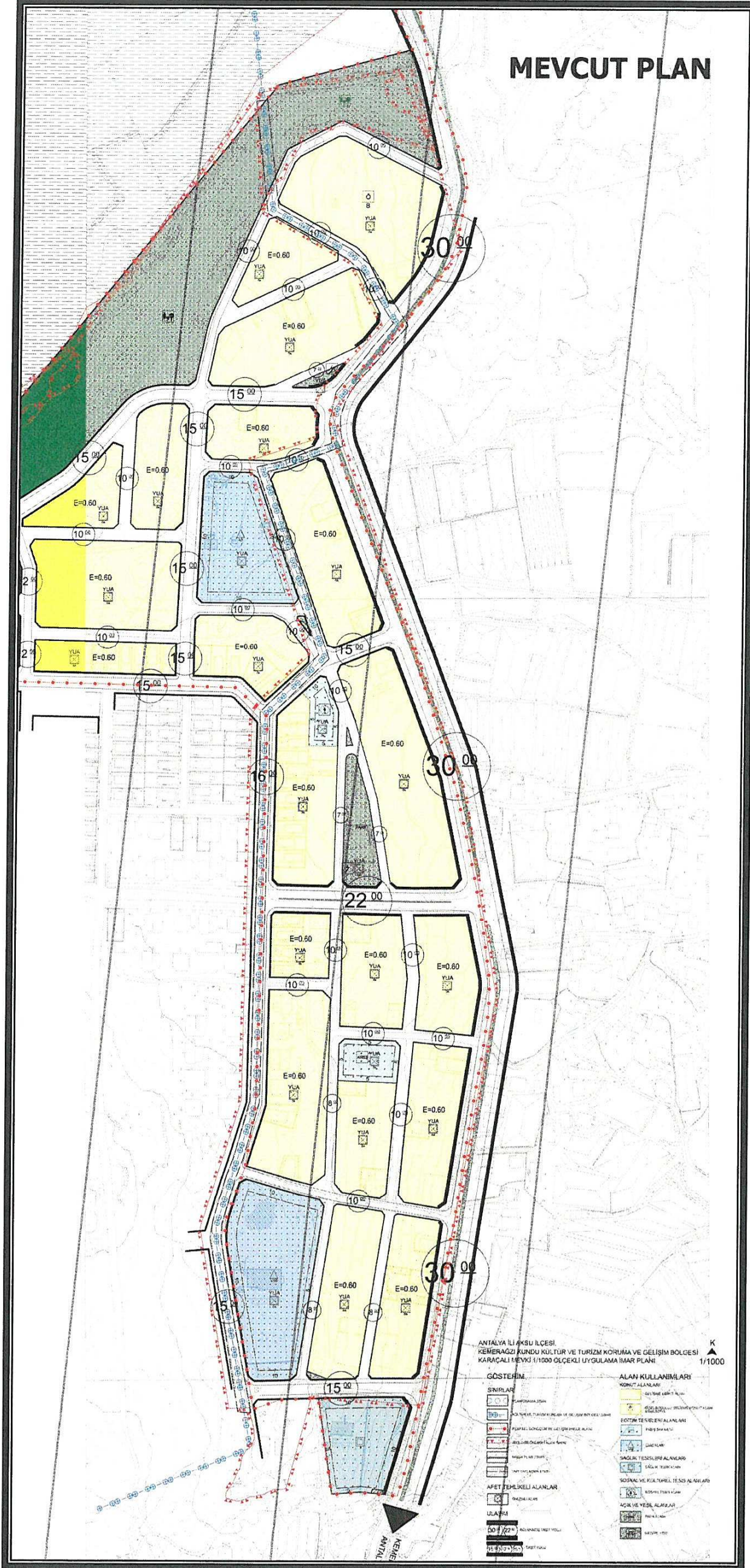
1.27. Planda belirlenen Konut Alanları, Ticaret Alanları, Ticaret Konut (TİCK), Ticaret Turizm (TİCT) Alanlarında;

- Parsel büyüklüğü 750-999 m² arasında Yençok=3 kat
- Parsel büyüklüğü 1.000-1999 m² arasında Yençok=4 kat
- Parsel büyüklüğü 2.000-4999 m² arasında Yençok=6 kat
- Parsel büyüklüğü 5.000-9999 m² arasında Yençok=8 kat
- Parsel büyüklüğü 10.000 m² ve üzerinde Yençok= 12 kattır.

Ancak oluşan parsellerde yukarıda belirtilen kat adedi sınırlamasına esas parsel büyüklüğünün %5'i oranında eksik kalması durumunda, bir üst parsel büyüklüğünde belirlenen kat adedi yapılaşma koşulları uygulanabilir.

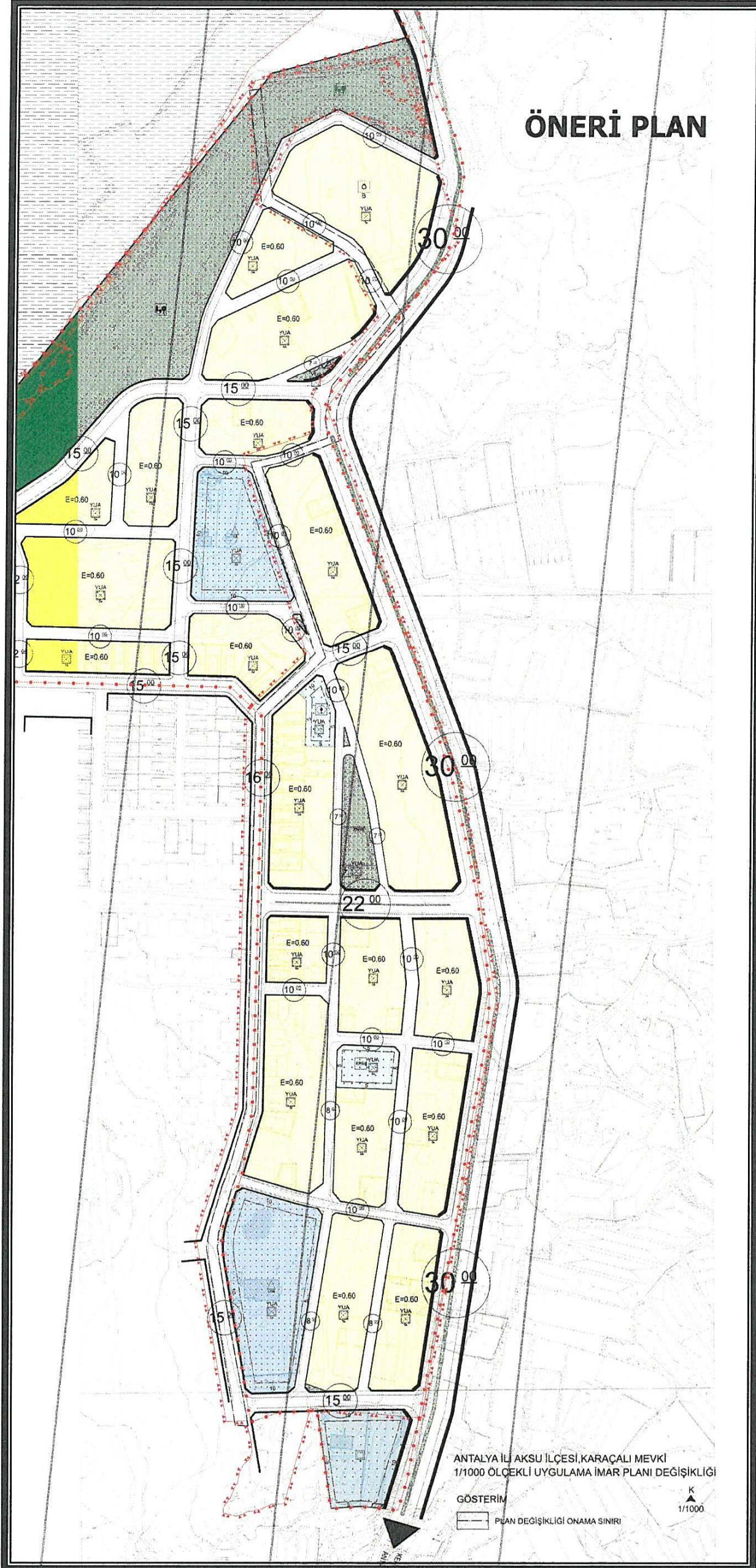
-1.26. maddesinde belirtilen zorunlu haller sonucu min. parsel büyüklüğünü sağlayamayan 750m²'den küçük parsellerde Yençok=3 kat 'tır.

Şekil 7. Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama Planı Plan Hükümü Örneği



Şekil 8. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama Planı Örneği

Handwritten blue signature and the number 6.



Şekil 9. Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama Planı Değişikliği Örneği

7

5. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1. Bu plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda bu alana esas onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir. Bu plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun ve ilgili yönetmelikleri, 6831 sayılı Orman Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri, 4373 Sayılı “Taşkın Sulara ve Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 167 sayılı Yer Altı Suları Hakkında Kanun ile konumu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlar geçerlidir.

1.2. Bu imar planı fiziki kararları, gösterimi, uygulama hükümleri ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.

1.3. 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.

1.4. Antalya Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünce 13.07.2009 tarihinde onaylanan Antalya İli Aksu İlçesi Çalkaya Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.5. Bu plandan önce inşaa edilmiş olan mevcut yapılar “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uygun olarak gerektiğinde belediyesince yaptırılacak jeolojik, jeofizik ve jeoteknik etütler sonucu (İlgili idare tarafından onaylanarak) gerekli görülmesi halinde takviye edilecektir.

1.6. 2872 sayılı Çevre Kanunu’na istinaden çıkarılan;

-“Hava Kalite Değerlendirme ve Yönetim Yönetmeliği”,

-“Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği”,

-“Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği”,

-"Katı Atık Kontrolü Yönetmeliği", ile ilgili hükümlerine uyulacak ve gereken önlemler alınacaktır. Planlama alanı içerisinde yapılacak kavşak düzenlemeleri Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan projelere göre yapılacaktır.

1.7. 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.

1.8. Bu plan hükümleri esaslarına göre yapılacak tüm yapılarda sağlık ve fen koşulları, TSE tarafından belirlenmiş standart, yönetmelik, genelge ve tüzük hükümlerine uymak zorunludur.

1.9. Planlama alanındaki tüm fonksiyonlarda ve kamu kullanımına ayrılan tüm açık ve kapalı alanlarda (yol, yeşil alan, resmi kurum vb.), proje ve uygulama aşamasında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

1.10. Planlama alanı içinde çevreyi bozacak ve zarar verecek atık tasfiye işlemleri yasaktır. Yerleşme alanı ve çevrelerinde kirlilik tespiti ile çevresel etki değerlendirme çalışmaları yapılarak doğal ve ekolojik yapıya olumsuz etkide bulunacak çıktıların önlenmesi için ilgili idaresi tarafından gerekli tedbirlerin alınması mecburidir.

1.11. 19.12.2007 tarih ve 26735 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik" hükümleri geçerlidir.

1.12. Plan sınırları dahilinde 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde hükümleri doğrultusunda imar uygulaması yapılması zorunludur. İmar uygulaması yapılmadan uygulamaya geçilemez. İmar uygulaması etaplar halinde yapılabilir. Ortak kullanım alanları kamu eline geçmeden (yol, park, otopark vb) o adadaki parsellere inşaat ruhsatı verilemez. Plan uygulaması ve imar adası alan dengelemesi sırasında ortaya çıkacak imar adası ve kadastral sınır arasındaki uyuşmazlıkları, esas doğrultuyu değiştirmemek ve yol genişliklerini daraltmamak koşuluyla 3 m.'ye kadar gidermeye ve kadastral artıkları yola katmaya ilgili idare yetkilidir. Ancak, 18'inci madde uygulama olanağı kalmamış ya da 18'inci madde hükümlerini uygulama imkânı olmayan alanlarda ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.

1.13. Kadastral Parseller İmar Parseline dönüştürülmeden inşaat uygulaması yapılamaz.

1.14. Planlama alanı içerisinde yol, park, otopark, yeşil alan vb. kentsel açık alanlar gibi kamusal kullanım için ayrılan alanlar amaç dışında kullanılamaz.

1.15. 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği"ne uyulacaktır.

1.16. Bölgesel olarak ilgili kurum ve kuruluşlarca yapılacak olan enerji, iletişim, ulaşım vb. altyapının yer ve güzergâh seçiminde ve doğal gaz boru hatları ve tesislerinde ilgili idarece

onaylanarak jeolojik ve gerektiğinde yapılacak jeoteknik ve jeofizik etüt raporlarına uyularak gerekli güvenlik önlemleri alınacaktır.

1.17. Kamu kurum ve kuruluşlarında gerçekleştirilecek idari hizmet binası, sağlık merkezi, depolama v.s. gibi tesisler için gerekli otopark alanı bu tesisler için planda öngörülen adalar içinde düzenlenecektir.

1.18. Trafo alanlarında ihtiyaç doğrultusunda ilgili kurumunca uygun görülen emsal ve yükseklikte yapı yapılabilir.

1.19. Planlama alanı içerisinde enerji nakil hatları, PTT hatları vb. yerleşimin görünümünü olumsuz etkileyebilecek hatların yer altında planlanması esastır.

1.20. Enerji nakil hatları ve koruma kuşaklarında 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği”ne uyulacaktır.

1.21. Sosyal donatı alanlarında planda gösterilen ön ve yan bahçe mesafeleri yapının yola ve parsel sınırına yaklaşabileceği maksimum sınırları gösterir. Bu ölçüler planda gösterilenden daha az olamaz, ancak daha fazlası olabilir.

1.22. Planlama alanının tamamı 28.12.2009 tarih 27446 sayılı Resmi Gazetede ilan edilen Duraliler Yeraltı Suyu Kaynakları 2.Derece Koruma Alanında kalmakta olup; 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı “Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik”, 10.10.2012 tarih ve 28437 sayılı “İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ” ve Antalya Su Ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü “Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği Hükümleri”ne uyulmalıdır.

Bu alanda;

- Kimyasal atığı olan sanayi tesisi kurulamaz.
- Nükleer reaktör ve radyoaktif hammadde işleyen, radyoaktif atığı olan fabrikalar, kimyasal atığı olan deri işleme fabrikaları, rendering tesisi olan et kombine tesisleri kurulamaz.
- Metalurji tesisi, petrokimya tesisi ve petrol rafinerisi kurulamaz.
- Yeni Mezarlıklar inşa edilemez.
- Yeraltına hiçbir şekilde (kuyu açarak, yüzeyde göllendirerek, fosseptik çukuru v.b) atık su deşarjı yapılamaz.
- Atık su deşarjı amaçlı daha önce açılmış olan kuyular bölgede kanalizasyon inşaatı tamamlanınca kapatılır ve atık su inşa edilen kanalizasyon sistemine bağlanır.
- Su kirlenmesine sebep olacak miktarda suni gübre ve kimyasal ilaç kullanılmaz. Kimyasal ilaçların ambalajları toplanarak uygun şekilde bertaraf edilmelidir.
- Su kirlenmesine neden olacak miktarda pestisitlerin kullanılması ve depolanmasına izin verilmez.

- Soğutma suyu, sıcak su ve pis su yeraltına verilemez.
- Su kirlenmesine neden olan maddelerin yeraltına depolanması ve yerinden çıkarılmasına izin verilmez.
- Kanalizasyon altyapısının öncelikli olarak tamamlanması sağlanarak merkezi sisteme bağlanmalı, açılacak yeni yerleşim alanlarının öncelikle kanalizasyon altyapısının tamamlanması ön şartı aranmalıdır.
- Açılacak yeni yerleşim alanlarının kanalizasyon sistemine bağlanması mümkün olmayanlarının sızdırmaz çukurlar yapılarak, atıklarının yeraltına süzülmesi önlenmelidir.

1.23. Bu plan onama tarihinden sonra 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında değişiklik yapılmak suretiyle özel sağlık ve özel eğitim tesis alanı olarak kullanım kararı getirilen alanlar, sosyal donatı alanından sayılacak olup eşdeğer alan ayrılmadan hiçbir şekilde değiştirilemez.

1.24. Konut alanlarında kendi parselden karşılanmak üzere her bağımsız bölüm başına 1 otopark düşecek şekilde otopark alanı ayrılacaktır. Diğer kullanım alanlarında ise otopark yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

1.25. Yapının oturduğu zemin dışında kalan açık alanlarda (Bahçe ve İç avlular) tabii zeminin hafredilmesi yoluyla farklı bahçe kotu kazanılamaz.

1.26. Planda belirtilen tüm kullanım alanlarında ada ölçeğinde imar uygulaması yapılması esastır. Minimum parsel büyüklükleri Konut alanlarında, 750 m², TİCK (Ticaret Konut) – TİCT (Ticaret Turizm) ve Ticaret Alanlarında 1.000 m² dir. Ancak mevcut müktesepeler esas alınarak ruhsatlı binaların bulunduğu parseller ile imar adasının geometrik şekli nedeniyle “minimum parsel büyüklüğü oluşturulması mümkün olmayan” bu parsellere komşu parsellerde minimum parsel büyüklüğü şartı ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile belirlenen cephe-derinlik şartları aranmaz. Gerekli görülen hallerde bu parsellerde düzenleme yapmaya ilgili idaresi yetkilidir.

- 1.27. Planda belirlenen Konut Alanları, Ticaret Alanları, Ticaret Konut (TİCK), Ticaret Turizm (TİCT) Alanlarında;
- Parsel büyüklüğü 750-999 m² arasında Yençok=3 kat
 - Parsel büyüklüğü 1.000-1999 m² arasında Yençok=4 kat
 - Parsel büyüklüğü 2.000-4999 m² arasında Yençok=6 kat
 - Parsel büyüklüğü 5.000-9999 m² arasında Yençok=8 kat
 - Parsel büyüklüğü 10.000 m² ve üzerinde Yençok= 12 kattır.
- Ancak oluşan parsellerde yukarıda belirtilen kat adedi sınırlamasına esas parsel büyüklüğünün %5'i oranında eksik kalması durumunda, bir üst parsel büyüklüğünde belirlenen kat adedi yapılaşma koşulları uygulanabilir.
- 1.26. maddesinde belirtilen zorunlu haller sonucu min. parsel büyüklüğünü sağlayamayan 750 m²'den küçük parsellerde Yençok=3 kat 'tır.

1.28. Yapı sınırlaması getirilecek alanlar

1.28.1. 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", ICAO Annex-14 Cilt-1 ve SHT-HES kriterleri, 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 Güncel Mania Planı " ve "Plan Notları"na uyulacaktır.

-Bu alanda yapılacak bütün yapılaşmalarda proje bazında Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı görüşü alınacaktır.

1.28.2. Jeolojik Önlemler alanlar

-Önlemler Alan-YUA (ÖA-YUA) Jeolojik Raporda ÖA-YUA (Önlemler Alan) koşullarına; uyulacaktır.

2.ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KONUT ALANLARI

1) Planlı Alanlar Yönetmeliğinde belirtilen şartlar doğrultusunda; Konut alanlarındaki

bölünmüş yollardan cephe alan parsellerde, isteğe bağlı olarak giriş katlarda ticari kullanımlar yapılabilir. Yapılması durumunda; yüksekliği en az 6.50 m. olan zemin katlarda iç yüksekliği 2.40 m.'den az olmamak, ait olduğu bağımsız bölümü tamamlamak ve bu bölümden bağlantı sağlamak, binanın yola bakan cephe veya cephelerine 3.00 m.'den fazla yaklaşmamak koşuluyla emsale dâhil olarak isteğe bağlı asma kat yapılabilir. Yüksek zemin kat iç yüksekliği içerisinde yapılan asma katlar bina kat adedinden sayılmazlar.

2) Konut alanlarında kalsa dahi parsellerin konut binası yapılıncaya kadar açık otopark, bahçe düzenlemesi ve peyzajı yapılarak kullandırılmasına ilgili idaresi yetkilidir.

Gelişme Konut Alanı

Bu alanlarda;

-Emsal=0.60'dır. Bu değerler planda yapı adalarında gösterilmiştir.

Özel Koşullu Konut Alanı \square - (B)

Özel koşullu Belediye Mülkiyetindeki Konut alanında E=1.75'dir.

2.2.SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.2.1.Eğitim Tesisleri Alanı

-Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yükseköğretime 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.

-Milli Eğitim Bakanlığı tarafından onaylanmış projesi olan tesisler, bu proje koşullarına göre bunun dışındaki tesisler ise E=1.00, Yençok=4 Kat koşullarına uyacaktır.

Parsel alanının en az %75'nin bahçe alanı olarak kullanılması zorunludur. Bu alanlarda ilgili kurum tarafından hazırlanacak olan projeye göre uygulama yapılacaktır.

2.2.2.Sağlık Tesisleri Alanı

-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 Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

-Sağlık Bakanlığı tarafından onaylanmış projesi olan tesisler bu proje koşullarına göre bunun dışındaki tesisler ise E=1.00, Yençok=4 Kat koşullarına uyacaktır.

-Sağlık Tesisleri alanında turistik tesislere hizmet verecek nitelikte sağlık tesisi ve helikopter pisti yapılabilir.

2.2.3.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.

-İlgili kurum tarafından onaylanmış projesi olan tesisler bu proje koşullarına göre bunun dışındaki tesisler ise E=1.00, Yençok=4 kat koşullarına uyacaktır.

2.3.AÇIK ve YEŞİL ALANLAR

2.3.1.Park Alanları

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 malzemedan 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.

2.3.2.Pasif Yeşil Alanlar

-Kent ve kent merkezinde yer alan açık alan kullanımlarıdır.

-Bu alanların üzerinde geleneksel dokuya ilişkin promenat alanları kentsel objeler ve peyzaj düzenlemeleri yer alabilir.

2.4.YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

-Çatı katları, bodrum katlar, yapı yaklaşma mesafesi vb. yapılaşmaya ilişkin tüm hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

2.5.MÜKTESEP HAKLAR

-Yapılaşma koşullarına ilişkin hususlarda, bu plan onayından önce yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına uygun olarak yapılaşmış ve ruhsat alarak bir bölümü tamamlanan parsellerde bu planın onayından önce verilen ruhsatla kazanılmış haklar geçerlidir.

-Bu alanlarda, yapıların ekonomik ömürlerinin tükenmesi ve/veya yeniden yapı yapılması halinde bu plan ile belirlenmiş olan yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

Özlem KOTABAŞ
Antalya Büyükşehir Belediyesi
Şehir Plancısı

Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Antalya Büyükşehir Belediyesi
Şehir Plancısı
Karne Grubu (A)