



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:23.03.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	AKSU BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.02.2017 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 136. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Aksu Belediyesi, Barbaros ve Çalkaya Mahalleleri sınırları içerisinde yaklaşık 16 ha lık alanda hazırlanan 25293 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.
KOMİSYON RAPORU:	Aksu Belediyesi, Barbaros ve Çalkaya Mahalleleri sınırları içerisinde yaklaşık 16 ha lık alanda hazırlanan 25293 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Can KASAPOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

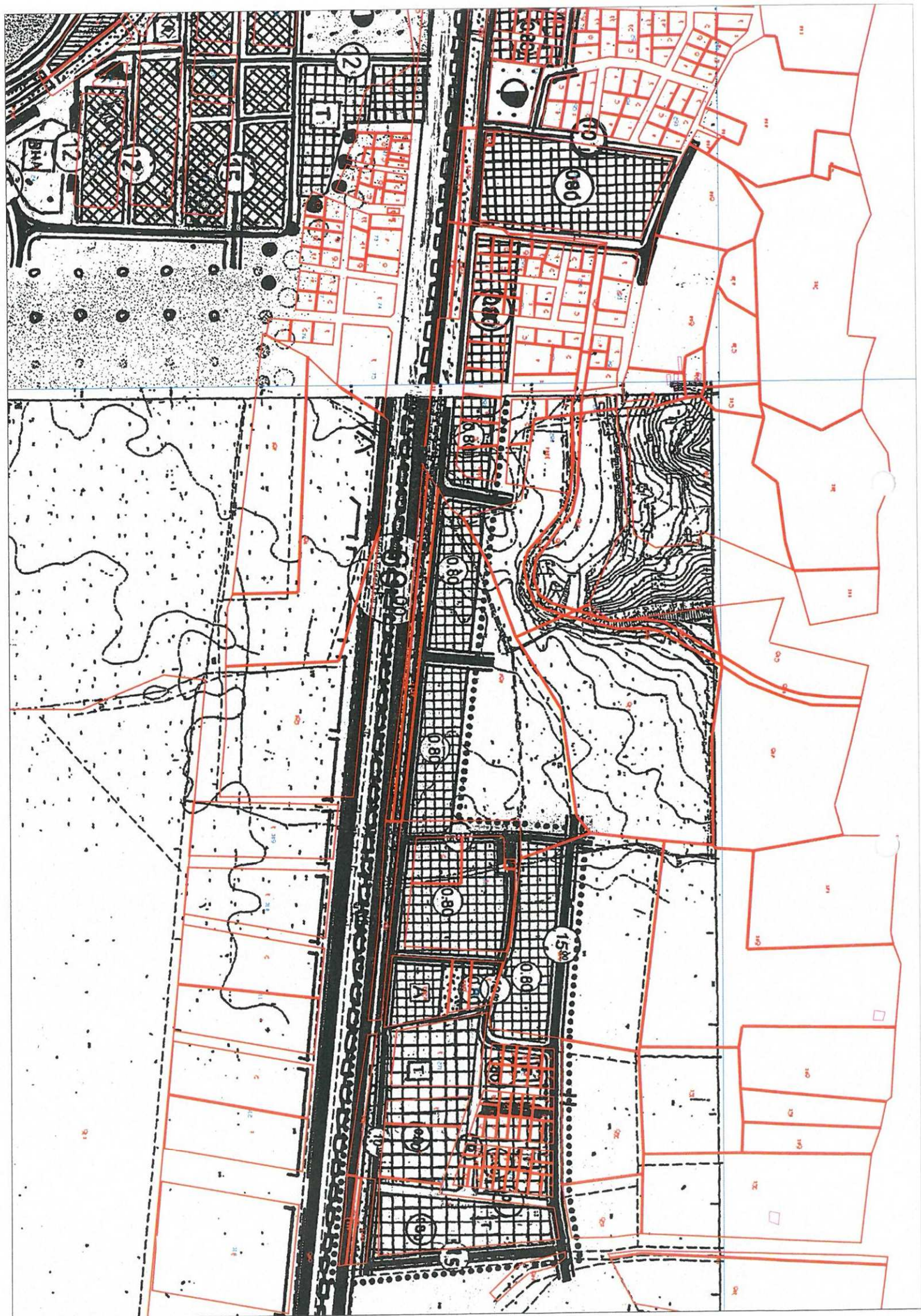
Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Zafer YÖRÜK
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

İrfan YILMAZ
İmar Kom. Üyesi





ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ AKSU İLÇE BELEDİYESİ

BARBAROS MAHALLESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ
İLAVE NAZIM İMAR PLANI

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ONAMA SINIRI

KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANI (ORTA YOĞUNLUK : 110 kişi/ha)
(E=0,90)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET-KONUT ALANI
(E=0,90)

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

İBADET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK ALANI

ULAŞIM

TAŞIT YOLU

YAYA YOLU

PLAN NOTLARI

- 1-Ticaret-Konut alanlarının ne kadarmın konut kullanımına ayrılacağı Uygulama İmar Planında belirtilmektedir.
- 2-Ticaret alanlarındaki otopark ihtiyacı kendi parsellerinden karşılanacaktır.
- 3-İmar Planının Uygulanması plan genelinde 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca yapılacak olan İmar Uygulaması ile sağlanacaktır.
- 4-Plan ornaması sınırlarındaki tüm alanlarda Planlı Alanlar Tipi İmar Yönetmeliği, Mekânsal Planla Yapım Yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.

PLANLAMA SINIRLARI



PLAN ONAMA SINIRI

KONUT ALANLARI



GELİŞME KONUT ALANI (ORTA YOĞUNLUK : 110 kişi/ha)
(E=0.90)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI



TİCARET-KONUT ALANI
(E=0.90)

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI



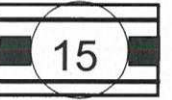
İBADET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

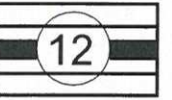


PARK ALANI

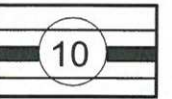
ULAŞIM



TAŞIT YOLU



TAŞIT YOLU



YAYA YOLU

PLAN NOTLARI

1-Ticaret-Konut alanlarının ne kadarının konut kullanımına ayrılacağı Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2-Ticaret alanlarındaki otopark ihtiyacı kendi parselinden karşılanacaktır.

3-İmar Planının Uygulaması plan genelinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca yapılacak olan İmar Uygulaması ile sağlanacaktır.

4-Plan onama sınırı dahilindeki tüm alanlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği , Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (AKSU) BELEDİYESİ

BARBAROS MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE NAZIM İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA ALANININ TANIMI

Antalya Büyükşehir (Aksu) Belediyesi , Barbaros Mahallesi sınırları içerisinde , 220 ve 22P nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftalarına giren yaklaşık 16 ha alanı kapsayan 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Planlama alanı Antalya-Alanya Karayolunun kuzeyinde ve kısmen güneyinde , Aksu KöprülÜ Kavşağının yaklaşık 1 km doğusunda ve EXPO fuar alanının yaklaşık 1 km batısındadır.



Resim 1 : Planlama alanının uzak görünüm konumu

A



Resim 2: Planlama alanının yakın görünüm konumu

PLANLAMA ALANININ AMAÇ KAPSAM VE GEREKÇESİ

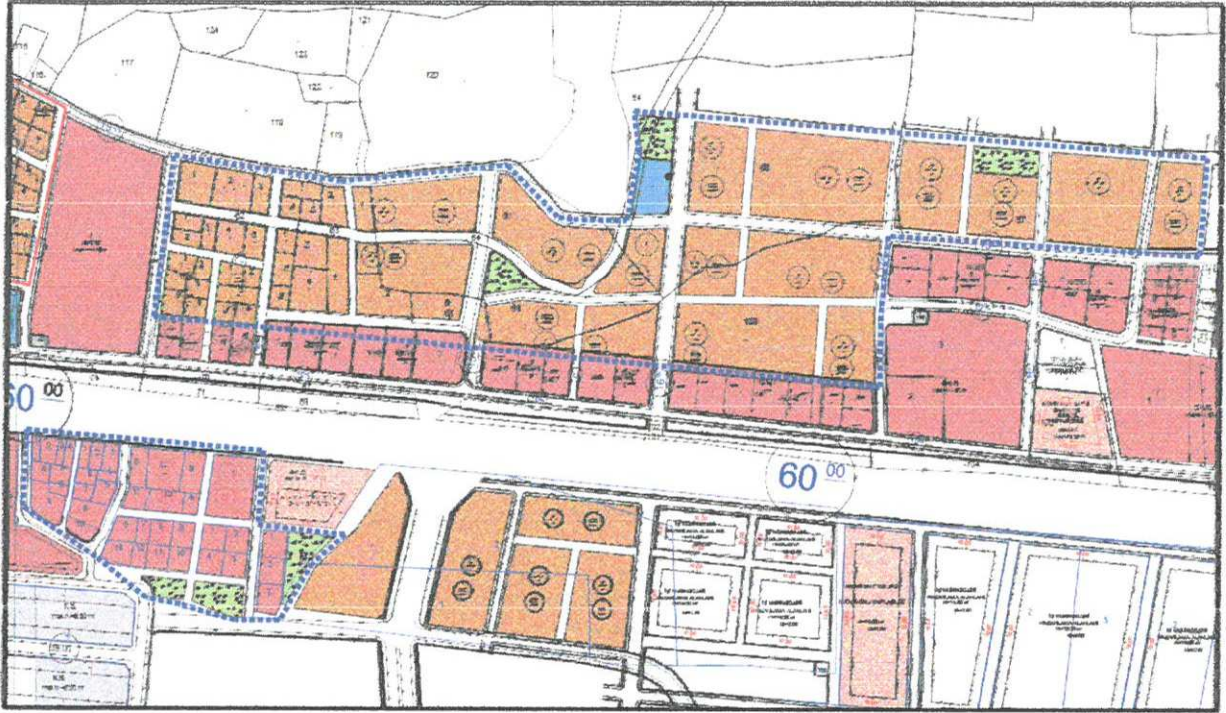
Planlama alanının bulunduğu bölge , gerek Expo Fuarının katkısıyla , gerekse Aksu'nun kendi ticari ve tarımsal potansiyeli ile sürekli gelişmektedir.

Planlama alanının Aksu ilçe merkezinde yer alması , Aksu İlçesinin tüm kamusal , sosyal ve kentsel hizmet tesislerinin , Aksu küçük sanayi sitesi ve yoğun ticaret faaliyetlerinin yer aldığı bölgede yer alması nedeniyle önemli bir konumdadır.

Antalya – Alanya Karayolu üzerinde ticari alanlar bulunmakta olup , bu alanların kuzeyinin mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında konut alanı olarak planı bulunmaktadır.

Planlama alanını kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamakla birlikte , mülga Aksu Belde Belediyesi zamanında onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

A



Plan 1 : Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı görünümü

Ayrıca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre bir kısım alanların da 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde imar uygulaması kapsamında uygulamaya tabi kılındığı ve parselasyonunun yapıldığı bilinmektedir.

Bölgedeki konut ihtiyacının giderilmesi ve planlı büyümeyi sağlamak amacı ile mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunan ancak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmayan bu alanlar üzerinde , yönetmeliklerin ve mevzuatı gerektirdiği şartları sağlayan plan düzenlemesi yapılmak istenmektedir.

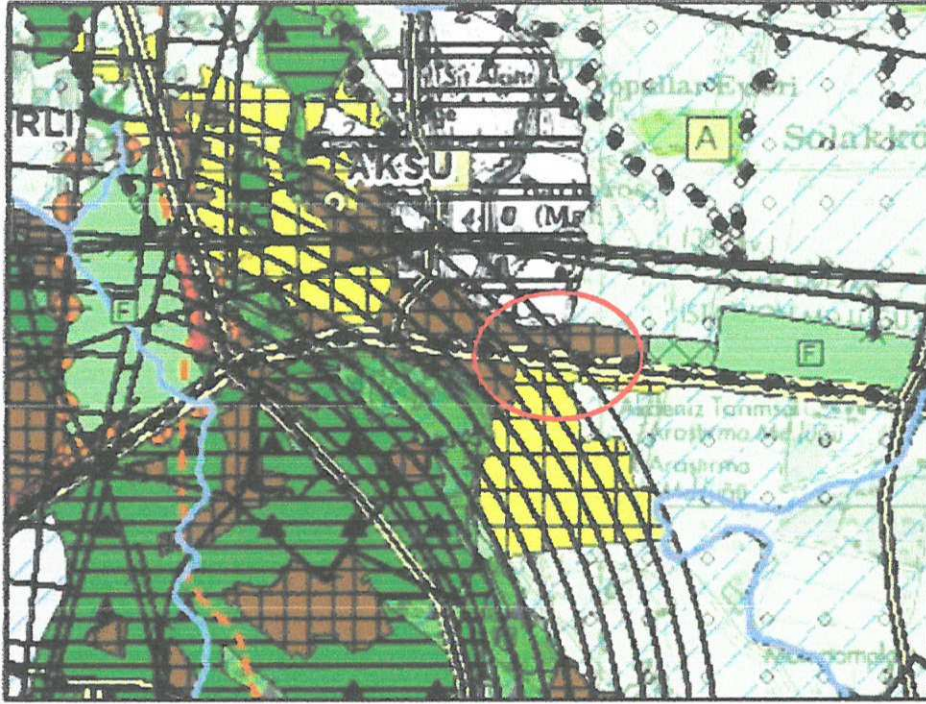
Hazırlanan 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ile mevcut ve potansiyel doğal kaynakların koruma kullanma dengesi gözetilerek değerlendirilmesi ile ticari alanların çoğunlukla bulunduğu bölgede konut ihtiyacını karşılamak üzere planlı büyümeyi sağlayarak gelişmenin devamlılığını sağlamak amaçlanmaktadır.

MEVCUT PLAN KARARLARI

3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı , 27/08/2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel yerleşik alan olarak öngörülmüştür.

A



Plan 2: 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

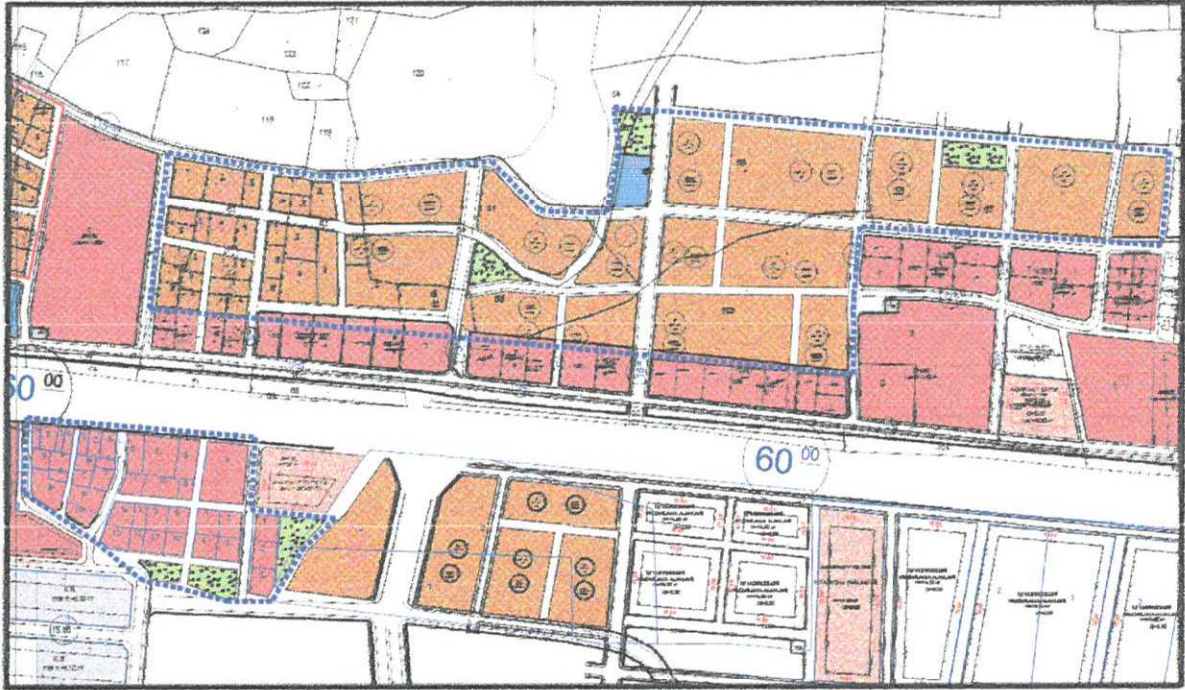
Planlama alanını kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamakla birlikte, mülga Aksu Belde Belediyesi zamanında onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.



Plan 3: Planlama alanı ve çevresi mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

A

3.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Plan 4/a : Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



Plan 4/b : Tasarılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanını kapsayan bölgenin tamamının mülga Aksu Belde Belediyesi yetki döneminde onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı da bulunmakta , bu alanın bir kısmının da ekli plan örneklerinden de anlaşılacağı üzere 18. Madde imar uygulamasına tabi tutulup parselasyonunun yapıldığı da görülmektedir.

A

KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanını kapsayan kurum görüşleri , Aksu Belediye Başkanlığının 22.12.2014 tarih ve 54187632-2014/12598 sayılı yazıları ile Aksu İlçesinin Macun , Konak , Fatih ve Barbaros Mahallelerini kapsayan alanlara dair imar planı yapımı amacıyla ilgili kurumlara görüş sorması kapsamında alınmıştır.

Bu çerçevede bu rapor eki planlama alanının tamamının plan yapımında sakınca olmadığına dair görüşü bulunmaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü' nün, 17.02.2015 tarih ve 0664 sayılı yazısında " anılan bölgeyi kapsayan alanlarda nazım ve uygulama imar planı yapılmasında mevzuatımızca bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü' nün 19.01.2016 tarih ve 37509 sayılı yazısında "1-4 nolu güzergah boyunca 21.00 m. hidrolik genişlik ve her iki sahilde 6.00 m. işletme bakım yolu bırakılması gerekmektedir." denilmektedir.,

Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Orman Genel Müdürlüğü, Antalya Orman Bölge Müdürlüğü, Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü 'nün 09.03.2015 tarih ve 481667 sayılı inceleme tutanağında " yapılacak olan revizyon imar planının orman sayılan yerler dışında yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır. " denilmektedir.

İçişleri Bakanlığı, Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü 'nün Kamu Yararı Kararı konulu 12.10.2015 tarih İçişleri Bakanı Selami ALTINOK imzalı olur yazısı ile " Aksu Belediyesi sınırları içerisinde yer alan 244,35 hektarlık alanda ilave imar planı çalışması yapılması için 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. Maddesinin (d) bendi uyarınca kamu yararı kararı uygun görülmüştür." denilmektedir.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi 19. İletim Tesis Ve İşletme Grup Müdürlüğü, Tesis ve Kontrol Müdürlüğü' nün 31.12.2014 tarih 12423 sayılı yazısında "Yukarda bahsi geçen Enerji İletim Hatlarının geçtiği alanda İmar planlarında, Tesislerimizin (1/25000 ve 1/5000 ölçekte hat altı güzergahının, 1/1000 ölçekte direk pylon yerleri ve hat altı güzergahının gösterilmesi, kurumumuz haklarının korunarak imar planının yapılması, hat güzergahı boyunca yapılaşma sırasında güzergaha isabet eden yapı ve tesisler için Teşekkülümüz görüşünün alınmasına dair plan notunun yer alması , Enerji Nakil hattının geçtiği alanlarda iletkenlerin rüzgarda salınım mesafeleri de dikkate alınarak Elektrik Kuvvetli Akım

tesisleri Yönetmeliğinin 44. Ve 46. Maddelerinde belirtilen şartlara (ek-2) uyulması gerekmektedir." denilmektedir.

Akdeniz Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi, Tesis Müdürlüğü İnşaat ve Kamulaştırma Yöneticiliği 'nin 14.01.2015 tarih 1240 sayılı yazısında "Söz konusu alanlarda 1/5000'lik Nazım İmar Planının onaylanması ve ardından , Elektrik Master Planının yapılması için şirketimize gönderilmesi , bu durumda 1/1000'lik Uygulama İmar Planı için görüş verileceği " denilmektedir.

Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 13.01.2015 tarih 6162 sayılı yazısında "Kamulaştırma sınırının dikkate alınarak çalışılması gerekmektedir. Ayrıca Karayolları Genel Müdürlüğüne ait tahsisli ve/veya tapulu parsellerin uygulama esnasında dikkate alınması hususunda gereğini rica ederim." denilmektedir.

Antalya Büyükşehir Belediyesi, ASAT Genel Müdürlüğü'nün 23.01.2015 tarih 2393 sayılı yazısında "... Tüm risklerin hassasiyetle değerlendirilmesi ve yukarıda değinilen hususlara uyulması şartıyla, inceleme sahasında yapılacak olan çalışma Kurumumuz açısından uygundur. " denilmektedir.

- BOTAŞ, Arazi İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı 'nın 13.01.2015 tarih 1596 sayılı yazısında; " Söz konusu yazı ve ekleri incelenmiş olup sınırları belirtilen alanda mevcut veya planlanan herhangi bir projemiz bulunmadığını bilgilerinize arz ederiz." denilmektedir.

- Antalya Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü' nün 29.01.2015 tarih ve 30219522 sayılı yazısında, " Söz konusu alan Doğal Sit Sınırları ve Özel Çevre Koruma Bölgeleri dışında bulunmaktadır." denilmektedir.

PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanı , Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Konut Yerleşme Alanları olarak tanımlanmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamakla birlikte mevcut plana bitişiktir. Mevcut ve çevresel plan kararları doğrultusunda Antalya-Alanya Karayolunun kuzeyinde kalan kısımlarda Düşük Yoğunluklu Konut Alanı , yln güneyi Ticaret-Konut Alanı olarak önerilmiştir.

Alanın tamamının mülga Aksu Belde Belediyesi yetki döneminde onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmakta , ayrıca bir kısım alanın 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde İmar Uygulaması da yapılmış durumdadır.

Ulaşım Kararları:

Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında bulunan taşıt ve yaya yollarının devamlılığı sağlanmış , onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve parselasyonun zorunlu kıldığı ulaşım bağlantıları korunmuştur.

Arazi Kullanım Kararları:

Planlama alanı mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile bitişik olduğundan , mevcut Nazım imar planı ve onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve parselasyonu ile bütünleşik plan kararları üretilmiştir.

Üst ölçekli planlara ve meri planlara uyumun sağlanması , plan hiyerarşisinin ve gelişmenin planlı bir şekilde devamlılığını sürdürebilmesi amaçlanmaktadır.

Planlama alanı yaklaşık 16 ha olup bu alanın yaklaşık 6 ha'ı imar uygulaması görmüş ve parselasyonu yapılmış alanlardan oluşmaktadır.

Teklif planda mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki yapı yoğunlukları üzerinden ($E=0.90$) , Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gereğince planlama alanının tamamında Düşük yoğunluklu Gelişme Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.

Planlama alanı yaklaşık 16 ha olup , bu alanda tescilli konut alanları yaklaşık 2 ha , tescilsiz konut alanları yaklaşık 6.7 ha olup , toplam konut alanı yaklaşık 8.7 ha'dır.

Konut alanlarında mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planından gelen , tescilli alanlardaki ruhsatlı yapılarda da uygulanan ($E=0.90$) yapı yoğunluğu korunmuştur.

Planlama alanının güneyinde mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında ticaret alanı olarak düzenlenmiş ve imar uygulaması da bulunan alanlar (yaklaşık 1.8 ha) yine ticaret alanı olarak ($E=0.90$) tanımlanmıştır.

Sunulan öneri 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planında mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararlarının devamlılığı ve bölgedeki ticari faaliyetlerin gelişmesi amacı ile 60 m'lik karayoluna cephe olan ve güneyde bulunan kısımda Ticaret-Konut Alanı kararı getirilmiştir.

Kuzeydeki yerleşim alanında hem planlama alanına hem de bölgeye hizmet etmek üzere mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da yer alan ibadet alanı kararı korunmuştur.

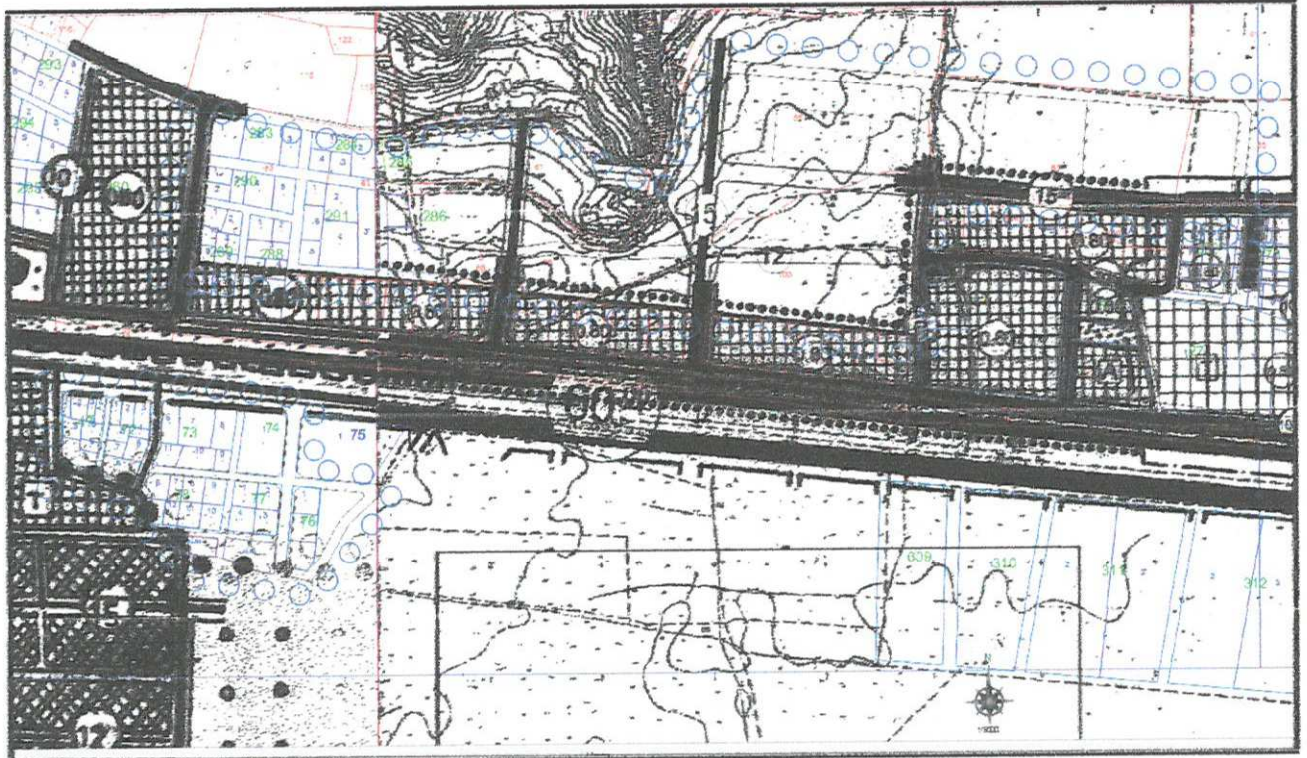
✓

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Kentsel Donatı alanının oldukça az olması nedeniyle , teklif planda imar uygulamasına da yönelik hesaplar yapılmış ve konut alanları azaltılarak Kentsel Donatı alanı artırılmıştır.

Planlama alanı bütününde yapılan hesaplamalar doğrultusunda yaklaşık 1720 kişi nüfus öngörülmektedir.

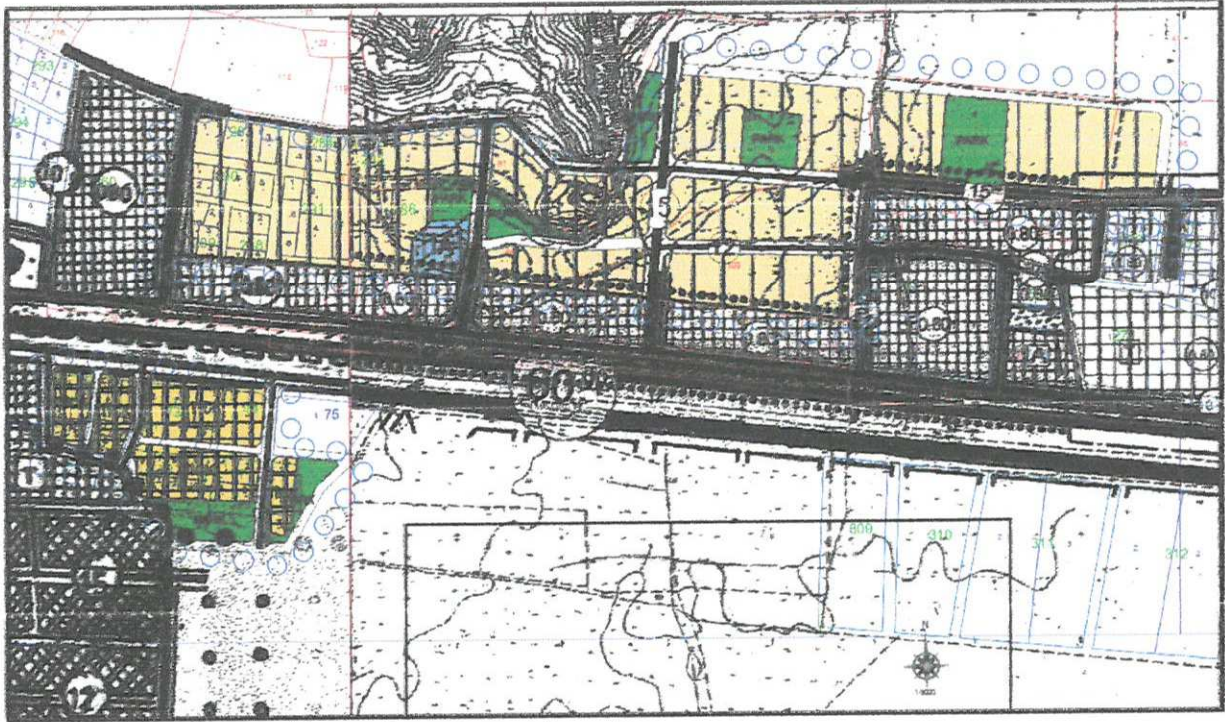
Planlama alanının Aksu Kent merkezinde yer alması nedeniyle bitişğinde eğitim tesisleri , sağlık tesisleri , Kaymakamlık , Belediye vb. gibi çok sayıda kentsel ve sosyal hizmet tesisi yer almaktadır.

Planlama alanında öngörülen nüfusun ihtiyacı olan kişi başı yeşil alan miktarı (Kişi başı 10m²) üzerinden yeşil alan ihtiyacı karşılanmış (1.8 ha) ve planlama alanının bütününe dengeli bir şekilde konumlandırılmıştır.



Plan 5 : Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı görünümü

A



Plan 6: Öneri 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı

PLAN NOTLARI

- 1-Ticaret-Konut alanının ne kadarının konut kullanımına ayrılacağı Uygulama İmar Planında belirlenecektir
- 2-Ticaret alanlarındaki otopark ihtiyacı kendi parselden karşılanacaktır.
- 3-İmar Planının Uygulaması , plan genelinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca yapılacak olan İmar Uygulaması ile sağlanacaktır.
- 4-Plan onama sınırı dâhilindeki tüm alanlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.

Saygılarımızla arz ederiz.

Okan ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1070

Ayşegül ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1169
Yet. Belge No: 0551
Yet. Belgesi (A) Gr