



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:12.07.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2023 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 82. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediye Meclisi'nin 06.07.2023 tarih ve 123 sayılı sayılı kararı ile uygun bulunan, Duraliler Mahallesiine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediye Meclisi'nin 06.07.2023 tarih ve 123 sayılı sayılı kararı ile uygun bulunan, Duraliler Mahallesiine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu 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

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi



T.C.
KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Toplantı Yılı	2023		
Toplantı Ayı	07 / TEMMUZ		
Toplantı Tarihi ve Günü	06-07-2023 / Perşembe		
İlgili Müdürlük	KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Karar No	123
Evrakın Özü	İmar Planı Revizyonu	Karar Tarihi	06-07-2023

GÜNDEMİN 9. MADDESİ

Kepez Belediye Meclisinin 06.01.2023 tarih ve 20 sayılı kararıyla, İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi Duraliler Mahallesiindeki bir takım parselleri kapsayan alanda, 5216 sayılı kanunun 7/C maddesine istinaden, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. ve 19. maddelerine göre hazırlanan imar uygulamasına bağlı parselasyon işlemi yapılmasına dair Antalya Büyükşehir Encümeninin 28.07.2022 tarih ve 1038 sayılı kararına yönelik Antalya 2. İdare Mahkemesinin 2022/1429 E. Sayılı kararının gereğini yerine getirmek amacıyla onaylı 1/5000 ölçekli Nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu hakkındaki;

İmar Komisyonu Raporu:

Rapor Tarihi: 02-05-06-07-08-09-12-13-14-15.06.2023

Rapor No: 06

Konu: Antalya İli Kepez İlçesi Duraliler Mahallesiindeki bir takım parselleri kapsayan alanda, Antalya 2. İdare Mahkemesinin 2022/1429 E. Sayılı kararının gereğini yerine getirmek amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu.

İnceleme: Kepez Belediye Meclisinin 06.01.2023 tarih ve 20 sayılı kararıyla, İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi Duraliler Mahallesiindeki bir takım parselleri kapsayan alanda, 5216 sayılı kanunun 7/C maddesine istinaden, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. ve 19. maddelerine göre hazırlanan imar uygulamasına bağlı parselasyon işlemi yapılmasına dair Antalya Büyükşehir Encümeninin 28.07.2022 tarih ve 1038 sayılı kararına yönelik Antalya 2. İdare Mahkemesinin 2022/1429 E. Sayılı kararının gereğini yerine getirmek amacıyla onaylı 1/5000 ölçekli Nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Revizyonu konusu İmar Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan incelemeler sonucunda, ilk olarak Karayolları Genel Müdürlüğünün sorumluluğunda bulunan, Antalya Batı Çevre Yolunun hayata geçirilebilmesi maksadıyla, Karayolları Genel Müdürlüğü, Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Konyaaltı Belediye Başkanlığı ve Kepez Belediye Başkanlığı arasında 05.09.2007 tarihinde imar planlarının Büyükşehir Belediyesince yapılması ve onanmasına ilişkin protokol imzalanmış olduğu, 19.01.2016 tarihinde tekrar Karayolları Genel Müdürlüğü, Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Kepez Belediye Başkanlığı arasında 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının yapılarak kavşak ve bağlı yolların Karayolları 13. Bölge Müdürlüğüne teslimi için protokol imzalanmış olduğu belirlenmiştir.

Bölgeye ilişkin ilk olarak planlama alanını da kapsayan bölgede, Antalya Büyükşehir Belediyesince yapılan ve uygun bulunan 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının altlığı niteliğindeki, yaklaşık 168 hektarlık alan için alınan, Antalya Toprak Koruma Kurulunun 13.03.2015 tarih ve 2014/03-02/1 sayılı kararına, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. maddesine istinaden dava açılmış olup, ilgili kurul kararının Antalya 3. İdare Mahkemesinin 2015/804 esas ve 2015/1392 sayılı kararı ile iptal edildiği tespit edilmiştir.

Mahkeme kararı sonucunda Batı Çevre Yolunun hayata geçirilmesi amacı ile bölge içerisinde Antalya Büyükşehir Belediyesince ikinci kez 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmaları başlatılmış ve Belediye Meclisince uygun görülmüştür. İkinci kez onaylanan imar planlarının altlığı niteliğindeki, yaklaşık 86 hektarlık alan için alınan, Antalya Toprak Koruma Kurulunun 10.02.2016 tarih ve 2016/02-01 sayılı kararına, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. maddesine istinaden yeniden dava açılmış ve ilgili kurul kararının Antalya 3. İdare Mahkemesinin 2016/448 esas ve 2018/410 sayılı kararı ile tekrar iptal edildiği anlaşılmıştır.

Bölgeye ilişkin Antalya Büyükşehir Belediyesince üçüncü kez, daha eski yıllarda alınmış olan tarım dışı kullanım izinlerini kapsayan alan için imar planları hazırlanmış ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunun, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2020 tarih ve 195 sayılı kararı ile tekrar onaylandığı tespit edilmiştir.

Söz konusu bölge için Kepez Belediye Encümenince 12.01.2021 tarih ve 30 sayılı karar ile Antalya Büyükşehir Belediye Encümenine, bölgede 18. ve 19. maddelerine göre parselasyon işlemlerinin yapılmasına yönelik yetki devri yapılmıştır. Antalya Büyükşehir Belediye Encümeninin 28.07.2022 tarih ve 1038 sayılı kararı ile yapmış olduğu parselasyon işlemine dava açılmış olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının yapım yetkisinin ilçe belediyelerinde olduğu, herhangi bir protokol veya encümen kararı ile plan ve parselasyon işleminin devredilemeyeceği açıkça belirtilerek, Antalya 2. İdare Mahkemesinin 2022/1429 esas sayılı kararı ile yürütmeyi durdurma kararı verildiği anlaşılmıştır.

İmar komisyonumuza konu olan Antalya İli Kepez İlçesi Duraliler Mahallesi'ndeki bir takım parselleri kapsayan alana yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planının; 5216 sayılı kanunun 7/C maddesine istinaden, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. ve 19. maddelerine göre hazırlanan imar uygulamasına bağlı parselasyon işlemi yapılmasına dair Antalya Büyükşehir Encümeninin 28.07.2022 tarih ve 1038 sayılı kararının "... Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğu altında bulunan ve adı geçen idarece Batı Çevre Yolunun açılabilmesi için gerekli olan imar planları ile parselasyon planlarının yapılması yetkisinin ilçe belediyelerinde olduğu, bu yetkinin bir protokolle devredilemeyeceği bu nedenle sürecinin planlamasına ilişkin olarak akdedilen yukarıda bahsi geçen protokolün, büyükşehir belediyesine 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planını ve imar uygulamasını doğrudan yapma yetkisi vermeyeceği, yine dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile imar uygulamasının kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işlerine ilişkin olmaması karşısında, büyükşehir belediyesinin kendisine tanınan yetkiyi aşacak şekilde, ilçe belediyesi yerine doğrudan dava konusu 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı ile imar uygulamasını yapmasında yetki yönünden hukuka uygunluk görülmemiştir." Gereğeli Antalya 2. İdare Mahkemesinin 2022/1429 E. Sayılı iptal kararının gereğini yerine getirmek amacıyla, kendilerince hazırlanarak imzalandığı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 23.12.2022 tarih ve 227867 sayılı yazısı ile takdimimize sunulduğu görülmektedir.

Komisyon Görüşü: Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde, söz konusu imar planı dosyasının, Büyükşehir Belediye Meclisince uygun bulunmuş olan, 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlandığı, Antalya 2. İdare Mahkemesinin almış olduğu karar gereği, yargı kararının yerine getirilmesi amacı ile Belediyemize gönderilen, bahsi geçen Antalya İli Kepez İlçesi Duraliler Mahallesi ve çevresine yönelik olarak Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunun uygun olduğu kanaatine oy birliği ile karar verilmiş olup, iş bu rapor Meclise sunulmak üzere tarafımızca imza altına alınmıştır.

Komisyon Üyeleri: Murat MENZİLCİOĞLU, Nejat ATEŞ, Ali Baki SARICA, Eren KURT ve Cafer TURGAY uygun imzalı olup;

Konu görüşmeye açılarak yapılan müzakereler sonucunda **İmar Komisyonu** raporu doğrultusunda oylamaya sunulmuştur:

K A R A R :

5393 Sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin (u) bendindeki "*İmar planlarına uygun şekilde hazırlanmış belediye imar programlarını görüşerek kabul etmek Belediye Meclisinin görev ve yetkilerindedir.*" hükmüne istinaden; söz konusu imar planı dosyasının, Büyükşehir Belediye Meclisince uygun bulunmuş olan, 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlandığı, Antalya 2. İdare Mahkemesinin almış olduğu karar gereği, yargı kararının yerine getirilmesi amacı ile Belediyemize gönderilen, bahsi geçen Antalya İli Kepez İlçesi Duraliler Mahallesi ve çevresine yönelik olarak Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunun **kabulüne** ve konunun **İmar Komisyonundan** geldiği şekli ile uygun olduğuna **oy birliği** ile karar verildi.

İsa SARDAĞ
Belediye Başkan Vekili
(İmza)

Fatma TUTAN
Divan Katibi
(İmza)

Mekin Arslan BAŞAK
Divan Katibi
(İmza)

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
KEPEZ İLÇESİ, DURALILER MAHALLESİ
UYGULAMA İMAR PLANI
GÖSTERİM Ölçek: 1/10000
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

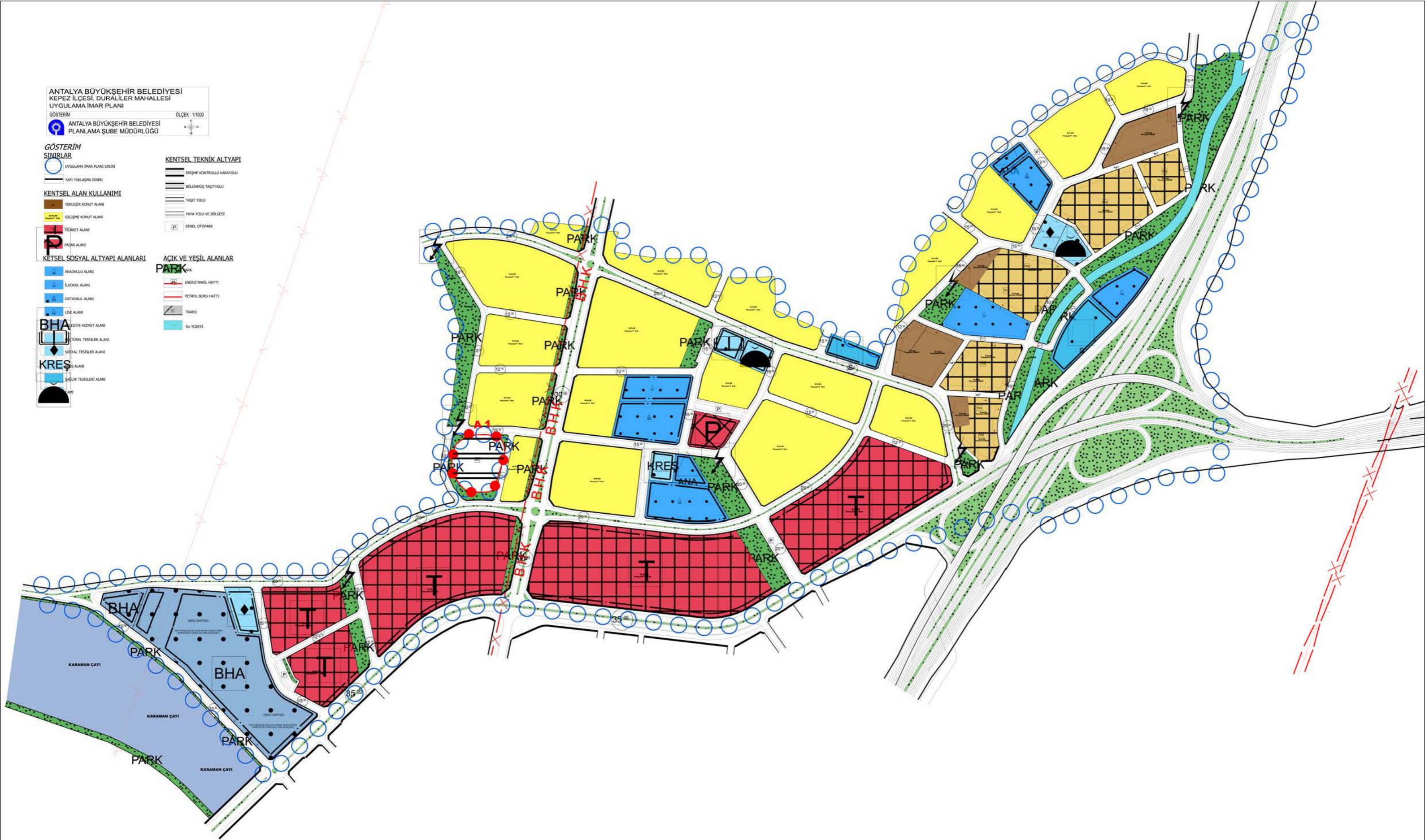
GÖSTERİM SINIRLAR	
	UYGULAMA İMAR PLANI SINIRI
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMI	
	YERLEŞİK KONUT ALANI
	GELİŞME KONUT ALANI
	TİCARET ALANI
	PAZAR ALANI

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	
	ANADOLU ALANI
	İLKOKUL ALANI
	ORTAOKUL ALANI
	LİSE ALANI
	BEDİEHİZMET ALANI
	TÜREMLİ TESİSLER ALANI
	SOSYAL TESİSLER ALANI
	KRES ALANI
	SABİHLİK TESİSLERİ ALANI
	SARAY

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI	
	ERİŞİME KONTROLLÜ KARAYOLU
	BÖLÜNKÜS TAĞIT YOLU
	TAĞIT YOLU
	KAYA YOLU VE BÖLGESE
	GENEL OTOPARK

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	
	PARK
	ENERJİ NAKİL HATTI
	PETROL BORU HATTI
	TRAFİK
	SU YÜZEYİ



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

1- PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

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



Şekil.1 Hava Fotoğrafi

2-PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

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

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

Ust. B.

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

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

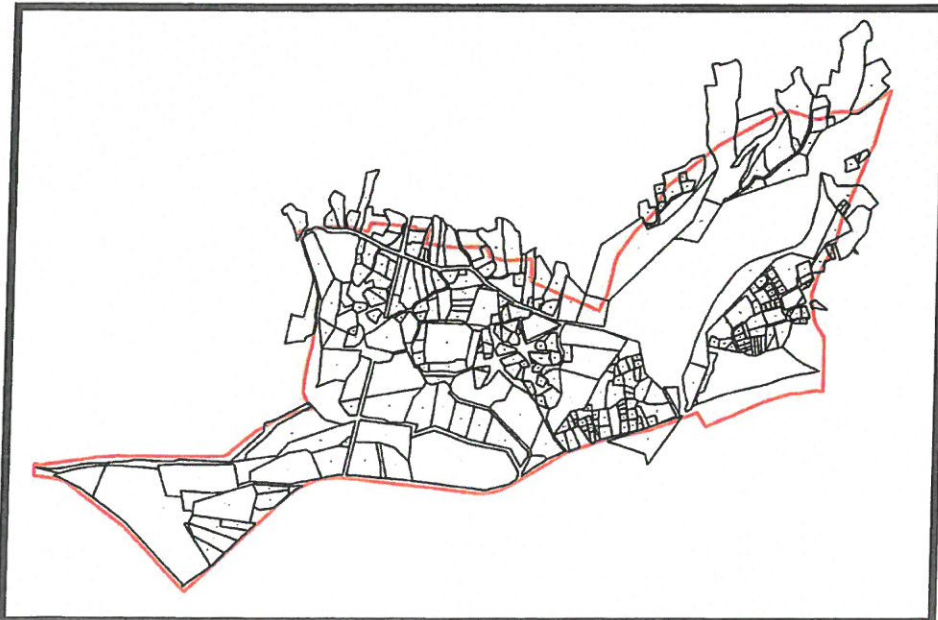
Söz konusu alana ilişkin imar uygulaması işlemlerine başlanmış, bu süreçte Duraliler Mahallesi tapulamasında ormana yakın kısımlarda yer alan bazı kadastro parsellerin orman olarak tescillendiği, bazı parsellerde ise halen devam eden davaların bulunduğu tespit edilmiştir. Ayrıca bu bölge ile birlikte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

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

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

3-BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

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



Şekil 2.Kadastral Durum

4-PLANLAMA KARARLARI

Planlamayı yönlendiren en önemli faktörler;

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

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alan Kullanımı

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

5-PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

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

1.2.3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uyulması Zorunludur.

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

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

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

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

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

ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. Gelişme Konut Alanı:

Konut Alanlarında Aşağıdaki Yapılaşma Hükümlerine Uyulacaktır;

2.1.1. Subasman Kotu 0.50 Metredir.

2.1.2. Emsal Değeri E=0.80 Olacaktır.

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

2.1.4. Kat Adedi 7 Kat Olacaktır.

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

2.1.6. Minimum Parsel Büyüklüğü 1200 M²Dir.

2.1.7. İmar Planı İle Oluşmuş Mevcut Adalar Bütününde; 5000 -10000 M² Yüzölçüme Sahip İmar Parsellerinde Emsal İnşaat Alanı % 5 Oranında, 10000 M²Den Büyük Yüzölçüme Sahip İmar Parsellerinde İse Emsal İnşaat Alanı % 10 Oranında Artırılır.

2.2. İsteğe Bağlı Ticaret Zemin Kullanımı (İBZT):

Bu kullanım, 20 Metre ve üzeri Yol Kesitine Cepheli Konut Parsellerinde İsteğe Bağlı Zemin Ticaret Kullanımını Tanımlamaktadır.

2.2.1. Bu Parsellerde Giriş Katlarda İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) Yapılabilir.

2.2.2. Giriş Katlarda İsteğe Bağlı Zemin Ticaret Yapılması Durumunda Mevcut Plan Hükümleri Geçerlidir.

2.3. Ticaret Alanı (T):

Bu Alanlar: İş Merkezleri, Ofis-Büro, Çarşı, Çok Katlı Mağazalar, Kamu Veya Özel Katlı Otoparklar, Alışveriş Merkezleri, Otel Ve Diğer Konaklama Tesisleri, Sinema, Tiyatro, Müze, Kütüphane, Sergi Salonu Gibi Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Lokanta, Restoran, Gazino, Düğün Salonu Gibi Eğlenceye Yönelik Birimler, Yönetim Binaları, Katlı Otopark, Banka, Finans Kurumları, Yurt, Kurs, Dershane, Gibi Ticaret Ve Hizmetler Sektörüne İlişkin Yapılar Yapılabilen Alanlardır. Ancak Bu Alanlarda Katlı Otopark, Özel Eğitim, Özel Yurt Veya Özel Sağlık Tesisi Yapılabilmesi İçin İmar Planında Bu Amaçla Değişiklik Yapılması Yapılarak Ticaret Kullanımından Çıkarılması Gerekir.

2.3.1. Subasman Kotu Max. 0.50 Metredir.

2.3.2. Emsal Değeri E=0.80 Olacaktır.

2.3.3. Kat Adedi 7 Kat Olacaktır.

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

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

2.3.6. Minimum Parsel Büyüklüğü 2000 M²'dir. Min Parsel Cephesi 25 Metredir.

2.3.7. İmar Planı İle Oluşmuş Mevcut Adalar Bütününde; 5000 -10000 M² Yüzölçüme Sahip İmar Parsellerinde Emsal İnşaat Alanı % 5 Oranında, 10000 M²'den Büyük Yüzölçüme Sahip İmar Parsellerinde İse Emsal İnşaat Alanı % 10 Oranında Artırılır.

2.3.8. Parsellerden Ruhsat Başvuru Döneminde Plan Tadilat Harcı Alınacaktır.

2.3.9. Ticaret Alanlarında Otopark İhtiyacı Kendi Parselinde Karşılacaktır.

2.4. Pazar Yeri

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

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

Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yükseköğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler ayrılan alanlardır. Yapılaşma Durumları Yapı Yaklaşma Sınırlarını İhlal Etmek Şartıyla Teknik Projesine Göre Belirlenecektir.

2.6. Cami

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

2.7. Sağlık Tesisi Alanı

Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için ayrılan alanlardır. Yapılaşma Durumları Yapı Yaklaşma Sınırlarını İhlal Etmek Şartıyla Teknik Projesine Göre Belirlenecektir.

2.8. Belediye Hizmet Alanları

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

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

2.9. Kültürel Tesis Alanları

Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve

opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Yapılaşma Durumları Yapı Yaklaşma Sınırlarını İhlal Etmemek Şartıyla Teknik Projesine Göre Belirlenecektir.

2.10. Sosyal Tesis Alanı

Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Yapılaşma Durumları Yapı Yaklaşma Sınırlarını İhlal Etmemek Şartıyla Teknik Projesine Göre Belirlenecektir.

2.11. Park ve Yeşil Alanlar

İmar Planı İle Belirlenmek Ve Mevcut Ağaç Dokusu Dikkate Alınarak Tabii Zemin Veya Tesviye Edilmiş Toprak Zemin Altında Kalmak Üzere, Ağaçlandırma Ve Bitkilendirme İçin Yeterli Derinlikte Toprak Örtüsü Olması Ve Standartları Sağlaması Kaydıyla Otopark Ve Havuz İle Açık Spor Ve Oyun Alanı, Umumi Hela, 1 Katı, H=4,50 M.'Yi Ve Taban Alanı Kat Sayısı Toplamda 0,03'ü Geçmemek, Sökülüp Takılabilir Malzemedan Yapılmak Kaydıyla; Açık Çay Bahçesi, Büfe, Pergole, Kameriye, Muhtarlık, Güvenlik Kulübesi, Sporcu Soyunma Kabinleri, Taksi Durağı, Trafo Gibi Tesislerin Yapılabildiği, Kentte Yaşayanların Yeşil Bitki Örtüsü İle Dinlenme İhtiyaçlarının Karşılandığı Alanlardır.

2.12. Pasif Yeşil Alanlar

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

2.13. Nato Boru Hattı:

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

2.14.2. Kamulaştırma Sınırı İçine Bağ Bahçe Tesis Edilemez.

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

2.14. Diğer Hükümler:

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

YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ TABLOSU

KAT ADE Dİ	HMAKS	ÖN BAHÇE	MİN. YAN BAHÇELER TOPLAMI VEYA BLOKLAR ARASI MESAFE	YAN BAHÇE	MİN ARKA BAHÇE(*)	MİN. BİNA CEPHESİ	MİN. BİNA DERİNLİĞİ	MİN. YAN BAHÇELER TOPLAMI VEYA BLOKLAR ARASI MESAFE (NORMAL KAT KONTURLARINDAN)
1	3.50	İMAR PLANINDA MİN. ÖN BAHÇE MESAFELERİNİ N ALTINA DÜŞMEMEK KAYDI İLE YOL AKSINDAN BİNA CEPHE HATTI ARASI H/2 MESAFESİ KADAR BIRAKILIR	6.00	3.00	6.00	6.00	6.00	-
2	6.50		6.00	3.00	6.00	6.00	6.00	-
3	9.50		7.00	3.50	7.00	6.00	6.00	-
4	12.50		8.00	4.00	8.00	6.00	6.00	-
5	15.50		10.00	5.00	10.00	7.00	7.00	-
6	18.50		12.00	6.00	12.00	7.00	7.00	-
7	21.50		14.00	7.00	14.00	8.00	8.00	11.00
8	24.50		16.00	8.00	16.00	8.00	8.00	13.00
9	27.50		18.00	9.00	18.00	9.00	9.00	13.00
10	30.50	20.00	10.00	20.00	9.00	9.00	15.00	

* ARKA BAHÇE MESAFELERİ İHLAL EDİLEMEZ.



Şekil 3. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Antalya Büyükşehir Belediyesi
Şehir Plancısı

Zübeyde TOPARLI
Antalya Büyükşehir Belediyesi
Şehir Plancısı
Karne Grubu (A)

