



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:23.11.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında önerge verilerek gündemin 182. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Döşemealtı Belediye Meclisinin 04.10.2022 tarih ve 210 sayılı kararı ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.10.2022 tarih ve 14703 sayılı kararı ile uygun bulunan;4.1. Konut Alanları içerisinde yer alan "Minimum ifraz büyüklüğü belediyesince belirlenir." hükmünün, "2.13. Minimum ifraz ve parsel büyüklüğü 400 m2dir." şeklinde düzenlenmesine ilişkin; Düzlerçamı Mahallesi I. ve III Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Hükmü Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Döşemealtı Belediye Meclisinin 04.10.2022 tarih ve 210 sayılı kararı ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.10.2022 tarih ve 14703 sayılı kararı ile uygun bulunan;4.1. Konut Alanları içerisinde yer alan "Minimum ifraz büyüklüğü belediyesince belirlenir." hükmünün, "2.13. Minimum ifraz ve parsel büyüklüğü 400 m2dir." şeklinde düzenlenmesine ilişkin; Düzlerçamı Mahallesi I. ve III Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Hükmü Değişikliği. Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAS
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Seçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi


Tarih:14.11.2022

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİS BAŞKANLIĞI'NA


Döşemealtı Belediye Meclisinin 04.10.2022 tarih 210 sayılı, Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.10.2022 tarih 14703 sayılı kararları ile uygun bulunan Düzlerçamı Mahallesi I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı plan hükümlerinde hazırlanan plan hükümleri değişikliğinin önerge ili meclis gündemine alınarak karara bağlanması hususunda;

Gereğinin yapılmasını arz ederim.

Zehra Arı

Helil Arıkan


T.C.
ANTALYA DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Belediye Başkanı : Turgay GENÇ Divan Katibi : Arzu YILDIRIM Divan Katibi : Oğuz DEMİRAG	<u>Birleşim</u> 10.
		<u>Oturum</u> 1.
		<u>Karar Tarihi- Saati</u> 04/10/2022- 14:00
		<u>Karar No</u> 210

KARARIN ÖZÜ: Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.10.2018 tarih ve 8296 sayılı kararıyla uygun bulunan Düzlerçamı Mahallesi I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Plan hükümlerinin; Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun kararları doğrultusunda, Plan Hükümlerinde

4.1. KONUT ALANLARI içerisinde yer alan "Minimum ifraz büyüklüğü belediyesince belirlenir." Hükümünün

2. GENEL HÜKÜMLER

2.13."Minimum ifraz ve parsel büyüklüğü 400m2 dir. Şeklinde düzeltilmesine ilişkin hazırlanan plan notu değişikliğinin kabul edilmesine oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 13. maddesinde yer alan; Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.10.2018 tarih ve 8296 sayılı kararıyla uygun bulunan Düzlerçamı Mahallesi I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Plan hükümlerinin değiştirilmesine ait İmar Komisyonu toplantı tutanağı yazımız ekinde gönderilmiş olup 5393 sayılı yasa gereği konunun Meclisimizce görüşülerek karara bağlanması hususunda; Gereğini arz ederim. " ifadeli Kentsel Tasarım Müdürlüğü 'nün 30.09.2022 tarih ve 38459 sayılı yazısı okundu.

İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI

Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.10.2018 tarih ve 8296 sayılı kararıyla uygun bulunan Düzlerçamı Mahallesi I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Plan hükümlerinin; Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun kararları doğrultusunda, Plan Hükümlerinde

4.1. KONUT ALANLARI içerisinde yer alan "Minimum ifraz büyüklüğü belediyesince belirlenir." Hükümünün

2. GENEL HÜKÜMLER

2.13."Minimum ifraz ve parsel büyüklüğü 400m2 dir. Şeklinde düzeltilmesine ilişkin hazırlanan plan notu değişikliği; Komisyonumuzca uygun bulunmuş ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna gönderilmesine karar verilmiştir.

Komisyon raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.28.09.2022-50

Ahmet KÜÇÜKTEKİN	Süleyman GÜÇLÜ	Bekir EKER	Şevket ÖZKAN
İmar Komisyonu Başk.	Üye	Üye	Üye
İmza	İmza	İmza	İmza

Başkan; konuyu görüşmeye açtı, yapılan müzakereler sonucunda İmar Komisyonundan geldiği şekliyle oylamaya sundu, işaretle yapılan oylama sonunda;

Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.10.2018 tarih ve 8296 sayılı kararıyla uygun bulunan Düzlerçamı Mahallesi I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Plan hükümlerinin; Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun kararları doğrultusunda, Plan Hükümlerinde

4.1. KONUT ALANLARI içerisinde yer alan "Minimum ifraz büyüklüğü belediyesince belirlenir." Hükümünün

2. GENEL HÜKÜMLER

2.13."Minimum ifraz ve parsel büyüklüğü 400m2 dir. Şeklinde düzeltilmesine ilişkin hazırlanan plan notu değişikliğinin kabul edilmesine oy birliği ile karar verildi.

Turgay GENÇ
Belediye Başkanı

Arzu YILDIRIM
Divan Katibi

Oğuz DEMİRAG
Divan Katibi

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No.:26.10.2022/402
Karar Tarihi ve No. :26.10.2022/14703

Toplantı Yeri
ANTALYA

Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Düzlerçamı Mahallesi, I.-III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planında ifraz koşullarına yönelik plan hükümlerinde değişiklik önerisine ilişkin Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 29.09.2022 tarih ve 14560 sayılı kararı, Döşemealtı Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım Müdürlüğünün 17.10.2022 tarih ve 39534 sayılı yazısı ve ekleri, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 25.10.2022 tarih ve 1678596 kayıt numaralı uzman raporu okundu, ekleri ve dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Düzlerçamı Mahallesi, I.-III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planında ifraz koşullarına yönelik plan hükümlerinde değişiklik yapılması önerisine ilişkin Kurulumuzun 29.09.2022 tarih ve 14560 sayılı kararı doğrultusunda söz konusu planlama alanı sınırları içerisinde yer alan parsellere ilişkin yapılan analiz ve etüt çalışmaları çerçevesinde imar uygulamaları sonrası oluşacak minimum parsel büyüklüğünün 400 m² olarak belirlendiğinin anlaşıldığına,

Bu kapsamda "4.1.Konut Alanları" başlığı altında yer alan "Minimum ifraz büyüklüğü belediyesince belirlenir" plan notunun kaldırılarak "Genel Hükümler" başlığı altında "2.13. Minimum ifraz ve parsel büyüklüğü 400 m²'dir." şeklinde yeniden düzenlenerek hazırlanan kararımız eki Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliğinin uygun bulunduğu (olumlu) karar verildi.



BAŞKAN
Prof.Dr. Osman ERAVŞAR
(BULUNMADI)

BAŞKAN YARDIMCISI
Prof.Dr. H.Sabri ALANYALI
İMZA

Üye
Mesut BAYAT
İMZA

Üye
İlhan KAYMAZ
İMZA

Üye
İbrahim ÖNER
İMZA

Üye
Belgin ŞAHİN
İMZA

Üye
Bekir Cenap ALTIPARMAK
İMZA

Üye
Serkan ÖZDEMİR
Ant.Büyükşehir Bld.Tem.
İMZA

Üye
Murat DOĞAN
Döşemealtı Bld. Tem.
İMZA

Üye
Mustafa DEMİREL
Antalya Müze Md.
İMZA

Üye

- Sigortalı Yönetimeng,
- * Deprem Yönetmeliği,
- * Otopark Yönetmeliği,
- * Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği,
- * Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik,
- * Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği,
- * Elektrik Kuvvetli Akım Tesisler Hakkındaki Yönetmelik

Hükümleri geçerlidir.
2.3. Koruma Amaçlı İmar Planı ve Plan Kararlarının uygulamada tereddüde düşülen hususlarda Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Koruma Bölge Kurulunun yazılı görüşü alınır.

2.4. Alanda tescilli yapı, geneleneksel nitelikli yapı, tescilli yapı komşusu ve koruma alanı sınırı dışındaki yapılaşmaya ait tüm işlemler ilgili belediyesince yürütülür. Özel Proje alanlarında plan hükümlerinde belirlenen koşullar geçerlidir.

2.5. Mevcut durum ile mülkiyet hatları arasında uyumsuzluk durumu durumunda, 3 metreye kadar olan çelişkileri gidermeye, yolların güzergahını değiştirmek ve daraltmamak koşuluyla belediyesi yetkilidir.

2.6. Plan onama sınırı içinde, iş makinesi ve patlayıcı madde kullanılarak yıkım ve kazı yapılamaz. Plan onama sınırı içerisinde yapılacak her türlü hafriyat Antalya Müze Müdürlüğü uzmanları denetiminde yapılacaktır.

2.7. Temel Hafriyatları:
Plan onama sınırı içerisinde, belediyesince inşaat izni verilmeden önce, Antalya Müze Müdürlüğü uzmanları denetiminde sondaj kazısı gerçekleştirilerek sondaj sonuçlarının bu alanlarla ilgili varsa Kazı Başkanlığının görüşleri ile birlikte Müze Müdürlüğüne Koruma Bölge Kuruluna iletilipkurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilebilecektir.

2.8. Lağım mecrası inşası mümkün olmayan yerlerde çukurlara ait yönetmelik hükümleri uygulanacaktır.

2.9. I. Derece Arkeolojik Sit Alanında yer alan ruhsatsız ve kaçak yapılar ile sit alanı ilandan önce yapılmış yapılar 2863 sayılı yasa, yönetmelikleri ve yüksek kurul ilke kararları doğrultusunda değerlendirilecektir.

2.10. Koruma amaçlı imar planında kullanım amacı belirlenmiş parseller, bu amaç dışında kullanılmamazlar.

2.11. Plan onama sınırı içerisinde sanayi, depolama, imalathane gibi çevreye sağlık, gürlülü ve görsel kirlilik veren işlevler yer alamaz.

2.12. Enerji Nakil Hattı güzergahı boyunca yapılaşma sırasında (ruhsat vb.) ve uygulamaya yapılmadan önce güzergaha isabet eden yapı ve tesisler için ilgili kurum görüşünün alınması zorunludur.

3.ARKEOLOJİK ALANLAR

3.1. Arkeolojik Sit Alanları

İnsanlığın var olduğundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yer altında, yer üstünde ve su altında ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü varlığını yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır. Arkeolojik sit alanları için Yüksek kurulun "Arkeolojik Sitler Koruma ve Kullanma Koşulları" ilke kararında belirlenen hükümler geçerlidir.

I. Derece Arkeolojik Sit: I. Derece Arkeolojik Sit Alanları; Koruma Yüksek Kurulu'nun ilgili ilke kararı gereğince; "Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır." Bu alanlarda, kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilemez, aynen korunacak sit alanı olarak belirlenmiş ve bilimsel amaçlı kazılar dışında hiçbir kazı yapılamaz.
III. Derece Arkeolojik Sit: Koruma –kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır.

3.2.Koruma Alanları

2863 sayılı yasanın 8. maddesi gereği koruma alanlarında yapılacak uygulamalarda Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu yetkilidir. Bu alanlar; Taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının muhafazaları veya tarihi çevre içinde korunmalarında etkinlik taşıyan korunması zorunlu olan alanlardır. Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca belirlenmiş koruma alanlarında yapı yapılamaz. Ancak alanı tanıtan standart form ve büyüklükteki levha ve gerekiyorisa alanın izlenmesini engellemeyecek şekilde etrafını sınırlayacak öge(çit, bordür taşı vs.) kullanılabilir.

4.KULLANIMLAR

4.1. KONUT ALANLARI

I. Derece Arkeolojik sit alanının doğusunda Evmir Han'ın yakın çevresinde ve köy alanında da kuzeyinde önenilen alanlardır. ÖPA1 Alanı dışındaki Mevcut konut alanları ve öneri konut alanlarını kapsamaktadır.

Bu alanlarda Emsal 0.40 ile 0.60 arasında değişmekte olup planda belirtilmiştir.

Minimum ifraz büyüklüğü belediyesince belirlenir.

Binalar oturduğu tabi zeminin ortalamasından kot olacaktır. Subasman kodu, 0.50 metreyi aşamaz. İnşaat emsali imar parseli üzerinden alınır. Temiz kat yüksekliği en az 2.70 m'dir.
Bina cepheleri beyaz, krem ve tonlarında boyanacaktır ya da geneleneksel nitelikli yapılar ile uyumlu taş kaplama yapılacaktır. Düz çatı yapılamaz. Çatı mahya kotu 4 metreyi geçmemek ve ...

5. ÖZEL PROJE ALANLARI (ÖPA)

Planlama alanında bulunan korunması gerekli sivil mimari, kentel ve arkeolojik değerler ve bunlarla birlikte sosyo-kültürel değerler de planlama çalışmasının değişmeyen verileri olarak ele alınmış, tarihi ve simgesel kimlikleri ortaya çıkarmak, uygun işlevler vererek alanın prestij alanı haline getirmesini sağlamak amacıyla planda özel proje alanları belirlenmiştir.

5.1. ÖPA 1: YUKARIKARAMAN KÖY ALANI SAĞLIKLAŞTIRMA VE TASARIM PROJESİ
Yukarıkaraman Köy Alanı; antik dönemden beri yaşamın devam ettiği, şu anki mevcud dokusunu ise 1900'ü yılların başında oluşmaya başladığı bir yerleşim alanıdır.

Bu alan içerisinde oluşmuş olan organik sokak dokusu planlama kararları ile desteklenip öne çıkarılmıştır, eski köy dokusunu, yapılanmasını, ticari ilişkilerini, sosyal ve kültürel değerlerini yeniden canlandırması için ana ve aksı üzerinde ticari alanlar belirlenmiştir.

Alan içerisinde belirlenen geneleneksel nitelikli yapılar koruma alanına alınmış ve farklı işlevler yüklenmiştir. Bu kapsamda projede Konut Kullanımları; "Geneleneksel Nitelikli Yapılar", "Tescilli Yapı", "Mevcut Yapılar" ve "Yeni Yapılacak Yapılar" olarak belirlenmiş ve bunlara ilişkin yapılanma koşulları ve fonksiyonlar geliştirilmiştir. Bu hükümler de göz önünde bulundurulurak ÖPA1; sokak sağıklaştırma projesi, yapı ölçeğinde restorasyon projesi, mimari cephe yenileme ve sağıklaştırma projelerini içerecektir. Bu projeler yapılmıncaya kadar uygulamalara aşağıda yer alan 5.1.1.,5.1.1.1.,5.1.1.2.,5.1.1.3.,5.1.1.4,5.1.2. maddelerinde belirtilen hükümler doğrultusunda devam edilecektir.

5.1.1. ÖPA1 KONUT KULLANIMLARI

Bu alanlarda KAKS=0,40, maksimum kat adeti=2, minimum ifraz büyüklüğü belediyesince belirlenir.

5.1.1.1. GELENEKSEL NİTELİKLİ YAPILAR

219 parselde yer alan 2 adet bina, 418, 415, 410, 384, 2707, 2706, 407 parselde yer alan yapılar bölgeye özgü mimari bir görünüm sergilemektedir. Kesme taş ve moloz taş kullanılarak inşa edilen bu yapılar, benzer özellikte olup, konut olarak kullanılmaktadır. Köy yerleşimi içerisinde yer alan bu yapılar, günümüz betonarme mimarisinden farklı olmaları, arkeolojik yapı kalıntıları üstünde o yapılarla ait taşların kullanılmasıyla inşa edilmeleri sebebiyle geçmiş ve günümüz mimarisini bir konumda değerlendirebilmek niteliktedir.

Genelinde, zamaın içinde kullanım gereklerine göre konfor koşullarının gerektirdiği mekânlar betonarme yapım tekniğiyle yapılarak yapıya eklenmiştir. Bu yapılardan taş olan cephe yüzeyi sıvanmayacak ve boyanmayacaktır.

Yapılara eklenmiş bölümlerde cephe düzenlemesi yapılarak taş yapıyla uyumlu hale getirilecek, beyaz ve krem tonlarında boyanacaktır. Mevcut yoğunluğu aşmamak koşuluyla, parselde birden fazla yapı yapılması halinde aralarındaki mesafe 10 metreden az olamaz.
Planda belirtilen yoğunluğu aşmamak koşuluyla yapılarla ek yapılabilir. Yapıların oranımı, korunması ve sunumu için hazırlanacak röleve- restitüsyon-restorasyon projeleri KÜDEB tarafından uygun görülmeden uygulama yapılamaz.

418 nolu parselde yer alan geneleneksel nitelikli yapı 'Düzlerçamı Arkeolojik ve Koruma Alanları Tanıtım ve İletişim Ofisi' olarak kullanılacaktır.

410 nolu parselde yer alan geneleneksel nitelikli yapı eski yerleşme dokusu içerisinde ana yaya aksı üzerinde bulunan konumu ve meydan ile çevrili olmasından dolayı "Kır Kahvesi" olarak kullanılacaktır.
219 nolu parselde yer alan geneleneksel yapı; planlama alanının merkezinde ve antik su kanallarının kenarında olması nedeniyle 'Kır Kahvesi' olarak kullanılacaktır. 219 nolu parsel içinde yer alan diğer geneleneksel nitelikli yapı, planlama alanında önenilen Bisiklet Yolu üzerinde yer almısa nedeniyle bu işleve hizmet edebilececek şekilde düşünülererek, "Bisiklet Kiralama Ofisi" ve aynı zamanda "Kır Kahvesi" olarak kullanılacaktır.

5.1.1.2. TESİLLİ YAPI:

18.09.2008 tarih ve 2681 sayılı karar ile Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından tescillenen 263 parseldeki yapı; dikdörtgen planlı, kırma çatısı marsiya tipi kiremit kaplı, dar saçaklı, yığma taş duvarlı bir yapı şeklindedir. Alt kat ahır+depo, üst kat ise yaşam alanı olarak düzenlenmiştir. Yapıda moloz taşların yanı sıra devşirme malzeme de kullanılmıştır. Köşeleri kesme taş ile örülen yapının üst katına doğu ve batı cephesinden taş merdivenlerle ulaşılmaktadır. Tek kanatlı ahşap giriş kapıları niteliksiz olup ahşap konstrüksiyonlu sahanlığa açılmaktadır. Bu sahanlığa açılan dört odası bulunmaktadır. Yapının doğu ve batı cepheleri üst katta ortada kapı iki yanında birer kareye yakın dikdörtgen formlu pencere olarak düzenlenmiştir. Zemin katta üst kat gibi doğu ve batı cephesinden iki kapı açılmıştır. Güney ve kuzey cephelerinde de üst katta birer kareye yakın dikdörtgen formlu pencere bulunmaktadır.

Yapının oranımı, korunması ve sunumu için hazırlanacak röleve- restitüsyon-restorasyon projeleri Koruma Bölge Kurulunca onaylanmış uygulamaya yapılacaktır.
Tescilli yapıda yapılacak basit onarımlarda "Koruma,Uygulama ve Denet Büroları. Proie Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kurulus. İzin. Çalışma

2.GENEL HÜKÜMLER

2.1. Bu plan kullanımı tanımları ve hükümleri 'ANTALYA İLİ DÖŞEMEALTI İLÇESİ DÜZLERÇAMI MAHALLESİ (ESKİ YUKARIKARAMAN-ÖREN MAHALLELERİ) I. VE III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI 1/ 1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU' , Plan raporu ile bir bütündür.

2.2_ Bu Plan ve Plan notlarında yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre;

- * 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
- * 2863 sayılı Yasa ve ilgili Yönetmelikleri,
- * 2872 sayılı Çevre Kanunu ve Yönetmelikleri,
- * Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği
- * Afet Bölgeleinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik,
- * Sığınak Yönetmeliği,
- * Deprem Yönetmeliği,
- * Otopark Yönetmeliği,
- * Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği,
- * Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik,
- * Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği,
- * Elektrik Kuvvetli Akım Tesisler Hakkındaki Yönetmelik

Hükümleri geçerlidir.

2.3. Koruma Amaçlı İmar Planı ve Plan Kararlarını uygulamada tereddüde düşülen hususlarda Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Koruma Bölge Kurulunun yazılı görüşü alınır.

2.4. Alanda tescilli yapı, geneleneksel nitelikli yapı, tescilli yapı komşusu ve koruma alanı sınırı dışındaki yapılaşmaya ait tüm işlemler ilgili belediyesince yürütülür. Özel Proje alanlarında plan hükümlerinde belirlenen koşullar geçerlidir.

2.5. Mevcut durum ile mülkiyet hatları arasında uyumsuzluk durumu durumunda, 3 metreye kadar olan çelişkileri gidermeye, yolların güzergahını değiştirmek ve daraltmamak koşuluyla belediyesi yetkilidir.

2.6. Plan onama sınırı içinde, iş makinesi ve patlayıcı madde kullanılarak yıkım ve kazı yapılamaz. Plan onama sınırı içerisinde yapılacak her türlü hafriyat Antalya Müze Müdürlüğü uzmanları denetiminde yapılacaktır.

2-7_Temel Hafriyatları:

Plan onama sınırı içerisinde, belediyesince inşaat izni verilmeden önce, Antalya Müze Müdürlüğü uzmanları denetiminde sondaj kazısı gerçekleştirilerek sondaj sonuçlarının bu alanlarla ilgili varsa Kazı Başkanlığının görüşleri ile birlikte Müze Müdürlüğüne Koruma Bölge Kuruluna iletilipkurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilebilecektir.

2.8. Lağım mecrası inşası mümkün olmayan yerlerde çukurlara ait yönetmelik hükümleri uygulanacaktır.

2.9. I. Derece Arkeolojik Sit Alanında yer alan ruhsatsız ve kaçak yapılar ile sit alanı ilandan önce yapılmış yapılar 2863 sayılı yasa, yönetmelikleri ve yüksek kurul ilke kararları doğrultusunda değerlendirilecektir.

2.10. Koruma amaçlı imar planında kullanım amacı belirlenmiş parseller, bu amaç dışında kullanılmamazlar.

2.11. Plan onama sınırı içerisinde sanayi, depolama, imalathane gibi çevreye sağlık, gürlülü ve görsel kirlilik veren işlevler yer alamaz.

2.12. Enerji Nakil Hattı güzergahı boyunca yapılaşma sırasında (ruhsat vb.) ve uygulamaya yapılmadan önce güzergaha isabet eden yapı ve tesisler için ilgili kurum görüşünün alınması zorunludur.

2.13 Minimum ifraz ve parsel büyüklüğü 400 m2'dir.

3.ARKEOLOJİK ALANLAR

3.1. Arkeolojik Sit Alanları

İnsanlığın var olduğundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yer altında, yer üstünde ve su altında ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü varlığını yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır. Arkeolojik sit alanları için Yüksek kurulun "Arkeolojik Sitler Koruma ve Kullanma Koşulları" ilke kararında belirlenen hükümler geçerlidir.

I. Derece Arkeolojik Sit: I. Derece Arkeolojik Sit Alanları; Koruma Yüksek Kurulu'nun ilgili ilke kararı gereğince; "Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır." Bu alanlarda, kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilemez, aynen korunacak sit alanı olarak belirlenmiş ve bilimsel amaçlı kazılar dışında hiçbir kazı yapılamaz.

III. Derece Arkeolojik Sit: Koruma –kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır.

3.2.Koruma Alanları

2863 sayılı yasanın 8. maddesi gereği koruma alanlarında yapılacak uygulamalarda Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu yetkilidir. Bu alanlar; Taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının muhafazaları veya tarihi çevre içinde korunmalarında etkinlik taşıyan korunması zorunlu olan alanlardır. Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca belirlenmiş koruma alanlarında yapı yapılamaz. Ancak alanı tanıtan standart form ve büyüklükteki levha ve gerekiyorisa alanın izlenmesini engellemeyecek şekilde etrafını sınırlayacak öge(çit, bordür taşı vs.) kullanılabilir.

4.KULLANIMLAR

4.1. KONUT ALANLARI

Binalar oturduğu tabi zeminin ortalamasından kot olacaktır. Subasman kodu, 0.50 metreyi aşamaz. İnşaat emsali imar parseli üzerinden alınır. Temiz kat yüksekliği en az 2.70 m'dir.
Bina cepheleri beyaz, krem ve tonlarında boyanacaktır ya da geneleneksel nitelikli yapılar ile uyumlu taş kaplama yapılacaktır. Düz çatı yapılamaz. Çatı mahya kotu 4 metreyi geçmemek ve ...

ÖNERİ

nerilni açık ve yeşil alanı inhuycak deşta olmak üzere, kenti içinde ve çevresinde genişliirlik kullanımına yönelik eğlence dinlenme ihtiyaçlarını karşılanabileceği lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımları yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların E=0.05, Yençok=4.50 m'dir.

ÖPA-2 kapsamında, planda belirlenen yapı emsalinde ve kiremit çatılı köy içinde bulunan geneleneksel yapı dokusuna uygun olarak, içerisinde servis ve islek mekanlarını yer alacağı şekilde hazırlanacak avan projisinin Koruma Bölge Kurulunca uygun bulunmasından sonra uygulama projeleri hazırlanarak Belediye onayıyla yapılacaktır.

4.5. SOSYAL DONATI ALANLARI

Planda önenilen tüm eğitim tesisleri alanları, sağlık tesisleri alanları, sosyal ve kültürel tesis alanları ve ibadet yerlerinde E=0.30, Yençok=2 kat'dır.

5. ÖZEL PROJE ALANLARI (ÖPA)

Planlama alanında bulunan korunması gerekli sivil mimari, kentel ve arkeolojik değerler ve bunlarla birlikte sosyo-kültürel değerler de planlama çalışmasının değişmeyen verileri olarak ele alınmış, tarihi ve simgesel kimlikleri ortaya çıkarmak, uygun işlevler vererek alanın prestij alanı haline getirmesini sağlamak amacıyla planda özel proje alanları belirlenmiştir.

5.1. ÖPA 1: YUKARIKARAMAN KÖY ALANI SAĞLIKLAŞTIRMA VE TASARIM PROJESİ
Yukarıkaraman Köy Alanı; antik dönemden beri yaşamın devam ettiği, şu anki mevcud dokusunu ise 1900'ü yılların başında oluşmaya başladığı bir yerleşim alanıdır.

Bu alan içerisinde oluşmuş olan organik sokak dokusu planlama kararı ile desteklenip öne çıkarılmıştır, eski köy dokusunu, yapılanmasını, ticari ilişkilerini, sosyal ve kültürel değerlerini yeniden canlandırması için ana aksı üzerinde ticari alanlar belirlenmiştir.

Alan içerisinde belirlenen geneleneksel nitelikli yapılar koruma alanına alınmış ve farklı işlevler yüklenmiştir. Bu kapsamda projede Konut Kullanımları; "Geneleneksel Nitelikli Yapılar", "Tescilli Yapı", "Mevcut Yapılar" ve "Yeni Yapılacak Yapılar" olarak belirlenmiş ve bunlara ilişkin yapılanma koşulları ve fonksiyonlar geliştirilmiştir. Bu hükümler de göz önünde bulundurulurak ÖPA1; sokak sağıklaştırma projesi, yapı ölçeğinde restorasyon projesi, mimari cephe yenileme ve sağıklaştırma projelerini içerecektir. Bu projeler yapılmıncaya kadar uygulamalara aşağıda yer alan 5.1.1.,5.1.1.1.,5.1.1.2.,5.1.1.3.,5.1.1.4,5.1.2. maddelerinde belirtilen hükümler doğrultusunda devam edilecektir.

5.1.1. ÖPA1 KONUT KULLANIMLARI

Bu alanlarda KAKS=0,40, maksimum kat adeti=2, minimum ifraz büyüklüğü belediyesince belirlenir.

5.1.1.1. GELENEKSEL NİTELİKLİ YAPILAR

219 parselde yer alan 2 adet bina, 418, 415, 410, 384, 2707, 2706, 407 parselde yer alan yapılar bölgeye özgü mimari bir görünüm sergilemektedir. Kesme taş ve moloz taş kullanılarak inşa edilen bu yapılar, benzer özellikte olup, konut olarak kullanılmaktadır. Köy yerleşimi içerisinde yer alan bu yapılar, günümüz betonarme mimarisinden farklı olmaları, arkeolojik yapı kalıntıları üstünde o yapılarla ait taşların kullanılmasıyla inşa edilmeleri sebebiyle geçmiş ve günümüz mimarisini bir konumda değerlendirebilmek niteliktedir.

Genelinde, zamaın içinde kullanım gereklerine göre konfor koşullarının gerektirdiği mekânlar betonarme yapım tekniğiyle yapılarak yapıya eklenmiştir. Bu yapılardan taş olan cephe yüzeyi sıvanmayacak ve boyanmayacaktır.

Yapılara eklenmiş bölümlerde cephe düzenlemesi yapılarak taş yapıyla uyumlu hale getirilecek, beyaz ve krem tonlarında boyanacaktır. Mevcut yoğunluğu aşmamak koşuluyla, parselde birden fazla yapı yapılması halinde aralarındaki mesafe 10 metreden az olamaz.
Planda belirtilen yoğunluğu aşmamak koşuluyla yapılarla ek yapılabilir. Yapıların oranımı, korunması ve sunumu için hazırlanacak röleve- restitüsyon-restorasyon projeleri KÜDEB tarafından uygun görülmeden uygulama yapılamaz.

418 nolu parselde yer alan geneleneksel nitelikli yapı 'Düzlerçamı Arkeolojik ve Koruma Alanları Tanıtım ve İletişim Ofisi' olarak kullanılacaktır.

410 nolu parselde yer alan geneleneksel nitelikli yapı eski yerleşme dokusu içerisinde ana yaya aksı üzerinde bulunan konumu ve meydan ile çevrili olmasından dolayı "Kır Kahvesi" olarak kullanılacaktır.
219 nolu parselde yer alan geneleneksel yapı; planlama alanının merkezinde ve antik su kanallarının kenarında olması nedeniyle 'Kır Kahvesi' olarak kullanılacaktır. 219 nolu parsel içinde yer alan diğer geneleneksel nitelikli yapı, planlama alanında önenilen Bisiklet Yolu üzerinde yer almısa nedeniyle bu işleve hizmet edebilececek şekilde düşünülererek, "Bisiklet Kiralama Ofisi" ve aynı zamanda "Kır Kahvesi" olarak kullanılacaktır.

5.1.1.2. TESİLLİ YAPI:

18.09.2008 tarih ve 2681 sayılı karar ile Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından tescillenen 263 'parseldeki yapı; dikdörtgen planlı, kırma çatısı marsiya tipi kiremit kaplı, dar saçaklı, yığma taş duvarlı bir yapı şeklindedir. Alt kat ahır+depo, üst kat ise yaşam alanı olarak düzenlenmiştir. Yapıda moloz taşların yanı sıra devşirme malzeme de



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



PLAN AÇIKLAMA RAPORU:

ANTALYA-DÖŞEMEALTI DÜZLERÇAMI MAHALLESİ
I.VE III.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ

Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.10.2018 tarih ve 8296 sayılı kararıyla uygun bulunan Düzlerçamı Mahallesi I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı plan hükümlerinin; Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 30.06.2022 tarih ve 14200 sayılı kararı doğrultusunda tekrar düzenlenmesine ilişkin hazırlanan plan hükümlerini içermektedir.

a) Planlama Alanının Genel Tanımı:

Plan değişikliğine konu olan alan, Düzlerçamı Mahallesi I.ve III.Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırlarını kapsamaktadır.



Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü.





DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Kentsel Tasarım Müdürlüğü



b) Planlama Alanının Geçmişi, Planlamanın Amacı ve Gerekçesi:

Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.10.2018 tarih ve 8296 sayılı kararıyla uygun bulunan Düzlerçamı Mahallesi I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı plan hükümlerinde;

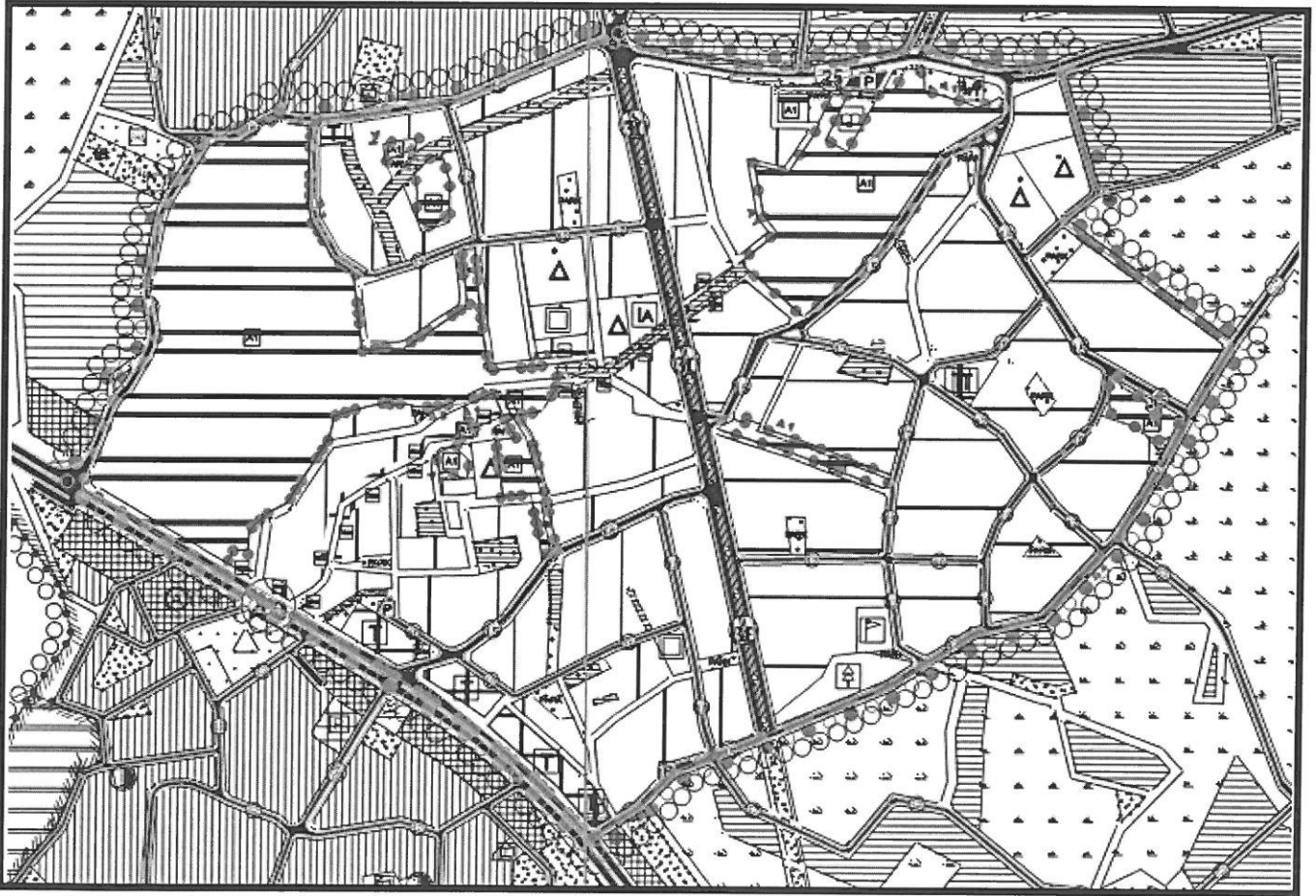
4.KULLANIMLAR

4.1. KONUT ALANLARI

-“Minumum ifraz büyüklüğü belediyesince belirlenir.” Hükümü bulunmaktadır.

Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 30.06.2022 tarih ve 14200 sayılı kararı ile söz konusu plan hükmünün mülkiyet durumuna ilişkin parsel büyüklükleri ve yapılaşma emsalleri dikkate plan hükümlerinin oluşturulmasına karar verilmiştir.

c) Mevcut Plan Kararları:



Şekil 2: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Kentsel Tasarım Müdürlüğü



4.KULLANIMLAR

4.1. KONUT ALANLARI

I. Derece Arkeolojik sit alanının doğusunda Emdir Han'ın yakın çevresinde ve köy alanının da kuzeyinde önerilen alanlardır.

ÖPA1 Alanı dışındaki Mevcut konut alanları ve öneri konut alanlarını kapsamaktadır.

Bu alanlarda Emsal 0.40 ile 0.60 arasında değişmekte olup planda belirtilmiştir.

Minimum ifraz büyüklüğü belediyesince belirlenir.

Binalar oturduğu tabii zeminin ortalamasından kot alacaktır.
Subasman kodu, 0.50 metreyi aşamaz.

Şekil 3: Mevcut Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Hükümleri (Ö:1/1000)

2.12. Enerji Nakil Hattı güzergahı boyunca yapılaşma sırasında (ruhsat vb.) ve uygulama yapılmadan önce güzergaha isabet eden yapı ve tesisler için ilgili kurum görüşünün alınması zorunludur.

2.13. Minimum ifraz ve parsel büyüklüğü 400 m²'dir.

3.ARKEOLOJİK ALANLAR

3.1. Arkeolojik Sit Alanları

İnsanlığın var oluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yer altında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini

Şekil 4: Öneri Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Hükümleri


Hazırlanan plan hükümleri değişikliği ile Düzlerçamı Mahallesi I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Hükümlerinde;

4.1.KONUT ALANLARI başlığı altında yer alan "Minimum ifraz büyüklüğü belediyesince belirlenir." hükmü kaldırılarak

2.GENEL HÜKÜMLER başlığı altında

2.13."Minumum ifraz ve parsel büyüklüğü 400 m²'dir." şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.


Hasan Burak ÖZMÜRK
ŞEHİR PLANCI (MİTÇ)
Dip.No:28826 - 07.07.1989



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Koruma Uygulama ve Denetim Şube Müdürlüğü (KUDEB)

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Döşemealtı Belediyesi
Mahalle : Düzlerçamı Mahallesi
Ada/Parsel : -
Ölçek : 1/1000
Yüzölçümü : -

Döşemealtı Belediye Meclisinin 04.10.2022 tarih ve 210 sayılı kararı ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.10.2022 tarih ve 14703 sayılı kararı ile uygun bulunan; "4.1.Konut Alanları" içerisinde yer alan "Minimum ifraz büyüklüğü belediyesince belirlenir." hükmünün, "2.13. Minimum ifraz ve parsel büyüklüğü 400 m²'dir." şeklinde düzenlenmesine ilişkin; Düzlerçamı Mahallesi I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Hükmü Değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında önerge verilerek gündemin 182. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan teklifi; Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.10.2018 tarih ve 8296 sayılı kararı ile uygun bulunan; Düzlerçamı Mahallesi I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Hükmünün, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 30.06.2022 tarih ve 14200 sayılı kararı doğrultusunda tekrar düzenlenmesine ilişkin hazırlanan plan hükmü değişikliğini içermektedir.

Mevcut 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde yer alan; "4.1. Konut Alanları" içerisinde yer alan "Minimum ifraz büyüklüğü belediyesince belirlenir." hükmü, plan hükmü değişikliği teklifi ile; "2.13. Minimum ifraz ve parsel büyüklüğü 400 m²'dir." şeklinde düzenlenmiştir.

4.KULLANIMLAR
4.1. KONUT ALANLARI
I. Derece Arkeolojik sit alanının doğusunda Evdir Han'ın yakın çevresinde ve köy alanının da kuzeyinde önerilen alanlardır. ÖPA1 Alanı dışındaki Mevcut konut alanları ve öneri konut alanlarını kapsamaktadır. Bu alanlarda Emsal 0.40 ile 0.60 arasında değişmekte olup planda belirtilmiştir.
Minimum ifraz büyüklüğü belediyesince belirlenir.
Binalar oturduğu tabii zeminin ortalamasından kot alacaktır. Subasman kodu, 0.50 metreyi aşamaz.

Mevcut Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Hükümleri (Ö:1/1000)

2.12. Enerji Nakil Hattı güzergahı boyunca yapılaşma sırasında (ruhsat vb.) ve uygulama yapılmadan önce güzergaha isabet eden yapı ve tesisler için ilgili kurum görüşünün alınması zorunludur.
2.13. Minimum ifraz ve parsel büyüklüğü 400 m²'dir.
3.ARKEOLOJİK ALANLAR
3.1. Arkeolojik Sit Alanları
İnsanlığın var oluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yer altında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini

Öneri Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Hükümleri

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir.21.11.2022

Zübeyde TOPAKLI
Şehir Plancısı (KUDEB Uzmanı)

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.