



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



Sayı : E-90852262-105.03-83373

03/11/2020

Konu : Aksu İlçesi, Yapı Yaklaşma Mesafeleri Uip. Değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Aksu Belediye Meclisinin 14.10.2020 tarih ve 108 sayılı kararı ile uygun bulunan, Serik Caddesine cepheli bazı ada ve parsellerdeki çekme mesafeleri ile çevresindeki bazı yolların yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek: İlçe Belediye Meclis Kararı, 1/1000 UIP Değ, Plan Açıklama Raporu

Uygun görüşle arz ederim.

03/11/2020

Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
03/11/2020

Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (a43cWZ-2bh2z9-2/a7eQ-CszCOJ-BQFnGeSn) kodunu yazınız.

T.C.
AKSU BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Belediye Başkan V. : Emin BAL Meclis Başkanı : Katip Üye : Osman SARI Katip Üye : Pınar UĞUR		Karar Tarihi 14-10-2020
			Celse No 1
			Karar No 108
			Eki
Özü :	Belediyemiz sınırları içerisindeki Serik Caddesine cephe bazı ada ve parsellerdeki yapı çekme mesafeleri geçmiş dönemlerde Pınarlı, Aksu ve Çalkaya Belde Belediyeleri zamanında alınan farklı planlama kararları nedeniyle 5 m'den 25 m'ye kadar farklılık göstermektedir. Bundan dolayı Serik Caddesine cephe bazı ada ve parsellerdeki çekme mesafeleri ile çevresindeki bazı yolların yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planları değişikliği imar komisyonundan geldiği şekliyle oy birliği ile kabul edildi.		
Dairesi :	Plan ve Proje Müdürlüğü	Evrak Ta ve No :	0/0

Aksu Belediye Meclisi 2020 dönemi 7. Toplantısının 2. birleşiminin 1. oturumu 14-10-2020 Çarşamba günü saat 10:00' da yaptığı Olağan toplantısında alınan 2020-108 sayılı karardır.

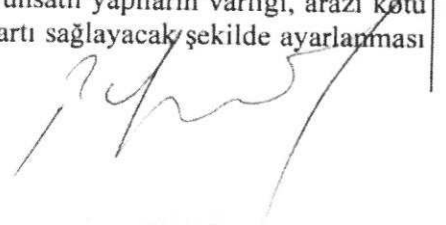
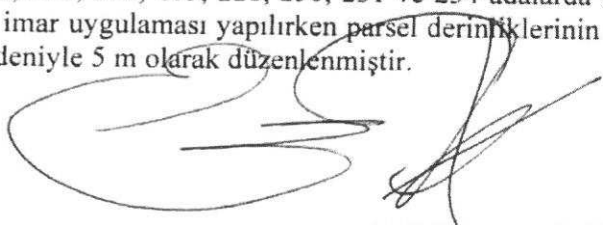
KONU :

Gündemin 2. maddesinde yer alan;Belediyemiz sınırları içerisindeki Serik Caddesine cephe bazı ada ve parsellerdeki çekme mesafeleri ile çevresindeki bazı yolların yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları Değişikliği talebi, ilgi b) Meclis Kararı ile imar komisyonuna havale edilmiştir. Konu ile ilgili Belediyemiz İmar Komisyonunun 08.10.2020 tarihli kararı ekte sunulmuş olup Mecliste görüşülmesi hususunda; gereğini bilgilerinize arz ederim. Değişimli Plan ve Proje Müdürlüğünün 09.10.2020 tarihli ve 5012 sayılı yazısı ekinde bulunan İmar Komisyon Raporu.

KOMİSYON RAPORU

Belediyemiz sınırları içerisindeki Serik Caddesine cephe bazı ada ve parsellerdeki yapı çekme mesafeleri geçmiş dönemlerde Pınarlı, Aksu ve Çalkaya Belde Belediyeleri zamanında alınan farklı planlama kararları nedeniyle 5 m'den 25 m'ye kadar farklılık göstermektedir. Bu farklılıkları gidermek adına, Serik Caddesine cephe bazı ada ve parsellerdeki çekme mesafeleri ile çevresindeki bazı yolların yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları Değişikliği dosyası 01.10.2020 tarihli ve 103 sayılı Meclis Kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu meclis kararı ile İmar Komisyonuna havale edilen plan değişikliği ile onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında, yapı yaklaşma mesafelerinin 25 m olarak düzenlendiği Serik Caddesine cephesi olan Cihadiye Mahallesi 579, 580, 581, 582 ve 15645 adalarda ve Hacıaliler Mahallesi 13484 ada 2, 3, 13, 17 ve 58 parsellere denk gelen imar adalarında yapı yaklaşma mesafesi, en son Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından Çalkaya Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Bölgesi kapsamında İlave-Revizyon İmar planları yapılan Güzelyurt Mahallesiindeki Serik Caddesine cephe adalarla da bütünlük sağlaması açısından 10 m olarak, Konak Mahallesi 207, 209, 210, 211, 212, 213, 228, 230, 231 ve 234 adalarda ise mevcut ruhsatlı yapıların varlığı, arazi kötü ve imar uygulaması yapılırken parsel derinliklerinin minimum şartı sağlayacak şekilde ayarlanması nedeniyle 5 m olarak düzenlenmiştir.



Söz konusu plan değişikliğinin Konak Mahallesi kısmında yapı yaklaşma sınırları ile beraber imar uygulamasında parsellerin cephe alabileceği şekilde, mevcut yapılara ve halihazırdaki yollara uygun olarak bazı yaya yolları oluşturulmuş, bazı yaya yolları da yeniden düzenlenmiştir.

Ayrıca planlama alanına konu alanlar, geçmiş dönemlerde onaylanan ve kendi plan hükümleri olan farklı planlama bölgelerine ait olduğundan önerilen plan hükümleri ile de bu plan bölgelerine mahsus plan hükümlerinin geçerli olduğu plan notu olarak eklenmiştir.

Serik Caddesine cephe bazı ada ve parsellerdeki çekme mesafeleri ile çevresindeki bazı yolların yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları Değişikliğinin komisyonumuzca UYGUN olduğu kanaatine varılmıştır. Meclisimizin takdirlerine sunulmuştur. Yaşar SÖZEN, Ali Alpay BİLGE, Gökhan KAPLAN , Pınar UĞUR ve Ahmet OKUDAN imzalı 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: Belediyemiz sınırları içerisindeki Serik Caddesine cephe bazı ada ve parsellerdeki yapı çekme mesafeleri geçmiş dönemlerde Pınarlı, Aksu ve Çalkaya Belde Belediyeleri zamanında alınan farklı planlama kararları nedeniyle 5 m'den 25 m'ye kadar farklılık göstermektedir. Bundan dolayı Serik Caddesine cephe bazı ada ve parsellerdeki çekme mesafeleri ile çevresindeki bazı yolların yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planları değişikliği imar komisyonundan geldiği şekliyle oy birliği ile kabul edildi.

Emin BAL
Belediye Başkan V. Meclis
Başkanı

Osman SARI
Katip Üye

Pınar UĞUR
Katip Üye

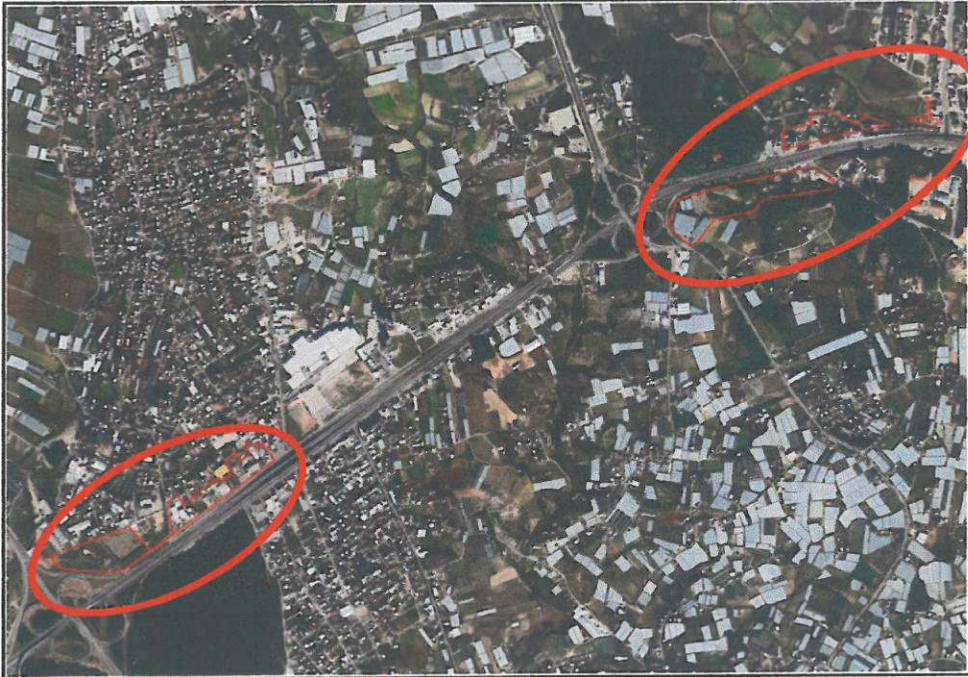
ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) AKSU BELEDİYESİ

SERİK CADDESİNE CEPHE BAZI ADA VE PARSELLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İLE ÇEVRESİNDEKİ BAZI YOLLARIN YENİDEN DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli, (Büyükşehir) Aksu Belediyesi sınırları içerisinde muhtelif zamanlarda onaylanmış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında Serik Caddesine cephe bazı ada ve parsellerdeki yapı yaklaşma mesafeleri ile çevresindeki bazı yolların yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğini içermektedir.



Resim 1: Uydu Fotoğrafı

2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ , AMAÇ , KAPSAM VE GEREKÇE

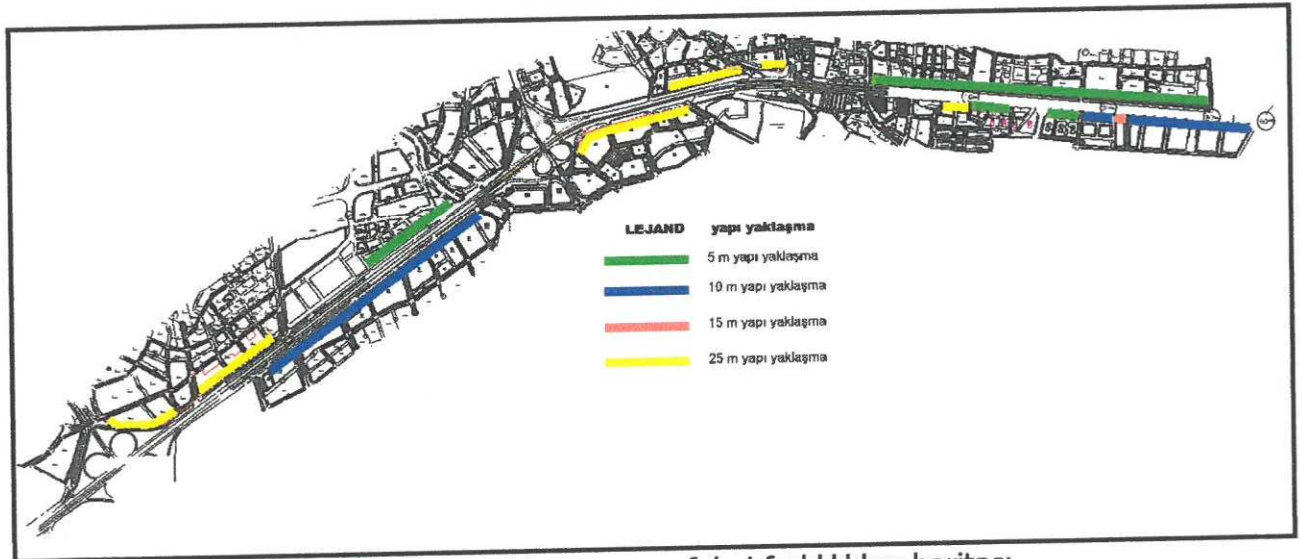
Plan değişikliğine konu parsellerin cephe olduğu , Antalya İlinin en önemli ulaşım aksı olan D-400 nolu karayolu, Antalya Büyükşehir Belediyesine bağlı yol ağında yer almaktadır.

Aksu Belediyesinin Serik Caddesine cephe konumda olan Cihadiye Mahallesi güneyinde yer alan 579, 580, 581, 582, 15645 adaların Karayoluna cephe parsellerinde , Konak Mahallesi 207, 209, 210, 211, 212, 213, 228, 230, 231, 234 adalar ve çevresi ile Hacıaliler Mahallesi kuzeyinde yer alan bir kısım adaların Serik Caddesine cephe kısımlarında yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden düzenlenmesini konu alan değişiklik yapılmak istenilmektedir.

Serik Caddesi Antalya ilimizi , ülkemizin doğusunda ve kuzey-doğusunda kalan yerleşmeler ile tek bağlantı güzergahı olup , daha önceki yıllarda Karayolları 13.Bölge Müdürlüğü yetki alanında iken 01.10.2015 tarihinden itibaren Ulaştırma , Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığının oluru ile Karayolları yol ağından çıkarılarak Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Aksu Belediyesine devredilmiştir.

Geçmiş yıllarda Serik Caddesine cephe alanlar , Antalya merkezden itibaren Kepez ve Muratpaşa Belediyeleri ile bugün Aksu İlçe Belediyesi içerisinde kalan , ancak geçmiş dönemde Belde Belediyesi olarak hizmet verip bugün kapanan Pınarlı , Aksu ve Çalkaya Belde Belediyeleri yetkisinde olup , plan hiyerarşisi ve plan bütünlüğü ile kurum görüşlerinde bütünsellik sağlanamadığından birbirinden farklı kullanımlar ve farklı yapı yaklaşma mesafeleri düzenlenmiştir.

Serik Caddesi güzergahında 5 m'den 25 m'ye kadar değişiklik gösteren yapı yaklaşma mesafeleri yer almakta , bu durum da yan yana yapı adalarında , yapılanmadan ticari değere kadar bir çok farklı olumsuzluklara neden olmaktadır.



Resim 2: Serik Caddesi üzeri yapı yaklaşma mesafeleri farklılıkları haritası



Resim 3: Serik Caddesi Kuzeyi ve Mevcut Plana Göre Yapılaşma Durumu

Serik Caddesi güzergahındaki en son bütüncül plan Antalya Büyükşehir Belediyesince yapılan Çalkaya Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Bölgesi İlave-Revizyon imar planlarıdır.

Anfaş Fuar ve Kongre Merkezinin güneyindeki alanları kapsayan ve (eski D-400 karayolu) yeni Serik Caddesinin yetki devri sonrası yapılan bu planlarda Serik Caddesi boyunca ticaret alanlarında 10 m yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir.

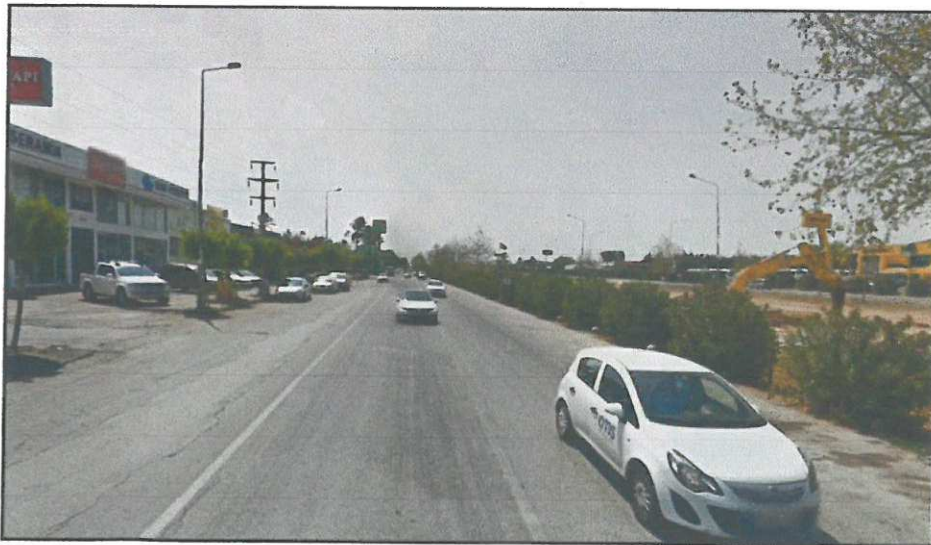
Geçmiş önemde Mülga Pınarlı Belde Belediyesi yetki döneminde yapılan Cihadiye-Pınarlı Mahallesi imar planlarında yetki Karayolları 13. Bölge Müdürlüğünde olması nedeniyle 25 m yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiş olmakla birlikte , yetki devri sonrası yakın zamanda yapılan Cihadiye-Pınarlı 1. Etap İmar Planı Revizyonunda da Serik Caddesine cephe ada ve parsellerde yapı yaklaşma 25 m korunmuş olmakla birlikte yolun güneyi 10 m olduğu için yine adil olmayan bir durum ortaya çıkmaktadır.

Yine Serik Caddesi güzergahı boyunca meskun konut alanı olan bazı bölgelerde 5 m yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiş iken , bir kısım güzergahta da 15 m yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiş olduğu görülmektedir.

Aynı yola cephe alanlarda bazı bölgelerde yapı yaklaşma mesafeleri servis yolundan 10 metre olarak planlanmıştır. Resim-2'de Serik Caddesinden 25 metre mesafeli olarak yapılaşma durumu ve aynı yola cephe durumdaki karşı parsel Resim 3'de 10 metre olarak uygulanan yapı yaklaşma mesafesi sonucu oluşan yapılaşmayı konu almaktadır. Resim 3'de aynı karede olan iki farklı yapı yaklaşma mesafesi (sağda 25 m, Solda 10 m) görülmektedir.

Antalya'nın doğu girişi niteliğindeki güzergahta bu denli çeşitli ve farklı yapı yaklaşma mesafelerinin yer alması , hem planlamadaki kurguyu zedelemekte , hem de yola cephe ticaret alanlarının istihdam ve ekonomik olarak bölgeye kazandırılmasına engel teşkil etmektedir.

Serik Caddesine cephe plan değişikliğine konu ada/parsellerin yukarıda belirtildiği gibi yapı yaklaşma mesafelerinin farklılığı nedeniyle parseller planlamadaki ticari alan avantajını ve çekim gücü potansiyelini eşit olarak kullanamamaktadır.

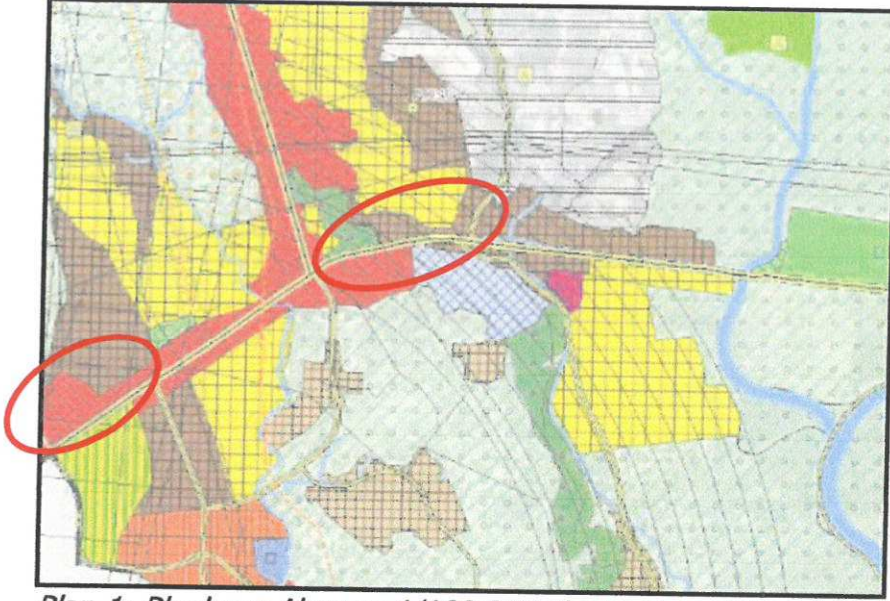


Resim 4: Serik Caddesi Güneyi ve Mevcut Plana Göre Yapılaşma Durumu

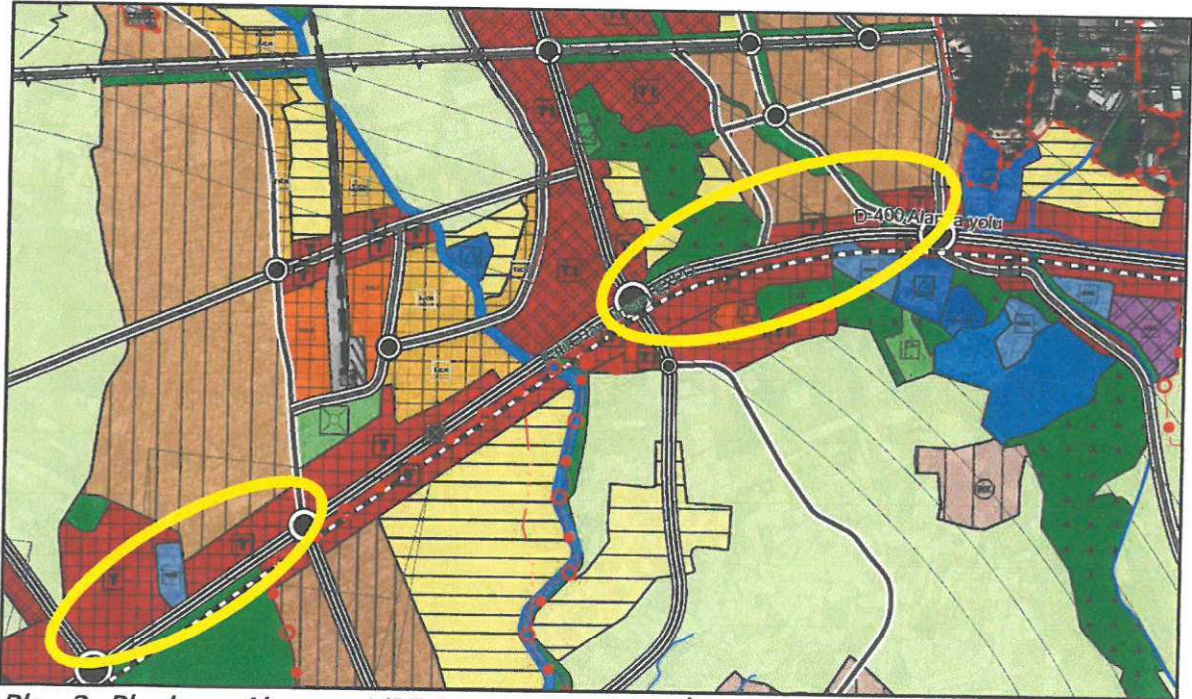
Yapılacak olan düzenleme ; yukarıda belirtilen amaç , gerekçe ve ihtiyaçlar doğrultusunda, belirtilen sorunların çözümü, bölgedeki ekonomik gelişmelere hız katmak ve yön vermek amacı ile Serik Caddesine cephe bazı ada ve parsellerde yapı yaklaşma mesafeleri ile çevresindeki bazı yolların yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifini kapsamaktadır.

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

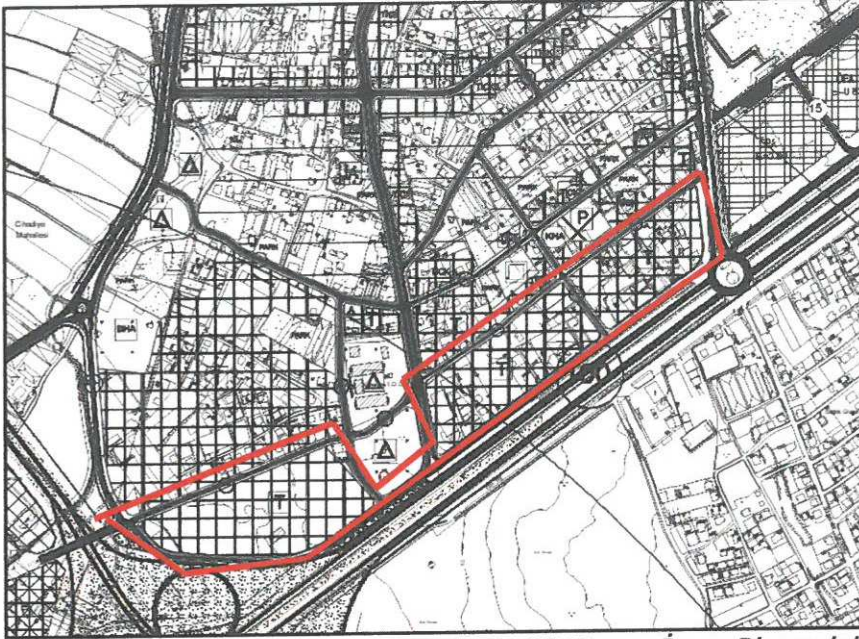
Planlama alanını konu alan ve Büyükşehir Belediyesince onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde , plan değişikliğine konu alanlar , Ticaret Alanı ve Kentsel Yerleşme Alanı olarak planlanmıştır. Ancak bu 1/100.000 ölçekli ÇDP değişikliği hakkında Danıştay 6. Dairenin 2019/21696 E. Sayılı kararı ile YDK verilmiştir.



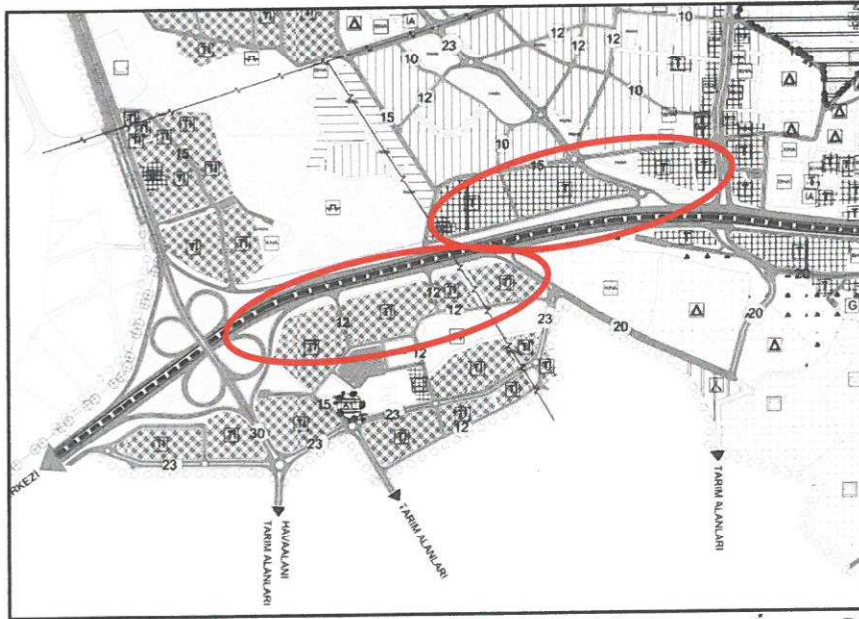
Plan 1: Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Konumu



Plan 2: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu



Plan 3: Planlama Alanının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu (Cihadiye)

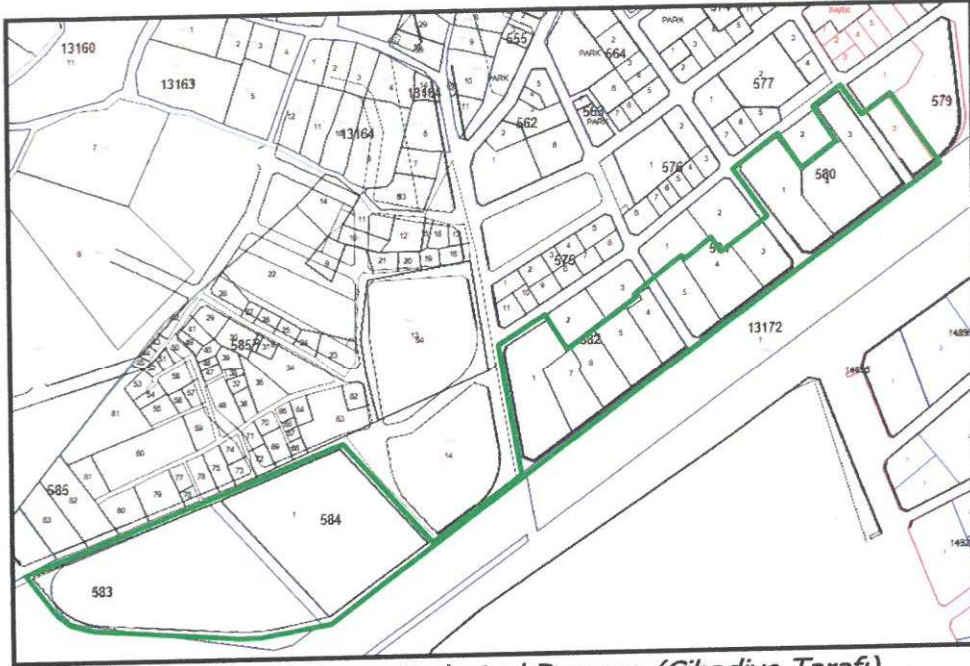


Plan 4: Planlama Alanının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu (Konak-Hacıaliler)

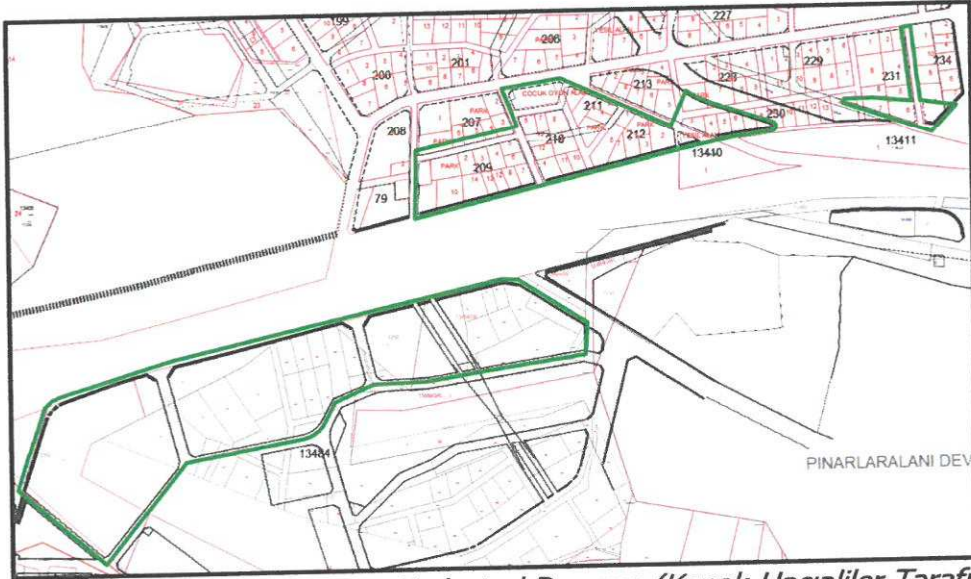
4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlamaya konu alanlar Aksu Belediyesinin D-400 Karayoluna cephe konumda olan Cihadiye Mahallesi güneyinde yer alan 579, 580, 581, 582, 15645 adaların Karayoluna cephe parsellerini , Konak Mahallesi 207, 209, 210, 211, 212, 213, 228, 230, 231, 234 adalar ve çevresi ile Hacıaliler Mahallesi kuzeyinde yer alan bir kısım adaların Serik Caddesi cephe kısımlarında yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden düzenlenmesini konu almaktadır.

Söz konusu parsellerin büyük bir kısmı boş durumda olup bir kısmında da yapılar yer almaktadır. Plan değişikliği sınırı içerisindeki, kadastral durum aşağıdaki gibidir. 5



Resim 5: Planlama Alanının Kadastral Durumu (Cihadiye Tarafı)



Resim 6: Planlama Alanının Kadastral Durumu (Konak-Hacıaliler Tarafı)

5. PLANLAMA KARARLARI

Önerilen plan değişikliği teklifi ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında, yapı yaklaşma mesafelerinin 25 m olarak düzenlendiği ada ve parsellerde, yukarıda belirtilen amaç ve gerekçeler doğrultusunda Cihadiye ve Hacıaliler tarafında 10 m olarak düzenlenmiş , Konak Mahallesi tarafında mevcut ruhsatlı yapılar ve ada derinliklerinin yetersiz olması nedeniyle parselasyonda yaşanacak sıkıntılar nedeniyle 5 m olarak düzenlenmiştir.

Ayrıca plan değişikliğinin Konak Mahallesi kısmında yapı yaklaşma sınırları ile beraber parselasyonda yaşanabilecek sıkıntılar nedeniyle ada derinliği yeniden düzenlenmiş ve ada arasındaki bazı yaya yolları mevcut yapılara ve hâlihazırdaki yollara uygun olarak yeniden düzenlenmiştir.

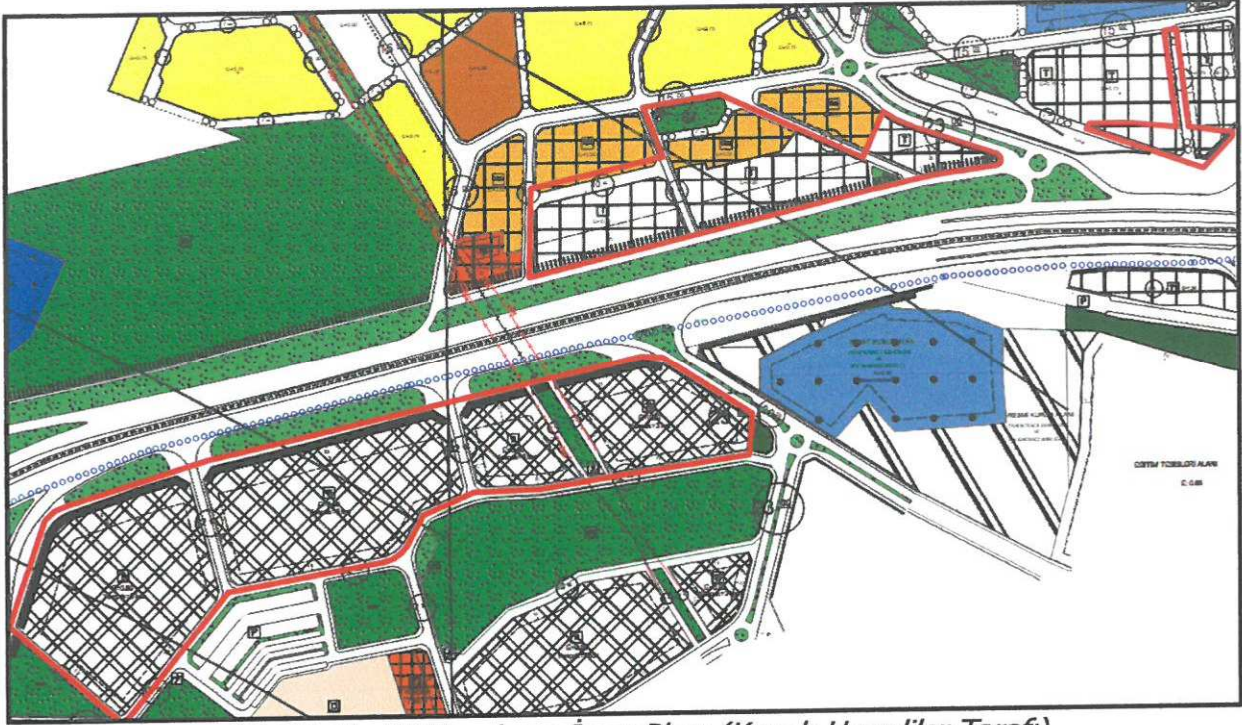
Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi ve onaylı Uygulama İmar planı karşılaştırmalı görselleri Plan 5 , 6 , 7 ve 8 de yer almaktadır.



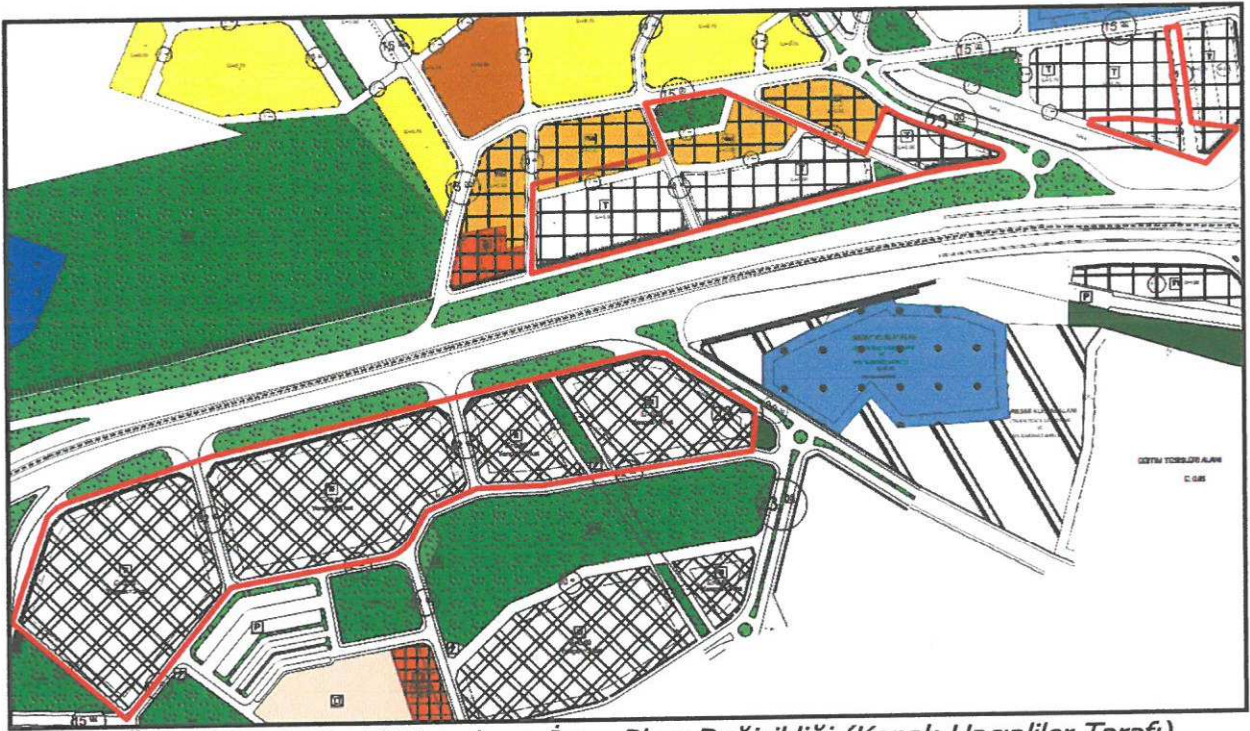
Plan 5: Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Cihadiye Tarafı)



Plan 6: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Cihadiye Tarafı)



Plan 7: Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Konak-Hacıaliler Tarafı)



Plan 8: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Konak-Hacıaliler Tarafı)

Bu plan kapsamında, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

Planlama alanına konu alanlar , geçmiş dönemlerde onaylanan ve kendi plan hükümleri olan farklı planlama bölgelerine ait olduğundan önerilen plan hükümleri ile de bu plan bölgelerine mahsus plan hükümlerine atıfta bulunmaktadır.

PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- Planlama alanının Konak Mahallesi giren kısmında ; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2019 tarih ve 74 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Macun, Konak, Cumhuriyet, Fatih Mahalleleri İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.
- 2- Planlama alanının Hacıhaliler Mahallesi giren kısmında ; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2017 tarih ve 719 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Hacıhaliler Mahallesi Doğu Bölgesi Terminal Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.
- 3- Planlama alanının Cihadiye Mahallesi giren kısmında ; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2019 tarih ve 78 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Pınarlı ve Cihadiye Mahalleleri 1. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Hükümleri geçerlidir.

Saygılarımızla arz ederiz.

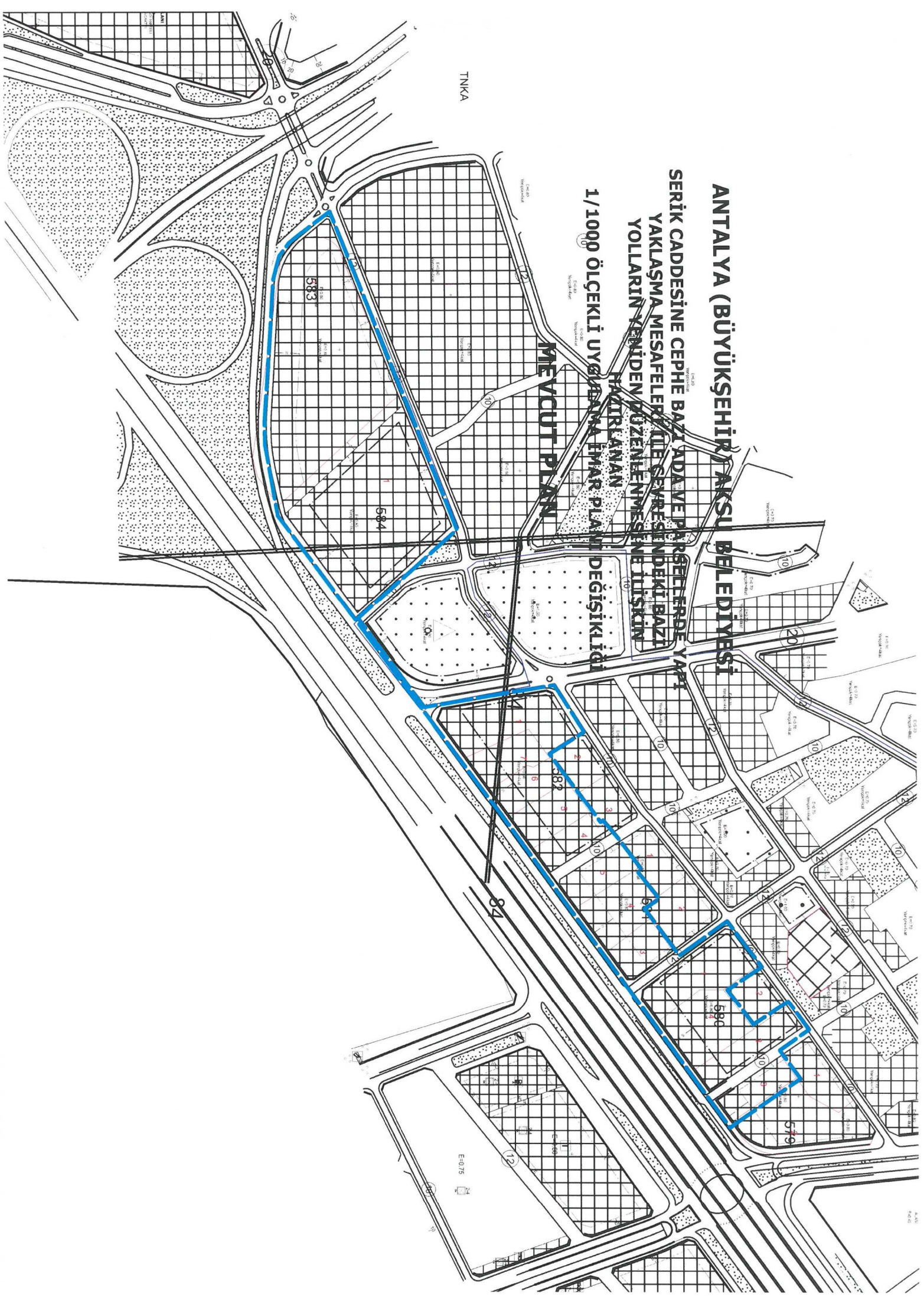
Okan ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1070

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

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) AKSU BELEDİYESİ

SERİK CADDESİNE CEPHE BAZI ADA VE PARSELLERDE YAPI
YAKLAŞMA MESAFELERİ İLİH SEVRESİNDEKİ BAZI
YOLLARIN KENİDEN DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN
HAZIRLANAN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGUNLAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

MEVCUT PLAN



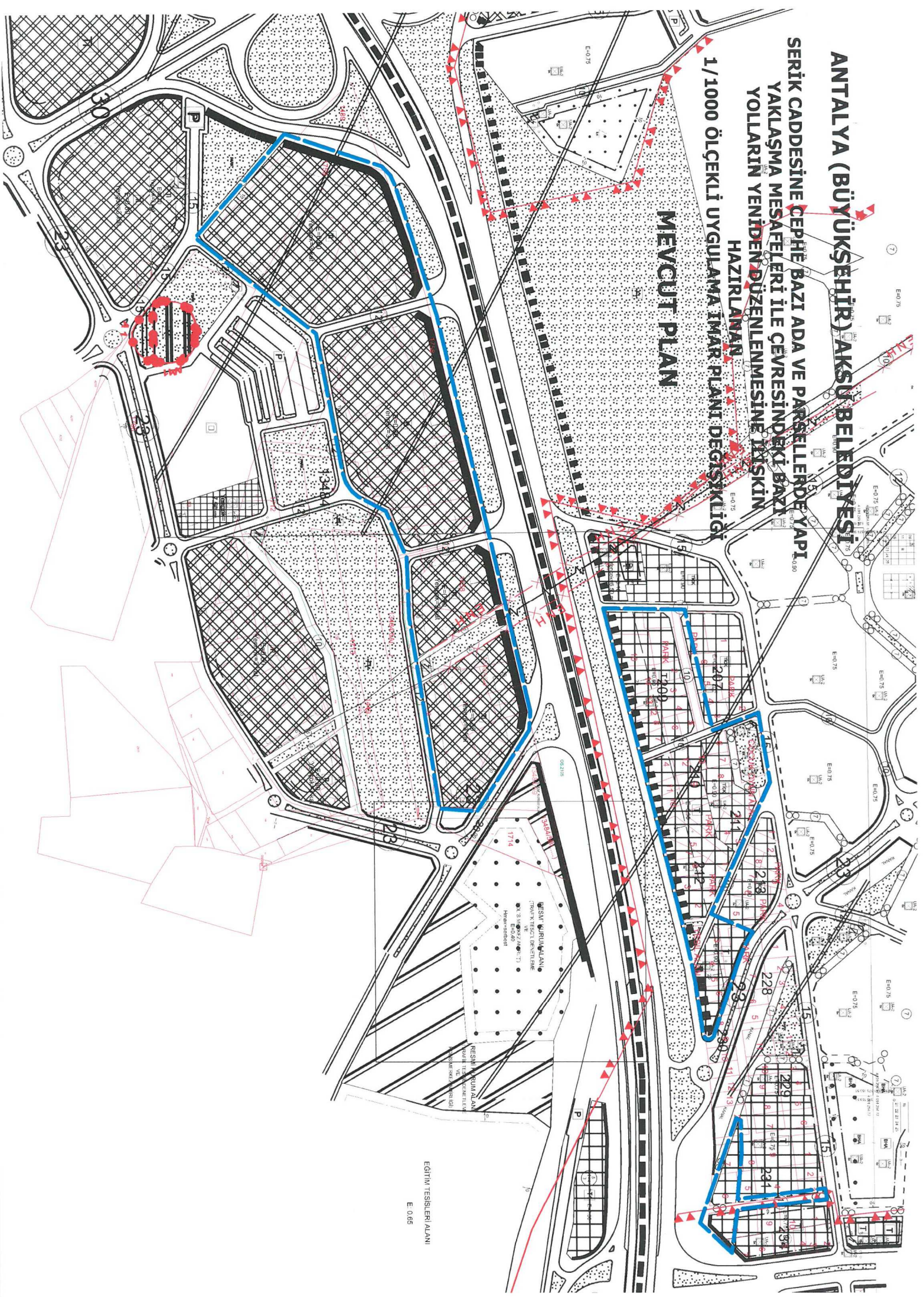
TNKA

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) AKSU BELEDİYESİ

SERİK CADDESİNE CEPHE BAZI ADA VE PARSELLERDE YAPI
YAKLAŞMA MESAFELERİ İLE ÇEVRESİNDEKİ BAZI
YOLLARIN YENİDEN DÜZENLENMESİNE İLK SINIR
HAZIRLANAN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

MEVCUT PLAN



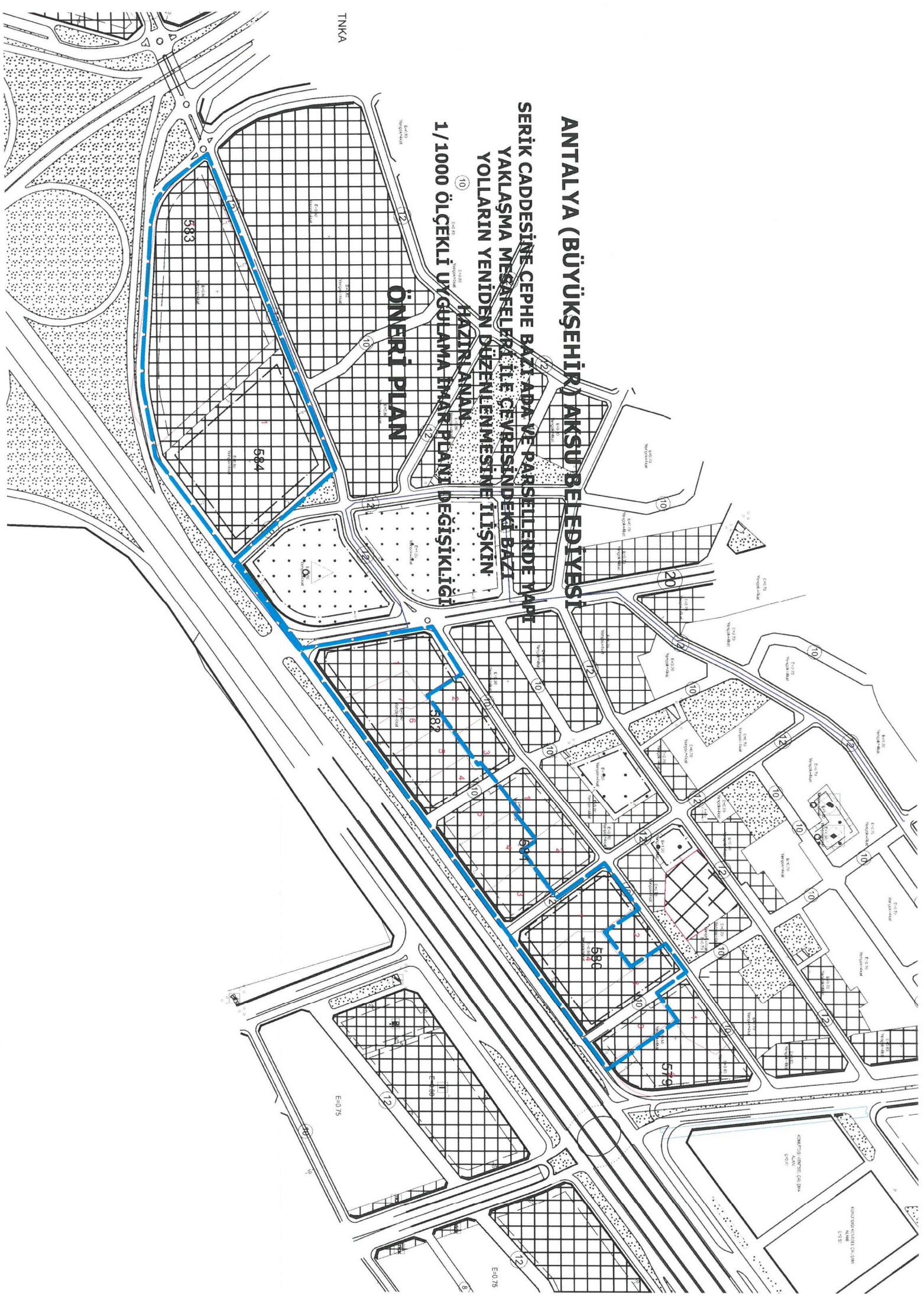
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI
E-0.65

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) AKSU BELEDİYESİ

SERİK CADDESİNE CEPHE BAZI ADA VE PARSELLERDE YAPILAN
YAKLAŞMA MESAFELERİ İLE ÇEVRESİNDEKİ BAZI
YOLLARIN YENİDEN DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN
HAZIRLANAN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



TNKA

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) AKSU BELEDİYESİ

SERİK CADDESİNE CEPHE BAZI ADA VE PARSELLERDE YAPI

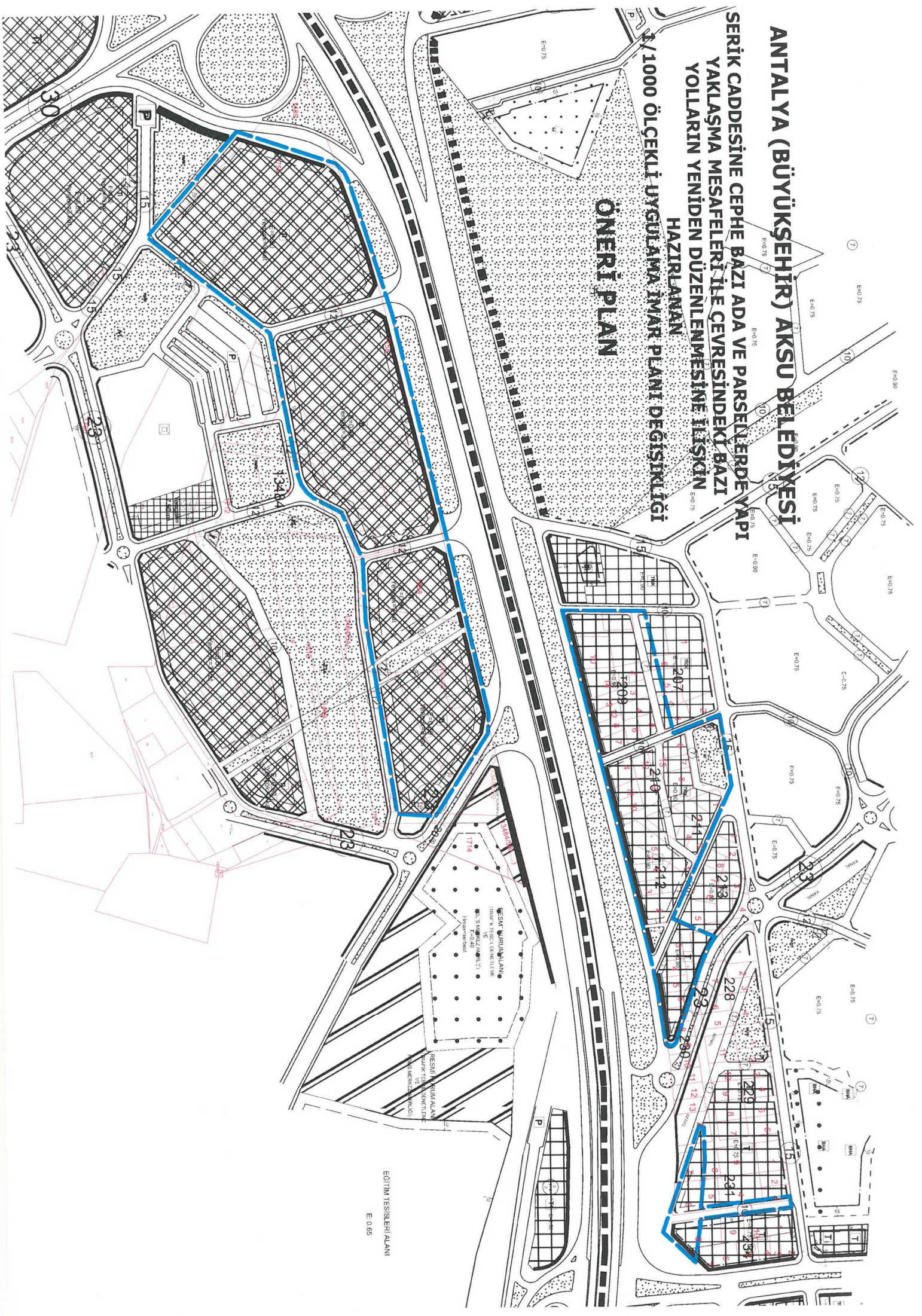
YAKLAŞMA MESAFELERİ İLE ÇEVRESİNDEKİ BAZI

YOLLARIN YENİDEN DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN

HAZIRLANAN

ÖNERİ PLAN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

E: 0.65