

**Antalya ili Aksu ilçesi Kemerağzı Kundu Kültür ve
Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Karaçalı Mevki**

1/25.000  l ekli Nazım İmar Planı

1/5000  l ekli Nazım İmar Planı

1/1000  l ekli Uygulama İmar Planı

Plan Açıklama Raporu

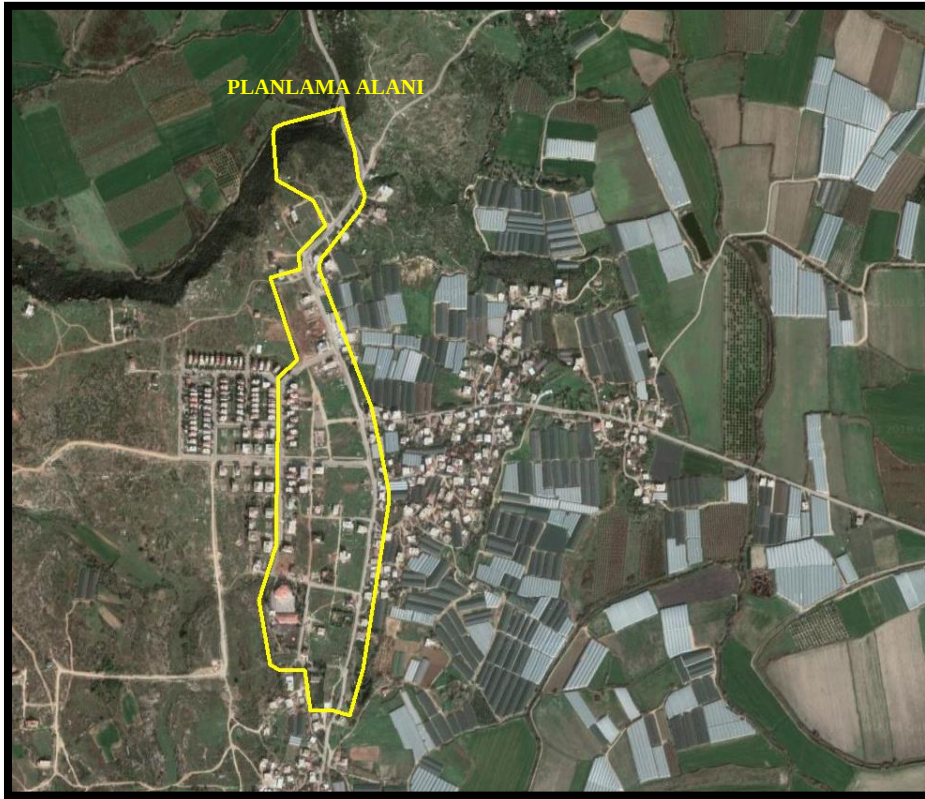
Plan Hükümleri

1.PLANLAMA ALANI

Planlama alanı, Antalya ilinin 19 ilçesinden biri olan Merkez Aksu ilçesi, Kemerağzı ve Mandırlar Mahallesi sınırları içerisinde Karaçalı mevkiinde yaklaşık 19 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Doğusunda Karaçalı – Kemerağzı Köyü bulunmaktadır (Şekil 1-2).



Şekil 1:Planlama alanı konumu



Şekil 2:Uydu görüntüsü

2.PLANLAMA GEREKÇESİ

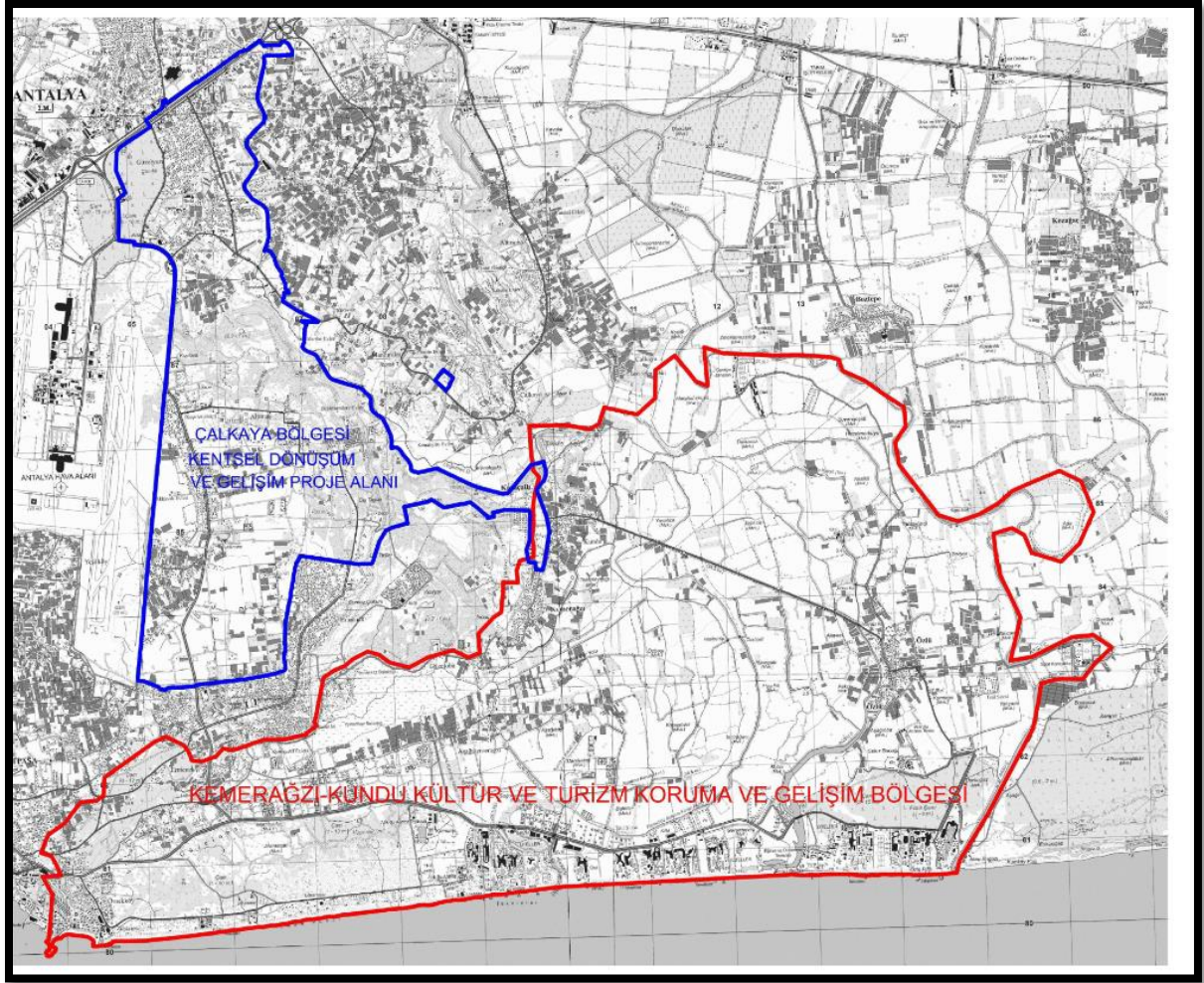
Planlama alanının da içerisinde bulunduğu Aksu ilçesinin güneybatısında yer alan Altıntaş ve Güzelyurt Mahallelerinin tamamı ile Hacıaliler, Mandırlar, Kemerağzı Mahallerinin bir kısmını içeren 1485 hektarlık alanda; geçmiş tarihlerde imar mevzuatına aykırı olarak yapılmış plan ve parselasyon işlemlerinden kaynaklı olarak yaşanan mülkiyet ve imar sorunlarının çözülmesi, Hazine zararlarının karşılanması, vatandaş mağduriyetlerinin ortadan kaldırılması amacıyla Antalya Büyükşehir Belediyesince planlama çalışmalarına başlanılmıştır.

Bu kapsamda bölgede muhtelif zamanlarda yapılmış imar planı ve uygulamaları sırasında oluşan Hazine zararlarının karşılanması, hukuki ve mülkiyet sorunlarının çözülmesi ve ilçe belediyesinin maliyeye olan borçlarının karşılanması amacıyla 21.02.2018 tarihinde Maliye Bakanlığı- Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Aksu Belediyesi arasında alacaklar ve borçlar ile maliye arazilerinin konu edildiği bir sulhname imzalanmıştır.

Yaklaşık 1485 hektarlık proje alanı 3 etaba ayrılmış ve 5393 sayılı Belediye Kanunun 73.Maddesi uyarınca 09.04.2018 tarihinde Bakanlar Kurulu Kararı ve Cumhurbaşkanlığı onayı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilan edilerek 29.05.2018 tarih 30435 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında 1/25.000 -1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile parselasyon planı ve imar uygulaması çalışmaları, alan bütününde Antalya Büyükşehir Belediyesince yürütülmüştür.

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanının doğu sınırında kalan ve yaklaşık 19 hektarlık bir bölgeyi kapsayan kısmı 06.09.2004 tarih ve 25575 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kemerağzı Kundu Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Kentsel Dönüşüm projesi kapsamında kurum görüşleri, jeolojik jeoteknik etütleri ve analiz çalışmaları bütüncül olarak yapılmıştır. Hazırlanmış olan analitik rapor bu raporun ekinde yer almaktadır.



Şekil 3:Kentsel Dönüşüm ve Planlama Alanı Sınırı

3.PLANLAMA GEÇMİŞİ

Planlama alanında geçmiş tarihlerde Antalya Büyükşehir Belediyesi ve ilgili ilçe belediyesince 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları onaylanmış ancak sonrasında mahkeme kararları ile iptal edilmiştir. Bölgede yürürlükte bir imar planı bulunmamaktadır.

4.PLAN KARARLARI

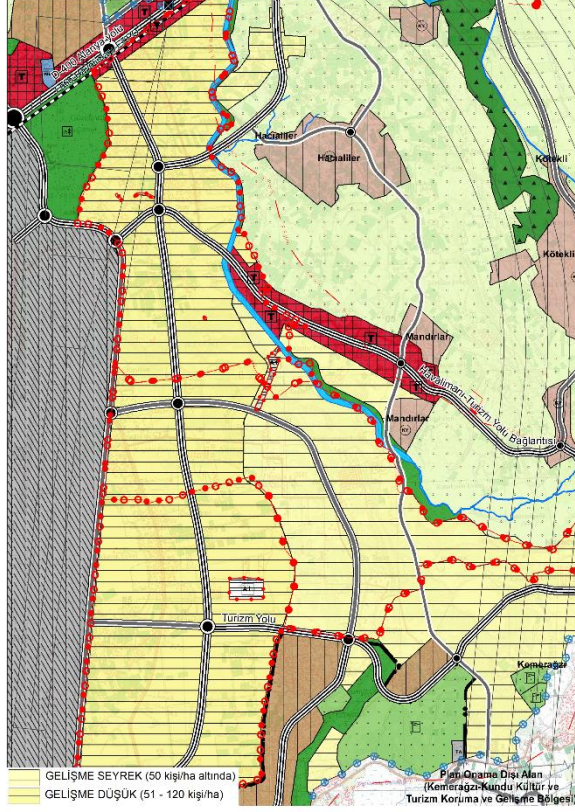
Planlama alanı; batısında yer alan Çalkaya Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ile bir bütün olarak tasarlanmıştır.

4.1. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

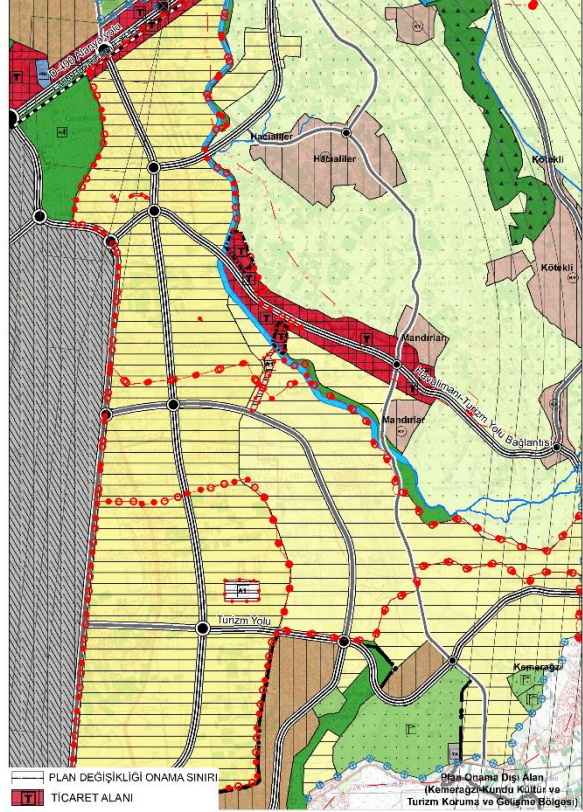
1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında bölge düşük yoğunluklu kentsel gelişme alanı olarak planlanmıştır.

AKSU İLÇESİ ÇALKAYA BÖLGESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

MEVCUT



ÖNERİ



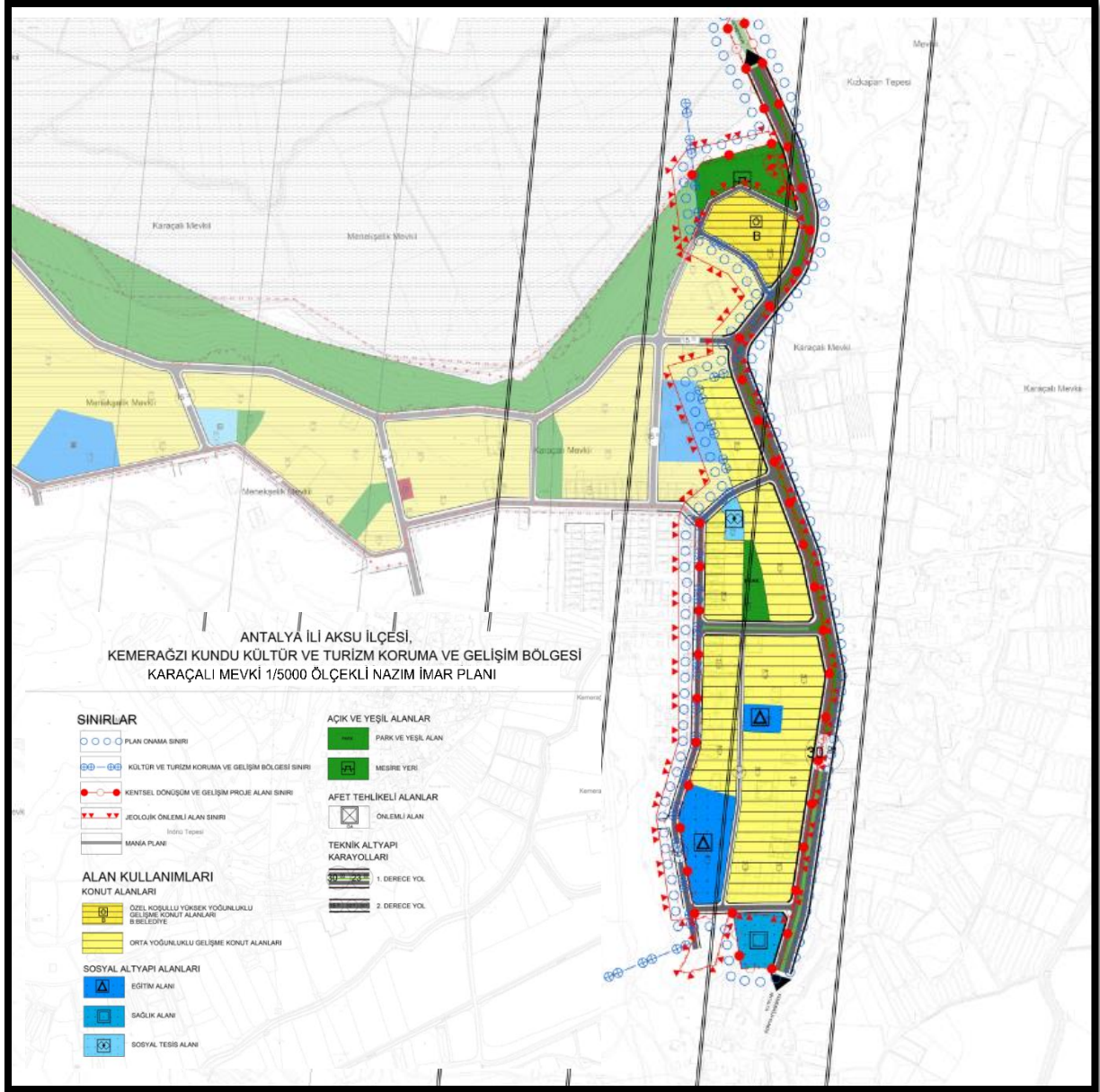
Şekil 4:1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

4.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında bölge konut ağırlıklı yerleşim alanı olarak planlanmıştır.

Kuzey bölgesinde bir ada Maliye Bakanlığı- Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Aksu Belediyesi arasında imzalanan sulhname uyarınca yüksek yoğunluklu Antalya Büyükşehir Belediyesi “Özel Koşullu Konut Alanı”, güney bölgesi ise orta yoğunluklu “gelişme konut alanı” olarak tasarlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde 2 adet eğitim alanı, 1 adet sağlık tesisi, 1 adet sosyal tesis, 1 adet park ve kuzeyde mesire alanı planlanmıştır.

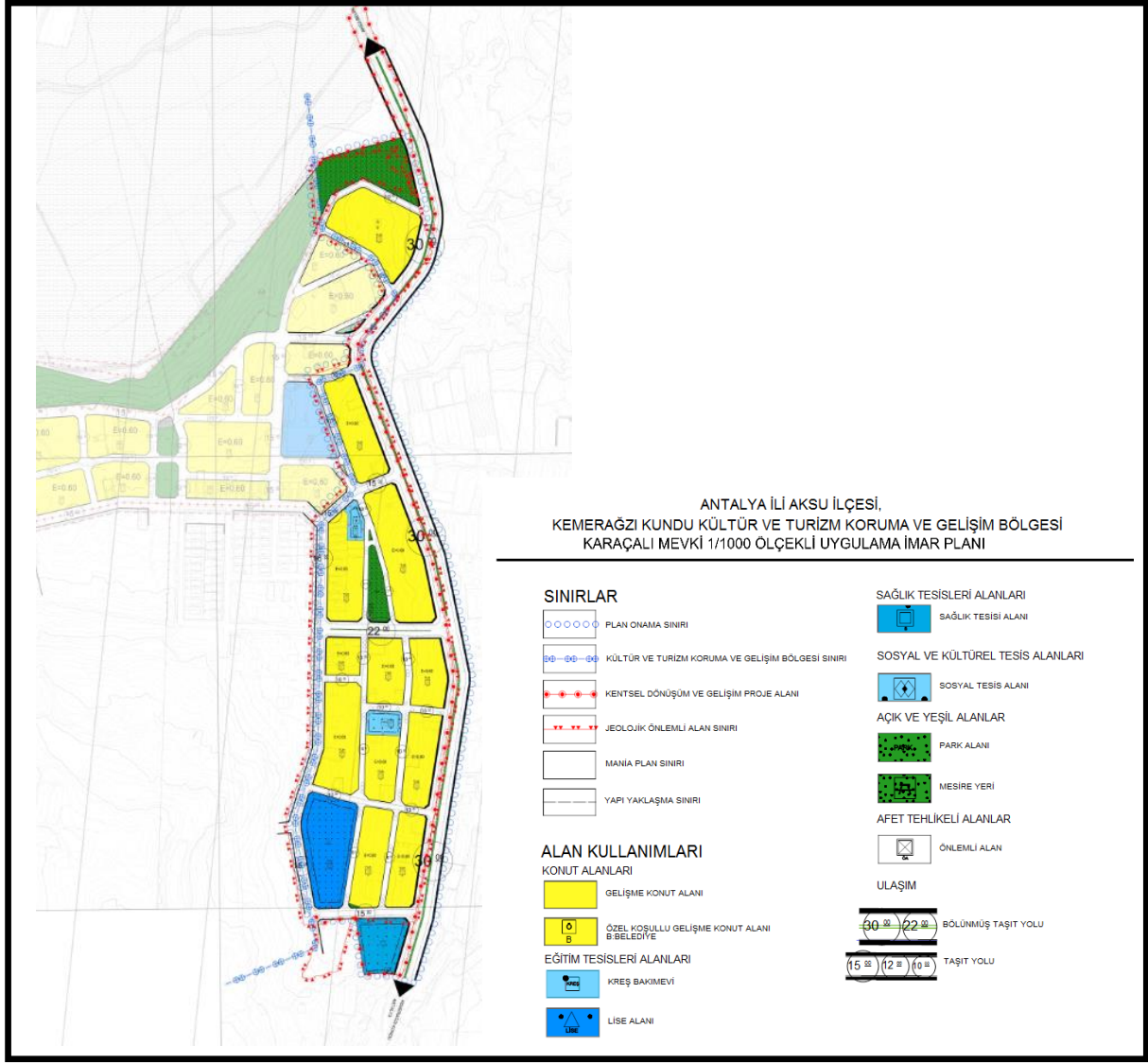


Şekil 5: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

4.3. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Konut alanlarında emsal 0.60 olarak belirlenmiştir. Ancak kuzey bölgesinde yer alan konut adası Antalya Büyükşehir Belediyesi Özel Koşullu Konut Alanı olarak ayrılmış ve emsal 1.75'dir.

Planlama alanı içerisinde 1 adet lise, 1 adet kreş, 1 adet sağlık tesisi, 1 adet sosyal tesis, 1 adet park ve kuzeyde mesire alanı planlanmıştır.



Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

5.PLAN HÜKÜMLERİ

1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

-Geçmiş tarihlerde yapılmış imar planları bulunan ancak hukuki nedenler ile uygulanamayan alanlarda mülkiyete bağlı hukuksal sorunları çözmek, yol ve altyapı yetersizliğini gidermek ve ulaşım ana kararlarını yansıtmak amaçları ile uygulama ölçeğinde çözüm üretilerek alt ölçekli imar planı revizyonu yapılması gereken alanlardır.

-Bu alandaki kentsel kullanımlar; 29.05.2018 tarih 30435 sayılı resmi gazetede yayımlanan kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilanı ve 21.02.2018 tarihinde Maliye Bakanlığı-Büyükşehir Belediyesi ve Aksu Belediyesi arasında imzalanan sulhname uyarınca gelişme konut yerleşme alanı olarak planlanmıştır.

-Planlama alanı içerisinde kentsel nitelikli konut yerleşme alanları dâhilinde konut kullanımları ile birlikte kentsel sosyal altyapı alanları, kamu hizmet alanları, üniversite alanı, kentsel teknik altyapı alanları, rekreasyon, açık ve yeşil alanlar, spor tesisleri, otel, günübirlik tesis, akaryakıt ve servis istasyonu, ticaret – pazarlama alanları yer alabilir.

-Diğer konulara ilişkin plan hükümlerinde 09.10.2017 tarih 844 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye meclis kararı ile kabul edilen 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği plan hükümleri geçerlidir.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1. Bu plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda bu alana esas onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir. Bu plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun ve ilgili yönetmelikleri, 6831 sayılı Orman Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri, 4373 Sayılı “Taşkın Sulara ve Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 167 sayılı Yer Altı Suları Hakkında Kanun ile konumu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlar geçerlidir.

1.2. Bu imar planı fiziki kararları, gösterimi, uygulama hükümleri ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.

1.3. Yerleşim alanı 2.derece deprem kuşağında yer almaktadır. Plan sınırları içerisinde, planlama çalışmalarında afet riskinin (deprem, sel, heyelan vb.) değerlendirilmesi, yapılacak tüm yapılarda “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır. Planlama sınırları içerisinde zemin etütleri yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

1.4. Antalya Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğüne 13.07.2009 tarihinde onaylanan Antalya İli Aksu İlçesi Çalkaya Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.5. Bu plandan önce inşa edilmiş olan mevcut yapılar “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uygun olarak gerektiğinde belediyesince yaptırılacak jeolojik, jeofizik ve jeoteknik etütler sonucu (İlgili idare tarafından onaylanarak) gerekli görülmesi halinde takviye edilecektir.

1.6. 2872 sayılı Çevre Kanunu’na istinaden çıkarılan;

-"Hava Kalite Değerlendirme ve Yönetim Yönetmeliği",

-"Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği",

- "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği",

- "Katı Atık Kontrolü Yönetmeliği", ile ilgili hükümlerine uyulacak ve gereken önlemler alınacaktır.

1.7. Planlama alanı içerisinde sağlıklı barınma şartlarının sağlanması, atıkların usulüne ve tekniğine uygun bertaraf edilmesi, sağlıklı içme ve kullanma suyu temini, her türlü atık su ile içme ve kullanma suyu altyapısının oluşturulması, insan sağlığına zarar veren unsurların ortadan kaldırılması gibi hususlarda ilgili idarelerce gerekli tedbirlerin alınması zorunludur.

1.8. Bu plan hükümleri esaslarına göre yapılacak tüm yapılarda sağlık ve fen koşulları, TSE tarafından belirlenmiş standart, yönetmelik, genelge ve tüzük hükümlerine uymak zorunludur.

1.9. Planlama alanındaki tüm fonksiyonlarda ve kamu kullanımına ayrılan tüm açık ve kapalı alanlarda (yol, yeşil alan, resmi kurum vb.), proje ve uygulama aşamasında "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

1.10. Planlama alanı içinde çevreyi bozacak ve zarar verecek atık tasfiye işlemleri yasaktır. Yerleşme alanı ve çevrelerinde kirlilik tespiti ile çevresel etki değerlendirme çalışmaları yapılarak doğal ve ekolojik yapıya olumsuz etkide bulunacak çıktıların önlenmesi için ilgili idaresi tarafından gerekli tedbirlerin alınması mecburidir.

1.11. Bölgesel olarak ilgili kurum ve kuruluşlarca yapılacak olan enerji, iletişim, ulaşım vb altyapının yer ve güzergâh seçiminde ve doğal gaz boru hatları ve tesislerinde ilgili idarece onaylanarak jeolojik ve gerektiğinde yapılacak jeoteknik ve jeofizik etüt raporlarına uyularak gerekli güvenlik önlemleri alınacaktır.

1.12. Islah tedbirleri alınmadan taşkın alanlarında inşaat yapılamaz. DSİ Genel Müdürlüğünden alınan görüşe uygun olarak planda gösterilen taşkın alanları ile ilgili 13.07.2009 ve 11.07.2018 tarihlerinde onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır. Bu alanlarda DSİ Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınmadan uygulamaya geçilemez.

1.13. Enerji nakil hatları ve koruma kuşaklarında 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği"ne uyulacaktır.

1.14. Planlama alanının tamamı 28.12.2009 tarih 27446 sayılı Resmi Gazetede ilan edilen Duraliler Yeraltı Suyu Kaynakları 2.Derece Koruma Alanında kalmakta olup; 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı "Yeraltı Sularının Kirlenmeye Ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik", 10.10.2012 tarih ve 28437 sayılı "İçme Suyu Temin Edilen Akifer Ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ" ve Antalya Su Ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü "Su Havzaları Koruma Ve Kontrol Yönetmeliği Hükümleri"ne uyulmalıdır.

Bu alanda;

- Kimyasal atığı olan sanayi tesisi kurulamaz.
- Nükleer reaktör ve radyoaktif hammadde işleyen, radyoaktif atığı olan fabrikalar, kimyasal atığı olan deri işleme fabrikaları, rendering tesisi olan et kombine tesisleri kurulamaz.
- Metalurji tesisi, petrokimya tesisi ve petrol rafinerisi kurulamaz.
- Yeni Mezarlıklar inşa edilemez.
- Yeraltına hiçbir şekilde (kuyu açarak, yüzeyde göllendirerek, fosseptik çukuru v.b) atık su deşarjı yapılamaz.
- Atık su deşarjı amaçlı daha önce açılmış olan kuyular bölgede kanalizasyon inşaatı tamamlanınca kapatılır ve atık su inşa edilen kanalizasyon sistemine bağlanır.
- Su kirlenmesine sebep olacak miktarda suni gübre ve kimyasal ilaç kullanılmaz. Kimyasal ilaçların ambalajları toplanarak uygun şekilde bertaraf edilmelidir.
- Su kirlenmesine neden olacak miktarda pestisitlerin kullanılması ve depolanmasına izin verilmez.
- Soğutma suyu, sıcak su ve pis su yeraltına verilemez.
- Su kirlenmesine neden olan maddelerin yeraltına depolanması ve yerinden çıkarılmasına izin verilmez.
- Kanalizasyon altyapısının öncelikli olarak tamamlanması sağlanarak merkezi sisteme bağlanmalı, açılacak yeni yerleşim alanlarının öncelikle kanalizasyon altyapısının tamamlanması ön şartı aranmalıdır.
- Açılacak yeni yerleşim alanlarının kanalizasyon sistemine bağlanması mümkün olmayanlarının sızdırmaz çukurlar yapılarak, atıklarının yeraltına süzülmesi önlenmelidir.

1.15. Bu plan onama tarihinden sonra 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında değişiklik yapılmak suretiyle özel sağlık ve özel eğitim tesis alanı olarak kullanım kararı getirilen alanlar, sosyal donatı alanından sayılacak olup eşdeğer alan ayrılmadan hiçbir şekilde değiştirilemez.

1.16. Yapı sınırlaması getirilerek korunacak alanlar

Hava Mânia Planı:

-2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu, 23/09/1993 tarih ve 3706 sayılı havaalanları çevresindeki doğal manialar üzerinde yapılaşma kuralları içeren sht-150/5300 Havacılık Talimatı, ICAO Annex-14 Cilt-1 ve SHT-HES kriterleri, 24/07/2012 tarih ve 1421 sayılı Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine İlişkin Genelge, 23/08/2013 tarihli ve 28744 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mânia Kriterleri Hakkında Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

-Plan onama sınırları içerisinde yapılaşmalarda "Uluslararası Antalya Hava Limanı Güncel Mânia Planı" ve "Plan Notları"na uyulacaktır.

1.17. Jeolojik Önemli Alanlar

-Önemli Alan-YUA (ÖA-YUA) Jeolojik Raporda ÖA-YUA (Önemli Alan) koşullarına; uyulacaktır.

2.ÖZEL HÜKÜMLER

2.1.KONUT ALANLARI

2.1.1.Gelişme Konut Alanları

Bu alanlarda;

-Yapılaşmaya ilişkin hususlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.1.2.Özel Koşullu (Ö) Konut Alanları

(B) Özel koşullu Belediye Mülkiyetindeki Konut alanları

Bu alanlarda;

-Yapılaşmaya ilişkin hususlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.2.SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.2.1.Eğitim Tesisleri Alanı

-Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yükseköğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Milli Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

-Yapılaşmaya ilişkin diğer hususlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.2.2.Sağlık Tesisleri Alanı

-Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel

sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden sağlık bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

-Yapılaşmaya ilişkin diğer hususlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.2.3.Sosyal Tesis Alanı

-Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonların yapılabileceği alanlardır.

-Yapılaşmaya ilişkin diğer hususlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.3.AÇIK ve YEŞİL ALANLAR

2.3.1.Park Alanları

Mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır.

2.3.2.Pasif Yeşil Alanlar

-Kent ve kent merkezinde yer alan açık alan kullanımlarıdır.

-Bu alanların üzerinde geleneksel dokuya ilişkin promenat alanları kentsel objeler ve peyzaj düzenlemeleri yer alabilir.

1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1. Bu plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda bu alana esas onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir. Bu plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun ve ilgili yönetmelikleri, 6831 sayılı Orman Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri, 4373 Sayılı “Taşkın Sulara ve Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 167 sayılı Yer Altı Suları Hakkında Kanun ile konumu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlar geçerlidir.

1.2. Bu imar planı fiziki kararları, gösterimi, uygulama hükümleri ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.

1.3. Yerleşim alanı 2.derece deprem kuşağında yer almaktadır. Plan sınırları içerisinde, planlama çalışmalarında afet riskinin (deprem, sel, heyelan vb.) değerlendirilmesi, yapılacak tüm yapılarda “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır. Planlama sınırları içerisinde zemin etütleri yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

1.4. Antalya Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünce 13.07.2009 tarihinde onaylanan Antalya İli Aksu İlçesi Çalkaya Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.5. Bu plandan önce inşaa edilmiş olan mevcut yapılar “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uygun olarak gerektiğinde belediyesince yaptırılacak jeolojik, jeofizik ve jeoteknik etütler sonucu (İlgili idare tarafından onaylanarak) gerekli görülmesi halinde takviye edilecektir.

1.6. 2872 sayılı Çevre Kanunu’na istinaden çıkarılan;

-"Hava Kalite Değerlendirme ve Yönetim Yönetmeliği",

-"Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği",

- "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği",

- "Katı Atık Kontrolü Yönetmeliği", ile ilgili hükümlerine uyulacak ve gereken önlemler alınacaktır. Planlama alanı içerisinde yapılacak kavşak düzenlemeleri Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan projelere göre yapılacaktır.

1.7. Planlama alanı içerisinde sağlıklı barınma şartlarının sağlanması, atıkların usulüne ve tekniğine uygun bertaraf edilmesi, sağlıklı içme ve kullanma suyu temini, her türlü atık su ile içme ve kullanma suyu altyapısının oluşturulması, insan sağlığına zarar veren unsurların ortadan kaldırılması gibi hususlarda ilgili idarelerce gerekli tedbirlerin alınması zorunludur.

1.8. Bu plan hükümleri esaslarına göre yapılacak tüm yapılarda sağlık ve fen koşulları, TSE tarafından belirlenmiş standart, yönetmelik, genelge ve tüzük hükümlerine uymak zorunludur.

1.9. Planlama alanındaki tüm fonksiyonlarda ve kamu kullanımına ayrılan tüm açık ve kapalı alanlarda (yol, yeşil alan, resmi kurum vb.), proje ve uygulama aşamasında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

1.10. Planlama alanı içinde çevreyi bozacak ve zarar verecek atık tasfiye işlemleri yasaktır. Yerleşme alanı ve çevrelerinde kirlilik tespiti ile çevresel etki değerlendirme çalışmaları yapılarak doğal ve ekolojik yapıya olumsuz etkide bulunacak çıktıların önlenmesi için ilgili idaresi tarafından gerekli tedbirlerin alınması mecburidir.

1.11. 19.12.2007 tarih ve 26735 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik" hükümleri geçerlidir.

1.12. Plan sınırları dahilinde 3194 sayılı İmar Kanunun 18. madde hükümleri doğrultusunda imar uygulaması yapılması zorunludur. İmar uygulaması yapılmadan uygulamaya geçilemez. İmar uygulaması etaplar halinde yapılabilir. Ortak kullanım alanları kamu eline geçmeden (yol, park, otopark vb) o adadaki parsellere inşaat ruhsatı verilemez. Plan uygulaması ve imar adası alan dengelemesi sırasında ortaya çıkacak imar adası ve kadastral sınır arasındaki uyumsuzlukları, esas doğrultuyu değiştirmemek ve yol genişliklerini daraltmamak koşuluyla 3 m.'ye kadar gidermeye ve kadastral artıkları yola katmaya ilgili idare yetkilidir. Ancak, 18'inci madde uygulama olanağı kalmamış ya da 18'inci madde hükümlerini uygulama imkânı olmayan alanlarda ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.

1.13. Kadastral Parseller İmar Parseline dönüştürülmeden inşaat uygulaması yapılamaz.

1.14. Planlama alanı içerisinde yol, park, otopark, yeşil alan vb. kentsel açık alanlar gibi kamusal kullanım için ayrılan alanlar amaç dışında kullanılamaz.

1.15. 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği"ne uyulacaktır.

1.16. Bölgesel olarak ilgili kurum ve kuruluşlarca yapılacak olan enerji, iletişim, ulaşım vb. altyapının yer ve güzergâh seçiminde ve doğal gaz boru hatları ve tesislerinde ilgili idarece onaylanarak jeolojik ve gerektiğinde yapılacak jeoteknik ve jeofizik etüt raporlarına uyularak gerekli güvenlik önlemleri alınacaktır.

1.17. Kamu kurum ve kuruluşlarında gerçekleştirilecek idari hizmet binası, sağlık merkezi, depolama v.s. gibi tesisler için gerekli otopark alanı bu tesisler için planda öngörülen adalar içinde düzenlenecektir.

1.18. Trafo alanlarında ihtiyaç doğrultusunda ilgili kurumunca uygun görülen emsal ve yükseklikte yapı yapılabilir.

1.19. Planlama alanı içerisinde enerji nakil hatları, PTT hatları vb. yerleşimin görünümünü olumsuz etkileyebilecek hatların yer altında planlanması esastır.

1.20. Enerji nakil hatları ve koruma kuşaklarında 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği”ne uyulacaktır.

1.21. Sosyal donatı alanlarında planda gösterilen ön ve yan bahçe mesafeleri yapının yola ve parsel sınırına yaklaşabileceği maksimum sınırları gösterir. Bu ölçüler planda gösterilenden daha az olamaz, ancak daha fazlası olabilir.

1.22. Planlama alanının tamamı 28.12.2009 tarih 27446 sayılı Resmi Gazetede ilan edilen Duraliler Yeraltı Suyu Kaynakları 2.Derece Koruma Alanında kalmakta olup; 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı “Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik”, 10.10.2012 tarih ve 28437 sayılı “İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ” ve Antalya Su Ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü “Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği Hükümleri”ne uyulmalıdır.

Bu alanda;

- Kimyasal atığı olan sanayi tesisi kurulamaz.
- Nükleer reaktör ve radyoaktif hammadde işleyen, radyoaktif atığı olan fabrikalar, kimyasal atığı olan deri işleme fabrikaları, rendering tesisi olan et kombine tesisleri kurulamaz.
- Metalurji tesisi, petrokimya tesisi ve petrol rafinerisi kurulamaz.
- Yeni Mezarlıklar inşa edilemez.
- Yeraltına hiçbir şekilde (kuyu açarak, yüzeyde göllendirerek, fosseptik çukuru v.b) atık su deşarjı yapılamaz.
- Atık su deşarjı amaçlı daha önce açılmış olan kuyular bölgede kanalizasyon inşaatı tamamlanınca kapatılır ve atık su inşa edilen kanalizasyon sistemine bağlanır.

-Su kirlenmesine sebep olacak miktarda suni gübre ve kimyasal ilaç kullanılmaz. Kimyasal ilaçların ambalajları toplanarak uygun şekilde bertaraf edilmelidir.

-Su kirlenmesine neden olacak miktarda pestisitlerin kullanılması ve depolanmasına izin verilmez.

- Soğutma suyu, sıcak su ve pis su yeraltına verilemez.

-Su kirlenmesine neden olan maddelerin yeraltına depolanması ve yerinden çıkarılmasına izin verilmez.

-Kanalizasyon altyapısının öncelikli olarak tamamlanması sağlanarak merkezi sisteme bağlanmalı, açılacak yeni yerleşim alanlarının öncelikle kanalizasyon altyapısının tamamlanması ön şartı aranmalıdır.

-Açılacak yeni yerleşim alanlarının kanalizasyon sistemine bağlanması mümkün olmayanlarının sızdırmaz çukurlar yapılarak, atıklarının yeraltına süzülmesi önlenmelidir.

1.23. Bu plan onama tarihinden sonra 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında değişiklik yapılmak suretiyle özel sağlık ve özel eğitim tesis alanı olarak kullanım kararı getirilen alanlar, sosyal donatı alanından sayılacak olup eşdeğer alan ayrılmadan hiçbir şekilde değiştirilemez.

1.24. Konut alanlarında kendi parselinden karşılanmak üzere her bağımsız bölüm başına 1 otopark düşecek şekilde otopark alanı ayrılacaktır. Diğer kullanım alanlarında ise otopark yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

1.25. Yapının oturduğu zemin dışında kalan açık alanlarda (Bahçe ve İç avlular) tabii zeminin hafredilmesi yoluyla farklı bahçe kotu kazanılamaz.

1.26. Planda belirtilen tüm kullanım alanlarında ada ölçeğinde imar uygulaması yapılması esastır. Minimum parsel büyüklükleri Konut alanlarında, 750 m², TİCK (Ticaret Konut) – TİCT (Ticaret Turizm) ve Ticaret Alanlarında 1.000 m²'dir. Ancak mevcut mükteseples esas alınarak ruhsatlı binaların bulunduğu parseller ile imar adasının geometrik şekli nedeniyle “minimum parsel büyüklüğü oluşturulması mümkün olmayan” bu parsellere komşu parsellerde minimum parsel büyüklüğü şartı ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile belirlenen cephe-derinlik şartları aranmaz. Gerekli görülen hallerde bu parsellerde düzenleme yapmaya ilgili idaresi yetkilidir.

1.27. Planda belirlenen Konut Alanları, Ticaret Alanları, Ticaret Konut (TİCK), Ticaret Turizm (TİCT) Alanlarında;

-Parsel büyüklüğü 750-1.000 m² arasında Yençok=3 kat

- Parsel büyüklüğü 1.000-2.000 m² arasında Yençok=4 kat

- Parsel büyüklüğü 2.000-5.000 m² arasında Yençok=6 kat

- Parsel büyüklüğü 5.000-10.000 m² arasında Yençok=8 kat

- Parsel büyüklüğü 10.000 m² ve üzerinde Yençok= 12 kattır.

1.28. Yapı sınırlaması getirilecek alanlar

1.28.1. Hava Mania Planı

-2920 sayılı “Türk Sivil Havacılık Kanunu”, 23/09/1993 tarih ve 3706 sayılı havaalanları çevresindeki doğal manialar üzerinde yapılaşma kuralları içeren sht-150/5300 “Havacılık Talimatı”, ICAO Annex-14 Cilt-1 ve SHT-HES kriterleri, 24/07/2012 tarih ve 1421 sayılı “Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine İlişkin Genelge”, 23/08/2013 tarihli ve 28744 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan “Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mânia Kriterleri Hakkında Yönetmelik” hükümleri geçerlidir.

-Plan onama sınırları içerisinde yapılaşmalarda "Uluslararası Antalya Hava Limanı Güncel Mania Planı " ve “Plan Notları”na uyulacaktır.

-Bu alanda yapılacak bütün yapılaşmalarda proje bazında Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı görüşü alınacaktır.

1.28.2. Jeolojik Önlemler alanlar

-Önlemler Alan-YUA (ÖA-YUA) Jeolojik Raporda ÖA-YUA (Önlemler Alan) koşullarına; uyulacaktır.

2.ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KONUT ALANLARI

1) Planlı Alanlar Yönetmeliğinde belirtilen şartlar doğrultusunda; Konut alanlarındaki bölünmüş yollardan cephe alan parsellerde, isteğe bağlı olarak giriş katlarda ticari kullanımlar yapılabilir. Yapılması durumunda; yüksekliği en az 6.50 m. olan zemin katlarda iç yüksekliği 2.40 m.’den az olmamak, ait olduğu bağımsız bölümü tamamlamak ve bu bölümden bağlantı sağlamak, binanın yola bakan cephe veya cephelerine 3.00 m.’den fazla yaklaşmamak koşuluyla emsale dâhil olarak isteğe bağlı asma kat yapılabilir. Yüksek zemin kat iç yüksekliği içerisinde yapılan asma katlar bina kat adedinden sayılmazlar.

2) Konut alanlarında kalsa dahi parsellerin konut binası yapıncaya kadar açık otopark, bahçe düzenlemesi ve peyzajı yapılarak kullanımlarına ilgili idaresi yetkilidir.

Gelişme Konut Alanı

Bu alanlarda;

-Emsal=0.60’dır. Bu değerler planda yapı adalarında gösterilmiştir.

Özel Koşullu Konut Alanı [Ö] - (B)

Özel koşullu Belediye Mülkiyetindeki Konut alanında E=1.75’dir.

2.2.SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.2.1.Eğitim Tesisleri Alanı

-Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yükseköğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.

-Milli Eğitim Bakanlığı tarafından onaylanmış projesi olan tesisler, bu proje koşullarına göre bunun dışındaki tesisler ise E=1.00, Yençok=4 Kat koşullarına uyacaktır.

Parsel alanının en az %75'nin bahçe alanı olarak kullanılması zorunludur. Bu alanlarda ilgili kurum tarafından hazırlanacak olan projeye göre uygulama yapılacaktır.

2.2.2.Sağlık Tesisleri Alanı

-Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

-Sağlık Bakanlığı tarafından onaylanmış projesi olan tesisler bu proje koşullarına göre bunun dışındaki tesisler ise E=1.00, Yençok=4 Kat koşullarına uyacaktır.

-Sağlık Tesisleri alanında turistik tesislere hizmet verecek nitelikte sağlık tesisi ve helikopter pisti yapılabilir.

2.2.3.Sosyal Tesis Alanı

-Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonların yapılabileceği alanlardır.

-İlgili kurum tarafından onaylanmış projesi olan tesisler bu proje koşullarına göre bunun dışındaki tesisler ise E=1.00, Yençok=4 kat koşullarına uyacaktır.

2.3.AÇIK ve YEŞİL ALANLAR

2.3.1.Park Alanları

Mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kamariye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin

yapılabildiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır.

2.3.2.Pasif Yeşil Alanlar

-Kent ve kent merkezinde yer alan açık alan kullanımlarıdır.

-Bu alanların üzerinde geleneksel dokuya ilişkin promenat alanları kentsel objeler ve peyzaj düzenlemeleri yer alabilir.

2.4.YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

-Çatı katları, bodrum katlar, yapı yaklaşma mesafesi vb. yapılaşmaya ilişkin tüm hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

2.5.MÜKTESEP HAKLAR

-Yapılaşma koşullarına ilişkin hususlarda, bu plan onayından önce yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına uygun olarak yapılaşmış ve ruhsat alarak bir bölümü tamamlanan parsellerde bu planın onayından önce verilen ruhsatla kazanılmış haklar geçerlidir.

-Bu alanlarda, yapıların ekonomik ömürlerinin tükenmesi ve/veya yeniden yapı yapılması halinde bu plan ile belirlenmiş olan yapılaşma koşullarına uyulacaktır.