



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:21.02.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	AKSU BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 05.02.2018 tarihli toplantısında gündemin 108. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Aksu Belediye Meclisinin 03.01.2018 tarihli ve 5 sayılı kararı ile uygun bulunan, Çalkaya Mahallesi sınırları içerisinde, Tahtabelen ve Kötekli Mevkiilerinin bir kısmını kapsayan alana ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Aksu Belediye Meclisinin 03.01.2018 tarihli ve 5 sayılı kararı ile uygun bulunan, Çalkaya Mahallesi sınırları içerisinde, Tahtabelen ve Kötekli Mevkiilerinin bir kısmını kapsayan alana ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.02.2017 tarihli ve 96 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
AKSU BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Belediye Başkanı : Halil ŞAHİN Divan Katibi : Hüseyin DEMİRKAPLAN Divan Katibi : Özay KARABULUT	Karar Tarihi
		03-01-2018
		Celse No
		1
		Karar No
		5
		Eki
Özü :	Çalkaya Mahallesinde Kötekli ve Tahtabelen Mevkiilerinin bir kısmını kapsayan alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Antalya Büyükşehir Belediyesinin 06.02.2017 Tarih ve 96 Sayılı Meclis kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu İmar Komisyonundan geldiği şekliyle oy birliği ile kabul edildi.	
Dairesi :	Plan ve Proje Müdürlüğü	Evrak Ta.ve No : 19-12-2017 2017/1176

Aksu Belediye Meclisi 2018 dönemi 1.Toplantısının 1. birleşiminin 1. oturumu 03-01-2018 Çarşamba günü saat 10:00' da yaptığı Olağan toplantısında alınan 2018-5 sayılı karardır.

KONU:

Gündemin 5. maddesinde yer alan; "Antalya İli, Aksu İlçesi, Çalkaya Mahallesi Kötekli ile Tahtabelen Mevkiilerinin bir kısmını kapsayan alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 06.02.2017 tarih ve 96 sayılı Meclis kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu Çalkaya Mahallesi Kötekli ile Tahtabelen Mevkiilerinin bir kısmını kapsayan alanda onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile ilgili Belediyemiz İmar Komisyonunun 14.12.2017 tarihli kararı ekte sunulmuş olup, Mecliste görüşülmesi hususunda; gereğini bilgilerinize arz ederim." değerli Plan ve Proje Müdürlüğünün 19.12.2017 tarihli ve 1176 sayılı yazısı ekinde bulunan 14.12.2017 tarihli İmar Komisyonu Raporu.

KOMİSYON RAPORU

"Aksu İlçesi, Çalkaya Mahallesi Kötekli ile Tahtabelen Mevkiilerinin bir kısmını kapsayan alanda, İller Bankası tarafından hazırlanan ve Mülga Çalkaya Belediye Meclisi tarafından 1991 yılında onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları bulunmakta olup, Kötekli Mahallesindeki bir kısım alanların söz konusu imar planlarının parselasyon uygulaması yapılmış, geri kalan kısımlarda ise imar uygulaması yapılmamıştır. 1991 yılı onaylı imar planları bulunan alana ilişkin günümüzün gelişen ve değişen şartları çerçevesinde Revizyon çalışması gündeme gelmiştir.Söz konusu alanın ve plan bütünlüğü içerisinde ilave olarak Kötekli ile Tahtabelen Mevkiilerinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Antalya Büyükşehir Belediyesinin 06.02.2017 tarih ve 96 sayılı Meclis kararı ile onanmıştır. Onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Revizyonuna uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun komisyonumuzca **UYGUN** olduğu kanaatine varılmıştır. Meclisimizin takdirlerine sunulmuştur." Hamza DENİZ, Bilal DURMUŞ, Mehmet SAPMAZ, Hakkı AY ve Yusuf KUMBUL imzalı komisyon raporu.

Konu görüşmeye açıldı, yapılan müzakereler sonucunda İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oylamaya sunuldu ve işaretle yapılan oylama sonunda;

OYLAMA :

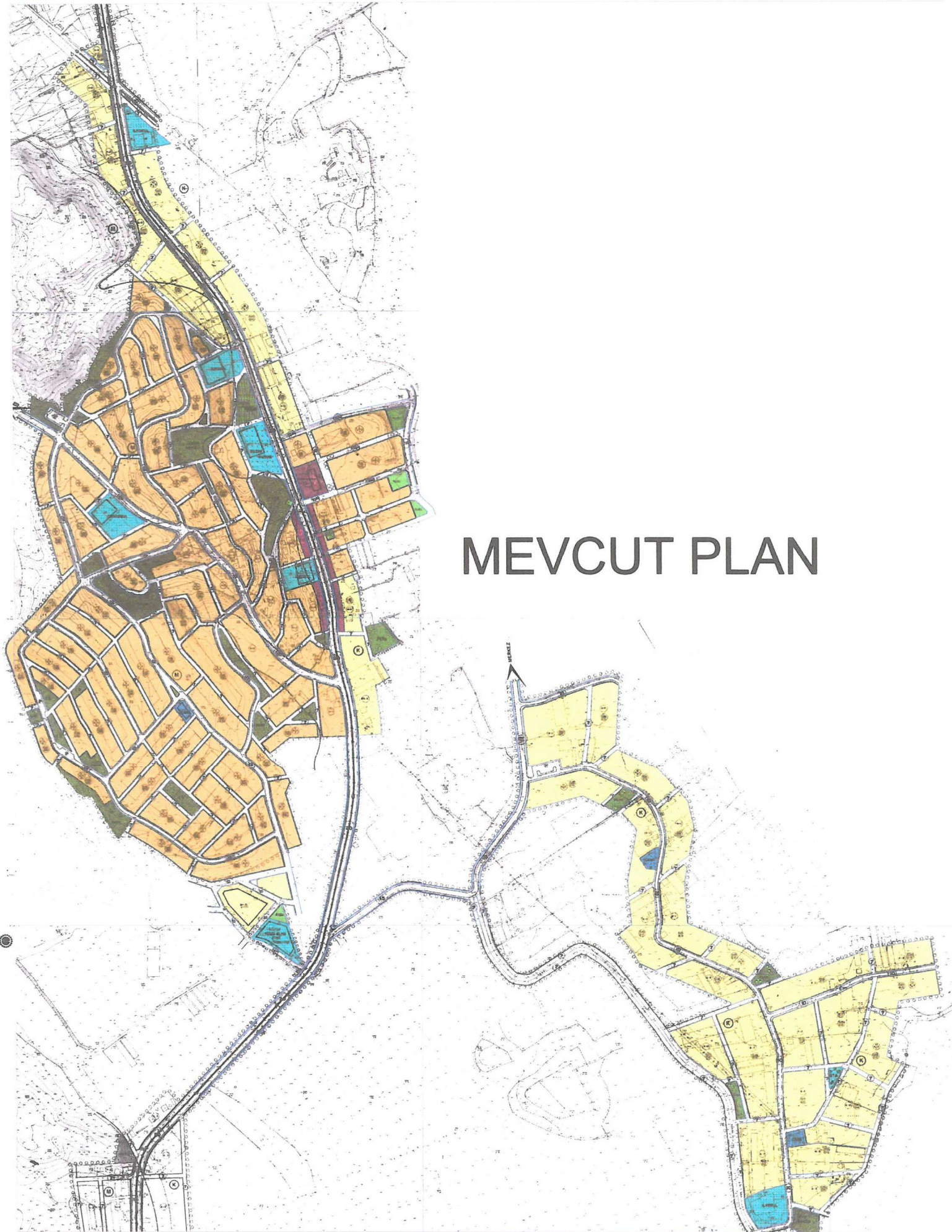
Tüm Meclis Üyeleri kabul oyu kullandı.

KARAR: Çalkaya Mahallesinde Kötekli ve Tahtabelen Mevkiilerinin bir kısmını kapsayan alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Antalya Büyükşehir Belediyesinin 06.02.2017 Tarih ve 96 Sayılı Meclis kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu İmar Komisyonundan geldiği şekliyle oy birliği ile kabul edildi.

Halil ŞAHİN
Belediye Başkanı

Hüseyin DEMİRKAPLAN
Divan Katibi

Özay KARABULUT
Divan Katibi



MEVCUT PLAN

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ AKSU İLÇE BELEDİYESİ

ÇALKAYA MAHALLESİ KÖTEKLİ VE TAHTABELEN MEVKİİLERİ

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Antalya Büyükşehir , Aksu Belediyesinde , Çalkaya Mahallesi Kötekli yerleşim alanının bir kısmı ile Tahtabelen Mevkiindeki bir kısım alanda , 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-4C, O25-B-08A-3D, O25-B-08D-1-A, O25-B-08D-1B, O25-B-08D-1C, O25-B-08D-1D, O25-B-08D-2A, O25-B-08D-2C, O25-B-08D-2D, O25-B-08D-3A, O25-B-08D-3B, O25-B-08C-4A numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftalarına giren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.



Resim 1: Hava fotoğrafı

A

2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ , AMAÇ KAPSAM VE GEREKÇESİ

Planlama alanı , Çalkaya Mahallesi K teklı yerleşim alanının bir kısmı ile Tahtabelen Mevkiindeki bir kısım alanı kapsamaktadır.

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

K teklı Mevkiisinin bir kısım alanların İmar planlarının imar uygulaması (parselasyonu) yapılmış olup , geri kalan kısımlarda imar uygulaması yapılmamıştır.

 alkaya 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 , K teklı Mahallesi yerleşim alanının bir kısmı ile Tahtabelen Mevkiindeki bir kısım alan yapılaşma baskısının en yoğun hissedildiğı alandır.

Hazırlanan 1/5000  l ekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile;

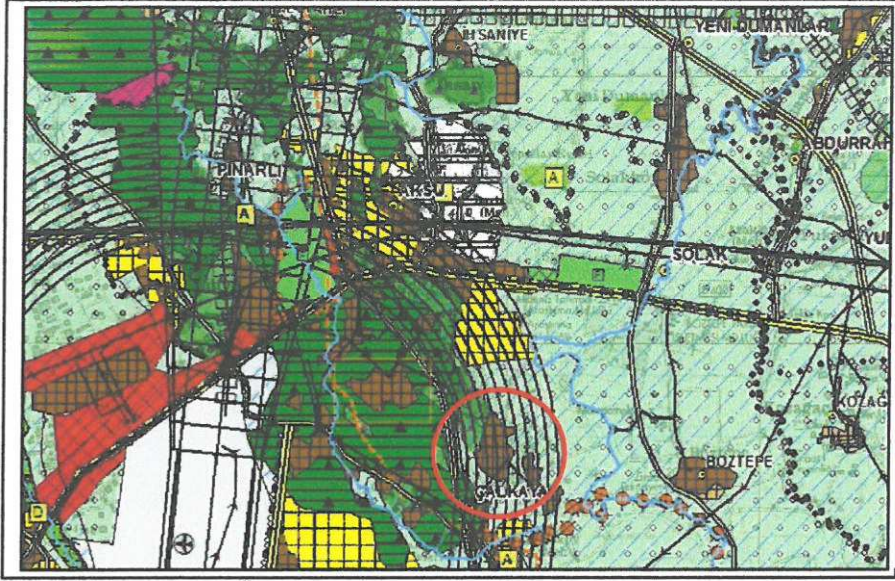
- ❖ Mevcut ve potansiyel doğ l kaynakların koruma kullanma dengesi gözetilerek değ rlendirilmesi,
- ❖ Donatı alanlarının (okul, cami, teknik altyapı) halihazır duruma uygun olarak yerleşilebilir duruma getirilmesi,
- ❖ Ulaşım ağında zemindeki mevcut yollar ile uyumsuzluğun giderilmesi,
- ❖ Bölgenin konumu gözetilerek kentsel-kırsal alan geçişleri, buna bağlı reel gereksinimler gözetilerek bölgeye  zg n yapılanma koşullarının belirlenmesi, amaçlanmaktadır.

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

3.1. 1/100.000  l ekli  evre Düzeni Planı

Planlama alanı , 27/08/2015 tarihinde  evre ve şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000  l ekli  evre Düzeni Planında Kentsel yerleşik alan olarak öngörülmüştür.

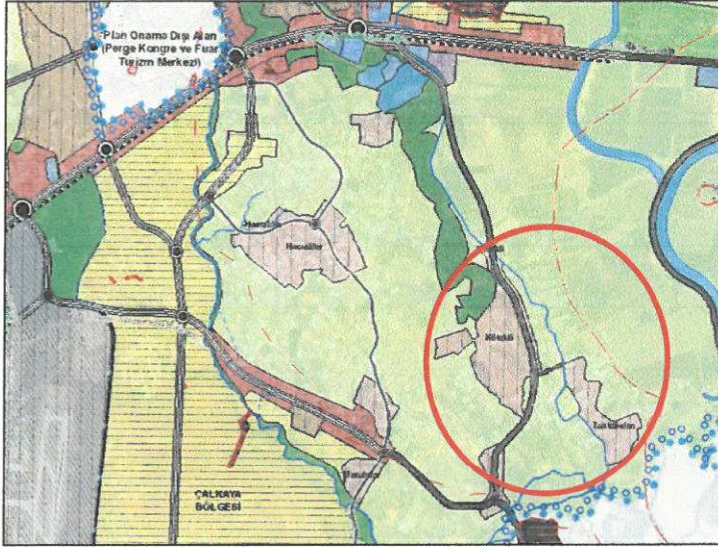
A



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 , Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.

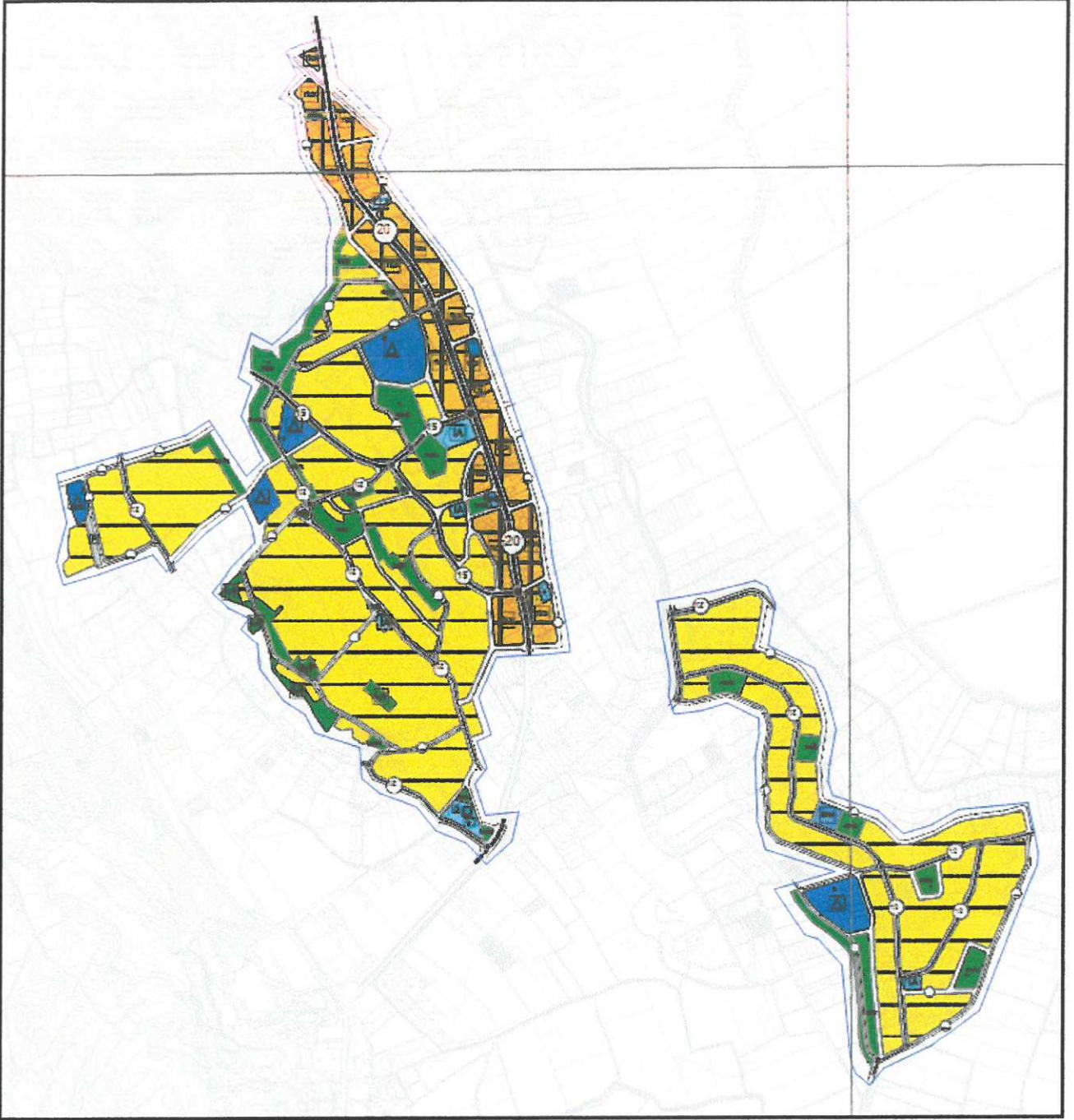


Plan 2: Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

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 bulunmaktaydı, ayrıca bu alanın Antalya Büyükşehir Belediyesince 10.04.2017 Tarih Ve 297 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile de son olarak onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu bulunmaktadır

Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Gelişme Konut Alanları ile Ticaret-Konut Alanları ve Kentsel Donatı Alanları yer almaktadır.

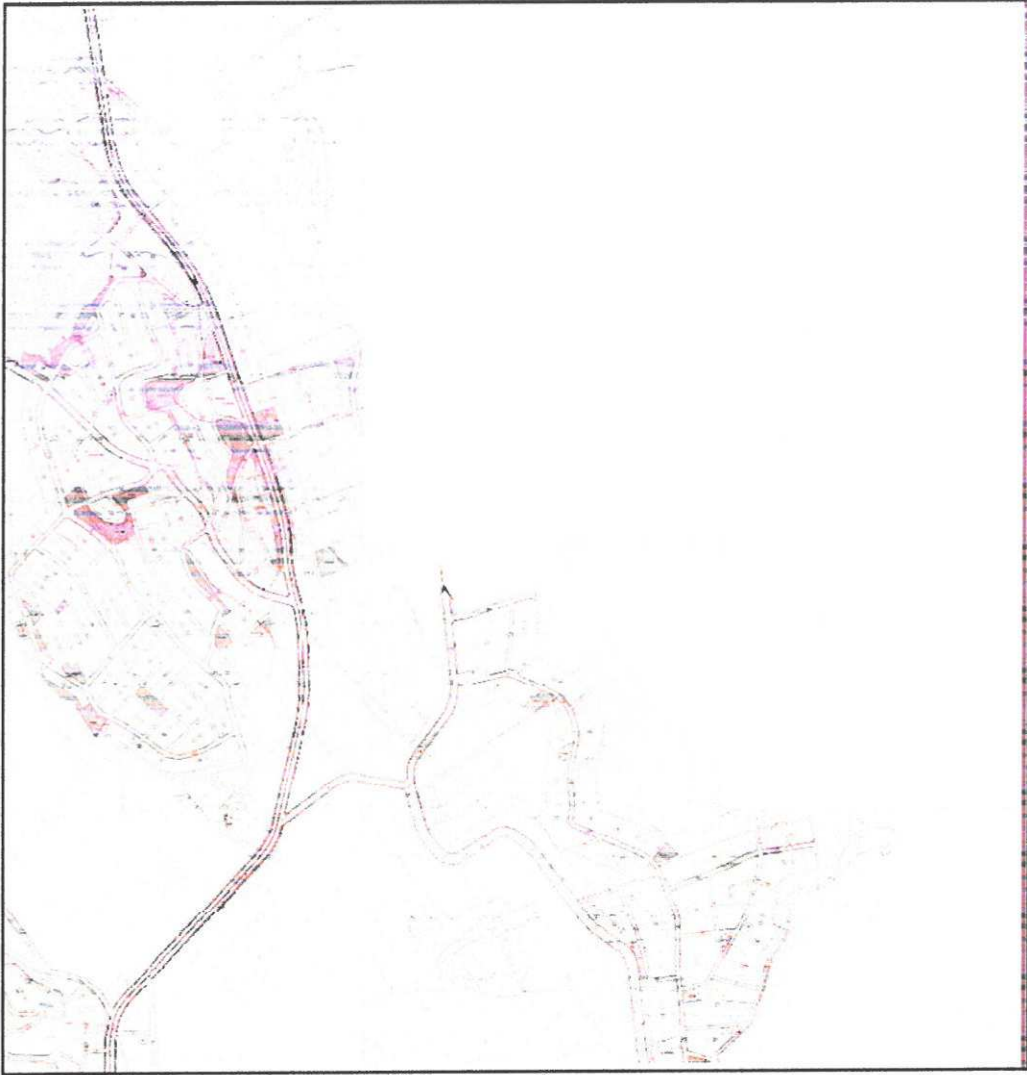


Plan 3: Planlama Alanı Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama 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.

2



Plan 4: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4.ÖNERİ PLAN KARARLARI

4.1. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

a.Gelişme Konut Alanları

Planlama alanı , 1/25000 Ölçekli Antalya Nazım İmar Planında , Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.

Nazım İmar Planı Revizyonunda , 1991 yılında İller Bankası tarafından onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama 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 Konut Alanında kalması ve bölgenin potansiyeli göz önünde bulundurularak Gelişme Konut Alanının tamamında Emsal=0.60 olarak belirlenmiştir.

7

Planlama alanında İller Bankasınca onaylı imar planları dışında geçmişten günümüze kurum görüşleri alınarak onaylanmış planlardan Kötekli Mevkiinin 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 Mevkiinden 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 Mevkii 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 Mevkii 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 sosyal 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 Mevkiilerinde mevcut ve plandaki küçük cami alanları yer almakta olup , bu alanlar etrafıyla birlikte korunmuştur. Ayrıca alan büyüklüğü yeterli ilave olarak Kötekli ve Tahtabelen Mevkiinde 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 5 m , 7 m ve 10 m yaya yolları şeklinde düzenlenmiştir.

A

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 Büyüklüğünün 3.3 kişi/hane olduğu üzerinden değerlendirme yapılmıştır.

Ülkemizin konut üreten kamu ve özel sektör firmalarının yaptığı araştırmalar , gayrimenkul sektörünün ve finans sektörünün konut-kredi ilişkisi bağlamında , üretilen ve satılan konut ilişkisi yönüyle yaptığı değerlendirmeler neticesinde de ülkemizde konut talep büyüklüğünün 125 m2 ila 150 m2 arasında çok büyük yoğunluk kazandığı tespit edilmiştir.

Planlama alanında hane büyüklüğü m2'si üzerine yapılan değerlendirmeler neticesinde mevcut plan nüfusunun hanedeki kişi sayısının 3.3 kabulü ve 150 m2/hanede 5372 kişi olabileceği , Revizyon plan nüfusunun da aynı sabitlerle yapılan hesabında , ülkemiz standartlarında hane ve hanede yaşayan kişi ortalamasına göre öneri plan nüfusunun 8052 kişi olabileceği değerlendirilmektedir.

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

Planlama alanında 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 ilişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunda belirtilen nüfus ve alan şartları sağlanmıştır.

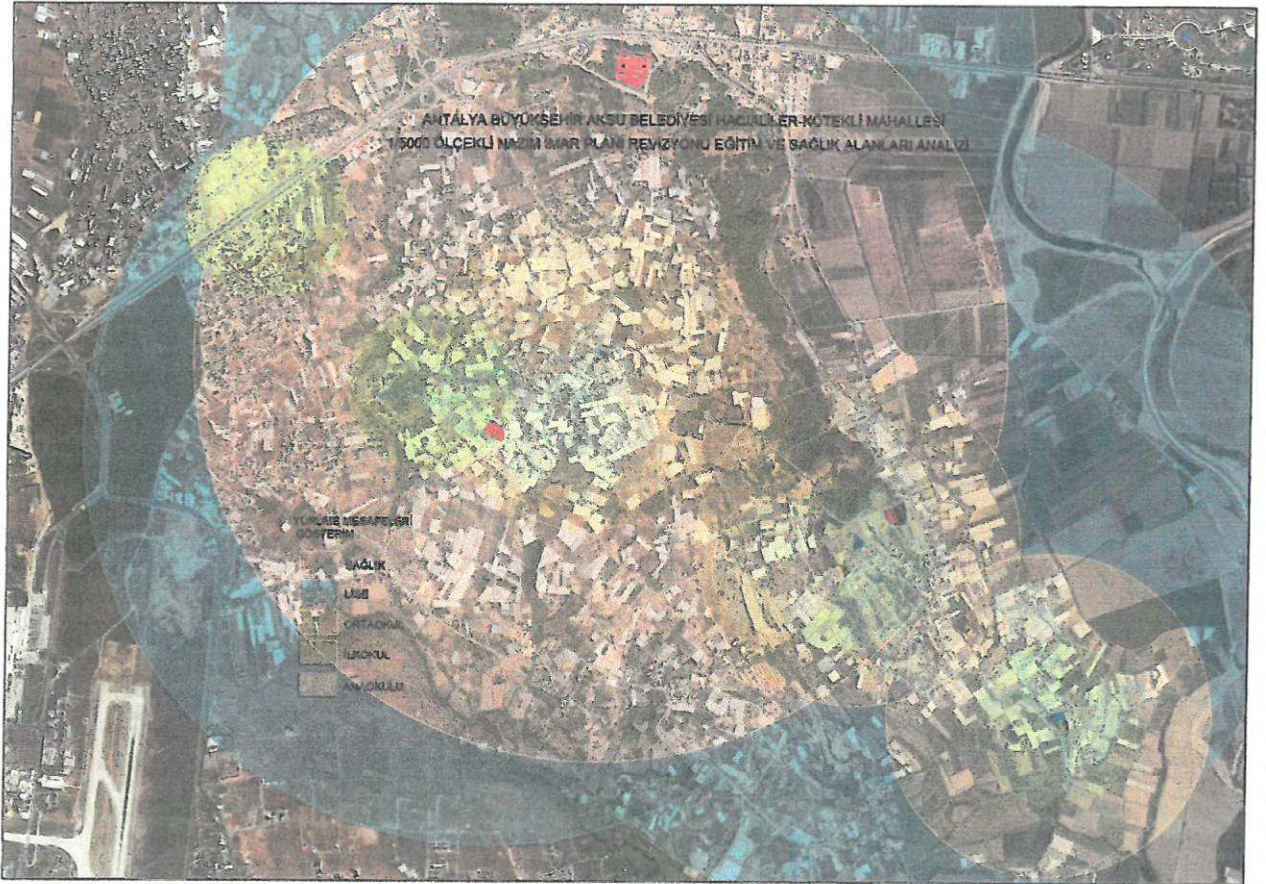
Kötekli Mevkiinde gerek ortaokul gerekse Lise bakımından okullar bölgesi hizmet alanı içerisinde kalmakla birlikte planlama alanında da Kötekli mevki kısmında Anaokulu , İlkokul , Ortaokul ve Lise alanı ile ayrıca Tahtabelen kısmında İlkokul ve Ortaokul alanları önerilmiştir.

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

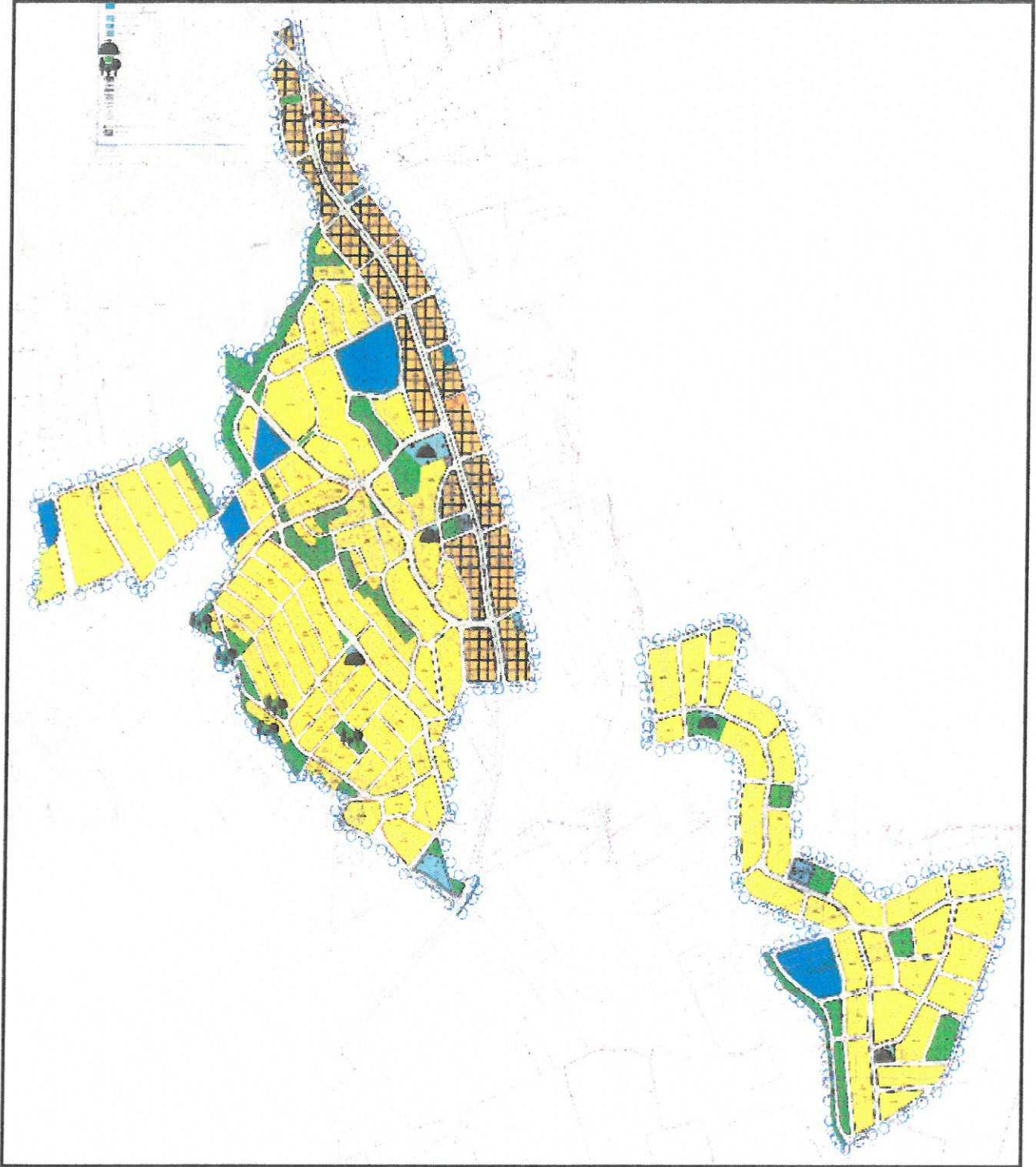
Sağlık Bakanlığı tarafından sağlık hizmetlerinin kademeli olarak verilmesi kapsamında , Kötekli Mevkii için hizmet verecek ilk kademe sağlık tesisleri olan Aile Sağlığı Merkezleri için imar planında Sağlık Tesis Alanı bırakma şartı bulunmamakla birlikte , planlama alanında Sağlık Tesis Alanı da ayrılmıştır.

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

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



Analiz1: Kötekli Mevkii Eğitim ve Sağlık Alanları Analizi (Ölçeksiz)



Plan 5: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu görünümü

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

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR AKSU BELEDİYESİ		
ÇALKAYA MAHALLESİ		
KÖTEKLİ MEVKİİ VE TAHTABELEN MEVKİİ		
KENTSEL VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI TABLOSU		
	MEVCUT PLAN	ÖNERİ PLAN
ALAN ADI	MEVCUT PLAN	REVİZYON PLAN
KONUT-TİC ALANLARI		
KONUT (E=0.60)	356,049	520,367
KONUT (E=0.10)	293,977	
KONUT TİC. (E=0.60)		116,542
YOL BOYU TİCARET	5,619	
TOPLAM	655,645	636,909
EĞİTİM ALANLARI		
ANAOKULU (0.60) 1 ad.		3,254
İLKOKUL (1.60) 2 ad.	16,422	9,127
ORTAOKUL (1.60) 2 ad.	5,149	11,855
LİSE ALANI (2.0) 1ad.		15,468
TOPLAM	21,571	39,704
KAMU ALANLARI		
BHA	3,208	3,198
RESMİ KURUM	5,686	
SOSYAL TESİS		924
KÜLTÜREL TESİS (1.0)		998
SAĞLIK TESİSİ (1.60)		988
PARK (10.0)	53,840	79,456
REKREASYON ALANI		9,873
CAMI (0.75)	3,002	8,439
AKARYAKIT LPG	3,360	
TRAFO	321	2006
BTA	740	
GÜNÜBİRLİK		961
PASIF YESİL		2,890
SPOR		
YURT ALANI	4,121	4,091
TOPLAM	74,277	113,824
ULAŞIM		
YOL	235,716	275,604
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI TOPLAMI	331,564	429,132

5. PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER:

1.1. Bu plan , "Plan Hükümleri" ve "Plan Açıklama Raporu" ile bir bütündür.

1.2. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda 3194 Sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri ile konumu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlar geçerlidir.

1.3. Planlama alanı içerisinde sağlıklı barınma şartlarının sağlanması, atıkların usulüne ve tekniğine uygun bertaraf edilmesi, sağlıklı içme ve kullanma suyu temini, her türlü atık su ile içme ve kullanma suyu altyapısının oluşturulması, insan sağlığına zarar veren unsurların ortadan kaldırılması gibi hususlarda ilgili idarelerce gerekli tedbirlerin alınması zorunludur.

1.4. Su kaynakları 2872 sayılı Çevre Kanunu ve Antalya Su ve Atık Su İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

1.5. Çatı katlar;

Binalarda çatı yapılması zorunludur.

- Çatı aralarında bağımsız bölüm yapılmamak, son kattaki bağımsız bölümlerle direkt bağlantılı olmak şartı ile piyesler yapılabilir. Bu alanlar emsale dahildir.

Çatı Piyesi; Çatı eğimi içerisinde, çatı arasında kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait, ait olduğu bağımsız bölümün sınırlarını aşmayan ve bu bölümle içeriden irtibatı yapılan mekânlardır. Bağımsız bölüm sayısına uygun olarak sağlanması gereken mekanik ve teknik ihtiyaçların (güneş enerjisi panelleri, uydu antenleri, ısıtma- soğutma sistemleri vb.) yer ve boyutları mekanik projesinde gösterildiği şekliyle mimari projesinde de gösterilerek gerekli ortak teras alanı ayrıldıktan sonra kalan alanlarda çatı arası piyesi uygulaması yapılabilir.

- Gün Isı Sistemi: Eğitimli çatılarda günışı kollektörlerinin montajında, çatı eğimine uyulması gerekmektedir. Günışı taşıyıcı konstrüksiyonu ve tanklarının renginin bina rengi ile uyumlu olması zorunludur. Günışların yerleri ve taşıyıcı konstrüksiyonları mimari projede çatı planında projelendirilecektir.

- TV Antenleri: Antenler çatıda merdiven yada asansör makine dairesi üzerinden monte edilecektir.

1.6. Kentsel mekanların düzenlemesinde engellilerle ilgili her türlü yasal mevzuat ve standartlara uyulacaktır.

1.7. Planlama alanı içerisinde enerji nakil hatları, PTT hatları vb. yerleşimin görünümünü olumsuz etkileyebilecek hatların yer altında planlanması esastır.

1.8. Bodrum katlar;

- Bodrum katların zemin kat oturma alanı izdüşümü altında düzenlenmesi esastır.

- Bu katlara yol cephesinden giriş düzenlenemez.

- Bina bodrum katlarında üst katlardaki konut kullanımında yer alan bağımsız bölümlerinin, kendi özel mülkleri olan veya ortak kullanılan depoları, odunlukları, kömürlükleri, sığınak, kalorifer dairesi ve bunun gibi kullanımların bina bodrum katına yapılması zorunludur.

- Bodrum kat net iç yüksekliği konutlarda maksimum (4,00) metredir.

- Bodrum katlar iskan edilemez.

1.9. Planlama alanında 18. Madde uygulaması ile oluşmuş ancak yol genişlemesinden dolayı alanı küçülen parsellerde emsal hesabı brüt parsel alanına göre yapılır. Emsalin brüt alandan belirlenmesi halinde kamuya ayrılan alanların bedelsiz terk edilmesi şarttır. Yola rastlayan kısımları bedelsiz terk edilmeyen alanlarda parselin brüt alanı üzerinden emsal hesabı yapılarak ruhsat düzenlenemez.

2. YAPI YÜKSEKLİKLERİ

2.1. Planda 'Yençok' olarak belirlenen kat adedinden daha az katlı yapı yapılmak istenilmesi durumunda, hazırlanacak teknik projelerin yeterliliğine göre inşaat ruhsatı vermeye Belediyesi yetkilidir.

2.2. Bir parselde, plan ile belirlenen 'Yençok' değeri ile yapılaşma yapılmak istenmesi halinde bina cephesi ilgili mevzuatlara göre yetersiz kalır ise bu parselde minimum bina cephesi değeri dikkate alınarak kat yüksekliği belirlenir.

2.3. 2000m² ve üzeri parsel veya adalarda emsali aşmamak, mania planı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer kanun ve yönetmeliklere uymak şartı ile "Yençok=6 kat" yapılabilir.

2.4. Bu plandan önce onaylı planlara göre ruhsat almış yapılara yıkılıp yapılmadıkça bu plana göre ilave kat ruhsatı verilemez. Binanın yıkılmadan kat adedinin artırılması veya tadilat yapılmasının istenmesi durumunda yapının ruhsat aldığı tarihte geçerli olan imar planı koşullarına uygun olarak işlem yapılabilir.

2.5. Plan üzerinde belirlenen 'Yençok' değeri kat yüksekliği 3 metre esas alınarak belirlenmiştir. Kat yüksekliğinin 3 metreden fazla yapılmak istenmesi durumunda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

3. KONUT ALANLARI

3.1. Konut alanlarında plan üzerinde gösterilen emsal ve yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

3.2. Konut alanlarının zemin ve bodrum katlarında ticaret yer alamaz. Ancak 15 metre ve üzeri yollardan cephe alan parsellerde zemin katlarda ticaret yer alabilir.

3.3. Plan ile belirlenen yapılaşma koşullarına uyulmak şartı ile bir parselde birden fazla yapı yapılabilir.

Bu alanlarda E=0.60 olup, Yençok=4 kat'tır.

4. TİCARET-KONUT ALANLARI

4.1. Ticaret-Konut alanlarında plan üzerinde gösterilen emsal ve yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

4.2. Bu alanlar tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla ticaret+konut kullanımlarından sadece birisi veya ikisinin birlikte yer aldığı alanlardır. Konut kullanımları alandaki parsellerin toplam emsalinin %75'ini aşamaz.

4.3. İsteğe bağlı olarak zemin katlar dışında üst katlarda konut kullanımı yer alabilir.

4.4. Otopark ihtiyacı kendi parseli içerisinde karşılanacaktır. Karşılanamaması durumunda Otopark Yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.

Bu alanlarda E=0.60 olup, Yençok=4 kat'tır.

5. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

5.1. Bu alanlar Aksu 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, muhtarlık binaları, günöbirlik sergi ve satış ünitelerini içeren faaliyetler yer alabilir.

Bu alanlarda $E=0.60$ olup , Yençok=4 kat'tır.

6. GÜNÖBİRLİK TESİS ALANLARI (G)

6.1. Bu alanlarda 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında tanımlanan üniteler ve "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak kamping ve konaklama üniteleri içermeyen sadece günlük ihtiyaçları karşılamaya yönelik duş, gölgelik, soyunma kabini, WC, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve benzeri tesisler yapılabilir.

Bu alanlarda $E= 0.20$

Tek kat yapılması halinde Yençok = 5.50 m

İki kat yapılması halinde Yençok = 7.50 m

7. EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI

7.1. 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 salonı gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtmek suretiyle ayrılan alanları (Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Mili Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.)

Eğitim tesisleri alanlarında , Milli Eğitim Bakanlığınca uygun görölen mimari proje ve vaziyet planı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Bu alanlarda $E=0.60$ olup , Yençok=4 kat'tır.

8. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

8.1. 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 belirtmek suretiyle ayrılan (Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır)

8.2.Sağlık tesisleri alanında , Sağlık Bakanlığınca uygun görölen mimari proje ve vaziyet planı doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda yöreye ve turistik tesislere hizmet verecek nitelikte sağlık tesisi ve helikopter pisti yapılabilir.

Bu alanlarda $E=0.60$ olup , Yençok=4 kat'tır.

9. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

9.1. Sosyal ve kültürel 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 , 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.

Bu alanlarda $E=0.60$ olup , Yençok=4 kat'tır

10. İBADET ALANLARI

10.1. Bu alanlar , İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

10.2. Yapılanma koşulları ilgili idaresince onaylı vaziyet planına göre belirlenecektir.

10.3. Bu alanlarda yapı yaklaşma mesafesi şartı aranmaz.

11. AÇIK ve YEŞİL ALANLAR

11.1. Park Alanları; Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye,

11.2. 1000 m2 ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dahil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m2'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi ile oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla trafo,

11.3. Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla kapalı otopark yapılabilir.

12. JEOLJİK ETÜD RAPORU

Jeolojik Etüd Raporu onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

13. Planlama alanında , planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği , Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve İlgili Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.

Saygılarımızla arz ederiz.

Okan ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1070

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

06.02.2017/96 BBMK 1/5000

17.01.2017/47 SAYILI YAZI ERİ PLAN

İTİRAZ SONRASI HAZIRLANAN PLAN

