

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) DEMRE BELEDİYESİ KARABUCAK MAHALLESİ (BOZDAĞ MEVKİİ) GÜNCELLENEN KORUMA ALANLARININ İMAR PLANINA İŞLENMESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM (LEJAND)

PLANLAMA SINIRLARI

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
	MÜLKİYET SINIRI
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI



KONUT ALANLARI

	YERLEŞİK KONUT ALANI
--	----------------------

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

	TİCARET ALANI
	BELEDİYE HİZMET ALANI

KORUNACAK ALANLAR

	KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI (ANITSAL YAPILAR)
	KORUMA ALANI SINIRI

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

	TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN
--	-------------------------

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

	PARK
--	------

ULAŞIM

	TAŞIT YOLU
--	------------

PLAN HÜKÜMLERİ

1 - GENEL HÜKÜMLER

1.1. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri, 2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri, 2873 sayılı Millî Parklar Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri, 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Nedeniyle Alınacak Tedbirler ve Yapılacak Yardımlara Dair Kanun ve ilgili Yönetmelikleri, 6331 sayılı Orman Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği, 4473 sayılı Taşkın Sulara ve Basınçlı Karşı Koruma Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri ile 644 ve 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ve ilgili yönetmelikler ile yürürlükte diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

1.2. Uygulama İmar Planı, Plan Hükümleri ve Plan Açıklama Raporu ile bir bütündür.

1.3. Plan sınırları içerisinde plan kararları doğrultusunda yapılacak her yapı fen ve sağlık koşullarıyla ilgili tüzük ve yönetmelik hükümlerine uymak zorundadır.

1.4. İnşaat alanı hesabı (Emsal-Kaks), net imar adası veya parseli üzerinden yapılacaktır. Her fonksiyon alanı kendi içinde değerlendirilir.

1.5. Çatı aralarında su deposu, asansör kulesi ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Ancak, üst tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan bu hacimler, ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünmezler. Planlama alanında yapılacak yapılarda çatı katı bağımsız birim olarak yapılamaz, ancak çatı altında atkılıda bağıntılı mekân oluşumuna gidilebilir.

1.6. Binalarda yapılacak güneş kolektör depoları, antenler vb. elemanlar, görüntü kirliliği yaratmayacak şekilde çatı örtüsü altında ve çatı arasında oluşturulacak teraslarda gizlenecektir. Klima motorlarının bina cephesinde oluşturacağı görüntü kirliliğinin önlenmesi esastır. Bu düzenlemeler proje aşamasında çözümlenecek ve yerinde uygulanacaktır.

1.7. Bu planın genel ilke ve politikalarına aykırı olmamak üzere eğitim, sağlık, güvenlik ve planda gösterilenler dışında çevre kirliliğinin önlenmesi amacı ile bölgeye yönelik düzenli çöp-katı atık toplama ve tasfiye yerleri ve arıtma tesisleri, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planları Bakanlıkça onaylanır. Yer belirlemesi ve uygulaması Çed Yönetmeliği uyarınca yapılacaktır. Söz konusu tesisler amaç dışı kullanılmaz.

1.8. Bu plan kapsamında yerleşim alanlarında sağlıklı barınma şartlarının sağlanması, atıkların usulüne ve teknolojiye uygun bertaraf edilmesi, sağlıklı içme ve kullanma suyu temini, her türlü atık su ile içme ve kullanma suyu atıyısının oluşturulması, insan sağlığına zarar veren etmenlerin ortadan kaldırılması gibi hususlarda ilgili idarelerce gerekli tedbirlerin alınması zorunludur.

1.9. Yeraltı su kaynaklarının bulundugu alanın 50.00 m çevresinde yol dahil hiçbir yapılaşmaya izin verilemez.

1.10. Yeraltı su kaynaklarının bulundugu alanın 50.00 m çevresinde yol dahil hiçbir yapılaşmaya izin verilemez.

1.11. Yeraltı su kaynaklarının bulundugu alanın 50.00 m çevresinde yer altı su kaynakları kullanılan tesis talebi olması halinde Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden izin alınmak ve bu kurumlardan talep edilecek ilgili kurum ve kuruluşlerin görüşleri doğrultusunda yapılacak tesisat fizibilite raporu ve 1/1000 ölçekli imar planı yaptırarak onay alınacaktır. Bu alanların kullanımına dönük gereksinim ilgili idare tarafından belirlenecek, değerlendirilecek ve uygulanacaktır.

1.12. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Kapsamında Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur. Ayrıca bu plan kapsamında kullanım kararı getirilen alanlarda İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Hükümlerine uyulacaktır. (Bu rapor bundan önce Onaylı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu olarak ifade edilecektir.)

1.13. Fay hatlarına isabet eden alanlar hiç bir şekilde yapılaşmaya açılmaz. Fay çizgilerine paralel yapı yaklaşma mesafelerinin alt ölçekli imar planlarında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı görüşü doğrultusunda belirlenmesi zorunlu olup, bu alanların imar planında açık alan olarak düzenlenmesi şarttır.

1.14. Onaylı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporuna göre taşkın ve sivilaşma riski yüksek olarak tespit edilen alanlarda Jeolojik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.15. Bölgeleşme ilgili kurum ve kuruluşlarca yapılacak olan, enerji, iletişim, ulaşım ve benzeri altyapılar ile doğal gaz boru hatları ve tesislerinde onaylı Jeolojik ve Jeoteknik etüt raporlarına uyularak gerekli güvenlik önlemleri alınacaktır.

1.16. Beton kalitesinin titizlikle denetlenmesi hususunda gerekli tedbirler alınacaktır. İnşaatlarda hazır beton kullanılacak olup bunlarla ilgili hususlarda ilgili yerel idare sorumlu olacaktır.

1.17. Planlama alanında Antalya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 14.01.2014 tarihinde onaylanan Demre Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Hükümleri geçerlidir.

Planlama alanı Demre Jeolojik ve Jeoteknik Etüt raporunda jeolojik açıdan Uygun Alanlar (UA-2) ve Önemli alanlar (ÖA - 2.2.1.5.1.5.2.5.3) başlıkları altında 6 farklı şekilde tanımlanmıştır.

Planlama alanında inşa edilecek yapılar için mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığının 06.03.2007 gün ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan yürürlükte giren " Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik " ve 03.05.2007 gün ve 26511 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Değişikliklerine uyulması ve zemin koşullarına uygun bina sistemleri seçilmelidir.

1.18. Yapılaşma koşullarına ilişkin hususlarda, bu planın onayından önce yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına uygun olarak yapılaşmış ruhsat almış alanlarda bu planın onayından önce yürürlükte olan plan hükümleri ile verilen haklar geçerlidir. Bu alanlarda, yapıların ekonomik ömürlerinin tükenmesi veya yeniden yapılması halinde bu plan ile belirlenmiş olan yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

1.19. Subasman seviyesi maksimum 1.00 m'dir. Yapılara doğal zemin ortalaması esas alınarak kot verilir.

2. KENTSEL ALAN KULLANIMLARI

2.1. KONUT ALANLARI

İmar planlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır.

Konut alanlarında yapılaşma koşulları:

E = 1.20 , Yençok= 12.50 m (4 kat) yapı düzeni ve yapı yoğunluğuna sahip konut alanları , olarak belirlenmiştir.

2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.2.1. TİCARET ALANLARI

Bu alanlarda; İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılablen alanlardır.

E = 0.90 , Yençok = 9.50 m (3 kat)

2.2.2. BELEDİYE HİZMET ALANI

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamında hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşım yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabta birimleri, mezbaha, ekmeik üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sınırlanmış yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlar.

Bu alanlarda E=0.60 olup , Yençok=4 kat'tır.

2.3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, rekreasyon, spor ve oyun alanları ve rekreatif alanlardır.

3. TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN

Tarımsal nitelikli alanlarda tarımsal üretimi korumak amacıyla ve Gıda Tarım ve hayvancılık bakanlığının uygun görüşü alınmak kaydıyla 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 22. Maddesi kapsamında tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Yapılama koşulları Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının uygun görüşü alınarak belirlenir.

4. KORUMA ALANLARI

Bu planda sınırları belirtilen alanlarda, Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun ilke kararlarına ve ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararlarına uyulacaktır.

2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 8. Maddesi Uyarınca Koruma Alanında Koruma Bölge Kurulu'ndan İzin Alınmadan Uygulamada Bulunamaz.