



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:11.06.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	AKSU BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.05.2025 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 157. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Aksu Belediye Meclisinin 06.05.2025 tarih ve 75 sayılı kararı ile uygun bulunan Çalkaya Mahallesi Kötekli ve Tahtabelen Mevkii sınırlarında yaklaşık 121'ha alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Aksu Belediye Meclisinin 06.05.2025 tarih ve 75 sayılı kararı ile uygun bulunan Çalkaya Mahallesi Kötekli ve Tahtabelen Mevkii sınırlarında yaklaşık 121'ha alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.02.2025 tarihli ve 100 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.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk.Yrd.

Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

T.C.
AKSU BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Belediye ve Meclis Başkanı : İsa YILDIRIM Divan Katibi : Hüseyin ÇELİK Divan Katibi : Mehmet ALPTEKİN	Karar Tarihi 06-05-2025
		Celse No 2
		Karar No 75
		Eki
Özü :	Çalkaya Mahallesi Kötekli ve Tahtabelen Mevkiine ilişkin yaklaşık 121 ha'lık alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.02.2025 tarih ve 100 sayılı kararı ile onaylanmış, 18.04.2025 tarih ve 343 sayılı kararı ile kesinleşmiştir. Söz konusu onaylanan ve kesinleşen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna uygun olarak Belediyemizce hazırlattırılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu komisyondan geldiği şekliyle oy birliği ile kabul edildi.	
Dairesi :	Plan ve Proje Müdürlüğü	Evrak Ta.ve No :

Aksu Belediye Meclisi 2025 dönemi 5.Toplantısının 1. birleşiminin 2. oturumu **06-05-2025 Salı** günü saat **11:20'** da yaptığı **Olağan** toplantısında alınan **2025-75** sayılı karardır.

KONU :

Plan ve Proje Müdürlüğünün 30.04.2025 tarih ve 70513 sayılı yazısına istinaden gündemin 10. Maddesinde görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen ve verilen arada İmar Komisyonunda görüşüldükten sonra tekrar meclise sunulan İmar Komisyonunun 06.05.2025 tarihli raporu.

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Antalya ili, Aksu ilçesi, Çalkaya Mahallesi Kötekli ve Tahtabelen Mevkiine ilişkin yaklaşık 121 ha'lık alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.02.2025 tarih ve 100 sayılı kararı ile onaylanmış, 18.04.2025 tarih ve 343 sayılı kararı ile kesinleşmiştir. Söz konusu onaylanan ve kesinleşen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna uygun olarak Belediyemizce hazırlattırılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun, Komisyonumuzca UYGUN OLDUĞU görülmüştür. İş Bu rapor imza altına alınarak Meclisin takdirine sunulmuştur. Değişimli komisyon üyeleri Rıza MADEN, Mustafa ORUÇ, Galip SAYGIN ile Hakan YILDIRIM imzalı Soner ERBUĞA imzasız komisyon raporu.

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

OYLAMA :

Toplantıya katılan tüm meclis üyeleri kabul oyu kullandı.

KARAR: Çalkaya Mahallesi Kötekli ve Tahtabelen Mevkiine ilişkin yaklaşık 121 ha'lık alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.02.2025 tarih ve 100 sayılı kararı ile onaylanmış, 18.04.2025 tarih ve 343 sayılı kararı ile kesinleşmiştir. Söz konusu onaylanan ve kesinleşen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna uygun olarak Belediyemizce hazırlattırılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu komisyondan geldiği şekliyle oy birliği ile kabul edildi.

İsa YILDIRIM
Belediye ve Meclis Başkanı

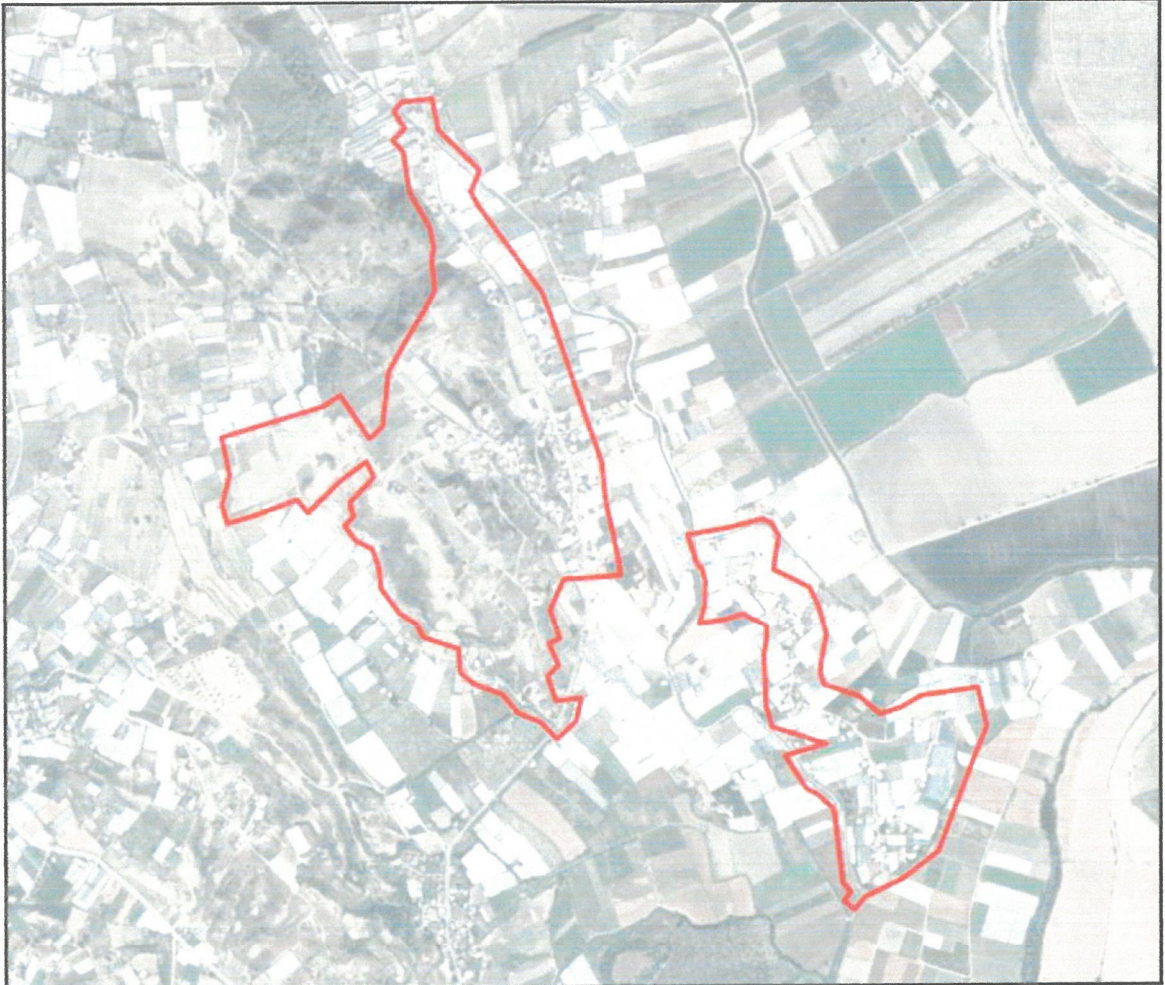
Hüseyin ÇELİK
Divan Katibi

Mehmet ALPTEKİN
Divan Katibi

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
AKSU İLÇE BELEDİYESİ
ÇALKAYA MAHALLESİ (KÖTEKLİ VE TAHTABELEN MEVKİİ)
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Antalya Büyükşehir (Aksu) Belediyesi, Çalkaya Mahallesi (Kötekli ve Tahtabelen Mevkii) sınırları içerisinde, O25-B-08-A-3-D, O25-B-08-A-4-A, O25-B-08-C-4-A, O25-B-08-D-1-A, O25-B-08-D-1-B, O25-B-08-D-1-C, O25-B-08-D-1-D, O25-B-08-D-2-A, O25-B-08-D-2-C, O25-B-08-D-2-D, O25-B-08-D-3-A ve O25-B-08-D-3-B numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasına giren yaklaşık 121 ha alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.

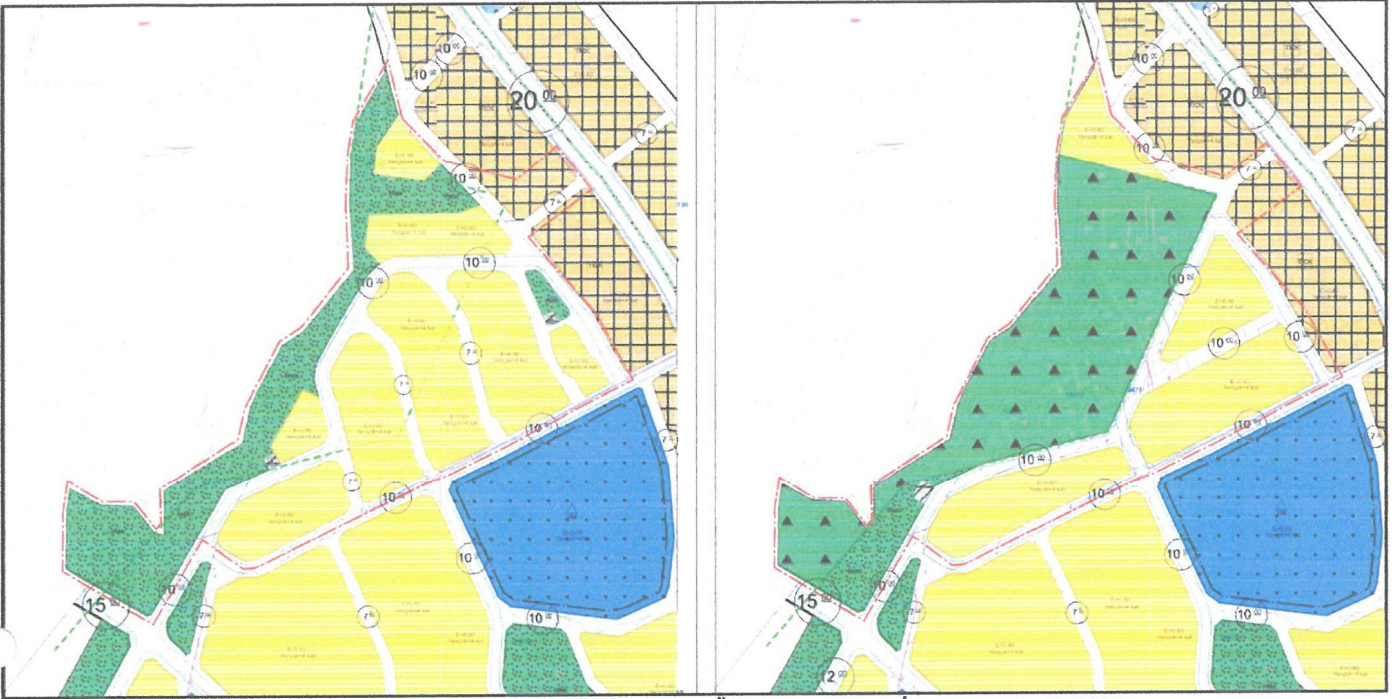


Resim 1: Planlama Alanının Uzak Görünüm Konumu

2. PLANLAMA ALANININ AMAÇ KAPSAM VE GEREKÇESİ

Antalya ili, Aksu ilçesi, Çalkaya Mahallesi (Kötekli ve Tahtabelen Mevkii) sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 121 ha büyüklüğündeki alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanması amaçlanmaktadır.

Aksu Belediyesi, Çalkaya Mahallesi (Kötekli ve Tahtabelen Mevkii) sınırları içerisinde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.10.2016 tarih ve 1060 sayılı kararı ile onaylanmıştı. Plana askı süreci içerisinde yapılan itirazlar kapsamında Aksu Belediyesi'nin 10.01.2017 tarih ve 167 sayılı yazısı ekinde sunulan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu da Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 06.02.2017 tarih ve 96 sayılı kararı doğrultusunda kabul edilmiştir.



Plan 1: 07.06.2021 tarih ve 468 sayılı kararı ile onaylanan 1 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Devam eden süreçlere Kötekli ve Tahtabelen Mevkileri imar planına ilişkin olarak 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine dayalı İmar Uygulaması çalışmalarına başlanılmış , yine uygulamada karşılaşılan sorunlar kapsamında Çalkaya Mahallesi 13474 ada 5, 6 parseller, 13478 ada 68 parsel, 13467 ada 161 parsel ve Mandırlar Mahallesi 2120 adaya ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.02.2022 tarih ve 168 sayılı kararı , ardından 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Aksu Belediye Meclisi'nin 02.02.2022 tarih ve 28 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.03.2022 tarih ve 201 sayılı kararı ile onaylanmış bulunmaktadır.

Gelinen noktada söz konusu planın güncel durumu üzerinden İmar uygulaması çalışmaları sonuçlanmış Aksu Belediyesinin 20.09.2023 tarih ve 277 sayılı Encümen kararı , Antalya Büyükşehir Belediyesinin 09.11.2023 tarih ve 1091 sayılı Encümen kararı ile uygun bulunmuş ve 30.11.2023 ile 31.12.2023 tarihleri arasında askıya çıkmış bulunmaktaydı.

Askıda olan plana Batı Antalya Emlak Müdürlüğü 29.12.2023 tarih ve 8375827 sayılı yazıları ile itiraz etmiş ve itiraz gerekçeleri karşılıklı olarak görüşülmekteyken , aynı zamanda geçmiş dönemde orman alanı olduğu gerekçesiyle daha önce plan ve parselasyonu bulunan 13466, 13469, 13470, 13471, 13472, 13473, 13474 nolu adaların bulunduğu bölgenin orman olmaması gerektiği yönündeki itiraz ve iddialar da devam etmekteydi.

Tüm bu gelişmeler yaşanırken Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 05.06.2024 tarih ve 12059411 sayılı yazısı Aksu Belediyesine iletilmiştir.

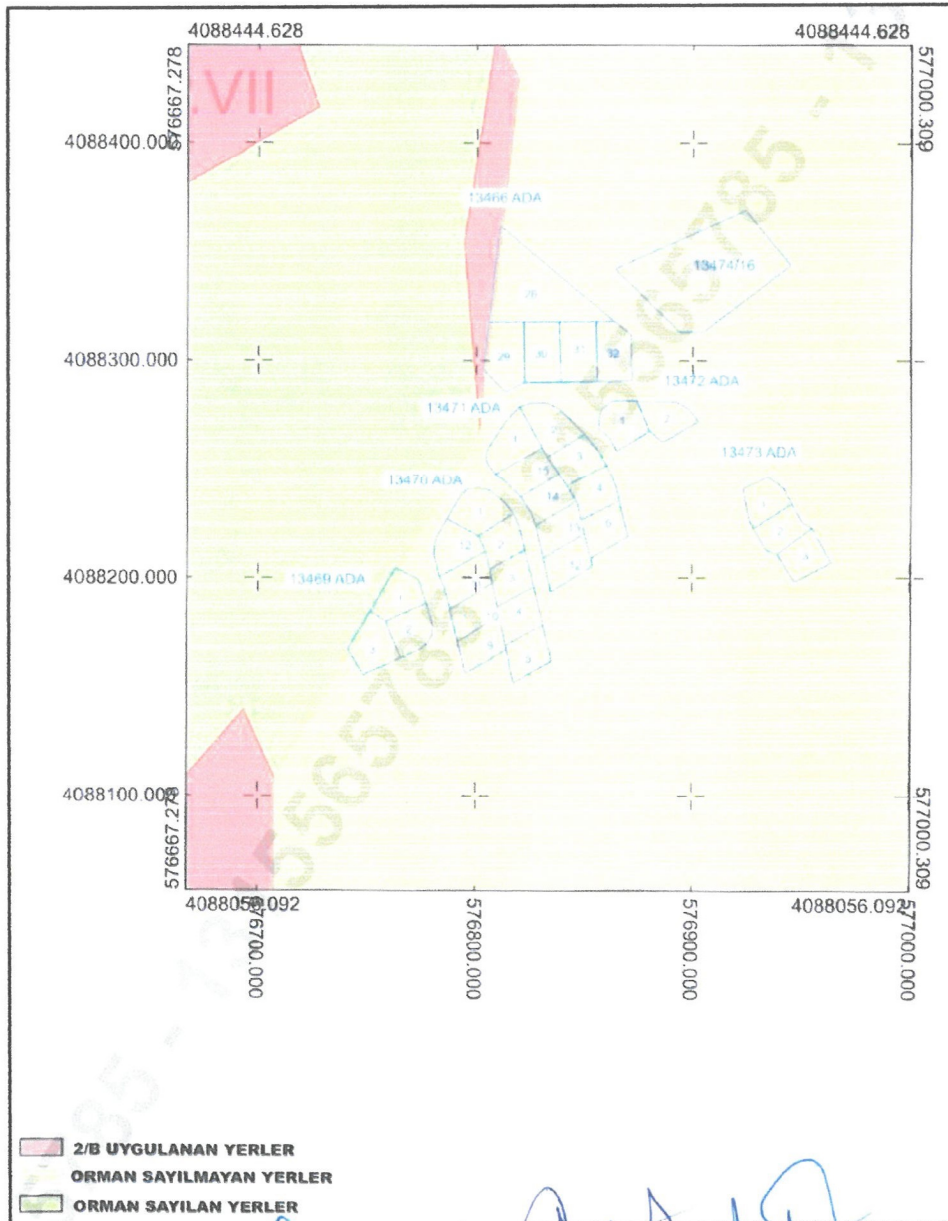
Söz konusu yazıda özetle ;

"Antalya Orman İşletme Müdürlüğü'nün 29/05/2024 tarih ve 11986440 sayılı yazıları ekinde göndermiş oldukları 23/05/2024 tarihli İnceleme Raporunda, Aksu ilçesi, Çalkaya Mahallesi Kötekli Mevkii sınırlarında bulunan 13466 ada 28 ve 29 parsel numaralı taşınmaz KISMEN 2. Madde veya 2/B Madde uyarınca Hazine adına ORMAN SINIRLARI DIŞINA ÇIKARILAN YERLERDEN OLDUĞUNDAN, 13466 ada 30,31 ve 32, 13469 ada 1, 13470 ada 1,2,3,4,5,6,7,9,10 ve 11, 13471 ada 1,2,3,4,5,12,13,14 ve 15, 13472 ada 1 ve 2, 13473 ada 1,2 ve 3, 13474 ada 16 parsel numaralı taşınmazlar ORMAN SAYILAN YERLERDEN OLMADIĞINDAN "1/1000 Ölçekli Uygulama Amaçlı İmar Planı Revizyonu" yapılması talebine ilişkin işlemlerinde ormancılık faaliyetleri bakımından kurumumuzca herhangi bir **sakınca olmadığı** belirtilmiş olup,

Antalya İli, Aksu ilçesi, Çalkaya Mahallesi Kötekli Mevkii sınırlarında bulunan 13466 ada 28 ve 29 parsel numaralı taşınmaz KISMEN 2. Madde veya 2/B Madde uyarınca Hazine adına ORMAN SINIRLARI DIŞINA ÇIKARILAN YERLERDEN OLDUĞUNDAN, 13466 ada 28 ve 29 parsel numaralı taşınmaz KISMEN 2. Madde veya 2/B Madde uyarınca Hazine adına ORMAN SINIRLARI DIŞINA ÇIKARILAN YERLERDEN OLDUĞUNDAN, 13466 ada 30,31 ve 32, 13469 ada 1, 13470 ada 1,2,3,4,5,6,7,9,10 ve 11, 13471 ada 1,2,3,4,5,12,13,14 ve 15, 13472 ada 1 ve 2, 13473 ada 1,2 ve 3, 13474 ada 16 parsel numaralı taşınmazlar ORMAN SAYILAN YERLERDEN OLMADIĞINDAN "1/1000 Ölçekli Uygulama Amaçlı İmar Planı Revizyonu" yapılması talebine ilişkin işlemlerinde ormancılık faaliyetleri bakımından Kurumumuzca herhangi bir **sakinca bulunmamaktadır**.

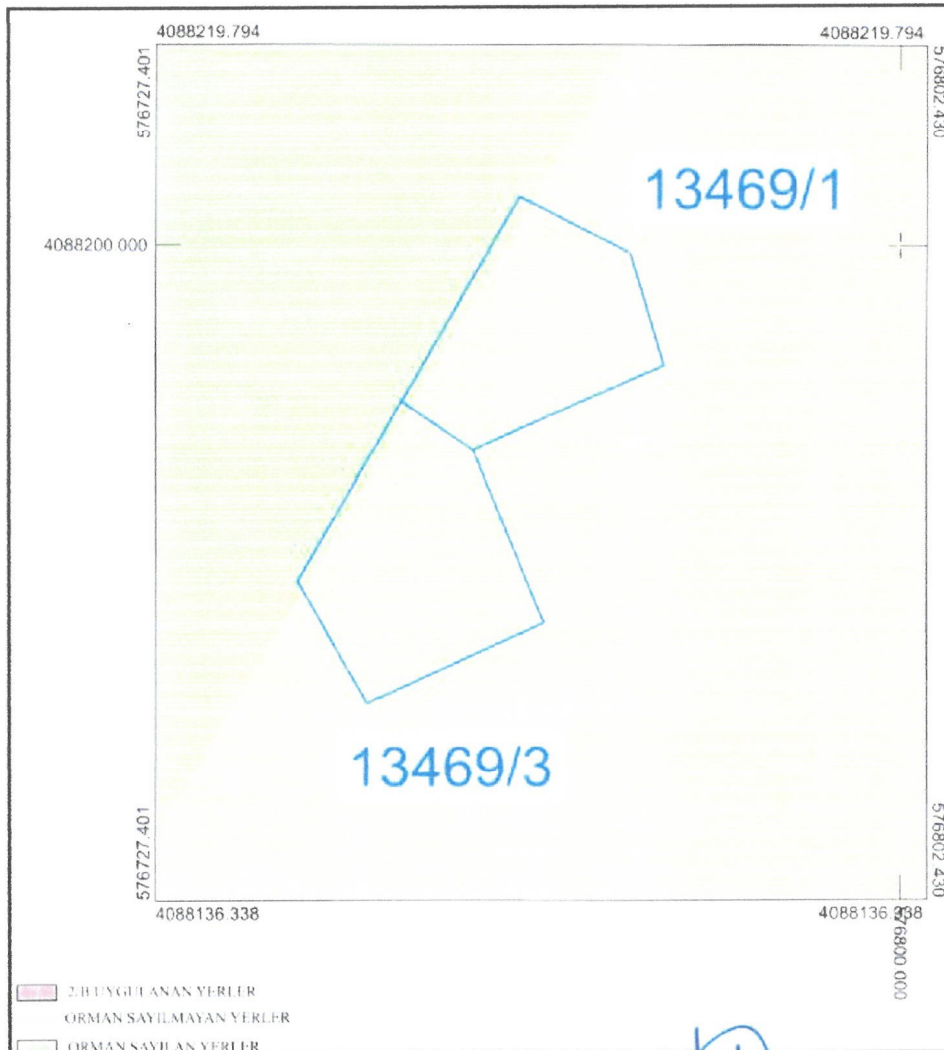
Bölge Müdürlüğümüze göndermiş oldukları 23/05/2024 tarihli inceleme raporunda, Aksu ilçesi, Çalkaya Mahallesi Kötekli Mevkii sınırlarında bulunan 13469 ada 1 ve 3 parsel numaralı taşınmaz KISMEN ORMAN SAYILAN YERLERDEN OLDUĞUNDAN "1/1000 Ölçekli Uygulama Amaçlı İmar Planı Revizyonu" yapılması talebine ilişkin işlemlerinde ormancılık faaliyetleri bakımından kurumumuzca **sakinca olduğu** belirtilmiş olup,

Antalya ili, Aksu ilçesi, Çalkaya Mahallesi Kötekli Mevkii sınırlarında bulunan 13469 ada 1 ve 3 parsel numaralı taşınmaz KISMEN ORMAN SAYILAN YERLERDEN OLDUĞUNDAN "1/1000 Ölçekli Uygulama Amaçlı İmar Planı Revizyonu" yapılması talebine ilişkin işlemlerinde ormancılık faaliyetleri bakımından Kurumumuzca **sakinca bulunmaktadır.**" şeklinde görüşünü bildirmiştir.



Harita 2: Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 05.06.2024 tarih ve 12059411 Sayılı Yazısında Belirtilen Orman Sınırı

*Antalya İli, Aksu ilçesi, Çalkaya Mahallesi sınırlarında bulunan 13469 ada 1 ve 3 parsel numaralı taşınmaz KISMEN Orman Sayılan Yerlerden Olduğundan "1/1000 ölçekli Uygulamalı İmar Planı Revizyonu" yapılması talebine ilişkin işlemlerinde ormancılık faaliyetleri bakımından Kurumumuzca **sakınca bulunmaktadır.**" ifade edilmiştir.*



Harita 3: Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 20.09.2024 tarih ve 13104347 Sayılı Yazısında Belirtilen Orman Sınırı

Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 05.06.2024 tarih ve 12059411 sayılı yazısında belirtilen ifadeler doğrultusunda 13466 ada 28, 29, 30,31 ve 32, 13470 ada 1,2,3,4,5,6,7,9,10 ve 11, 13471 ada 1,2,3,4,5,12,13,14 ve 15, 13472 ada 1 ve 2, 13473 ada 1,2 ve 3, 13474 ada 16 parsel numaralı taşınmazlar orman sınırı dışına çıkarılan yerlerden olduğu ve herhangi bir plan yapılmasında sakınca olmadığı ifade edilmiştir.

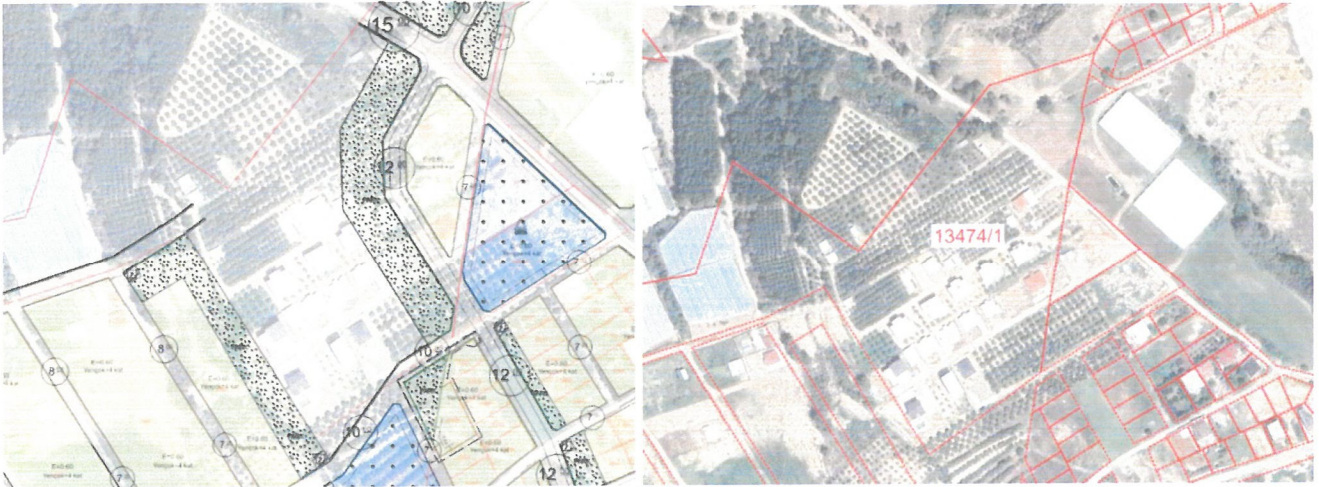
Ancak Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 05.06.2024 tarih ve 12059411 sayılı yazısı ile 20.09.2024 tarih ve 13104347 sayılı yazısında belirtilen ifadeler doğrultusunda 13469 ada 1 ve 3 numaralı parsellerin bir kısmı (40 m²)orman sınırı içerisinde yer almakta olup orman sınırı içerisinde kalan kısmında herhangi bir plan yapılmasında sakınca olduğu ifade edilmişti. Yapılan Plan Revizyonu kapsamında her iki parselin ormanda kaldığı belirtilen yaklaşık 40 m²'lik kısmının plan dışında bırakılması suretiyle bu duruma da uyulmuş olmaktadır.

A

Kötekli ve Tahtabelen Mevkilerine ilişkin hazırlanan İmar Uygulamasına Batı Antalya Emlak Müdürlüğü'nün 29.12.2023 tarih ve 8375827 sayılı yazıları itirazları kapsamında da , kurum ile görüşülerek itirazlarına ilişkin gerekçelerin yerine getirilmiş olduğu belediyesince belirtilmiştir.

Ayrıca yine bütüncül olarak yapılan İmar Uygulaması kapsamında Kötekli ve Tahtabelen olarak birbirinden uzak iki yerleşim ve mülkiyet dokusu olan İmar Uygulaması bölgesinde , her iki yerleşimdeki düzenleme ortaklık paylarının arasındaki az bir fark nedeniyle iki yerleşim arasında mülkiyet aktarımı olması gerekeceğinden ,imar uygulaması sonrası her iki yerleşimin kendi bölgelerinde kalması amacıyla küçük bazı alan dengelemeleri yapılmış ve her iki yerleşimin DOP oranları eşitlenerek , Kötekli ile Tahtabelen yerleşimlerinin kendi bölgesinde kalmasının vatandaşları mağdur etmeyeceği değerlendirilmektedir.

Yine planlama alanının Kötekli kesiminde 13474 ada 1 parselin halen 2/b parseli olması nedeniyle henüz vatandaşlara satış süreci tamamlanmadığından ve bu parselin planlı olmasının vatandaşlara mağduriyeti söz konusu olacağından, bu parselin plan içerisinde giren kısmının da şimdilik plan dışına çıkarılması gerektiği değerlendirilmektedir.



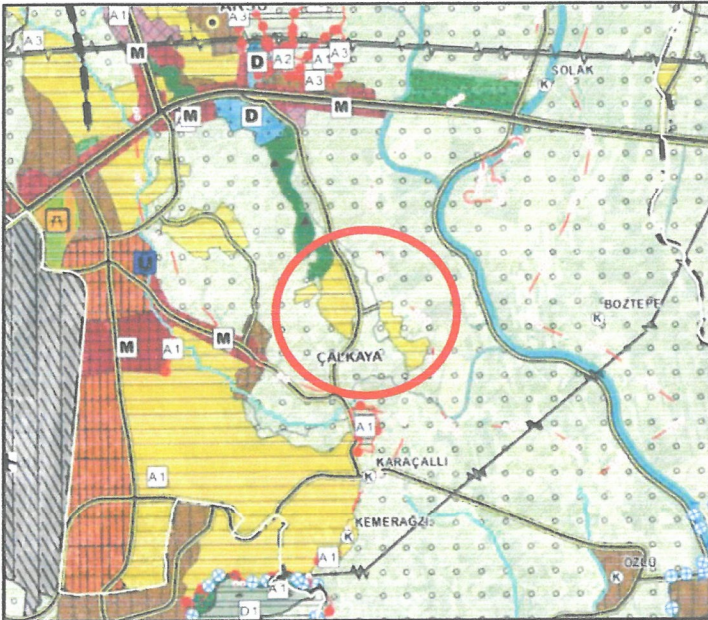
Resim 2: 13474 Ada 1 Parsel Plan , Kadastro Ve Yapılaşma Durumu

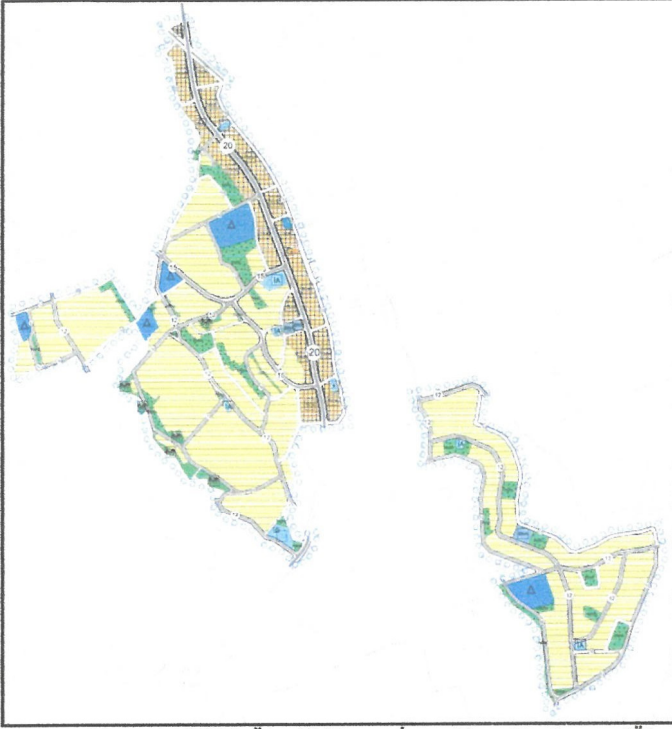
Belirtilen sebepler doğrultusunda Antalya ili, Aksu ilçesi, Çalkaya Mahallesi (Kötekli ve Tahtanbelen Mevkii) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun hazırlanması amaçlanmaktadır.

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.

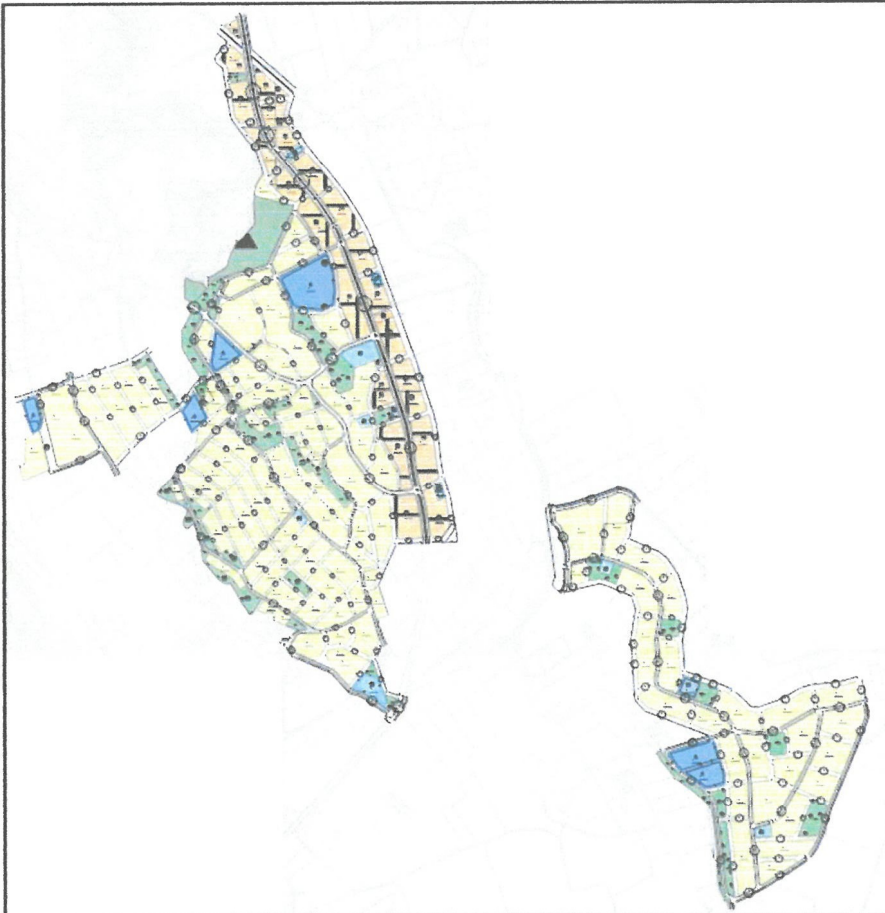




Plan 4: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu(Ölçeksiz)

3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlamaya konu Çalkaya Mahallesi (Kötekli Mevkii) ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Aksu Belediye Meclisi'nin 03.01.2018 tarih ve 5 sayılı kararı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 05.03.2018 tarih ve 271 sayılı kararı ile uygun bulunarak onaylanmıştır.



Plan 5: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu(Ölçeksiz)

4. PLANLAMA KARARLARI

Antalya İli, Aksu İlçesi, Çalkaya Mahallesi (Kötekli ve Tahtabelen Mevkii) sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu teklifi hazırlanmıştır.

Aksu Belediyesi, Çalkaya Mahallesi (Kötekli Mevkii) sınırları içerisinde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 06.02.2017 tarih ve 96 sayılı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ise 05.03.2018 tarih ve 271 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.

Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 28.05.2019 tarih ve 1067633 sayılı yazısında bildirilen orman sınırına göre Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nde kabul edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda plan kararların bulunduğu bazı alanların orman sınırı içerisinde kalmakta olduğundan dolayı yazıda belirtilen orman sınırına plan kararları yeniden düzenlenmiş olup, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.11.2020 tarih ve 731 sayılı kararı , 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Aksu Belediye Meclisinin 01.04.2021 tarih ve 55 sayılı kararı , Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.06.2021 tarih ve 468 sayılı kararı ile kabul edilmiş ve onaylanan planda konut, park, yol gibi plan kararlarının bulunduğu bazı alanlar orman alanı olarak düzenlenmiştir.

Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 05.06.2024 tarih ve 12059411 sayılı yazısında 13466 ada 28,29, 30,31 ve 32, 13469 ada 1, 13470 ada 1,2,3,4,5,6,7,9,10 ve 11, 13471 ada 1,2,3,4,5,12,13,14 ve 15, 13472 ada 1 ve 2, 13473 ada 1,2 ve 3, 13474 ada 16 parsel numaralı taşınmazlar 2. madde veya 2/b madde uyarınca hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden olduğu, yine Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 05.06.2024 tarih ve 12059411 sayılı yazısı ile 20.09.2024 tarih ve 13104347 sayılı yazısında 13469 ada 1 ve 3 numaralı parsellerin 40 m²'lik kısmı orman sınırı içerisinde kalan yerlerden olduğunu ifade etmiştir.

Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün söz konusu yazıları doğrultusunda 13466 ada 28,29,30,31 ve 32, 13470 ada 1,2,3,4,5,6,7,9,10 ve 11, 13471 ada 1,2,3,4,5,12,13,14 ve 15, 13472 ada 1 ve 2, 13473 ada 1,2 ve 3, 13474 ada 16 parsel numaralı taşınmazların tamamı teklif edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu plan sınırı içerisinde yer alırken 13469 ada 1 ve 3 numaralı parsellerin toplamda 40 m²'lik kısmı orman sınırı içerisinde kalmasından dolayı plan dışında bırakılmış , parsellerin geri kalan kısımları yine Revizyon Plan içerisine dahil edilmiştir.

Ayrıca yine bütüncül olarak yapılan İmar Uygulaması kapsamında Kötekli ve Tahtabelen olarak birbirinden uzak iki yerleşim ve mülkiyet dokusu olan İmar Uygulaması bölgesinde , her iki yerleşimdeki düzenleme ortaklık paylarının arasındaki az bir fark nedeniyle iki yerleşim arasında mülkiyet aktarımı olması gerekeceğinden ,imar uygulaması sonrası her iki yerleşimin kendi bölgelerinde kalması amacıyla küçük bazı alan dengelemeleri yapılmış ve her iki yerleşimin DOP oranları eşitlenerek , Kötekli ile Tahtabelen yerleşimlerinin kendi bölgesinde kalması sağlanmıştır.

Yine planlama alanının Kötekli kesiminde 13474 ada 1 parsel 2/b parseli olması nedeniyle henüz vatandaşlara satış süreci tamamlanmadığından ve bu parselin planlı olmasının vatandaşlara mağduriyeti söz konusu olacağından, bu parselin plan içerisinde giren kısmı da şimdilik plan dışına çıkarılmıştır.

Tüm bu gerekçeler kapsamında planda yapılan değişiklikler , geçmişte de planın bütüncül olarak değerlendirilmesi ve onaylanması söz konusu olduğundan , İmar Planı Revizyonu olarak ele alınmış , onaylı plandaki donatı alanı ve nüfus dengeleri korunmuş , ilgili yönetmeliklere uygun olarak plan revizyonu hazırlanmıştır.

Çalkaya Mahallesi (Kötekli ve Tahtabelen Mevkii) sınırları içerisinde onaylı plandaki E=0.60 ve Yençok=4 Kat yapılaşma koşulları , teklif edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda da aynen korunmuştur.

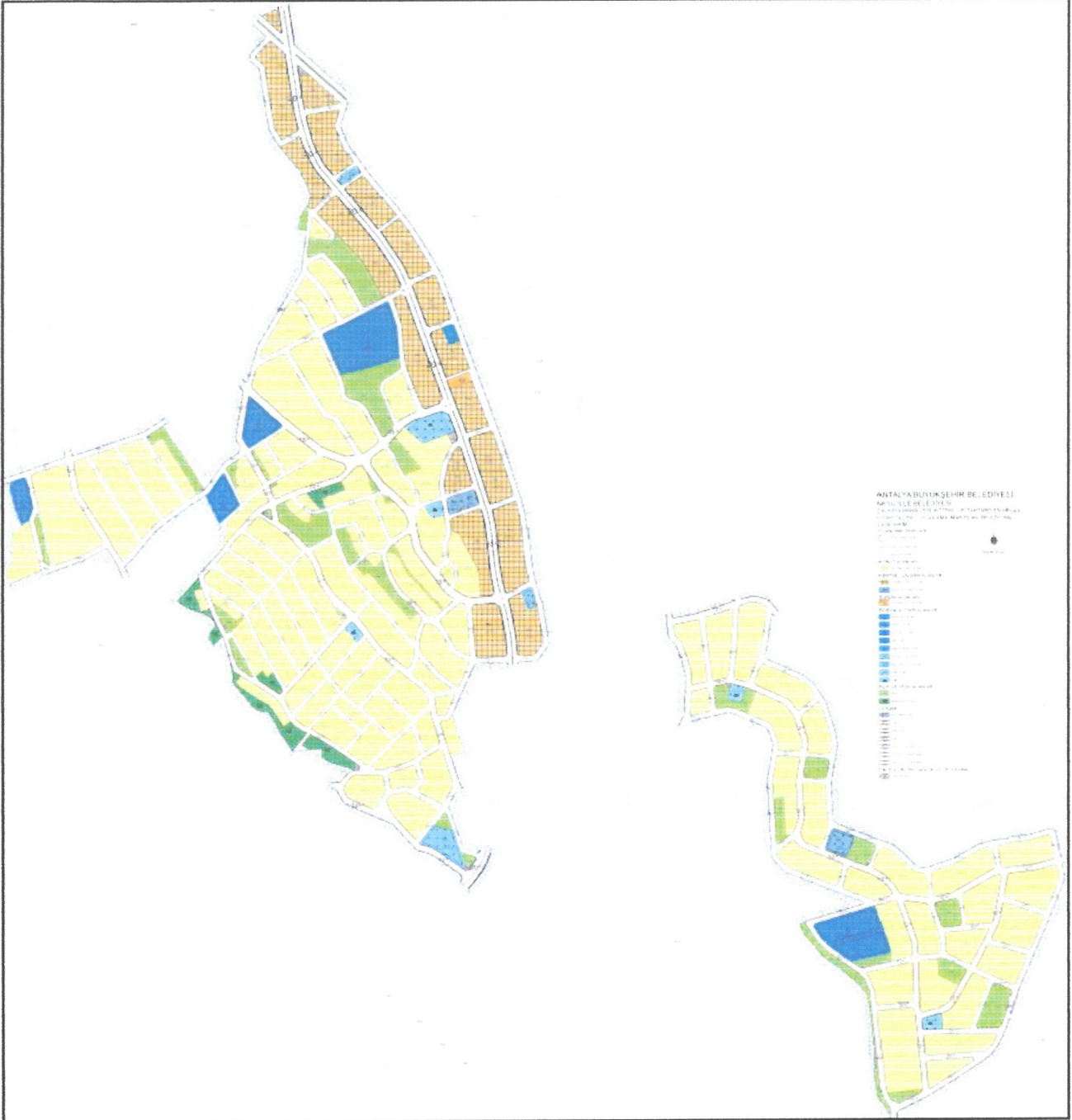
Mevcut imar planının nüfus hesapları kabulünde o günün değerleri çerçevesinde Devlet İstatistik Enstitüsü'nün Antalya için tespit ettiği hane büyüklüğü olan 3.3 kişi/hane üzerinden ve 100 m² hane büyüklüğü üzerinden (TICK alanlarında yalnızca zemin kat ticaret alanı olarak öngörülmektedir) 12004 kişi nüfus ortaya çıkmaktaydı.

Öneri Revizyon plan teklifinin nüfus hesaplarında bugünün değerleri çerçevesinde Devlet İstatistik Enstitüsünün Antalya için tespit ettiği hane büyüklüğü olan 2.90 kişi/hane üzerinden ve yine 100 m² hane büyüklüğü korunmuş olmakla birlikte nüfus 10471 kişi olarak karşımıza çıkmaktadır.

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

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (AKSU) BELEDİYESİ ÇALKAYA MAHALLESİ (KÖTEKLİ VE TAHTABELEN MEVKİİ) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU KENTSEL VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI TABLOSU					
ALAN ADI		MEVCUT PLAN (m2)	ALAN ADI		ÖNERİ PLAN (m2)
KONUT ALANLARI	GELİŞME KONUT ALANI (E=0.60)	507715	KONUT ALANLARI	GELİŞME KONUT ALANI (E=0.60)	510644
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET-KONUT ALANI (E=0.60)	116255	KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET-KONUT ALANI (E=0.60)	119043
	BELEDİYE HİZMET ALANI	3198		BELEDİYE HİZMET ALANI	4869
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	EĞİTİM ALANI	39704	SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	EĞİTİM ALANI	39750
	SAĞLIK ALANI	987		SAĞLIK ALANI	987
	SOSYAL TESİS ALANI	924		SOSYAL TESİS ALANI	927
	KÜLTÜREL TESİS ALANI	998		KÜLTÜREL TESİS ALANI	1004
	İBADET ALANI	844		İBADET ALANI	8440
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK VE YEŞİL ALAN	65758	PARK VE YEŞİL ALAN	PARK VE YEŞİL ALAN	68449
	PASİF YEŞİL ALAN	3773		PASİF YEŞİL ALAN	3845
	REKREASYON ALANI	9873		REKREASYON ALANI	12396
	ORMAN ALANI	20852		ORMAN ALANI	
TURİZM ALANLARI	GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	961	TURİZM ALANLARI	GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	961

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



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

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.

1.6.Kentsel mekanların düzenlenmesinde 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. 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. 2000 m² ve üzeri parsel veya adalarda emsali aşmamak, mania planı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar 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 Belediye bünyesinde ihtiyaç duyulan fonksiyonları sağlamak amacıyla kullanılacak olup; belediye hizmet yapıları ve tesisleri, sosyal ve sportif amaçlı yapılar ile kültürel tesisler, hizmet binaları, düğün salonu, kadın sığınma evi, eğitim ve bilgi merkezi, kreş ve gündüz bakımevi, engelliler koordinasyon merkezi, gençlik merkezi, yaşlı evi, spor sahaları, muhtarlık binaları, gününbirlik sergi ve satış ünitelerini içeren faaliyetler yer alabilir.

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

6. GÜNÜBİRLİK 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 salonu 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 görülen 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 görülen 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, gashane, 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 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,

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.

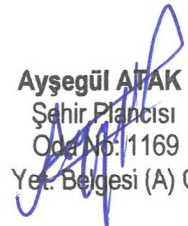
12. JEOLOJİK ETÜD RAPORU

Jeolojik Etüt 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 ile Aksu İlçesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları Bütünü İlave Plan Hükümleri geçerlidir.

Saygılarımızla arz ederiz.


Okan ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1070


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