

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
KEPEZ İLÇESİ
DURALİLER MAHALLESİ VE ÇEVRESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

1- PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama Alanı Antalya İli, Kepez İlçesi sınırları içerisindeki Duraliler Mahallesi ve yakın çevresini kapsamakta olup O25A-08C, 08D, 13A nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftaları içerisinde kalmaktadır.



Şekil.1 Hava Fotoğrafi

2-PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Antalya Batı Çevre Yolu Projesi kapsamında söz konusu yolun en kısa zamanda hizmete açılabilmesi amacıyla yapılacak imar uygulamaları, kamulaştırma, tahsis ve yapım işleri için bahse konu projeye ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının yapılması/ revize edilmesi durumu doğmuş, 2007 yılında da Belediyemiz, Konyaaltı ve Kepez Belediyeleri ile Karayolları Genel Müdürlüğüne, yükümlülüklerin ve yapılması gereken plan çalışmalarının tanımlandığı protokol imza altına alınmıştır.

Öncelikle Batı Çevre Yolunun açılabilmesi amacıyla Avni Tolunay Mahallesi için 1/5000 ölçekli nazım imar planları hazırlanarak onaylanmıştır. Batı Çevre Yolunun teknik tasarımı ve kavşak bağlantıları nedeniyle, hazırlanan imar planlarında yaklaşık % 11 kadar bir zayıflık oluşarak yasal DOP sınırları aşılmış ve % 51'e kadar yükselmiştir. Bu zayıflığın dengelenmesi amacıyla Duraliler Mahallesi ile ilgili mevcut imar planlarının revize edilmesi ve ilave imar planlarının hazırlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Bu şartlar ve gerekçeler doğrultusunda İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'ne yapılan başvuru sonucunda, ilave plan yapılması düşünülen yaklaşık 86,18 hektarlık bir alanda tarım dışı amaçlı kullanım talebimiz 10.02.2016 tarihli Toprak Koruma Kurulu gündemine alınmış, kurulun 2016-02/1 nolu kararı ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun 13. maddesi gereğince Tarım Dışı Amaçlı Kullanım Uygun Görülmüş ve karar doğrultusunda İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğünün 01.03.2016 tarihli Olur'u ile kamu yararı kararı verilmiştir.

Bu bağlamda Kepez İlçesi, Duraliler Mahallesiine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu hazırlanmış, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.03.2016 tarihli 319 ve 320 sayılı kararları ile onaylanmıştır.

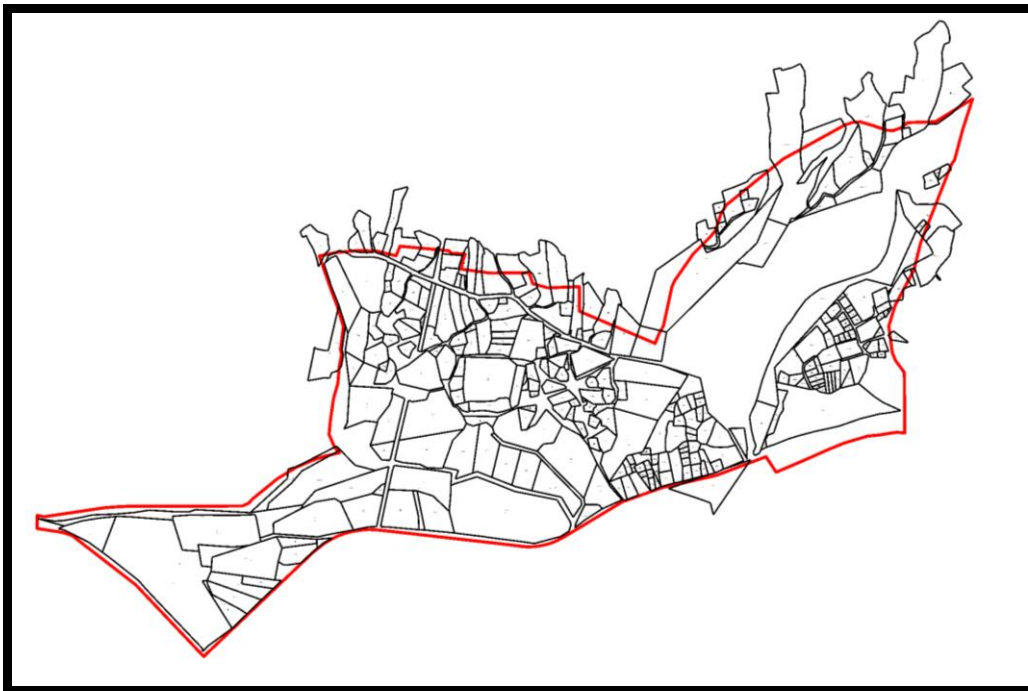
Söz konusu alana ilişkin imar uygulaması işlemlerine başlanmış, bu süreçte Duraliler Mahallesi tapulamasında ormana yakın kısımlarda yer alan bazı kadastro parsellerin orman olarak tescillendiği, bazı parsellerde ise halen devam eden davaların bulunduğu tespit edilmiştir. Ayrıca bu bölge ile birlikte imar uygulaması yapılması düşünülen Avni Tolunay Mahallesiinde mülkiyet sorunlarının (orman, 2B vb.) çok fazla olması ve devam eden çok sayıda dava bulunması nedeniyle uygulama yapılamayacağı tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda Duraliler Mahallesi içerisinde sorunlu bulunan parseller dışarıda tutularak, planın asıl amacı olan Batı Çevre Yolunun da düzenleme ortaklık payından (DOP) elde edilebilecek şekilde bir imar uygulaması yapılabilmesi amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.

Ziraat Mühendisleri Odası ve Şehir Plancıları Odası tarafından 2016 yılında alınmış olan 86,18 ha tarım alanının tarım dışı amaçlı kullanımına ilişkin "Tarım Dışı Kullanım Kararı"nın iptali için dava açılmış, Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin 2016/448 E. 2018/410 K. sayılı kararı ile İPTAL edilmiş ve planlar durdurulmuştur.

3-BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama alanının genel arazi kullanımı konut olup okul, cami gibi mahalleye hizmet eden kamu yapıları da yer almakta, mevcut yapıların kat adetleri dağılımı 1, 2 kat arasında değişmektedir. Ayrıca doğuda imar planları bulunan, yüksek katlı Karayolları Lojmanları bulunmakta, güney sınırı oluşturan bölgede ise mevcut kentsel çalışma alanları yer almaktadır.



Şekil 2.Kadastral Durum

4-PLANLAMA KARARLARI

Planlamayı yönlendiren en önemli faktörler;

- Batı Çevre Yoluna ilişkin ulaşım kararları, kavşak projeleri

- Planlama alanının mevcut yerleşim dokusu.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile;

İlk planda yer alan planlama alanının güneyinde bulunan doğu- batı güzergâhındaki 35 metrelik yol ile kuzey-güney doğrultusundaki 30 metrelik yol korunmuş, planın yeni kurgusuna göre planlama alanı içerisinde oluşturulan 20 metrelik ringler yeniden düzenlenmiştir.

İptal olan plan revizyonunda bulunan raylı sistem kaldırılarak yeniden alan düzenlemesi yapılmıştır.

Revizyon yapılan alan yaklaşık 120 hektar olup nazım imar planı revizyonu ile yaklaşık 26 hektarlık orta yoğunluklu Konut Gelişme alanı oluşturulmuştur. Bu doğrultuda planlama alanına ilişkin nüfus kabulleri doğrultusunda düzenleme ortaklık ve kamu ortaklık payı oranları yasal sınırları geçmeyecek şekilde mümkün olan gerekli sosyal ve teknik donatı alanları belirlenmiştir.

Mevcut nazım imar planında oluşturulan Ticaret Alanları genel olarak korunmuş olup bazı alanlarda imar uygulamasına yönelik değişiklikler yapılmıştır. Ayrıca planlama alanı içerisinde yer alan dere yatakları ve vadiler yeşil alan olarak planlanarak korunması sağlanmıştır.

Plan revizyonu ile oluşturulan Ticaret Alanı yaklaşık 18 hektar, Konut Gelişme Alanı yaklaşık 26 hektardır.

Plan önerisi öncesi ve sonrasında oluşan alanların fonksiyon dağılımı tablosu ile nüfus hesabı aşağıdaki şekildedir. Planlama alanı nüfusu hesap edilirken kişi başına düşen inşaat alanı 35 m² olarak alınmıştır. Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanlarındaki yaklaşık nüfus **5986** kişidir.

Planma alanı sınırları doğusunda bulunan meskun yerleşik alan plan onama sınırı dahil edilmiş olup bölgesel olarak düzenleme yapılarak yeterli sosyal donatı alanları düzenlenmiştir. Bu alandaki nüfus yaklaşık olarak 1874 kişidir.

Planlama alanı toplam nüfusu (Gelişme Konut Alanı+Meskun Konut Alanı) yaklaşık 7860 kişidir.

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	ALAN	EMSAL	T.İ.A	KİŞİ	TOPLAM
MESKUN KOUT ALANLARI	82,023	0.8	65618	1874	7860
GELİŞME KONUT ALANLARI	261,893	0.8	209514	5986	

Alan Kullanımı

ÖNGÖRÜLEN NÜFUS		7860						
DONATI ALANLARI		MEKANSAL PLANLAMA YÖNETMELİĞİ STANDARTLARI (501.000+)				ÖNERİ DONATI ALANI		TOPLAM ALAN
		KİŞİBAŞINA BİRİM GEREKLİ M ²	NÜFUSA GEREKLİ ALAN	ASGARİ STANDARTA GÖRE DÜZELTME	ASGARİ BİRİM ALAN	YERLEŞİK	ÖNERİ	ALAN (M ²)
EĞİTİM TESİSİ ALANLARI	ANAOKULU	0.6	4,716	2,000	2.000-4.000	0	2826+2048	4,874
	İLKOKUL	2	15,720	5,000	5.000-8.000	9500	6,506	16,006
	ORTAOKUL	2	15,720	6,000	6.000-10.000	0	10044+5956	16,000
	LİSE	2	15,720	6,000	6.000-10.000	0	10119+5952	16,071
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSİ ALANLARI	KREŞ, GÜNDÜZ BAKIM EVİ	1.50	11,790		2,000		2,493	12,067
	SOSYAL TESİS				1,800	2786	4218+2570	
SAĞLIK TESİSİ ALANLARI	BASAMAK SAĞLIK TESİSİ	1.6	12,576	4,000	3000	1	3798+8310	12,108
İBADET YERİ	ORTA İBADET YERİ	0.75	5,895	2,500	2500	3132	2,997	6,139
AÇIK VE YEŞİL ALAN	PARK VE PASİF YEŞİL ALAN	10	78,600	-	-	-	79,368	79,368
TEKNİK ALTYAPI	TRAFO	-	-	-	-	-	1,046	1,046
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	MESKUN KOUT ALANLARI	-	-	-	-	-	82,023	343,916
	GELİŞME KONUT ALANLARI	-	-	-	-	-	261,893	
	TİCARET ALANI	-	-	-	-	-	182,965	182,965
	BELEDİYE HİZMET ALANI	-	-	-	-	-	53,127	53,127

5-PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. Bu Plan, ‘Plan Hükümleri’ Ve ‘Plan Açıklama Raporu’ İle Bir Bütündür.

1.2. 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uyulması Zorunludur.

1.3. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.

1.4. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ve Plan Notları Geçerlidir.

1.5. Bu Plan Ve Plan Hükümlerinde Yer Almayan Konularda Konumu Ve İlgisine Göre Yürürlükte Bulunan Kanun, Tüzük, Yönetmelik, Tebliğ Ve Standartlar Geçerlidir.

1.6. Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 26.02.2016 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu geçerlidir.

1.7. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı’nda Çizilen Çeşitli Arazi Kullanım Kararları Ve Yerleşme Alanlarına Ait Sınırlar Şematik Olarak Gösterildiğinden, Bu Plan Üzerinden Ölçü Alınamaz, Yer Tespiti Ve Uygulama Yapılamaz. Fonksiyonel Sınırlar Ve Uygulamaya Yönelik Detaylar, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında Belirlenecektir.

1.8. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Uygun Olarak Hazırlanacak, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Belirlenen Tüm Kentsel, Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanları İle Kentsel Yeşil Alanlar (Yollar, Yeşil Alanlar, Parklar, Çocuk Oyun Alanları, Eğitim Ve Sağlık Tesisleri, İdari Tesisler, Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları Vb.) Kamu Eline Geçmeden Uygulama Yapılamaz.

1.9. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ölçeğinde Bütün Olarak Gösterilen Ancak Planlama Alanında Yer Alması Öngörülen Mahalle Ölçeğindeki Çocuk Bahçeleri, Park Ve Yeşil Alanlar, Küçük Ölçekli Donatı (Anaokulu, Kreşler, İlkokul, Ortaokul V.B.) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Gösterilecektir.

1.10. Bu Planda Gösterilmeyen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Adalarında İhtiyaca Göre 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında Park, Otopark, Vb. Alanlar Yer Alabilir.

1.11. Planlama Alanı İçerisinde Tüm Yapı, Tesis Ve Açık Alan Düzenlemelerinin, Engellilerin De Ulaşmasını Ve Kullanmasını Sağlayacak Şekilde Türk Standartları Enstitüsü Standartlarına Uygun Olarak Yapılması Zorunludur.

1.12. Otopark Yönetmeliği’ne Uyulacaktır. Bu Kapsamda Bölge Otoparkları Ve Genel Otoparklar, İmar Planlarında Tespit Edilen Yerlerde Plan Esaslarına Uygun Olarak Yer Üstünde Veya Altında Açık, Kapalı Veya Çok Katlı Olarak Yapılabilir.

1.13. Su Kaynakları 2872 Sayılı Çevre Kanunu Ve Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.

1.14. Bu Alanın Tamamı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü’nce Hazırlanan Ve Resmi Gazetenin 28.12.2009 Tarih Ve 27446 Sayılı Kararı İle İlan Edilen Duraliler Kaynağı

İçme Suyu Kuyuları Koruma Alanı İçerisinde **I. Derece Koruma Alanları** İçerisinde Kalmakta Olup Alınması Gereken Önlemlere İlişkin Hükümler Geçerlidir.

1.15. 20.11.1981 Tarih Ve 2560 Sayılı İski'nin Kuruluş Ve Görevleri Hakkında Kanun'un 20 İnci 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 İle Yayımlanan "Antalya Su Ve Atık Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma Ve Kontrol Yönetmeliği" Hükümleri Geçerlidir.

1.16. Karayolu Güzergâhıyla İlgili Uygulama Karayolları Genel Müdürlüğü'nce Yapılacak Olan Fizibilite Etüt Ve Avan Projesine Göre Gerçekleştirilecektir. Plan Üzerinde Gösterilen Yol, Şerit, Refüj, Düzenlemeleri Ve Kavşak Düzenlemeleri Sembolik Olup Bu Düzenlemeler Yol Yapım Aşamasında İlgili İdare Ve Karayolları Tarafından Hazırlanacak Projeye Göre Düzenlenecektir.

2.ARAZİ KULLANIM KARARLARI

2.1. Yerleşik Konut Alanı

Bu alanlar mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yürürlükte bulunan ve imar uygulaması tamamlanmış, yapılaşmaların bulunduğu alanlardır.

Bu alanlarda, maksimum emsal=0.80'dır.

Bu alanlarda 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirtilmek kaydı ile zemin ticaret kullanımı yer alabilir.

2.2. Gelişme Konut Alanı

2.2.1.Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları:

Planda gösterildiği şekliyle bu alanlarda; Max."Emsal:0.80"dır. Minimum parsel büyüklüğü ve kat yükseklikleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

Bu alanlarda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Belirtilmek Kaydı ile (İBT) İsteğe Bağlı Ticaret Yapılabilir.

2.3. Ticaret Alanı (T)

Bu Alanlar: İş 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, Dershane, Gibi Ticaret Ve Hizmetler Sektörüne İlişkin Yapılar Yapılabilen Alanlardır. Ancak Bu Alanlarda Katlı Otopark, Özel Eğitim, Özel Yurt Veya Özel Sağlık Tesisi Yapılabilmesi İçin İmar Planında Bu Amaçla Değişiklik Yapılması Yapılarak Ticaret Kullanımından Çıkarılması Gerekir.

Bu Alanlarda Maksimum Emsal, E:0.80'Dir. Minimum parsel büyüklüğü ve kat yükseklikleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

Bu Alanlarda Tüm Katlar Ticaret Alanı Olarak Kullanılacaktır. Üst Katlarda Konut Yer Alamaz.

Ticaret Alanlarında Otopark İhtiyacı Kendi Parselinde Karşılacaktır.

2.4. Pazar Alanı

Günlük Perakende Ve Taze, Sebze - Meyve Ve Süt Ürünleri İle Deniz Ürünlerinin Satışının Yapıldığı Açık Veya Kapalı Veya Katlı Olarak Düzenlenen Alanlardır. Bu Alanlarda İdari Ve Satış Birimleri Yer Alabilir.

2.5. Eğitim 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 ayrılan alanlardır.

2.6. İbadet Alanı

İbadet Etmek Ve Dini Hizmetlerden Faydalanmak Amacıyla İnsanların Toplandığı, Dinî Tesis Ve Külliyesinin, Dinî Tesisin Mimarisi İle Uyumlu Olmak Koşuluyla Dinî Tesise Ait; Lojman, Kütüphane, Aşevi, Dinlenme Salonu, Yurt Ve Kurs Yapısı İle Gasilhane, Şadırvan Ve Hela Gibi Müştemilatların, Açık Veya Zemin Altında Kapalı Otoparkın Da Yapılabildiği Alanlardır.

2.7. Sağlık 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 ayrılan alanlardır.

2.8. Belediye Hizmet Alanı

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

2.9. Kültürel Tesis Alanı

Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

2.10. 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 fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

2.11. Park ve Yeşil Alanlar

Toplumun Yararlanması İçin Ayrılan Oyun Bahçesi, Çocuk Bahçesi, Dinlenme, Gezinti, Piknik, Eğlence, Rekreasyon Ve Kıyı Alanları Toplamıdır. Metropol Ölçekteki Fuar, Botanik Ve Hayvan Bahçeleri İle Bölgesel Parklar Bu Alanlar Kapsamındadır.

İmar Planı İle Belirlenmek Ve Mevcut Ağaç Dokusu Dikkate Alınarak Tabii Zemin Veya Tesviye Edilmiş Toprak Zemin Altında Kalmak Üzere, Ağaçlandırma Ve Bitkilendirme İçin Yeterli Derinlikte Toprak Örtüsü Olması Ve Standartları Sağlaması Kaydıyla Otopark Ve Havuz İle Açık Spor Ve Oyun Alanı, Umumi Hela, 1 Katı, Y=4.50 M.'Yi Ve Taban Alanı Kat Sayısı Toplamda 0.03'ü Geçmemek, Sökülüp Takılabilir Malzemedен 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 İle Dinlenme İhtiyaçlarının Karşılandığı Alanlardır.

Şekil 3. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu

