



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.11.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2024 tarihli toplantısında gündemin 144. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Serik Belediye Meclisi'nin 01.10.2024 tarihli ve 94 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yeni Mahalle, 523 ada 13 parselde Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.07.2023 tarih ve 534 sayılı kararı ile yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği değer artış payının yarattığı maliyet sebebiyle iptal edilerek, Serik Belediye Meclisi'nin 07.11.2013 tarih ve 58 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğindeki haline dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Serik Belediye Meclisi'nin 01.10.2024 tarihli ve 94 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yeni Mahalle, 523 ada 13 parselde Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.07.2023 tarih ve 534 sayılı kararı ile yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği değer artış payının yarattığı maliyet sebebiyle iptal edilerek, Serik Belediye Meclisi'nin 07.11.2013 tarih ve 58 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğindeki haline dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk.Yrd.

Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

T.C
SERİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Dönem : 2024
Karar Tarihi : 01/10/2024
Karar No : 94

Toplantı : 9
Birleşim : 1
Oturum : 1

Serik Belediye Meclisi, 01/10/2024 Salı günü saat 14.00 itibarıyla Belediye Meclis Toplantı Salonunda Ekim ayı Meclis toplantısını yapmak üzere Belediye Başkanı Op. Dr. Kadir KUMBUL Başkanlığında üyelerden Emrah AKBABA, Ali DOĞAN, İbrahim AKIN, Ergüven YILMAZ, Mehmet BALIK, Halil DEMİR, Ayşegül YILMAZ, Ahmet ANIL, Cemal KARACAN, Rafet YILDIRIM, Hüseyin AKIN, Muhsine SOLAK GÖDEK, Ceyhan CEYHAN, Adem AKTAŞ, Mehmet KÜÇÜKKURT, Ata ÜNAL, Cansu KELLER, Adnan PARLAK, Levent KONUR, Nida GÖKOĞLU, Hülya ASLAN KOYUNCU, Erdem AKSU, Osman GÜNGÖR, Hüseyin YILMAZ, Mustafa ALKAN ve İbrahim ŞAHİN'in iştiraki ile toplandı. Meclis üyelerinden Mümine TANRIVERDİ, Mustafa KÖK, Şükrü AKKAYA, Mehmet Cüneyt GÜZEL ve Süleyman ERTÜRK toplantıya katılmadı.

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

Meclis gündeminin 14. 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 09.09.2024 tarihli raporunda;

Antalya İli, Serik İlçesi, Yeni Mahalle 523 ada 13 parselde 10.07.2023 tarih ve 534 sayılı meclis kararı ile Ayrık Nizam 4 kat Konut Alanı olarak yapılan plan değişikliği Değer Artış Payı'nın yarattığı maliyet sebebiyle iptal edilerek; 07.11.2013 tarih ve 58 sayılı Serik Belediye Meclisinde hazırlanan Plan değişikliğindeki haline dönmesine ilişkin 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 :
01/10/2024

KARAR NO :
94

Meclis gündeminin 14. Maddesinde yer alan Yeni Mahalle 523 ada 13 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusu ile ilgili olarak Belediye Meclisinin 01/10/2024 günlü oturumunda hazır bulunan üyeler tarafından yapılan açık oylama neticesinde;

Antalya İli, Serik İlçesi, Yeni Mahalle 523 ada 13 parselde 10.07.2023 tarih ve 534 sayılı meclis kararı ile Ayrık Nizam 4 kat Konut Alanı olarak yapılan plan değişikliği Değer Artış Payı'nın yarattığı maliyet sebebiyle iptal edilerek; 07.11.2013 tarih ve 58 sayılı Serik Belediye Meclisinde hazırlanan Plan değişikliğindeki haline dönmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesine göre onanmasına, oybirliği ile karar verildi.

Aslından

Fotokopi Edilmiştir.

Op. Dr. Kadir KUMBUL
Belediye Başkanı

İbrahim AKIN
Meclis Katibi

Ata ÜNAL
Meclis Yedek Katibi

İmren NAMA
Serik Belediyesi
Şehir Plancısı

ANTALYA İLİ SERİK İLÇESİ 523 ADA 13 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000

MEVCUT PLAN



GÖSTERİM

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI	E=	EMSAL
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI	Yençok	YAPI YUKSEKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000

ÖNERİ PLAN



Şekil 12. Mevcut –Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Gösterir Harita.



ANTALYA İLİ SERİK İLÇESİ

YENİ MAHALLESİ 523 ADA 13 PARSEL

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR

PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Özet

Yapılaşma Koşullarında Değişiklik Yapılması

İmar Plan Pafta Numarası = O26-a-08-d-4-b

AÇIKLAMA
RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI.....	2
2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI	3
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	4
4. ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMU	6
5. PLANLAMA TARİHÇESİ	6
6. PLANLAMA KARARLARI	8

ŞEKİL DİZİNİ

Şekil 1. Hava Fotoğrafı Uzak.....	2
Şekil 2. Hava Fotoğrafı Yakın.....	3
Şekil 3. Konum ve Ada-Parsel Haritası.	3
Şekil 4. Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) Söz Konusu Alanı Gösterir Harita.....	4
Şekil 5. 1 Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Gösterir Harita.....	5
Şekil 6. Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Gösterir Harita.....	5
Şekil 7. Kadastral Durum Haritası.	6
Şekil 8. Mülkiyet Bilgisi.....	6
Şekil 9. 2013 Yılında Onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği.....	7
Şekil 10. 2023 Yılında Onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği.....	7
Şekil 11. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Gösterir Harita.....	8
Şekil 12. Mevcut-Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Gösterir Harita.....	9

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

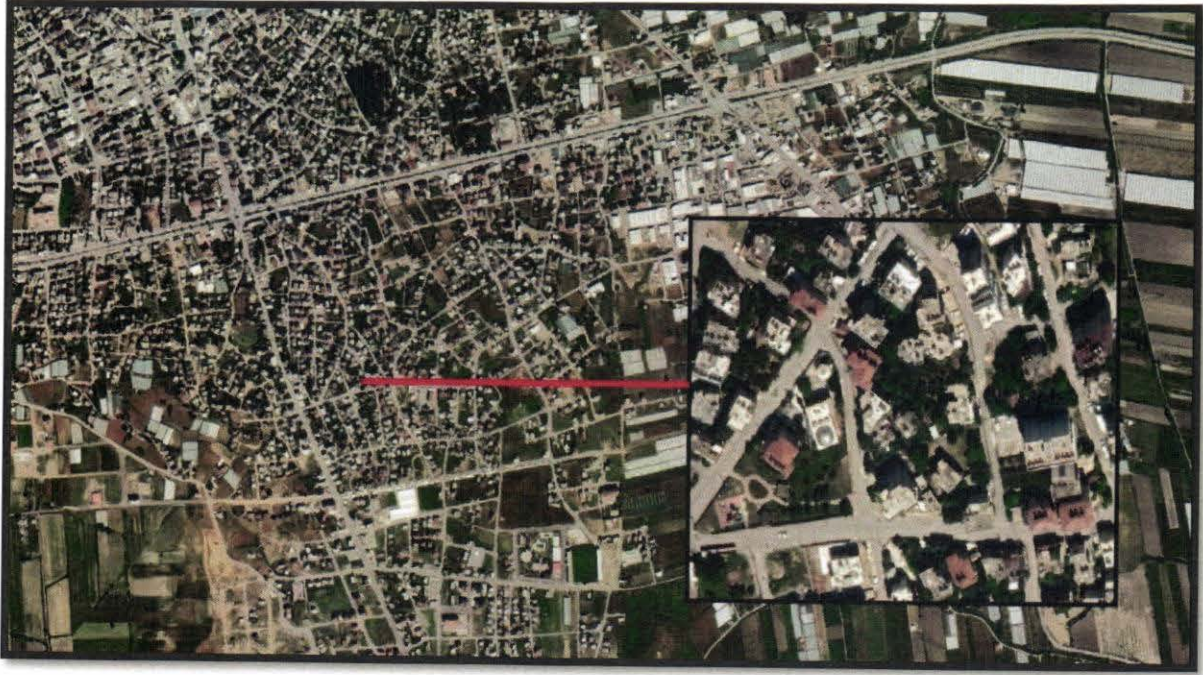
Planlama alanı Antalya İli, Serik İlçesi, Yeni Mahallesi, 523 ada 13 nolu parsel olarak kadastro kayıtlarında yer almaktadır. Söz konusu parselin kentin önemli noktalarına uzaklığı,

- ❖ Antalya Kent Merkezi 40 km,
- ❖ Manavgat ilçesi 38 km,
- ❖ Alanya İlçesi 98 km,
- ❖ Antalya Havaalanı 32 km,
- ❖ Antalya Şehir Hastanesi 50 km,
- ❖ Belek Turizm Merkezi 7 km,
- ❖ D400 Antalya Alanya Devlet Yolu 650 m. olarak belirlenmektedir.



Şekil 2. Hava Fotoğrafi Uzak.

Plan değişikliği teklif edilen parselin doğusunda 4199. sokak güneyinde ise Cengiz Topel Caddesi yer almaktadır. Ayrıca kentsel alanda gelişim gösteren Serik İlçesi'ne bağlı olarak parselin çevresinde de büyük bir oranda yapılaşma tamamlanmıştır.



Şekil 3. Hava Fotoğrafi Yakın.



Şekil 4. Konum ve Ada-Parsel Haritası.

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Serik-Yeni Mahallesi 523 ada 13 parselin bulunduğu alanda O26-A-08-D-4-B nolu imar plan paftası içerisinde 2023 yılında onaylanan uygulama imar planı ile Değer Artış Payı oluşmuştur. Söz konusu Değer Artış Payı'nın yarattığı maliyet sebebiyle maliklerin yapacak oldukları yatırım projesinden vazgeçilmesi

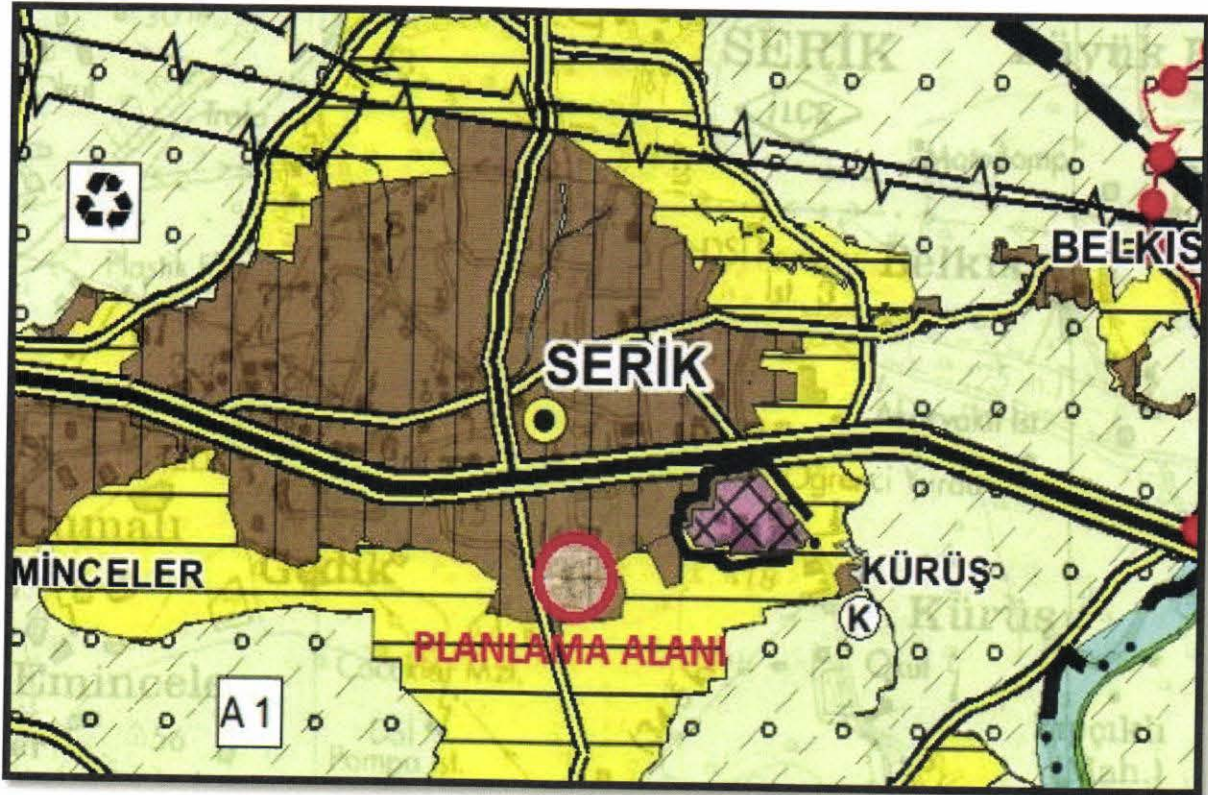
gerekçesiyle yapılaşma koşullarının tekrar bir önceki imar planına göre yeniden düzenlenmesi amacıyla plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

3.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)

Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 Maddesi uyarınca Onaylanmıştır.

Plan değişikliğine konu alan; Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP), söz konusu alan Kentsel Yerleşik Alan kullanımında kalmaktadır.

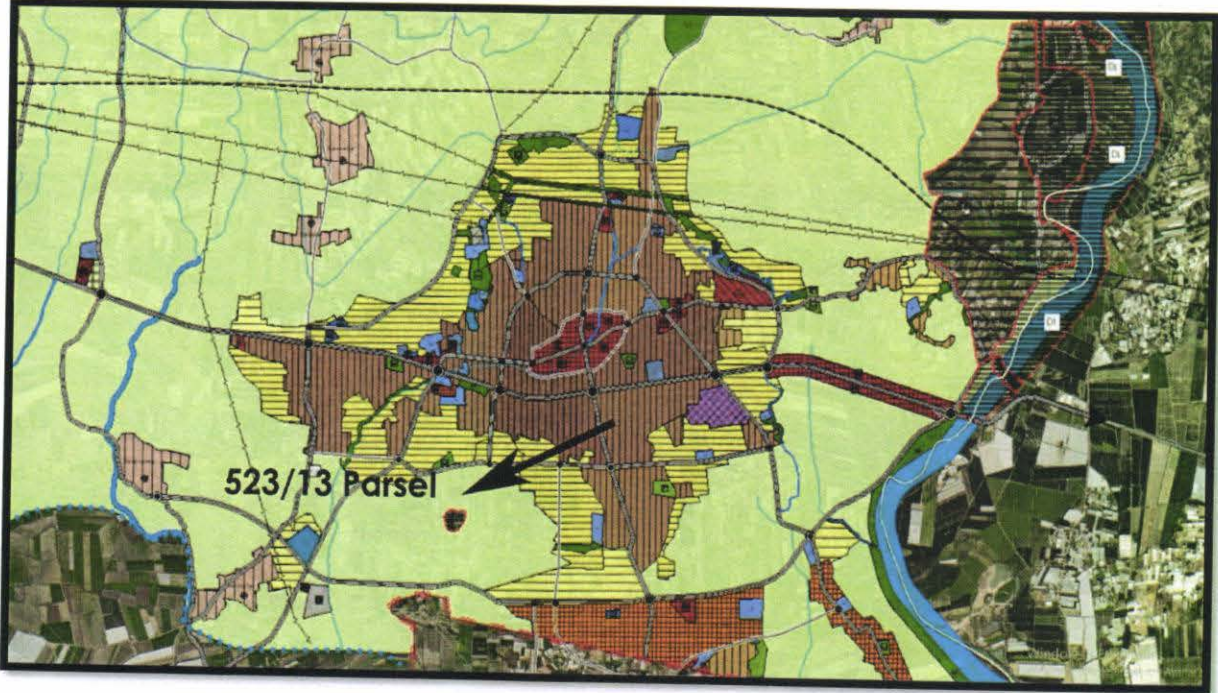


Şekil4. Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP) Gösterir Harita.

3.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı (NİP)

Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 – 594 sayılı Kararı ile Onaylandı, 09/10/2017 – 844 sayılı Kararı ile kesinleşmiştir.

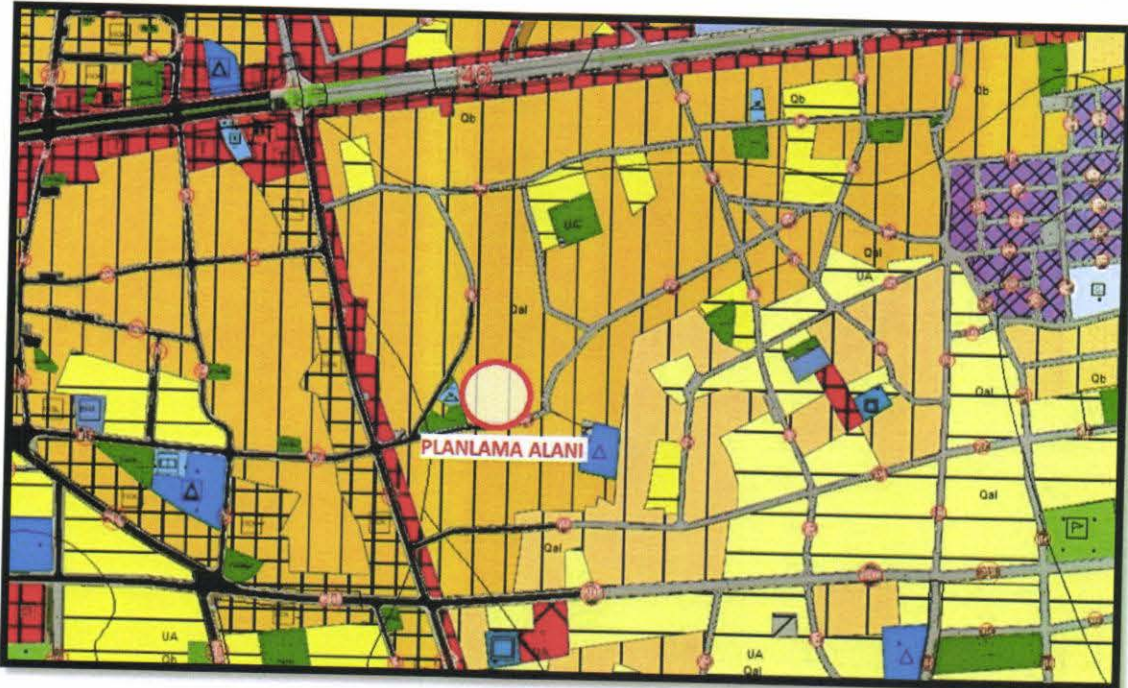
Plan değişikliğine konu alan; Onaylanan ve kesinleşen 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında (NİP), Meskûn Konut Alanları (Mevcut Orta (151 - 300 kişi/ha)) olarak planlıdır.



Şekil 55. Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Gösterir Harita.

3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (NİP)

Planlama alanı 1/5000 ölçekli onaylı Nazım İmar Planı'nda Mevcut Konut Alanı olarak planlı gözükmetedir.



Şekil 6. Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Gösterir Harita.

4. ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMU



Şekil 7. Kadastral Durum Haritası.

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	523/13
Taşınmaz Kimlik No:	14964530	AT Yüzölçüm(m2):	918.00
İl/İlçe:	ANTALYA/SERİK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Serik	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çilt/Sayfa No:	30/2979	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

Şekil 8. Mülkiyet Bilgisi.

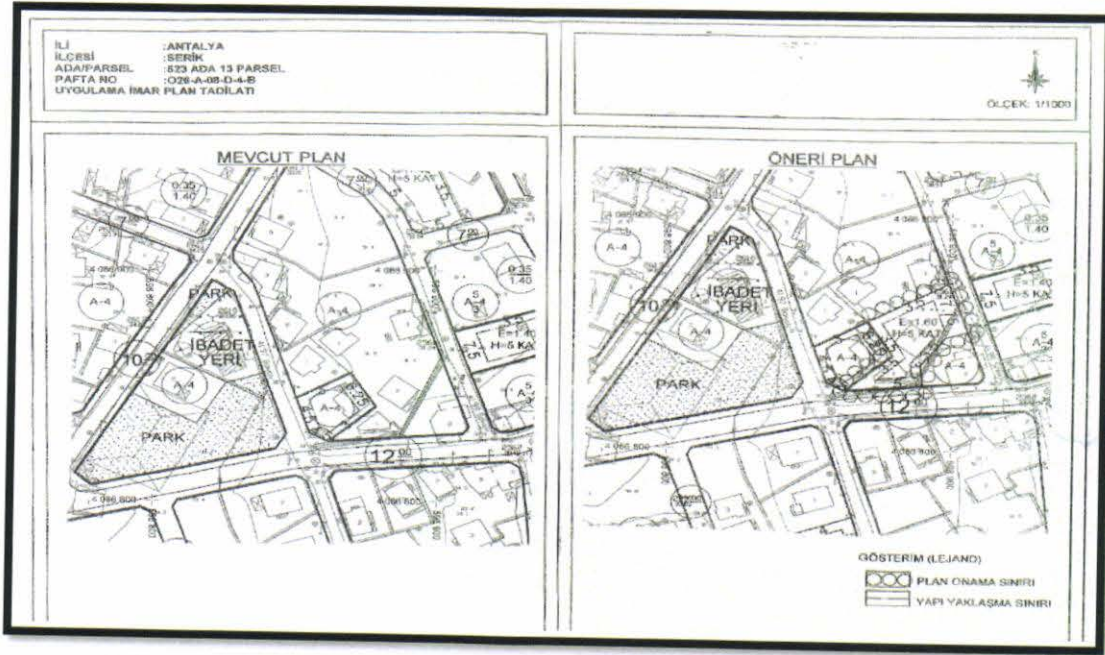
Plan değişikliği teklif edilen parselin içerisinde 2 katlı konut kullanımında eski bir yapı bulunmaktadır. Bununla birlikte içerisinde bulunduğu imar adasındaki yapılar da parselin çevresindeki diğer parseller de konut olarak kullanılmaktadır. Ayrıca parselin bulunduğu imar adasının batısında bir adet Cami ve Park Alanı mevcuttur.

5. PLANLAMA TARİHÇESİ

Plan değişikliği teklif edilen parselde yıllar içerisinde birkaç defa plan değişikliği gerçekleştirilmiş ancak bu değişikliklere göre bir yapılaşma hayata geçememiştir. Bahse konu olan parselde ilk olarak;

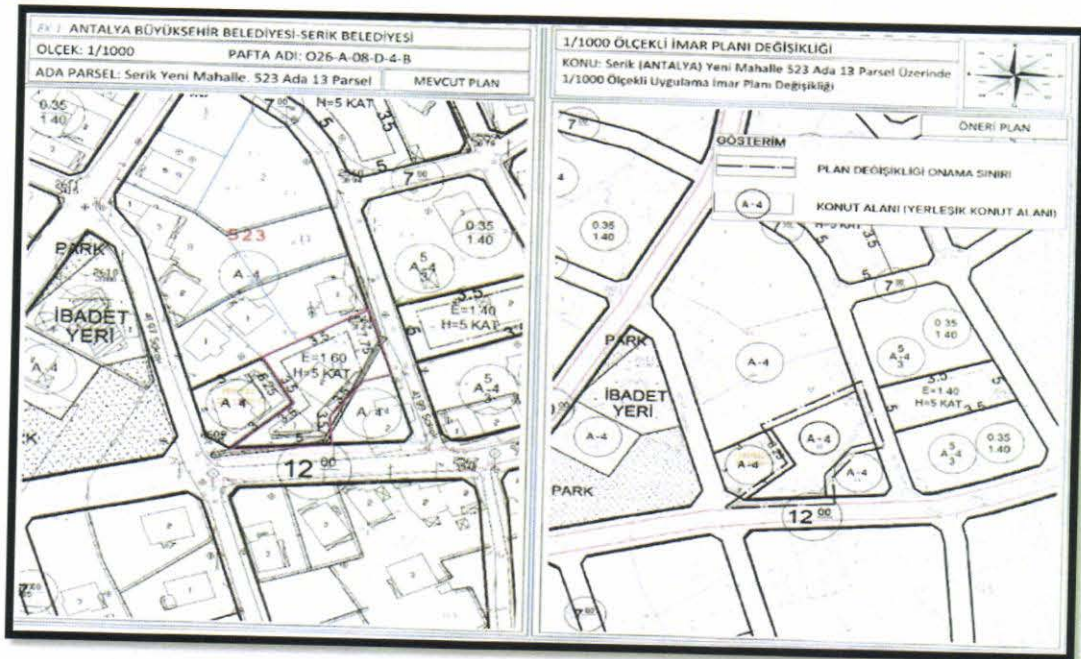
1. 10.05.2012 tarih ve 41 sayılı Serik Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Serik Revizyon Uygulama İmar Planı içerisinde Emsal 1.60 H=5 Kat

ve çekme mesafeleri işlenmiş bir şekilde plan değişikliği hazırlanmış ve Serik Belediye Meclisince 07.11.2013 tarih ve 58 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır.



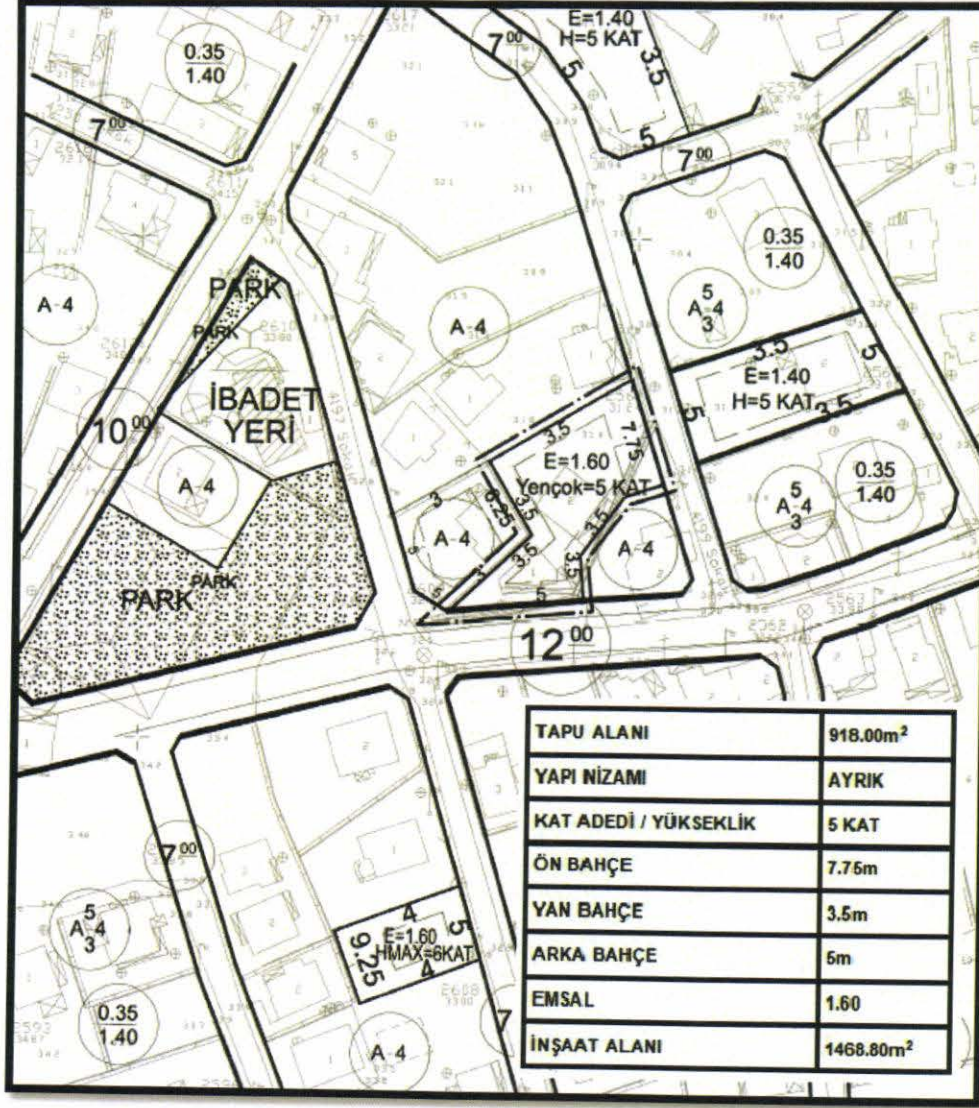
Şekil 9. 2013 Yılında Onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği.

2. Daha sonraki süreçte, Serik Belediye Meclisinin 04.05.2023 tarih ve 53 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.07.2023 tarih ve 534 sayılı kararı ile 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 uygun bulunarak onaylanmıştır.



Şekil 10. 2023 Yılında Onaylanan 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği.

6. PLANLAMA KARARLARI



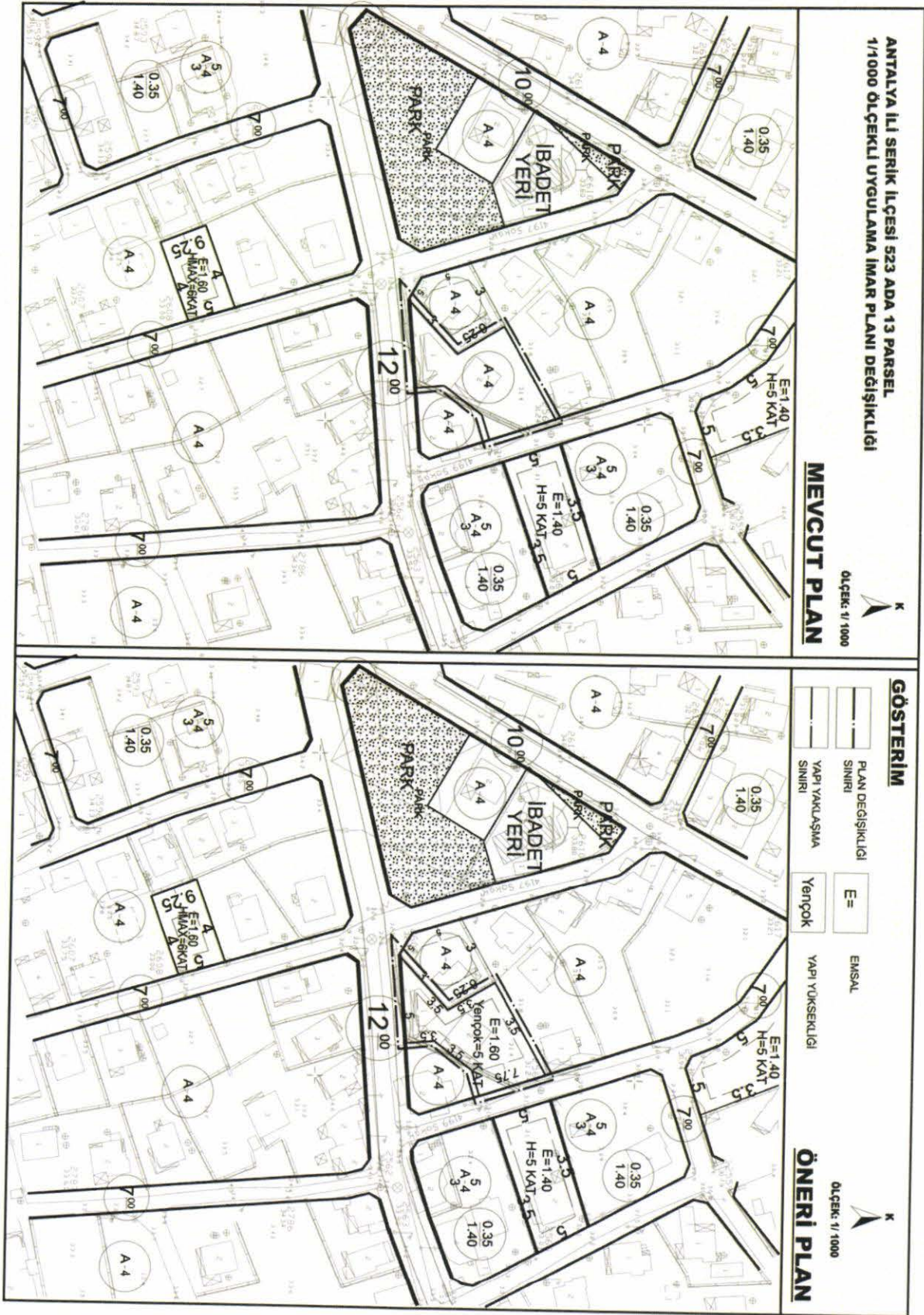
Şekil 11. Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Gösterir Harita.

Teklif edilen plan değişikliği ile birlikte;

- E= 1.60 olarak planlanmıştır,
- Yençok= 5 Kat olarak düzenlenmiştir,
- Çekme mesafeleri 2013 yılında onaylanan uygulama imar planındaki şekliyle ön bahçe 7.75m, arka bahçe 5m ve yan bahçeler 3.5m olarak belirlenmiştir.

Özgür Sırt
Şehir Plancısı

Seçil GÖL
(A) Grubu Yeterlilik Belgesi
Şehir ve Bölge Plancısı



Şekil 12. Mevcut –Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Gösterir Harita.



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Serik Belediyesi
Mahalle : Yeni Mahalle
Ada/Parsel : 523 ada 13 parsel
Alan : 918 m²
Ölçek : 1/1000

Serik Belediye Meclisi'nin 01.10.2024 tarihli ve 94 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yeni Mahalle, 523 ada 13 parselde Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.07.2023 tarih ve 534 sayılı kararı ile yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği değer artış payının yarattığı maliyet sebebiyle iptal edilerek, Serik Belediye Meclisi'nin 07.11.2013 tarih ve 58 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğindeki haline dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2024 tarihli toplantısında gündemin 144. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

523 ada 13 parsel yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli nazım imar planında "Mevcut Konut Alanı" olarak planlı olup 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Konut Alanı" olarak planlıdır.

Söz konusu parselle ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.07.2023 tarih ve 534 sayılı kararı ile mevcut durumda E:1.60, Yençok:5 kat ön bahçe çekme mesafesi 5 metre, komşu parsellerden 3.5 metre, arka bahçe çekme mesafesi 7.75 metre olan yapılaşma koşullarının A-4 olacak şekilde düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği onaylanmış olup değer artış payının yarattığı maliyet sebebiyle söz konusu tadilattan vazgeçilmiştir. Bu doğrultuda Serik Belediye Meclisi'nin 01.10.2024 tarihli ve 94 sayılı kararı ile 523 ada 13 parselin eski plan kararı olan emsal E:1.60, Yençok:5 kat ön bahçe çekme mesafesi 5 metre, komşu parsellerden 3.5 metre, arka bahçe çekme mesafesi 7.75 metre olacak şekilde düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği uygun bulunmuştur.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 28.11.2024

Hülya ÇALLAK
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.