



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

Tarih:03.07.2023

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	ÖZEL ŞAHIS
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2023 tarihli toplantısında gündemin 123. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Serik Belediye Meclisinin 04.05.2023 tarih ve 53 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yeni Mahalle, 523 ada 13 parselin eski yapılaşma koşulları olan Ayrık Nizam 4 kat Konut Alanı olarak yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Serik Belediye Meclisinin 04.05.2023 tarih ve 53 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yeni Mahalle, 523 ada 13 parselin eski yapılaşma koşulları olan Ayrık Nizam 4 kat Konut Alanı olarak yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca 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

Hasan Ali ACAR  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBURUĞLU  
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.

T.C  
SERİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
MECLİS KARARI

Dönem : 2023  
Karar Tarihi : 04/05/2023  
Karar No : 53

Toplantı : 5  
Birleşim : 1  
Oturum : 1

Serik Belediye Meclisi, 04/05/2023 Perşembe günü saat 14.00 itibariyle Belediye Meclis Toplantı Salonunda Mayıs ayı Meclis toplantısını yapmak üzere Belediye Başkanı Enver APUTKAN Başkanlığında üyelerden Levent KONUR, İsmail MECEK, Kemal YILDIRIM, Binnaz BÜYÜKKURT, Ramazan DOLAY, Erdem AKSU, Mustafa OKUR, Mücahit MİNDİLOĞLU, Ziya YILDIRIM, Ercan ERKAN, Ayşegül YILMAZ, Ali İŞ, Nermin CAN, Fikret GÜLER, Mustafa AKIN, Ahmet KAHYA ve Kerim KUŞ'un iştiraki ile toplandı. Meclis üyelerinden Hüseyin KANTOZ, Mustafa ALKAN, Hasan Ali TUNCER, Hasan İLTAR, Süleyman ERTÜRK, Mehmet Cengiz BÜYÜKGEBİZ, İzzeddin Fatih CANSIZ, Ahmet DURMAZ, Mehmet Ali KARACAN, Okan ŞAHİN, Mehmet ŞAHİN, Halime Ceren HODA, Mahmut YAĞCILAR ve Mehmet OKUDAN toplantıya katılmadı.

**Konunun Özeti : Yeni Mahalle 523 ada 13 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.**

Meclis gündeminin 5. Maddesinde yer alan ve daha önce İmar Komisyonuna havale edilen Yeni Mahalle 523 ada 13 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusu ile ilgili olarak;

**İmar Komisyonunun 10.04.2023 tarihli raporunda;**

Antalya İli, Serik İlçesi, Yeni Mahalle 523 ada 13 parselde 07.11.2013 tarih ve 58 sayılı meclis kararı ile çekme mesafelerinin işlenerek, E:1.60, H:5 kat Konut Alanı olarak yapılan plan değişikliğinin iptal edilerek; 10.05.2012 tarih ve 41 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Serik Revizyon Uygulama İmar Planındaki gibi Ayrık Nizam 4 Kat Konut Alanı olarak yeniden düzenlenmesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin İmar Komisyonu tarafından oybirliği ile uygun olduğu görüşüne varılmıştır.

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

**KARAR TARİHİ :**  
04/05/2023

**KARAR NO :**  
53

Meclis gündeminin 5. Maddesinde yer alan Yeni Mahalle 523 ada 13 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusu ile ilgili olarak Belediye Meclisinin 04/05/2023 günlü oturumunda hazır bulunan üyeler tarafından yapılan açık oylama neticesinde;

Antalya İli, Serik İlçesi, Yeni Mahalle 523 ada 13 parselde 07.11.2013 tarih ve 58 sayılı meclis kararı ile çekme mesafelerinin işlenerek, E:1.60, H:5 kat Konut Alanı olarak yapılan plan değişikliğinin iptal edilerek; 10.05.2012 tarih ve 41 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Serik Revizyon Uygulama İmar Planındaki gibi Ayrık Nizam 4 Kat Konut Alanı olarak yeniden düzenlenmesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesine göre onanmasına, oybirliği ile karar verildi.

**Enver APUTKAN**  
Belediye Başkanı

**Nermin CAN**  
Meclis Katibi

**Ramazan DOLAY**  
Meclis Yedek Katibi

Aslından Fotokop

Edilmiştir  
Serik Belediyesi



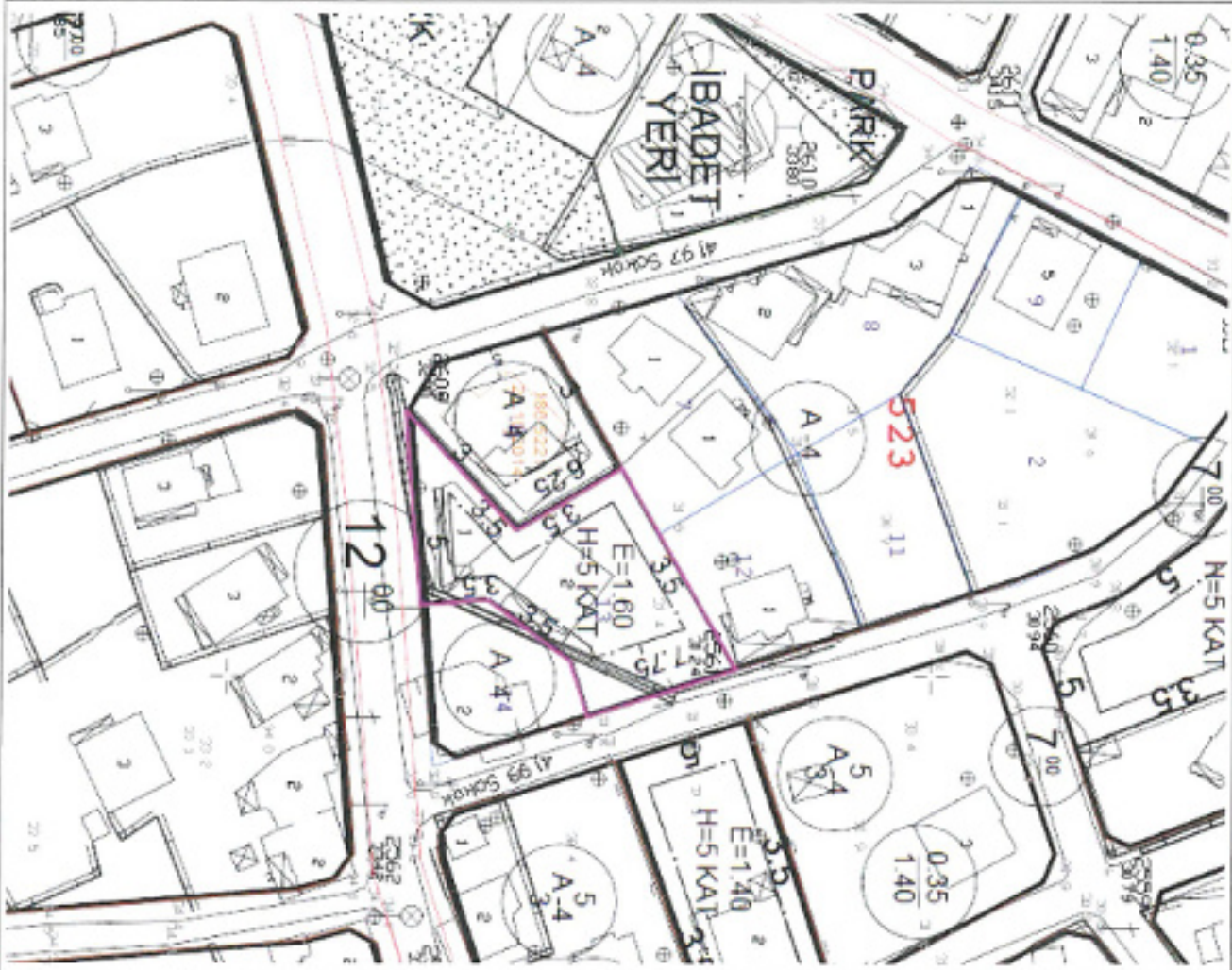
EK 1: ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ-SERİK BELEDİYESİ

ÖLÇEK: 1/1000

PAFTA ADI: O26-A-08-D-4-B

ADA PARSEL: Serik Yeni Mahalle. 523 Ada 13 Parsel

MEVCUT PLAN



1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KONU: Serik (ANTALYA) Yeni Mahalle 523 Ada 13 Parsel Üzerinde  
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



ÖNERİ PLAN

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

KONUT ALANI (YERLEŞİK KONUT ALANI)





ANTALYA İLİ  
SERİK İLÇESİ  
YENİMAHALLE 523/13 PARSELDE  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

## İçindekiler

1. GİRİŞ .....	2
1.1. Parselin Konumu .....	2
1.2. Parselin Planlama Çalışmaları Girdi Öznitelik Bilgileri .....	3
1.3. Uygulama imar planı değişikliği gerekçesi .....	4
2. MERİ İMAR PLANI KOŞULLARI .....	6
2.1. Parselin üst ölçekli plandaki koşulları .....	6
2.1.1. Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .....	6
2.1.2. Parselin 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki koşulları.....	9
2.2. Alanın alt ölçekli imar planlarındaki durumu .....	10
2.2.1. 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planında parselin konumu .....	10
2.2.2. 1/1000 ölçekli meri uygulama imar planında parselin koşulları.....	11
3. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİ TEKLİFİ .....	15
3.1. Plan değişikliği teklifinin açıklaması.....	15
3.2. Plan değişikliği teklifinin ve meri planın karşılaştırılması ve sonuç .....	17

## Şekiller Dizini

Şekil 1 Plan değişikliğine konu parsel Antalya Anakent alanındaki konumu .....	3
Şekil 2 Plan değişikliğine konu parsel Serik Kenti'ndeki konumu.....	3
Şekil 3 Parselin bulunduğu hâlihazır haritanın yer aldığı pafta ve çevresinin indeksi.....	4
Şekil 4 Taşınmazın malikince teklif edilen ve onanan uygulama imar planı değişikliği.....	6
Şekil 5 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında parselin işlevi .....	9
Şekil 6 Parselin mevcut 1/25000 ölçekli nazım imar planındaki konumu .....	10
Şekil 7 Parselin 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planındaki konumu .....	11
Şekil 8 Meri Uygulama İmar Planına Göre parselin konumu ve koşulları .....	12
Şekil 9 Parselin ve ait oldu yapı adasının kadastrolar dokusu .....	13
Şekil 10 523/23 Parselin Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi.....	15
Şekil 11 parselin değişiklik sonrası vaziyet planı .....	16

## 1. GİRİŞ

### 1.1. Parselin Konumu

Plan değişikliğine konu olan parsel aşağıdaki Tablo 1’de görüldüğü üzere Antalya İlinin Serik İlçe merkezine bağlı Yeni Mahalle 523/13 parsel olarak kadastro kayıtlarında geçmektedir. 523 ada toplamda 6106m<sup>2</sup>dir. Ada içinde 10 adet parsel bulunmaktadır. Ortalama parsel büyüklüğü de 610.6m<sup>2</sup>’dir. 13 numaralı parsel ortalama parsel büyüklüğünden 307.4m<sup>2</sup> kadar büyüktür ve adadaki en geniş parsel 13 numaralı parseldir.

Tablo 1 Değişikliğe konu parselin Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü web sayfasındaki bilgileri

Taşınmaz No	14964530
İl	Antalya
İlçe	Serik
Mahalle/Köy	Yeni
Mahalle No	134913
Ada	523
Parsel	13
Tapu Alanı	918,00
Nitelik	Arsa
Mevkii	-
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	-

Serik İlçe merkezi Antalya metropoliten alan merkezinin 40.7km doğusunda yer almaktadır. Havalimanı da kent merkezi güzergâhında yer almaktadır 30.3km uzaklıktadır. Serik’e Antalya metropoliten alanında en uzak yerleşme Döşemealtı İlçesi de 56.7km uzaklıktadır (Şekil 1). Serik tarım ve turizm faaliyetleri ile alakalı olarak hizmet sektöründe ihtisaslaşmış bir biçimde ekonomik büyümesini gerçekleştirmektedir.

Parsel 75% yapılaşmasını tamamlamış bir kentsel konut alanında yer almaktadır. Kent merkezinin 1.1km güney, güneydoğu yönünde yer almaktadır. D400 Antalya Alanya Devlet Yolu’nun da 600 m mesafededir. Serik, Kentsel alanı ve makroformu yağ lekeli gibi yayılan ve çevresindeki tarım alanları sebebiyle kırsal alan dokusundaki mülkiyetin kentsel alana dönüşmesi ile genişleyen bir yapıya sahiptir. Parselin kent merkezine ve kent dışına bağlayan ana arter kuzey ve güney doğrultulu Boğazkent – Serik yoludur. Parsel güneyden Cengiz Topel Caddesi ve doğudan 4199. Sokağa cephelidir (Şekil 2).

Handwritten signatures in blue ink.





Şekil 1 Plan değişikliğine konu parcel Antalya Anakent alanındaki konumu

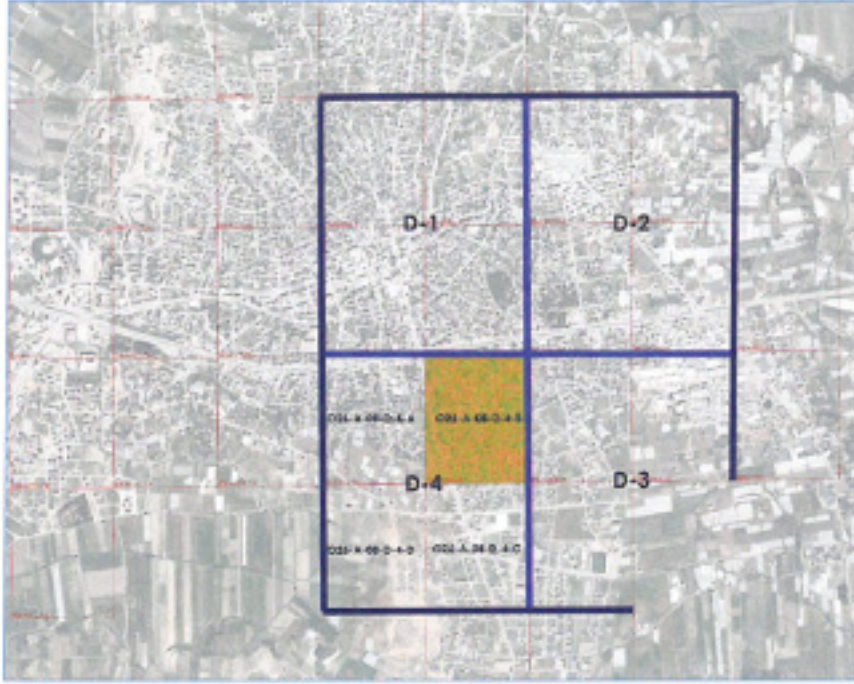
### 1.2. Parselin Planlama Çalışmaları Girdi Öznelik Bilgileri

523/13 Parsel, 1/1000 ölçekli **O26-a-08-d-4-6** hâlihazır harita paftasındadır. Hâlihazır harita Serik kenti için 102 adet olmak üzere 03.01.2006 tarihinde İlbank tarafından onaylanmıştır. Parsel, yatayda 36.907795 ve dikeyde 31.109632 koordinatlarında yer almaktadır. 1/5000 ölçekli nazım imar planına altlık oluşturan (Şekil 3) hâlihazır harita da **O26-a-08-d** başlıklıdır.



Şekil 2 Plan değişikliğine konu parcel Serik Kenti'ndeki konumu





Şekil 3 Parselin bulunduğu hâlihazır haritanın yer aldığı pafta ve çevresinin indeksi.

### 1.3. Uygulama imar planı değişikliği gerekçesi

Serik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 10.05.2012 tarih ve 41 sayılı Serik Belediyesi Meclis Kararı ile onayladır ve bu planlama çalışmasına göre 523/13 parselin yapılaşma koşulları; ayrık nizam 4 (dört) katlı ve yönetmeliklerin ön gördüğü taban alanları ve yapılaşma koşullarına uygun çekme mesafeleri içinde inşaat alanına sahip olacak şekildedir. Meri imar planı koşulları bu ilk plandan farklıdır. Şöyle ki, taşınmaz üzerinde hisse sahibi Cemal ŞAHİN'in talebi üzerine 07.11.2013 tarih ve 58 sayılı Serik Belediye Meclisi'nin kararı ile onanan uygulama imar planı değişikliği (Şekil 4), parselin hakkı olan inşaat alanını çekme mesafeleri verilmiş olan alan içinde 4 (dört) değil de 5 (beş) kat olarak düzenlenip, inşaat alanını emsalini de 1.60 olarak önermiştir. Parselin şu an meri imar planı koşulları 2013 yılındaki tadilat teklifi neticesinde oluşmuştur.

Serik Belediyesi Meclisi 09.05.2014 tarih ve 43 sayılı kararı ile onanan ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 12.12.2014 tarih ve 689 sayılı kararı ile kabul edilen plan notu, bu çalışmanın gerekçesinin ortaya çıkışı açısından yapılan ilk çalışmadır. Bu çalışmada kat serbestisi almanın koşulları tanımlanmıştır:

*g- Kanut Alanlarında Kat Serbestisi Uygulanacak Alanlarla İlgili Olarak;*

*Bu Plan Notu yürürlüğe girdiği tarihten itibaren yapılacak;*

*Uygulama İmar Planlarında serbest kat verilecek alanlarda uygulanacak olup, ticari alanlar dahil edilmeyecektir.*

*h- Tevhid yolu ile 2000m<sup>2</sup> ve daha büyük alma koşulu sağlayan parsellerde; komşu parseller ve / veya yapılarla ilişkisini de kapsayan vaziyet planı onayı almak koşulu ile kat serbestliğinde kat yüksekliği 7 kat olarak sınırlandırılmıştır.*

*Ancak bunun dışında;*



800 m2 ile 1599 m2 arasında olan imar parsellerinde kat adedi, imar planında verilmiş olan kendi kat adedinin en fazla yarısı kadar artırılarak kısırları yukarı tamamlanarak uygulama yapılabilir.

1600 m2 ile 1999 m2 arasında olan imar parsellerinde kat adedi, en fazla imar planında verilmiş olan kendi kat adedi kadar artırılarak uygulama yapılabilir.

Ada ölçeğinde yapılan uygulamalar ile 2000 m2 ye ve daha büyük parsellerde serbest kat uygulaması 7 kat olarak sınırlandırılmıştır.

I-Kat serbestisi uygulanacak alanlarda; kat serbestisi uygulanıp uygulanmayacağı veya kısmen uygulanacağı alanların tespitinde belediye yetkilidir."

Yukarıda bahsedilen plan notu 07.05.2015 tarih ve 57 sayılı Serik Belediye Meclis kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 09.10.2015 tarih ve 224 sayılı kararı ile yeniden düzenlenmiştir. Buna göre kararların geçerli olduğu parsel alanı aralıkları değiştirilmiştir:

"13.10. İnşaat Nizamı Ayrık Nizam Olarak Belirlenen Alanlar

13.10.1. İnşaat Nizamı Ayrık nizam olarak belirlenmiş Konut ve Ticaret alanlarında kat serbestisi uygulanacak alanlarla ilgili olarak; bu plan notu yürürlüğe girdiği tarihten itibaren yapılacak; uygulama imar planlarında serbest kat verilecek alanlarda uygulanacaktır.

13.10.2. Bu plan notu yürürlüğe girdiği tarihten önce planlanan alanlarda ada ölçeğinde yapılan uygulamalar ile 2000 m2 ye ve daha büyük parsellerde serbest kat uygulaması yapılabilir. Tevhid yolu ile 2000 m2 ve daha büyük olma koşulu sağlayan parsellerde; komşu parseller ve / veya yapılarla ilişkisini de kapsayan vaziyet planı onayı almak koşulu ile kat serbestliğinde kat yüksekliği 7 kat olarak sınırlandırılmıştır. Ancak bunun dışında;

500m2 ile 1599 m2 arasında olan imar parsellerinde kat adedi, imar planında verilmiş olan kendi kat adedinin en fazla yarısı kadar artırılarak kısırları yukarıya tamamlanarak uygulama yapılabilir.

1600 m2 ile 1999 m2 arasında olan imar parsellerinde kat adedi, en fazla imar planında verilmiş olan kendi kat adedi kadar artırılarak uygulama yapılabilir.

Ada ölçeğinde yapılan uygulamalar ile 2000 m2 ye ve daha büyük parsellerde serbest kat uygulaması 7 kat olarak sınırlandırılmıştır.

13.10.3. Kat serbestisi uygulanacak alanlarda; kat serbestisi uygulanıp uygulanamayacağı veya kısmen uygulanacağı alanların tespitinde belediye yetkilidir."

Bu çalışmaya konu parselin, Serik Uygulama İmar Planı Notlarında Serik Belediye Meclisinin 4.12.2017 tarih 166 sayılı karar ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 09.08.2018 tarih ve 215 sayılı meclis kararı ile onadığı 24.2. Maddesi'nden kaynaklı oluşan müstesep haklarının tesisi amacıyla bu plan notuna uygun hale getirilmesini içermektedir. Konunun detayı 3 numaralı bölümde verilmektedir.

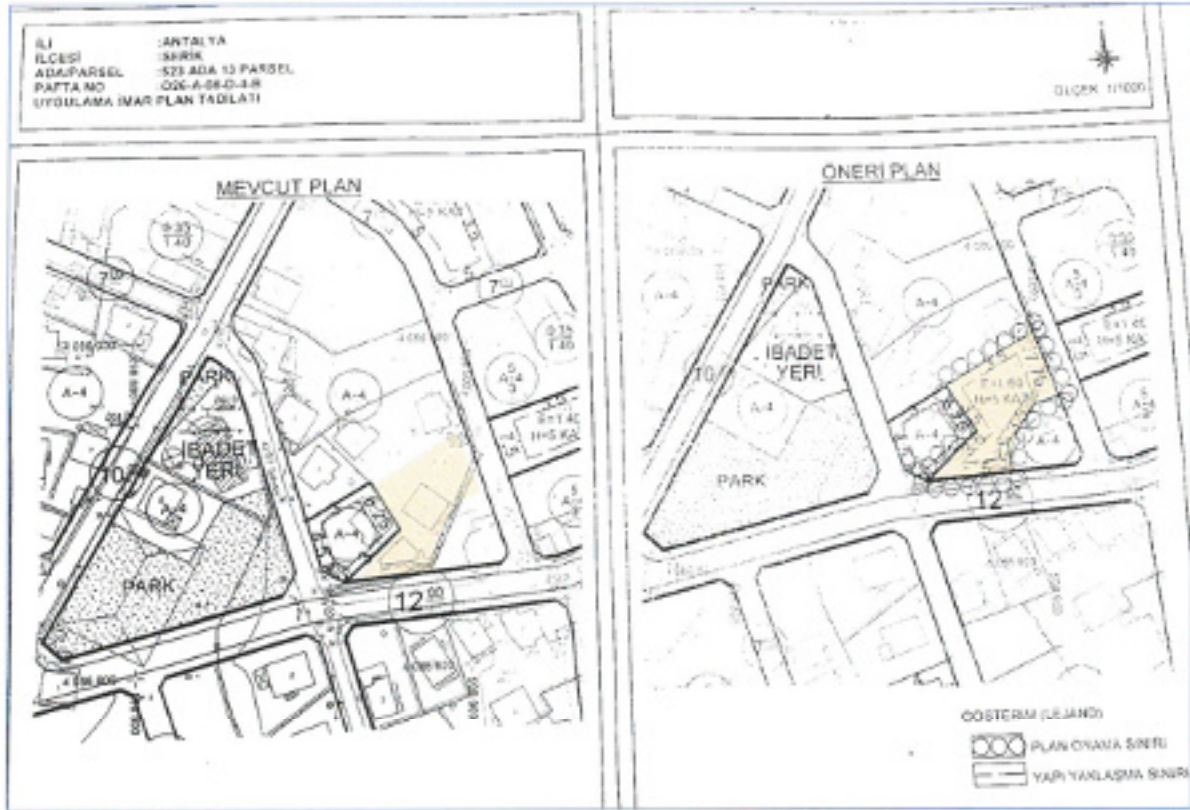
"24.2 Bu Plan Notu yürürlüğe girdiği tarihten önce planlanan alanlarda ada ölçeğinde yapılan uygulamalar ile 2.000 m2 ye ve daha büyük parsellerde serbest kat uygulaması yapılabilir. Tevhid yolu ile 2.000 m2 ve daha büyük olma koşulu sağlayan parsellerde; komşu parseller ve / veya yapılarla ilişkisini de kapsayan vaziyet planı onayı almak koşulu ile kat serbestliğinde kat yüksekliği 7 kat olarak sınırlandırılmıştır.

Ancak bunun dışında;

- 500m2 ile 1.500 m2 arasında olan imar parsellerinde kat adedi, imar planında verilmiş olan kendi kat adedinin en fazla yarısı kadar artırılarak kısırları yukarıya tamamlanarak uygulama yapılabilir.

- 1.501 m<sup>2</sup> ile 1.999 m<sup>2</sup> arasında olan imar parsellerinde kat adedi, imar planında verilmiş olan kendi kat adedi kadar artırılarak uygulama yapılabilir.
- Ada ölçeğinde yapılan uygulamalar ile 2.000 m<sup>2</sup> ye ve daha büyük parsellerde serbest kat uygulaması 7 kat olarak sınırlandırılmıştır

Parselin alanı 500-1500 m<sup>2</sup> arasında olduğundan yukarıda bahsedilen uygulama koşullarının sağlanabilmesi için meri imar planında düzenleme yapılması gerekmektedir. Bunun için meri imar planı koşullarının ve planlama kademelenmesindeki koşulların irdelenmesi gerekmektedir.



Şekil 4 Taşınmazın malikince teklif edilen ve onanan uygulama imar planı değişikliği

## 2. MERİ İMAR PLANI KOŞULLARI

### 2.1. Parselin üst ölçekli plandaki koşulları

#### 2.1.1. Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Parsel, Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı O26 paftasında yer almaktadır ve bu planlama çalışması 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7.maddesi uyarınca 15/04/2014 tarihinde onaylanmıştır. Bu tarihte onaylanmış olan "Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı", askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 23.03.2015 tarihinde Bakanlık Makamı'nca onaylanmıştır. 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca 23.03.2015 tarihinde onaylanmış olan "Antalya-Burdur-Isparta Planlama



Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı"na ilişkin askı sürecinde iletilen itirazlar değerlendirilerek 27.08.2015 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanmıştır (Şekil 4).

Planlama çalışmasında Serik İlçe Merkezi hizmet sektörü hususunda vurgulanmaktadır. Şöyle ki:

*"Hizmetler stratejileri; Bölgede hizmetler sektörünün gelişmesinde öncü olacak odak merkezleri oluşturulacaktır. Özellikle Antalya Burdur ve Isparta il merkezleri, Alanya, Serik, Manavgat, Kemer, Kaş, Yeşilova, Gölhisar, Bucak ilçelerinde hizmetler desteklenecektir.*

*Kentsel merkezlerde ihtisaslaşmış beyaz yakalıları yönelik birimlerin oluşturulması. Antalya, Alanya, Manavgat, Serik, Kaş, Bucak, Korkuteli ve Burdur il merkezlerinde ihtisaslaşmış hizmetlerin Desteklenmesi Hizmetler sektöründe odak noktaları oluşturularak bölgesel dengesizliğin önlenmesi bu amaç doğrultusunda Antalya Burdur ve Isparta il merkezlerinde, Manavgat, Serik, Korkuteli, Gölhisar, Karamanli, Yeşilova ve Bucak ilçelerinde 1. ve 2. Derece büyüklüklerinde hizmet odakları oluşturularak dengeli büyümenin sağlanması..."*

İlçenin nüfus artış hızının hesaplanmasında hızlı büyüme senaryosunun kabul edildiği anlaşılmaktadır. Bu senaryo ilçenin turizm ve hizmetler sektöründeki potansiyelleri gerekçesine dayandırılmaktadır:

#### *"4.1.1. Antalya İli ve İlçelerinin Nüfus Projeksiyonu*

*Antalya Burdur Isparta planlama bölgesi 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planının hedef yılı olan 2025 yılına kadar Antalya ili ve ilçelerine ait nüfus projeksiyonları yukarıda belirtilen yöntemlerin ortalamaları alınarak bulunmuştur. Bazı yerleşimlerde (Antalya Büyükşehir Belediyesi, Alanya, Gazipaşa, Kemer, Manavgat, Serik ilçelerinde) kamu yatırımları ve turizm potansiyellerine bağlı olarak (yetkinin başka kurumlarda olması ve geleceğe dönük yatırım programları olmadığından) nüfusun mevcut nüfus artış hızına bağlı kestirimlerden daha fazla artacağı düşünüldüğünden projeksiyon yöntemlerinde en fazla artışın olduğu üssel yöntem sonuçları kabul edilmiştir.*

*Alanya, Gazipaşa, Kemer, Manavgat ve Serik ilçelerinde, (denize kıyılarının olması ve çok sayıda turizm bölgesinin varlığı nedeniyle) sürekli gelişen turizm potansiyeline sahip olmalarının etkisiyle hizmetler sektörü gelişmektedir. Bu sektörün gelişmesine bağlı olarak iş olanaklarının artması nedeniyle diğer ilçelerden ve illerden göç almaktadırlar ve ilçelerin nüfusları olağanın üzerinde artmaktadır"*

Çevre düzeni planı, Serik kentsel alanını tarımsal ekolojik bölge olarak 2. Alt bölgenin hizmet merkezi, sosyo-ekonomik gelişmişlik açısından 2. Gelişmişlik düzeyinde ve planlama çalışmasından çıkan sentezleme çalışmasında Antalya Metropoliten alanının bir parçası olarak bu kent bölgenin bir parçası olarak ele almıştır:

#### *"4.2.KENTSEL GELİŞME BÖLGELERİ*

*Antalya ve Burdur illeri İl Tarım Master Planlarında agro-ekolojik bölgelendirme; arazinin çevresel özellikleri, potansiyel verim ve topografik uygunluğu dikkate alınarak yapılmaktadır. Bu tanıma göre, Antalya ili 5 Alt bölgeye ayrılır; Agro ekolojik alt bölgelendirmeye göre Kumluca, Finike, Kale (Demre) ve Kaş I. Alt bölgede, Antalya Büyükşehir Belediyesi, Kemer, Serik ve Manavgat ilçeleri II. Alt Bölgede*

*"...Devlet Planlama Teşkilatı tarafından 2003 yılında yapılan ilçelerin sosyoekonomik gelişmişlik düzeylerine göre ise Antalya Burdur ve Isparta planlama bölgesinde bulunan ilçeler 5 farklı gelişmişlik düzeyine ayrılmıştır. Bu çalışmaya göre; Antalya*

*Büyükşehir Belediyesi 1. gelişmişlik düzeyinde, Burdur Merkez ilçe, Serik, Manavgat, Alanya ve Kemer (Antalya) , Isparta Merkez ilçe, Uluborlu, Atabey, Gönen 2. gelişmişlik düzeyinde..."*

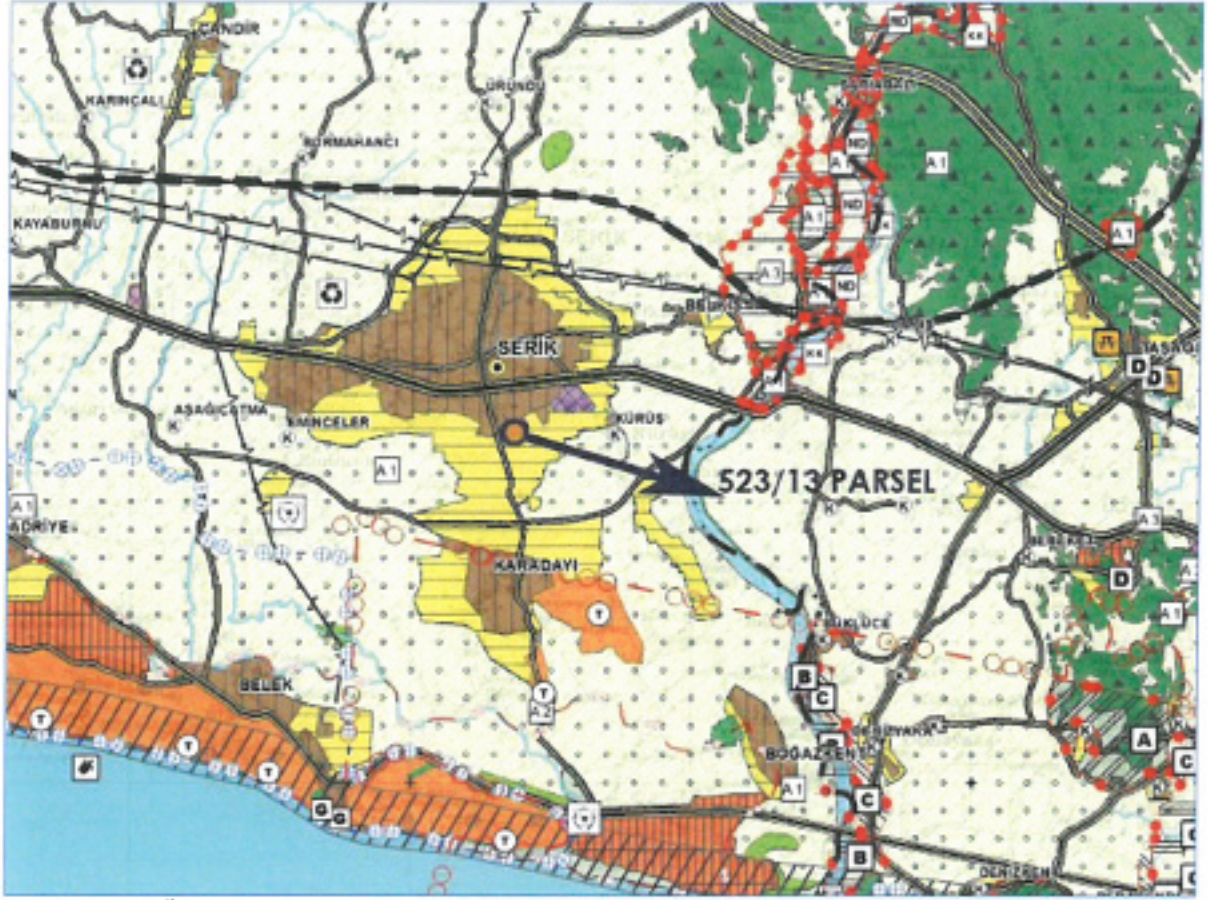
*"Antalya Burdur Isparta planlama bölgesi 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı çalışmasında yerinde yapılan çalışmalar, sentez ve analizler sonucunda planlama bölgesi iklim, coğrafya, topografya, ekolojik yapı, sosyo-kültürel, sosyo-ekonomik yapı ile ilçelerin gelişim eğilimleri ve gelişmişlik düzeylerine göre planlama bölgesinde bulunan ilçeler 9 kentsel gelişme bölgesi ile 1 özel proje alanına ayrılmıştır. Tanımlanan Gelişme Bölgeleri: Antalya Kent Merkezi "Merkez 6 ilçe"(Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa ve Serik İlçeleri) - Kemer Odaklı Kentsel Gelişme Bölgesi..."*

*"4.3.1.Merkez 6 ilçe(Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa ve Serik İlçeleri) Merkez Bölgesi; yeni eklenen bu mahalleleri de kapsayan 5 merkez ilçenin(Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa) tamamı ile Serik ilçe bütününe kapsamaktadır ve toplamda 264.134 ha'dan oluşmaktadır"*

Sonuç olarak Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Serik ilçe merkezinin kentsel gelişiminin ve kalkınma hızının, çevresindeki turizm ve tarım faaliyetlerinin yoğunluğundan kaynaklı hizmetler sektörünün odağı olmasına ve Antalya Metropolitan Alanının bir parçası olarak yoğun kentsel gelişmeye maruz kalmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Bu çalışmaya konu olan parsel, Çevre Düzeni Planında, Serik kentsel alanında "kentsel yerleşik alan" içinde kalmakta olup, alt ölçekli planlama çalışmalarında plan kademelenmesi gereği bu kentsel yerleşik alanın sürdürülebilir planlama ilkeleri doğrultusunda ele alınması gerekmektedir. Sağlıklı kentsel çevrenin geliştirilmesi için gerekli hizmetlerin en faydalı biçimde yerine getirilmesi adına planlama çalışmalarının uygulama araçlarının bu doğrultuda geliştirilmiş olması beklenmektedir. Serik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının kentsel yapılaşma uygulama araçlarının yazıldığı plan hükümlerinden bölüm 1.3.'te belirtilen 24.2 numaralı plan notu bu bakımdan üst ölçekli planları ile uyumludur.





Şekil 5 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında parselin işlevi

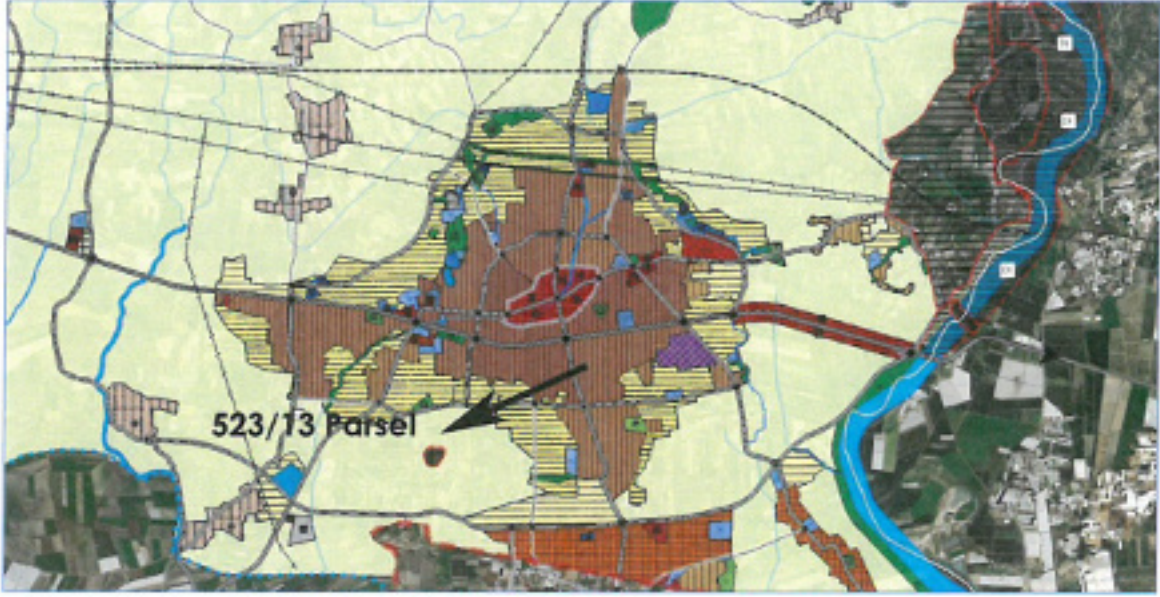
### 2.1.2. Parselin 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki koşulları

Bu planlama çalışması, 1/100000 ölçekli çevre düzeni planında belirtilmiş olan 9 kentsel gelişme bölgesinden biri olan Antalya Kent Merkezi bölgesini kapsayan alanda Antalya İlinin 2040 yılı vizyonunda yer alan hedeflerine ulaşmak adına bütüncül planlama yaklaşımları geliştiren ve alt ölçekteki nazım ve uygulama imar planlarının bu bütünsel yaklaşımdan kopuk bir süreç yaşamaması için yürürlüğe girmiştir. Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.07.2017 – 594 sayılı kararı ile onaylanmıştır ve 09.10.2017 – 844 sayılı kararı ile kesinleşmiştir.

Bu çalışmaya konu parsel bu planda Serik meskûn konut alanları lekesi içinde yer almaktadır. Plan açıklama raporunda meskûn konut alanları (MEVCUT ORTA(151 - 300 kişi/ha)) için verilen açıklamada mevcutta yürürlükte olan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının plan kararlarının korunması fakat gerekli görülmesi takdirde planlamada esneklik ilkesi gereği ilgili kanun ve mevzuat çerçevesinde revizyon ya da değişiklik yapılabileceği belirtilmiştir.

Handwritten signatures in blue ink.

İmar Planına göre imar uygulaması, parselasyonu yapılmış, yapılaşmış ya da yapılaşması devam eden yürürlükteki 1/1000 ölçekli imar planı kararlarının korunması öngörülen yerleşme bölgeleri "Mevcut Konut Alanı" olarak plana işlenmiştir. Bu bölgelerde esas itibarıyla yürürlükteki imar planındaki kentsel doku, mülkiyet dokusu, yoğunluk ve yapı düzeni korunması önerilmekte olup gerekli görülmesi halinde sosyal donatı alanlarını artırmak, teknik altyapıyı geliştirmek ve mekânsal çevreyi iyileştirmek amacı ile imar planı revizyonu ve değişiklikleri de yapılabilir.



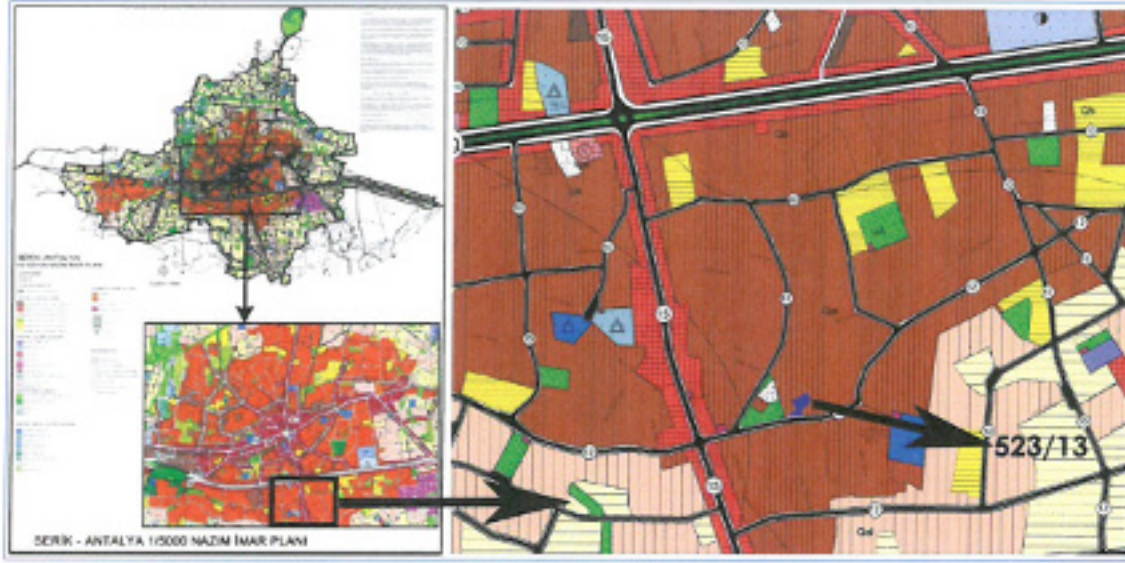
Şekil 6 Parselin mevcut 1/25000 ölçekli nazım imar planındaki konumu

## 2.2. Alanın alt ölçekli imar planlarındaki durumu

### 2.2.1. 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planında parselin konumu

Parsel, Serik 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'nda "Mevcut Konut Alanı" (Mevcut Orta2 (201-250 k/ha)) içinde kalmaktadır. Söz konusu planlama çalışması 6360 Sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun yürürlüğe girmeden önce 10.05.2012 tarih 41 sayılı Serik Belediyesi Meclis kararıyla onaylanmıştır. Aynı oturumda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı da onaylanmıştır.





Şekil 7 Parselin 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planındaki konumu

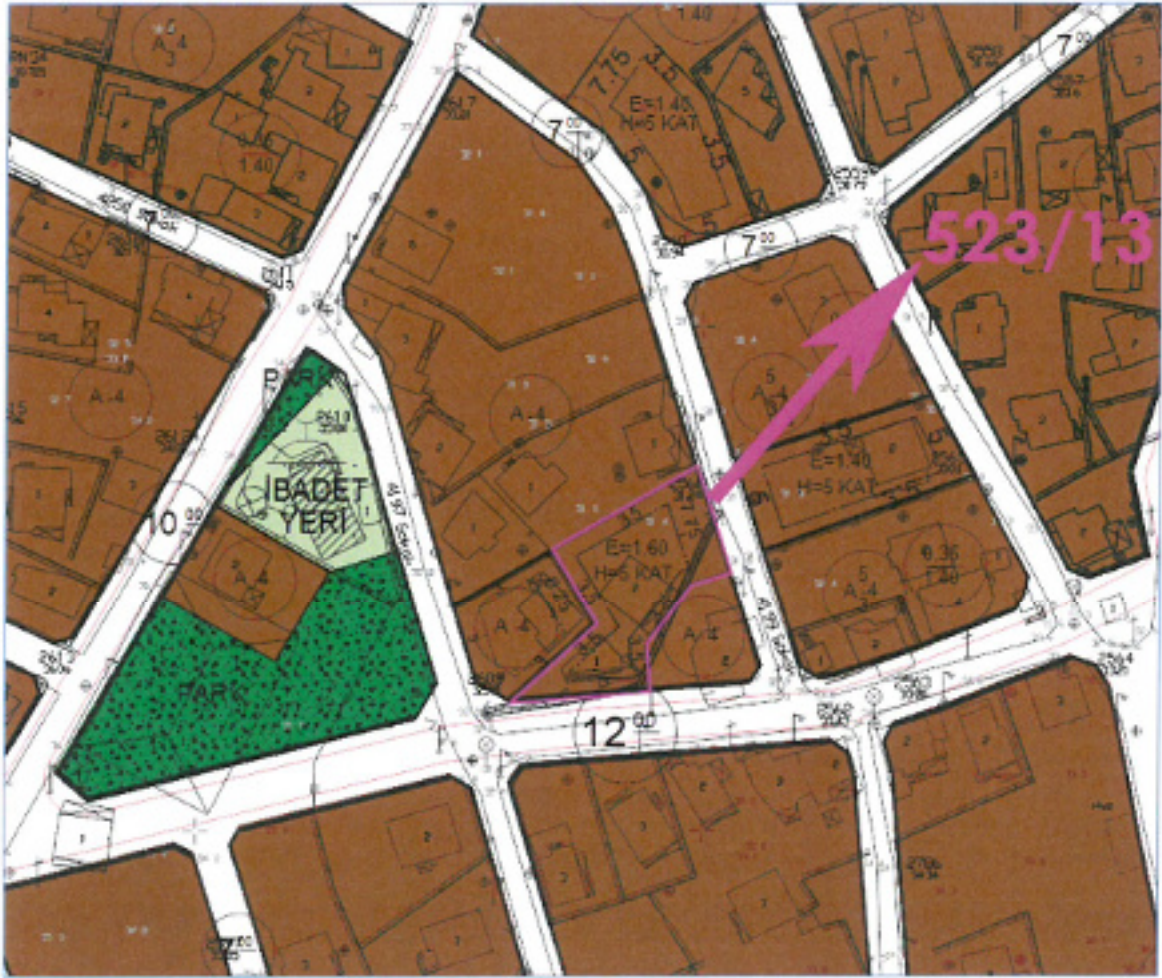
#### 2.2.2. 1/1000 ölçekli meri uygulama imar planında parselin koşulları

Parsel, meri imar planında orta yoğunluklu (%99.71) meskûn konut alanı işlevindedir. 10.05.2012/41 sayılı meclis kararı ile onanan Serik Revizyon İmar Planına göre, parselin ait olduğu yapı adası ve yakın çevresindeki yapı adalarında genel olarak parselasyon biçimine göre ayrık nizam 4 katlı 0.35-0.40 taban oturum oranlı yapılaşma mevcuttur (Şekil 7). Bunun istisnası olarak hem bu çalışmaya konu olan 523/13 parselde, 07.11.2013/58 sayılı meclis kararıyla parselin büyüklüğü ve şekline bağlı olarak  $E=1.40-1.60$  ve kat adedi ile yapı yaklaşma mesafeleri verilerek yapılaşma belirtilmiştir. Aşağıda Tablo 2’de, parselin yapı nizamı ile ilgili detaylar verilmektedir.

Tablo 2 Parselin meri imar durumu

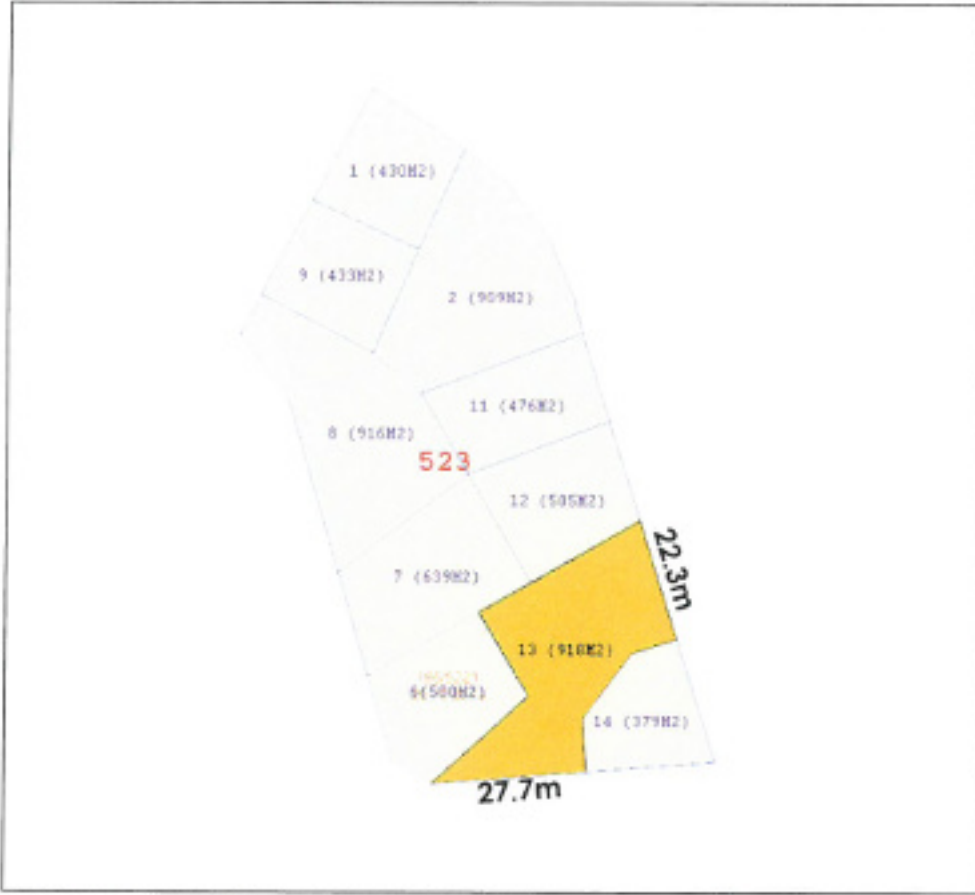
İMAR DURUMU	TAPU ALANI	918.00m <sup>2</sup>
	YAPI NİZAMI	AYRIK
	KAT ADEDİ / YÜKSEKLİK	5 KAT
	ÖN BAHÇE	5m
	YAN BAHÇE	3.5m
	ARKA BAHÇE	7.75m
	TAKS	0.32 (Hesaplanan)
	TABAN ALANI	293.6m <sup>2</sup>
	KAKS/EMSAL	1.60
	İNŞAAT ALANI	1468.80m <sup>2</sup>

Parselin güney cephesi 27.7m genişliğindedir ve 12 metrelik yola cephelidir ve 5 metre çekme mesafesi olarak ön bahçedir. Köşe başı parcel olmadığı halde, doğu yönünden 22.3m'lik cephesi de 7 metrelik yoldadır. Buradaki cephe 7.75m çekme mesafesi ile arka bahçe olarak belirlenmiştir. Diğer cepheler "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" gereği 5 katlı yapı yüksekliği gereği 3.5 metre olarak düzenlenmiştir. Buna benzer yapılaşma düzeni parselin hemen doğusunda ve kuzeyindeki iki parselde de görülmektedir. **523/13 Parsel geometrisi düzgün bir mimari üretecek şekilde olmadığı gibi, herhangi bir ifraz koşulunu ya da bir parsel üzerinde birden fazla yapı yapılabilme imkânını sağlamamaktadır.** Ayrıca, kat adedinin 4 katın üzerinde oluşunun eşitsizlik ve denge bozucu bir durum oluşturduğu söylenemez. Emsal ve kat adedi verilmesinin nedeni parselin verimli ve dengeli kullanımı sağlamaktır.



Şekil 8 Meri Uygulama İmar Planına Göre parselin konumu ve koşulları





Şekil 9 Parselin ve ait olduğu yapı adasının kadastral dokümanı

İmar planı notlarında parselin yapılaşmasını ilgilendiren konulardan:

- Birincisi plan notları ve imar planının içeriği ile ilgili tutarlılık sağlanması,
- İkincisi yapılaşma koşullarını üçüncü boyutta ilgilendiren hususların tanımlanması
- Üçüncüsü şehircilik ilkelerini uygulayabilmek adına koyulmuş kurallardır.

Plan notlarının 2. Maddesi plan üzerinde aksi belirtilmediği sürece notlarda verilen ifadelerin plana aykırı bir durum oluşturmayacağını belirtmektedir:

**MADDE 2. İMAR PLANI KAYIT VE HÜKÜMLERİNİN ÖNCELİĞİ**

2.1 Bu plan hükümlerinde yer alan hususlar imar planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır.

2.2 İmar planlarında parselasyon durumları ve bina kitleleri, bilhassa bu maksatla etüt edilerek ölçüleri verilmediği takdirde sadece ayrı ve bitişik bina yapılacağını ön bahçeli ve ön bahçesiz nizamın kabul alınacağını binaların tertip şeklini ve yüz alacakları cepheyi tespit maksadı ile şematik olarak gösterildiğinden bunlara ait ifadeler imar planının kayıtlarından sayılmazlar.

12. Madde binaların çatıları ile ilgili hükümleri içermektedir; Eğimleri, eğimden muaf olan durumlar, çatının tasarım detayları, çatı arasının kullanım detayları, teras kullanımı kurallarını belirtmektedir. 13. Maddede bina çıkmaları hakkındaki hükümler, 15. Maddede asansör makine

daresi, kazan daresi, elektrik pano odası alanlarının azami değerler, 16. Madde kat adedinin artırılması durumundaki yapılaşma koşullar, 17. Maddede sundurma yapılması durumundaki standartlar, 18. Maddede emsale dahil olmayan kullanımlar, 19. Maddede yapı kullanım izninin tabi olduğu koşullar, 21. Maddede binalara kot verilmesi ile ilgili hususlar, 22. Maddede parsel içindeki otopark düzenlemeler, 23. Maddede parsel ve bahçe mesafeleri ile ilgili düzenlemeler ve kurallar ve 26.1. Maddede özellikle parselin işlevini ilgilendiren yerleşik konut alanlarındaki yapılaşmadaki düzenlemeler tanımlanmaktadır.

Bu çalışmaya konu olan madde 24. Maddedir. Yapı nizamı ayrık nizam olan alanlarda parsel büyüklüklerine göre kat adetlerinde yeni düzenleme getirilmiştir. Plan notlarının 24.2. Maddesi bizatihi 523/13 parseli ilgilendiren ve müktesep hak oluşturan bir maddedir. Bölüm 1.3. "Uygulama imar planı değişikliği gerekçesi" başlığı altında belirtilmiştir. Bu maddede, ada ölçeğinde yapılan uygulamalarda ve 2000m<sup>2</sup>'den daha büyük parsellerde serbest kat uygulamasının yapılabileceğini ancak kat sayısının 7 ile sınırlandırıldığını, tevhit ile bu rakama ulaşılmasında vaziyet planı sunulması gerektiği belirtilmektedir. Ancak bunun dışında en az 500 ve en fazla 1999 metrekare olan parsellerde kat adedinin planda gösterilen kat adedinden fazla olabileceği, 500 ila 1500 arasındaki alanlarda plandaki kat adedinin yarısı, 1501-1999 arasında plandaki kat adedi kadar daha artırılabilmesi koşulu getirilmektedir. 523/13 parsel aşağıdaki koşula uymaktadır:

*"24.2..Ancak bunun dışında;*

- 500m<sup>2</sup> ile 1.500 m<sup>2</sup> arasında olan imar parsellerinde kat adedi, imar planında verilmiş olan kendi kat adedinin en fazla yarısı kadar arttırılarak küsuratları yukarıya tamamlanarak uygulama yapılabilir..."*





### 3. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİ TEKLİFİ

#### 3.1. Plan değişikliği teklifinin açıklaması

Plan değişikliği teklifi, bu çalışmaya konu parselin 918m<sup>2</sup> alan ölçüsünden kaynaklı olarak, Serik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarının 24.2 maddesine göre, ayrı nizam 4 katlı yapılaşmanın, kat adedinin yarısı kadar artırılması ile 6 kata çıkması ve bahçe mesafelerinin parselin şekli nedeniyle yeniden tanzimini mümkün kılacak 2.2. Maddesi koşullarını sağlamak adına; 523/13 parselde meri planda bulunan çekme mesafeleri, emsal değeri ve kat adedi ibarelerinin kaldırılarak, ayrı nizam 4 katlı yerleşik konut alanı işlevine geri dönmesini üzerinedir (Şekil 9).



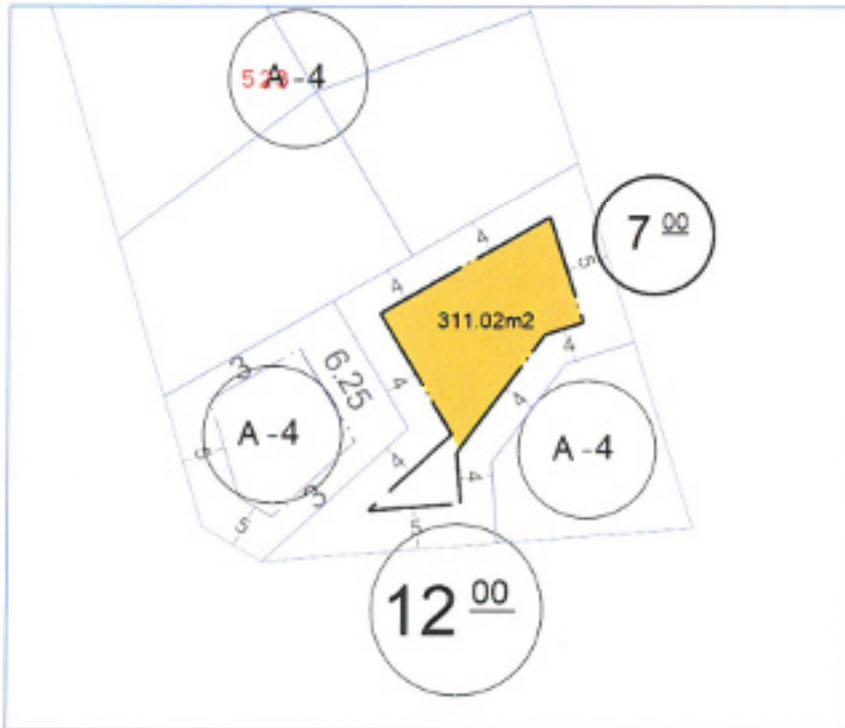
Şekil 10 523/23 Parselin Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi

Bu değişiklik ile birlikte parselin doğu cephesi ve güney cephesinde yola cepheli alanlar ön bahçe olacaktır. Geri kalan cephe (Kuzey, batı ve güneydoğu) ise yan bahçe olacaktır. Batı cephesindeki 6 numaralı parsel ve güneydoğu cephesindeki 8 numaralı parselden kaynaklı (Şekil

8) daralmadan ötürü parselin güney cephesinde, yol kenarından 11.5 mesafeye kadar yapılaşma imkânı oluşmamaktadır. Yan bahçeler Planlı alanlar İmar Yönetmeliği gereğince 4 katın üzerindeki her bir kat için 0.5 metre artırılarak 4 metre olacaktır (Tablo 3). Bu nedenle yapı, parselin kuzeyinde 311m<sup>2</sup>lik bir alan içerisine planın vereceği oranda ancak oturabilir(Şekil 10). Bu da TAKS değerini yaklaşık olarak en fazla 0.35 yapmaktadır. Bu da çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu ve dengeli bir yapı ortaya çıkarır.

Tablo 3 Plan Değişiklik Teklifli Sonrası İmar Durumu

ONERİ İMAR DURUMU	TAPU ALANI	918.00m <sup>2</sup>
	YAPI NİZAMI	AYRIK
	KAT ADEDİ / YÜKSEKLİK	6 KAT
	ON BAHÇE	5m
	YAN BAHÇE	4m
	ARKA BAHÇE	-
	TAKS	-
	TABAN ALANI	-
	KAKS/EMSAL	-
	İNŞAAT ALANI	Plandan hesaplanacak



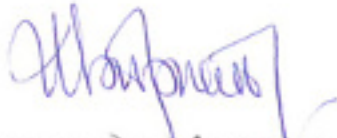
Şekil 12 parselin değişiklik sonrası vaziyet planı



### 3.2. Plan değişikliği teklifinin ve meri planın karşılaştırılması ve sonuç

Plan değişikliğine konu olan 523/13parşel, 10.05.2012 tarih 41 sayılı Serik Belediyesi Meclis kararıyla onaylanan ve "yerleşik konut alanında" kalan bir alandır. 09.05.2014 tarih ve 43 sayılı Serik Belediye Meclis Kararı ile uygun görölerek, 12.12.2014 tarih ve 689 sayılı Antalya Büyükşehir Meclis Kararı ile onaylanan plan notları gelişme konut alanları için bu onay tarihinden itibaren serbest kat uygulaması getirmiştir. Yerleşik konut alanlarında ise 523/13 parşel 6 kat ile sınırlı bir uygulama hakkı kazanmıştır fakat uygulama imar planında 7.11.2013/58 sayılı meclis kararı ile parşel 5 kat yapılaşabilir haldedir. Bu durum notlar ile plan arasında 523/13 parşel özelinde çelişki oluşturmaktadır ve bu plan değişikliği teklifi çalışması bu çelişkiyi gidermek üzere meri plandaki plana işli çekme mesafeleri ve kat adedi ve emsal ibarelerinin kaldırılmasıdır (Ek).

Bu planlama çalışması, 523/13 parşelin müktesep haklarının tanzimine yönelik bir düzeltme ve düzenleme çalışmasını içermektedir. Bu haklar kamu eliyle genel bir düzenleme ile verilmiş olup, bu çalışmada eşitlik ilkesini zedeleyen herhangi bir değer artışı teklif edilmemektedir.



**Mesut YEŞİLTEPE**  
Y. Şehir ve Bölge Plancısı  
Dip.No:60953 (ODÜ)  
Oda Sic.No: 3124(ŞPO)  
İmar Planı Yet. Bel:(D)-1994



**Aydın TURAN**  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Diploma No: 19230 (YTÜ)  
Oda Sicil No: 1256  
Yeterlilik Belgesi: B



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

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** : Serik Belediyesi  
**Mahalle** : Yeni Mahallesi  
**Ada/Parsel** : 523 ada 13 parsel  
**Ölçek** : 1/1000  
**Alan** : 918 m<sup>2</sup>

Serik Belediye Meclisinin 04.05.2023 tarih ve 53 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yeni Mahalle, 523 ada 13 parselin eski yapılaşma koşulları olan Ayrık Nizam 4 kat Konut Alanı olarak yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2023 tarihli toplantısında gündemin 123. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Planlamaya konu parsel yürürlükte bulunan Antalya-Isparta-Burdur Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Meskûn Alanında" ve 1/25000 Nazım İmar Planında "Mevcut Konut Alanı" olarak planlıdır.

Yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ise "Mevcut Konut Alanı" olarak planlıdır.

Söz konusu parseli de içine alan Serik İlçesi bütünü 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Serik Belediye Meclisinin 10.05.2012 tarih ve 41 sayılı kararıyla onaylanmış olup söz konusu parsel ayrık nizam 4 kat yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Ancak sonrasında parsel sahipleri tarafından müracaat edilerek Serik Belediye Meclisinin 07.11.2013 tarih ve 58 sayılı kararıyla parselin yapılaşma koşulları Emsal:1.60, H:5 kat, 12 metrelik yoldan 5 metre yanlardan 3.5 metre 7 metrelik yoldan ise 7.75 metre çekme mesafesi belirlenmiştir.

Ancak Serik İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarının 24.2 maddesinde "...500 m<sup>2</sup>-1500 m<sup>2</sup> arasında olan imar parsellerinde kat adedi imar planlarında verilmiş olan kendi kat adedinin en fazla yarısı kadar arttırılarak küsuratları yukarıya tamamlanarak uygulama yapılır." Şeklinde yer verilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile parselin eski yapılaşma koşulları verilerek ayrık nizam 4 katlı Konut Alanı olarak düzenleme yapılmıştır. Düzenlemenin amacı ise plan notlarında belirtilen ibareyi kullanarak "Ayrık Nizam 6 katlı Konut Alanı" yapabilmektir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 19.06.2023

Merve Pınar DAL  
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN  
Planlama Şube Müdürü V.