



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:14.11.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	AKSU BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2024 tarihli toplantısında gündemin 75. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Aksu Belediye sınırları içerisinde, Hacıaliler Mahallesinde 77 ha büyüklüğündeki alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Aksu Belediye sınırları içerisinde, Hacıaliler Mahallesinde 77 ha büyüklüğündeki alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk.Yrd.

Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumbur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

ÖNERİ PLAN

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

AKSU İLÇE BELEDİYESİ

HACIHALLER MAHALLESİ

1/5000 ÖLÇEKLİ

NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ÜNAMA SINIRI



ÖNERİ PLAN

KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANI(ORTA YERLİLİK : 9AKU/7A)
(E50/70)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TIĞARET - KONUT ALANI

BHA BELEDİYE HİZMET ALANI

KHA RESMİ KURUM ALANI

SOSYAL ALTYAPU ALANLARI

EĞİTİM ALANI

BAĞLIK TESİS ALANI

KÜLTÜREL TESİS ALANI

İBADET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK ALANI

ULAŞIM

30 TAŞIT YOLU

20 TAŞIT YOLU

19 TAŞIT YOLU

12 TAŞIT YOLU

10 TAŞIT YOLU

YAYA YOLU

OTOPARK

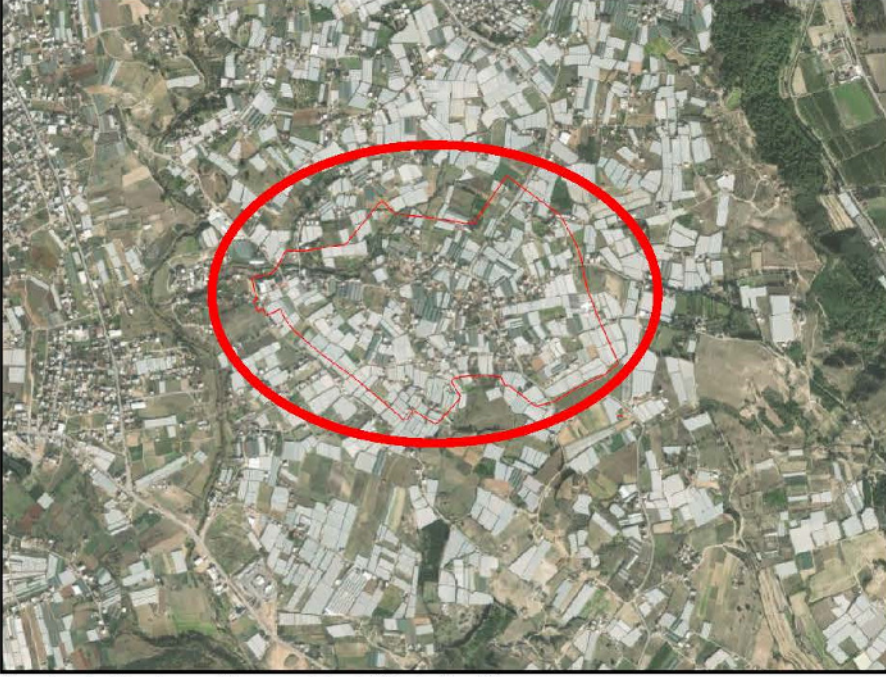


Planın ölçeği: 1/5000
Planın tarihi: 2024
Planın durumu: Öneri Planı
Planın amacı: Akso İlçe Belediyesi sınırları içerisinde bulunan Hacıhalles Mahallesi için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.
Planın içeriği: Plan, mahalledeki mevcut yapılaşma ve boş alanların değerlendirilmesini, yeni yapılaşma alanlarının belirlenmesini, ulaşım ağının geliştirilmesini, sosyal ve kültürel tesislerin yerleştirilmesini, yeşil alanların oluşturulmasını ve diğer imarî konuların düzenlenmesini amaçlamaktadır.
Planın uygulanması: Plan, Akso İlçe Belediyesi İmar Kanununa ve diğer ilgili mevzuata göre uygulanacaktır. Planın uygulanmasıyla ilgili olarak Akso İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından gerekli çalışmalar yapılacaktır.
Planın güncellenmesi: Plan, Akso İlçe Belediyesi İmar Kanununa ve diğer ilgili mevzuata göre güncellenmektedir. Planın güncellenmesiyle ilgili olarak Akso İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından gerekli çalışmalar yapılacaktır.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (AKSU) BELEDİYESİ
HACIALİLER MAHALLESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Antalya Büyükşehir (Aksu) Belediyesi, Hacıaliler Mahallesi sınırları içerisinde, O25-B-07-B ve O25-B-07-C numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftasına giren yaklaşık 77 ha alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.



Resim 1: Planlama Alanının Uzak Görünüm Konumu

2. PLANLAMA ALANININ AMAÇ KAPSAM VE GEREKÇESİ

Antalya ili, Aksu ilçesi, Hacıaliler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 77 ha büyüklüğündeki alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu hazırlanması amaçlanmaktadır.

Planlamaya söz konu alan Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.10.2016 tarih ve 1059 sayılı kararı doğrultusunda Aksu Belediyesi, Hacıaliler Mahallesi sınırları içerisinde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu onaylanmıştı. Plana askı süreci içerisinde yapılan itirazların reddedilerek karara bağlandığı Aksu Belediyesi'nin 26.12.2016 tarih ve 6911 sayılı yazı ekinde sunulan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.01.2017 tarih ve 12 sayılı kararı doğrultusunda kabul edilmişti. Son olarak itirazlardan sonra karar bağlanan plana yapılan itirazlar da 10.04.2017 tarih ve 297 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile reddedilerek kesinleşmiştir.

Hacıaliler Mahallesi'nin Antalya-Alanya Karayoluna olan yakınlığı ve mahalle çevresinin ticaret alanlarıyla çevrili olması nedeniyle yoğun yapılaşma baskısı ile karşı karşıya kalmaktadır.

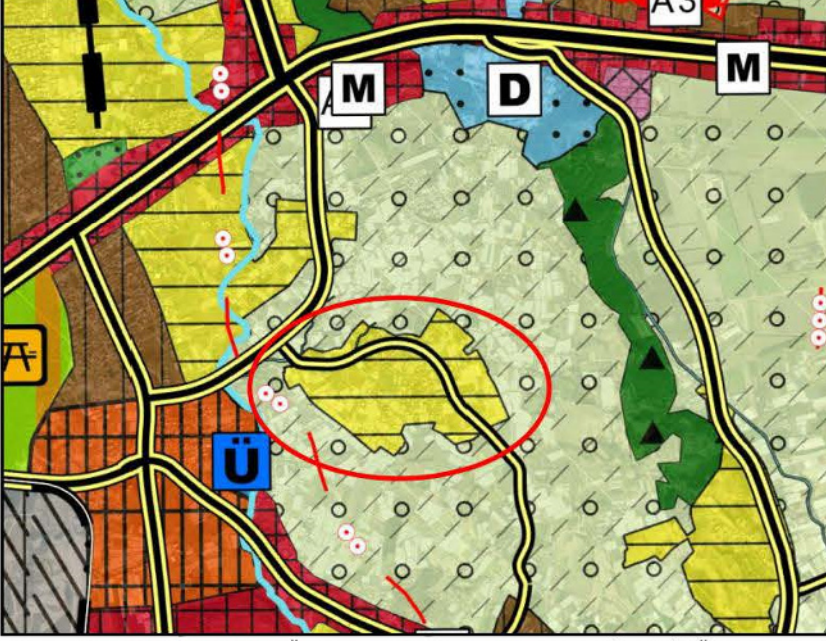
Söz konusu planlama alanında etrafı tarım alanlarıyla çevrili olmasından dolayı yerleşim alanı kararı bulunan Hacıaliler Mahalle merkezi de yapılaşma baskısının en yoğun hissedildiği alandır.

Belirtilen gerekçeler kapsamında Antalya ili, Aksu ilçesi, Hacıaliler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve yaklaşık 77 ha büyüklüğündeki alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu yapılması amaçlanmaktadır.

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

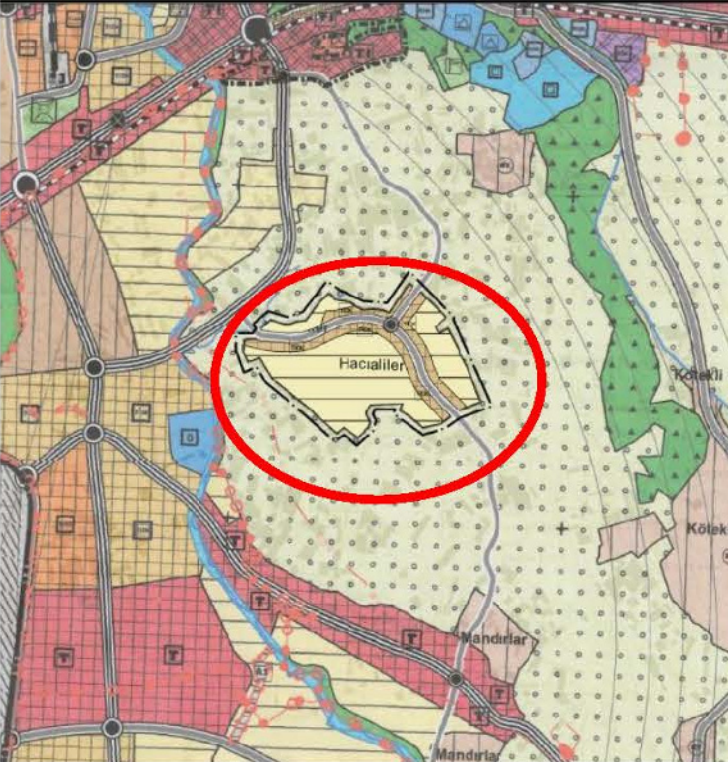
Planlama alanı, Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 maddesi uyarınca onaylanan plan sınırları içerisinde kalmaktadır. Planlamaya konu alan "Kentsel Gelişme Alanı" kullanımında kalmaktadır.



Plan 1: Mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği(Ölçeksiz)

3.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

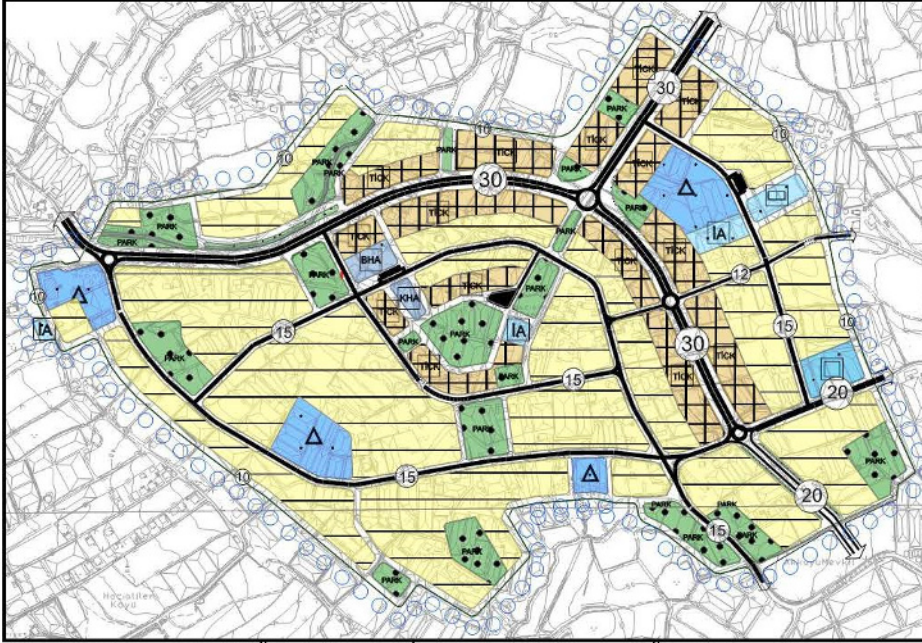
Planlama alanı, Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisininin 10.07.2017-594 sayılı kararı ile onaylanan, 09.10.2017-844 sayılı kararı ile kesinleşen planlarda "Gelişme Konut Alanı" olarak tanımlıdır.



Plan 2: Mevcut 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı(Ölçeksiz)

3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

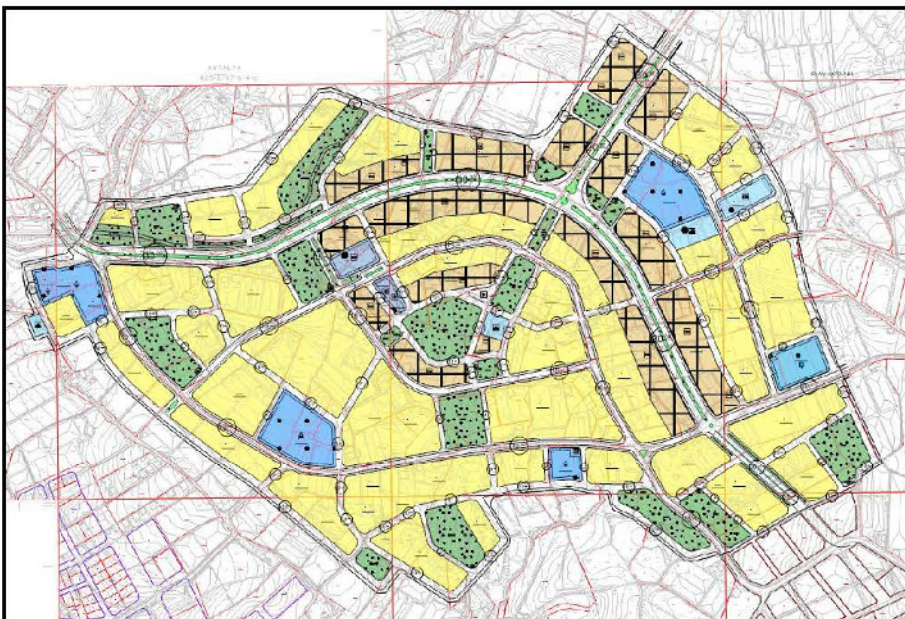
Planlamaya konu Hacialiler Mahalle merkezine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.10.2016 tarih ve 1059 sayılı kararı doğrultusunda onaylanmıştı. Plana askı süreci içerisinde yapılan itirazların reddedilerek karara bağlandığı Aksu Belediyesi'nin 26.12.2016 tarih ve 6911 sayılı yazı ekinde sunulan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.01.2017 tarih ve 12 sayılı kararı doğrultusunda kabul edilmişti. Son olarak itirazlardan sonra karar bağlanan plana yapılan itirazlar da 10.04.2017 tarih ve 297 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile reddedilerek kesinleşmiştir.



Plan 3: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu(Ölçeksiz)

3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlamaya konu Hacialiler Mahalle merkezini kapsayan ve yaklaşık 77 ha alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Aksu Belediye Meclisi'nin 03.01.2018 tarih ve 4 sayılı kararı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 05.03.2018 tarih ve 270 sayılı kararı ile uygun bulunarak onaylanmıştır.



Plan 4: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu(Ölçeksiz)

4. PLANLAMA KARARLARI

Antalya İli, Aksu İlçesi, Hacıaliler Mahallesi sınırları içerisinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu teklifi hazırlanmıştır.

Planlamaya konu olan Hacıaliler Mahallesi Antalya-Alanya yoluna komşu olması ve etrafında ticaret alan kullanımların yoğun olmasından dolayı mahalle merkezinde yapılaşma yoğunluğu da günden güne artmaktadır.

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan Hacıaliler Mahallesi sınırları içerisinde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda E=0.60 ve Yençok=4 Kat yapılaşma koşulları kabul edilmiştir.

Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının onaylandığı dönemde . 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Mevcut Seyrek Konut Alanı (KY)" olarak tanımlanan Hacıaliler Mahallesi , üst ölçekli plan olan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Gelişme Alanı" olarak tanımlı olması nedeniyle önemli bir çelişkiye sahip bulunmaktaydı.

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında yapılan değişiklik ile Hacıaliler Mahalle merkezine ilişkin "Mevcut Seyrek Konut Alanı (KY)" kararı "Gelişme Konut Alanı" olarak değiştirilmiş , plan üzerinde ana ulaşım aksları üzerindeki ve mahalle merkezindeki bir kısım alanlara TİCK Ticaret-Konut Alanı plan kararı getirilmiştir.

1/25000 ölçekli planın yapılanma yoğunluğu aralıkları doğrultusunda Hacıaliler Mahalle merkezine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile "Gelişme Konut Alanı (Düşük1 (51-120 Kişi/Ha)Yoğunluk)" kararları çerçevesinde Emsal 0.60'dan 0.70'e çıkarılmıştır.

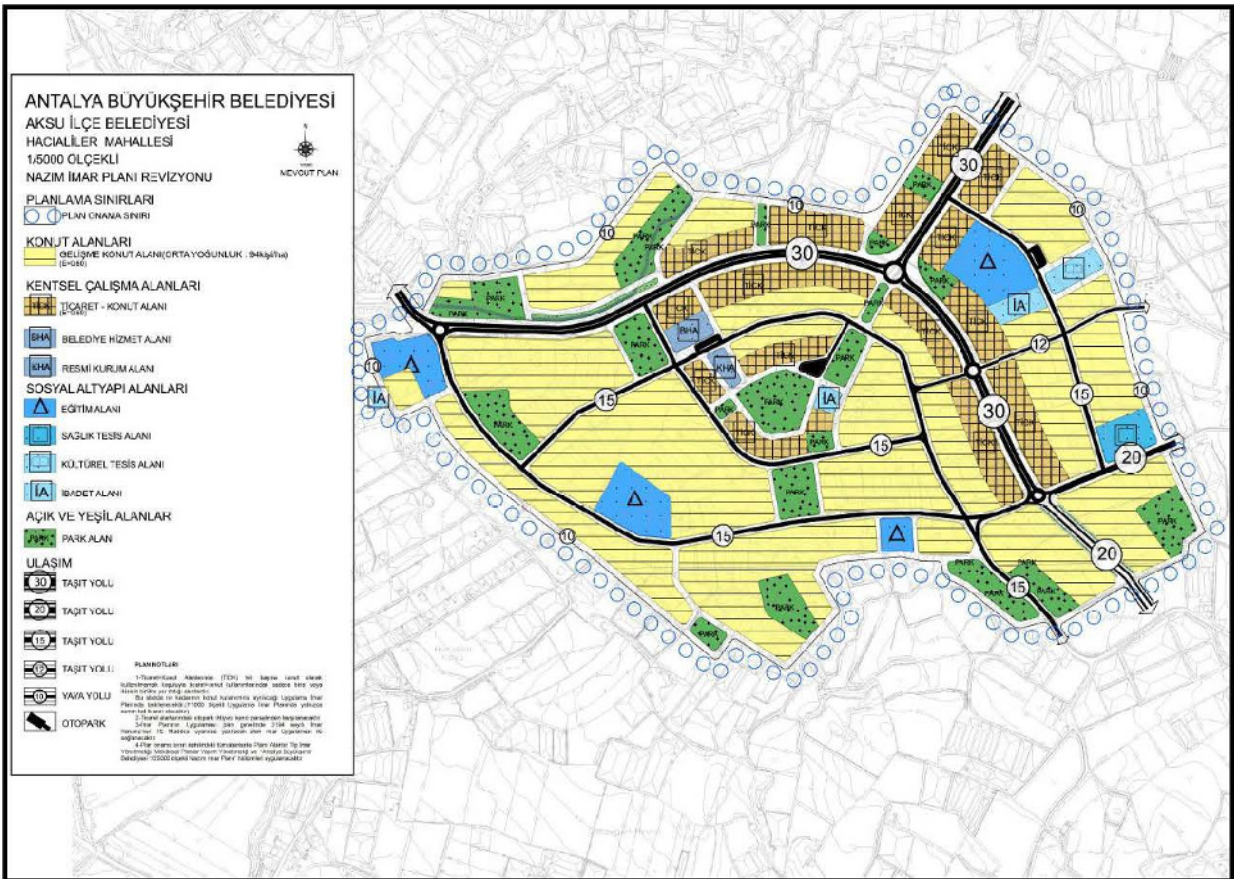
Mevcut imar planının nüfus hesapları kabulünde o günün değerleri çerçevesinde Devlet İstatistik Enstitüsünün Antalya için tespit ettiği hane büyüklüğü olan 3.3 kişi/hane üzerinden ve 100 m² hane büyüklüğü üzerinden (TİCK alanlarında yalnızca zemin kat ticaret alanı olarak öngörülmektedir) 8110 kişi nüfus ortaya çıkmaktaydı.

Öneri plan teklifinin nüfus hesaplarında bu günün değerleri çerçevesinde Devlet İstatistik Enstitüsünün Antalya için tespit ettiği hane büyüklüğü olan 2.90 kişi/hane üzerinden hane büyüklüğü üzerinden yine 100 m² korunmuş olmakla birlikte konut alanlarının azalmış TİCK alanlarının artmış olması nedeniyle 7971 kişi olarak karşımıza çıkmaktadır.

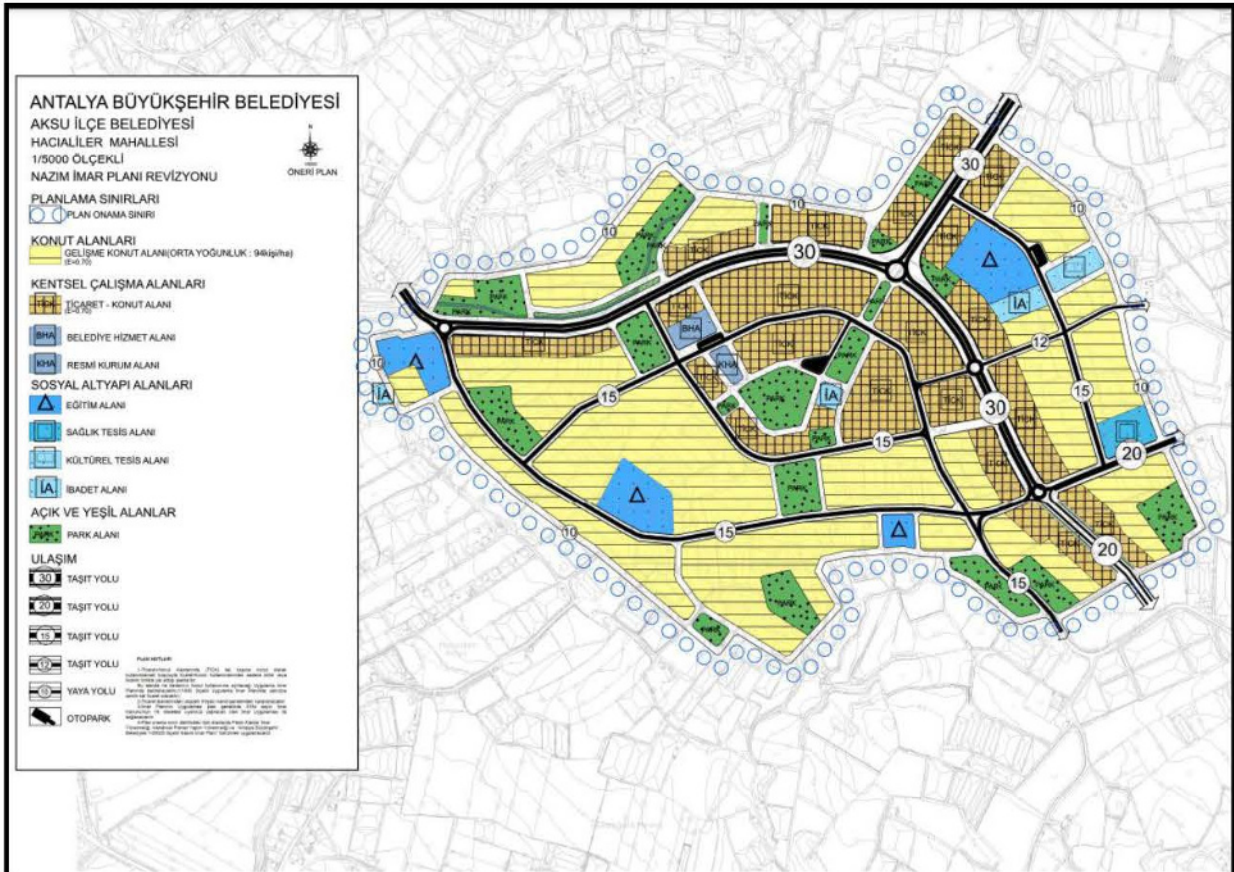
Mevcut ve teklif edilen öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna ait Kentsel ve Sosyal Donatı Alanları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna göre hesaplanmış ve alan büyüklükleri aşağıda verilmiştir.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (AKSU) BELEDİYESİ HACIALİLER MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU KENTSEL VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI TABLOSU					
ALAN ADI		MEVCUT PLAN (m ²)	ALAN ADI		ÖNERİ PLAN (m ²)
KONUT ALANLARI	GELİŞME KONUT ALANI (E=0.60)	331456	KONUT ALANLARI	GELİŞME KONUT ALANI (E=0.70)	265922
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET-KONUT ALANI (E=0.60)	104159	KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET-KONUT ALANI (E=0.70)	169029
	KAMU HİZMET ALANI	1917		KAMU HİZMET ALANI	1917
	BELEDİYE HİZMET ALANI	3402		BELEDİYE HİZMET ALANI	3402
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	EĞİTİM ALANI	33151	SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	EĞİTİM ALANI	33151
	SAĞLIK ALANI	5876		SAĞLIK ALANI	5876
	KÜLTÜREL TESİS ALANI	3939		KÜLTÜREL TESİS ALANI	3939
	İBADET ALANI	5458		İBADET ALANI	5458
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK VE YEŞİL ALAN	88131	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK VE YEŞİL ALAN	88604
	PASİF YEŞİL ALAN	8125		PASİF YEŞİL ALAN	8125

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonundan alınan Alan Dağılımları



Plan 5: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Görünümü (Ölçeksiz)



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



Plan 7: Taslak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Görünümü (Ölçeksiz)

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 parselden karşılanacaktır.

3-İmar Planının Uygulaması plan genelinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca yapılacak olan İmar Uygulaması ile sağlanacaktır.

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

Okan ATAĞ
Şehir Plancısı
Oda No: 1070

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