



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:04.02.2025

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 145. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Serik Belediye Meclisi'nin 01.10.2024 tarihli ve 97 sayılı kararı ile uygun bulunan, Cumalı Mahallesi, 259 ada 1, 2 ve 7 parsellerin özel eğitim alanında ticaret-konut (TICK) alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Serik Belediye Meclisi'nin 01.10.2024 tarihli ve 97 sayılı kararı ile uygun bulunan, Cumalı Mahallesi, 259 ada 1, 2 ve 7 parsellerin özel eğitim alanında ticaret-konut (TICK) alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.12.2023 tarih ve 1034 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre 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 : 97

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, Ceyhun 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 : Cumalı Mahallesi 259 ada 1, 2 ve 7 parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

Meclis gündeminin 17. Maddesinde yer alan ve daha önce İmar Komisyonuna havale edilen Cumalı Mahallesi 259 ada 1, 2 ve 7 parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusu ile ilgili olarak;

İmar Komisyonunun 10.09.2024 tarihli raporunda;

Antalya İli, Serik İlçesi, Cumalı Mahallesi 259 ada 1, 2 ve 7 parsellerdeki muvafakatların alınmış olması sebebiyle Özel Eğitim alanından TİCK (Ticaret Konut Alanı)'na emsalin E:0.90 ve plan notlarındaki 3 ve 4. Maddelerin kaldırılması şartıyla Şehir ve Bölge Plancısının öneri 1/1000 Ölçekli İmar Planı değişikliği konusu 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 :
97

Meclis gündeminin 17. Maddesinde yer alan Cumalı Mahallesi 259 ada 1, 2 ve 7 parseller 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, Cumalı Mahallesi 259 ada 1, 2 ve 7 parsellerdeki muvafakatların alınmış olması sebebiyle Özel Eğitim alanından TİCK (Ticaret Konut Alanı)'na emsalin E:0.90 ve plan notlarındaki 3 ve 4. Maddelerin kaldırılması şartıyla Şehir ve Bölge Plancısının öneri 1/1000 Ölçekli 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

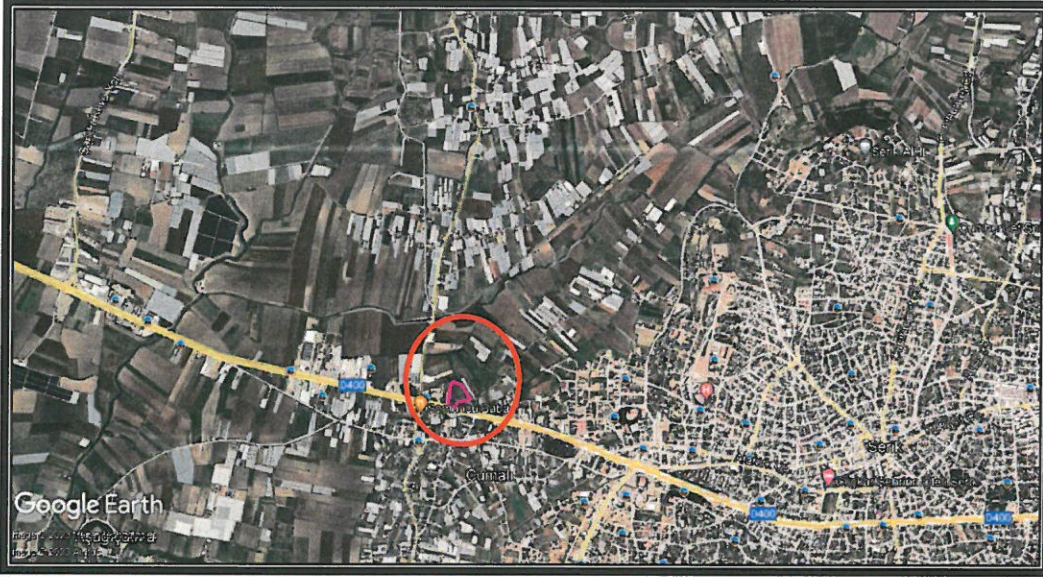
İmren NAMAL
Serik Belediyesi
Şehir Plancısı

**ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, CUMALI MAHALLESİ
259 ADA 1, 2 VE 7 NOLU PARSELLERDE
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Antalya İli, Serik İlçesi, Cumalı Mahallesi sınırlarında kalan O26A-07D-2A, O26A-07D-2B, O26A-07D-2C ve O26A-07D-2D nolu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında yer alan 259 ada 1, 2 ve 7 nolu parsellerde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmaktadır.

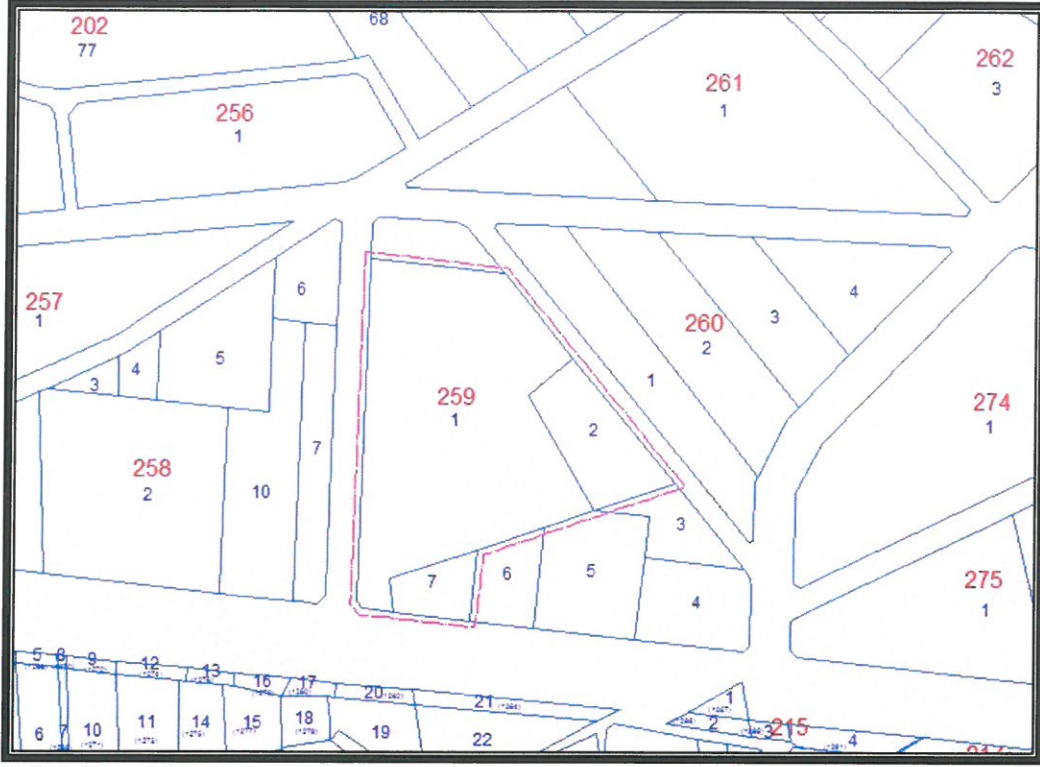
Planlama alanı 16065.19 m²'dir.



1. Genel Uydu Görüntüsü

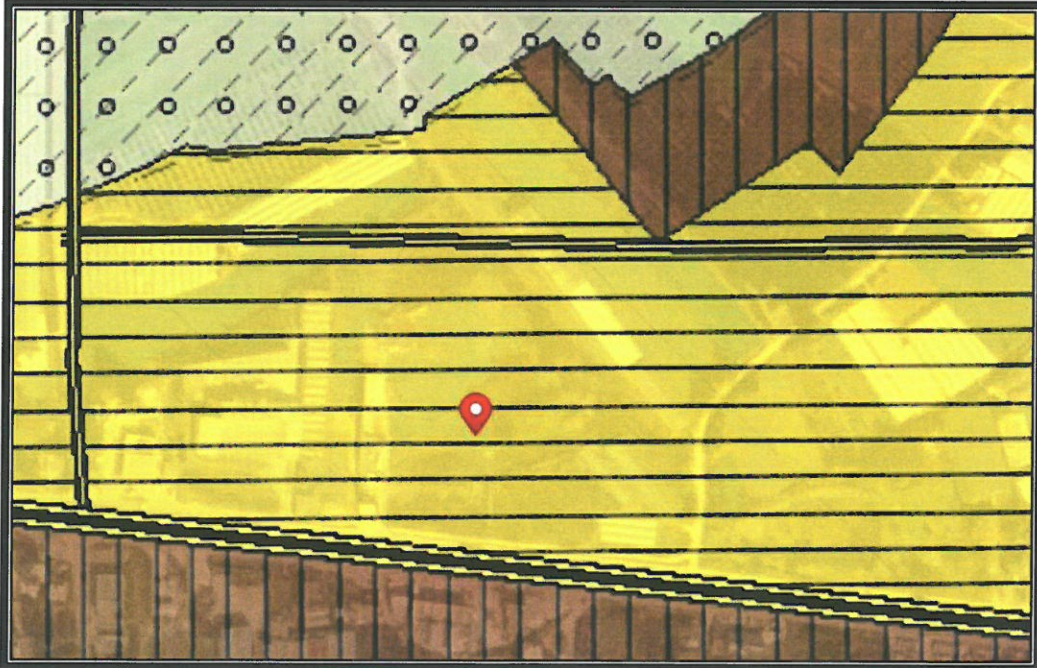


2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



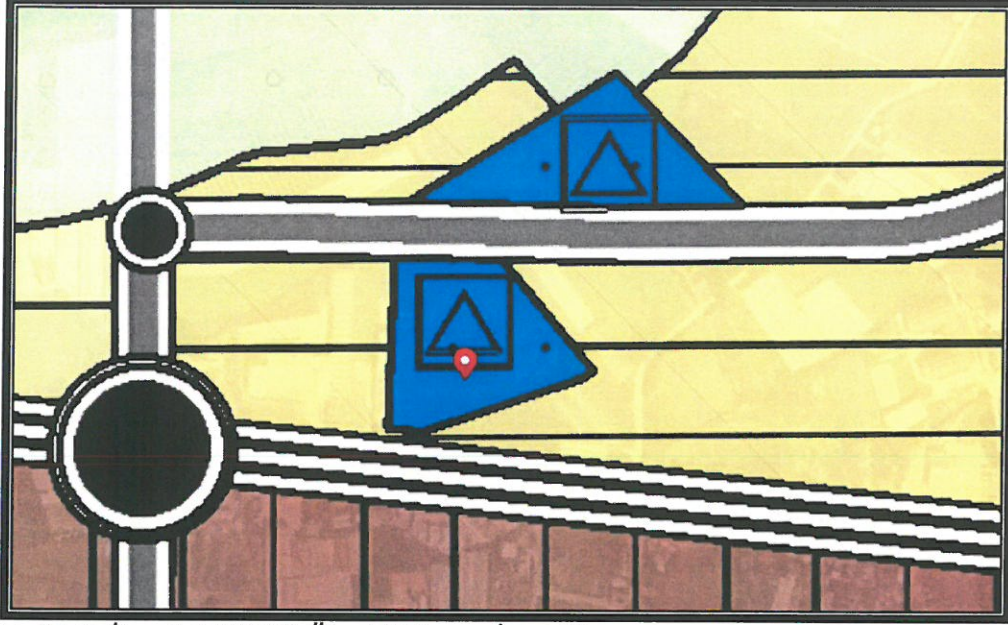
3. Kadastral Durum

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" içerisinde kalmaktadır.



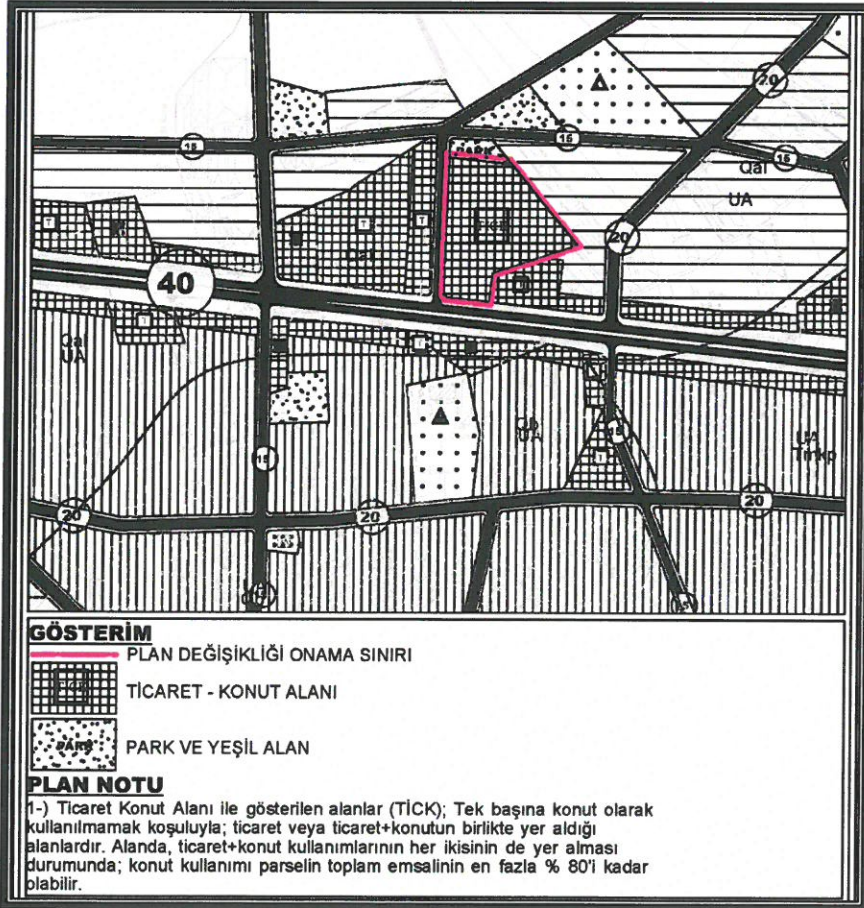
4. Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

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" içerisinde kalmaktadır.



5. Serik İlçesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

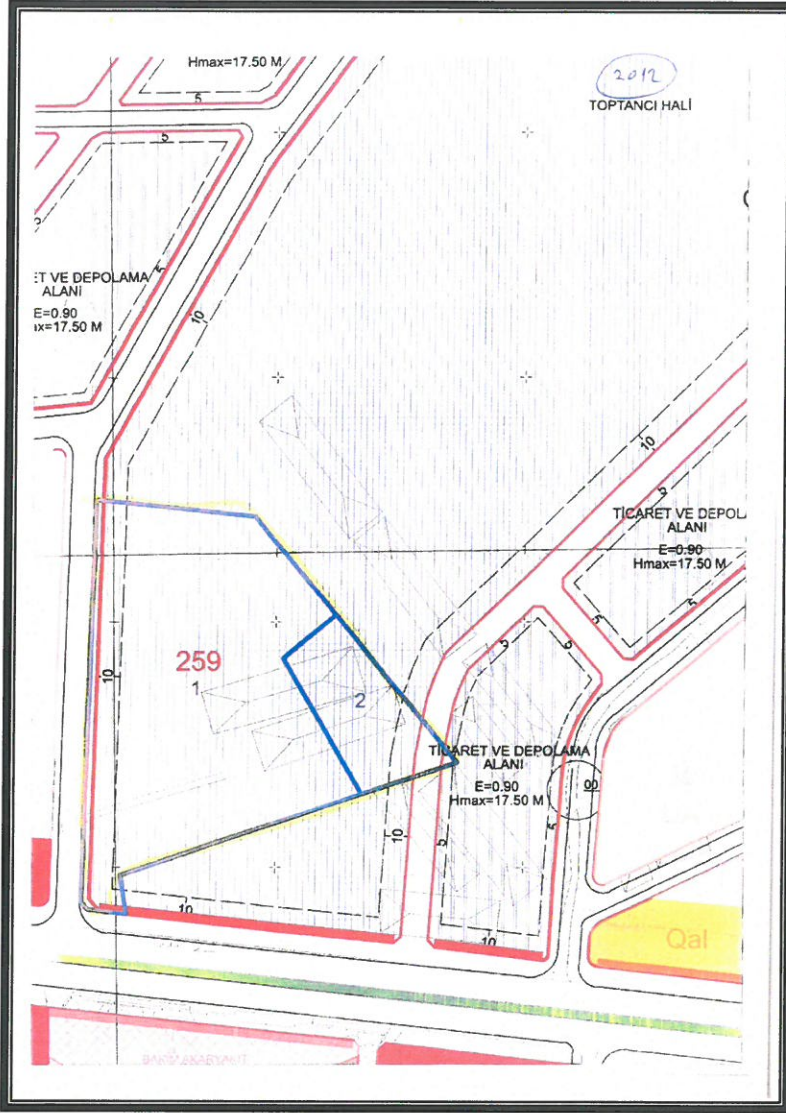
Cumalı Mahallesi 259 ada 1,2 ve 7 nolu parseller "Özel Eğitim Alanı" ve "Ticaret Alanı"ndan, "Ticaret-Konut Alanı"na dönüştürülmesine ilişkin yapılan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediyesi 11.12.2023 tarih ve 1034 sayılı Meclis Kararı ile yürürlüğe girmiştir.



6. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

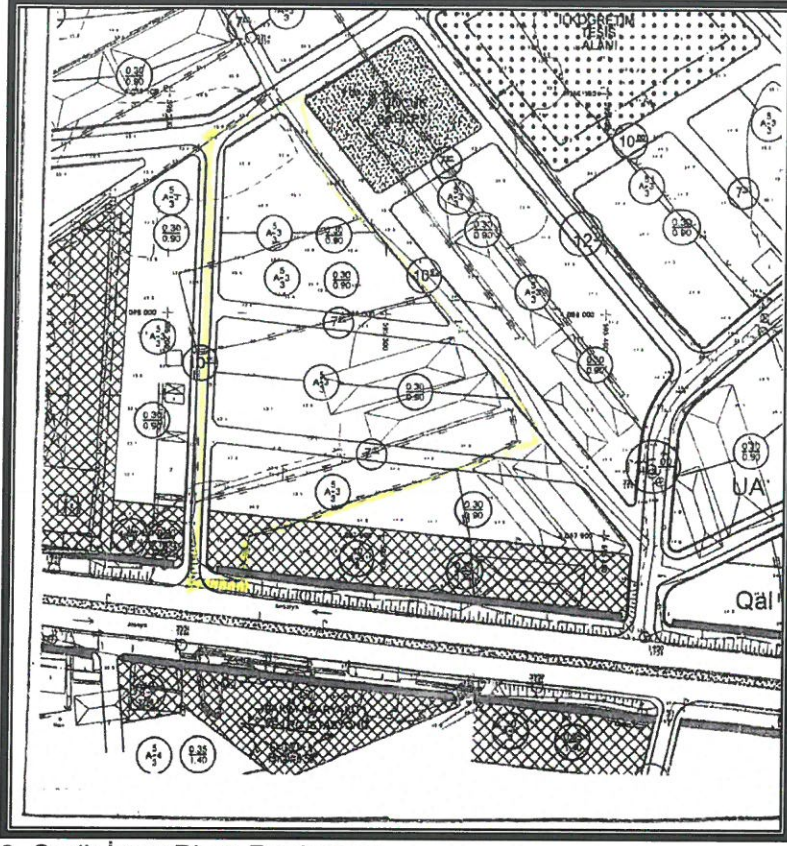
Önceki İmar Planı Değişiklikleri Süreçleri;

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



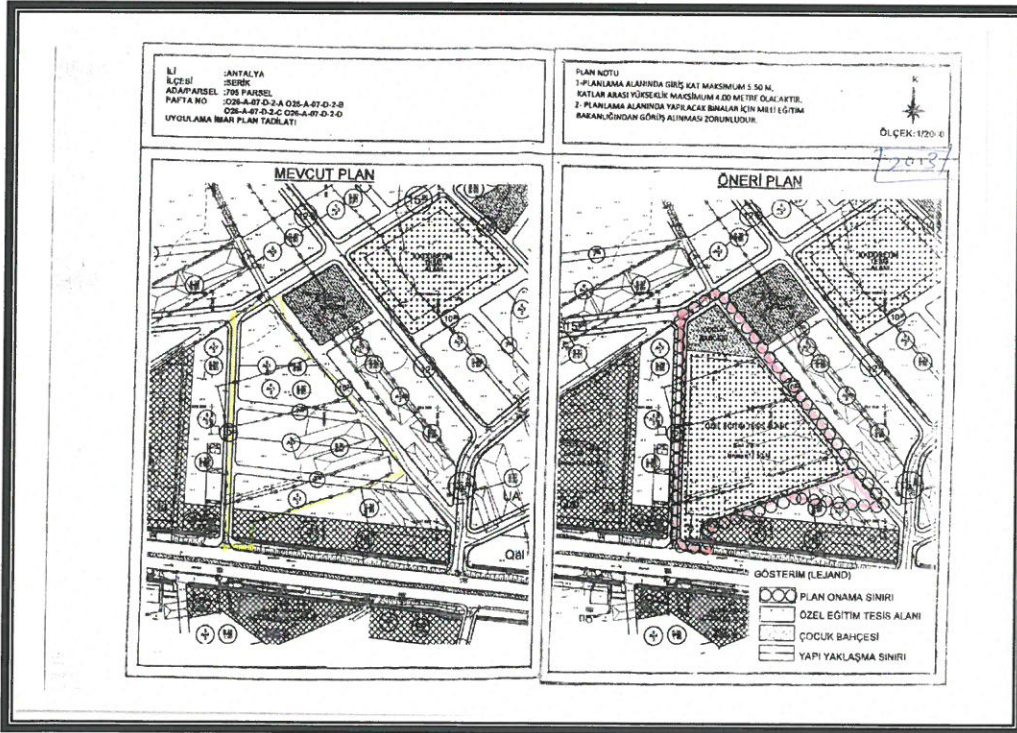
7. 2012 yılındaki yürürlükteki Serik İmar Planı

- Planlama alanı Serik 1/1000 Ölçekli Uygulama 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 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında alan "Toptancı Hali"nden "Konut Alanı ve Ticaret Alanı" kullanım fonksiyonuna dönüştürülmüştür.



8. Serik İmar Planı Revizyonu

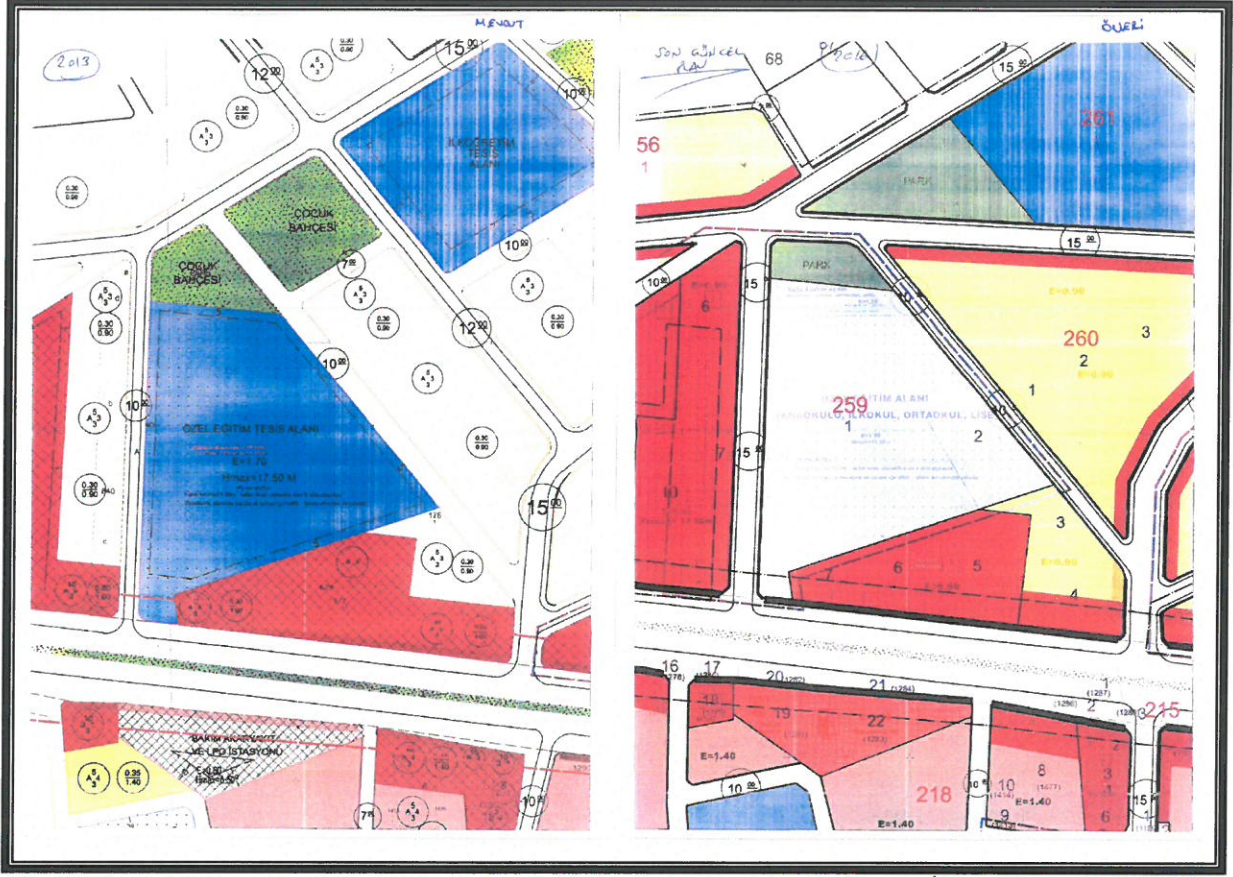
- Planlama alanında 04.07.2013 tarih ve 43 sayılı Serik Belediye Meclis Kararı ile "Konut Alanı" ve "Ticaret Alanı"ndan, "Çocuk Bahçesi ve Özel Eğitim Tesis Alanı"na dönüştürmek üzere İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır.



9. 04.07.2013 tarih ve 43 sayılı Serik Belediye Meclis Kararı İmar Planı Değişikliği

Handwritten signature in blue ink.

- 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.



10. 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 kapsamına 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 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; alanın kullanım fonksiyonu "Özel Eğitim Alanı" ve "Ticaret Alanı"ndan, "Ticaret-Konut Alanı" ve "Park Alanı"na dönüştürülmüştür. "Ticaret Alanı"ndan, "Ticaret - Konut Alanı"na kullanım fonksiyonu değişikliği yapılırken ortaya çıkan konutun getireceği ilave nüfusa göre "Park Alanı" eklenmiştir. Planlama alanında yapılaşma koşulu E=0.90 şeklinde önerilmektedir.

259 ada 1 ve 2 nolu parsel yapılaşma koşulları E=0.90 a göre;

15088.00 m² *0.90=13579.20 m² (toplam inşaat alanı)

259 ada 7 nolu parsel yapılaşma koşulu E=0.90" a göre;

977.00 m² *0.90=879.00 m² (toplam inşaat alanı)

Ayrıca 259 ada 7 nolu parsel Ticaret Alanından (T), Ticaret - Konut Alanı (TICK) kullanım fonksiyonuna dönüşeceği için konut kullanımı nüfus hesabı yapılmıştır.

879.00*0.80 (konut kullanım oranı)= 703.00

703.00/120 (ortalama daire büyüklüğü)= 6 adet daire

6*3.05 (TÜİK hane büyüklüğü sayısı)= 18 kişi yaşayacağı düşünülmektedir.

- Mekansal Plan Yapım Yönetmeliğine göre alanda yaşaması düşünülen kişi sayısına göre Park Alanı planlanmıştır. (18*10 (olması gereken kişi başına düşen yeşil alan miktarı) =180.00 m² dir.

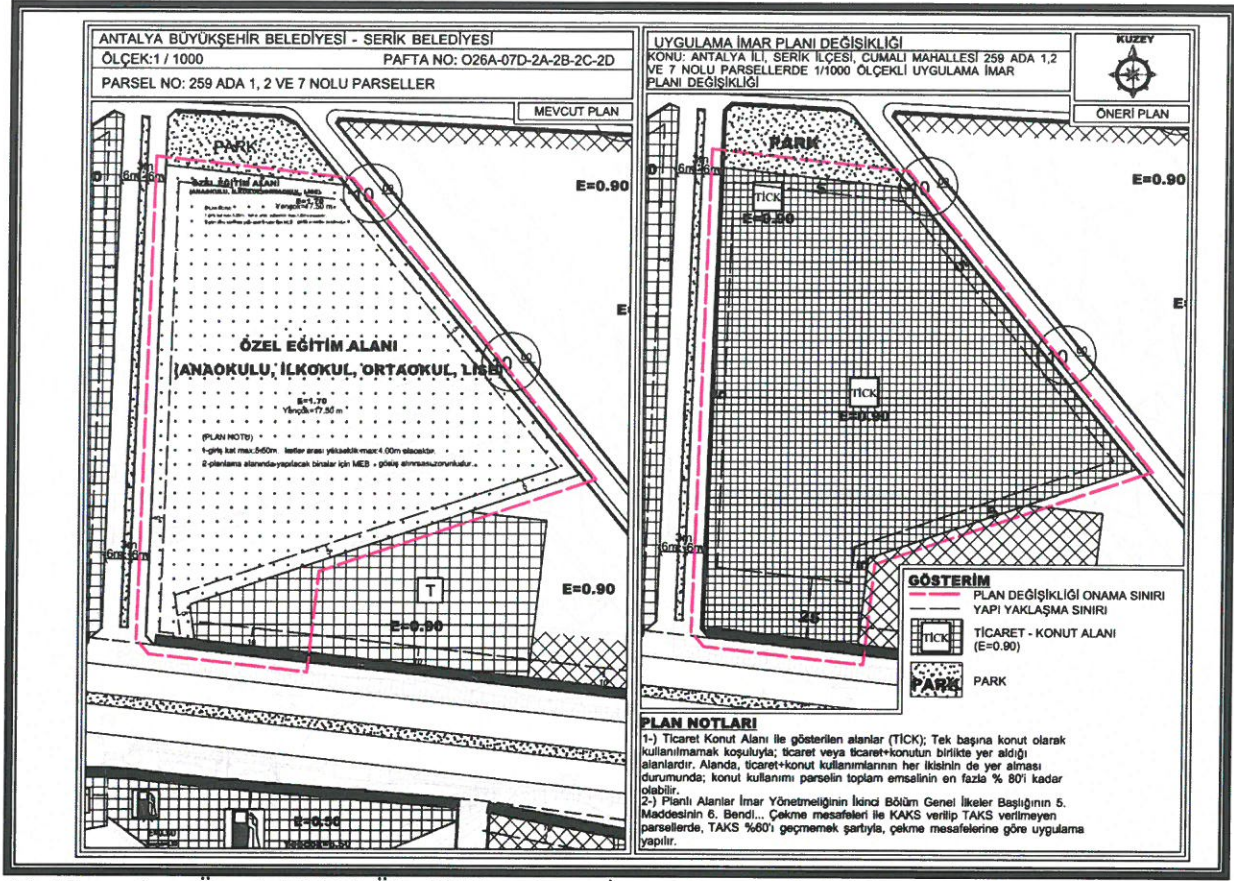
Planlama alanına aşağıdaki plan notları eklenmiştir.

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.

2-) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin İkinci Bölüm Genel İlkeler Başlığının 5. Maddesinin 6. Bendi... Çekme mesafeleri ile KAKS verilir TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.

ALAN KULLANIM TABLOSU		
KULLANIM	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)
Özel Eğitim Alanı	15088.00	-----
Ticaret Alanı	977.00	-----
Ticaret - Konut Alanı	-----	15885.00
Park	-----	180.00
Toplam	16065.00	16065.00

7
7.6.2



11. Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği; ana plan kararlarını bozmadan, alan kullanım fonksiyonlarının yoğunluğunda değişiklik yapılmadan, ulaşım sistemi plan bütünüyle uyumlu olacak şekilde, şehircilik ilkelerine uygun, kamu yararı amacıyla hazırlanmıştır.

Bilgilerinize arz ederim. Saygılarımla.

AKDENİZ PLANLAMA BÜROSU

Funda YÖRÜK - Şehir Plancısı

Etiler Mahallesi (Evliya Çelebi) Caddesi 861 Sok.

Reyaz Apt. No:5 Kat: D:1 Nispetiye / ANTALYA

Düden V.D.302 010 21286

Tel:0242 248 67 50 / akdenizplanlama@mail.com

Seraf TURDAKUL
Şehir Plancısı (TÜ)
Yeterlik Kamere Grubu (c)
Oda Sicil No.1625

TMMOB Şehir Plancıları Odası **KAYDEDİLMİŞTİR**



0AU1PPPN

MD Tarihi: 07.09.2023

Proje Kayıt No: 07-2023-215

Üye: FUNDA YÖRÜK (2560)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ (SERİK BELEDİYESİ)

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

PAFTA NO : O26A-07D

ÖLÇEK:1 / 5000

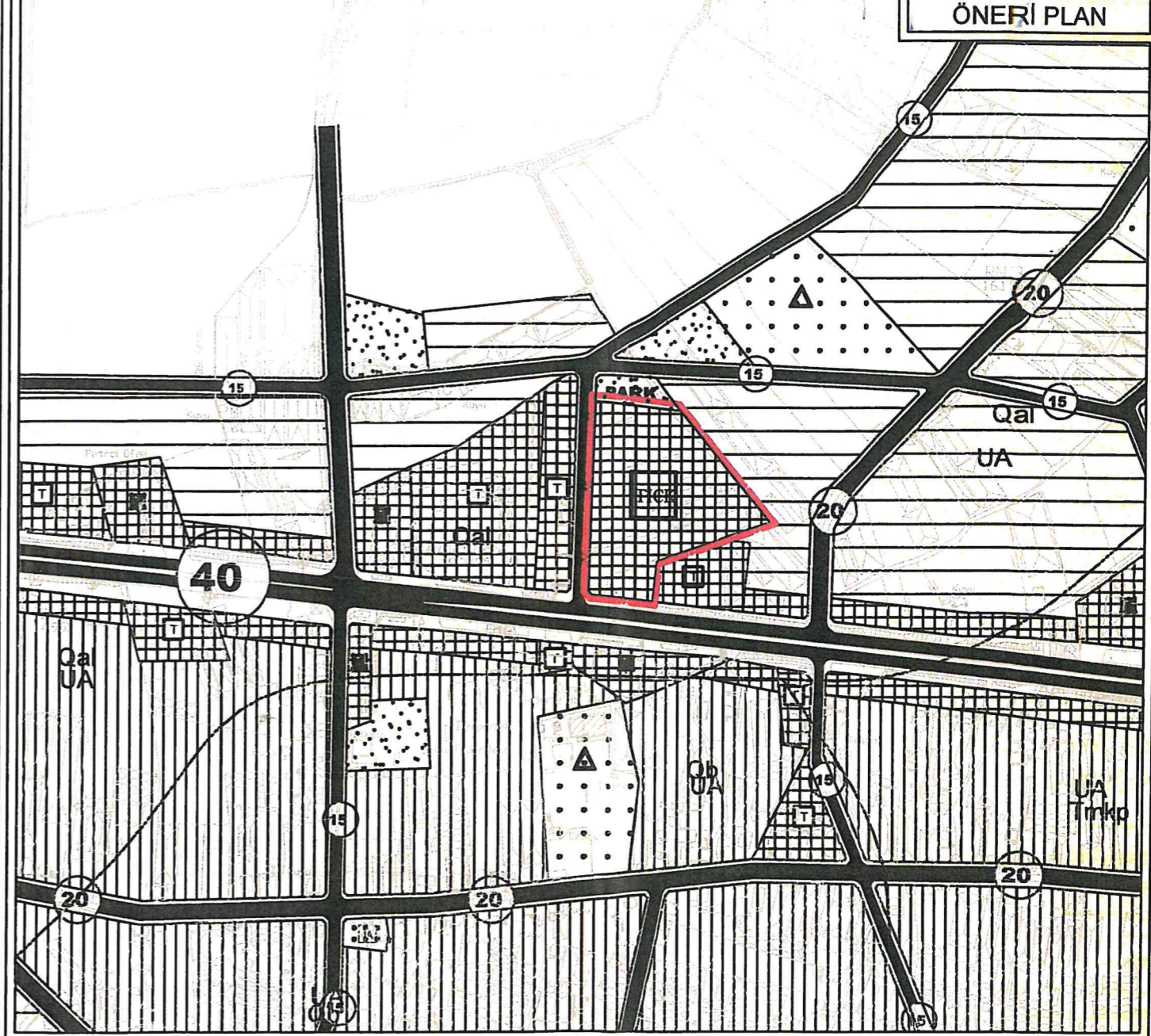
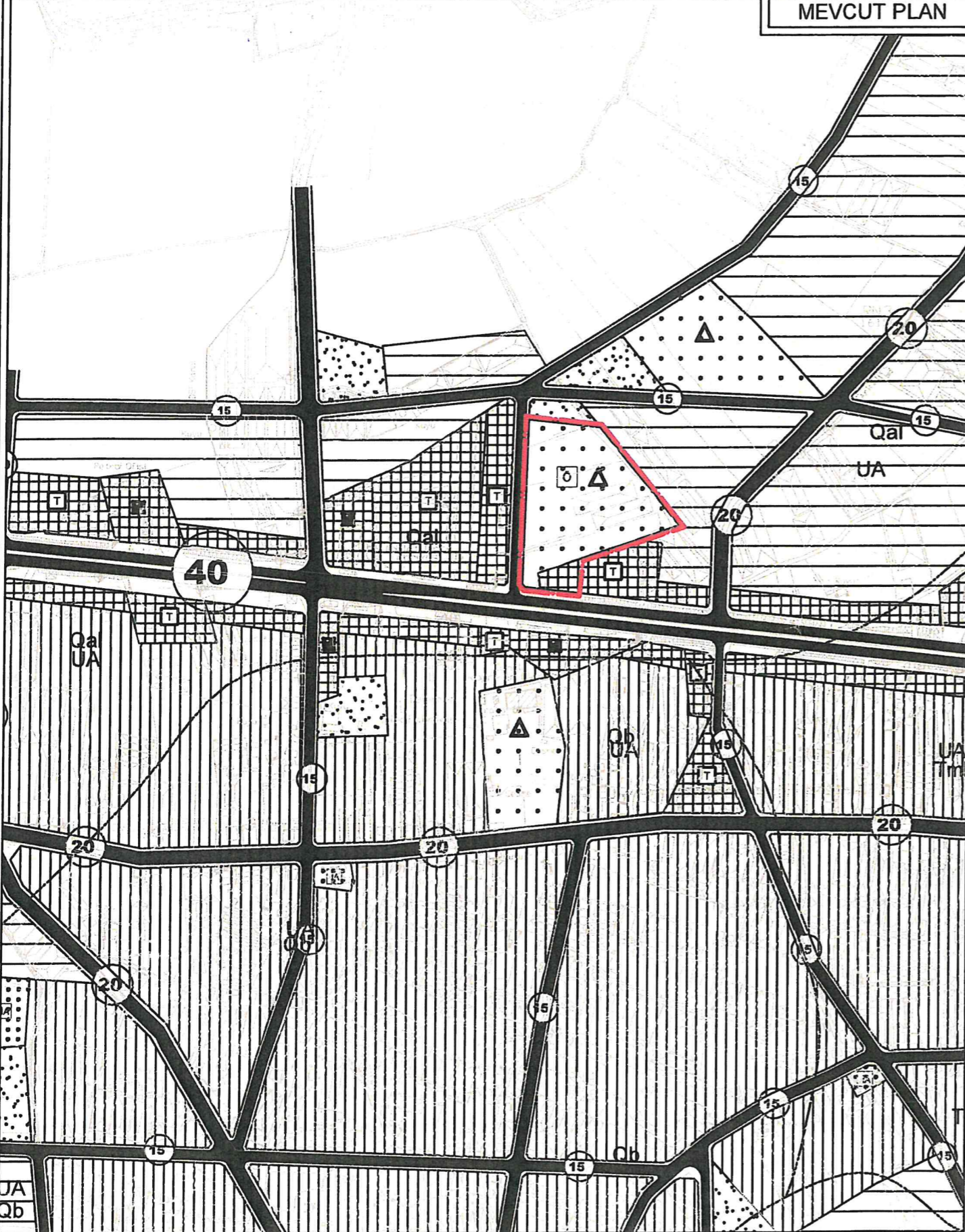
MEVCUT PLAN

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.

25.12.2023 / 24.01.2024 tarihleri arasında İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ilan panosunda 20 gün süre ile askıda kalır.

Muhammed ULUŞAN
Antalya Büyükşehir Belediyesi
Planlama Şube Müdürü V.



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 parsel
Alan : 1.6 ha
Ölçek : 1/1000

Serik Belediye Meclisi'nin 01.10.2024 tarihli ve 97 sayılı kararı ile uygun bulunan, Cumalı Mahallesi, 259 ada 1, 2 ve 7 parsellerin özel eğitim alanından ticaret-konut (TICK) alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2024 tarihli toplantısında gündemin 145. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu parsellerin "Özel Eğitim Alanı"ndan "Ticaret-Konut Alanı (TICK)"na dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, 11.12.2024 tarih ve 1034 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanmıştır.

1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Serik Belediye Meclisi'nin 01.10.2024 tarihli ve 97 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

Plan değişikliği ile parseller özel eğitim alanından Ticaret-Konut (TICK) alanına dönüştürülmüştür. Emsal E:0.90 olarak belirlenmiştir.

Plan notları ve alan dağılımı aşağıda yer almaktadır.

Planlama alanına aşağıdaki plan notları 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.

2-) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin İkinci Bölüm Genel İlkeler Başlığının 5. Maddesinin 6. Bendine... Çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.

ALAN KULLANIM TABLOSU		
KULLANIM	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)
Özel Eğitim Alanı	15088.00	-----
Ticaret Alanı	977.00	-----
Ticaret - Konut Alanı	-----	15885.00
Park	-----	180.00
Toplam	16065.00	16065.00

Müracaat sahibinin 14.11.2024 tarih ve 195944 sayılı dilekçesi ile söz konusu plan değişikliğinde yer alan plan notlarının aşağıda yer aldığı şekliyle düzenlenerek meclisce onaylanması talep edilmektedir.

PLAN NOTLARI

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.

2-) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin İkinci Bölüm Genel İlkeler Başlığının 5. Maddesinin 6. Bendine... Çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.

3-) Ticari kullanımın oto galeri yapılması durumunda ortak alan niteliğindeki araç geçmesi zorunlu koridorlar/galeriler tamamen emsal haricidir.

4-) Bodrum katlar yapı yaklaşma mesafesi izdüşümüne kadar yapılabilir. Bodrum katla ticari birimler yer alabilir ve bağımsız bölümler tertiplenebilir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 03.02.2025

Hülya CALLAK
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.