



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 29.05.2019

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	SERİK BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.05.2019 tarihli toplantısında gündemin 59.maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Serik Belediyesi sınırları içerisinde, Cumalı Mahallesi 166 ada 1 parsel ve 167 adanın İbadet ve Park Alanından "İbadet Alanı, Özel Eğitim Alanı (Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezi), Park ve Yeşil Alana" dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Serik Belediyesi sınırları içerisinde, Cumalı Mahallesi 166 ada 1 parsel ve 167 adanın İbadet ve Park Alanından "İbadet Alanı, Özel Eğitim Alanı (Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezi), Park ve Yeşil Alana" dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, eğitim alanındaki "özel" ibaresinin kaldırılması kaydıyla uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(SERİK BELEDİYESİ)
ADA/PARSEL NO: 166 ADA 1 PARSEL İLE 167 ADA
PAFTA NO: 026A - 07D

MEVCUT PLAN

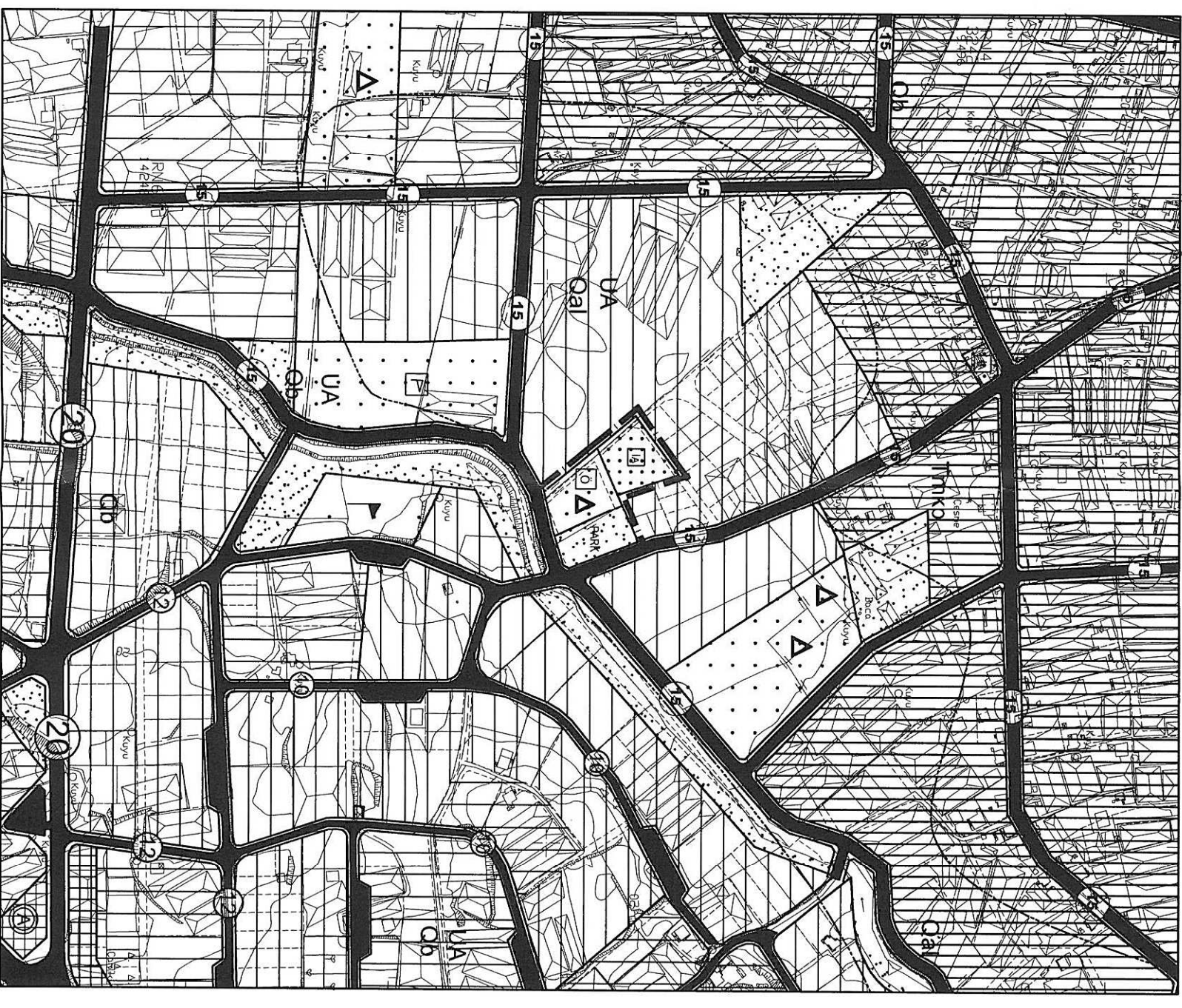


NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- İBADET ALANI
- ÖZEL EĞİTİM ALANI
(REHABİLİTASYON VE REHBERLİK MERKEZİ)
- PARK VE YEŞİL ALANI

ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(SERİK BELEDİYESİ)**

KONU: 166 ADA 1 PARSEL İLE 167 ADA

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli Serik ilçesi sınırları içerisinde O26A-07D nolu 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftasında yer almaktadır.



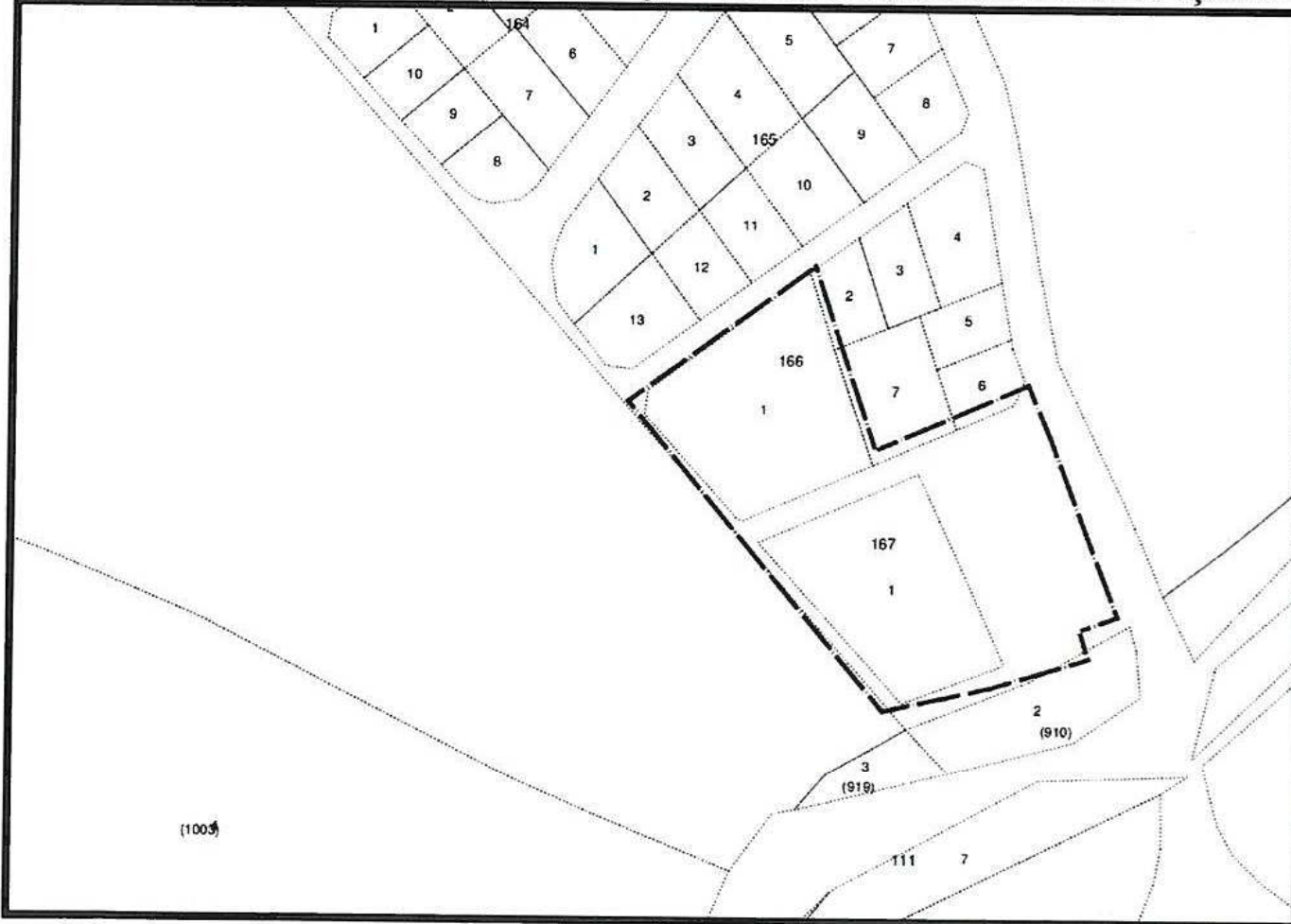
Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2. PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği amacı; 166 ada 1 parsel ile 167 adanın Cumalı Mahallesi plan değişikliği öncesi onaylı imar planlarındaki 166 ada 1 parseldeki ibadet alanının şartlı bağış olması sebebi ile söz konusu bu alanların yeniden düzenlenmesini sağlamaktır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

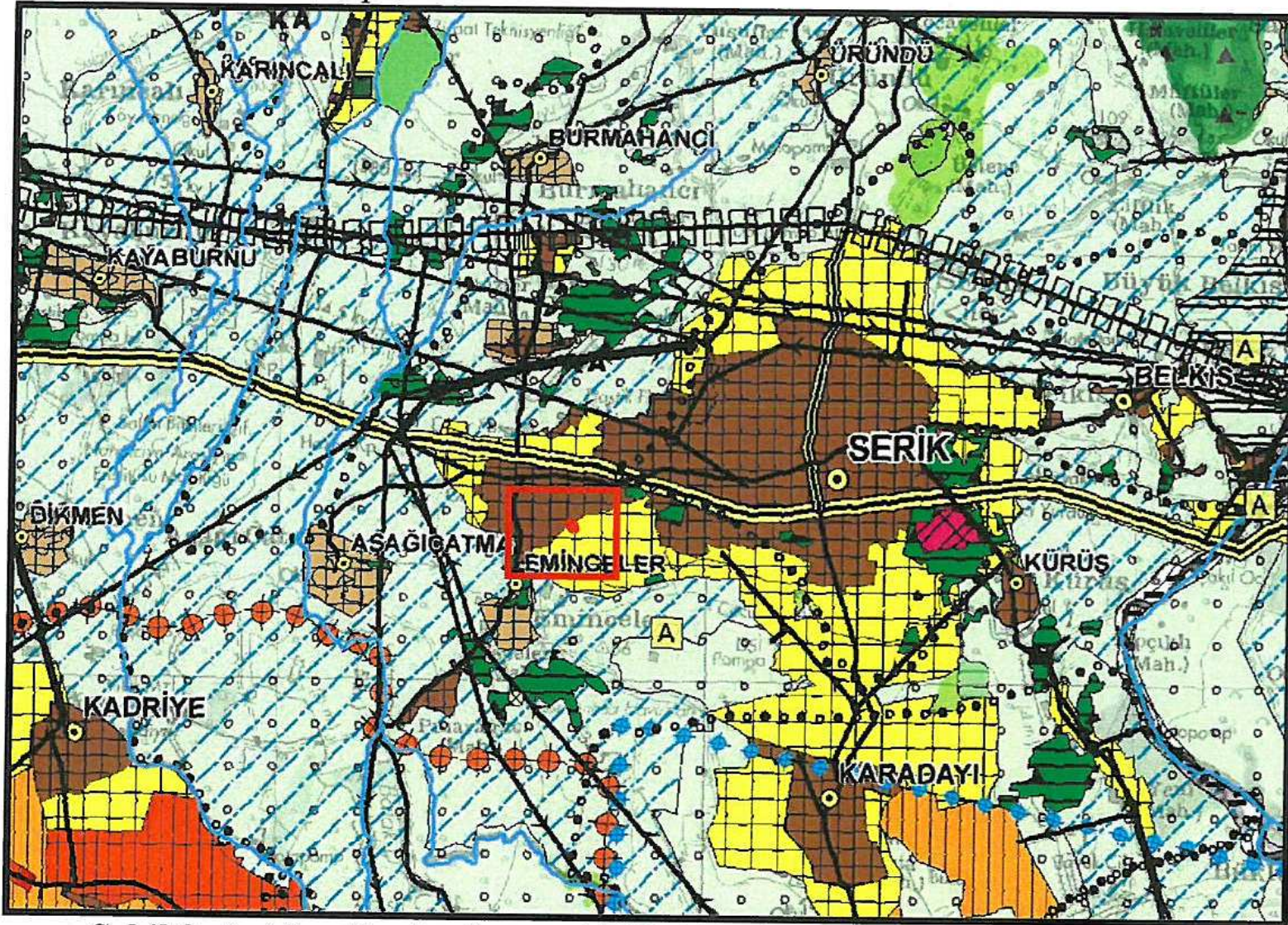
166 ada 1 parsel ile 167 ada, Serik İlçesi Cumalı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Şekil 2. Kadastral Durum

4.1. ÇEVRE DÜZENİ PLANI

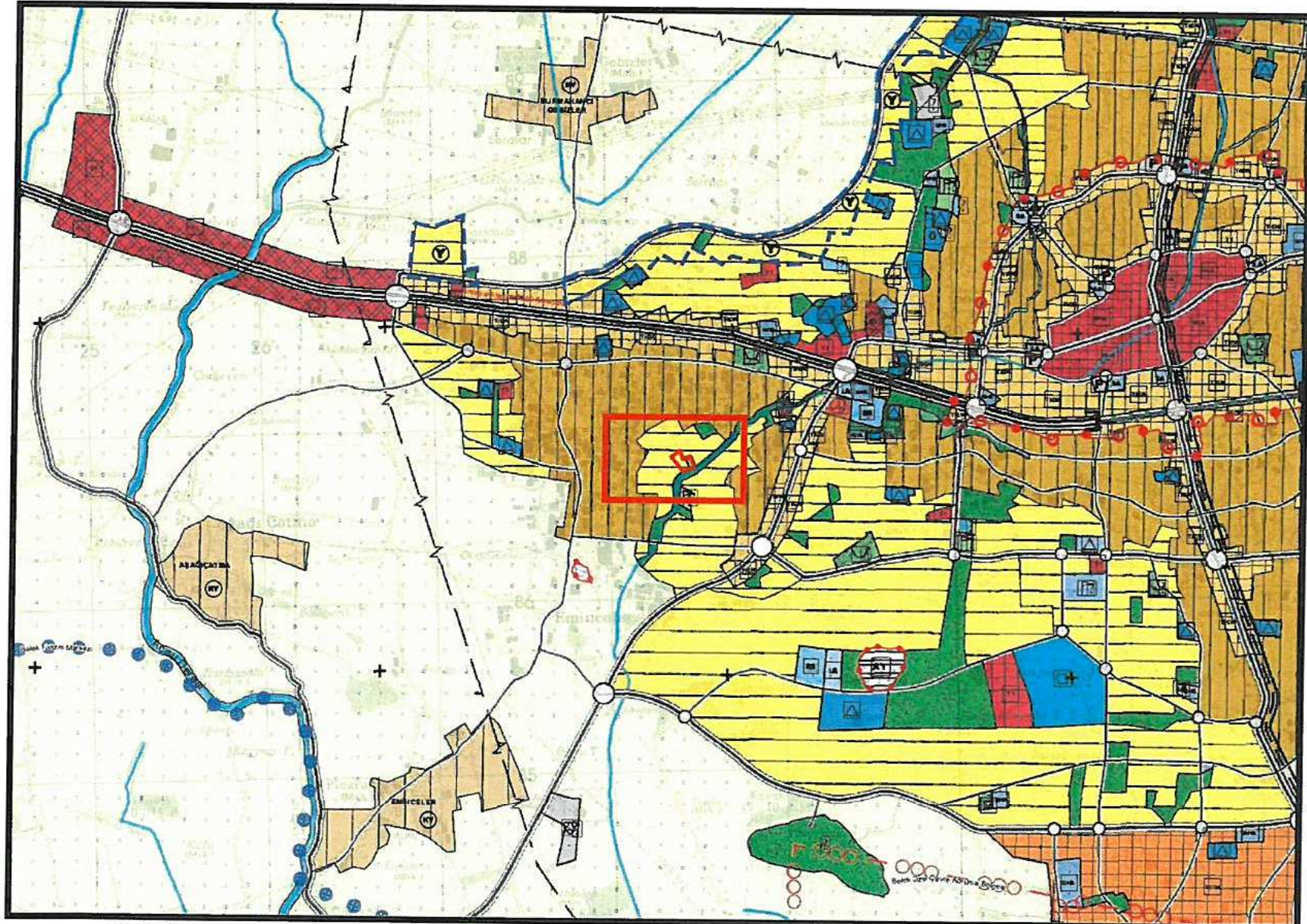
Plan değişikliği alanı, 1/100.000 ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Çevre Düzeni Planında “Kentsel Gelişme Alanı” olarak planlıdır.



Şekil 3. Antalya-Burdur-Isparta 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

4.2. NAZIM İMAR PLANLARI

Plan değişikliği alanı, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında “Gelişme Konut Alanı” olarak planlıdır.

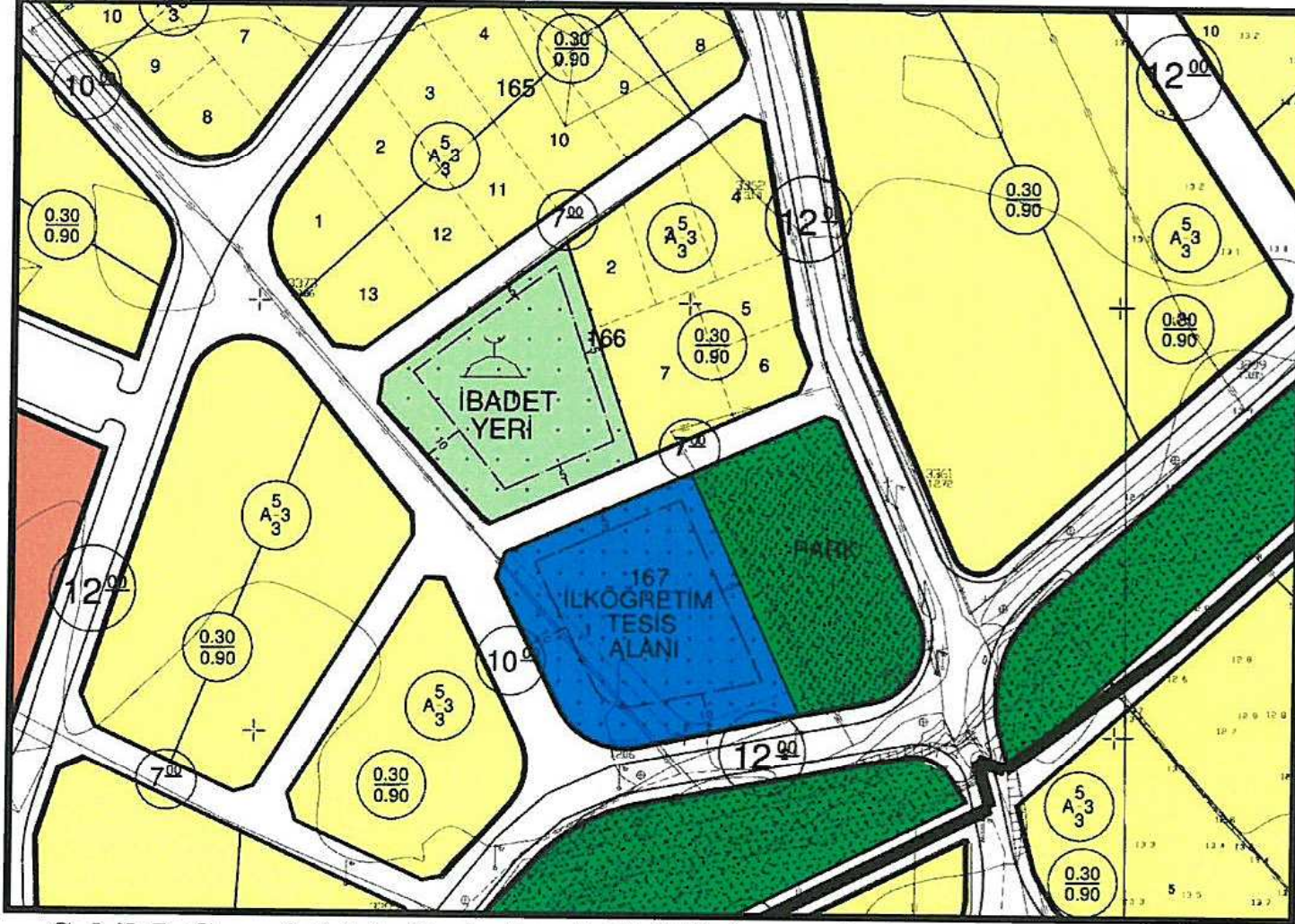


Şekil 4. 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı

5. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliği amacı; 166 ada 1 parsel ile 167 adanın Cumalı Mahallesi plan değişikliği öncesi onaylı imar planlarındaki 166 ada 1 parseldeki ibadet alanının şartlı bağış olması sebebi ile söz konusu bu alanların yeniden düzenlenmesini sağlamaktır.

Plan değişikliği alanı, 1/1000 ölçekli Cumalı Mahallesi plan değişikliği öncesinde ilköğretim alanı, cami alanı ve park alanı olarak planlıdır.



Şekil 5. Cumalı Mahallesi plan değişikliği öncesi plan durumu

Bu amaç doğrultusunda Cumalı Mahallesi plan değişikliği öncesi ibadet alanı olarak planlı olan 166 ada 1 parsel, şartlı bağış yapılmış bir alan olup bu doğrultuda söz konusu parsel ibadet alanı olarak planlanmıştır. 166 ada 1 parselin güneyinde bulunan 167 ada 1 parsel ise Cumalı Mahallesi Plan Değişikliği öncesi onaylı imar planlarında İlköğretim alanı olarak planlıdır. Bu plan değişikliği ile söz konusu 167 ada 1 parsel Özel Eğitim Alanı(Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezi) olarak planlanmıştır. Özel Eğitim Alanı (Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezi), Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablo "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu" nda Eğitim Tesisleri başlığı altındadır. Özel Eğitim Alanı(Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezi) için yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirtilecektir. 166 ada 1 parselde planlı olan park alanı ise 167 ada 1 parselin doğusunda planlanmıştır. 166 ada 1 parselde planlanan ibadet alanı için yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirtilecektir.

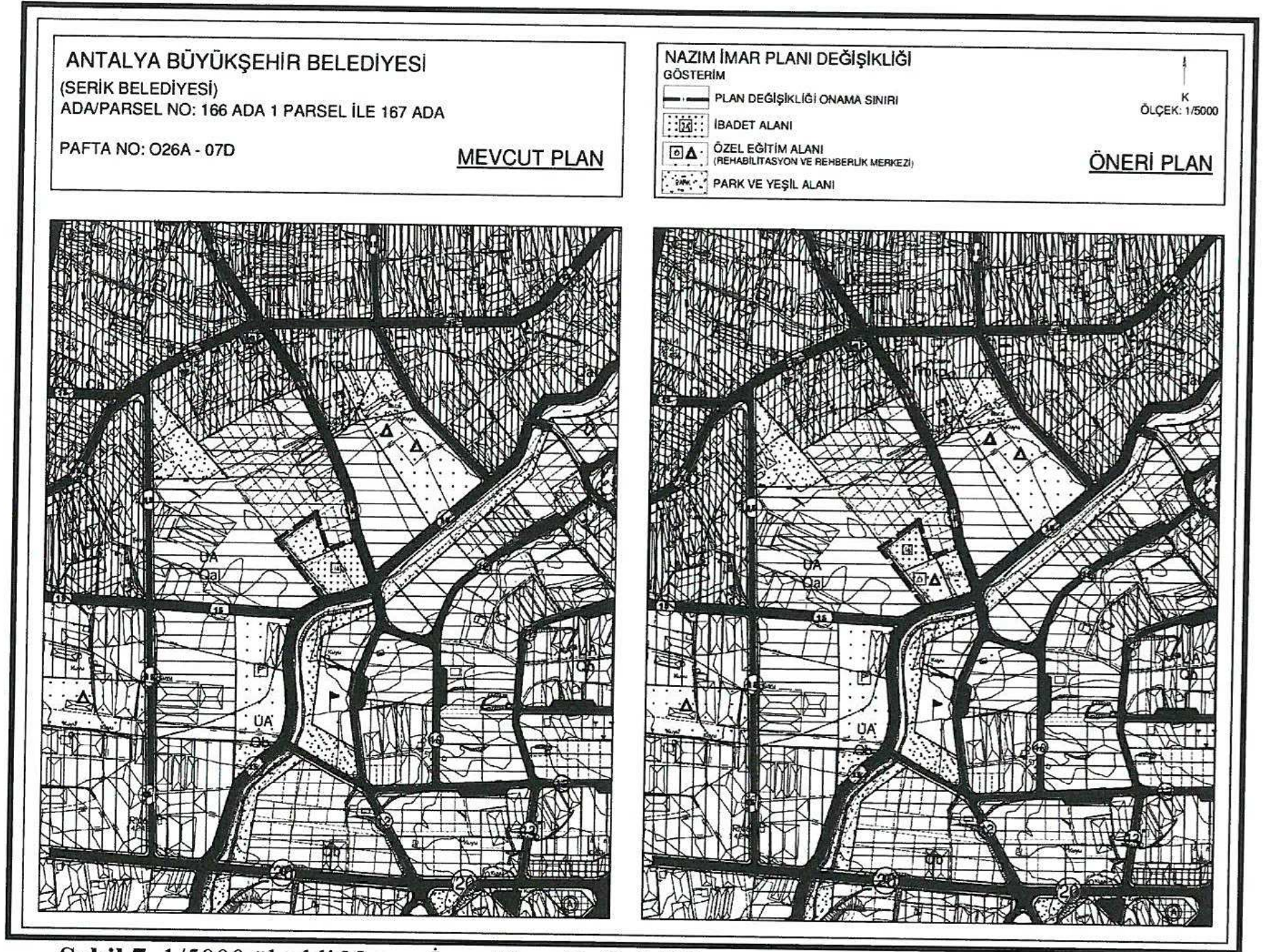
EK-2 TABLO		FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU							
NÜFUS GRUPLARI		0 - 75.000		75.001 - 150.000		150.001 - 600.000		501.000 +	
ALTYAPI ALANLARI		m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu	0,50	1.500-3.000	0,50	1.500-3.000	0,50	1.500-3.000	0,50	2.000-4.000
	İlkokul	2,00	5.000-8.000	2,00	5.000-8.000	2,00	5.000-8.000	2,00	5.000-8.000
	Ortaokul	2,00	6.000-10.000	2,00	6.000-10.000	2,00	6.000-10.000	2,00	6.000-10.000
	Gündüzlü Lise		6.000-10.000		6.000-10.000		6.000-10.000		6.000-10.000
	Yatılı Lise		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000
	Endüstri Meslek Lisesi,		10.000-25.000		10.000-25.000		10.000-25.000		10.000-25.000
	Çok Öğretmen Lisesi		10.000-25.000		10.000-25.000		10.000-25.000		10.000-25.000
	Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri	2,00	2.000-4.000	2,00	2.000-4.000	2,00	2.000-4.000	2,00	2.000-4.000
	Met. Eğitim Merkezi		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000
	Olgunlaşma Enstitüsü		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Çocuk Bahçesi								
	Park								
	Meydan								
	Semt Spor Alanı	10,00		10,00		10,00		10,00	
	Botanik Parkı								
	Mesire Yeri								
	Rekreasyon								
	Hayvanat Bahçesi								
	Kent Ormanı								
	Ağaçlandırılacak Alan	5,00		5,00		5,00		5,00	
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Fuar, Panayır ve Festival Alanı								
	Hipodrom								
	Aile Sağlık Merkezi		750-2.000		750-2.000		750-2.000		750-2.000
	Basamak Sağlık Tesisleri		3.000		3.000		3.000		3.000
	Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi		Önit başına (110) m ²		Önit başına (110) m ²		Önit başına (110) m ²		Önit başına (110) m ²
	Doğum ve Çocuk Bakım Evleri								
	Devlet Hastaneleri	1,50	Yatak başına (130) m ²	1,50	Yatak başına (130) m ²	1,50	Yatak başına (130) m ²	1,50	Yatak başına (130) m ²
	İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri								
	Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri								
	Sağlık Kampüsleri		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0,75		1,00		1,25		1,50	
İBADET YERİ	Küçük ibadet yeri		1.000		1.000		1.000		1.000
	Orta ibadet yeri	0,50	2.500	0,50	2.500	0,75	2.500	0,75	2.500
	Büyük ibadet yeri ve külliyesi		10.000		10.000		15.000		15.000
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)		1,00		1,25		1,50		2,00	

AÇIKLAMALAR:

- Standartlara ilişkin alan hesabında, öncelikle varsa üst kademe mekansal planlarda belirtilen ilçe projeksiyon nüfusunun yer aldığı veya kent bütününe yönelik nazım imar planında belirtilen ilçe projeksiyon nüfusunun bulunduğu nüfus grubundaki standartlara uyulur.
- Büyükşehir belediye sınırları içerisinde yerleşme bütünüğü gösteren, komşu ilçe belediyeleri ile bölünmüş ilçe belediyelerinde altyapı alanları bir bütün olarak hesaplanabilir.
- Lise, Anadolu Lisesi, Ticaret Lisesi, Kız Meslek Lisesi, İmam Hatip Lisesi gündüzlü liseler kapsamındadır.
- Fen Lisesi, Anadolu Öğretmen Lisesi, Sosyal Bilimler Lisesi, Otelcilik ve Turizm Meslek Lisesi Güzel Sanatlar Lisesi ve Spor Lisesi yatılı liseler kapsamındadır.
- İş Uygulama Okulu, Mesleki Eğitim ve Rehberlik ve Araştırma Merkezleri özel eğitim, rehabilitasyon ve rehberlik merkezleri kapsamındadır.
- Aile Sağlık Merkezi 1. Basamak Sağlık Tesisleri olarak değerlendirilmelidir.
- Toplum Sağlığı Merkezi, Acil Sağlık Merkezi, 112 Acil Sağlık Merkezi ve istasyonları Basamak Sağlık Tesisleri içinde yer alır.
- İmar planlarında ayrılmış bulunan ve kamu niteliği taşıyan Kireş + Anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim, Sağlık Tesisleri, Kültürel Tesis, Sosyal Tesis Alanları; imar planı değişikliği yapılmak suretiyle bu kullanımların başına "ÖZEL" ibaresi getirilmeli. kamu ve özel altyapı oranı ilgili yal rımcı Bakanlık veya kamu kuruluşunca belirlenmek kaydıyla, bu tabloda belirtilen kişi başına asgari standart değerinin içinde yer alır.
- İlçe sınırları dahilinde, komşuluk, mahalle, semt ölçeğinde veya kent bütünü ile yerleşme alanlarında açık ve yeşil alan standartları; çocuk bahçesi, oyun alanı, park meydan, semt spor alanı, botanik parkı, mesire yeri ve rekreasyon için 10 m²/kişi olarak uygulanacak olup, bu standardın uygulanmasında kamuya ait düzenleme ortaklık payına tabi çocuk bahçesi, oyun alanı, park, meydan ve semt spor alanları oranı toplamı %75'in altına düşürülemez.
- İl bütününde olmak üzere; açık ve yeşil alanlar standardına hayvanat bahçesi, kent ormanı, ağaçlandırılacak alan, fuar-panayır-festival alanı ve hipodrom alanı için 5 m²/kişi ilave edilmek suretiyle açık ve yeşil alanlar standardı toplam 15 m²/kişi olarak hesap ed ilerek uygulanır. İmar planı değişikliklerinde bu kullanımların kayd nıması halinde eşdeğerlik aranmaz, ancak bu kullanımlar, aynı açık ve yeşil alanlar donatı grubu içindeki diğer kullanımlara dönüşümlü olabilir.
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılacak planlarda, plan karar ile tayin edilen standartlar ve gösterimler, planda veya ilgili yönetmeliğinde tayin edilmemiş ise gerekli görülmesi halinde bu standartlar uygulanır.
- Teknik altyapı alanlarının büyüklükleri ilgili idarelerce belirlenecektir.
- Sosyal ve teknik altyapı alanları; ilgili Bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklükleri dikkate alınmak kaydı ile bu Yönetmeliğdeki standartlarda belirtilen asgari alan büyüklüklerine tabi olmaksızın imar planlarında belirlenebilir.

Şekil 6. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablo "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişikliği önerisi ekte sunulmaktadır.



Şekil 7. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Sayit ÜLKER
Şehir Plancısı
Etiler Mh. Evliya Çelebi Cad. 880. Sk. V.I. Doğaner Apt. No:10 Kat:5 D:20 Antalya
Tel:0242 247 1774 Gsm:0532 666 9999 E-posta: sayit@planevi.com.tr
GÜDEN V.E. 155 435 074 72

PLANEVİ ŞEHİRCİLİK
PLANLAMA LTD. ŞTİ.
TMMOB ŞEHİR PLANCILAR ODASI
Büro Tescil No:06 40179
Meneviş Sk.72/1 A.Ayrancı/ANKARA
Tel:312) 426 83 29-467 64 00 planevi@planevi.com.tr
HATIR: 0312 709 000 22 70 hatir@planevi.com.tr

SEYDİHAN ÇAMUR
Şehir Plancısı ŞPO : 590
G.D.TÜ. 1986-23004

Signature