



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.09.2016

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.09.2016 tarihli toplantısında gündemin 157. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Serik Belediyesi sınırları içerisinde, Kökez Mahallesi 120 ada 27 ve 28 parsellerin "Konut Alanından" "Ticaret Alanına" dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Serik Belediyesi sınırları içerisinde, Kökez Mahallesi 120 ada 27 ve 28 parsellerin "Konut Alanından" "Ticaret Alanına" dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca görüşülmüştür. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Can KASAPOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Zafer YÖRÜK
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

İrfan YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

A detailed black and white technical drawing of a city street network at a scale of 1/5000. The map shows a dense grid of streets, with major thoroughfares highlighted in thicker lines. Numerous small rectangular shapes represent individual buildings or lots. Several circular markers with numbers (e.g., 10, 12, 15) are placed along the roads, likely indicating specific points of interest or measurements. Labels such as "Kuyu" (well) and "Merkez Camii" (Central Mosque) are visible, providing context to the urban environment. The overall style is that of a traditional cadastral or planning map.

ÖNERİ 1/5000 NİP

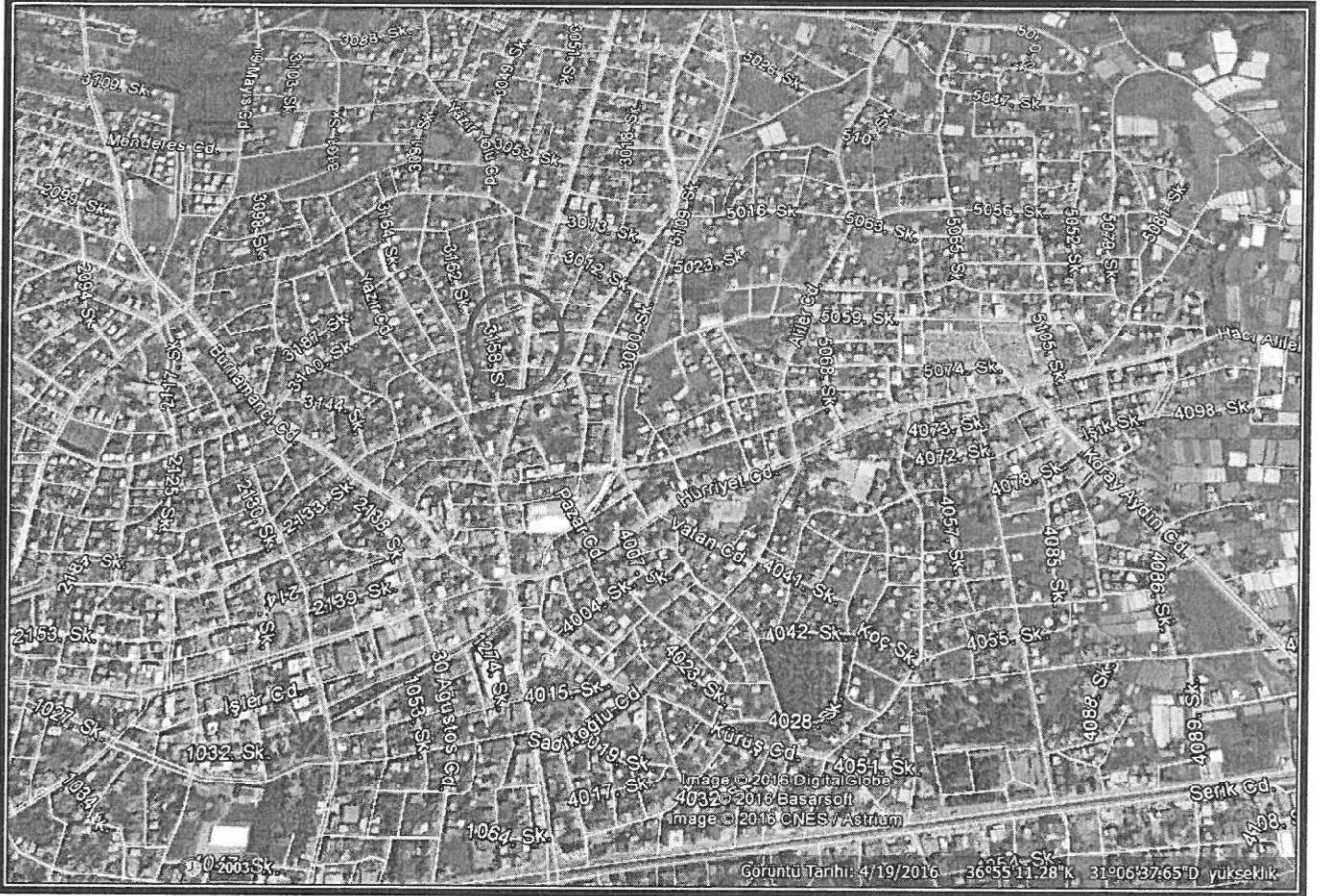


ANTALYA- SERİK- KÖKEZ
120 ADA 27 VE 28 PARSELLER
NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli, Serik İlçesi, Kökez Mahallesi sınırları içerisinde O26-a-08-d Nazım İmar Plan paftasına giren 120 ada 27 ve 28 parsellerde 1/5000 ölçekli Nazım 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 Burmanacı Caddelerinin kesişiminin 500 m kuzeyinde, Cumhuriyet Caddesinin yaklaşık 50 m batısındadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

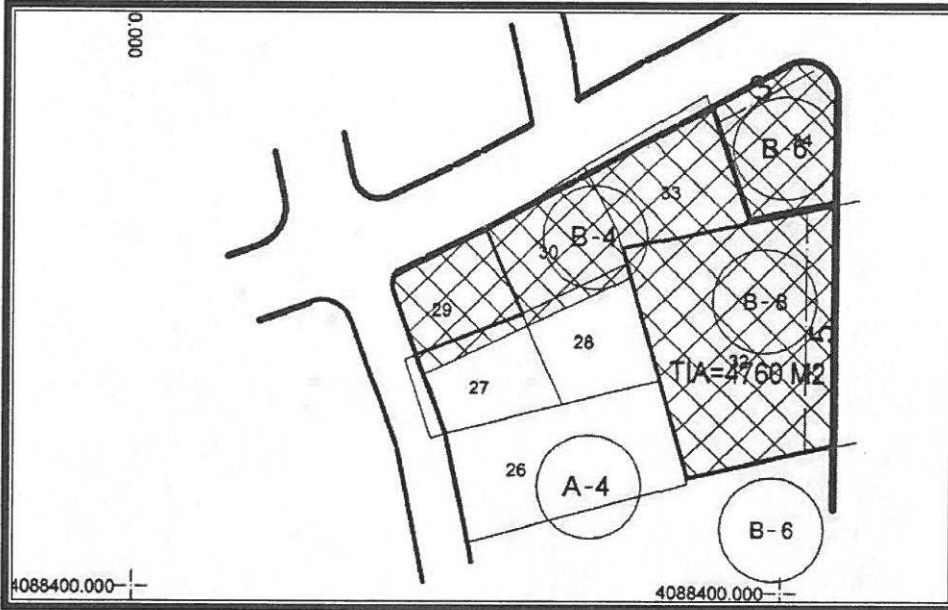
2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

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 kalmaktadır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ise 120 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.

Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 22. Maddesinde "**İmar planı kararı nedeniyle mahreç aldığı yolu kapatan ve imar adası ortasında kalan yola**

cephesi bulunmayan parseller ifraz edilemez. Bu alanda yola cephesi olmayan parsellere imar yoluna cephe sağlayacak şekilde arazi düzenlemesi yapılmadığı veya 20 nci maddeye göre uygulama yapılmadığı takdirde kapanan yollar, ifraz edilemez, komşu parsellere tevhit edilemez, veya ayrı bir parsel olarak değerlendirilip uygulama yapılamaz, yapı ruhsatı düzenlenemez. Sorumluluk ilgili idareye aittir. Bu gibi yerler, Kanunun ilgili hükümleri uygulanmadığı ve yapı yapılmasına müsait bir durum elde edilemediği takdirde, kamulaştırılincaya kadar sahiplerince olduğu gibi veya tadilat yapılarak veya kullanım değişikliği yapılarak kullanılmaya devam olunur” denilmektedir. Bu hüküm gereği imar adasındaki bütün parsellere hiçbir işlem yapılamamaktadır.

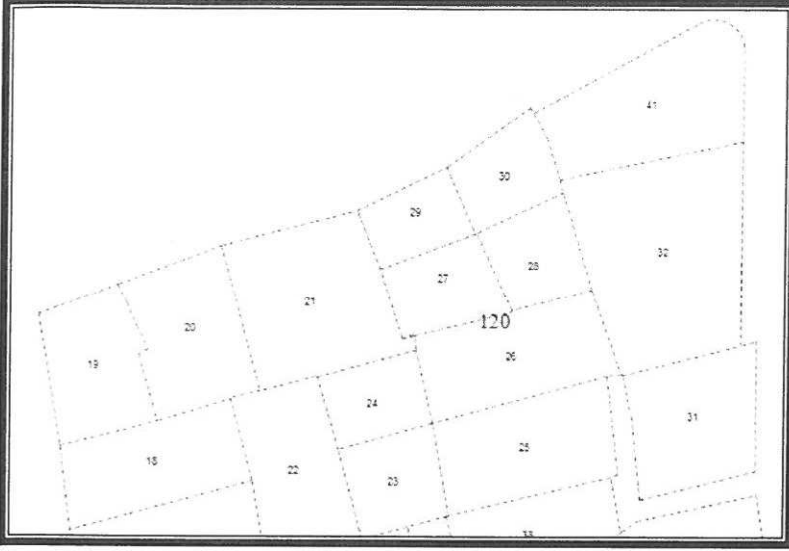
120 Ada 27, 28, 29, 30 parsel sahipleri hem mahreç parselden dolayı mağduriyetlerinin giderilmesini, hem de parsellerini birlikte değerlendirmek istemektedirler. Fakat mevcut Nazım ve Uygulama İmar Planı koşullarına göre parsellerini tevhit edememektedirler. Ayrıca bu dört parsel küçük alanlı parseller 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 plan değişikliği hazırlanmıştır.



Şekil 2. Mahreç durumunda olan 28 Parselin görünümü

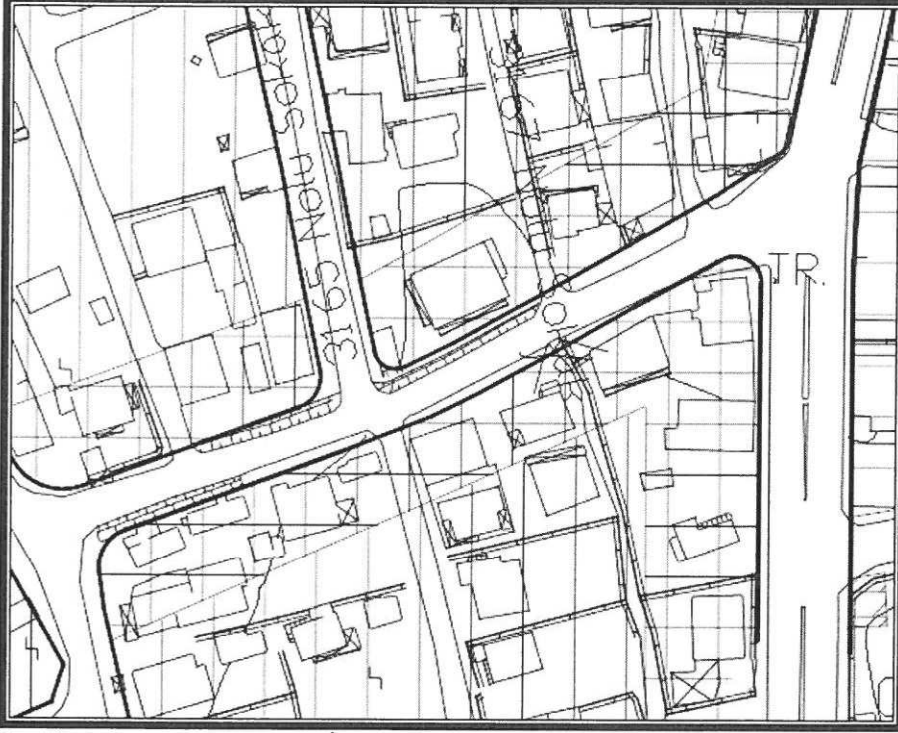
3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

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.



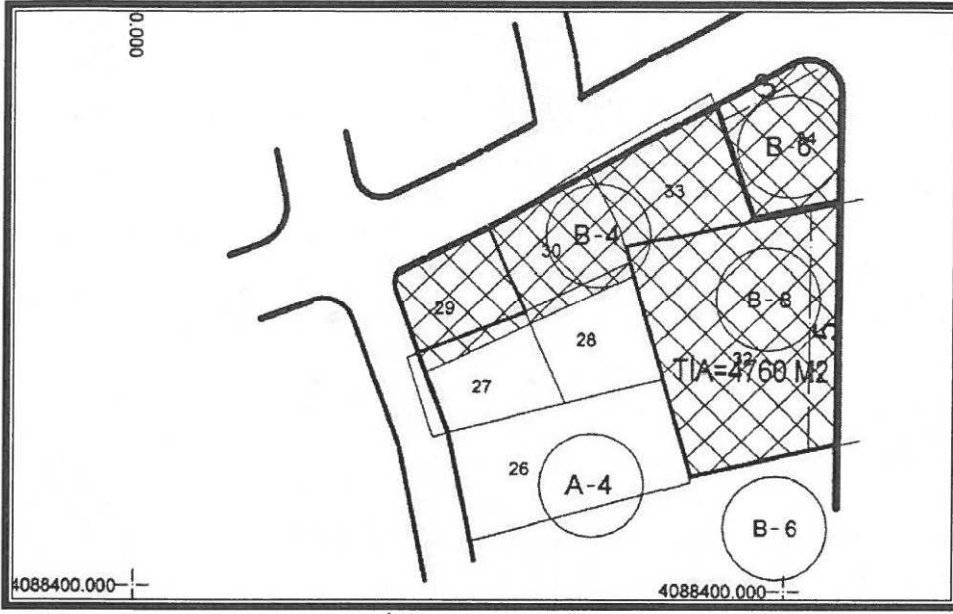
Şekil 3. Parselasyon Planı

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



Şekil 4. Mevcut Nazım İmar Planı

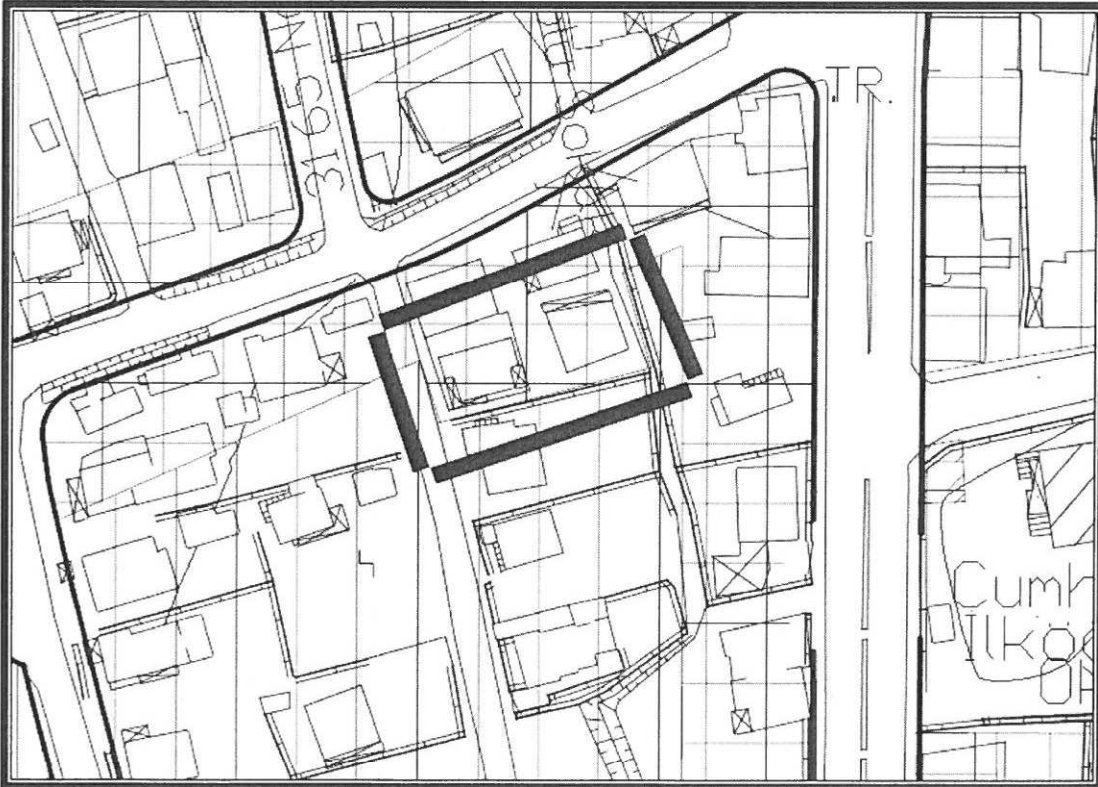
Mevcut Uygulama İmar Planına esas verilmiş çapında 120 Ada 27 ve 28 parseller ayırık nizam 4 kat yapılaşma koşullu konut alanında kalmakta olup 27 parsel ön bahçe mesafesi 5 m dir. 28 Parsele ise mahreç parsel olmasından dolayı çap verilememektedir. 120 Ada 29 ve 30 parseller ise bitişik nizam 4 kat yapılaşma koşullu konut alanında kalmaktadır. Adanın kuzeyinden ve batısından 10.00 metrelik taşıt 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 imar planı ve bu plan kararları doğrultusunda yapılacak olan 1/1000 uygulama İmar Planı ile 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 Nazım Plan Örneği