



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:31.01.2023

| | |
|--|--|
| BİRİM | İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI |
| TALEP SAHİBİ | KUMLUCA BELEDİYESİ |
| MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ | Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2023 tarihli toplantısında gündemin 121. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. |
| TALEP KONUSU | Kumluca Belediye Meclisinin 11.12.2022 tarih ve 119 sayılı kararı ile uygun bulunan, Beykonak Mahallesi, 1300 ha'lık alanın İTRF koordinat sistemine dönüştürülmesi ve plan notlarının yeniden düzenlenmesi ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu. |
| KOMİSYON RAPORU: | Kumluca Belediye Meclisinin 11.12.2022 tarih ve 119 sayılı kararı ile uygun bulunan, Beykonak Mahallesi, 1300 ha'lık alanın İTRF koordinat sistemine dönüştürülmesi ve plan notlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.10.2022 tarih ve 960 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur. |

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi



YAZI İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
MECLİS KARAR YAZISI FORMU

Doküman No : 04.F.16
Revizyon No : 00
Revizyon Tarihi :
Yayın Tarihi : 12.06.2007
Sayfa No : 3/13

T.C.
KUMLUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ : 01.12.2022
KARAR NO : 119
KARAR GÜNÜ : Perşembe

Kumlucu Belediye Meclisi 5393 Sayılı Belediye kanununun 20. maddesine göre Aralık ayı "OLAĞAN" toplantısının, 1. Birleşiminin 1. Oturumunu yapmak üzere bu gün saat 14.00'de Belediye Meclis Toplantı Salonunda Belediye Başkanı Mustafa KÖLEOĞLU'nun Başkanlığında üyeler, Kerem Kaya TURAN, Mehmet TOPRAK, Hasan HOYRAZLI, Erhan DURDAŞ, Tuncay DALGIÇ, Ünal ABACIOĞLU, Celil DEMİRÖZ, Ayhan AYTEKİN, Rabia DEMİR, Ali OKUR, Hasan DENİZ, Halil KARATAŞ, Mutlu BAYKARA, Taylan ATASOY, Erdal SAYIN, Bayram AÇIKYÜREK, Yanar KAYMAK'ın iştirakleri ile toplandı. İsmail BAŞAR, Faik İLTER, Batuhan Mutlu ENGİN, Mehmet ATICI, Şefik DURDAŞ, Esin TÜMEN, Mehmet Özgür ERKAN ve Mehmet DURUKAN toplantıya katılmamışlardır.

GÜNDEMİN 2. MADDESİ

İlçemiz Beykonak Mahallesi Sınırları içerisinde kalan alanların ITRF Koordinat Sistemine Dönüştürülmesi konulu İmar Komisyonu Raporunun görüşülmesi (18/10/2022 tarihli ve 107 sayılı mecliskararı)

23/11/2022 tarihli ve 1 sayılı İmar Komisyonu Raporunda: "İlçemiz Beykonak Mahallesi sınırları içerisinde kalan alanların Mevzi koordinat sisteminden ITRF koordinat sistemine dönüştürülmesi ve plan notlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye meclisinin 14.10.2022 Tarihli ve 960 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları doğrultusunda Beykonak mahallesi sınırları içerisinde kalan alanların mevzi koordinat sisteminden ITRF koordinat sistemine dönüştürülmesi ve plan notlarının yeniden düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı/değişikliğine ilişkin,

Yapılan değerlendirmede; Beykonak Mahallesi sınırları içerisinde bulunan alanların mevzi koordinat sisteminden ITRF koordinat sistemine dönüştürülmesi ve plan notlarının yeniden düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği/tadilatı teklifi, 3194 sayılı İmar Kanunu, Yönetmelikler doğrultusunda uygun hazırlandığı ve çalışmaların tamamlandığı belirlenmiş olup, hazırlanan P24-B-12-D-3-D, P24-B-17-A-2-A, P24-B-17-A-2-D, P24-B-17-A-3-A, P24-B-17-A-3-D, P24-B-17-D-2-A, P24-B-17-D-2-D, P24-B-17-A-1-A, P24-B-17-A-1-B, P24-B-17-B-1-B, P24-B-17-B-1-A, P24-B-17-A-2-B, P24-B-17-B-2-B, P24-B-18-A-1-A, P24-B-12-D-3-D, P24-B-12-D-3-D, P24-B-17-D-1-A, P24-B-16-C-2-B, P24-B-17-D-1-B, P24-B-16-C-2-C, P24-B-16-B-3-B, P24-B-16-B-3-C, P24-B-16-B-2-C, P24-B-16-C-2-D, P24-B-17-D-4-B, P24-B-17-D-1-D, P24-B-17-D-1-C, P24-B-17-A-4-D, P24-B-17-A-4-A, P24-B-17-A-4-B, P24-B-17-A-4-C, P24-B-17-A-1-C, P24-B-17-A-1-D, P24-B-17-C-1-B, P24-B-17-C-1-A, P24-B-17-D-2-B, P24-B-17-B-3-A, P24-B-17-B-2-D, P24-B-17-D-2-C, P24-B-17-B-4-B, P24-B-17-B-4-D, P24-B-17-B-1-D, P24-B-17-B-4-A, P24-B-17-A-3-B, P24-B-17-A-3-C, P24-B-17-B-4-C, P24-B-17-A-2-C, P24-B-17-B-1-C, P24-B-18-A-4-A, P24-B-17-B-3-B, P24-B-18-A-4-D, P24-B-18-A-1-D, P24-B-17-B-3-C, P24-B-17-B-2-C, P24-B-12-D-4-C, P24-B-12-D-4-D, P24-B-12-D-3-C (Lejant ve Plan Notları) paftalarında yer alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı/değişikliği teklifinin komisyonumuzca uygun olduğu görüşüne varılmıştır." Denilmektedir.

Konunun meclisimizce değerlendirilmesi sonucunda, Beykonak Mahallesi sınırları içerisinde bulunan alanların mevzi koordinat sisteminden ITRF koordinat sistemine dönüştürülmesi ve plan notlarının yeniden düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği/tadilatı teklifinin imar komisyonu raporu doğrultusunda **kabul edilerek onaylanmasına**, Antalya Büyükşehir Belediyesine gönderilmesine, Büyükşehir Belediyesince onaylandıktan sonra askıya çıkarılmasına meclisimizce mevcudun **oy birliği** ile karar verildi.

Mustafa KÖLEOĞLU
Belediye Başkanı

Rabia DEMİR
Meclis Kâtibi

Ayhan AYTEKİN
Meclis Kâtibi

**ANTALYA İLİ KUMLUCA İLÇESİ BEYKONAK UYGULAMA İMAR PLANI
ITRF 96 KOORDİNAT SİSTEMİNE DÖNÜŞTÜRÜLMESİ VE PLAN NOTLARININ DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama konusu alan Antalya İli Kumluca İlçesi Beykonak Mahallesi sınırları içerisinde yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarını kapsamaktadır. Söz konusu planlama alanı Kumluca ilçesi güneybatısında yer almaktadır. Plan değişikliği alanı yaklaşık 1300 ha'lık bir alanı kapsamaktadır.



Beykonak İmar Planı Sınırları Uydu Görüntüsü

2. PLANLAMA ALANI MEKANSAL GELİŞİMİ

2.1. Üst Ölçekli Planlar

Planlama değişikliğine konu alana ilişkin olarak 1/100.000 ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Söz konusu planda Kentsel Gelişme Alanı, Tarım Alanı, Ulaşım Altyapısı, alansal bazda büyük kullanım alanı gerektiren Donatı Alanları gösterilmiştir. Plan hükmü gereği yürürlükteki alt ölçekli imar planları gösterim olarak plana yansıtılmamıştır.

Söz konuş alan ilişkin Kumluca 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Bu planda da yürürlükteki alt ölçekli imar planları doğrultusunda Yerleşim Alanları, Tarım Alanları, Donatı Alanları ve Teknik Altyapı Alanları planda gösterilmektedir.

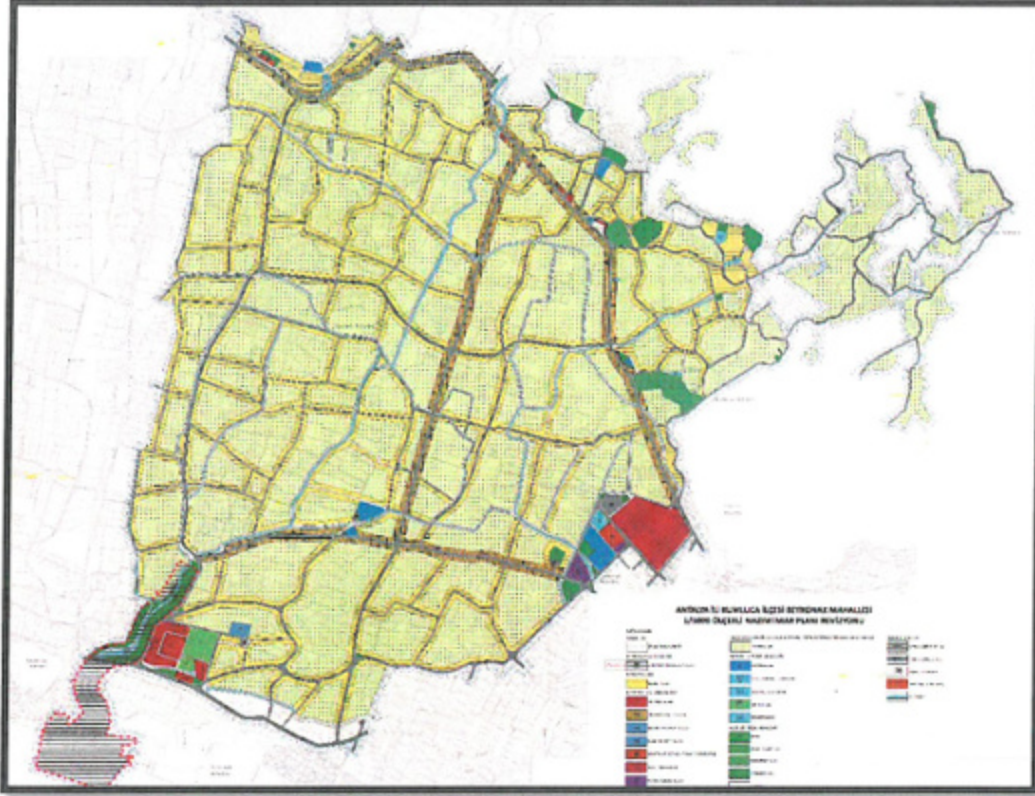
Planlama Alanına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda bulunmaktadır. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları dahilinde yer alan alanların tamamına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı da bulunmaktadır.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.2.Mer'i İmar Planları

Planlama konusu alan ilişkin olarak hazırlanan " BEYKONAK MAHALLESİ ITRF 96 KOORDİNAT SİSTEMİNE DÖNÜŞTÜRÜLMESİ VE PLAN NOTLARININ DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU" Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 14.10.2022 tarih ve 961 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.



1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu

Planlama alanına ilişkin olarak halihazırda yürürlükte olan imar koordinat sisteminde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Bu kapsamda yürürlükteki 1/1000 Ölçekli yerel koordinat sisteminde yer alan imar planlarının ITRF-96 koordinat sistemine aktarılması ve imar planlarının sayısallaştırılarak dijital ortama aktarılması gerekliliğini doğurmaktadır. Plan değişikliği kapsamında Beykonak Mahallesi sınırları dahilinde yer alan imar planlarının ITRF-96 koordinat sistemine ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniğine uygun olarak sayısallaştırılması amaçlanmaktadır.

3.PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Planlama alanına ilişkin olarak yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yerel koordinat sistemine sahip, yatay pindex sisteminde bulunmaktadır. Söz konusu imar planları halihazırda raster diyazo pafta olarak kullanılmaktadır. Söz konusu koordinat sistemi hem günümüz ulusal koordinat sistemi ile uyumu, dijital ortama aktarımı ve dijital ortamda çalışması, imar planları değişikliklerinde koordinat sistemlerinin uyumsuz olması, yeterli güncellemelerin yapılamaması kapsamında birçok noktada uyumsuzluk oluşturmaktadır.

Özellikle gelişen teknoloji ile imar planlarının ve araçlarının dijital ortama aktarılması, sayısal ve güncel ulusal koordinat sisteminde kullanılması ile yerel koordinatlara sahip imar paftalarının kullanımını zorlaştırmakta ve veri doğruluğu azaltmaktadır. İmar paftalarının yerel sistemde ve pafta üzerinde çalışması planların birbiri ile bağlantı noktalarında kaymalara, deformasyondan dolayı paftada okuma sorunlarının oluşmasına da yol açmaktadır.

Diğer taraftan değişen yönetmelikler kapsamında, gösterim teknikleri, çizim tipleri vb birçok veri hazırlama yönteminde yaşanan değişiklikler yerel koordinat sistemine sahip imar paftalarının güncellenmesi gerekliliğini doğurmaktadır.

Bu kapsamda yerel koordinat sisteminde yer alan imar planlarının ITRF-96 koordinat sistemine aktarılması ve imar planlarının sayısallaştırılarak dijital ortama aktarılması gerekliliğini doğurmaktadır. Plan değişikliği kapsamında Beykonak Mahallesi sınırları dahilinde yer alan imar planlarının ITRF-96 koordinat sistemine ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniğine uygun olarak sayısallaştırılması amaçlanmaktadır.

Ayrıca bölgede Kadastro Bölge Müdürlüğü tarafından yapılan 22A kadastro çalışmaları da tamamlanmış olup altlık olarak düzenlemede kullanılmıştır.

Diğer taraftan bölgede DSİ 13. Bölge Müdürlüğü tarafından yapılan Beykonak-Mavikent mahallesi sınırları içerisinde yer alan sulama kanallarının projelendirilmesine ilişkin çalışmaya istinaden DSİ 13. Bölge Müdürlüğü'nün 2074115 sayılı yazısında belirtildiği üzere, sulama kanallarında yapılan en kesit düzenlenmesi çalışması da plan değişikliği kapsamında imar planlarında düzenlenmiştir.

4. PLANLAMA KARARLARI

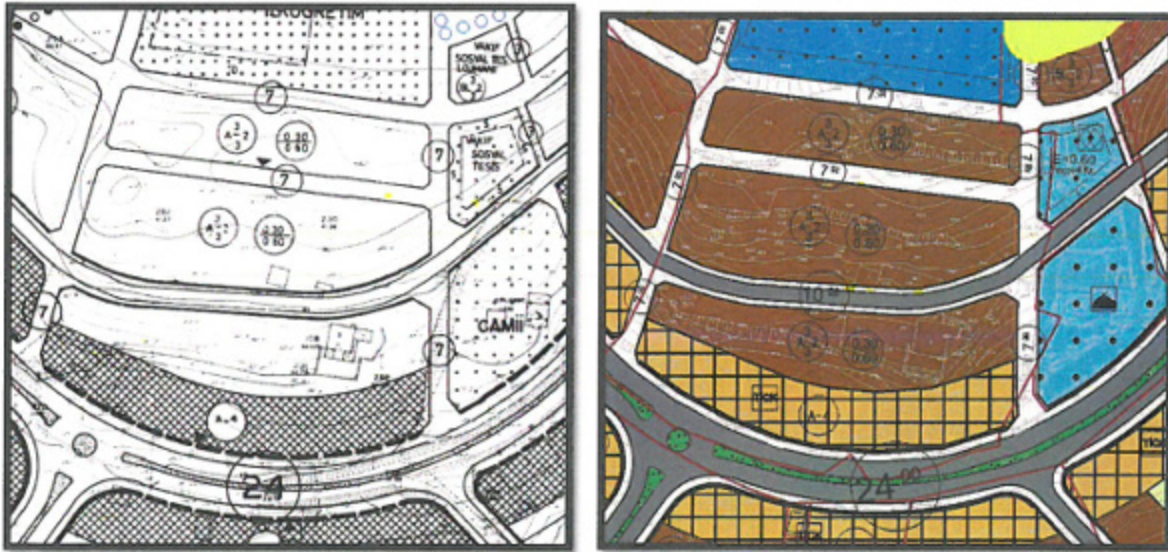
Plan revizyonuna konu alan Antalya İli Kumluca İlçesi Beykonak Mahallesi sınırları kapsamaktadır. Söz konusu bölgede halihazırda yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları yatay koordinat sisteminde kullanılmakta ve sayısal veri bulunmamaktadır. Söz konusu durum planların güncellenmesi, kadastro parselleri ile uyumsuzlukların oluşması, koordinat sisteminin günümüz teknolojisi ve kullanılan formatta olmaması ile hataların oluşması gibi sıkıntıları bulunmaktadır.

Diğer taraftan 1/1000 Uygulama İmar Planının plan hükümleri yönünden de eksikleri, belirsizlikleri bulunmaktadır. Güncel kanun, yönetmeliklere cevap verememektedir.

Bu sebeple 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olacak şekilde ulusal koordinat sistemi olan ITRF-96 koordinat sisteminde sayısallaştırılması, güncel halihazırda üzerinde aktarılması, yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile uyumsuzlukların giderilmesi ve güncel yönetmelik ve mevzuatlar kapsamında plan kararlarına ilişkin plan hükümlerinin oluşturularak yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır. Plan sınırları içerisinde yer alan kullanım kararları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniklerine uygun olacak şekilde sayısallaştırılarak düzenlenmiştir.

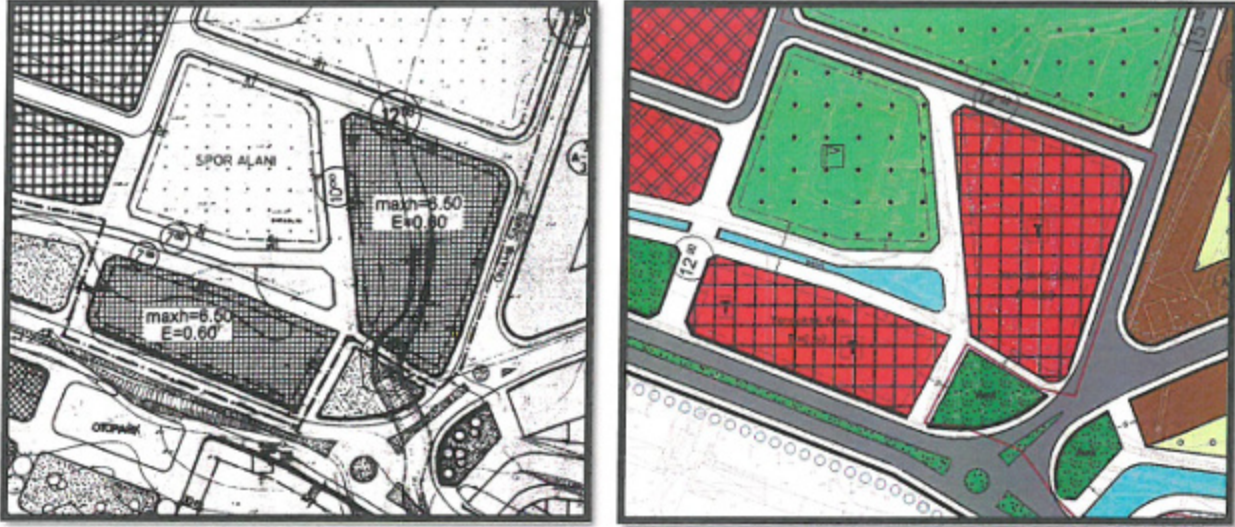
Planlama bölgesine ilişkin olarak 11.12.2017 tarihinde İller Bankası A.Ş. tarafından onaylanmış ITRF-96 koordinat sisteminde hazırlanmış halihazırda paftalar bulunmakta, imar planı altlığı olarak bu paftalar kullanılmıştır.

Planlama alanı içerisinde yer alan konut alanları raster planlar üzerinden mevcut ada derinlik ve genişlikleri korunacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Yürürlükteki imar planlarında yer alan yapılaşma koşulları (TAKS,KAKS,EMSAL,Yükseklik) korunacak şekilde imar planına yansıtılmıştır.



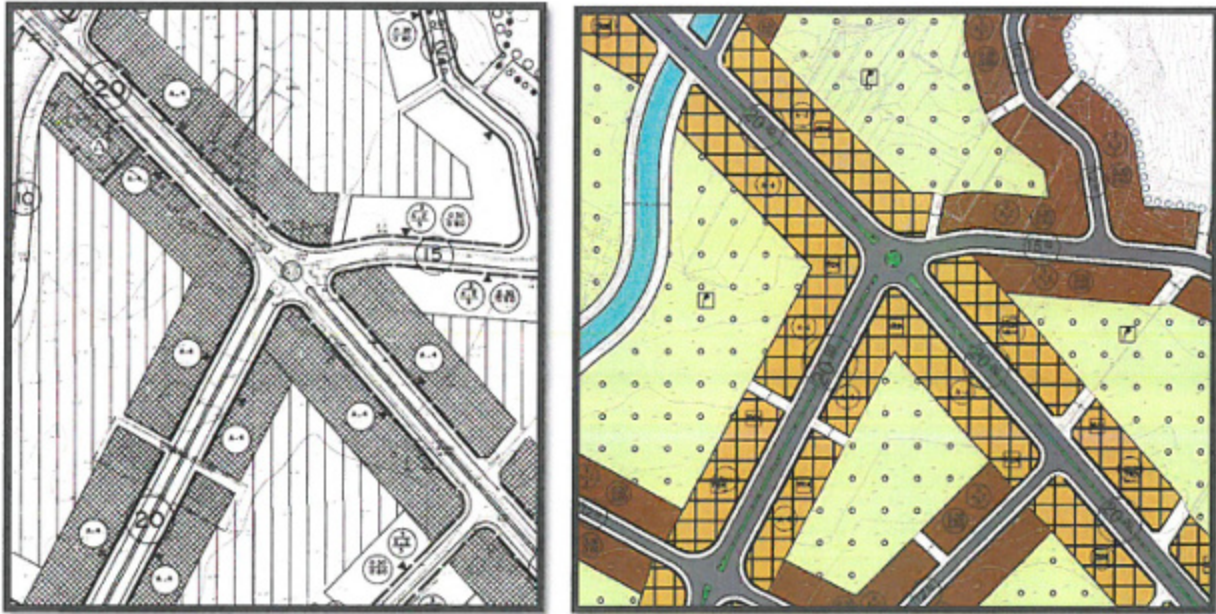
Konut Alanları Yürürlükteki Yerel Koordinat Sistemi Gösterimi-ITRF96 Sistem Mekansal Plan Yapım Yönetmeliği Gösterimi

Yürürlükteki imar planlarında Ticaret Alanı olarak tanımlanmış alanlar, mevcut yönetmelikler ve üst ölçek planlar kapsamında yapılabilecek tüm fonksiyonları plan notlarında tanımlanarak yapılaşma koşulları (TAKS,KAKS,EMSAL,Yükseklik) korunacak şekilde imar planına yansıtılmıştır.



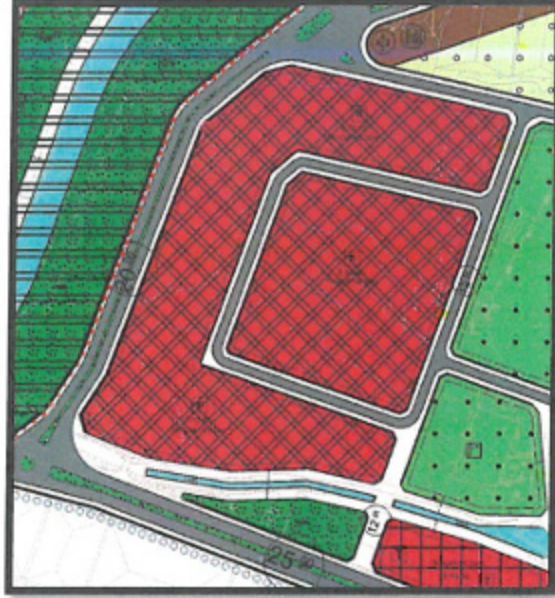
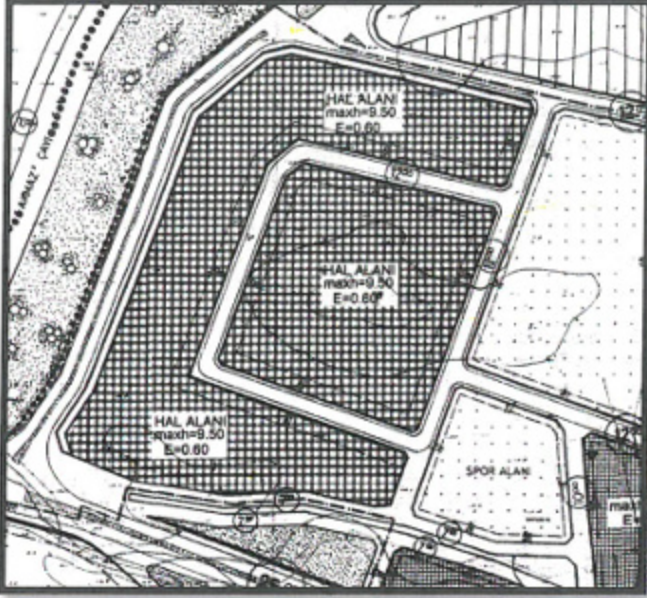
Ticaret Alanı Yürürlükteki Yerel Koordinat Sistemi Gösterimi-ITRF96 Sistem Mekansal Plan Yapım Yönetmeliği Gösterimi

Planlama alan sınırı dahilinde 30 ve 20 metrelik ana ulaşım aksları üzerinde Ticaret Alanı taraması ile gösterilen alanlardır. Bu alanlar yürürlükteki imar planında üst katlarda konut kullanım hakkı da bulunan alanlardır. Bu alanlar üst ölçekli imar planlarında da mevcut konut-ticaret kullanım hakkına istinaden Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimine göre TİCK (Ticaret-Konut Alanı) olarak düzenlenmiştir.

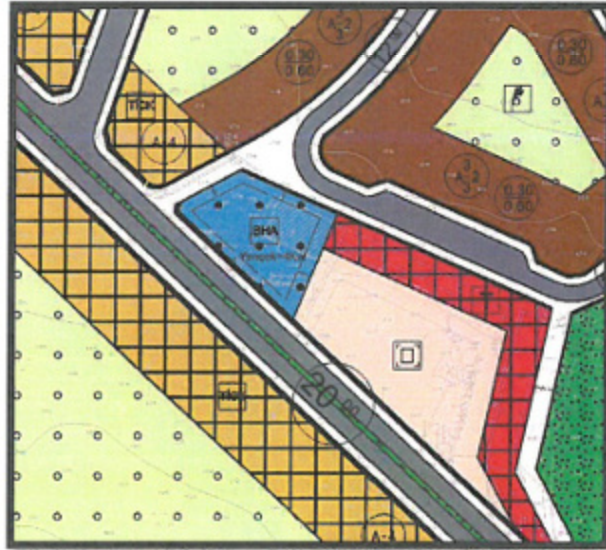
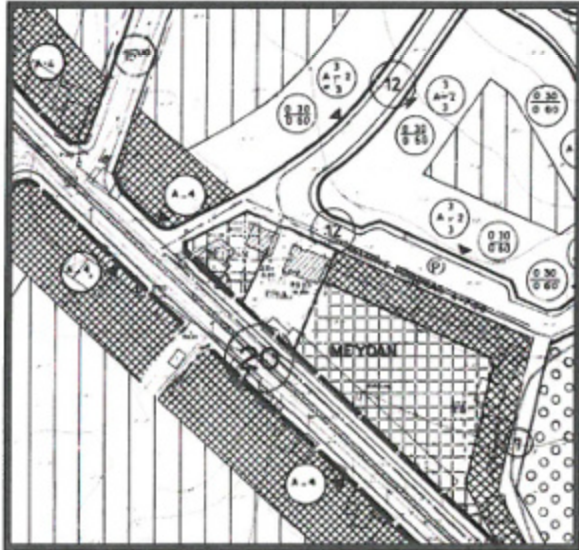


Yürürlükteki Yerel Koordinat Sistemi Gösterimi-ITRF96 Sistem Mekânsal Plan Yapım Yönetmeliği Gösterimi

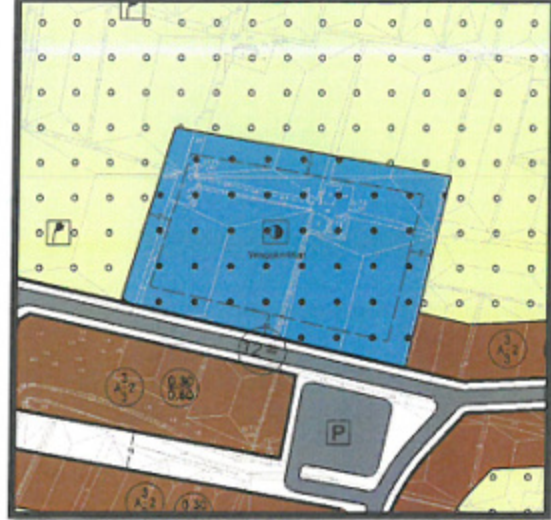
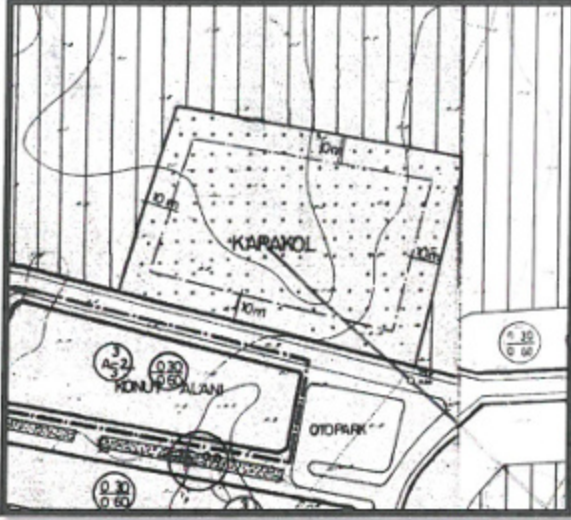
Planlama sınırı dahilinde yer alan eğitim, sağlık, çalışma alanları, yeşil alanlar, ibadet alanları gibi tüm alanlarında gösterimleri Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimlerine göre revize edilmiştir.



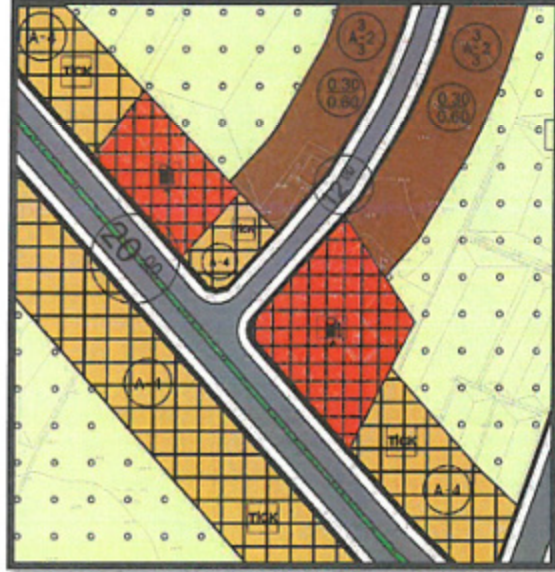
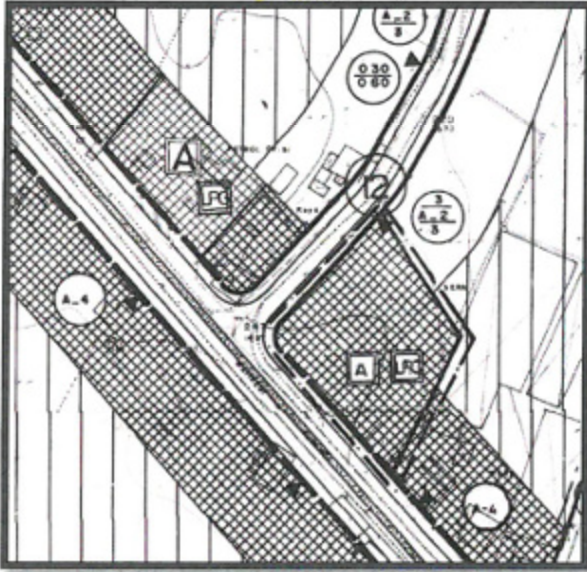
Yürürlükteki Yerel Koordinat Sistemi Gösterimi (Hal Alanı)-ITRF96 Sistem Mekânsal Plan Yapım Yönetmeliği Gösterimi (Toplu İşyeri)



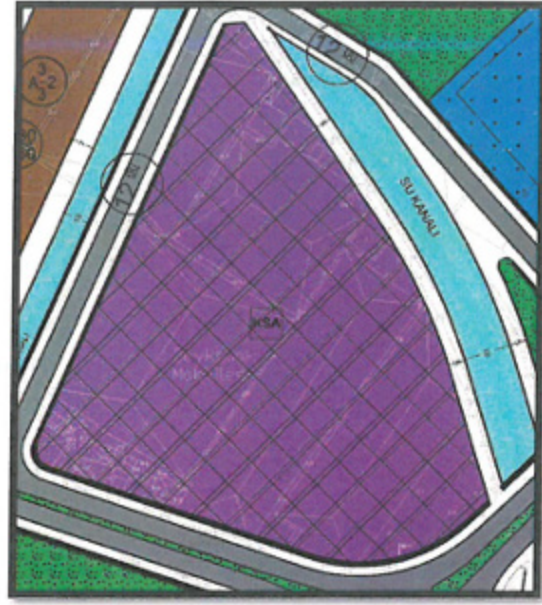
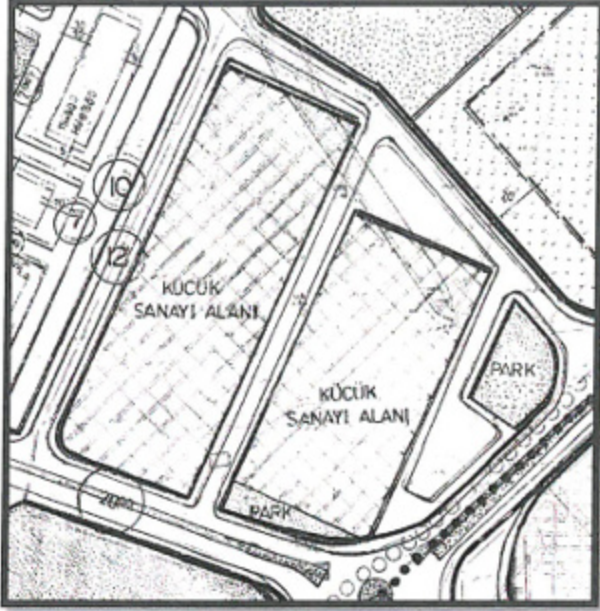
Belediye Hizmet Alanı Yürürlükteki Yerel Koordinat Sistemi Gösterimi-ITRF96 Sistem Mekânsal Plan Yapım Yönetmeliği Gösterimi



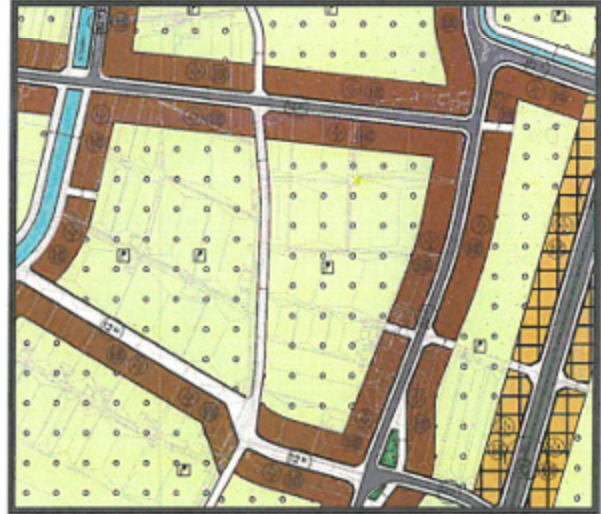
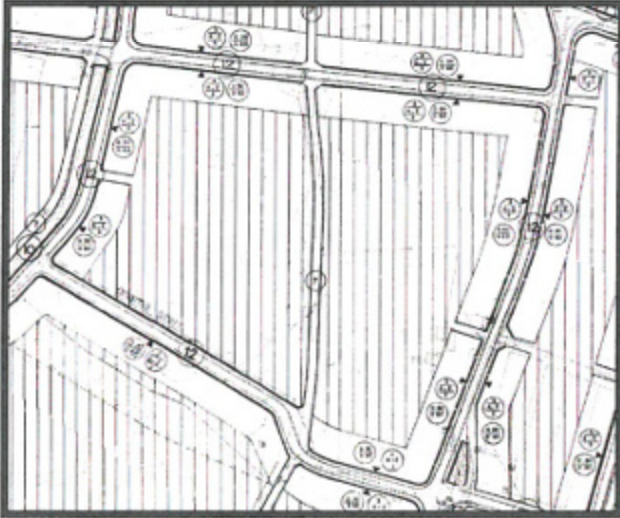
Resmi Kurum Alanı Yürürlükteki Yerel Koordinat Sistemi Gösterimi-ITRF96 Sistem Mekânsal Plan Yapım Yönetmeliği Gösterimi



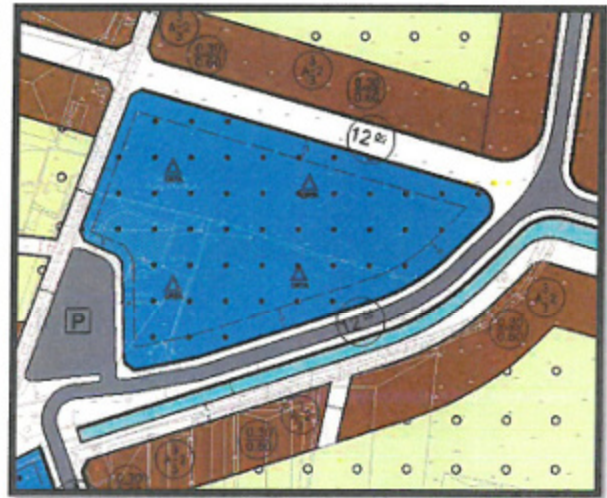
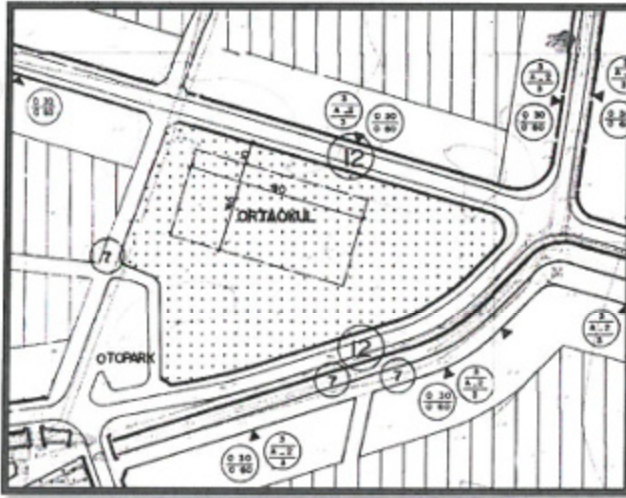
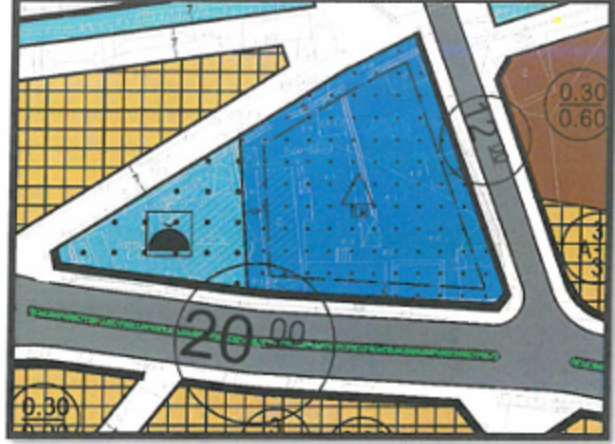
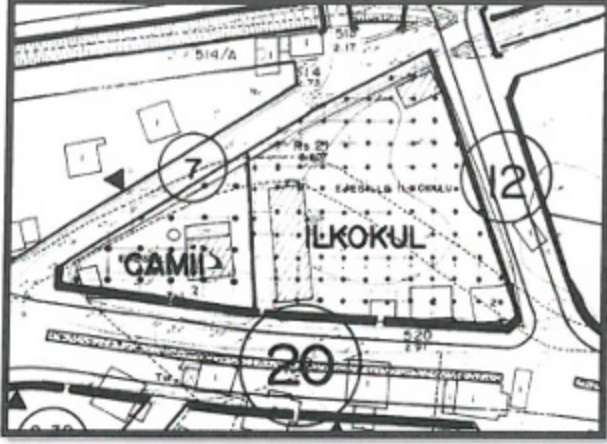
Akaryakıt ve Servis Bakım İstasyonu Yürürlükteki Yerel Koordinat Sistemi Gösterimi-ITRF96 Sistem Mekânsal Plan Yapım Yönetmeliği Gösterimi



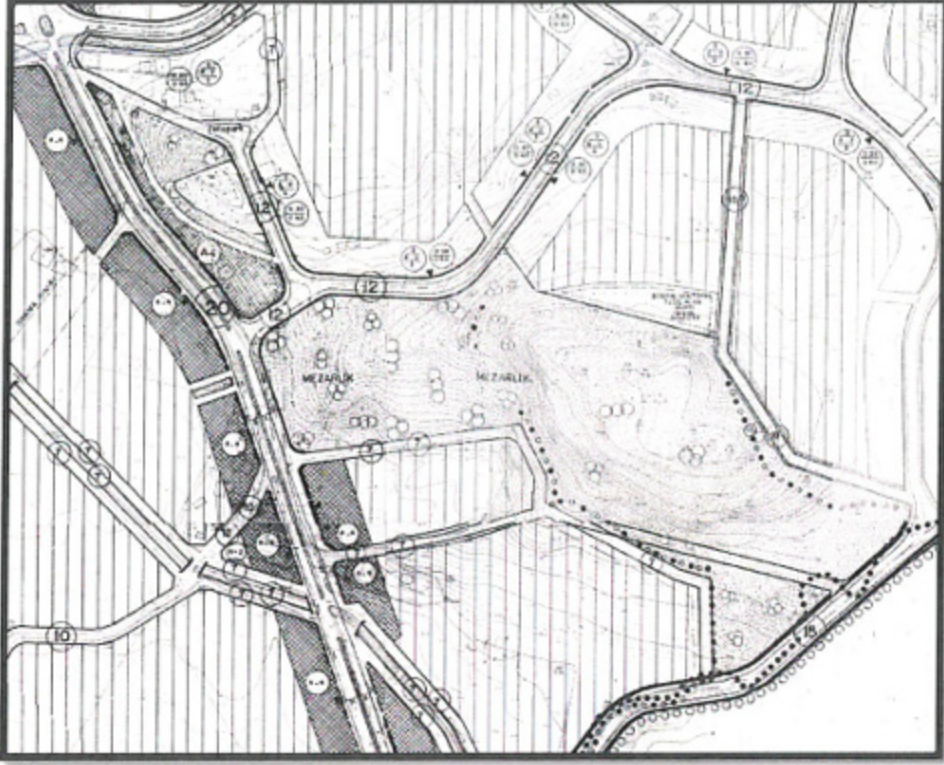
Küçük Sanayi Sitesi Yürürlükteki Yerel Koordinat Sistemi Gösterimi-ITRF96 Sistem Mekânsal Plan Yapım Yönetmeliği Gösterimi



Tarım Alanı Yürürlükteki Yerel Koordinat Sistemi Gösterimi-ITRF96 Sistem Mekânsal Plan Yapım Yönetmeliği Gösterimi



Eğitim Alanları Yürürlükteki Yerel Koordinat Sistemi Gösterimi-ITRF96 Sistem Mekânsal Plan Yapım Yönetmeliği Gösterimi



Yeşil Alanlar Yürürlükteki Yerel Koordinat Sistemi Gösterimi-ITRF96 Sistem Mekânsal Plan Yapım Yönetmeliği Gösterimi

Planlama alanı genelinde imar planı adaları orta kısımlarımda tarım alanları yer almaktadır. Söz konusu imar adaları tarım adaları etrafı sarılı şekilde planlanmıştır. Bu şekilde yapılan imar uygulamaları sonrasında tarım alanlarına ulaşım sağlanamamaktadır. Ayrıca parsellerin kendi aralarında ulaşımın da sağlanmasında da kadastru yolu olmaması sebebi ile sıkıntılar yaşanmaktadır. Bu sebeple söz konusu yapı adaları ile tarım alanları arasında imarlı yapı adaları içerisinde 5 metrelik servis yolları oluşturulmuştur. Bu sayede imar uygulaması sonucu terk edilecek servis yolu ile tüm tarım alanlarına ulaşım sağlanmış olacaktır.



Mevcut ve Öneri İmar Planı (Tarım Alanları Servis Yolları)

5. PLAN HÜKÜMLERİ

5.1.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,MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, 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, 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ, 4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ,TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ,“SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ”, YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK”, “İÇMESUYU TEMİN EDİLEN AKİFER VE KAYNAKLARIN KORUMA ALANLARININ BELİRLENMESİ HAKKINDA TEBLİĞ”, “TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK” HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
- PLANLAMA ALANI SINIRLARI DAHİLİNDE YÜRÜRLÜKTEKİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ANTALTA-ISPARTA-BURDUR ÇEVRE DÜZENİ PLANI İLE YÜRÜRLÜKTEKİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ KUMLUCA NAZIM İMAR PLANI VE BEYKONAK MAHALLESİ İTRF 96 KOORDİNAT SİSTEMİNE DÖNÜŞTÜRÜLMESİ VE PLAN NOTLARININ DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONUHÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 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.
- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KADASTRODAN DOLAYI OLUŞACAK 3M'YE KADAR KAYMALARDA UYGULAMA İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİSİNDE YAPILACAKTIR.
- 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.
- BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİNDE 3194 SAYILI İMAR KANUNU 18.MADDE'SİNE GÖRE İMAR UYGULAMASI YAPILMIŞ ADA/PARSELLERDE, İMAR PLANINDA GÖRE TERK ÇIKMASI DURUMUNDA EMSAL, TAKS, KAKS DEĞİŞMEMEK KAYDI İLE İNŞAAT ALANI TERK ÖNCESİ PARSEL ALANI ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
- PLAN BÜTÜNÜNDE TARIM ALANLARINA ULAŞIM AMAÇLI BIRAKILAN SERVİS YOLLARINDA ÇEKME MESAFESİ 3 METRE OLARAK UYGULANACAKTIR.

5.2.MEKANSAL KULLANIM HÜKÜMLERİ

5.2.1.KONUT ALANLARI

- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE BELİRLENEN KONUT ALANLARINDA İMAR PLANI ÜZERİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KOŞULLARINA (KAT, EMSAL, TAKS, KAKS) GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULACAK, ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFESİ H/2 OLARAK UYGULANACAKTIR.
- KONUT ALANLARINDA ZEMİN KAT KULLANIMI TERCİHE BAĞLI AYRI BAĞIMSIZ BÖLÜM OLACAK ŞEKİLDE RUHSATLANDIRILABİLİR.

5.2.2.TİCARET ALANLARI

- TİCARİ AMAÇLI YAPILAR, BÜROLAR, İŞHANLARI, GAZİNO, LOKANTA, ÇARŞI, MAĞAZALAR, BANKALAR, OTELLER, SİNEMA, TİYATRO GİBİ KÜLTÜREL, SOSYAL TESİSLER VE YÖNETİMLE İLGİLİ TESİSLER VE BENZERİ YAPILAR YAPILABİLİR.
- TİCARET ALANLARINDA HİÇBİR ŞEKİLDE YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI, DUMAN VS. GİBİ ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN OLUMSUZ FAALİYET GÖSTERECEK DEPOLAR İLE İMALATHANELER YER ALAMAZ.
- TİCARET ALANLARINDA İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULACAK, ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFESİ H/2 OLARAK UYGULANACAKTIR. ÇEKME MESAFELERİ TANIMLANMAMIŞ ALANLARDA BİNA ZEMİN ALANI, CEPHE ALDIĞI YAPI ADASININ ÖN SINIRLARINA KADAR KULLANILABİLİR.
- TİCARET ALANLARINDA OTOPARK İHTİYACI PARSEL DAHİLİNDE KARŞILANACAKTIR.

5.2.3.TİCARET – KONUT ALANLARI

- TİCARET-KONUT ALANLARI, SALT TİCARET VE TİCARET-KONUT KARMA KULLANIMLARININ YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA SALT KONUT YAPILAMAZ. KONUT KULLANIMI TERCİH EDİLMESİ DURUMUNDA İŞE İNŞAAT ALANININ MAX. %85'İNE KADAR KONUT KULLANIMI YER ALABİLİR.
- TİCARET-KONUT ALANLARINDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULACAK, ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFESİ H/2 OLARAK UYGULANACAKTIR. ÇEKME MESAFELERİ TANIMLANMAMIŞ ALANLARDA BİNA ZEMİN ALANI, CEPHE ALDIĞI YAPI ADASININ ÖN SINIRLARINA KADAR KULLANILABİLİR.

5.2.4.TOPLU İŞYERİ

- BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN TİCARİ İŞLETMELER, İNŞAAT MALZEMESİ, OTO GALERİ, TARIMSAL ÜRETİM PAZARLAMA, NAKLİYAT AMBARI, TOPTANCI HALİ, TOPTAN TİCARET, PAZARLAMA DEPOLAMA ALANLARI, TIR VE KAMYON PARKI VB. TESİSLERİ İLE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDENGEREKLİ TEDBİRLER ALINMAK KAYDIYLA MERMER, HURDA, TENEKE, KAĞIT, PLASTİK GİBİ MADDELERİN ORGANİZE BİR ŞEKİLDE DEPOLANMASI VE İŞLENMESİNE YÖNELİK FAALİYETLER İLE BUNLARA İLİŞKİN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ, AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLERLE BELİRLENEN STANDARTLARI SAĞLAMAK VE İLGİLİ KURUMLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALMAK KAYDIYLA ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ, ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ VE BUNLARA İLİŞKİN TAMAMLAYICI KULLANIMLAR YER ALABİLİR.
- BU ALANLARDA KATLI OTOPARK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ YAPILABİLMESİ İÇİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI ZORUNLUDUR.
- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA TANIMLANAN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

5.2.5.BELEDİYE HİZMET ALANLARI

- BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU,ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI,ASFALT TESİSİ,ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.
- BELEDİYE HİZMET ALANI OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK PROJELERE GÖRE, BÖLGE KAT REJİMİ KAPSAMINDA Yencok=4 Kat OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

5.2.6.RESMİ KURUM ALANI

- RESMİ KURUM ALANI OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK PROJELERE GÖRE, BÖLGE KAT REJİMİ KAPSAMINDA Yençok=4 Kat OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

5.2.7.AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

- BU ALANLARDA İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYGUN OLMAK ŞARTI İLE; AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI YER ALABİLİR.

5.2.8.KÜÇÜK SANAYİ ALANI

- ŞEHİRDE YAŞAYANLARIN GÜNLÜK BAKIM, TAMİR, SERVİS VE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICIMADDELER İÇERMEYEN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN ATÖLYE, İMALATHANE İLE DEPOLARIN YERLEŞMELERE YAKIN VEYA KOLAY ULAŞILABİLİR YERLERİNDE YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.
- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA TANIMLANAN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

5.2.9.DOĞAL SİT ALANLARI

- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN AKMAZ DERESİ I. DERECE DOĞAL SİT ALANI İÇERSİNDE, BİLİMSEL ÇALIŞMA DIŞINDA HERHANGİ BİR FAALİYET YAPILAMAZ. BU ALAN İLE İLGİLİ TÜM UYGULAMALARDA TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE GÖRÜŞ ALINMAK ZORUNDADIR.

5.2.9.TARIMSAL NİTELİKLİ ALANLAR

- TARIM ALANLARINDA YAPILMASI PLANLANAN HER TÜR AMAÇ DIŞI KULLANIM İÇİN (TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR/BAĞ EVLERİ DAHİL),5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU KAPSAMINDA İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜNDEN İZİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
- BU ALANLARDA YAPILACAK SERALARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUMUN 27. MADDESİ VE PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYARINCA İŞ VE İŞLEMLER YÜRÜTÜLECEKTİR.

5.2.10.İLKOKUL ALANI

- PLANDA İLKOKUL ALANI OLARAK TANIMLANMIŞ ALANLARDA TESİS İHTİYAÇLARI DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRECEĞİ MİMARİ PROJE KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. BÖLGE KAT REJİMİ DOĞRULTUSUNDA KAT YÜKSEKLİĞİ Yençok=4 Kat OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

5.2.11.ORTAOKUL ALANI

- PLANDA ORTAOKUL ALANI OLARAK TANIMLANMIŞ ALANLARDA TESİS İHTİYAÇLARI DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRECEĞİ MİMARİ PROJE KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. BÖLGE KAT REJİMİ DOĞRULTUSUNDA KAT YÜKSEKLİĞİ Yençok=4 Kat OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

5.2.12.LİSE ALANI

- PLANDA LİSE ALANI OLARAK TANIMLANMIŞ ALANLARDA TESİS İHTİYAÇLARI DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRECEĞİ MİMARİ PROJE KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. BÖLGE KAT REJİMİ DOĞRULTUSUNDA KAT YÜKSEKLİĞİ Yençok=4 Kat OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

5.2.13.SOSYAL TESİS ALANI

- SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR. İMAR PLANINDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

5.2.14.YURT ALANI (ÖZEL YURT ALANI)

- SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE EĞİTİM GÖREN ÖĞRENCİLERİN BARINMA İHTİYACI KARŞILAMAK AMACI İLE BELİRLENMİŞ ALANLARDIR. İMAR PLANINDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

5.2.15.AÇIK SPOR TESİS ALANI

- SPOR VE OYUN İHTİYACI KARŞILANMAK, SPOR FAALİYETLERİ YAPILMAK ÜZERE İMAR PLANI KARARI İLE KENT, BÖLGE VEYA SEMT ÖLÇEĞİNDE AYRILAN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARIDIR. BU ALANLARDA AÇIK VEYA KAPALI OTOPARKLAR İLE SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YER ALABİLİR. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

5.2.16.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.

5.2.17.AÇIK VE YEŞİL ALANLAR (PARK, ÇOCUK BAHÇESİ)

- TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN PARK, OYUN BAHÇESİ, ÇOCUK BAHÇESİ, DİNLENME, GEZİNTİ, PİKNİK, EĞLENCE, ALANLARININ TOPLAMIDIR.PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

5.2.18.MEZARLIK

- MEZARLIK ALANLARI CENAZELERİN DEFNEDİLDİĞİ MEZAR YERLERİ, DEFİN İZİNİ VE DİĞER İŞLEMLERİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ İDARİ TESİS BİNALARI, GÜVENLİK ODASI, BU ALANA HİZMET VEREN ZİYARETÇİ BEKLEME, MORG, GASILHANE, İBADET YERİ, ŞADIRVAN, ÇEŞME, HELA İLE OTOPARK DA YAPILABİLEN ALANLARDIR.

5.2.19.ORMAN ALANI

- 6831 SAYILI ORMAN KANUNU HÜKÜMLERİNE TABİ ALANLARDIR. YAPILACAK HER TÜRLÜ İŞ VE İŞLEMLERDE TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.

5.2.20.TEKNİK ALTYAPI ALANLARI (YOL, SU KANALI, TRAFİ)

- PLANLAMA SINIRLARI DAHİLİNDE YOL, TAHLİYE KANALI VE TRAFİ ALANI OLARAK PLANLANAN ALANLARDIR. SÖZ KONUSU ALANLARDA YAPILACAK UYGULAMALARDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.


Mr. Ali Can DAL
Şehir Plancısı
No: 2812913 Öd: No: 5948


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



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Kumluca Belediyesi
Mahalle : Beykonak Mahallesi
Ölçek : 1/1000
Alan(ha) : 1300 ha

Kumluca Belediye Meclisinin 11.12.2022 tarih ve 119 sayılı kararı ile uygun bulunan, Beykonak Mahallesi, 1300 ha'lık alanın İTRF koordinat sistemine dönüştürülmesi ve plan notlarının yeniden düzenlenmesi ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2023 tarihli toplantısında gündemin 121. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan revizyonuna konu alan Beykonak Mahallesi sınırları içerisinde yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarını kapsamaktadır. Söz konusu planlama alanı Kumluca ilçesi güneybatısında yer almaktadır. Plan değişikliği alanı yaklaşık 1300 ha'lık bir alanı kapsamaktadır. Alan yürürlükteki 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Gelişme Alanı, Tarım Alanı, Ulaşım Altyapısı, alansal bazda büyük kullanım alanı gerektiren Donatı Alanları olarak planlanmıştır. 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Yerleşim Alanları, Tarım Alanları, Donatı Alanları ve Teknik Altyapı Alanları olarak planlanmıştır. 1/5000 ölçekli nazım imar planı ise Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.10.2022 tarih ve 960 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

Plan Açıklama raporu incelendiğinde, planlama alanına ilişkin olarak yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yerel koordinat sistemine sahip olduğu, yatay pindex sisteminde bulunduğu, söz konusu imar planları halihazırda raster diyazo pafta olarak kullanıldığı, söz konusu koordinat sistemi hem günümüz ulusal koordinat sistemi ile uyumu, dijital ortama aktarımı ve dijital ortamda çalışılması, imar planları değişikliklerinde koordinat sistemlerinin uyumsuz olması, yeterli güncellemelerin yapılamaması kapsamında birçok noktada alt ölçekli uygulama imar planı ile de uyumsuzluk oluşturduğu, bu kapsamda yerel koordinat sisteminde yer alan imar planlarının ITRF-96 koordinat sistemine aktarılması ve imar planlarının sayısallaştırılarak dijital ortama aktarılması gerekliliğini doğurduğundan bahsedilerek plan revizyonu kapsamında Beykonak Mahallesi sınırları dahilinde yer alan imar planlarının ITRF-96 koordinat sistemine ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniğine uygun olarak sayısallaştırılması amaçlandığı belirtilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 30.01.2023

Ali Can TETİK
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.