



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:27.11.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHISLAR
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.11.2020 tarihli toplantısında gündemin 135. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Serik Belediye Meclisi'nin 07.10.2020 tarih ve 93 sayılı kararı ile uygun bulunan, Eminceler Mahallesi 1309 ada 4 parselin Özel Eğitim Tesisinden (Anaokulu) Konut Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planını Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Serik Belediye Meclisi'nin 07.10.2020 tarih ve 93 sayılı kararı ile uygun bulunan, Eminceler Mahallesi 1309 ada 4 parselin Özel Eğitim Tesisinden (Anaokulu) Konut Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planını Değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 07.09.2020 tarih ve 527 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.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARİŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

T.C
SERİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Dönem : 2020
Karar Tarihi : 07/10/2020
Karar No : 93

Toplantı : 8
Birleşim : 1
Oturum : 1

Serik Belediye Meclisi, 07/10/2020 Çarşamba günü saat 15.00 itibarıyla Belediye Meclis toplantı salonunda Ekim ayı Meclis toplantısına devam etmek üzere Belediye Başkanı Enver APUTKAN Başkanlığında üyelerden Levent KONUR, Hüseyin KANTOZ, Kemal YILDIRIM, Binnaz BÜYÜKKURT, Ramazan DOLAY, Erdem AKSU, Mustafa OKUR, Mustafa AKIN, Halime Ceren HODA, Mehmet ŞAHİN, Mehmet Cengiz BÜYÜKGEBİZ, Fikret GÜLER, Mehmet Ali KARACAN, Ayşegül YILMAZ, Okan ŞAHİN, Ali İŞ, Ziya YILDIRIM, Hasan Ali TUNCER, Ercan ERKAN, Hasan İLTAR, Kerim KUŞ ve Nermin CAN'ın iştiraki ile toplandı. Meclis üyelerinden İsmail MECEK, Mücahit MİNDİLOĞLU, Ahmet KAHYA, Mahmut YAĞCILAR, Mehmet OKUDAN, İzzeddin Fatih CANSIZ, Ahmet DURMAZ, Mustafa ALKAN ve Süleyman ERTÜRK toplantıya katılmadı.

Konunun Özeti : Eminceler Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

Açılış ve yoklamanın yapılmasının ardından Meclis üyelerinden Mehmet Cengiz BÜYÜKGEBİZ, Fikret GÜLER, Mehmet Ali KARACAN, Ayşegül YILMAZ, Okan ŞAHİN, Ali İŞ, Kerim KUŞ ve Nermin CAN toplantı salonundan ayrıldı.

Meclis gündeminin 13. maddesinde yer alan ve daha önce İmar Komisyonuna havale edilen Eminceler Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusu ile ilgili olarak;

İmar Komisyonunun 02.10.2020 tarihli raporunda;

Antalya İli, Serik İlçesi, Eminceler Mahallesi 1309 Ada 4 Parselin Özel Eğitim Tesisinden (Anaokulu) Konut Alanına dönüştürülmesi ilişkin hazırlanan Şehir ve Bölge Plancısının Öneri 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 :
07/10/2020

KARAR NO :
93

Meclis gündeminin 13. maddesinde yer alan Eminceler Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusu ile ilgili olarak Belediye Meclisinin 07/10/2020 günlü oturumunda hazır bulunan üyeler tarafından yapılan açık oylama neticesinde;

Antalya İli, Serik İlçesi, Eminceler Mahallesi 1309 Ada 4 Parselin Özel Eğitim Tesisinden (Anaokulu) Konut Alanına dönüştürülmesi ilişkin hazırlanan Şehir ve Bölge Plancısının Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin kabulüne, Meclis üyelerinden Halime Ceren HODA ve Mehmet ŞAHİN'in 2 (İki) ÇEKİMSER oy'una karşılık diğer üyelerin 13 (Onüç) KABUL oyları ile, oyçokluğu ile karar verildi.

Enver APUTKAN
Belediye Başkanı

Ramazan DOLAY
Meclis Katibi

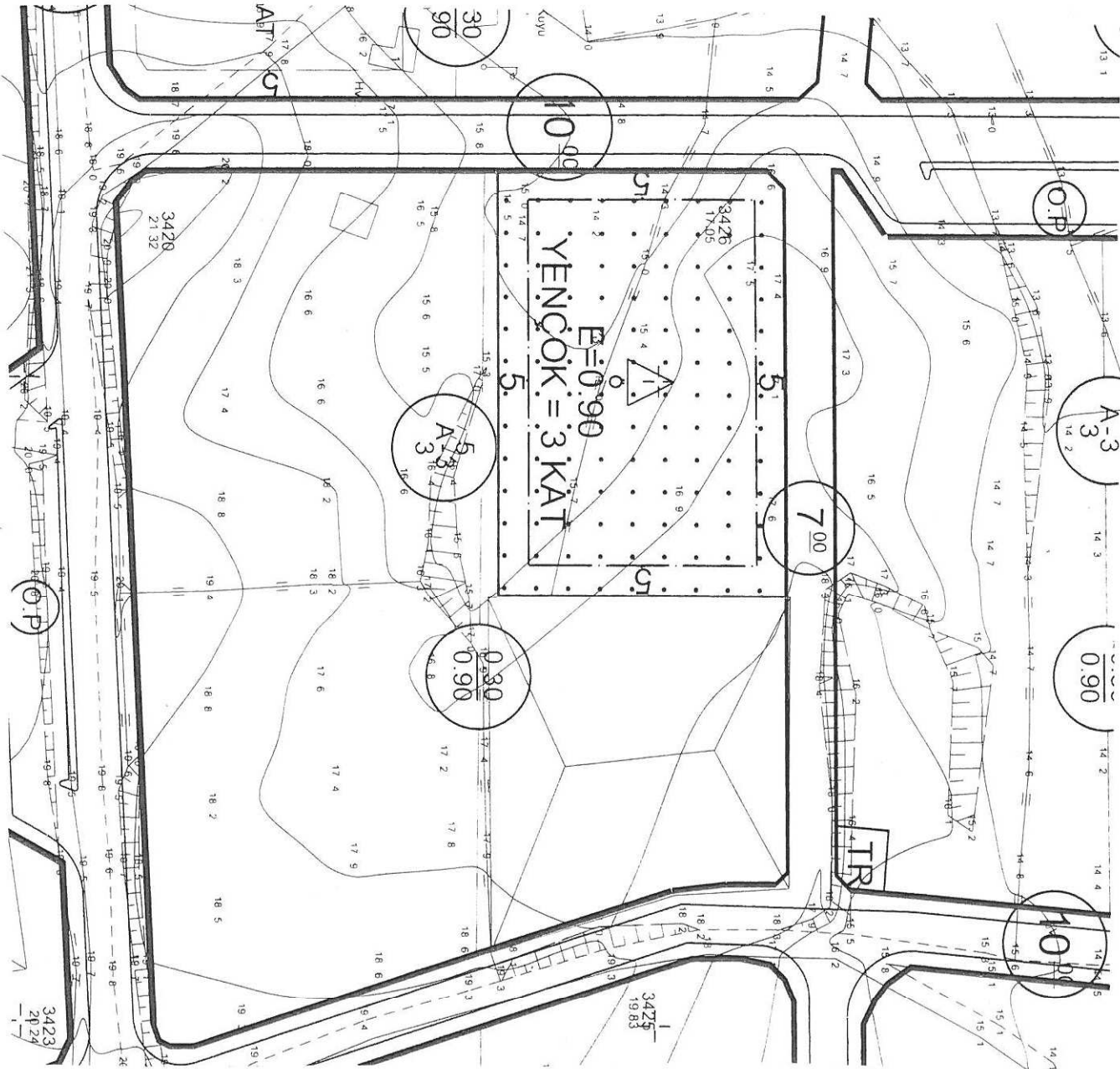
Hasan İLTAR
Meclis Katibi

ANTALYA-SERİK-EMİNCELER

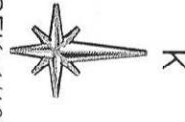
ADA/PARSEL NO:1309 ADA 4 PARSEL

PAFTA NO:O26-A-07-C-4-A

MEVCUT PLAN

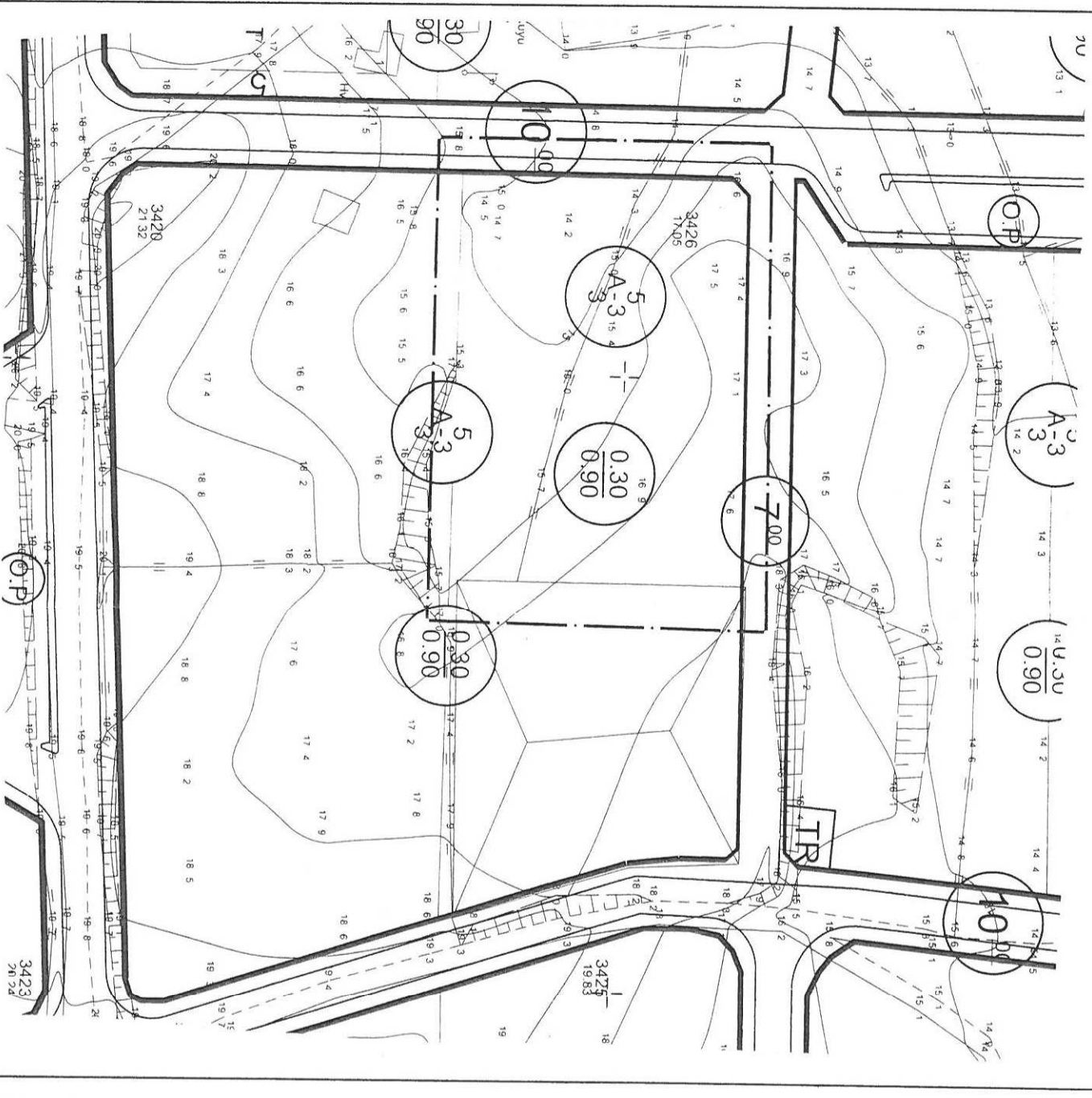


07.08.2018 TARİH VE 749 SAYILI ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİS KARARININ ORTADAN KALDIRILMASI VE PLANIN ESKİ HALİNE DÖNÜŞTÜRÜLMESİ AMAÇLI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK: 1/1000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

GELİŞME KONUT ALANI

PLAN NOTU
1- PLANAMA ALANINDA SERİK BELEDİYESİ 11000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAK OLUYUP YER ALMAYAN KONULARDA DA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ANTALYA-SERİK- EMİNCELER
1309 ADA 4 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME RAPORU

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli, Serik İlçesi, Eminceler Mahallesi sınırları içerisinde O26-a-07-c-4-a Uygulama İmar Plan paftasına giren 1309 ada 4 parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği hazırlanmıştır. Antalya İli, Serik İlçesi, Eminceler Mahallesi 1309 ada 4 parsel 3030,43 m2 olup parsel mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Özel Eğitim Alanı (Anaokulu) tanımlı alanda kalmaktadır.

2.PLANLAMAMIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan çalışması yapılan alan ilçenin merkezi konumunda olup yeni yapılaşmanın yoğun olduğu bölgedir. Konut yapılaşma talepleri doğrultusunda bölgede ilave donatı alanı talepleri de artmaktadır. Bu doğrultuda Parsel sahipleri parsellerini özel eğitim alanı olarak değerlendirmek istemişler ve bu amaçla hazırlanan nazım plan değişikliği Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisince 09.04.2018 tarihinde 370 sayılı kararı ile, uygulama imar planı değişikliği 07.08.2018 tarihinde 749 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Fakat özel eğitim alanının yapımı aşamasında çevrede yaşayanlar tepki göstermiştir. Bu sebeple yapımı planlanan özel eğitim tesisinden vazgeçilmiş olup planın eski hali olan konut kararına dönüştürülmesi istenmektedir. Bu amaçla teklif edilen Nazım imar planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisince onaylanmış olup konut amaçlı onaylanan Nazım İmar planı kararı doğrultusunda Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi hazırlanmıştır.

3. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ

3194 Sayılı İmar Kanununa 14.02.2020 tarihinde ek madde eklenmiş olup bu maddede "*Ek Madde 8 – (Ek:14/2/2020-7221/12 md.) Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur*" denilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği İmar planı değişiklikleri başlığının MADDE 26'nın (1) bendinde "*İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır*" (7) bendinde "*Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır*" denilmektedir.

Parsel Serik İlçe bütününe yönelik hazırlanan imar planlarında konut alanında kalmakta iken Özel Eğitim Tesisi amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği 09.04.2018 tarih 370 sayılı karar ile, uygulama imar planı değişikliği 07.08.2018 tarih 749 sayılı karar ile Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisince onaylanmıştır. Fakat özel eğitim alanının yapımı aşamasında çevrede yaşayanlar tepki göstermiştir. Bu sebeple özel eğitim alanının yapımından vazgeçilmiş olup planın eski haline döndürülmesi amaçlanmıştır.

Teklif edilen plan değişikliği Serik ilçe bütününe yönelik hazırlanmış imar planında 1309 ada 4 parselde önerilen karara dönüştürülmek amaçlı hazırlanmış olup emsal artışı, kat artışı, nüfus artışı bulunmamaktadır. İlçeye ait nüfus projeksiyonları değişmemektedir. Önerilen imar planı ara plan değişiklik kararını iptal etmeye yönelik teklif edilmiş olup yeni kullanım çevre kullanımlarla uyumlu hale getirilmiştir. Önerilen imar planının kent bütününe yönelik hazırlanmış imar planlarında nüfus hesapları doğrultusunda planda getirilen sosyal-teknik altyapı ulaşım vs. dağılımlarına olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

GÜÇLÜ Şehir Planlama

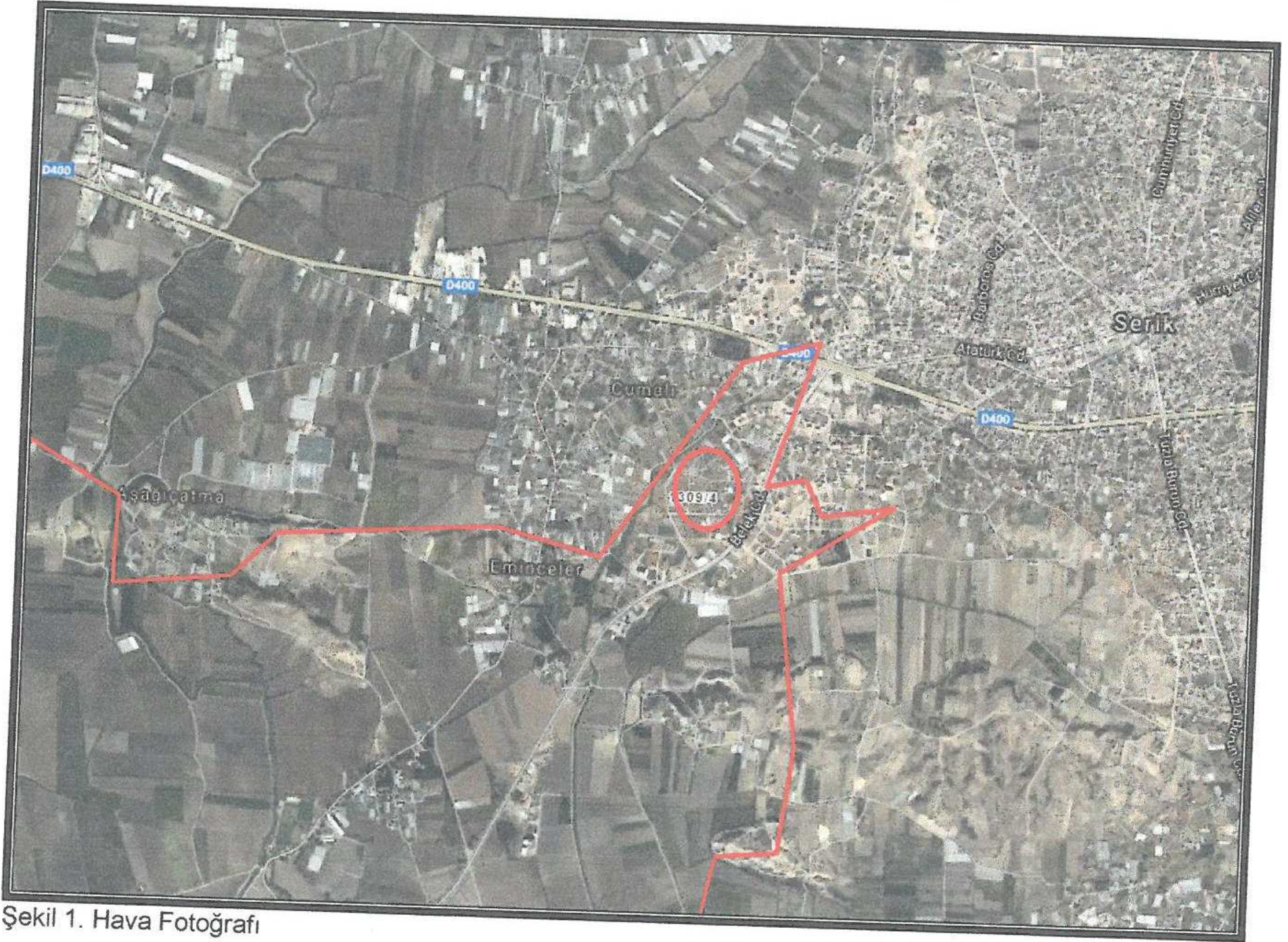
Harita Müh. Hiz. İnş. Tur. Tekst. Gıda Tic. Ltd. Şti.
Etiler Mah. Adnan Menderes Bulvarı Sargınlar İş Merkezi
No: 55 Kat: 4 D: 21 - ANTALYA Tel&Fax: (0242) 311 52 62
Gsm : 0.533.217 38 06 / Kurumlar Y.D.: 412 025 7454

ANTALYA-SERİK- EMİNCELER
1309 ADA 4 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli, Serik İlçesi, Eminceler Mahallesi sınırları içerisinde O26-a-07-c-4-a Uygulama İmar Plan paftasına giren 1309 ada 4 parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama alanı Serik Belediye sınırları içerisinde ilçenin güneyinde , Antalya-Alanya Karayolunun yaklaşık 1km güneyinde , Serik Belediyesinin yaklaşık 3 km güneybatısında, Belek Caddesinin yaklaşık 500m batısında kalmaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2.PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

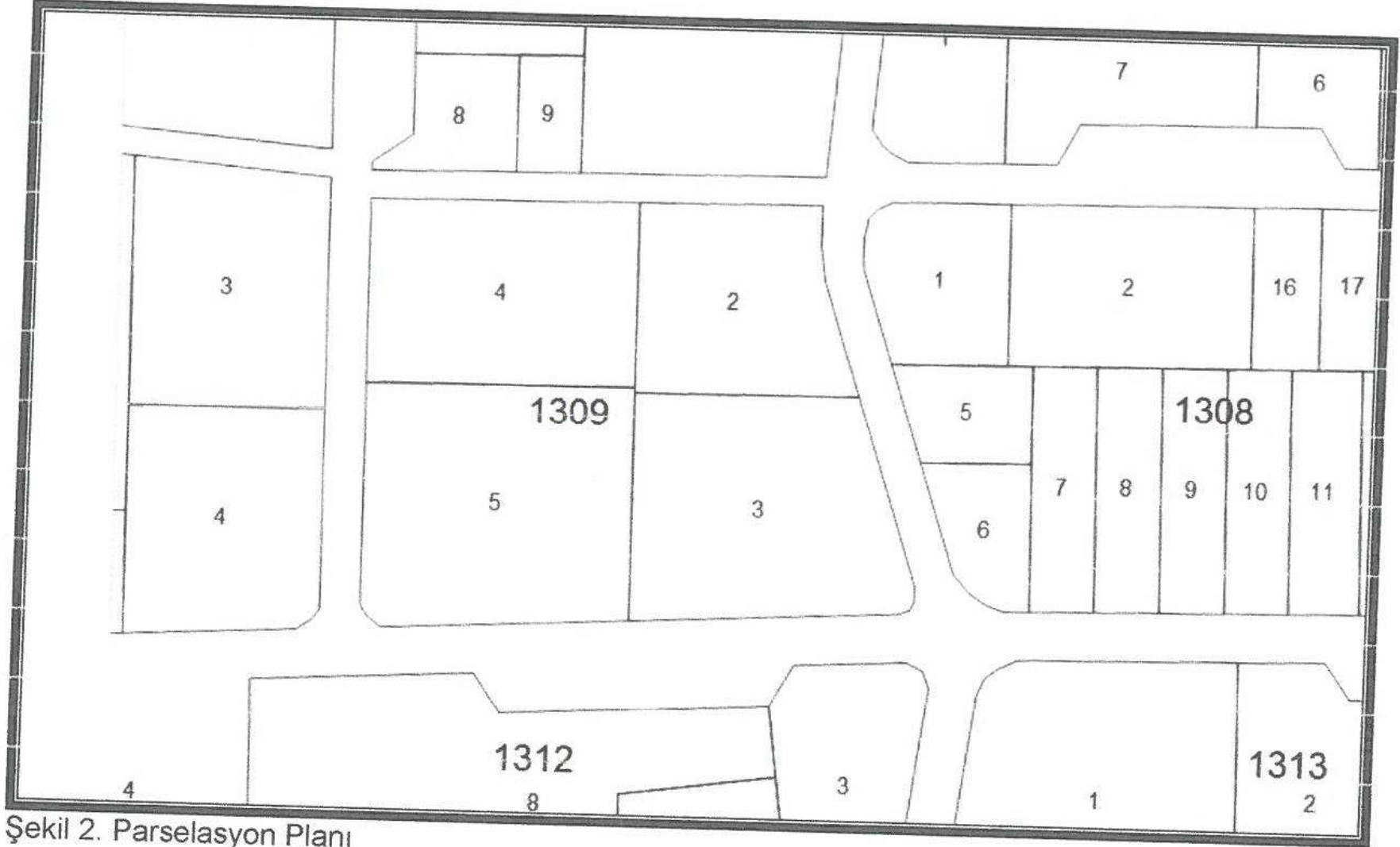
Serik İlçesi hızla büyümektedir. Antalya iline yakınlığı, ulaşım kolaylığı vs. bunun en büyük sebeplerindendir. Plan çalışması yapılan alan ilçenin merkezi konumunda olup yeni yapılaşmanın yoğun olduğu bölgedir. Konut yapılaşma talepleri doğrultusunda bölgede ilave donatı alanı talepleri de artmaktadır. Bu doğrultuda Parsel sahipleri parsellerini özel eğitim alanı olarak değerlendirmek istemişler ve bu amaçla hazırlanan nazım plan değişikliği Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisince 09.04.2018 tarihinde 370 sayılı kararı ile, uygulama imar planı değişikliği 07.08.2018 tarihinde 749 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Fakat özel eğitim

2 1

alanının yapımı aşamasında çevrede yaşayanlar tepki göstermiştir. Bu sebeple yapımı planlanan özel eğitim tesisinden vazgeçilmiş olup planın eski hali olan konut kararına dönüştürülmesi istenmektedir. Bu amaçla teklif edilen Nazım imar planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisince onaylanmış olup konut amaçlı onaylanan Nazım İmar planı kararı doğrultusunda Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

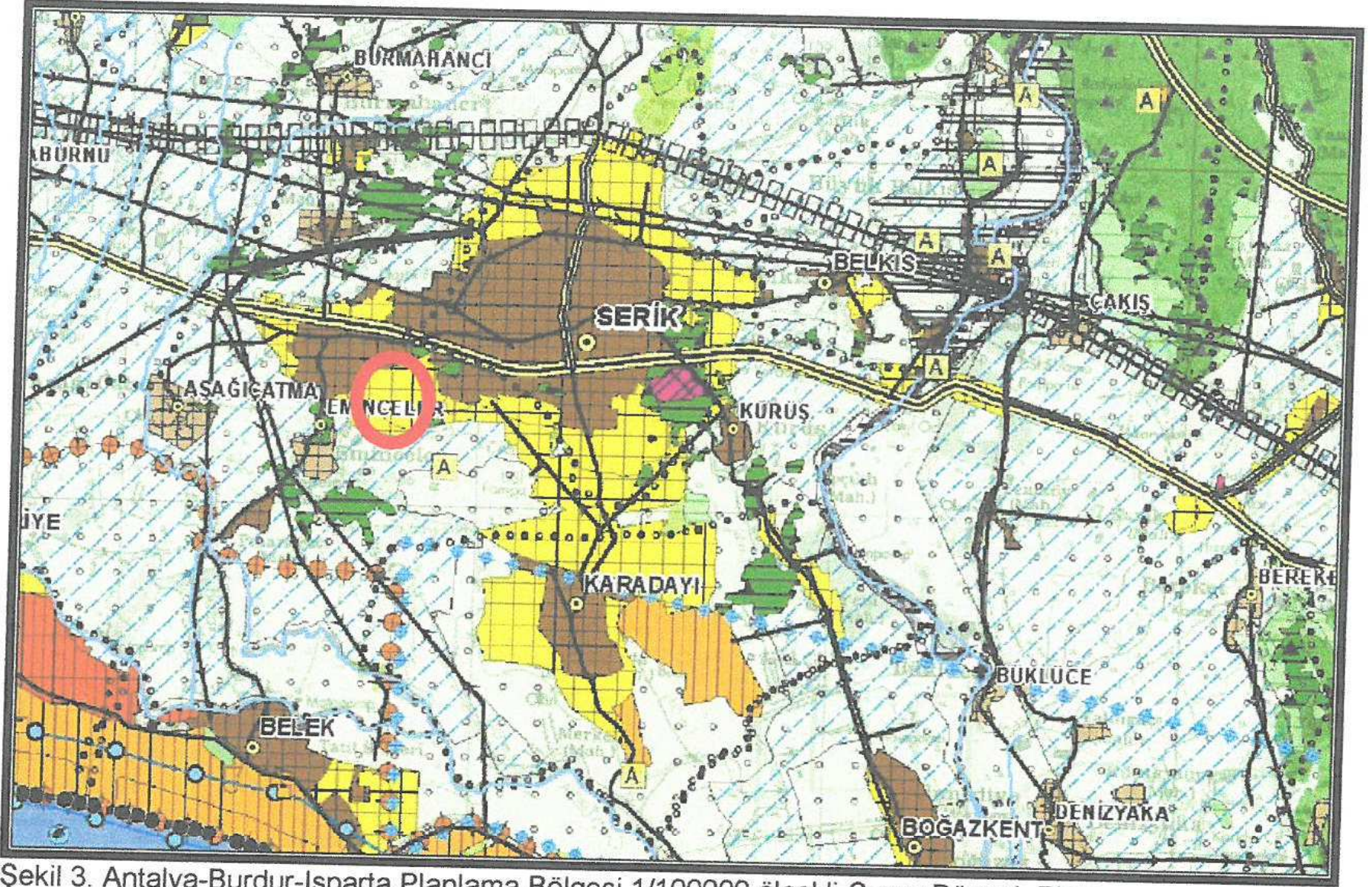
3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan çalışması yapılan 1309 ada 4 parselin mülkiyeti vatandaşa aittir. Parselin İmar uygulaması bulunmakta olup, tapu alanı 3030 m2dir. Parsel boştur.



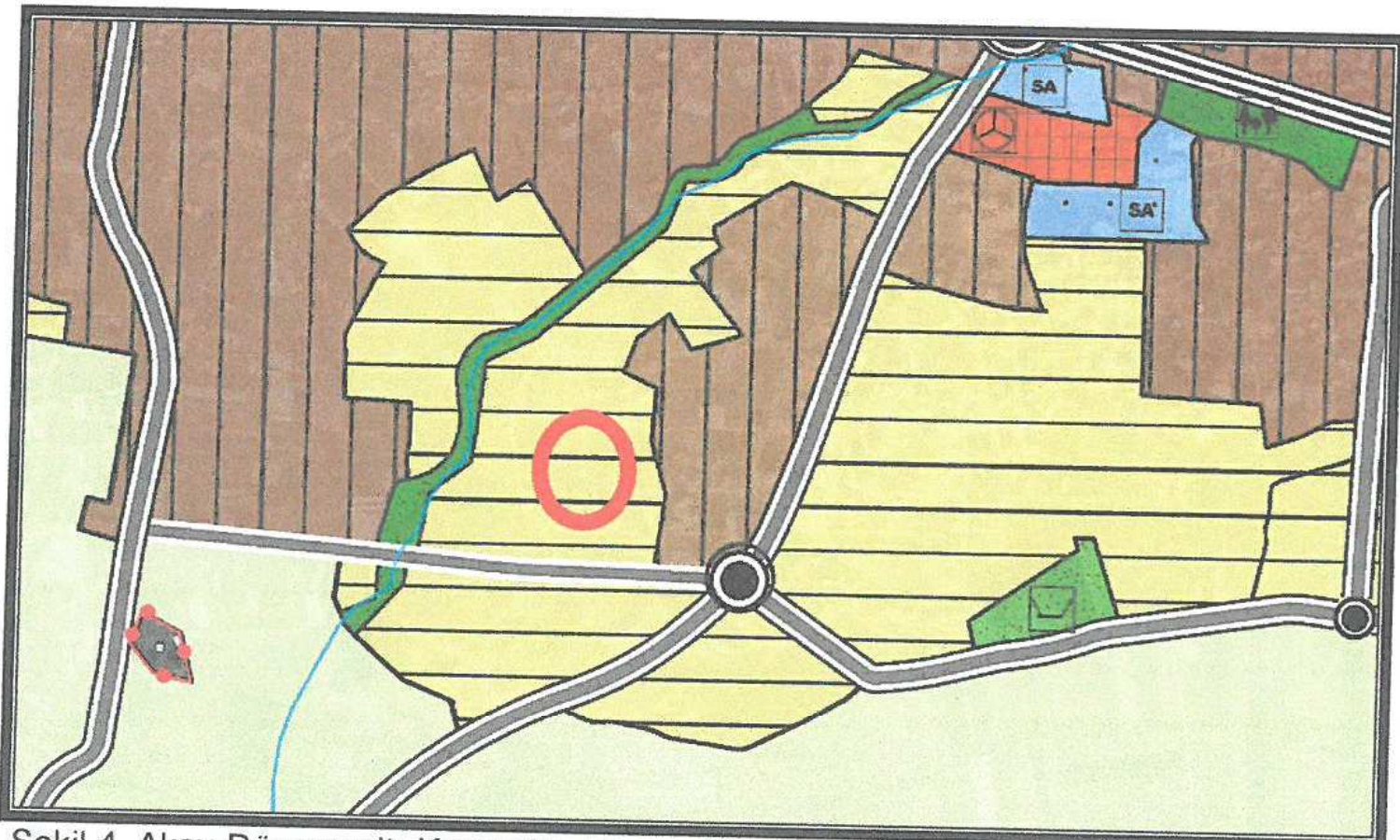
Şekil 2. Parselasyon Planı

Parseller Çevre ve Orman Bakanlığınca onaylı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında Kentsel Gelişme Alanı tanımlı alanda kalmaktadır. Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Kararları ve Uygulama hükümlerinin 4.7 maddesinde **Kentsel Gelişme Alanları için** " Bu planın projeksiyon nüfusu, ilke ve stratejilerine göre (bu planla) kentsel kullanım amaçlı belirlenen gösterilen alanlardır" denilmektedir.



Şekil 3. Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Parsel Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisince onaylı Aksu-Döşemealtı-Kepez-Muratpaşa-Konyaaltı-Serik ilçeleri 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında düşük yoğunluklu gelişme konut alanında kalmaktadır. Aksu-Döşemealtı-Kepez-Muratpaşa-Konyaaltı-Serik ilçeleri 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Kararları ve Uygulama hükümlerinin 4.4. maddesinde "bu planla belirlenmiş mevcut konut alanları; imar planlarına göre yapılaşmış ve yapılaşmaya devam eden alanları kapsamaktadır. Gelişme konut alanları; alt ölçekli imar planı bulunan ancak henüz yapılaşmamış alanlar ile bu planla yeni yerleşmeye açılmış alanları kapsamaktadır" denilmektedir.



Şekil 4. Aksu-Döşemealtı-Kepez-Muratpaşa-Konyaaltı-Serik ilçeleri 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı

Şekil 5: Mevcut Nazım İmar Planı. This is a technical urban planning map. It features a grid of streets and blocks. A prominent intersection is marked with a circle containing the number '12'. To the upper right, there is a large area labeled 'LA Qd'. In the lower left, a 'Kuyu' (well) is indicated. The map is overlaid with a grid and includes various numerical markers and labels, such as '10' and '12' in circles, and '2755' and '2511' in the lower right. The map is titled 'Şekil 5: Mevcut Nazım İmar Planı'.

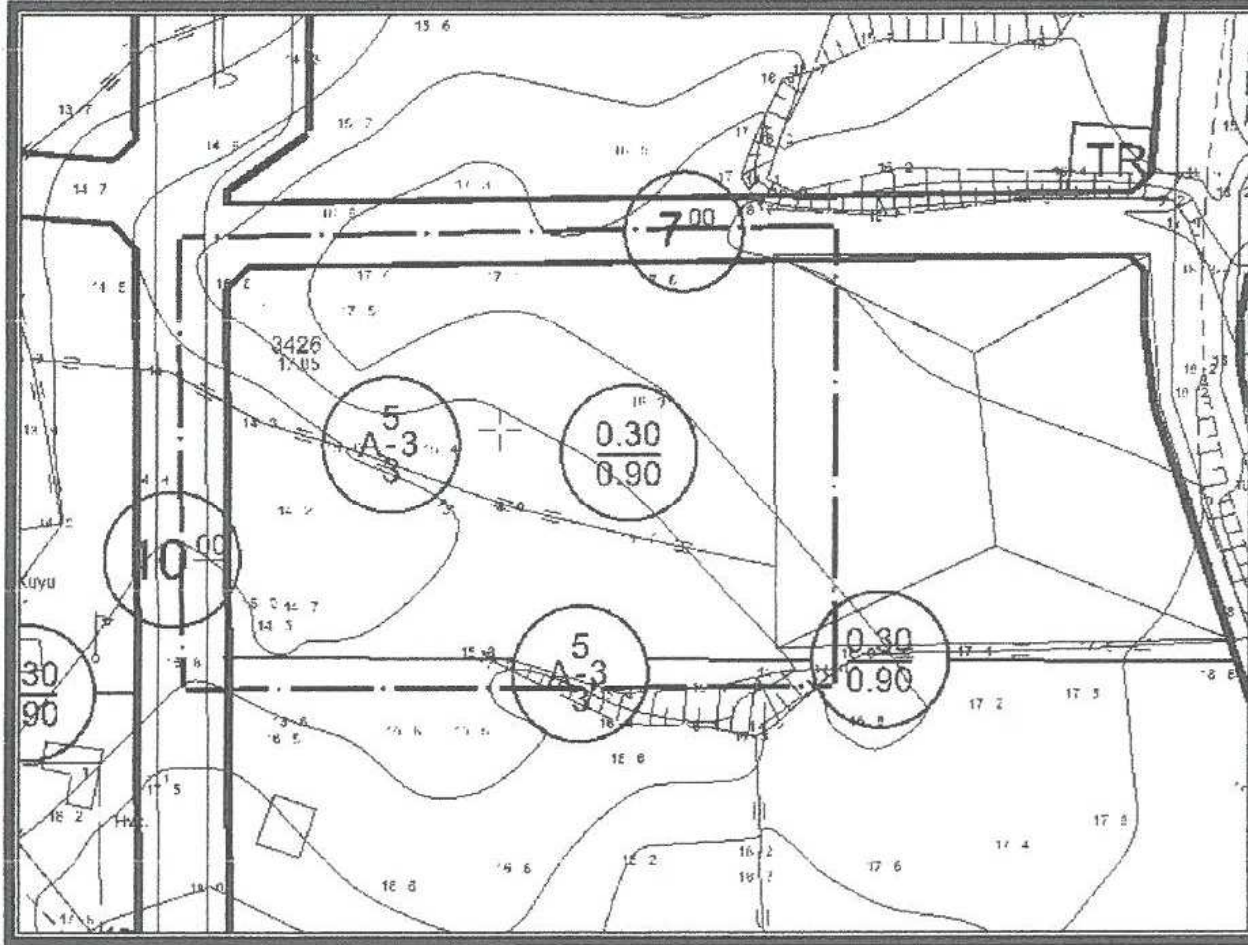
Mevcut Uygulama İmar Planına esas verilmiş çapında 1309 Ada 4 parsel ayrıık nizam 3kat yapılaşma koşullu, 0.30/0.90 emsalli konut alanında kalmakta iken plan değişikliği ile Özel Eęitim Alanına (Anaokulu) dđnüştürölmüřtür. Bu plan değişikliği Antalya Býyüķřehir Belediyesi Meclisinin 07.08.2018 tarih ve 749 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bu planda yapılaşma koşulları E=0.90 ve Y ençok=3 Kattır. Planlama alanında her cepheden 5.00 m yapı yaklaşma sınırı şartı bulunmaktadır. Parselin batısından 10.00 m lik taşıt yolu, kuzeyinden 7.00m lik yaya yolu geçmektedir.



Şekil 6. Mevcut Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMA KARARLARI

Mevcut Uygulama imar planında Özel Eğitim Alanı (Anaokulu) tanımlı 1309 da 4 Parsel plan değişikliği ile ilk hali olan Gelişme Konut Alanına dönüştürülmüştür. Önerilen imar planı ile Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 07.08.2018 tarih ve 749 sayılı kararı iptal edilmiş olup parseldeki ilk plan kararına dönülmesi amaçlanmıştır. Parsele eski plan kararları olan ayırık nizam 3kat yapılaşma koşulu ve 0.30/0.90 emsal önerilen planda işlenmiştir.



Şekil 7. Öneri Uygulama İmar Planı Örneği

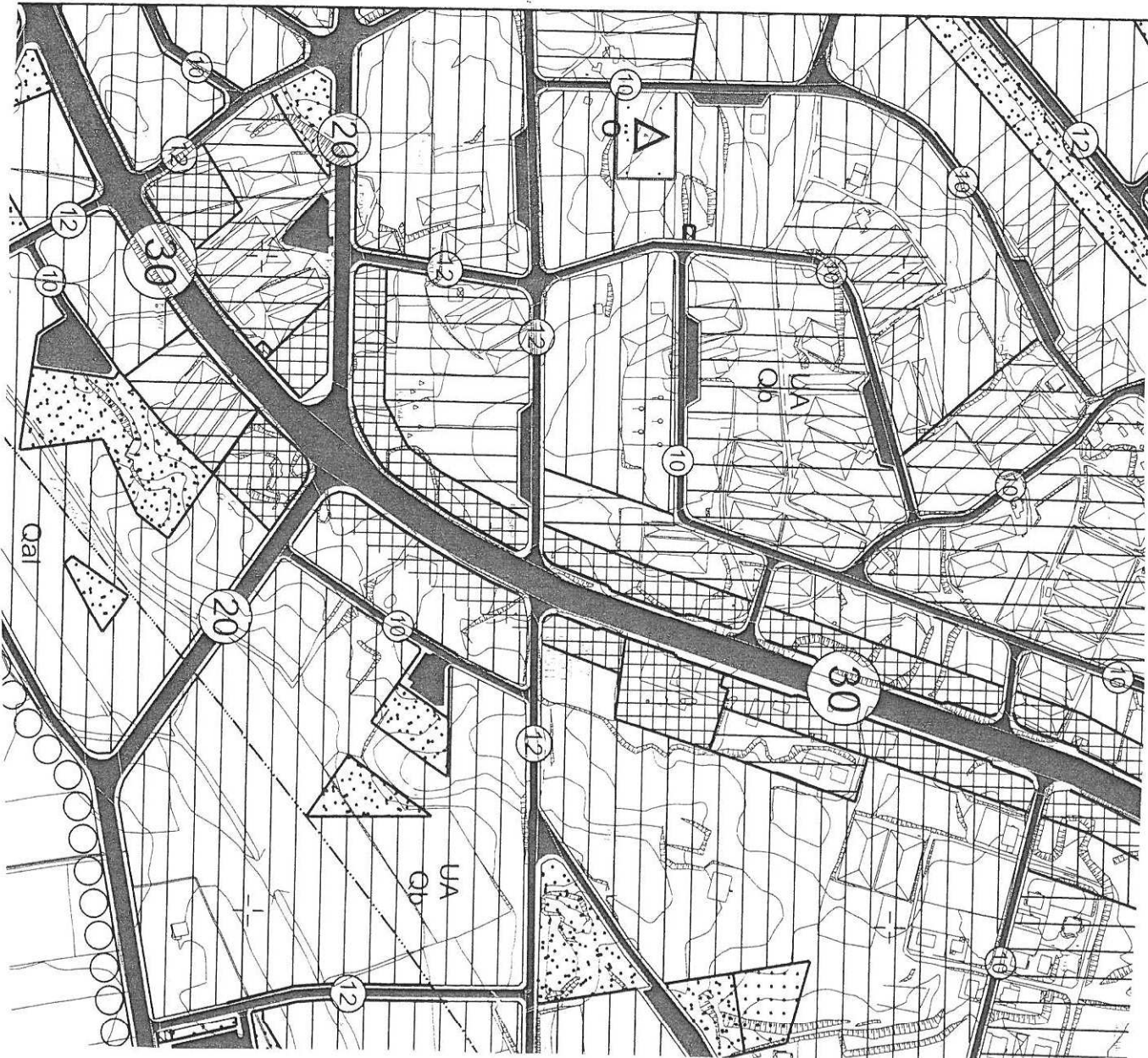
5. PLANLAMA NOTU

1-PLANLAMA ALANINDA SERİK BELEDİYESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAK OLUP YERALMAYAN KONULARDA DA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ANTALYA-SERİK- EMINCELER
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ADA/PARSEL NO:1309 / 4
PAFTA NO:O26-A-07-C

MEVCUT PLAN

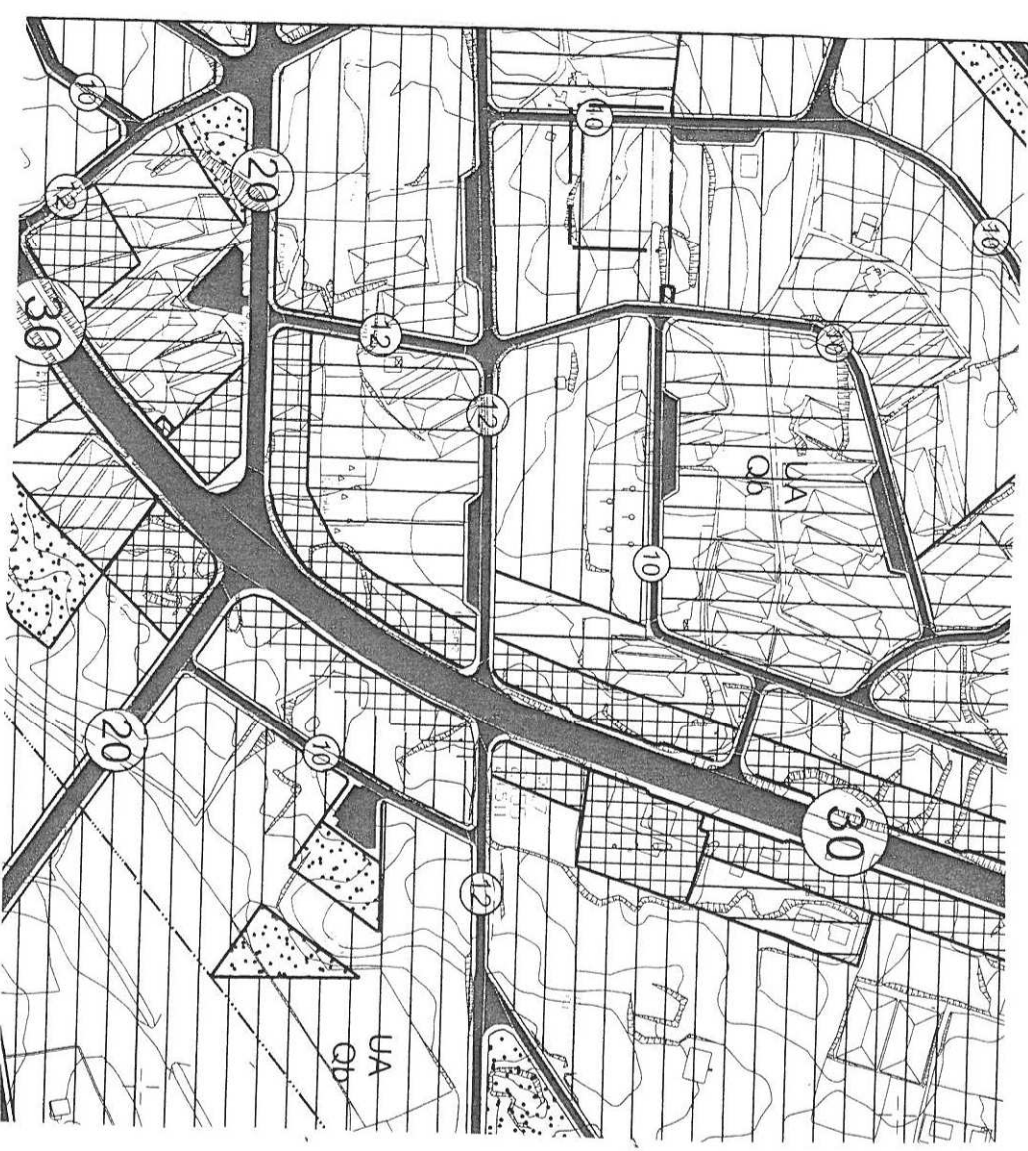


09.04.2018 TARİH VE 370 SAYILI ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARININ ORTADAN KALDIRILMASI VE PLANIN ESKİ HALİNE
DÖNÜŞTÜRÜLMESİ AMAÇLI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



LEJAND

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

GELİŞME KONUT ALANI (DÜŞÜK YOĞUNLUK)

PLAN NOTU
1- 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI İLE UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANININ ONAYLANMASI ZORUNLUDUR.

2-PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA SERİK BELEDİYESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAK OLUP YER ALMAYAN KONULARDA DA 3194
SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Serik Belediyesi
Mahalle : Eminceler Mahallesi
Ölçek : 1/1000

Serik Belediye Meclisi'nin 07.10.2020 tarih ve 93 sayılı kararı ile uygun bulunan, Eminceler Mahallesi 1309 ada 4 parselin Özel Eğitim Tesisinden (Anaokulu) Konut Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planını Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.11.2020 tarihli toplantısında gündemin 105. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yaklaşık 3.030 m² alanı kapsayacak şekilde hazırlanmıştır.

Planlama Alanı yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli nazım imar planında "Gelişme Konut Alanı" olarak planlı bulunmaktadır.

Parselin konut alanından özel eğitim alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.04.2018 tarih ve 370 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Serik Belediye Meclisinin 02.05.2018 tarih ve 85 sayılı kararı ile uygun bulunan parselin konut alanından E=0.90; Yençok=3 kat yapılanma koşullarıyla özel eğitim alanına (Anaokulu) dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.08.2018 tarih ve 749 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Müelifince hazırlanan plan açıklama raporunda mülk sahibinin okul yapımından vazgeçtiği bu yüzden parselin tekrar konut alanı olarak planlanması talep edildiği belirtilmiştir. Bu doğrultuda özel eğitim tesisi alanından konut alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.04.2018 tarih ve 370 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olup emsal ya da kat artışı yapılmamıştır.