



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:02.07.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KONYAALTI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.04.2018 tarihli toplantısında gündemin 103. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde, Kuzey Tank Çiftliği ve Küçükdağ Mevkii 1/ 5000 ölçekli nazım imar plan revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde, Kuzey Tank Çiftliği ve Küçükdağ Mevkii 1/5000 ölçekli nazım imar plan revizyonu Komisyonumuzca incelenmiş, 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

Sadullah BAYAR
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet HACIARIFOĞLU
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi



PLAN HÖKÜMLERİ

[illegible][illegible]

- [illegible]

1.50 (b)

1:5000

555 500

ANTALYA İLİ KONYAALTI İLÇESİ
KUZEY TANK ÇİFTLİĞİ VE KÜÇÜKDAĞ MEVKİİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan revizyonuna konu alan; Antalya İli Konyaaltı İlçesi Zümrüt Mahallesi tapulaması içerisinde yer alan kuzeyinde Çandır Çayı, güneyin ve doğusunda Küçükdağ, batısında Askeri Depolama Tesisleri ile sınırlandırılan alanı kapsamaktadır. Planlama alanı yaklaşık 78 ha'lık bir alan büyüklüğüne sahiptir.



Şekil 1. Plan Revizyonu Alanı

2. PLAN REVİZYONUNUN AMAÇ VE HEDEFLERİ

Planlama alanı içerisinde yer alan ve Milli Savunma Bakanlığı'nın 23.07.2012 tarih ve 12863 sayılı yazısında belirtilen Milli Savunma Bakanlığı'na tahsisli ve Milli Savunma Bakanlığı tarafından kamulaştırılarak Hazine adına tescili gerçekleşmiş 20418 ada 52, 26, 48, 49, 50, 45, 44, 43, 42, 27, 28, 37 ve 36 numaralı parseller ile imar planında askeri alan olarak görülen ancak fiilen kullanılmayan ve kamulaştırılması yapılmayan parsellere ilişkin plan revizyonu ve imar uygulaması yapılarak 52 numaralı parsel ile komşu yeni bir parsel oluşturulacak şekilde askeri alan fonksiyonu ayrılmasına yönelik olarak plan revizyonu yapılması amaçlanmaktadır.

Bu kapsamda yürürlükteki imar planında askeri alan içerisinde yer alan ve kamulaştırılmayan şahıs mülkiyetindeki alanların askeri alan dışında çıkarılarak şahsi tasarruflarının kullanacak duruma gelmesine, aynı zamanda askeri alan dışında kalan ve askeri alana dahil edilmek üzere hazine adına tescillenmiş parsellerin mevcut askeri alana (20418 ada 52 nolu parsel) komşu yeni alan oluşturularak kamulaştırma amacı dahilinde askeri alan olarak Milli Savunma Bakanlığı kullanımına alınması plan çalışmasının ana hedefinin oluşturmaktadır.

Diğer taraftan alanda mülkiyet karmaşası nedeni ile bu zamana kadar yapılaşmamış bu bölgenin plan revizyonu kapsamında yerleşim alanlarının yeniden organize edilmesi, ulaşım ve teknik altyapı standardının bölgenin değişen ihtiyaçlarına uygun standartlara getirilmesi ve

bölgede yaşayacak nüfusun ihtiyaçları dahilinde yeni donatı alanlarının oluşturularak, mevcut donatı alanlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği standartlarına göre revize edilmesi hedeflenmektedir.

3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAZİ KULLANIM VE MÜLKİYET DURUMU

3.1. Arazi Kullanımı

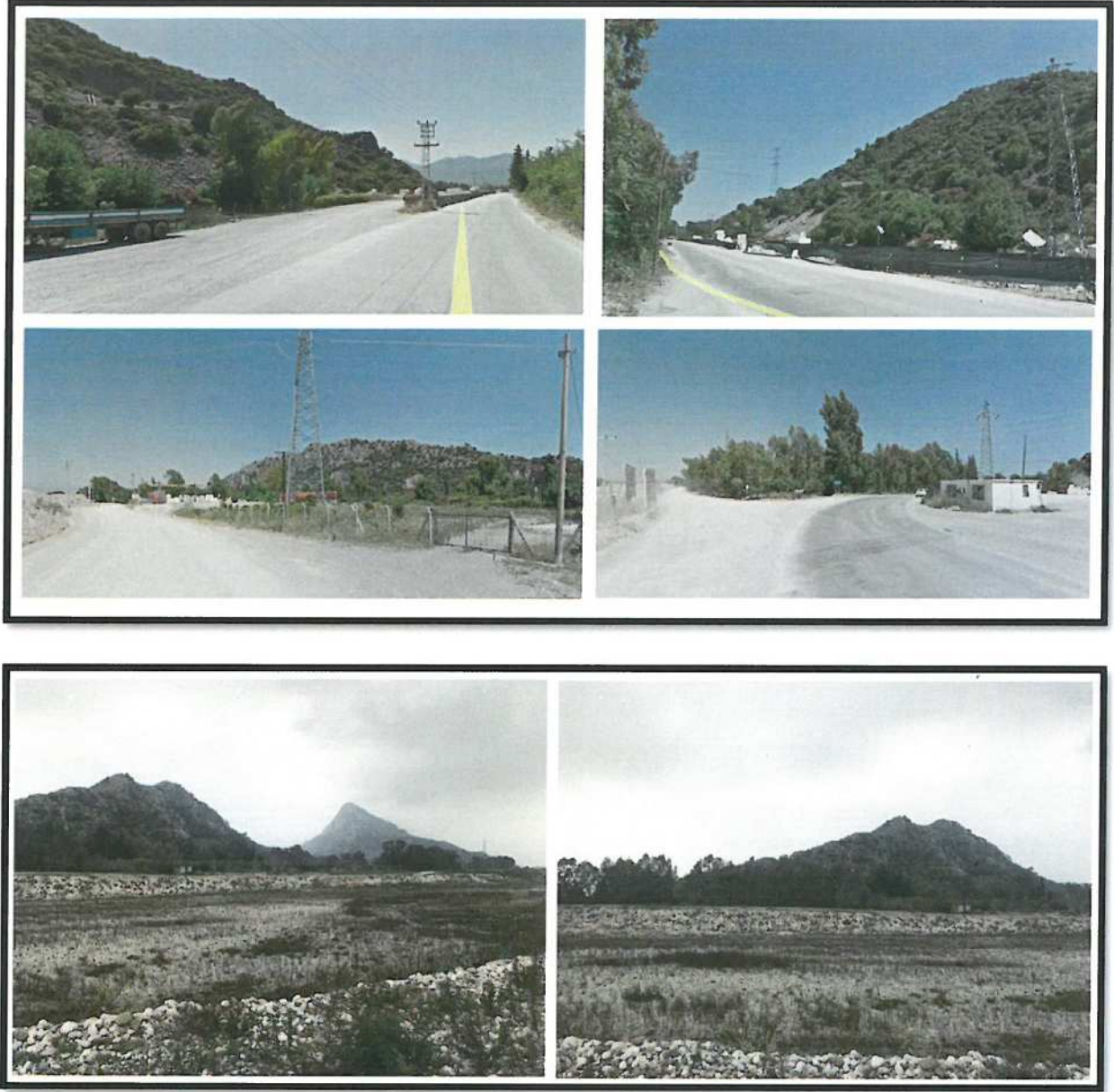
Plan revizyonuna konu alan Zümrüt Mahallesi tapulaması içerisinde yer alan kuzeyinde Çandır Çayı, güneyin ve doğusunda Küçükdağ, batısında Askeri Depolama Tesisleri ile sınırlandırılan yaklaşık 78 ha. Büyüklüğünde bir alana sahiptir.

Küçükdağ bölgesi; Küçükdağ orman alanı (Askeri Tank Çiftliği) ile Çandır Çayı arasında kalan alan olarak tanımlanmaktadır. Tanımlanan bölge halihazırda boş durumda, bahçe ve mermer depolama alanları olarak kullanılmaktadır. Bölgenin doğusunda henüz yapılaşmaya başlamamış olan Muhasara Bölgesi ve güney kısmında ise konut alanlarının yer aldığı Hurma Mahallesi yer almaktadır.

Bölgeye ulaşım ilçe merkezinin Küçükdağ'ın batısında Çandır Çayı üstünde yer alan köprü ile Çakırlar Köyüne bağlantı sağlayan Altınyaka Yolu ile sağlanmaktadır. Alanın kuzey kısmında ise Çandır Çayı kenarında stabilize toprak yol yer almaktadır.



Şekil 2.Mevcut Arazi Kullanımı

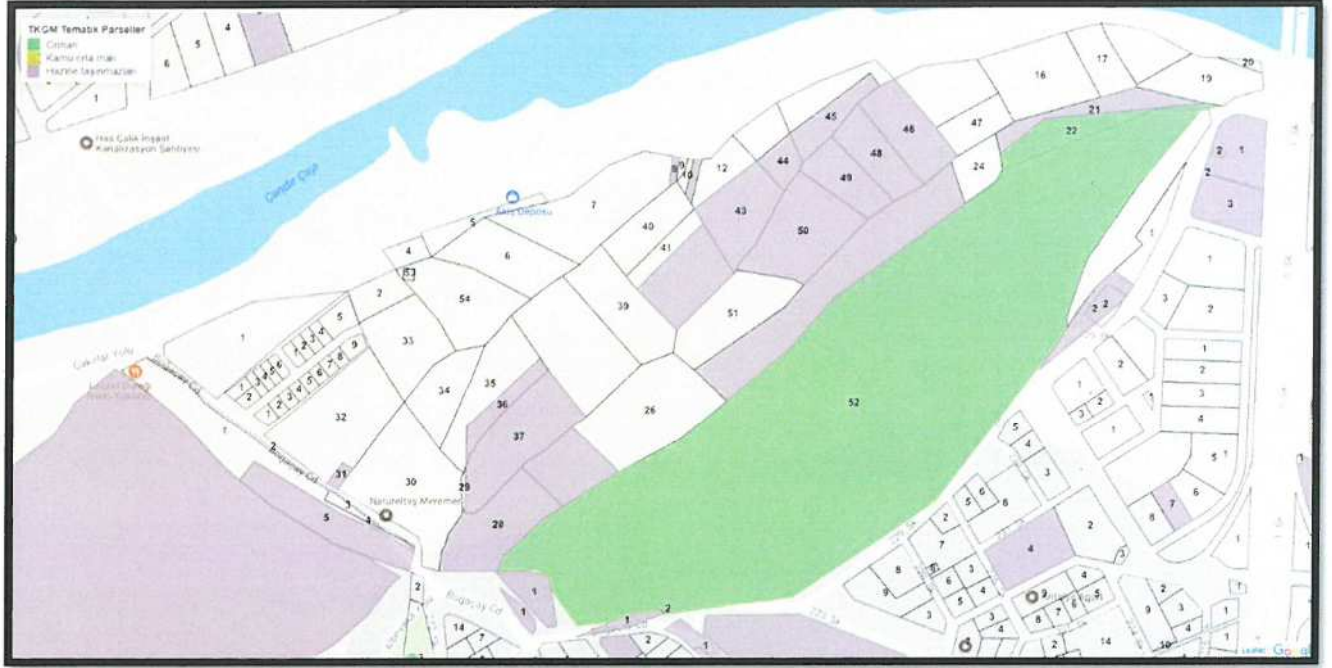


Şekil 3. Planlama Alanı Fotoğrafları

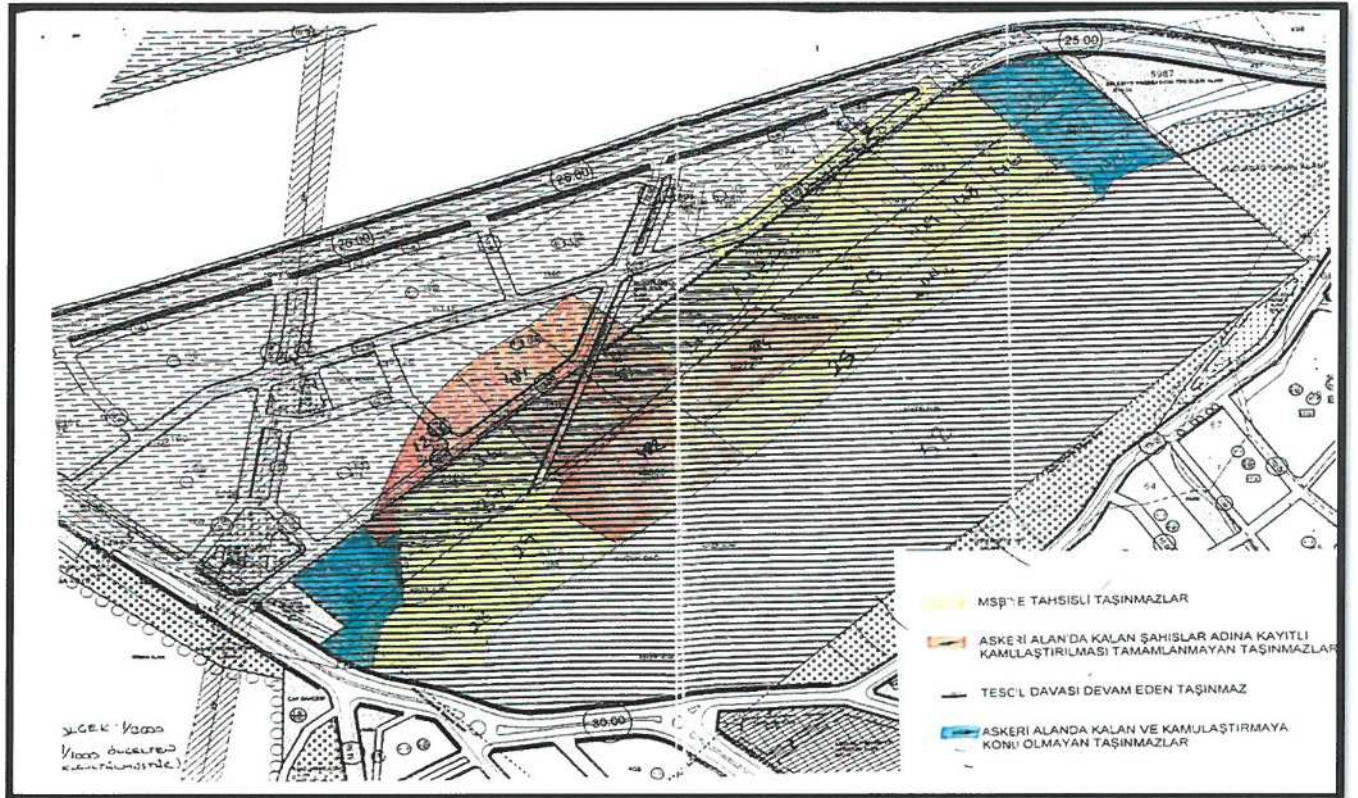
3.2.Mülkiyet Durumu

Planlama alanı sınırları içerisinde kadastro parselleri ve imar uygulaması yapılmış imar parselleri yer almaktadır. Sınırlar içerisinde şahıs, hazine ve orman adına tescilli parseller yer almaktadır.

Hazine adına tescilli görünen, Milli Savunma Bakanlığı tarafından kamulaştırılarak Hazine adına tescili gerçekleşmiş 20418 ada 26, 48, 49, 50, 45, 44, 43, 42, 27, 28, 37 ve 36 numaralı parseller ve halihazırda orman vasfında bulunan Milli Savunma Bakanlığına tahsis edilmiş 20418 ada 52 numaralı parsel yer almaktadır.



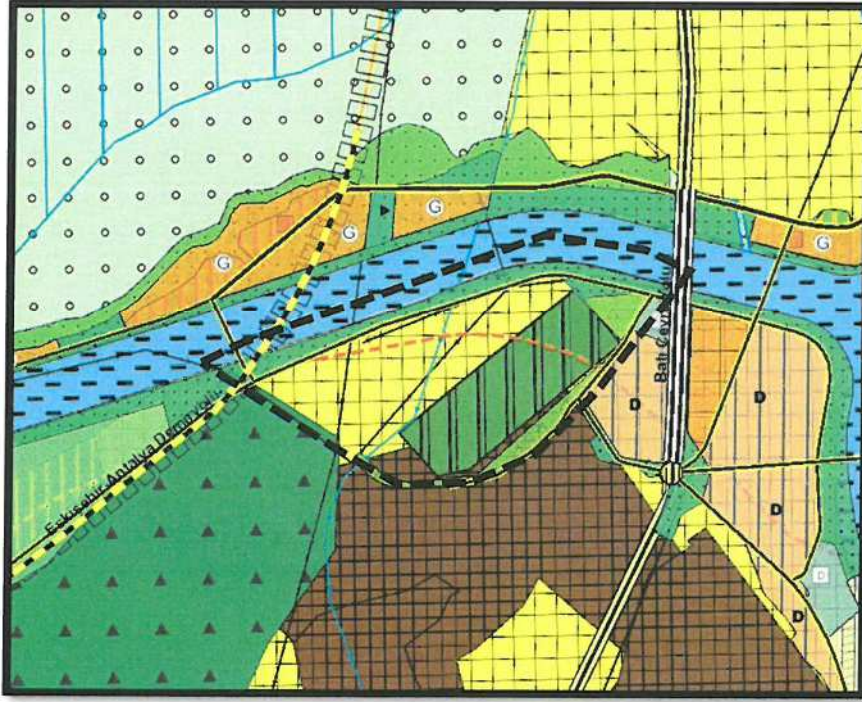
Şekil 4. Mülkiyet Durumu



Şekil 5. Milli Savunma Bakanlığı'nın 23.07.2012 Tarih ve 12863 Sayılı Yazı Eki
Yürürlükteki İmar Planına Göre Kamulaştırılan Parsellerin Durumu

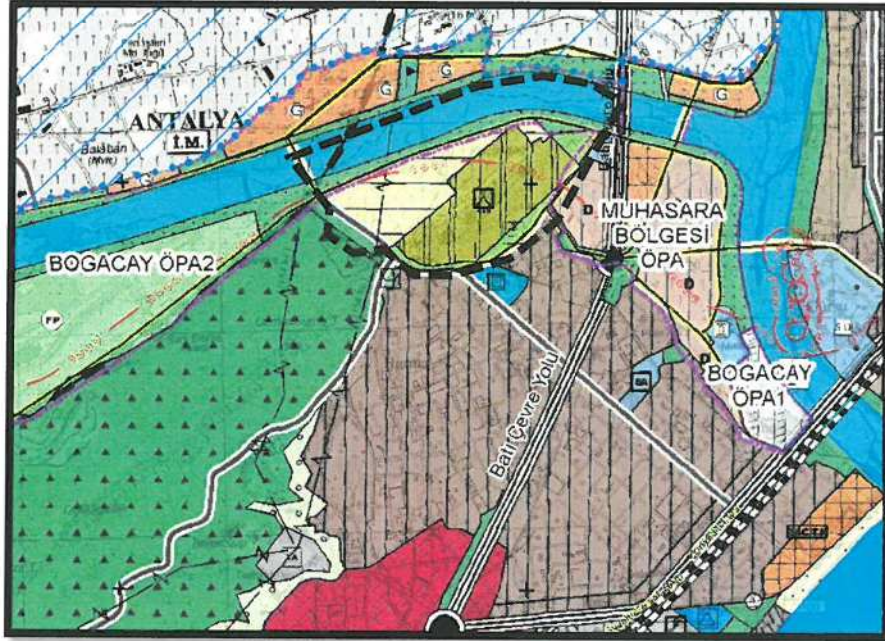
4.ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

Planlama alanı yürürlükteki Antalya-Isparta-Burdur Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre Gelişme Konut Alanı, Askeri Alan ve Orman Alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 6. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı yürürlükteki Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na göre Askeri Alan, Orman Alanı ve Gelişim (Düşük Yoğunluklu) Konut alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 7. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

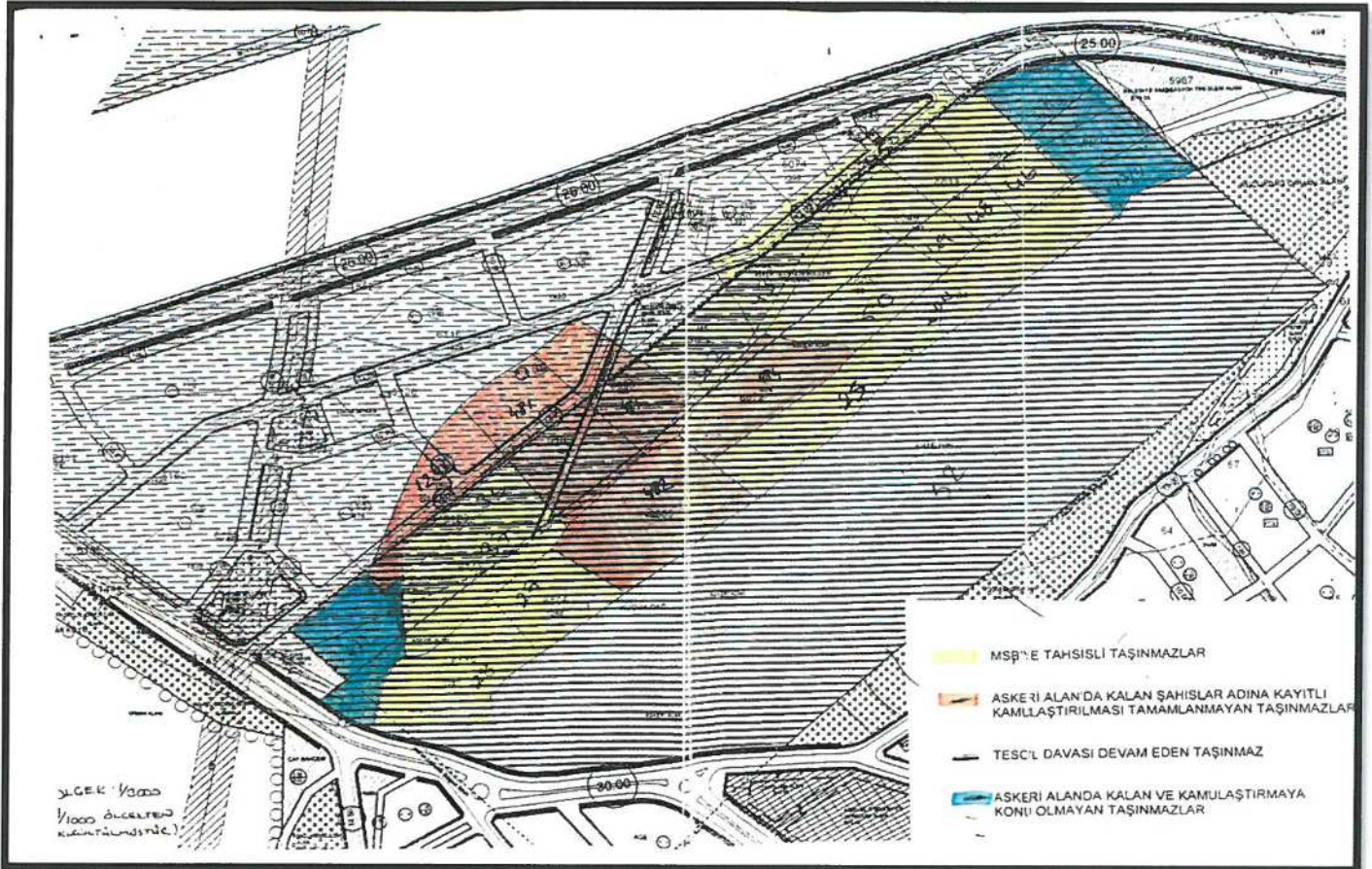
5. PLAN KARARLARI

Plan revizyonuna konu Küçükdağ Bölgesi bölgede yer alan Milli Savunma Bakanlığı'na bağlı Kuzey Antalya Tank Çiftliği çevresinde askeri alan dışında süre gelen zaman içerisinde yapılan kamulaştırılma işlemleri nedeni ile uzun yıllardır yürürlükte nazım imar planı ve uygulama imar planı bulunmasına rağmen imar uygulaması yapılamaması nedeni ile yapılaşmamış bir bölgedir. Milli Savunma Bakanlığı ile yapılan görüşmeler neticesinde bölgede yapılacak imar planı revizyonuna ilişkin Milli Savunma Bakanlığı tarafından 23.07.2012 tarih ve 12863 sayılı yazı ile ;

"... Yürürlükteki 1/1000 ölçekli imar planında "askeri alan" fonksiyonunda yer alan TF-7 Kuzey Antalya Tank Çiftliği arazisinde;

- EK-A planda işaretli MSB'ye tahsisli ve MSB tarafından kamulaştırılarak Hazine adına tescili gerçekleşmiş 20418 ada 52, 25, 46, 48, 49, 50, 45, 44, 43, 42, 27, 28, 37 ve 36 numaralı parseller ile imar planında askeri alan olarak görülen ancak fiilen kullanılmayan ve kamulaştırılması yapılmayan parsellere ilişkin bir plan revizyonu ve uygulaması yapılarak; 52 numaralı parsel komşu yeni bir parsel oluşturulacak şekilde askeri alan fonksiyonu ayrılması,

- Belirtilen hususların değerlendirilmesi ve bahse konu 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu ve parselasyon planları hakkında gereğinin yapılmasını," denilmektedir.



Şekil 8. Milli Savunma Bakanlığı'nın 23.07.2012 Tarih ve 12863 Sayılı Yazı Eki
Yürürlükteki İmar Planına Göre Kamulaştırılan Parsellerin Durumu

İlgili yazı ekinde EK-A 'da yürürlükteki imar planı üzerinde kamulaştırılması tamamlanan MSB Tahsisli Taşınmazlar ile kamulaştırılması yapılmadığı halde Askeri Alan içerisinde kalan şahıs parselleri belirtilmiştir. Yazıda belirtildiği gibi MSB adına kamulaştırılması tamamlanmış parsellerin mevcut durumda askeri alan olarak kullanılan 20418 ada 52 numaralı parsel komşu olacak şekilde düzenlenmesi, kamulaştırılması yapılmayan ve askeri alan sınırı içerisinde kalan şahıs parsellerinin ise askeri alan dışında çıkarılması istenmektedir.

Bu kapsamda yürürlükteki imar planında askeri alan içerisinde yer alan ve kamulaştırılmayan şahıs mülkiyetindeki alanların askeri alan dışında çıkarılarak şahsi tasarruflarının kullanacak duruma gelmesine, aynı zamanda askeri alan dışında kalan ve askeri alana dahil edilmek üzere hazine adına tescillenmiş parsellerin mevcut askeri alana (20418 ada 52 nolu parsel) komşu yeni alan oluşturularak kamulaştırma amacı dahilinde Milli Savunma Bakanlığı kullanımına alınması plan çalışmasının ana hedefinin oluşturmaktadır.

Belirtilen amaç ve hedefler kapsamında Milli Savunma Bakanlığı tarafından 23.07.2012 tarih ve 12863 sayılı yazısında belirtilen hususlar göz önüne alınarak hazırlanan Küçükdağ TF-7 Kuzey Antalya Tank Çiftliği ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu taslak çalışması Konyaaltı Belediyesi Başkanlığı tarafından 17.01.2018 tarih ve 990 sayılı yazısı ile iletilmiştir. Yapılan incelemeler kapsamında ilgili kurum görüşünde ;

- a) Bakanlığımıza tahsisli olduğu belirtilen 20418 ada 52 numaralı taşınmazın tapuda Devlet Ormanı niteliği ile Maliye Hazinesi adına kayıtlı olduğu,
- b) Bakanlığımızca kamulaştırılarak Maliye Hazinesi adına tescili gerçekleştirilen 20418 ada 25,27,28,36,37,42,43,44,45,46,49,50 ve 52 parsel numaralı taşınmazların yüzölçümü toplamının 109.544,77 m² olduğu ve 25 parsel numaralı taşınmaz haricindekilerin tapuda tahsis işleminin gerçekleşmediği ve 20418 ada 48 ve 49 parsel numaralı taşınmazların tapuda ihtiyati tedbir kararı bulunduğu,
- c) İmar Planı Revizyonuna konu alanda Hazine adına kayıtlı 8892,77 m² yüzölçümlü 20497 ada 5 parsel numaralı taşınmaz ile 305,84 m² yüzölçümlü 20418 ada 8 parsel numaralı taşınmazın boru hattı niteliğinde mevcut olduğu belirtilmiş olup,
- d) Yukarıda tespit edilen hususlar ile ilgili ilgi (a) (Milli Savunma Bakanlığı tarafından 23.07.2012 tarih ve 12863 sayılı yazısı) doğrultusunda hazırlanan teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmasında,
- e) 20497 ada 5 parsel numaralı taşınmazın büyük bir kısmının Çamlıada Üzümcek Devlet Ormanı Kuzeyindeki Askeri Tesisler dahilinde orman alanı ve askeri alan şeklinde planlandığı,
- f) 20418 ada 25,27,28,36,37,42,43,44,45,46,47,48,49 ve 50 parsel numaralı taşınmazların ilgi (a) (Milli Savunma Bakanlığı tarafından 23.07.2012 tarih ve 12863 sayılı yazısı) da talep edildiği gibi bir araya toplanarak DOP kesintisi yapılmadan askeri alan olarak 20418 ada 52 parsel numaralı taşınmaza komşu olacak şekilde planlandığı,
- g) Şahıs mülkiyetinde mevcut imar planında askeri alanda kalan (kamulaştırılmasında vazgeçilen veya kamulaştırılması düşünülmeyen) taşınmazların imar planı çalışması ile askeri alan sınırları dışına çıkarıldığı,
- h) Revizyon imar planı çalışması alanın doğusunda bulunan ve mevcut imar planında bir kısmı askeri alanda kalan Antalya Büyükşehir Belediyesine ait 20418 ada 23 parsel numaralı taşınmazın askeri alan dışına çıkarıldığı,
- i) Boğaçay Caddesi'nin Çalica Üzümcek Ormanı kuzeyindeki askeri tesisler önünden geçen 30 metrelik imar yolunun 25 metrelik olarak yeniden planlandığı ve yolun askeri alan tarafında kalan bölümündeki özel mülkiyete konu tüm parsellerin imar uygulaması

işlemi ile yolun diğer tarafında (Küçükdağ Devlet Ormanı kuzeyi) taşınacak şekilde planlama yapılarak askeri alan bütünlüğü sağlandığı,

- j) Nato boru hattının plan revizyonu kapsamında kalan kısmının boru hattının her iki tarafından 5 metrelik koruma alan ayrılarak yeniden düzenlendiği ve 20418 ada 8 parsel numaralı taşınmazın, (ana taşınmaz niteliği boru hattı) Küçükdağ Askeri Alan sınırları içerisinde alındığı bildirilmiştir.

Konu hakkında yapılan inceleme sonucunda özü yukarıda belirtildiği şekli ile yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmasının **uygun olduğu belirtilmiştir.**



Şekil 9. Milli Savunma Bakanlığı'na iletilen Konyaaltı Belediyesi Başkanlığı tarafından 17.01.2018 tarih ve 990 sayılı yazısı eki (1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Taslak Planı)

Ayrıca Milli Savunma Bakanlığı'nın 14.07.2011 tarih ve 393-10 sayılı yazısına istinaden yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda askeri alanlar ve çevresinde yer alan askeri güvenlik bölgesi sınırlarının kaldırılmasına ilişkin görüşe istinaden plan onama sınırı içerisindeki askeri güvenlik bölgesi sınırları kaldırılmıştır.

Plan revizyonu amaç ve hedeflerinin oluşturan Milli Savunma Bakanlığı'nın görüşleri dışında konu alan ilişkin ilgili kurum görüşleri;

- Küçükdağ Bölgesinin doğusunda yer alan Muhasara Bölgesi ve batısında yer alan Boğaçay Özel Proje Alanı imar planı çalışmaları kapsamında DSİ 13. Bölge Müdürlüğü ve ASAT Genel Müdürlüğü tarafından yürütülen Boğaçay ve Yan Kolları Taşkın Projesi kapsamında boğaçayı ve yan kolları sedde hatları yeniden projelendirilmiş, taşkından korunması amacı ile seddeler yeniden inşa edilerek taşkın riski önlenmiştir. Bu sebeple DSİ 13. Bölge Müdürlüğü tarafından 30.10.2017 gün ve 749871 sayılı yazısında söz konusu bölgede yenilene sedde hattı ve yapım çalışmalarının tamamlanarak

yürürlükteki imar planlarında taşkın sınırında kalan parsellerin imara açılmasında bir sakınca bulunmadığı ve imar planlarından taşkın alan sınırının kaldırılabilmesi belirtilmiştir. ASAT Genel Müdürlüğü'nün ise 09.11.2017 tarih ve 41467 sayılı yazısı ile söz konusu alan ilişkin DSİ tarafından taşkın alanlarına ilişkin görüş doğrultusunda inşaat ruhsatı verilebileceği belirtilmektedir. Plan revizyonu kapsamında DSİ tarafından yenilenen sedde projesine uygun olacak şekilde planlama alanı kuzeyinde bulunan çay kenarındaki sedde hattı projesine uygun olarak aktarılmıştır.

- Plan revizyonu yapılan bölgenin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 22.01.2014 onay tarihli Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır.
- Plan konusu bölgeye ilişkin Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 30.05.2018 tarih ve 1170965 sayılı yazı ve 28.05.2018 inceleme raporu,
- Defterdarlık, Batı Antalya Emlak Müdürlüğü'nün 10.12.2011 tarih ve 12036 sayılı yazı ile belirtilen bölgedeki Milli Savunma Bakanlığına tahsisli parsellerin bildirilmesine ilişkin yazısı,
- Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü'nün 24.04.2013 tarih ve 52814 sayılı revizyon imar planına ilişkin herhangi bir sakınca bulunmadığına ilişkin yazısı,
- Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 12.04.2013 tarih ve 1396 sayılı revizyon imar planına ilişkin herhangi bir sakınca bulunmadığına ilişkin yazısı,
- TEİAŞ 19. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü'nün 08.01.2014 tarih ve 21 sayılı bölgedeki enerji nakil hatlarının plana işlenmesi ve korunmasına ilişkin yazısı bulunmaktadır.

5.1.Konut Alanları

1/25000 Ölçekli Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda öngörülen nüfus yoğunluğu aralığı ile uyumlu olarak bölgenin yakın çevresinin yapılaşma katsayısı dikkate alınarak önerilmiştir. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planına göre planlama alanı için belirlenen Gelişme Konut/Yerleşme Alanları Yoğunluk Değerleri Tablosuna göre;

- YOĞUNLUK ARALIĞI= DÜŞÜK1, NÜFUS YOĞUNLUĞU= 51-120 kişi/ha olarak belirlenmiştir. Üst Ölçekli Nazım İmar Planında belirlenen bu kapsama uygun olarak şu hesaplama ile yapılanma katsayısı belirlenmiştir.
- 1 ha brüt alanda zayıf oranı %45 olarak tahmin edilmektedir.
- Buna göre; 1 ha Brüt Alan dahilinde %55 konut alanı öngörülmektedir.
- Bu durumda Ha başına net konut alanı ($10000 \times 0.55 =$) 5500 m^2 olmaktadır.

"Düşük Yoğunluklu – Gelişme Konut Alanı" Küçükdağ bölgesinin kuzeyinde yer alan benzer konum ve özelliklere sahip Karamersin Bölgesinde yapılaşma katsayısı 0.60 olarak uygulanmaktadır. Bu sebeple ilçe genelinde konum ve yapılaşma kriterleri aynı olan bölgelerin benzer yapılaşma koşullarına sahip olmaları ve yapılaşma katsayılarının eşitliği sağlaması amacı ile Küçükdağ Revizyon İmar Planlarında da $E=0.60$ yapılanma katsayısı öngörülmektedir.

1 ha alanda toplam 5500 m^2 net konut alanında öngörülen inşaat alanı ($5500 \times 0.60 =$) 3300 m^2 olmaktadır. Buna göre 1 ha brüt alanda iskan edilecek nüfus ($3300 / 37.8 =$) 87.30 kişi) yaklaşık olarak 1 ha brüt alanda 90 kişilik bir nüfusu işaret etmektedir. Yapılan bu tespitlere göre alan genelinde öngörülen KAKS=0.60 yapılanma katsayısı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile belirlenen Yoğunluk Aralık Değerlerine (Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut/Yerleşme Alanları 51-120 kişi/ha) dahilinde kalmaktadır.

**TÜİK demografik verilerine göre 2016 yılı Antalya ili merkez ilçeleri hane halkı büyüklüğü ortalaması 3.17 kişi olarak belirlenmiştir. Buna göre hane başına ortalama konut alanı 120 m² olarak baz alındığında kişi başına 37.8 kişi/m² (120m²/3.17 kişi) inşaat alanı düştüğü kabul edilmektedir.*

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile konut alanlarında öngörülen yapılanma katsayısı E=0.60 olarak öngörülmüştür.

Yukarıda verilen hesaplama 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ölçeğinde detaylandırıldığında;

270 dönüm brüt alanda yapılacak imar uygulaması ile ~150.000 m² net konut alanı öngörülmektedir. Buna alan kapsamında planlama alanına ilişkin nüfus hesabı aşağıdadır.

BRÜT ALAN (Kadastro Parsel Toplamı m ²)	270.000
TOPLAM NET KONUT ALANI (m ²)	150.000
YAPILANMA KATSAYISI (EMSAL)	0.60
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	90.000
ORTLAMA KİŞİBAŞI İNŞAAT ALANI (m ²)	37.85
TAHMINİ NÜFUS (kişi)	2.377
PLANLAMAYA ESAS NÜFUS KABULÜ (kişi)	2.500

Planlama alanında öngörülen tüm donatı alanları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında belirlenen standartlara göre 2500 kişi nüfus esasına göre planlanmıştır.

5.2.Kentsel Çalışma Alanları

5.2.1.Askeri Alan

Plan revizyonunun amacı kapsamında Milli Savunma Bakanlığı tarafından kamulaştırılan parsellerin (109.544,77m²) Kuzey Antalya Tank Çiftliğine eklenmesi talebine istinaden mevcut askeri tesis alanı ~331.560 m²'lik büyüklüğe ulaşmaktadır. Diğer taraftan Kuzey Tank Çiftliğine ait ek depolama alanlarının bulunduğu tank çiftliğinin batısında ve orman alanından tahsisli ve halihazırda kullanılmakta olan ~48.197 m² alan da askeri alan olarak planlanmıştır.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda askeri güvenlik bölgesi sınırları da, Milli Savunma Bakanlığı'nın ilgi yazısı ve istekleri doğrultusunda revize edilerek Askeri Alan olarak gösterilmiştir.

5.3.Sosyal Altyapı Alanları

5.3.1.Eğitim Alanları

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-1ç'de, Nazım İmar Planı Gösterimlerine göre Anaokulu, İlkokul Alanı, Ortaokul Alanı, Lise gibi alanlar "EĞİTİM ALANI" şeklinde tek başlık altında tanımlanmıştır. Bu doğrultuda, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 Tabloda yer alan "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"na uygun olacak şekilde 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonunda Anaokulu, İlkokul Alanı, Ortaokul Alanı, Lise alanı olarak toplam 19.100m² alan büyüklüğünde Eğitim Tesis Alanı olarak planlanmıştır. Eğitim Alanları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında detaylandırılacaktır.

5.3.2.Sağlık Alanları

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-1ç'de, Nazım İmar Planı Gösterimlerine göre Basamak Sağlık Tesisleri alanları "SAĞLIK ALANI" şeklinde tanımlanmıştır. Buna göre; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 Tabloda yer alan "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"na uygun olacak şekilde bölgede bir adet 4.025 m² büyüklüğünde Sağlık Tesis Alanı planlanmıştır.

5.3.3.Sosyal Tesis Alanları

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 Tabloda yer alan "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"na uygun olacak şekilde planlama alanında bir adet Sosyal Tesis Alanı tanımlanmıştır. Sosyal Altyapı Alanları Başlığı altında Kreş Gündüz Bakım Evi ve Açık Spor Alanı toplamı ~3.800m² alana sahiptir.

5.3.4. İbadet Alanı

Planlama alanı içerisinde önerilen Küçükdağ bölgesi ve yakın yerleşim alanlarının ihtiyacına cevap vermek üzere Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 Tabloda yer alan "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"na uygun olacak şekilde bir adet ~2500 m² büyüklüğünde Cami alanı planlanmıştır.

5.4.Açık ve Yeşil Alanlar

Planlama alanı kuzeyden Çandır Çayı ile çevrelenen planlama alanı, alt bölge ile birlikte kent bütünü için de önemli bir rekreasyon merkezi olma potansiyelini taşımaktadır. Bu potansiyeli açığa çıkarmak ve desteklemek üzere planlamada çay boyunca kamuya açık yeşil alan kullanımına öncelik verilmiştir. Bu alanlar tescile konu olmayan, Açık ve Yeşil Alanlar başlığı altındaki Park ve Yeşil Alan niteliğindeki donatı alanlarıdır. Bu alanlara ek olarak alt bölge ölçeğindeki Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 Tabloda yer alan "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"nda belirtilen 10 m²/kişi yeşil alan standardının da üzerinde bir yeşil alan bölgede tesis edilmiştir.

5.5.Bugünkü Kullanım Devam Ettirilecek Korunacak Alanlar

5.5.1.Orman Alanı

Plan revizyonu kapsamında yürürlükteki nazım imar planında orman alanı olarak gösterilen askeri alan kullanımı için Milli Savunma Bakanlığına tahsis edilen ve halihazırda tank çiftliği olarak kullanılan alanlar Askeri Alan olarak belirtilmiştir.

5.6.Teknik Altyapı Alanları

Plan revizyonu kapsamında yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda yer alan planlama alanının kuzeyinde bulunan 15 metrelik taşıt yolu ve batısında yer alan 30 metrelik ana ulaşım aksı korunmuştur. Planlama alanının bu iki dağıtıcı ve toplayıcı taşıt yoluna bağlantısını sağlamak amacı ile askeri alanın kuzeyinden doğu-batı aksı boyunca 15 metrelik taşıt yolu ve konut alanları içerisinde kuzey güney hattı boyunca ulaşım sirkülasyonunu

sağlaması amacı ile 2 adet 15 metrelik ulaşım aksı önerilmiştir. Ulaşım akslarının planlama alanının kuzeybatısında yer alan kavşak noktasına bağlantısının sağlanması amacı ile Çandır Çayı üzerindeki köprü ve Boğaçay Özel Proje alanı yönünde yer alan 25 metrelik taşıt yolunun bir kısmında yol genişlikleri korunacak şekilde yol akslarında yeniden düzenleme yapılmıştır.

Ayrıca bölge içerisinde konut ve donatı alanlarına hizmet vermesi amacı ile 15 metrelik ana ulaşım aksı üzerinde 2 adet genel otopark alanı planlanmıştır. Söz konusu otopark alanları bitişindeki park, eğitim ve spor tesislerinin de umumi otopark alanlarından faydalanması düşünülmektedir.

Planlama alanı içerisinde yürürlükteki nazım ve uygulama imar planlarında bulunan Enerji Yüksek Gerilim Hattı ile Nato Boru Hattı güzergahları korunacak şekilde plana işlenmiştir.

Bölgedeki konut ve donatı alanlarının enerji ihtiyacının giderilmesi amacı ile planlanacak trafo alanları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında detaylandırılacaktır.

DONATI ALANLARI		MEKANSAL PLANLAMA YÖNETMELİĞİ STANDARTLARI				ÖNERİ DONATI ALANI		TOPLAM ALAN
		KİŞİBAŞINA BİRİM GEREKLİ M ²	NÜFUSA GEREKLİ ALAN	ASGARİ STANDARTA GÖRE DÜZELTME	ASGARİ BİRİM ALAN	DONATI ADEDİ	ALAN (M ²)	ALAN (M ²)
EĞİTİM TESİSİ ALANLARI	ANAOKULU	0.6	1,500	2,000	2.000-4.000	1	2,000	19,100
	İLKOKUL	2	5,000	5,000	5.000-8.000	1	5,015	
	ORTAOKUL	2	5,000	6,000	6.000-10.000	1	6,085	
	LİSE	2	5,000	6,000	6.000-10.000	1	6,000	
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSİ ALANLARI	KREŞ, GÜNDÜZ BAKIM EVİ	1.50	3,750		2,000	1	3,800	3,800
	AÇIK SPOR TESİSİ				1,800	1		
SAĞLIK TESİSİ ALANLARI	BASAMA SAĞLIK TESİSİ	1.6	4,000	4,000	3000	1	4,025	4,025
İBADET YERİ	ORTA İBADET YERİ	0.75	1,875	2,500	2500	1	2,500	2,500
AÇIK VE YEŞİL ALAN	PARK VE PASİF YEŞİL ALAN	10	25,000		-	-	57,072	60,134
	ÇOCUK BAHÇESİ						3,062	
TEKNİK ALTYAPI	PETROL BORU HATTI	2	5,000	1,250	-	-	4,600	28,970
	ENERJİ NAKİL HATTI				-	-	24,000	
	TRAFO				-	4	370	
KONUT ALANLARI	GELİŞME KONUT ALANLARI	-	-		-	-	147,270	147,270
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	ORMAN ALANI	-	-		-		96,830	(ORMAN ALANLARI MEVCUT KULLANIMI OLAN ASKERİ ALAN KULLANIMINA DAHİL EDİLMİŞTİR.)
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	ASKERİ ALAN	-	-		-	2	259,330	381,742

Tablo 1. Mekansal Kullanımlar Kararları ve Alansal Büyüklükleri

6. PLAN HÜKÜMLERİ

6.1. GENEL HÜKÜMLER

1. BU PLAN, 'PLAN HÜKÜMLERİ' VE 'PLAN AÇIKLAMA RAPORU' İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. BU PLANDA BELİRTİLMİYEN KONULARDA AKSU, DÖŞEMEALTI, KONYAALTI, KEPEZ, MURATPAŞA, SERİK 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE KONYAALTI BELEDİYESİ BÜTÜNCÜL 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI'NDA ÇİZİLEN ÇEŞİTLİ ARAZİ KULLANIM KARARLARI VE YERLEŞME ALANLARINA AİT SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN, BU PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINAMAZ, YER TESPİTİ VE UYGULAMA YAPILAMAZ. FONKSİYONEL SINIRLAR VE UYGULAMAYA YÖNELİK DETAYLAR, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI'NDA BELİRLENECEKTİR.
4. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA UYGUN OLARAK HAZIRLANACAK, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENEN TÜM KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İLE KENTSEL YEŞİL ALANLAR (YOLLAR, YEŞİL ALANLAR, PARKLAR, ÇOCUK OYUN ALANLARI, EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, TEKNİK HİZMET ALANLARI VB.) KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
5. BU PLANDA BELİRTİLMİYEN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. PLANLAMA ALANININ 2. DERECE DEPREM KUŞAĞI İÇERİSİNDE OLMASI NEDENİYLE İÇERİSİNDE KALAN HER TÜRLÜ YAPIYA İLİŞKİN MİMARİ PROJELERDE (TADİLATLAR DAHİL OLMAK ÜZERE) "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULACAKTIR.
7. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA İMAR PLANINA ESAS YAPTIRILMIŞ OLAN VE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA 22.01.2014 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
8. OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. BU KAPSAMDA OTOPARKLAR YER ÜSTÜNDE VE ALTINDA AÇIK, KAPALI VEYA ÇOK KATLI OLARAK YAPILABİLİR. PLANDA GÖSTERİLMİYEN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ADALARINDA İHTİYACA GÖRE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA PARK, OTOPARK, VB ALANLAR YER ALABİLİR.

9. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE SAĞLIKLI BARINMA ŞARTLARININ SAĞLANMASI, ATIKLARIN USULÜNE VE TEKNİĞİNE UYGUN BERTARAF EDİLMESİ, SAĞLIKLI İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİNİ, HERTÜRLÜ ATIKSU İLE İÇME VE KULLANMA SUYU ALTYAPISININ OLUŞTURULMASI, İNSAN SAĞLIĞINA ZARAR VEREN UNSURLARIN ORTADAN KALDIRILMASI GİBİ HUSUSLARDA İLGİLİ İDARELERCE GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
10. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE ANTALYA SU VE ATIK SU İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ SU HAVZALARI KORUMA VE KONTROL YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
11. ENERJİ NAKİL HATLARI VE KORUMA KUŞAĞININ OLUŞTURULMASINDA “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ”NE UYULACAKTIR.
12. PLANDA YER ALAN YOLLARA İLİŞKİN ŞERİT, REFÜJ VE KAVŞAK DÜZENLEMELERİ UYGULAMA İMAR PLANI VE UYGULAMA PROJESİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
13. NAZIM İMAR PLANI ÜZERİNDE GÖSTERİLEN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ KONUM İLE BÜYÜKLÜKLERİ, TOPLAM STANDARTIN ALTINA DÜŞMEMEK, NAZIM İMAR PLANI ANA KARARLARINI, SÜREKLİLİĞİNİ, BÜTÜNLÜĞÜNÜ VE GENEL İŞLEYİŞİNİ BOZMAMAK VE HİZMET ETKİ ALANI İÇİNDE KALMAK ŞARTI İLE UYGULAMA İMAR PLANLARINDA DEĞİŞTİRİLEBİLİR.

6.2. KONUT ALANLARI

KONUT ALANLARINDA YAPI EMSALİ $E=0,60$ OLARAK BELİRLENMİŞTİR. UYGULAMA İMAR PLANLARINDA GÖSTERİLMEK KAYDI İLE GELİŞME KONUT ALANLARINDA KONUT ALANLARINA HİZMET VEREN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, AÇIK VE YEŞİL ALANLAR, KAMU HİZMET ALANLARI, BELEDİYE HİZMET ALANLARI İLE ÖLÇEK NEDENİ İLE PLANDA GÖSTERİLMEMİŞ OLAN ALT MERKEZ, ÇARŞI VE PAZAR YERLERİ VB. KENTSEL KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

6.3. ASKERİ ALAN

MÜLKİYETİ MALİYE HAZİNESİNE AİT KULLANIM HAKLARI VE SORUMLULUĞU MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI'NA AİT TAHSİSLİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILACAK İŞLEMLERDE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.

6.4. EĞİTİM TESİSİ ALANLARI (Anaokulu, İlkokul, Ortaokul, Meslek Lisesi);

YAPI EMSALİ $E=0.60$ OLARAK BELİRLENMİŞTİR. PLANDA BELİRTİLEN EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI İÇERİSİNDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA DETAYLANDIRILMAK ÜZERE MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ EK-2 TABLODA YER ALAN “FARKLI NÜFUS

GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU”NDA BELİRTİLEN ALANSAL YETERLİLİĞE GÖRE ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE YER ALABİLİR.

6.5. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI (Basamak Sağlı Tesisi)

YAPI EMSALİ $E=0.60$ OLARAK BELİRLENMİŞTİR. PLANDA BELİRTİLEN EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI İÇERİSİNDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI’NDA DETAYLANDIRILMAK ÜZERE MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ EK-2 TABLODA YER ALAN “FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU”NDA BELİRTİLEN ALANSAL YETERLİLİĞE GÖRE SAĞLIK TESİS ALANI YER ALABİLİR.

6.6.SOSYAL TESİS ALANLARI (Kreş Gündüz Bakım Evi, Açık Spor Tesisi)

SOSYAL TESİS ALANI BAŞLIĞI ALTINDA YER ALAN KREŞ GÜNDÜZ BAKIM EVİ İÇİN YAPILAŞMA EMSALİ $E=0.60$ OLARAK BELİRLENMİŞTİR. SPOR ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA PLANLI ALANLAR TİP İMAR PLANI’NA GÖRE YAPILAŞMA SAĞLANACAKTIR. ALANLARA İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI İLE BELİRLENECEKTİR.

6.7.İBADET YERİ (Cami)

BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI İLE BELİRLENECEK ALANLARDIR.

6.8.AÇIK VE YEŞİL ALANLAR (Park, Rekreasyon Alanları)

BU PLANDA YER ALAN TÜM AÇIK VE YEŞİL ALANLAR İLE İLGİLİ UYGULAMALARDA, PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ VE MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN KAPSAM VE HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

6.9.ENERJİ NAKİL HATTI VE NATO BORU HATTI

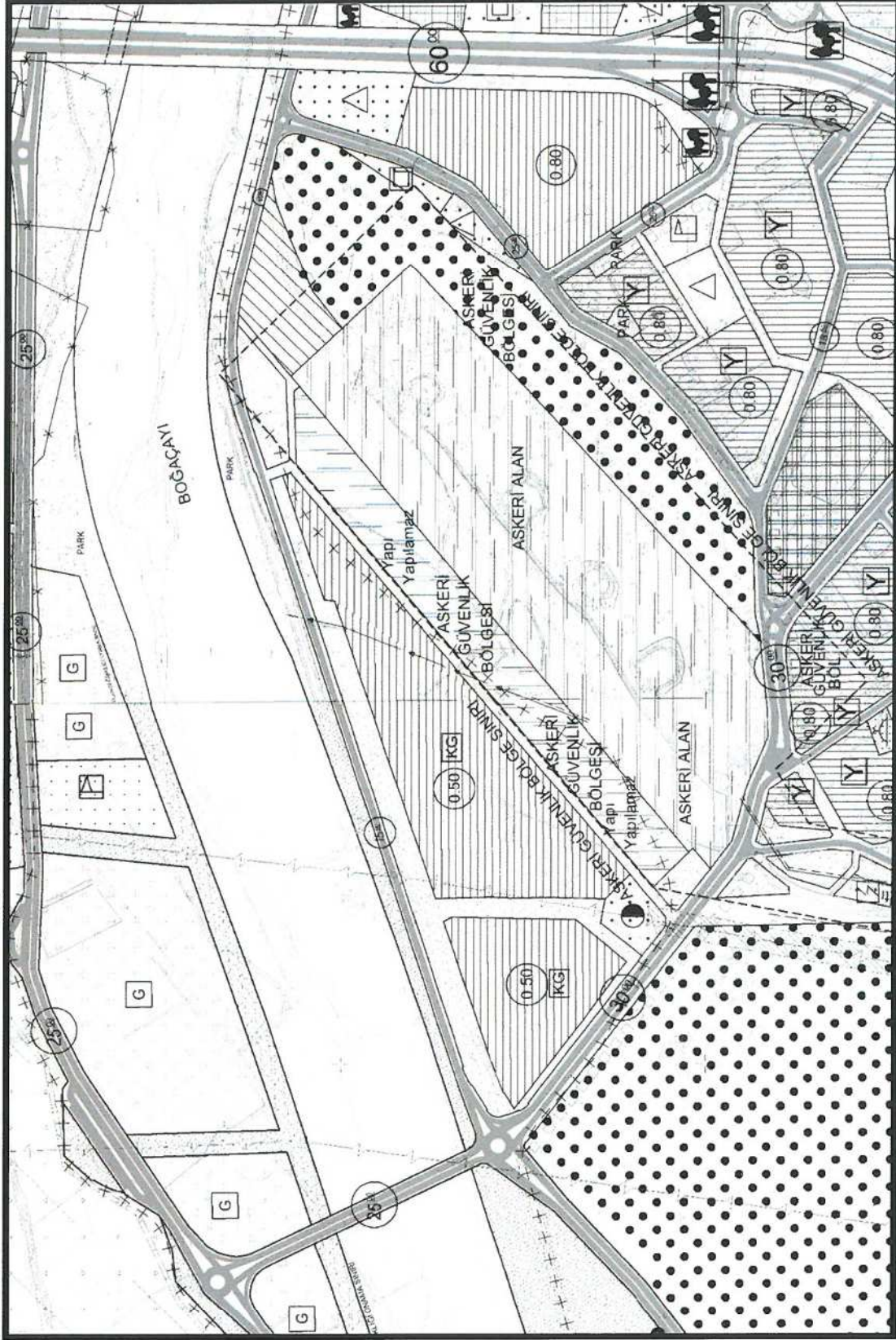
YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ İLE BELİRLENEN GÜZERGAHLARI KORUNACAK ŞEKİLDE PLANA AKTARILAN TEKNİK ALTYAPI ALANLARIDIR. BU ALANLARDA YAPILACAK DÜZENLEMELERDE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.



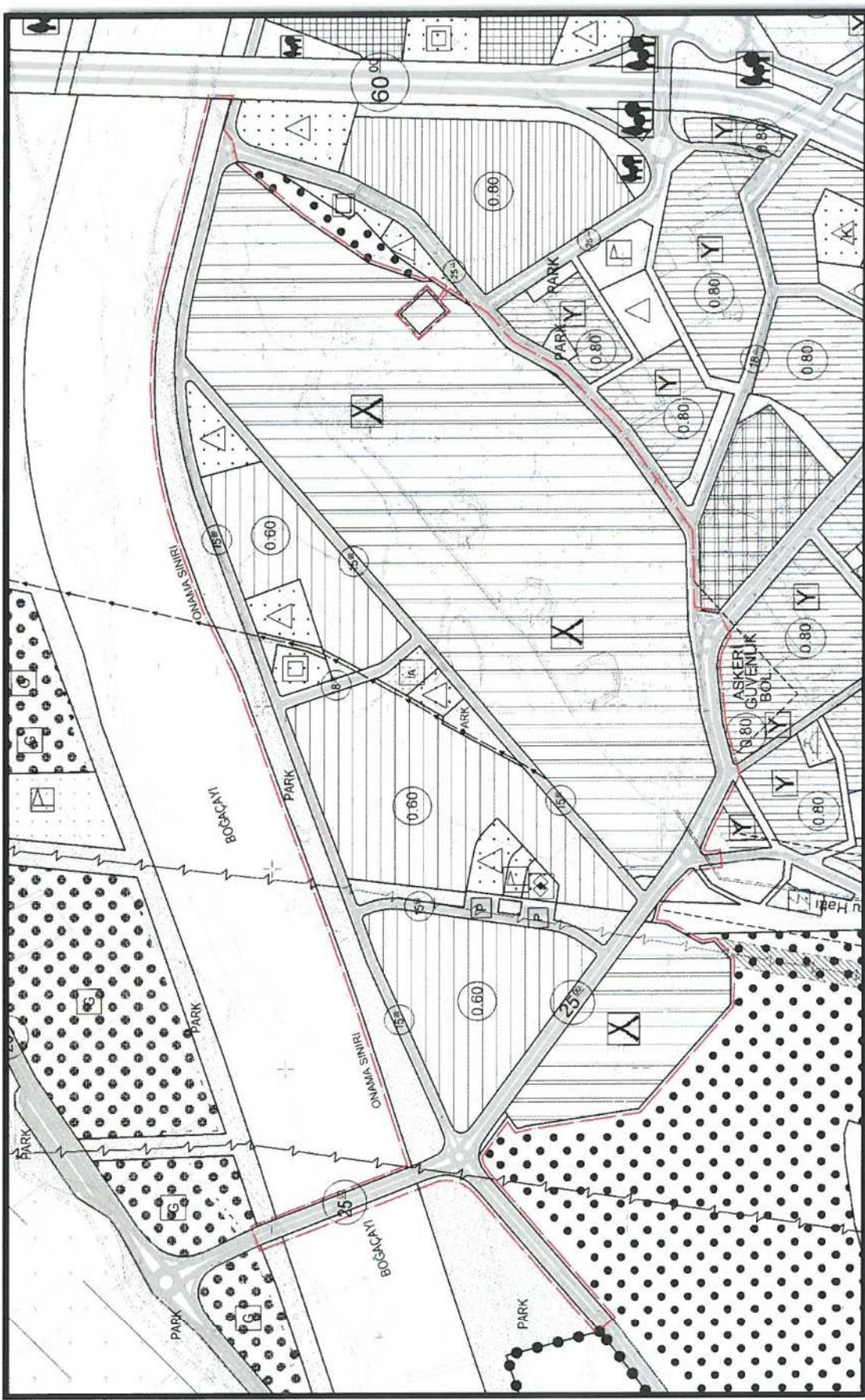
M. Ali Can DAL
Şehir Plancısı
D.No:2B12913 Oda S.N:5948



Y. Alper GÖKÇAY
Şehir Plancısı
A Grubu İmar Planı
Yet.S.No:0816 D.No:1535



Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu

Altinkum Mah. Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:28/4

07070 Konyaaltı/ANTALYA

Tel: 532 368 35 14- 532 30 30 532