



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:06.05.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2025 tarihli toplantısında gündemin 76. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kemer Belediyesi sınırları içerisinde, Ovacık Mahallesi 215 ada 1 parselin Eko Turizm/Kırsal Turizm Alanı olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.
KOMİSYON RAPORU:	Kemer Belediyesi sınırları içerisinde, Ovacık Mahallesi 215 ada 1 parselin Eko Turizm/Kırsal Turizm Alanı olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk.Yrd.

Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

**ANTALYA İLİ KEMER İLÇESİ
OVACIK MAHALLESİ
215 ADA 1 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI**

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ONAMA SINIRI

KONSTRÜKSİYON SINIRI

TURİZM ALANLARI

ACIK VE YEŞİL ALANLAR

TEKNİK ALYAN

- ULAŞIM

KARAYOLLARI

1:5000 Ölçek

1:5000 Ölçek

1:5000 Ölçek

1:5000 Ölçek

1:5000 Ölçek

1:5000 Ölçek

1:5000 Ölçek

1:5000 Ölçek

1:5000 Ölçek

1:5000 Ölçek

1:5000 Ölçek

1:5000 Ölçek

1:5000 Ölçek

1:5000 Ölçek

1:5000 Ölçek

1:5000 Ölçek

1:5000 Ölçek

1:5000 Ölçek

1:5000 Ölçek

1:5000 Ölçek

1:5000 Ölçek

1:5000 Ölçek

1:5000 Ölçek

1:5000 Ölçek

1:5000 Ölçek

1:5000 Ölçek

1:5000 Ölçek

1:5000 Ölçek

PLAN NOTLARI:

- 1-3 Eki-Turizm Alanları içerisinde; Turizm Tesisi/Alanı ile ilgili Yönetmelik hükümlerine uygun olan, ekolojik yapı ile biyolojik kısıtlı turizm tesisi ile bunlara hizmet veren spor tesisleri, satış üniteleri ve genelde sosyal donatı alanları yer alabilir. Bu alanlarda yer alacak konaklama tesislerinin mülklerine ilişkin Yönetmelik uyarınca "Kırsal Turizm Tesisleri" olarak belgelenmelidir.
- 2-4 Planlama alanında doğal yapıya ve geleneksel mimari dokusuna uyumlu malzeme kullanılarak yapı yapılacaktır.
- 3-5 Planlama alanında ada bazında uygulama yapılacak olup alanın toplam yüzölçümünün en az %30 kısımlarını yapı yapılmayacak şekilde açık alan olarak kullanılacaktır.
- 4-6 Planlama alanında minimum inaz şartı 10000 m²'dir.
- 5-7 Planlama alanında yapılaşma yoğunluğu E=0.10 Yerleşim 2 katta. Ayrıca planlama alanında bütün ada bazında uygulama yapılması durumunda, bu alanda toplam inşaat alanı 2000 m²'yi geçemez.
- 6-8 Planlama alanında en fazla bir bodrum katı yapılabilir. Bodrum katlarında konaklama üniteleri yer alabilir. Bodrum katları yalnızca bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak üniteler yer alabilir. Açık yapılar olarak düzenlenen konaklama birimlerinde bodrum kat sadece ana yapıda yer alabilir.
- 7-9 Planlama alanında yer alacak turizm belgeli konaklama tesisi tek bir bağimsız bölüm olacaktır. Bu alanlardaki konaklama birimleri üzerinde daimi mülk, kat irtfaki ve kat mülkiyeti gibi serfa konuları halledilmez.
- 8-10 Konaklama tesisi için yeterli alanlardan ilgili açma ve çalışma ruhsat alınması sonucunda ruhsat tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde KÜBİC ve Turizm Bakanlığı'ndan alınacak Turizm İşletmesi Belgesi ilgili alanına biraz edilecek ve bu plan hükümlerinin yerli idare tarafından belirlenmesi ve denetimi yapılacaktır.
- 9-11 Planlama alanında parseller için Yönetmelik hükümlerine göre kodlandırılacaktır.
- 10-12 Planla kadastral mülkiyet ile imar hattının arasındaki 2 metreye kadar olan kaymaklarda kadastral sınırlar esas alınması ilgili idarenin yetkindedir.
- 11-13 Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından çıkarılan 21 Ocak 2000 gün ve 2023 sayılı Genelge uyarınca birinci ve ikinci derece deprem bölgesinde kaya zeminlerde iki katı geçen yapılarada ada veya parsel bazında toprak zeminlerde her tür yapı için parsel ve yapı bazında zemin etüdü yaptırılması gerekmektedir. Zemin Etüdü Raporu yapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir.
- 12-14 3194 Sayılı İmar Kanunu "Aket Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümleri geçerlidir.
- 13-15 2862 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 8. Maddesi geçerlidir.
- 14-16 Yapılarda yapılacak 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 02.11.1985 tarihinde 18916 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Planlar Alanları İmar Yönetmeliğine uyulacaktır.
- 15-17 Yapılarda sağanak ve atıksız yönetimine uyulacaktır.
- 16-18 Akk suları ilgili 07.01.1991 sayılı gün ve 20748 sayılı Yönetmeliğine uyulacaktır.
- 17-19 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın çıkarılı olduğu yöründe çıkan Antalya-Burdur İsparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümleri geçerlidir.
- 18-20 5491 Sayılı Kanuna değişik 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bu Kanuna istinaden çıkarılan kanun Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine uyulacaktır.
- 19-21 Bu Harita; Kuruma ve Kontrol Yönetmeliği Su Kanunları Kontrol Yönetmeliği Yıllık Bulunur Kişiler ve Bozulmuş Kırsal Konumları Hakkında Yönetmelik ve Suak Alanlarda Konumları Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- 20-22 14.03.1991 tarih ve 20814 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliğinin hükümlerine uyulması zorunludur.

**ANTALYA İLİ
KEMER İLÇESİ**

KONU: OVACIK 215 ADA 1 PARSEL

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı Antalya ili Kemer ilçesi O23c-15d nolu 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftasında yer almaktadır.



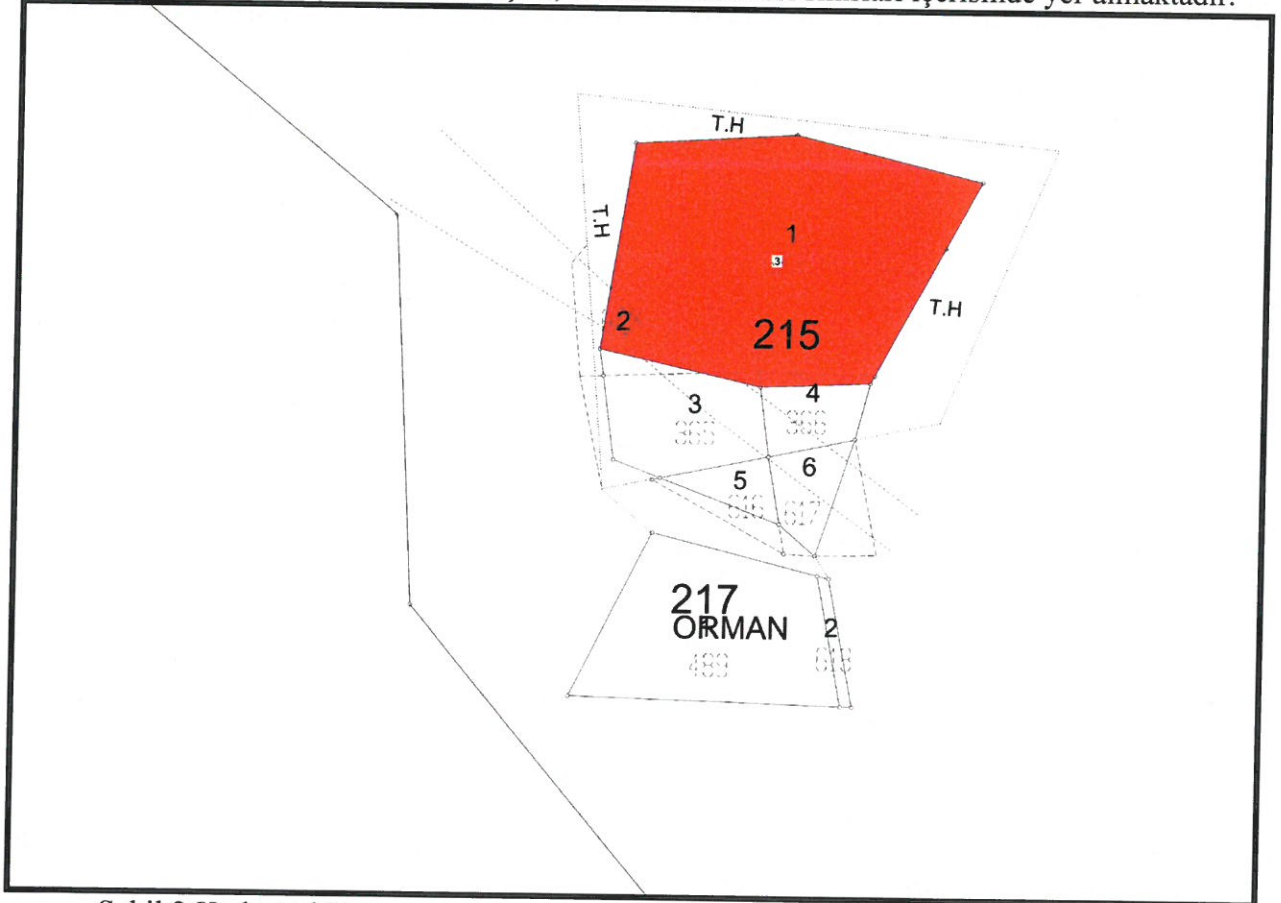
Şekil 1:Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Planlama amacı; 215 ada 1 parselin Eko Turizm/Kırsal Turizm alanı olarak planlanmasını sağlamaktır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

215 ada 1 parsel, Antalya İli Kemer İlçesi, Ovacık Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Şekil 2:Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

Planlama amacı; 215 ada 1 parselin Eko Turizm/Kırsal Turizm alanı olarak planlanmasını sağlamaktır.

Mevcut durumda kısmen yapılaşmış bulunan 215 ada 1 parselin imar planı ile planlanmış alana dönüştürülmesi hedeflenmektedir. Bu sebeple üst ölçekli planlardaki yapılaşma koşullarına da dikkat edilerek;

Buna göre 215 ada 1 parsel Eko Turizm/Kırsal Turizm alanı olarak planlanmıştır. Parselin güney batısından kadastro yolu gelmekte olup, parselin batısı, kuzeyi ve doğusu yol hükmünde bulunan tapulama harici alandır. Planlama alanında toplam 27817,33 m² Eko Turizm/Kırsal Turizm alanı bulunmaktadır. Bu alanda emsalde 0,10 olup; $27817,33 \times 0,10 = 2781,73$ m² toplam inşaat alanı bulunmaktadır. $2781,73 / 25 = 111$ yatak kapasitesi bulunmaktadır. Planlama alanı içerisinde geçen yüksek gerilim hatları koruma bantları yeşil alan olarak planlanmıştır. Buna göre planlama alanında 4457,52 m² park alanı ayrılmıştır. Yapılaşma koşulları emsal E=0.10, Yençok= 2 kat olarak plan üzerinde gösterilmiştir.

Bu alanlarda yapılanma koşulları; Emsal E=0.10, yapı yapılabilecek minimum parsel büyüklüğü=10.000m² ve maksimum bina yüksekliği= 2 kat olacaktır.

ADI	ALAN(m2)	ORAN
EKO TURİZM/KIRSAL TURİZM	27817,33	%84,94
PARK	4457,52	%13,61
YOL	473,19	%1,44
TOPLAM PARSEL	32748,04	100

PLAN NOTLARI:

- 1-) Eko/Turizm Alanları içerisinde; Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uygun olan, ekolojik yapı ile bütünleşik kırsal turizm tesisleri ile bunlara hizmet veren spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir. Bu alanlarda yer alacak konaklama tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik uyarınca "Kırsal Turizm Tesisleri" olarak belgelendirilecektir.
- 2-) Planlama alanında doğal yapıya ve geleneksel mimari dokusuna uyumlu malzeme kullanılarak yapı yapılacaktır.
- 3-) Planlama alanında ada bazında uygulama yapılacak olup alanın toplam yüzölçümünün en az %30 luk bölümü yapı yapılmayacak şekilde açık alan olarak kullanılacaktır.
- 4-) Planlama alanında minimum ifraz şartı 10000 m² dir.
- 5-) Planlama alanında yapılaşma koşulları E=0.10 Yençok=2 kattır. Ayrıca planlama alanında bütün ada bazında uygulama yapılması durumunda, bu alanda toplam inşaat alanı 2000 m² yi geçemez.
- 6-) Planlama alanında en fazla bir bodrum katı yapılabilir. Bodrum katlarda konaklama üniteleri yer alamaz. Bodrum katta yalnızca bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak üniteler yer alabilir. Ayrı yapılar olarak düzenlenen konaklama birimlerinde bodrum kat sadece ana yapıda yer alabilir.
- 7-) Planlama alanında yer alacak turizm belgeli konaklama tesisi tek bir bağımsız bölüm olacaktır. Bu alanlardaki konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı ve kat mülkiyeti gibi şerhe konu haklar tesis edilemez.
- 8-) Konaklama tesisi için yetkili idareden işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınması sonrasında ruhsat tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınacak Turizm

İşletmesi Belgesi ilgili idaresine ibraz edilecek ve bu plan hükmünün yetkili idare tarafından takibi ve denetimi yapılacaktır.

9-) Planlama alanında parseller ilgili yönetmelik koşullarına göre kotlandırılacaktır.

10-) Planda kadastral mülkiyet ile imar hattının arasındaki 2 metreye kadar olan kaymalarda kadastral sınırın esas alınması ilgili idarenin yetkisindedir.

11-) Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından çıkartılan 31 Ocak 2000 gün ve 2023 sayılı Genelge uyarınca birinci ve ikinci derece deprem bölgesinde kaya zeminlerde iki katı geçen yapılarda ada veya parsel bazında toprak zeminlerde her tür yapı için parsel ve yapı bazında zemin etüdü yaptırılması gerekmektedir. Zemin Etüd Raporu yaptırılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir.

12-) 3194 Sayılı İmar Kanunu "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümleri geçerlidir.

13-) 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 8. Maddesi geçerlidir.

14-) Yapılaşma koşullarında 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 02.11.1985 tarihinde 18916 Sayılı Resmi Gazetede Yayınlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine Uyulacaktır.

15-) Yapılarda sığınak ve otopark yönetmeliğine uyulacaktır.

16-) Atık sularla ilgili 07.01.1991 sayılı gün ve 20748 sayılı yönetmeliğine uyulacaktır.

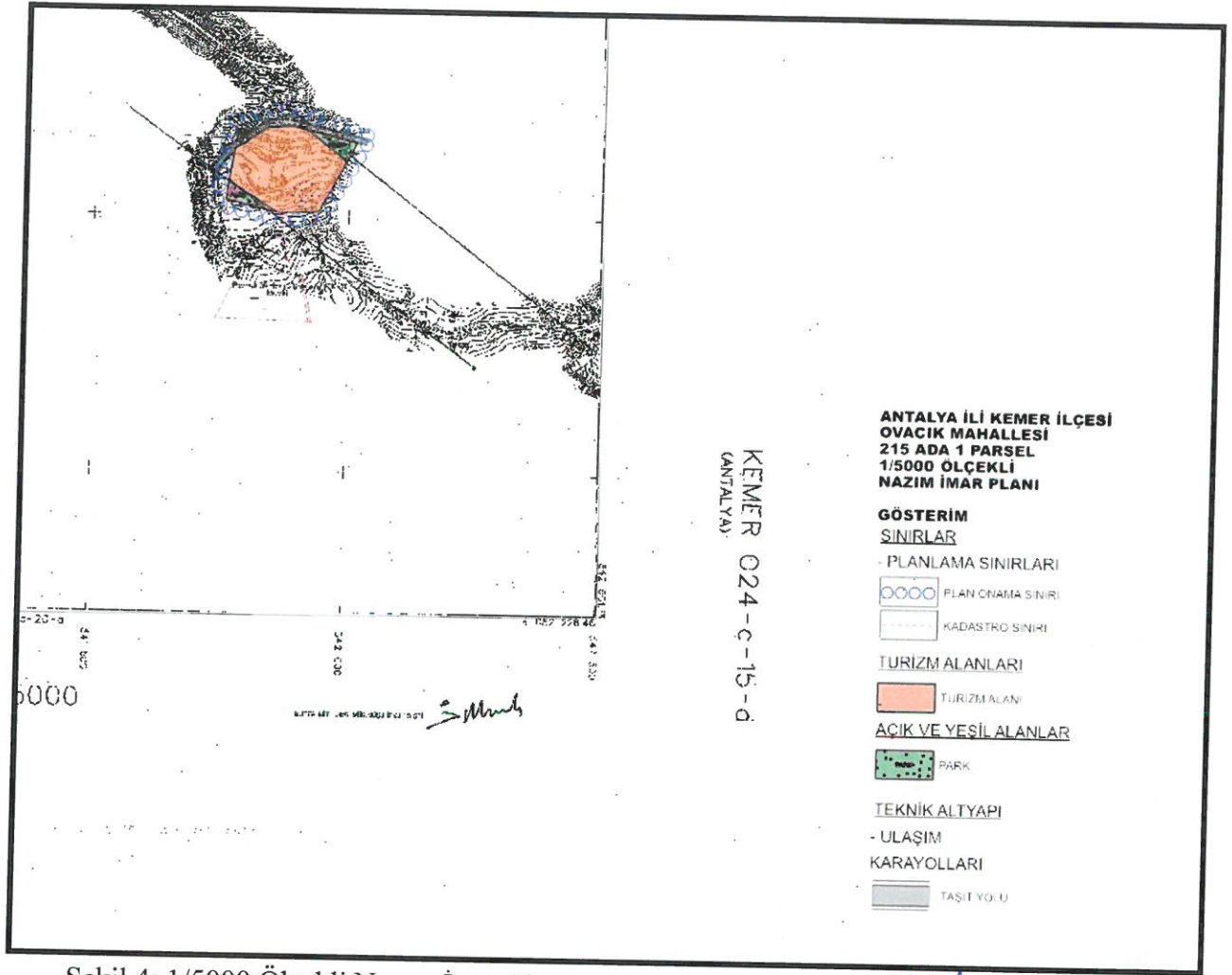
17-) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın oluru ile yürürlüğe giren Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümleri geçerlidir.

18-) 5491 Sayılı Kanunla değişik 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bu Kanuna istinaden çıkarılan tüm yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulacaktır.

19-) Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik ve Sulak Alanlarda Korunması Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

20-) 14.03.1991 tarih ve 20814 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliğinin hükümlerine uyulması zorunludur.

Hazırlanmış olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ekte sunulmaktadır.



Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

SAYITÜLKER

Şehir Plancısı

Etiler Mah. Evliya Çelebi Cad. 880. Sk. V.İ. Doğaner Apt. No: 10 Kat: 5 D: 20 Antalya
No: 10/20 Muretpase / ANTALYA / Ma Sic. No: 0711215
İsm: 0532 606 672 / E-posta: sayitulkerc@gmail.com
DÜZEN V.D.: 156 435 074 72