



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:02.12.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	SERİK BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında gündemin 174. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Serik Belediye Meclisinin 03.01.2022 tarih ve 12 sayılı kararı ile uygun bulunan, Belpınar Mahallesi ile Cumalı, Kökez ve Merkez Mahallelerinin bir kısmını kapsayan 364 ha'lık alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Serik Belediye Meclisinin 03.01.2022 tarih ve 12 sayılı kararı ile uygun bulunan, Belpınar Mahallesi ile Cumalı, Kökez ve Merkez Mahallelerinin bir kısmını kapsayan 364 ha'lık alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.10.2022 tarih 891 ve 892 sayılı kararları ile onaylanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonlarına göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle 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
Toplantıya Katılmadı.

Hasan Cah KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GONCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

T.C
SERİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Dönem : 2022
Karar Tarihi : 03/01/2022
Karar No : 12

Toplantı : 1
Birleşim : 1
Oturum : 1

Serik Belediye Meclisi, 03/01/2022 Pazartesi günü saat 15.00 itibariyle Belediye Meclis Toplantı Salonunda Ocak ayı Meclis toplantısını yapmak üzere Belediye Başkanı Enver APUTKAN Başkanlığında üyelerden Hüseyin KANTOZ, İsmail MECEK, Binnaz BÜYÜKKURT, Erdem AKSU, Mustafa OKUR, Mücahit MİNDİLOĞLU, Ziya YILDIRIM, Mustafa ALKAN, Hasan Ali TUNCER, Ercan ERKAN, Hasan İLTAR, Süleyman ERTÜRK, Ahmet KAHYA, Halime Ceren HODA, Mehmet OKUDAN, Mehmet ŞAHİN, Mehmet Cengiz BÜYÜKGEBİZ, Ayşegül YILMAZ, Ali İŞ, Mehmet Ali KARACAN, Kerim KUŞ, Nermin CAN, Fikret GÜLER ve Okan ŞAHİN'in iştiraki ile toplandı. Meclis üyelerinden Levent KONUR, Kemal YILDIRIM, Ramazan DOLAY, Mustafa AKIN, Mahmut YAĞCILAR, İzzeddin Fatih CANSIZ ve Ahmet DURMAZ toplantıya katılmadı.

Konunun Özeti : İlçemiz Belpınar Mahallesi Plan Revizyonu.

Meclis gündeminin 14. maddesinde yer alan ve daha önce İmar Komisyonuna havale edilen İlçemiz Belpınar Mahallesi Plan Revizyonu konusu ile ilgili olarak;

İmar Komisyonunun 07.12.2021 tarihli raporunda;

Antalya İli, Serik İlçesi, Belpınar Mahallesinde mahkeme kararı ile iptal edilen alanların imar planlarının yapılması, ENH (Enerji Nakil Hattı)'nın daraltılması sonucu Park Alanında kalan mülkiyetlerin sorunlarının çözülmesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulaması yapılması için Şehir ve Bölge Plancısının Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun İmar Komisyonu tarafından oybirliği ile uygun olduğu görüşüne varılmıştır.

Konu görüşmeye açılarak yapılan müzakereler sonucunda İmar Komisyonundan geldiği şekliyle oylamaya sunulmuştur.

KARAR TARİHİ :
03/01/2022

KARAR NO :
12

Meclis gündeminin 14. maddesinde yer alan İlçemiz Belpınar Mahallesi Plan Revizyonu konusu ile ilgili olarak Belediye Meclisinin 03/01/2022 günlü oturumunda hazır bulunan üyeler tarafından yapılan açık oylama neticesinde;

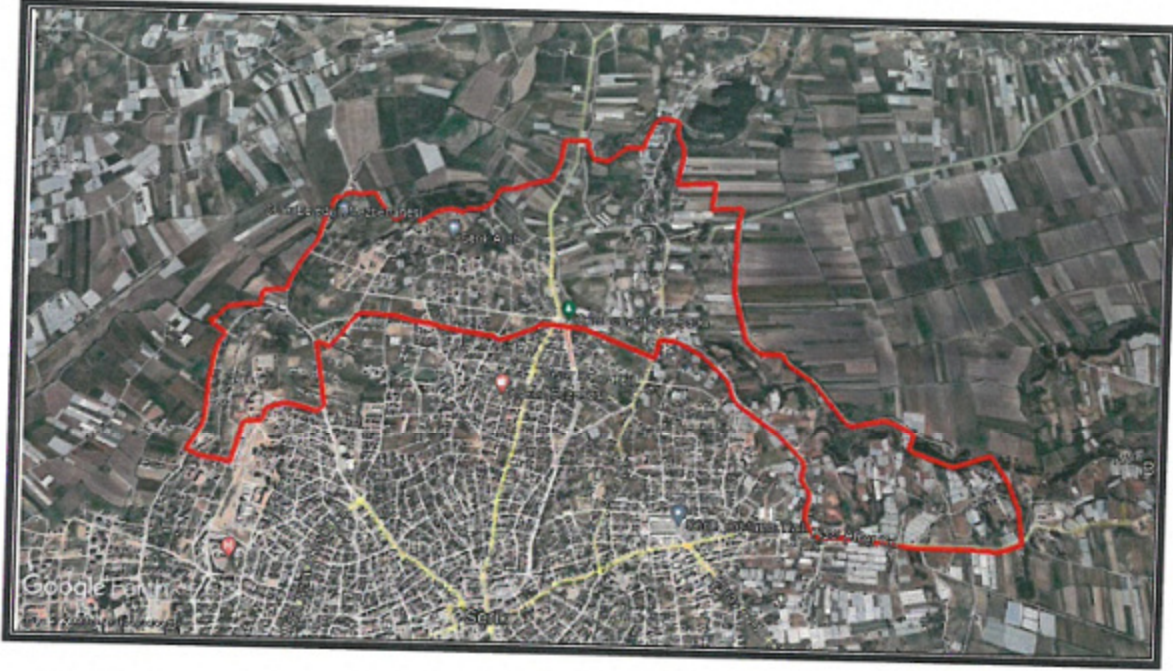
Antalya İli, Serik İlçesi, Belpınar Mahallesinde mahkeme kararı ile iptal edilen alanların imar planlarının yapılması, ENH (Enerji Nakil Hattı)'nın daraltılması sonucu Park Alanında kalan mülkiyetlerin sorunlarının çözülmesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulaması yapılması için Şehir ve Bölge Plancısının Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesine göre onanmasına, oybirliği ile karar verildi.

Enver APUTKAN
Belediye Başkanı

Hasan İLTAR
Meclis Katibi

Nermin CAN
Meclis Katibi

**ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, BELPINAR MAHALLESİ
İLE CUMALI, KÖKEZ VE MERKEZ MAHALLELERİNİN
BİR KISMINDA
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU**



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, BELPINAR MAHALLESİ İLE CUMALI, KÖKEZ
VE MERKEZ MAHALLERİNİN BİR KISMINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER	1
1. GENEL TANIM	2
1.1. SOSYO- EKONOMİK YAPI.....	5
1.2. MEKANSAL YAPI.....	6
1.3. PLANLAMADAKİ SINIRLAMALAR.....	7
2. PLANLAMA KARARLARI	9
2.1. PLANLAMA AMAÇ VE HEDEFLERİ.....	9
2.2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARINDAKİ YERİ.....	10
2.3. MEVCUT İMAR PLANLARI.....	12
2.4. ALANA İLİŞKİN KURUM GÖRÜŞLERİ.....	13
2.5. ARAZİ KULLANIM KARARLARI.....	16
2.5.1. Ulaşım Kararları.....	19
2.5.2. Konut Alanları.....	19
2.5.3. Ticaret -Konut Alanları.....	21
2.5.4. Ticaret Alanı.....	21
2.5.5. Pazar Alanı.....	21
2.5.6. Resmi Kurum Alanı.....	21
2.5.7. Belediye Hizmet Alanı.....	21
2.5.8. Eğitim Tesisleri.....	21
2.5.9. Sağlık Tesisleri.....	22
2.5.10. İbadet Yerleri.....	22
2.5.11. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı.....	22
2.5.12. Aktif Yeşil Alanlar.....	22
2.5.13. Pasif Yeşil Alanlar.....	22
2.5.14. Diğer Kullanımlar.....	22
3. STANDARTLAR TABLOSU	23

AKDENİZ PLANLAMA BÜROSU

Funda YÖRÜK - Şehir Plancısı

Belir Mahallesi, Viva Cumali Vadisi 861 Sk.

Beyaz Apt.No:5 K:1 D:1 Muratpaşa ANTALYA

Düden V.D.302 DPO 21288

Tel:0242 241 67 50 / akdenizplanlama@gmail.com

1. GENEL TANIM

Planlama alanı olan Belpınar Mahallesi, Antalya İli Serik İlçesi sınırları içerisinde, yaklaşık 364.2 ha toplam 28 adet 1/1000 ölçekli O26A-07B-2C, O26A-07B-2D, O26A-07B-3A, O26A-07B-3B, O26A-07B-3C, O26A-07B-3D, O26A-07B-4B, O26A-07B-4C, O26A-07C-1B, O26A-07C-2A, O26A-08A-1C, O26A-08A-1D, O26A-08A-2A, O26A-08A-2C, O26A-08A-2D, O26A-08A-3A, O26A-08A-3B, O26A-08A-3C, O26A-08A-3D, O26A-08A-4A, O26A-08A-4B, O26A-08A-4C, O26A-08A-4D, O26A-08B-4C, O26A-08B-4D, O26A-08C-1A, O26A-08C-1B, O26A-08D-2B nolu halihazır haritalarda sınırı belirtilen alanı kapsamaktadır.

Planlama alanı Antalya merkezine 38 km mesafede, Antalya Havalimanı'na 31 km, Antalya Limanı 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.

Antalya iline karayolu dışında havayolu ve deniz yolu ile ulaşım sağlanabilmektedir. Kentin doğusunda yer alan Antalya Havalimanı, uluslararası en büyük tipteki uçakların dahi iniş-kalkışına uygun uzun bir piste ve konfora sahiptir. 1960 yılında trafiğe açılan havalimanında uluslararası trafik 1985 yılında başlamıştır. Yaklaşık 13.000.000m² araziye sahiptir. Antalya kent merkezine 13 km mesafededir¹. Serik ilçesinin havalimanına uzaklığı 27 km, Belpınar mahallesinin havalimanına uzaklığı 31 km'dir.

Planlama alanı, Antalya İli Serik İlçe Sınırları İçerisinde, Belpınar Mahalle sınırları içerisinde yer almakta olup, alanda Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Serik Belediyesi yetkilidir.

Planlama alanı topografik yapı açısından genel olarak düz ve az eğimli bir yapıya sahiptir. Eğim değeri ise %0-10 aralığında değişmektedir.

Belpınar Mahallesinde 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.

¹ Kaynak: <http://www.antalya.dhmi.gov.tr>



ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, BELPINAR MAHALLESİ İLE CUMALI, KÖKEZ
VE MERKEZ MAHALLERİNİN BİR KISMINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU

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.

Ayrıca planlama alanı içerisinde "7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirler Ve Yapılacak Yardımlara Dair Kanun"un 2. maddesi kapsamında Bakanlar Kurulunca alınmış Belpınar Mahallesi'ne dair herhangi bir "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmamaktadır.

Belpınar Mahallesi'nin jeolojik durumu incelendiğinde; Planlama alanı içerisinde 2 farklı birim bulunmakta olup bunlar; Karpuzçay Formasyonu (TMKP) ve Belkıs Konglomerası (QB) dır.

Antalya Büyükşehir Belediyesi Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 30.07.2020 tarih ve 21091 sayılı yazısında;" İnceleme sahasında içerisinde (Ek-1);

- "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" , "Yeraltı Sularının 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.

- Görüş sahasında korunması gereken Ø500 ve Ø110 çaplı içme suyu isale hattı ve şebeke hatları bulunmakta olup; mevcut, içme suyu tesisleri korunmalı ve zarar verilmemeli, zarar verilmesi durumunda ivedi olarak eski haline getirilmelidir.

- Yapılacak çalışma, ASAT Genel Müdürlüğü, Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği'nin 5. Madde 19. Fıkrasında yer alan "İçme suyu depolarının içerisinde bulunduğu parselde ve isale hattı güzergahının sağ ve solundan 10'ar metrelik bantta mutlak koruma alanı hükümleri geçerlidir." hükmüne uygun olarak gerçekleştirilmelidir.

ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, BELPINAR MAHALLESİ İLE CUMALI, KÖKEZ
VE MERKEZ MAHALLERİNİN BİR KISMINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU

- Akifer verimini negatif etkileyecek faaliyetler yapılmamalı, sızdırmazlık tam olarak sağlanmalı ve kirlilik riski taşıyacak hiçbir sıvı ve katı atık, alıcı ortamlara bırakılmamalıdır.

- Eysel nitelikli atıksuların sızdırmaz özellikli fosseptik toplanarak vidanjör vasıtasıyla atıksu arıtma tesisine taşınmalıdır, ayrıca katı atıklar için de gerekli tüm önlemlerin alınarak uygun şekilde bertaraf edilmesi yeraltı suyu kaynaklarında kirlilik riski oluşturmaması sağlanmalıdır.

Görüş sahasından geçen Ø500 ve Ø110 çaplı içme suyu isale hattı ve şebeke hatlarının durumunu gösterir NCZ dosyası ve görüş sorulan alana ait 1/25.000 ölçekli harita ve Google Earth görüntüsü yazımız ekinde ki CD de mevcuttur. Tüm risklerin hassasiyetle değerlendirilmesi, yukarıdaki hususlara ve mevzuat hükümlerine uyulması şartıyla inceleme sahasında yapılacak olan çalışma Kurumumuz açısından uygundur" denilmektedir.

Sosyo-kültürel, ticari, sağlık, eğitim fonksiyonlu yapılar açısından merkeze yakın olması sebebiyle planlama alanı içerisinde 2 adet Eğitim Alanı ile 2 adet Cami, 2 adet Resmi Kurum Alanı bulunmaktadır. Ayrıca alanda mekân kullanımı olarak 1 adet Pazar Alanı yer almaktadır.

Planlama alanı üst ölçekli plan olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan 1/100.000 ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı içerisinde kalmakta olup bu planda meskun ve gelişme alanı, çevresi tarım alanı olarak gösterilmiştir. Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında, planlama alanı meskun konut ve gelişme konut alanı olarak gösterilmiş, etrafı tarım arazileri olarak gösterilmiştir.

Planlama Alanına ait daha önce yapılmış 10.05.2012 tarih ve 41 sayılı Serik Belediye Meclis Kararı ile 3194 sayılı imar kanununun 8/b maddesine dayanarak onaylanmış 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Ancak farklı tarihlere ait imar planı değişiklikleri bulunmaktadır.



1.1. Sosyo- Ekonomik Yapı

Belpınar Mahallesi genel nüfus durumu bakımından büyük bir değişim yaşamamakla birlikte nüfus artışı gözlenmektedir. Serik ilçe merkezine olan ulaşım kolaylığı ve halkın temel ihtiyaçlarını giderme konusunda sıkıntı yaşamamasından dolayı yerleşim mevcut nüfuslarını çok fazla değişiklik göstermeden koruyabilmektedir.

2021 yılı TÜİK verilerine göre Serik nüfusu 134.953 olup son on sene içerisindeki nüfus değişimi incelendiğinde toplam nüfusun zamanla arttığı gözlenmektedir. Serik ilçesi yüzölçümü 1550 km², yoğunluğu 87 kişi/km²'dir. 2012 yılında çıkarılan Büyükşehir yasası ile Serik ilçesindeki köyler mahalle statüsüne geçirilmiştir. Planlama alanındaki nüfusa bakıldığında Belpınar mahallesinde, TÜİK verilerine göre son 10 yıllık nüfus değişimi incelendiğinde artış olduğu gözlenmekte olup, 2021 yılı mahalle nüfusları 903 kişi yaşamaktadır. Belpınar Mahallesi İlçe merkezi yerleşiminin bir parçası olduğu için, İlçe merkezi nüfusu kapsamında ele alınarak planlama kararları getirilmiştir.

Yürürlükteki Aksu-Döşemealtı-Kepez-Muratpaşa-Konyaaltı-Serik İlçeleri 2040 yılı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporunda;

“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 otoban 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.



Belpınar mahallesinde yaşayan nüfusun çoğunluğu yerli halktan oluşmakta olup; halk geçimini tarım, hayvancılık ve ticaretten sağlamaktadır. Serik mahalleleri arasında kentsel nüfusun en seyrek olduğu mahallerden biri Belpınar'dır.

Sosyo-ekonomik yapının öğrenilebilmesi amacıyla yerinde yapılan gözlem ve anket sonuçlarına göre; günlük yaşamın, ürün ekimi ve hasat dönemlerinde tarımsal faaliyetlerde geçtiği yerli halkın çoğunun çiftçi olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca yerleşime sonradan katılan nüfus ise turizm ile uğraşmaktadır. Genç nüfusun çoğunluğu ise Serik ilçe merkezinde çeşitli iş kollarında çalışmaktadır. Yerleşmedeki konut sahipliği olarak, nüfusun tamamına yakınının kendi konutlarında oturduğu görülmektedir.

Belpınar Mahallesinde halkın büyük bir kısmı kendi konutlarında mülk sahibi olarak ikamet etmektedir. Planlama alanındaki konutlarda girişler cadde ve yola dönük şekilde konumlandırılmıştır.

Planlama alanında günlük ihtiyaçların karşılanabileceği, ticari faaliyetlerin yapıldığı bakkal, market, lokanta, mobilya atölyesi gibi küçük işletme bulunmaktadır. Ayrıca halk ilçe merkezine giderek sebze-meyve ihtiyacını karşılayabilmektedir.

Belpınar Mahallesinde yapılan arazi ve anket çalışmalarına göre; mevcut yerli halkın bulunduğu konut dokusunda konutlar, 1980'li yıllarda yapılmış olup bölgede yeni yapıların artışta olduğu gözlenmektedir.

1.2. Mekansal Yapı

Planlama alanında mekân kullanımı ve organizasyonu da kırsal özellikler taşımaktadır. Yoğunluk deseni, kentsel yerleşmeye özgüdür. Planlama alanı yoğun yapılaşma içeren İlçe merkezi ile tarım alanları arasında tampon bölge niteliği taşıyan kentsel gelişme alanıdır. Kentsel mekan içinde yönetim, kentsel sosyal donatı, ve açık-yeşil vb. alanlar bulunmaktadır. Planlama alanında 2 adet eğitim alanı ile dini tesis olarak 2 adet cami, 2 adet resmi kurum alanı bulunmaktadır. Ayrıca alanda mekân kullanımı olarak 1 adet Pazar alanı yer almaktadır.

ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, BELPINAR MAHALLESİ İLE CUMALI, KÖKEZ
VE MERKEZ MAHALLERİNİN BİR KISMINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Yerleşimde fonksiyonel iş ve çalışma alanı bakımından, belirgin bir gelişme görülmemektedir. İlçenin gelişme yönü Kuzey yönünde olduğundan alandaki son yapılaşmalar irdelendiğinde yapılaşmaların arttığı gözlemlenmiştir.

Planlama alanında mevcut ana yerleşme dokusu; mahallenin merkezinde yoğunlaşarak bu merkezden giderek seyrekleşen çoğu 2-3 katlı, müstemilatlı, bahçeli, yola sıfır konutlarıyla mekana yayılmaktadır. Genellikle konut alanlarının alt katları depo vb. amaçlı kullanılmaktadır.

Belpınar Mahallesinin sosyo-ekonomik yapısını belirleyen ve değişim sürecini etkileyen temel dinamik tarımsal üretim ve ticari faaliyetlerdir.

Planlama alanında yapılar genelde 2-3 katlı betonarme ve yığmadır. Yapıların çoğu betonarme iken; bazı eski yapılar yığma olarak inşa edilmektedir. Konutlardaki yapı kalitesi çoğunlukla orta ve iyi niteliktedir. Binalar mevcut yerleşimde ayırık 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, jeolojik/jeoteknik etüt ve tüm resmi kurum görüşleri dikkate alındığında planlamayı sınırlayıcı şu eşikler ortaya çıkmaktadır;

- Planlama alanının içerisindeki tüm teknik altyapı tesislerinin (içme suyu şebekesi vb.) korunması,
- Mülkiyet Durumu,
- Enerji nakil hattı güzergahı,
- Eğimi %60' ın üzerinde olan alanlar,
- Mevcut Sosyal Donatı Alanları (İlkokul, Cami, Resmi Kurum vb.)
- Üst ölçekli plan kararları (Antalya-Burdur-Isparta 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı)



ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, BELPINAR MAHALLESİ İLE CUMALI, KÖKEZ
VE MERKEZ MAHALLERİNİN BİR KISMINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU

-Antalya Büyükşehir Belediyesi Aksu-Döşemealtı-Kepez-Muratpaşa-Konyaaltı-
Serik İlçeleri 2040 yılı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

*Planlama alanının Serik hal bölgesine ve Mersin-Antalya karayolu güzergahına
yakın olması

*Enerji Nakil Hattı güzergahlarının bulunması

*DSİ kanal ve ASAT İsale hatlarının korunması,

*Orman mülkiyeti olan alanların plana işlenmesi,

*Mahkeme kararı ile iptal edilen planların yeniden düzenlenmesi,

*Parselasyonu tamamlanmış imar adalarının korunması,



2. PLANLAMA KARARLARI

2.1. Planlama Amaç ve Hedefleri

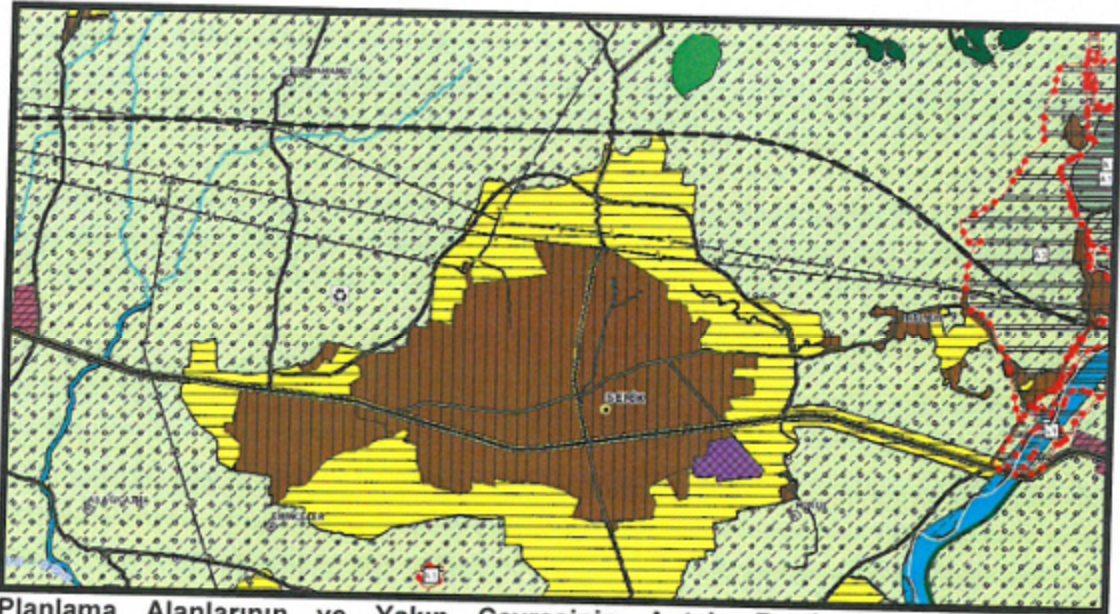
- Çalışmanın temel amacı; araştırma-analiz-değerlendirme çalışmaları ışığında, Belpınar yerleşmesinin, mevcut planlama sorunlarının tespiti ve önerilecek çözümlerle, sosyo-ekonomik ve mekansal yapı deseninin, arazi kullanım durumunun bir bütün içinde araştırılması, gelecek dönemdeki gelişiminin düzenli, 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 Belpınar yerleşmesinin ülkesel ve bölgesel konumu ve öneminin 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,



ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, BELPINAR MAHALLESİ İLE CUMALI, KÖKEZ VE MERKEZ MAHALLERİNİN BİR KISMINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU

- Sonuç olarak kırsaldaki gelişmeyi kontrol altına alarak, yapılaşma sürecine geçiş aşamasında olan yerleşmenin bu geçişinin düzenli ve planlı olmasını sağlamak, artan nüfusun ihtiyacını karşılayacak konut alanlarını bir plan dâhilinde üretmek, gelişmekte olan turizmi desteklemek, mevcut dokudaki yapılaşmanın sağlıksız olan bölümlerini iyileştirmek, mevcut planlama sorunlarına çözüm önerileri geliştirmek planlama amaçlarındandır.

2.2. Üst Ölçekli Plan Kararlarındaki Yeri

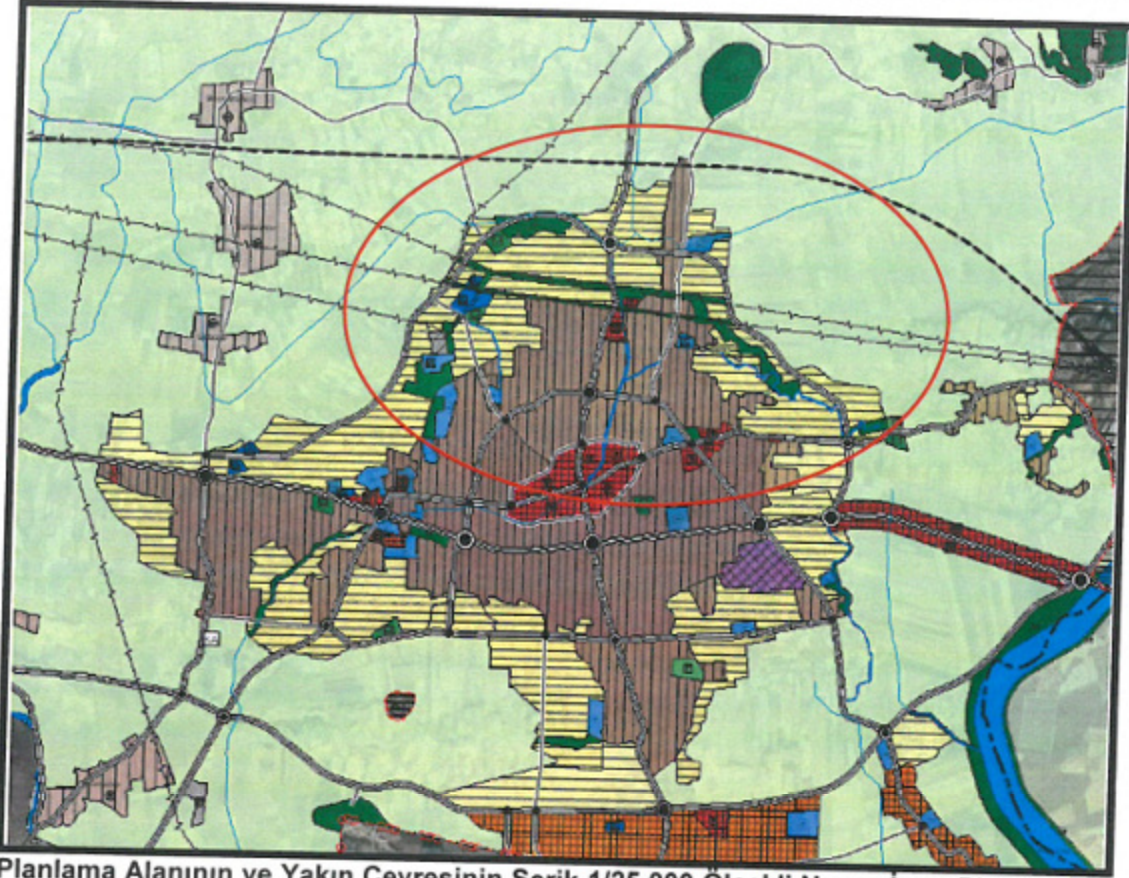


Planlama Alanlarının ve Yakın Çevresinin Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisince onaylanan Antalya İli Serik İlçesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı O26 pafta sınırları içerisinde kalmakta olup; planda bu mahalle kentsel yerleşim alanı, çevresi kentsel gelişme alanı, tarım alanları olarak gösterilmiştir.



ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, BELPİNAR MAHALLESİ İLE CUMALI, KÖKEZ
VE MERKEZ MAHALLERİNİN BİR KISMINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Planlama Alanının ve Yakın Çevresinin Serik 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

Yürürlükteki Antalya İli Serik İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında O26-A1 ve O26-A2 pafta sınırlarında kalmakta olup; planlama alanı gelişme konut alanı ve çevresi tarım alanları olarak gösterilmiştir.



ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, BELPINAR MAHALLESİ İLE CUMALI, KÖKEZ VE MERKEZ MAHALLERİNİN BİR KISMINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2.3. Mevcut İmar Planları

Revizyon İmar Planı ile önerilen nüfusun ihtiyaçlarını karşılayabilecek ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği şartlarını sağlayacak nitelikte plan çalışması yapılmıştır. Belpınar Mahallesiine ait mevcut durum ve öneri plan durumu karşılaştırma tablosu aşağıda verilmiştir.

KULLANIM ADI	MEVCUT DURUM	ÖNERİ DURUM
KONUT ALANLARI		
MESKUN KONUT ALANI	308182	92019
GELİŞME KONUT ALANI	644732	626518
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI		
RESMİ KURUM ALANI	98368	100030
BELEDİYE HİZMET ALANI	36381	39191
TİCARET ALANI		630510
TİCARET-KONUT ALANI		235807
PAZAR ALANI	14156	12058
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI		204297
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI		
ANAOKULU ALANI		11857
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	138836	169214
SAĞLIK TESİS ALANI	6371	30527
SOSYAL TESİS ALANI	2398	15758
SPOR TESİSLERİ ALANI	1938	11145
İBADET ALANI	8812	10902
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR		
PARK+REKREASYON ALANI	404643	270721
ORMAN ALANI		78526
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	95942	14980
MEZARLIK ALANI		7694
TEKNİK ALTYAPI		
SU YÜZEYİ	28159	63961
TEKNİK ALTYAPI	1568	2095
YOLLAR	1852428	1015104
TOPLAM	3642914	3642914

Tablo incelendiğinde öneri planda Resmi Kurum ile Belediye Hizmet Alanının alanları mevcut plana göre büyümüş; Ticaret, Ticaret-Konut Alanı ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı önerilmiştir. Öneri plan ile Anaokulu Alanı önerilmiş olup, Sosyal Altyapı Alanlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Standartlar Tablosuna göre alanları artırılmıştır.



2.4. Alana İlişkin Kurum Görüşleri

► Antalya Büyükşehir Belediyesi Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 30.07.2020 tarih ve 21091 sayılı yazısında; "İnceleme sahasında içerisinde (Ek-1);

- "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "Yeraltı Sularının 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.

- Görüş sahasında korunması gereken Ø500 ve Ø110 çaplı içme suyu isale hattı ve şebeke hatları bulunmakta olup; mevcut, içme suyu tesisleri korunmalı ve zarar verilmemeli, zarar verilmesi durumunda ivedi olarak eski haline getirilmelidir.

- Yapılacak çalışma, ASAT Genel Müdürlüğü, Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği'nin 5. Madde 19. Fıkrasında yer alan "İçme suyu depolarının içerisinde bulunduğu parselde ve isale hattı güzergahının sağ ve solundan 10'ar metrelik bantta mutlak koruma alanı hükümleri geçerlidir." hükmüne uygun olarak gerçekleştirilmelidir.

- Akifer verimini negatif etkileyecek faaliyetler yapılmamalı, sızdırmazlık tam olarak sağlanmalı ve kirlilik riski taşıyacak hiçbir sıvı ve katı atık, alıcı ortamlara bırakılmamalıdır.

- Evsel nitelikli atıksuların sızdırmaz özellikli fosseptik toplanarak vidanjör vasıtasıyla atıksu arıtma tesisine taşınmalıdır, ayrıca katı atıklar için de gerekli tüm önlemlerin alınarak uygun şekilde bertaraf edilmesi yeraltı suyu kaynaklarında kirlilik riski oluşturmaması sağlanmalıdır.

görüş sahasından geçen Ø500 ve Ø110 çaplı içme suyu isale hattı ve şebeke hatlarının durumunu gösterir NCZ dosyası ve görüş sorulan alana ait 1/25.000 ölçekli harita ve Google Earth görüntüsü yazımız ekinde ki CD de mevcuttur.

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

► Akdeniz Elektrik Dağıtım Tesis Müdürlüğü İnşaat ve Kamulaştırma Yöneticiliği'nin 13.07.2020 tarih ve 77484 sayılı yazısında; "Söz konusu Antalya İli, Serik İlçesi, Belpınar Mahallesi sınırları içerisinde yapılması planlanan imar planı çalışmaları ile ilgili olarak yazınız ekinde gönderilen onama sınırları ile taslak planlar üzerinde yapılan inceleme neticesinde yüksek yapı yoğunluğu olan plan çalışmaları alanlarının enerji ihtiyacını karşılayabilmek maksadı ile Şirketimizce master plan çalışmaları tamamlanmıştır.

Şirketimizce yapılan incelemede yazınız ekinde gönderilen onama sınırları ve taslak planlar üzerine yapı yoğunluğu da dikkate alınarak zorunlu teknik alt yapı kapsamında enerji ihtiyacını karşılayabilmek maksadı ile ilave trafo alanlarına ihtiyaç duyulduğu tespit edilmiş olup yazımız ekinde gönderilen proje ve krokiden de anlaşılacağı üzere;

• A harfi ile işaretlenen alanlarda bulunan 4 adet mevcut trafo binasının imar planında Trafo Alanı olarak işlenmesi,

ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, BELPINAR MAHALLESİ İLE CUMALI, KÖKEZ VE MERKEZ MAHALLERİNİN BİR KISMINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU

- B harfi ile işaretlenen alanlarda bulunan 5 adet enerji nakil hattı direk yerlerinin imar planında pylon yeri olarak işlenmesi,
- C harfi ile işaretlenen alanlarda toplamda 48 adet trafo binasının taslak planda belirtilen yapı yoğunluğunun enerji ihtiyacını karşılayabilmek maksadı ile imar planda Trafo alanı olarak işlenmesi,
- Ekli kroki de belirtilen enerji nakil hattı güzergahlarının imar planında koruma bandı olarak işlenmesi gerekmektedir.

Bu itibarla Antalya İli, Serik İlçesi, Belpınar Mahallesi sınırları içerisinde yapılması planlanan imar planı çalışmaları ile ilgili olarak yukarıda belirtilen şartlar sağlanması koşu ile imar planı çalışmaları yapılmasında şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamıştır" denilmektedir.

► Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Çevre Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü'nün bila tarih 249526 sayılı yazısında; "Teşekkürümüzce yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu planlama alanına isabet eden mevcut tesislerimize ilişkin sayısal veriler ile yatırım programımızda yer alan ve planlama alanına isabet etmesi muhtemel tesislerimize ait sözel bilgiler yazı ekinde gönderilmektedir.

Bu kapsamda yapılacak planlama çalışmalarında;

- Her ölçekte imar planı plan notlarına "Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) 'a ait enerji iletim tesisleri yakınında ve çevresinde yapılacak her türlü proje, uygulama ve inşaat öncesinde Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) görüşü alınacaktır" ve "TEİAŞ Enerji İletim Hattı altındaki yapılaşmalarda 30.11.2000 tarihli ve 24246 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır" şeklinde plan notlarının eklenmesi ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun İrtifak Hakkı Kurulması başlıklı 4. Maddesi'ne aykırı bir şekilde tel altı irtifak alanlarının isabet ettiği taşınmazlarda Teşekkürümüze mülkiyet kamulaştırması getirecek herhangi bir plan notunun eklenmemesine dikkat edilmesi,

- Enerji iletim hatlarının geçtiği alanlarda ve trafo merkezi alanlarında "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği" hükümlerinin geçerli olduğu ve trafo merkezlerinin "TEİAŞ Trafo Merkezi", direk yerlerinin "Teknik Altyapı (Direk yeri)" olarak imar planları lejantlarında gösteriminin yer alması,

- Enerji İletim Hatlarımıza ait irtifak alanlarının mevcut imar planlarına işlenmesi sürecinde, enerji iletim hattı koruma kuşağı altında bulunan taşınmazların yapılaşmalarında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği gereğince tamamen kısıtlama hali bulunmadığından plan fonksiyonlarının değiştirilmemesi, yeni yapılacak imar planlarında ise, Teşekkürümüze mülkiyet kamulaştırması getirecek herhangi bir plan fonksiyonunun oluşturulmaması, ayrıca Teşekkürümüze ait Enerji İletim Hatlarından ve Trafo Merkezi alanlarından DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesintisinin yapılmaması gerekmektedir " denilmektedir.

► Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 29.06.2020 tarih ve 44735 sayılı yazısında; "İlgi yazınız eki harita ve belgelere göre yapılan incelemede bahse konu parselin 2872 sayılı Çevre Kanununun 9. Maddesine göre Bakanlar Kurulunca Özel Çevre Koruma Bölgeleri dışında kaldığı ayrıca 2863 sayılı kanuna göre ilan edilen doğal sit sınırları dışında bulunduğu tespit edilmiştir.



ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, BELPINAR MAHALLESİ İLE CUMALI, KÖKEZ
VE MERKEZ MAHALLERİNİN BİR KISMINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İmar planına konu alanlarda ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 veya Ek-2 Listesi'nde yer alan projelerin yapılmasının planlanması halinde ÇED Yönetmeliği uyarınca "ÇED Olumlu" veya "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmadan faaliyete başlanmaması, ÇED yönetmeliği kapsamı dışında yer alan projeler ile ilgili olarak ÇED Yönetmeliği kapsamı muafiyetine ilişkin başvuruların İl Müdürlüğümüze yapılması, bahse konu alanda yapılacak projeler kapsamında Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinin Su Kalitesine İlişkin Planlama Esasları ve Yasaklar başlığı altındaki hükümlere ve Suların Korunması ile İlgili Esasların belirtildiği 4. maddedeki hükümlere uyulması, söz konusu alanda yapılmak istenen proje kapsamında oluşacak her türlü atıksu ve atığın bertarafı ile ilgili olarak ilgili yönetmelikler çerçevesinde gerekli tedbirlerin alınması, ayrıca çevre değerlerinin korunması amacıyla 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden yürürlüğe giren yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması, Mer'i mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması, ekolojik dengenin bozulmamasına çevrenin korunmasına yönelik tedbirlere riayet edilmesi gerekmektedir.

Bunun dışında, Bakanlığımızca onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli ÇDP değişikliği ile 5.3 maddesine "Planlama bölgesindeki Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde, bu planının onayından sonraki iş ve işlemler, 644 sayılı kanun hükmünde kararname ve büyükşehir belediyesi kanunu uyarınca Büyükşehir Belediyesince yürütülür." plan hükmü ilavesine göre söz konusu imar planına ilişkin Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamındaki değerlendirmenin Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılması,

Planların hazırlanması sürecinde 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Bakanlığımızın konuyla ilgili diğer mevzuatına uyulması, faaliyet konusu gereği diğer idarelerin ilgili mevzuatına uygun işlem yapılarak ilgili kurum ve kuruluşlardan her türlü izinlerin alınması, 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32 nci maddesi gereği planlar onaylanmadan önce Bakanlık sistemi üzerinden Plan İşlem Numarası alınması ve aynı Yönetmeliğin 35 inci maddesi ile 2013/17 sayılı Bakanlığımız Genelgesi gereği onaylanan planların kesinleşmesini takip eden on beş gün içinde İl Müdürlüğümüze gönderilmesi hususunda" denilmektedir.

► Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 08.06.2020 tarih ve 308750 sayılı yazısında, "Konu Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiştir. Buna göre; Söz konusu alan içerisinde İdaremize ait mevcut tesislerimizin korunduğu görülmüştür. Ekli haritada yeri işaretli alanda İmar Planı değişikliği yapılmasında İdaremizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır" denilmektedir.

► T.C. Serik Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü Enerjya'nın 05.06.2020 tarih ve 20220002001037 sayılı yazısında; "Yazı ekinde gönderilen proje incelenmiş olup, herhangi bir sorunla karşılaşılmamıştır. Plan değişikliğinin onaylanmasının ardından onaylı planın paylaşılması sonrası projelendirme çalışmalarına başlanacaktır." denilmektedir.

► Elektrik Üretim AŞ Genel Müdürlüğü Hidrolik Santraller Dairesi Başkanlığı Antalya ve Yöresi HES İşletme Müdürlüğü'nün 01.06.2020 tarih ve



91834 sayılı yazısında; "İlgi yazınıza konu imar planı çalışması yapılacak alanın İşletme Müdürlüğümüz uhdesindeki tesislerle bir ilişkisi bulunmamaktadır" denilmektedir.

► T.C. Antalya Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 23.06.2020 tarih ve 429678 sayılı yazısında; "Konuya ilişkin Bakanlığımızın ilgi (b) cevabı yazısı, yazımız ekinde gönderilmektedir. Söz konusu alan 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi veya turizm merkezi sınırları kapsamında kalmamaktadır. Bahse konu bölgede Genel Müdürlüğümüzce yürütülen bir çalışma bulunmamaktadır."denilmektedir.

► Kültür ve Turizm Bakanlığı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 18.06.2020 tarih ve 414574 sayılı yazısında; "Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede ; bahse konu alan içerisinde Koruma Kurallarınca tescil edilmiş herhangi bir taşınmaz kültür varlığı, koruma alanı, arkeolojik, kentsel, tarihi sit alanı bulunmadığı tespit edilmiştir. Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde yapılan inceleme sonucu hazırlanan 12.06.2020 tarihli raporda Antalya İli, Serik İlçesi, Belpınar Mahallesi, söz konusu alanda herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı belirtildiği için imar planı değişikliği yapılmasında 2863 sayılı yasanın kültür varlıklarıyla ilgili kısmı açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

Ancak; 2863 sayılı yasanın 3.maddesinin tanımlar bölümünde, Kültür Varlıklarını; "Tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan veya tarih öncesi ya da tarihi devirlerde sosyal yaşama konu olmuş bilimsel ve kültürel açıdan özgün değer taşıyan yer üstünde, yer altında veya su altında bütün taşınır ve taşınmaz varlıklar olarak tanımlanması"; 4. maddesinde de, "Taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını bulanlar, malik oldukları veya kullandıkları arazinin içinde kültür ve tabiat varlığı bulunduğunu bilenler veya yeni haberdar olan malik ve zilyetler, bunu en geç üç gün içinde, en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar" hükmünün yer alması nedeni ile uygulamalar sırasında 2863 sayılı yasa kapsamına giren herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların ivedilikle durdurularak ilgili kurumlara haber verilmesi istenmektedir" denilmektedir.

2.5. Arazi Kullanım Kararları

Belpınar Mahallesinin Serik İlçesine bağlı merkez mahalleleri arasında olması ve ilçe bütünü ile uyumluluk sağlaması amacıyla bu alanda revizyon çalışması yapılmıştır.

Planlamada arazi kullanımının şekillenmesinde, onanlı mevzii imar planı kararları ve uygulamaları, mevcut yerleşim dinamiği ve eğilimler, kısıtlamalar ve olanaklar öncelikli olarak değerlendirilmiş ve kullanılmıştır. Buna bağlı olarak genel anlamda, mevcut yerleşim alanı etrafı korunmuştur.



ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, BELPİNAR MAHALLESİ İLE CUMALI, KÖKEZ VE MERKEZ MAHALLERİNİN BİR KISMINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Yerleşimin gereksinim duyduğu eğitim tesisleri (ilkokul, ortaokul, lise, üniversite), sağlık tesisleri, resmi kurum alanı, cami, spor alanı vb. sosyal donatılar mevcut ve gelişme konut alanları göz önünde bulundurularak uygun yerlerde konumlandırılmıştır. Ayrıca park gibi aktif yeşil alanlar konut alanlarına dengeli bir şekilde dağıtılmıştır.

Yerleşme dokusu içinde kalan mevcut yapılaşmaların olduğu bölgelerde yapılaşma mümkün olduğunca korunmuştur. Bu alandaki sosyal donatı alanları aynen muhafaza edilmeye çalışılmıştır.

Yerleşim içerisinde 30m, 25m ve 20m yol güzergahı üzerinde bulunan yapı adaları Ticaret Alanı olarak belirlenmiştir.

Planlama alanının güneybatısında bulunan 175 ada 120 parselde mevcut durumda Trafo Merkezi olarak faaliyetini sürdüren Resmi Kurum Alanı korunmuş olup, etrafında; Sosyal Tesis Alanı, Cami, Belediye Hizmet Alanı, Sağlık Tesis Alanı ve Ortaöğretim Tesis Alanı önerilmiştir.

Planlama alanını doğu batı ekseninde ikiye bölen 154 kV Kasımlar-Serik Enerji Nakil Hatları dolayısıyla, Akdeniz Elektrik Dağıtım Tesis Müdürlüğü İnşaat ve Kamulaştırma Yöneticiliği'nin 13.07.2020 tarih ve 77484 sayılı yazısı ekinde de belirtilen koruma kuşağı doğrultusunda plan üzerinde bu alanda yeşil aks oluşturulmuştur.

Alanın kuzeyinde Yükseköğretim Alanı önerilmiş olup, ilçe merkezini destekleyecek Ticaret Alanları oluşturulmuştur.

Belpınar Mahallesi ilçe merkezine ve Mersin-Antalya karayoluna bağlayan Cumhuriyet Caddesi, Belpınar Caddesi ve Yaşar Kahya Caddesi yol güzergahında Ticaret alanları belirlenmiştir. Cumhuriyet Caddesinin doğusunda Ticaret-Konut Alanları önerilmiş olup, bu durumda alanın kuzeyinde bulunan Yükseköğretim Alanı etrafında Ticaret ve Ticaret-Konut Alanları ile alt merkez oluşturulmuştur.

Planlama alanının güneydoğusunda ilçeye ve mahalleye istihdam olanağı sağlayacak olan İmalathane Alanları önerilmiştir. Bu alanda kanal hatları etrafında Rekreasyon ve Park Alanları önerilerek yeşil aks oluşturulmuştur.



ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, BELPINAR MAHALLESİ İLE CUMALI, KÖKEZ VE MERKEZ MAHALLERİNİN BİR KISMINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Çevre Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü'nün bila tarih 249526 sayılı yazısı ekinde yer alan sayısal verilerde; Enerji Nakil Hattı ve koruma kuşağını kapsayan direk, eksen ve irtifak alanları plan üzerine aktarılarak yine kurum görüşünde belirtilen salınım hattına denk gelen konut adalarında çekme mesafeleri uygulanmış olup çoğunlukla bu alanlar yol ve park alanı olarak düzenlenmiştir.

Enerji Nakil Hattı boyunca oluşturulan park alanlarında belirli aralıklarla genel otopark alanları önerilmiş olup, bu aks üzerinde bulunan Ticaret ve Pazar Alanına hizmet edeceği varsayılmıştır.

Antalya Büyükşehir Belediyesi Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 30.07.2020 tarih ve 21091 sayılı yazı ekine istinaden su şebeke hattı kurum görüşü doğrultusunda içme suyu isale hattı yolda bırakılarak korunmuştur.

Antalya İli, Serik İlçesi, Belpınar Mahallesi 2 ada 2 ve 6 nolu parselleri ile ilgili Orman İşletme Müdürlüğü'nün 03.10.2011 tarih ve B.23.1.OGM.1.05.12.03.255.03-4890 sayılı yazısı ile ilgili Ağaçlandırma sahasının 6831 sayılı kanunun 3302 sayılı kanunla değişik 57 ve 63'üncü maddeleri ile bu kanuna 2896 sayılı kanun ile eklenen Ek5'inci maddesi hükmü gereğince düzenlenen "Ağaçlandırma Yönetmeliği" çerçevesinde ağaçlandırılan sahalarda imar planı yapılamaz hükmü ile Yargıtay 6. Dairesinin 16.03.2007 tarih ve E.2005/28.K.2007/1673 sayılı kararı doğrultusunda "imar planına konu edilmemesi" bildirilmiştir.

Antalya İdare Mahkemesi 2018/278 Esas ile 2019/760 nolu kararı doğrultusunda Maliye Hazinesinin Antalya İli, Serik İlçesi, Cumalı Mahallesiindeki 1214 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15 sayılı parsellerin, 1231 ada 1,2,3,4,8,9,10,11,12 sayılı parsellerin, 1230 ada 1,2,3,4,5,6,7,9,10,11 sayılı parsellerin, 1216 ada 12,13,14,15,17,18,19,20 sayılı parsellerin tamamının ce 1541 ada 2 sayılı parselin büyük kısmının imar planında park alanı olarak kullanıma ayrılmasına ilişkin 1/1000 ve 1/5000 ölçekli plan revizyonlarına dair 10.05.2012 tarih ve 41 sayılı meclis kararı ile iptal edilmiştir.



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 planlanan 30 m'lik yol en önemli aks olarak önerilmiştir. Yaşar Kahya Caddesi 25 m yol olarak düzenlenmiş olup, kuzey güney aksında Cumhuriyet Caddesi ise 20 m yol olarak plana işlenmiştir.

Diğer önerilen yollar planlanan alanda araç ve yaya trafiği açısından ulaşılabilirliği artırmak için tasarlanan 10 m ve nadiren 7 metrelik yollardır. Ulaşım şeması oluşturulurken mümkün olduğunca mevcut yol aksları, kadastral yollar ve kadastral sınırların kullanılmasına, arazinin topografik yapısı açısından özen gösterilmiştir.

Yaya trafiğine önem verilmiş olup, yürüme mesafesinde ulaşılabilirliğin sağlanması hedeflenmiştir.

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 ayırık nizam yapılardan oluşmaktadır. Düzensiz bir yapıya sahip olup müstemilat vb. yapıları da yanlarında barındırmıştır. Meskun konut alanları içinde mevcut adalar ve yapılaşma biçimlerini fazla değiştirmeden ulaşım geçişleri ve ada biçimlenmelerinin oluşturulmasına çalışılmıştır. Bu bölgedeki yapı nizamları belirlenirken adanın mevcut durumu ve eğim dikkate alınmış, konut adalarında ayırık nizam 2 kat, TAKS: 0.30 ve KAKS: 0.90 olmak üzere yapılaşma düzeni önerilmiştir.

Gelişme konut alanları belirlenirken mevcut oluşumlar, su kanalları, yerleşmenin gelecekte kazanacağı statü ile nüfus büyüklüğü, onanlı plan kararları, mahkeme kararları, parselasyon planları, ruhsatlı yapılar ve mülkiyet verileri vb. hususlar dikkate alınarak öneriler yapılmıştır.

Planlama alanında; plan nüfusu **20356** kişi olarak kabul edilmiştir.



Gelişme konut alanlarında yerleşmenin genel yapısı dikkate alınarak yapı adaları oluşturulmuştur. Plan bütününde konut alanları için 3 kat önerisi yapılmıştır.

Söz konusu konut alanlarında nüfus hesabı aşağıdaki gibi yapılmıştır.

Yerleşik konut alanı :

$$92019 \text{ m}^2 \text{ (toplam konut alanı)} \times 0.90 \text{ (emsal)} = 82817 \text{ (inşaat alanı)}$$

$$82817 / 120 \text{ (Daire m}^2\text{)} = 690 \text{ (daire sayısı)}$$

$$690 \times 3.1 \text{ (TÜİK Hane halkı büyüklüğü)} = \mathbf{2139} \text{ kişi}$$

Gelişme konut alanı :

$$626517 \text{ m}^2 \text{ (toplam konut alanı)} \times 0.90 \text{ (emsal)} = 563865 \text{ (inşaat alanı)}$$

$$563865 / 120 \text{ (Daire m}^2\text{)} = 4698 \text{ (daire sayısı)}$$

$$4698 \times 3.1 \text{ (TÜİK Hane halkı büyüklüğü)} = \mathbf{14563} \text{ kişi}$$

Ticaret-konut alanı :

$$235807 \text{ m}^2 \text{ (toplam konut alanı)} \times 0.60 \text{ (emsal)} = 141484 \text{ (inşaat alanı)}$$

$$141484 / 120 \text{ (Daire m}^2\text{)} = 1179 \text{ (daire sayısı)}$$

$$1179 \times 3.1 \text{ (TÜİK Hane halkı büyüklüğü)} = \mathbf{3654} \text{ kişi}$$

Planlama çalışması sonucunda 9.2 ha yerleşik konut alanı, 62.6 ha gelişme konut alanı, 23.5 ha ticaret-konut alanı olmak üzere toplam 95.3 ha konut alanı planlanmıştır. 20356 kişilik nüfus, 95.3 ha'lık (yerleşik+gelişme+ticaret konut) bir konut alanı üzerinde oturacak; brüt yoğunluk yaklaşık 55.8 kişi/ha, net yoğunluk ise 213 kişi/ha olacaktır.



2.5.3. Ticaret -Konut Alanları

Belpınar mahallesinde ihtiyaca yanıt verebilecek nitelikte konut - ticaret alanları önerilmiştir. Yerleşmede ticari faaliyetlerin gelecek dönemde önemini artırarak daha da gelişeceği düşünülmektedir.

Planda 25 m yol olarak planda gösterilen Yaşar Kahya Caddesinin güneyinde ve planlama alanının kuzeyinde Yükseköğrenim Alanı doğusunda olmak üzere planlama alanı içerisinde 2 bölgede Ticaret-Konut Alanları önerilmiştir.

Toplam Ticaret - Konut Alanlarının büyüklüğü 235807 m² olup 1/1000 Uygulama İmar Planı içindeki payı ise %6.4 'dür. Bu alanlarda yapılaşma koşulları TAKS/KAKS: 0.30/0.90, Ayrık nizam 3 kattır.

2.5.4. Ticaret Alanı

Planlama alanında Cumhuriyet Caddesi güzergahının devam ettiği 20 m'lik yol ve Belpınar Caddesi güzergahının devam ettiği 30 m'lik yola cephe tüm aks boyunca planda ticaret alanı olarak önerilmiştir. Bu alan planda 630509 m² alan kapsayıp 1/1000 Uygulama İmar Planı içindeki payı ise %17.3'dür. Bu alanlarda yapılaşma koşulları TAKS/KAKS: 0.30/0.90, Ayrık nizam 3 kattır.

2.5.5. Pazar Alanı

Üreticiler ve pazarcılar tarafından malların doğrudan tüketicilere perakende olarak satıldığı açık veya kapalı pazar yerleridir. Planda 12057 m² alan ayrılmıştır. 1/1000 Uygulama İmar Planı içindeki payı ise %0.33'dür.

2.5.6. Resmi Kurum Alanı

Planda Resmi Kurum Alanı 100030 m² alan kapsayıp 1/1000 Uygulama İmar Planı içindeki payı ise %2.7'dir.

2.5.7. Belediye Hizmet Alanı

Planda Belediye Hizmet Alanı 39191 m² alan kapsayıp 1/1000 Uygulama İmar Planı içindeki payı ise %1 dir.

2.5.8. Eğitim Tesisleri

Planlama alanı genelinde ihtiyaçlara yönelik olarak Anaokulu, İlkokul, Ortaokul, Lise Alanı ve Üniversite Alanı olarak eğitim tesislerine yer verilmiştir.

ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, BELPİNAR MAHALLESİ İLE CUMALI, KÖKEZ
VE MERKEZ MAHALLERİNİN BİR KISMINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Planlama alanında toplam 11857 m² Anaokulu Alanı, 29448 m² İlkokul Alanı, 32602 m² Ortaokul Alanı ile 33019 m²'lik Lise Alanı ve 74054.67 m² Üniversite Alanı bulunmaktadır.

2.5.9. Sağlık Tesisleri

Planda Sağlık Tesisleri Alanı 30527 m² alan kaplayıp 1/1000 Uygulama İmar Planı içindeki payı ise %0.83'dür.

2.5.10. İbadet Yerleri

Mevcut camilerin bulunduğu konum aynen korunarak Cami Alanı genişletilmiştir. Planda toplam 10903 m² Cami Alanı ayrılmıştır. 1/1000 Uygulama İmar Planı içinde kişi başına 0.2 m² Cami Alanı düşmektedir.

2.5.11. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı

Planlama alanında 2 adet Kültürel Tesis ve 2 adet Sosyal Tesis Alanı olmak üzere 4 adet farklı alanlarda ihtiyaca yönelik Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı önerilmiştir. Toplamda 15758.04 m² lik alana sahip Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları, planlama alanı içerisinde dengeli olarak önerilmiştir. Yerleşmede Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı toplamında kişi başına 0.43 m² düşmektedir.

2.5.12. Aktif Yeşil Alanlar

Yerleşimde konut alanları içerisinde ihtiyaca yönelik park, rekreasyon ve spor alanları ayrılmıştır. Planda öngörülen yeşil alanların toplamı 281866 m²'dir. 1/1000 Uygulama İmar Planı içindeki payı ise % 7.7' dir.

2.5.13. Pasif Yeşil Alanlar

Planlama alanında 7694 m² mezarlık alanı yer almaktadır.

2.5.14. Diğer Kullanımlar

Alanda toplamda 2095 m² trafo alanı önerilmiştir.

Planlama alanı içerisinde 78526 m² orman alanı ile 14980 m² büyüklüğünde ağaçlandırılacak alan ayrılmıştır.

1/1000 Uygulama İmar Planı Pafta Adedi : 28

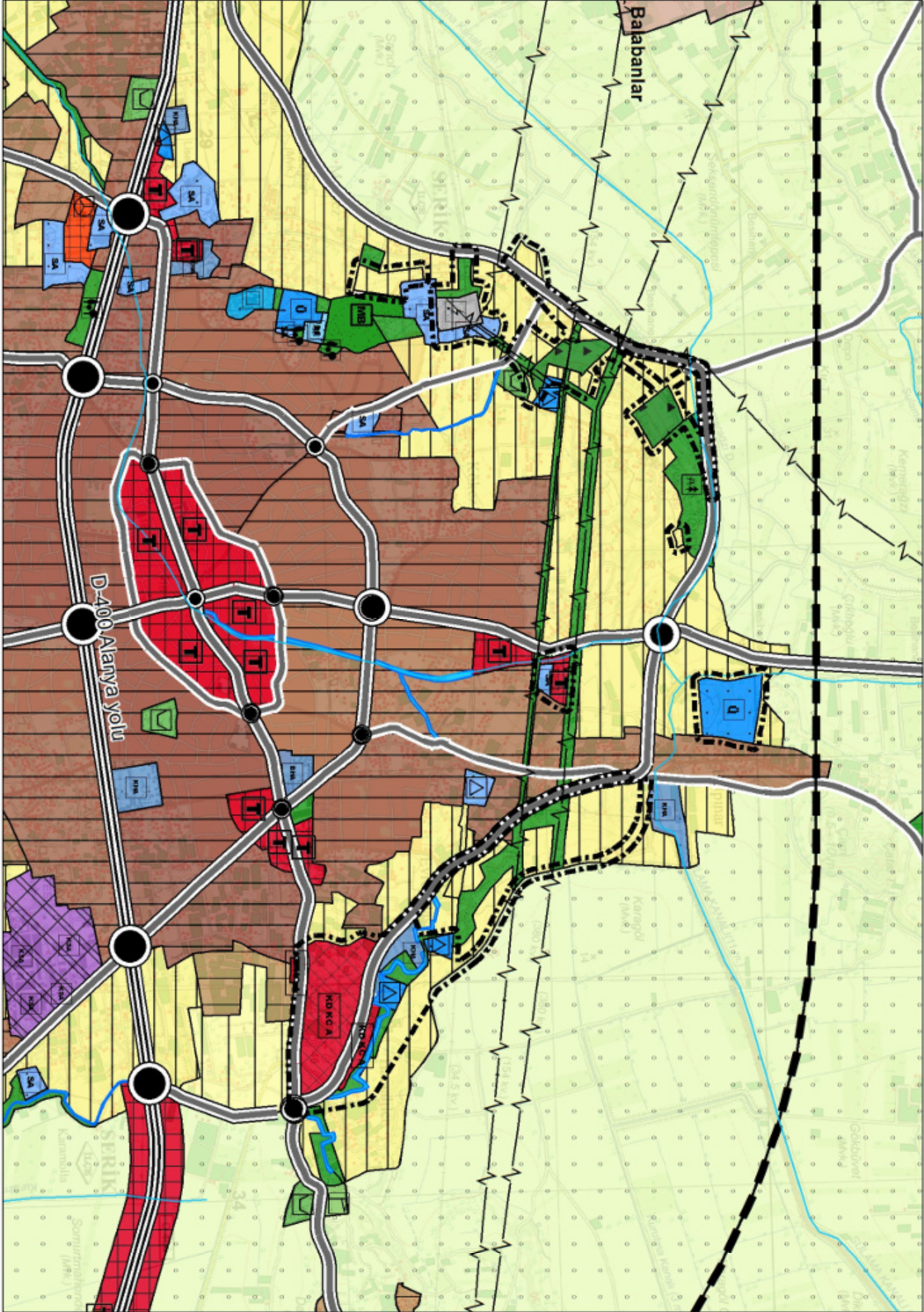


ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, BELPİNAR MAHALLESİ İLE CUMALI, KÖKEZ VE MERKEZ MAHALLERİNİN BİR KISMINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU

3. STANDARTLAR TABLOSU

BELPİNAR MAHALLESİ İMAR PLANI ALAN KULLANIM TABLOSU					
Alan Kullanımları	Planlanan Alan (m ²)	m ² /Kişi (20356)	Standartlara göre olması gereken alan(m ²)	m ² /Kişi Standardı/Asgari alan	Toplam Alana%'si
YERLEŞİK KONUT ALANI	92019.07	4.52	-	-	2.52
GELİŞME KONUT ALANI	626517.54	30.77	-	-	17.19
RESMİ KURUM ALANI	100030.31	4.91	-	-	2.77
BELEDİYE HİZMET ALANI	39191.26	1.92	-	-	1.07
TİCARET ALANI	630509.72	30.97	-	-	17.30
TİCARET+ KONUT ALANI	235807.33	11.58	-	-	6.47
PAZAR ALANI	12057.72	0.59	-	-	0.36
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	204297.26	10.03			5.60
ANAOKULU ALANI	11856.87	0.58	10178	0.50 (1500-3000 m ²)	0.32
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	169214.24	4.67	40712	2.00 (5000-8000m ²)	4.69
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	30545.17	1.49	30534	1.50 (750-2000m ²)	0.83
SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANI	15758.04	1.64	15267	0.75	0.43
SPOR ALANI	11145.15	0.54			0.30
CAMI ALANI	10902.72	0.53	10178	0.50 (1000-2500m ²)	0.29
AKTİF YEŞİL ALAN(PARK, BOTANİK PARK, REKREYON)	270721.28	13.29	203560	10.00	7.43
ORMAN ALANI	78526.05	3.85			2.15
MEZARLIK	22674.35	1.10		-	0.62
TRAFİKO ALANI	2094.95	0.10	-	-	0.05
KANAL	63961.15				1.75
YOLLAR	1015084.37	57.38	-	-	27.86
TOPLAM	3642914.55	-	-	-	100







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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Serik
Mahalle : Belpınar
Alan : 364.2 ha
Ölçek : 1/1000

Serik Belediye Meclisinin 03.01.2022 tarih ve 12 sayılı kararı ile uygun bulunan, Belpınar Mahallesi ile Cumalı, Kökez ve Merkez Mahallelerinin bir kısmını kapsayan 364 ha'lık alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında gündemin 174. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu plan açıklama raporu incelendiğinde; Bölgede dava sonucu kazanılmış orman parsellerinin imar planlarında korunması, bölgede maliye hazinesi parselleri ile ilgili davaların sonuçlanması ve bu doğrultuda planın yeniden düzenlenmesi, bölgede yapılan tüm plan tadilatlarının bütüncül bir şekilde birleştirilmesi, Planların Mekansal Planlar Yapım yönetmeliğine uyumlu hale getirilmesi ile alan kullanımlarının yeniden gözden geçirilmesi, mevcut yerleşim ve gelişim alanlarının bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden düzenlenerek; bu bölgelerde yeni yollar, konut alanları, ticaret alanları, sosyal ve kültürel tesis alanları vb. sosyal donatı alanları oluşturularak bütüncül bir imar planının hazırlanması amacıyla plan revizyonu yapıldığı belirtilmektedir.

Söz konusu planlama alanına ilişkin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonları Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.10.2020 tarih ve 891 ve 892 sayılı kararları ile onaylanmıştır. Alan kullanım tablosu aşağıdaki gibidir.

Alan Kullanımları	Planlanan Alan (m ²)	m ² /Kisi (2019)	Standartlara göre olması gereken alan(m ²)	m ² /Kisi Standartları(Asgari alan)	Toplam Alan%'ı
YERLEŞİK KONUT ALANI	82018.07	4.92	-	-	2.52
GELİŞME KONUT ALANI	629517.54	30.77	-	-	17.19
RESMİ KURULUM ALANI	100030.31	4.91	-	-	2.77
BELEDİYE HİZMET ALANI	38191.26	1.92	-	-	1.07
TİCARET ALANI	635308.72	30.97	-	-	17.30
TİCARET+ KONUT ALANI	235807.33	11.56	-	-	6.47
PAZAR ALANI	12057.72	0.59	-	-	0.30
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	204287.26	10.03	-	-	5.60
ANADOLU ALANI	11856.87	0.58	16778	0.50 (1100-3000m ²)	0.32
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	169214.24	4.87	49712	2.00 (5000-8000m ²)	4.89
SAGLIK TESİSLERİ ALANI	30545.17	1.49	30354	1.50 (700-2000m ²)	0.83
SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANI	11798.04	1.64	15267	0.75	0.43
SPOR ALANI	11145.16	0.54	-	-	0.30
CAME ALANI	10902.72	0.53	70178	0.50 (1000-2000m ²)	0.29
AKTIF YEŞİL ALAN(PARK, BÖTANİK PARK, REKREASYON)	270721.29	13.29	303960	10.00	7.43
DRMAN ALANI	78026.05	0.80	-	-	2.15
MEZARLIK	22874.16	1.10	-	-	0.62
TRAFİK ALANI	2094.95	0.10	-	-	0.05
KANAL	63951.15	-	-	-	1.75
YOLLAR	1071081.37	57.38	-	-	27.80
TOPLAM	3642914.55	-	-	-	100

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 28.11.2022

Hülya ÇALLAK
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Tel : 0 242 241 28 66
Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28
E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr