



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-90852262-105.03-211988
Konu : Akseki İlçesi, Cevizli/atatürk Mahallesi 122
Ada 19 ve 20 Parseller, 1/5000 NİP
Değişikliği.

09.11.2022

BAŞKANLIK MAKAMINA

Akseki sınırları içerisinde yer alan, Cevizli/Atatürk Mahallesi 122 ada 19 ve 20 parsellerin Ticaret alanından konut ve yeşil alana dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Ramazan DEMİR
Başkan a.
Genel Sekreter V.

Ek: 1/5000 NİP, Açıklama raporu, Taslak 1/1000 UİP.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: YzsTTS-ZMfGwL-R8cfyn-o0kyc0-3j5K+e2/ Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hüseyin Kamil TOK
Şehir Plancısı
Telefon No:



ANTALYA İLİ AKSEKİ İLÇESİ CEVİZLİ/ATATÜRK MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 122 ADA 19 VE 20 NO.LU PARSELLER

PAFTA NO:50L

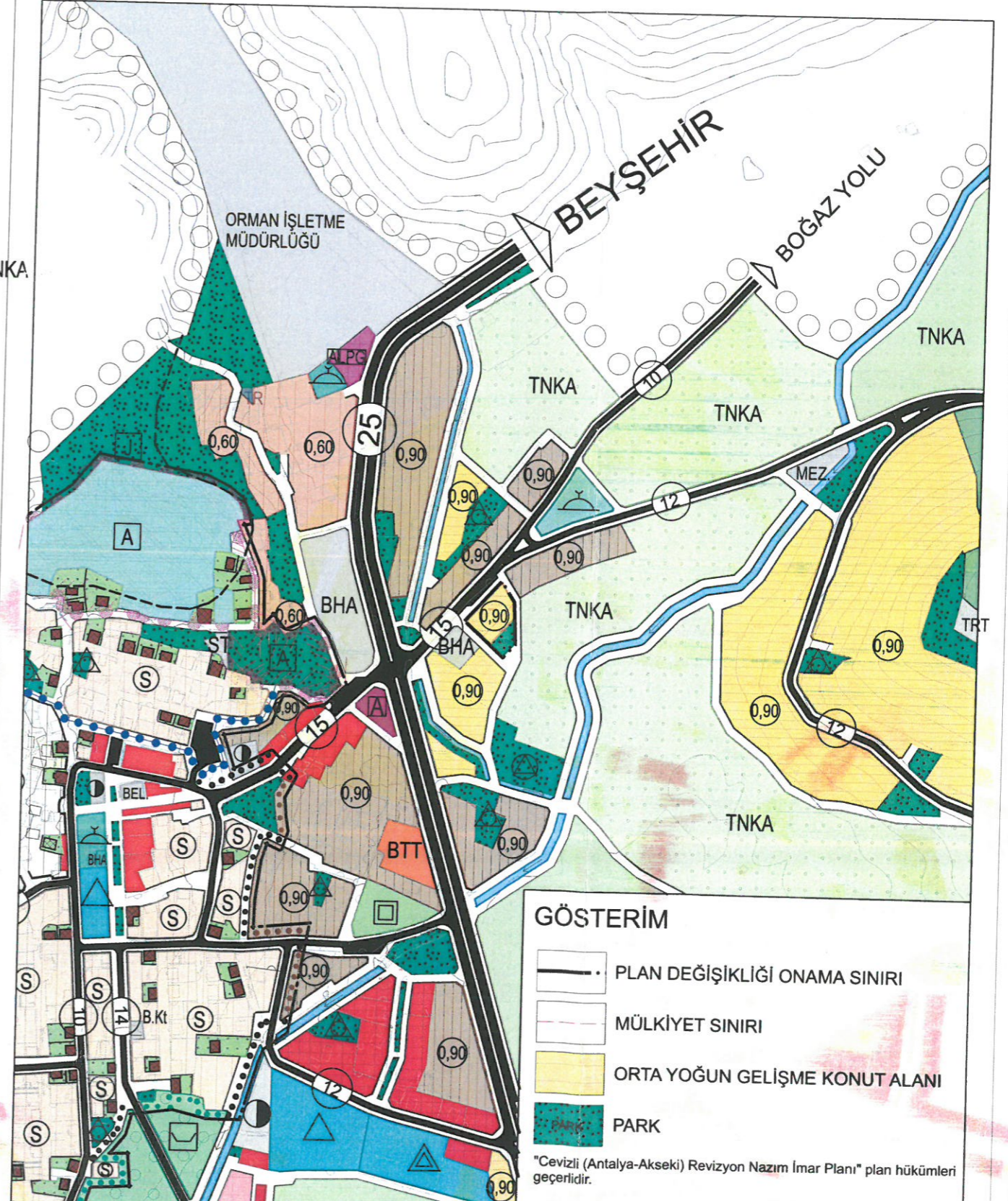
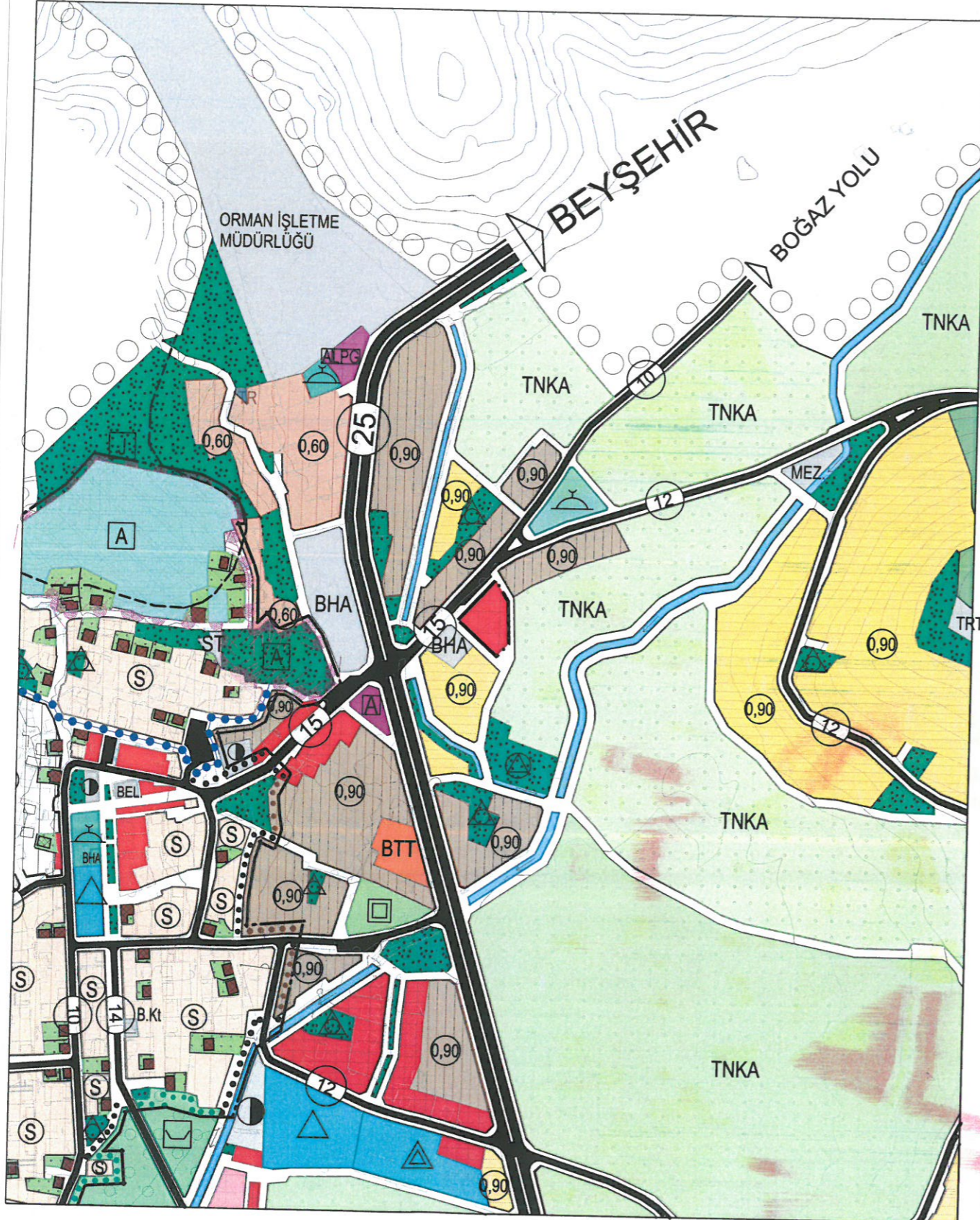
MEVCUT PLAN

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK:1/5.000

ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ AKSEKİ İLÇESİ CEVİZLİ/ATATÜRK MAHALLESİ
122 ADA 19 VE 20 PARSELLER
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

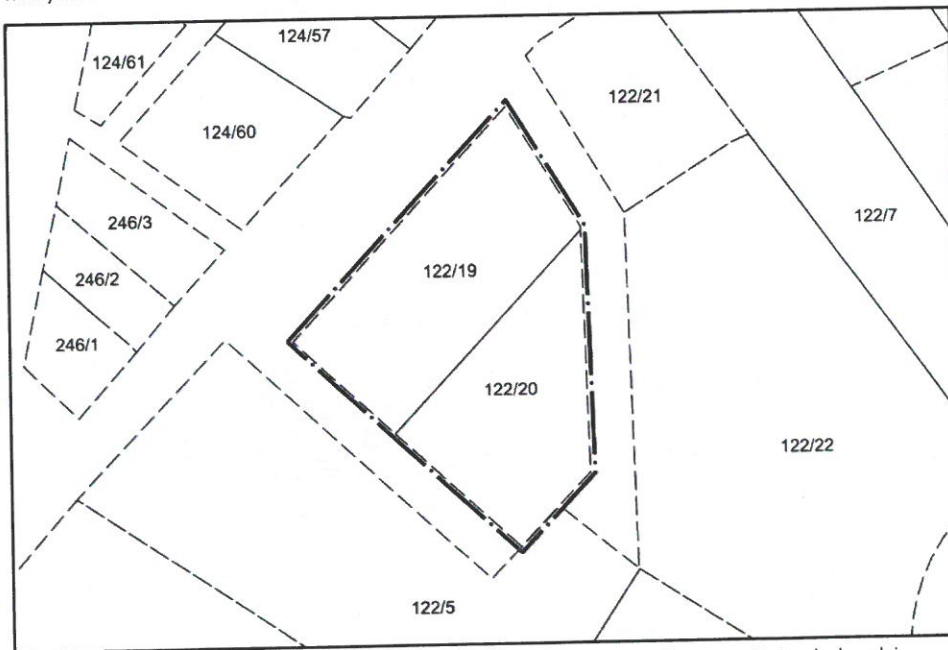
1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Akseki ilçesi, Cevizli/Atatürk Mahallesi sınırlarında, 50L no.lu 1/5.000 ölçekli hâlihazır paftasında kalan, 1.017,26 m² yüz ölçümlü 122 ada 19 parsel ve 791 m² yüz ölçümlü 122 ada 20 parsel numaralı taşınmazların tamamını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu toplam yüz ölçümü 1.808,26 m²'dir. Taşınmazlar Akseki Yolu'nun 85 m doğusunda yer almaktadır.



Şekil 1. Planlama konusu alanı ve yakın çevresini gösterir uydu görüntüsü

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Söz konusu parseller ticaret alanı olarak planlanmakla birlikte, imar uygulaması tamamlanmıştır. "Arsa" vasfındaki taşınmazlar hâlihazırda boş durumdadır.



Şekil 2. Taşınmazlar ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

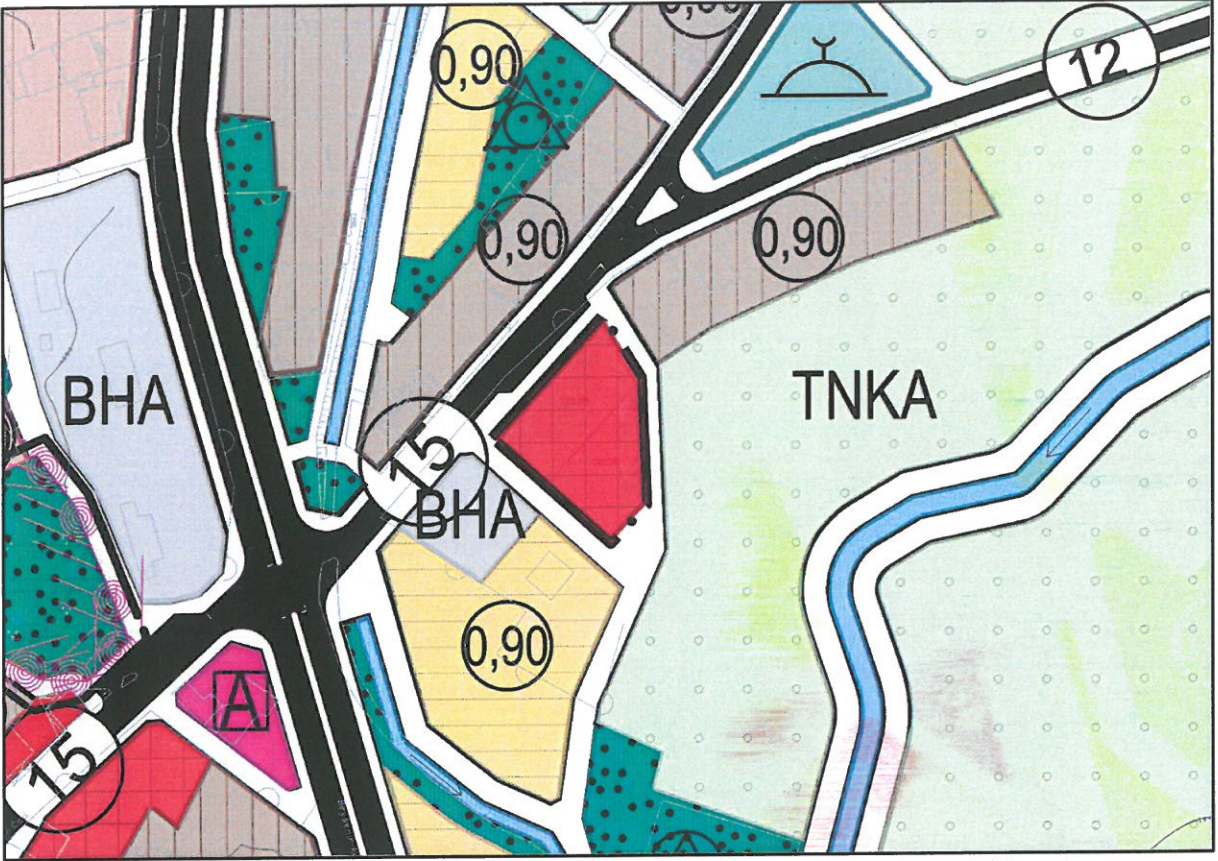
Taşınmazlar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 08.02.2022 tarihinde onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde kentsel gelişme alanı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 07.01.2019 tarihinde onaylanan Akseki, İbradı, Gündoğmuş İlçeleri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise orta yoğunluklu gelişme konut alanı (121-250 kişi/ha) olarak tanımlanmıştır.



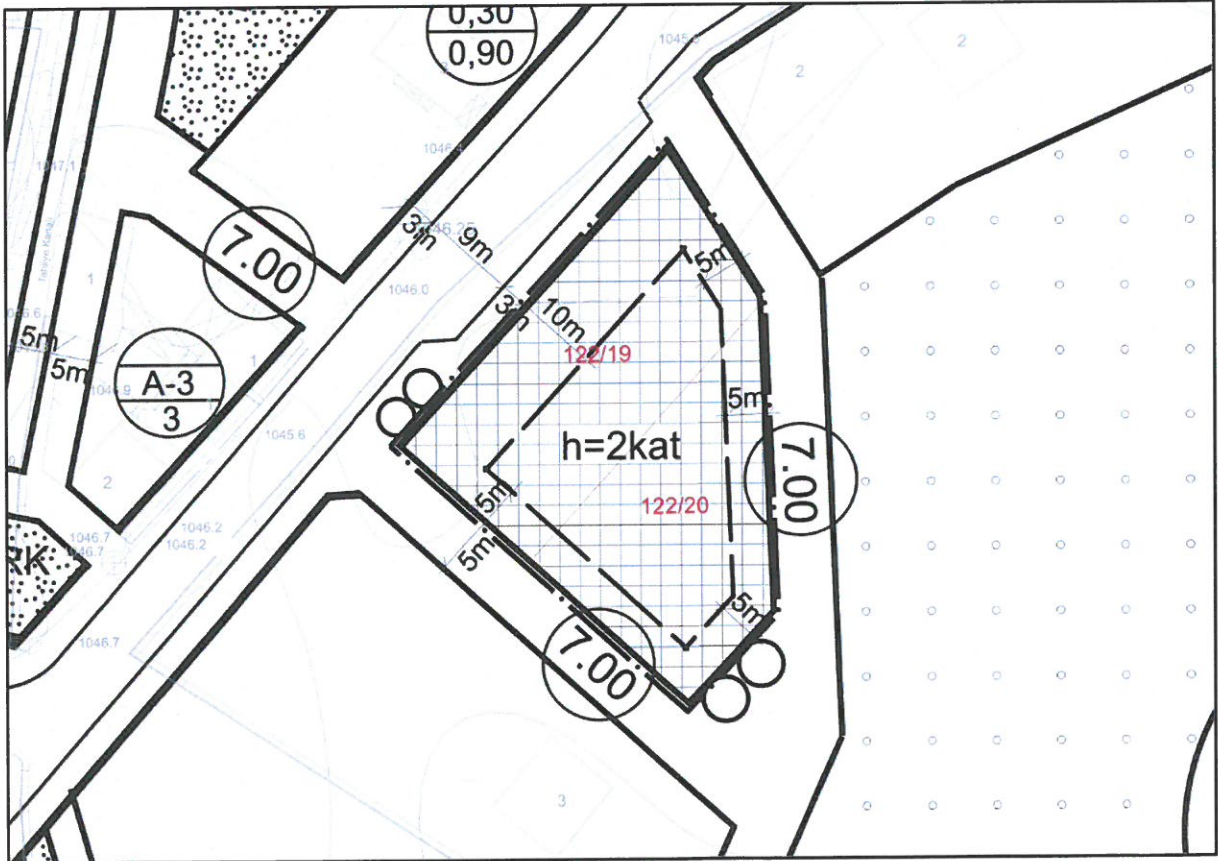
Şekil 3. Planlama konusu alanın 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planındaki yeri

Yürürlükteki 1/5.000 ölçekli nazım imar planında 122 ada 19 ve 20 parseller ticaret alanı olarak tanımlanmıştır. Taşınmazların kuzeybatısında 15 m genişliğinde taşıt yolu ve otopark önerilmiştir. Diğer yönlerde 7 m en kesitinde yaya yolları planlanmıştır. Taşınmazların çevresi ise orta yoğun meskûn ve gelişme konut alanı olarak planlıdır.

1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise üst ölçekten gelen plan kararları kapsamında trafik yolları, otopark ve yaya yolları korunmuş, trafik yolundan 10 m, yaya yollarından 5 m olmak üzere yapı yaklaşma mesafeleri tanımlanarak 2 kat yapılaşma hakkı getirilmiştir. Onaylı planda önerilen yapı yaklaşma mesafeleri uygulandığında oluşan kütlenin taban alanı 844,72 m², emsale konu toplam inşaat alanı ise 1.689.44 m² olarak gerçekleşmektedir.



Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/5.000 ölçekli nazım imar planındaki yeri



Şekil 5. Planlama konusu alanın 1/1.000 ölçekli uygulama imar planındaki yeri

4. PLAN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Akseki ilçesi Antalya ilinin kuzeyinde, Toros sıradağlarının yamaçlarında bulunmaktadır. Ekonomisi ağırlıklı olarak tarıma dayalı olan ilçenin nüfusu TÜİK 2022 yılı ADNKS verilerine göre 10.575 kişidir. Plan değişikliğine konu Cevizli Mahallesi ise Akseki ilçesinin yaklaşık 35 km kuzeyindedir. Cevizli'ye ulaşım D-695 Antalya-Konya Devlet Karayolu üzerinden sağlanmaktadır. Karayolu kavşağından itibaren Cevizli Mahallesi arasında yaklaşık 11 km mesafe bulunmaktadır. Cevizli önceden belde belediyesi statüsünde iken, 6360 sayılı yasanın yürürlüğe girmesinin ardından Akseki ilçesinin mahallesi statüsünü almıştır. Cevizli'de hâkim sektör tarım olup ayrıca bölgenin geleneksel konut dokusunu oluşturan düğmeli evler, iklimsel özellikler, Toros sıradağlarının farklı coğrafi yapısı nedeniyle yaz döneminde yayla turizminden girdi sağlanmaktadır. Cevizli mahalle nüfusu TÜİK 2022 yılı ADNKS verilerine göre 741 kişidir ve göç veren bir mahalle niteliğindedir.

Cevizli Mahallesi'nde halen birisi koruma amaçlı olmak üzere iki farklı nazım ve uygulama imar planı uygulaması devam etmektedir. Plan değişikliği teklifine konu parseller 1/5.000 Ölçekli Cevizli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Cevizli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Yürürlükteki nazım ve uygulama imar planlarında, mahalle genellikle konut amaçlı planlanmış, sosyal donatı alanlarının çevresinde ve Cevizli mahalle merkezinde ticaret alanları öngörülmüştür.

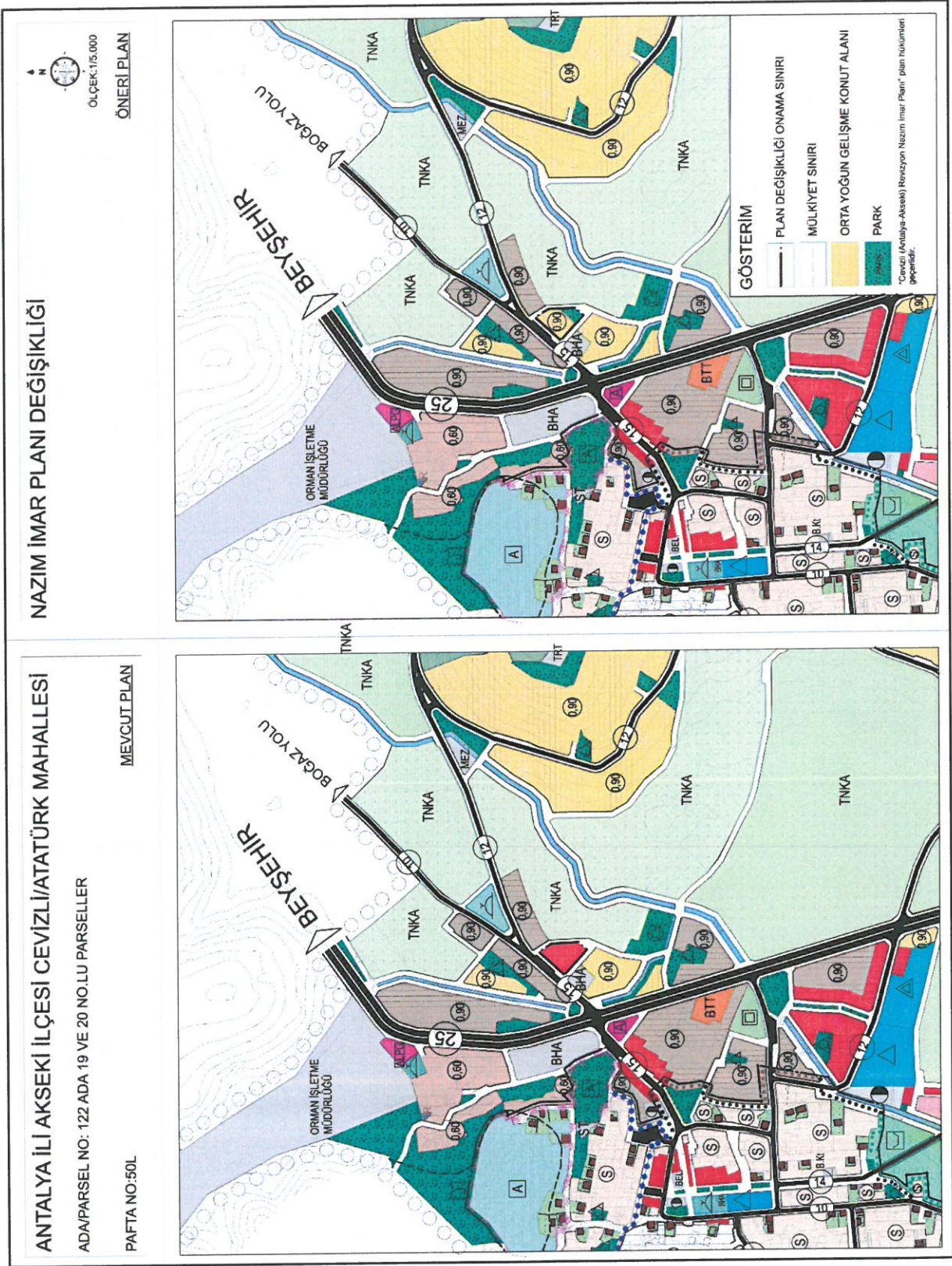
Plan değişikliği teklifine konu parseller konum olarak şehir merkezine ters istikamette, Akseki yolunun doğusundaki çevre mahallelere ulaşım sağlayan yol üzerinde konuşlanmaktadır. Cevizli mahalle merkezi ise Akseki yolunun batısında kalmaktadır. Parsellerde imar uygulaması tamamlanmış ve ticaret alanı olarak planlanmıştır. Bahse konu parseller için getirilen ticaret alanı kararı plan bütününde analiz edildiğinde, ticaret genellikle mahalle merkezinde ve kısmen de sosyal donatı alanlarının çevresinde tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazların ise şehir merkezinin dışında ve büyük ölçekli sosyal donatı alanlarına uzak konumda olmasına rağmen ticaret alanı olarak planlandığı görülmektedir. Cevizli Mahallesi'ndeki ticaret yoğunluğu ve türleri irdelendiğinde, ticaret hacminin düşük olduğu, genellikle günlük ihtiyaçları karşılamaya yönelik ünitelerin bulunduğu görülmektedir. 741 kişi olan mahalle nüfusu dikkate alındığında mevcut mahalle merkezindeki ticaret alanlarının halkın ihtiyaçlarını karşılamaya yeterli olacağı, merkezin çeperlerinde ticaret alanı ihtiyacı oluşmayacağı değerlendirilmektedir. Nitekim onaylı nazım imar planı incelendiğinde merkez dışında sadece plan değişikliğine konu parsellerde ticaret alanı öngörülmüştür.

Plan değişikliği teklifine konu 122 ada 19 ve 20 parsellerin çevresindeki arazi kullanım kararları incelendiğinde, kuzeyinde ve doğusunda konut dokusunun hâkim olduğu ve merkezdeki ticaret alanlarına yaklaşık 250 m mesafede olduğu görülmektedir. Merkez ticaret alanlarına yakın olması nedeniyle taşınmazların bulunduğu konumda öngörülen ticaret parsellerinin konut bütünlüğünü bozacağı ve de parsellerin maliki

açısından yapılaşmanın mümkün olamayacağı değerlendirilmektedir. Bu gerekçelerle 122 ada 19 ve 20 parsellerdeki ticaret alanı kararının, konut alanına dönüştürülmesine yönelik işbu 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin hazırlanmasına ihtiyacı doğmuştur.

Plan değişikliği teklifinde önerilen değişikliklerle, emsale konu toplam inşaat alanının artmamasına ve oluşacak ilave nüfusun sosyal altyapı ihtiyaçlarının aynı bölgede karşılanmasına dikkat edilmiştir. Bu kapsamda onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planındaki yapılaşmaya yönelik kararlar analiz edilmiştir. Yapılan analiz sonucunda, onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planında taşınmazlar için ticaret alanı kararı getirilirken, taşınmazların kuzey ve doğusunda orta yoğunluklu meskûn, batısında ise orta yoğunluklu gelişme konut alanı kararı getirildiği görülmektedir. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise taşınmazlar için yapılaşmaya yönelik olarak trafik yolundan 10 m, yaya yollarından 5 m olmak üzere yapı yaklaşma mesafeleri belirlenerek, kütle nizamı önerilmiştir. Yükseklik 2 kat ile sınırlanmıştır. Bu durumda her iki parsel bütününde kütle taban alanı 844,72 m², emsale konu toplam inşaat alanı ise 1.689,44 m² olacaktır. Onaylı uygulama imar planında, çevre konut adalarında önerilen kat adedi 3 ve TAKS:0.30, KAKS:0.90'dır.

Plan değişikliği önerisiyle 122 ada 19 ve 20 parsellerdeki ticaret alanı kararının konut alanına dönüştürülmesi esas alınmıştır. Bu itibarla, 1/5.000 ölçekte, komşu yapı adalarında olduğu gibi orta yoğunluklu gelişme konut alanı kararı getirilirken, plan bütünlüğünün bozulmaması esas alınmıştır. Oluşan konut alanı nedeniyle ortaya çıkan nüfusun sosyal altyapı ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için 1/1.000 ölçekli uygulama imar planındaki TAKS ve KAKS değerleri esas alınmıştır. Bu kapsamda 122 ada 20 no.lu taşınmazın güneydoğu köşesinde 400 m² park alanı oluşturularak, geri kalan 1.408,17 m² yüz ölçümlü kısım orta yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. Bu durumda onaylı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planındaki yapılaşma koşulları dikkate alındığında (0.90 KAKS) 1.267,35 m² emsale konu toplam inşaat alanı oluşmaktadır. Hane büyüklüğü ortalama 100 m² alındığında, plan değişikliği sonrasında yaklaşık 13 bağımsız bölümün oluşması beklenmektedir. Antalya için ortalama hane halkı büyüklüğü, TÜİK 2021 yılı ADNKS verilerine göre (Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2008-2021) 2,96 kişi olarak açıklanmıştır. Buna göre plan değişikliği sonrasında 13 bağımsız bölümde 38,48 kişinin yaşaması söz konusu olacaktır. Bu rakam plan değişikliği teklifinde 40 kişi olarak kabul edilmiş ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 tabloda 10 m²/kişi olarak belirtilen standart esas alınarak 400 m² park alanı oluşturulmuş ve plan değişikliği sonucu oluşacak ilave nüfusun sosyal altyapı ihtiyacının giderilmesi sağlanmıştır. Ayrıca onaylı plan kararlarına göre oluşan ticaret kütesinin emsale konu toplam inşaat alanı 1.689,44 m² iken, plan değişikliği sonucunda oluşan konut alanının emsale konu toplam inşaat alanı 1.267,35 m²'ye düşmüştür.



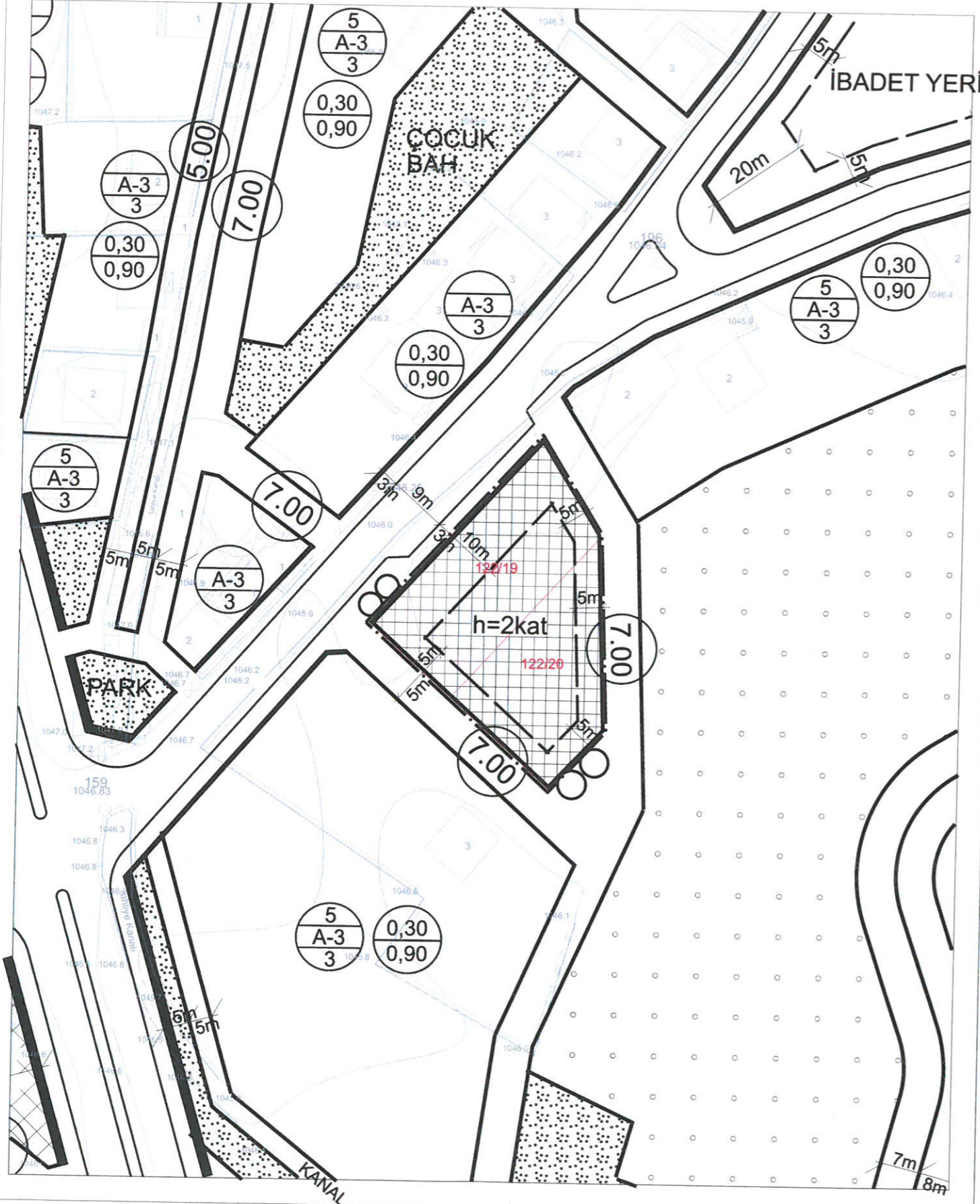
Şekil 6. Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği

ANTALYA İLİ AKSEKİ İLÇESİ CEVİZLİ/ATATÜRK MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 122 ADA 19 VE 20 NO.LU PARSELLER

PAFTA NO:50L-1-b / 50L-1-c

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK:1/1.000

ÖNERİ PLAN

GÖSTERİM

— PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

— MÜLKİYET SINIRI

— PARK

"Cevizli (Antalya-Akseki) Revizyon Uygulama İmar Planı" plan hükümleri geçerlidir.

