



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

**Tarih:11.01.2023**

|  |   |
|--|---|
| <b>BİRİM</b>   | İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI   |
| <b>TALEP SAHİBİ</b>                                  | ÖZEL ŞAHIS  |
| <b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b> | Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2023 tarihli toplantısında gündemin 81. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.  |
| <b>TALEP KONUSU</b>                                  | Serik Belediyesi sınırları içerisinde, Yukarıkocayatak Mahallesi, 148 ada 1 parselin toplu işyeri alanından sanayi alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.  |
| <b>KOMİSYON RAPORU:</b>                              | Serik Belediyesi sınırları içerisinde, Yukarıkocayatak Mahallesi, 148 ada 1 parselin toplu işyeri alanından sanayi alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur. |

Mithat ARAS  
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ  
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

Hasan ALACAR  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi

# ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (SERİK) BELEDİYESİ

MAHALLE : YUKARIKOCAYATAK MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 148 ADA 1 PARSEL

PAFTA NO: O25-B-2

MEVCUT PLAN

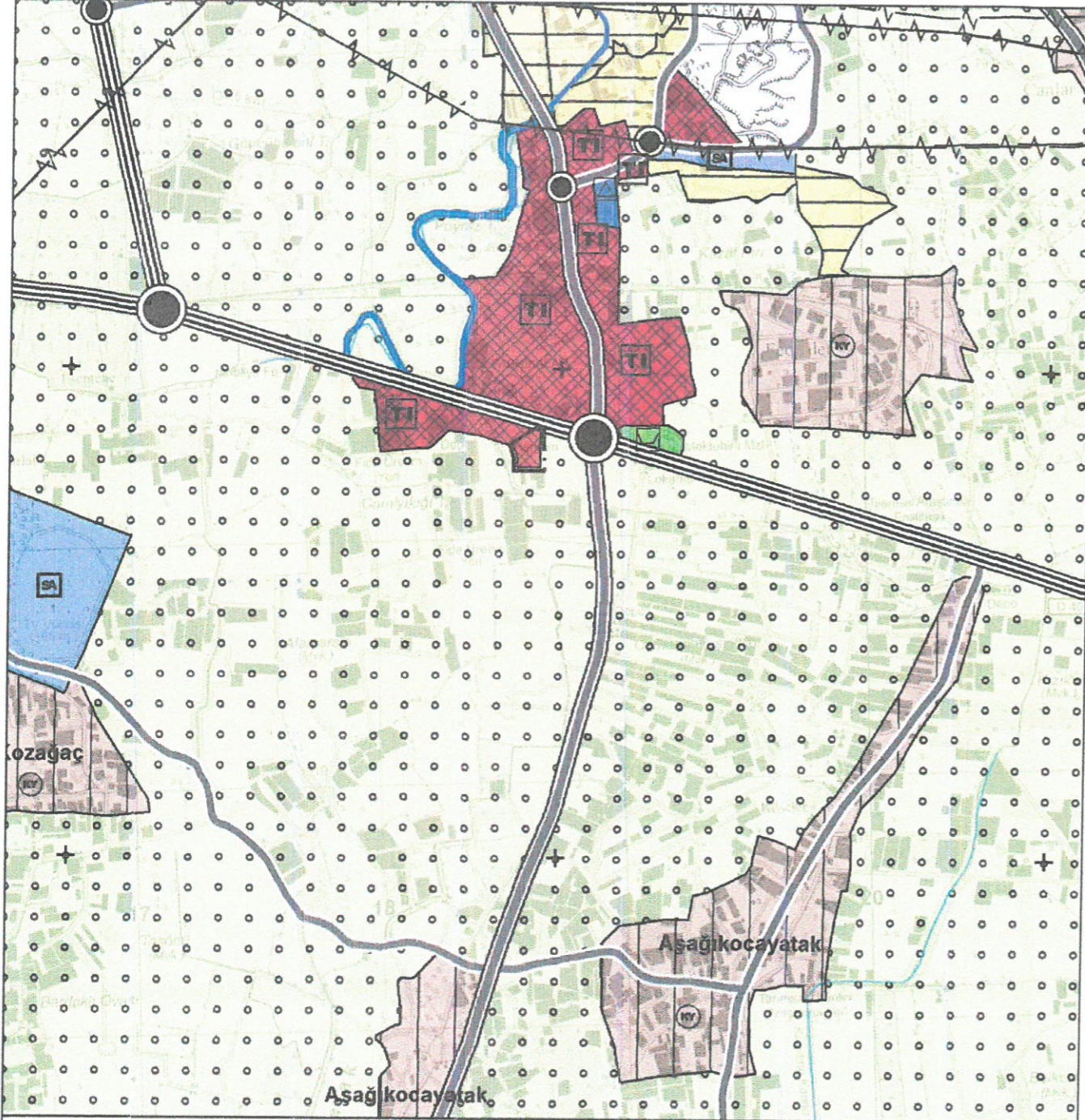
## PLAN NOTU:

- Plan Değişikliğine Konu Alanda; Antalya Büyükşehir Belediyesince Onaylanan "Aksu-Döşemealtı-Kepez-Konyaaltı-Muratpaşa-Serik İlçeleri 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu" Plan Hükümleri Geçerlidir.

ÖLÇEK: 1/25.000

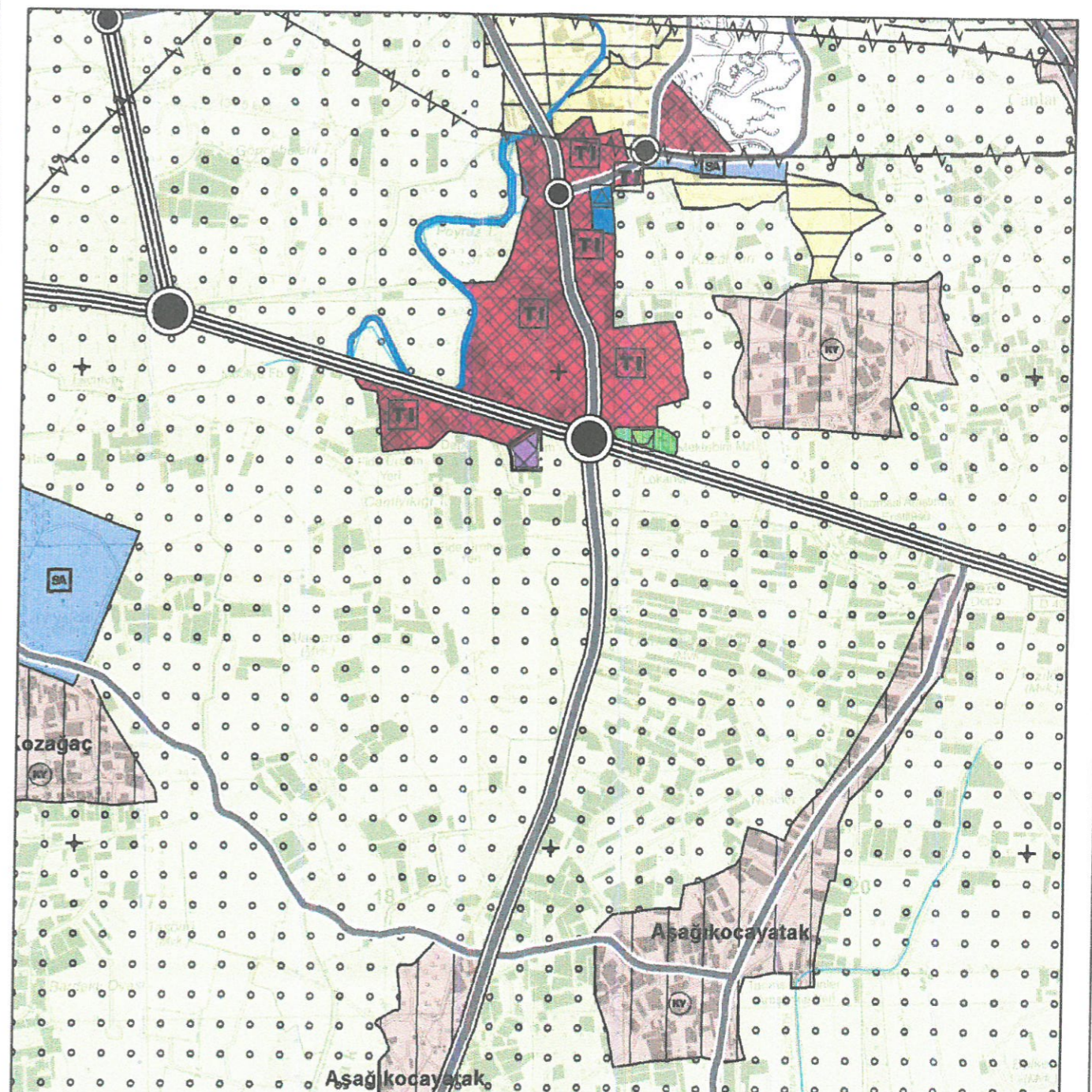
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



### GÖSTERİM (LEJAND)

|  |                  |  |                 |
|--|------------------|--|-----------------|
|  | PLAN DEĞİŞİKLİĞİ |  | TOPLU İŞYERLERİ |
|  | ONAMA SINIRI     |  |                 |



### GÖSTERİM (LEJAND)

|  |                  |  |              |
|--|------------------|--|--------------|
|  | PLAN DEĞİŞİKLİĞİ |  | SANAYİ ALANI |
|  | ONAMA SINIRI     |  |              |

**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (SERİK) BELEDİYESİ**  
**YUKARIKOCAYATAK MAHALLESİ**  
**148 ADA 1 PARSEL**  
**1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

### 1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Antalya İli, Serik İlçesi, Antalya-Mersin Devlet Yolunun güneyinde yer alan, Yukarıkocayatak Mahallesi idari sınırları içerisinde O25-B-2 numaralı 1/25000 ölçekli haritalarına giren; yaklaşık 1.2 ha alanı kapsayan planlama alanında 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



**Resim 1: Hava Fotoğrafi**

### 2.PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

Akdeniz Bölgesi'nde Antalya İline bağlı bir ilçe olan Serik, 36.921822 enlem ve 31.101271 boylamda bulunur. Serik İlçesi batıda Antalya merkeze bağlı Aksu İlçesi, doğuda Manavgat İlçesi, kuzeyde Burdur'un Bucak İlçesi ile Isparta'nın Sütçüler İlçesi ile çevrilidir.

Planlama alanı, Antalya İli, Serik İlçesi, Yukarıkocayatak Mahallesi sınırları içerisinde bulunan Serik İlçesinin güneyinde kalan yaklaşık 1.2 ha büyüklüğündeki taşınmazı konu almaktadır. Bununla beraber planlama alanı Erişime Kontrollü Karayolu(Otoyol)'na cephe konumdadır.

Antalya İli, Serik İlçesi, Yukarıkocayatak Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 148 ada 1 parsel ve çevresinde mevcut faaliyetine devam eden 'Sanayi Tesis'i' yer almaktadır.

Planlama alanında yer alan tesis için , Serik Belediyesince düzenlenen 05.02.2016 tarih ve 14 , 15 ve 16 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgeleri bulunmakta ve tesis içerisinde deterjan, sabun, dezenfektan gibi kimyasal ürünlerin üretildiği , ayrıca Ar-Ge çalışmalarının yapıldığı , sürdürülebilirlik politikaları ile çevreyi ve geleceği özenle koruyan bir sanayi tesisi yer almaktadır.

Planlamaya konu olan alanda , yürürlükteki Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda 'Toplu İşyeri' planlama kararı bulunmaktadır. Fakat planlama alanında uzun yıllardır faaliyetine devam eden Kırbıyık Kimya A.Ş.'ye ait kimyasal ürünlerin üretildiği sürdürülebilir bir üretim tesisi bulunmaktadır. Yürürlükteki 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri 5.4 numaralı maddesinde Toplu İşyerleri için aşağıdaki hüküm yer almaktadır.

#### 5.4. TOPLU İŞ YERLERİ

5.4.1. BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN TİCARİ İŞLETMELER, İNŞAAT MALZEMESİ, OTO GALERİ, TARIMSAL ÜRETİM PAZARLAMA, NAKLİYAT AMBARI, TOPTANCI HALİ, TOPTAN TİCARET, PAZARLAMA DEPOLAMA ALANLARI, TIR VE KAMYON PARKI VB. TESİSLERİ İLE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN GEREKLİ TEDBİRLER ALINMAK KAYDIYLA MERMER, HURDA, TENEKE, KÂĞIT, PLASTİK GİBİ MADDELERİN ORGANİZE BİR ŞEKİLDE DEPOLANMASI VE İŞLENMESİNE YÖNELİK FAALİYETLER İLE BUNLARA İLİŞKİN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLERLE BELİRLENEN STANDARTLARI SAĞLAMAK VE İLGİLİ KURUMUNDAN UYGUN GÖRÜŞ ALMAK KAYDIYLA ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ, ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ VE BUNLARA İLİŞKİN TAMAMLAYICI KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

5.4.2. BU ALANLARDA KATLI OTOPARK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ YAPILABİLMESİ İÇİN ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

Yukarıdaki hüküm gereği 148 ada 1 parselde gerekli tüm izin ve belgeleri alarak faaliyetlerine devam eden üretimin yapıldığı tesis faaliyeti ile mevcut plan kararları arasında uyumsuzluk bulunmaktadır.

Hâlihazırdaki yapı ve tesisleri ile bir bütün olan ve üretimin devam ettiği parselde , mevcut kullanım ve faaliyet alanlarının planlara doğru olarak aktarılması amacıyla 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi yapılması gereği ortaya çıkmaktadır.

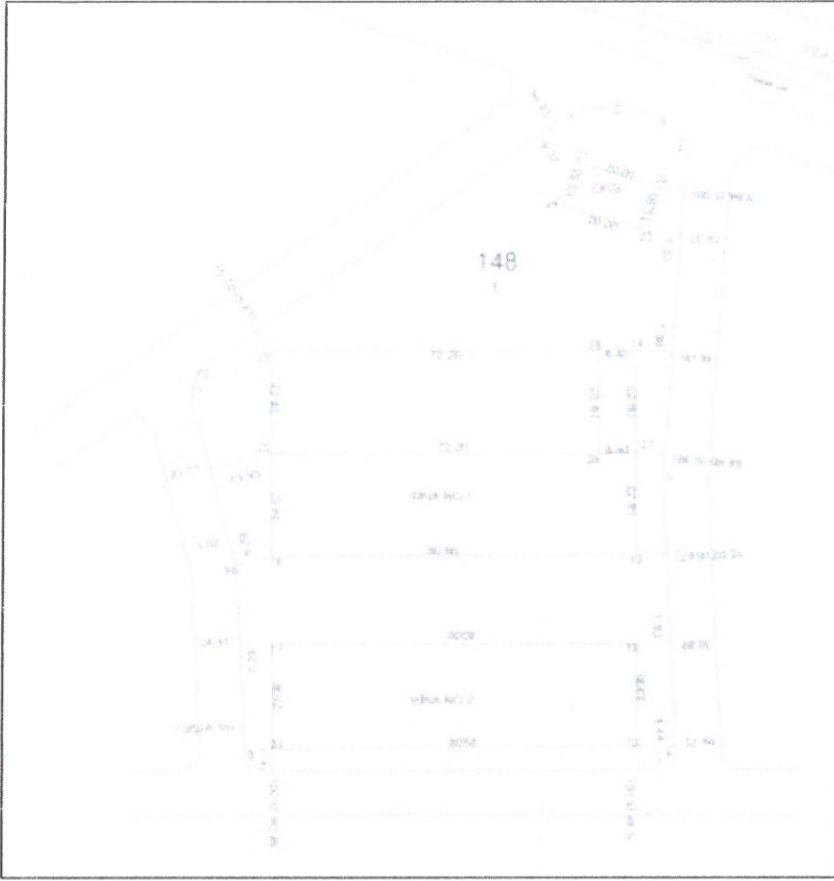
### 3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Serik İlçesi, Yukarıkocayatak Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve yaklaşık 1.2 ha büyüklüğündeki alan içerisinde mevcut hâlihazırda faaliyette bulunan Kırbıyık Kimya A.Ş.'ye ait yapı kullanım izin belgeleri ve gerekli ticari işletme belgelerine sahip kimyasal üretimin yapıldığı üretim tesisi yer almaktadır.



Resim 2: Uydu Görüntüsü ve Kadastral Durum

Antalya İli, Serik İlçesi, Yukarıkocayatak Mahallesi, 148 ada 1 parsel ve çevresini konu alan planlama alanının bina ve parsel aplikasyon görüntüsü aşağıda verilmiştir.

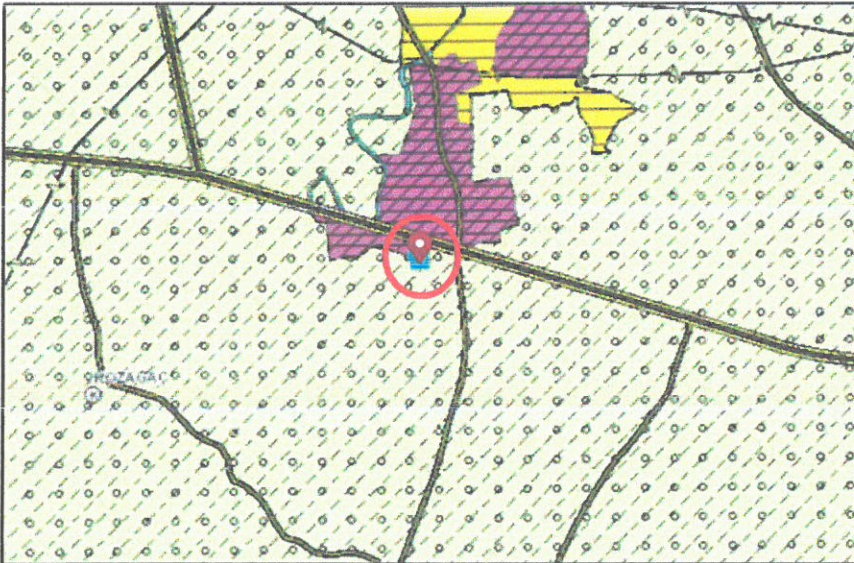


**Resim 3:** Planlama Alanının Aplikasyon Görüntüsü

## 5. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR VE MEVCUT İMAR PLANLARI

### - Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

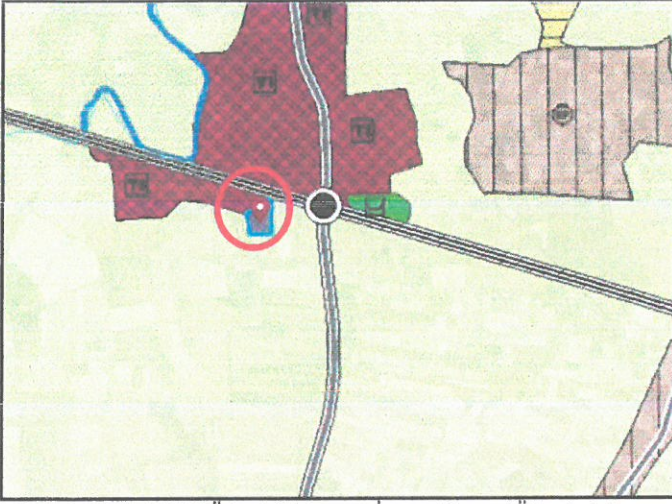
Planlama alanı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında 1.Derece Karayoluna cephne "Kentsel Servis Alanı" olarak planlıdır.



**Plan 1:** 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (Ölçeksiz)

### - 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı

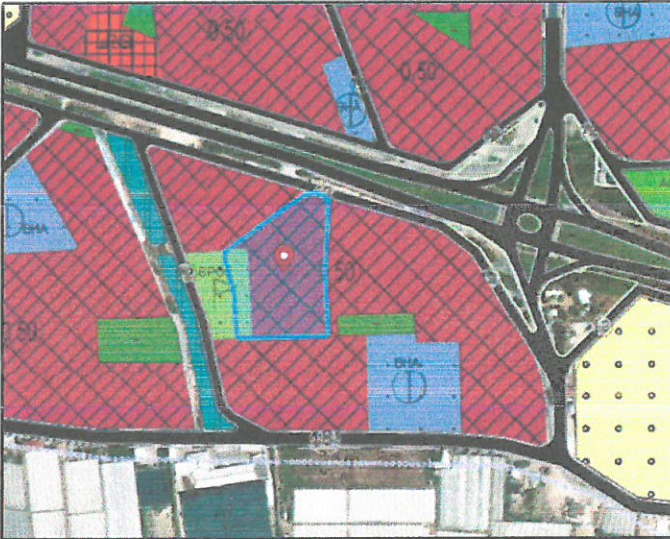
Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 – 594 sayılı kararı ile onaylanmış olup 09/10/2017 – 844 sayılı kararı ile kesinleşmiştir. Planlama alanı Serik İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Toplu İşyeri" olarak planlı alanda kalmaktadır.



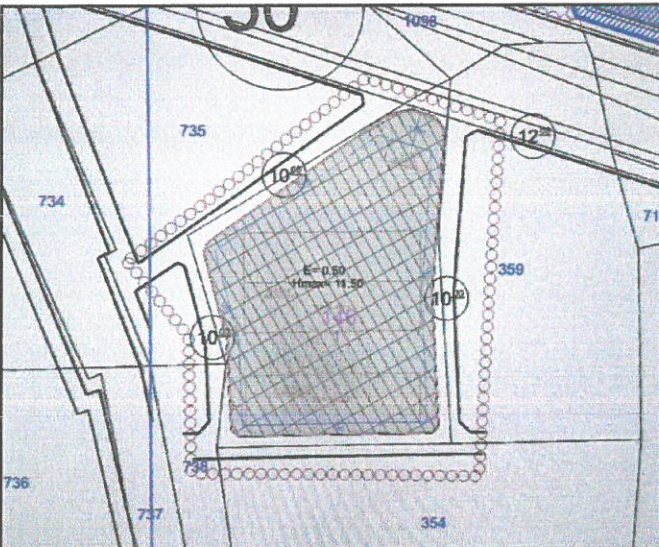
Plan 2: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Ölçeksiz)

### - Mevcut İmar Planları

Planlama alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda parselin büyük bir kısmı "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olmakla beraber parselin az bir kısmı "Spor Alanı" olarak planlıdır ve ruhsatlı binaların bir kısmı spor alanında kalmaktadır. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında ise ona yola cepheli , etrafında 10 metre genişliğinde yollar bulunan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlıdır.



Plan 3: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Ölçeksiz)



Plan 4: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Ölçeksiz)

## 6. PLAN KARARLARI

Antalya İli, Serik İlçesi, Yukarıkocayatak Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve Antalya-Alanya karayolunun güneyinde kalan 148 ada 1 parsel nolu planlama alanı yaklaşık 1.2 ha büyüklüğündedir. Bununla beraber planlama alanı Erişime Kontrollü Karayolu(Otoyol)'na cephe konumdadır.

Planlama alanında yer alan tesis için , Serik Belediyesince düzenlenen 05.02.2016 tarih ve 14 , 15 ve 16 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgeleri bulunmakta ve tesis içerisinde deterjan, sabun, dezenfektan gibi kimyasal ürünlerin üretildiği , ayrıca Ar-Ge çalışmalarının yapıldığı , sürdürülebilirlik politikaları ile çevreyi ve geleceği özenle koruyan bir sanayi tesisi yer almaktadır.

Planlama alanında yer alan üretim tesisinin, üretim alanı kimyasal ürünler bazında olup bu üretim sürecinde sürdürülebilirlik kavramı kapsamında faaliyetlerinin çevreye etkileri minimize ederek ve çevrenin korunmasına katkı sağlayarak Türkiye ve bölge ekonomisine katkı sağlanmaktadır.

Serik İlçesi, Yukarıkocayatak Mahallesi 148 ada 1 parsel için yürürlükteki Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında Toplu İşyeri planlama kararı bulunmaktadır.

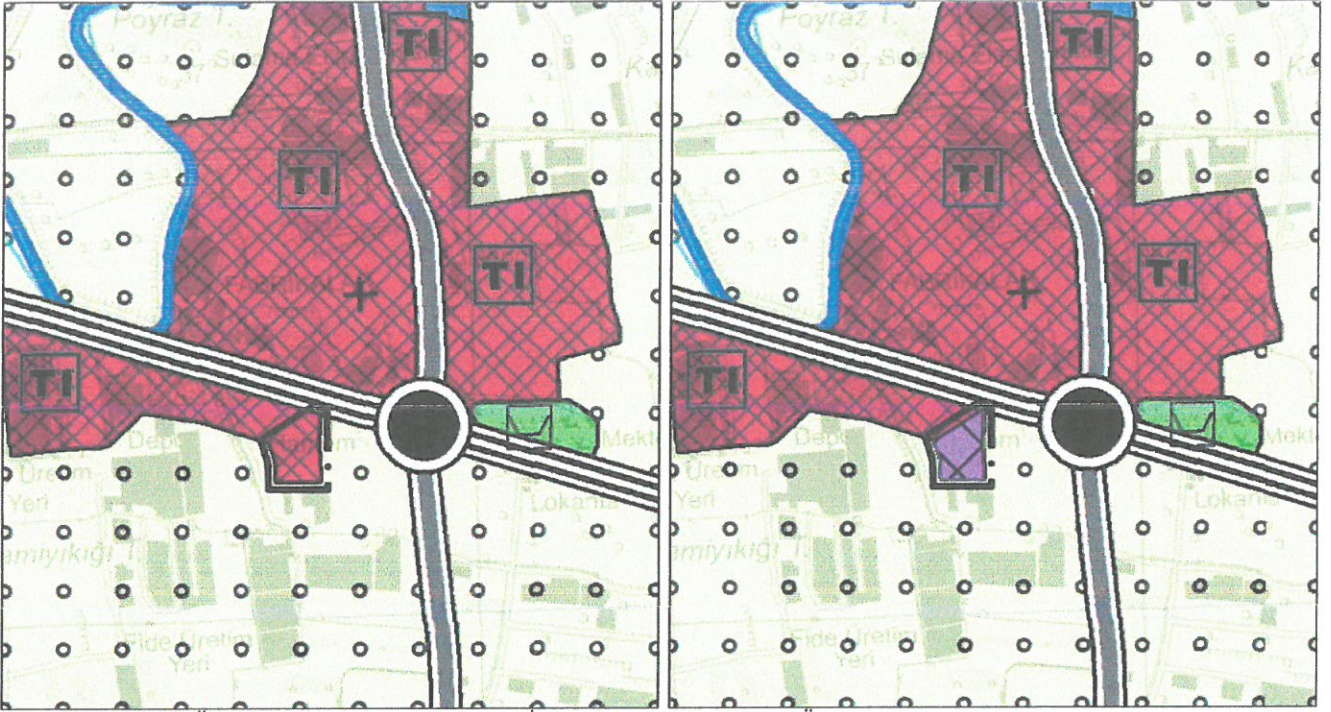
Mevcut 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri 5.4 numaralı maddesinde Toplu İşyerleri için; ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, gerekli tedbirler alınarak mermeri hurda, teneke, kağıt, plastik gibi maddelerin depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetlerin yer alabileceğini ifade etmiştir.

Ancak plan hükümlerinde belirtilen faaliyetlerin dışında planlama alanına konu parselde gerekli tüm izin ve faaliyet belgeleri bulunan sanayi alanı faaliyeti yer almaktadır. Plan Hükümleri gereği 148 ada 1 parselde faaliyetine devam eden sanayi niteliğindeki üretim tesisi ile 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri faaliyet kapsamı yönüyle uyuşmamaktadır.

Belirtilen sebepler doğrultusunda; Antalya İli, Serik İlçesi, Yukarıkocayatak Mahallesinde, hâlihazırda yapı ve tesisleri ile bir bütün olan ve gerekli tüm faaliyet izni ve belgeleri bulunan sanayi tesisi için; 148 ada 1 parselde mevcut kullanım ve faaliyet alanlarının planlarda doğru olarak aktarılması amacıyla 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi ile mevcut plan kararlarında Toplu İşyerleri olarak planlı 148 ada 1 parsel Sanayi Alanı olarak düzenlenmiştir.

Yapılan değişikliğe ait mevcut ve öneri plan görüntüsü karşılaştırmalı aşağıda yer almaktadır.



**Plan 5: Mevcut-Öneri 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (Ölçeksiz)**


Plan Notu:

- Plan Değişikliğine Konu Alanda; Antalya Büyükşehir Belediyesince Onaylanan "Aksu-Döşemealtı-Kepez-Konyaaltı-Muratpaşa-Serik İlçeleri 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu" Plan Hükümleri Geçerlidir.

Bu plan ve hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri geçerlidir.

Saygılarımızla arz ederiz.

  
Okan ATAK  
Şehir Plancısı  
Oda No: 1070

  
Ayşegül ATAK  
Şehir Plancısı  
Oda No: 1169  
Yet. Belgesi (A) Gr.





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

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** : Serik Belediyesi  
**Mahalle** : Yukarıkocayatak Mahallesi  
**Ada/Parsel** : 148 ada 1 parsel  
**Alan** : 12448 m<sup>2</sup>  
**Ölçek** : 1/25000

Serik Belediyesi sınırları içerisinde, Yukarıkocayatak Mahallesi, 148 ada 1 parselin toplu işyeri alanından sanayi alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2023 tarihli toplantısında gündemin 81. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

148 ada 1 parsel yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli nazım imar planından toplu işyeri olarak planlıdır.

1/5000 ölçekli nazım imar planında “konutdışı kentsel çalışma alanı ve spor alanı” olarak planlıdır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında da “konutdışı kentsel çalışma alanı” olarak planlı olup; yapılaşma koşulları emsal E:0.50, Hmax: 11.50 m. şeklindedir.

Plan açıklama raporunda parsel üzerinde ruhsatlı bir tesisin bulunduğu ancak faaliyeti yönünden sanayi alanı olarak planlanması gerektiğinden 1/25000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ile söz konusu parsel toplu işyeri alanından sanayi alanına dönüştürüldüğü belirtilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 10.01.2023

Hülya CALLAK  
Şehir Planı

Menekşe ALKAN  
Planlama Şube Müdür V.