




**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

**Tarih:31.10.2023**

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	SERİK BELEDİYESİ
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2023 tarihli toplantısında gündemin 74. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Serik Belediyesi sınırları içerisinde Gedik ve Yeni (Orta) Mahallelerinde yaklaşık 117.54 ha alanda planların Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun hale getirilmesi ve 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi uyarınca uygulama yapılabilmesi amacıyla hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Serik Belediyesi sınırları içerisinde Gedik ve Yeni (Orta) Mahallelerinde yaklaşık 117.54 ha alanda planların Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun hale getirilmesi ve 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi uyarınca uygulama yapılabilmesi amacıyla hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

  
Mithat ARAS  
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ  
İmar Kom. Üyesi

  
Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

  
Hasan Ali ACAR  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

  
Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi

  
Yusuf KARAMANCI  
İmar Kom. Üyesi

  
Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi







**ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, GEDİK VE YENİ MAHALLELERİNDE (ORTA MAHALLE) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

---

<b>İÇİNDEKİLER.....</b>	<b>1</b>
<b>1. GENEL TANIM.....</b>	<b>2</b>
1.2. Mekansal Yapı.....	4
1.3. Planlamadaki Sınırlamalar .....	4
<b>2. PLANLAMA KARARLARI.....</b>	<b>5</b>
2.1. Planlama Amaç ve Hedefleri .....	5
2.2. Üst Ölçekli Plan Kararlarındaki Yeri .....	6
2.3. Mevcut İmar Planları .....	8
2.4. Alana İlişkin Kurum Görüşleri .....	9
2.5. Arazi Kullanım Kararları .....	10
2.5.1. Ulaşım Kararları .....	11
2.5.2. Konut Alanları.....	15
2.5.3. Ticaret -Konut Alanları.....	16
2.5.4. Ticaret Alanı .....	20
2.5.5. Kamu Hizmet Alanı.....	20
2.5.6. Belediye Hizmet Alanı .....	21
2.5.7. Eğitim Tesisleri .....	23
2.5.8. İbadet Alanı .....	24
2.5.9. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı .....	24
2.5.10. Aktif Yeşil Alanlar .....	25
<b>3. MEVCUT PLAN İLE ÖNERİ PLAN ALAN KULLANIM TABLOSU .....</b>	<b>26</b>
<b>4.PLAN HÜKÜMLERİ .....</b>	<b>27</b>

## **ŞEKİL LİSTESİ**

Şekil 1: Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri .....	6
Şekil 2: Aksu- Döşemealtı- Kepez- Muratpaşa- Konyaaltı- Serik İlçeleri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri .....	7
Şekil 3: Serik (Antalya) Revizyon 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri .....	8
Şekil 4: Ulaşım Nazım İmar Planı.....	12
Şekil 5: Konut+ Ticaret Alanı Nazım İmar Planı .....	17
Şekil 6: Ticaret Alanı Nazım İmar Planı (Mevcut) .....	20
Şekil 7: Ticaret Alanı Nazım İmar Planı (Öneri).....	20
Şekil 8: Belediye Hizmet Alanı Nazım İmar Planı .....	21
Şekil 9: Eğitim Tesisleri Nazım İmar Planı .....	23
Şekil 10: Kültürel Tesis Alanı Nazım İmar Planı .....	24
Şekil 11: Yeşil Alan Nazım İmar Planı (Mevcut) .....	25
Şekil 12: Yeşil Alan Nazım İmar Planı (Öneri).....	25

## **TABLO LİSTESİ**

Tablo 1: Serik (Antalya) Revizyon 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Kullanım Tablosu .....	8
Tablo 2: Gedik ve Yeni Mahallelerinde (Orta Mahalle) 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği Mevcut ve Öneri Arazi Kullanım Tablosu .....	26

## 1. GENEL TANIM

Planlama alanı Antalya İli Serik İlçesi Orta mahalle mevkii sınırları içerisinde, yaklaşık 117.54 ha toplam 2 adet 1/5000 ölçekli O26A-07C ve O26A-08D nolu halihazır haritalarda sınırı belirtilen alanı kapsamaktadır. Planlama alanı Serik ilçe merkezinde bulunmakta olup halk arasında Orta mahalle ismi ile anılmaktadır. Orta mahalle olarak adlandırılan sınırlar kapsamında Gedik ve Yeni Mahalleleri yer almaktadır.

İlçe merkezi sınırları içerisinde yer almakta olan planlama alanının ortasından D-400 Devlet Karayolu geçmekte olup, bu alanda yerli halkın günlük ihtiyaçlarını karşılayabileceği ticari alanlar bulunmaktadır. Mevcut konut dokusunun yoğun bulunduğu alanda birçok farklı kullanım fonksiyonu yer almaktadır.

Serik ilçesine karayolu dışında havayolu ve deniz yolu ile ulaşım sağlanabilmektedir. Planlama alanı Antalya merkezine 38 km, Antalya Havalimanına 31 km, Antalya Limanına 59 km mesafede bulunmaktadır. Planlama alanının önemli bazı merkezlere uzaklıkları şöyledir; Adana'ya 520 km, Ankara'ya 521 km, İstanbul'a 723 km, Gaziantep'e 732, Trabzon'a 1185 km şeklindedir.

Alan idari yetki olarak Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Serik Belediyesi sorumluluğundadır.

Planlama alanı topografik yapı açısından genel olarak düz ve az eğimli bir yapıya sahiptir.

Planlama alanında Akdeniz iklimi hüküm sürer. Genel iklim özelliği; yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır. Bağlı bulunduğu Serik ilçesinde genel olarak hâkim rüzgâr yönü ise kuzeydir.

Planlama alanı ve çevresi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 1996 yılında yayımlanan ve Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre 2. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

Sosyo-kültürel, ticari, sağlık, eğitim fonksiyonlu yapılar açısından merkeze yakın olması sebebiyle planlama alanı içerisinde 3 adet Eğitim Alanı ile 3 adet Cami, 1 adet Resmi Kurum Alanı bulunmaktadır.



**ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, GEDİK VE YENİ MAHALLELERİNDE (ORTA MAHALLE) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

---

Planlama alanında günlük ihtiyaçların karşılanabileceği, ticari faaliyetlerin yapıldığı bakkal, market, lokanta, mobilya atölyesi gibi küçük işletme bulunmaktadır.

2022 yılı TÜİK verilerine göre Serik nüfusu 139.545 olup son on sene içerisindeki nüfus değişimi incelendiğinde toplam nüfusun zamanla arttığı gözlenmektedir. Serik ilçesi yüzölçümü 1550 km<sup>2</sup>, yoğunluğu 90 kişi/km<sup>2</sup>'dir. 2012 yılında çıkarılan Büyükşehir yasası ile Serik ilçesindeki köyler mahalle statüsüne geçirilmiştir. Planlama alanı ilçe merkezi yerleşiminin bir parçası olduğu için, ilçe merkezi nüfusu kapsamında ele alınarak planlama kararları getirilmiştir.

Bu doğrultuda yürürlükteki Aksu-Döşemealtı-Kepez-Muratpaşa-Konyaaltı-Serik İlçeleri 2040 yılı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporunun Serik İlçesi ile ilgili nüfus projeksiyonları aşağıda belirtildiği gibi kabul edilmiştir.

*“Serik İlçesi planlama alanı içi her ne kadar yerleşik nüfusun barındırdığı bölge olmasına rağmen güçlü ulaşım bağlantıları ve hinterlandında bulunan turizm merkezleri ile tarım ve turizm sektörünün güçlü olduğu bir ilçedir. Ancak kentte alt ölçekli imar planlarının uygulamasının bütüncül yapılmaması ve sorunlu imar bölgelerinden dolayı talebi karşılayamamasından projeksiyon nüfusun gerisinde kalmıştır. Kent için önerilen otopan bağlantısı ve turizm yolu bağlantıları, bölgede yer alan toptancı halinin Yukarıkocayatak Mevkiine taşınması, tarım ve turizm sektörünün dinamiklerinden dolayı Serik İlçesine ait 2040 yılı projeksiyon nüfusu 284.000 kişi olmuştur.”* denilmektedir.

## 1.2. MEKANSAL YAPI

Planlama alanında mekan kullanımı ve organizasyonu kentsel özellikler taşımaktadır. Bu mekan içinde yönetim alanı, sosyal donatı alanı ve yeşil alan gibi kentsel kullanım alanları bulunmaktadır.

Planlama alanının gelişme yönü Kuzey olup alandaki yoğun yapılaşmaların bu yönde olduğu gözlenmektedir.

Planlama alanında mevcut ana yerleşme dokusu; mahallenin merkezinde yoğunlaşan konut dokusu batıya gidildikçe seyrekleşerek çoğu 2-3 katlı, müştemilatlı, bahçeli konutlarıyla mekana yayılmaktadır.

Konutlardaki yapı kalitesi çoğunlukla orta ve iyi niteliktedir. Binalar mevcut yerleşimde ayrıık yapı düzenindedir. İlçe merkezine yakın bölgelerde yüksek katlı yapılar bulunmakta olup, çeperlere gidildikçe bahçeli yapılara rastlanmaktadır.

## 1.3. Planlamadaki Sınırlamalar

Planlama alanının fizikî ve topoğrafik yapısı ile çevresel kaynakları ve ilgili resmi kurum görüşleri dikkate alındığında planlamayı sınırlayıcı şu eşikler ortaya çıkmaktadır;

- Kent merkezi niteliğinden dolayı yoğun yapılaşmanın bulunması,
- Planlama alanının içerisindeki tüm teknik altyapı tesislerinin vb. korunması,
- Mülkiyet Durumu,
- Antalya- Alanya D-400 Devlet Karayolu,
- Mevcut Sosyal Donatı Alanları (İlkokul, Cami, Resmi Kurum vb.)
- Üst ölçekli plan kararları (Antalya-Burdur-Isparta 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı)
- Antalya Büyükşehir Belediyesi Aksu-Döşemealtı-Kepez-Muratpaşa-Konyaaltı-Serik İlçeleri 2040 yılı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



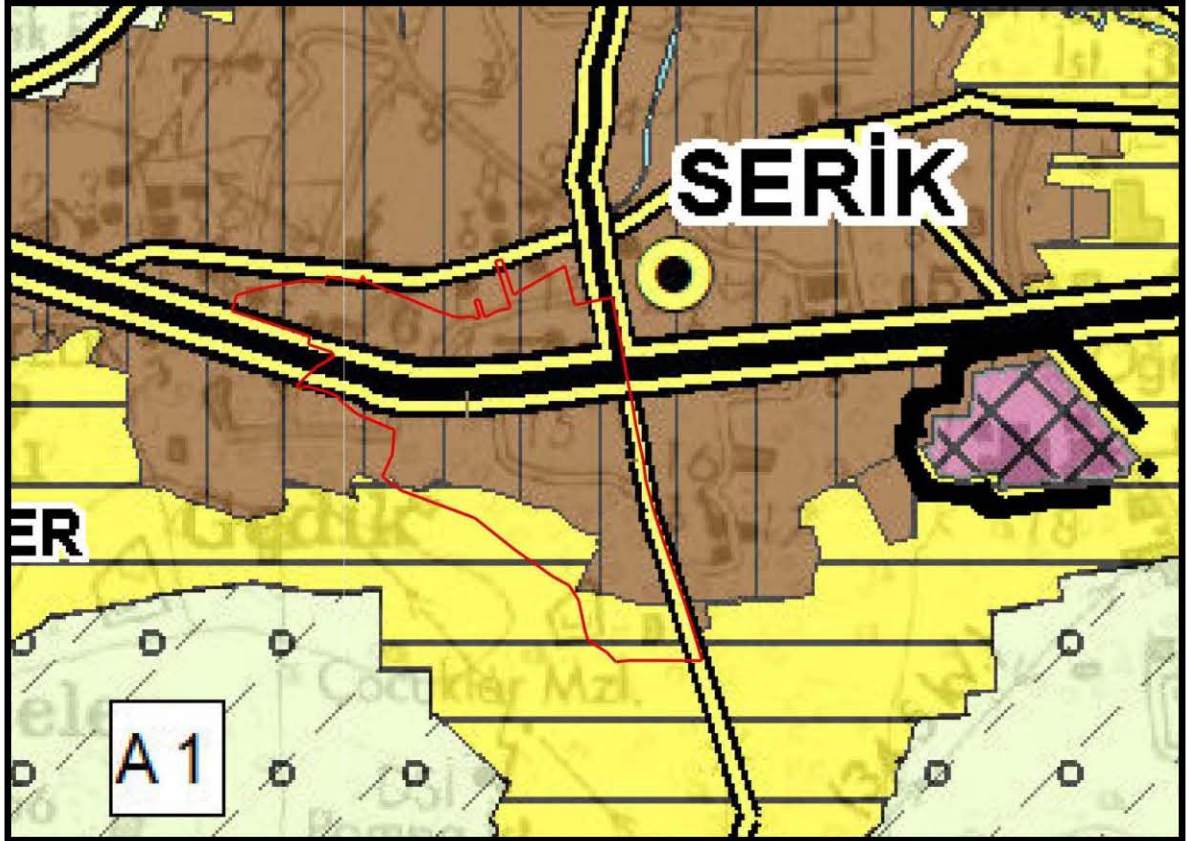
## 2. PLANLAMA KARARLARI

### 2.1. Planlama Amaç ve Hedefleri

- Çalışmanın temel amacı; araştırma-analiz-değerlendirme çalışmaları ışığında, Planlama alanının, mevcut planlama sorunlarının tespiti ve önerilecek çözümlerle, sosyo-ekonomik ve mekansal yapı deseninin, arazi kullanım durumunun bir bütün içinde araştırılması, gelecek dönemdeki gelişiminin düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda olmasına imkan sağlayacak, gelişme seyrine yön verecek bir planlama çalışmasının yapılmasıdır.
- Yerleşmenin sağlıklı gelişimi için, koruma kullanma dengesini kurarak doğal yapının tahrip edilmemesini sağlayacak tedbirlerin alınması planlamanın temel hedefidir.
- Bu kapsamda yukarıdaki hususlar da göz önünde bulundurularak Planlama alanının ülkesel ve bölgesel konumu irdelenerek, gelecek dönemdeki sosyal ve ekonomik yapı deseninin yanı sıra konut, ticaret, turizm vb. alanların yer seçimi, ulaşım alternatiflerini oluşturmak,
- Arazi kullanım kararlarını planlama alanında yaşayacak nüfusun ticaret, eğitim, sağlık, sosyal-kültürel, aktif ve pasif yeşil alan ihtiyaçlarını gerekli mekan organizasyonlarını yaparak yeterli düzeyde karşılayabilecek şekilde geliştirmek,
- Planlama alanında kullanımlar arasında fiziki ve fonksiyonel bütünlüğü sağlamak, kullanımlar arasında, birbirlerini fonksiyonel olarak tamamlamalarını ve eş zamanlı gerçekleştirilmelerini sağlayacak bağları oluşturmak,
- Ulaşım altyapısını güvenli ve hiyerarşik bir yapıya kavuşturarak sistematize etmek ve geliştirmek,
- Planlama alanı içindeki kullanım alanlarının araç ve yaya trafiği açısından ulaşılabilirliğini artırmak,
- Yerleşimde yer alan, şu anda kullanılmayan potansiyel kullanımları geliştirmek,
- Planlama alanında 18. Madde Uygulamasına Esas çalışmaların yapılabilmesini sağlamak,

- Sonuç olarak mevcut dokudaki yapılaşmanın sağlıksız olan bölümlerini iyileştirmek, mevcut planlama sorunlarına çözüm önerileri geliştirmek planlama amaçlarındandır.

## 2.2. Üst Ölçekli Plan Kararlarındaki Yeri

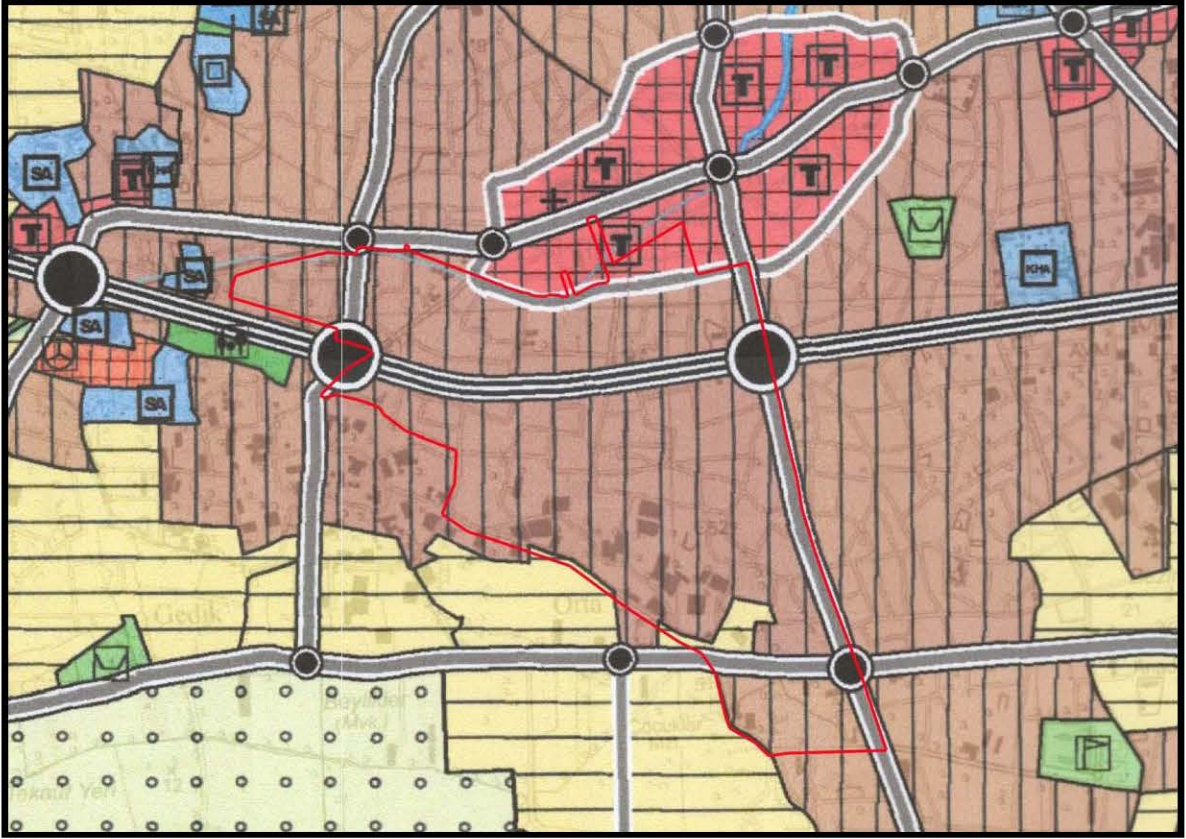


Şekil 1: Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisince onaylanan Antalya İli Serik İlçesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı O26 pafta sınırları içerisinde kalmakta olup; planda bu mahallenin büyük bir bölümü kentsel yerleşim alanı, güney kısmında az bir bölümü ise kentsel gelişme alanı olarak gösterilmiştir. " Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri " Şekil 1' de gösterilmiştir.



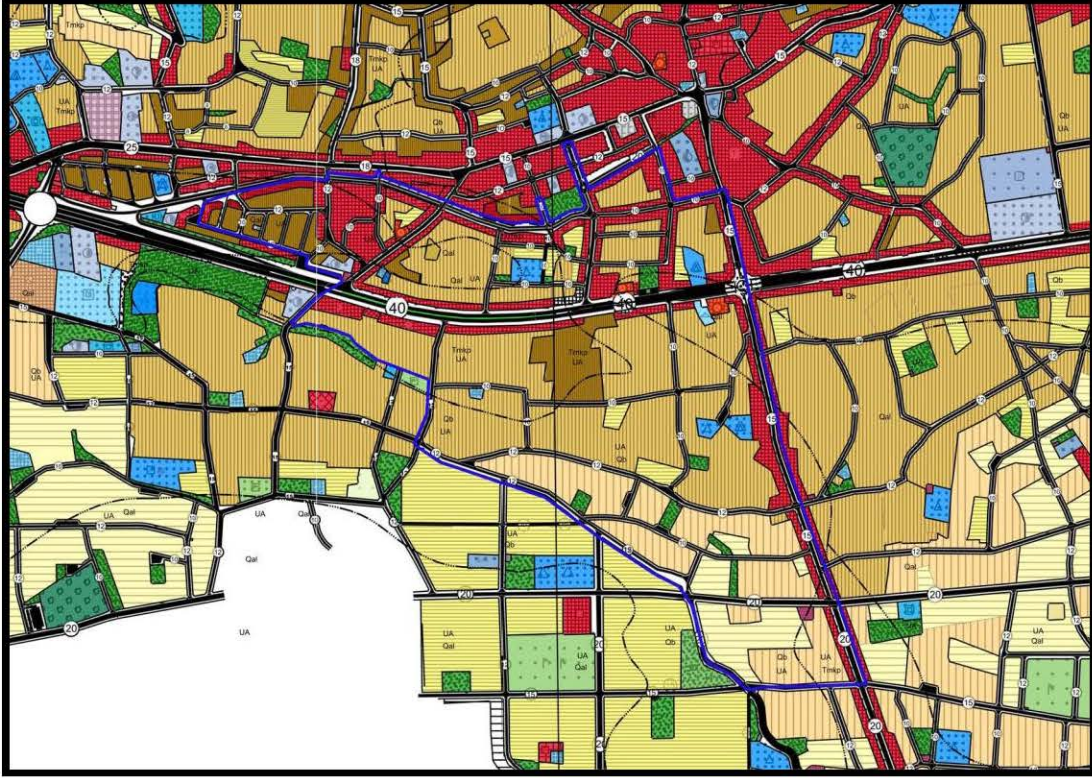
ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, GEDİK VE YENİ MAHALLELERİNDE (ORTA MAHALLE) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



**Şekil 2:** Aksu- Döşemealtı- Kepez- Muratpaşa- Konyaaltı- Serik İlçeleri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

Yürürlükteki Aksu- Döşemealtı- Kepez- Muratpaşa- Konyaaltı- Serik İlçeleri 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında O26-A1 pafta sınırlarında kalmakta olup; planlama alanı ticaret alanı, mevcut ve gelişme konut alanı olarak gösterilmiştir. "Aksu- Döşemealtı- Kepez- Muratpaşa- Konyaaltı- Serik İlçeleri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri " **Şekil 2'** de gösterilmiştir.

### 2.3. Mevcut İmar Planları



**Şekil 3:** Serik (Antalya) Revizyon 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

10.05.2012 tarihinde 41 sayılı Serik Belediye Meclis Kararı ile 3194 sayılı imar kanununun 8/b maddesine dayanarak onaylanan Serik (Antalya) Revizyon Nazım İmar Planı'nda planlama alanında alan kullanımları; Mevcut ve Konut/Yerleşme Alanları, Ticaret Alanı, Eğitim Alanı, İbadet Alanı, Park Alanı, olarak belirlenmiştir. " Serik (Antalya) Revizyon 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri " Şekil 3'de gösterilmiştir.

KULLANIM ADI	MEVCUT DURUM
MESKUN KONUT ALANI	766284
GELİŞME KONUT ALANI	81779
RESMİ KURUM ALANI	3192
BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONU	5775
TİCARET ALANI	176028
EĞİTİM TESİS ALANI	19342
İBADET ALANI	3700
PARK ALANI	17527
YOLLAR	101778
<b>TOPLAM</b>	<b>1175405</b>

**Tablo 1:** Serik (Antalya) Revizyon 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Kullanım Tablosu



## 2.4. Alana İlişkin Kurum Görüşleri

► **Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 19. Bölge Müdürlüğü, 19. Bölge Müdür Yardımcılığı Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün** bila tarih ve 106381 sayılı yazısında, Nazım İmar Planı Değişikliği yapılan alan için;

*“Yapılan incelemelerde ilgi yazıda belirtilen planlama alanı üzerinde Teşekkürümüze ait bir tesisimiz bulunmamaktadır. Söz konusu saha içine isabet edecek şekilde bir tesisimizin yapılması gündeme geldiği takdirde buna yönelik imar planı tadilatları için gerekli müracaatlar ilgili İdarelere yapılacaktır”* denilmektedir.

► **Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün** 23.12.2019 tarih ve 347279 sayılı yazısında, Nazım İmar Planı Değişikliği yapılan alan için;

*“Söz konusu alanda, Antalya-Serik-Manavgat Devlet Yolu, Gedik Kavşağı ve Serik Merkez Ayr. Farklı Seviyeli Kavşağı kalmaktadır. Yolumuza ait proje dosyaları ve kamulaştırma sınırları CD ektedir. Yapılacak imar planı değişikliklerinde buna göre çalışılması gerekmektedir.*

*Yolumuza bitişik ve kamulaştırma sınırlarımızdan itibaren 50 metrelik koridor içerisinde kalan parsellerde; 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. Maddeleri ve bu maddelere bağlı olarak çıkartılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" şartlarının sağlanması gerekmektedir.*

*Buna göre yapı yaklaşma mesafeleri, ticari tesislerde 25 metre, mesken altı ticari tesislerde 10 metre, meskenlerde 5 metreden az olmayacak şekilde alınmalıdır. Ayrıca ticari ve mesken altı ticari tesislerde 100 metrelik kavşak mesafesi şartına dikkat edilmelidir.*

*Yol güzergahımıza ait kamulaştırma sınırlarımız içerisinde herhangi bir kullanım hakkı kararı getirilmemesi (park, refüj vb.), imar ada kenarı çizgisinin kamulaştırma sınırlarımızla aynı olması ve çizgi kalınlığının kamulaştırma sınırlarımızın dışına doğru verilmesi gerekmektedir.*

*Planlama aşamasında, kamulaştırma sınırlarımızın üzerine işlendiği 1/1000 ölçekli imar planı paftalarından 4 takımının ve 1 adet CD'nin Bölge Müdürlüğümüze gönderilerek onaylatılması gerekmektedir”* denilmektedir.

► **ENERYA Antalya Gaz Dağıtım A.Ş.'nin** 25.12.2019 tarih ve 1922000200221 sayılı yazısında, Nazım İmar Planı Değişikliği yapılan alan için;

*“Bahse konu Gedik mahallesinde doğalgaz hattımız bulunmamaktadır”* denilmektedir.

► **Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün** 17.03.2020 tarih ve 183662 sayılı yazısında, Nazım İmar Planı Değişikliği yapılan alan için;

*“Söz konusu talep ile ilgili olarak Bölge Müdürlüğümüz teknik personelleri tarafından yazınız eklerinde gönderilen harita ve sınır koordinatları üzerinde gerekli inceleme ve değerlendirme çalışmaları yapılmış olup bu saha içerisinde Kurumumuzu ilgilendiren herhangi bir dere yatağı, kanal, tesis vb. bulunmadığı görülmüştür. Antalya İli Serik İlçesi Orta Mahalle'de, sınır koordinatları belirtilmiş olan alanda, plan değişikliği yapılmasında Kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır”* denilmektedir.

► **Antalya Büyükşehir Belediyesi, ASAT Genel Müdürlüğü, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın** 29.11.2019 tarih ve 39486 sayılı yazısında, Nazım İmar Planı Değişikliği yapılan alan için;

Antalya İli, Serik İlçesi, Gedik Mahallesinde belirtilen alanda yapılması planlanan plan değişikliğine ait çalışmalarda, inceleme sahası içerisinde(Ek 1 );

**ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, GEDİK VE YENİ MAHALLELERİNDE (ORTA MAHALLE) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

---

“ -"Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik", "İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ" ve Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü'nün "Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği"nde belirtilen hükümlere uyulmalıdır.

- Akifer verimini negatif etkileyecek faaliyetler yapılmamalıdır.
- Sızdırmazlık tam olarak sağlanmalıdır.
- Kirlilik riski taşıyacak hiçbir sıvı ve katı atık, alıcı ortamlara bırakılmamalıdır.
- Evsel nitelikli atıksuların sızdırmaz özellikli fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla atıksu arıtma tesisine taşınmalıdır.
- Ayrıca katı atıklar için de gerekli tüm önlemlerin alınarak uygun şekilde bertaraf edilmesi, yeraltısuyu kaynaklarında kirlilik riski oluşturmaması sağlanmalıdır.

Tüm risklerin hassasiyetle değerlendirilmesi, yukarıdaki hususlara ve mevzuat hükümlerine uyulması şartıyla, inceleme sahasında yapılacak olan çalışma Kurumumuz açısından uygundur” denilmektedir.

► **Akdeniz Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi, Tesis Müdürlüğü İnşaat ve Kamulaştırma Yöneticiliği'nin 30.12.2019 tarih ve 54936 sayılı yazısında, Nazım İmar Planı değişikliği yapılan alan için;**

*“Söz konusu Antalya İli Serik İlçesi Gedik Mahallesi sınırları içerisinde yapılması planlanan imar planı değişiklikleri ile ilgili olarak yazımız ekinde gönderilen CD de NETCAD dosyasında bulunan mevcut enerji tesislerinin imar planında korunması ayrıca bölgede yoğun yapılaşma ve yüksek enerji talebi olması sebebi belirtilen alanlara 4.00 m x 8.00 m ebatlarında trafo alanlarının imar planlarına işlenmesi durumunda Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır”* denilmektedir.

## **2.5. Arazi Kullanım Kararları**

---

Planlama alanı Serik İlçesine bağlı merkez mahalleleri arasında olması, ilçe bütünü ile uyumluluk sağlaması ve parselasyon planı yapılması amacıyla bu alanda İmar Planı Değişikliği çalışması yapılmıştır.

Planlamada arazi kullanımının şekillenmesinde, mevcut yerleşim dinamiği ve eğilimler, kısıtlamalar ve olanaklar öncelikli olarak değerlendirilmiş ve kullanılmıştır.

Yerleşme dokusu içinde kalan mevcut yapılaşmaların olduğu bölgelerde yapılaşma mümkün olduğunca korunmuştur.

Planlama alanı sınırları içerisinde D-400 Antalya - Mersin Karayolu geçmekte olup bu yola cepheli yapı adaları Ticaret Alanı olarak belirlenmiştir.

Serik ilçe merkezinden Karadayı mahallesine ulaşımı sağlayan Tuzla Burun caddesine cepheli yapı adaları Konut+ Ticaret Alanı olarak belirlenmiştir.

Planlama alanında bulunan mevcut İlkokul Alanı, Resmi Kurum Alanı Ortaokul Alanı, Cami Alanı, Akaryakıt ve Bakım Servis İstasyonunun konumları korunmuştur. Ayrıca planlama alanında, Belediye Hizmet Alanı, Kültürel Tesis



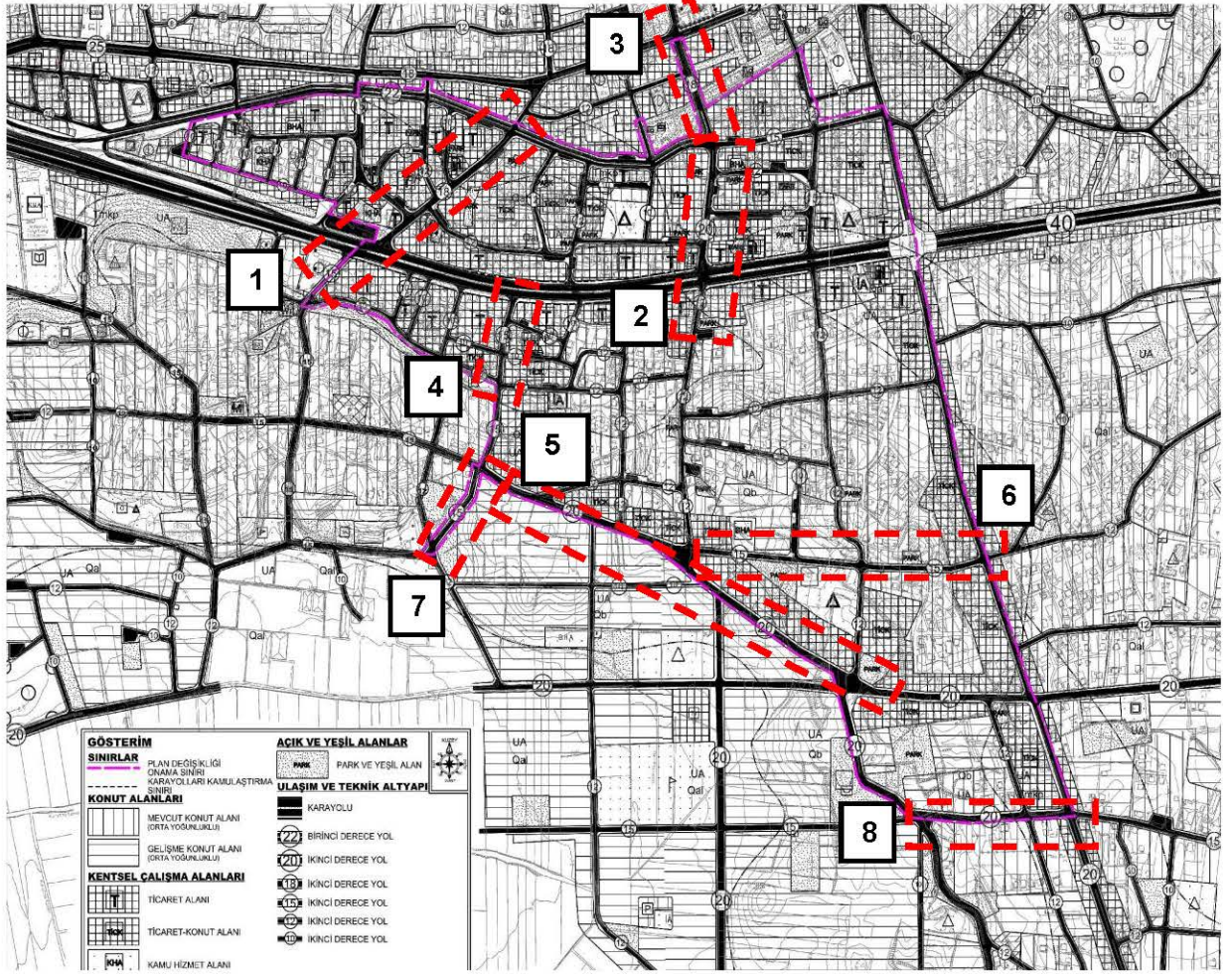
Alanı, Lise Alanı, Anaokulu Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Park, ve Otopark Alanları önerilmiştir.

### **2.5.1. Ulaşım Kararları**

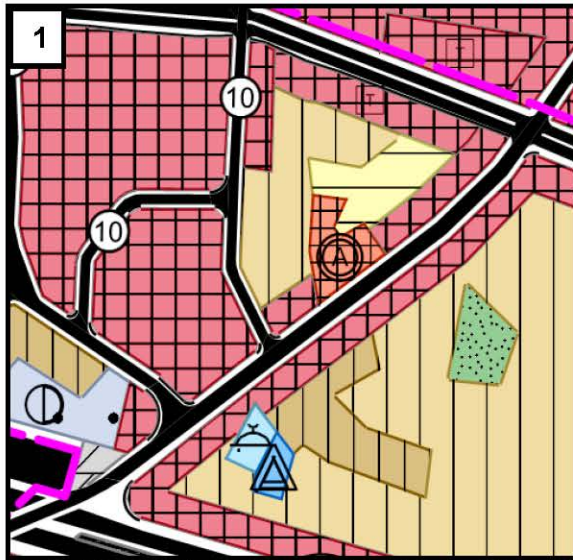
Yapılan çalışmalarda; ulaşım altyapısını güvenli ve hiyerarşik bir yapıya kavuşturarak sistematize etmek ve geliştirmek, planlama alanı içindeki kullanım alanlarının araç yaya trafiği açısından ulaşılabilirliğini artırmak amaçlanmıştır. Yerleşimin 1. derece yolu konumunda olan D-400 Antalya- Mersin Karayolu bulunmaktadır. Planlama alanı kuzeyinde ve güneyinde ana yol niteliğinde olan 22 ve 20 metrelik yollara 18 m ve 15 m' lik yollar bağlanarak yol hiyerarşisi oluşturulmuştur.

Diğer önerilen yollar planlanan alanda araç trafiği açısından ulaşılabilirliği artırmak için tasarlanan 12 m ve 10 m'lik yollardır. Ulaşım şeması oluşturulurken mümkün olduğunca mevcut yol aksları, kadastral yollar ve kadastral sınırların kullanılmasına, arazinin topografik yapısı açısından özen gösterilmiştir. Planlama alanının merkez ilçe nüfus hareketliliği açısından taşıt yoğunluğu göz önüne alınarak otopark alanları önerilmiştir.

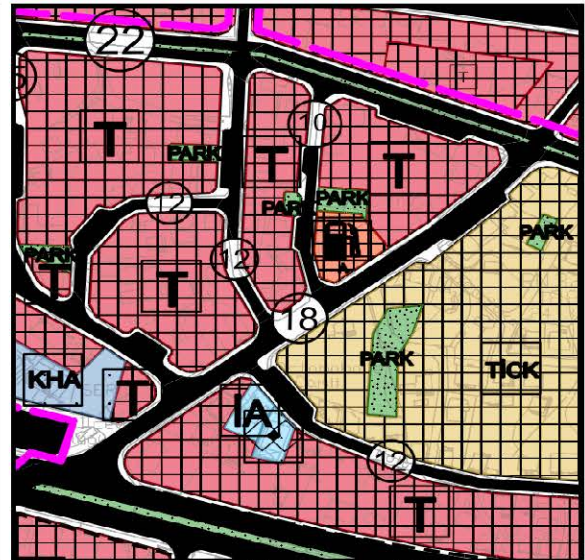
ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, GEDİK VE YENİ MAHALLELERİNDE (ORTA MAHALLE) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 4: Ulaşım Nazım İmar Planı



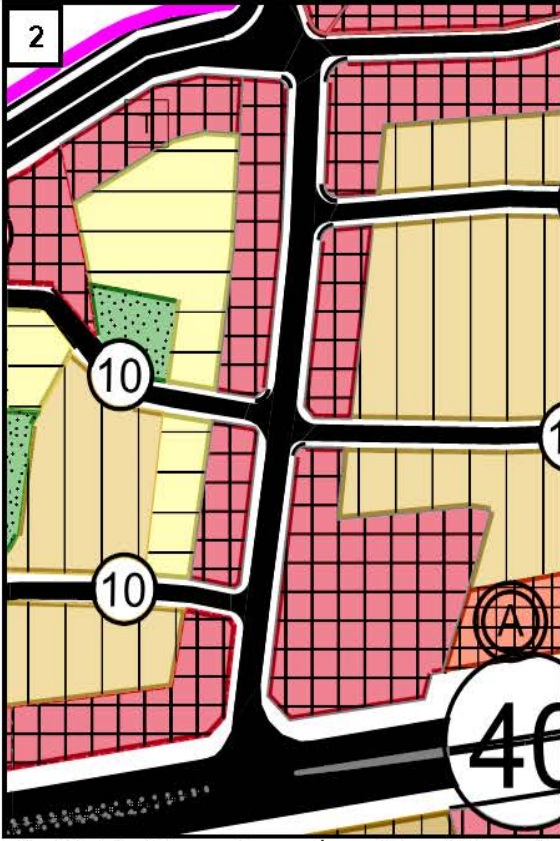
Şekil 4.1: Ulaşım Nazım İmar Planı (Mevcut)



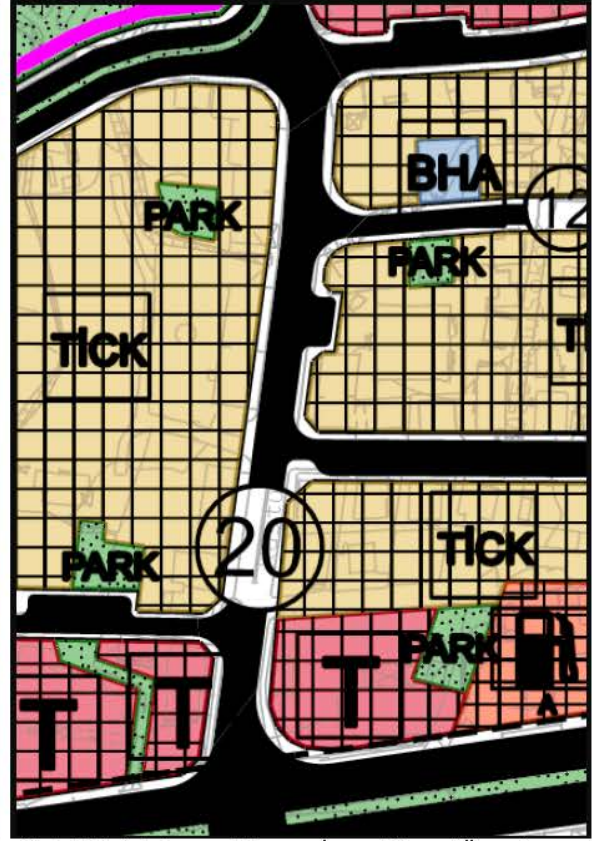
Şekil 4.2: Ulaşım Nazım İmar Planı (Öneri)



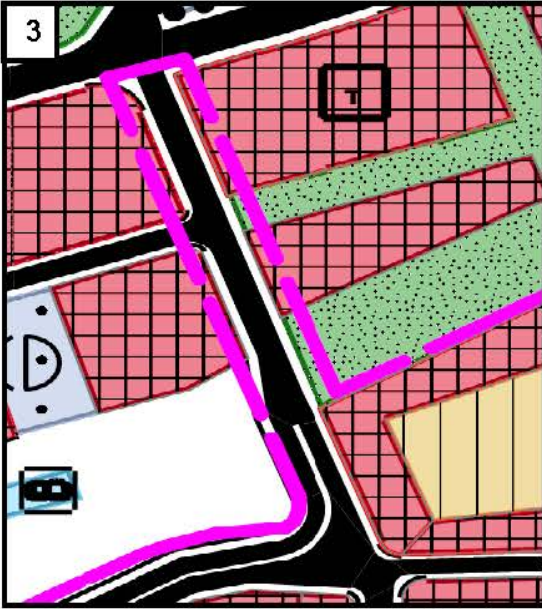
ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, GEDİK VE YENİ MAHALLELERİNDE (ORTA MAHALLE) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



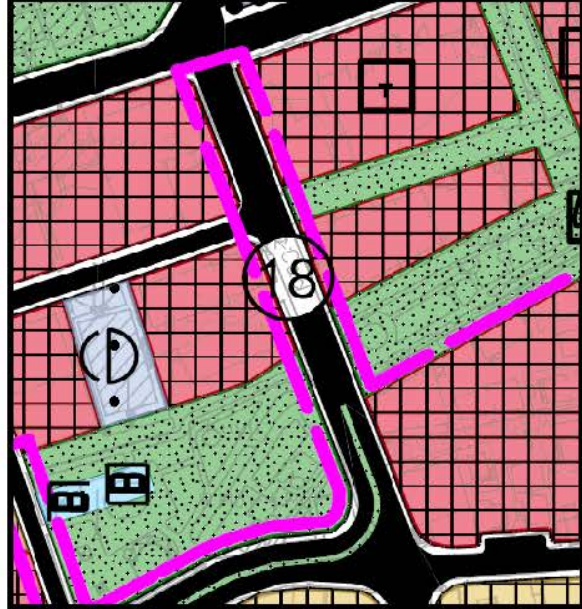
Şekil 4.3: Ulaşım Nazım İmar Planı (Mevcut)



Şekil 4.4: Ulaşım Nazım İmar Planı (Öneri)



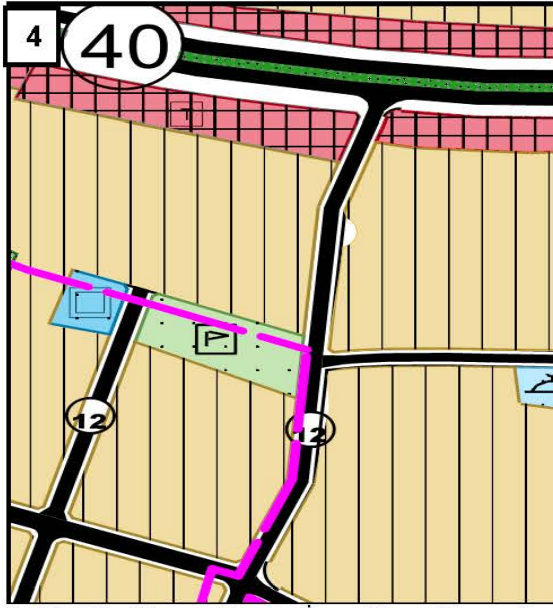
Şekil 4.5: Ulaşım Nazım İmar Planı (Mevcut)



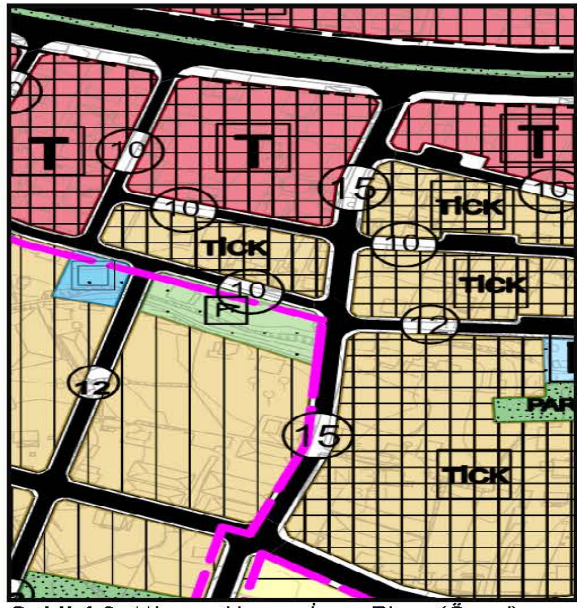
Şekil 4.6: Ulaşım Nazım İmar Planı (Öneri)



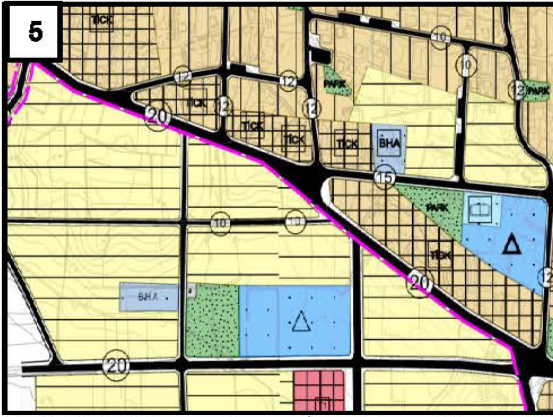
ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, GEDİK VE YENİ MAHALLELERİNDE (ORTA MAHALLE) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



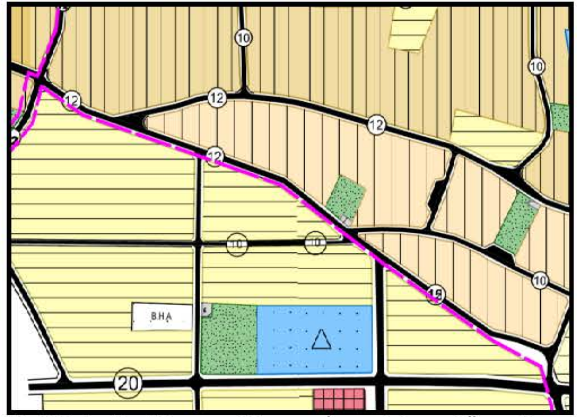
Şekil 4.7: Ulaşım Nazım İmar Planı (Mevcut)



Şekil 4.8: Ulaşım Nazım İmar Planı (Öneri)



Şekil 4.9: Ulaşım Nazım İmar Planı (Mevcut)



Şekil 4.10: Ulaşım Nazım İmar Planı (Öneri)

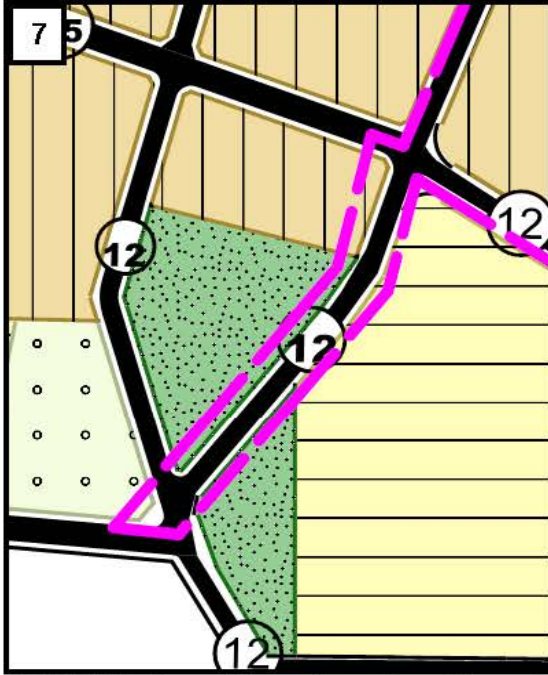


Şekil 4.11: Ulaşım Nazım İmar Planı (Mevcut)

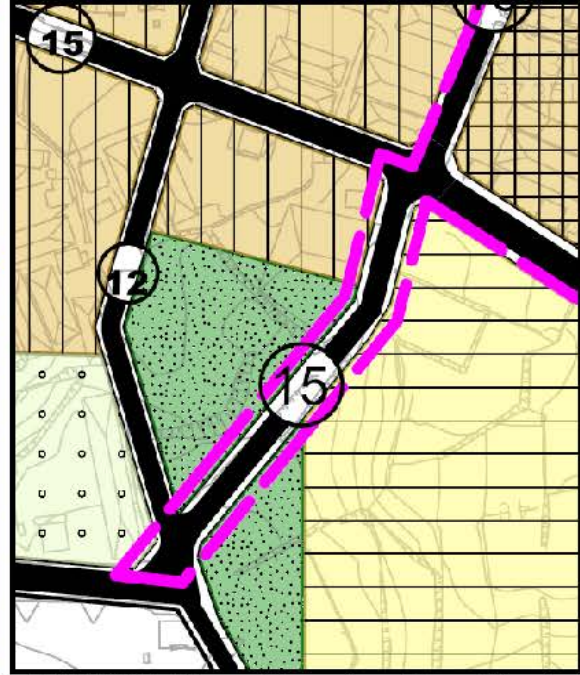


Şekil 4.12: Ulaşım Nazım İmar Planı (Öneri)

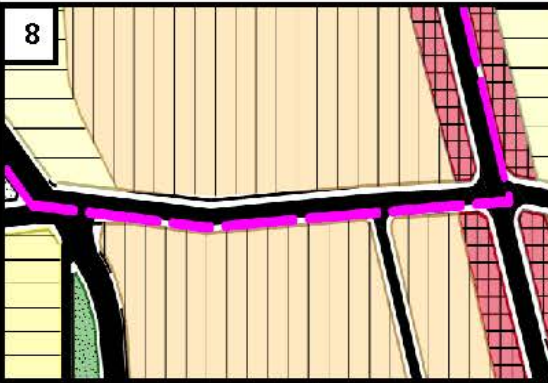




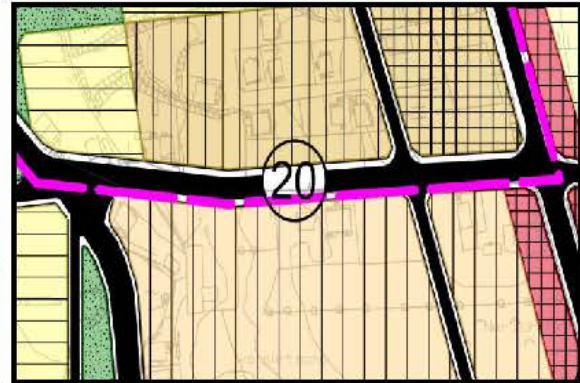
Şekil 4.13: Ulaşım Nazım İmar Planı (Mevcut)



Şekil 4.14: Ulaşım Nazım İmar Planı (Öneri)



Şekil 4.15: Ulaşım Nazım İmar Planı (Mevcut)



Şekil 4.16: Ulaşım Nazım İmar Planı (Öneri)

### **2.5.2. Konut Alanları**

Yerleşmede meskun dokunun bulunduğu bölgede belirli alanlarda düzensiz bir yapılaşma biçimi göze çarpmaktadır. Yerleşik doku içerisinde yer alan farklı bölgelerde yoğunlaşmış eski doku genellikle 2 ve 3 katlı yapılardan oluşmaktadır. Meskun konut alanları içinde mevcut adalar ve yapılaşma biçimlerini fazla değiştirmeden ulaşım geçişleri ve ada biçimlenmelerinin oluşturulmasına çalışılmıştır. Bu bölgedeki yoğunluk aralıkları belirlenirken mevcut durumu dikkate alınmış, Meskun Konut Alanında Orta Yoğunluk önerilmiştir.

Gelişme konut alanları belirlenirken mevcut oluşumlar, yerleşmenin gelecekte kazanacağı statü, parselasyon planları, ruhsatlı yapılar ve mülkiyet verileri vb.



hususlar dikkate alınarak öneriler yapılmıştır. Bu durumda Gelişme Konut Alanlarında Orta Yoğunluk önerilmiştir.

Planlama alanında bir adada birden fazla yoğunluk koşulu olmasından dolayı nüfus hesabı yapılırken yapı adalarındaki ortalama yoğunluk koşulu dikkate alınmıştır.

28.74 ha büyüklüğündeki Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanında 7918 kişi yaşaması ön görüldüğünde Net Yoğunluk 275 kişi/ha ve Brüt Yoğunluk 67.3 kişi/ha'dır. 4.83 ha büyüklüğündeki Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanında 1025 kişinin yaşaması ön görüldüğünde ise Net Yoğunluk 212 kişi/ha ve Brüt Yoğunluk 8.7 kişi/ha olmaktadır.

### **2.5.3. Konut- Ticaret Alanları**

Planlama alanında ihtiyaca yanıt verebilecek nitelikte konut - ticaret alanları önerilmiştir. Yerleşmede ticari faaliyetlerin gelecek dönemde önemini artırarak daha da gelişeceği düşünülmektedir. Konut- Ticaret Alanı ile gösterilen alanlar (TICK); Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla; ticaret veya ticaret+konutun birlikte yer aldığı alanlardır. Alanda, konut+ ticaret kullanımlarının her ikisinin de yer alması durumunda; konut kullanımı parselin toplam emsalinin en fazla % 80'i kadar olabilir.

Konut+ Ticaret alanları planlama alanının ortasından geçen D-400 Karayolunun kuzey kısmı ile bu yolun güney kısmında yer alan ulaşım ana arterlerine cephe olacak şekilde belirlenmiştir.

22.04 ha Ticaret+ Konut Alanında 7658 kişinin yaşaması ön görülmüştür.





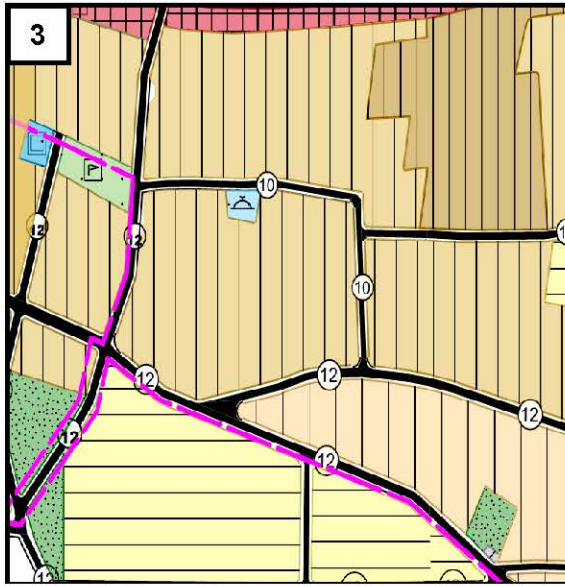
ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, GEDİK VE YENİ MAHALLELERİNDE (ORTA MAHALLE) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



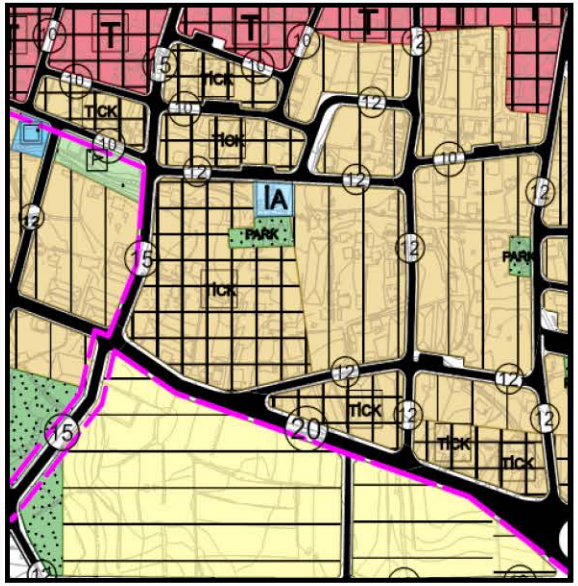
Şekil 5.3: Konut+ Ticaret Alanı Nazım İmar Planı (Mevcut)



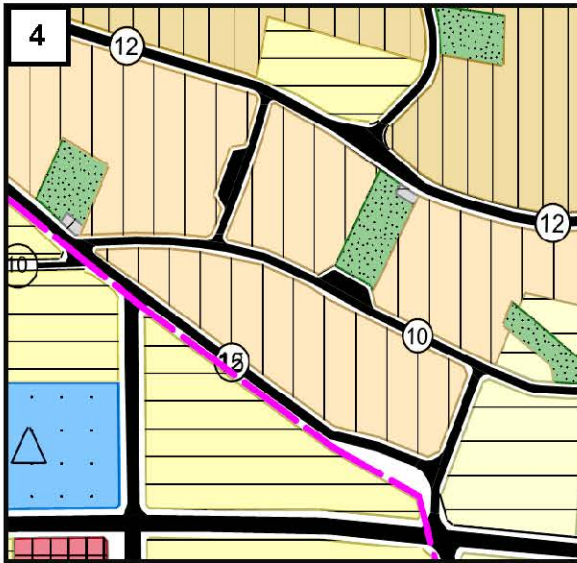
Şekil 5.4: Konut+ Ticaret Alanı Nazım İmar Planı (Öneri)



Şekil 5.5: Konut+ Ticaret Alanı Nazım İmar Planı (Mevcut)



Şekil 5.6: Konut+ Ticaret Alanı Nazım İmar Planı (Öneri)



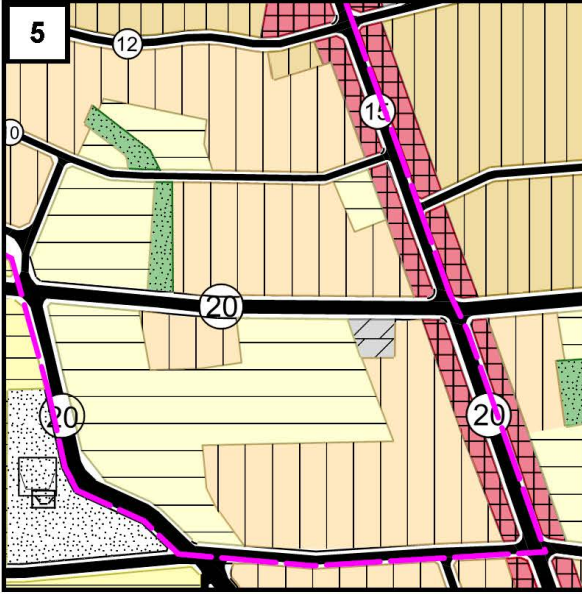
Şekil 5.7: Konut+ Ticaret Alanı Nazım İmar Planı (Mevcut)



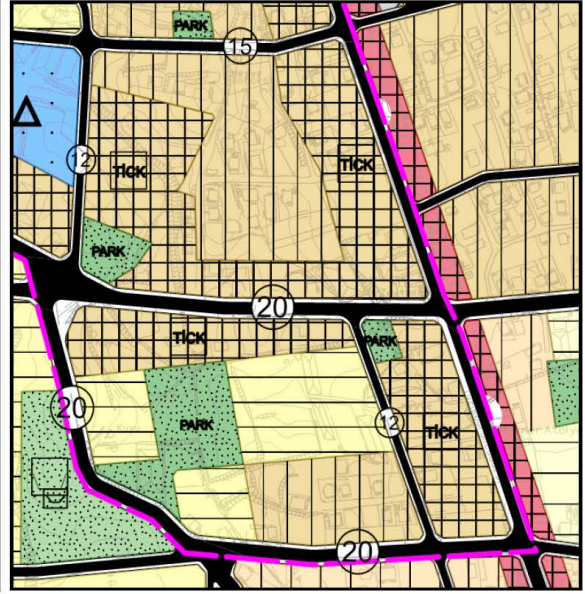
Şekil 5.8: Konut+ Ticaret Alanı Nazım İmar Planı (Öneri)



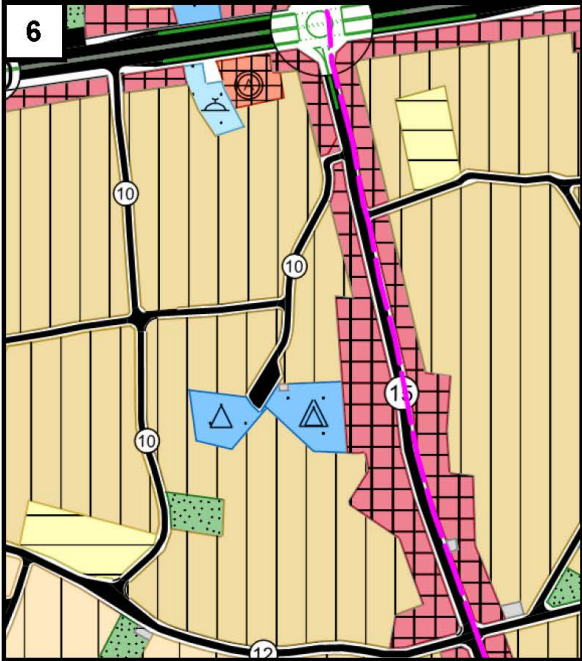
ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, GEDİK VE YENİ MAHALLELERİNDE (ORTA MAHALLE) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



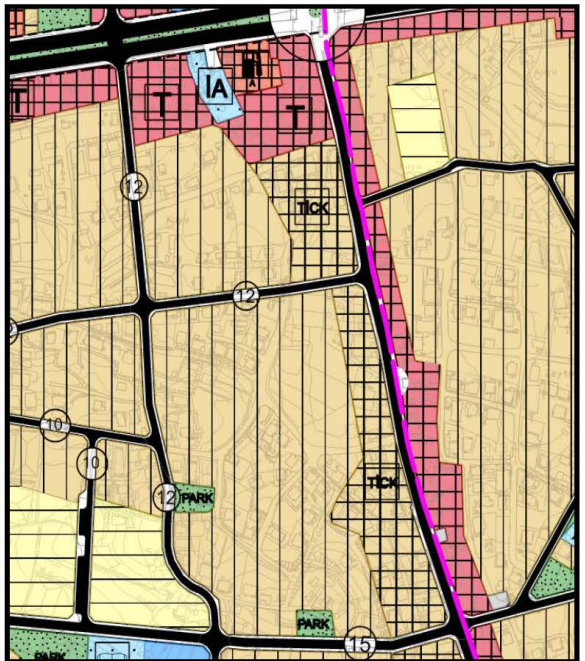
Şekil 5.9: Konut+ Ticaret Alanı Nazım İmar Planı (Mevcut)



Şekil 5.10: Konut+ Ticaret Alanı Nazım İmar Planı (Öneri)



Şekil 5.11: Konut+ Ticaret Alanı Nazım İmar Planı (Mevcut)

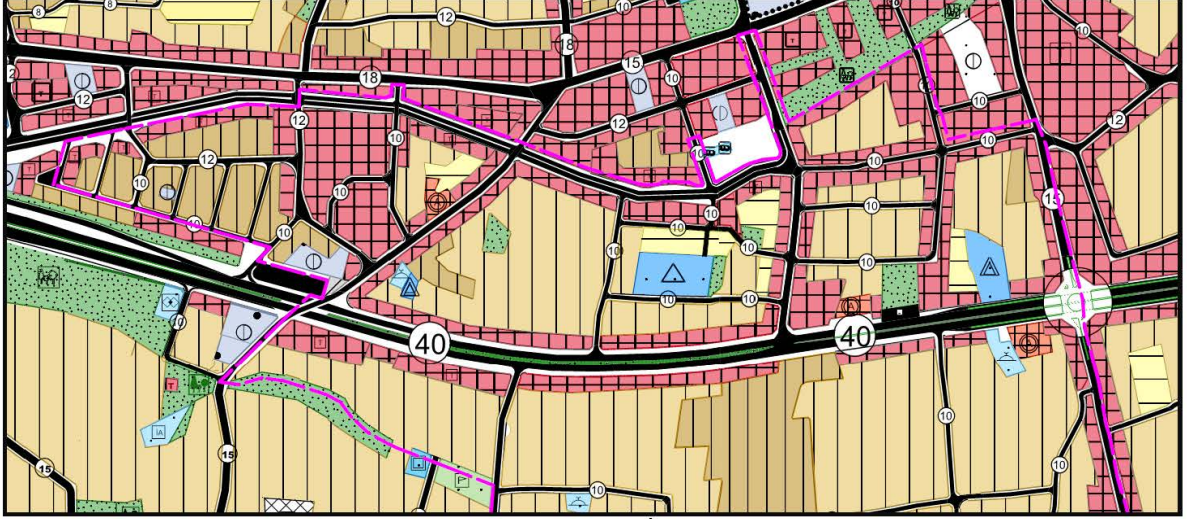


Şekil 5.12: Konut+ Ticaret Alanı Nazım İmar Planı (Öneri)

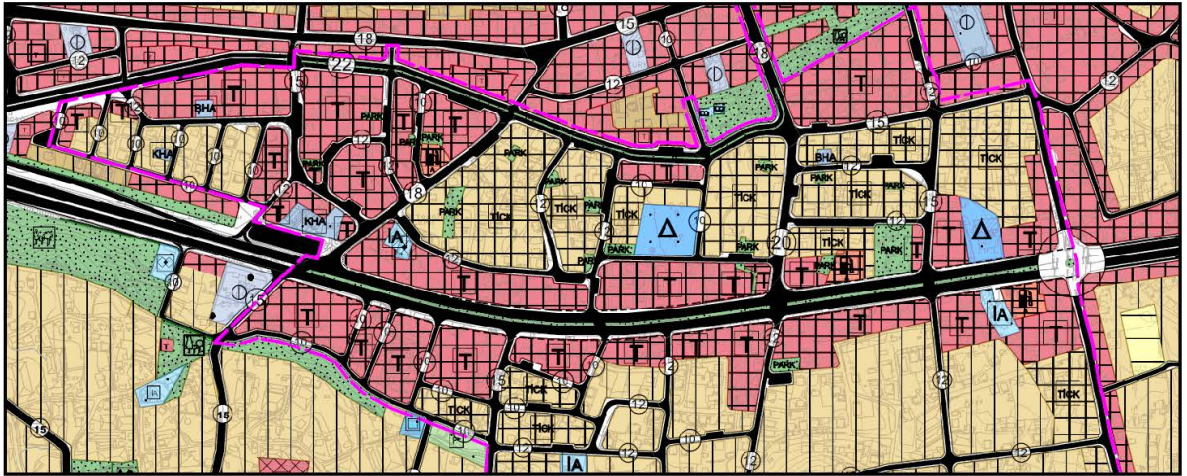


#### **2.5.4. Ticaret Alanı**

Planlama alanı sınırları içerisinde D-400 Antalya - Mersin Karayolu geçmekte olup bu yola cepheli yapı adaları ve yolun Kuzey bölgesi Ticaret Alanı olarak belirlenmiştir. Ticaret Alanı 1/5000 Nazım İmar Planında 19.7 ha alanı kapsamaktadır.



**Şekil 6: Ticaret Alanı Nazım İmar Planı (Mevcut)**



**Şekil 7: Ticaret Alanı Nazım İmar Planı (Öneri)**

#### **2.5.5. Kamu Hizmet Alanı**

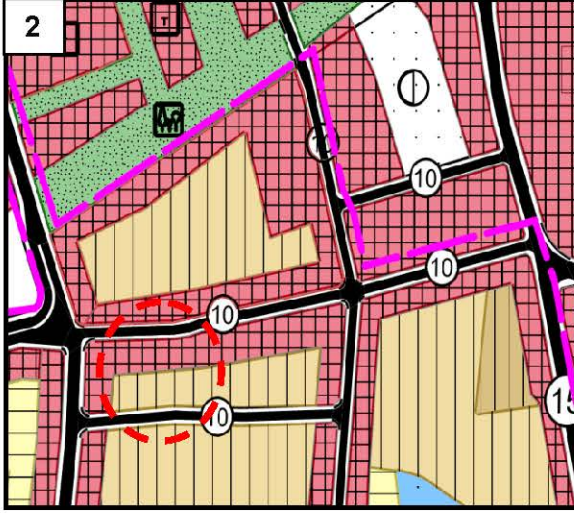
Kamu Hizmet Alanı 1/5000 Nazım İmar Planında 0.3 ha alanı kapsamaktadır.



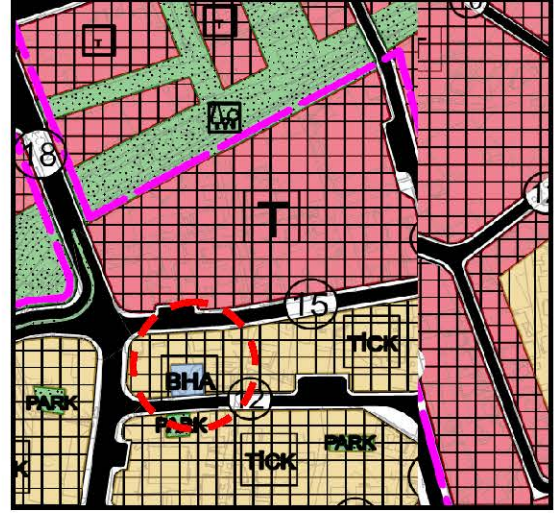




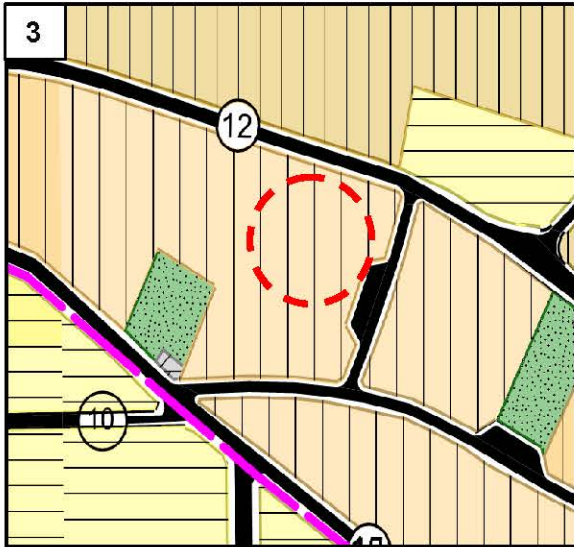
ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, GEDİK VE YENİ MAHALLELERİNDE (ORTA MAHALLE) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



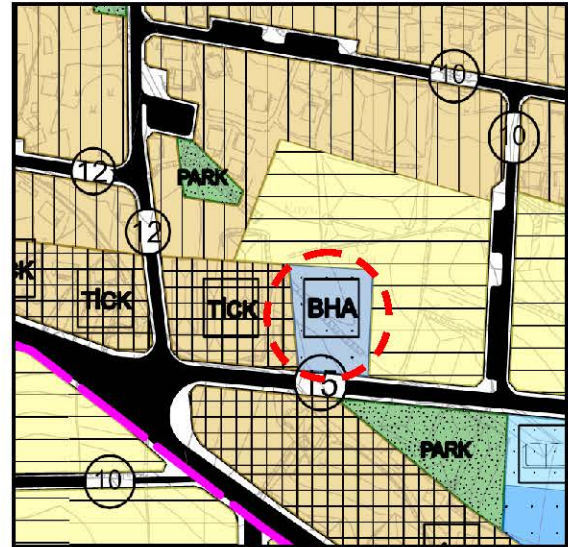
Şekil 8.3: Belediye Hizmet Alanı Nazım İmar Planı (Mevcut)



Şekil 8.4: Belediye Hizmet Alanı Nazım İmar Planı (Öneri)



Şekil 8.5: Belediye Hizmet Alanı Nazım İmar Planı (Mevcut)

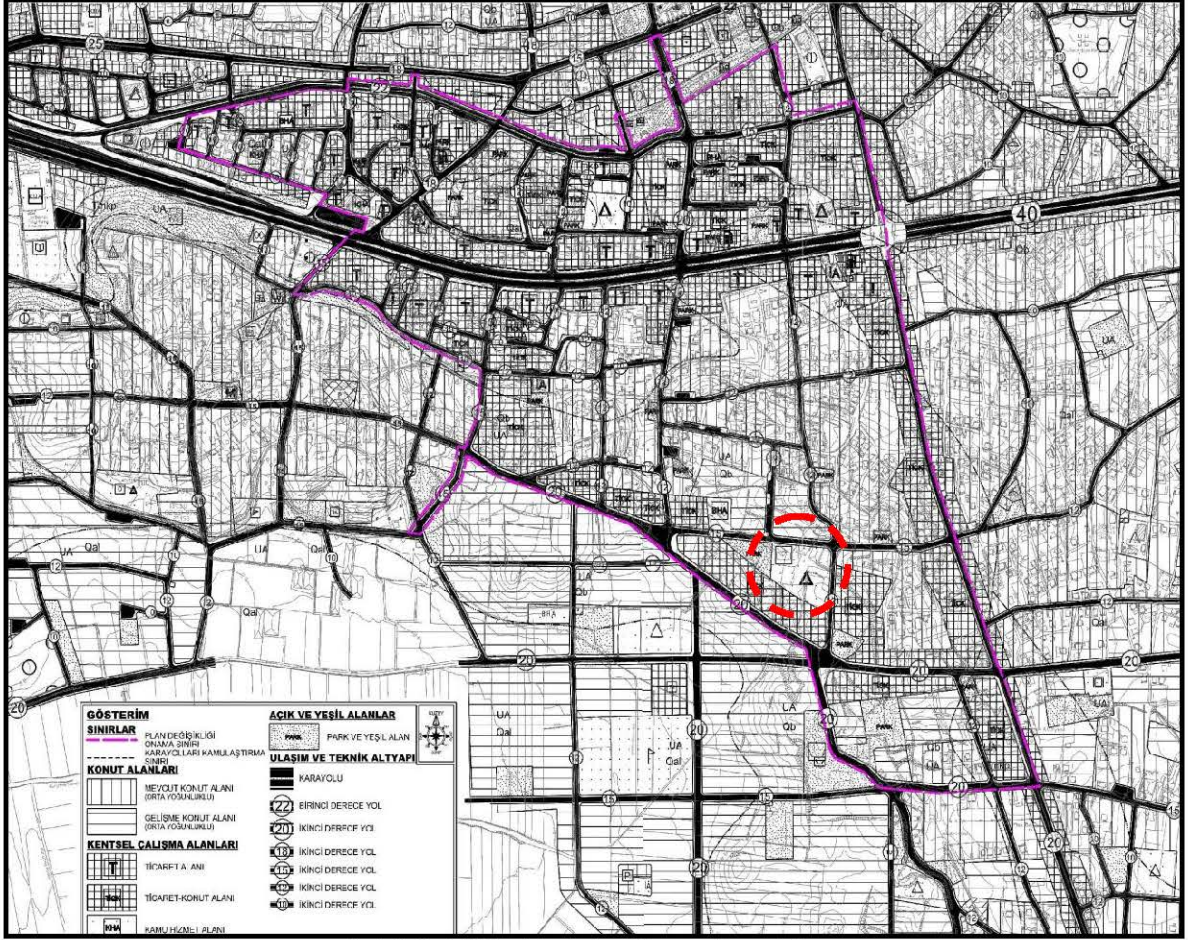


Şekil 8.6: Belediye Hizmet Alanı Nazım İmar Planı (Öneri)

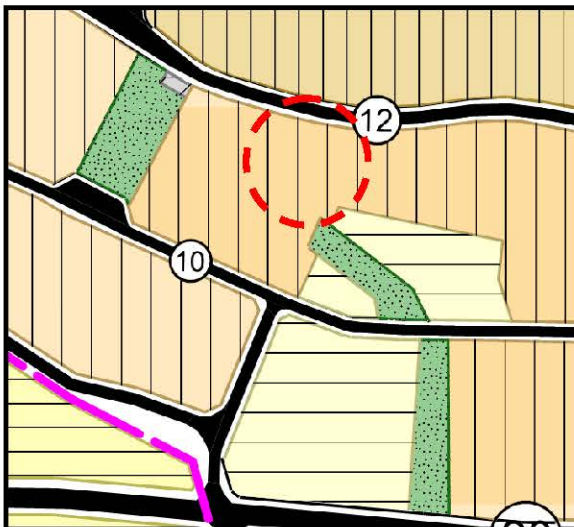


### 2.5.7. Eğitim Tesisleri

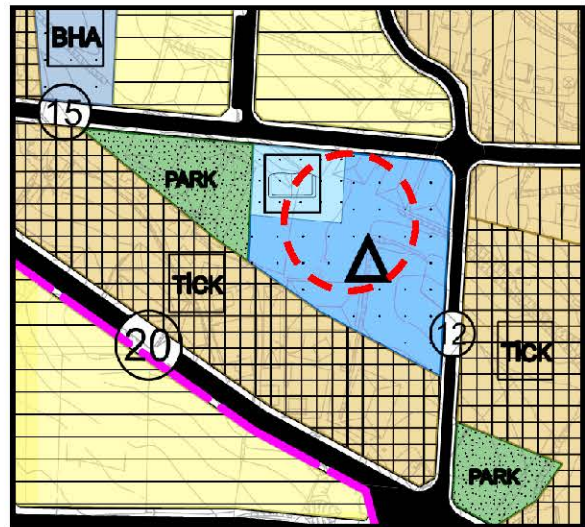
Eğitim Tesisleri ( Anaokulu, İlkokul Ortaokul, Lise vb. ) 1/5000 Nazım İmar Planında 2.1 ha alanı kapsamaktadır.



Şekil 9: Eğitim Tesisleri Nazım İmar Planı



Şekil 9.1: Eğitim Tesisleri Alanı Nazım İmar Planı (Mevcut)



Şekil 9.2: Eğitim Tesisleri Alanı Nazım İmar Planı (Öneri)

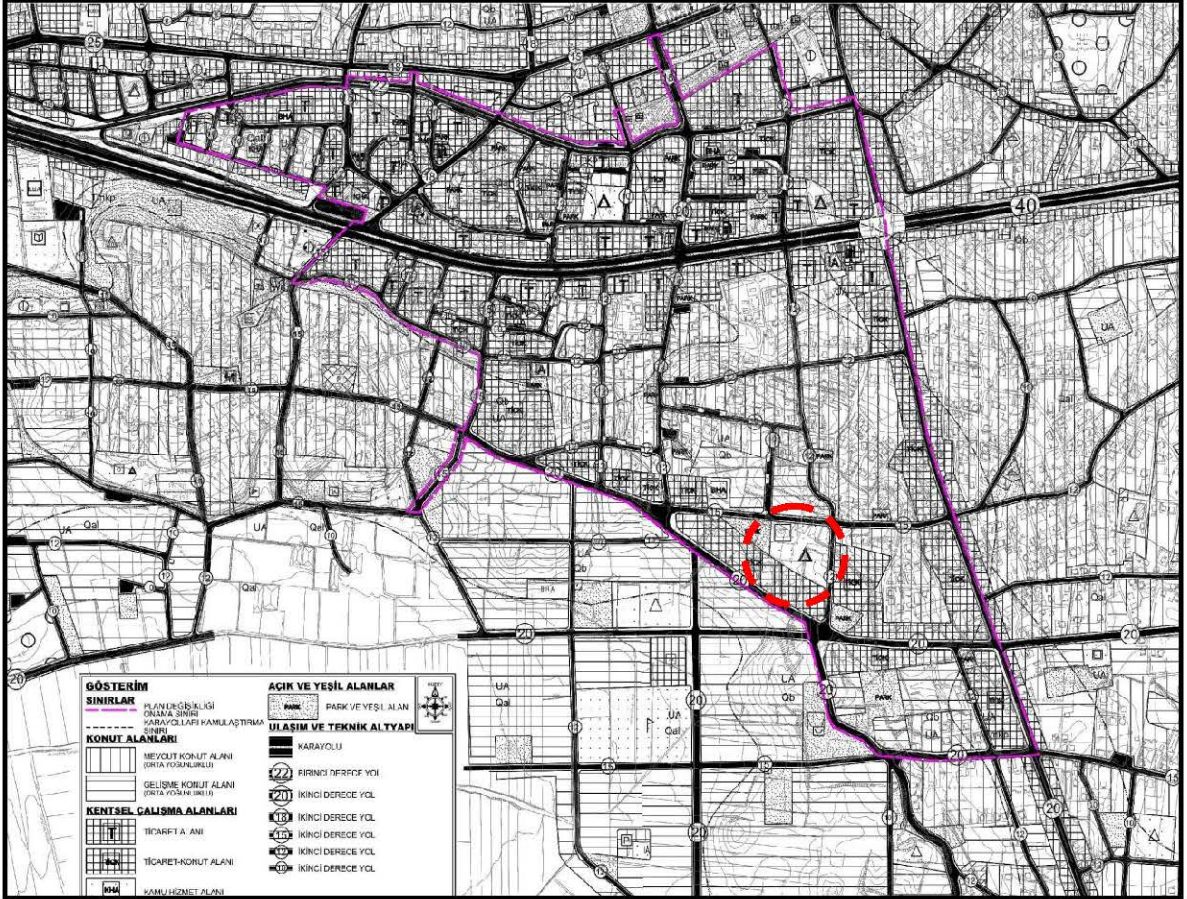


### 2.5.8. İbadet Alanı

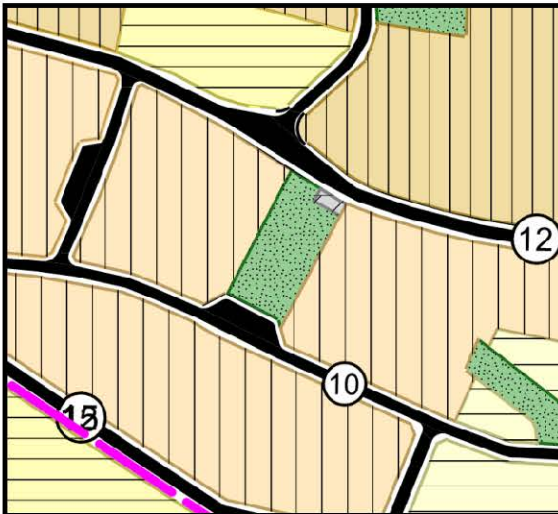
İbadet Alanı 1/5000 Nazım İmar Planında 0.3 ha alanı kapsamaktadır.

### 2.5.9. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı

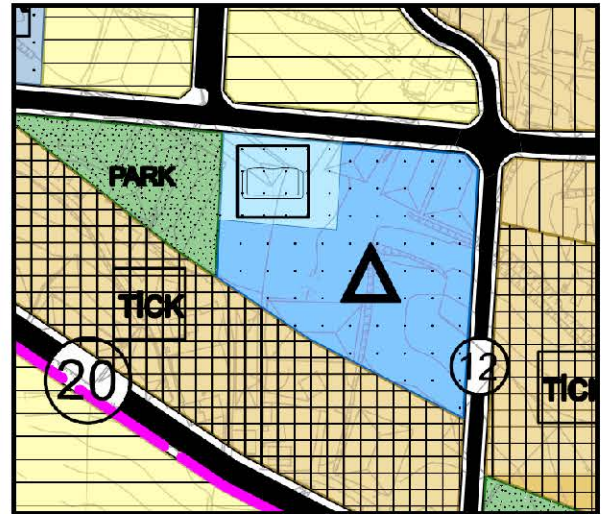
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı 1/5000 Nazım İmar Planında 0.3 ha alanı kapsamaktadır.



Şekil 10: Kültürel Tesis Alanı Nazım İmar Planı



Şekil 10.1: Kültürel Tesis Alanı Nazım İmar Planı (Mevcut)

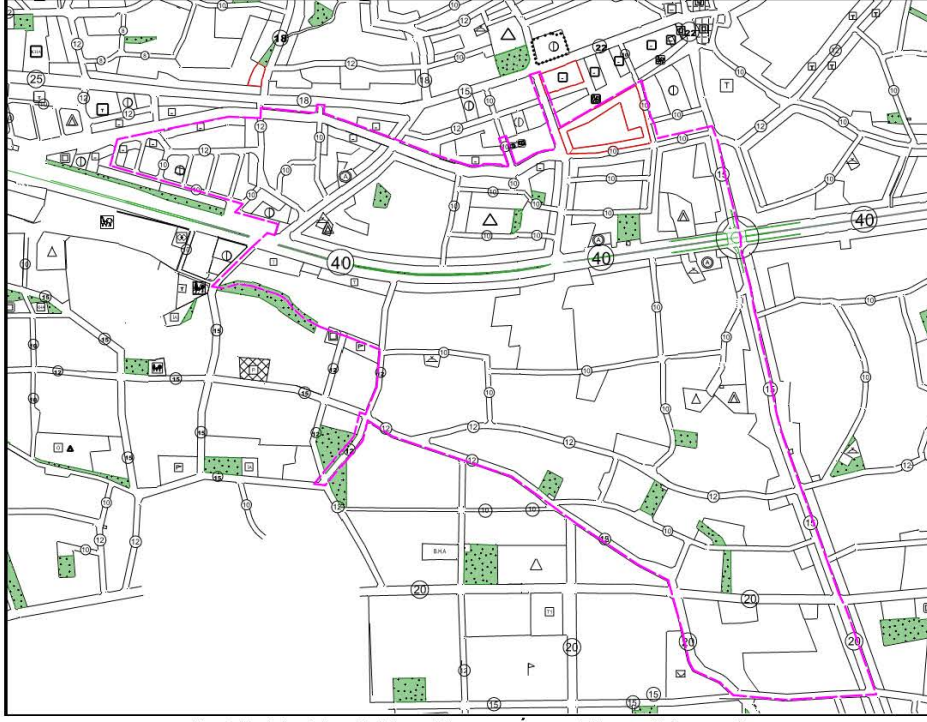


Şekil 10.2: Kültürel Tesis Alanı Nazım İmar Planı (Öneri)



### **2.5.10. Aktif Yeşil Alanlar**

Yerleşimde konut alanları içerisinde ihtiyaca yönelik park alanları ayrılmıştır. Park Alanı 1/5000 Nazım İmar Planında 4 ha alanı kapsamaktadır.



**Şekil 11: Yeşil Alan Nazım İmar Planı (Mevcut)**



**Şekil 12: Yeşil Alan Nazım İmar Planı (Öneri)**

1/5000 Nazım İmar Planı Pafta Adedi : 2



ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, GEDİK VE YENİ MAHALLELERİNDE (ORTA MAHALLE) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

### 3. MEVCUT PLAN İLE ÖNERİ PLAN ALAN KULLANIM TABLOSU

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile önerilen nüfusun ihtiyaçlarını karşılayabilecek ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği şartlarını sağlayacak nitelikte plan çalışması yapılmıştır. Planlama alanına ait mevcut durum ve öneri plan durumu karşılaştırma tablosu aşağıda verilmiştir.

KULLANIM ADI	MEVCUT DURUM (ha)	ÖNERİ DURUM (ha)	FARK
<b>KONUT ALANLARI</b>			
MESKUN KONUT ALANI	56.28	28.74	-27.54
GELİŞME KONUT ALANI	6.87	4.83	-2.04
<b>KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI</b>			
BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONU	0.58	0.62	0.04
KAMU HİZMET ALANI	0.32	0.32	-
BELEDİYE HİZMET ALANI	-	0.42	0.42
TİCARET ALANI	17.60	19.78	2.18
TİCARET-KONUT ALANI	-	22.04	22.04
<b>SOSYAL ALTYAPI ALANLARI</b>			
EĞİTİM TESİS ALANI	1.93	2.10	0.17
SOSYAL TESİS ALANI	-	0.05	0.05
KÜLTÜREL TESİS ALANI	-	0.25	0.25
İBADET ALANI	0.37	0.39	0.02
<b>AÇIK VE YEŞİL ALANLAR</b>			
PARK ALANI	1.75	4.06	2.31
<b>TEKNİK ALTYAPI</b>			
YOL	10.17	33.89	23.72
<b>TOPLAM</b>	<b>117.54</b>	<b>117.54</b>	

Tablo 2: Gedik ve Yeni Mahallelerinde (Orta Mahalle) 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği Mevcut ve Öneri Arazi Kullanım Tablosu

Mevcut Serik Revizyon 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında nüfus 22350 kişi iken Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde nüfus 16601 kişiye düşürülmesine rağmen Sosyal Donatı Alanlarında (Eğitim Alanları, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları vb.) artış olduğu ayrıca Park Alanınının 1.75 ha' dan 4.06 ha' lık alana arttırıldığı gözlenmektedir.

#### 4.PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- Ticaret Konut Alanı ile gösterilen alanlar (TİCK); Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla; ticaret veya ticaret+konutun birlikte yer aldığı alanlardır. Alanda, ticaret+konut kullanımlarının her ikisinin de yer alması durumunda; konut kullanımı parselin toplam emsalinin en fazla % 80'i kadar olabilir.
- 2- Eski ruhsatlı yapıların yolda kalması durumunda ekonomik ömrünü dolduruncaya kadar korunacak olup, yeni yapı yapılması durumunda bu plan koşullarına uyulacaktır.
- 3- Akdeniz Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi'nin 30.12.2019 ve 54936 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 4- Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 23.12.2019 tarih ve 347279 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 5- Antalya Su ve Atıksu İdaresi (ASAT)'nin 29.11.2019 tarih ve 39486 sayılı yazısına göre ASAT görüşü alınmadan herhangi bir şekilde yeraltı suyu çekimi yapılmayacaktır.
- 6- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün 17.03.2020 tarih ve 183662 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 7- ENERYA Antalya Gaz Dağıtım A.Ş' nin 25.12.2019 tarih ve 1922000200221 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 8- Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi'nin Bila tarih ve 106381 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 9- Burada belirtilmeyen hususlarda Serik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümleri geçerlidir.