



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:31.08.2015

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2015 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 162. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 07.07.2015 gün ve 161 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kestel Mahallesi 1/1000 ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar Planı.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 07.07.2015 gün ve 161 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kestel Mahallesi 1/1000 ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar Planı Komisyonumuzca incelenmiş, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.05.2015 gün ve 380 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli revizyon ilave nazım imar planında düzenlemeler yapılması gerektiğinden öncelikle 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri onaylanması sonrasında 1/1000 ölçekli ilave revizyon uygulama imar planının değerlendirilmesi gerektiğinden İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Can KASAPOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi
(Toplantıya Katılmadı)

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

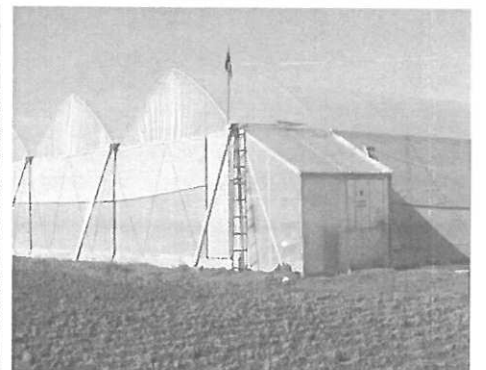
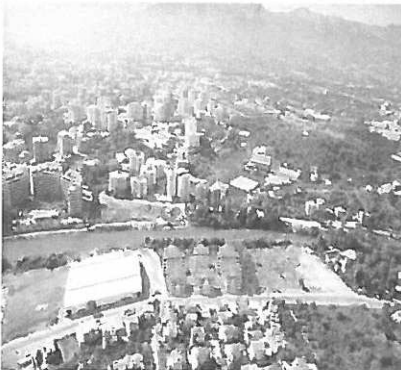
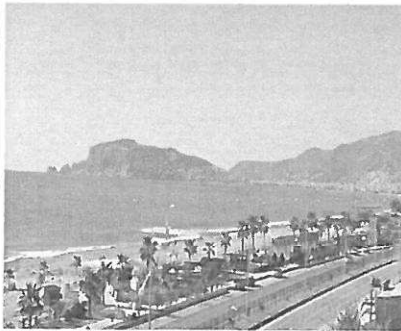
Erkan DEMİRÇİ
İmar Kom. Üyesi

Sıtkı SOYDAL
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi
(Toplantıya Katılmadı)

İrfan YILMAZ
İmar Kom. Üyesi
(Toplantıya Katılmadı)

2015 KESTEL MAH. (ALANYA/ANTALYA)
1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA
İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

A. Kentin Genel Özellikleri.....	3
A.1. Konumu Ve Fiziksel Yapısı.....	3
A.2. Nüfus	8
A.3.Ekonomik Yapı.....	9
A.4. Sosyal Yapı.....	10
B. Planlama Alanının Genel Özellikleri	10
B.1. Mahalle İçerisindeki Konumu Ve Büyüklüğü	10
B.2. Fiziksel Yapı	11
B.3. Mevcut Arazi Kullanım Ve Mülkiyet Yapısı.....	12
B.4. Nüfus Ve Sosyal Ekonomik Yapı	15
B.5. Sentez.....	16
C.Üst Ve Alt Ölçekli Plan Kararları Ve Yasal Süreç	18
C.1. Üst Ölçekli Plan Kararları.....	18
C.2. Onaylı Nazım İmar Planı	20
C.3. Uygulama İmar Planları.....	23
D.Projeksiyonlar.....	23
D.1. Nüfus Projeksiyonları	23
D.2. Sosyal Ekonomik Ve Mekânsal Projeksiyonlar.....	23
E.Plan Kararları	24
E.1. İlave Ve Revizyon Uygulama İmar Planı Kararları	24

TABLO DİZİNİ

Tablo 1: Kestel'in Önemli Merkezlere ve Çevre Yerleşmelere Uzaklığı.....	7
Tablo 2: Alanya'ya Bağlı Mahallelerin Yıllara Göre Nüfus Gelişimi	8
Tablo 3: Alanya'ya Bağlı 2014 Yerel Seçimler Öncesi Belediye Olan Mahallelerin 2014 Nüfusları.....	8
Tablo 4: Planlama Alanı Mekânsal Kullanım Arazi Dağılımı-2015	13
Tablo 5: İlave Uygulama İmar Planı (808 ha) ve Revizyona Konu İmar Planı (81 ha) Alan Dağılımı	27
Tablo 6: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine Göre Gösterimleri Düzenlenen Bölgelerde Alan Dağılımları.....	27
Tablo 7: Nüfus Projeksiyonuna Göre Planda Oluşturulması Gereken Ve Oluşan Alan Büyüklükleri	28

GRAFİK DİZİNİ

Grafik 1: Alanya'ya Bağlı Mahallelerin 2014 Yılı Nüfusları	9
--	---

RESİM DİZİNİ

Resim 1: İl İdari Sınırları Ve Kentin Konumu	4
Resim 2: Kestel Mahallesi Uydu Görüntüsü	4
Resim 3: Jeolojik Durum Haritası	6
Resim 4: Türkiye ve Antalya Deprem Durumu Haritası	7
Resim 5: İl İdari Sınırları Ve Kentin Konumu	8
Resim 6: Planlama Alanı Sınırı	11
Resim 7: Yükseklik Haritası	12
Resim 8: Arazi Kullanım Haritası	14
Resim 9: Kestel Mahallesi Planlama Alanı Kadastral Durumu Haritası	15
Resim 10: Sentez Haritası	17
Resim 11: Kestel 1/100.000 Ölçekli Doğu Antalya Çevre Düzeni Planı	18
Resim 12: Yürürlükten Kaldırılmış Kestel 1/25000 Ölçekli Doğu Antalya Çevre Düzeni Planı	19
Resim 13: İlçe Bütününde Planlı Alanlar Ve Planlama Alanının Konumu.....	19
Resim 14: Kestel 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı	22
Resim 6: Planlama Alanı Sınırı	26

EKLER

Ek 1: 1/1000 Ölçekli Teklif Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri	29
--	----

A. KENTİN GENEL ÖZELLİKLERİ

A.1. Konumu Ve Fiziksel Yapısı

Antalya İli, Akdeniz Bölgesi'nin batısında, Antalya Körfezi'nin kıyılarını şerit biçiminde kuşatan bir il olup, Burdur, Isparta, Konya, Karaman ve İçel illeri ile komşudur. Kuzey yönünde il sınırlarını oluşturan şerit genellikle dar olmakla birlikte, batı kısmında genişleyerek 80 km'yi bulur. Geniş bir yay çizen Antalya Körfezi'nin il toprakları arasına sokulmasının sonucu olarak ilin en doğu sınırı ile en batı sınırı arasındaki mesafe 400 km civarındadır. Bu durum Türkiye'nin hiç bir ilinde görülmez. 20591km² genişliğindeki Antalya ili, Konya, Sivas, Ankara ve Erzurum'dan sonra ülkenin en büyük yüzölçümüne sahip 5. büyük ilidir.

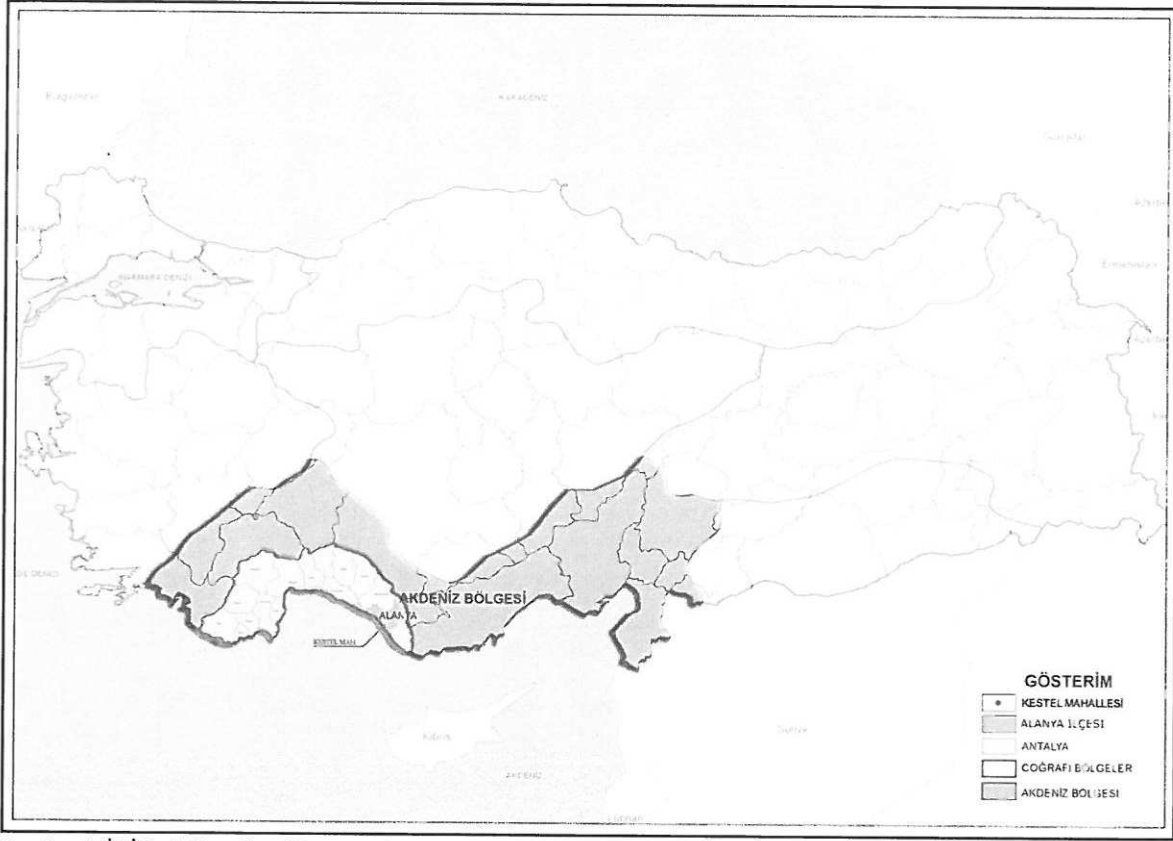
İl topraklarını şekillendiren ve yerleşimi etkileyen dağlar batı Toroslar sistemi içinde yer alan Toros sıra dağlarıdır. Göller Bölgesine doğru birbirine yaklaşan bu dağlar Antalya körfezinin iki yakasını da sarar. İl toprakları genelde Antalya, Manavgat gibi kıyı kesimleri dışında engebeli ve yüksektir. İl topraklarının üç tarafı yüksek dağlarla çevrilidir. En yüksek dağı Bey Dağı (3085m.) ve Akdağ'dır. (3075m.) Bu dağların tümüne Güney Toroslar denilmektedir. İl sınırları içinden Akdeniz'e dökülen belli başlı akarsular ise Alara Çayı, Dim Çayı, Manavgat Irmağı, Köprü Çayı, Eşen Çayı ve Devrense Çayı'dır. Yörenin bitki örtüsünü oluşturan maki türleri Torosların etekleri boyunca ve yamaçlarında 300 m.ye kadar görülürler. Bu türler arasında ladin, katran ardıcı, mersin ve kocayemiş sayılabilir.

Türkiye İstatistik Kurumu (TUIK) tarafından yapılan 2014 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre Türkiye nüfusu 77.695.904 kişidir. Aynı sonuçlara göre 2.222.562 kişilik nüfusa sahip olan Antalya İli'nde ülke nüfusunun %2.86 yaşamaktadır. Antalya İli nüfus büyüklüklerine göre yapılan sıralamada Türkiye'nin en büyük 7. ili durumundadır.

Alanya ilçesi, il içerisinde en büyük ilçe olup, TUIK 2014 yılı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre toplam nüfusu 285.407 kişidir. Temel ekonomik sektör hizmetler sektörü alt kolu olan turizm ve buna bağlı ticaret ile inşaat sektörü olup, tarım sektörü de gelişmiştir. Özellikle beldelerde ve köylerde seracılığın yanı sıra narenciye ve muz tarımı yapılmaktadır. İlçe kuzeyinde Toros sıra dağları ile sınırlı olup, Deniz ile dağlar arasındaki ovalık alanlarda sıkışmış ve doğu batı aksında lineer gelişim göstermektedir.

Temel ekonomik sektör hizmetler sektörü alt kolu olan turizm ve buna bağlı ticaret ile inşaat sektörü olup, tarım sektörü de gelişmiştir. Özellikle beldelerde ve köylerde seracılığın yanı sıra narenciye ve muz tarımı yapılmaktadır. İlçe kuzeyinde Toros sıra dağları ile sınırlı olup, Deniz ile dağlar arasındaki ovalık alanlarda sıkışmış ve doğu batı aksında lineer gelişim göstermektedir.

Planlama çalışması yapılan Kestel, Akdeniz Bölgesi sınırları içerisinde, Antalya İli, Alanya İlçesi'ne bağlı bir mahalledir. Yerleşim D-400 karayolunun kuzey doğusunda, Dim Çayı'nın güneydoğusunda konumlanmıştır. Planlama alanı yaklaşık olarak 1152 hektardır.



Resim 1: İl İdari Sınırları Ve Kentin Konumu



Resim 2: Kestel Mahallesi Uydu Görüntüsü

Mahalle kuzeyde Akçatı ve Kuzyaka, kuzey doğuda Yaylalı, doğuda Mahmutlar, batıda Tosmur, kuzey batıda ise Oba ve Kızılçayşehir yerleşimleri ile çevrilidir. Arazi topoğrafyası sahile yakın keismlerde düz olup, kuzey kısımlara doğru dalgalı bir yapıdadır. Mahalle içerisindeki en önemli akarsu aynı zamanda batı sınırını oluşturan Dim Çayı olup, ayrıca yağmur sularını toplayıp denize ulaştıran vadi tabanlarında kuru dere yatakları mevcuttur.

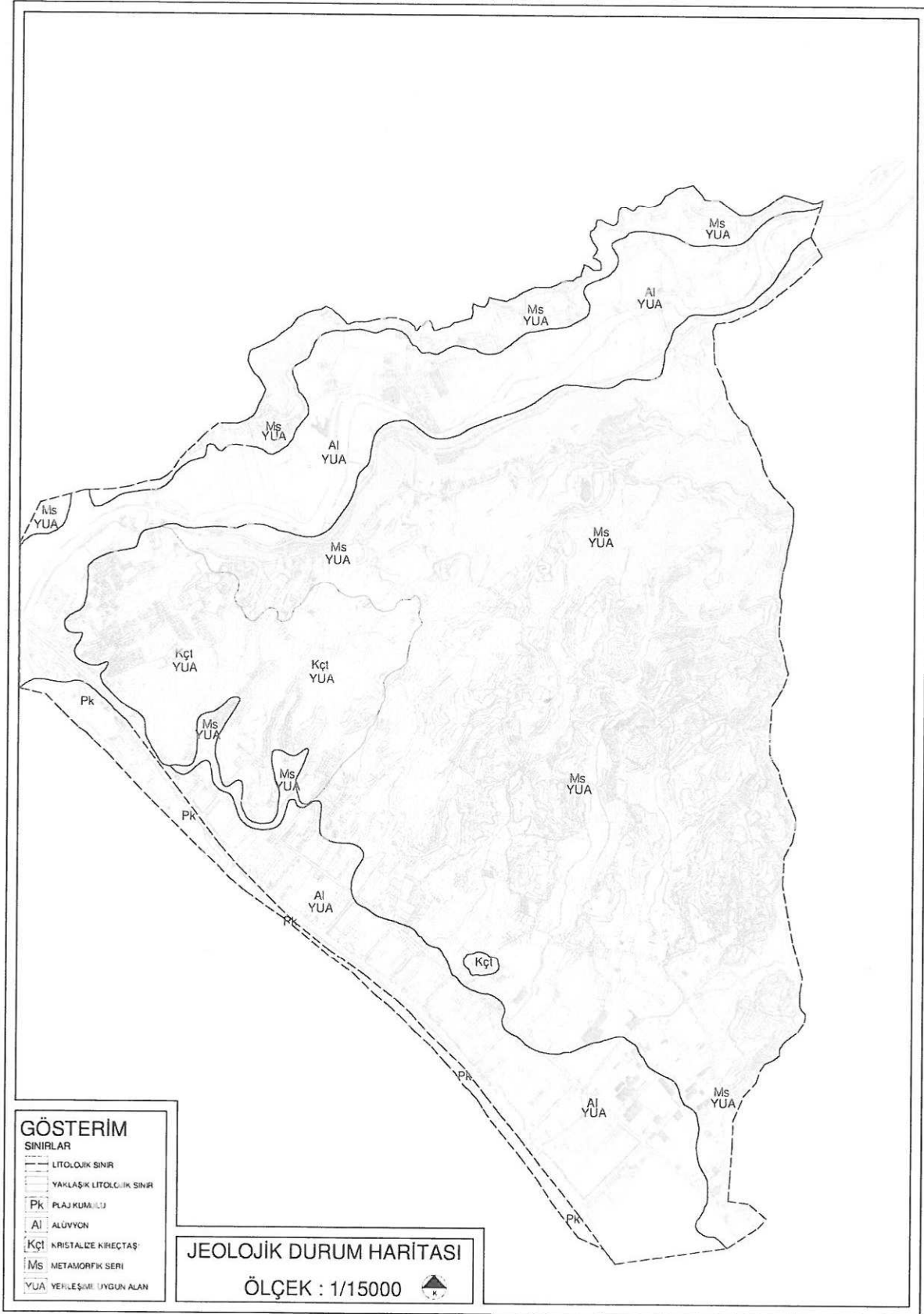
Mahalledeki en önemli trafik aksı sahil boyunca geçen D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu olup, transit yol özelliği taşıyan bu yolun aynı zamanda kent içi trafik arteri işlevi de bulunmaktadır. Kent içi asıl trafik arteri ise Dim Çayı'nı geçtikten sonraki karayolu kavşağından başlayıp, mahalle merkezine ulaşımı sağlayan eski Gazipaşa yolu olup, bu yol aynı zamanda doğu yönden Mahmutlar Mahallesi'ne de ulaşım sağlamaktadır.

Kestel mahallesi tüzel kişiliği 5393 sayılı belediye kanununun 11. Maddesi ve 6360 sayılı kanun gereğince 30 Mart 2014 mahalli seçimlerin ardından belde statüsünden mahalle statüsüne geçmiş olup, hizmet faaliyetleri açısından Alanya Belediyesi'nin aldığı kararlar doğrultusunda uygulama yapmaktadır. Mahalledeki arazilerin büyük çoğunluğu özel mülkiyet olmasına rağmen planlamaya konu bölgede büyük oranda hazine arazileri ya da tescil harici araziler bulunmaktadır. Ayrıca Dim Çayı kenarında ve kuzey batı kesimlerdeki yamaçlarda 2B vasfında araziler bulunmaktadır.

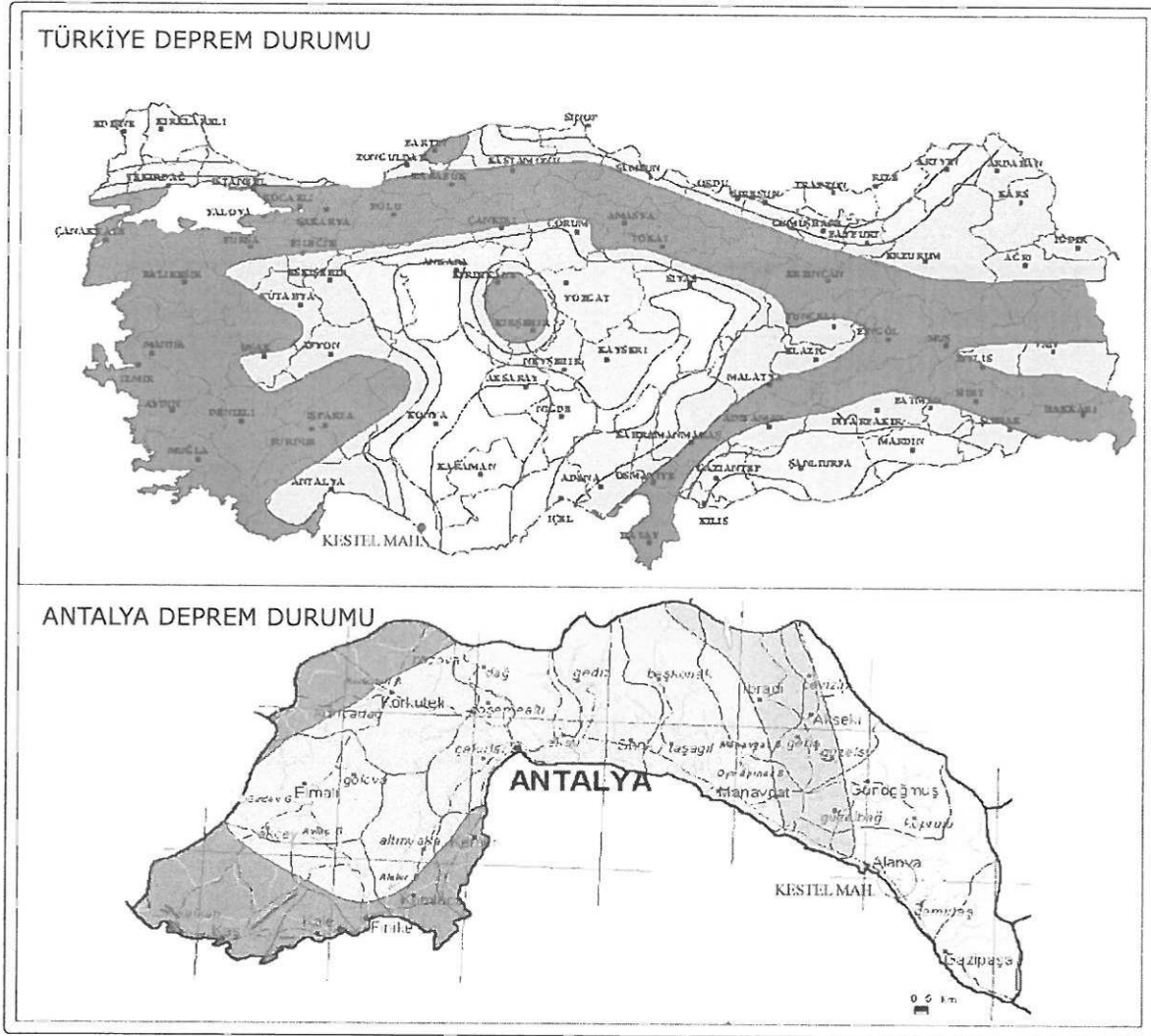
Arazi genellikle makilik bitki örtüsü ile kaplı olup, kuzey kısımlarda yer yer çamlıklar bulunmaktadır. İklim tüm bölgede olduğu gibi yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı geçen akdeniz iklimidir.

Mahallenin imar planına esas olacak ilk jeolojik incelemesi İller Bankası 5. Bölge Müdürlüğü tarafından yapılmış ve bu çalışma 05.08.2005 tarihinde onaylanmıştır. Bu etüt çalışmasında aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

- Kestel ve yakın çevresinde gözlenen birimler, literatürde Alanya metamorfik masifi olarak adlandırılan; kristalize kireçtaşı, dolomit ve kuvarsit katkılı pelitik şistlerden oluşan birim, Dim çayının getirmiş olduğu malzemelerden oluşan alüvyon birimi ve kıyı şeridi boyunca yüzeylenen kumullardır.
- Yerleşime uygunluk haritası üzerinde "Ms", "Kçt", "Al", olarak karakterize edilen kaya ve zemin türlerinin yayılımının olduğu bölgeler "YUA" yerleşime uygun alanlar olarak değerlendirilmiştir. etüd alanı içerisinde Jeoteknik Etüt Gerektiren (JEGA), Önemli alan (ÖA), Yerleşime Uygun Olmayan Alan (YUOA) alanı bulunmamaktadır.
- İnceleme alanı ve yakın çevresinde yapılan çalışmalarda jeolojik özellikler itibari ile aktif ve potansiyel kaya düşmesi, heyelan, feyezan, vb. doğal afet olaylarına ve risk faktörlerine rastlanılmamıştır.
- 7269 sayılı afet yasası kapsamında herhangi bir çalışma yapılmamış olup yasaklayıcı bir karar bulunmamaktadır.
- Alüvyon zemin üzerinde yapılaşma aşamasında 31 ocak 2000 tarih 2023 sayılı bakanlık genelgesi gereği inceleme alanının 4. Derece deprem bölgesinde yer alması hususu da göz önüne alınarak 2 katı geçen yapılarda sondajlı zemin etüt raporu hazırlanmalıdır.
- Kaya zeminlerin tamamında Bayındırlık Ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma Ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nün 31 ocak 2000 tarih 2023 sayılı Genelgesi'nin ilgili maddesine ve inceleme alanının 4.derece deprem bölgesinde yer alması hususu göz önüne alınarak planlamayı takiben inşaat ruhsatına esas statik projelerin hazırlanması aşamasında 4 katı aşan yapılar için parsel bazında sondajlı zemin etüt raporu mutlaka hazırlanmalıdır.
- İnceleme alanı Bayındırlık Ve İskan Bakanlığı'nca 1996 yılı içerisinde yayınlanan ve Bakanlar Kurulunun 19.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre 4. derece deprem kuşağı içerisinde yer almakta olup **Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik'in** ilgili maddelerine uyulmalıdır.
- Bu jeolojik etüt raporu imar planı yapımına esas olması amacıyla gözlemsel olarak hazırlanmış olup imar adası veya parsel bazında zemin etüt raporu yerine kullanılmaz denilmektedir.



Resim 3: Jeolojik Durum Haritası

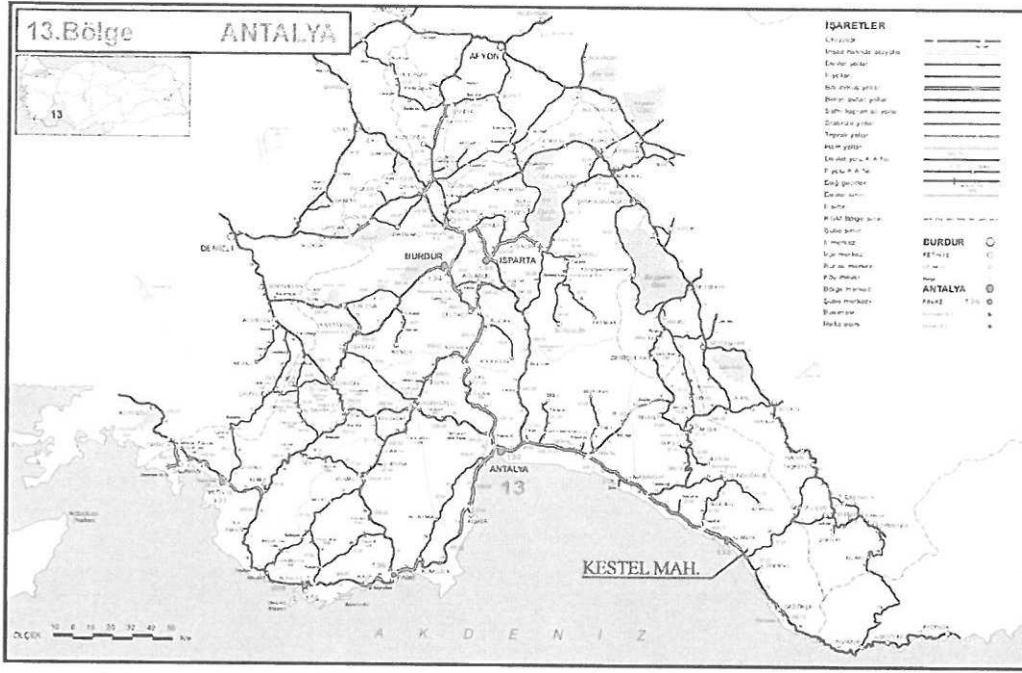


Resim 4:Türkiye ve Antalya Deprem Durumu Haritası

Kestel mahallesi Alanya'nın doğusunda ilçe merkezinden 7 km uzaklıkta bir yerleşimdir. 30 Mart 2014 Belediye seçimleri öncesi; Kestel Mahallesinde var olan Kestel Belediye Teşkilatı 1990 yılında kurulmuştur. Yerleşimin ilk adı Çamyolu olup, 1986 yılında referandumla Kestel adını almıştır. Mahalle merkezi eski Antalya yolunun kenarında olup, D-400 Devlet Karayolunun açılması ile birlikte güneye doğru kaymıştır. Kente karayolu ile ulaşım D-400 Antalya Mersin Devlet karayolu üzerinden sağlanmaktadır. En yakın havalimanı yaklaşık 35 km doğusundaki Gazipaşa havalimanıdır. Kestel yerleşmesi idari olarak bağlı olduğu Alanya ilçesine 7 km, Antalya İl merkezine yaklaşık 140 km uzaklıktadır.

Tablo 1: Kestel'in Önemli Merkezlere ve Çevre Yerleşmelere Uzaklığı

İl/ilçe merkezi	Karayolu uzaklığı (km)	Yerleşme	Karayolu uzaklığı (km)
Ankara	683	Mahmutlar	2
İstanbul	864	Yaylalı	2
İzmir	610	Tosmur	3
Antalya	140	Oba	3
Alanya	7	Dim Köyleri	7



Resim 5: İl İdari Sınırları Ve Kentin Konumu

A.2. Nüfus

Mahalle nüfusu sürekli olarak artış göstermektedir. 1955 yılında 870 kişi olan mahalle nüfusu, 2000 yılında 5623 kişiye, 2012 yılında ise 6688 kişiye , 2014 yılında ise 7.661 kişiye ulaşmıştır. Kentin kendi doğal nüfus artışının yanı sıra, dışarıdan göç eden yerli ve yabancı ülke vatandaşları bulunmaktadır. Nüfus yapısı ağırlıklı olarak orta ve alt yaş gurubunda olup 2014 yılı nüfus tespitlerine göre mahallede 3840 erkek, 3821 kadın yaşamaktadır. Kestel'de nüfus açısından önemli bir unsur da mahallede evi bulunan sayıları bini geçen yabancı uyruklulardır. Yabancı uyrukluların büyük çoğunluğu avrupa ülkesi vatandaşı olup, rus uyruklular da bulunmaktadır. Mahallede evi bulunanların bir kısmı yılın tamamında yerleşmede ikamet ederken, bir kısmı da dönemsel olarak mahallede konaklamaktadır.

Tablo 2: Alanya'ya Bağlı Mahallelerin Yıllara Göre Nüfus Gelişimi

Yıllar	Avsallar	Demirtaş	Kestel	Konaklı	Mahmutlar	Oba	Payallar	Okurealar	Türkler	Yeşilköy	Emişbeleni	Çıplaklı	Cikcilli	Tosmur	Kargıcak	Güzelbağ
1955	756		870	455	1169	1388	521		472							
1960	858	642	1283	502	1348	1055	625	436	525			783	472	269	631	
1965	863	820	1574	673	1650	1150	803	465	687	175		926	685	307	722	
1970	978	1590	2033	757	2058	1476	1226	658	808	242		1007	844	386	1060	
1975	1368	2057	2268	1081	2188	2478	1452	812	1097	375		1206	855	563	1262	
1980	1606	2053	2416	1571	2869	2108	1823	1032	1313	534		1195	1250	645	1304	
1985	2014	1996	3049	2458	3435	2445	2202	1201	1751	485		1485	1369	746	1512	
1990	3661	2845	3610	4794	4852	6183	2676	2165	2916	757		1704	2143	1312	1873	3438
1997	5030	2447	5581	13200	9285	11500	6638	4280	2936	2275	2424	2888	3739	2170	2986	5194
2000	8493	3864	5623	28801	14463	20040	6816	11876	7240	3401	3437	4324	5167	5279	4146	3681
2010	8672	2946	6757	12227	21980	15237	5843	3975	3843	3293	1537	4584	10406	7091	2763	1703

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (<http://www.tuik.gov.tr>) – 2015

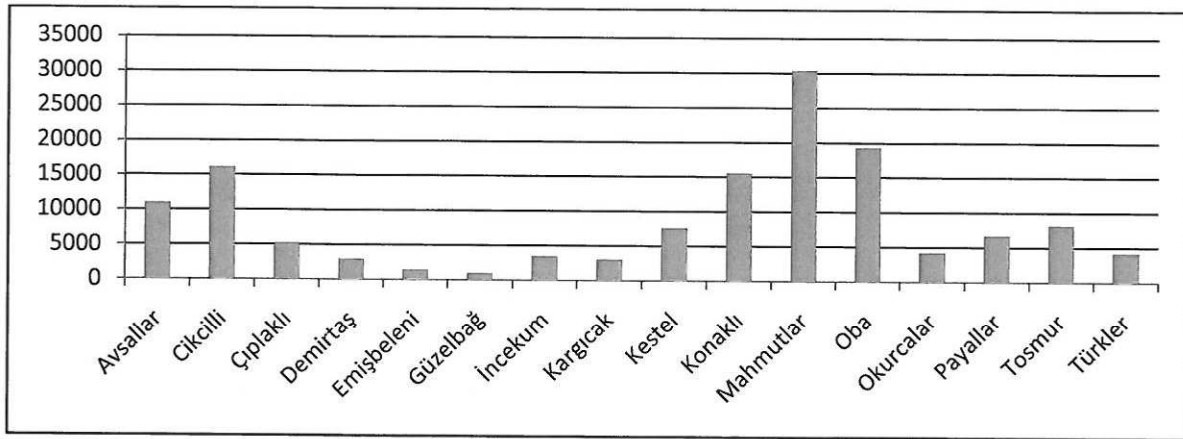
(Beldeden Mahalleye dönüşen yerleşim alanları dikkate alınmıştır.)

Tablo 3: Alanya'ya Bağlı 2014 Yerel Seçimler Öncesi Belediye Olan Mahallelerin 2014 Nüfusları

Mahalleler	TOPLAM
Avsallar	11.041
Cikcilli	16.106
Çıplaklı	5.218
Demirtaş	2.949

Emişbeleni	1.471
Güzelbağ	962
İncekum	3.511
Kargıcak	3.073
Kestel	7.661
Konaklı	15.594
Mahmutlar	30.385
Oba	19.336
Okurcalar	4.202
Payallar	6.751
Tosmur	8.195
Türkler	4.239

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (<http://www.tuik.gov.tr>) – 2015



Grafik 1: Alanya'ya Bağlı Mahallelerin 2014 Yılı Nüfusları

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (<http://www.tuik.gov.tr>) - 2015

A.3.Ekonomik Yapı

Mahalle ekonomisi büyük oranda tarıma dayanmakta olup, kıyı bandında hizmetler sektörü ile tarım sektörü iç içedir. Coğrafi yapısı tarıma çok elverişli olan mahallede narenciye üretimi başta gelmektedir. Portakal, mandalina, limon, greyfurt en çok yetiştirilen narenciye ürünleridir. Açık alanlarda yapılan sebzeçiliğin yanı sıra örtü altında yapılan tarımsal faaliyetler de gelişmiş durumdadır. Mahallede domates, salatalık, patlıcan, fasulye, kabak gibi sebzeler açık alanlarda ve örtü altında yetiştirilmektedir. Ülke genelinde sadece Alanya, Gazipaşa ve Anamur yöresinde yapılan muzculuk da mahallede yoğun olarak yapılmaktadır. Örtü altında da yetiştirilen muz, en çok gelir getiren tarım ürünlerindedir. Ayrıca malta eriği, avokado, nar da ekonomik amaçla yetiştirilen tarım ürünleridir. Mahallede küçük ve büyük baş hayvan yetiştiriciliği de ekonomik gelirler arasında yer almaktadır. Az da olsa büyükbaş ve küçükbaş hayvan besiciliği yapılmaktadır.

Mahalle de ikinci sektör konumunda olan hizmetler sektörü ise çoğunlukla turizme bağlı olarak gelişim göstermektedir. Mahallenin Alanya ilçe merkezine yakınlığı nedeniyle ilçe merkezine hitap eden ticari işletmeler genellikle karayolu kenarında, mahalleye hizmet veren ticari işletmeler ise eski Gazipaşa yolu kenarında konumlanmıştır.

Kestel yerleşiminde günlük tüketime yönelik işletmelerin dışında turizm maksatlı oteller ve diğer ticari işletmeler de bulunmaktadır. Mahalle sınırları içinde 4 adet 5 yıldızlı otel, 1 adet 4 yıldızlı otel, 2 adet 3 yıldızlı otel bulunmakta olup, bunların yanında irili ufaklı 25 adet turizm tesisi yanı sıra 60 adet turistik Restaurant ile 150 adet turistik işletme bulunmaktadır. (Kaynak: <http://www.alanyakestel.bel.tr>) Mahalle de eğitim hizmeti veren Akdeniz Üniversitesi'ne bağlı üç adet fakülte ve bir adet meslek yüksek okulu mevcuttur. Bu doğrultuda üniversite alanı ve çevresinde öğrencilere yönelik hizmet veren ticari işletmeler mevcuttur. Mahalledeki ilköğretim tesislerinde yaklaşık 910 öğrenci eğitim görmekte ve 44 öğretmen çalışmakta, sağlık ocağında ise bir doktor, bir hemşire ve 3 ebe görev yapmaktadır. Akdeniz Üniversitesine ait bölümlerde ve öğrenci yurdunda ise öğretim üyesi, öğretim görevlisi, araştırma

görevlisi, okutman, dış okutman, idari görevli, hizmetli vb. statülerde yaklaşık 150 kişi çalışmaktadır. Üniversite de çalışan görevlilerin büyük bir kısmı mahalle dışında ikamet etmektedir. Kestel’de halen 10 adet cami mevcut olup, bu camilerde 10 adet imam görev yapmaktadır. Mahalle merkezinde bulunan PTT ‘de ise halen bir kişi çalışmaktadır.

A.4. Sosyal Yapı

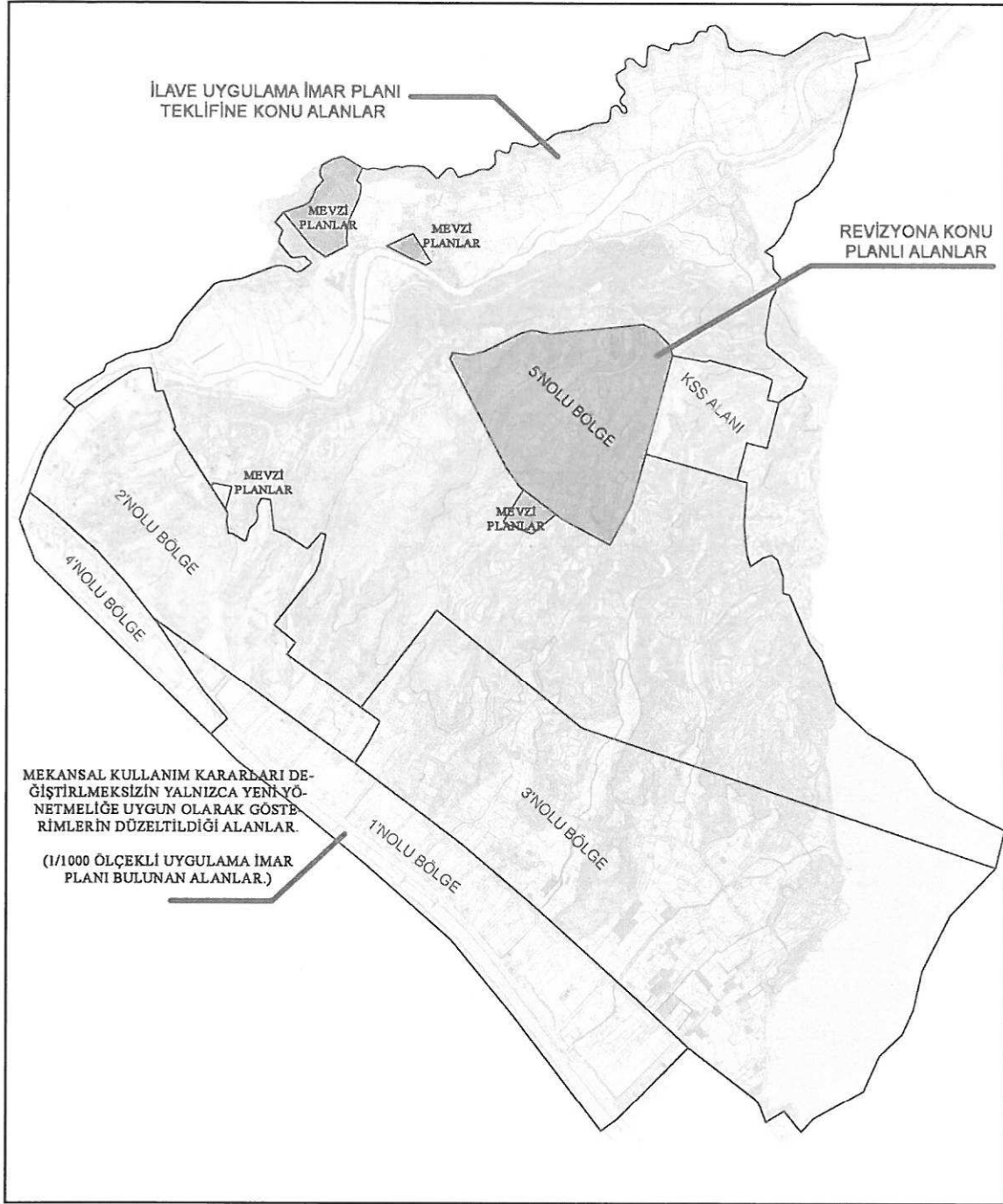
Mahalle genel anlamda tarım toplumu özellikleri göstermektedir. 2014 yerel seçimler öncesinde, belediye teşkilatı kurulduğu dönemlerden itibaren yapılan yatırımlar ve planlı dönemle birlikte başlayan çok katlı yapılaşmalarla birlikte kentleşme süreci hızlanmıştır. Mahallede yaşayan halk genelde 2-3 katlı yapılarda yaşamını sürdürmektedir. Yapılar genelde betonarme olup ortalama 120 m² büyüklüğündedir. Yapı kalitesi orta seviyededir. Son dönemde karayolu ile eski Gazipaşa yolu arasında kalan alanda 5 katlı çoğunlukla ikinci konut tarzında site şeklinde yapılan binalar mevcuttur. Aile yapısı genelde çekirdek ailedir. Ortalama aile büyüklüğü 4,1 kişi olarak tespit edilmiştir. Mahallede yapılan arazi çalışmalarında okuma yazma bilenlerin oranı %92.77 olarak tespit edilmiştir. Mahallede hâlihazırda Akdeniz Üniversitesi’ne bağlı olarak hizmet veren İşletme Fakültesi, Mühendislik Fakültesi ve Meslek Yüksek Okulunun yanı sıra üniversitede eğitim gören öğrencilerin bulunduğu üniversiteye ait bir adet yurt binası mevcuttur. Mahallede ayrıca Kestel Merkez İlköğretim Okulu, Alantur İlköğretim Okulu ve Müminler İlköğretim Okulu olmak üzere 3 adet ilköğretim tesisi ve karayolu kenarında bir adet sağlık Ocağı mevcuttur.

B. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

B.1. Mahalle İçerisindeki Konumu ve Büyüklüğü

Planlama alanı Kestel mahallesini kapsamaktadır. Kestel Mahallesi Dim Çayı ile Mahmutlar Mahallesi arasında yer almaktadır. Planlama Alanı yaklaşık olarak 1152 hektardır. Planlama alanın büyük kısmı tarım alanlarından oluşmaktadır. Planlama alanın yaklaşık 263 hektarlık kısmında (1. Bölge, 4. Bölge, 2. Bölge, Küçük Sanayi Alanı ve diğer mevziplanlar) mekânsal plan kararlarında bir değişiklik yapılmayıp yalnızca yeni “Mekânsal Planlar Yönetmeliği”ne uygun olarak gösterimleri değiştirilmiştir. 889 hektarlık alanda ise plan değişikliğinde gidilmiştir.

Bölgeye 3 farklı yolla ulaşabilmektedir. İlk yol; Dim Çayı’nın Karayolu ile kesişim noktasından Dim Çayı boyunca iç kesimlere bağlantı sağlayan asfalt kaplama yoldur. Mahmutlar Mahallesinden Atatürk Caddesi boyunca gelen, planlama alanına dâhil olan yol ise asfalt kaplama olup, mahalle içlerine devam etmektedir. Mahalle merkezinden, üniversite alanına gitmekte olan asfalt kaplama yol da planlama alanı içerisindeki trafik arterlerinden biridir. Planlama alanı içerisinde yukarıda tariflenen ana trafik arterleri dışında konut alanlarına ulaşım sağlayan toprak yollar mevcuttur. Planlama alanına özel halk otobüsü ile toplu ulaşım mevcut olup, aynı zamanda Dim Mağarasına ulaşım için kullanılan güzergâhta planlama alanının içerisinde. Üniversite bölgesinden geçmekte olan yol ile Yaylalı Mahallesi ve devamında Mahmutlar Mahallesi ulaşım imkânı mevcuttur.

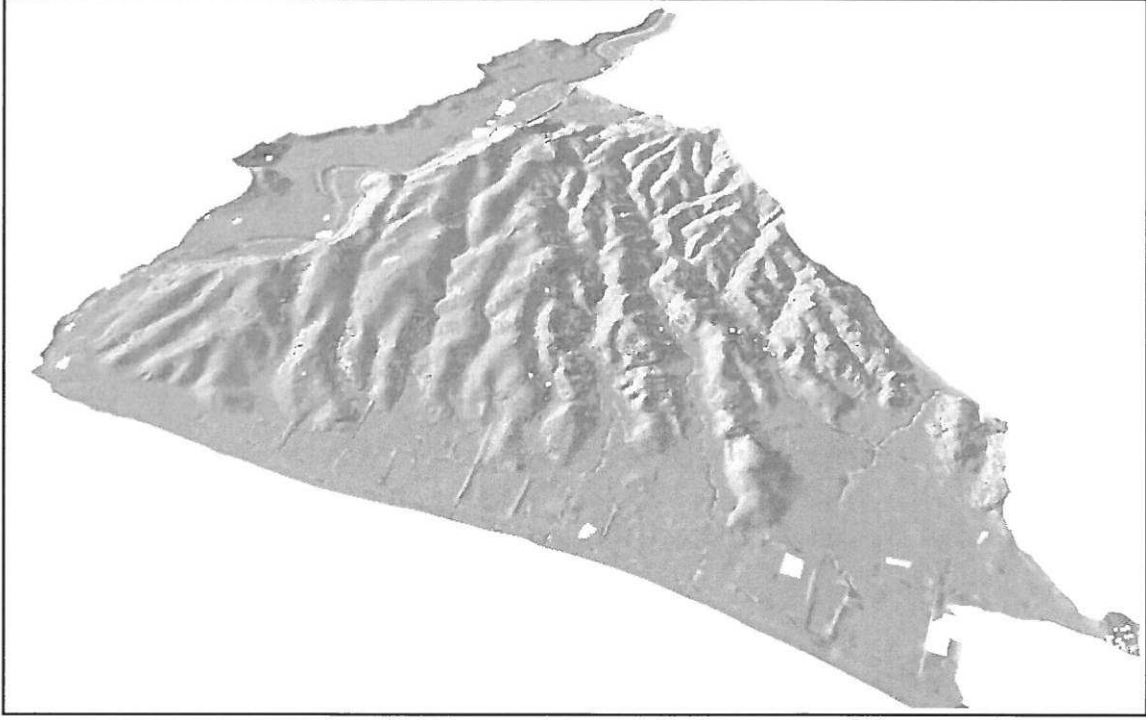


Resim 6:Planlama Alanı Sınırı

B.2. Fiziksel Yapı

Planlama alanı topoğrafik açıdan dalgalı bir yapıdadır. Alan içerisinde tepe, sırt vadi gibi morfolojik oluşumlar bulunmaktadır. Planlama alanı içerisinde geçmekte olan Dim Çayı planlama alanı içerisinde vadi oluşturmaktadır. Bu vadi batı kesimlerde Tosmur Mahallesi doğru düzlükler ile ova oluşturmakta, doğu kesimlere doğru ise yamaç oluşumu göstermektedir. Planlama alanı içerisinde bulunan Sigorta Caddesinin orta kısımlarından başlayan kuru dere yatağı ile tekrar vadi oluşumu gözlemlenmekte ve bu vadi her iki yamaca doğru uzanmaktadır, derin bir vadi oluşumu değildir. Planlama alanının doğu kısımlarında yapılan taraçalar ile muz, narenciye ekimi için düzlükler oluşturulmuş ve doğal arazi yapısı ile oynanmıştır. Bu taraçalar arasından, mahalle içine hizmet veren asfalt kaplama yol kenarında düzenlenmiş beton kanalların bulunduğu vadiler, sahil kısmına kadar

uzanmaktadır. Arazi yapısı genel anlamda güney batıdan kuzey doğuya doğru yükselmektedir. Arazinin en yüksek olduğu kısımlar, yaylalı mahallesine gitmekte olan asfalt kaplama yol ve üzeridir. Aynı zamanda arazinin en yüksek noktalarından olan bu bölgedeki düzlükte mevcut Akdeniz Üniversitesi işletme fakültesi binası bulunmaktadır. Arazinin en yüksek kısmı kuzey ve kuzey doğu sınırı olup, en düşük kottaki kısmı ise güney ve güney doğu sınırındır. Arazi dalgalı bir yapıda olduğu için eğim arazi yapısına göre farklılıklar göstermektedir. Ortalama eğim %20-25 Aralığında olup, özellikle sırtların yamaç kısımlarında yol açma faaliyetleri nedeniyle oluşan şevlerde yer yer %40'lara ulaşmaktadır. Alanda tarımsal faaliyetler yürütülen kısımlarda bahçe örtüsü mevcut olup, boş kısımlar makilerden oluşan bitki örtüsü ile kaplıdır.



Resim 7: Yükseklik Haritası

B.3. Mevcut Arazi Kullanım ve Mülkiyet yapısı

Planlama alanı içerisinde bölgesel sosyolojik yapıyla uyumlu olarak çalışma alanları ile yaşam alanları bir arada bulunmaktadır. Mevcut konut kullanımları tarım alanları ile iç içe olup, planlama alanı bütününde tarım alanı çoğunluktadır. Tarım alanlarında, zeytin bahçeleri, muz bahçeleri ve seraları, turfanda sebzeçiliğin yapıldığı seralar, buğday ekili tarlalar, narenciye ağaçlarının bulunduğu bahçeler bulunmaktadır. Engebeli yapısından ötürü muz ve narenciye bahçelerinin birçoğu taraçalandırılmış alanlarda ikame edilmektedir. Planlama alanının tarım alanları haricinde açık yeşil alanların geri kalan kısmı makilik bitki örtüsü ile kaplıdır. Planlama alanında ayrıca Alanya ilçe sınırları içerisinde Akdeniz Üniversitesinin kampüs halinde yerleşkesinin bulunduğu üniversite alanları bulunmaktadır. 3 ayrı fakültenin bulunduğu üniversite alanları, planlama alanının kuzey doğu kesimlerinde yer almaktadır. Ayrıca bu alanda 2 adet yurt bulunmaktadır. Yurtlardan biri kız yurdu diğeri de erkek yurdudur. Planlama alanının güney batı kısımlarında ise oteller ve 2. Konutlar yer almaktadır. Üniversite alanına, Dimçayı ve D-400 karayolu kesişiminden başlayarak ulaşan yol üzerinde bulunan bu alanların, üniversiteye uzanan kısımlarında konutlar bulunmaktadır. Alanın güney doğu kısımlarında ise, mahalle yerleşimleri bulunmaktadır. Köy içi yol olarak tabir edilen yol üzerinde ve bu yola bağlanan diğer tali yolların üzerinde konut yerleşimleri bulunmaktadır. Planlama alanı genelinde üniversite alanı üzerinden doğu-batı akslı enerji nakil hattı ve proje halindeki karayolu güzergâhında doğu-batı akslı enerji nakil hattı mevcuttur. Alan içerisinde, üniversite alanına kent merkezinden çıkan yollar, köy içi yol olarak tabir edilen yol ve Dim çayı boyunca, Dim Barajına giden yol asfalt kaplama olup, tek şeritli yollardır. Diğer yollar stabilize olup, tarımsal amaçlı ve iç kısımlardaki konut yerleşimlerine ulaşımı sağlayan yollardır.

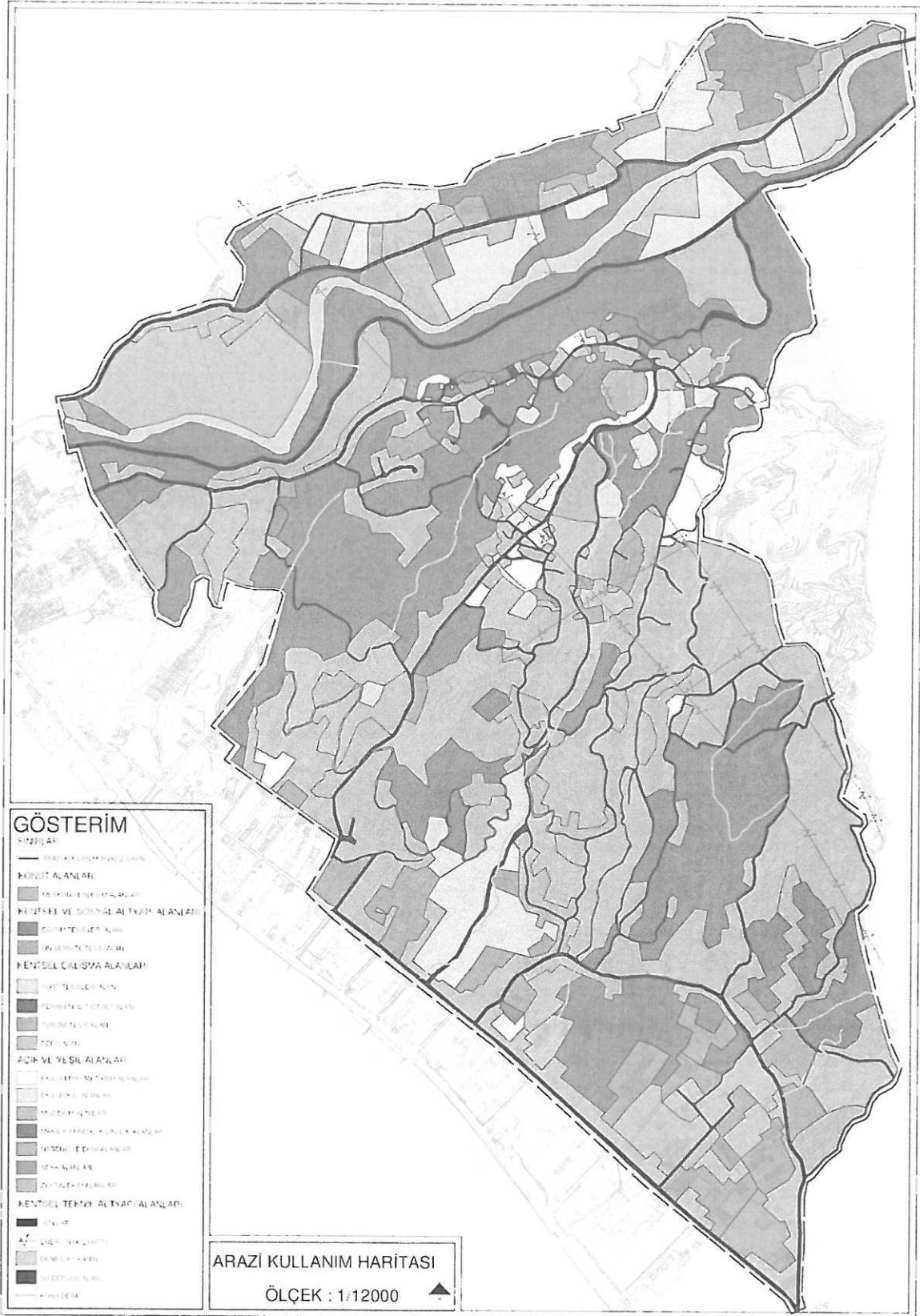
Planlama alanı yaklaşık 1152 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Bu alanın 209 hektarlık kısmında plan yeni yönetmelik ile uygun hale getirilmiş mekânsal kullanım kararlarında ve büyüklüklerinde herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir. Ancak 943 hektarlık alanda ise plan revizyonu gerçekleştirilmiştir. Bu nedenle yapılan arazi kullanım çalışmasında mekânsal kullanım kararlarında da değişikliğe gittiğimiz alanlar dikkate alınmıştır. Plan revizyonuna konu alanda yapılan arazi kullanım çalışması sonucunda alanın %15.64'lk kısmı (yaklaşık 128 hektar) konut alanı iken yaklaşık %38,85'lik kısmı ise tarım alanlarından oluşmaktadır. Tarım alanlarında ise özellikle muz bahçeleri ağırlıkta olup toplam alanın %15.41'ini (126 ha) oluşturmaktadır. Ayrıca alan içerisinde 6,9 hektar büyüklüğünde turizm tesis alanı yer almakta olup toplam alanın %0.84 ünü oluşturmaktadır. Planlama alanı içerisinde yer alan üniversite alanı ise toplam alanın %0,7'sini (5,7 ha) kaplamaktadır. Ayrıca alanın %31.68'i makilik, %0.17'si eğitim tesis alanı, %0.01'i ticaret, %0.01 su deposu, %0.08 yurt alanından oluşmaktadır.

Mekânsal Kullanımlar	Alan (m ²)	Oran (%)
Konut Alanı	1282530.72	15.64
Ticaret Alanı	1060.25	0.01
Turizm Alanı	68764.87	0.84
Okul Alanı	13732.2	0.17
Su Deposu	1139.25	0.01
Üniversite Alanı	57157.95	0.70
Yurt Alanı	6570.77	0.08
Tarım Alanları	3185497.7	38.85
Makilik Alanlar	2597535.1	31.68
Yollar ve Su yüzeyleri	984449.08	12.01
Toplam Alan	8198437.89	100.00

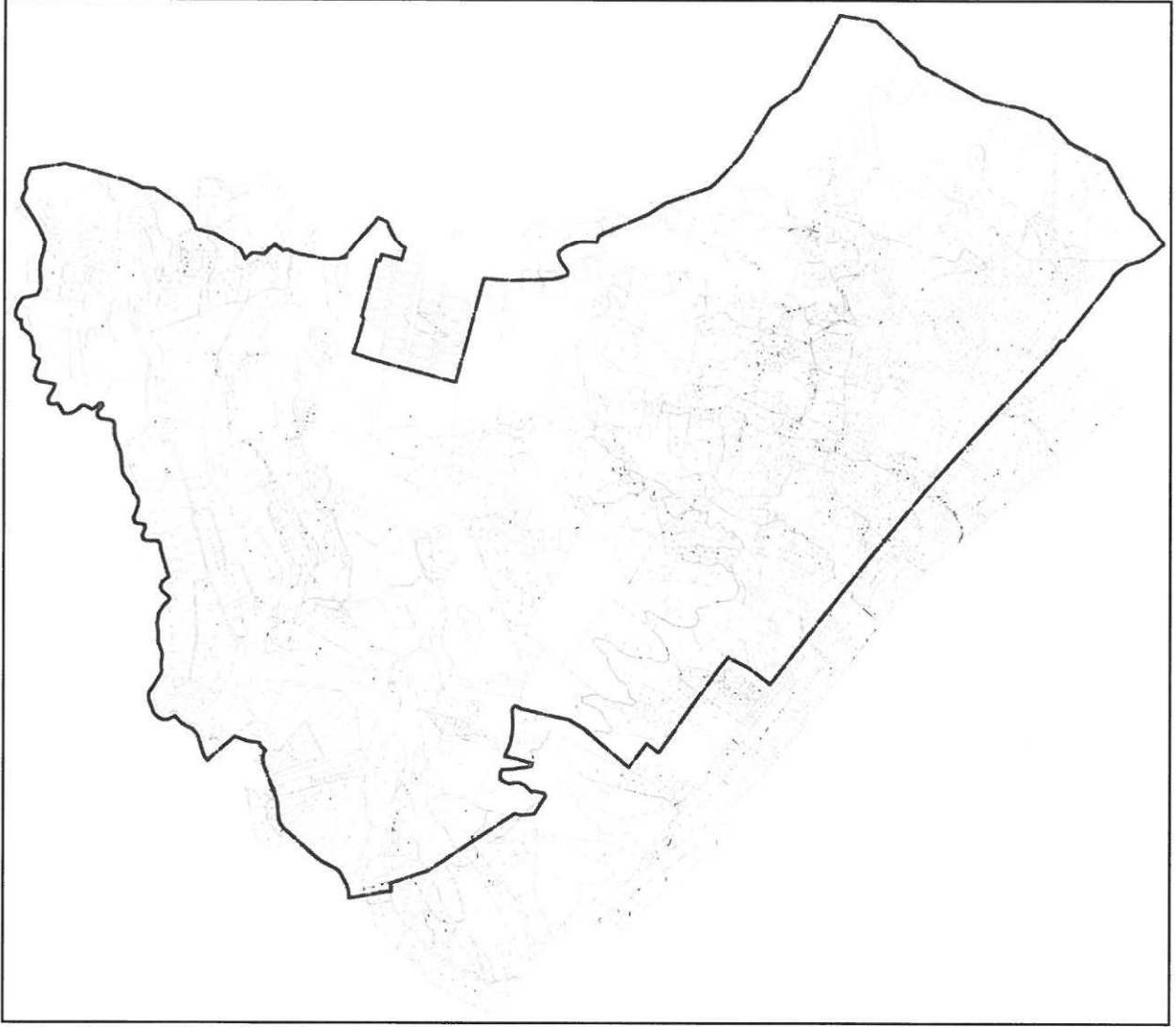
Tablo 4: Planlama Alanı Mekânsal Kullanım Arazi Dağılımı-2015

Planlama alanı içersinden 1 adet çay geçmekte olup (Dimçayı) bölgenin içme ve sulama suları bu çay üzerine kurulmuş Dim Barajı ve çay boyunca kurulmuş tesislerden karşılanmaktadır. Ayrıca alan içersinden irili ufaklı kuru ve sulu dereler geçmektedir. Planlama alanın doğusunda yer alan mahallelerde kullanılmak üzere çaydan taşınan sulama suları planlama alanı içersinden geçen kanallar sayesinde sağlanmaktadır.

Planlama alanı içersinde tapulama kadastrosu tamamlanmış olup, kadastro paftaları grafik paftalardır. Sayısal olmayan paftalar nedeniyle bölgedeki kadastro sınırları sağlıklı değildir. Kullanımlar halen atadan kaldığı şekliyle mevcut çevre duvarları ya da sınır izleri esas alınarak gerçekleşmektedir. Planlama alanında büyük oranda özel mülkiyet söz konusudur. Planlama alanının orta kesimlerinde maliye hazinesine ait tapu tesciline konu olmayan ama vatandaş ve devlet arasında zilliyetlik davalarının devam ettiği alanlar bulunmaktadır.



Resim 8: Arazi Kullanım Haritası



Resim 9:Kestel Mahallesi Planlama Alanı Kadastral Durumu Haritası

B.4. Nüfus ve Sosyal Ekonomik Yapı

Planlama alanında yer alan konut maksatlı kullanılan yapılar esas alınarak yapılan hesaplama neticesinde bölgede sabit olarak yaşayan nüfus yaklaşık 4200 kişi olarak tespit edilmiştir. Yerleşim alanlarının çoğunluğu mahalle içerisinde hizmet vermekte olan asfalt yol ve bu yola bağlanan tali yollar üzeri ve Kestel mahalle içlerinden üniversite alanına çıkan yol, Dim Çayı kenarından başlayıp üniversite alanına çıkmakta olan yol ve çevresinde konumlanmıştır.

Planlama alanında hâkim ekonomik sektör tarım olup, tarımsal faaliyetler genellikle planlama alanı dışında Alanya ve Kestel merkezinde yapılan hizmetler sektörü ile birlikte yürütülmektedir. Tarım sektörü ek ekonomik gelir kaynağı olarak görülmektedir. Çalışanların büyük bir kısmı ticaret alt kollarında ve turizm sektöründe çalışmakta, ayrıca planlama alanı içerisinde tarımsal faaliyetlerini sürdürmektedir. Planlama alanı içerisinde yer alan tarım alanlarında muzculuk, açık ve örtü altında sebzeçilik, narenciye ve yenidoğru üretimi yapılmakta, elde edilen ürünler Alanya toptancı hali vasıtasıyla pazarlanmaktadır. Ayrıca açık alanlarda buğday üretimi yapılmaktadır. Alanda, kuzey kısımlarda sulama tesisleri bulunmamakta olup, güney kısımlarında tesis edilmiş kanallar bulunmaktadır. Sulama kuzey kesimlerde sondaj kuyuları ile güney kesimlerinde ise bu kanallar vasıtası ile gerçekleşmektedir.

Planlama alanı içerisinde gözlemsel olarak yapılan arazi çalışmalarında 420 adet yapıda toplam 1050 adet bağımsız bölüm tespit edilmiştir. Bu yapıların 250 tanesi bir katlı, 110 tanesi iki katlı, 60 tanesi

ise üç katlı yapılardır. Söz konusu yapıların çoğu kırsal yerleşim özellikleri göstermektedir. yapıların yaklaşık %50 sine yakınında müştemilat, depo gibi ek yapılar ihtiva etmektedir. Planlama alanında her hanede ortalama bir ailenin barındığı ancak aile bireylerinin birbirlerine yakın konumda ya da aynı bina içerisinde farklı hanelerde yaşadıkları görülmüştür. Ortalama aile büyüklüğü yaklaşık 4 kişidir.

B.5. Sentez

Planlama alanı yaklaşık 1152 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Bu alanın 263 hektarlık kısmında plan yeni yönetmelik ile uygun hale getirilmiş mekânsal kullanım kararlarında ve büyüklüklerinde herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir. 1/1000 uygulama imar planı bulunan 81 hektarlık planlı alanda (5 no'lu bölgede üniversitenin bulunduğu alanda ve mevzi planların bulunduğu Dimçayı'nın batısında) ise plan kararlarında değişikliğe gidilmiş özellikle üniversite alanında üniversite alanını büyültmeye yönelik plan değişikliği yapılmıştır. 808 hektarlık alanda ise ilave plan hazırlanmıştır. Bu nedenle yapılan sentez çalışmasında mekânsal kullanım kararlarında da değişikliğe gittiğimiz alanlar ve ilave plana konu alanlar dikkate alınmıştır.

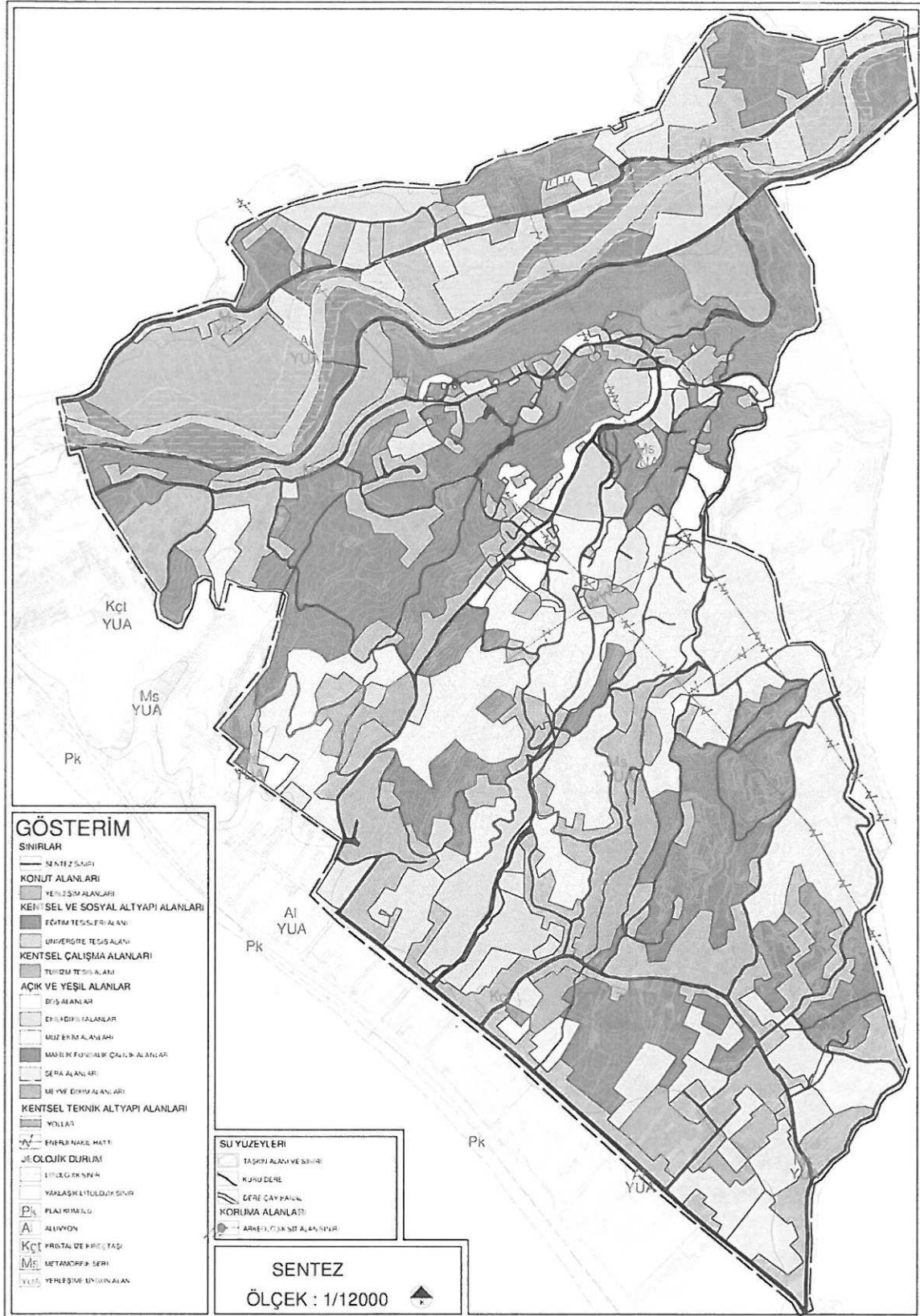
Alanda yapılan arazi kullanım çalışması sonucunda alanın %15.64'lük kısmı (yaklaşık 128 hektar) konut alanı iken yaklaşık %38,85'lik kısmı ise tarım alanlarından oluşmaktadır.

Planlama alanında yer alan konut maksatlı kullanılan yapılar esas alınarak yapılan hesaplama neticesinde bölgede sabit olarak yaşayan nüfus yaklaşık 4200 kişi olarak tespit edilmiştir.

Planlama alanında fiili durumda eğitim vermekte olan üniversite yerleşkesi (Akdeniz Üniversitesi Alanya yerleşkesi) yer almaktadır. Söz konusu yerleşke kapsamında işletme fakültesi ve meslek yüksek okulu hizmet vermekte iken yakın zamanda inşaatına başlanan ve inşaat çalışmasında sona yaklaşılacak mühendislik fakültesi de planlama alanı içerisinde kalmaktadır. Ayrıca planlama alanı içerisinde üniversitede okumakta olan öğrencilere hizmet etmesi amacıyla inşa edilmiş 2 adet öğrenci yurdu yer almaktadır.

Planlama alanı içerisinde 2 adet yüksek gerilim hattı geçmektedir. Planlama alanında içinde yer aldığı onaylı jeolojik etüt raporuna göre Kestel mahallesinde yerleşime uygun olmayan alan (YUOA) bulunmamaktadır.

Belde içerisinde plan kararlarını etkileyecek ölçekte doğal ve yapay eşikler bulunmaktadır. Yerleşmede sulu ve kuru dere yatakları, iklim, güneşlenme ve rüzgar durumu, sulu ve kuru tarım alanları varlığı, orman alanları varlığı plan kararlarının oluşumunda etki eden doğal eşiklerdir. Planlamayı etkileyen yapay eşikler onanlı nazım ve uygulama imar planları, karayolu, DSİ sulama kanal ve kanaletleri, yüksek gerilim hatları gösterilebilir. Yukarıda belirtilen eşiklerin yanı sıra, gelişmeyi yönlendiren sosyal, ekonomik, yasal ve yönetsel veriler ile mevcut potansiyeller de plan kararları üretilirken önemli oranda eşik teşkil etmişlerdir.



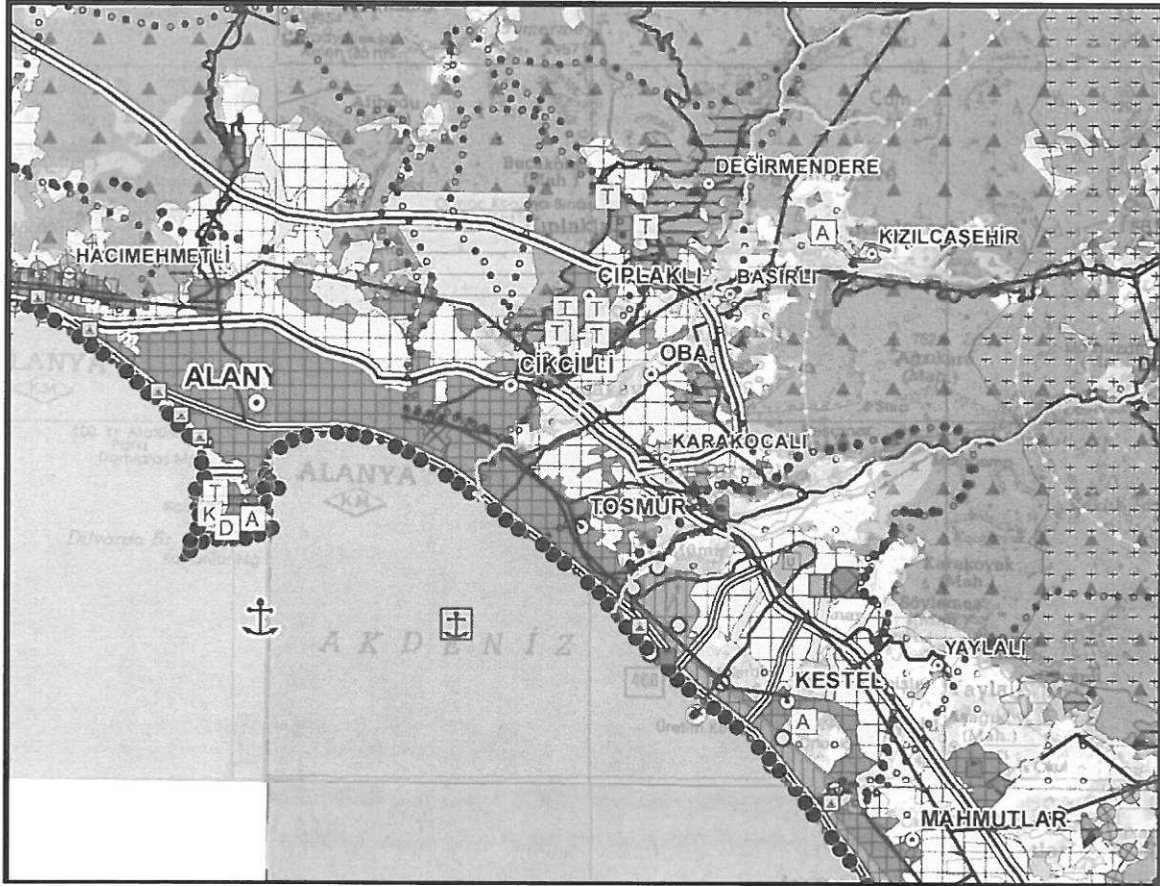
Resim 10: Sentez Haritası

C.ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI VE YASAL SÜREÇ

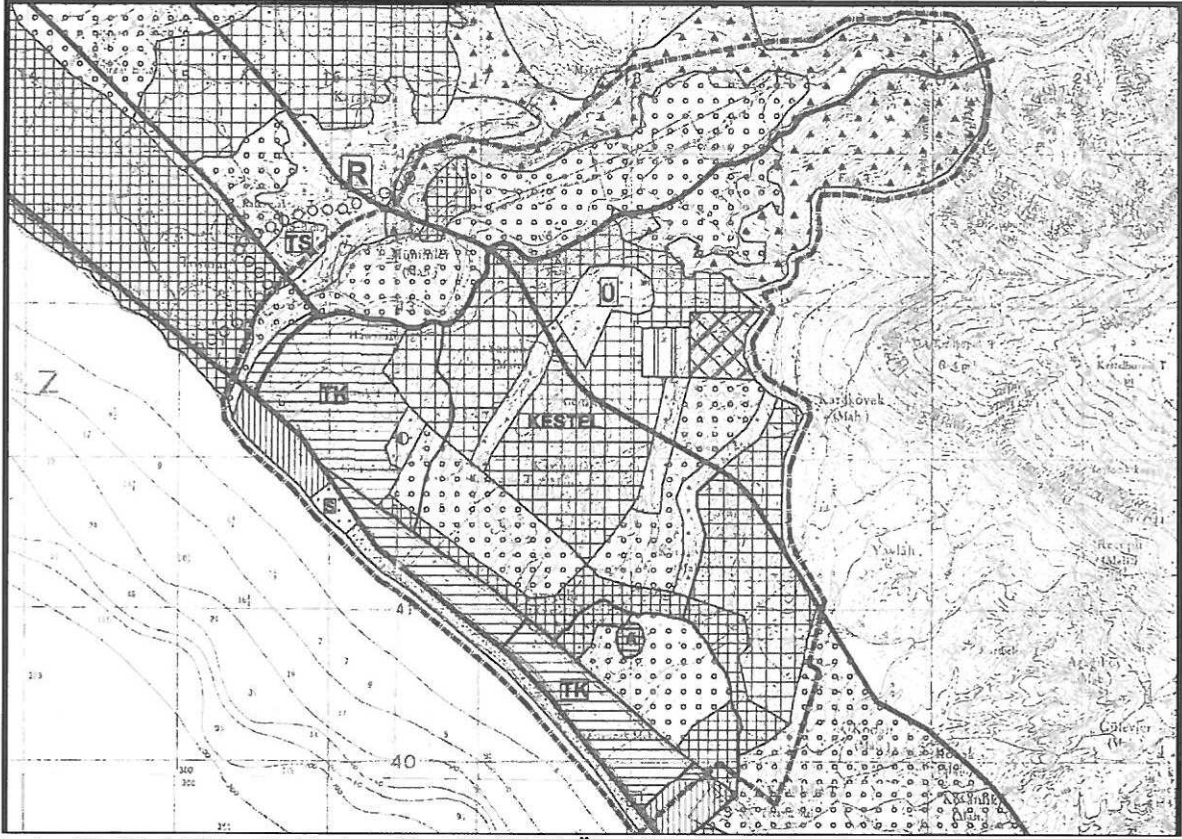
C.1. Üst Ölçekli Plan Kararları

Planlamaya konu alanın üst ölçekli planlarına baktığımızda, 15.04.2014 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanmış 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Çevre düzeni planında, plan onama sınırları içerisinde kentsel gelişme alanları bulunmaktadır. Alanın bir kısmı tarım alanında görülmektedir. Planlama alanı içerisindeki Üniversite alanı ile Kestel kent merkezine uzanan yeşil aks, Küçük Sanayi alanından Tarım alanlarına inen yeşil akslar, vadi tabanlarında, hava koridorları oluşturmuştur ve planlama alanı sınırları içerisinde yer almaktadır.

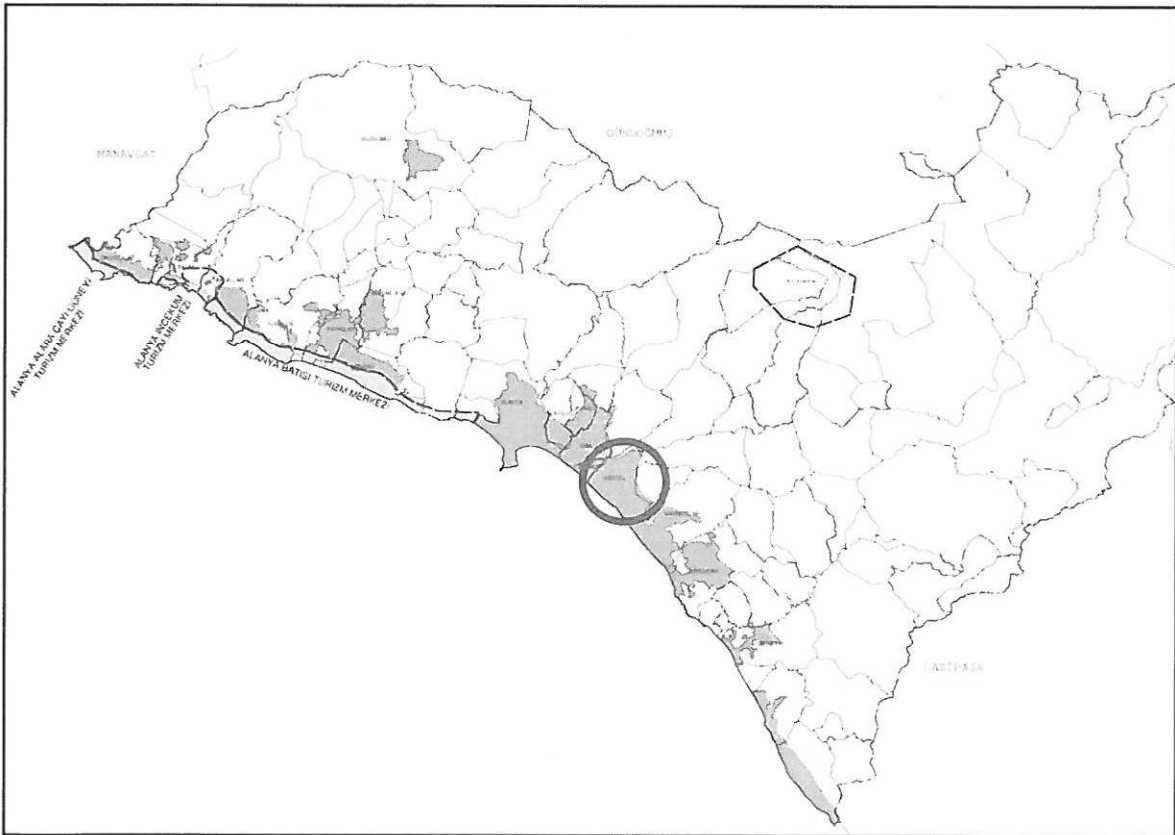
1/25000 ölçekli Çevre ve Orman Bakanlığı ÇED ve Planlama Genel Müdürlüğü'nce 28.09.2005 tarihinde onanlı Doğu Antalya Çevre Düzeni Planı , 23.03.2015 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının Plan hükümlerinden 5.8 numaralı plan hükmü gereğince yürürlükten kaldırılmıştır.



Resim 11: Kestel 1/100.000 Ölçekli Doğu Antalya Çevre Düzeni Planı



Resim 12: Yürürlükten Kaldırılmış Kestel 1/25000 Ölçekli Doğu Antalya Çevre Düzeni Planı



Resim 13: İlçe Bütününde Planlı Alanlar Ve Planlama Alanının Konumu

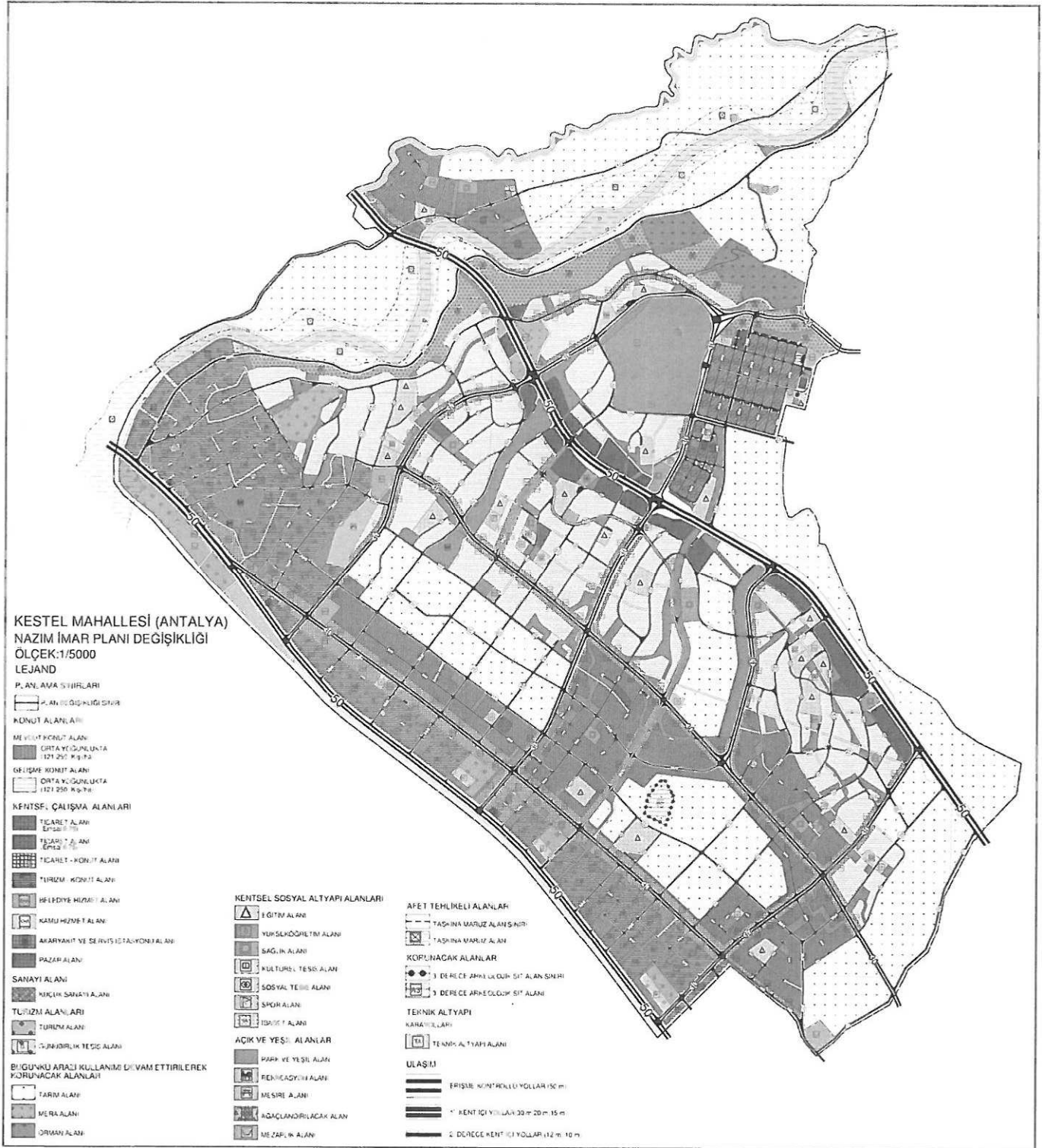
C.2. Onaylı Nazım İmar Planı

Onaylı çevre düzeni planı hükümleri çerçevesinde mahallenin tamamı için ilgili kurumlardan plan yapımına esas görüş alınmak suretiyle hazırlanan 1/5000 ölçekli Kestel İlave ve revizyon nazım imar planı ise Mülga Kestel Belediyesi Meclisi'nin 19.01.2006 tarih ve 3 sayılı kararı ile onanarak yürürlüğe girmiştir. Ancak söz konusu planlar 2015 yılında revize edilerek Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce onanmıştır. 2015 yılı mayıs ayı içerisinde onaylanarak askıya çıkartılan 1/5000 ölçekli Kestel Nazım İmar Planı Revizyonu ile tüm planlar birleştirilmiş ve bütüncül olarak mekânsal planlar yapım yönetmeliğine uygun olarak 1152 hektarlık alanda plan revizyonu gerçekleştirilmiştir.

1152 hektarlık planlama alanının tamamında yapılan plan çalışmasına genel olarak inceleyecek olursak:

- Planlama alanı içerisinde yer alan ve önceden revize edilerek onaylanan Kestel mahallesi 3194/18. Madde Uygulamasına Esas 5'nolu Düzenleme Bölgesi Plan Değişikliği, bütüncül olarak onan 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planında yer alan askeri alan olarak planlı olan mülkiyeti maliye hazinesine ait 2066 numaralı kadastral parselin durumu hakkında Alanya Millî Emlak Müdürlüğü'nden görüş istenmiştir. 06.05.2013 tarih 1793 sayılı cevabi görüş yazısında söz konusu parsel için daha önce Jandarma Genel Komutanlığı adına ön tahsis yapıldığı ancak süresi içerisinde tahsis amacına yönelik bir faaliyette bulunulmaması nedeniyle tahsisin hükümsüz kaldığı bildirilmiştir. Aynı yazıda 2066 parsel için Akdeniz Üniversitesi Rektörlüğü'nce üniversite alanı olarak kullanılmak üzere tahsis talebinde bulunulduğu, talebin bakanlık tarafından incelenmekte olduğu bildirilmiştir. Bu kapsamda modern bir üniversite yerleşkesi oluşturulabilmesi, üniversitenin gerek mahalleye gerekse ilçeye katkıları, yerel yönetim ve üniversite yönetiminin talebi doğrultusunda bu alanın alt ölçekli planlarda üniversite alanı olarak planlanmasına karar verilmiştir. Hükmü kalkan 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında askeri alan olarak planlanmış olan bu bölgedeki plan kararı üniversite alanı olarak değiştirilmiştir. Söz konusu düzenlemeler onaylı plan revizyonunda düzeltilmiş hali ile plana işlenmiştir.
- Teklif nazım imar planı ile onaylı nazım imar planında öngörülen kentsel gelişme alanları, sosyal donatı alanları ve ulaşım sistemi esas alınmak suretiyle onaylı plan arazi şartları, yapılaşma talepleri, üniversite alanının gelişimi, sanayi alanının gelişimi ve artan konut talepleri gibi dışsal etkiler açısından irdelenmiş ve tespit edilen sorunların giderilmesi açısından plan revizyonu hazırlanmıştır. Bu kapsamda öncelikle Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından 50 metre olarak projelendirilen ve kamulaştırma sınırları tespit edilen karayolu statüsündeki yeni çevre yolu plan üzerine aktarılmıştır. Bu yol planlama alanında ana arter konumundadır ve onaylı planda da yer alan 30 m'lik 1. Derece trafik aksları ile desteklenmiştir. Söz konusu yol ile sahilden geçmekte olan D-400 karayolu arasında bağlantıyı sağlaması açısından 3 adet 30 metre genişliğinde onaylı planda da yer alan 1. Derece kent içi ana arter güzergahları düzenlenmek sureti il korunarak plana aktarılmıştır. Ayrıca her iki karayolu arasında kent içi ulaşımın desteklenmesi ve trafik yükünü hafifletmesi açısından bu yollara paralel olarak iki yol arasında kuzeyden güneye devan etmekte olan 30 metrelik bir adet 1. Derece ana arter statüsünde karayolu düzenlenmiştir. Söz konusu yol onaylı planda da yer almaktadır ancak Mahmutlar Mahallesi tarafında güneye doğru yönelmekte ve güneyden geçmekte olan 30 metrelik yola bağlanmaktadır. Revizyon çalışmasında bu yolun Mahmutlar mahallesinde de devam etmesi amaçlandığı için yol kıyıya paralel olarak Mahmutlar mahalle sınırına kadar devam ettirilmiştir. Düzenlenen bu yol Mahmutlar mahallesinde yeni yapılmakta olan 1/5000 ölçekli nazım imar planında da devam ettirilerek sürekliliği sağlanmıştır. Ayrıca bu yollar arasında kent içi ulaşımı sağlayan 20 metre, 17 metre ve 15 metre genişliğinde 1. Derece kent içi yollar ve bu yolları birbirine bağlayan 12 metre ve 10 metre genişliğinde 2. Derece kent içi yollar önerilmiştir.
- Hazırlanan revizyon nazım imar planı ile bölgenin ihtiyaç duyacağı eğitim, sosyal, kültürel tesis alanları ve park alanları plan üzerinde erişilebilirlik ve planlama ilkeleri açısından uygun görülen yerlerde planlanmıştır. Bu kapsamda 3 ana bölge ve 4 alt bölge olarak planlama alanı bölgelere ayrılmıştır. Onaylı planda yer alan sanayi alanına ek olarak planlı sanayi alanının güneyinde yaklaşık 2,3 hektar büyüğündeki bir alan küçük sanayi tesisi alanı olarak plana eklenmiştir.
- Üniversite alanı içerisinde geçmekte olan ve alanı ikiye bölen 15 metre genişliğindeki yol ve üniversite alanının kuzeydoğusunda yer alan eğitim tesis alanları kaldırılarak 11.4 ha olan üniversite alanı 21.5 hektara yükseltilmiştir.

- Onaylı nazım imar planında enerji nakil hattının altında öngörülen park ve rekreasyon alanları teklif planda da korunmuş ayrıca alanın farklı kısımlarında park ve rekreasyon alanları oluşturulmuştur. Mera vasfında olmasına rağmen onaylı planlarda kentsel gelişme alanı olarak plan kararı getirilmiş olan kuzey batıdaki bölgedeki plan kararı, teklif planda vasfına uygun olarak mera olarak değiştirilmiştir. Planlama alanı içerisinde geçmekte olan ve açılması düşünülen 50 metre genişliğindeki yeni çevreyolu kenarında Alanya geneli de göz önünde bulundurularak büyük ticaret kullanımlarının yer seçeceği öngörülmüştür. Bu nedenle 50 metrelik çevreyolu kenarı ticaret alanı olarak planlanmış bu alanlar konut kullanımı konusunda sınırlandırılmıştır. Alanya merkezde tüm bölgelerin yapılaşmış olması ve ticaret alanlarına olan taleplerin her geçen gün daha da artması ve bu alanların dışında merkeze yakın konumda alternatif başka alanların bulunmaması nedeniyle çevre yolu kenarındaki adalar yalnızca ticaret alanları olarak planlanmış revizyon planda, bu alanlarda konut yapılaşması engellenerek düzenli büyük ticaret alanlarının oluşturulması hedeflenmiştir. Planlama alanı içerisinde geçmekte olan Dim Çayı ise kadastral durumu da göz önünde bulundurularak 50 metre olarak plana işlenmiş her iki tarafında da 10 metre genişliğinde servis yolu planlanmıştır. Konut alanları orta yoğunlukta meskun ve gelişme konut alanları olarak revizyon plana aktarılmıştır. Tarım alanları onaylı planda olduğu şekliyle korunmuş ve tarımsal niteliği korunacak alanlar olarak plana aktarılmıştır. Onaylı planda yer alan donatı alanları artırılarak projeksiyon nüfusu da göz önünde bulundurularak artırılarak korunmuş ve konumları erişilebilirlik ve planlama ilkeleri doğrultusunda düzenlenmiştir.



Resim 14: Kestel 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı

C.3. Uygulama İmar Planları

Kestel mahallesinde 1/1000 ölçekli planlamalar ise etaplar halinde yapılmıştır. Mahallede ilk planlama çalışmaları 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planının onamasından önce yapılmış ve planlama etapları 3194/18. Madde uygulama sınırları doğrultusunda belirlenmiştir. Bu kapsamda ilk 1/1000 ölçekli planlama 1 no'lu 3194/18. Madde düzenleme bölgesi olarak isimlendirilen karayolu ile eski Gazipaşa yolu arasında kalan bölgede, ikinci alt ölçekli planlama Dim Çayı'nın doğu kısmından mahalle merkezine kadar olan kısımda, üçüncü planlama mahalle merkezinden Mahmutlar mahalle sınırına kadar olan kısımda dördüncü planlama ise karayolunun deniz tarafında yapılmıştır. Yapılan planlamalara bağlı olarak tüm bölgelerde 3194/18. Madde uygulaması yapılmış ancak bu uygulamalar ve imar planları yargı kararlarıyla iptal edilmiştir. Tüm uygulamaların iptali üzerine döneminin yerel yönetimi tarafından 2006 yılında ilave ve revizyon nazım imar planı yaptırarak, bir, iki ve dört no'lu bölgelerde 1/1000 ölçekli planlar yeniden yaptırılmış ve 3194/18. Madde uygulamaları tamamlanmıştır. Onaylı uygulama imar planlarında kıyı bandında kalan alanlar turizm tesis alanı ve turizm veya ikinci konut yerleşme alanı, daha kuzeyde kalan alanlar, konut alanı, karayolunun deniz tarafında kalan alanlar ise turizm tesis alanı olarak planlanmıştır. Döneminin yerel yönetimi tarafından 5 numaralı bölgede yer alan yüksek öğretim tesisinin planlanabilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmıştır ve düzenlemeler tamamlanmıştır.

D.PROJEKSİYONLAR

D.1. Nüfus Projeksiyonları

23.03.2015 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile Kestel kent bütününde 2025 yılı projeksiyon nüfusu 49000-50000 kişi aralığında belirlenmiştir. Söz konusu planın plan hükümlerinin "Planlama Alt Bölgeleri Dâhilindeki Uygulama Hükümleri" başlıklı 7. Maddesinde "Planlama alt bölgelerinde önerilen kentsel yerleşme alanları yaz nüfusu dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu planda belirlenen kabul nüfuslarına yaz nüfusu dâhil değildir. Kentsel yerleşim alanları için yapılacak alt ölçekli plan çalışmalarında önerilecek nüfus bu plan ile verilen projeksiyon nüfusunun iki katını geçemez." Hükmü bulunmaktadır. Bu kapsamda çevre düzeni planı ile Kestel Mahalle bütününde 2025 yılında yaşayacak projeksiyon nüfusu 100.000 kişi olarak belirtilmiştir.

Planlama alanı içerisinde, yıllara göre nüfus artış hızına baktığımızda, artışın düşük olduğu gözükmektedir. Bunun nedeni ise planlama alanında nazım imar planının onaylı olmasına karşın, uygulama imar planlarının henüz tamamlanmamış olması, arazideki mülkiyet yapısındaki tescil konusunun henüz tam anlamı ile düzenlenmemiş olması ayrıca bölgenin turizm açısından bakir olmasıdır. Ancak Gazipaşa havalimanının açılmış olması, sahil kısımlarındaki uygulama imar planlarının yapılmış ve uygulamaların bitmiş olması bölgedeki inşaat yatırımlarının önünü açmış ve hızlandırmıştır. Tüm bunlar göz önüne alındığında geçmiş nüfus verileri ve nüfus artış hızları göz önünde bulundurularak yapılacak olan nüfus projeksiyonu gerçekleri yansıtmayacaktır. Bu nedenle yaptığımız çalışmada üst ölçekli plan ve yaşanan ekonomik ve sosyal gelişmeler göz önüne alınmış ve hesaplamalar bu doğrultuda yapılmıştır. Hesaplamalarda daha gerçekçi olması adına 1/5000 Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanan taslak uygulama imar planı kullanılmıştır. Projeksiyon nüfusu belirlemek amacıyla planda belirtilen konut alanlarının emebileceği nüfus göz önünde bulundurulmuştur. Planlama alanında TİCK gösterimi ile tanımlı konut altı ticaret alanlarındaki konut alanları da dâhil olmak üzere toplam konut alanı 2197566 m²'dir. 0.75 emsal ile söz konusu konut alanlarının yapılaşacağı düşünüldüğünde yaklaşık 32500 kişilik bir nüfusun bölgede ikamete edeceği öngörülmektedir.

D.2. Sosyal Ekonomik Ve Mekânsal Projeksiyonlar

Planlama bölgesi içerisinde yer alan yüksek öğretim tesisleri ve halen devam eden yatırımlar dikkate alındığında planlama alanının mekânsal değişimine etki edecek en önemli unsurun üniversite olduğu ortadadır. YÖK tarafından Alanya İlçesinde devlet üniversitesi kurulması için karar alınmıştır. Bu bağlamda Alanya ilçesine 50.000 öğrencinin geleceği öngörülmektedir. İleride açılması düşünülen Alaiye Üniversitesi'nin nüvesini oluşturan mevcut yatırımların hızlı bir şekilde devam etmesi beklenmektedir. Bu kapsamda halen 3500 kişi olan öğrenci sayısının kısa zamanda 20.000'i bulacağı tahmin edilmektedir. Bölgeye gelecek 20.000 kişilik öğrenci nüfusunun planlamayla birlikte yapılacak tesislerde konaklama

ihtiyacını karşılayacağı düşünüldüğünde bölgede imar uygulamalarının tamamlanmasının ardından hızlı bir yapılaşma beklenmektedir. Ayrıca öğrencilere yönelik kırtasiye, kafeterya, lokanta, eğlence yerleri, günlük tüketime dönük ticari işletmeler vb faaliyetlerin hızlı bir şekilde artışı söz konusu olacaktır. Beklenen hızlı yapılaşma ile birlikte planlama alanı içerisindeki tarımsal faaliyetlerin azalması ve hizmetler sektöründe artış söz konusu olacaktır. Alan içerisindeki homojen nüfus yapısının değişecek, dışarıdan gelen göçle birlikte kentsel yaşam tarzı tercih edilecektir. Ayrıca planlama alanını dışında kalan küçük sanayi sitesinin de faaliyete geçmesiyle bölge mahalledeki en önemli ticaret merkezlerinden birisi haline gelecektir. Planlama alanın güneyinde sahil kesiminde son birkaç yıl içerisinde inşaat sektörü hız kazanmış bölgede yapılaşma oranı %80'lere ulaşmıştır. Planlama alanın güneyinde gerçekleşen hareketlilikten kuzeydeki uygulaması tamamlanmış alanlarda nasibini almış özellikle site tarzı konutlar yapılmaya başlanmıştır. Ayrıca 2014 yılında 200 odalı 450 yataklı bir adet otel tesisinin de yapımı tamamlanarak hizmete açılmıştır. Alanın güney doğusunda bir adet otel inşaatı halen devam etmektedir. Buna bağlı olarak bölgede her geçen gün hizmetler sektöründe çalışan sayısı artış göstermiş ve ilerleyen zamanlardan bu sayı daha da artacaktır.

E.PLAN KARARLARI

E.1. İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Kararları

Planlama alanı yaklaşık 1152 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Bu alanın 263 hektarlık kısmında plan yeni yönetmelik ile uygun hale getirilmiş mekânsal kullanım kararlarında ve büyüklüklerinde herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir. 1/1000 uygulama imar planı bulunan 81 hektarlık planlı alanda (5 no'lu bölgede üniversitenin bulunduğu alanda ve mevzi planların bulunduğu Dimçayı'nın batısında) ise plan kararlarında değişikliğe gidilmiş özellikle üniversite alanında üniversite alanını büyültmeye yönelik plan değişikliği yapılmıştır. 808 hektarlık alanda ise ilave plan hazırlanmıştır.

Yalnızca yeni yönetmeliğe göre (Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği) gösterimleri değiştirilen alanlar, 3194/18. Madde uygulamasına esas olarak oluşturulan 1 no'lu bölge, 2 no'lu bölge, 4 no'lu bölge, büyük Akdeniz küçük sanayi sitesi imar planlarından oluşmaktadır. Uygulama imar planı bulunan ve ilave plan ile birlikte revize edilen alanlar ise üniversite alanı (5 no'lu bölge) ve mevzii planlardan oluşmaktadır.

Revizyona konu 81 hektarlık alanda mekânsal kullanım kararlarında revizyona gidilmiş planı bulunmayan alanlarda ise plan kararları üretilmiştir. İlave plana konu alanın yaklaşık %32 'lik kısmı (290 ha) tarım alanlarından oluşmaktadır.

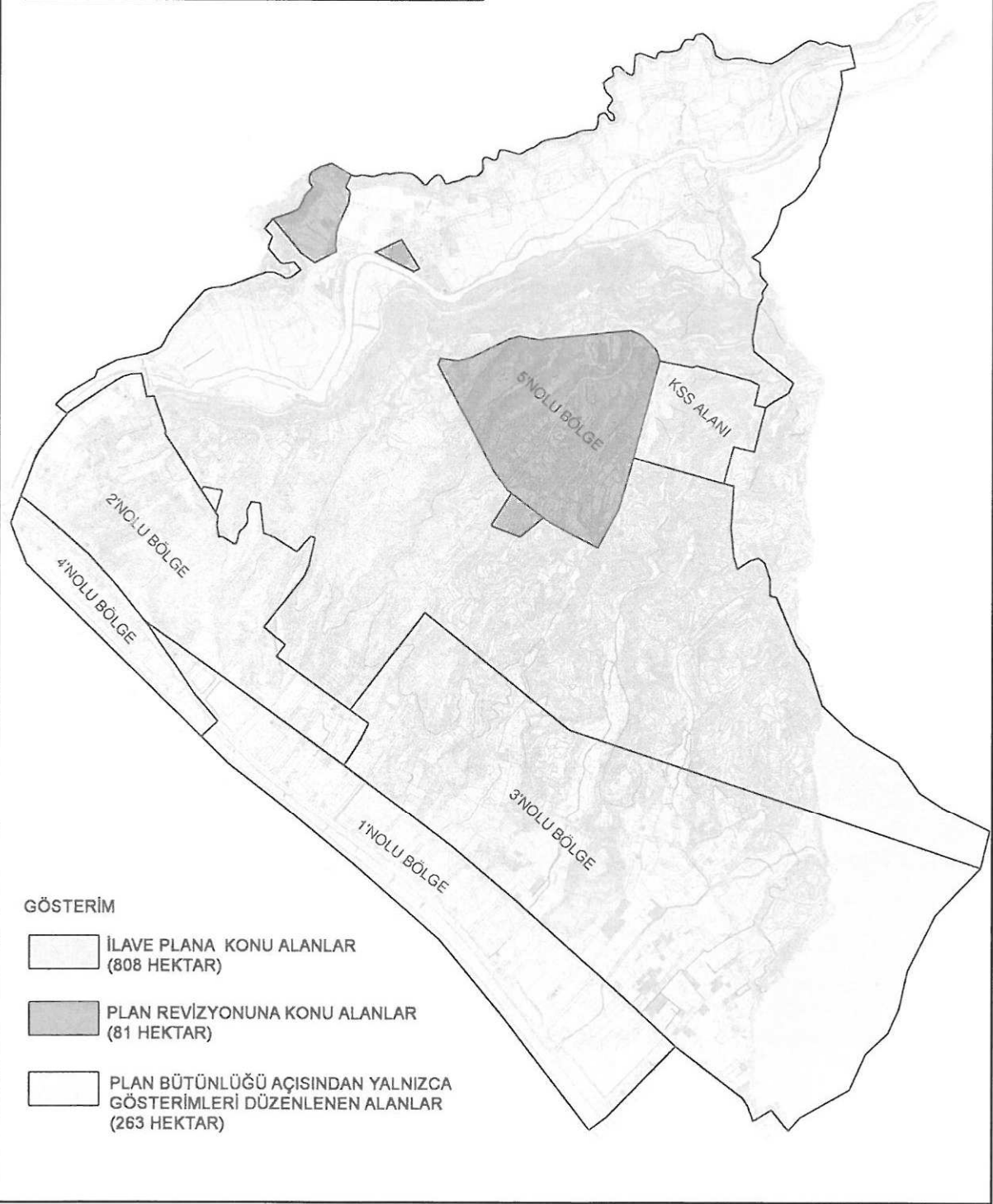
Planlama bölgesi içerisinde yer alan yüksek öğretim tesisleri ve halen devam eden yatırımlar dikkate alındığında planlama alanının mekânsal değişimine etki edecek en önemli unsurun üniversite olduğu ortadadır. YÖK tarafından Alanya İlçesinde devlet üniversitesi kurulması için karar alınmıştır. Bu bağlamda Alanya ilçesine 50.000 öğrencinin geleceği öngörülmektedir. İleride açılması düşünülen Alaiye Üniversitesi'nin nüvesini oluşturan mevcut yatırımların hızlı bir şekilde devam etmesi beklenmektedir. Bu kapsamda halen 3500 kişi olan öğrenci sayısının kısa zamanda 20.000'i bulacağı tahmin edilmektedir. Bölgeye gelecek 20.000 kişilik öğrenci nüfusunun planlamayla birlikte yapılacak tesislerde konaklama ihtiyacını karşılayacağı düşünüldüğünde bölgede imar uygulamalarının tamamlanmasının ardından hızlı bir yapılaşma beklenmektedir. Ayrıca Alanya ilçe merkezi büyük ölçüde yapılaşmasını tamamlamıştır. Merkezde yer seçemeyen çeşitli sektörler ve konut alanları batıda topoğrafik eşikler nedeni ile ilerleyememiştir. Bu nedenle merkez gerek konumu gerekse topoğrafik açıdan daha uygun yerleşim yerlerinden Oba Mahallesi, Tosmur Mahallesi, Kestel Mahallesi ve Mahmutlar Mahallesi'ne doğru kaymaktadır. Özellikle konut satışlarında yaşanan gelişmelere bağlı olarak son 10 yıl içerisinde Alanya ilçesinde bahsi geçen bölgelerde konut yapımı hız kazanmış ve konut yatırımına elverişli alanların büyük kısmı yapılaşmasına tamamlamıştır. Ancak konut talebi her geçen gün daha da artmakta kent her geçen gün daha da büyümektedir. Planlama alanında ilave plan ve revizyon gerekçeleri sıralanacak olursa:

- Büyük Akdeniz küçük sanayi sitesinin Kestel Mahallesi içerisinde yer seçmiş olması,
- Mahalle içerisinde yer alan yüksek öğretim tesisleri ve halen inşaatı devam eden mühendislik fakültesinin varlığı,
- YÖK tarafından Alanya İlçesinde devlet üniversitesi kurulması için karar alınmış olması,

- Bölgenin henüz yapılaşmasını tamamlamamış olması ve yeni gelişmelere bağlı olarak bölgenin revize edilebilmesi olanağı,
- Yeni açılacak çevre yolunun bu alan içerisinden geçmesi,
- Alanya ilçe merkezi kentsel gelişme aksı üzerinde yer alması,
- Yoğun konut talebi baskısı,
- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarının Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce onanmış olması sayılabilir.

Yukarda bahsedilen konular göz önünde bulundurulduğunda günün şartlarına ve gelecek eğilimlerine göre planların revize edilmesi ve kent bütününde planlı gelişimin sağlanması açısından söz konusu planların hazırlanması büyük önem arz etmektedir. Hazırlanan ilave uygulama imar planlarında, 1/5000 ölçekli onaylı nazım imar planı kararlarına sadık kalınarak, yeni yaya yolları ve yapılaşmaya ilişkin kararlar üretilmiştir. İlave plana konu alanlarda yapılaşma koşulları ayrık nizam 4 kat ve emsal (E) 0.75 olarak belirlenmiştir. Planlama alanının ortasından geçmekte olan, 50 metre genişliğindeki karayolunun kuzeyinde ise yapılaşma şartları minimum parsel büyüklüğü 3000 m² olmak şartıyla ayrık nizam 9 kat ve emsal (E) 0,75 olarak belirlenmiştir. Onaylı planda sahil kesimlerinde 5 kat olarak planlanan tercihli kullanım alanları ise onaylı planda olduğu şekliyle 5 kat olarak korunmuştur. Yapılaşmaya ilişkin diğer konularda ise plan notları ile düzenleme yapılmıştır. Arazi şartlarının elverdiği ölçüde taşıt yollarında sağlanan devamlılık, önerilen yaya yollarında da sağlanmaya çalışılmıştır. Sosyal donatı alanları ile konut alanları ve diğer mekânsal kullanımlar arasında 5, 7 ve 10 metrelik yaya yolları önerilerek fonksiyonlar arasında gerek hava gerekse insan sirkülasyonunun sağlanması ve ölü mekânların oluşmaması amaçlanmıştır. Aşağıdaki şemada da görüleceği üzere planlama alanı toplam alan büyüklüğü 1152 hektardır. 263 hektarlık kısım (yeşil ile gösterilen alanlar) planda yalnızca Mekânsal planlar yapım Yönetmeliği kapsamında düzenleme yapılan alanlardan oluşmaktadır. Bu alanlarda plan kararlarında değişiklik yapılmamıştır. 889 hektarlık alanda ise yaklaşık 81 hektarlık (kırmızı ile gösterilen alanlar) kısmında plan revizyonuna gidilmiş, 808 hektarlık kısmında ise ilave plan hazırlanmıştır. Planda revizyona gidilmesi nedeniyle hesaplamalarda 808 hektarlık ilave plan ile birlikte 81 hektarlık onaylı planı bulunan alanlarda dâhil edilmiştir. Nüfus projeksiyonları ve donatı hesabı 889 hektarlık kısmı kapsamaktadır.

NOT: PLANA KONU TOPLAM ALAN BÜYÜKLÜĞÜ 1152 HEKTARDIR. BU ALANIN 263 HEKTARLIK KISMINDA SADECE MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA GÜNCELLEME YAPILMIŞ OLUP PLAN KARARLARI KORUNMUŞTUR. BU NEDENLE 263 HEKTARLIK KISIM HESAP DIŞINDA TUTULMUŞ 889 HEKTAR ÜZERİNDEN NÜFUS PROJEKSİYONU VE ALAN DAĞILIMI HESABI YAPILMIŞTIR.



Resim 15:Planlama Alanı Sınırı

Tablo 5: İlave Uygulama İmar Planı Ve Revizyon Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı (889 Hektar)

Mekânsal Kullanımlar	Alan (M2)	Oran (%)
Ağaçlandırılacak Alanlar	206688.1	2.32
Anaokulu Alanı	16474.15	0.19
Belediye Hizmet Alanı	18200.86	0.2
Su Yüzeyleri (Dim Çayı)	69473.02	0.78
Dini Tesis Alanı	27887.17	0.31
Günübürlük Tesis Alanı	1219.45	0.01
Kamu Hizmet Alanı (DSİ)	1815.24	0.02
Konut Alanları	2000014.5	22.49
Küçük Sanayi Sitesi Alanı	22217.43	0.25
Kültürel Tesis Alanı	12973.34	0.15
Lise Alanı	47449.53	0.53
Mera Alanı	26470.82	0.3
Mesleki Eğitim Tesisi Alanı (Lise)	9331.91	0.1
Mezarlık Alanları	17739.6	0.2
Orman Alanı	130657.1	1.47
Ortaokul Alanı	48899.43	0.55
Park Alanları	371275.7	4.18
Pazar Alanı	19680.41	0.22
Sağlık Tesis Alanı	49148.64	0.55
Sosyal Tesis Alanı	6670.15	0.08
Spor Alanı	11360.15	0.13
Ticaret Alanı (T1)	190344.8	2.14
Ticaret Alanı (T2)	2407.06	0.03
Tarım Alanları	2892606	32.53
Ticaret + Konut Alanları (Tick)	266786.5	3
Trafo Alanları	2924.95	0.03
Turizm Tesis Alanı	44401.64	0.5
Öğrenci Yurdu Alanı	11884.22	0.13
Üniversite Alanı	215446.9	2.42
İlkokul Alanı	50464.52	0.57
Yollar	2098793	23.6
Toplam	8891707	

Tablo 6: Onaylı Plan Alan Dağılımı - 263 Hektar (Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine Göre Plan Kararları Korunarak Gösterimleri Düzeltilen Alanlar)

Adı	Alan (M2)	Oran %
Akaryakıt Tesisi	4590.89	0.17
Belediye Hizmet Alanı	22922.45	0.87
Dini Tesis Alanı	6040.06	0.23
Küçük Sanayi Sitesi Alanı	99864	3.80
Kültürel Tesis Alanı	2569	0.10
Kamu Hizmet Alanı	1266.9	0.05
Günübürlük Tesis Alanı	19377.76	0.74
Konut Alanları	97024.02	3.69
Mesleki Eğitim Alanı (Lise)	1827	0.07
Mesire Alanı	31729.63	1.21
Mezarlık Alanları	18560.21	0.71
Park Alanı	103012.1	3.92
Rekreasyon Alanları	31072.64	1.18
Sağlık Tesisi Alanı	3644.79	0.14
Spor Alanı	22106.5	0.84
Tarım Alanı	151628	5.77
Teknik Altyapı Alanı	1868	0.07
Ticaret Alanı (T2)	4630	0.18
Konut+Ticaret Alanı	174043.8	6.62
Rtercihli Kullanım Alanı	780210.3	29.70
Trafo Alanı	293.72	0.01
Turizm Tesis Alanı	138379.4	5.27
Yollar	910446,8	34,66
Toplam	2627108	100.00

İlave plan ve revizyon plana konu alanlarda oluşacak yeni nüfusa göre donatı alanları gereksinimleri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Söz konusu alan büyüklüğü 889 hektar olup yalnızca gösterimleri düzenlenen 263 hektarlık kısım bu alan dışında tutulmuştur.

Tablo 7: Nüfus Projeksiyonuna Göre Planda Oluşturulması Gereken Ve Oluşan Alan Büyüklükleri

Altyapı Alanları	M ² /Kişi	Nüfusa Göre Olması Gereken Toplam Donatı Alanı (m ²)	Plana Göre Oluşan Alan Büyüklüğü (m ²)	
Eğitim Tesisleri Alanı	Anaokulu	0.50	16250	16474
	İlkokul	1.50	48750	50464
	Ortaokul	1.50	48750	48899.43
	Gündüzlü Lise	1.75	56875	56781,44
Sosyal Açık Ve Yeşil Alanlar	Çocuk Bahçesi	10,00	325000	371275.7
	Park			
Sağlık Tesisleri Alanı	Aile Sağlık Merkezi	1.50	48750	49148.64
	Basamak Sağlık Tesisleri			
	Ağız Ve Diş Sağlığı Merkezi			
	Devlet Hastaneleri			
Sosyal Ve Kültürel Tesisler Alanı		0.50	16250	19643,49
İbadet Yeri	Küçük İbadet Yeri	0.50	16250	27887.17
	Orta İbadet Yeri			
Planlama Alanı Projeksiyon Nüfusu 32500 Kişi Olarak Varsayılmıştır.				

TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI	
GÖRÜLMÜŞTÜR	
TARİH 11 Ağustos 2015	YETKİLİ ESRA BODUR MESLEKİ DENETİM GÖREVLİSİ
SAYI/KRZE NO 07751680	İMZA
Denetim sonuçları MDU Bilgi Formulu işlenerek ekte gönderilmiştir. Bir örneği alınmıştır. Denetim sonuçları daha sonra gönderilecektir.	

ÖZCAN SARIHAN
Şehir ve Bölge Planlama
Kestel Mahallesi İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu-2015
Dip. No: 2007-11/00477(G.Ü.)
ALANYA BELEDİYE BAŞKANI

Planevi Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI
Büro Teschisi No: 06-40170
Menevis Sokak No: 72-1
06690 A. Ayrancı / ANKARA
Tel: (0312) 426 83 29 - 467 64 00
e-mail: planevi@planevi.com.tr
Hizmet V.D. : 730 004 2218
Ticaret Sicil No: 83768

SEYDİHAN ÇAMUR
Şehir Plancısı SPO 590
O.D.T.Ü 1986 23004

Mehmet İshak KÖKSAL
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip No: 2007-11/00477(G.Ü.)

H. İker SENKAL
Plan ve Proje
Müdürü

ALANYA BELEDİYE
MECLİSİNE
16/07/2015 Tarihi
16/07/2015 Sayılı Kararıyla
Uygun görülmüştür.
Ziraat Müh. Adem Murat YUCEL
Alanya Belediye Başkanı

EKLER

Ek 1: 1/1000 Ölçekli Teklif Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri

PLAN HÜKÜMLERİ

A.GENEL HÜKÜMLER

A.1.YASA VE YÖNETMELİKLER

Bu plan ve plan koşullarında yer almayan konularda, konusu ve ilgisine göre;
 A.1.1.5761 / 4957 / 2634 sayılı tüzümü teşvik kanunu ve yönetmelikleri,
 A.1.2.3194 sayılı imar kanunu ve yönetmelikleri,
 A.1.3.5226/2863 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
 A.1.4.2872 sayılı çevre kanunu ve yönetmelikler,
 A.1.5.6831/3373 sayılı orman kanunu ve yönetmelikleri,
 A.1.6.5216 Sayılı büyükşehir Belediyesi kanunu,
 A.1.7.6360 sayılı on üç ilde büyükşehir belediyesi ve yirmi altı ilçe kurulması ile bazı kanun ve kanun hükmünde kararnamelelerde değişiklik yapılmasına dair kanun,
 A.1.8.3621 sayılı Kıyı kanunu ve uygulama yönetmeliği,
 A.1.9.Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik,
 A.1.10.Deprem Bölgelerinde yapılacak binalar hakkında yönetmelik,
 A.1.11.Planlı alanlar tip imar yönetmeliği,
 A.1.12.Mekânsal planlar yapım yönetmeliği,
 A.1.13.1380 sayılı su ürünleri kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
 A.1.14.5578/5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu ve uygulama yönetmeliği,
 A.1.15.Karayollar kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik,
 A.1.16.269 sayılı umumi hayata müessir afetler nedeniyle alınacak tedbirler ve yapılacak yardımlara dair kanun ve ilgili yönetmelik hükümleri,
 A.1.17.5442 sayılı il idaresi kanunu,
 A.1.18.4373 sayılı "taşkın sulara ve baskınlarına karşı koruma kanunu" ve ilgili yönetmelikler,
 A.1.19.1593 sayılı umumi hızlıssihha kanunu ve gayrisihhi müesseseler yönetmeliği,
 A.1.20.Sığınak yönetmeliği,
 A.1.21.Otopark yönetmeliği (Yönetmelik standartlarını aşan özel hüküm getirilmediği hallerde),
 A.1.22.Elektrik kuvvetli akım tesisleri yönetmeliği,
 A.1.23.İşyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik,
 A.1.24.Su kirliliği kontrol yönetmeliği,
 A.1.25.ASAT Genel Müdürlüğü tarafından su kaynaklarının korunması ve teknik altyapıya ilişkin çıkarılan yönetmelikler,
 A.1.26.Binaların yangından korunması hakkında yönetmelik,
 A.1.27.Katı atıkların kontrolü yönetmeliği,
 A.1.28.Cevresel gürültünün değerlendirilmesi ve yönetimi yönetmeliği,
 A.1.29.Tehlikeli atıkların kontrolü yönetmeliği,
 A.1.30.Tehlikeli kimyasallar yönetmeliği,
 A.1.31.Toprak kirliliği yönetmeliği,
 A.1.32.Cevresel etki değerlendirilmesi yönetmeliği,
 A.1.33.Hava kalitesi değerlendirme ve yönetimi yönetmeliği,
 A.1.34.Binalarda enerji performansı yönetmeliği,
 A.1.35.Yapı malzemeleri yönetmeliği,
 A.1.36.Yapı malzemesinin tabii olacağı kriterler hakkında yönetmelik
 A.1.37.6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüşürülmesi hakkında kanun ve ilgili yönetmelikler,
 A.1.38.Cevresel etki değerlendirilmesi yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuata uyulacaktır.

A.2.Planlama alanında imar uygulaması ve yapılaşma aşamalarında tescil edilmiş, tarihi değeri olan, kalıntılar ve yapılar bulunması halinde uygulama ve yapılaşma durdurularak yerel mülki amirlere, belediyesine ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na bilgi verilmesi zorunludur.

A.3.Sit alanlarında ve tescilli yapı koruma alanı sınırları içerisinde her türlü uygulama için, konu ve ilgisine göre Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ve/veya Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun uygun görüşünün alınması zorunludur.

A.4.JEOLOJİK YAPI

A.4.1.İller Bankası Genel Müdürlüğü'nce 05.08.2005 tarihinde onanlı Antalya İli, Alanya İlçesi, Kestel Mahallesi İmar Planına esas jeolojik ve Jeoteknik etüt raporunda belirlenen koşullara göre uygulama yapılacaktır.
 A.4.2.Bütün zeminlerde temel kazısı sırasında oluşacak şevler tekniğine uygun olarak düzeltilmek ve istinat duvarları ile desteklenmek zorundadır.
 A.4.3.Yeraltı suyunun yüzeye yakın olması durumunda gerekli drenaj tedbirleri alınacaktır.
 A.4.4.Yapı temelleri aynı formasyon üzerine oturtulmak zorundadır.
 A.4.5.Mimarî proje ve statik hesaplara esas oluşturacak zemin etütleri yasal düzenlemelere uygun olarak hazırlanmadan yapı ruhsatı verilemez.

A.5.Dere kenarında yer alan arsalarda su basman kotu belediyenin ilgili birimi tarafından yapılacak olan rapora göre belirlenir. Gerek duyulması halinde DSİ görüşü istenir.

A.6.Yapı adaları içerisinde kalan doğal suyolları, duvar, çit ve bina gibi yapılarla kesilemez. Zorunlu hallerde doğal su akışı kontrollü olarak serbest akışına devam edecek şekilde drene edilebilir.

A.7.Önceden onaylı uygulama imar planı hükümlerine uygun olarak yapı ruhsatı alan parsellerde emsal ve kat adedine ilişkin kazanılmış haklar saklıdır. Uygulama imar planı değişikliği nedeniyle; parsel durumu, binanın parseldeki konumu, kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri, KAKS, TAKS veya kullanım karakteri gibi plana ait kararlara aykırı hale düşen yapılar ruhsat eki projelerine göre tamamlanır. Bu yapıardan 3194 sayılı İmar Kanununun 29. maddesindeki süre nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için ruhsat koşullarına göre yeniden ruhsat alınması zorunlu olup, bu yapılarla ilk ruhsat koşullarına uygun olarak yeniden ruhsat düzenlenebileceği gibi talep halinde tadilatlı olarak yeniden ruhsat düzenlenebilir.

A.8.Yapım aşamasında kullanılacak tüm yapı malzemelerinin Türk Standartları Enstitüsü'nce belirlenen standartlara uygun ve belgeli olması zorunludur.

A.9.Yapılarda; renk, çalı kaplaması, cephede doluluk boşluk oranları, bina birim ölçülerinde yöresel mimari karakteristiklerine topografya ile doğal birliki örtüsüne uyulacaktır. Bu konuda ilgili idare kuralı getirmeye yetkilidir.

A.10.Yapılan yapı ve tesislerin çevresinde ihtiyacı karşılayacak ölçekte sağlık kurallarına uygun pis su kanalları ağı (şebekesi) varsa yapı ve tesislerin pis su kanalları bu ağa bağlanır. Yoksa lağım mecrası inşası mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelikte belirtilen, nitelik ve koşullara uygun olacak biçimde genel ya da her yapı ve tesis için bağımsız pis su çukuru yapılması zorunludur. Pis su çukurları kesinlikle, deniz ve nehirlere boşaltılmaz. Turizm, kamu, eğitim ve dinlenme tesisleri ile yerleşimlerin püssulan için atık su arıtma sistemi kurulması ve işletilmesi zorunludur. Atık su % 90 oranında arıtılmadan deşarj yapılamaz. arıtma sistemi gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez.

A.11.Hazırlanacak mimari projelerde 04.04.1991 gün ve TS9111 sayılı TSE Teknik Kurulunun kararı ile belirlenen "Özürü İnsanların İkamet Edeceği Binaların Düzenlenmesi Kuralları"na ilişkin iç mekân mimari standartları göz önüne alınmak suretiyle, bedensel özürü insanların yeni yapılacak turizm yapılarını, resmi kurum ve kuruluşlara ait yapıları ve umumi binaları kullanabilmelerini sağlayacak düzenlemelerin getirilmesi zorunludur. Diğer hususlarda Alanya Belediyesi engeller yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

A.12. Kazanılmış haklar saklı kalmak üzere, imar uygulaması planlama alanı bütününde veya belediye tarafından tespit edilecek düzenleme sınırlarına göre etaplar halinde 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesi hükümleri doğrultusunda yapılacaktır.

A.13.Uygulama imar planında, sosyal ve teknik altyapı alanı olarak belirlenen alanlar (yol, meydan, otopark, yeşil alanlar vb.) kamu eline geçmeden inşaat uygulamasına geçilemez.

A.14.İmar uygulaması aşamasında kadastro verilerinin sayısal olmaması ya da dönüşümden kaynaklanan hatalar nedeniyle imar planı kararları ile mülkiyet arasında oluşması muhtemel 1.00 metreyi geçmeyen uyumsuzluklarda planda tadilat yapılmaksızın uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir.

A.15.Plan üzerinde sosyal ve teknik donatı alanlarını azaltıcı, yoğunluğu artırıcı nitelikte yürürlükteki mevzuata aykırı tadilat ve revizyonlar yapılamaz.

A.16.Fonksiyon alanlarında özel hüküm getirilmemiş ise,
 * Konut maksatlı kullanımlarda, 3 bağımsız bölüm (mesken) için en az bir otopark standardının altına düşmemek şartıyla emsala konu her 150 m²,
 * Ticaret maksatlı kullanımlarda, 50 m²'den küçük her bağımsız ticaret bölümü için bir araçlık otopark alanı ayrılmak zorundadır. 50 m²'den büyük ticari binalarda ise emsala konu her 50 m² inşaat alanına karşılık en az 1 araçlık otopark yeri ayrılmak zorundadır.

* Sanayi, küçük sanayi, yurt, tüzüm, eğitim, sağlık, kültür, pazar Alanı, toplancı hali vb. halkın kullanımına açık kamu ve özel sektöre ait her türlü sosyal donatı alanlarında yapılacak yapılarda ilgili mevzuatına göre vaziyet planlarında yeterli miktarda otopark alanı göstermek zorundadır. Otoparklar vaziyet planlarında gösterilmeyen yapı ruhsatı, kullanılır hale getirilmeden yapı kullanma izin belgesi verilemez.
 * Her bir otopark için binek araçlarda yol ve manevra alanları hariç 15 m²'den az alan ayrılmaz. Tican araçlarda her bir araç için ayrılmaması gereken alan miktarı aracın büyüklüğüne göre belediye tarafından tespit edilir. Yol ve manevra alanlarının standartlara uygunluğu vaziyet planlarında idare tarafından kontrol edilir.

A.17.Kamu mülkiyetinde olmak, plan ile öngörülen kullanım kararını etkilememek, statik açıdan uygun olmak ve toprak seviyesinin en az 0.50 metre altında olmak kaydıyla sosyal ve teknik donatı alanlarında yer altı otoparkı yapılabilir.

A.18.Plan ile belirlenen yapı emsali (E) aşılımadan bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Bu gibi hallerde iki bina arasındaki mesafe yan bahçe çekme mesafelerinin toplamı kadar olacaktır.

A.19.Yapı inşaat alanı net imar parseli üzerinden hesaplanır.

A.20.Fonksiyon alanları için özel hüküm getirilmemişse kat yükseklikleri;
 * Ticaret ve zemin kat ticaret olarak belirlenen bölgelerde zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre, diğer katlarda ticaret kullanımında 3.80 metre, konut kullanımında 3.50 metre,
 * Konut alanı olarak belirlenen bölgelerde zemin katlarda 4.00 metre, diğer katlarda 3.50 metre olarak uygulanır.
 * Yukarıda belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda gerekli tadilatlar yapılmıyca kadar uygulamalar burada belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebilir.

A.21.Bir adada aynı yoldan yüz alan parsellerin dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedi ve yüksekliğine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkül dikkate alınır. Kat sayısı kat yükseklikleri azaltılmak suretiyle artırılmaz.

Bu suretle yapı yoğunluğu artırılmaz.

A.22.Asma kat yapımına izin verilen fonksiyon alanlarında yapılacak olan asma katlar, iç yüksekliği 2.40 m. den az olmamak, yola bakan cephe veya cephelere 3.00 m. den fazla yaklaşmamak üzere yapılabilirler.

A.23.İmar planında yapı yasaklı alan olarak tanımlı bölge sınırları içerisinde yapı yapılamaz. Planda sosyal donatı ve teknik altyapı alanı olarak belirlenmemiş, ancak yapı yasaklı alan kararı getirilmiş bölgelerde yapı yapılamaması şartıyla kamuya terk zorunluluğu şartı aranmaz.

Ek 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri (Devamı)

<p>A.24. Plan üzerinde yazılı olan yol genişlikleri uygulamada esastır. Yol genişliği yazılmamış sapın üzerinden ölçü alınabilir.</p>	<p>A.29.9. Arazi ortalamasına göre oluşan bina +0.00 kotu, kırmızı kotun üzerinde kalyorsa:</p>
<p>A.25. Özel mülkiyete tabi arsa ve binalarda Biçim Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü ile beş yılda bir yenilenmek ve 634 sayılı kat mülkiyeti kanununa göre kat maliklerinin muvafakatı alınmak şartıyla ilgili idarenden ruhsat alınarak elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir.</p>	<p>* Bina +0.00 kotu ile yol kırmızı kotu arasındaki yükseklik farkının 1.50 metreden az olması halinde komşu parsellerdeki yapılaşma durumu, mevcut duvarlar, kot farklılıkları gibi unsurlar gözlemlenerek bina +0.00 kotu yol kotuna indirilebilir. Ancak bina +0.00 kotu ile yol kotu arasındaki yükseklik farkının +1.50 metreden fazla olması durumunda arazi kotu yol kotuna indirilemez.</p>
<p>A.26. Planlama alanı içerisinde vaziyet planına uygun olarak peyzaj projesi yapımı zorunludur. Peyzaj projesine göre bitkilendirme yapılmadan yapı kullanma izin belgesi verilemez.</p>	<p>* Tespit edilecek kırmızı kota göre açılacak olan yola dolgu yapılmasını gerektiren hallerde, yeni oluşan yol kotu, arazi ortalamasına göre oluşan +0.00 kotunu aşarsa bina +0.00 kotu doğrudan yol kotundan verilir.</p>
<p>A.27. Burada belirtilmeyen hususlarda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylı Antalya Burdur Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/5000 Ölçekli Kestel (ANTALYA) Nazım İmar Planları'nda belirtilen hükümler geçerlidir.</p>	<p>* On bahçe de yol kotu ile bina +0.00 kotu arasında kalan alan toprak altı kapalı otopark olarak kullanılabilir. Otopark amacıyla yapılacak olan duvar, parsel yol cephesine en fazla 1 metre yaklaşabilir ve yüksekliği 2.50 metreyi aşamaz.</p>
<p>A.28. ÇATILAR VE DIŞ GÖRÜNÜM</p>	<p>* Bina +0.00 kotu ile yol kırmızı kotu arasındaki yükseklik farkının 2.50 metreden fazla olması durumunda kademelemeyi yapması zorunludur. Kademe genişliği en az 1.50 metre olacaktır.</p>
<p>A.28.1. Çatıların, civarındaki caddede ve sokakların karakterine ve yapılacak binanın durum ve ihtiyacına uygun olması şarttır. Çatı meyilleri, çatıların şekli ve kullanılacak çatı malzemesi yörenin özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak belediyenin onayı ile tayin edilir.</p>	<p>A.29.10. Arazi ortalamasına göre oluşan bina +0.00 kotu, kırmızı kotun altında kalyorsa.</p>
<p>A.28.2. Konut ve ticareti alanlarında çatı meyilleri fazla yapı yüksekliği (Hmaks) kullanıldığında %40'dan, mahya yüksekliği 4.30 metreden fazla olamaz. Çatı meyilleri saçak uçundan ve maksimum 0.80 metre parapet üzerinden başlayabilir. Ancak tonoz ve beşik çatılarda saçak uçundan ve parapet yapmadan son tabiiye üzerinden başlayarak çatı yapılması zorunludur. Yapı yüksekliği planla öngörülen en fazla yapı yüksekliğinden (Hmaks) daha az yapıldığında çatı eğimi farklı olabilir. Yüksek katlı binalarda gizli çatı yapılabilir. Tek eğimli çatı yapılamaz.</p>	<p>* Kırmızı kot belirlenirken tabii zemine göre yola dolgu yapılması gerektiği hallerde bina +0.00 kotu, arazi ortalamasına göre oluşan +0.00 kotuna yapılan dolgu yüksekliği eklenmek suretiyle hesaplanır.</p>
<p>A.28.3. Çatı arasında yapılan piyesler bina izdüşümünün geçmemek ve düşük 1.80 metre yüksekliğinde olmak kaydıyla yapılabilir. Çatı arasında yapılan piyesler inşaatı emsal hesabına dâhil değildir. Ancak ruhsat harçlarına ve yapı denetim hesabına dâhildir.</p>	<p>* Bina ön bahçesinde dolgu yapılabilir. Yapılacak olan dolgu sonucu oluşan duvar yüksekliği, 2.50 metreyi aşamaz. Dolgu duvarı bina ön cephesine 3 metreden fazla yaklaşamaz. On bahçe de dolgu yapılması halinde yol seviyesinde kalan dolgu alanı otopark maksatlı kullanılabilir.</p>
<p>A.28.4. Çatı aralarında bağımsız bölüm oluşturulamaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, son kattaki bağımsız bölüm ile iriba'landırılmak ve en az ölçülerini sağlamak kaydı ile piyesler oluşturulabilir. Çatı katının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan betonunu kısmen yapılmayabilir. Ancak üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü altında kalan hacimler ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler. Özellikle olan binalarda alınacak bakanlık görüşü doğrultusunda işlem yapılır.</p>	<p>* Arka bahçe de parsel en düşük kotu ile +0.00 kotu arasında kalan alanda dolgu yapılabilir. Yapılacak olan dolgu +0.00 kotunu geçemez. Arka bahçelerde yapılacak olan dolgular da duvar yüksekliği 2.50 metreyi aşamaz. 2.50 metrenin üstünde duvar çıkması durumunda kademelemeyi yapacaktır. Kademe arası genişlik zorunlu durumlarda 1.50 metreden az olamaz.</p>
<p>A.28.5. Çatı piyeslerinde aydınlatma çatı feneri ile sağlanacak, bant pencere yapılmayacaktır. Çatı feneri mimari proje ile bütünlük arz edecektir.</p>	<p>* Yol ile bina arasında isteğe bağlı olarak binanın yol kırmızı kotuna rastlayan katına gelecek şekilde geçit köprü yapılabilir. Geçit köprü genişliği gerekli güvenlik önlemlerini almak kaydıyla 3 metreden çok olamaz.</p>
<p>A.28.6. Merdivene ve iletkenlik katı gabisini 0.50 metre aşabilir.</p>	<p>A.29.11. Teras ve teras üst katı kademe deki yapının çatı kotu, üst kademe deki yapının su basman üst kotu olacaktır.</p>
<p>A.28.7. Çatı arasında konulan su depoları mimari projede gösterilecek ve statik hesaplarında dikkate alınacaktır.</p>	<p>A.29.12. Bir adada aynı yoldan yüz alan parselin dörtte üçünün yürürlükteki planın kot alma yöntemine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkül dikkate alınır.</p>
<p>A.28.8. Teras çatılarda yapılacak en çok 1.10 metre yüksekliğinde küçük ağır korkuluk (parapet) bina yüksekliğine dâhil değildir.</p>	<p>A.29.13. Yapılacak istinat duvar yüksekliği 2.50 metreyi geçemez. Parselin büyüklüğü, arazi yapısı ve formu gibi gereklerle istinat duvarı yüksekliğinin 2.50 metreyi zorunlu olarak geçmesi durumunda öncelikle kademeleme (teraslama) yapılacaktır. Kademe genişliği 1.50 metreden az olamaz.</p>
<p>A.28.9. Duman ve hava bacaları en son kattaki bağımsız bölümlerle iriba'lı piyeslerin aydınlatılması amacıyla yapılacak pencereler ve kapalı devre güneş enerjisi sistemleri hariç olmak üzere çatı örtüsü üstünde hiç bir çıkma ve çıkıntı yapılamaz. Ancak Türk Standartı 863 şartlarının gerektirdiği hallerde asansör kulelerinin çatı örtüsünü aşmasına izin verilir.</p>	<p>A.29.14. Parsel de hafriyat yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur. Hafriyat esasına dayanarak parseldeki yapılar ve toprak kaymalarıyla ilgili önlemlerin alınması zorunludur.</p>
<p>A.28.10. Umumi merdivenler çatı arasında kadar çıkar. Umumi binalar, sağlık ve eğitim tesisi, oteller, içinde patlayıcı madde bulundurulmuş binalar ile yüksek yapı ve tesislere paratoner konulması mecburdur. Her türlü binanın çatısına birden fazla TV, radyo ve diğer amaçlı kullanımlar için anten tesis edilemez.</p>	<p>A.29.15. Duvar projesi hazırlanması ve bu projelerin belediye tarafından onayı zorunludur. Ön, yan ve arka bahçelerde yapılacak duvarlara ilişkin hazırlanacak projeler belediye tarafından komşu parsellerle birlikte etüt edilerek onaylanacaktır. Duvarlar yapılmadan ana yapı yapılamaz.</p>
<p>A.28.11. Tonoz çatılar çatı eğimi korunmak ve mahya kotu 4.30 metreyi aşmamak kaydıyla yapılabilir. Çatı eğiminden sonra iskân edilebilir yükseklik olan 2.40 metreyi sağlamayan binalarda çatı Hmaks: 4.30 metreden yararlanılarak tonoz çatı yapılamaz. Çatı, örtü nitelikli yapılabilir.</p>	<p>A.29.16. Yapılacak olan duvarların bölgenin doğal yapısı ile uyumlu malzemelerle kaplanması ve uygun bitki dokusu ile gizlenmesi zorunludur.</p>
<p>A.28.12. Güneş enerjileri ve su depoları üst limiti 4.80 metreyi geçemez.</p>	<p>A.29.17. Parsel sınırlarında yapılan dolgu ve kazı işlemleri sonucunda kaldırılmı seviyesine göre en az 0.50 metre kot farkı oluşması durumunda güvenlik amaçlı bahçe duvarı ya da korkuluk yapımı zorunludur.</p>
<p>A.28.13. Güneş enerjileri ve antenler için konulan platform betonarme yapılabilir. Ancak tabiiye yüksekliği 3 metreyi geçemez.</p>	<p>A.30. BODRUM KATLAR</p>
<p>A.28.14. Parapet yapılacak binalarda balkon izdüşümünün dışına betonarme saçak yapılamaz.</p>	<p>A.30.1. Farklı kullanım türleri için (sanayi, turizm, ticaret vb.) özel plan hükmü getirilmeyen durumlarda planlama alanında ikiden fazla bodrum kat yapılamaz.</p>
<p>A.28.15. Parapet yapılmayacak binalarda balkon izdüşümünden itibaren 0.80 metre betonarme saçak yapılabilir.</p>	<p>A.30.2. Tabiiya da tesviye edilmiş zeminin üstünde kısmen ya da tamamen açıkta kalan en fazla bir bodrum kat yapılabilir. Arazi yapısı nedeniyle tabii ya da tesviye edilmiş zeminin üzerinde kısmen ya da tamamen açıkta kalan birden fazla bodrum kat oluşması durumunda binanın oturacağı zemin, birden fazla bodrum kat oluşmayacak şekilde kademelemelendirilmelidir. Her kademenin yüksekliği en çok 2.50 metre olabilir.</p>
<p>A.28.16. Güvercinlik genişliği maksimum 3.00 metre, iki güvercinlik arasındaki mesafe minimum 2.00 metre olacaktır. Güvercinlikler bina izdüşümünü geçemez.</p>	<p>A.30.3. Özel plan hükmü getirilen fonksiyon alanları hariç olmak üzere tabii zemine 0.50 metreden fazla gömülmemekle emsala dâhil edilmek kaydıyla 1. bodrum kat iskân edilebilir.</p>
<p>A.28.17. Çift eğimli çatılarda parapet yapılmaz. Betonarme saçak ile çözümlü.</p>	<p>A.30.4. Bütün cephele tabii zemin altında kalan 1. Bodrum katında, zemin katta yapılacak ticari bağımsız bölümlerle, içten bağlantılı ve binanın ortak merdivenleriyle ilişkilendirilmeyen depo amaçlı eklentiler yapılabilir. Depo amaçlı eklentiler ayrı olarak yapılması durumunda binanın ortak merdivenleriyle ilişkilendirilebilir.</p>
<p>A.29. BINALARAKOT VERİLMESİ, BAHÇE TESVİYESİ VE DUVAR YAPIMI</p>	<p>A.30.5. Daha sonradan hafredilerek açığa çıkması mümkün bulunmayan bina cephelelerinde, ilave kat görünümüne neden olmayan, bütün cepheleleri tamamen tabii zeminin altında kalan bodrum katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturulmayan; konut kullanımı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanının %20'sini, ticari kullanımı bağımsız bölümün, bağımsız bölüm brüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler katlar alanına (emsale) dâhil değildir.</p>
<p>A.29.1. Su basman kotu konut ve turizm tesis alanlarında en fazla +1.50 metre, ticaret ve konut altı ticaret alanlarında en fazla +0.50 metre olacaktır. Diğer kullanım türlerinde su basman kotu yüksekliğini belirlemeye belediyesi yetkilidir. Zemin suyu yüksek olan yerlerde bina su basman kotu belediyenin ilgili biriminden alınacak görüşe göre belirlenecektir.</p>	<p>A.30.6. Bodrum katların her birinin yüksekliği 3.80 metreyi geçemez.</p>
<p>A.29.2. Kot onaylı 1/1000 ölçekli hâlihazır haritalar esas alınarak tabii zemin üzerinden hesaplanır.</p>	<p>A.30.7. Bina genel girişinin bina cephesinde eğimden dolayı bodrum kattan sağlanabilirdiği hallerde, bina genel giriş bodrum katlardan yapılabilir.</p>
<p>A.29.3. Hâlihazır haritadaki kotların yetersiz olması halinde parselin durumuna göre idare 1/500 ya da 1/200 ölçekli plan kote isteyebilir.</p>	<p>A.30.8. Özel plan hükmü getirilen fonksiyon alanları hariç olmak üzere, ikinci bodrum kat; sıgımak, kömürlük, kalorifer daire, odunluk, depo, otopark dışında başka amaçla kullanılamaz, iskâna konu edilemez, kapıcı dairesi yapılamaz.</p>
<p>A.29.4. Kot alma noktalarını değiştirilmesini kapsadığı idarenden izin alınmadan parsellerde hafriyat ya da dolgu yapılamaz.</p>	<p>A.30.9. Bodrum katlarda yapılacak pencere vb. açıklıklar bina dışı çıkışı bozacak nitelikte olamaz.</p>
<p>A.29.5. Turizm, Sanayi, Ticaret vb. fonksiyon alanlarına ilişkin özel hüküm getirilmemiş hallerde binalar kot her bina için ayrı olmak üzere bina köşelerinin oturacağı tabii zemin kotlarının aritmetik ortalaması alınarak verilir.</p>	<p>A.30.10. Sadece otopark maksatlı kullanılmak, tüm cephelede zeminin en az 0.50 metre altında kalmak, ön bahçe ve yol yaklaşım mesafelerine taşınmak, yan ve arka parsel sınırlarına en fazla 1 metre yaklaşarak şartlarıyla bodrum kat genişletilebilir. Bodrum otoparkı için trafik güvenliğini aksatmayacak şekilde standartları sağlayan giriş çıkış rampası mimari projelerde gösterilmelidir. Zorunlu olarak, giriş çıkış rampası inşa edilmeden ve toprak üstünde bahçe düzenlemesi yapılmadan yapı kullanma izin belgesi verilemez. Plan ile belirlenen ön bahçe yapı yaklaşım mesafesi sınırları içerisinde bodrum otoparkı girişi çıkışı</p>

Ek 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri (Devamı)

A.30.11.Özeplan hükmü getirilen fonksiyon alanları hariç olmak üzere, otopark olarak kullanılmayan bodrum katların alanları bina taban alanı izdüşümünü geçemez.

A.31.KAPALIVE AÇIK ÇIKMALAR

A.31.1.Emsaledâhil edilme, 2.20 metreyi geçmemek, parsel sınırına ön ve arka cephelerde 3.50 metreden, yan cephelerde 3.00 metreden fazla yaklaşmamak şartlarıyla kapalı çıkma yapılabilir. Özel çelik konstrüksiyon çözümleri ve hesapları getirilmesidurumunda kapalı çıkmalara ilişkin uzunluk koşulları belediye tarafından belirlenir.

A.31.2.Açık ve kapalı çıkımların tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şakuli mesafesi en az 1.20 metre olacaktır. A.31.3.Tüm katlarda ve cephelerde açık çıkma yapılabilir. Balkon ve teraslarda, beşten fazla basamağı bulunan açık merdivenlerde, kotu 0.90 metreden az olan pencere boşluklarında vb. korkuluk yapımı gerektiren alanlarda fenni icaplara uygun olarak korkuluk yapılması zorunludur.

A.31.4.Açık çıkımlar parsel sınırına, ön bahçede 3.50 metreden, arka ve yan bahçelerde 3 metreden fazla yaklaşamaz.

A.31.5.0.20 metreyi geçmeyen motif çıkımlar planla öngörülen çıkımlara ilave olarak yapılabilir.

A.31.6.Bina zemin kat geniş sahanlığı ve üstüne yapılacak giriş saçakları çıkma sayılmaz.

B.FONKSİYON ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

B.1.MESKUN VE GELİŞME KONUT ALANLARI

B.1.1.AYRIK NİZAM KONUT ALANLARI

B.1.1.1.Meskûnyâ da gelişme konut alanları olarak planlanan bölgelerdir. Emsal (E) belirlenir, yapı nizamı belirlenmeyen yapı adalarında ayrı nizam uygulanması koşullarına uyulur.

B.1.1.2.Plan üzerinde tanımlı yapı emsali (E) ve kat adetlerine göre yapılaşma izni verilecektir.

B.1.1.2.1.4 ve 5 kat yapılaşma hakkı bulunan bölgelerde;

* Plan üzerinde tanımlı yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır. Yapı yaklaşma mesafesi plan üzerinde tanımlanmamış veya fonksiyon alanları için özel hüküm belirlenmemişse tüm yollardan en az 5 metre, komşu parsellerden (Yan Bahçe) 4 katlı bölgede en az 3 metre, 5 katlı bölgede ise en az 3.5 metre olacaktır.

* Arka bahçe yaklaşma mesafesi bina yüksekliğinin yarısı (H/2) kadar olacaktır. Ancak plan ile öngörülen emsale konu yapı taban alanı katsayısı (TAKS) oranında yapı yapılamaması ya da bina derinliğinin 10 metreden az olması durumunda bina derinliği 10 metreyi sağlayacak ve plan ile öngörülen inşaat alanı kullanılabilir. Arka bahçe mesafesini 3 metreye kadar düşürmeye belediye yetkilidir.

* Yapı yaklaşma mesafelerinin uygulanması sonucunda bina derinliği 7.00 metre ve daha az çıkan parselde arka bahçe mesafesi 2.00 metreye kadar düşürülebilir.

* Parsele birden fazla yapı yapılması durumunda 4 katlı bölgede iki yapı arasında en az 6 metre, 5 katlı bölgede en az 7 metre mesafe bulunmak zorundadır.

* Ön ve arka cephesi yol olarak planlı parsellerde birden fazla yapı yapılması durumunda arka cepheye yol hattında plan ile öngörülen yapı yaklaşım mesafesine uyulur. Arka bahçe mesafe şartı aranmaz.

* Kazanılmış haklar saklı kalmak üzere yapılacak ilraz işlemleri sonucunda 500 m²'den küçük imar parseli oluşturulamaz.3194/18. Madde hükümlerine göre önceden imar uygulaması tamamlanmayan yerlerde mahkeme kararı, imar planı revizyonu ya da tadilatı gibi gerekçelerle uygulamanın yenilenmesi zorunluluğu oluşması durumunda ilk yapılan imar uygulaması esasında yürürlükte olan imar planı ile belirlenen minimum parsel büyüklükleri geçerlidir.

* Emsal hesabına konu toplam inşaat alanı aşılması şartıyla Taban alanı katsayısı oranı (TAKS) 0.20'yi geçemez.

B.1.1.2.2.9 kat yapılaşma hakkı bulunan bölgelerde;

* Yapı yaklaşma mesafesi tüm yollardan en az 8 metre, komşu parsellerden (Yan Bahçe) en az 6.5 metre olacaktır. Bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda iki yapı arasında en az 13 metre mesafe şartı sağlanacaktır.

* Arka bahçe yaklaşma mesafesi bina yüksekliğinin yarısı (H/2) kadar olacaktır. Ön ve arka cephesi yol olarak planlı parsellerde birden fazla yapı yapılması durumunda arka cepheye yol hattında plan ile öngörülen yapı yaklaşım mesafesine uyulur. Arka bahçe mesafe şartı aranmaz. Bunun dışında arka bahçe yaklaşım mesafesi daraltılamaz.

* Yapılacak ilraz işlemleri sonucunda 3000 m²'den küçük imar parseli oluşturulamaz.

* Emsal hesabına konu toplam inşaat alanı aşılması şartıyla Taban alanı katsayısı oranı (TAKS), 0.10'u geçemez.

* Emsale konu yapı taban alanı büyüklüğü her yapı için ayrı ayrı olmak üzere 250 m²'den az olamaz.

B.1.1.3.Kazanılmış haklar saklı kalmak üzere 5 metre ve altında genişliğe sahip yollardan cephe alanı imar parseli oluşturulamaz.

B.1.1.4.Konut maksatlı yapılarda mimari projesinde oluşturulacak galeri boşluğunun alanı TAKS'in %15'ini geçemez.

B.1.1.5.Konut alanlarında yapılacak tabii veya tesviye edilmiş zemine oturan zemin kat veya bodrum katları başlayıp, boşluğu bina boyunca devam eden dış cepheye bitişik cımaksızın yapı kitlesi içerisinde teriplen, ortak mahallerle irtibatlandırılan, çıkımlar dâhil dar kenar 4,00 metreden az olmayan ve bu mesafe 4 kattan sonra her kat için 0.50 metre artırlan, üzeri gerektiğinde sökülüp-takılabilir ve sıfırlan malzeme ile estetik bir şekilde örtülebilen iç bahçeler taban alanına dâhil edilmez.

B.1.1.6.Daha önce yürürlükteki mevzuata uygun olarak ruhsatlandırılan yapılar ve önceden yapılan imar uygulamaları ile kazanılmış haklar saklıdır.

B.1.1.7.İçerisinde yapı bulunan parsellerde emsal hesabı yapı dik kate alınarak yapılır. Yeni yapının yapılmasının ardından eski yapının kaldırılacağı yazılı olarak taahhüt edilmişse halinde eski yapı emsal hesabına konu edilmez. Ancak eski yapı kaldırılmadıkça yeni yapı için yapı kullanma izni belgesi düzenlenemez.

yapılamaz.

B.1.1.8.İçerisinde bir veya daha fazla bina bulunan hisseli parsellerde plana göre oluşan toplam inşaat alanının aşılması veya parseldeki mevcut binaların yola ya da herhangi bir kamu alanına tecavüzü olmaması şartlarıyla mevcut binaların çekme mesafelerine bakılmaksızın yeni yapı ruhsatı verilebilir.

B.1.1.9.Minimum ve maksimum parsel ve yapı ebatları şu şekilde olacaktır:

* Minimum bina ebatları (cephe ve derinlik) : 7x7 metre
* Maksimum bina ebatları : 30x35 metre
* Minimum parsel cephesi : 16 metre
* Minimum parsel derinliği : 20 metre

B.1.1.10.Önceden oluşturulmuş imar parsellerinde zorunluluk durumunda bina cephesini 6 metreye kadar düşürmeye ilgili idare yetkilidir.

B.1.1.11.Yapı bloğunun oturacağı tabii zemin eğiminin %30'un üstünde olması halinde teras ev yapılabilir. Teras genişliği en az 6.00 metre, en fazla 10.00 metre olacaktır. Terasların en az %50'si çalı bahçesi olarak kullanılmak zorundadır.

B.1.1.12.Teras ev yapılması halinde maksimum yapı cephesi 25.00 metre, maksimum yapı derinliği ise 40.00 metre olacaktır.

B.1.1.13.Teraslarda kapalı alan oluşturulamaz. Açık alanlar sonradan sökülüp takılabilir ya da sabit malzeme ile kapatılamaz.

B.2.TİCARET ALANLARI

B.2.1.Bu alanlarda ticari amaçlı yapılar, bürolar, iş hanları, alışveriş merkezleri, lokanta, kafeterya gibi eğlence yerleri, bankalar, sinema, tiyatro gibi sosyal ve kültürel aktivite alanları ile yönetim ile ilgili tesis vb. yapılar yer alabilir.

B.2.2.Plan üzerindeki ticaret taraması, parselde yapılacak yapının ilgili yola bakan cephesinin ticaret alanı maksatlı kullanılabilmesi için emsal ve emsal oranı olup, ilraz hattı niteliği taşımaz.

B.2.3.Plan üzerinde TİCK notasyonu ile tanımlanan alanlarda;

* Zemin katta ticaret kullanımı zorunludur. Normal katlar isteğe bağlı olarak konut veya ticaret amaçlı kullanılabilir.

* Sadece zemin katın ticaret amaçlı kullanımı halinde emsale konu toplam inşaat alanı aşılması şartıyla planda 4 katlı bölgelerde taban alanı katsayısı (TAKS): 0.25'i, 5 katlı bölgelerde taban alanı katsayısı (TAKS) : 0.15'i, 9 katlı bölgelerde taban alanı katsayısı (TAKS): 0.10'u geçemez.

* Tüm katların ticaret amaçlı kullanımı halinde emsale konu toplam inşaat alanı aşılması şartıyla Taban Alanı Katsayısı Oranını (TAKS) maksimum % 40'a kadar yükseltmeye belediye yetkilidir.

* Tüm katların ticaret amaçlı kullanılması durumunda büyüklüğü 4000 m²'ye kadar olan parsellerde bina ebatları en fazla 40x40 metre olacaktır. 4000 m² ve üstünde büyüklüğe sahip parsellerde yapılacak olan yapının niteliğine göre bina cephe ve derinliğini belirlemeye belediye yetkilidir.

* 30 metre genişliğinde kılca Küçülmez Caddesi'ndencephey alan parsellerde asma kat yapımı zorunludur. Kat yüksekliği zeminde 5.50 metre, normal katlarda 3.50 metre olacaktır. TİCK olarak tanımlı diğer bölgelerde asma kat yapılamaz.

* Bina +0.00 kotu ada bütününde tespit edilerek belediye encümenince onanan yol kırmızı kotuna göre verilir.

B.2.4. Plan üzerinde T1 Notasyonu ile tanımlanan alanlarda;

* Tüm katlarda ticaret kullanımı ve zeminde asma kat yapımı zorunludur. Kat yüksekliği zeminde 5.50 metre, normal katlarda 3.80 metre olacaktır.

* Yapılacak ilraz işlemi ile 1500 m²'den küçük imar parseli oluşturulamaz.

* Bina +0.00 kotu karayolu yol kırmızı kotuna göre verilir.

* Karayolundanyapı yaklaşım mesafesi en az 25 metre olacaktır.

* Maksimum yapı taban alanı oranı (TAKS) 0.40'ı aşamaz. Bina ebatları en fazla 40x40 metre olarak yapılabilir.

B.2.5.Plan üzerinde T2 notasyonu ile Küçük sanayi sitesi içerisinde tanımlanan alanlarda;

* Tüm katların ticaret amaçlı kullanımı zorunludur.

* Bu alanlardaküçük sanayi sitesinin günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik lokanta, kafeterya, banka, hırdavat, market vb. ticari birimler yapılabilir.

* Yapı nizamı blok nizam, yapı yüksekliği 3 kat (9.50 metre) olacaktır.

* Plan üzerinde tanımlı blok emsale konu yapı zemin kat taban alanı oranını ilave etmekte olup, normal katlarda açık ve kapalı çıkma yapılamaz.

* Harita ve inşaat uygulamaları en az ada ölçüde yapılacaktır. İlraz işlemi yapılamaz.

* Plan üzerinde belirlenen yapı yaklaşım mesafelerine uyulacaktır.

* Kot yapı bloğunun cephe aldığı yol kırmızı kotundan verilecektir. Su basman kotu 0.50 metredir.

* Yol kotunun altında kalan alanlarda en fazla iki kat bodrum yapılabilir.

* Bodrum katları emsal harici olup, zemin katla bağlantılı olarak işkan edilebilir. Kısmen ya da tamamen açıkta en fazla bir kat bodrum yapılabilir.

* Yapılaşma ilişkisi diğer hususlar Küçük sanayi sitesi bütüncül vaziyet planı kapsamında belediye incetespil edilir.

B.2.6.Büyük ölçekli "A.16." maddesinde belirlenen otopark sayısını karşılamayan parsellerde yapı taban alanı katsayısı artırılamaz.

B.2.7.Asmakal yapılan binalarda ayrıca tesisat katı yapılamaz. Asma kat yapılmadanyapılacak olan tesisat katı normal kat yüksekliğini aşamaz ve katlar toplamındaki emsal alanının %3'ü dışında kalan alanlar emsale dâhil edilir.

B.2.8.Asmakallar merdiven hariç olmak üzere bağlı bulunduğu bağımsız bölümün emsale konu taban alanının %25'inden az olamaz.

B.2.9.Tüm katların ticaret amaçlı kullanımı durumunda üç bodrum kat yapılabilir. Tabii ya da tesviye edilmiş zeminin üstünde kısmen ya da tamamen açıkta kalan en fazla bir bodrum kat yapılabilir.

B.2.10.Tüm katların ticaret amaçlı kullanımı durumunda mimari projesinde oluşturulacak galeri boşluğunun alanı TAKS'in %20'sini geçemez.

B.2.11.Tüm katların ticaret amaçlı kullanımı durumunda kısa süreli duraklamalar ve LPG'li araçlar için yeterli sayıda açık otopark yapılması zorunludur. Açık otopark kapasitesini yapılacak tesisin fonksiyonuna göre belediye belirlemeye yetkilidir.

B.2.12.Yanıcı, patlayıcı ve çevre kirliliğine yol açan ticari faaliyetlerde bulunulmasına izin verilmaz.

B.2.13.Tüm ticari bölümlerde uygun büyüklükte wc ve lavabo bulunması zorunludur.

B.2.14.Buradabelirilmeyen hususlarda sırasıyla "A. GENEL HÜKÜMLER" ve "B.1. MESKUN VE GELİŞME KONUT ALANLARI" başlığı altında belirlenen koşullara uyulur.

Ek 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri (Devamı)

B.3. TURİZM TESİS ALANLARI

B.3.1. Bu alanlarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Niteliklerine İlişkin Yönelimlik tanımlı otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, hostel, apart otel gibi yapılar yapılabilir.
B.3.2. Yapılaşmada bütününde gerçekleştirilmelidir. Aynı ada içerisinde birden fazla turizm tesisi yapılamaz.
B.3.3. Plan üzerinde tanımlı yapılaşma koşulları geçerlidir. Plan üzerinde yapılaşma koşulu tanımlanmamışse, yapı emsalı (E): 0.50, maksimum kat yüksekliği 5 katlıdır. 1000 yatak ve üzerinde kapasiteli turizm tesisi yapımı halinde kat adedi değiştirilmeksizin yapı emsalı (E): 0.90 olarak uygulanır.
B.3.4. Plan üzerinde TAKS (taban alanı katsayısı) oranı belirlenmemiş bölgelerde, yapı taban alanı katsayısı oranı (TAKS) 0.25'i aşamaz.
B.3.5. Tatil köyü ve otel bir arada yapılabilir. Tatil köyü yapımı halinde emsal değışmeksizin maksimum kat yüksekliği 7.50 metre olacaktır.
B.3.6. Yapılacak yapı ve tesislerin Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca yayımlanan "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Niteliklerine İlişkin Yönelimlik" hükümlerine uygun olarak yapılması zorunludur.
B.3.7. Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Niteliklerine İlişkin Yönelimliğe göre vaziyet planında ayrılması gereken yeşil alan, yol otopark gibi kullanım alanlarını eline geçmesi şartı aranmaz.
B.3.8. Turizm tesis alanlarında yapılan turizm tesis ve yapıları sonradan hiçbir şekilde başka amaç için kullanılmaz. Tapu kütüğüne "toplumun yararlanmasına amaç yapı ve turizm tesisi yazılıp tescil işlemleri yapılmadan yapı ruhsatı verilemez.
B.3.9. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan yayınım belgesi alınmadan yapı ruhsatı verilemez. Tesisin tamamlanmasınardından Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan işleme belgesi alınması zorunludur.
B.3.10. Kazanılmış haklar saklı kalmak üzere yeni yapı ruhsatı verilecek turistik tesis alanlarında projesinde gösterilmek ve tesisle bütünlük göstermek şartlarıyla ticari birimler oluşturulabilir. Bu üniteler kat mülkiyetine konu edilemez. Tesis dışına hizmet veren ticari birim oluşturulamaz.
B.3.11. Kıyı kapsamında girilen alanlar ile kıyı kenar çizgisinden itibaren sahil şeridinin birinci kısmında kalan alanlar emsal hesabına dâhil edilemez. Emsal hesabı net imar parseli bütünü üzerinden hesaplanır.
B.3.12. Kazanılmış haklar saklı kalmak üzere turizm tesis alanlarında yapılacak ifraz işlemi sonucunda 3000 m²'den küçük parsel oluşturulamaz.
B.3.13. Yapılacak olan yapıların maksimum cephe ve derinlik şartı aranmaz. Ancak yapı etablatını hava, rüzgâr sirkülasyonu, güneşlenme, estetik, komşu parsellere olan etkisi vb. açılardan denetlemeye ilişkin idaresi yetkilidir.
B.3.14. Planda öngörülen emsale göre oluşan toplam inşaat alanının %20'sini geçmemek üzere çatı arasında bağımsız otel odaları oluşturulabilir. Bu odalar emsale dâhil edilmeksizinsân edilir.
B.3.15. Zemin kat yüksekliği 7.50 Metreyi aşmamak şartı ile asma kat veya tesisat katı yapılabilir. Asma kat yapılması halinde ayrıca tesisat katı yapılamaz. Asma kat yapılmadan yapılacak olan tesisat katı normal kat yüksekliğini aşamaz ve katlar toplamındaki emsal alanının %3'ü dışında kalan alanlar emsale dâhil edilir.
B.3.16. Tesis girişlerinde yer alacak ana giriş kapısı yapılan anıtsal yapılar, beki kütübesi ve kontrol birimleri mülkiyet sınırı ve yapı yaklaşma sınırı arasında yer alabilir.
B.3.17. Turizm tesis alanlarında kot farkından dolayı en fazla üç kat bodrum yapılabilir. Tabi ya da tesviye edilmiş zeminin üstünde kısmen ya da tamamen açıkta kalan en fazla bir bodrum kat yapılabilir. Bodrum katlarda yapılacak tesislerin bakım ve işleme ihtiyaçlarını karşılayacak kullanımlar, yatak üniteleri yapılmamak şartıyla emsale dâhil edilmez.
B.3.18. Zemin katın altında yer alan birinci ve ikinci bodrum katlarında yatak üniteleri dışında, iskâna yönelik diğer kullanımlar (bar, gece kulübü, diskotek, satış üniteleri, resepsiyon, luaye, lokanta, hamam, yüzme havuzu, toplantı salonu, jimnastik salonu, mutfak depo, çamaşırhane, personele ait büro, wc vb.) yer alabilir.
B.3.19. Zemin katın altındaki birinci ve ikinci bodrum kat alanı; yapı yaklaşım mesafelerinin dışına taşmamakla bina taban alanı büyüklüğüne (iç bahçe, avlu vb. dâhil) en fazla bu alanın %50'si kadar ilave edilmek şartıyla genişletilebilir. Birinci ve ikinci bodrum katlarının tamamı iskâna konu edilebilir.
B.3.20. İkinci bodrum katın otopark olarak kullanılması halinde bodrum kat alanı; tamamı tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalmak, yapı yaklaşım mesafelerinin dışına taşmamak, üstünde bitkilendirilmeyen emek kaydıyla bina taban alanı büyüklüğüne (iç bahçe avlu vb. dâhil) en fazla bu alanın %100'ü kadar ilave edilmek suretiyle genişletilebilir.
B.3.21. Zemin katın altındaki üçüncü bodrum kat alanı; tamamı tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalmak, yapı yaklaşım mesafelerinin dışına taşmamak, üstünde bitkilendirilmeyen emek kaydıyla bina taban alanı büyüklüğüne (iç bahçe avlu vb. dâhil) en fazla bu alanın %100'ü kadar ilave edilmek suretiyle genişletilebilir. Üçüncü bodrum kat sadece otopark maksatlı kullanılabilir.
B.3.22. Turizm Tesislerinde aşağıda belirlenen otopark standartlarına göre vaziyet planı ve mimari projesinde yeterli otopark alanı gösterilmeden yapı ruhsatı, bu otopark kullanılır hale getirilmeden yapı kullanma izin belgesi verilemez.

B.4. GÜNÜBİRLİK TURİZM TESİS ALANLARI (GT)

B.4.1. Bu alanlarda kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, dış, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, açık spor alanları, spor tesisleri, açık eğlence alanları, lunapark, su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin 20 m²'yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesisler yapılabilir.
B.4.2. Aynı imar parseli içerisinde günübirlik turizm tesis alanı ve turizm tesis alanı birlikte yer alabilir. Turizm tesis alanı ile birlikte planlanmış günübirlik turizm tesisin, aynı parsel içinde yapılacak turistik tesislerin tamamlayıcısı nitelikte olabilir.
B.4.3. Bayındırlık ve İskân Bakanlığının 17.08.1993 tarih, 16523 sayılı (1993/3) genelgesi uyarınca turizm tesislerinin tamamlayıcı niteliğindeki günübirlik turizm tesis alanlarında inşaat emsalı turizm tesis alanı için öngörülen inşaat emsalı üzerinden imar parseli bütünü esas alınarak hesaplanır. Ancak GT ile işaretili alanda yapılacak tesislerin toplam inşaat alanı bu alanın 0.20'sini geçemez.

B.4.4. Turizm tesisinden bağımsız olarak yapılacak günübirlik kullanımlarda Emsal (E): 0.20, maksimum yapı yüksekliği 4.50 metre (1kat) olup, asma kat yapılması halinde 5.50 metredir.
B.4.5. Bu alanlarda ifraz yapılması halinde 1000 m²'den küçük imar parseli oluşturulamaz.
B.4.6. Günübirlik turizm tesis alanı ile turizm tesis alanları arasında aynı imar parseli içerisinde kalmak şartıyla yapı yaklaşım mesafesi şartı aranmaz. Diğer cephelerde plan üzerinde tanımlı yapı yaklaşım mesafelerine uyulur. Planda yapı yaklaşım mesafesi tanımlanmamış yollardan ve komşu parsellerden 5 metre yaklaşım mesafesi şartı sağlanır.
B.4.7. En fazla bir bodrum kat yapılabilir.
B.4.8. Buradabelirilmeyen hususlarda "B.3. TURİZM TESİS ALANLARI" başlığı altında belirlenen hükümlere uyulur.

B.5. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI (G)

B.5.1. Bu alanlarda kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, dış, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, açık spor alanları, spor tesisleri, açık eğlence alanları, lunapark, su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin 20 m²'yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesisler yapılabilir.
B.5.2. Emsal (E): 0.05, en fazla yapı yüksekliği (Yençök) 4.50 metre (1 kat), asma kat yapılması halinde 5.50 metre olacaktır. Plan üzerinde tanımlı yapı yaklaşım mesafelerine uyulur. Plan üzerinde yapı yaklaşım mesafesi tanımlanmamış ise yollardan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre yapı yaklaşım mesafesi sağlanacaktır.
B.5.3. Bağımsız olarak günübirlik tesis alanı vasfında imar parseli oluşturulmadan yapılaşma izni verilemez.
B.5.4. En fazla bir kat bodrum yapılabilir. Yapılacak olan bodrum kat bina izdüşümünü geçemez.
B.5.5. Yapılacak yapı (ifraz) işlemleri sonrasında 1000 m²'den küçük parsel oluşturulamaz.

B.6. TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI (TK)

B.6.1. Bu alanlarda isteğe bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılabilir.
B.6.2. Plan üzerinde tanımlı kat adedi (4 kat) konut kullanımı için geçerli olup, turizm tesisi yapımı halinde emsal değeri artırılmadan 5 kat yapılaşma gerçekleştirilebilir.
B.6.3. 50 metre genişliğinde kısıtlı karayolundan cephe alan parsellerde konut kullanımını halinde zemin kat isteğe bağlı olarak ticaret amaçlı kullanılabilir.
B.6.4. Turizm tesisi yapılması durumunda "A. GENEL HÜKÜMLER" ve "B.3. TURİZM TESİS ALANLARI" başlığı altında belirlenen hükümler geçerlidir.
B.6.5. Konut yapılması durumunda "A. GENEL HÜKÜMLER" ve "B.1. MESKÜN VE GE KONUT ALANLARI" ve "B.2. TİCARET ALANLARI" başlığı altında belirlenen hükümler geçerlidir.

B.7. KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI

B.7.1. Bu alanda her türlü oto servis ve tamirhaneleri, mermer atölyeleri, alüminyum, plastik doğrama atölyeleri, soğuk ve sıcak demir atölyeleri, ahşap doğrama atölyeleri, mobilya üretim tesisleri, güneş enerjisi sistemleri imalatı, hırdavat, yedek parça satış üniteleri vb. Küçük sanayi tesisleri ile bu tesislere ait teşhir yerleri yapılabilir.
B.7.2. Yapı nizamı blok nizam 1 (bir) kat olup, yapı yüksekliği 8.50 metreyi aşamaz. Maksimum yapı yüksekliğini aşmamak üzere asma kat yapılabilir.
B.7.3. Plan üzerinde belirlenen yapı yaklaşım mesafelerine uyulacaktır.
B.7.4. Yapı adaları içerisinde ayrıca ifraz işlemi yapılamaz.
B.7.5. Tesis bütünlüğü sağlanabilmesi için küçük sanayi sitesi olarak planlı bölge bütününde vaziyet planı onayı yapılmadan yapı ruhsatı verilemez. Yapılaşma bütünlüğü olarak hazırlanmış vaziyet planına uygun olarak en az ada ölçeğinde yapılacaktır.
B.7.6. Kot yapı bloğunun cephe aldığı yol kırmızı kotundan verilecektir. Su basman kotu 0.50 metredir.
B.7.7. Yol kotunun altında kalan alanlarda en fazla iki kat bodrum yapılabilir. Bodrum katlar emsal harici olup, zemin katla bağlantılı olarak iskân edilebilir. Kısmen ya da tamamen açıkta en fazla bir kat bodrum yapılabilir.
B.7.8. İkinci bodrum kat tamamı tabii ya da tesviye edilmiş zeminin altında kalmak kaydıyla ön bahçe ve yol yaklaşım mesafelerine taşınmamak, arka ve yan parsel sınırlarına en fazla 1 metre yaklaşım şartıyla genişletilebilir.
B.7.9. Çatı tipi ve eğimi belediyesi tarafından belirlenir. Çatı arası kullanımı yapılamaz. Çatı üzerinde görüntü kirliliği yaratan düzenlemeler yapılamaz.
B.7.10. Her bağımsız bölüm için en az iki araçlık otopark alanı vaziyet planında ayrılmadan yapı ruhsatı, otopark kullanılır hale getirilmeden yapı kullanma izin belgesi verilemez.
B.7.11. İşçi sağlığı ve iş güvenliği için gerekli tedbirler alınmadan işyeri açma ruhsatı verilemez.
B.7.12. Oluşacak katı, sıvı ve gaz atıkların ilgili mevzuata göre izole edilmesi ve uzaklaştırılmasıyla yönelik tedbirler ilgili idare tarafından alınmak zorundadır.
B.7.13. ÇED yönetmeliğinin kapsamındaki faaliyetler için ÇED olumlu belgesi veya çevresel etkileri önemsizdir belgesi alınmadan yeni yapı ruhsatı verilemez.

B.8. AKARYAKIT (LPG (sıvılaştırılmış petrol gazı), LNG (Sıvılaştırılmış doğal gaz), CNG (sıkıştırılmış doğal gaz)) İSTASYONLARI

B.8.1. Bu alanlarda akaryakıt, LPG, LNG ve CNG istasyonları 2918 sayılı trafik kanunu ve bu kanuna bağlı çıkarılan karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesislere ait yönetmelik ve sıvılaştırılmış petrol gazları ile çalışan motorlu taşıtlar için ikmal istasyonlarının kuruluş, denetim, emniyet ve ruhsatlandırma işlemlerine ilişkin yönetmelik ve doğal gaz piyasası lisans yönetmeliği hükümlerine uygun olmak kaydıyla açılabilir.
B.8.2. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu ve TSE tarafından çıkarılan konuyla ilgili tebliğ ve standartlara uyulması zorunludur.
B.8.3. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğundaki güzergâhlarda akaryakıt, LPG, LNG ve CNG istasyonları ile bunlara bütünlük olan, konaklama tesisi, yeme içme tesisi v.b. gibi karayoluna hizmet verecek tesisler yer alabilir. Bu alanlarda plan üzerindeki yapılaşma koşulları geçerlidir. Planda yapılaşma koşulları belirlenmemişse en fazla yapı Emsal (E): 0.40, en fazla yapı yüksekliği 6.50 metre, yapı yapılabilecek minimum parsel büyüklüğü 5000 m²

Ek 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri (Devamı)

<p>B.8.4. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğu dışındaki güzergâhlardayr alan akaryakıt, LPG, LNG ve CNG istasyonlarındaplanda tanımlı yapılaşma koşulları geçerli olup, planda belirtilmemiş yapılaşma koşulları: en fazla yapı emsali (E): 0.20, en fazla yapı yüksekliği 6.50 metre, yapı yapılabilecek minimum parsel büyüklüğü ise 2.000 m² olacaktır.</p> <p>B.8.5. Onaylı imar planları ile belirlenmiş olan akaryakıt ve LPG istasyonlarındakive ruhsatlı olarak yapılaşmış akaryakıt ve LPG istasyonlarındakikazanılmış haklar saklıdır.</p> <p>B.8.6. Akaryakıt istasyonu olarak planlı parsellerde ilave olarak LPG, LNG, CNG vb. petrol ürünlerinin satışının yapılabilmesi için plan hiyerarşisine uygun olarak imar planı tadilatı yapılması zorunludur.</p> <p>B.8.7. Mevcut tesislerin yıkılıp, yenilenmesi halinde yukarıdaki plan hükümleri geçerlidir.</p>	<p>B.14.1.2. Onaylı imar planı ile kazanılmış haklar saklı olup, yeni yapılacak düzenlemelerden küçük parsel büyüklüğünün belirlenmesi için mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartları ve asgari alan büyüklükleri tablosuna ya da ilgili bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklüklerine uyulacaktır.</p> <p>B.14.1.3. Yapılaşma planı üzerinde öngörülen yapı yaklaşım mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılacaktır. Yapılaşma koşulları plan üzerinde tanımlı değilse yapılacak olan yatırımın ihtiyacına göre belediye tarafından belirlenecektir.</p> <p>B.14.1.4. Bodrum kat yapımı, çatı katı yapımı, kat yüksekliği, bina ara kot verilmesi, yapı cephe ve derinliklen vb. diğer hususlarda yapılaşma koşullarını belirlemeye belediyesi yetkilidir.</p>
<p>B.9. PAZAR ALANLARI</p> <p>B.9.1. Bu alanlar gıda, sebze, meyve türü ürünlerin tüketiciye satıldığı alanlardır.</p> <p>B.9.2. Pazar alanlarında belediye tarafından sosyal ihtiyaçları gidemeyen dönük bir (1) katı (5.50 metre) geçmeyen büfe, lokanta, wc, zabıta bürosu gibi kapalı alanlar oluşturulabilir. Toplam kapalı alan büyüklüğü, pazar alanı büyüklüğünün % 5'ini aşamaz.</p> <p>B.9.3. Pazar alanının üst kısmı yanları açık olmak kaydıyla, 7 metreyi geçmeyecek şekilde gölgelek amaçlı kapatılabilir.</p> <p>B.9.4. Pazar kurulmayan günlerde otopark alanı olarak kullanılabilir. Ayrıca imar planlarında Pazar alanı olarak ayrılan taşınmazların tamamı toprak altında olmak kaydıyla kapalı otopark, sosyal ve kültürel tesis amaçlı kullanılabilir.</p>	<p>B.14.2. YÜKSEK ÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI</p> <p>B.14.2.1. Bu alanlarda üniversite ve yüksek öğrenim kurumlarının eğitim ve öğretim ve barınma tesisleri, sosyal ve idari kullanımlar ile teknopark ve teknoloji gelişme merkezleri yer alabilir.</p> <p>B.14.2.2. Yapılaşma planı üzerinde öngörülen yapı yaklaşım mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılacaktır. Yapılaşma koşulları plan üzerinde tanımlı değilse yapılacak olan yatırımın ihtiyacına göre belediye tarafından belirlenecektir.</p> <p>B.14.2.3. Onaylı planlar ile kazanılmış haklar saklı kalmak üzere yapılacak olan yatırımın niteliği ve ihtiyacına göre yapılabilecek küçük parsel büyüklüğü, bodrum ve çatı katı yapımı, kat yüksekliği, yapı ara kot verilmesi, yapı cephe ve derinlikleri vb. diğer hususlarda yapılaşma koşullarını belirlemeye belediyesi yetkilidir.</p>
<p>B.10. ÖZEL ÖĞRENCİ YURDU VE YÜKSEK ÖĞRENİM ÖĞRENCİ YURDU ALANLARI</p> <p>B.10.1. Bu alanlarda öğrencilerin barınma ve eğitim ihtiyacını karşılayan yapılar yapılabilir.</p> <p>B.10.2. Yapılaşma planı üzerinde gösterilen yapı yaklaşım mesafeleri ve yapılaşma koşullarına uygun olarak gerçekleştirilecektir. Yapılaşma koşulları plan üzerinde tanımlı değilse yapılacak olan yatırımın ihtiyacına göre belediye tarafından belirlenecektir.</p> <p>B.10.3. Bodrum, çatı, kat yüksekliği, kot verilmesi vb. diğer hususlarda yapılaşma koşullarını belirlemeye belediyesi yetkilidir.</p>	<p>B.15. İBADETYERLERİ (CAMİ, MESCİT)</p> <p>B.15.1. Bu alanlarda plan üzerinde tanımlı yapılaşma şekliyle cami, mescit ve bu tesislere ait müstamlak binalar yapılabilir.</p> <p>B.15.2. Onaylı imar planı ile kazanılmış haklar saklı olup, yeni yapılacak düzenlemelerden küçük parsel büyüklüğünün belirlenmesi için mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartları ve asgari alan büyüklükleri tablosuna ya da ilgili bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklüklerine uyulacaktır.</p> <p>B.15.3. Yapılaşma planı üzerinde öngörülen yapı yaklaşım mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılacaktır. Yapılaşma koşulları plan üzerinde tanımlı değilse yapılacak olan yatırımın ihtiyacına göre belediye tarafından belirlenecektir.</p> <p>B.15.4. Bodrum, çatı, kat yüksekliği, kot verilmesi vb. diğer hususlarda yapılaşma koşullarını belirlemeye belediyesi yetkilidir.</p>
<p>B.11. BELEDİYE HİZMET, RESMİ KURUM VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI</p> <p>B.11.1. Bu alanlarda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5. Maddesinin "a", "h" ve "k" bentlerinde belirlenen yapılar yapılabilir.</p> <p>B.11.2. Onaylı imar planı ile kazanılmış haklar saklı olup, yeni yapılacak düzenlemelerden küçük parsel büyüklüğünün belirlenmesi için mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartları ve asgari alan büyüklükleri tablosuna ya da ilgili bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklüklerine uyulacaktır.</p> <p>B.11.3. Yapılaşma planı üzerindeki yapı yaklaşım mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak gerçekleştirilecektir. Yapılaşma koşulları plan üzerinde tanımlı değilse yapılacak olan yatırımın ihtiyacına göre belediye tarafından belirlenecektir.</p> <p>B.11.4. Bodrum, çatı, kat yüksekliği, kot verilmesi vb. diğer hususlarda yapılaşma koşullarını belirlemeye belediyesi yetkilidir.</p>	<p>B.16. YEŞİL ALANLAR (PARKLAR, ÇOCUK BAHÇELERİ, REKREASYONAL.)</p> <p>B.16.1. Toplumun yararlanması için ayrılan park, oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, rekreasyon, mesire ve kıyı alanları toplamdır.</p> <p>B.16.2. Park alanı olarak tanımlı alanlarda mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırmaya ve bitkilendirmeye yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlanması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, katı, h=4,50 metreyi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemedeyapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergola, kafe, meyve, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, laksi durağı, trafo gibi tesisler yapılabilir.</p> <p>B.16.3. Çocuk bahçesi olarak tanımlı alanlarda çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayacak tesisler yapılabilir. Bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçleri ile büfe, havuz, pergola ve genel heladan başka tesis yapılamaz.</p> <p>B.16.4. Rekreasyon alanı olarak tanımlı alanlarda kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde gönüllü birlik kullanımına yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf, ot kros gibi her tür sporlu faaliyetlerin yer alabileceği tesisler yapılabilir. Bu alanda yapılacak yapıların emsali (E): 0,05'i, kat adedi ikiyi, asma katlı yapılar da 9,30 metreyi, asma katsız yapılar da 8,30 metreyi geçmez.</p>
<p>B.12. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI</p> <p>B.12.1. Bu alanlarda aile sağlığı merkezi, basamak sağlık tesisleri, ağız ve diş sağlığı merkezleri, doğum ve çocuk bakım evleri, devlet, eğitim, ihtisas, araştırma hastaneleri, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezleri ve sağlık kampüsleri gibi tesisler yapılabilir.</p> <p>B.12.2. Yapılaşma planı üzerindeki yapı yaklaşım mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak gerçekleştirilecektir. Yapılaşma koşulları plan üzerinde tanımlı değilse yapılacak olan yatırımın ihtiyacına göre belediye tarafından belirlenecektir.</p> <p>B.12.3. Bodrum, çatı, kat yüksekliği, kot verilmesi vb. diğer hususlarda yapılaşma koşullarını belirlemeye belediyesi yetkilidir.</p> <p>B.12.4. Onaylı imar planı ile kazanılmış haklar saklı olup, yeni yapılacak düzenlemelerden küçük parsel büyüklüğünün belirlenmesi için mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartları ve asgari alan büyüklükleri tablosuna ya da ilgili bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklüklerine uyulacaktır.</p>	<p>B.17. SPOR VE OYUN ALANLARI</p> <p>B.17.1. Halkın spor ve oyun ihtiyacının karşılanması, sportif faaliyetlerin yapılabilmesi için kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda futbol, basketbol, voleybol, tenis vb. spor alanları, açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetleri için ticari üniteler yer alabilir.</p> <p>B.17.2. Seyirci sporcuların ihtiyacına yönelik olarak yapılacak yapıların emsali (E): 0,05'i, kat adedi ikiyi, yapı yüksekliği asma katlı yapılar da 9,30 metreyi, asma katsız yapılar da 8,30 metreyi geçmez.</p>
<p>B.13. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI</p> <p>B.13.1. Sosyal tesis alanı olarak planlanan bölgelerde huzur evi, rehabilitasyon merkezi, öğrenci yurtları gibi tesisler plan üzerindeki yapı yaklaşım mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılabilir. Yapılaşma koşulları plan üzerinde tanımlı değilse yapılacak olan yatırımın ihtiyacına göre belediye tarafından belirlenecektir.</p> <p>B.13.2. Kültürel tesis alanı olarak planlanan bölgelerde sinema, tiyatro, sergi salonu gibi sanatsal faaliyetlerin yapılmasına ve izlenmesine imkân sağlayacak tesisler plan üzerindeki yapı yaklaşım mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılabilir. Yapılaşma koşulları plan üzerinde tanımlı değilse yapılacak olan yatırımın ihtiyacına göre belediye tarafından belirlenecektir.</p> <p>B.13.3. Bodrum, çatı, kat yüksekliği, kot verilmesi vb. diğer hususlarda yapılaşma koşullarını belirlemeye belediyesi yetkilidir.</p> <p>B.13.4. Onaylı imar planı ile kazanılmış haklar saklı olup, yeni yapılacak düzenlemelerden küçük parsel büyüklüğünün belirlenmesi için mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartları ve asgari alan büyüklükleri tablosuna ya da ilgili bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklüklerine uyulacaktır.</p>	<p>B.18. TRAFİK MERKEZLERİ</p> <p>B.18.1. Bu alanlarda elektrik enerjisini dağıtmaya dönük trafo tesisleri TEDAŞ görüşü doğrultusunda yapılabilir.</p> <p>B.18.2. Trafik alanlarında minimum parsel ve yapı yaklaşım mesafe şartı aranmaz. Ancak yapı yaklaşım mesafesi hususunda mevcut teşekküle uyulur.</p> <p>B.18.3. İhtiyaç olması halinde park alanları içerisinde 40 m²'yi aşmayan trafo alanları ayrılabilir.</p>
<p>B.14. EĞİTİM TESİS ALANLARI</p> <p>B.14.1. ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE ALANLARI</p> <p>B.14.1.1. Bu alanlarda plan üzerinde tanımlı yapılaşma şekliyle anaokulu, ilkököl, ortaokul, lise ve bu tesislere ait hizmet binaları yapılabilir.</p>	<p>B.19. ORMAN VE 2/B ALANLARI</p> <p>B.19.1. "Orman alanı" olarak gösterilen alanlar, devlet ormanları, hükmi şahsiyetine haiz amme müesseselerine ait ormanlar, özel ormanlar veya muhafaza ormanları olup, 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi alanlardır.</p> <p>B.19.2. Uygulamada sınırlar konusunda tereddüt oluşması halinde orman kadastros sınırları esas alınacak olup ilgili kurum görüşünün alınması şarttır.</p> <p>B.19.3. Hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın, orman mülkiyetinde olan ve Orman Genel Müdürlüğü'nce tahsis yapılan alanlar, gerekli izinler ve Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın görüşünün alınması kaydı ile bu planda değişiklik gerek kalmaksızın, tahsis süresi dâhilinde tahsis amacına uygun olarak kullanılabilir.</p>

Ek 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri (Devamı)

- B.19.4.Ormanveya 2/B olarak gösterimi yapılmakla beraber Orman/2B arazi kullanımı dışında kaldığı ilgili idaresince idarelerince tespit edilmiş olan alanlarda; varsa bu planın onayı öncesi onaylı imar planı koşulları geçerlidir.
- B.19.5.Orman alanları içinde, özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş) ve bu planın onayından önce onaylı imar planı bulunmayan alanlarda yapılanma koşulları ve ifraz işlemlerinde "Tanımsal Niteliği Korunacak Alanlar" başlığı altında yer alan hükümler geçerlidir. Müstemillat emsala dâhildir.
- B.19.6.Orman alanları içerisindeki plan ile öngörülen yollarda Orman ve Su İşleri Bakanlığının izni alınmadan yol genişletme ve yeni yol açma çalışması yapılamaz.
- B.19.7.Orman Kanunu'nun 2.maddesinin(b) bendi kapsamı dışına çıkılıp hazineye devredilerek özel mülkiyete satışı gerçekleşmiş olan alanlar, mahkeme kararları sonucu doğacak haklar saklı kalmak kaydıyla, satış amaçları doğrultusunda kullanılacaktır.
- B.19.8.Kentsel alan olarak imar planına konu edilerek özel mülkiyete satışı gerçekleştirilmiş olan 2/B vasıflı parsellerde, Orman ve Su İşleri Bakanlığı ile Maliye Bakanlığının yetkili kurumlarından uygun görüş alınmak kaydıyla satış amacı doğrultusunda yürürlükteki imar planına göre uygulama yapılabilir.
- B.19.9.Orman Kanunu'nun 2.maddesinin(b) bendi kapsamında kalan parsellerden özel mülkiyete satışı gerçekleşmiş olanlara yönelik imar planı talepleri; Antalya Burdur Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri kapsamında belediyesince değerlendirilecektir.
- B.20.AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR**
- B.20.1.Arazi topografyası, yapısı vb. nedenlerle doğal karakteri ile korunması öngörülen alanlardır.
- B.20.2.Bu alanlarda konut yapılabilir. Minimum ifraz şartı 5000 m²'dir.
- B.20.3.Konut yapılması durumunda yapılaşma emsali %10'u, toplam inşaat alanı 250 m²'yi, kat adedi 2 katı aşamaz.
- B.20.4.Diğer hususlarda yapılaşma koşullarını belirlemeye belediyesi yetkilidir.
- B.20.5. Ağaçlandırılacak alanlarda 3194/18. madde uygulama zorunluluğu aranmaz.
- B.21.MEZARLIKLAR**
- B.21.1.Meskun alan içerisinde yer alan mezarlık vasıflı kullanılan alanlardır.
- B.21.2.Bu alanlarda mezarlık yerlerinin inşası ile cenaze nakil ve defin işlemleri hakkında yönetmelik hükümleri çerçevesinde işlem yapılır.
- B.22.MERALARANI**
- B.22.1.Bu alanlarda 5178/4342 sayılı mera kanunu kapsamında uygulama yapılacaktır.
- B.23.TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR**
- B.23.1.Tarım alanlarında yapılacak ifraz işlemlerinde 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanım kanunu uygulama yönetmeliği kapsamında işlem yapılacaktır.
- B.23.2.Tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı tesisler ve çiftçinin barınacağı ev dışında yapı yapılamaz. Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık, (besicilik) ve su üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müstemillatlar, mandıralar, (süçülük). Üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihliyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çitlik atölyeleri, seralar, tanımsal işlemlerde üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Gıda Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesisler tarımsal amaçlı yapı statüsünde değerlendirilir. Entegre nitelikte olmayan soğuk hava depoları da bu kapsamdadır.
- B.23.3.5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamındaki tarım arazilerinde yapılacak olan tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara ilişkin; Dikili Tarım Arazilerinde Emsal (E)=0,10, Özel Ürün Arazilerinde Emsal (E)=0,10 Mutlak Tarım arazilerinde Emsal (E) = 0,20'yi, Marjinal Tarım arazilerinde E = 0,30 'u geçmemek, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerine uyulmak kaydı ile ilgili idaresince, bu planda değişikliğe gerek olmaksızın, 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında işlem tesis edilir. Yapılan işlemlere ilişkin veriler sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na gönderilir. Başbakanlık, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, ilgili Bakanlıklar ve bunların bağlı kuruluşları tarafından desteklenen projeye dayalı tanımsal faaliyetler kapsamında her tür gerçek ve tüzel kişilerin yapacağı entegre olmayan tarımsal amaçlı yapınlarda (en az 100 büyükbaş, 200 küçükbaş 50.000 adet kanatlı hayvancılık ve üzeri kapasiteli) yukarıda (ililen sulanan veya sulama projesi kapsamında kalan tarım arazileri hariç) belirtilen yapılaşma Emsalleri %50 oranında artırılabilir.
- B.23.4.Tarım arazilerin sınıflaması Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nca yapılacak yapınlıdır. Tarım arazilerinde, belirlenmiş/belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tanımsal amaçlı yapılaşmalar, aşağıda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir.
- B.23.5.5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanım kanunu kapsamındaki tarım arazilerinde yapılacak olan tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara ilişkin;
- B.23.5.1.Mutlak tarım arazilerinde yapılacak tanımsal yapılar için emsal(E)=0,20'dir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dâhil olup, inşaat alanı 75 m²'yi geçemez. Sera yapılan emsale dâhil edilmez.
- B.23.5.2.Dikili tarım arazilerinde yapılacak tanımsal amaçlı yapılar için Emsal (E)=0,10'dur. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dâhil olup, inşaat alanı 75 m²'yi geçemez.
- B.23.5.3.Özel ürün arazilerinde yapılacak tarımsal amaçlı yapılar için Emsal (E)=0,10'dur. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dâhil olup, inşaat alanı 75 m²'yi geçemez.
- B.23.5.4.Örtü altı tarım arazilerinde yapılacak tarımsal amaçlı yapılar için Emsal (E) = 0,05'dir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dâhil olup, inşaat alanı 75m²'yi geçemez. Sera yapılan emsale dâhil değildir.
- B.23.5.5.Marjinal tarım arazilerinde yapılacak tarımsal amaçlı yapılar için Emsal (E) = 0,30'dur. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dâhil olup, inşaat alanı 150 m²'yi geçemez. Sera yapıları emsale dâhil değildir.
- B.23.5.6.Tarımsal amaçlı yapılan yapılar yapım amacı dışında kullanılmaz.
- B.23.5.7. Tarım alanlarında 3194/18. Madde uygulama zorunluluğu aranmaz.
- B.23.5.8. Tarım alanlarında yapılacak tanımsal amaçlı yapılarda bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşulları aşılmamak kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu "Plansız Alanlar Yönetmeliği"nin 6. Bölümünde belirtilen esaslara uyulur.

ALANYA
KESTEL 1/1000 JIF

↑
KÖZEM

