



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:13.07.2020

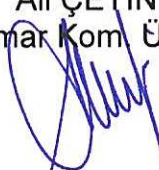
BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ SAHİBİ	ÖZEL ŞAHISLAR
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2020 tarihli toplantısında gündemin 135. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Duraliler Mahallesine ilişkin 1/000 ölçekli Uygulama İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itirazlar
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Duraliler Mahallesine ilişkin 1/000 ölçekli Uygulama İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiş, itirazların uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

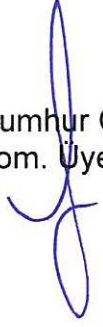

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

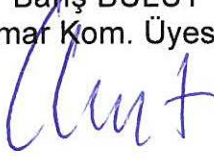

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi


Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi


Adem ER
İmar Kom. Üyesi

	Ada/Parsel	İtirazın Konusu	İtiraz Sahibi	Ölçek
1	28063/24	Uygulama Yönelik	Sabahattin Duğan	1/1000
2	28074/94	parselin tamamının planlanması	Cengiz Kaş	1/5000
3	28073/8-9	Planın İptali	Soner Demir	1/5000
4	28074/15	Planın İptali	Mehmet Ocak	1/5000
5	28074/108	Planın İptali	Nuriye Çelik	1/5000
6	28074/111	Planın İptali	Fatmana Aşıkoğlu	1/5000
7	28074/114	Planın İptali	Mehmet Ocak	1/5000
8	28074/123	Planın İptali	Şerife Duğan	1/5000
9	28074/124	Planın İptali	Mesut Duğan	1/5000
10	28074/125	Planın İptali	Mesut Duğan	1/5000
11	28081/1	Planın İptali	Durmuş Demir	1/5000
12	28081/57	Planın İptali	Mehmet Bodur	1/5000
13	28081/60	Planın İptali	Gülsüm Demircan	1/5000
14	28081/61	Planın İptali	Muharem Tufan	1/5000
15	28081/63	Planın İptali	Cennet Torun	1/5000
16	28081/64	Planın İptali	Fehmi Torun	1/5000
17	28081/67	Planın İptali	Zeynep Güloğlu	1/5000
18	28083/3	Planın İptali	Mehmet Ocak	1/5000
19	28083/4	Planın İptali	Mehmet Ocak	1/5000
20	28085/4	Planın İptali	Muammer Aşıkoğlu	1/5000
21	28086/28	Planın İptali	Nazmi Ocak	1/5000
22	28087/5	Planın İptali	Kahraman Demir	1/5000
23	28087/7	Planın İptali	Süleyman Perk	1/5000
24	28088/4	Planın İptali	Şahali Elçin	1/5000
25	28088/6	Planın İptali	Mustafa Kabasakal Zeynep Güloğlu	1/5000
26	28088/16	Planın İptali	Recep Şeker	1/5000
27	28088/18-15	Planın İptali	Hasan Şeker	1/5000
28	28088/24	Planın İptali	Nazmi Ocak	1/5000
29	Genel İtiraz	Planın İptali	Sadike Tatoğlu	1/5000
30	28125/152	Planın İptali	Hacı Durmuş Akay	1/5000-1/1000
31	28125/163	Planın İptali	İrfan Arıkan	1/5000-1/1000
32	28125/167	Planın İptali	Nazlı Can	1/5000-1/1000
33	28125/169	Planın İptali	Ramazan Ocak	1/5000-1/1000
34	28125/170	Planın İptali	İlhan Eyikan	1/5000-1/1000
35	28125/172	Planın İptali	Ayhan Eyikan	1/5000-1/1000
36	28125/174	Planın İptali	Ayten Mıh	1/5000-1/1000
37	28125/176	Planın İptali	Mehmet Çelik	1/5000-1/1000
38	28125/179	Planın İptali	Ali Uzun	1/5000-1/1000
39	28125/181	Planın İptali	Demet Aydın	1/5000-1/1000
40	28125/183	Planın İptali	Ayşe Öktem	1/5000-1/1000
41	28125/185	Planın İptali	Cemil Temel	1/5000-1/1000
42	28125/186	Planın İptali	Hatice Sözer	1/5000-1/1000
43	28125/187	Planın İptali	Baykan Yeter	1/5000-1/1000
44	28125/188	Planın İptali	Mehmet Mengi	1/5000-1/1000
45	28125/190	Planın İptali	Leyla Önder	1/5000-1/1000
46	28125/191	Planın İptali	Ömer Büyükduru	1/5000-1/1000
47	28125/194	Planın İptali	Hasan Çiftçi	1/5000-1/1000
48	Genel İtiraz	Planın İptali	Coşkun Şarmaşık	1/5000-1/1000

01.10.2020

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Antalya İmar Daire Başkanlığına

Antalya ili Kepez İlçesi Duraliler Mahallesi

280 63 24 parselin yerinde kalmasına

280 63 23 parselin 24 parselin içine

getirilmesine Tek Şahsım adına

parsel yapılmasına

Az ve talep Ederim

Sabahattin Dugan



Ad-Soyad / Unvan : Sabahattin Dugan

T.C. / Vergi No : 22222 3031 96

İmza / Kaşe :



Telefon No : 0 535 674 6117

Adres : Duraliler mahallesi Duraliler cad. No 146

Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na

İtiraz Eden : Ramazan Ocak - 21685321020

Avni Tolunay Mah. 4577 Sk. No:11/A Kepez /Antalya

Vekili : Av. Alper Polat - tel : 0533 706 07 40

Toros Mah. 805 Sk. No:14/6 Kurgu 1 Plaza Konyaaltı/Antalya

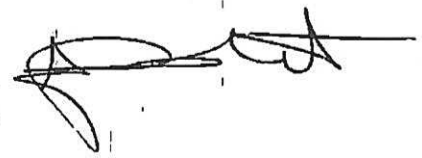
Konu : Antalya ili, Kepez ilçesi, Avni Tolunay mahallesi, 28125 Ada 169 parsel sayılı taşınmaz da Antalya büyükşehir belediyesi belediye meclisinin 09.03.2020 tarihli, 195 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planını ve 09.03.2020 tarihli, 194 sayılı kararıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planına itirazlarımızla birlikte iptali istemidir

Açıklama : 1.Belediyenizce Kepez Belediyesi, Duraliler Mahallesi sınırları içerisinde toplam 86,18 hektarlık tarım alanının, tarım dışı kullanımını uygun gören, Antalya Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü Antalya Toprak Koruma Kurulu'nun 10.02.2016 tarih ve 2016-02-01 sayılı işlemine ilişkin Duraliler Mahallesi ve Avni Tolunay mahallesi bir bölümüne ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 lik nazım imar planı onaylanmış ve 26.03.2020 tarihinde askıda ilan edilmiştir.

2.Söz konusu imar planı Avni Tolunay Mahallesi müvekkilin hisse sahibi olduğu taşınmazın bulunduğu alanı da kapsamakta olup hatalı ve hakkaniyetsiz şekilde hazırlanan imar planı, imar kanununa, yönetmeliklere, Yargı kararlarına açıkça aykırı şekilde hazırlanmış olup imar planına süresi içerisinde itirazlarımızı sunuyoruz.

3.1/1000 lik plana baktığımız da taşınmazın Avni Tolunay Mahallesi bulunan dava konusu parsel, Duraliler Mahallesi sınırları içerisinde tamamen çukur bir bölgenin içerisinde Taşınmazın bulunduğu alan dışında başka bir bölgede imarlandığını ve bu bölgeden parsel tahsis edildiğini görmekteyiz. İmar Kanununun 18. maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 10/a maddesi hükmü gereği parselasyon işlemi ile oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisinin sağlanacağı anılan Yasa ve Yönetmelik hükümleri gereği itiraz konusu parselasyon işlemiyle itiraz edenin hissesi oranında müstakil parsel oluşturmak mümkün olmasa bile (ayrıca itiraz edenin hissesi ile ayrı bir parsel oluşturulması da mümkündür) kadastral parselinin bulunduğu yerden hisse verilmesi gerekirken, zorunluluk olmadığı halde üzerinde yapı bulunan bir parselden, başka bir bölgeden, değersiz bir yerden hisse verilmesinde hukuka aykırı bulunmamaktadır. Meclis açıkça İmar Kanuna aykırı şekilde imar planını onaylamıştır. Taşınmazın bulunduğu yerden imar geçirip aynı yerden parsel tahsis etmesi gerekirken buna aykırı davranarak başka mahallede bulunan bir yerden başka mahalledeki paydaşlar ile hisselendirerek yer tahsis etmesi kabul edilemez niteliktedir.

4.Belirttiğimiz üzere kadastral parsel üzerinde yer tahsisini engelleyecek hiç kısıt, engel bulunmadığı halde belediyenizin buna aykırı davranarak başka bir mahalle sınırları içerisinde yer tahsis etmesi hukuka aykırıdır. Belediyeniz tarafından mahalle halkı mağdur edilmemelidir. Yapılan bu imar çalışması sonucunda mahalleli mağdur edilmiş değerli konumda bulunan taşınmazları değersiz ÇUKUR bir bölgeye kaydırılarak eğimli bir topografik bölgeden yer tahsis edilmiştir bu durum mahallelinin zararına da yol açmıştır. Bir an önce ivedilik ile bu sorunun çözülmesi, imar sonrasında kadastral parsel içerisinde yer tahsisi yapılmasını itirazla talep etmekteyiz.



5.Daha önceki bölgenin parselasyon imar planı bilindiği üzere Antalya 3. İdare Mahkemesi 2016/448 E. -2018/410 K.sayıli ilam ve Antalya 4. İdare Mahkemesi 2018/141 E. Sayılı dosyalar ile iptal edilmişti. Mahkeme kararında mümkün mertebe aynı yerden parsel verilmesi gerekirken kanunun bu kuralına aykırı davranılması , yine söz konusu parselin düzenleme sınırını da içine alacak şekilde otoyol olarak ayrılması sebebi ile imar planının ve parselasyon imar planının iptaline karar verilmiştir. Hal böyleyken idareniz tarafından tekrar mahkeme ilamlarına da açıkça aykırı davranmış mahkeme kararında belirtilen aykırılıklar dikkate alınmadan yeni bir imar düzenlemesi yapılmıştır.

6. 1/5000 lik plana da itiraz etmekle birlikte , 27.02.2020 tarihli İmar Bayındırlık Komisyon Raporunuzda %40 oranında DOP kesilmesi gerekirken %51 oranında DOP kesildiği belirtilmiştir. Kesilen fazla miktara da itiraz etmekteyiz. Ayrılan kamu yerlerine fazla kesintinin kamu yerlerine tahsis edilecek olmasına kesilen fazlalığa da itiraz etmekteyiz. Meclis'iniz bu durumda da kanuna aykırı hareket etmiştir. Yapılan imar planı bu hali ile yargı kararı ile iptal edileceği aşikar olup sırf karayolları yol yapsın diyerek bu şekilde bir aykırılığa imza atmak büyükşehir belediyesini vatandaşın nezdinde itibarlandırmaktadır. Bu aykırılıklara maruz kalan vatandaşlar Başkan'a güven duymuşlar fakat söz konusu planlar karşısında adeta hüsrana uğramışlardır.

7.Daha önceki imar planları mahkeme kararları ile iptal edilmiş bunun üzerine belediyenizden geri dönüşüm cetveli hazırlanarak eski parsellere döndürülmesini talep etmiştik. Yeni bir imar planı yapılması ancak geri dönüşüm ile mümkün iken (parsellerin tekrar kadastro parselin tahsis ile) Büyükşehir Belediyesi Encümeninin 19.09.2019 tarih ve 1261 sayılı kararını ile her ne kadar geri dönüşüm cetveli hazırlanmış olsa da karar kadük kalmış karar uygulanmamış geri dönüşümler yapılmamıştır. Ayrıca bu suretle de yeni yapılan imar planı hukuken geçersiz olup , planların yapılma tarihi itibari ile geri dönüşümlerin yapılmadığı açıkça görülecektir. Tamamen aykırılıklar ile dolu imar planlarının kabul edilme ihtimali bulunmamaktadır.

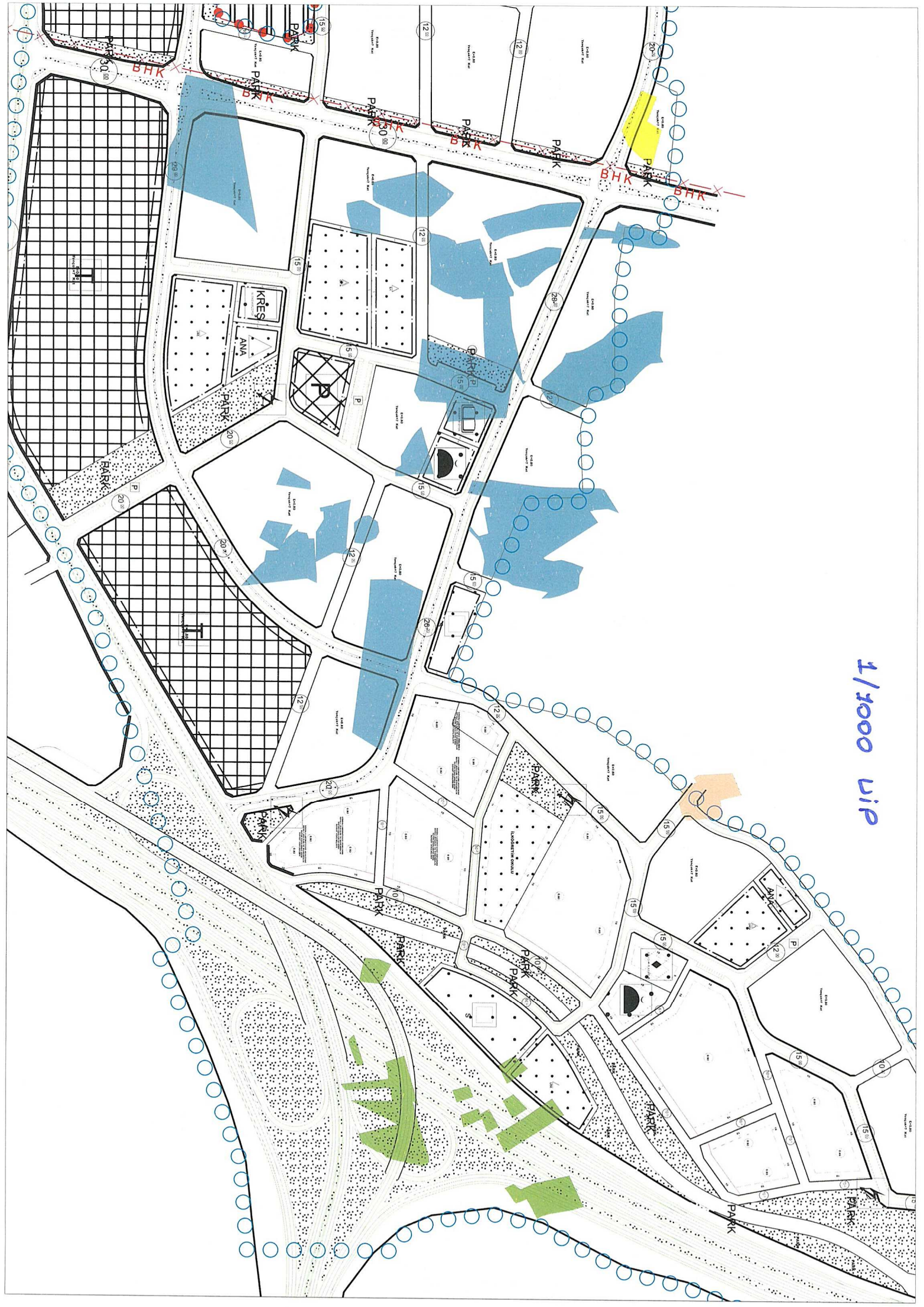
8. 18. Madde uygulaması, imar planları yapılırken yapılmamış olduğunu görmekteyiz. Bu durumda vatandaşın parselleri bir bölgeye verilmiş fakat o bölge de hangi parsel verildiği , verilen hisse miktarı kamu yerlerine giden vatandaşların hissesi belli değildir. Bu durumda kanuna aykırılık teşkil etmektedir. Yapılan imar planı tam anlamı ile vatandaş mağdur etmeye yönelik yapılmış olup , askıya çıkma ve askının son günü sürelerinin de tüm dünya ve ülke olarak zor zamanlar geçirdiğimiz Covid-19 virüs sebebi ile alınan tedbirler kapsamında bir çok yaşlı ve gencin sokağa çıkma yasağı uygulamalarına maruz bırakıldığı, oluşan ölüm kaygısı sebebi ile başka bir şey düşünülmeyen ayrıca tüm yargı sürelerinin durduğu zaman dilimine denk getirilmesi vatandaşlar nezdinde ayrıca hezeyan yaratarak iyi niyetli bir yaklaşımdan uzak bir tavır olarak değerlendirilmiştir.

Sonuç ve İstem : Belirtmiş olduğum sebepler üzere ; Antalya Büyükşehir Belediyesi 09.03.2020 tarih 195 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 09.03.2020 tarih 194 sayılı karar 1/5000 lik nazım imar planlara itiraz ediyoruz. Planların iptalini talep etmekteyiz. İtirazımızın sonucunun tarafımıza tebliğini talep ederiz. Gereğini Arz ve Talep Ederiz. 21.04.2020

Ek: Vekaletname

İtiraz Eden
Ramazan Ocak Vekili
Ay. Alper Polat

1/1000 VIP



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
KEPEZ İLÇESİ
DURALİLER MAHALLESİ VE ÇEVRESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

1- PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama Alanı Antalya İli, Kepez İlçesi sınırları içerisindeki Duraliler Mahallesi ve yakın çevresini kapsamakta olup O25A-08C-4A, O25A-08C-4D, O25A-08D-3B, O25A-08D-3C, O25A-08D-3D, O25A-08D-4C, O25A-13A-1A, O25A-13A-1B, O25A-13A-2A, O25A-13A-2B nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftaları içerisinde kalmaktadır.



Şekil.1 Hava Fotoğrafı

2-PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Antalya Batı Çevre Yolu Projesi kapsamında söz konusu yolun en kısa zamanda hizmete açılabilmesi amacıyla yapılacak imar uygulamaları, kamulaştırma, tahsis ve yapım işleri için bahse konu projeye ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının yapılması/ revize edilmesi durumu doğmuş, 2007 yılında da Belediyemiz, Konyaaltı ve Kepez Belediyeleri ile Karayolları Genel Müdürlüğünce, yükümlülüklerin ve yapılması gereken plan çalışmalarının tanımlandığı protokol imza altına alınmıştır.

Öncelikle Batı Çevre Yolunun açılabilmesi amacıyla Avni Tolunay Mahallesi için 1/5000 ölçekli nazım imar planları hazırlanarak onaylanmıştır. Batı Çevre Yolunun teknik tasarımı ve kavşak bağlantıları nedeniyle, hazırlanan imar planlarında yaklaşık % 11 kadar bir zayıflık oluşarak yasal DOP sınırları aşılmış ve % 51'e kadar yükselmiştir. Bu zayıflığın dengelenmesi amacıyla Duraliler Mahallesi ile ilgili mevcut imar planlarının revize edilmesi ve ilave imar planlarının hazırlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Bu şartlar ve gerekçeler doğrultusunda İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'ne yapılan başvuru sonucunda, ilave plan yapılması düşünülen yaklaşık 86,18 hektarlık bir alanda tarım dışı amaçlı kullanım talebimiz 10.02.2016 tarihli Toprak Koruma Kurulu gündemine alınmış, kurulun 2016-02/1 nolu kararı ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun 13. maddesi gereğince Tarım Dışı Amaçlı Kullanım Uygun Görülmüş ve karar doğrultusunda İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nün 01.03.2016 tarihli Olur'u ile kamu yararı kararı verilmiştir.

Bu bağlamda Kepez İlçesi, Duraliler Mahallesi'ne ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu hazırlanmış, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.03.2016 tarihli 319 ve 320 sayılı kararları ile onaylanmıştır.

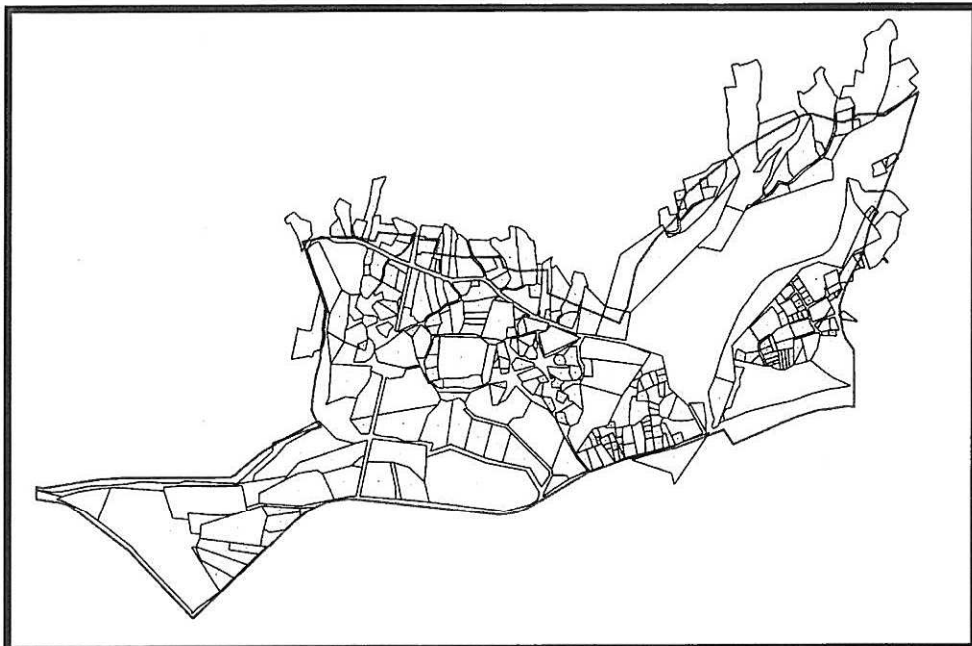
Söz konusu alana ilişkin imar uygulaması işlemlerine başlanmış, bu süreçte Duraliler Mahallesi tapulamasında ormana yakın kısımlarda yer alan bazı kadastro parsellerin orman olarak tescillendiği, bazı parsellerde ise halen devam eden davaların bulunduğu tespit edilmiştir. Ayrıca bu bölge ile birlikte imar uygulaması yapılması düşünülen Avni Tolunay Mahallesi'nde mülkiyet sorunlarının (orman, 2B vb.) çok fazla olması ve devam eden çok sayıda dava bulunması nedeniyle uygulama yapılamayacağı tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda Duraliler Mahallesi içerisinde sorunlu bulunan parseller dışarıda tutularak, planın asıl amacı olan Batı Çevre Yolunun da düzenleme ortaklık payından (DOP) elde edilebilecek şekilde bir imar uygulaması yapılabilmesi amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.

Ziraat Mühendisleri Odası ve Şehir Plancıları Odası tarafından 2016 yılında alınmış olan 86,18 ha tarım alanının tarım dışı amaçlı kullanımına ilişkin "Tarım Dışı Kullanım Kararı"nın iptali için dava açılmış, Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin 2016/448 E. 2018/410 K. sayılı kararı ile İPTAL edilmiş ve planlar durdurulmuştur.

3-BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama alanının genel arazi kullanımı konut olup okul, cami gibi mahalleye hizmet eden kamu yapıları da yer almakta, mevcut yapıların kat adetleri dağılımı 1, 2 kat arasında değişmektedir. Ayrıca doğuda imar planları bulunan, yüksek katlı Karayolları Lojmanları bulunmakta, güney sınırı oluşturan bölgede ise mevcut kentsel çalışma alanları yer almaktadır.



Şekil 2.Kadastral Durum

4-PLANLAMA KARARLARI

Planlamayı yönlendiren en önemli faktörler;

- Batı Çevre Yoluna ilişkin ulaşım kararları, kavşak projeleri
- Planlama alanının mevcut yerleşim dokusu.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile;

İlk planda yer alan planlama alanının güneyinde bulunan doğu- batı güzergâhındaki 35 metrelik yol ile kuzey-güney doğrultusundaki 30 metrelik yol korunmuş, planın yeni kurgusuna göre planlama alanı içerisinde oluşturulan 20 metrelik ringler yeniden düzenlenmiştir.

İptal olan plan revizyonunda bulunan raylı sistem kaldırılarak yeniden alan düzenlemesi yapılmıştır.

Revizyon yapılan alan yaklaşık 120 hektar olup nazım imar planı revizyonu ile yaklaşık 26 hektarlık orta yoğunluklu Konut Gelişme alanı oluşturulmuştur. Bu doğrultuda planlama alanına ilişkin nüfus kabulleri doğrultusunda düzenleme ortaklık ve kamu ortaklık payı oranları yasal sınırları geçmeyecek şekilde mümkün olan gerekli sosyal ve teknik donatı alanları belirlenmiştir.

Mevcut nazım imar planında oluşturulan Ticaret Alanları genel olarak korunmuş olup bazı alanlarda imar uygulamasına yönelik değişiklikler yapılmıştır. Ayrıca planlama alanı içerisinde yer alan dere yatakları ve vadiler yeşil alan olarak planlanarak korunması sağlanmıştır.

Plan revizyonu ile oluşturulan Ticaret Alanı yaklaşık 18 hektar, Konut Gelişme Alanı yaklaşık 26 hektardır.

Plan önerisi öncesi ve sonrasında oluşan alanların fonksiyon dağılımı tablosu ile nüfus hesabı aşağıdaki şekildedir. Planlama alanı nüfusu hesap edilirken kişi başına düşen inşaat alanı 35 m² olarak alınmıştır. Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanlarındaki yaklaşık nüfus **5986** kişidir.

Planlama alanı sınırları doğusunda bulunan meskun yerleşik alan plan onama sınırı dahil edilmiş olup bölgesel olarak düzenleme yapılarak yeterli sosyal donatı alanları düzenlenmiştir. Bu alandaki nüfus yaklaşık olarak 1874 kişidir.

Planlama alanı toplam nüfusu (Gelişme Konut Alanı+Meskun Konut Alanı) yaklaşık 7860 kişidir.

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	ALAN	EMSAL	T.İ.A	KİŞİ	TOPLAM
MESKUN KOUT ALANLARI	82,023	0.8	65618	1874	7860
GELİŞME KONUT ALANLARI	261,893	0.8	209514	5986	

Alan Kullanımı

ÖNGÖRÜLEN NÜFUS		7860						
DONATI ALANLARI		MEKANSAL PLANLAMA YÖNETMELİĞİ STANDARTLARI (501.000+)				ÖNERİ DONATI ALANI		TOPLAM ALAN
		KİŞİBAŞINA BİRİM GEREKLİ M ²	NÜFUSA GEREKLİ ALAN	ASGARİ STANDARTA GÖRE DÜZELTME	ASGARİ BİRİM ALAN	YERLEŞİK	ÖNERİ	ALAN (M ²)
EĞİTİM TESİSİ ALANLARI	ANAOKULU	0.6	4,716	2,000	2.000-4.000	0	2826+2048	4,874
	İLKOKUL	2	15,720	5,000	5.000-8.000	9500	6,506	16,006
	ORTAOKUL	2	15,720	6,000	6.000-10.000	0	10044+5956	16,000
	LİSE	2	15,720	6,000	6.000-10.000	0	10119+5952	16,071
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSİ ALANLARI	KREŞ, GÜNDÜZ BAKIM EVİ	1.50	11,790		2,000		2,493	12,067
	SOSYAL TESİS				1,800	2786	4218+2570	
SAĞLIK TESİSİ ALANLARI	BASAMAK SAĞLIK TESİSİ	1.6	12,576	4,000	3000	1	3798+8310	12,108
İBADET YERİ	ORTA İBADET YERİ	0.75	5,895	2,500	2500	3132	2,997	6,139
AÇIK VE YEŞİL ALAN	PARK VE PASİF YEŞİL ALAN	10	78,600	-	-	-	79,368	79,368
TEKNİK ALTYAPI	TRAFO	-	-	-	-	-	1,046	1,046
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	MESKUN KÖT ALANLARI	-	-	-	-	-	82,023	343,916
	GELİŞME KONUT ALANLARI	-	-	-	-	-	261,893	
	TİCARET ALANI	-	-	-	-	-	182,965	182,965
	BELEDİYE HİZMET ALANI	-	-	-	-	-	53,127	53,127

5-PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1.Bu Plan, 'Plan Hükümleri' Ve 'Plan Açıklama Raporu' İle Bir Bütündür.

1.2.3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uyulması Zorunludur.

1.3.Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.

1.4.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ve Plan Hükümleri Geçerlidir.

1.5.Bu Plan Ve Plan Hükümlerinde Yer Almayan Konularda Konumu Ve İlgisine Göre Yürürlükte Bulunan Kanun, Tüzük, Yönetmelik, Tebliğ Ve Standartlar Geçerlidir.

1.6.Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 26.02.2016 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Geçerlidir.

1.7.Planlama Alanı İçerisinde Yer Alan Yerleşik Konut Alanları İçerisinde Yürürlükte Bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri Geçerlidir.

1.8. Bu planda belirtilmeyen yapılaşmaya ilişkin hususlarda Kepez İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri geçerlidir.

ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. Yerleşik Konut Alanı

Bu alanlar mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yürürlükte bulunan ve imar uygulaması tamamlanmış, yapılaşmaların bulunduğu alanlardır.

Bu alanlarda, maksimum emsal=0.80'dır.

Bu alanlarda 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirtilmek kaydı ile zemin ticaret kullanımı yer alabilir.

2.2. Gelişme Konut Alanı:

Konut Alanlarında Aşağıdaki Yapılaşma Hükümlerine Uyulacaktır;

2.2.1. Emsal Değeri E=0.80 Olacaktır.

2.2.2. Taban Alanı Kat Sayısı Taks Max. 0.40 Olacaktır.

2.2.3. Kat Adedi En Çok 7 Kat Olacaktır.

2.2.4. Parsellerde Gelişme Konut Alanı Hükümleri Ve Yoğunluklu Yapı Düzeni Tablosu Uygulanır.

2.2.5. Minimum Parsel Büyüklüğü 1200 M²Dir.

2.2.6. 20 Metre ve üzeri Yol Kesitine Cepheli Konut Parsellerinde İsteğe Bağlı Zemin Ticaret Kullanılabilir.

2.3. Ticaret Alanı (T):

Bu Alanlar: İş Merkezleri, Ofis-Büro, Çarşı, Çok Katlı Mağazalar, Kamu Veya 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, Katlı Otopark, Banka, Finans Kurumları, Yurt, Kurs, Dershane, Gibi Ticaret Ve Hizmetler Sektörüne İlişkin Yapılar Yapılabilen Alanlardır. Ancak Bu Alanlarda Katlı Otopark, Özel Eğitim, Özel Yurt Veya Özel Sağlık Tesisi Yapılabilmesi İçin İmar Planında Bu Amaçla Değişiklik Yapılması Yapılarak Ticaret Kullanımından Çıkarılması Gerekir.

2.3.1. Emsal Değeri E=0.80 Olacaktır.

2.3.2. Kat Adedi En Çok 7 Kat Olacaktır.

2.3.3. Bu Alanlarda Yapılacak İnşaatlarda Taban Alanı, Cephe Ve Derinlik Şartı Aranmaz.

2.3.4. Parsellerde Gelişme Konut Alanı Hükümleri Ve Yoğunluklu Yapı Düzeni Tablosu Uygulanır.

2.3.5. Minimum Parsel Büyüklüğü 2000 M²Dir. Min Parsel Cephesi 25 Metredir.

2.3.6. Ticaret Alanlarında Otopark İhtiyacı Kendi Parselinde Karşılacaktır.

2.4. Pazar Yeri

Günlük Perakende Ve Taze, Sebze - Meyve Ve Süt Ürünleri İle Deniz Ürünlerinin Satışının Yapıldığı Açık Veya Kapalı Veya Katlı Olarak Düzenlenen Alanlardır. Bu Alanlarda İdari Ve Satış Birimleri Yer Alabilir.Yapılaşma Durumları Yapı Yaklaşma Sınırlarını İhlal Etmek Şartıyla Teknik Projesine Göre Belirlenecektir.

2.5. Eğitim Alanları (Anaokulu, İlkokul, Ortaokul, Lise)

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 ayrılan alanlardır. Yapılaşma Durumları Yapı Yaklaşma Sınırlarını İhlal Etmek Şartıyla Teknik Projesine Göre Belirlenecektir.

2.6. Cami

İbadet Etmek Ve Dini Hizmetlerden Faydalanmak Amacıyla İnsanların Toplandığı, Dinî Tesis Ve Külliyesinin, Dinî Tesisin Mimarisi İle Uyumlu Olmak Koşuluyla Dinî Tesise Ait; Lojman, Kütüphane, Aşevi, Dinlenme Salonu, Yurt Ve Kurs Yapısı İle Gasilhane, Şadırvan Ve Hela Gibi Müştemilatların, Açık Veya Zemin Altında Kapalı Otoparkın Da Yapılabildiği Alanlardır. Yapılaşma Durumları Yapı Yaklaşma Sınırlarını İhlal Etmek Şartıyla Teknik Projesine Göre Belirlenecektir.

2.7. Sağlık Tesisi 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 ayrılan alanlardır. Yapılaşma Durumları Yapı Yaklaşma Sınırlarını İhlal Etmek Şartıyla Teknik Projesine Göre Belirlenecektir.

2.8. Belediye Hizmet Alanları

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır. Yapılaşma Durumları Yapı Yaklaşma Sınırlarını İhlal Etmek Şartıyla Teknik Projesine Göre Belirlenecektir.

Belediye Hizmet Alanı (Asfalt Şantiyesi) olarak belirlenen alanlarda 09.04.2015 tarih ve 291 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümleri geçerlidir.

2.9. Kültürel Tesis Alanları

Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Yapılaşma Durumları Yapı Yaklaşma Sınırlarını İhlal Etmek Şartıyla Teknik Projesine Göre Belirlenecektir.

2.10. 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 fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Yapılaşma Durumları Yapı Yaklaşma Sınırlarını İhlal Etmemek Şartıyla Teknik Projesine Göre Belirlenecektir.

2.11. Park ve Yeşil Alanlar

İmar Planı İle Belirlenmek Ve Mevcut Ağaç Dokusu Dikkate Alınarak Tabii Zemin Veya Tesviye Edilmiş Toprak Zemin Altında Kalmak Üzere, Ağaçlandırma Ve Bitkilendirme İçin Yeterli Derinlikte Toprak Örtüsü Olması Ve Standartları Sağlaması Kaydıyla Otopark Ve Havuz İle Açık Spor Ve Oyun Alanı, Umumi Hela, 1 Katı, H=4,50 M.'Yi Ve Taban Alanı Kat Sayısı Toplamda 0,03'ü Geçmemek, 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 İle Dinlenme İhtiyaçlarının Karşılandığı Alanlardır.

2.12. Pasif Yeşil Alanlar

Toplumun kullanımına uygun olmayan, üzerinde yapı ve tesislerin yer almadığı doğal veya yapay ağaçlandırma ve bitkilendirme yapılabilecek alanlardır.

2.13. Nato Boru Hattı:

2.14.1. Nato Akaryakıt Boru Hattı Kamulaştırma Sınırı Olan 5 Metre Sağı Ve 5 Metre Solunda Her Ne Şekilde Olursa Olsun İnşaat Yapılmaz Ve Ruhsat Verilmez.

2.14.2. Kamulaştırma Sınırı İçine Bağ Bahçe Tesis Edilemez.

2.14.3. Kamulaştırma Sınırı Yol Olarak Kullanılamaz Ve Boru Hattını Kat Eder Vaziyette Yol Geçirilemez. Ancak Zorunlu Geçişlerde T.C. Milli Savunma Bakanlığı Antalya Batı Bölge 1. İşletme Müdürlüğünden Müsaade İstenilerek Verilecek Olan Yol Geçiş Tip Projesi Uygulanacaktır.

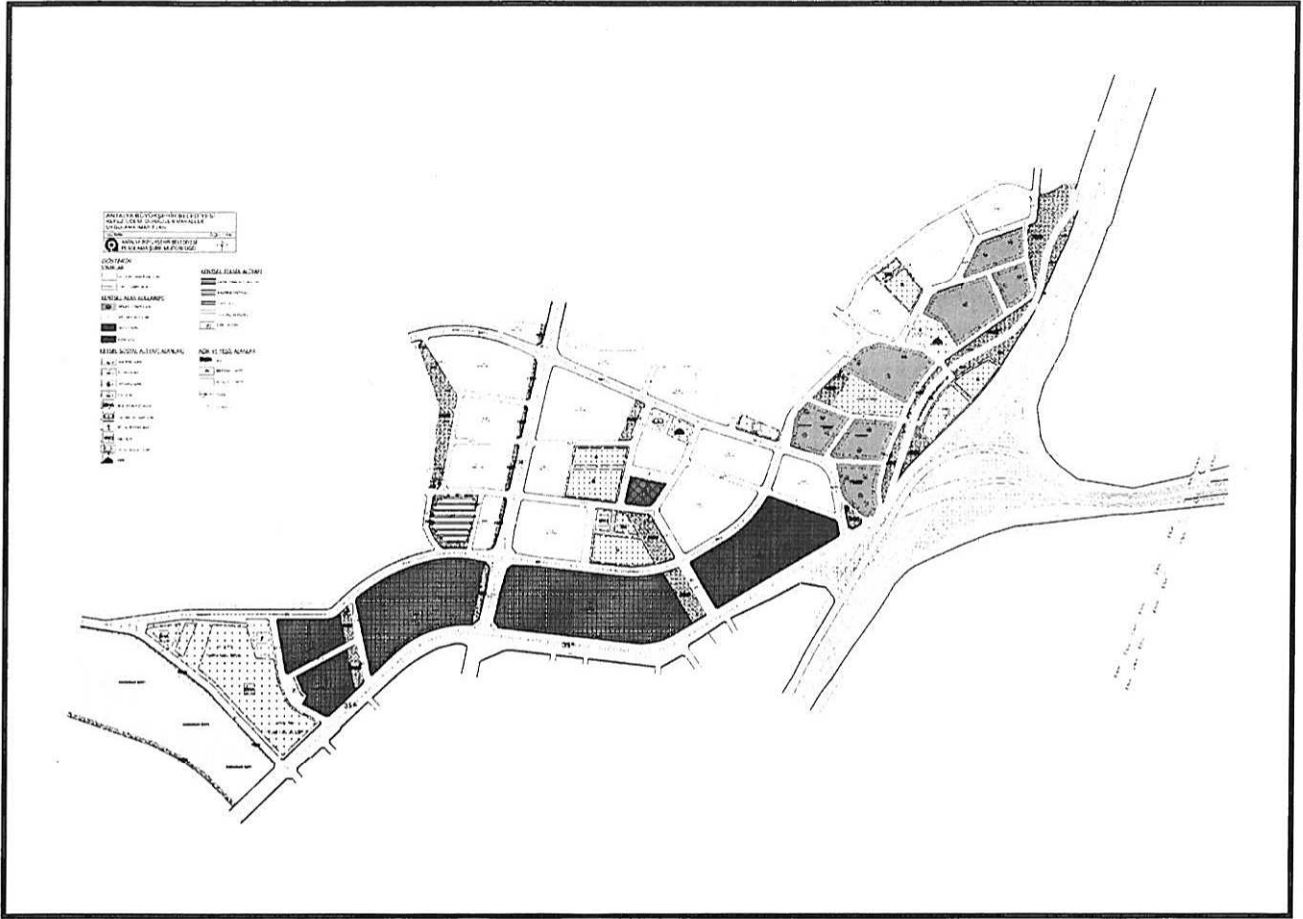
2.14. Diğer Hükümler:

2.16.1. Plan Kapsamında; Meclis Kararları İle Eklenen Plan Notları Dışında, 3194 Sayılı İmar Kanunu İle İlgili Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.

YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ TABLOSU

KAT ADEDİ	BİNA CEPHE HATTININ YOL AKSINDAN UZAKLIĞI (H/2)	MİN. YAN BAHÇELER TOPLAMI VEYA BLOKLAR ARASI MESAFE (m)	MİN ARKA BAHÇE(*)	MİN. BİNA CEPHESİ	MİN. BİNA DERİNLİĞİ	MİN. YAN BAHÇELER TOPLAMI VEYA BLOKLAR ARASI MESAFE (NORMAL KAT KONTURLARINDAN)
1	İMAR PLANINDA	6	6	6	6	-
2	MİN. ÖN BAHÇE	6	6	6	6	-
3	MESAFELERİNİN	6	6	6	6	-
4	ALTINA	11.5	11.5	6	6	-
5	DÜŞMEMEK	13.5	13.5	7	7	-
6	KAYDI İLE YOL	15.5	15.5	7	7	-
7	AKSINDAN BİNA	17.5	17.5	8	8	14.5
	CEPHE HATTI					
	ARASI H/2					
	MESAFESİ					
	KADAR					
	BIRAKILIR					

* ARKA BAHÇE MESAFELERİ İHLAL EDİLEMEZ.



Şekil 3. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu