



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

Sayı : 90852262-301.03-E.2668

03.10.2017

Konu : Serik İlçesi, Kökez Mah. 120 ada 27,
28 par. UİP deę.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Serik Belediye Meclisinin 05.09.2017 tarih ve 103 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kökez Mahallesi 120 ada 27, 28 parsellerin konut alanından ticaret alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

e-İmzalıdır

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek :

- İlçe Belediye Meclis Kararı
- 1/1000 ölç. UİP. deę. fot.
- Açıklama raporu

Uygun görüşle arz ederim.
03.10.2017

e-İmzalıdır

Bedrullah ERÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

03.10.2017

e-İmzalıdır

Birol EKİCİ
Genel Sekreter



T.C
SERİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Dönem : 2017
Karar Tarihi : 05/09/2017
Karar No : 103

Toplantı : 10
Birleşim : 1
Oturum : 1

Serik Belediye Meclisi, 05/09/2017 Salı günü saat 14.00 itibarıyla Belediye Meclis toplantı salonunda Eylül ayı Meclis toplantısını yapmak üzere Belediye Başkanı Prof. Dr. Ramazan ÇALIK Başkanlığında üyelerden Enver APUTKAN, Ramazan ETLİ, Yusuf KAYA, Şenay KARA YILDIRIM, Ömer GÜRLER, Niyazi YILDIRIM, Ferudun ÇELİK, Adnan YILMAZ, Mustafa TÜRKMEN, Adnan AKPINAR, Cevriye YILDIZ, Hasan Fevzi YILMAZ, Ragıp OKUDAN, Recep BÜYÜKGEBİZ, Kani DEMİR, Ergüven YILMAZ, Mehmet Cengiz BÜYÜKGEBİZ, Mustafa ALKAN, Ramazan GÜNER, Bekir KUMBUL, Mahmut YAĞCILAR, Hüseyin Barış ÜNSAL, Ayşegül YILMAZ, Mehmet OKUDAN, Mahmut ERDEM, Cevriye YÜCE, Faik ÇITAK, Ali KUŞ, Pınar ÇAĞLIYURT, Abdullah AKBABA ve Mithat KÜÇÜK'ün iştiraki ile toplandı.

Konunun Özeti : Kökez Mahallesi 120 ada 27 ve 28 parseller Plan Değişikliği.

Meclis gündeminin 4. maddesinde yer alan ve daha önce İmar Komisyonuna havale edilen Kökez Mahallesi 120 ada 27 ve 28 parseller Plan Değişikliği konusu ile ilgili olarak;

İmar Komisyonunun 07.07.2017 tarihli raporunda;

Antalya ili, Serik ilçesi, Kökez Mahallesi 120 ada 27 ve 28 parsellerden 28 parselin yola cephesi olmaması ve farklı nizamların tevhid edilememesi sebebiyle 120 ada 27 ve 28 parselin Ayrık Nizam 4 Kat Konut Alanından Bitişik Nizam 4 Kat Ticaret Alanına dönüştürülmesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun 09.06.2017 tarih ve 503 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde "Ticaret Alanı" olması dolayısıyla Şehir ve Bölge Plancısının öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin İmar Komisyonu tarafından uygun olduğu görüşüne varılmıştır.

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

KARAR TARİHİ :
05/09/2017

KARAR NO :
103

Meclis gündeminin 4. maddesinde yer alan Kökez Mahallesi 120 ada 27 ve 28 parseller Plan Değişikliği konusu ile ilgili olarak Belediye Meclisinin 05/09/2017 günlü oturumunda hazır bulunan üyeler tarafından yapılan açık oylama neticesinde;

Antalya ili, Serik ilçesi, Kökez Mahallesi 120 ada 27 ve 28 parsellerden 28 parselin yola cephesi olmaması ve farklı nizamların tevhid edilememesi sebebiyle 120 ada 27 ve 28 parselin Ayrık Nizam 4 Kat Konut Alanından Bitişik Nizam 4 Kat Ticaret Alanına dönüştürülmesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun 09.06.2017 tarih ve 503 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde "Ticaret Alanı" olması dolayısıyla Şehir ve Bölge Plancısının öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin kabulüne, oybirliği ile karar verildi.

Prof. Dr. Ramazan ÇALIK
Belediye Başkanı

Ayşegül YILMAZ
Meclis Katibi

Pınar ÇAĞLIYURT
Meclis Katibi



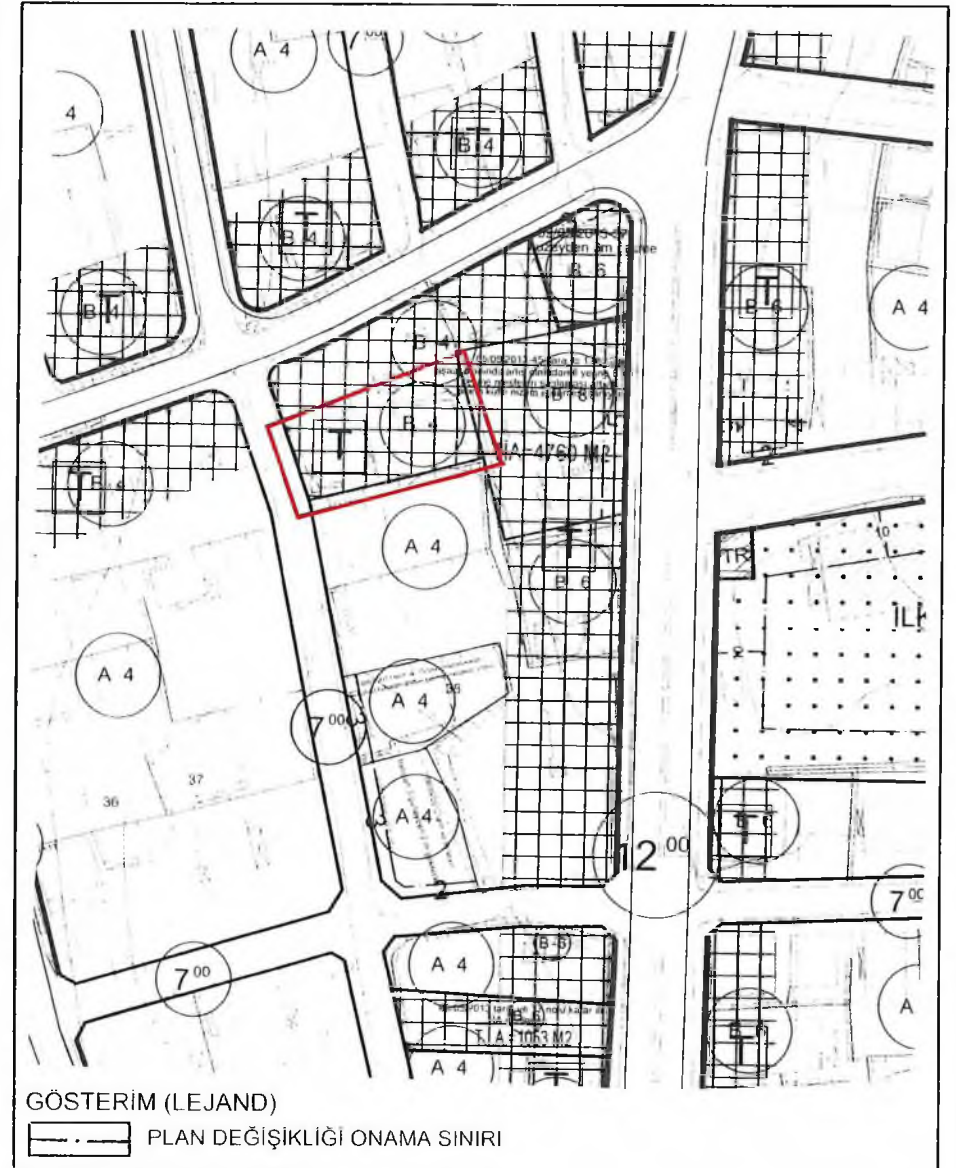
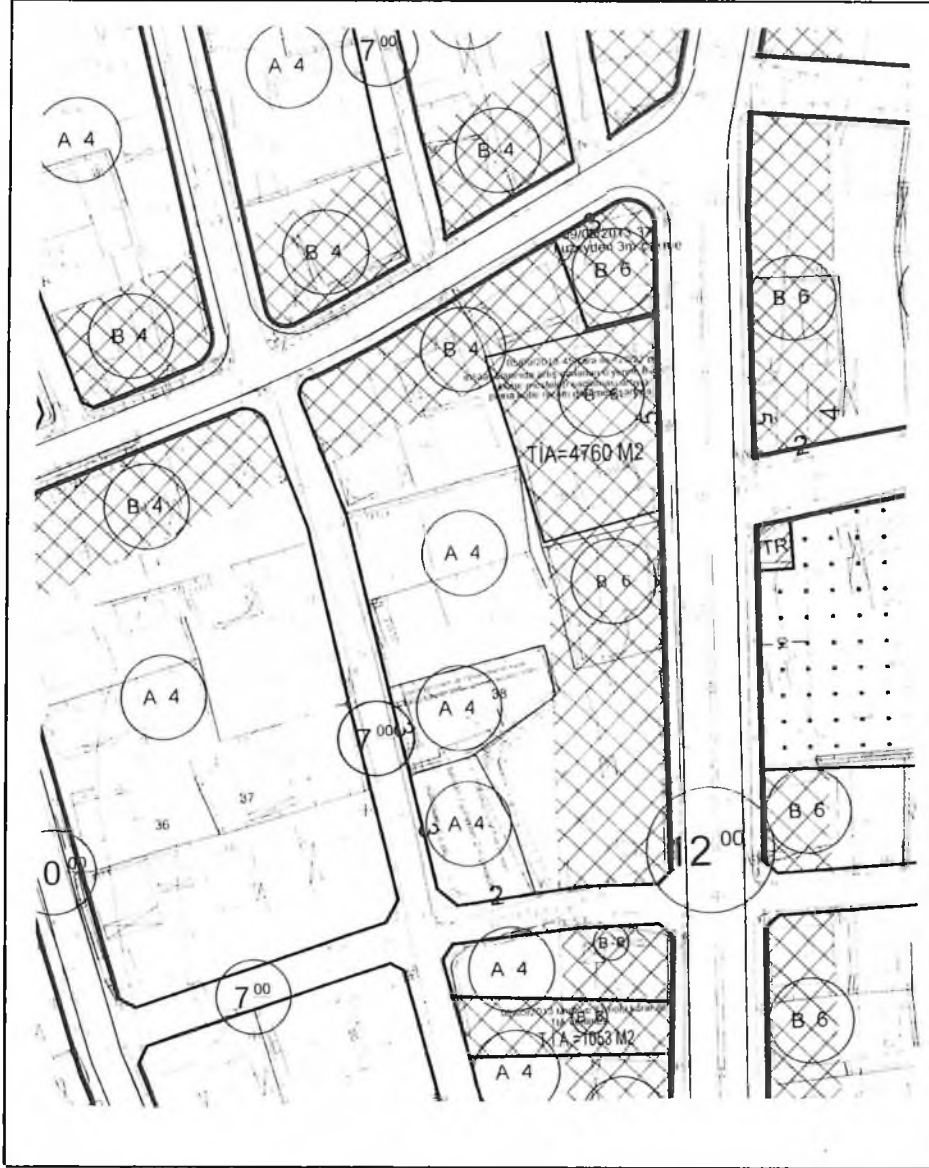
ANTALYA-SERİK-KÖKEZ

ADA/PARSEL NO:120 ADA 27 VE 28 PARSELLER
PAFTA NO:O26-A-08-D-1-A

MEVCUT PLAN

120 ADA 28 PARSELİN MEVCUT İMAR PLANINDA MAHREÇ PARSEL OLMASI, BU SEBEPLE ADADA HİÇBİR İŞLEM YAPILAMAMASI, 28 PARSELİN TEVHİD EDİLEBİLMESİ VE MAHREÇ PARSEL KONUMUNDAN ÇIKARILABİLMESİ AMAÇLI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000
K
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

— — — — — PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

**ANTALYA- SERİK- KÖKEZ
120 ADA 27 VE 28 PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli, Serik İlçesi, Kökez Mahallesi sınırları içerisinde O26-a-08-d-1-a Uygulama İmar Plan paftasına giren 120 ada 27 ve 28 parsellerde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama alanı Serik Belediye sınırları içerisinde ilçenin kuzeyinde , Antalya-Alanya Karayolunun yaklaşık 1 km kuzeyinde , Serik Belediyesinin yaklaşık 500 m kuzeyinde, Hürriyet ve Burmancı Caddelerinin kesişiminin 500 m kuzeyinde, Cumhuriyet Caddesinin yaklaşık 50 m batısındadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

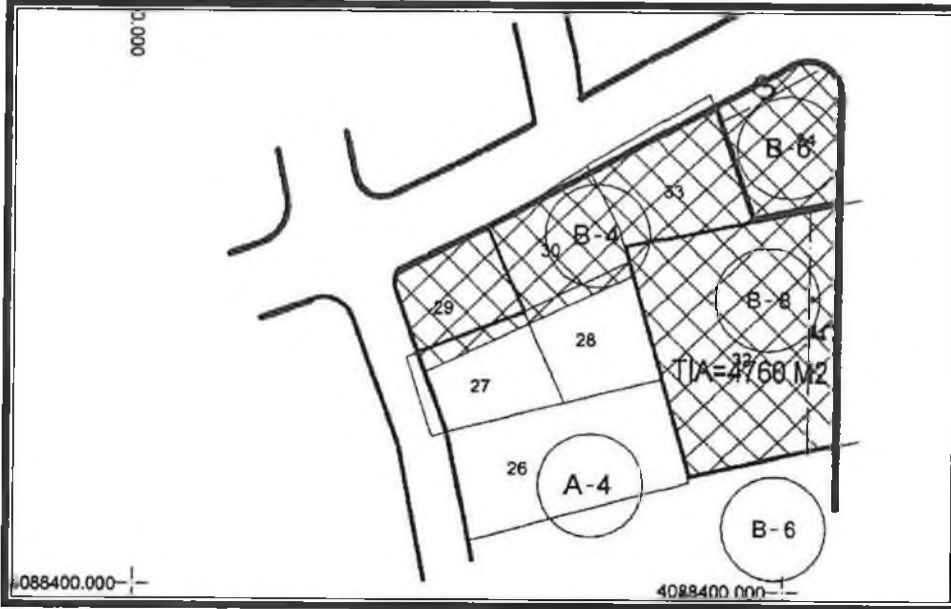
2.PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Serik İlçesi hızla büyümektedir. Antalya iline yakınlığı, ulaşım kolaylığı vs. bunun en büyük sebeplerindendir. Plan çalışması yapılan alan yeni yapılaşmanın yoğun olduğu bölgedir.120 ada 29 ve 30 parseller 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret Alanında, 27 ve 28 Parseller Konut alanında kalmakta idi . 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ise120 ada 29 ve 30 parseller ticaret alanında, 27 ve 28 parsellerin kuzey sınırlarında bir kısmı ticaret alanında, güney kısımları ise konut alanında kalmakta olup, 28 Parsel mevcut imar planında mahreç parsel durumundadır.Bu parselin mahreç durumunda olması tüm adadaki yapılaşmayı engellemektedir.

g 1 2

Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 20. Maddesinde " *Bir adada ifraz yapılmak suretiyle yola cephesi bulunmayan parcel oluşturulamaz. Yola cephesi olmayan parsellerin bulunduğu adalarda yola cephesi bulunmayan parsel yola cephe sağlamaya yönelik düzenleme yapılmaksızın bu parsel ve sınırı bulunan diğer parsellere ruhsat düzenlenemez. Kanununun 18 inci maddesinin uygulanmadığı hallerde yola cephesi bulunan parsellerden herhangi biri ile tevhit edilmesi mecburidir. Parsellerin maliklerinin kendi aralarında anlaşamadığı hallerde bu alanlarda plana ve yapılaşmamış olup olmadığına göre müsait olan parsellerle resen tevhit yoluyla parselasyon yapmaya ilgili idare yetkilidir.* " denilmektedir. Bu hükümler gereği imar adasındaki bütün parsellere hiçbir işlem yapılamamaktadır.

120 Ada 28 parcel mahreç parcel durumundadır. Çözüm için güneyindeki parselde ruhsatlı yapı bulunmasından ötürü kuzeydeki parselde tevhit edilmesi gerekmektedir. Fakat mevcut Nazım ve Uygulama İmar Planı koşullarına göre parsel tevhit edilememektedir. Ayrıca bu dört parsel küçük alanlı parseller olup, parsel parsel değerlendirilmesi durumunda küçük yapılaşmaların oluşması söz konusu olacaktır. Bu da mimari çözümlerde sıkıntılar yaşanmasına sebep olacaktır. Ayrıca bu dört parselde ayrı ayrı yapılaşmaya gidilmesi mimaride geleneksel Türk ailesinin ihtiyaçlarını karşılayamayacak yapıların ortaya çıkmasına sebep olacaktır. Örneğin 120 ada 27 parsel 283 m² alana sahiptir. Parselin tabanda %40 yapılaştığı farz edilirse binanın taban oturumu 113 m² olmaktadır. Bu alandan ortak kullanım alanlarının (merdiven, bina girişi, apartman boşluğu vs.) düşülmesi durumunda ise yaşam alanı küçük daireler ortaya çıkmaktadır. Hem mağduriyetin giderilmesi hem de mimari anlamda daha kullanışlı çözümlerin üretilebilmesi için Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmış olup plan Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisince onaylanmıştır. Yukarıda sayılan gerekçelerden ötürü 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

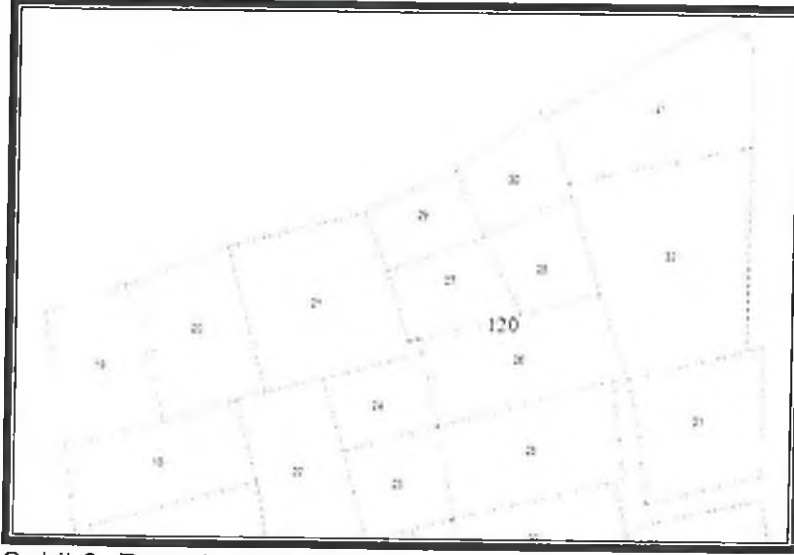


Şekil 2. Mahreç durumunda olan 28 Parselin görünümü

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

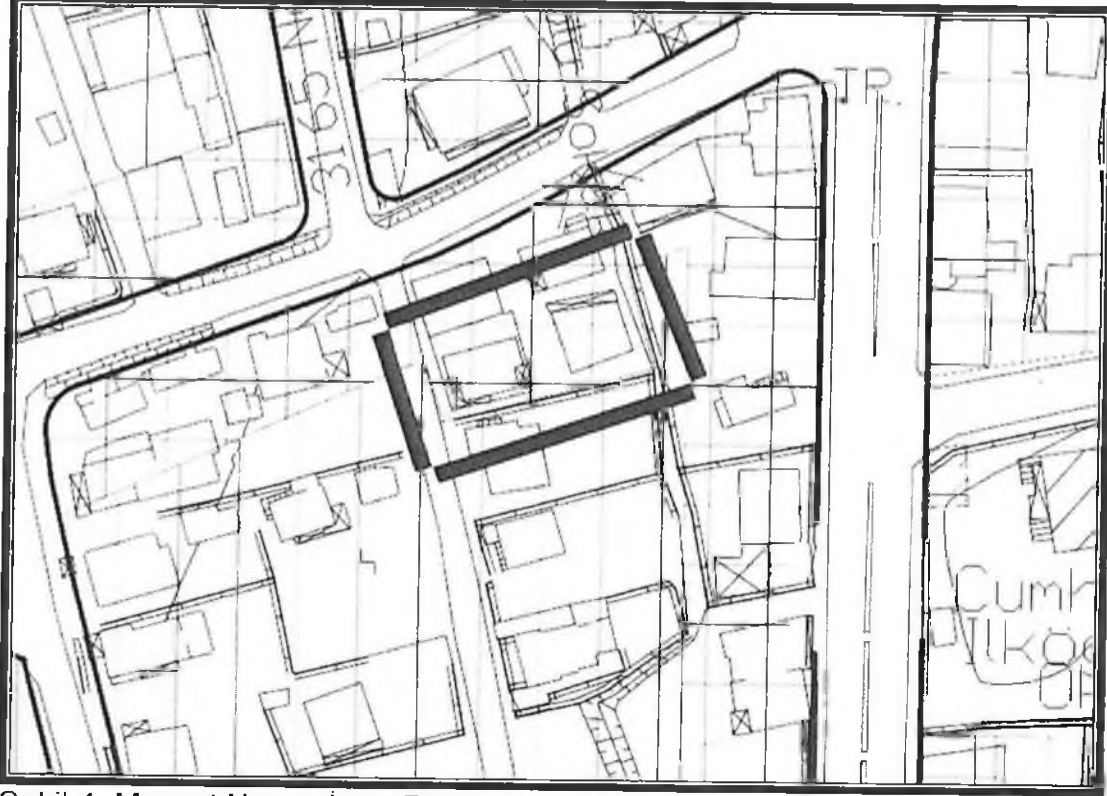
Plan çalışması yapılan 120 ada 27, 28 parseller içerisinde yapı ömrünü tamamlamış binalar bulunmakla birlikte parsellerin mülkiyeti vatandaşa aittir. 27 Parselin tapu alanı 283 m², 28 Parselin tapu alanı 285 m² dir.

g 2



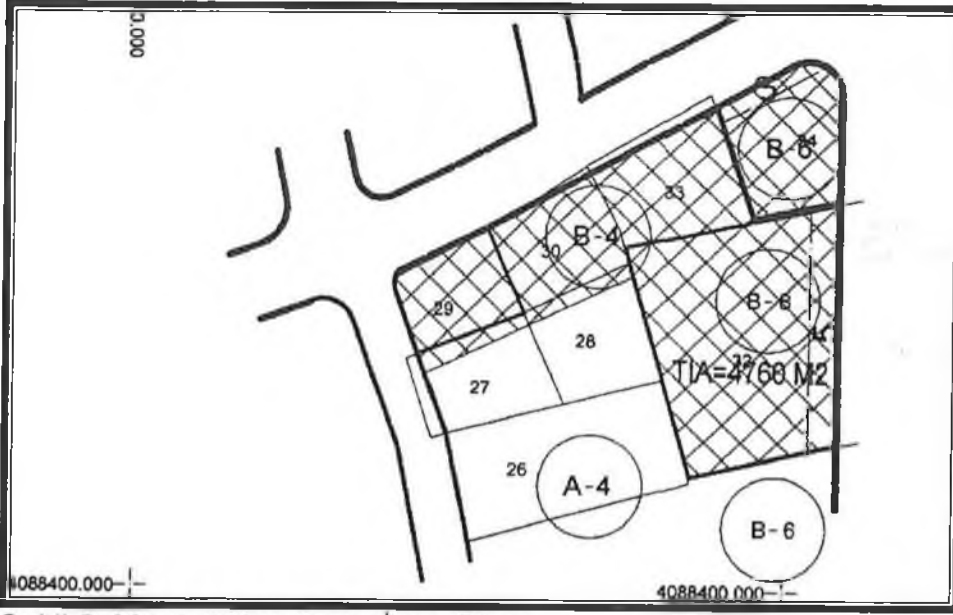
Şekil 3. Parselasyon Planı

120 Ada 27, 28, 29 ve 30 Parseller mevcut Nazım İmar planda ticaret alanında kalmaktadır.



Şekil 4. Mevcut Nazım İmar Planı

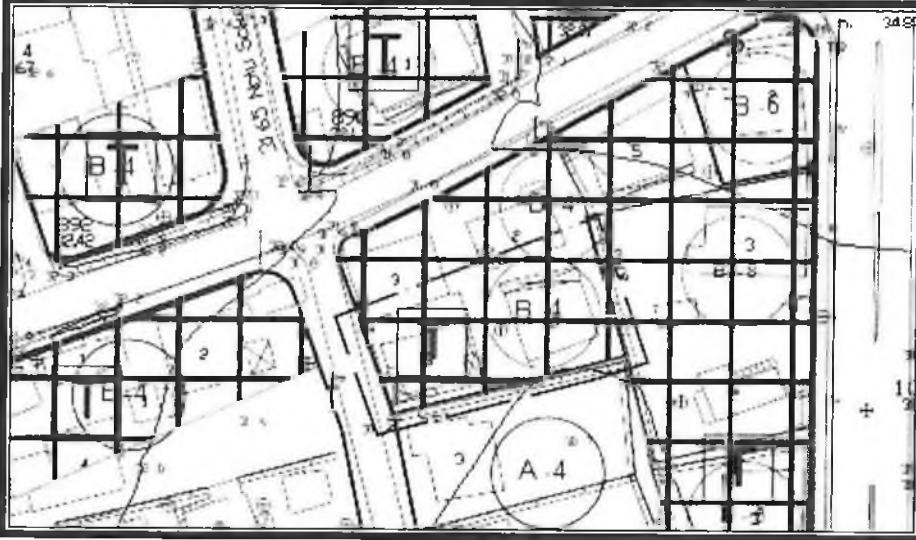
Mevcut Uygulama İmar Planına esas verilmiş çapında 120 Ada 27 ve 28 parseller ayırık nizam 4 kat yapılaşma koşullu konut alanında kalmakta olup 27 parsel ön bahçe mesafesi 5 m dir. 28 Parsele ise mahreç parsel olmasından dolayı çap verilememektedir. 120 Ada 29 ve 30 parseller ise bitişik nizam 4 kat yapılaşma koşullu konut alanında kalmaktadır. Adanın kuzeyinden 10.00 metrelik taşıt yolu ve batısından 7.00 metrelik yaya yolu geçmektedir.



Şekil 5. Mevcut Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMA KARARLARI

Plan çalışması yapılan 120 ada 27 ve 28 parsellere Plan değişikliği ile ticaret alanı önerisi getirilmiştir. Önerilen Uygulama İmar Planında Parsellere bitişik nizam 4 kat yapılaşma kararı getirilmiş olup, bu karar kuzeydeki parseller ile tevhit edilebilmeleri için zorunludur. Önerilen imar planı ve bu plan kararları doğrultusunda 28 parsel tevhit edilmek suretiyle mahreç parsel durumundan kurtulacak ve parsel sahiplerinin mağduriyeti giderilmiş olacaktır. Ayrıca bu plan kararları doğrultusunda parsellerin tevhit edilme şansları doğacak olup, dört parsel birlikte değerlendirilmek suretiyle daha uygulanabilir mimari çözümler ortaya çıkarılabilecektir.



Şekil 6. Öneri Uygulama Planı Örneği

5. İMAR PLANI PLAN NOTU

- PLANLAMA ALANINDA SERİK BELEDİYESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP YERALMAYAN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.