



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:11.04.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	AKSU BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.11.2017 tarihli toplantısında gündemin 106. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Aksu Belediyesi sınırları içerisinde, Cihadiye ve Pınarlı Mahallelerinde 190 ha'lık alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Aksu Belediyesi sınırları içerisinde, Cihadiye ve Pınarlı Mahallelerinde 190 ha'lık alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı revizyonu Komisyonumuzca incelenmiş, Aksu Belediyesi'nin 06.04.2018 tarih ve E.2971 sayılı yazısı ile söz konusu plan revizyonu 2 etap halinde değerlendirilmesi talep edildiğinden yazı ekinde sunulan 1. Etap 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonunun 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

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Songül BAŞKAYA
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

İLK TEKLİF

4 092 000

4 091 500

571 266.99

25
05
TARIMSAL KARAKTERİ
KORUNACAK ALAN
D
15
20
O 21 22 23 24 25

4 091 261.16

571 500

573 000

4 091 260.11

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
AKSU İLÇE BELEDİYESİ
PINARLI MAHALLESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU
PLANLAMA SINIRLARI
PLAN ONAMA SINIRI

KONUT ALANLARI
GELİŞME KONUT ALANI (SEYREK YOĞUNLUK)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
TİCARET - KONUT ALANI

TİCARET ALANI

BHA BELEDİYE HİZMET ALANI

KHA KAMU HİZMET ALANI

KORUNACAK ALANLAR

A3 3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM ALANI

SAĞLIK TESİS ALANI

SOSYAL TESİS ALANI

IBADET ALANI

ÇAĞIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK VE YEŞİL ALAN

MEZARLIK ALANI

ULAŞIM

30 TAŞIT YOLU

20 TAŞIT YOLU

15 TAŞIT YOLU

10 TAŞIT YOLU

YAYA YOLU

P GENEL OTOPARK

TURİZM MERKEZİ ALANI

TURİZM MERKEZİ ALANI

100

AN 4
02534

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
AKSU İLÇE BELEDİYESİ
PINARLI MAHALLESİ
NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU
MEVCUT PLAN
ÖLÇEK: 1/5000

TARIMSAL KARAKTER
KORUNACAK ALAN

TURİZM MERKEZİ ALANI

100

100

571 259.75 571 259.75

573 489.5 573 489.5

500

000 025 4 06 0

500

04.00.520

1.ETAP

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ AKSU İLÇE BELEDİYESİ

PINARLI VE CİHADIYE MAHALLESİ

1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ONAMA SINIRI

KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANI (SEYREK YOĞUNLUK)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET - KONUT ALANI

TİCARET ALANI

PAZAR ALANI

KAMU HİZMET ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM ALANI

SAĞLIK TESİS ALANI

ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK VE YEŞİL ALAN

ULAŞIM

TAŞIT YOLU

TAŞIT YOLU

TAŞIT YOLU

TAŞIT YOLU

YAYA YOLU

GENEL OTOPARK

ANTALYA BÜYÜK
AKSU İLÇE BELEDİYESİ
PINARLI VE CİHADIYE MAHALLESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

PLANLAMA SINIRLARI

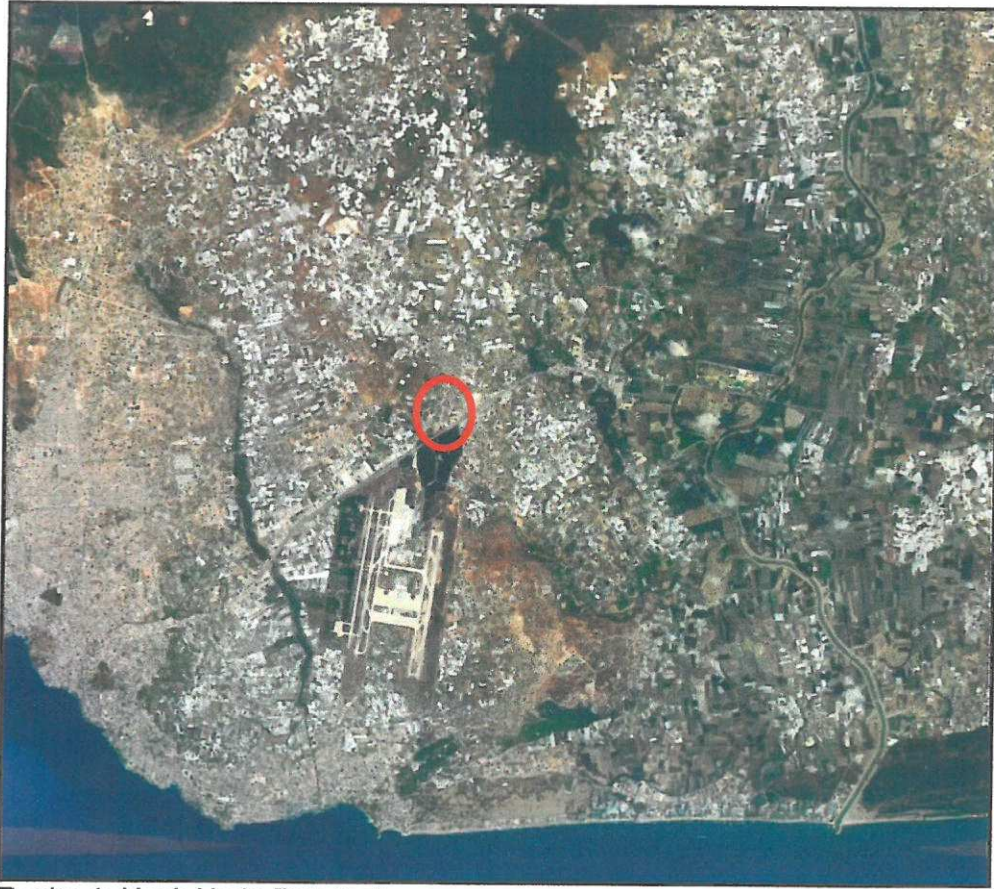
PLAN ONAMA SINIRI

KONUT ALANI ADI

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
AKSU İLÇE BELEDİYESİ
PINARLI VE CİHADİYE MAHALLESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

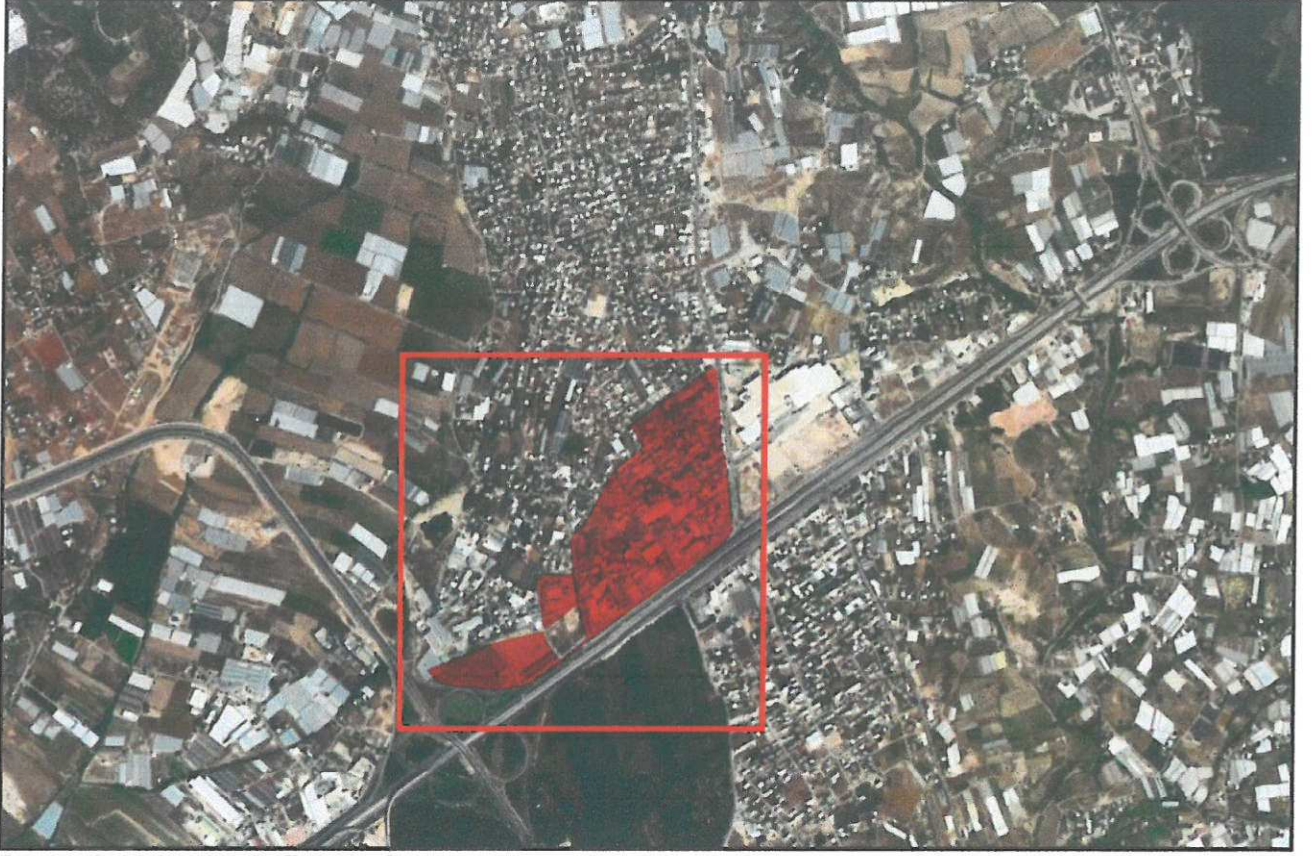
1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Antalya Büyükşehir, Aksu Belediyesi, Pınarlı ve Cihadiye Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 30 ha alanı kapsayan planlama alanı, Antalya'nın doğu girişinde , Anfaş Fuar ve Kongre Merkezinin batısında , Havaalanının kuzeyinde yer almaktadır. Antalya-Alanya Karayoluna cephe olup , Altınova kavşağı ve Pınarlı kavşağı arasında kuzeye doğru uzanmaktadır.



Resim 1: Uzak Uydu Fotoğrafı

Yaklaşık 30 ha alanın tamamında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Söz konusu planlama alanda İmar Uygulaması tamamlanmış , imar çapı ve inşaat ruhsatı verilebilmekte ve yapılaşmalar devam etmektedir. Günümüzün gelişen ve değişen şartları çerçevesinde bölgede yoğun bir yapılaşma bulunmaktadır. Mevcut imar planlarının da bulunduğu O25-b-07-a numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftasına giren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.



Resim 2: Yakın Uydu Fotoğrafi

2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ , AMAÇ KAPSAM VE GEREKÇESİ

Planlama alanı, Aksu Belediyesine bağlı Pınarlı ve Cihadiye Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır.

Planlama alanının bulunduğu bölgede geçmiş dönemlerde ve değişik zamanlarda onaylı imar planları bulunmaktadır.

Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Mülga Pınarlı Belediyesince onaylanan bu planların İmar uygulaması (parselasyonu) bitmiştir.

Planlama alanında yoğun bir yapılaşma yer almakta olup büyük çoğunluğu imar planına uygun ruhsatlı yapılardır.

Planlama alanının Antalya-Alanya karayolu , Altınova kavşağı, Isparta kavşağı ve havaalanı gibi güçlü ulaşım alt yapısına sahip olması, planlama alanı için büyük bir potansiyeldir.

Bu potansiyel planlama alanını yoğun yapılaşma baskısı altında bırakmıştır. Bölgede yapılan planların tarihine bakıldığında mevcut planların bugün ki ihtiyaç ve potansiyellere cevap vermesi çok güç duruma gelmiştir.

Planlama alanının , bulunduğu konum itibari ile Antalya ilinin doğusunda ve sürekli büyüyerek gelişmekte olan Aksu ilçesinin Antalya istikametinde olması, mevcutta konutlar, ticarethaneler , depolar , sanayi alanları gibi karma kullanımların yer alması revizyon planda önemli rol almıştır.

Bölgede yapılacak planlama çalışması ile kentsel gelişme eğilimleri ve potansiyelleri kullanarak, ekonomik faaliyetlerin de gelişerek nitelikli hale getirilmesi , ilçe ve hatta il ekonomisine büyük katkı sağlayacaktır.

Bölgenin etrafı tarım alanları ile çevrili olduğundan yerleşim imkanı bulunan bu alanların, bölgedeki tarım alanlarındaki yapılaşma baskısını da azaltması öngörülmektedir.

Bu amaç ve gereksinimler doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile;

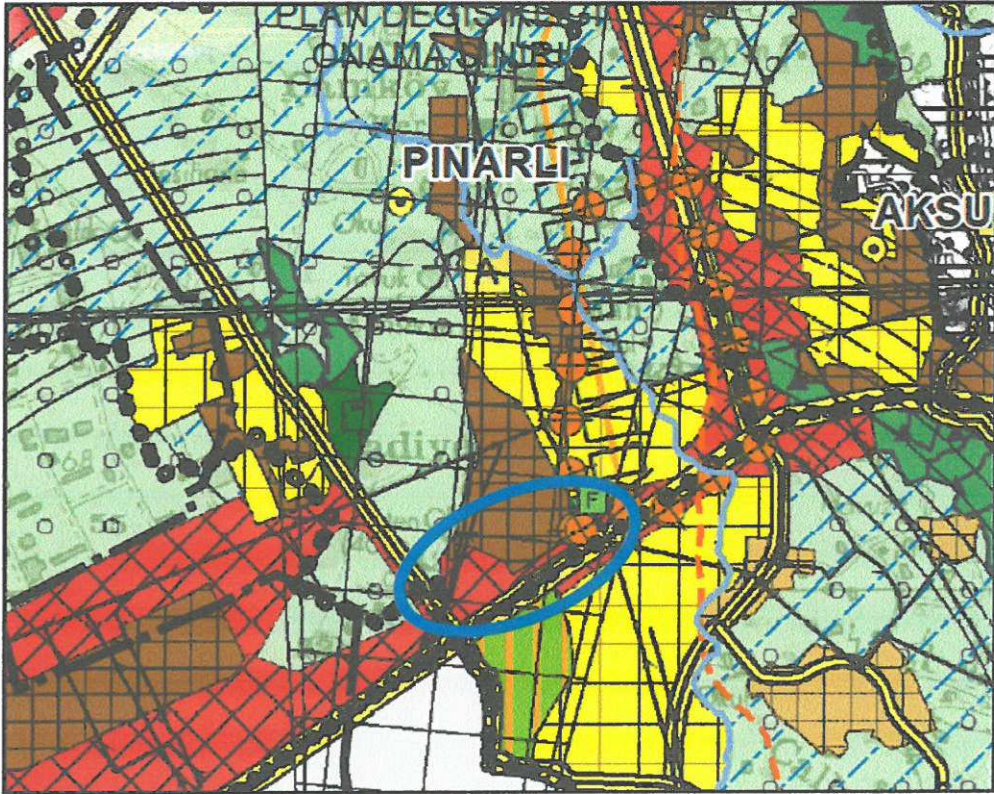
- ❖ Mevcut ve potansiyel doğal kaynakların koruma kullanma dengesi gözetilerek değerlendirilmesi,
- ❖ Donatı alanlarının (okul, cami, teknik altyapı) halihazır duruma uygun olarak yerleşilebilir duruma getirilmesi,
- ❖ Ulaşım ağında zemindeki mevcut yollar ile uyumsuzluğun giderilmesi ve yeni açılacak kuvvetli ulaşım akslarına zemin hazırlanması,
- ❖ 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, Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin, 10.07.2017 tarih 593 nolu kararıyla kabul edilen Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa ve Serik İlçeleri kapsamında 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında O25 nolu 1/100.000 ölçekli paftada yer almaktadır.

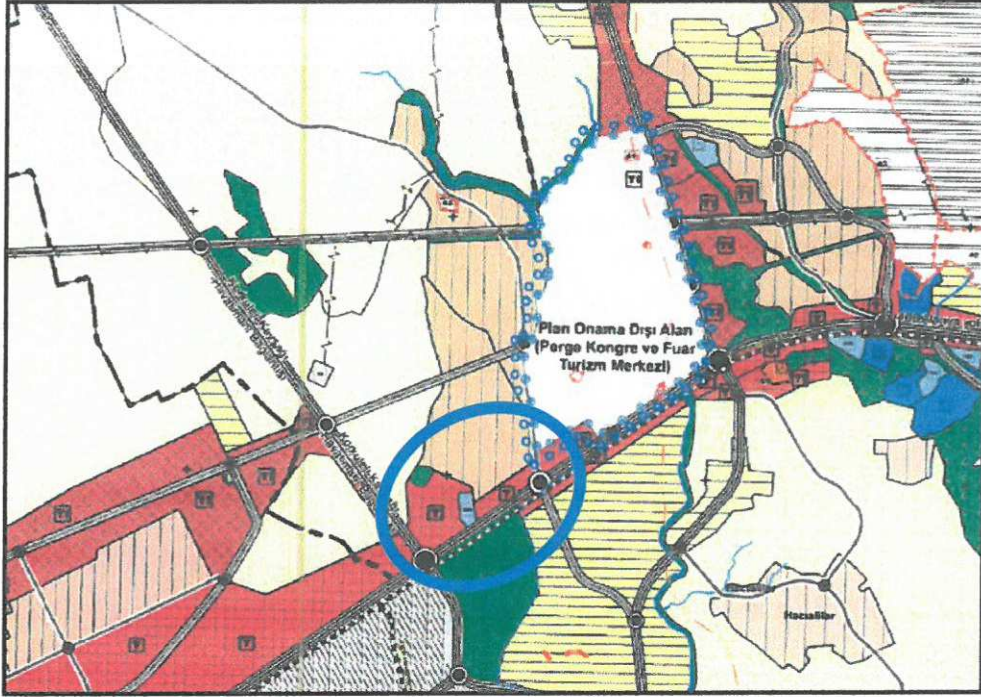
Söz konusu planlama alanı , Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa ve Serik İlçelerini kapsayan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında güneyi ticaret, kuzeyi mevcut yerleşim alanı olarak ve daha kuzeyi ise gelişme alanı olarak belirlenmiştir.



Plan 1: Antalya Büyükşehir Belediyesince onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

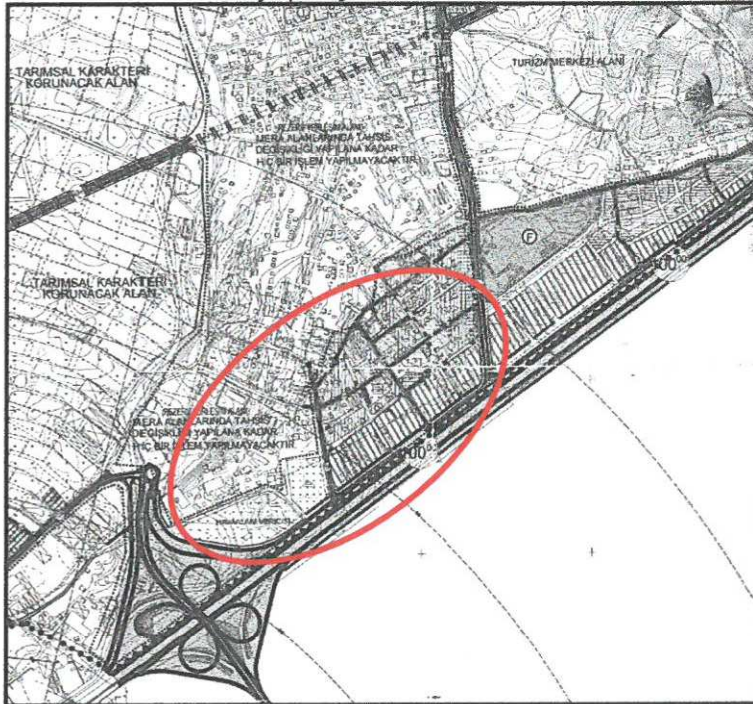
1/25.000 Ölçekli Antalya Nazım İmar Planında , Seyrek Yoğunlukta Konut Yerleşme Alanları ve Ticaret Alanları olarak tanımlanmıştır.



Plan 2: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

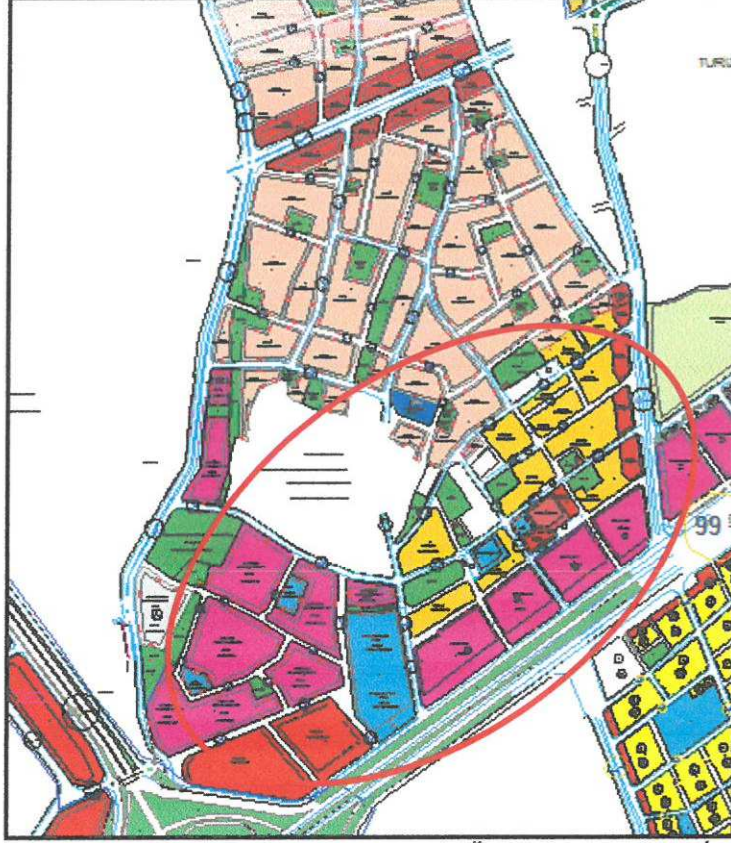
Planlama alanını kapsayan yaklaşık 30 ha'lık alanın Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı mülga Pınarlı Belediyesi tarafından 25.12.2003 tarih 54 sayılı BMK ile onanmış olup , 2003 tarihinde onaylanan bu planların imar uygulamaları da tamamlanmıştır. bu alanda çap-ruhsat verilebilmekte ve halen yapılaşma devam etmektedir.



Plan 3: Pınarlı Belediyesince Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Mülga Pınarlı Belediyesi tarafından 01.07.2005 gün 22 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile uygun bulunmuş , Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 15.07.2005 gün 547 sayılı kararı ile aynen onanmıştır.



Plan 4: Planlama Alanı ve Çevresini kapsayan tüm 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları

3.5. Mevcut Plan Arazi Kullanım Kararları

Konut Alanları

Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında güneydeki konut alanları (orta yoğunluklu yerleşik konut alanları) E=0.60 olarak tanımlanmıştır.

Kentsel Çalışma Alanları

Mevcut Nazım ve Uygulama İmar Planı ayrıntısıyla değerlendirildiğinde planlama alanın güneybatısı ile Antalya-Alanya karayoluna cephe alanlarda Konut Dışı Kentsel Çalışma alanları bulunmaktadır.

Mevcut planda, planlama alanın doğusundaki kuzey-güney uzantılı yola cephe alan ile Altınova kavşağına cephe alanda Ticaret Alanları bulunmaktadır.

Ulaşım

Mevcut İmar Planı kararlarındaki ulaşım bağlantılarına , bölgenin İmar Uygulamasının gerçekleşmiş olması nedeniyle değiştirilmemiştir.

Mevcut Plan Nüfus Hesapları

Mevcut imar planı , nüfus hesaplarında mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinden hesap yapılmıştır. (Ortalama Konut Büyüklüğü 135 m² alınmıştır.) Mevcut planın nüfus hesaplarında Antalya İli Aile Büyüklüğü 3.2 kişi/hane üzerinden değerlendirme yapılmıştır.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre :

Planlama alanının güneyinde kısmen ticaret kısmen de konut kullanımları yer almakta olup , çoğunlukla $E=0.60$, $H_{max}=6.50$ m ve çok az bir alanda $E=0.40$, $H_{max}=15.50$ m olarak yapılanma durumu belirlenen konut alanlarında yaklaşık nüfus 1130 kişi olarak hesaplanmıştır.

Böylece mevcut Uygulama İmar Planı bulunan alanlardaki konut kullanımları esasına dayalı nüfus hesabında yaklaşık toplam olarak 1130 kişi olarak hesaplanmaktadır.

4. ÖNERİ PLAN KARARLARI

4.1. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

a. Konut Alanları

Gelişme Konut Alanları (Düşük Yoğunlukta)

Planlama alanı , 1/25000 Ölçekli Antalya Nazım İmar Planında , Seyrek Yoğunlukta Konut Yerleşme Alanları olarak tanımlanmıştır.

Yaklaşık 30 ha büyüklüğündeki Planlama alanının öngörülen nüfus hesapları doğrultusunda yaklaşık 60 kişi/ha yoğunluğa sahip olduğu ve bu yoğunluğun Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki Düşük yoğunluklu (51-120 kişi/ha) Gelişme Konut Alanı olarak tanımlanan aralığa karşılık geldiği görülmektedir.

Konut alanlarındaki bu yoğunluk kararı üst ölçekli planlardaki yoğunluk kararları ile örtüşmektedir.

Planlama alanının , 1/25.000 ölçekli Antalya Nazım İmar Planında güçlü ulaşım alt yapısı ve hızlı tren hattına olan yakınlığından dolayı bölgenin gelecekteki potansiyeli göz önünde bulundurulmuştur.

b. Kentsel Çalışma Alanları

Ticaret Alanı

Planlama alanının Antalya-Alanya karayoluna cephe durumda olması, Yeni açılan Altınova yolu kavşağına yakınlığı, Antalya Büyükşehir Belediyesince onaylanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planındaki radikal güçlü ulaşım bağlantısı kararları , Antalya için beklenen ve büyük bir öneme sahip olan Antalya ilini diğer illere demiryolları ile bağlayacak olan hızlı tren hattına ve öngörülen istasyona yakınlığından dolayı bölgede büyük bir gelişme eğilimi ve potansiyeli bulunmaktadır.

Bölgenin stratejik konumdan kaynaklı ve üst ölçekli planlardaki kararlar doğrultusunda oluşan bu ivmeyi planlama ile bütünleştirerek daha sürdürülebilir mekânlar üretmek büyük önem arz etmektedir.

Söz konusu alandaki potansiyeller ve gelecekteki sorunların çözümü için bölgede yapılan planlama çalışması ile bahsedilen gelişme eğilimine yön vermesi ve bölgenin güçlü bir kentsel kimliğe sahip olması amacıyla ticaret alanları büyük rol oynamaktadır.

Bu amaç ve öngörüler doğrultusunda planlama alanında Antalya-Alanya yoluna cephe yapı adalarında ticaret alanları önerilmiştir. Pınarlı kavşağından kuzeye doğru çıkan aksa cephe yoldaki mevcut ticaret alanı kullanımları korunarak öneri plana işlenmiştir.

Planlama alanında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile mevcut ve önerilen Ticaret Alanları yaklaşık 5.4 ha büyüklüğündedir.

Önerilen Ticaret Alanları , erişilebilirliği kolay , güçlü ulaşım bağlantılarına sahip alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Ticaret Alanları için;

"Bu alanlarda;

1) İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri,

2) Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler,

3) İlgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri,

4) İlgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel eğitim tesisleri, kurslar, etüt merkezleri,

gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir." Denilmektedir.

Ticaret - Konut Alanı (TİCK)

Planlama alanında ve çevresinde bulunan cazibe merkezleri bölgenin kentsel kimliğinin oluşmasında büyük önem arz etmektedir.

Planlama alanında bulunan 15m genişliğindeki ve 20 m genişliğindeki yollara cephe alanda ve ticaret alanlarının kuzeyinde bir geçiş oluşturulması ve mevcut ticaret ihtiyacının karşılanması amacıyla yaklaşık 3 ha alanda TİCK (Ticaret-Konut Alanı) kullanım kararı getirilmiştir.

Getirilen bu plan kararıyla bölgedeki büyük ulaşım akslarının dışında , bölge içinde hizmet veren ana ulaşım akslarında da ticaret kullanımına olanak sağlanmış olacaktır.

Bu alanlar; Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret+konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin birlikte yer aldığı alanlardır.

Bu alanlarda ne kadarının konut kullanımına ayrılacağı uygulama imar planında belirlenecek olmakla birlikte genel kanaat yalnızca zemin katın ticaret olarak kullanılabileceği yönündedir.

Kamu Hizmet alanı

Planlama alanında hâlihazırda kamu alanı olarak faaliyetine devam eden kurumların faaliyetlerine devamı ve bölgedeki ihtiyaçtan dolayı amacıyla Kamu Hizmet Alanı kurulmuştur.

Bu alanlar; Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.

c. Sosyal Altyapı Alanları

Eğitim alanı

Planlama alanında mevcutta bir ilkokul bulunmaktadır. Bu okul alanı aynen korunmuş ve bölgenin ihtiyacını karşılayacak nitelikte Eğitim Alanları için plan kararları üretilmiştir.

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 Alanı

Planlama alanında mevcut sağlık alanı plan kararı aynın korunmuştur.

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.

Sosyal Tesis Alanı

Planlama alanında eğitim tesislerinin yakın bölgesinde ve konut alanları için ulaşılabilir alanda mevcutta yer alan sosyal tesis alanı korunmuştur. Mevcut özel yurt alanının korunarak faaliyetlerine devam etmesi amacıyla da Özel Sosyal Tesis alanı kararı getirilmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde bu alanlar için "Sosyal mekânlar: Alışveriş merkezi ve benzeri ticari kullanımlı binalarda, iş hani, büro, yönetim binası gibi umumi ve resmi binalarda, fabrika ve benzeri sanayi tesislerinde, düğün salonu, lokanta, gazino, sinema, tiyatro, müze, kütüphane ve kongre merkezi, yurt binaları, spor tesisleri gibi sosyal ve kültürel yapı ve tesislerde, eğitim yapılarında, hastane ve benzeri sağlık tesislerinde, havaalanı, liman, terminal, tren garı, metro istasyonu gibi ulaşım yapı ve tesislerinde, akaryakıt istasyonlarında, oteller ve benzeri turizm tesislerinde, kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla mescit, bebek emzirme yeri, çocuk bakım ve oyun alanı, yetmiş beşten fazla bağımsız bölümü bulunan konut parsellerinde mescit ve çocuk oyun alanı, milli park, tabiat parkı, bölge parkı, mesire alanı, piknik alanı, açık spor alanları gibi yerlerde ise mescit, bebek emzirme yeri ve kullanıcı sayısına göre umumi tuvalet için gerekli mekan ayrılır. Bu mekânların tamamlayıcısı olan; abdest alma mekânları ile diğer gerekli mekânların, kolay ve erişilebilir bir yerde bu mekânlarla birlikte yer alması zorunludur." Denilmektedir.

d. Park ve Yeşil Alanlar

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde bu alanlar için;

"Park alanları: Bu alanlarda encümen kararıyla;

1) Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye,

2) 1000 m² ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil 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,

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

4) 10.000 m² üzerindeki parklarda, açık alanları dâhil taban alanları, (2) numaralı alt bentte belirtilenler de dâhil toplamda %3'ü geçmemek üzere muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit ile trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu, yapılabilir." Denilmektedir.

4.2. ULAŞIM KARARLARI

Planlama alanı, Antalya-Alanya Karayolundaki Altınova kavşağı ile Pınarlı mahallesine giren kavşak arasında yolun kuzeyinde bulunmaktadır. Söz konusu Antalya-Alanya karayolundan kuzeye doğru yönelen 20 m genişliğindeki ve Pınarlı kavşağından 40 m genişliğindeki taşıt yolları planlama alanının en önemli akslarından biridir.

Planlama alanının ana ulaşım bağlantısını oluşturan bu yollar üst ölçek plan kararlarının da devamlılığı niteliğindedir.

Planlama alanında 2. Derece kent içi yollarla planlama alanında erişilebilirlik çözülmüş ve ulaşımın sürdürülebilirliği sağlanmıştır.

Ayrıca planlama alanı içerisinde en küçük taşıt yolunun genişliği 12 m dir.

Öneri Plan nüfus hesapları

Planlama alanında Gelişme Konut Alanları ile TİCK olarak tanımlanan ve zemin kat ticaret olmakla birlikte ve üst katların da konut olarak kullanılabileceği , kısmen nüfus barındıran kullanımlar yer almaktadır. Öneri planın nüfus hesaplarında Antalya İli Aile Büyüklüğü TÜİK 2016 Antalya verilerinde belirtilen 3.2 kişi/hane üzerinden değerlendirme yapılmıştır. (Ortalama konut büyüklüğü yerel kimliğe göre yaklaşık 135 m² alınmıştır.)

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına bağlı olarak , tasarlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı alan hesaplarına göre imar uygulaması yapılmamış alanda, E=0.70 yapı emsaline sahip Gelişme Konut Alanı önerilmektedir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına bağlı olarak tasarlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı alan hesaplarına göre imar uygulaması yapılmamış alanda, yaklaşık 4,8 ha alanda E=0.70 yapı emsali ile Konut Alanları, Yaklaşık 3 ha alanda E=0.70 yapı emsali ile Ticaret-Konut Alanı önerilmekte olup , Ticaret-Konut alanlarında , öngörülen 4 katlı Ticaret-Konut alanlarının zemin katlarının ticaret, üst katların konut faaliyetleri için kullanıldığını kabulüyle Ticaret-Konut Alanlarının 3/4'ü nüfus hesabına dahil edilmiştir.

Böylece planlama alanı toplam nüfusu 1172 kişiye ulaşmaktadır. Bu nüfus üzerinden de asgari donatı ihtiyaçları belirlenmiş ve ihtiyaçlara göre donatı alanları kontrolü yapılmıştır.

Yapılan nüfus hesapları sonucu planlama alanı toplam nüfusu ve bölgedeki nüfus dağılımına göre 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda konut alanları için Brüt yoğunluk yaklaşık 60 kişi/ha olarak hesaplanmıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde hesaplanan bu yoğunluk Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı aralığında bulunmaktadır.

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

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR AKSU BELEDİYESİ PINARLI MAHALLESİ			
KENTSEL VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU			
Planlama Alanı Büyüklüğü (ha)		30	
Planlama Alanı Öneri Nüfusu (kişi)		1172	
Planlama Alanı Brüt Yoğunluğu (kişi/ha)		60	
ALAN ADI	PLANDAKİ ALAN (m2)	ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m2)	KİŞİ BAŞI (m2/Kişi)
KONUT VE TİCARET ALANLARI			
KONUT (0.70)	48,197		
KONUT-TİCARET (0.70)	30,214		
TİCARET (0.80)	115,791		
TOPLAM	194,202		
KENTSEL VE SOSYAL ALT YAPI ALANLARI			
RESMİ KURUM	1,418		
SAĞLIK ALANI	3,399	1,758	2.90
ÖZEL SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS	1,892	879	1.61
EĞİTİM ALANLARI	12,442	7,618	10.62
PARK	13,416	11,720	11.45
PAZAR ALANI	3,901		
TOPLAM	36,468		
ULAŞIM VE TEKNİK ALT YAPI			
YOLLAR VE OTOPARKLAR	63,181		
PLANLAMA ALANI GENEL TOPLAMI	293,851		

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.

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 şartlarına göre alanlar ayrılmıştır.

Uygulama İmar Planında kişi başına düşen yeşil alan büyüklüğü 11.45 m² dir.



Plan 6: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Görünümü (Ölçeksiz)

5. PLAN NOTLARI

1-Ticaret+Konut Alanlarında (TİCK) 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 Uygulama İmar Planında yalnızca zemin kat ticaret olacaktır.)

2-Ticaret alanlarındaki otopark ihtiyacı kendi parselinden karşılanacaktır.

3-Plan onama sınırı dahilindeki tüm alanlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve "Antalya Büyükşehir Belediyesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı" hükümleri uygulanacaktır.

Saygılarımızla arz ederiz.

Okan ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1070

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

