



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



Sayı : E-90852262-105.03-367469
Konu : Aksu, Altıntaş Mah, 15060/2 P. ve 15124/1 P. 1/1000 Uip.

08.02.2024

BAŞKANLIK MAKAMINA

Aksu Belediyesi sınırları içerisinde; Altıntaş Mahallesi 15060 ada 2 parsel ve 15124 ada 1 parsellerde yer alan Ticaret Alanında 15.50 m. olan yükseklik ibaresinin Yençok=12 kat olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek: - 1/1000 UİP. Değ. Örn. – Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: L3AaiE-wsDC/H-bkLMwF-zzQdaa-z7W294K2 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Çisem SEZGİN KUZ
Şehir Plancısı
Telefon No:(242)248 76 81



ANTALYA İLİ, AKSU İLÇESİ, ALTINTAŞ MAHALLESİ
15060 ADA 2 NOLU PARSEL VE 15124 ADA 1 NOLU PARSELDE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İLÇE: AKSU

MAHALLE: ALTINTAŞ

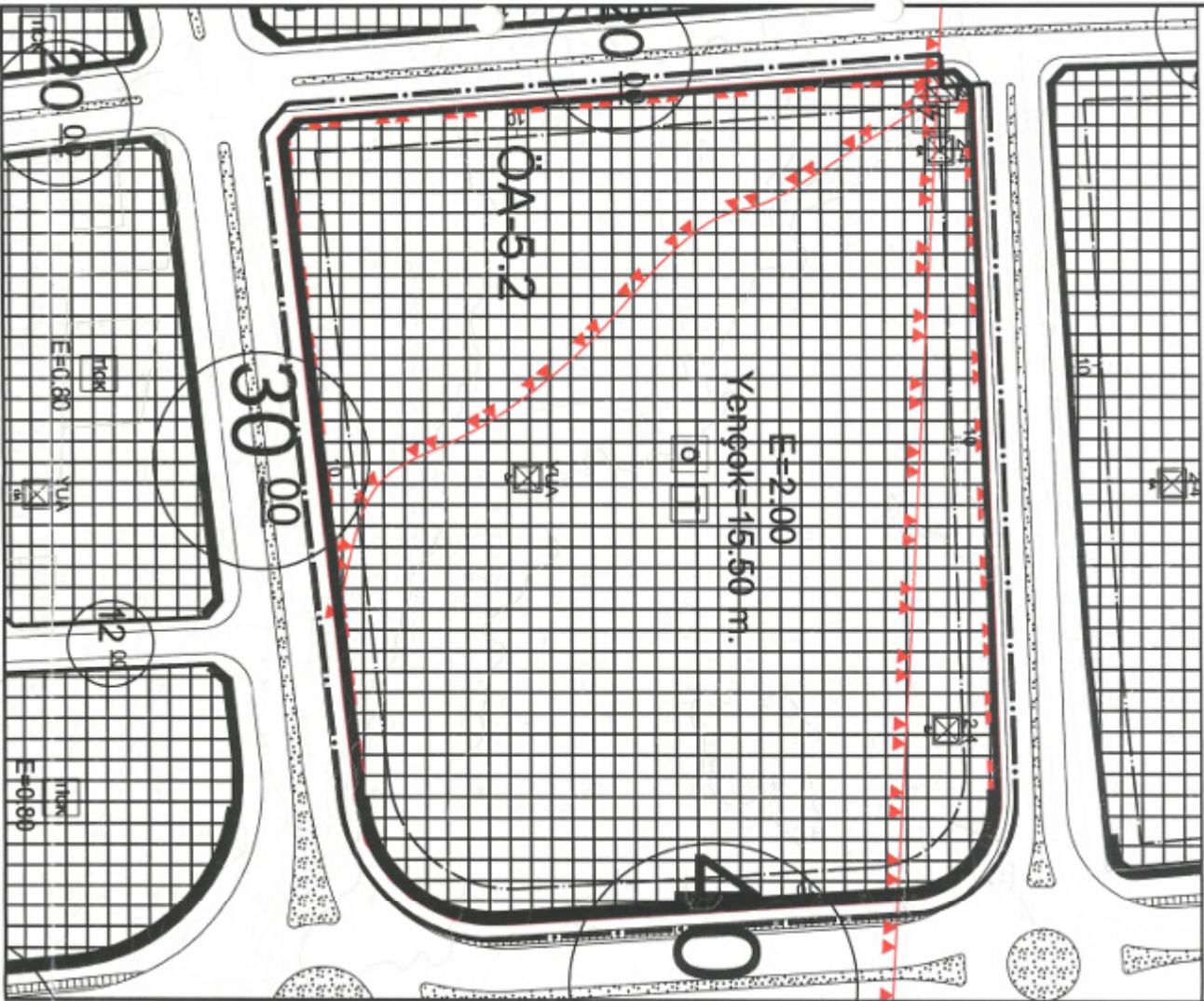
ADA/PARSEL NUMARASI: 15060/2 , 15124/1

ALAN BÜYÜKLÜĞÜ: 82000 M²
PAFTA NUMARASI: 025B-07C-4A, 025B-07D-3B



0-1/1000

MEVCUT PLAN

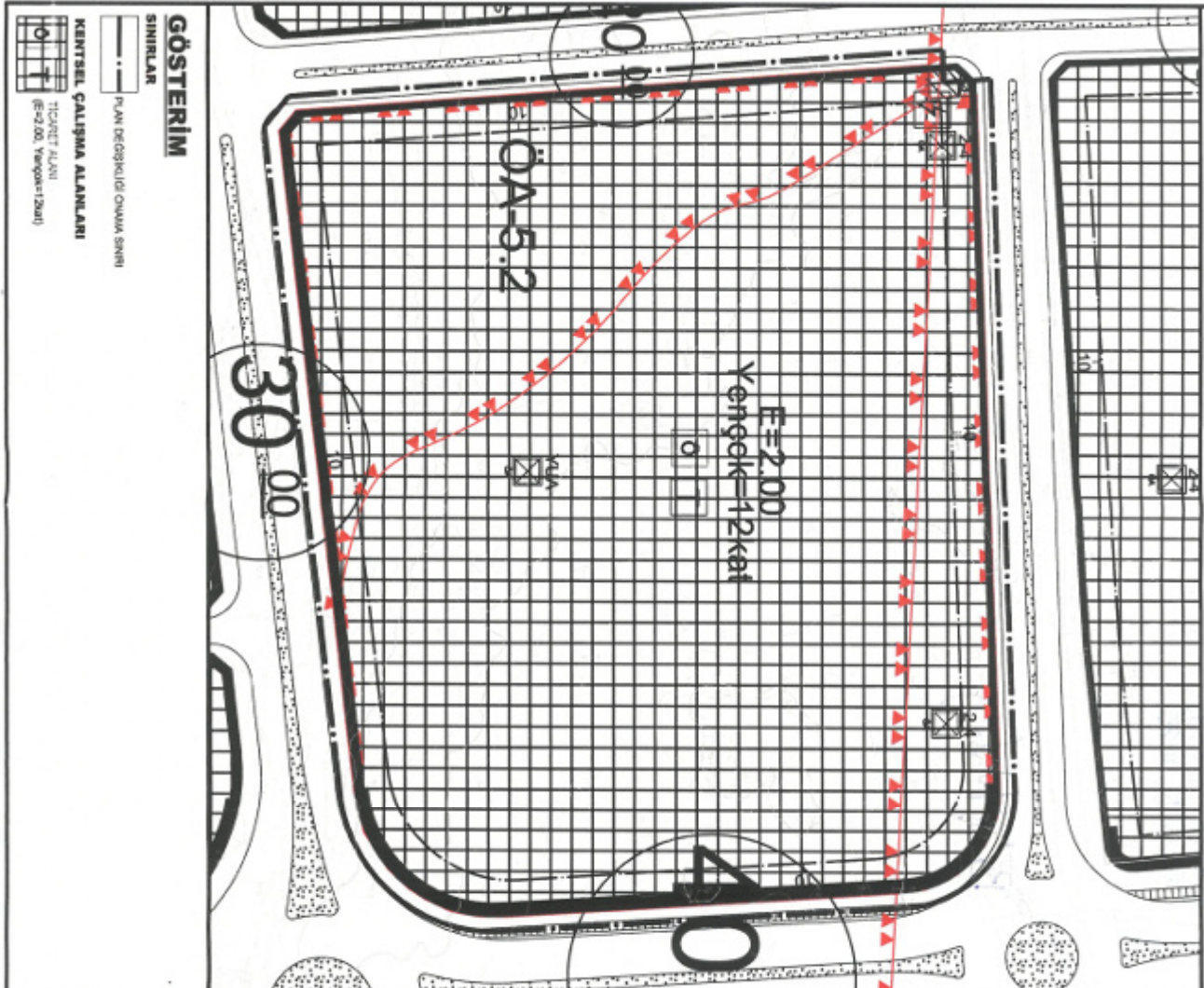


ANTALYA İLİ, AKSU İLÇESİ, ALTINTAŞ MAHALLESİ
15060 ADA 2 NOLU PARSEL VE 15124 ADA 1 NOLU PARSELDE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



0-1/1000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

SINIRLAR

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖZEL SINIRI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TICARET ALANI
(E=2.00, Yençök=12kat)

0

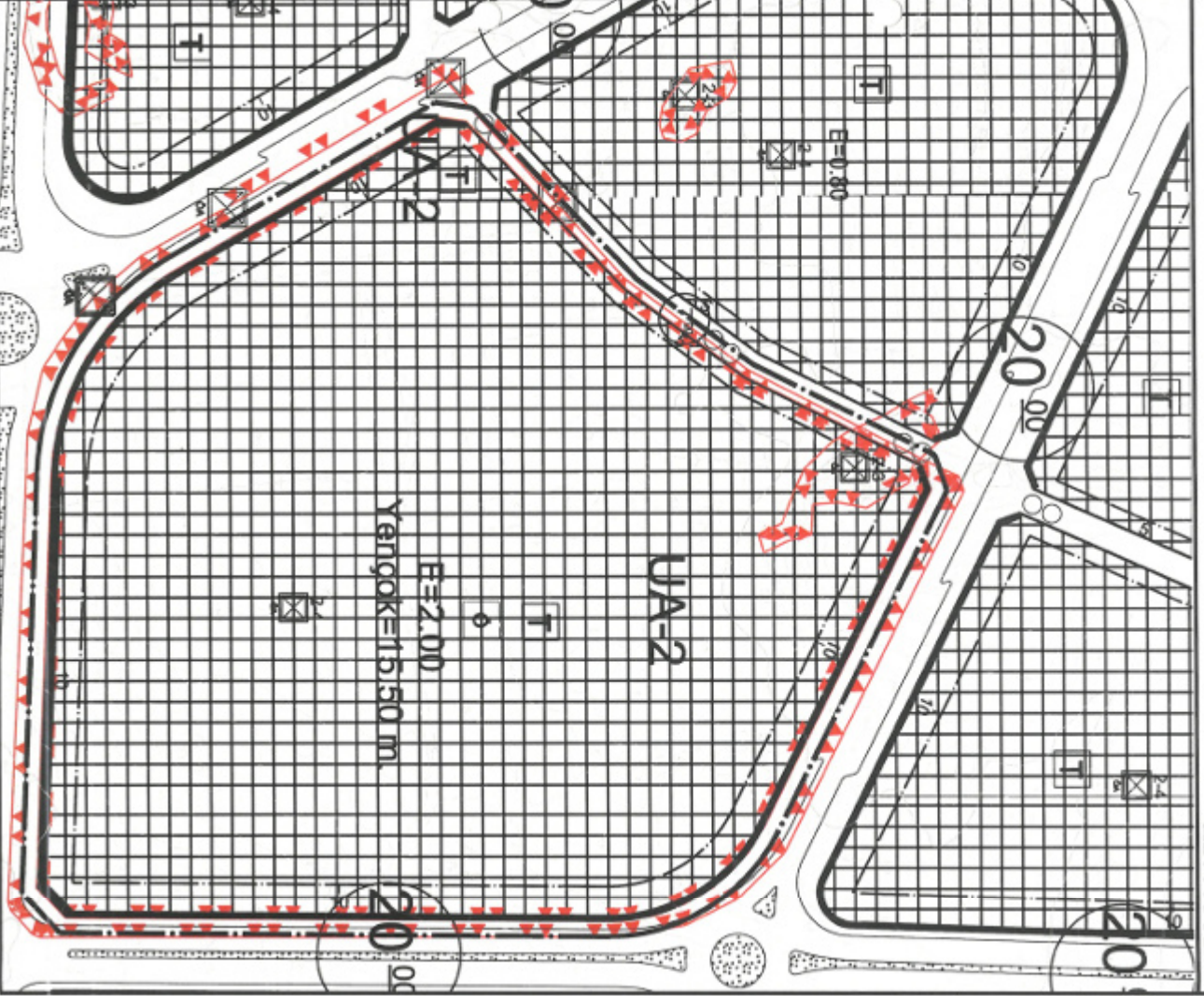
ANTALYA İLİ, AKSU İLÇESİ, ALTINTAŞ MAHALLESİ
15060 ADA 2 NOLU PARSEL VE 15124 ADA 1 NOLU PARSELDE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İLÇE: AKSU
MAHALLE: ALTINTAŞ
ADA/PARSEL NUMARASI: 15060/2 , 15124/1
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ: 82000 M²
PAFTA NUMARASI: 025B-07C-4A, 025B-07D-3B

MEVCUT PLAN



0:1/1000

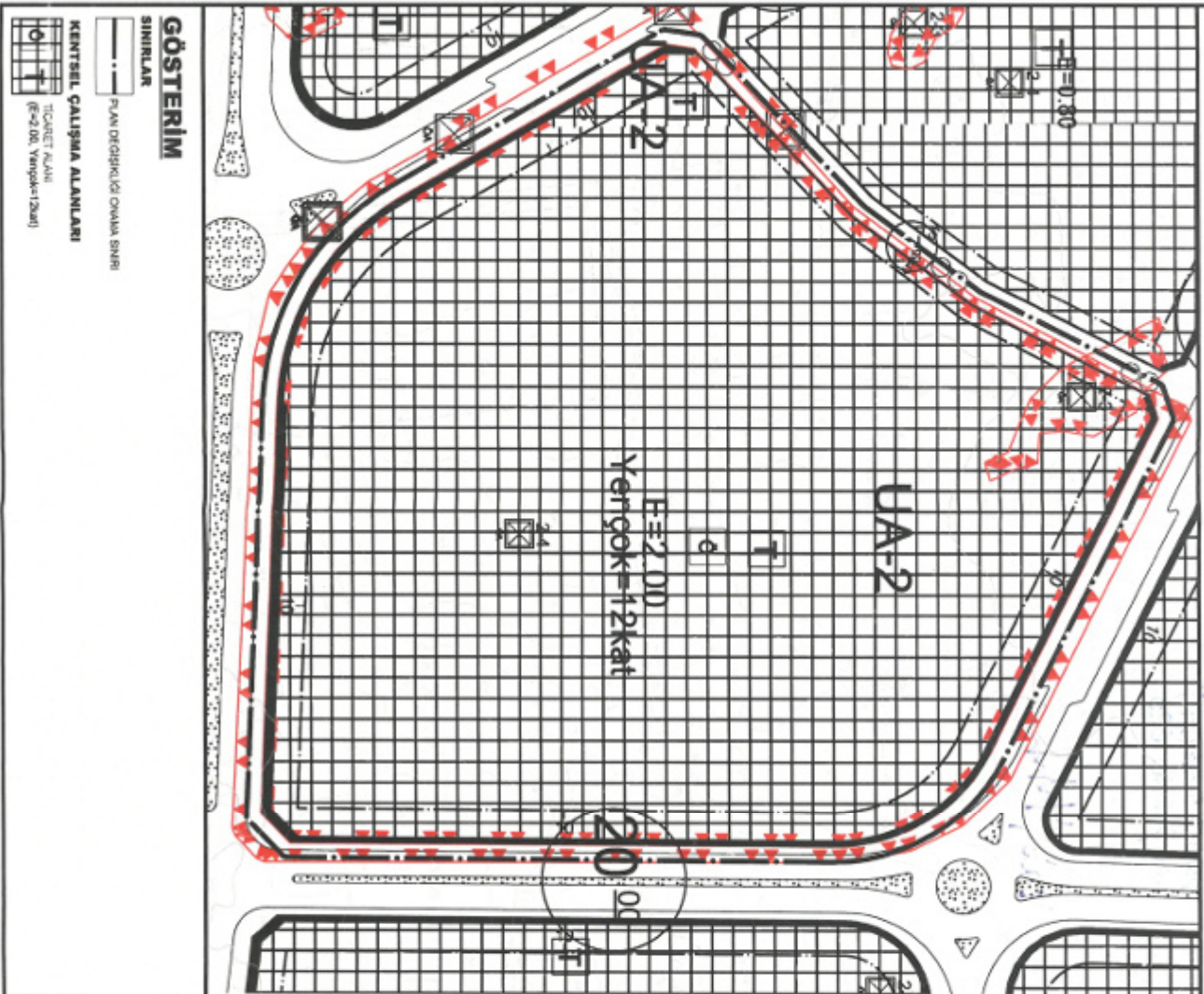


ANTALYA İLİ, AKSU İLÇESİ, ALTINTAŞ MAHALLESİ
15060 ADA 2 NOLU PARSEL VE 15124 ADA 1 NOLU PARSELDE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



0:1/1000



GÖSTERİM

SINIRLAR

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNEM SİNİRİ

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARİT ALANI
(E=2.00, Yançok=12kat)

ANTALYA İLİ, AKSU İLÇESİ, ALTINTAŞ MAHALLESİ
15060 ADA 2 NOLU PARSEL VE 15124 ADA 1 NOLU PARSELDE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

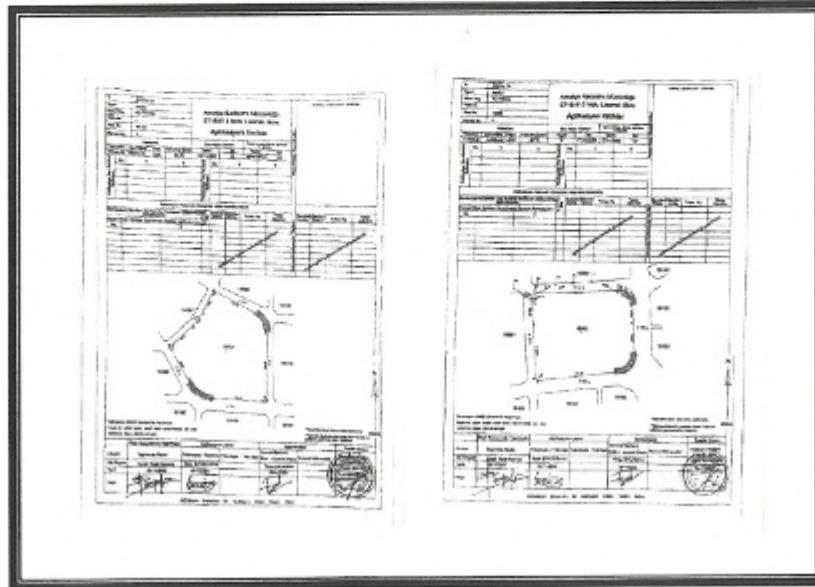
1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli, Aksu İlçesi, Altıntaş Mahallesi sınırlarında yer alan; O25B-07C-4A ve O25B-07D-3B numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftası içerisinde kalan 15060 ada 2 nolu parsel ve 15124 ada 1 nolu parselde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmaktadır. Planlama alanı yaklaşık 8.20 ha dır.



Şekil 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Planlama alanı Aksu İlçesi, Altıntaş Mahallesi D400 Devlet Karayolunun güneyinde, Antalya Havalimanının doğusunda yer almaktadır. Alana D400 Devlet Karayolundan Antalya Havalimanını geçer geçmez güney istikametinde Kardeş Kentler Caddesi güzergahına döndükten sonra yaklaşık 3. km sinde yer alan doğu istikametinde bulunan 30 metrelik anayoldan ulaşılabilir. Planlama alanında yer alan 15060 ada 2 nolu parsel 41.950,84 m², 15124 ada 1 nolu parsel 40.050,00 m² olup toplam 82.000,84 m² dir.



Şekil 2: Kadastral Durum



Şekil 3: Planlama Alanı Görüntüsü-1



Şekil 4: Planlama Alanı Görüntüsü-2

2. PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

Antalya; Akdeniz Bölgesinde yer alan ülkemizin en büyük turizm ve tarım kentidir. Kendi sınırlarının yanı sıra Mersin'den Muğla'ya uzanan geniş bir interlandın ekonomik ve sosyal aktivitelerini de bünyesinde toplamaktadır. Antalya hava, kara ve denizyolu bakımından gelişmiş özellikte yeterli altyapıda ulaşım imkanlarına sahiptir. Zaten büyük bir nüfusa sahip olan il avantajlı özellikleriyle bölgenin nüfus artış hızının % 40 gibi yüksek bir oranda seyretmesine sebep olmaktadır.

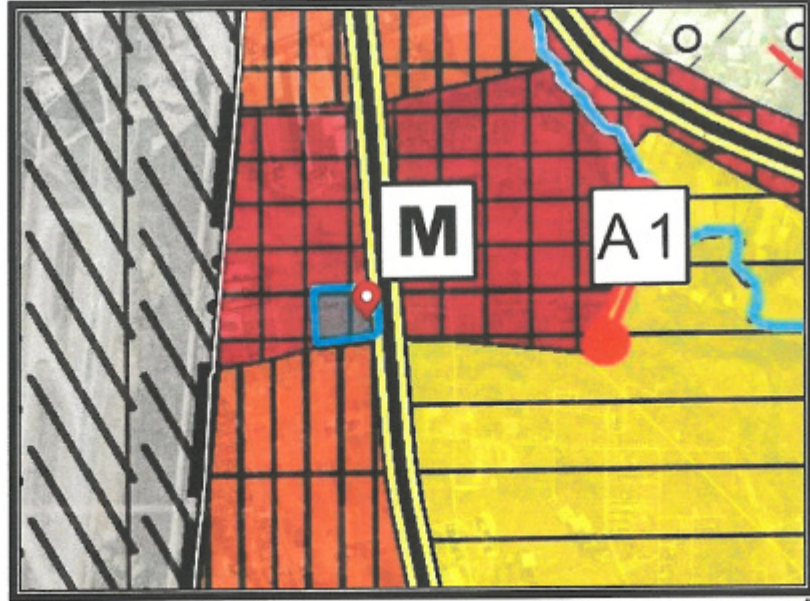
2013 yılında TBMM'de kabul edilen Büyükşehir Belediyeleri kanunu ile Antalya iline bağlı 19 ilçe ve bu ilçe belediyeleri Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne bağlanmış olup, Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin hizmet alanı tüm ilin mülki sınırlarını kapsamıştır. Aynı yasa ile Antalya tüm belde belediyeleri kapatılmış, tüm köyler gibi bağlı oldukları ilçe belediyelerine birer mahalle olarak katılmışlardır. Antalya İli ilçeleri; Aksu, Akseki, Alanya, Demre, Döşemealtı, Elmalı, Finike, Gazipaşa, Gündoğmuş, İbradı, Kaş, Kemer, Kepez, Konyaaltı, Korkuteli, Kumluca, Manavgat, Muratpaşa ve Serik'tir. Antalya şehir merkezine 18 km uzaklıkta bulunan Aksu, 2009 yılında 4 Belediyenin (Pınarlı, Yurtpınar, Çalkaya ve Aksu) birleşmesiyle İlçe statüsüne kavuşmuş, 1 Nisan 2014 yılı itibari ile Karaöz Belediyesinin de sınırlara dâhil edilmesi ile birlikte 35 mahallesi bulunmaktadır. İlçe 2022 yılı TÜİK verilerine göre 77.623 nüfusu barındırmakta ve hızla göç almaktadır.

Aksu, Antalya'nın merkez ilçelerinden birisidir. Batısında Muratpaşa, Kepez ve Döşemealtı doğusunda Serik ilçeleri bulunur. Akdeniz'e de küçük bir kıyı şeridiyle bağlantısı olan ilçenin kuzeyinde ise Burdur ili bulunmaktadır. Sınırları Güneyde Akdeniz, Kuzeyde Burdur'a dayanmaktadır. İlçenin merkezi Aksu Çayı'nın batısındadır. Şu anki ilçe merkezi olan bölge Antalya-Alanya yolu üzerinde olması, civardaki tüm köylerin pazarı olması, eski Anadolu Öğretmen Okulu'nun bulunması ve iplik fabrikasına yakın olması gibi çeşitli faktörlerle gelişmiştir. İlçe ekonomisi tarım ve turizme dayanmaktadır. Antik Perge kenti, Kurşunlu Şelalesi, EXPO 2016 Fuar Merkezi, Kundu Oteller Bölgesinin bir kısmı ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

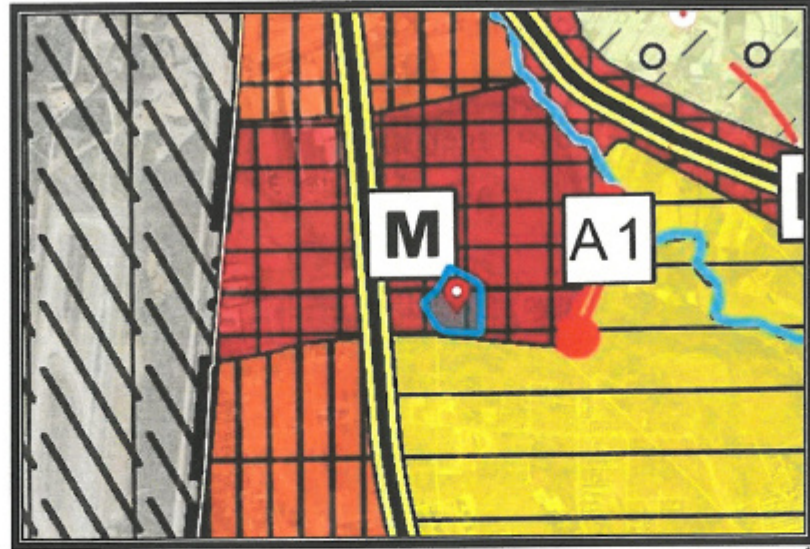
Planlama alanı Çalkaya Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı kapsamında kalmaktadır.

3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Planlama alanı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı O25 nolu paftasında "Tali Merkez (2. ve 3. Derece Merkezler)" kapsamında kalmaktadır.



Şekil 5: Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (15060 ada 2 nolu parsel)

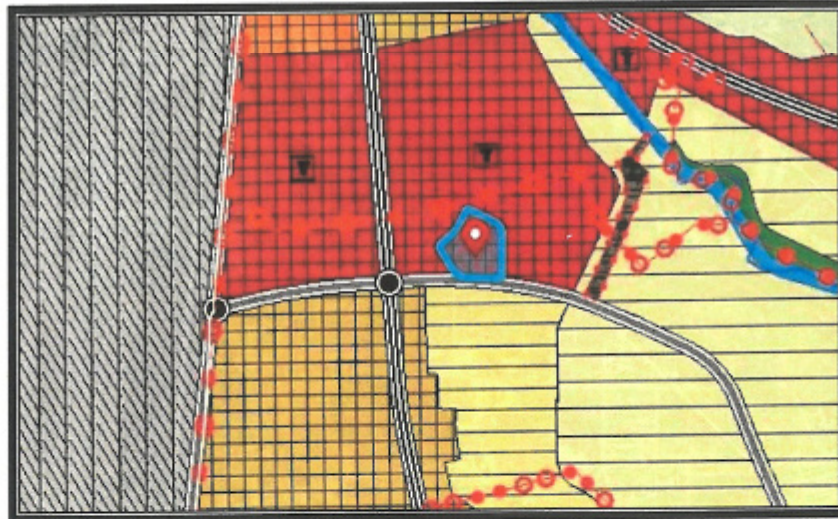


Şekil 6: Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (15124 ada 1 nolu parsel)

Planlama alanı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan Aksu İlçesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı O25-B1 nolu paftasında "Ticaret Alanı" kapsamında kalmaktadır.

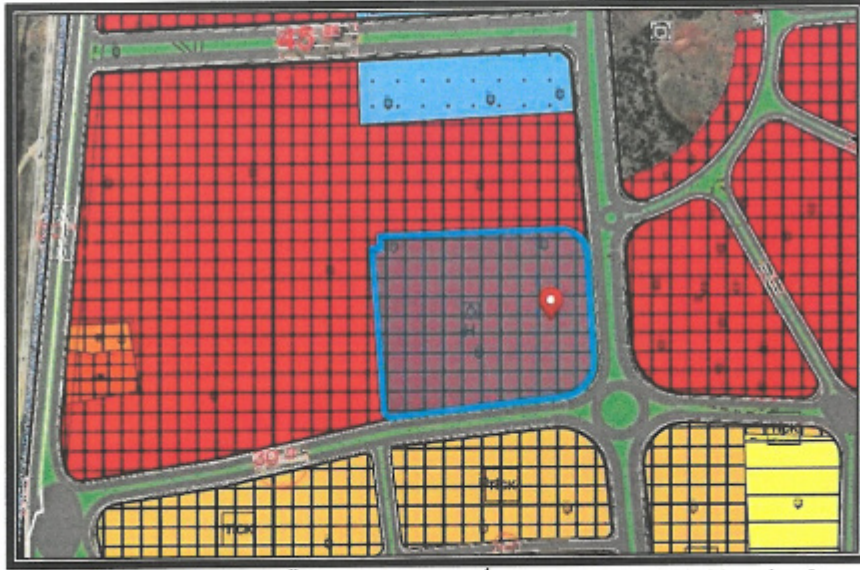


Şekil 7: Aksu İlçesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı (15060 ada 2 nolu parcel)



Şekil 8: Aksu İlçesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı (15124 ada 1 nolu parcel)

Planlama alanı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan Aksu İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı O25B-07C ve O25B-07D nolu paftasında "Ticaret Alanı" kapsamında kalmaktadır.



Şekil 9: Aksu İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (15060 ada 2 nolu parcel)



Şekil 10: Aksu İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (15124 ada 1 nolu parcel)

Söz konusu bölgenin 09.04.2018 tarihli ve 2018/11605, 2018/11606 ile 2018/11607 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje sınırları kapsamında 08.10.2018 tarih ve 873 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile 1/1000 Ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı onaylanmış ve akabinde 3194 sayılı kanununun 18. Maddesi gereği parselasyon uygulaması Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılmıştır.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında alan; "Özel Koşullu Ticaret Alanları" olarak görülmekte olup yapı kullanma koşulları; E=2.00, Yençok=15.50 m şeklinde görülmektedir.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin "2.2.1.1 Özel Koşullu (Ö) Ticaret Alanları" nın açıklaması aşağıdaki gibidir.

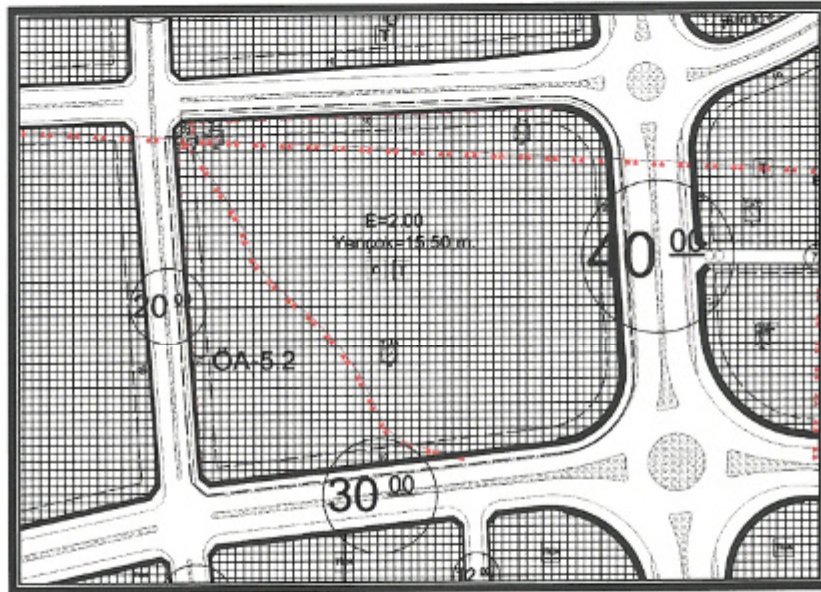
" (H) Özel koşullu Hazine mülkiyetindeki ticaret alanlarında, $E=2.00$ dir.

- Bodrum katlarda ticaret fonksiyonu yer alabilir. Bodrum katların ticaret olarak kullanılması halinde bu alanlar emsale dahildir.

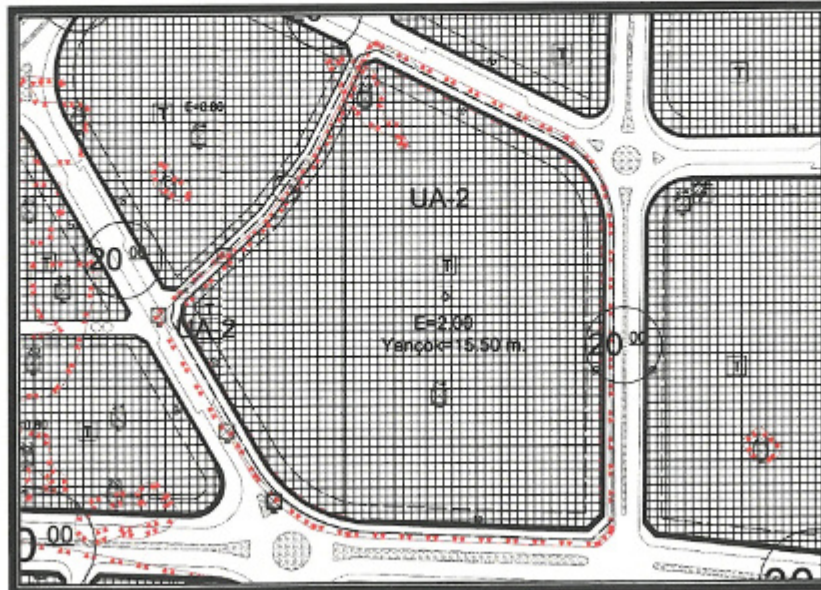
- Otopark ihtiyacı kendi parseli içerisinde karşılanacaktır.

- Yüksekliği en az 6.50 m olan zemin katlarda iç yüksekliği 2.40 m den az olmamak, ait olduğu bağımsız bölümü tamamlamak ve bu bölümden bağlantı sağlamak, binanın yola bakan cephe veya cephelerine 3.00 m den fazla yaklaşmamak koşuluyla emsale dahil olarak isteğe bağlı asma kat yapılabilir.

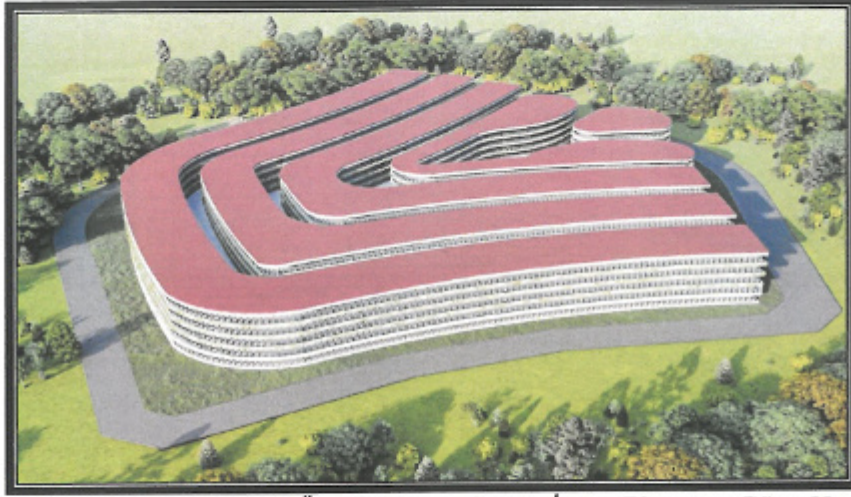
- Bu alanlarda yüksek zemin kat iç yüksekliği içerisinde yapılan asma katlar bina kat adedinden sayılmazlar. "



Şekil 11: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (15060 ada 2 nolu parsel)



Şekil 12: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (15124 ada 1 nolu parsel)



Şekil 13: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Göre Yerleşim Planı
(15060 ada 2 nolu parcel)



Şekil 14: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Göre Yerleşim Planı
(15124 ada 1 nolu parcel)

Mevcut plan koşullarına göre Şekil 13 ve 14'te görülen yapılaşma yoğunluğuna rağmen emsalin yaklaşık %40 lık kısmı kullanılamamıştır. Oysaki kooperatif bu alana sahip olmadan önce alan E=2.00, Yençok=12kat şeklinde yapılaşma koşulunun olduğu ve kooperatif hissedarları dikkate alınarak bu mülk temin edildiği bilinmektedir. Bu doğrultuda mevcut yapılaşma hakkını yükseklik sınırlamasından dolayı kullanamadıklarından mağduriyet ortaya çıkmakta olup bu sebeple imar planı değişikliği yapılmak istenmektedir.

4. PLANLAMA KARARLARI

Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; kullanım fonksiyonu "Özel Koşullu Ticaret Alanları" şeklinde ve yapı kullanma koşulu E=2.00 aynen korunarak devam ettirilmiş olup sadece kat yüksekliği Yençok=12kat olarak yeniden düzenlenmiştir.

Planlama alanında kat yüksekliği yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin 1.30 maddesine göre belirlenmiştir. Mevcut plan hükmü aşağıdaki gibidir.

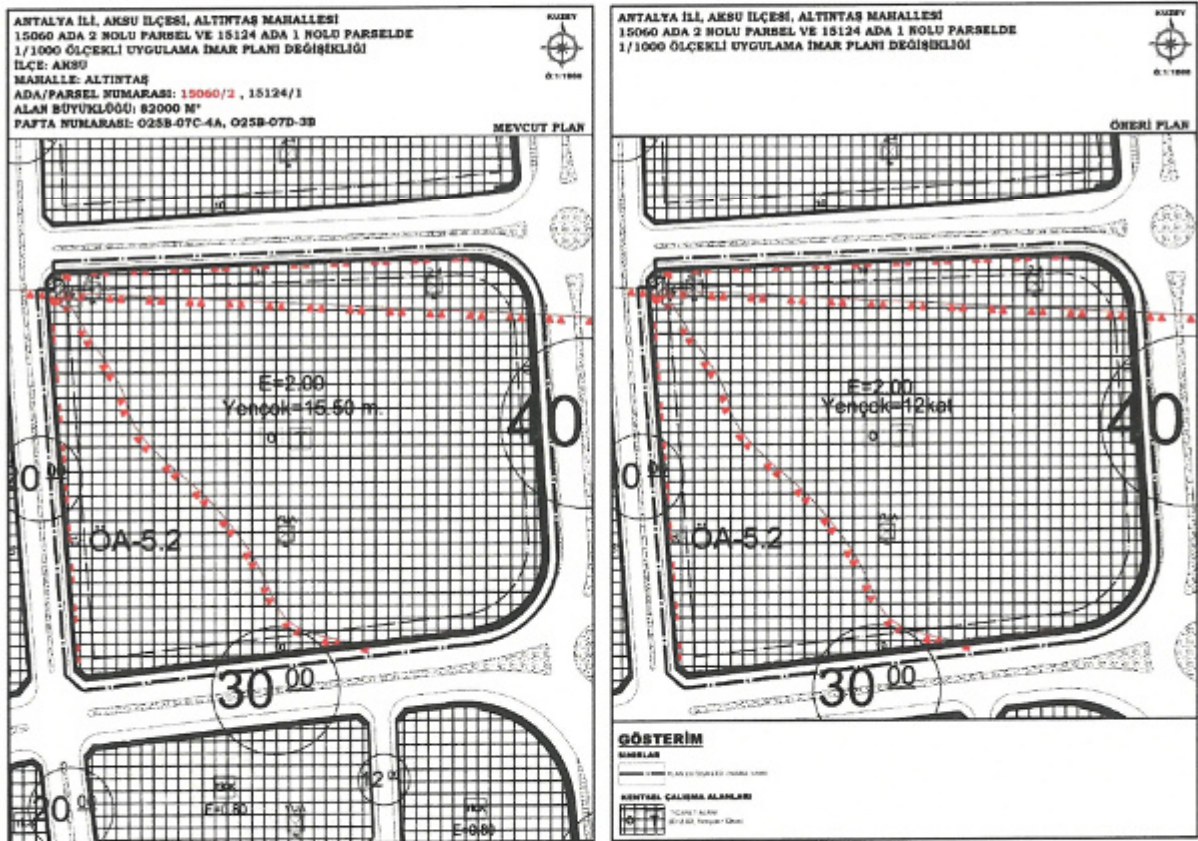
"1.30. Planda belirlenen Konut Alanları, Ticaret Alanları, Ticaret Konut (TİCK), Ticaret Turizm (TİCT) Alanlarında;

- Parsel büyüklüğü 750-999 m² arasında Yençok=3 kat
- Parsel büyüklüğü 1.000-1999 m² arasında Yençok=4 kat
- Parsel büyüklüğü 2.000-4999 m² arasında Yençok=6 kat
- Parsel büyüklüğü 5.000-9999 m² arasında Yençok=8 kat
- **Parsel büyüklüğü 10.000 m² ve üzerinde Yençok=12 kattır.**

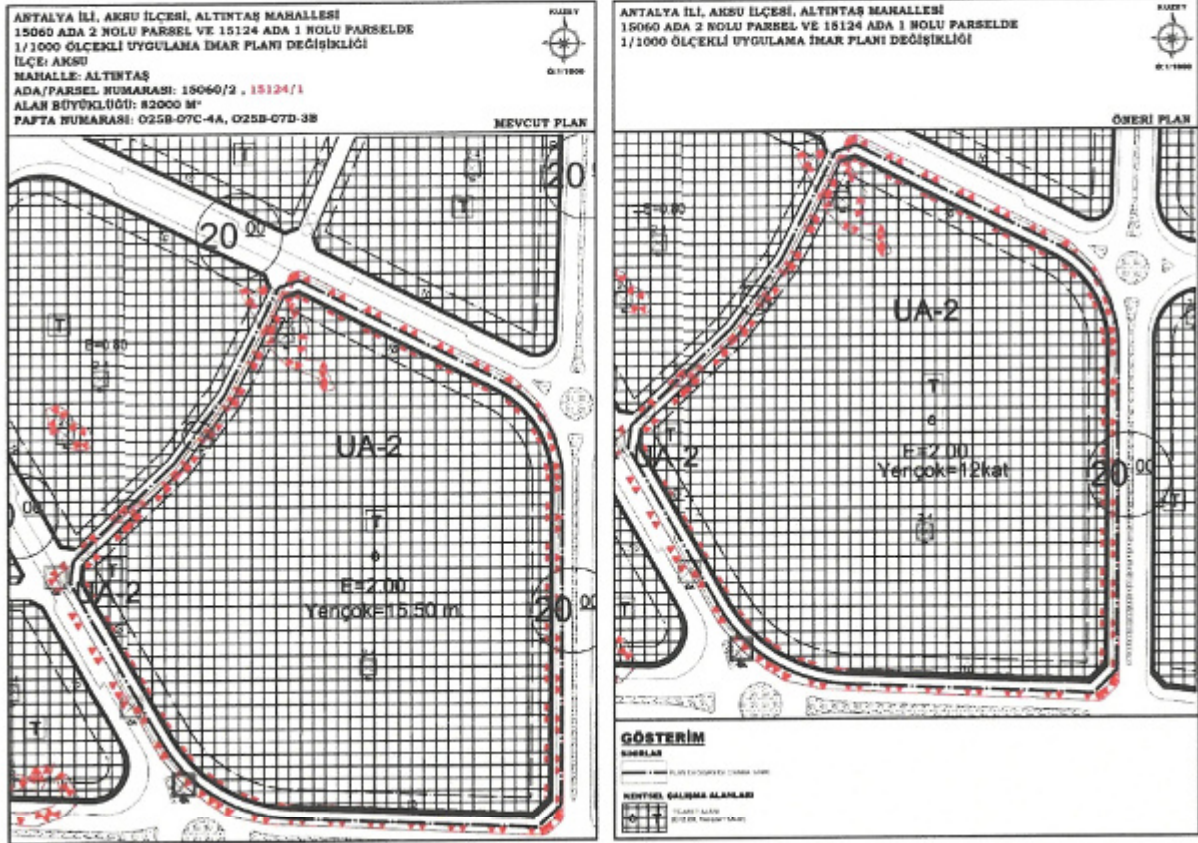
Ancak oluşan parsellerde yukarıda belirtilen kat adedi sınırlamasına esas parsel büyüklüğünün %5'i oranında eksik kalması durumunda, bir üst parsel büyüklüğünde belirlenen kat adedi yapılaşma koşulları uygulanabilir.

- 1.29 maddesinde belirtilen zorunlu haller sonucu min. parsel büyüklüğünü sağlayamayan 750 m² den küçük parsellerde Yençok=3 kattır.

- Yukarıda belirtilen kat adetleri, en fazla kat yükseklik değerlerini göstermekte olup parsel bazında yapı yüksekliği Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nden alınacak görüş ile ruhsat aşamasında belirlenecektir. "



Şekil 15: Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (15060 ada 2 nolu parsel)



Şekil 16: Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği
(15124 ada 1 nolu parsel)

Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği; ana plan kararlarını bozmadan, ulaşım sisteminde arazi kullanımlarının konumunda, yoğunluğunda değişiklik yapılmadan, plan bütünüyle uyumlu olacak şekilde, şehircilik ilkelerine uygun, kamu yararı amacıyla hazırlanmıştır.

Saygılarımla arz ederim.

Ada planlama
mim.müh.hiz.ış.turticid.şti.
Etiler mah. Adana menderes bulvarı
Yüksel göl. A.Şt. Kat:1 No:65/5 ANTALYA
Tel:(0242)3227571 Faks:(0242)3227371
Kurumlar Y.D.02/08/0634

Serap YUKUKUL
Şehir Plancısı (İTÜ)
Oda Sicil No: 1625

Berrin YILMAZHAN
Şehir Plancısı
Yeşil Yaprak Grubu (A)
Oda Sicil No: 1630