



İLKE PLANLAMA

ANTALYA KENT MERKEZİ KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ

**ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ BALBEY KENTSEL SİT VE
ETKİLEME GEÇİŞ ALANI I. ETAP 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI
NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU**

PLAN NOTLARI

Ağustos, 2018



İÇİNDEKİLER

TANIMLAR	1
SINIRLAR	2
Plan Onama Sınırı	2
Kentsel Sit Alanı Sınırı	2
Etkileme Geçiş Alanı Sınırı.....	2
Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Sınırı	2
Yenileme Alanı Sınırı.....	2
Etaplama Sınırı.....	3
GENEL HÜKÜMLER.....	3
ÖZEL HÜKÜMLER.....	5
1 KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI.....	5
1.1 Ticaret Alanı.....	5
2 AÇIK VE YEŞİL ALANLAR.....	5
2.1 Park ve Yeşil Alan.....	5
3 TEKNİK ALTYAPI	6
3.1 Ulaşım	6
3.1.1 Birinci Derece Yol	6
3.1.2 İkinci Derece Yol.....	6
3.1.3 Genel Otopark.....	6

TANIMLAR

Büyükşehir Belediyesi

Antalya Büyükşehir Belediyesi

Belediye

Muratpaşa Belediyesi

Yüksek Kurul

Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu

AKVKK

Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu

AKVKBK

Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

KUDEB:

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nda değişiklik yapan 5226 sayılı Kanun'un 10,11,57. maddeleri uyarınca Büyükşehir Belediyesi bünyesinde kurulan ve çalışma esasları "Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik" te belirlenen Koruma, Uygulama ve Denetim Bürosu

Koruma Amaçlı İmar Planı:

5226/2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim-geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimari, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; halihazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklılaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, alt yapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel

tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile planlama kararları, tutumları, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar planlarının gerektirdiği ölçekteki planlardır.

SINIRLAR

Plan Onama Sınırı

Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.04.2018 tarih ve 7668 sayılı kararı ile kabul edilen I. Etap Yenileme Avan Projesinde gösterilen I. Etap sınırı plan onama sınırıdır.

Kentsel Sit Alanı Sınırı

AKTVKK'nun 29.01.1992 tarih ve 1300 sayılı kararı ile belirlenen AKVKBK'nun 21.05.2012 tarih ve 619 sayılı kararı ile son halini alan, korunması gerekli sivil mimari yapıların, yerleşim dokusunun, özel bahçe ve bitki örtüsünün bir arada bulunduğu sit alanı sınırıdır.

Etkileme Geçiş Alanı Sınırı

Kentsel sit alanında gerçekleştirilecek mekansal eylemler ve kullanımlardan doğrudan ya da dolaylı olarak etkilenen, ya da kendi bünyesinde öngörülen mekansal eylemler ve kullanım kararları, sit alanının doğrudan ya da dolaylı olarak etkileyen alanı kapsar. Plan onama sınırı ile kentsel sit alanı sınırı arasında kalan alanın sınırıdır.

Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Sınırı

Bakanlık tarafından ilan edilen ve 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanarak yürürlüğe giren "Antalya Kent Merkezi, Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" sınırıdır.

Tarihî ve kültürel değerlerin yoğun olarak yer aldığı ve/veya turizm potansiyelinin yüksek olduğu yöreleri korumak, kullanmak, sektörel kalkınmayı ve plânlı gelişimi sağlamak amacıyla değerlendirmek üzere sınırları Kültür ve Turizm Bakanlığının önerisi ve Bakanlar Kurulu kararıyla tespit ve ilân edilen bölgelerdir. Bu sınır plan onama sınırının dışında kalmaktadır. Ancak planlama alanı bu sınırın içerisinde kalmaktadır.

Yenileme Alanı Sınırı

2015/7456 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen ve 24.04.2015 tarih ve 29336 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel

Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'un 2. maddesine göre belirlenen yenileme alanı sınırdır.

Etaplama Sınırı

Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.04.2018 tarih ve 7668 sayılı kararı ile kabul edilen I. Etap Yenileme Avan Projesinde gösterilen sınırdır.

Antalya İli Muratpaşa İlçesi Balbey Kentsel Sit ve Etkileme Geçiş Alanı I. Etap 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyon Planı'nda gösterilen ve uygulama detayları I. Etap 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonunda belirlenecektir.

GENEL HÜKÜMLER

1. Antalya İli Muratpaşa İlçesi Balbey kentsel sit ve etkileme geçiş alanı içinde yer alan ve kentin kültürel kimliğini tanımlayan korunması gerekli doku ve bunu oluşturan mimari eserler için; çağdaş, evrensel ilkeler çerçevesinde sürdürülebilir korumanın sağlanması ve günümüz kent yaşamına özgünlüğünü koruyarak uyum sağlayabilmesi için, gerekli yasal düzenlemeleri, ilgili imar mevzuatı kapsamında mümkün kılmak bu planın amacıdır.
2. Bu plan hükümleri, Antalya İli Muratpaşa İlçesi Balbey Kentsel Sit ve Etkileme Geçiş Alanı I. Etap 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonu onama sınırlarının içindeki tüm konuları kapsar.
3. Antalya İli Muratpaşa İlçesi Balbey Kentsel Sit ve Etkileme Geçiş Alanı I. Etap 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonu plan paftaları, plan raporu ve plan notları ile bir bütündür. Ayrı ayrı değerlendirilemez, yorumlanamaz ve uygulanamaz.
4. Antalya İli Muratpaşa İlçesi Balbey Kentsel Sit ve Etkileme Geçiş Alanı I. Etap 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonu'na göre hazırlanacak I. Etap 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu ve bu plana göre hazırlanmış mimari avan proje onanmadan uygulama yapılamaz.
5. Antalya İli Muratpaşa İlçesi Balbey Kentsel Sit ve Etkileme Geçiş Alanı I. Etap 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonu'nda çizilen arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden, bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Fonksiyonel sınırlar ve detaylar I. Etap 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda belirlenecektir.

6. Bu plan ve plan notlarında yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve ilgili yönetmelikleri başta olmak üzere, 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, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun, Sığınak Yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, 1593 Sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği, Enerji Nakil Hatları ve Koruma Kuşağında TEK Yönetmeliği ile yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
7. Bu plan ve eklerinin onanmasıyla, bu plandan önceki tüm plan, plan kararları, yönetmelikler, bu planla ilgili olarak AKVKYK, AKVKBK'nın almış oldukları kararların bu plana aykırı hükümleri ortadan kalkar.
8. Antalya İli Muratpaşa İlçesi Balbey Kentsel Sit ve Etkileme Geçiş Alanı 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonu'na uygun olarak hazırlanacak, I. Etap 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları (yol, park, eğitim ve sağlık tesisleri, resmi bina, sosyal ve kültürel tesisler, belediye ve kentsel hizmet alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Bu alanlardaki uygulama, avan proje ve uygulama projelerinin Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu onayı alındıktan sonra, Antalya Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı onayı ile yapılabilir.
9. Bu planda ölçek nedeniyle gösterilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanları I. Etap 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda belirlenecektir.
10. Kentsel, sosyal ve teknik alt yapı alanlarında "tip proje" uygulanmayacaktır. Bu alanlarda Balbey Kentsel Sit Alanının kimliğine uygun, kontur, gabari ve cephe özelliklerini yansıtan yapılar yapılabilir.
11. Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Sınırı içinde plan ve plan değişikliği yapma yetkisi Kültür ve Turizm Bakanlığının 18.02.2005 gün ve 19416 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediyesi'ne; onama yetkisi ise Büyükşehir Belediye Meclisi ve AKVKBK uygun görüşü doğrultusunda Kültür ve Turizm Bakanlığı'na aittir.

12. Tescilli kültür varlıkları, geleneksel nitelikli yapı ve dönemsel mimari özellikteki yapıların konaklama olarak kullanılması halinde Kültür ve Turizm Bakanlığı "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" hükümleri geçerli değildir. Yeni yapılarda yukarıda anılan yönetmeliğe uyma zorunluluğu vardır.
13. Tüm plan alanında yapılacak yapılar için alınacak önlemlerin türü, şekli ve taşıma değerleri uygulama aşamasında, zemin etüdü raporlarına göre belirlenecektir.
14. Planlama alanı bütününde her türlü yapılaşma (Kamu, Özel v.b. yapılar) için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
15. Ticari alanlarda ve açık ve kapalı tüm kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda (yol, yeşil alan, resmi kurum vb.), proje ve uygulama aşamasında yasal mevzuat ve standartlar doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

ÖZEL HÜKÜMLER

1 KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

1.1 Ticaret Alanı

- 1.1.1. Sit Etkileme Geçiş Alanında bulunan, planda ticaret alanı olarak gösterilen alanlardır.
- 1.1.2. Bu alanlarda; iş merkezleri, yönetim binaları, banka-finans kurumları, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağazalar, konaklama tesisleri, perakende ticaret türleri, yeme-içme birimleri, geleneksel el sanatları ve yerel ürünler sergileme ve pazarlama birimleri, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. sosyal ve kültürel tesisler, ilgili kamu kurumunun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri ve özel eğitim tesisleri, etüt merkezleri, kurslar gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.
- 1.1.3. Bu alanlarda plan üzerinde yazılan brüt yoğunluk değerleri barınma yoğunluğu için geçerlidir. Yapılaşma koşulları I. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda belirlenir.

2 AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

2.1 Park ve Yeşil Alan

Bu alanlar; halkın eğlence ve dinlenme gereksinmelerini karşılamaya yönelik, açık alanlar, çeşmeler, oyun alanları, açık spor ve su oyunu alanları ile yeşil bitki örtüsü bulunan alanlardır. Bu alanlarda çevreyle uyumlu, doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır.

Park ve yeşil alanlarda tabii zemin altında kalan kısımlarında ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak olağanüstü durumlarda da sığınak olarak kullanılmak üzere kamuya ait zemin altı katlı otopark yapılabilir.

Yer altı otoparklarına giriş parklardan yapılabilir.

3 TEKNİK ALTYAPI

3.1 Ulaşım

3.1.1 Birinci Derece Yol

Planda 15 m. genişliğinin üzerinde gösterilen yollardır. Planda gösterilen kent içi yollarında taşıt izleri, kaldırım ve yaya aksları yol en kesiti içerisindedir.

3.1.2 İkinci Derece Yol

Planda 15 m. genişliğinin altında gösterilen yollardır. Planda gösterilen kent içi yollarında taşıt izleri, kaldırım ve yaya aksları yol en kesiti içerisindedir.

3.1.3 Genel Otopark

Yenileme Avan Projesine uygun olarak, tescilli yapıların korunmasına ilişkin gereken önlemlerin alınması şartıyla tüm planlama alanında yeraltı otoparkı yapılabilir.