

HAVAALANI GÜNEYİ BÖLGESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. Bu plan, ‘Plan Hükümleri’ ve ‘Plan Açıklama Raporu’ ile bir bütündür.
- 1.2. 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.
- 1.3. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 1.4. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlar geçerlidir.
- 1.5. Planlama alanında Antalya-Burdur-Isparta 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planındaki ilgili hükümleri geçerlidir.
- 1.6. Planlama alanında kent merkezi 1/25.000 ölçekli nazım imar planı ve plan hükümleri geçerlidir.
- 1.7. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda, planlama alanı bütünde, yürürlükte bulunan Antalya anakent 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan hükümleri ile birlikte, havaalanı ve güneyi 1/5000 ölçekli nazım imar planı hükümleri geçerlidir.
- 1.8. 14.03.1991 tarih ve 20814 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine uyulacaktır.
- 1.9. Su kaynakları 2872 sayılı Çevre Kanunu Ve Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 1.10. Bu alanın tamamı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü’nce hazırlanan ve Resmi Gazetenin 28.12.2009 tarih ve 27446 sayılı kararı ile ilan edilen Duraliler Kaynağı İçme Suyu Kuyuları Koruma Alanı İçerisinde II. Derece Koruma Alanları içerisinde kalmakta olup alınması gereken önlemlere ilişkin hükümler geçerlidir.
- 1.11. 20.11.1981 tarih ve 2560 sayılı İSKİ’nin Kuruluş Ve Görevleri Hakkında Kanun’un 20 inci maddesi (değişik 26/5/2004-5177/32) uyarınca hazırlanan, Antalya Su Ve Atık Genel Müdürlüğü’nün 12/12/2010 tarih ve 22 nolu Genel Kurul Kararı ile yayımlanan “Antalya Su Ve Atık Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma Ve Kontrol Yönetmeliği” hükümleri geçerlidir.
- 1.12. 02.11.1986 tarih ve 19269 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine uyulacaktır.
- 1.13. Planlama alanı, bakanlar kurulunun 18.04.1996 gün ve 96/8109 sayılı kararı ile kabul edilen türkiye deprem bölgeleri haritasına göre ikinci derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Bu nedenle inşaat yapımı sırasında “Deprem Yönetmeliği’nin” ilgili maddelerine uyulacaktır.

- 1.14.** İlave alanlara yönelik olarak, çevre ve şehircilik bakanlığınca 20.05.2016 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu geçerlidir.
- 1.15.** Antalya Valiliği İl Afet Ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 19.10.2015 tarih ve 2322 sayılı yazısında belirtilen hükümlerine uyulacaktır.
- 1.16.** Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 12.11.2015 tarih ve 24252 sayılı yazısında belirtilen hükümlerine uyulacaktır.
- 1.17.** Türkiye Elektrik İletim A. Ş.'nin 14.10.2015 tarih ve e.100416 sayılı kurum görüşünde belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.18.** Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nün 03.11.2015 tarih ve 4447 sayılı yazısında belirtilen hükümlerine uyulacaktır.
- 1.19.** Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 04.01.2016 tarih ve 1480 sayılı kurum görüşünde belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.20.** İl Sağlık Müdürlüğü'nün 23.10.2015 tarih ve 769 sayılı kurum görüşünde belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.21.** Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 02.11.2015 tarih ve 1405 sayılı kurum görüşünde belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.22.** Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 15.10.2015 tarih ve 201171 sayılı kurum görüşünde belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.23.** Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 12.10.2015 tarih ve 48931 sayılı kurum görüşünde belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.24.** Asat Genel Müdürlüğü'nün 28.10.2015 tarih ve 38417 sayılı kurum görüşünde belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.25.** Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 26.09.2017 tarih ve 1998284 sayılı kurum görüşünde belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.26.** Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 10.11.2015 tarih ve 37940 sayılı kurum görüşünde belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.27.** Akdeniz Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi'nin 13.11.2015 tarih ve 32881 sayılı kurum görüşünde belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.28.** Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü Antalya Havalimanı Başmüdürlüğü'nün 05.03.2019 tarihli E.6487 sayılı kurum görüşünde belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.29.** Akdeniz Elektrik Dağıtım Tesis Müdürlüğü İnşaat ve Kamulaştırma Yöneticiliği'nin 05.03.2019 tarihli 11108 sayılı ve 28.03.2019 tarihli 15627 sayılı kurum görüşünde belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.30.** 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanacak, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen tüm kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanlar (yollar, yeşil alanlar, parklar, çocuk oyun alanları, eğitim ve sağlık tesisleri, idari tesisler, sosyal ve kültürel tesisler, teknik hizmet alanları vb.) Kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

- 1.31. Planlama alanı içerisinde tüm yapı, tesis ve açık alan düzenlemelerinin, engellilerin de ulaşmasını ve kullanmasını sağlayacak şekilde Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.
- 1.32. Otopark Yönetmeliği'ne uyulacaktır. Bu kapsamda bölge otoparkları ve genel otoparklar, imar planlarında tespit edilen yerlerde plan esaslarına uygun olarak yer üstünde veya altında açık, kapalı veya çok katlı olarak yapılabilir.
- 1.33. Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nce 24.07.2012 tarihinde yayımlanan, Havalimanı Çevresindeki Yapılaşma Kriterleri Genelgesine hassasiyetle uyulacaktır.
- 1.34. İlgili belediyesince alana ilişkin kırmızı kot projesi tamamlanmadan inşaat izni verilemez.
- 1.35. Sığınak yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- 1.36. “Şehir İçi Yollarda Bisiklet Yolları, Bisiklet İstasyonları Ve Bisiklet Park Yerleri Tasarımına Ve Yapımına Dair Yönetmelik” hükümleri geçerlidir.
- 1.37. Planlama alanı içerisinde enerji nakil hatları, ptt hatları vb. yerleşimin görünümünü olumsuz etkileyebilecek hatların yer altında planlanması esastır.
- 1.38. Parselasyon planı yapılırken, planlama bölgesinin çeperindeki mevcut parselasyon planlarının düzenleme sınırları esas alınabilir.
- 1.39. Parselasyon planı gerektiği takdirde birden fazla etaplar halinde yapılacaktır. Parselasyon etap sınırları Muratpaşa Belediyesi'nce belirlenecektir.
- 1.40. Su basman kotu:0.50m'dir.
- 1.41. Çatı arası: çatı meyili %35'ten fazla olmamak, mahya kotu 4.00 m.'yi geçmemek koşulu ile çatı şekli projeye uyumlu olarak istenilen şekilde tasarlanabilir. Çıkma ucundan 1 m.'ye kadar saçak, saçak ucuna 40 cm.'ye kadar parapet yapılabilir. Çatı eğimi 1 m.'lik saçak ucundaki parapet üzerinden hesaplanır ve eğimin başladığı cephenin 1/3'ünün çatı örtüsü ile kapatılması zorunludur.
- 1.42. Çatı mahya kotu göğebakan, asansör kulesi, günısı, merdivenevi vb. dahil olmak üzere bodrum katlar hariç yapı yüksekliği 13.00 m.dir. Yençok=2 kattır.
- 1.43. Taban alanı ve katlar alanına ilişkin hususlar:
- A-) %30 hesabına dahil edilmeksizin tamamen emsal harici olan alanlar:
- 1.Katlar alanı kapsamında değerlendirilebilecek bir kullanımı olmayan giriş saçakları (markizler)
- 2.Asma katlı zemin katın içinde yer alan asma kat döşemesi
- 3.Kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat standart ya da yönetmeliğe göre hesap edilen asgari sayısı ve alanları
- 4.Trafolar

5. Son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar, çatı terasları, çatı bahçeleri ve katların farklı büyüklüklerde tertiplenmesi ile oluşan kat terasları

6. Su basman kotunun altında yapılacak bodrum katlar

Bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.

B-) Parselin toplam emsale esas alanının %30'unu aşmaması şartı ile katlar alanına dâhil edilmeyen kullanımlar:

1. Bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10 'unu geçmemek şartı ile üstü açık veya sökölür-takılır hafif malzeme ile örtölü zemin terasları,

2. Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri,

3. Katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmalar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkları.

c-) Taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar:

1. Bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10 'unu geçmemek şartı ile üstü açık veya sökölür-takılır hafif malzeme ile örtölü zemin terasları, taban alanına dahil edilmez

1.44. Birden fazla yola cephesi olan parsellerde, parselin ön cephesini belirlemeye ilgili belediyesi yetkilidir.

1.45. Yüksek zemin kat olarak yapılacak ticari zemin katlarda teknik gereklilik olması durumunda kat yüksekliğinin asma kat dahil 7,30mt olarak belirlenmesinde ilgili belediyesi yetkilidir.

1.46. Katlar alanı kapsamında olmayan; parselin bahçe duvarları, parsel içerisindeki istinat duvarları, açık havuzlar, açık yüzme havuzları, giriş saçakları, parselin girişinde yer alan taklar, pergola ve kameriyeler, asgari ölçüde yapılacak kontrol veya bekçi kulübeleri, taban alanı ve emsal hesabına konu edilmeksizin emsal haricidir.

1.47. İmar planlarında aksine bir hüküm yok ise kamusal alanlara komşu olan parsellerde yan bahçe mesafesi minimum 3mt'dir. Kamusal alanlarda su basman kot yüksekliğini belirlemeye ilgili belediyesi yetkilidir.

1.48. Açık yüzme havuzları tabii veya tesviye edilmiş zemin kotunun altında olduğu için bodrum kat olarak nitelendirilir. Açık yüzme havuzları ve bodrum katta yapılacak, zorunlu otopark ve sığınaklar ön bahçede parsel sınırına 3mt den fazla yaklaşmamak ve ön bahçe mesafesinin yarısını geçmemek koşuluyla ön ,yan ve arka bahçe mesafesi içinde yapılabilir. Otopark yapılması koşuluyla bodrumda kat adedi sınırlaması yoktur.

1.49. Zorunlu ortak kullanım alanları ve otopark yapılması koşuluyla bodrumda kat adedi sınırlaması yoktur.

1.50. Binalarda, genişliği 20cm yi geçmeyen motifler ve açık çıkmalarda motif ucundan oluşacak cephe hattından, döşemeye ilaveten 20cm derinliğindeki güneş kırıcılar çıkma yaklaşma mesafesi hesabına dahil edilmez.

- 1.51.** 5 mt ve daha fazla ön bahçe mesafesi olup, otopark ihtiyacının yan ve arka bahçelerde karşılanamadığı parsellerde, bina cephesinden itibaren olan kısım otopark alanı olarak düzenlenebilir.
- 1.52.** Parselin kot aldığı yol ile parsel arasındaki kot farkının 3mt den fazla olması durumunda tabii zeminden kodlandırma yapılması ve otopark yapılacak yerin yol seviyesinde tesviye edilerek ön bahçede yapılması hususunda ilgili idaresi yetkilidir. Tabii zeminden kodlandırma işlemlerinde ada bazında değerlendirme yapılır.
- 1.53.** Binaların yangından korunması hakkında yönetmelik hükümlerini sağlamak kaydıyla, ana merdivenin ortak alan içermeyen bodrum katlara ve asansörsüz tek bağımsız bölümlü konut yapılarında kullanılmayan çatı arasına ulaşması zorunlu değildir. Kullanılmayan çatı aralarına ve çatıya 0.80 m x 0.80 m ebatlarında çatı çıkış kapağı ile ulaşılabilir.
- 1.54.** Arka ve yan bahçe mesafelerinde parsel sınırına 2m’den fazla yaklaşmamak koşuluyla açık çıkma yapılabilir.
- 1.55.** Mevzuat gereği yapılması zorunlu ve ortak alan niteliğinde olan, binaya ait elektronik haberleşme sistem odası ve elektrik pano odasının asgari ölçülerdeki alanı emsal ve taban alanı hesabına konu edilmez.
- 1.56.** Parsel büyüklüğü ve yapı sayısı şartı aranmaksızın parsellerde yapılacak kontrol kulübeleri hiçbir şartta parsel sınırını aşmamak kaydıyla bahçe mesafeleri içinde yapılabilir.
- 1.57.** Arkat: üstü kapalı, en az üç kenarı açık olan ve üstüne yapı yapılabilen imar planında belirtilen yerlerde yapılması halinde kamu kullanımına açık, imar planına göre düzenlenen yaya geçitleridir.

2. ARAZİ KULLANIM KARARLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

2.1. KONUT ALANLARI

2.1.1. GELİŞME KONUT ALANI

- Bu alanlar kısmen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunan ancak imar uygulaması yapılamamış alanlar ile imar planları yeni yapılan alanları kapsamaktadır.
- Emsal=0.60’dır.
- Yençok=2 kattır.
- Bu alanlarda yapılaşma ayırık nizam olarak uygulanacaktır.
- Bir parselde 1’den fazla yapı yapılabilir.
- Bu parsellerde kat yüksekliğine bağlı olarak planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirtilen çekme mesafelerine ilişkin koşullara uyulacaktır.
- Konut alanlarındaki minimum ifraz koşulu 2000 m²’dir.

- Otopark ihtiyacı kendi parselinden karşılanmak üzere 1 bağımsız bölüm başına 1 otopark düşecek şekilde otopark alanı ayrılacaktır.
- Bu alanlarda 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirtilmek kaydı ile zemin ticaret kullanımı yer alabilir.

2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.2.1. TİCARET (T) ALANLARI

- Bu alanlar: iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim, özel yurt veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için imar planında bu amaçla değişiklik yapılması yapılarak ticaret kullanımından çıkarılması gerekir.
- Bu alanlarda tüm katlar ticaret alanı olarak kullanılacaktır. Üst katlarda konut yer alamaz.
- Emsal=0.60'dır.
- Yençok=2 kattır.
- Bu alanlarda minimum ifraz koşulu 2000m²'dir.
- Otopark ihtiyacı kendi parseli içerisinde karşılanacaktır.
- Yüksekliği 5.50m. Olan zemin katlarda iç yüksekliği 2.40m.'den az olmamak, ait olduğu bağımsız bölümü tamamlamak ve bu bölümden bağlantı sağlamak, binanın yola bakan cephe veya cephelerine 3.00m.'den fazla yaklaşmamak koşuluyla asma kat yapılabilir.
- Bu alanlarda yüksek zemin kat iç yüksekliği içerisinde yapılan asma katlar bina kat adedinden sayılmazlar.

2.2.4. TİCARET- KONUT (TİCK) ALANLARI

- Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, ticaret + konut kullanımlarının yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir.
- Emsal inşaat alanının %70'inden fazlasına konut yapılamaz. Emsal inşaat alanının tamamına ticaret yapılabilir.
- Emsal=0.60'dır.
- Yençok=2 kattır.
- Bu alanlarda minimum ifraz koşulu 2000m²'dir.
- Otopark ihtiyacı kendi parseli içerisinde karşılanacaktır.

- Yüksekliği 5.50m. Olan zemin katlarda iç yüksekliği 2.40m.’den az olmamak, ait olduğu bağımsız bölümü tamamlamak ve bu bölümden bağlantı sağlamak, binanın yola bakan cephe veya cephelerine 3.00m.’den fazla yaklaşmamak koşuluyla asma kat yapılabilir.
- Bu alanlarda yüksek zemin kat iç yüksekliği içerisinde yapılan asma katlar bina kat adedinden sayılmazlar.

2.2.5. BELEDİYE HİZMET ALANI

Bu alanlarda;

- Emsal=1.00’dır.
- Yençok=2 kattır.
- Muratpaşa Belediyesi Belediye Hizmet Alanında Muratpaşa Belediyesi bünyesinde ihtiyaç duyulan fonksiyonları sağlamak amacıyla kullanılacak olup; belediye hizmet yapıları ve tesisleri, sosyal ve sportif amaçlı yapılar ile kültürel tesisler, hizmet binaları, kadın sığınma evi, eğitim ve bilgi merkezi, kreş ve gündüz bakımevi, engelliler koordinasyon merkezi, gençlik merkezi, yaşlı evi, spor sahaları, lojman, muhtarlık binaları, gününbirlik sergi ve satış ünitelerini içeren faaliyetler yer alabilir.

2.2.6. RESMİ KURUM ALANI

Bu alanlarda;

- Valilik ve kaymakamlık olarak belirlenen yerlerde ilgili idarenin ihtiyacına göre belirleyeceği resmi kurumlar yer alacaktır.

Bu alanlarda;

- Emsal=1.00’dır.
- Yençok=2 kattır.

2.2.7. PAZAR ALANI

Bu alanlarda;

- Kapalı ve açık pazar yerleri yapılabilir.

Bu alanlarda;

- Emsal=1.00’dır.
- Yençok=2 kattır.
- Pazar alanlarında çekme mesafeleri “0” olarak uygulanacaktır.
- İdari ve satış birimleri (kafeterya, atölye vb.) Yer alabilir.
- Bina derinlik ve cephe şartı aranmaz.

- 3 kat bodrum yapılabilir.
- 1. Bodrum katta sığınak, mescit düzenlenecektir. 2. ve 3. Bodrum kat otopark olarak düzenlenecektir.

2.4.SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.4.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

- Anaokulu alanı: E=1.00, Yençok=2 kattır.
- İlkokul alanı: E=1.00, Yençok=2 kattır.
- Ortaokul alanı: E=1.00, Yençok=2 kattır.
- Lise alanı: E=1.00, Yençok=2 kattır.
-

2.4.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

- Sağlık tesisi alanı: E=1.00, Yençok=2 kattır.

2.4.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

- Açık spor tesisi alanı: E=0.03, Y=1 kat'tır.
- Kapalı spor tesisi alanı: E=0.20'dir.
- Bu alanlarda çekme mesafeleri "0" olarak uygulanacaktır.
- Sosyal tesis alanı: E=1.00, Yençok=2 kattır.
- Kültürel tesis alanı: E=1.00, Yençok=2 kattır.

2.4.4. İBADET ALANI

- Cami: İlgili kurumunca hazırlanacak projeye göre uygulama yapılacaktır.
- Genel hükümler 1.42. Maddesi geçerlidir.

2.5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

2.5.1. PARK ALANLARI

- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.