



**ANTALYA İLİ, KONYAALTI İLÇESİ, ÇAKIRLAR MAHALLESİ
21538 ADA 1 PARSEL, 20490 ADA 5,6,7,8 VE 11 NUMARALI
PARSELLER VE SUIÇECEK MAHALLESİ
21925 ADA 2 NUMARALI PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA
İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**



Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL



Telefon: 0 (212) 669 09 15
Faks: 0 (212) 669 09 16



e-posta: info@gedas.com.tr





İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ	3
1.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	3
1.2. NÜFUS	4
1.3. ULAŞIM	4
1.4. MÜLKİYET	5
1.5. JEOLJİK YAPI	6
2. KURUM GÖRÜŞLERİ	10
3. PLANLAMA ALANININ TANIMI	10
3.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	10
3.1.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	10
3.1.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	11
3.1.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ MER'İ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1.000 ÖLÇEKLİ MER'İ UYGULAMA İMAR PLANI	12
3.2. PLAN GEREKÇESİ	12
3.2.1. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	13



ŞEKİLLER

Şekil 1. Planlama Alanının Ülkedeki Yeri	3
Şekil 2. Planlama Alanının İldeki Yeri	3
Şekil 3. İlin Ulaşım Bağlantıları	5
Şekil 4. Mülkiyet Bilgileri.....	5
Şekil 5. Yerleşime Uygunluk Haritası	8
Şekil 6. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası	9
Şekil 7. Antalya-Burdur-Isparta Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliği.....	11
Şekil 8. Konyaaltı İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu Planı, Planlama Sahası.....	12
Şekil 9. Konyaaltı İlçesi, Çakırlar Mahallesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu Planı, Planlama Sahası.....	12
Şekil 10. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	17

TABLolar

Tablo 1. Alan Kullanım Tablosu	16
--------------------------------------	----



1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

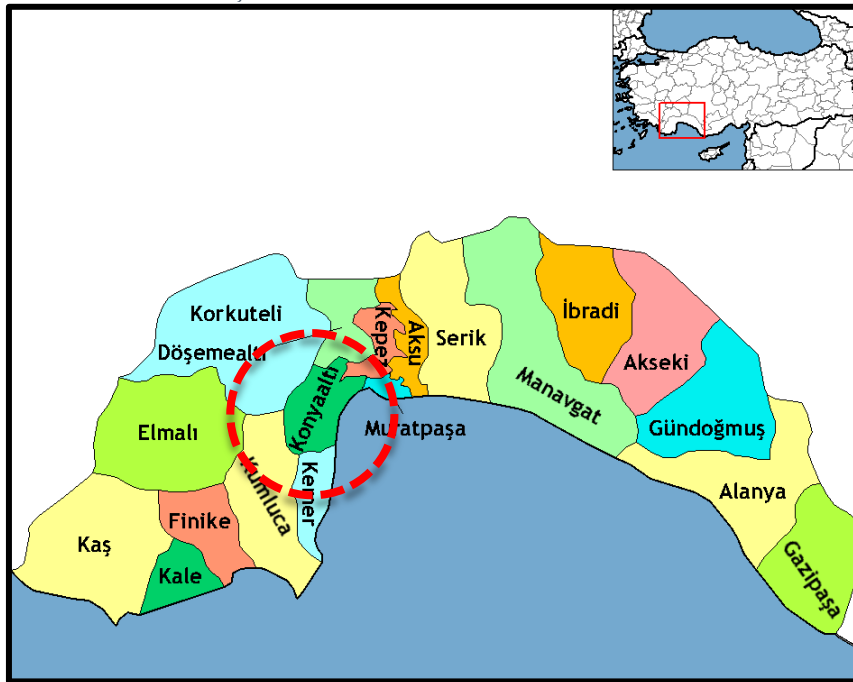
1.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Antalya İli, konumu itibariyle; 29° 20' - 32° 35' Doğu Boyamları ile 37° 29' - 36° 07' Kuzey Enlemleri arasında kalıp, Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Kentin doğusunda Mersin, Karaman ve Konya, kuzeyinde Burdur ile Isparta, batısında Muğla illeri yer almaktadır. Güneyi Akdeniz ile çevrilidir.

20.177 km² yüzölçümüne sahiptir. İlçeleri: Akseki, Aksu, Alanya, Demre, Döşemealtı, Elmalı, Finike, Gazipaşa, Gündoğmuş, İbradi, Kaş, Kemer, Kepez, Konyaaltı, Korkuteli, Kumluca, Manavgat, Muratpaşa ve Serik'tir.



Şekil 1. Planlama Alanının Ülkedeki Yeri



Şekil 2. Planlama Alanının İldeki Yeri



1.2. NÜFUS

1965 yılı genel nüfus sayımında yaklaşık 336.000 kişi olan il nüfusu, geçen 59 yıl içerisinde yaklaşık %710 oranında artış göstermiştir. Bu artış oranı aynı dönem için Türkiye genelinde yaklaşık %173 olmuştur. Antalya uzun yıllar dikkate alındığında Türkiye nüfus artış hızının üzerinde bir nüfus artışı göstermiş olup, bunun sebebi iç ve dış göç almasıdır.

Yüzölçümü 20.177 km² olan Antalya'da kilometrekareye 135 insan düşmektedir. Antalya'nın nüfus yoğunluğu 135/km²'dir. Antalya 2024 yılı toplam nüfusu, TÜİK verilerine göre 2.722.103 kişidir. Ayrıca 2023-2024 yılı il nüfus artış hızı %0,96'tır.

1.3. ULAŞIM

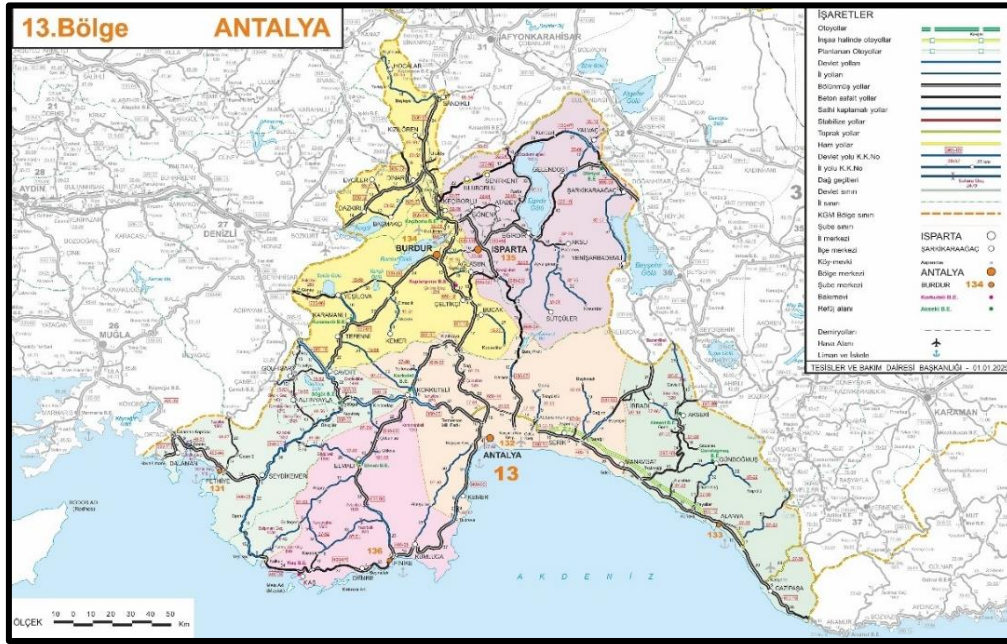
Akdeniz'in önemli turizm ve tarım merkezlerinden biri olan Antalya; uluslararası hava, deniz, kara ve demiryolu ulaşım ağları açısından Türkiye'nin en gelişmiş illerinden biridir. Avrupa - Anadolu - Orta Doğu uluslararası karayolları üzerinde stratejik konumda bulunan Antalya, D-400 ve D-650 karayolları ile ülkenin batı-doğu ve kuzey-güney akslarına bağlanmaktadır. İl, kuzeyde iç kesimlere (Burdur, Isparta, Konya) ve batıda Muğla üzerinden Ege Bölgesi'ne, doğuda Mersin ve Karaman üzerinden İç Anadolu ve Akdeniz'e yüksek standartlı bölünmüş yollarla bağlanmıştır. İstanbul'a 706 km, Ankara'ya 545 km, İzmir'e 465 km, Adana'ya 575 km, Konya'ya 306 km uzaklıktadır.

Antalya Limanı, kruvaziyer ve yük gemilerine hizmet veren modern bir liman olup Akdeniz'de önemli bir dış ticaret kapısıdır. 1998 yılından beri uluslararası uçuşlara açık olan Antalya Havalimanı, Türkiye'nin en yoğun ikinci havalimanı olup Avrupa'nın da önde gelen havalimanlarından biridir. 2024 itibarıyla yıllık 40 milyona yakın yolcu kapasitesiyle Avrupa, Rusya, Orta Doğu ve Asya ülkelerinden direkt uçuş almaktadır. Ayrıca Gazipaşa-Alanya Havalimanı da özellikle Avrupa charter uçuşları için önemli bir alternatif haline gelmiştir.

Demiryolu açısından Antalya, geçmişte Isparta-Burdur yönüne bağlantıya sahip olsa da günümüzde aktif demiryolu hattı bulunmamakta; ancak Antalya-Konya hızlı tren projesi ve Eskişehir-Antalya hızlı tren hattı çalışmaları devam etmektedir. Mevcut durumda il, karayolu ve havayoluyla yoğun bir ulaşım trafiğine sahiptir.



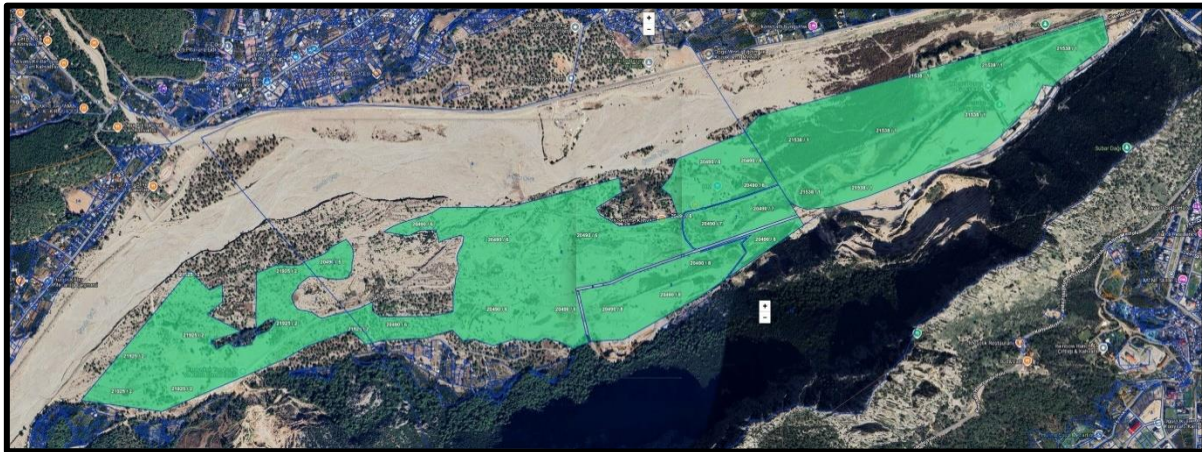
ANTALYA İLİ, KONYAALTI İLÇESİ, ÇAKIRLAR MAHALLESİ 21538 ADA 1 PARSEL,
20490 ADA 5,6,7,8 VE 11 NUMARALI PARSELLER VE SUIÇEÇEK MAHALLESİ
21925 ADA 2 NUMARALI PARSEL
1/1.000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 3. İlin Ulaşım Bağlantıları

1.4. MÜLKİYET

Antalya İli, Konyaaltı İlçesi, Çakırlar Mahallesi 21538 ada 1 parsel, 20490 ada 5,6,7,8 ve 11 numaralı parseller ve Suiçecek Mahallesi 21925 ada 2 numaralı parseli kapsayan planlama alanı 2.386.098,07 m² (238,6 ha.) alan büyüklüğündedir., Söz konusu parselin mülkiyeti, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde bulunmaktadır.



Şekil 4. Mülkiyet Bilgileri

Ayrıca 21925 ada 2 parsel, 20490 ada 5,6,7,8 ve 11 numaralı parseller Resmi Gazete’de yayımlanan ve Cumhurbaşkanlığı Makamınının 21.03.2025 tarih ve 9643 sayılı kararı ile orman sınırları dışına çıkartılması hakkında karar verilmiş olup, Toplu Konut İdaresi Başkanlığına tahsis edilmiştir. Antalya İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 24145763 sayı ve bila tarihli



yazısında; Antalya İli, Konyaaltı İlçesi, Çakırlar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 20490 ada 5, 6, 7, 8, 11 ve 21925 ada 2 parsellerin daha önce orman vasfında olduğu, söz konusu parsellerin 21.03.2025 tarihli, 32848 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 9643 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile orman sınırı dışına çıkarıldığı ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’na imar planı yapılmak üzere tahsis edildiği belirtilmiştir. Bu kapsamda, anılan parseller için 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı ifade edilmiştir.

1.5. JEOLJİK YAPI

Çalışma alanına ilişkin Antalya İli, Konyaaltı İlçesi 365,26 Hektarlık Alanın 1/1000 ve 1/5000 Ölçekli İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 12.12.2025 tarihinde onaylanmıştır. Çalışma alanı olan söz konusu alan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu’nda “Yerleşime Uygunluk” açısından Önemli Alan-5.1’de (ÖA-5.1) yer almaktadır.

Önemli Alanlar-5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında Kuvaterner Yaşlı Alüvyona ait Az Killi Siltli Kum-Çakıl-blok birimler hakim olduğu düşük eğimli (%0- %10) olan sahalar Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak tanımlanmıştır. Alüvyona ait zemin birimler genel olarak iri taneli (GC-SC) birimlerden oluşmaktadır. Orta Sıkı- Sıkı-Çok sıkı sıklıktadır.

Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanın da şişme-oturma-taşıma gücü ve sıvılaşma v.b.sorunların meydana gelebileceği bu sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

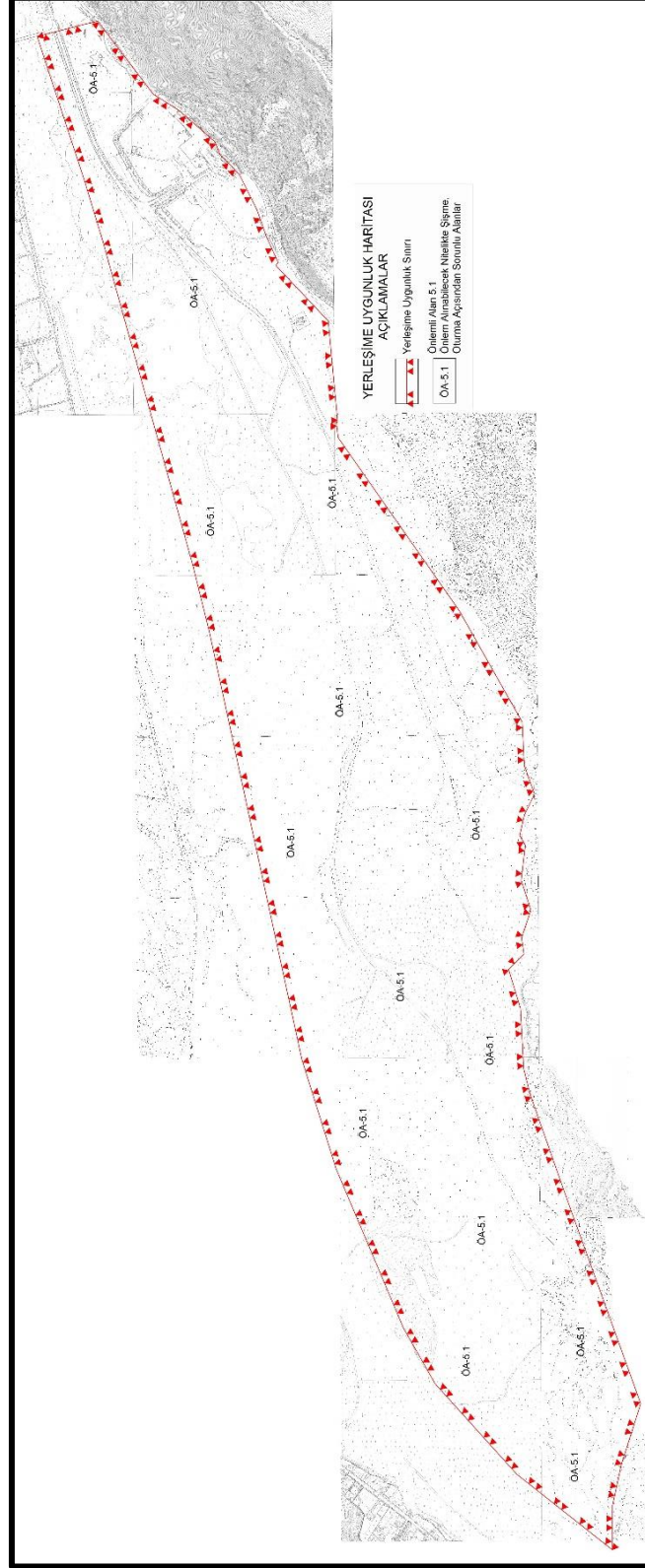
- İnceleme alanının eski dere yatağı olması günümüzde ise çandır çayının taşkın alanı içinde bulunmasından dolayı bu durum yapılaşma öncesi mutlaka göz önünde bulunmalıdır. Sellenme/Taşkına yönelik tüm önlemler alanında uzman kişilerce belirlenmeli, belirlenen önlemler ilgili belediyesinin kontrolünde mutlaka uygulanmalıdır. Ayrıca eski dere yatağı olması ve akış hızının yüksek olması nedeni ile alan içinde birçok dere şevi oluşmuş ve duraysız halde çakıl ve bloklar istiflenmiştir. Duraysız olan bu şevlerin duraylı hale getirilmesi gerekmektedir.



- Alüvyona ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı, zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Alüvyon birimlerin heterojen yapıda olması sebebiyle inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon vb.) ilgili belediyenin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir. Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır. Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı temelleri alüvyon birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtıtılmalıdır.
- Antalya İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 27.03.2024 tarih ve 904625 sayılı yazısına istinaden inceleme alanı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü tarafından hazırlanan "Taşkın Risk Haritaları" incelendiğinde söz konusu parselin, Boğaçayı muhtemel taşkın risk alanı içinde kaldığı anlaşılmaktadır. Bu nedenle inceleme alanı taşkın afeti açısından riskli bulunmuş olup konu ile ilgili Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünden alınacak görüşe uygun hareket edilmesi gerekmektedir.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Tüm alt yapı donanımlarının (elektrik, su, yol, doğalgaz, kanalizasyon vb.) depreme dirençli/dayanımlı şekilde tasarlanması gerekmektedir.



- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır



Şekil 5. Yerleşime Uygunluk Haritası



ANTALYA İLİ, KONYAALTI İLÇESİ, ÇAKIRLAR MAHALLESİ 21538 ADA 1 PARSEL,
20490 ADA 5,6,7,8 VE 11 NUMARALI PARSELLER VE SUİÇEÇEK MAHALLESİ
21925 ADA 2 NUMARALI PARSEL
1/1.000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



İL	: ANTALYA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ	
İLÇE	: KONYAALTI	Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.	
BELDE	: -		
KÖY/MAH.	: ÇAKIRLAR, HACİSEKİLİLER		
ALAN	: 365.26 Ha		
ADA/PARSEL	: -		
PAFTA	: 23 adet 1/1000 ölçekli ve 4 adet 1/5000 ölçekli		
YERBİS NO	: 25001200104920		

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Mehmet YILMAZ
Jeoloji Mühendisi

Selcen ÖRÜN
Jeoteknik Müh.

Mehmet Alper KAYA
Jeoloji Mühendisi

Vildan YILDIRIM
Jeoloji Mühendisi

Ali TOSUN
Jeoloji Mühendisi

1. Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin
1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelde gereğince onanmıştır.

12.12/2025

Dr. Ayşe BAĞLAYAN
Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı

12.12/2025

Dr. Selçuk AYDEMİR
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

12.12/2025

Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

Şekil 6. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası



2. KURUM GÖRÜŞLERİ

Antalya İli, Konyaaltı İlçesi, Çakırlar Mahallesi 21538 ada 1 parsel, 20490 ada 5,6,7,8 ve 11 numaralı parseller ve Suiçecek Mahallesi 21925 ada 2 numaralı parsellere ilişkin hazırlanan, vatandaşların konut ve işyeri ihtiyacının düşük maliyetlerle karşılanması, plansız yapılaşma eğilimlerinin planlı arsa üretimiyle önlenerek bu arsalarda konut ve işyeri yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel alanların oluşturulması amaçlı İmar Planı çalışmasına esas kurum görüşleri rapor eki CD içerisinde yer almaktadır.

3. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Antalya ili, Konyaaltı ilçesi, Çakırlar mahallesi sınırları içerisinde yer alan 21538 ada 1 parsel, 20490 ada 5,6,7,8 ve 11 numaralı parseller ve Suiçecek Mahallesi 21925 ada 2 numaralı parselde alanının “*vatandaşların konut ve işyeri ihtiyacının düşük maliyetlerle karşılanması, plansız yapılaşma eğilimlerinin planlı arsa üretimiyle önlenerek bu arsalarda konut ve işyeri yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel alanların oluşturulması amacıyla*” 1164 Sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre ihya edilmesi için Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca planlama çalışmalarına başlanmıştır.

7 adet parselden oluşan alan toplam 2.386.098,07 m² (238,36 ha.) yüzölçümüne sahip mülkiyetin, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindedir.

1/1000 ölçekli, O25-A-12-C-1-D, O25-A-12-C-1-C, O25-A-12-C-2-D, O25-A-12-D-4-A, O25-A-12-D-4-B, O25-A-12-D-3-A, O25-A-12-D-3-B, O25-A-12-C-4-A, O25-A-12-C-4-B, O25-A-12-C-3-A O25-A-11-C-4-C, O25-A-11-C-3-D, O25-A-11-C-3-C, O25-A-12-D-4-D, O25-A-12-D-4-C, O25-A-12-D-3-D, O25-A-12-D-3-C, O25-A-16-B-1-B, O25-A-16-B-2-A ve O25-A-16-B-2-B paftaları içerisinde kalmaktadır.

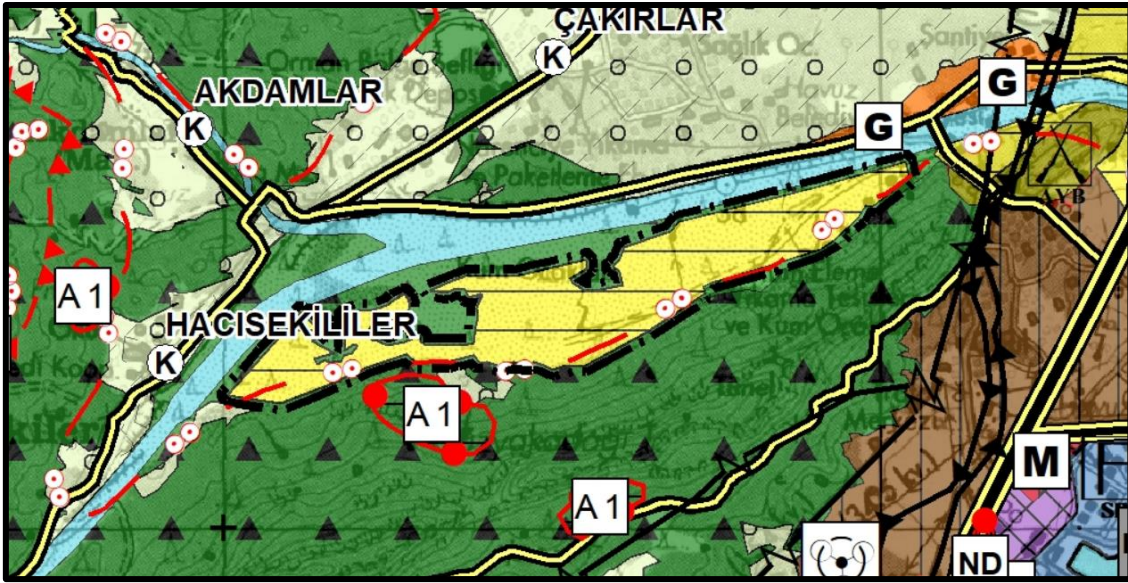
3.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

3.1.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı, 1 No’lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 102. Maddesininin 1. Fıkrasının 3. Bendi uyarınca 15.04.2026 tarihinde onaylanan O25 numaralı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile “*Kentsel Gelişme Alanı*” olarak tanımlanmaktadır.



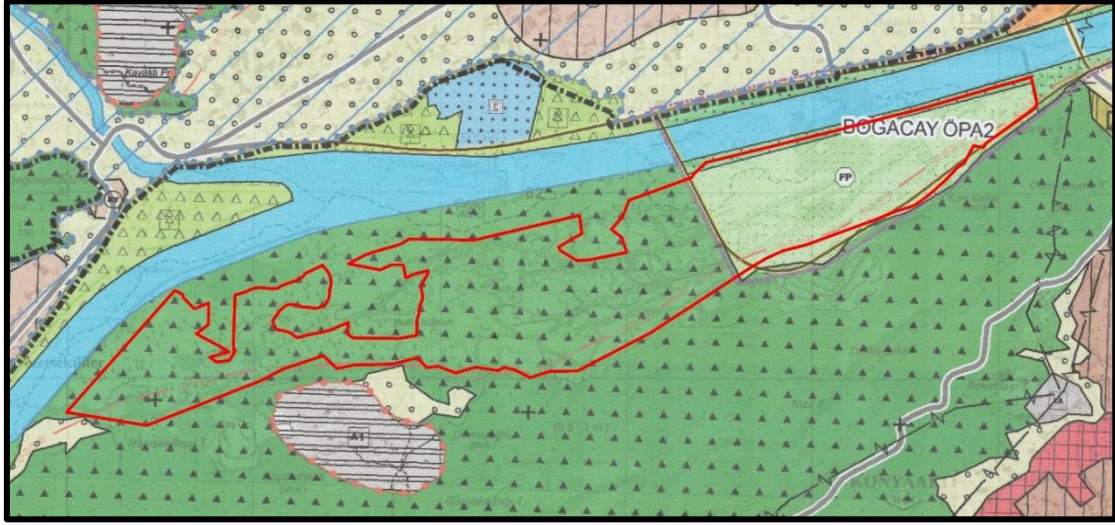
Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 5.24 maddesinde “Kentsel gelişme alanlarının, bu planda hesaplanan nüfus projeksiyonlarına ve projeksiyon dönemine göre denetimli bir şekilde açılması esastır. Bu alanlar bir bütün olarak planlanacak olup, uygulama etapları bütüncül nazım imar planlarında belirlenmek kaydı ile uygulamalar etaplar halinde yapılabilir. Bu alanlardaki bölgesel yoğunluk dağılımı projeksiyon nüfusu göz önüne alınarak, ilgili idaresince alt ölçekli planlarda belirlenir. Bu kapsamda, Kentsel Gelişme Alanları yerleşimlerin makroformunu ve gelişmesini şematik olarak belirleyen alanlar olup planda belirlenen alanın tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Bu planda tanımlanmış olan Kentsel gelişme alanlarında, projeksiyon nüfusunun karşılanması sonucu kesinleşen sınırlar dışında kalan alanların bugünkü arazi kullanımı devam ettirilecektir. İhtiyaç olması halinde sosyal ve teknik altyapı alanı olarak kullanılabilir.” Şekliyle hüküm altına alınmıştır.



Şekil 7. Antalya-Burdur-Isparta Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliği

3.1.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

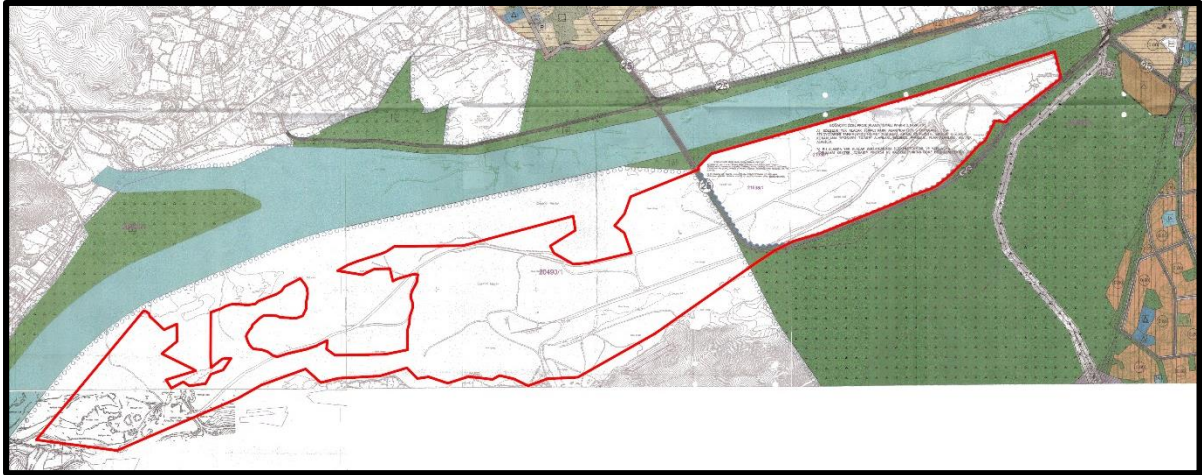
Antalya İli, Konyaaltı İlçesi, Çakırlar Mahallesinde bulunan planlama sahası, “Aksu-Döşemealtı-Kepez-Konyaaltı-Muratpaşa-Serik İlçeleri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu Planı” nda “Orman Alanı, Kentsel ve Bölgesel Açık Yeşil Alanlar (Temalı Park-Film Parkı) ve İçme ve Kullanma Suyu 2. Derece Koruma Alanı” sınırları içerisinde kalmaktadır.



Şekil 8. Konyaaltı İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu Planı, Planlama Sahası

3.1.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ MER'İ NAZİM İMAR PLANI VE 1/1.000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI

Antalya İli, Konyaaltı İlçesi, Çakırlar Mahallesi'nde bulunan planlama sahası 1/5.000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı'nda alanın doğusu "Temalı Park- Film Parkı, kısmen (yaklaşık 3 ha.) Yol, Kent Ormanı ve Orman Alanı" kullanımları ile planlı olup; batısı ise plansızdır.



Şekil 9. Konyaaltı İlçesi, Çakırlar Mahallesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu Planı, Planlama Sahası

3.2. PLAN GEREKÇESİ

Antalya ili, Konyaaltı ilçesi, Çakırlar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 21538 ada 1 parsel ile 20490 ada 5,6,7,8 ve 11 numaralı parselleri ve Suiçecek Mahallesi'nde bulunan 21925 ada 2 numaralı parseli kapsayan planlama alanı toplam 2.386.098,07 m² büyüklüğündedir. Söz konusu alanın 771.031,25 m²'lik kısmı plan değişikliği alanı, 1.615.066,81 m²'lik kısmı ise



ilave onama sınırı olarak belirlenmiştir. Toplam büyüklüğü yaklaşık 238,36 hektar olan planlama alanının tamamı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindedir.

Plan kararları aşamasında il genelinin son yıllarda turizmde, tarımda ve ticaretle büyük ilerlemelerin yaşanması; son 60 yıllık periyotta nüfusun %32,47, son 14 yıllık periyotta %18,64 artış göstermesi; Akdeniz'in en önemli turizm merkezi olması, birçok ilden Akdeniz'e ve uluslararası turizm rotalarına geçiş yolu üzerinde bulunması ve Avrupa - İstanbul - Anadolu iç kesimleri ile güney limanlarını bağlayan önemli karayolu güzergâhlarında yer alması göz önünde bulundurulmuştur. Plan, bölgeler arasında karayolu, demiryolu ve havayolu ile güçlü bağlantısı bulunan Antalya ilinin yerel ekonomisine de katkı sağlayacaktır.

Antalya ili, Konyaaltı ilçesi, Çakırlar mahallesi sınırları içerisinde yer alan 21538 ada 1 parsel, 20490 ada 5,6,7,8 ve 11 numaralı parseller ve Suiçecek Mahallesi 21925 ada 2 numaralı parselalanının “vatandaşların konut ve işyeri ihtiyacının düşük maliyetlerle karşılanması, plansız yapılaşma eğilimlerinin planlı arsa üretimiyle önlenerek bu arsalarda konut ve işyeri yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel alanların oluşturulması amacıyla” 1164 Sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre ihya edilmesi için Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca planlama çalışmalarına başlanmıştır.

Planlanan proje ile, bölgede istihdam yaratması, sektörlerin canlandırılması, ekonomiye katkı sağlaması; dar gelirli vatandaşların, yeni evlenen genç çiftlerin, emeklilerin konut edinmekte yaşadığı zorluğun ortadan kaldırılması, il'de afetlere karşı dirençli yapılar elde edilmesi amaçlanmıştır.

3.2.1. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama çalışması yapılan alan, Antalya ili, Konyaaltı ilçesi, Çakırlar mahallesi, 21538 ada 1 parsel, 20490 ada 5,6,7,8 ve 11 numaralı parseller ve Suiçecek Mahallesi 21925 ada 2 numaralı parsel kapsamaktadır. Planlama sınırı 2.386.098,07 m² (238,60 ha.) alan büyüklüğündedir. Söz konusu alanın 771.031,25 m²'lik kısmı plan değişikliği alanı, 1.615.066,81 m²'lik kısmı ise ilave onama sınırı olarak belirlenmiştir.

Planlama sahasına ulaşım, doğu-batı ve kuzey-güney eksenli 25 m. en kesitinde taşıt yolu ile alana girişler sağlanacak olup, planlama sahası içerisinde ulaşım, 15 m., 12 m., ve 10 m. en kesitinde taşıt yolları ile sağlanacak şekilde planlanmış olup, 10 m. genişliğinde yaya yolları ile çözümlenmiştir. Planlama sahası sınırları içerisinde planlanan 25 m. en kesitindeki taşıt yolu,



planlama sahasının ana iskeletini oluştururken, bu taşıt yoluna kademeli olarak bağlantısı sağlanan 15 m. ve 12 m. taşıt yolları gösterimi yapılmıştır. Planlama sahası içerisinde yaya yolları ise en az 10 m. olacak şekilde planlanmıştır.

Planlama alanının %45,20'sini (1.078.411,46 m²) Gelişme Konut Alanları oluşturmaktadır. Ticaret-Konut Alanı planlama alanı sınırları içerisinde 186.734,44 m² (%7,83), Ticaret Alanı planlama alanı içinde 46.643,76 m² (%1,95), Resmi Kurum Alanı 4.654,54 m² (% 0,20) ve 398.160,24 m² (% 16,70) Yol olarak planlanmıştır.

Planlama alanında doğu,batı ve merkez olmak üzere üç alt merkez kurgulanmış, bu alt merkezlerde ise 3 adet Anaokulu, 3 adet İlkokul Alanı, 3 adet Ortaokul Alanı, 2 adet Lise Alanı, 3 adet Cami, 5 adet Ticaret Alanı planlanmıştır. Planlama alanının güneyinde 1 adet 25 m kesitli karayolu üzerinde 1 adet Pazar Alanı, 1 Resmi Kurum ve 2'si 25 m en kesitli karayolu üzerinde bulunmak üzere toplam 3 adet Belediye Hizmet Alanı planlanmıştır. Alanın %25,67'sini Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları (Eğitim Alanları, Açık ve Yeşil Alanlar, Sağlık Tesisleri Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı, İbadet Yeri ve Teknik Altyapı) oluşturmaktadır.

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine esas "Standartlar" başlığı, Madde 11'de "İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur." maddesi gereğince, planlama alanında, 610.428 m² kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları ihtiyacı olduğu tespit edilmiş, toplam 612.488 m² kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları planlanmıştır.

Gelişme Konut Alanları, 1.078.411,46 m² alana sahip olup, yapılaşma koşulları E: 1.25 Yençok: 18.50 m olarak gösterilmiştir. Ticaret- Konut Alanları, 186.734,44 m² alana sahip olup E:1.25 Yençok: 18,50 m olarak gösterilmiş olup, bu alanlarda "Ticaret-Konut alanları tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret ve konut kullanımlarının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda konut blokları içerisinde ve/veya bağımsız şekilde ticari birimler yapılabilir, toplam inşaat emsalinin en fazla % 80'i oranında konut yapılabilir." hükmü getirilmiştir. Gelişme Konut Alanları ve Ticaret-Konut Alanlarında ortalama daire büyüklüğü 145 m² olarak kabul edilmiştir. Antalya İli, Konyaaltı İlçesi 2024 yılı ortalama hanehalkı büyüklüğü 2,67'dir. Çalışma alanı için ortalama hanehalkı büyüklüğü 2,67 olarak kabul edilmiştir.



Dolayısıyla bu kapsamda planlama alanındaki plan nüfus kapasitesine bakılacak olursa;

Gelişme Konut Alanları;

$$1.078.411,46 * 1,25 = 1.348.014,3 \text{ (İnşaat Alanı)}$$

$$1.348.014,3 / 145 = 9297 \text{ (Hane Sayısı)}$$

$$9297 * 2,67 = 24.822 \text{ (Nüfus)}$$

Ticaret-Konut Alanları;

“Ticaret–Konut alanları tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret ve konut kullanımlarının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda konut blokları içerisinde ve/veya bağımsız şekilde ticari birimler yapılabilir, toplam inşaat emsalinin en fazla % 80’i oranında konut yapılabilir.” hükmü gereği:

$$186.734,44 * 0,8 = 149.387,55$$

$$149.387,55 * 1,25 = 186.734,4 \text{ (İnşaat Alanı)}$$

$$186.734,4 / 145 = 1288 \text{ (Hane Sayısı)}$$

$$1288 * 2,67 = 3.438 \text{ (Nüfus)}$$

Bu durumda Gelişme Konut Alanları ve Ticaret-Konut Alanları olarak planlanan alana gelen toplam nüfus **28.260** kişi olarak öngörülmektedir.

DSİ 13. Bölge Müdürlüğü görüşü doğrultusunda, dere ıslah uygulamaları tamamlanmadan planlama alanında inşaat ruhsatı düzenlenemez ve inşaat çalışmalarına başlanılamaz.

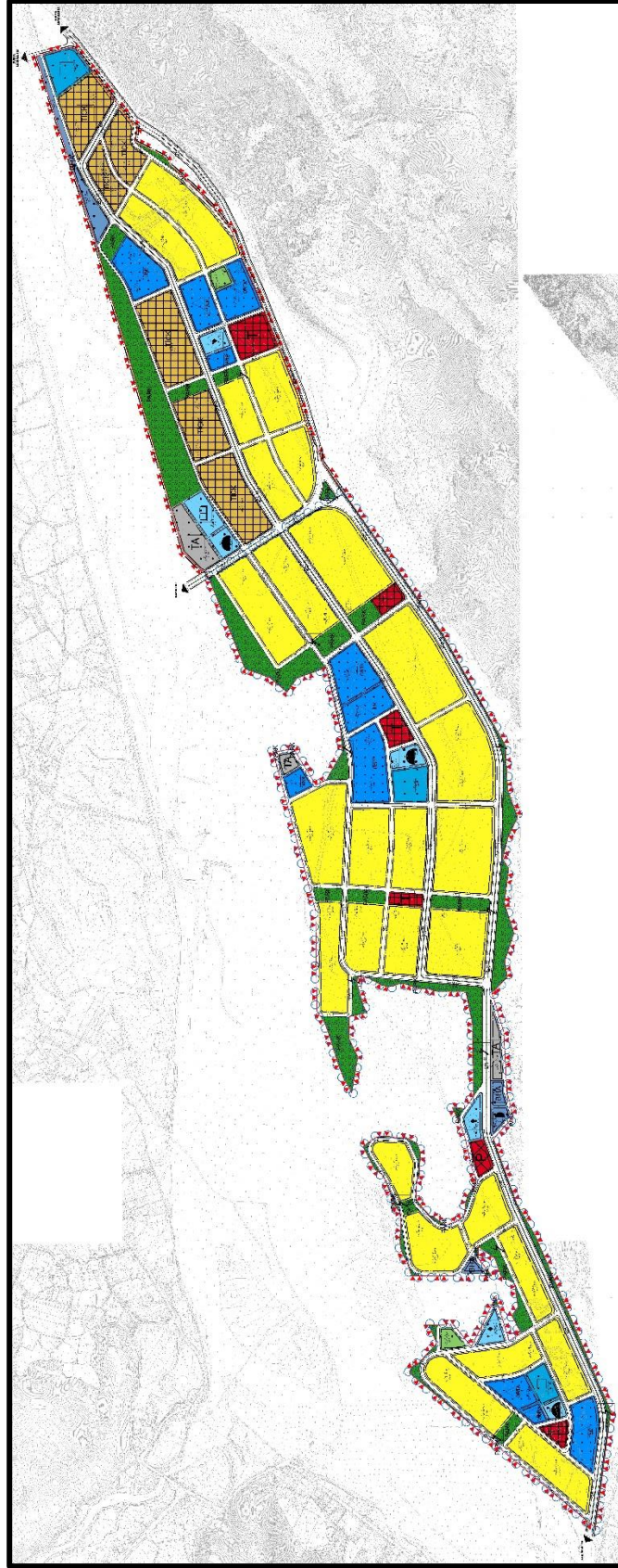


FONKSİYON	1/1000 ÖLÇEKLİ UİP			
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ORAN (%)	EMSAL	KAT REJİMİ
KONUT ALANLARI				
GELİŞME KONUT ALANI	1.078.411,46 m ²	45,20%	1,25	Yençok:18,50 m.
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI				
TİCARET ALANI	46.643,76 m ²	1,95%	0,50	Yençok:2 Kat
TİCARET-KONUT ALANI	186.734,44 m ²	7,83%	1,25	Yençok:18,50 m.
BELEDİYE HİZMET ALANI	25.614,08 m ²	1,07%	1,00	Yençok:4 Kat
RESMİ KURUM ALANI	4.654,54 m ²	0,20%	1,00	Yençok:4 Kat
PAZAR ALANI	7.036,19 m ²	0,29%	1,00	Yençok:2 Kat
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR				
PARK	282.459,50 m ²	11,84%	-	-
PASİF YEŞİL ALAN	15.374,29 m ²	0,64%	-	-
EĞİTİM ALANLARI				
ANAOKULU ALANI	17.073,17 m ²	0,72%	1,00	Yençok:4 Kat
İLKOKUL ALANI	56.806,61 m ²	2,38%	1,00	Yençok:4 Kat
ORTAOKUL ALANI	56.812,56 m ²	2,38%	1,00	Yençok:4 Kat
LİSE ALANI	56.828,50 m ²	2,38%	1,00	Yençok:4 Kat
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI				
SOSYAL TESİS ALANI	23.016,90 m ²	0,96%	1,00	Yençok:3 Kat
KÜLTÜREL TESİS ALANI	12.495,00 m ²	0,52%	1,00	Yençok:3 Kat
AÇIK SPOR TESİSİ ALANI	10.371,98 m ²	0,43%	1,00	Yençok:3 Kat
İBADET ALANLARI				
CAMİ	21.302,73 m ²	0,89%	1,00	Yençok:Serbest
SAĞLIK ALANLARI				
SAĞLIK TESİSİ ALANI	42.627,53 m ²	1,79%	1,00	Yençok:3 Kat
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI				
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	32.136,28 m ²	1,35%	1,00	Yençok:6,50 m.
TRAFO ALANI	550,19 m ²	0,02%	-	-
YOL	398.160,24m ²	17,15%	-	-
GENEL TOPLAM	2.386.098,07 m²	100	-	-

Tablo 1.Alan Kullanım Tablosu



ANTALYA İLİ, KONYAALTI İLÇESİ, ÇAKIRLAR MAHALLESİ 21538 ADA 1 PARSEL,
20490 ADA 5,6,7,8 VE 11 NUMARALI PARSELLER VE SUIÇECEK MAHALLESİ
21925 ADA 2 NUMARALI PARSEL
1/1.000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 10. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



GEDAŞ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ İŞTİRAKİDİR