



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:25.01.2017

| | |
|--|---|
| BİRİM | İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI |
| İTİRAZ SAHİBİ | ÖZEL ŞAHİS VE ŞEHİR PLANCILARI ODASI ANTALYA ŞUBESİ |
| MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ | Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2016 tarihli toplantısında gündemin 76. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. |
| TALEP KONUSU | Aksu İlçesi, Tahtabelen-Belenkötekli Mahalleleri sınırları içerisinde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'na askı süresi içerisinde yapılan itirazlar. |
| KOMİSYON RAPORU: | <p>Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.10.2016 tarih ve 1060 sayılı kararı ile onaylanan Tahtabelen-Belenkötekli Mahalleleri, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiş;</p> <ul style="list-style-type: none">- 1 adet ABİM başvurusu1 ile yapılmış itirazın REDDİNE,- Şehir Plancıları Odası Antalya Şubesinde yapılan 1 adet itirazın KISMEN KABULÜNE ve bu kapsamda hazırlanan Aksu Belediyesi'nin 10.01.2017 tarih ve 167 sayılı yazısı ekinde sunulan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun uygun olduğu görüşüne varılmıştır. <p>Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.</p> |

Can KASAPOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRÇİ
İmar Kom. Üyesi

Zafer YÖRÜK
İmar Kom. Üyesi

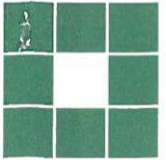
Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

İrfan YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

İtirazın kabulü
uygundur.

Donatı ekoları ile ilgili
İmarın kabulüne

Mekansal planlar yapım yönetmeliğinde
belirlenen donatı standartları karşılama-
dığından şehir planları meclisinin itiraz
ının kabulü gerekir.



Sayı : 07.16.440

23.11.2016

Konu : Aksu Belediyesi Kötekli Mahallesi yerleşim alanının bir kısmı ile Tahtabelen Mevkiinde bir kısım alanı kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu

T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NA

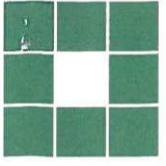
Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.10.2016 tarih ve 1060 sayılı kararı ile onaylanan Aksu Belediyesi sınırları içerisinde, O25B-08-A, O25-B-08-C ve O25-B-08-D nolu imar plan paftalarında yer alan Kötekli Mahallesi yerleşim alanının bir kısmı ile Tahtabelen Mevkiinde bir kısım alanı kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, Antalya Büyükşehir Belediyesi'nde 24.10.2016-24.11.2016 tarihleri arasında askıya çıkartılmıştır.

İlgili plan değişikliği tarafımızca incelenmiş olup aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir:

Söz konusu plan revizyonunda; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planlarına Dair Esaslar başlığı altında, Madde 21. 10.fikrasında “İmar planlarında Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur...” ve Madde 26'nın 5.fikrasında “İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde: a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır...” denilmektedir. Yapılan nazım plan revizyonunda konut alanında ve ticaret+konut karma kullanımından kaynaklı inşaat alanı artışı söz konusudur. Nazım imar planı revizyonu plan açıklama raporu incelendiğinde; konut inşaat alanı artışı 123.246 m² dir. Mevcut imar planı nüfus hesabı kişi başı 25 m² inşaat alanından, plan revizyonun ise 30,3 m² den yapılmıştır. Nüfusun bu şekilde hesaplanması gerçek nüfus artışını yansıtmamaktadır. Mevcut imar planının da nüfus hesabı, revizyon plan için kullanılan değerler üzerinden yapılmalıdır. Revizyon plan için kullanılan değer üzerinden hesaplama yapıldığında; nüfus artışı 4.067 kişidir. Plan açıklama raporunda ise 2.360 kişi hesaplanmıştır. İlave nüfus için gerekli sosyal ve teknik altyapı alanı Mekansal Alanlar Yönetmeliği'nin Ek-2 tablosunda belirtilen standartlardan 'Eğitim Tesisleri Alanı' standardı olan İlkokul Alanları için 0.50 m²/kişi, Ortaokul Alanları için 1.5 m²/kişi olarak belirtilmiştir. İlave nüfusa göre 2.033 m² İlkokul Alanı, 6.100 m² Ortaokul Alanı artışı gerekli iken, revizyon planda İlkokul Alanı 11.305 m² azalmış, Ortaokul Alanı 5.685 m² artmıştır.

Plan revizyonu ile gelen nüfusun ihtiyacı sosyal ve teknik altyapı alanı yeterli olmadığı görülmektedir. Mekansal anlamda sosyal ve teknik altyapı eksikliğine sebep olacaktır.

Aksu İlçesi, Tahtabelen Mevkiinde bir kısım alanı kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun tekrar gözden geçirilerek, nüfus artışının yapılmaması, eğer nüfus artışı yapılacaksa gerçek nüfus artışı hesabı üzerinden sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılması gerekmektedir.



TMMOB
Şehir Plancıları Odası
Antalya Şubesi

Adnan Menderes Bulv. No: 65/B Yükseliş Apt. No: 18 - Antalya

Tel: 0.242 322 15 00 Faks: 0.242 322 15 00

E-posta: spoantalya@spo.org.tr

Web: www.spo.org.tr

Askı süresi içerisinde yapmış olduğumuz itirazımızın yasal süreler göz önünde bulundurularak değerlendirilmesi hususunda gereğinin yapılmasını arz ederim.

Gürdal YILMAZ

Antalya Şube Sekreteri



aashlogo3

T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BASIN YAYIN VE HALKLA İLİŞKİLER DAİRE BAŞKANLIĞI
(A.B.İ.M) İLETİŞİM MERKEZİ

**Başvuru Bilgileri**

| | |
|--------------|--------------------------------|
| Adı | MEHMET SERKAN |
| Soyadı | KARATEKE |
| Cinsiyeti/TC | |
| Mesleği | |
| Eğitimi | |
| Telefonu | |
| Cep Tel | |
| Fax | |
| e-mail | mehmetserkankarateke@gmail.com |

Kayıt Bilgileri

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Kayıt Alan | alyildiz |
| Kayıt No / Kabul Tarihi | 94446 / 24-11-2016 |
| Başvuru Şekli | E-MAIL |
| Geliş Tarihi | 24-11-2016 |
| Geliş Saati | 16:07 |
| Süresi | 7 |
| Dai Bşk./ Müd. | PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ |
| Konusu | İstek ve Öneriler |
| Durumu | Beklemede |

Şikayet Talep Bilgileri

| | |
|------------|----------------|
| Al.Mahal | |
| Tarihi | Saati |
| Mahallesi | |
| Caddesi | |
| Sokak | |
| Kapı No | 0 / Daire No 0 |
| Kısa Tarif | |
| Açık Adres | |

Görüşme Bilgileri

| | |
|----------------------|--------|
| Görüşülen Kurum | 0 |
| Alt.Kurum | 0 |
| Birimi | |
| Görüşme Tarihi | G.Saat |
| Görüşülen Kişi | |
| Görevi | |
| G.Kişi Tel | |
| Fax | |
| Cep | |
| Görüş.Notları e-mail | |

Arama Bilgileri

| | |
|------------|-----------|
| Ara.Tarihi | Ara.Saati |
| Ara.Kim | |
| Not | |

İstek Açıklaması

94371 KAYIT NUMARALI BAŞVURUYA İSTİNADEN:

Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na,
Konu: 24.10.2016 tarihinde Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından 911 Dosya numarası ile askıya çıkarılan Antalya, Aksu İlçesi , Tahtabelen ve Belenkötekli Mahallelerine ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliğine itirazımız, Aksu - Mandırlar 39 ada 4 parsel 10.10.2016 tarih 911 sayılı BBMK ile onaylanan Tahtabelen ve Belenkötekli Mahalleleri sınırları içerisinde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında kalmaktadır. Söz konusu plan 24.10.2016 - 24.11.2016 tarihleri arasında Antalya Büyükşehir Belediyesi Planlama Şube Müdürlüğü askı panosunda ve internet sitesinde askıya çıkartılmıştır. Bu planda kısmen Kentsel Gelişme Alanı ve kısmen Yol Alanında kalmakta olan 39 ada 4 numaralı parselimin yeni yapılan planlar neticesinde oluşacak yeni parselde yapılaşma koşullarını taşıyıp taşıyamayacağı , oluşan parsellerin geometrik şeklinin yapılaşmaya engel teşkil edip etmeyeceği, yeni parsellerdeki fiziksel kullanımın kısıtlı hak yaratacağı aşikardır. Bu sebeple hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nun şahsıma ait olan parselin fiziki ve ekonomik yapısını olumsuz etkileyeceği açıktır.

Tüm bu nedenler ile; bölgede Antalya, Aksu İlçesi Mandırlar 39 ada 4 parselde ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliğine itirazlarımızı sunar; diğer itirazlarımızla ilişkin yasal haklarımız saklı kalmak kaydıyla, plan değişikliğinin iptal edilerek konunun tekrar değerlendirilmesi için gereğinin yapılmasını istediğimizi bilgilerinize sunarız.

Serkan Karateke
0532 3003929

D. BEREMEN

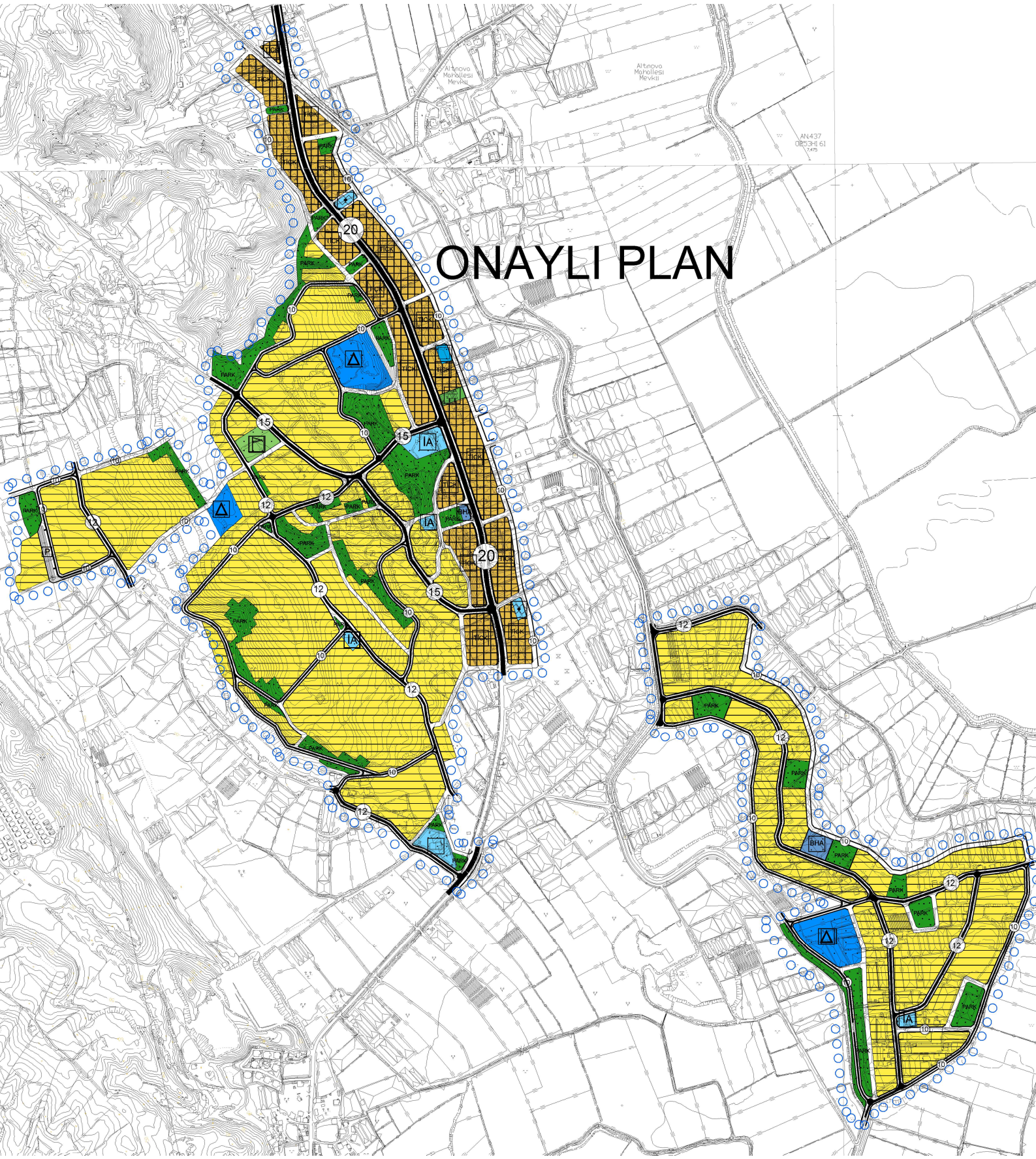
Yapılan İşlem**Bilgilendirme****Beklemede (25-11-2016 08:43)**

| | | | | |
|----------|--------------|--------|-------|------------------------------|
| Bitti mi | Devam Ediyor | Tarih: | Saat: | 16 Saat 36 Dakika |
| Tarihi | | | | |
| Saati | | | | |
| Kim | | | | |

İşlem Açıklaması

| |
|--|
| |
|--|

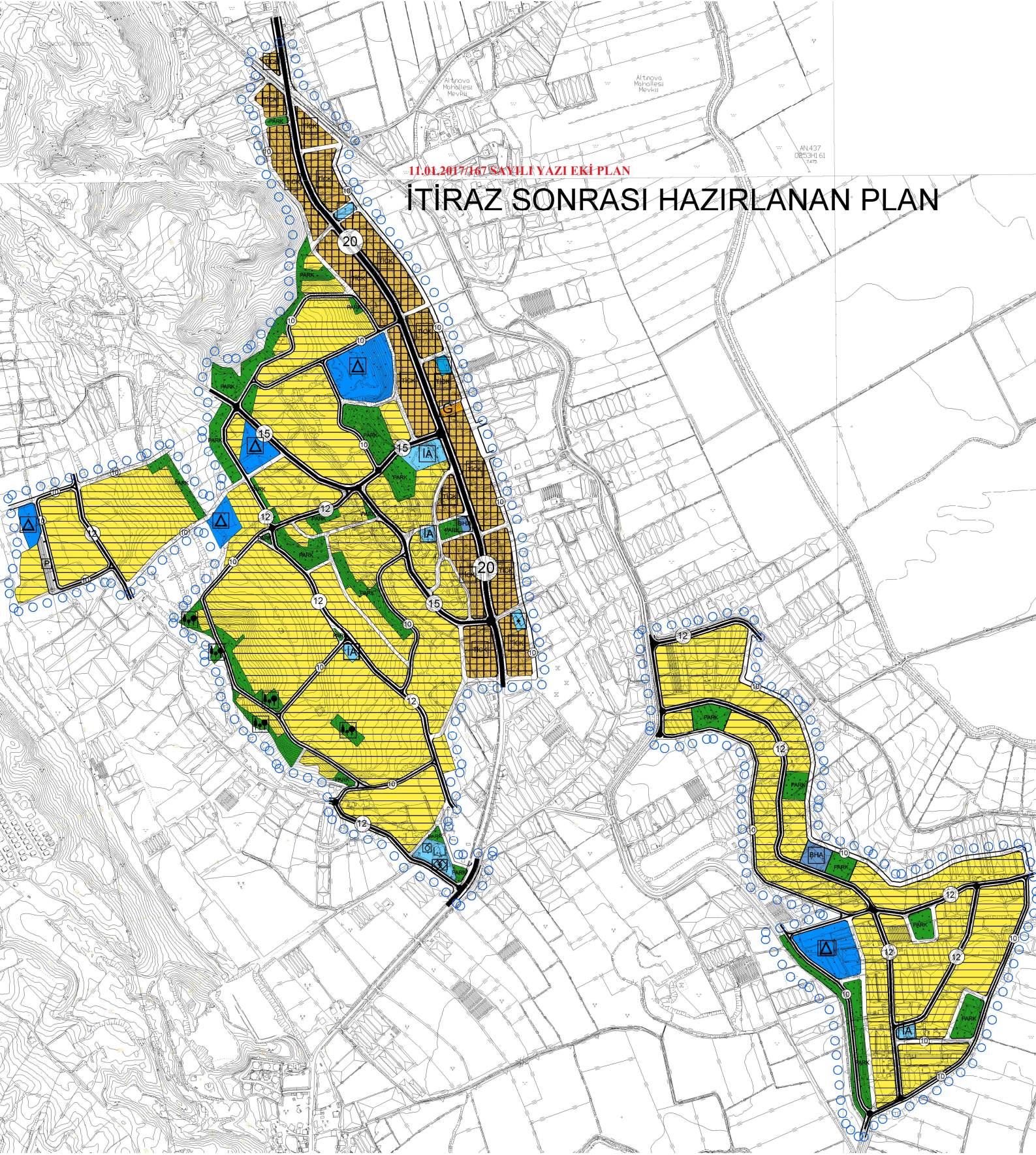
ONAYLI PLAN



11.01.2017/167 SAYILI YAZI EKİ PLAN

İTİRAZ SONRASI HAZIRLANAN PLAN

AN 437
0253-H.61
7475



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ AKSU İLÇE BELEDİYESİ

KÖTEKLİ MAHALLESİ

24.10.2016-24.11.2016 TARİHLERİ ARASINDA ASKIYA ÇIKAN PLANA YAPILAN İTİRAZLAR
KAPSAMINDA YENİDEN DÜZENLENEN

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Antalya Büyükşehir , Aksu Belediyesinde , Köteklİ Mahallesi yerleşim alanının bir kısmı ile Tahtabelen Mevkiindeki bir kısım alanı kapsayan yaklaşık 105 ha alanı kapsayan planlama alanı , Aksu Çalkaya merkezinin güneyinden Kundu oteller bölgesine giden yol üzerindedir.

1991 yılı onaylı imar planları bulunmakla birlikte günümüzün gelişen ve değişen şartları çerçevesinde mevcut imar planı sınırlarını kapsayan O25-B-08A, O25-B-08C ve O25-B-08D numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftalarına giren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.



Resim 1: Hava fotoğrafı

2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ , AMAÇ KAPSAM VE GEREKÇESİ

Planlama alanı , Kötekli Mahallesi yerleşim alanının bir kısmı ile Tahtabelen Mevkiindeki bir kısım alanı kapsamaktadır.

İller Bankası tarafından hazırlanan , planlama alanını ve Mülga Çalkaya Belediyesinin diğer mahallelerini de kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 1991 yılında bu alan Mülga Çalkaya Belediyesi sınırları içerisindeyken onaylanmıştır.

Kötekli Mahallesindeki bir kısım alanların İmar planlarının imar uygulaması (parselasyonu) yapılmış olup , geri kalan kısımlarda imar uygulaması yapılmamıştır.

Kötekli Mahallesi , Mülga Çalkaya Belediyesinin 6360 sayılı Kanun ile mahalleye dönüşmesinin ardından Aksu Belediyesinin Mahallesi haline gelmiştir.

Mahalle , Antalya-Alanya Karayolundan Kundu oteller bölgesine ve Belek Turizm Bölgesine giden yol üzerinde olması nedeniyle yoğun yapılaşma baskısı altındadır.

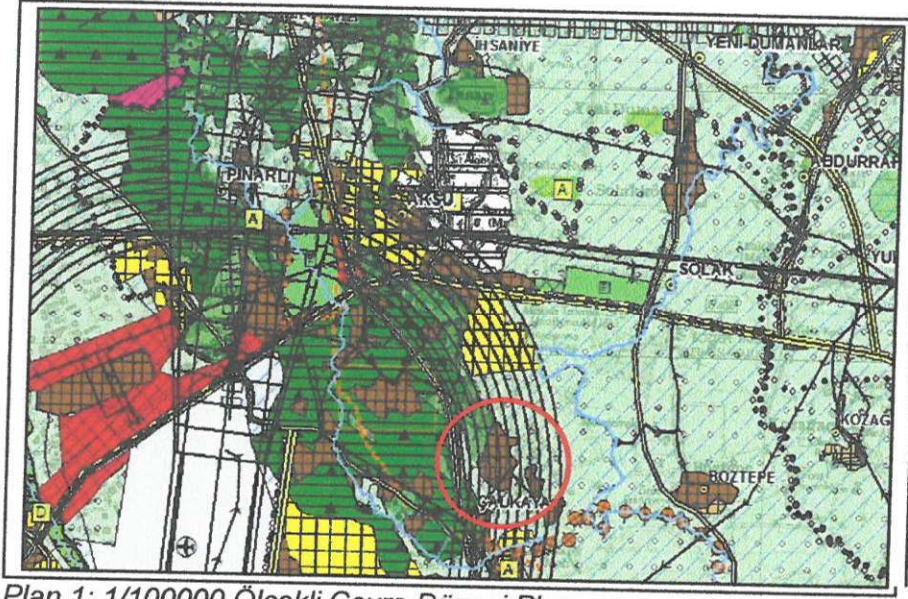
Bölgenin etrafı tarım alanları ile çevrili olduğundan yerleşim alanı kararı bulunan , Kötekli Mahallesi yerleşim alanının bir kısmı ile Tahtabelen Mevkiindeki bir kısım alan yapılaşma baskısının en yoğun hissedildiği alandır.

- Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile;
- ❖ Mevcut ve potansiyel doğal kaynakların koruma kullanma dengesi gözetilerek değerlendirilmesi,
 - ❖ Donatı alanlarının (okul, cami, teknik altyapı) halihazır duruma uygun olarak yerleşilebilir duruma getirilmesi,
 - ❖ Ulaşım ağında zemindeki mevcut yollar ile uyumsuzluğun giderilmesi,
 - ❖ Bölgenin konumu gözetilerek kentsel-kırsal alan geçişleri, buna bağlı reel gereksinimler gözetilerek bölgeye özgün yapılanma koşullarının belirlenmesi, amaçlanmaktadır.

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

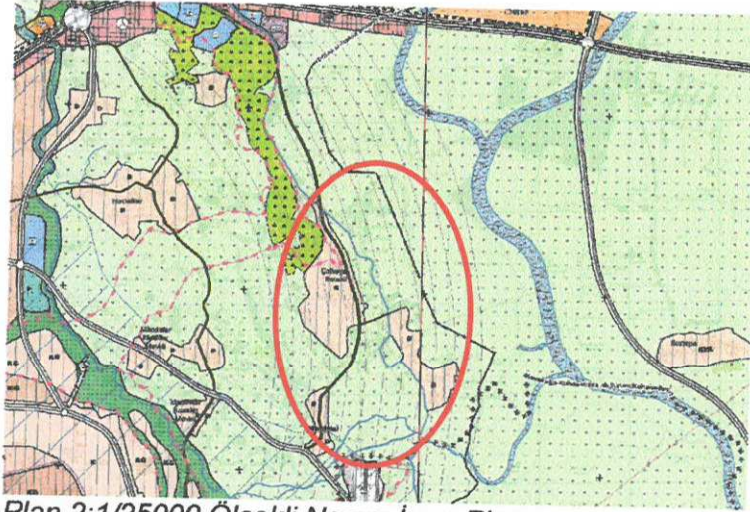
Planlama alanı , 27/08/2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel yerleşik alan olarak öngörülmüştür.



Plan 1: 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/25.000 Ölçekli Antalya Nazım İmar Planında, Seyrek Yoğunlukta Konut Yerleşme Alanları olarak tanımlanmıştır. Ayrıca plan kararları değiştirilerek iyileştirilecek yerleşme alanları grubunda yer almaktadır. (1/25000 Ölçekli Antalya Nazım İmar Planı halen iptal edilmiş bulunmaktadır)



Plan 2: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

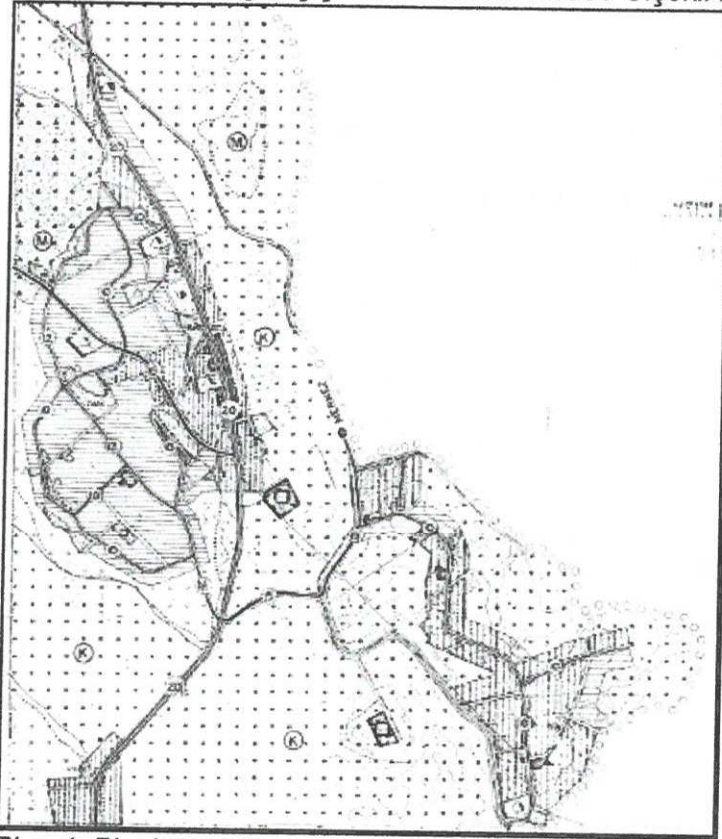
3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanının Mülga Çalkaya Belediyesinin diğer mahallelerini de kapsayan ve İller Bankası tarafından hazırlanan ve Mülga Çalkaya Belediye Meclisince 16.08.1991 tarihli Meclis Kararıyla onaylanan mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında konut alanları, Mevcut Konut Alanları (orta yoğunlukta) ve Gelişme Konut Alanları (Seyrek Yoğunlukta) olarak tanımlanmıştır.



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



Plan 4: Planlama alanı mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanının Mülga Çalkaya Belediyesinin diğer mahallelerini de kapsayan ve İller Bankası tarafından hazırlanan ve Mülga Çalkaya Belediye Meclisince 16.08.1991 tarihli Meclis Kararıyla onaylanan mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.



Plan 5: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3.4. MEVCUT PLAN ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Konut Alanları

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Mevcut Konut Alanları (orta yoğunlukta) ve Gelişme Konut Alanları (Seyrek Yoğunlukta) olarak tanımlanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ayrıntısında incelendiğinde konut alanlarının 2 farklı yapı düzeni ve yoğunluk ile ayrıldığı görülmektedir. Bunlar ;

Ayrık nizam 2 kat yapı düzeni (Emsal=0,60) yaklaşık 35.5 ha

Ayrık nizam 2 kat yapı düzeni (TAKS=0,05 KAKS=0,10) yaklaşık 29.5 ha

Mevcut imar planı , bütüncül bir planın parçası olduğundan Hacıaliler Mahallesiine ait bir nüfus bilgisi bulunmamakla birlikte , mevcut plan nüfusunun hesabında planın yapıldığı tarihlerde mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı , Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünce kullanılan plan-nüfus hesabı uygulama kriterleri incelenmiş , halen yaygın olarak kullanılan Hanede yaşayan kişi ve Hane Büyüklüğü esasına dayalı nüfus hesap yöntemleri incelenmiş ve **Tablo 1**'de mevcut ve öneri plan nüfus hesap ayrıntıları sunulmuştur.

Kentsel Çalışma Alanları

Mevcut Nazım ve Uygulama İmar Planı ayrıntısıyla değerlendirildiğinde herhangi bir özel ticaret alanı öngörülmemiş olup , sadece ana yol üzerinde bazı yapı adalarının yol boyu ticaret olarak tanımlandığı , bunun dışında özel bir ticaret alanı tanımlaması getirilmediği görülmektedir.

Sosyal Kültürel ve Teknik Altyapı

Mevcut plan kararları irdelendiğinde , onama tarihindeki anlayış çerçevesinde mahalle ölçeğinde kararlar getirildiği görülmektedir.

Planların , Gelişen ve değişen mevzuat kapsamında , Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği tanımlarına ve kapsamına uygun olarak düzenlenmesi gerekmektedir.

Ulaşım

Mevcut İmar Planı kararlarındaki ulaşım kurgusu incelendiğinde plan onama tarihinin çok eski olması nedeniyle güncel üst ölçek planın ulaşım kararlarına ve ulaşım stratejisine uyumsuzluklar göze çarpmaktadır.

Bu nedenle mevcut plan ulaşım bağlantıları yönüyle kendi içerisinde yetersiz genişlikte yol bağlantılarına sahip olup , çevresi yönüyle de ana ulaşım bağlantılarından kopuk durumdadır.

Antalya Büyükşehir Belediyesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planının ulaşım kararları, başta Aksu İlçesi olmak üzere Kötekli Mahallesi de etkileyen kararlara sahip olması nedeniyle planlama alanının tüm ulaşım bağlantılarının geniş çerçevede değerlendirilmesi gerekmektedir.

4.ÖNERİ PLAN KARARLARI

4.1. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

a.Gelişme Konut Alanları (Seyrek Yoğunlukta)

Planlama alanı , 1/25000 Ölçekli Antalya Nazım İmar Planında, Seyrek Yoğunlukta Konut Yerleşme Alanları olarak tanımlanmıştır. Ayrıca plan kararları değiştirilerek iyileştirilecek yerleşme alanları grubunda yer almaktadır. **(1/25000 Ölçekli Antalya Nazım İmar Planı halen iptal edilmiş bulunmaktadır)**

Nazım İmar Planı Revizyonunda , 1991 yılında İller Bankası tarafından onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki plan sınırı ile 1/25.000 ölçekli Antalya Nazım İmar Planındaki yerleşim alanı sınırlarına aynen uyulmuştur.

Planlama alanının , 1/25.000 ölçekli Antalya Nazım İmar Planında bölgenin plan kararları değiştirilerek iyileştirilecek yerleşme alanlarında kalması ve bölgenin potansiyeli göz önünde bulundurularak Gelişme Konut Alanının tamamında Emsal=0.60 olarak belirlenmiştir.

Planlama alanında İller Bankasınca onaylı imar planları dışında geçmişten günümüze kurum görüşleri alınarak onaylanmış planlardan Kötekli Mahallesi batısında yer alan 2083 , 2084 , 2085 , 2086 , 2296 ve 2297 adalar da plan bütünlüğü içerisinde plana ilave edilmiştir. Bu alana ait tarım dışı amaçla kullanımının uygun olduğuna dair raporlar da plan eki dosyada yer almaktadır.

Planlama alanında yaklaşık 53 ha Gelişme Konut Alanı planlanmıştır.

b.Kentsel Çalışma Alanları

Ticaret + Konut alanı (TİCK) :

Planlama alanı , 1/25000 ölçekli Antalya Nazım İmar Planı kararlarında görüldüğü üzere Antalya-Alanya Karayolundan Çalkaya merkezinden Kundu oteller bölgesine ve Belek Turizm Bölgesine bağlanan yolun devamı üzerindedir.

Bu yolun devamında Kötekli Mahallesinden sonra güneyde Kundu oteller bölgesine kadar devamlılığı olan bir güzergah söz konusudur.

Bu nedenle bu yol bağlantılarının önemli trafik cazibesine ve yoğunluğuna sahip olacağı kanaati ile , bu yol boyu yapı adaları Ticaret+Konut Alanları (TİCK) olarak öngörülmüştür. Ticaret+Konut Alanlarının tamamında Emsal=0.60 olarak belirlenmiştir.

Bu alanlar ; Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret+konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin birlikte yer aldığı alanlardır.Ticaret alanlarında bölgede yaşayan nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte 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, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.

Planlama alanının yaklaşık 12 ha'ı Ticaret-Konut Alanı (TİCK) olarak planlanmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına bağlı olarak öngörülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ticaret-Konut (TİCK) alanlarının maksimum 3/4 'ünün konut olarak kullanılabileceği öngörülmektedir.

Belediye Hizmet alanı:

Planlama alanında belediye hizmetlerinin görülebilmesi amacıyla Belediye Hizmet Alanı önerilmiştir.

Bu alanlar : 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 yarından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

c. Sosyal ve Kültürel Altyapı Alanları

Eğitim alanı:

Planlama alanının yakın bölgesinde Aksu ilçesinin okullar bölgesi olarak tanımlanan bölgesinde çok sayıda ortaokul ve lise yer almaktadır.

Kötekli Mahallesi de gerek ortaokul gerekse Lise bakımından okullar bölgesi hizmet alanı içerisinde kalmakla birlikte planlama alanında Kötekli Mahallesi tarafında anaokulu , ilkokul , ortaokul ve lise alanı , Tahtabelen mevkiinde ilkokul ve ortaokul alanı önerilmiştir.

Bu alanlar : Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime 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 için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Milli Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

Sağlık tesisleri alanı:

Sağlık Bakanlığı tarafından sağlık hizmetlerinin kademeli olarak verilmesi kapsamında , Kötekli Mahallesi için hizmet verecek ilk kademe sağlık tesisleri olan Aile Sağlığı Merkezleri için imar planında Sağlık Tesis Alanı olma şartı bulunmamakla birlikte , planlama alanında Sağlık Tesis Alanı da ayrılmıştır.

Bu alanlar : 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 uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

Kültürel tesis alanı:

Planlama alanında ana yol üzerinde kültürel tesis önerilmiştir.

Bu alanlar : 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.

Sosyal Tesis Alanı

Planlama alanında kültürel tesis önerilmiştir.

Bu alanlar : 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.

İbadet Alanı - Cami:

Planlama alanında Kötekli ve Tahtabelen Mahallesinde mevcut ve plandaki küçük cami alanları yer almakta olup , bu alanlar etrafıyla birlikte korunmuştur. Ayrıca alan büyüklüğü yeterli ilave olarak Kötekli Mahallesinde yeni cami alanı daha önerilmiştir.

Bu alanlar : İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dini tesis ve külliyesinin dini tesisin mimarisiyle uygun olmak şartıyla dini tesise ait, lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

e. Açık ve Yeşil Alanlar

Planlama alanının içerisinde konut alanlarının orta kısımlarında geniş yeşil alanlar bırakılmıştır. Kamu alanları ile eğitim tesislerinin de yakın bölgelerinde yeşil alanlar önerilmiştir.

Bu alanlar : İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, 1 katı, h=4,50 m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergola, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır.

Ayrıca planlama alanında Tahtabelen yerleşiminin batısında DSİ kullanımında sulama kanalı bulunmaktadır.

Zemindeki mevcut kanal DSİ mülkiyetinden geçmeyip , özel mülkiyetten geçmektedir. Bu kanalın faaliyetinin devamlılığının sağlanması ve kamuya ait bir alanda kalması amacıyla DSİ 13. Bölge Müdürlüğü'nün 28.09.2016 gün ve 635770 sayılı uygun görüşleri çerçevesinde mevcut kanal imar planı teklifinde park alanı olarak düzenlenmiş ve kamuya terki sağlanacak şekilde düzenlenmiştir.

4.2. ULAŞIM KARARLARI

Planlama alanı , 1/25000 ölçekli Antalya Nazım İmar Planı kararlarında görüldüğü üzere Antalya-Alanya Karayolunun Çalkaya merkezinden Kundu oteller bölgesine ve Belek Turizm Bölgesine bağlanan ana ulaşım aksı üzerindedir.

Planlama alanında Antalya-Alanya Karayolundan gelen ve güneye yönelen ana trafik aksı 20 m olarak düzenlenmiştir.

Planlama alanında diğer ulaşım bağlantıları 20 m , 15 m , 12 m trafik yolları ile 7 m ve 10 m yaya yolları şeklinde düzenlenmiştir.

MEVCUT VE ÖNERİ PLAN NÜFUS HESAPLARI

Mevcut ve öneri planın nüfus hesaplarında mevcut planın 1990 yılında (26 yıl önce) yapılmış olması ve artık güncelliğini ve doğruluğunu kaybetmiş olması göz önünde bulundurulmuş ve nüfus hesabında Çevre ve şehircilik Bakanlığınca da halen kullanılan ve ülkemizin şartlarına uyan Aile Büyüklüğü üzerinden nüfus hesabı yapılmıştır.

Plan nüfusunun hesabında Antalya İli Aile Büyüklüğü'nün 3.3 kişi/hane olduğu üzerinden değerlendirme yapılmıştır.

Hane büyüklüğünün mesken m2'si olarak yapılan değerlendirmede , ülkemizde ortalama mesken büyüklüğü konusunda yapılan araştırma ve çalışmalar irdelenmiş ve ülkemiz mesken büyüklüğünün 100 m2 ile 150 m2 arasında yoğunluk kazandığı , Ülkemizin konut üreten kamu ve özel sektör firmalarının yaptığı araştırmalar , gayrimenkul sektörünün ve finans sektörünün konut-kredi ilişkisi bağlanmında üretilen ve satılan konut ilişkisi yönüyle yaptığı değerlendirmeler neticesinde de ülkemizde konut talep büyüklüğünün 125 m2 ile 150 m2 arasında çok büyük yoğunluk kazandığı tespit edilmiştir.

Bu çerçevede Kötekli Mahallesi'nin mevcut ve öneri imar planı nüfusları , halen yaygın olarak kullanılan Hanede yaşayan kişi ve Hane Büyüklüğü esasına dayalı nüfus hesap yöntemleri incelenmiş ve **Tablo 1**'de mevcut ve öneri plan nüfus hesap ayrıntıları sunulmuştur.

| ANTALYA BÜYÜKŞEHİR AKSU BELEDİYESİ | | | | |
|---|------------------------------------|----------------------------------|--|-------|
| KÖTEKLİ MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU | | | | |
| NÜFUS HESAPLARI TABLOSU | | | | |
| MEVCUT DURUM | | ÖNERİ DURUM | | |
| HANE HALKI ORTALAMASI = 3.3 Kişi/hane | MEVCUT PLAN TİA = 244.200 m2 NÜFUS | ONAYLI PLAN TİA =366.000m2 NÜFUS | İTİRAZ SONRASI YENİ PLAN TİA =366.000 m2 NÜFUS | ARTIŞ |
| HANE BÜYÜKLÜĞÜ m2'si | | | | |
| 100 m2 | 8059 | 12078 | 12078 | 4019 |
| 125 m2 | 6647 | 9662 | 9662 | 3015 |
| 150 m2 | 5372 | 8052 | 8052 | 3680 |

TABLO 1

Planlama alanında hane büyüklüğü m2'si üzerine yapılan değerlendirmeler neticesinde mevcut plan nüfusunun 100 m2/hanede 8059 kişi , 150 m2/hanede 5372 kişi olabileceği , öneri plan nüfusunun da 100 m2/hanede 12078 kişi , 150 m2/hanede 8052 kişi olabileceği , bu bağlamda ülkemiz standartlarında hane ve hanede yaşayan kişi ortalamasına göre öneri plan nüfusunun **8052** kişi olabileceği değerlendirilmektedir.

Planlama alanında öneri planın farklı Hane büyüklükleri üzerinden yapılan nüfus hesabında ortaya çıkan ilave nüfusun ve toplam plan nüfusunun (8052 kişi) ihtiyacı olan Kentsel ve Sosyal Altyapı Alanlarına ilişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunda belirtilen Asgari alanlara uygun olduğu değerlendirilmektedir.

Planlama alanında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında ,1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ayrıntısında da plan güncellenmiş , Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği mekânsal kullanım tanımları ve esasları çerçevesinde alan kullanımları ve büyüklükleri düzenlenmiştir.

Bölgenin dağınık bir kırsal yerleşim dokusuna sahip olması nedeniyle de dağınık bir nüfus dağılımı görülmektedir.

Planlama alanının yakın bölgesinde Aksu ilçesinin okullar bölgesi olarak tanımlanan bölgesinde çok sayıda ortaokul ve lise yer almakta , yine çok yakında İlçe Devlet Hastanesi için çok büyük alan ayrılmış bulunmaktadır.

Planlama alanında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ek-2 Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunda belirtilen nüfus ve alan şartları sağlanmıştır.

Kötekli Mahallesi gerek ortaokul gerekse Lise bakımından okullar bölgesi hizmet alanı içerisinde kalmakla birlikte planlama alanında da Kötekli mahallesi kısmında Anaokulu , İlkokul , Ortaokul ve Lise alanı ile ayrıca Tahtabelen kısmında İlkokul ve Ortaokul alanları önerilmiştir.

Planlama alanında mevcut 2 küçük mahalle camisi bulunmakta olup , bu cami mevcut sınıryla korunmuş ilave olarak Kötekli Mahallesinde yeni bir cami alanı daha ayrılmıştır.

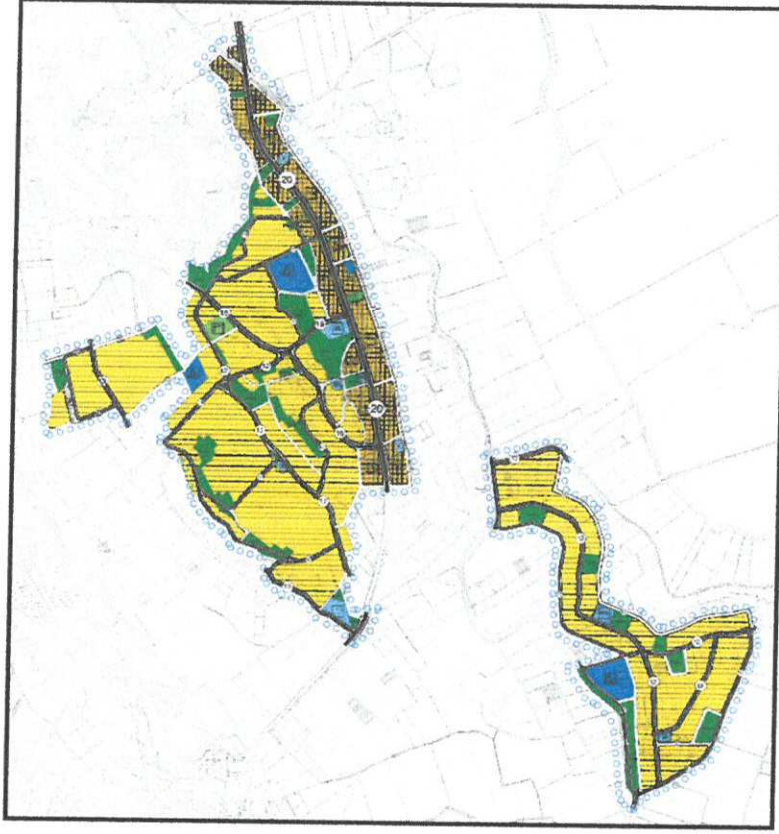
Sağlık Bakanlığı tarafından sağlık hizmetlerinin kademeli olarak verilmesi kapsamında , Hacıaliler Mahallesi için hizmet verecek ilk kademe sağlık tesisleri olan Aile Sağlığı Merkezleri için imar planında Sağlık Tesis Alanı bırakma şartı bulunmamakla birlikte , planlama alanında Sağlık Tesis Alanı da ayrılmıştır.

Planlama alanında kişi başına düşen yeşil alan büyüklüğü en büyük hane büyüklüğü üzerinden yapılan nüfusun bile ihtiyacını karşılayacak yeterliliktedir.(100.545m²)

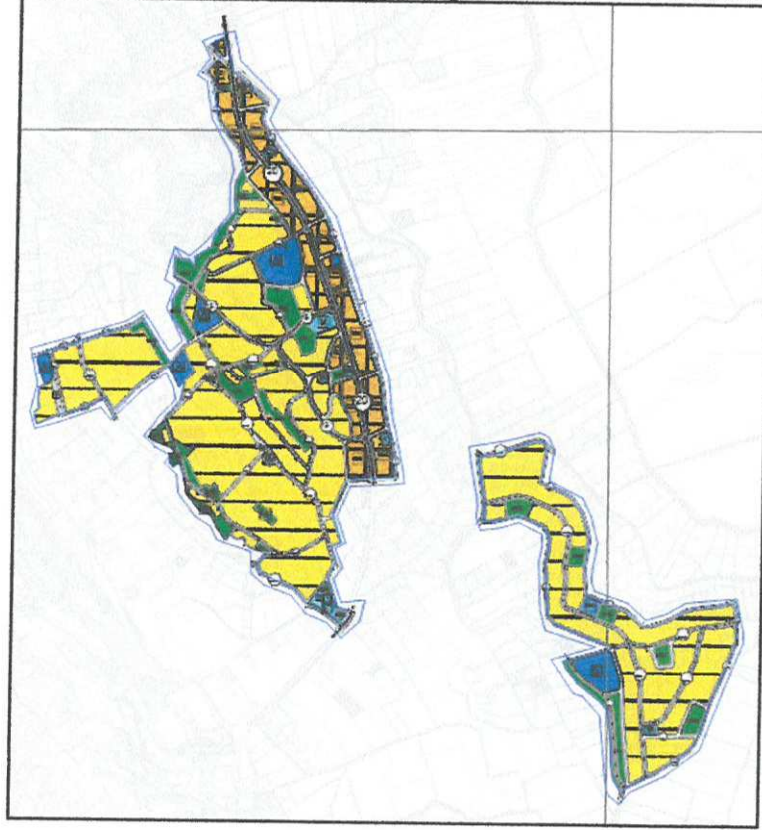
Planlama alanında ayrıca Resmi Kurum Alanı , Kültürel Tesis Alanı , Belediye Hizmet Alanı olarak da Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tanımlanan alanlar ayrılmıştır.



Resim 2: Kötekli Mahallesi Eğitim ve Sağlık Alanları Analizi (Ölçeksiz)



Plan 6: İtiraz öncesi onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu görünümü



Plan 6: İtiraz sonrası yeniden düzenlene 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu görünümü

KENTSEL VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU
(Tablodaki değerler tasarlanan 1/1000 ölçekli plandan alınmıştır.)

| ANTALYA BÜYÜKŞEHİR AKSU BELEDİYESİ KÖTEKLİ MAHALLESİ VE TAHTABELEN MEVKİİ KENTSEL VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI TABLOSU | | | | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------|----------------|
| ALAN ADI | MEVCUT PLAN | | ÖNERİ PLANLAR | |
| | MEVCUT PLANDA ALANLAR | ONAYLI PLANDA ALANLAR | İTİRAZ SONRASI HAZIRLANAN PLANLAR | |
| KONUT-TİC ALANLARI | | | | |
| KONUT (E=0.60) | 356,049 | 523,755 | | 523,297 |
| KONUT (E=0.10) | 293,977 | | | |
| KONUT TIC. (E=0.60) | | 115,600 | | 116,493 |
| YOL BOYU TİCARET | 5,619 | | | |
| TOPLAM | 655,645 | 639,355 | | 639,790 |
| EĞİTİM ALANLARI | | | | |
| ANAOKULU (0.60) 1 ad. | | | | 3,254 |
| İLKOKUL (1.60) 2 ad. | 16,422 | 5,118 | | 9,127 |
| ORTAOKUL (1.60) 2 ad. | 5,149 | 10,834 | | 11,855 |
| LİSE ALANI (2.0) 1ad. | | 11,799 | | 15,457 |
| TOPLAM | 21,571 | 27,751 | | 39,693 |
| KAMU ALANLARI | | | | |
| BHA (PAZAR YERİ) | 3,208 | 3,198 | | 3,198 |
| RESMİ KURUM | 5,686 | | | |
| SOSYAL TESİS | | 924 | | 924 |
| KÜLTÜREL TESİS (1.0) | | 998 | | 998 |
| SAĞLIK TESİSİ (1.60) | | 988 | | 988 |
| PARK (10.0) | 53,840 | 97,105 | | 90,079 |
| CAMI (0.75) | 3,002 | 7,429 | | 7,429 |
| AKARYAKIT LPG | 3,360 | | | |
| TRAFO | 321 | 408 | | 769 |
| BTA | 740 | | | |
| GÜNÜBİRLİK | | | | 961 |
| PASIF YESİL | | 2,686 | | 2,686 |
| SPOR | | 4,324 | | |
| YURT ALANI | 4,121 | 4,091 | | 4,091 |
| TOPLAM | 74,277 | 122,150 | | 112,122 |
| ULAŞIM | | | | |
| YOL | 235,716 | 261,351 | | 276,912 |
| SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI TOPLAMI | 331,564 | 411,253 | | 428,726 |

5.PLAN NOTLARI

1-Ticaret+Konut Alanlarında (TICK) tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla ticaret+konut kullanımlarından sadece birisi veya ikisinin birlikte yer aldığı alanlardır.

Bu alanda ne kadarının konut kullanımına ayrılacağı Uygulama İmar Planında belirlenecektir. (1/1000 ölçekli planda yalnızca zemin kat ticaret olarak 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.

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

**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR AKSU BELEDİYESİ
KÖTEKLİ MAHALLESİ VE TAHTABELEN MEVKİİ
KENTSEL VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI TABLOSU**

| MEVCUT PLAN | | ÖNERİ PLANLAR | | DONATI STANDARTI |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| ALAN ADI | MEVCUT PLANDA ALANLAR | ONAYLI PLANDA ALANLAR | İTİRAZ SONRASI HAZIRLANAN PLANLAR | 8052 Kişi için ASGARİ ALAN |
| KONUT-TİC ALANLARI | | | | |
| KONUT (E=0.60) | 356,049 | 523,755 | 523,297 | |
| KONUT (E=0.10) | 293,977 | | | |
| KONUT TİC. (E=0.60) | | 115,600 | 116,493 | |
| YOL BOYU TİCARET | 5,619 | | | |
| TOPLAM | 655,645 | 639,355 | 639,790 | |
| EĞİTİM ALANLARI | | | | |
| ANAOKULU (0.60) 1 ad. | | | 3,254 | 4,831 |
| İLKOKUL (1.60) 2 ad. | 16,422 | 5,118 | 9,127 | 12,883 |
| ORTAOKUL (1.60) 2 ad. | 5,149 | 10,834 | 11,855 | 12,883 |
| LİSE ALANI (2.0) 1ad. | | 11,799 | 15,457 | 16,104 |
| TOPLAM | 21,571 | 27,751 | 39,693 | |
| KAMU ALANLARI | | | | |
| BHA (PAZAR YERİ) | 3,208 | 3,198 | 3,198 | |
| RESMİ KURUM | 5,686 | | | |
| SOSYAL TESİS | | 924 | 924 | |
| KÜLTÜREL TESİS (1.0) | | 998 | 998 | 8,052 |
| SAĞLIK TESİSİ (1.60) | | 988 | 988 | 12,883 |
| PARK (10.0) | 53,840 | 97,105 | 90,079 | 80,520 |
| CAMI (0.75) | 3,002 | 7,429 | 7,429 | 6,039 |
| AKARYAKIT LPG | 3,360 | | | |
| TRAFO | 321 | 408 | 769 | |
| BTA | 740 | | | |
| GÜNÜBİRLİK | | | 961 | |
| PASIF YESİL | | 2,686 | 2,686 | |
| SPOR | | 4,324 | | |
| YURT ALANI | 4,121 | 4,091 | 4,091 | |
| TOPLAM | 74,277 | 122,150 | 112,122 | |
| ULAŞIM | | | | |
| YOL | 235,716 | 261,351 | 276,912 | |
| SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI TOPLAMI | | | | |
| | 331,564 | 411,253 | 428,726 | |

DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ORANI % 39.90

KAMU ORTAKLIK PAYI ORANI % 1.02



T.C.
ANTALYA AKSU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : 18761410 - 314.01.05 - 39 / E.167
Konu : İtiraz Değerlendirmeleri Hk.

10.01.2017

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı –Planlama Şube Müdürlüğü

4

İlçemiz Tahtabelen ve Belenkötekli bölgesine ilişkin 10.10.2016 tarih ve 1060 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onanan 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planına askı sürecinde yapılan itirazların değerlendirilmesi kapsamında yeniden düzenlenen nazım imar planı dosyası yazımız ekinde tarafınıza gönderilmekte olup, değerlendirilmesi hususunda; Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Nevzat BOZARSLAN
Başkan a.
Belediye Başkan Yrd.
e-İmza

Ek : 1 takım dosya

Eleri teslim aldım

lm

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama URL : <http://ebelediye.aksu.bel.tr/webportal/webportal/ebvidkontrol.php?ebvid=272714-MT13NTczNDU1OA==>

AKSU BELEDİYE BASKANLIĞI
Tel: 0(242)-426 30 49 Fax: 0(242)-426 30 82
www.aksu.bel.tr - EBYS Evrak No : 272714

İrtibat : İ.KILIÇ
Tel:
ikilic@aksu.bel.tr

