



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:24.03.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KUMLUCA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.03.2022 tarihli toplantısında gündemin 164. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kumluca Belediye Meclisinin 03.03.2022 tarih ve 29 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya 5. İdare Mahkemesi'nin 2019/37 E., 2020/1058 K. sayılı iptal kararı gereği Karaöz (Yenice) Mahallesiine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.
KOMİSYON RAPORU:	Kumluca Belediye Meclisinin 03.03.2022 tarih ve 29 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya 5. İdare Mahkemesi'nin 2019/37 E., 2020/1058 K. sayılı iptal kararı gereği Karaöz (Yenice) Mahallesiine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon raporu imza altına alınarak Meclisin takdirine sunulmuştur.

Bariş BULUT
İmar Kom. Başkanı

Mithat ARAS
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

*Belediyesinden geldiği Belediyesinden geldiği
Sevkiyle uygundur. Sevkiyle uygundur*

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Toplantıya Katılmadı.

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Yusu KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

**ANTALYA İLİ KUMLUCA İLÇESİ
KARAÖZ (YENİCE MAHALLE)
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU**



İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2. PLANLAMA ALANI MEKANSAL GELİŞİMİ	11
3.PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI	13
4.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER	14
5.JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU.....	18
6.PLANLAMA KARARLARI	19

ŞEKİL DİZİNİ

Şekil 1: Ülkesindeki ve Bölge İçerisindeki Yeri	4
Şekil 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uzak Uydu Görüntüsü	5
Şekil 3: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Yakın Uydu Görüntüsü	5
Şekil 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresini Gösteren Bilgi Paftası	6
Şekil 5: Akdeniz Bölgesi ve İl Sınırları	7
Şekil 6: İl ve İlçe Sınırları.....	7
Şekil 7: İlçe ve Mahalle Sınırları	8
Şekil 8: İl ve İlçe Merkezleri Uzaklıkları	8
Şekil 9: Planlama Alanı Ulaşım Yapısı.....	9
Şekil 10: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	11
Şekil 11: Mavikent 1/25 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	12
Şekil 12: Yürürlükteki Karaöz 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	13
Şekil 13: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	14
Şekil 14: Planlama Alanı Kadastral Durum.....	15
Şekil 15: Mevcut Mülki Duruma Göre Arazi Kullanımı.....	16
Şekil 16: Ulaşım ve Altyapı Durumu	17
Şekil 17: Planlama Alanı Jeolojik Yapı Durum Haritası	18
Şekil 18: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	21

TABLO DİZİNİ

Tablo 1: Mekansal Kullanım Alanları Alansal Dağılımları	20
---	----

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Antalya ili, Kumluca ilçesi sınırları içerisinde kalmaktadır. İlçe idari sınırlar açısından Antalya merkezin batısında konumlu olup ilçenin kuzeyinde Elmalı-Konyaaltı ilçesi, batısında Finike ilçesi, batısında Kemer ilçesi yer almaktadır. (Şekil 1: Ülkesindeki ve Bölge İçerisindeki Yeri)



Şekil 1: Ülkesindeki ve Bölge İçerisindeki Yeri

Kumluca ilçesi, Akdeniz Bölgesinde, Antalya Körfezi ile Fethiye Körfezi arasında Teke Yarımadası adı verilen Akdeniz'e doğru uzanan çıkıntı üzerinde yer almaktadır. Antalya ilinin batısında yer alan ilçelerinden biri olan Kumluca, merkeze 95 km uzaklıktadır. İlçe, güneyden Akdeniz, doğudan Kemer, kuzeyden Korkuteli, kuzeybatıdan Konyaaltı, batıdan Elmalı ve Finike ilçeleri ile çevrilidir.

Kumluca İlçesinin güney kısımları deniz seviyesine yakın ovalık, kuzey kısımları ise dağlıktır. İlçe merkezi, Alakır çayı ile Gavur deresinin dağlardan sürükleyip getirdiği alüvyonlu bir ova üzerinde kurulmuştur. Üç tarafı dağlarla çevrili Kumluca, güneyde denizin hemen gerisinden kuzeye doğru 15 km kadar uzanarak Tatlık mevkiinde son bulan verimli bir ova üzerinde yer almaktadır.

1.1.Planlama Alanının Yeri

Planlama alanı; Antalya ili, Kepez ilçesi batısında Yenice Mahallesi sınırları içerisinde Karaöz bölgesi olarak tanımlanmaktadır. Söz konusu alan ilçe merkezine yaklaşık 30km mesafede konumludur. Söz konusu alan bölge sahil kasabası niteliğinde güneyde Akdeniz, kuzey-doğu ve batısında ise orman alanları ile çevrili durumdadır.



Şekil 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresini Gösteren Bilgi Paftası

1.2. Planlama Alanının Yönetimsel Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar

Akdeniz bölgesinin idari olarak sınırı; Antalya, Burdur, Isparta, İçel, Adana, Osmaniye, Hatay ve Kahramanmaraş illerinden oluşmaktadır. (Şekil 5: Akdeniz Bölgesi ve İl Sınırları)

2013 yılında TBMM'de kabul edilen yeni Büyükşehir Belediyeleri kanunu ile Antalya iline bağlı 19 ilçe ve bu ilçe belediyeleri Antalya Büyükşehir Belediyesine bağlanmış olup Antalya Büyükşehir Belediyesinin hizmet alanı tüm ilin mülki sınırlarını kapsamıştır. Aynı yasa ile Antalya tüm belde belediyeleri kapatılmış tüm köyler gibi bağlı oldukları ilçe belediyelerine birer mahalle olarak katılmışlardır.

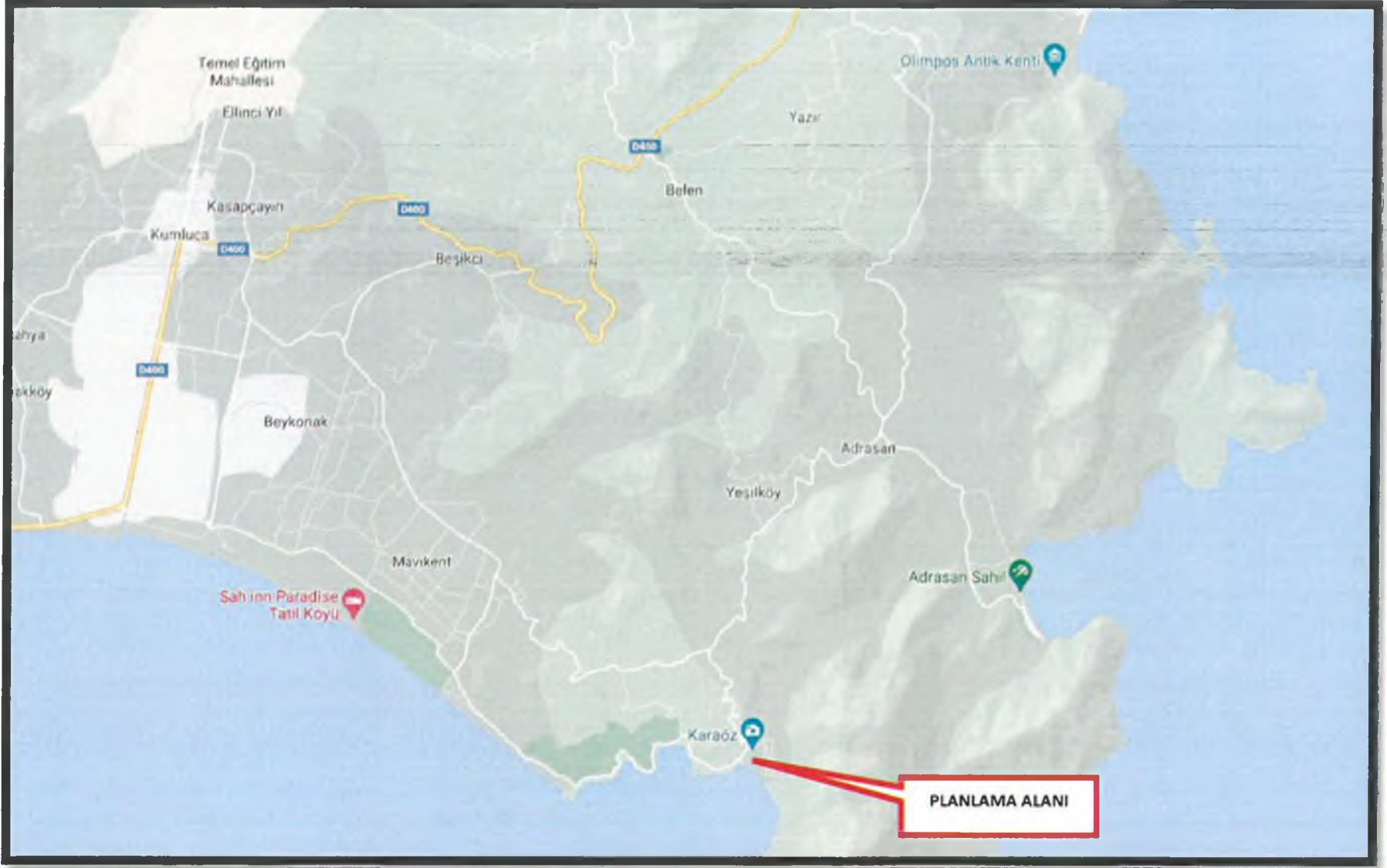
Kumluca ilçesi; 4 belediye, 3 belde, bunlara bağlı 14 mahalle ve 24 köy den oluşmakta iken 06.12.2012 tarihli resmi gazetede yayınlanan 6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile belde ve köyler mahalleye dönüşmüş ve toplam 41 mahalle idari olarak Kumluca Belediyesine bağlanmıştır. (Şekil 6: İl ve İlçe Sınırları, Şekil 7: İlçe ve Mahalle Sınırları)



Şekil 5: Akdeniz Bölgesi ve İl Sınırları



Şekil 6: İl ve İlçe Sınırları



Şekil 9: Planlama Alanı Ulaşım Yapısı

1.4 .Planlama Alanının Sosyo-Ekonomik Yapısı

İlçenin kuruluş tarihinde ekonomisi hububat, hayvancılık ve az miktarda da meyvecilik gelirlerine dayanmaktadır. 1960'lı yıllardan sonra narenciye tarımı, plastiğin 1970'li yıllardan itibaren örtü materyali olarak kullanılması ile örtü altı tarımı hızla yayılmış olup, seracılık önemli gelir kaynaklarına dönüşmüştür. İlçenin en önemli gelir kaynağı örtü altı tarımı (seracılık) ve narenciye üretimidir. Tarımsal Potansiyel ve Tarıma Dayalı Sanayi İlçede sebze fidesi yetiştiriciliği yapan büyük kapasiteli firmalar mevcuttur. Bu firmalar otomatik makinelerle sağlıklı, kalite ve kontrollü fide üretimi yapmaktadırlar. 2005 yılında 57 milyon adet hazır fideyi üreticinin hizmetine sunmuşlardır. Çok sayıda tarımsal amaçlı kooperatif ile tarım kredi kooperatifi mevcuttur. İlçede çiftçilerinin ihtiyaçlarını karşılamak üzere gübre bayii bulunmektedir. Bunun yanında zirai mücadele alet ve makineleri satışı yapan bayii bulunmaktadır. Zirai mücadele ilaçları toptancılığı yapan bayii bulunmaktadır. Ayrıca çok sayıda zirai ilaç bayii, tohum bayii, yem bayii bulunmaktadır.

İlçede polikültür tarım yapılmaktadır. İlçeyi tarımsal üretim açısından güneyde Akdeniz kuzeyinde Toros dağlarına doğru gidildikçe rakımın birden bire yükselmesi nedeni ile üç ana bölgeye ayırmamız mümkündür. Buna göre deniz seviyesinden rakımın 300 m yüksekliğe kadar arada kalan ova ki bu alanlarda iklim ve arazi koşulları özellikle seracılık ve narenciye tarımının yapılmasına müsaittir. Toroslara doğru çıktıkça rakımın 300 m ile 600 m arasında kalan geçit bölgesi yani iklim olarak ne tam karasal iklimi nede Akdeniz iklimini yansıtmayan bölge ki buraya da Alakır havzası denmektedir. Bu bölge iklim koşulları nedeni ile hububat, nar, zeytin ve kısım kısım açıkta sebze, sera ve narenciye tarımı yapılmaktadır. Toroslara çıkıldıkça rakımın 700 m üzerine çıkması ile oluşan bölge ve bu bölgede de karasal iklimin hakim olması nedeniyle; hububat, kiraz, elma, ceviz, fasulye (kuru) gibi tarımsal ürünler yetiştirilmektedir.

Kasabalarda başlıca geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktır. Beykonak ve Mavikent fonksiyonel açıdan sadece tarım faaliyetlerinin bulunduğu bu nedenle nüfusun arttığı ve de buna paralel hizmet sektörünün geliştiği yerleşim birimleridir.

Antalya Türkiye'nin en çok turist çeken illerinden biridir. Fakat Antalya'nın görülmesi gerekip de görülmemiş yerlerinden biri de Kumluca ilçesidir. İlçe sınırları içerisinde doğal güzellikleri ile pırıl pırıl bir denizi bulunmaktadır. Deniz, orman ve dağların bir renk uyumu içinde birleştiği Kumluca, eşsiz bir doğal güzelliğe sahiptir. Denizin maviliği, ormanların yeşilliği ile dağlar çok güzel bir manzara oluşturmaktadır. İlçenin sahil şeridi 30 km.'dir. En önemli kumsalları Kıyıbandı, Adrasan (Çavuş), Olimpos Koyu ve Kemer-Çıralı kumsalları olup; bunların Kıyıbandı uzunluğu 10 km. dir. Adrasan kumsalının boyu 2 km olup, şehir merkezine uzaklığı 24 km.dir. Kemer-Çıralı kumsalı ise 3 km boyunda ve Kumluca şehir merkezine uzaklığı 30 km.dir. Adrasan, nefis koyu ve buradaki güzel bir kumsalı ile turizm potansiyelinin maksimum düzeye ulaştığı mükemmel bir turizm alanıdır. Buradaki tarihi Olympos kenti ve güzel koy, denize girip kumsalda uzanmak isteyenler için ender bulunacak yurt köşelerinden biridir. Tatil için gelenlerin konaklayabilecekleri biri 5 yıldızlı olmak üzere bakanlık işletme belgeli 1.104 yatak kapasiteli toplam 2 adet turizm tesisi mevcuttur . Yazın nemli ve sıcak havasından bunalan Kumlucalıların kaçarak nefes alabildiği nadir yerlerden biri de şehir sınırları içinde yer alan obalar mahallesidir. Burası Kumluca şehrinin en önemli yazlık sayfiye merkezi konumundadır. Planlanması ile birlikte her türlü hizmeti Kumluca Belediyesi tarafından götürülen mahalleye adını da veren ahşaptan yapılan obalar (yazlıklar) son derece modern bir görünüme sahiptir . İlçe'de yaz aylarında turizm aktivitelerine sahne olan bir diğer merkez, yazlık ikinci konutların fazlalığı ile dikkatleri hemen kendine çeken Karaöz'dür. Denizi, kumu, güneşi ve doğa güzelliklerin dayanılmaz çekiciliği Karaöz'ü yaz aylarında hem yerli hem de yabancı turistlerin uğrak yeri haline getirmiştir. Kumluca, gür ormanları, bol kaynak suları, doğal köy yaşantısı ile her geçen gün artan sıklıkla yerli ve yabancı turistlerin daha fazla dikkatini çekmektedir. Kültürel ve doğal güzelliklerin içiçe yaşandığı bir mekân olan İlçe'de son yıllarda yayla turizmi oldukça gelişmektedir. Kumluca, diğer ilçeler ve Antalya'dan sahilin bunaltıcı sıcağından ve şehrin stresinden kaçan insanlar serin ve bol oksijenli yaylalara bir iki aylığına gitmekte ve buralarda konaklamaktadırlar. Artık günümüzde Kumluca yaylaları, yerli ve yabancı turistlerin de uğrak yeri olmuştur: Bu yaylalardan bazıları; Karagöl yaylası, Altınyaka (Gödene) yaylası, Göllü yaylası, Kırkpınar yaylası, Söğütçuması yaylası, Beydağı yaylası olarak sıralanabilir. Alakır çayı vadisi boyunca çam ormanları içinde birbiri ardına sıralanan Rhodapolis, İdebessos, Akalissos ve Kitanaura antik kentleri bu güzel coğrafyanın geçmişine ışık tutmaktadırlar

1998 yılında 600 üyenin imzası ile Kumluca Ticaret ve Sanayi Odası kuruluşu ile ilgili bakanlığı başvuru yapılmış ve 1999 yılında gerekli izin alınarak yasal süreç başlamıştır. Değişime açık olmak ve çağdaş yönetim sistemlerinin, üyelere, özellikle küçük ve orta boy işletmelere yaygınlaştırılması, ana hedeflerindedir. Toplam kaliteyi hedefleyen, hizmette kaliteyi daha üst seviyeye çıkartma şartlarını yerine getirmenin heyecanını, üyelerin ve toplumun her kesimiyle paylaşmanın mutluluğunu yaşamaktadır.

Kumluca 'da bulunan Sarıkavak , XIX. yüzyılın başlarında kurulmuştur. Kumluca ve Sarıkavak adları XV. yüzyıldan itibaren yer, mevki adı olarak Osmanlı belgelerinde kendini göstermektedir. Kumluca nahiyesinde genel olarak kereste ticareti, arıcılık, meyvecilik, demircilik, ağaç işleri ve hayvancılık yaygın olarak yapılmaktadır.

İlçede örtüaltı sebzeçiliğinde yoğun tarım yapıldığı ve yılda birkaç kere ürün alındığı için toprak yorulur. Toprağı tekrar verimli hale getirebilmek için gübreleme yapılmak zorundadır. Bunun sonucu olarak ilçede gübre ticareti yoğun şekilde yapılmaktadır.

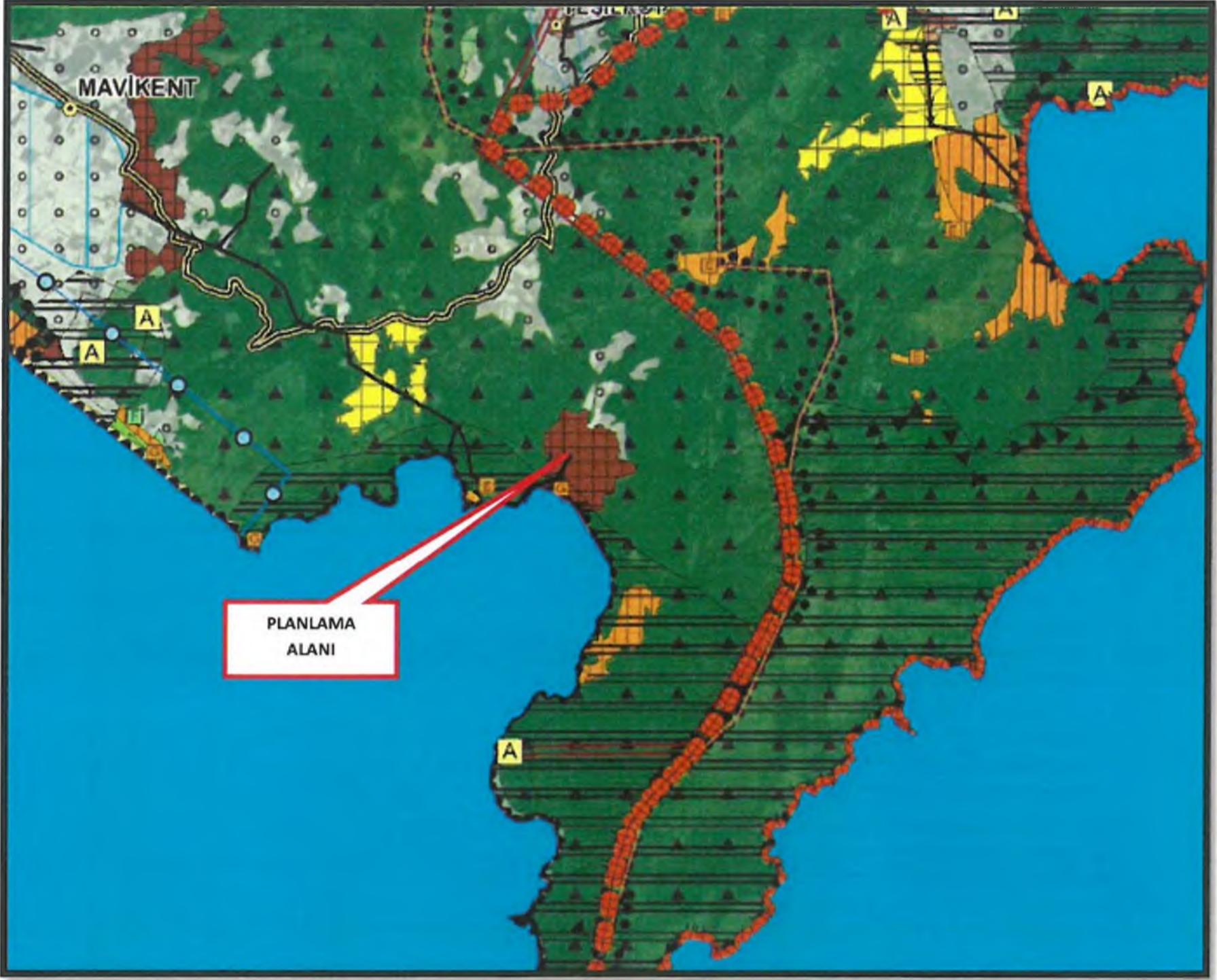
İlçe 67,605 nüfuslu ve % 0,7 nüfus artış oranına sahiptir. İlçemizin yüzölçümü 1.253 km² Kırsal Kesim yerleşkesi %51 dir. Ayrıca ilçemizde okuma-yazma oranı %99'dur.

İlçe Milli Eğitim Müdürlüğümüz bünyesinde 2016-2017 Eğitim-Öğretim Yılı verilerine göre resmi - özel 65 okulumuzda, 718 derslikte, 1138 (kadrolu-ücretli) yönetici ve öğretmen ile 14.438 öğrencimize eğitim verilmektedir.

2.PLANLAMA ALANI MEKANSAL GELİŞİMİ

2.1.Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

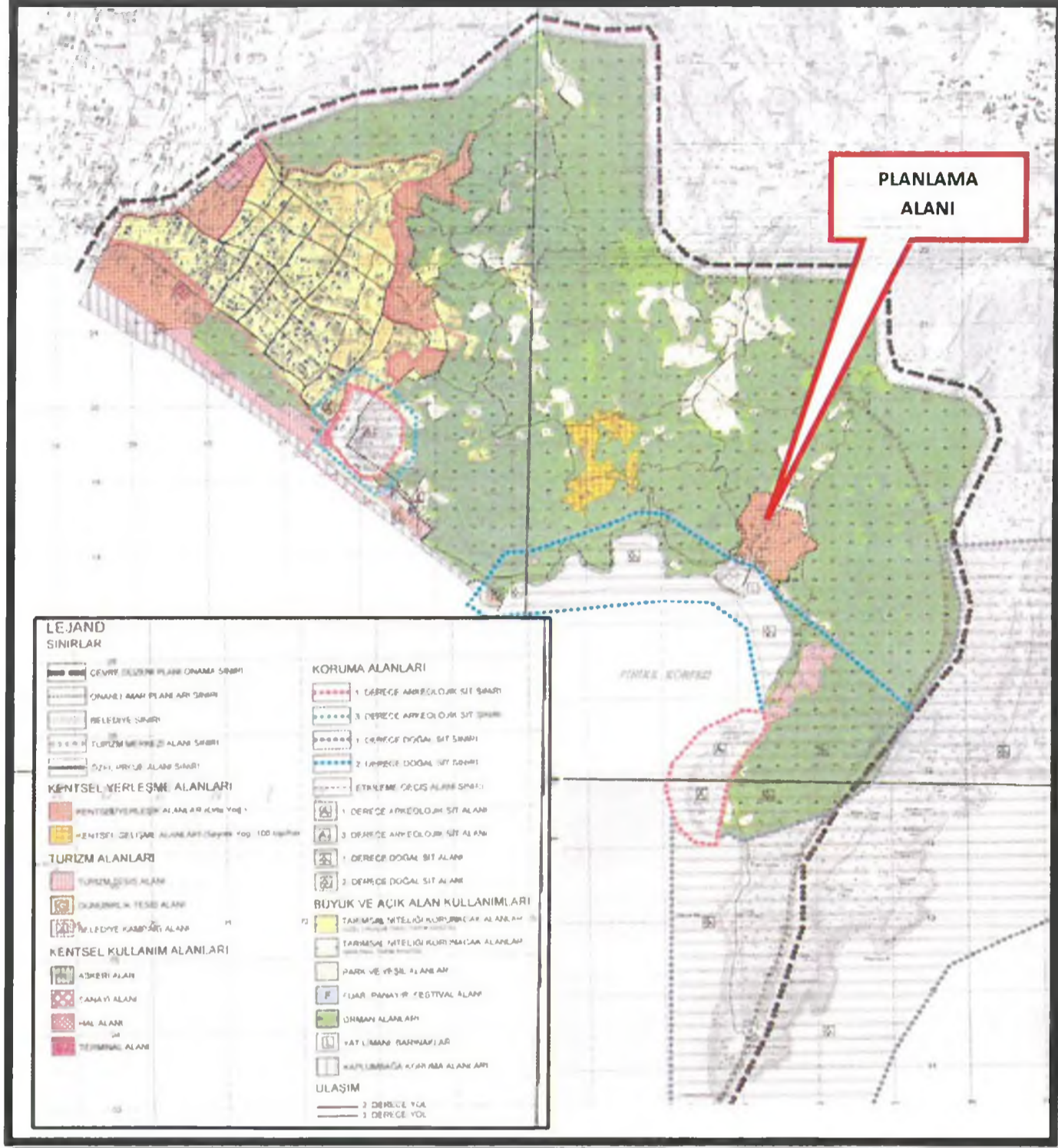
Planlama değişikliğine konu alana ilişkin olarak 1/100.000 ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Planlama alanı Antalya-Isparta-Burdur Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alan olarak planlanmıştır.



Şekil 10: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.2. Mavikent 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 2012 yılında onanan plan; Mavikent Mahalle sınırlarının bütününe kapsayan plan alansal müdahale biçimlerini, kentsel ve kırsal yerleşimlerin gelişme eğilimlerini, sorun ve olanaklar ile plana yönelik ana kararları kapsamaktadır. Söz konusu planlama alanı çevre düzeni planında Kentsel Yerleşik Alan olarak planlanmış olduğu görülmektedir.



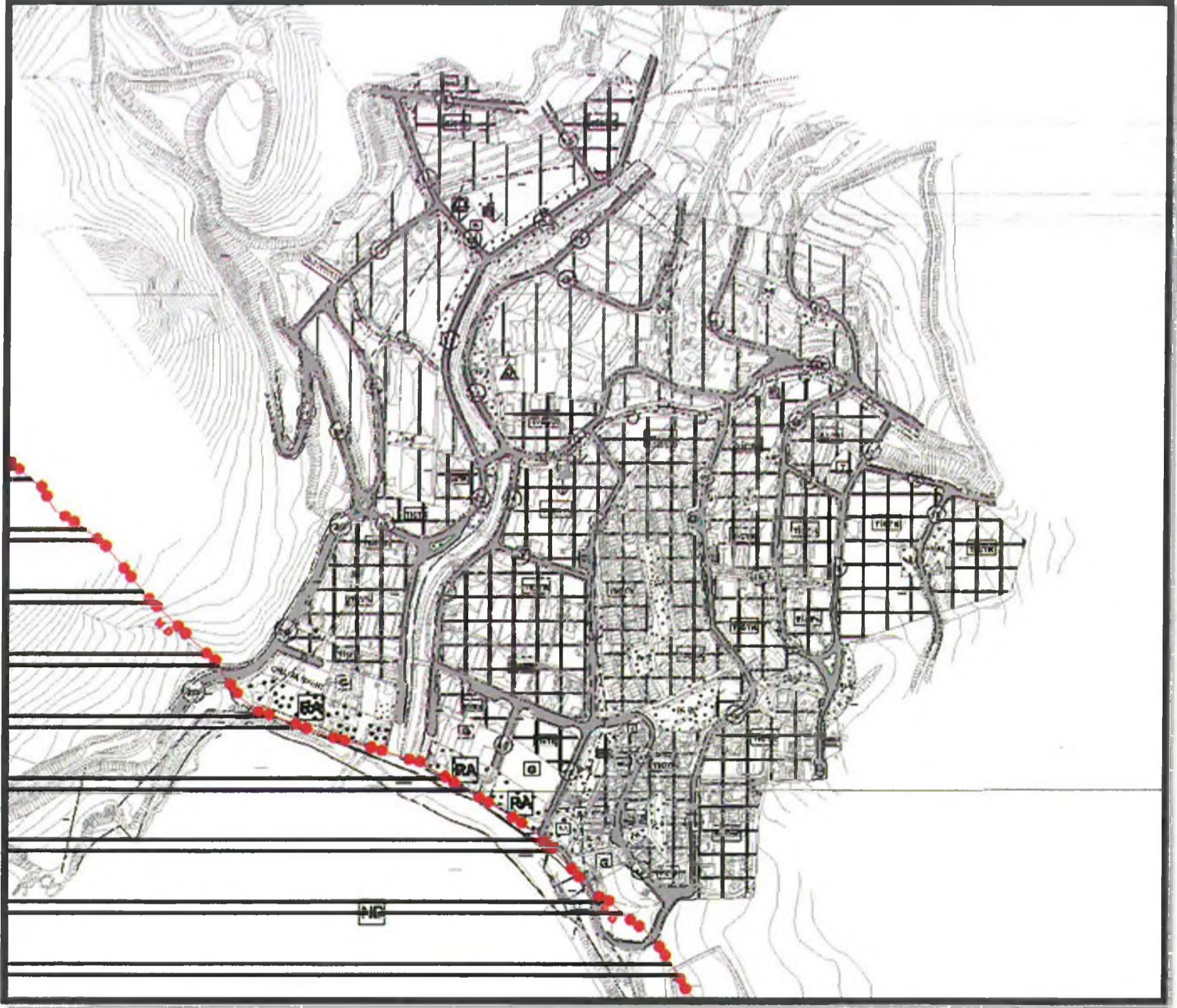
Şekil 11: Mavikent 1/25 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.3. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Söz konusu planlama alanı ve ilçe bütününe kapsayan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamakta olup, Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanma süreci devam etmektedir.

2.4. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanına ilişkin yürürlükte bulunan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 14.02.2019 tarih ve 153 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.



Şekil 12: Yürürlükteki Karaöz 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

Planlama alanına ilişkin olarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Antalya 5. İdare Mahkemesi 2019/37 Esas ve 09.12.2020 tarih ve 2020/1058 nolu karar ile iptal edilmiştir. Söz konusu mahkeme kararına istinaden yürürlükte bulunan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması amaçlanmaktadır.

Diğer taraftan söz konusu bölgeye ilişkin olarak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında yapılan;

- 473, 474 ve 482 nolu adalar çevresinde Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 10.07.2020 tarih ve 298 yılı kararı ile onaylanan,
- 430, 431, 432 nolu adalar ve çevresinde Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 09.03.2020 tarih ve 202 sayılı kararı ile onaylanan,
- Sahil bandı Nitelikli Doğal Sit Alanı sınırlarının değişmesine ilişkin olarak Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 09.03.2020 tarih ve 203 sayılı kararı ile onaylanan ,

değişikliklerinde göz önünde bulundurularak imar planının hazırlanması amaçlanmaktadır.

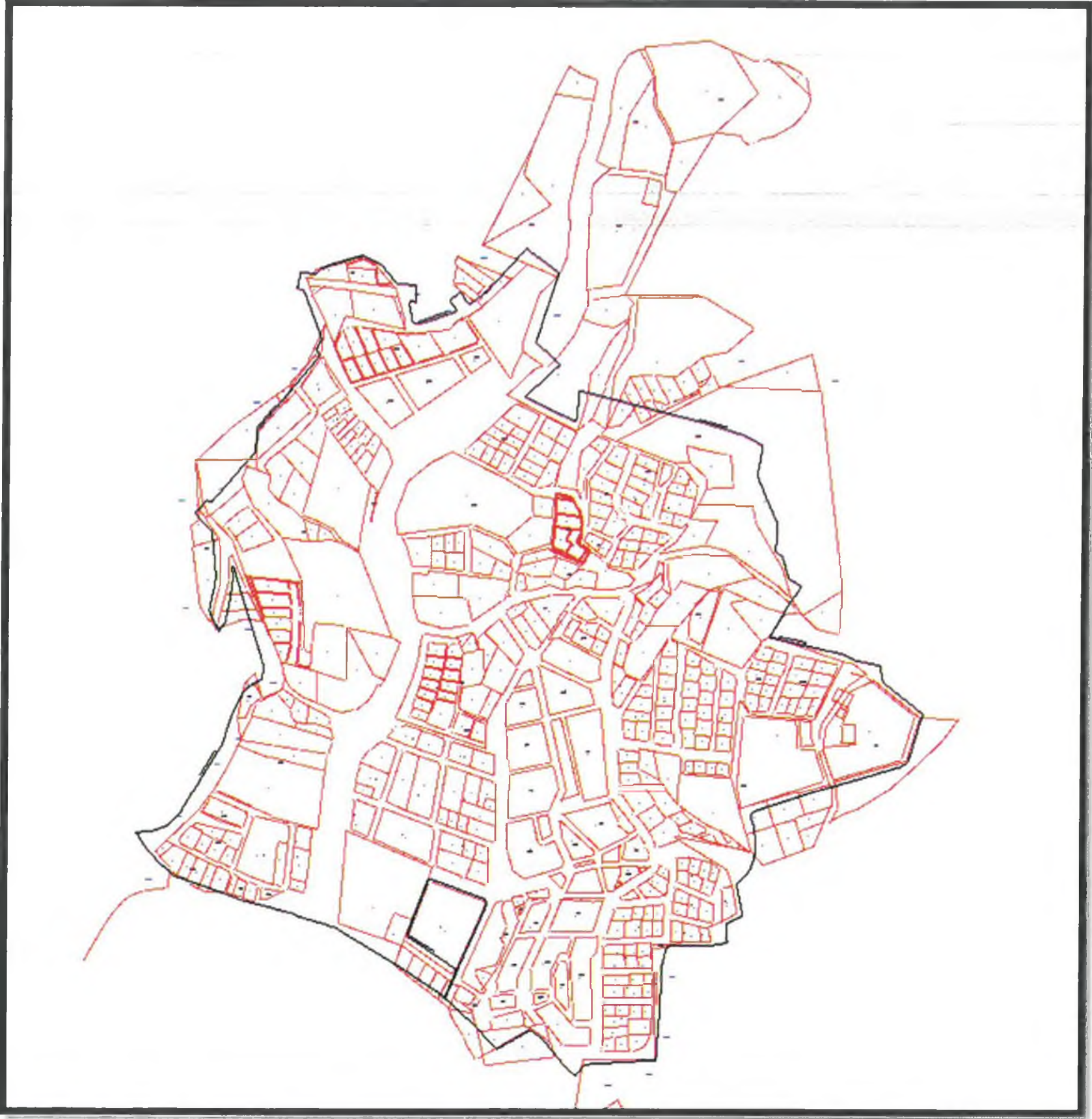
4.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER

4.1.Bugünkü Arazi Kullanımı ve Kadastral Durum

Planlama alanı yaklaşık 73 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Söz konusu alan üzerinde imar uygulaması yapılmış parseller ve halen kadastral parsel durumunda kalan mülkiyetler bulunmaktadır. Planlama alanı içerisinde konut alanları ve halen tarım yapılan alanlarda bulunmaktadır.



Şekil 13: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Şekil 14: Planlama Alanı Kadastral Durum

Planlama sınırları dahilinde yer alan parsellerin aşağıda belirtilen mülki durumu ve mevcut kullanımlarının yer aldığı görsel incelendiğinde parsellerin yaklaşık %60 oranında halen boş olduğu görölmektedir. Bu oran içerisinde %75'lik kısmının ise halen tarım amaçlı kullanıldığı da görölmektedir.

Alan içerisinde kullanılan parsellerin ise özellikle sahil kesiminde yer aldığı, imar uygulamasının yapıldığı parseller üzerinde olduğu görölmektedir. Bu parseller üzerinde ise konut ağırlıklı bir kullanımın yer aldığı görölmektedir. Konut alanlarının da düzenli yerleşik yaşam dışında, 2. Konut (Yazlık) olarak da kullanıldığı görölmektedir.

Planlama alanının kuzeybatı kısmında ise turizm tesisleri yer almakta olduğu yapılan tespitlerde görölmektedir.



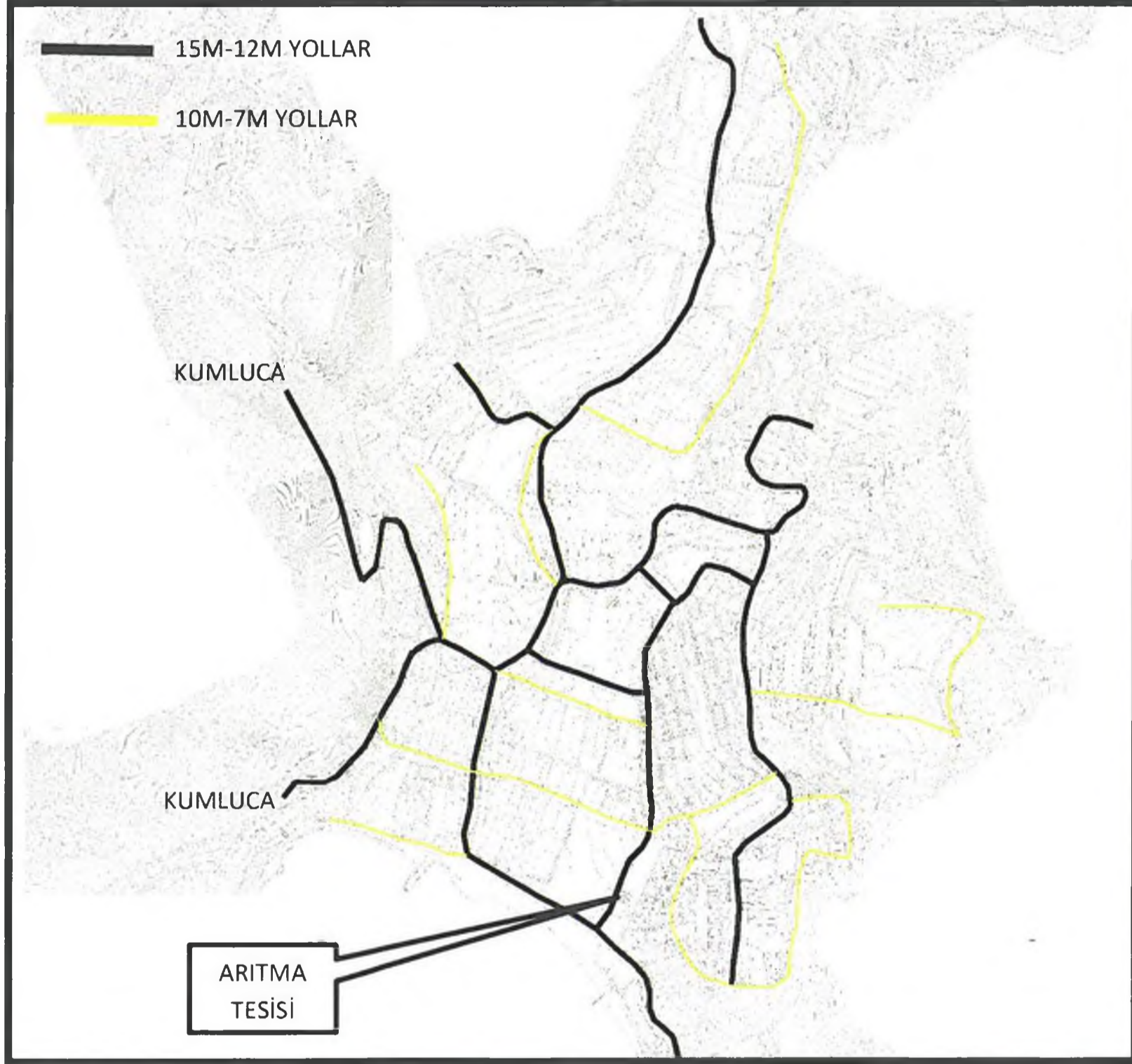
Şekil 15: Mevcut Mülki Duruma Göre Arazi Kullanımı

4.2.Ulaşım ve Teknik Altyapı

Karaöz bölgesine ulaşım bağlantısı batıdan Mavikent mahallesi ve kuzeyden ise D400 karayolu ile sağlanmaktadır. Bölgeye ulaşımın sağlayan ana kaslar genel itibari ile 15 ila 12m arasında değişen yollardan oluşmakta, bölge içinde ise 10 m yollar ile sağlanmaktadır.

İmar planı ve uygulamasına göre açılmış yollar az sayıda bulunmakta, genel itibari ile halen kadastral parsel aralarında yada kadastro boşluklarından kullanılan dar yollar bulunmaktadır. Bölgenin yaz aylarındaki potansiyeli öngörüldüğünde yolların genişlikleri dar kalmakta ve bölgede otopark alanı düzenlemesi bulunmamaktadır.

Bölgenin güneydoğusunda ise ASAT içme suyu artıma ve terfi merkezi bulunmaktadır.



Şekil 16: Ulaşım ve Altyapı Durumu

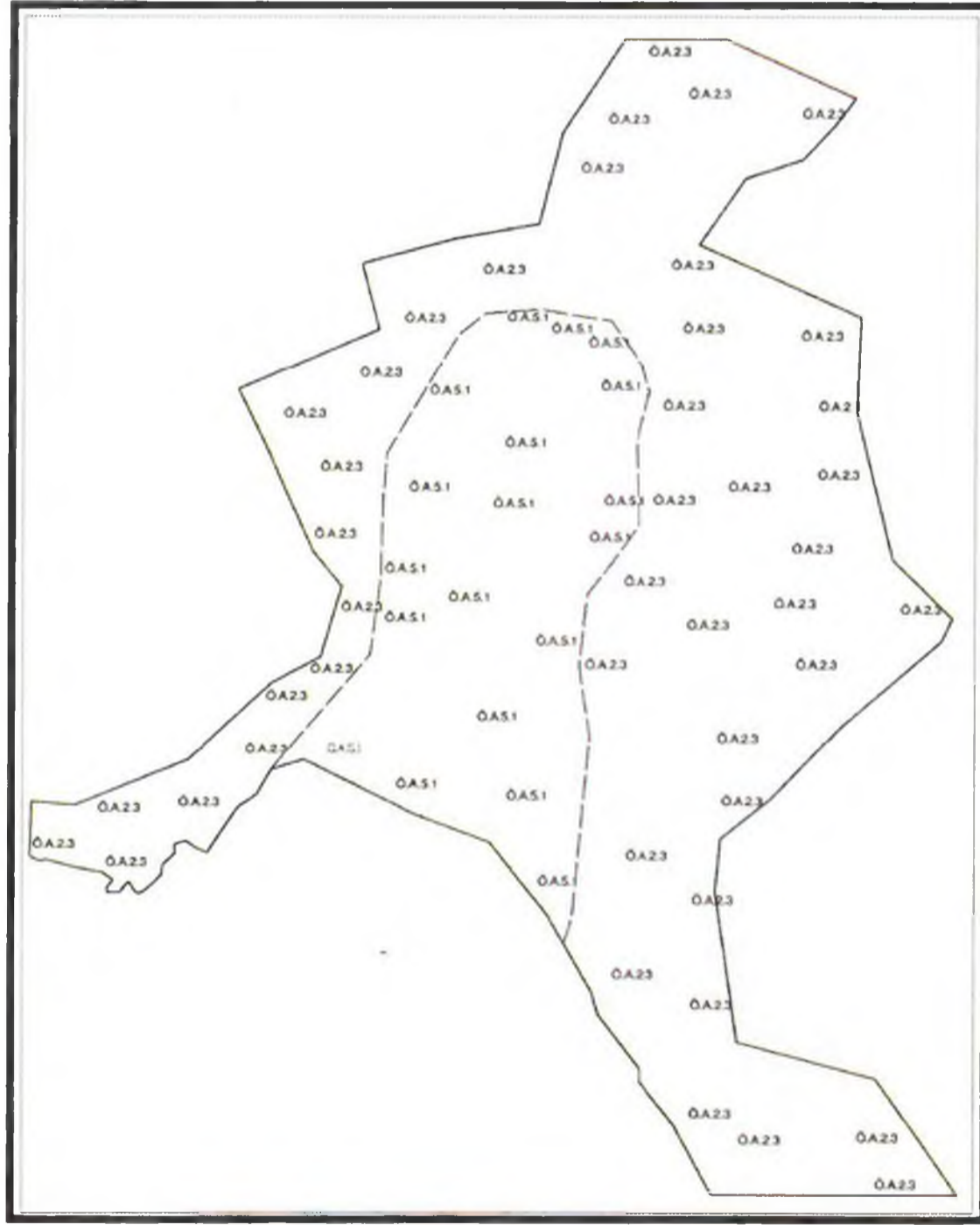
4.3. Sosyal Altyapı Alanları

Bölge sosyal altyapı tesisleri (eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesis) bakımından yetersiz durumdadır. Bölgede sağlık ve eğitim tesis alanı bulunmamakta, bu ihtiyaçlar ilçe merkezinden giderilmektedir. Bölge merkezinde 1 adet cami alanı bulunmaktadır.

5. Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu

Planlama bölgesine ilişkin olarak Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 08.10.2018 tarihinden onaylı İmara Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd raporuna alan yerleşim açısından 2 farklı kategoride değerlendirilmektedir.

- 1- Önlemleri Alanlar 2.3 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar)(Ö.A.2.3)
- 2- Önlemleri Alanlar 5.1 (Önlem alınabilecek nitelikte şişme-oturma açısından önlem alınabilecek alanlar)(Ö.A.5.1)



Şekil 17: Planlama Alanı Jeolojik Yapı Durum Haritası

6. PLANLAMA KARARLARI

6.1. MEKANSAL KULLANIM KARARLARI

6.1.1. Konut Alanı

Planlama alanının kuzey kısmında önerilen yerleşim alanlarıdır. Bu alanlarda Emsal 0.45 ve kat adedi ise 3 kat olarak belirlenmiştir.

Konut Alanı olarak tanımlı alanlarda bölgesel turizm faaliyetlerinin desteklenmesi amacı ile butik pansiyonculuk faaliyetlerinin yapılabilmesi öngörülmektedir. Bu kapsamda bu alanlarda ev pansiyonculuğu yapılabilecektir.

6.1.2. Turizm-Ticaret-Konut Karma Kullanım Alanı

Ticaret-Turizm-Konut Alanları, salt Turizm, salt Ticaret, Ticaret-Konut kullanımlarının yer alabileceği alanlardır. Bu alanlarda salt konut yapılamaz. Konut kullanımı tercih edilmesi durumunda ise inşaat alanının max. %90'nına kadar konut kullanımı yer alabilir.

Bu alanlarda Emsal 0.45 ve kat adedi ise 3 kat olarak belirlenmiştir.

6.1.3. Ticaret Alanları

Ticari amaçlı yapılar, bürolar, işhanları, gazino, lokanta, çarşı, mağazalar, bankalar, oteller, sinema, tiyatro gibi kültürel, sosyal tesisler ve yönetimle ilgili tesisler ve benzeri yapılar yapılabilir.

Ticaret alanlarında hiçbir şekilde yanıcı, parlayıcı, patlayıcı, duman vs. gibi çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek depolar ile imalathaneler yer alamaz.

6.1.4. Günübirlik Tesis Alanı

Günübirlik tesis alanlarında kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri eğlence alanları, lunapark, fuar su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin 20 m² yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesisler yapılabilir.

Sahil şeridinin ikinci bölümünde yapılacak günübirlik turizm yapı ve tesisleri için emsal 0.20' yi, bir (1) katı, Y=4.50 metreyi, asma katlı yapılması halinde Y=5.50 metredir.

6.1.5. İlkokul Alanı

Planda ilkokul alanı olarak tanımlanmış alandır. Bu alanlarda tesis ihtiyaçları doğrultusunda ilgili kurumun uygun göreceği mimari proje kapsamında uygulama yapılacaktır.

6.1.6. Aile Sağlık Merkezi

Planda Sağlık Merkezi olarak tanımlanmış alandır. Bu alanlarda tesis ihtiyaçları doğrultusunda ilgili kurumun uygun göreceği mimari proje kapsamında uygulama yapılacaktır.

6.1.7. Sosyal Tesis Alanı

Bölgenin sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak belediyesince uygun görülen mimari projesine göre uygulama yapılacak alanlardır.

6.1.8.Cami

Bu alanlarda tesis ihtiyaçları doğrultusunda ilgili kurumun uygun göreceği mimari proje kapsamında uygulama yapılacaktır.

6.1.9.Park Alanları

Planda Park Alanı olarak tanımlanan alanlar bölge halkının yeşil alan ihtiyacını karşılayacak nitelikte, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirlenen kapsam ve hükümlere uygulama yapılacak alanlardır.

6.1.10. Rekreatif Alan

Rekreatif alanlar, kıyı kanununun uygulanmasına dair yönetmelik hükümleri çerçevesinde; halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler, açık havuzlar, oyun ve açık spor alanları, açık gösteri alanları, yeşil bitki örtüsü ve kıyı yapısının elverdiği yerlerde denize iniş rampaları bulunan kamu ya da özel alanlardır.

6.1.11. Ulaşım ve Teknik Altyapı

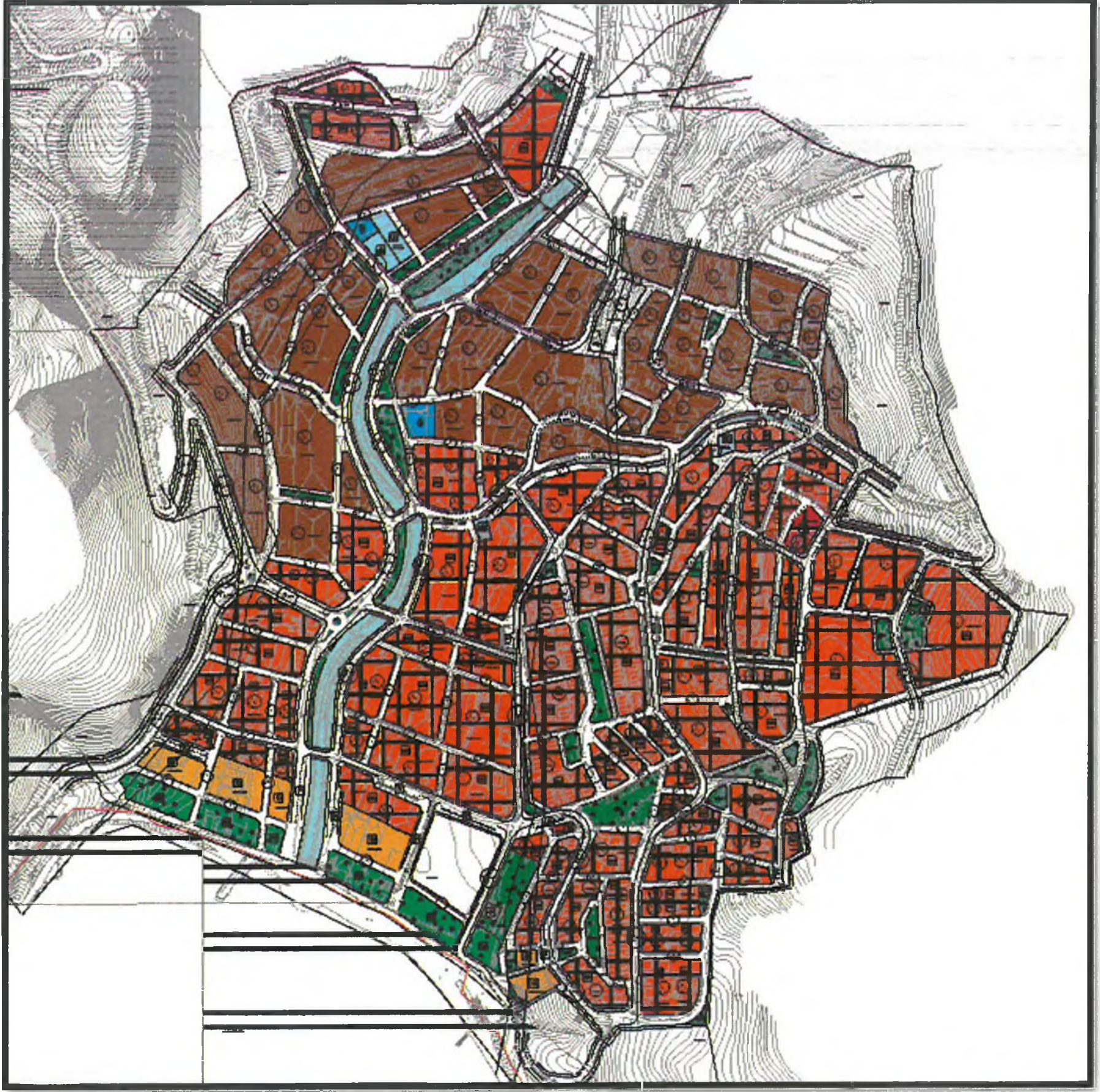
Planlama alanı genelinde mevcut ulaşım akslarının genişletilmesi, devamlılığının sağlanması amaçlanmıştır. Bu kapsamda dağıtıcı ve toplayıcı nitelikteki ulaşım aksları bölge yoğunluğunu kaldıracak şekilde düzenlenmiştir.

Özellikle yaz aylarında artan trafik yoğunluğu göz önünde bulundurularak alanın farklı bölgelerinde kamusal otopark alanları düzenlenmiştir.

Sahil bandında bölgenin içme suyu terfi merkezi olarak kurulu tesis mevcut alan büyüklüğü korunacak şekilde imar planına yansıtılmıştır.

KULLANIM ALANLARI	ALAN (M ²)
KONUT ALANI	137,651.34
TİCK KARMA KULLANIM	256,493.08
TİCARET ALANI	1,949.91
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	13,705.84
İLKOKUL ALANI	1,659.44
SOSYAL TESİS ALANI	1,884.02
SAĞLIK TESİS ALANI	753.01
PARK ALANI	37,074.41
REKREATİF ALAN	13,666.71
CAMİ	1,658.11
İÇME SUYU TESİSİ ALANI	531.04
TRAFO	177.52

Tablo 1: Mekansal Kullanım Alanları Alansal Dağılımları



Şekil 18: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

6.2. PLAN HÜKÜMLERİ

6.2.1.GENEL HÜKÜMLER

- BU PLAN, PLAN KARARLARI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.
- BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA YER ALMAYAN KONULARDA: 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2634 SAYILI TURİZM TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ, 1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ, 4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 167 SAYILI YERALTI SUYU HAKKINDAKİ KANUNU, OTOYOL YÖNETMELİĞİ, ENGELLİ İNSANLARIN İKAMET EDECEĞİ BİNALARIN DÜZENLEMESİ KURALLARI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAĞI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDA SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE ASAT GENEL MÜDÜRLÜĞÜ SU HAVZALARINI KORUMA VE KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ, KATI ATIKLARIN DÜZENLİ TOPLANMASI VE DEPOLANMASI ESAS OLUP, BU ALANLARDA KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ VE MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ VE YÜRÜRLÜKTEKİ İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- BU PLANDA ÖNCEDEN İNŞAA EDİLMİŞ OLAN MEVCUT YAPILAR “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK PARSEL BAZINDA HAZIRLANACAK ZEMİN ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYARINCA (İLGİLİ İDARE TARAFINDAN ONAYLANARAK) GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE TAKVİYE EDİLECEKTİR. “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” KOŞULLARININ YERİNE GETİRİLMESİNDEN BELEDİYE YÜKÜMLÜDÜR. YAPILARDA DÜZENSİZ KÜTLE FORMUNUN (L, T, U, H, VB.) KULLANILMASININ GEREKLİ OLDUĞU DURUMLARDA “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- ANTALYA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 08.10.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- BU PLANDAN ÖNCE İNŞAA EDİLMİŞ OLAN MEVCUT YAPILAR “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK KUMLUCA BELEDİYESİ DENETİMİNDE, 08.10.2018 TARİHİNDE ANTALYA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN JEOLJİK ETÜT RAPORUNA UYGUN OLARAK DEĞERLENDİRMEYE TABİ TUTULACAKTIR.
- PLANLAMA ALANI MÜLGA BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞINCA 1996 YILI İÇERİSİNDE YAYINLANAN VE BAKANLAR KURULUNUN 18.04.1996 TARİH VE 96/8109 SAYILI KARARI İLE YÜRÜRLÜĞE GİREN TÜRKİYE DEPREM HARİTASINDA 2.DERECE DEPREM KUŞAĞI İÇERİSİNDE YER ALMAKTADIR. DOLAYISIYLA YAPILARDA DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN ŞARTLAR UYGULANMALIDIR.
- BÖLGESEL OLARAK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA YAPILACAK OLAN ENERJİ, İLETİŞİM, ULAŞIM VB. ALTYAPININ YER VE GÜZERGAH SEÇİMİNDE VE DOĞAL GAZ BORU HATLARI VE TESİSLERİNDE İLGİLİ İDARECE ONAYLANACAK JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINA UYULARAK GEREKLİ GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR.

- UYGULAMA İMAR PLANINDA, İMAR UYGULAMASI YAPILMADAN VE SOSYAL-TEKNİK ALTYAPI ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN, KADASTRAL PARSELLER İMAR PARSELİNE DÖNÜŞMEDİĞİ TAKDİRDE ÇAP VERİLEMEZ VE İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
- YAPI ADALARI İÇERİSİNDE KALAN DOĞAL SU YOLLARI; DUVAR, ÇİT VE BİNA GİBİ YAPILARLA KESİLMEYECEKTİR. DOĞAL SU AKIŞI KONTROLLÜ OLARAK, SERBEST AKIŞINA DEVAM EDEBİLECEK NİTELİKTE DİRENE EDİLECEKTİR.
- 167 SAYILI YERALTI SULARI HAKKINDAKİ KANUN GEREĞİNCE YERALTINA HİÇBİR ŞEKİLDE KUYU AÇARAK, YÜZEYDE GÖLLENDİREREK, FOSSEPTİK ÇUKUR AÇARAK ATIK SU DEŞARJ YAPILMAMALI, ATIK SULAR KANALİZASYONLA UZAKLAŞTIRILARAK ARITMA TESİSLERİNE VERİLMELİ VEYA SIZDIRMAZ ATIK SU DEPOLARINDA DEPOLANMALIDIR. YERLEŞİM ALANI ATIKLARI SULAMA KANALLARINA VE DERELERE DEŞARJ EDİLMEMELİ, SU KİRLENMESİNE SEBEP OLACAK MİKTARLARDA SUNİ GÜBRE VE KİMYASAL İLAÇ KULLANILMAMALIDIR ŞEKLİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.YERALTI VE YERÜSTÜ SU KAYNAKLARINI KİRLETİCİ FAALİYETLERE KESİNLİKLE İZİN VERİLMEMEYECİKTİR.
- PLAN KAPSAMINDA YERLEŞİM ALANLARINDA SAĞLIKLI BARINMA ŞARTLARININ SAĞLANMASI ATIKLARIN USULÜNE VE TEKNİĞİNE UYGUN BERTARAF EDİLMESİ, SAĞLIKLI İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİNİ, HER TÜRLÜ ATIK SU İLE İÇME VE KULLANMA SUYU ALTYAPISININ OLUŞTURULMASI, İNSAN SAĞLIĞINA ZARAR VEREN ETMENLERİN ORTADAN KALDIRILMASI GİBİ HUSUSLARDA GEREKLİ TEDBİRLER ALINMASI ZORUNLUDUR.
- İNŞAAT EMSALİ İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR. EĞİMDEN VE KOT FARKINDAN DOLAYI KAT KAZANILAMAZ.
- YAPININ OTURDUĞU ZEMİN DIŞINDA KALAN AÇIK ALANLARDA (BAHÇE VE İÇ AVLULAR) TABİİ ZEMİN HAFR EDİLEREK FARKLI BAHÇE KOTU KAZANILAMAZ.
- BAHÇE MESAFELERİ VEYA İNŞAAT YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE (ÖN BAHÇE MESAFELERİ HARİÇ) AÇIK HAVUZLAR YAPILABİLİR.
- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KADASTRODAN DOLAYI OLUŞACAK 2M'YE KADAR KAYMALARDA UYGULAMA İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİSİNDE YAPILACAKTIR.
- TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA TRAFİ, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALAR, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR VE BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR.
- İNŞAATI TAMAMLANAN VEYA HALEN KULLANILAN BİNALARDA TADİLAT YAPILMASI HALİNDE TAŞIYICI SİSTEM ÜZERİNDE HİÇBİR ŞEKİLDE DEĞİŞİKLİK YAPILMAYACAKTIR.
- ÖZELLİKLE ZEMİN KATLARDA YER KAZANMAK AMACIYLA TAŞIYICI BÖLME DUVAR VE BETONARME PERDE DUVARLARI KALDIRICI VE ZARAR VERİCİ NİTELİKTE TADİLAT YAPILAMAZ.
- PLANLAMA ALANINDA OTOPARK İHTİYACI HER PARSELİN KENDİ BÜNYESİNDE YA DA ADA BÜTÜNÜNDE UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE ADA BÜTÜNÜNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
- OTOPARK YÖNETMELİĞİNE GÖRE YAPI PROJELERİNDE GÖSTERİLEN OTOPARK ALANLARININ, YALNIZCA M2 OLARAK YETERLİ BÜYÜKLÜĞÜ SAĞLAMASI YETERLİ OLMAYIP, OTOPARK ALANLARININ GİRİŞLERİ, ÇIKIŞLARI, GİRİŞ VE ÇIKIŞ ALANI MEYİLLERİ, OTOLARIN OTOPARK İÇİNDE KONUMLARI VE BUNLARIN MANEVRA ALANLARI VE BİNALARIN OTOPARK KATINA RASTLAYAN KOLONLARININ KONUMLARININ OTONUN GİRİŞİNE ÇIKIŞINA VE DE PARK ETMESİNE İMKAN VERECEK ŞEKİLDE DÜZENLENMESİ KOŞULU DA ARANACAKTIR. YAPI PROJESİNDE BU KOŞULLAR SAĞLANMADIĞI SÜRECE PROJEYE RUHSAT VERİLEMEZ.
- BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK İLGİLİ İDARELERCE ONAYLANMIŞ ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI İLE BU PLANLARA GÖRE YAPILMIŞ VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE RUHSAT ALMIŞ DİĞER YAPILARIN HAKLARI SAKLIDIR.
- KAMU KURULUŞLARINA AYRILAN PARSELLERDE LOJMAN YAPILAMAZ.

- YOL KAMULAŞTIRMA SINIRI İÇİNDE KALAN BÖLÜMÜ (1.00 M) Yİ GEÇMEYEN YAPILAR, AYNEN KORUNACAKTIR. ANCAK MEVCUT YAPI YIKILIP YENİSİ YAPILACAĞI ZAMAN İMAR PLANINDAKİ KOŞULLARA UYULACAKTIR.
- ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 13. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 8 ŞUBAT 2001 TARİH VE 465 SAYILI GÖRÜŞÜ İLE 15 KASIM 2002 TARİH VE 7490 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
- KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, ANTALYA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 09.02.2005 TARİH VE 331 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
- ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI, ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, ANTALYA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 19 EKİM 2005 TARİH VE 6670 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
- ANTALYA VALİLİĞİ, TARIM İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 9 AĞUSTOS 2005 TARİH VE 8579 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
- AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ, PLANLAMA ETÜT PROJE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 18.08.2005 TARİH VE 573 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

6.3 ÖZEL HÜKÜMLER

6.3.1.KONUT ALANLARI

- KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI $E=0.45$, AYRIK NİZAM 3 KAT OLARAK DÜZENLENMİŞTİR.
- MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 300 M²'DİR.
- BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULACAK, ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFESİ H/2 OLARAK UYGULANACAKTIR.
- BU ALANLARDA BÖLGESEL TURİZM FAALİYETLERİNİ GELİŞMESİ AMACI İLE PANSİYON OLARAK KULLANILABİLİR VE RUHSATLANDIRILABİLİR.

6.3.2.TİCARET ALANLARI

- TİCARİ AMAÇLI YAPILAR, BÜROLAR, İŞHANLARI, GAZİNO, LOKANTA, ÇARŞI, MAĞAZALAR, BANKALAR, OTELLER, SİNEMA, TİYATRO GİBİ KÜLTÜREL, SOSYAL TESİSLER VE YÖNETİMİLE İLGİLİ TESİSLER VE BENZERİ YAPILAR YAPILABİLİR.
- TİCARET ALANLARINDA HIÇBİR ŞEKİLDE YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI, DUMAN VS. GİBİ ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN OLUMSUZ FAALİYET GÖSTERECEK DEPOLAR İLE İMALATHANELER YER ALAMAZ.
- TİCARET ALANLARINDA EMSAL $E=0,45$ DİR.
- MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M²'DİR.
- BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULACAK, ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFESİ H/2 OLARAK UYGULANACAKTIR. ÇEKME MESAFELERİ TANIMLANMAMIŞ ALANLARDA BİNA ZEMİN ALANI, YAPI ADASI SINIRLARINA KADAR KULLANILABİLİR.

6.3.3.TİCARET – TURİZM – KONUT ALANLARI

- TİCARET-TURİZM-KONUT ALANLARI, SALT TURİZM, SALT TİCARET- TURİZM-TİCARET-TİCARET KONUT KULLANIMLARININ YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA SALT KONUT YAPILAMAZ. KONUT KULLANIMI TERCİH EDİLMESİ DURUMUNDA İSE İNŞAAT ALANININ MAX. %90'NINA KADAR KONUT KULLANIMI YER ALABİLİR.
- TİCARET-TURİZM-KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI $E=0,45$, AYRIK NİZAM 3 KAT OLARAK BELİRLENMİŞTİR. BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULACAK, ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFESİ H/2 OLARAK UYGULANACAKTIR.
- MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M² DİR.
- PLANDA M-2 OLARAK GÖSTERİLEN MEVCUT YAPI ADALARI VE YAPI DURUMU KORUNACAK ALANLARDIR. İLAVE YAPILAMAZ. YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA " $E=0.45$, AYRIK NİZAM 3 KAT, ÖN BAHÇE VE KOMŞU ÇEKMELELERİ 3M" KOŞULLARINA GÖRE YAPILAŞACAKTIR.

TURİZM TESİS ALANI YAPILMASI DURUMUNDA;

- TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA BELİRTİLEN TESİS TÜRLERİ YAPILABİLİR.
- TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİĞİNE GÖRE VAZİYET PLANINDA AYRILMASI GEREKEN YEŞİL, YOL VE OTOPARK GİBİ ALANLARIN KAMU ELİNE GEÇMESİ ŞARTI ARANMAZ.
- TURİZM TESİS VE YAPILARI SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE BAŞKA BİR AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZLAR.
- PLANDA İMAR PARSELİ OLARAK BELİRTİLEN ALANLAR İÇERİSİNDE KALMASI KAYDIYLA PARSEL İÇERİSİNDE YER ALABİLECEK ÖZEL MÜLKİYET İLE TAHSİSİ YAPILAN HAZİNE VE ORMAN ARAZİSİNİN TEVHİDİ ŞARTI ARANMAKSIZIN RUHSAT VERİLİR.
- BİR PARSELDE TESİS BÜTÜNLÜĞÜ İÇİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. ANCAK BU TÜR PARSELLERDE TESİS BÜTÜNÜ İÇİN KAT MÜLKİYETİ KURULMASI ZORUNLU OLUP YAPILAR İÇİN AYRI AYRI (BAĞIMSIZ OLARAK) KAT MÜLKİYETİ KURULAMAZ. İNŞAAT CEPHESİ VE İNŞAAT DERİNLİĞİ YÖRESEL MİMARİ VE YAPILAŞMA DOKUSU DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEKTİR.
- TURİZM TESİS YAPILMASI DURUMUNDA TOPLAMI 30 M² BÜYÜKLÜK VE 3.50 M YÜKSEKLİĞİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA YAPILACAK DANIŞMA, GİRİŞ VE GÜVENLİK ÜNİTELERİ EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. BU YAPILARDA ÇEKME MESAFESİ SINIRLAMASI ARANMAZ.
- İMAR PLANLARINDA VE TESİSLERİN MİMARİ PROJELERİNDE TOPOĞRAFYA VE DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYGUN ÇÖZÜMLER GETİRİLECEKTİR.
- KONAKLAMA TESİS ALANLARINDA BİR PARSELDE TESİS BÜTÜNLÜĞÜ İÇİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
- ASMA KAT, KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ. EMSALE VE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİNE DÂHİLDİR.
- BODRUM KAT YAPILABİLİR.

6.3.4.GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

- GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARINDA KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMİYEN DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, KAFE-BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAYHANE, AÇIK SPOR ALANLARI, SPOR TESİSLERİ, GOLF ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ EĞLENCE ALANLARI, LUNAPARK, FUAR SU OYUNLARI PARKI VE ÖZELLİK TAŞIYAN EL SANATLARI ÜRÜNLERİNİN 20 M² Yİ GEÇMEYEN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİNİ İÇEREN YAPI VE TESİSLER YAPILABİLİR.
- SAHİL ŞERİDİNİN İKİNCİ BÖLÜMÜNDE YAPILACAK GÜNÜBİRLİK TURİZM YAPI VE TESİSLERİ İÇİN EMSAL 0.20' Yİ, BİR (1) KATI, Y=4.50 METREYİ, ASMA KATLI YAPILMASI HALİNDE Y=5.50 METREDİR.

6.3.5.REKREAKTİF ALANLAR

- REKREAKTİF ALANLAR, KIYI KANUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE; HALKIN EĞLENCE VE DİNLENCE GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAYA DÖNÜK, AÇIK OLARAK DÜZENLENEN OTURMA VE YEMEK YERLERİ, YEMEK PİŞİRME YERLERİ, ÇEŞMELER, AÇIK HAVUZLAR, OYUN VE AÇIK SPOR ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ ALANLARI, YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ VE KIYI YAPISININ ELVERDİĞİ YERLERDE DENİZE İNİŞ RAMPALARI BULUNAN KAMU YA DA ÖZEL ALANLARDIR.
- BU ALANLARDA YAPILACAK OLAN HİÇBİR YAPI YENÇOK=3.50 METREYİ GEÇEMEZ VE HİÇBİR ŞEKİLDE ESASLI YAPI YAPILAMAZ.

6.3.6.AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

BU PLANDA YER ALAN TÜM AÇIK VE YEŞİL ALANLAR İLE İLGİLİ UYGULAMALARDA, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN KAPSAM VE HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

6.3.7.EĞİTİM TESİSLERİ ALANI (İLKOKUL)

PLANDA İLKOKUL ALANI OLARAK TANIMLANMIŞ ALANDIR. BU ALANLARDA TESİS İHTİYAÇLARI DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRECEĞİ MİMARİ PROJE KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

6.3.8.SAĞLIK TESİS ALANI (AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ)

PLANDA AİLE SAĞLIĞI MERKEZ OLARAK TANIMLANMIŞ ALANDIR. BU ALANLARDA TESİS İHTİYAÇLARI DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRECEĞİ MİMARİ PROJE KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

6.3.9.SOSYAL ALTYAPI ALANI (SOSYAL TESİS ALANI)

PLANDA SOSYAL TESİS ALANI OLARAK TANIMLANMIŞ ALANDIR. BU ALANLARDA TESİS İHTİYAÇLARI DOĞRULTUSUNDA KUMLUCA BELEDİYESİ TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLECEK MİMARİ PROJE KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

6.3.10.İBADET ALANI (CAMİ)

İBADET ALANLARINDA İLGİLİ KURUMCA HAZIRLANACAK PROJESİNE GÖRE (KAKS, TAKS VE YENÇOK DEĞERLERİ ARANMAKSIZIN) DİNİ TESİSİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA YAPILAŞMA YAPILABİLİR.

6.3.11.TEKNIK ALTYAPI ALANLARI (TRAFO, İÇME SUYU TESİSLERİ)

İMAR PLANLARINDA BELİRTİLEN ALANLARINDA KORUNACAK YA DA UYGULAMA YAPILACAK TEKNİK ALTYAPI ALANLARIDIR. İMAR PLANINDA YAPILACAK DÜZENLEMELERDE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.


A. Mustafa DEMİRAY
Şehir Plancısı
Birimehmet Mah. 1730 Sok.No:1 Merkez
Tel: (0506) 441 63 88 İSPARTA
Kaymakkapı T.C. 129 324 01046


Mustafa GÖK
Şehir Plancısı (A Grubu)
Yet.S.No:0727 / D.No:1865

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLARI

KYI KENAR ÇİZGİSİ

KORUNACAK ALANLAR

SİT VE KORUNACAK ALANLAR

2. DERECE DOĞAL SİT ALANI

JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÖT

JEOLOJİK ETÖT SINIRI

0A23 ÖNEMLİ ALAN-2.3

0A41 ÖNEMLİ ALAN-5.1

KONUT ALANLARI

MEVCUT KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET ALANI

TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI

TURİZM ALANLARI

GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM ALANI

SAĞLIK ALANI

SOSYAL TESİS ALANI

İBADET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK VE YEŞİL ALAN

REKREATİF ALAN

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

KARAYOLLARI

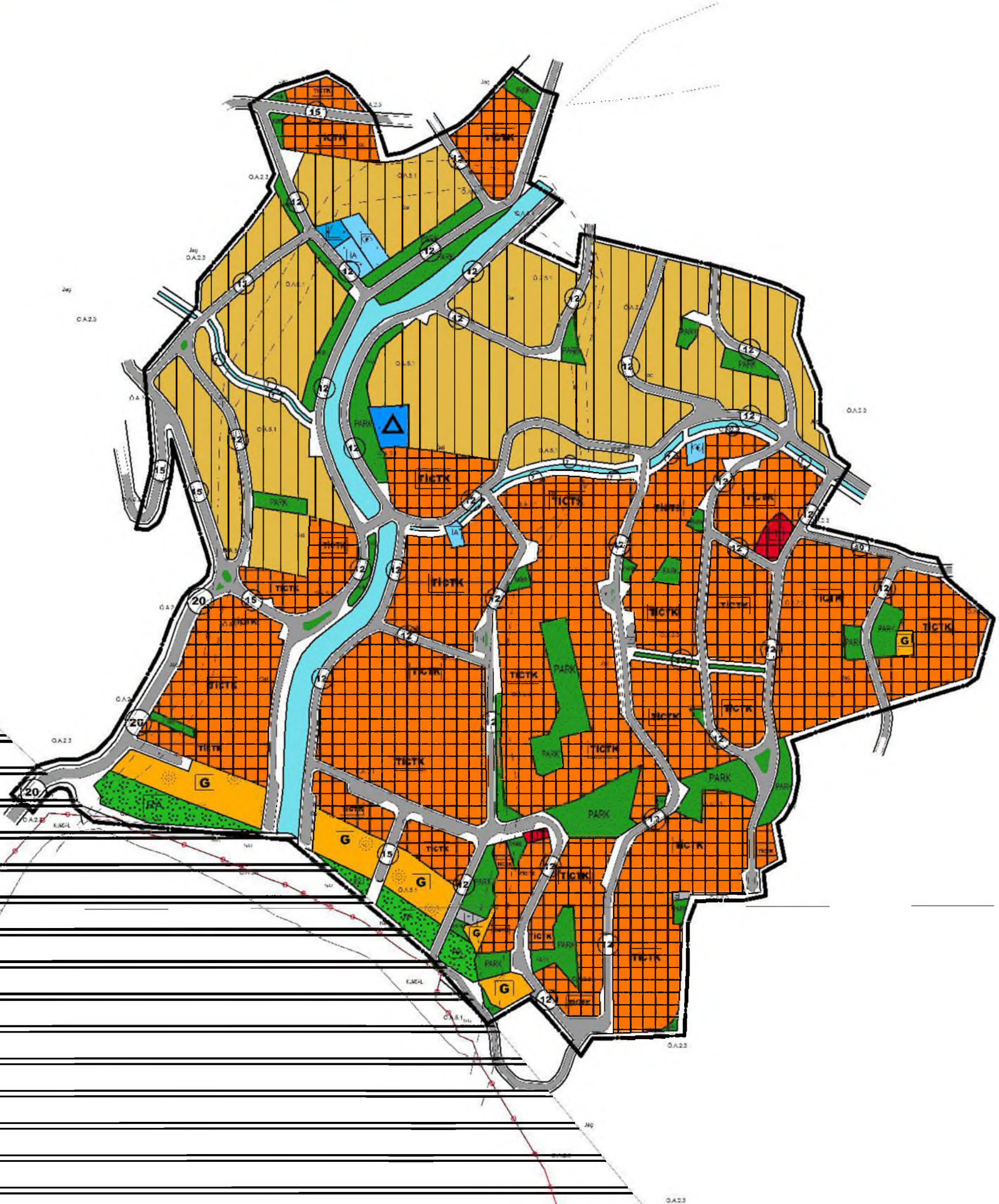
BİRİNCİ DERECE YOL

GENEL OTOPARK ALANI

SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

İÇME SUYU TESİSLERİ ALANI
(DEPOLAMA,ARITMA, TERFİ MERKEZİ)

SU YÜZEYİ





T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Planlama Şube Müdürlüğü

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Kumluca Belediyesi
Mahalle : Karaöz Mahallesi
Ada/Parsel : -
Ölçek : 1/1000

Kumluca Belediye Meclisinin 03.03.2022 tarih ve 29 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya 5. İdare Mahkemesi'nin 2019/37 E., 2020/1058 K. sayılı iptal kararı gereği Karaöz (Yenice) Mahallesi'ne ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.03.2022 tarihli toplantısında gündemin 164. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu alan, yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Günübirlik Tesis Alanı", "Tercihli Kullanım Bölgesi" ve "Kentsel Gelişme Alanı" kullanımında kalmaktadır.

Bahse konu alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2019 tarih ve 153 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2019 tarih ve 154 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Ancak Antalya 5. İdare Mahkemesi'nin 2019/37 E., 2020/1058 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Kumluca Belediye Meclisi'nin 07.10.2021 tarih ve 91 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya 5. İdare Mahkemesinin 2019/37E. 2020/1058K.sayılı iptal kararının yerine getirilmesine ilişkin hazırlanan Karaöz Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.11.2021 tarih ve 784 sayılı kararı ile ret edilmiştir.

Antalya 5. İdare Mahkemesi'nin 2019/37 E., 2020/1058 K. sayılı iptal kararı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2019 tarih ve 153 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Bahse konu plan teklifi, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.11.2021 tarih ve 784 sayılı kararı ile ret edilen plan ile aynı olup herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 21.03.2022

Özlem KOCABAŞ
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.