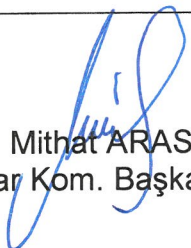




ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:05.12.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2023 tarihli toplantısında gündemin 73. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Serik Belediyesi sınırları içerisinde Cumalı Mahallesi 259 ada 1 ve 7 parsellerin "Özel Eğitim Alanı"ndan "Ticaret-Konut Alanı (TİCK)"na dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Serik Belediyesi sınırları içerisinde Cumalı Mahallesi 259 ada 1 ve 7 parsellerin "Özel Eğitim Alanı" ndan "Ticaret-Konut Alanı (TİCK)"na dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 06.11.2023 tarih ve E.167304 sayılı dilekçe ile planlama alanının doğusunda yer alan 259 ada 2 parselin de planlama alanı sınırlarına dahil edilerek özel eğitim alanından Ticaret+Konut Alanına dönüştürülmesine ilişkin talebinde ilave edilmesi kaydıyla 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

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Toplantıya Katılmadı.

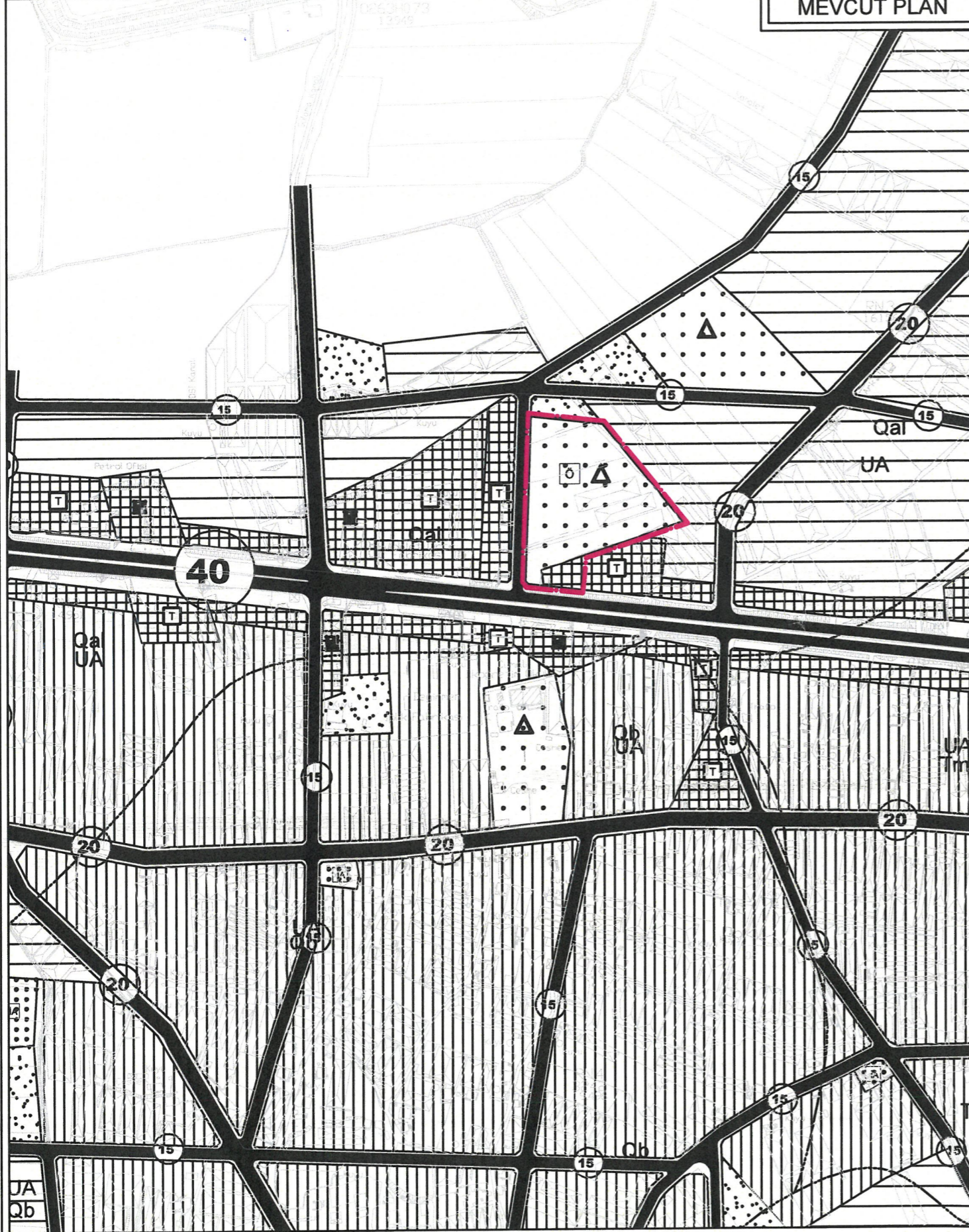
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ (SERİK BELEDİYESİ)

ADA/PARSEL NO: 259 ADA 1, 2 VE 7 NOLU PARSELLER

PAFTA NO : O26A-07D

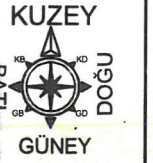
ÖLÇEK:1 / 5000

MEVCUT PLAN

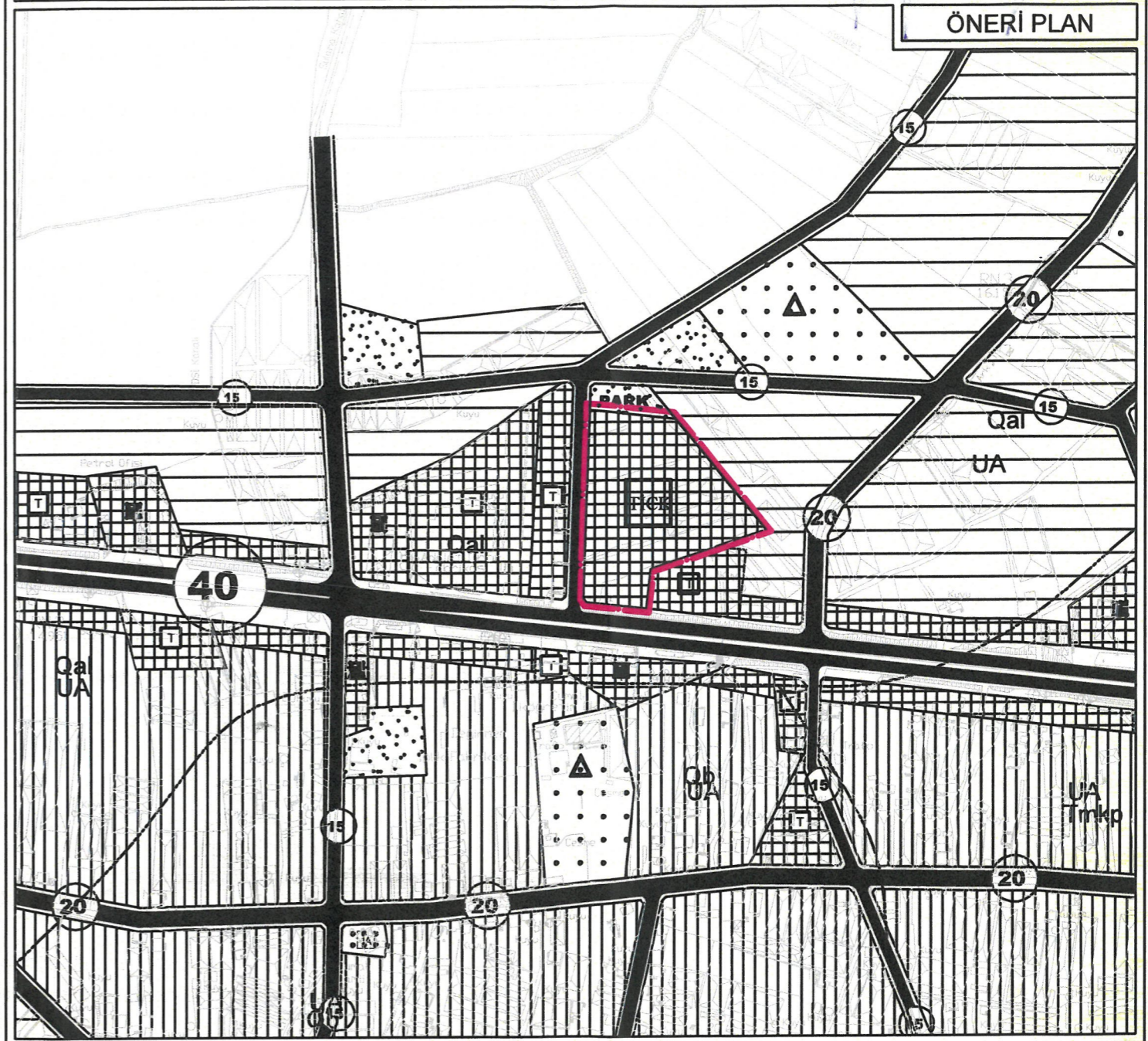


NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KONU: ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, CUMALI MAHALLESİ 259 ADA 1,2 VE 7 NOLU PARSELLERDE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

TİCARET - KONUT ALANI

PARK VE YEŞİL ALAN

PLAN NOTU

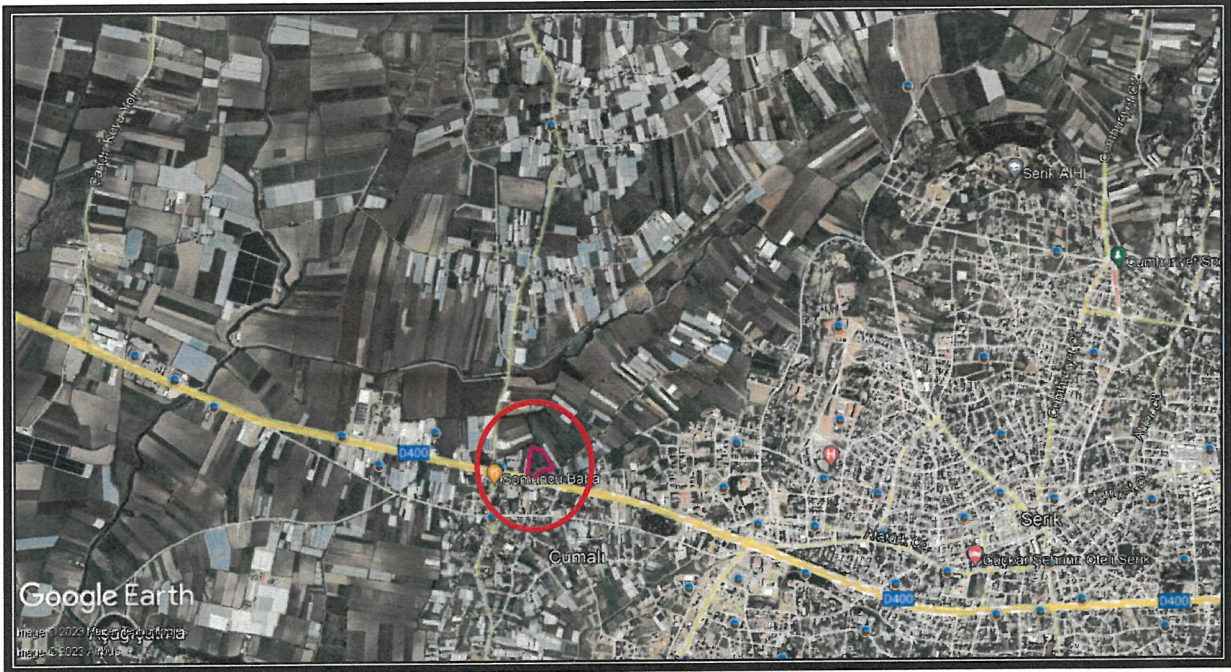
1-) Ticaret Konut Alanı ile gösterilen alanlar (TICK); Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla; ticaret veya ticaret+konutun birlikte yer aldığı alanlardır. Alanda, ticaret+konut kullanımlarının her ikisinin de yer alması durumunda; konut kullanımı parselin toplam emsalinin en fazla % 80'i kadar olabilir.

**ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, CUMALI MAHALLESİ
259 ADA 1, 2 VE 7 NOLU PARSELLERDE
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Antalya İli, Serik İlçesi, Cumalı Mahallesi sınırlarında kalan O26A-07D nolu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı paftasında yer alan 259 ada 1, 2 ve 7 nolu parsellerde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmaktadır.

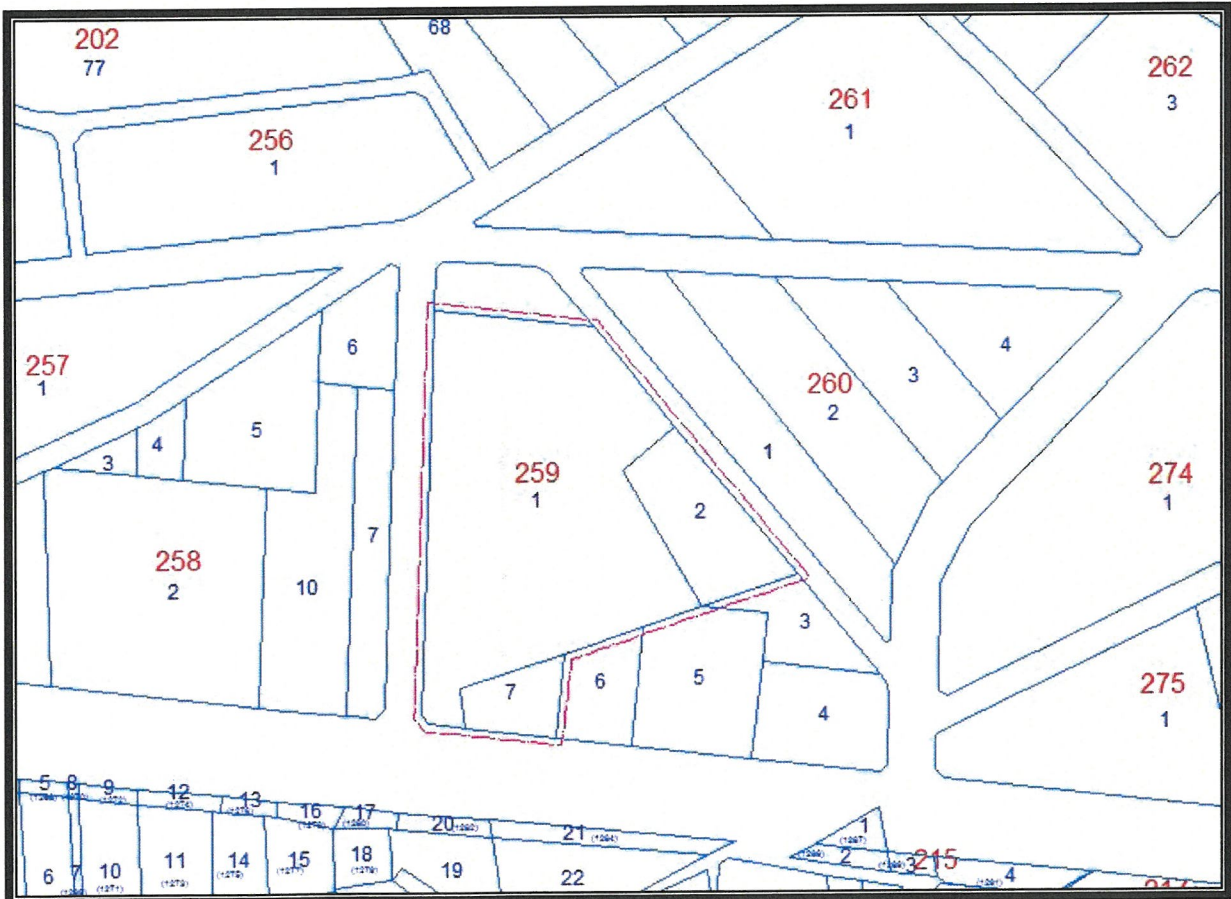
Planlama alanı yaklaşık 1.61 ha'dır.



1. Genel Uydu Görüntüsü

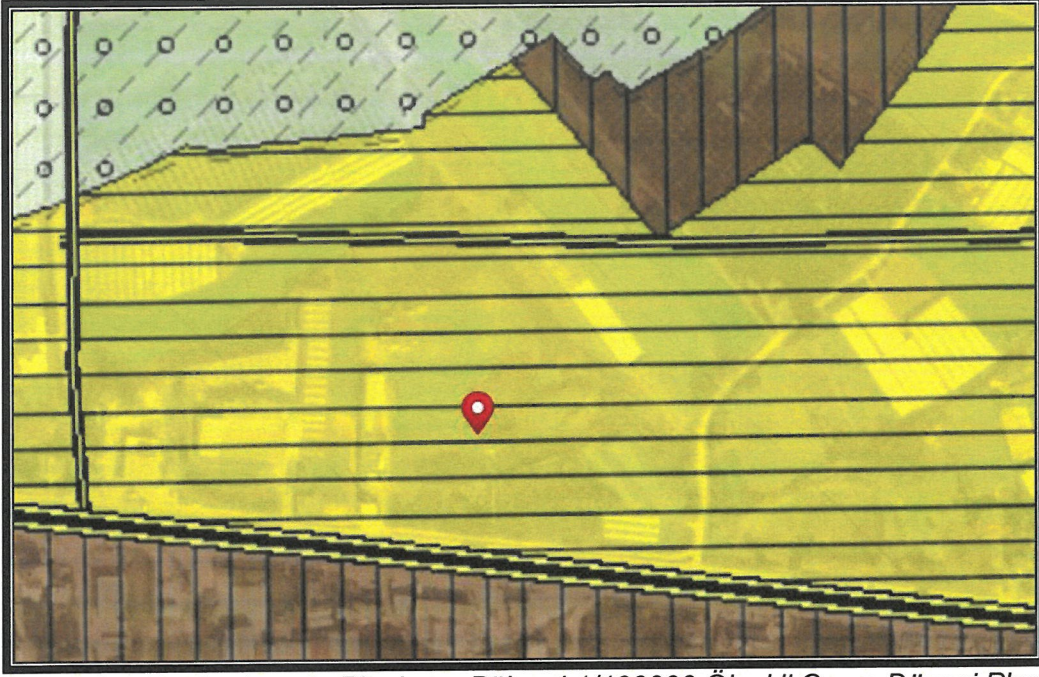


2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



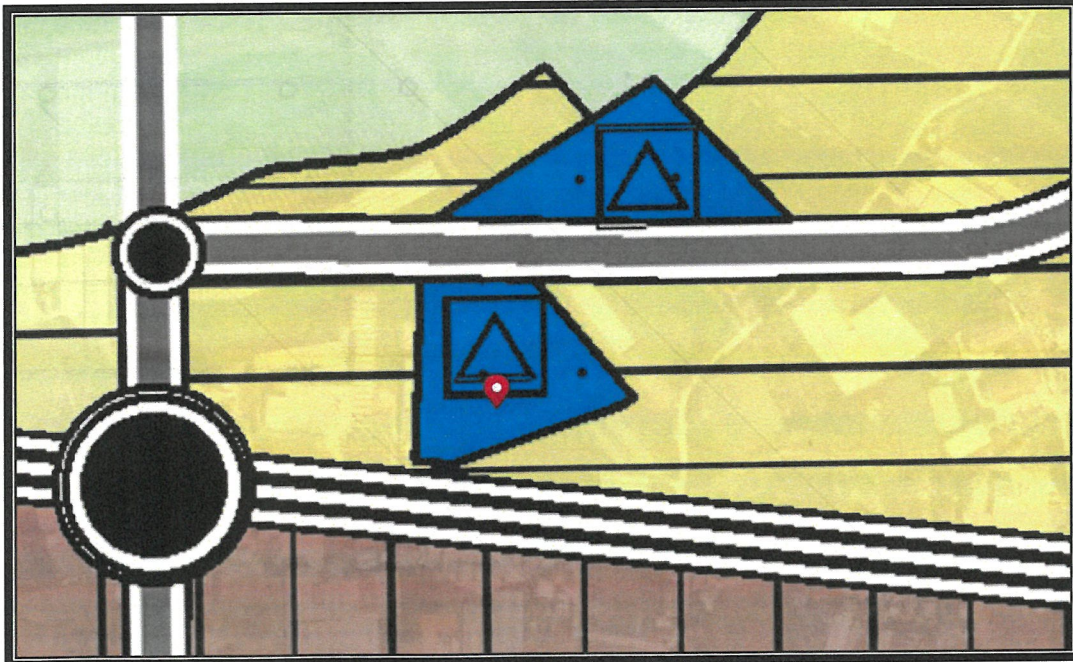
3. Kadastral Durum

259 ada 1, 2 ve 7 nolu parseller yürürlükteki Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı O26 nolu paftasında "Kentsel Gelişme Alanı" kapsamında kalmaktadır.



4. Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

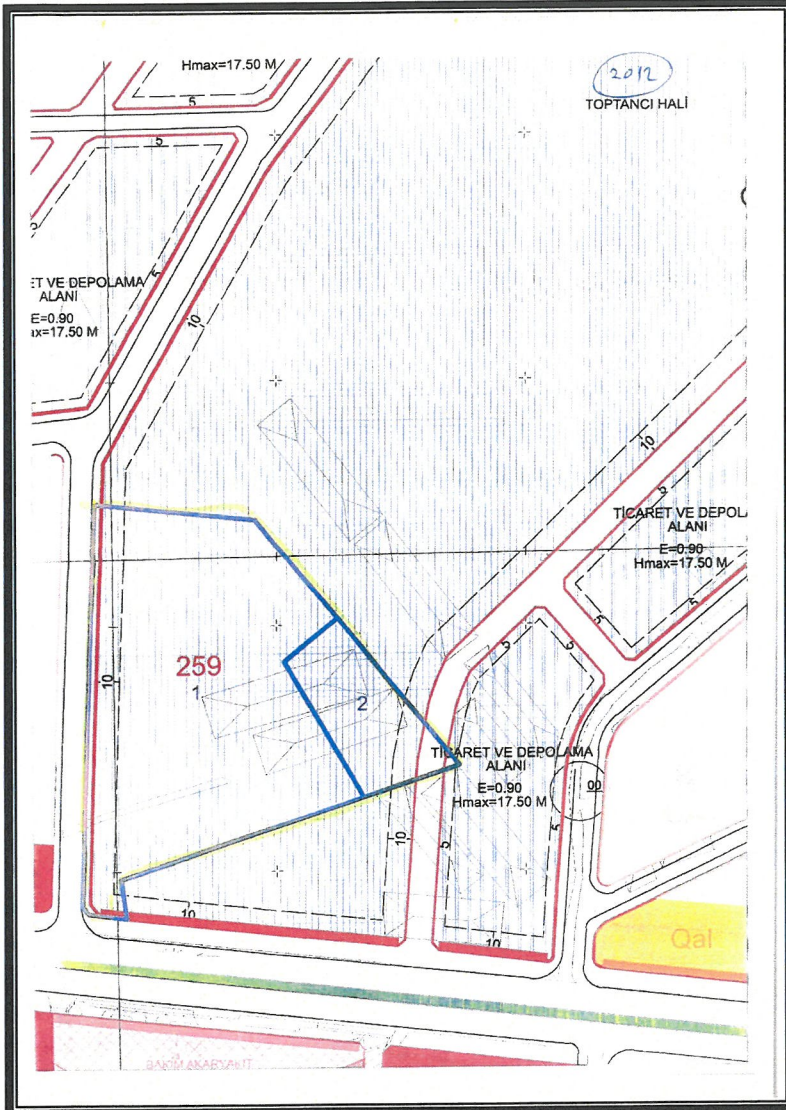
259 ada 1, 2 ve 7 nolu parseller Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan Serik İlçesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı O26-A1 nolu paftasında "Eğitim Alanı" ve "Gelişme Konut Alanı" kapsamında kalmaktadır.



5. Serik İlçesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

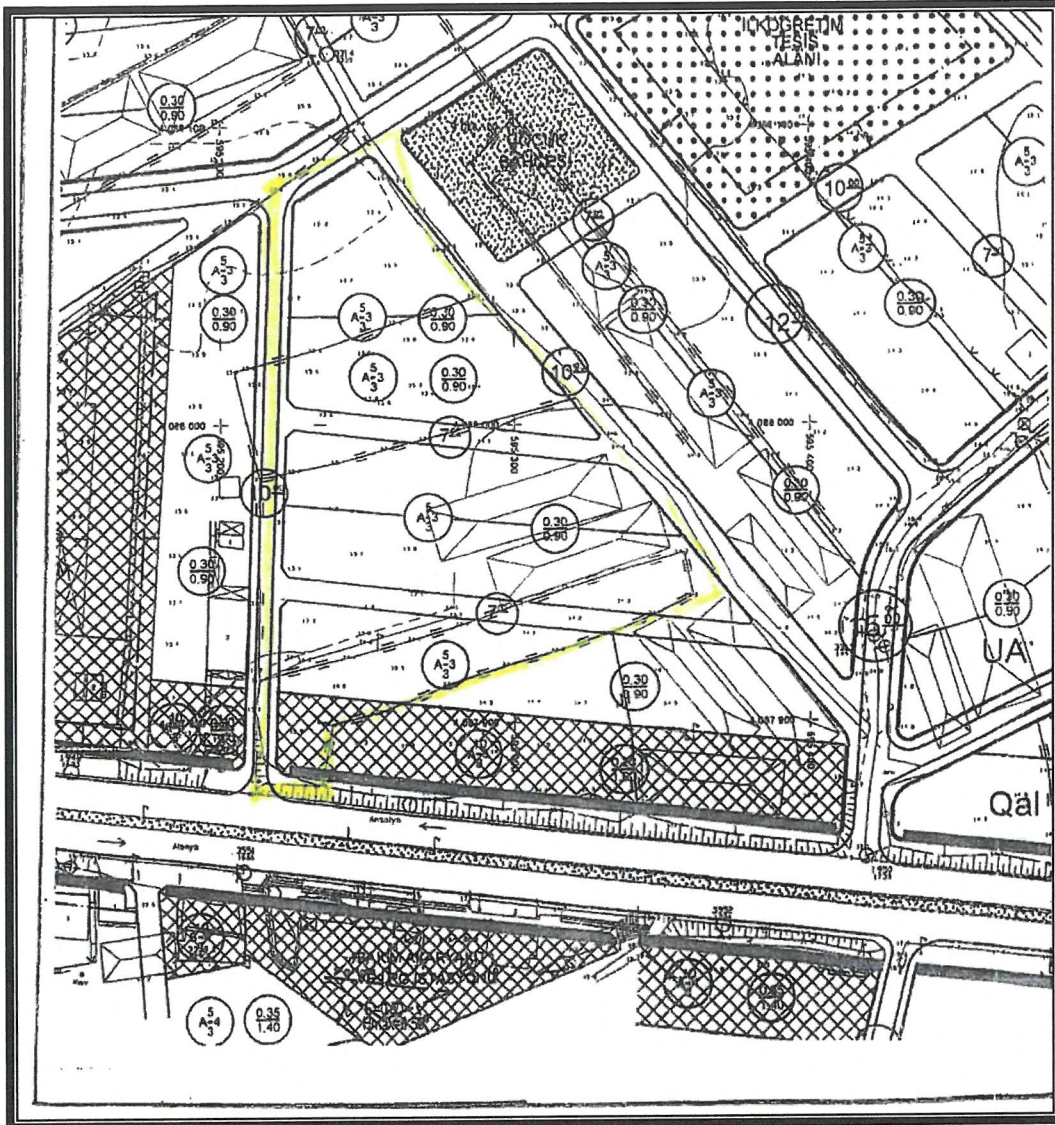
Önceki İmar Planı Değişiklikleri Süreçleri;

- 2012 yılındaki yürürlükteki Serik İmar Planında alan "Toptancı Hali" kullanım fonksiyonu içerisinde kalmaktadır.



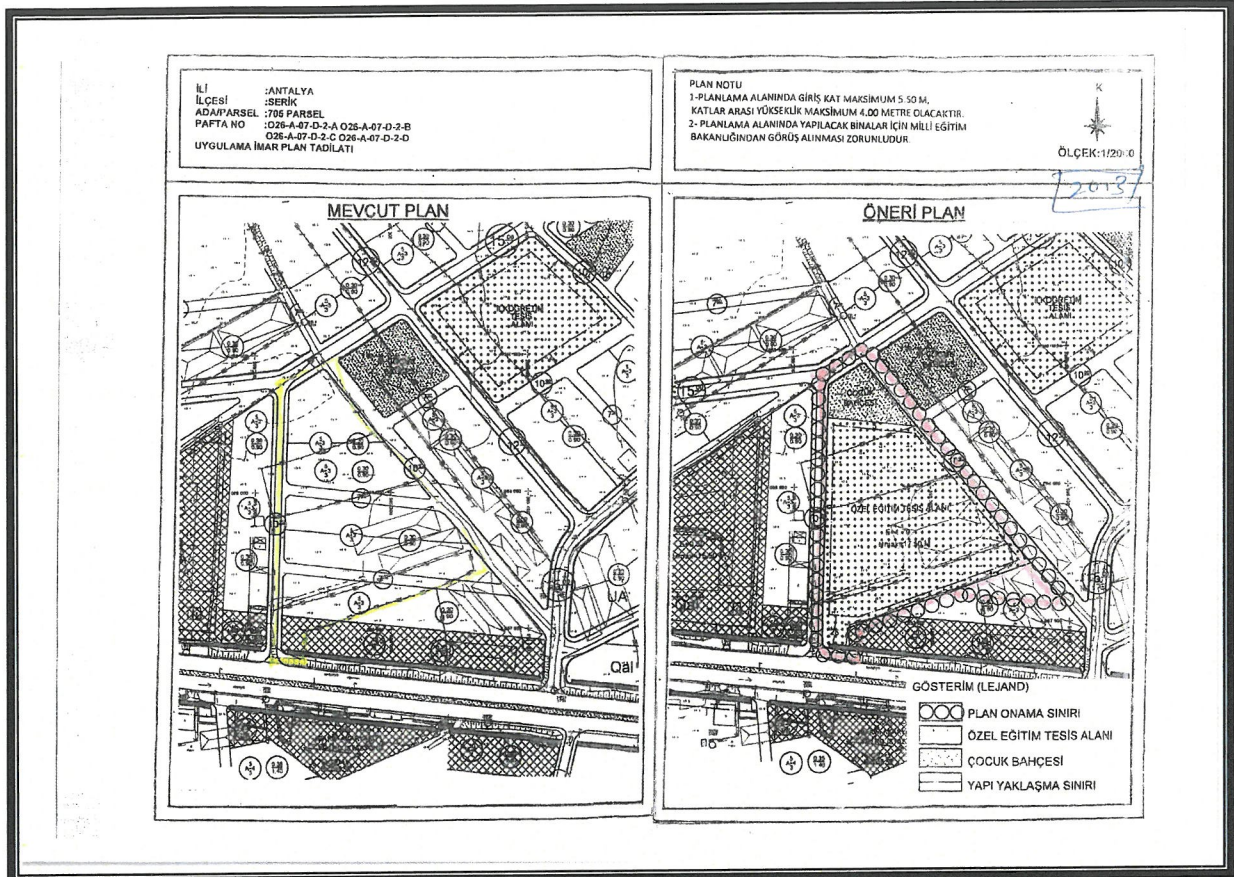
6. 2012 yılındaki yürürlükteki Serik İmar Planı

- Planlama alanı Serik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında kalmış olup söz konusu revizyon 10.05.2012 tarih ve 41 sayılı Serik Belediye Meclis Kararı ile 3194 sayılı imar kanununun 8/b maddesine dayanarak onaylanmıştır. Revizyon kapsamındaki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında alan "Toptancı Hali"nden "Konut Alanı ve Ticaret Alanı" kullanım fonksiyonuna dönüştürülmüştür.



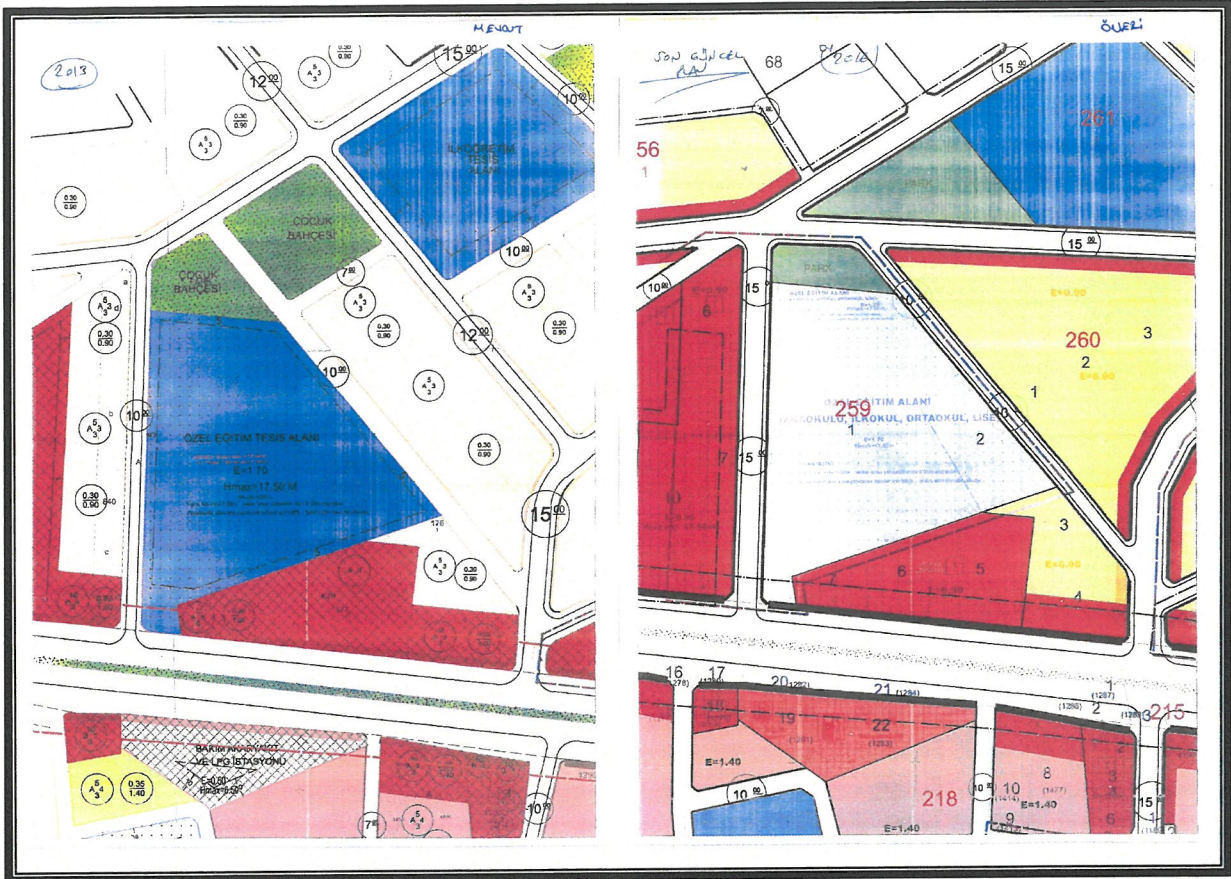
7. Serik İmar Planı Revizyonu

- Planlama alanında 04.07.2013 tarih ve 43 sayılı Serik Belediye Meclis Kararı ile "Konut Alanı" ve "Ticaret Alanı"ndan, "Çocuk Bahçesi ve Özel Eğitim Tesis Alanı"na dönüştürmek üzere İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır.



8. 04.07.2013 tarih ve 43 sayılı Serik Belediye Meclis Kararı İmar Planı Değişikliği

- Planlama alanı 2016 yılında yapılan Bila tarih ve sayılı Serik Belediye Meclis Kararı ile "Özel Eğitim Tesis Alanı"ndan "Özel Eğitim Alanı (Anaokulu, İlkokul, Ortaokul, Lise) ve "Park Alanı"na dönüştürülerek batısındaki 10 metrelik yol 15 metreye çıkarılmıştır.



9. 2016 yılında yapılan Bila tarih ve sayılı Serik Belediye Meclis Kararı İmar Planı Değişikliği

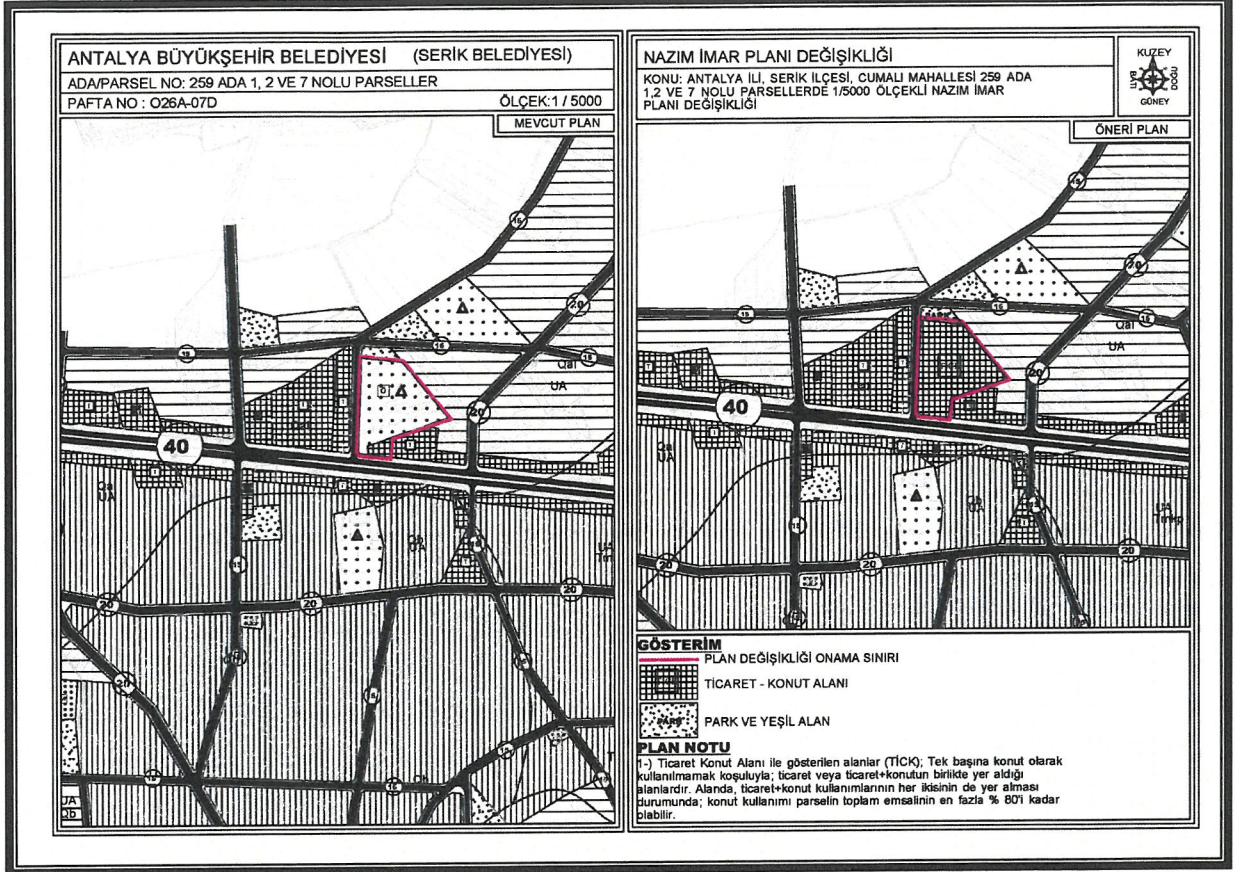
Planlama alanı 2012 yılından beri imar planlarında "Toptancı Hal", "Ticaret ve Konut Alanı", "Özel Eğitim Alanı" gibi vatandaşın değişik yatırım çalışma talepleri doğrultusunda farklı kullanım fonksiyonlarına dönüştürüldüğü anlaşılmaktadır. Ancak günümüz koşullarında alanda herhangi bir Özel Eğitim amaçlı bir kullanım yapılamadığından mülk sahipleri açısından mağduriyet oluşmuştur. Planlama alanı 2012 yılında yapılan Serik İmar Planı Revizyonunda "Konut Alanı" ve "Ticaret Alanı" iken "Özel Eğitim Tesis Alanı" olarak vatandaşın kendi talebiyle imar planı değişikliği yapılmış olup Revizyon planlarındaki "Ticaret - Konut Alanı" kullanımına geri dönülmek istenmektedir.

Planlama alanının Revizyon planlarda Konut Alanı olarak alınması bütüncül nüfus hesaplamaları kapsamında alındığını göstermektedir. Daha sonrasında yapılan plan değişiklikleri mülk sahibinin talepleri doğrultusunda gerçekleşmiş olup çevresini etkileyen sosyal donatı alanı dengesini etkilememektedir. Bu sebeple planlama alanının "Ticaret - Konut Alanına" tekrar dönüştürülmesinde herhangi bir planlama teknikleri ve ilkeleri açısından bir sakınca oluşturmadığı görülmektedir.

Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; alanın kullanım fonksiyonu "Özel Eğitim Alanı"ndan ve "Ticaret Alanı"ndan, "Ticaret-Konut Alanı" ve "Park ve Yeşil Alan"a dönüştürülmüştür. "Ticaret Alanı"ndan, "Ticaret - Konut Alanı"na kullanım fonksiyonu değişikliği yapılırken ortaya çıkan konutun getireceği ilave nüfusa göre "Park ve Yeşil Alan" eklenmiştir.

Planlama alanına aşağıdaki plan notu eklenmiştir.

1-) Ticaret Konut Alanı ile gösterilen alanlar (TICK); 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.



10. Mevcut ve Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Öneri Nazım 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.

Bilgilerinize arz ederiz. Saygılarımızla.

AKDENİZ PLANLAMA BÜROSU

Funda YÖRÜK - Şehir Plancısı
Etler Mahallesi Evliya Çelebi Caddesi 861 Sok.
Bevazı No:5 Kat:2.1 Antalya / ANTALYA
Düden V.D.302 2121
Tel:0242 248 67 50 / akdenizplanlama@gmail.com

ALAN KULLANIM TABLOSU		
KULLANIM	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)
Özel Eğitim Alanı	15088.00	-----
Ticaret Alanı	977.00	-----
Ticaret - Konut Alanı	-----	15895.00
Park	-----	170.00
Toplam	16065.00	16065.00

AKDENİZ PLANLAMA BÜROSU

Funda YÖRÜK Şehir Plancısı
Etiler Mahallesi Evliya Çelebi Caddesi 861 Sok.
Beyaz A Blok No:5 K:1 T:1 Muratpaşa / ANTALYA
Mühür No: V.D.502/080/20186
Tel: 0242 243 67 50 / akdenizplanlama@gmail.com



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Serik Belediyesi
Mahalle : Cumalı Mahallesi
Ada/Parsel : 259 ada 1,2 ve 7 parseller
Ölçek : 1/5000 NİP Değişikliği

Serik Belediyesi sınırları içerisinde Cumalı Mahallesi 259 ada 1 ve 7 parsellerin “Özel Eğitim Alanı”ndan “Ticaret-Konut Alanı (TİCK)”na dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2023 tarihli toplantısında gündemin 73. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.


Söz konusu parseller 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Gelişme Alanı” olarak planlıdır. 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Özel Eğitim Alanı ve Gelişme Konut Alanı olarak planlıdır.

Plan Açıklama Raporuna göre; Plan değişikliğine konu alan toplam 1.37 ha dır. Planlama alanı 10.05.2012 tarihli ve 41 sayılı Serik Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonunda Toptancı Hali olarak planlı iken 04.07.2013 tarihli ve 43 sayılı Serik Belediye Meclis Kararı ile Konut Alanı, Ticaret Alanı ve Özel Eğitim Tesis Alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır. 2016 yılında 10.05.2012 tarihli Serik Belediye Meclis kararı ile Özel Eğitim Tesis Alanından Özel Eğitim Alanı (Anaokulu, İlkokul, Ortaokul, Lise) ve Park Alanına dönüştürülerek batıdaki 10 metrelik yol 15 metreye çıkarılmıştır.

Plan değişikliği talebi ile Özel Eğitim Alanı ve Ticaret alanının Ticaret-Konut Alanına dönüştürülmesi istenmektedir. 06.11.2023 tarih ve E.167304 sayılı dilekçe ile planlama alanının doğusunda yer alan 259 ada 2 parselin de planlama alanı sınırlarına dâhil edilerek özel eğitim alanından Ticaret+Konut Alanına dönüştürülmesine ilişkin talep edilmiş olup plan bütünlüğü açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 25.11.2023


Melike ÜRE
Şehir Plancısı


Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.