



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:11.01.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2023 tarihli toplantısında gündemin 82. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Serik Belediyesi sınırları içerisinde, Yukarıkocayatak Mahallesi, 148 ada 1 parselin konut dışı kentsel çalışma ve spor alanından sanayi alanına, 1124 parselin bir kısmının konut dışı kentsel çalışma alanından spor alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Serik Belediyesi sınırları içerisinde, Yukarıkocayatak Mahallesi, 148 ada 1 parselin konut dışı kentsel çalışma ve spor alanından sanayi alanına, 1124 parselin bir kısmının konut dışı kentsel çalışma alanından spor alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 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 Ali ACAR
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 VE 1124 PARSEL

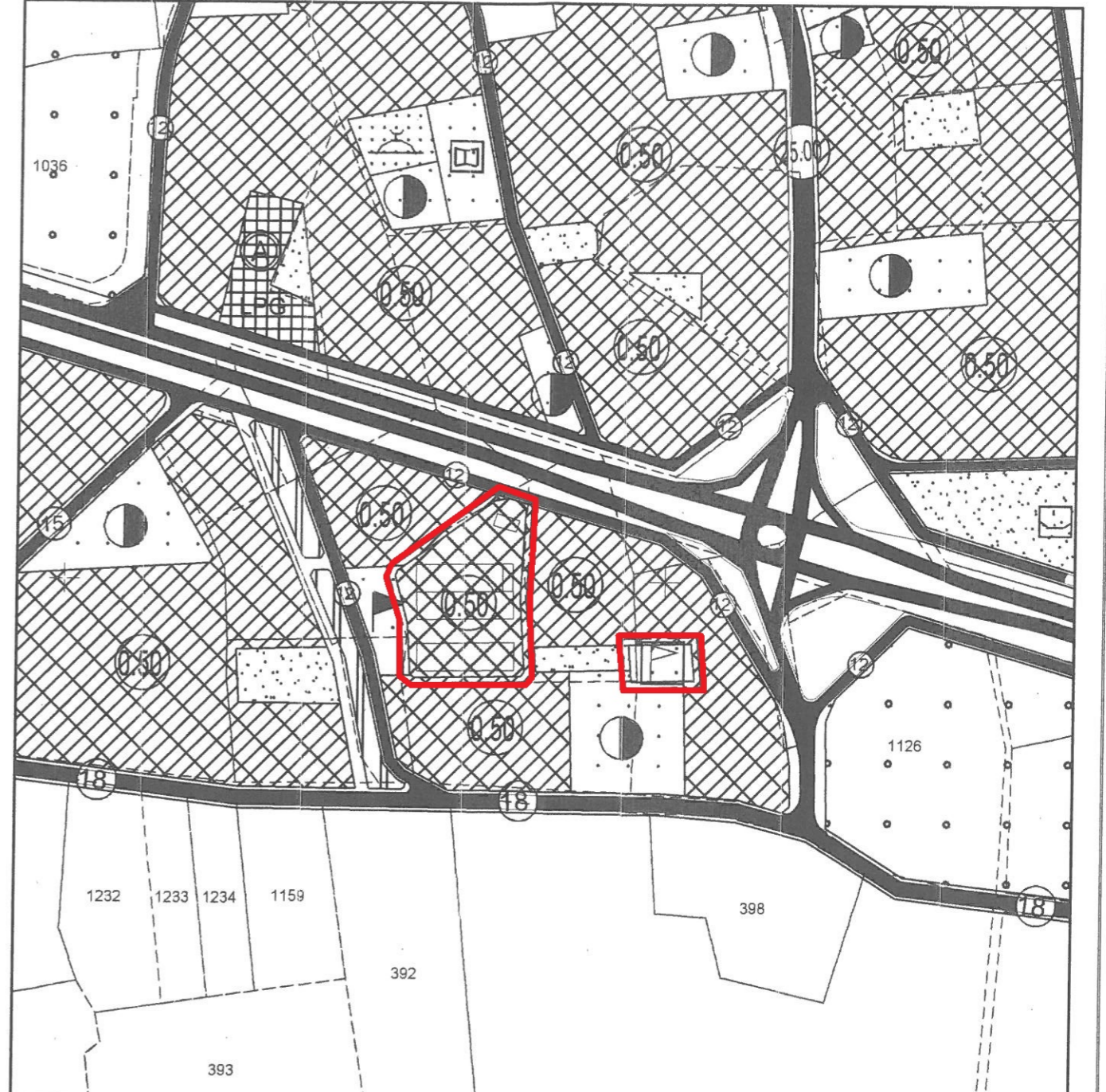
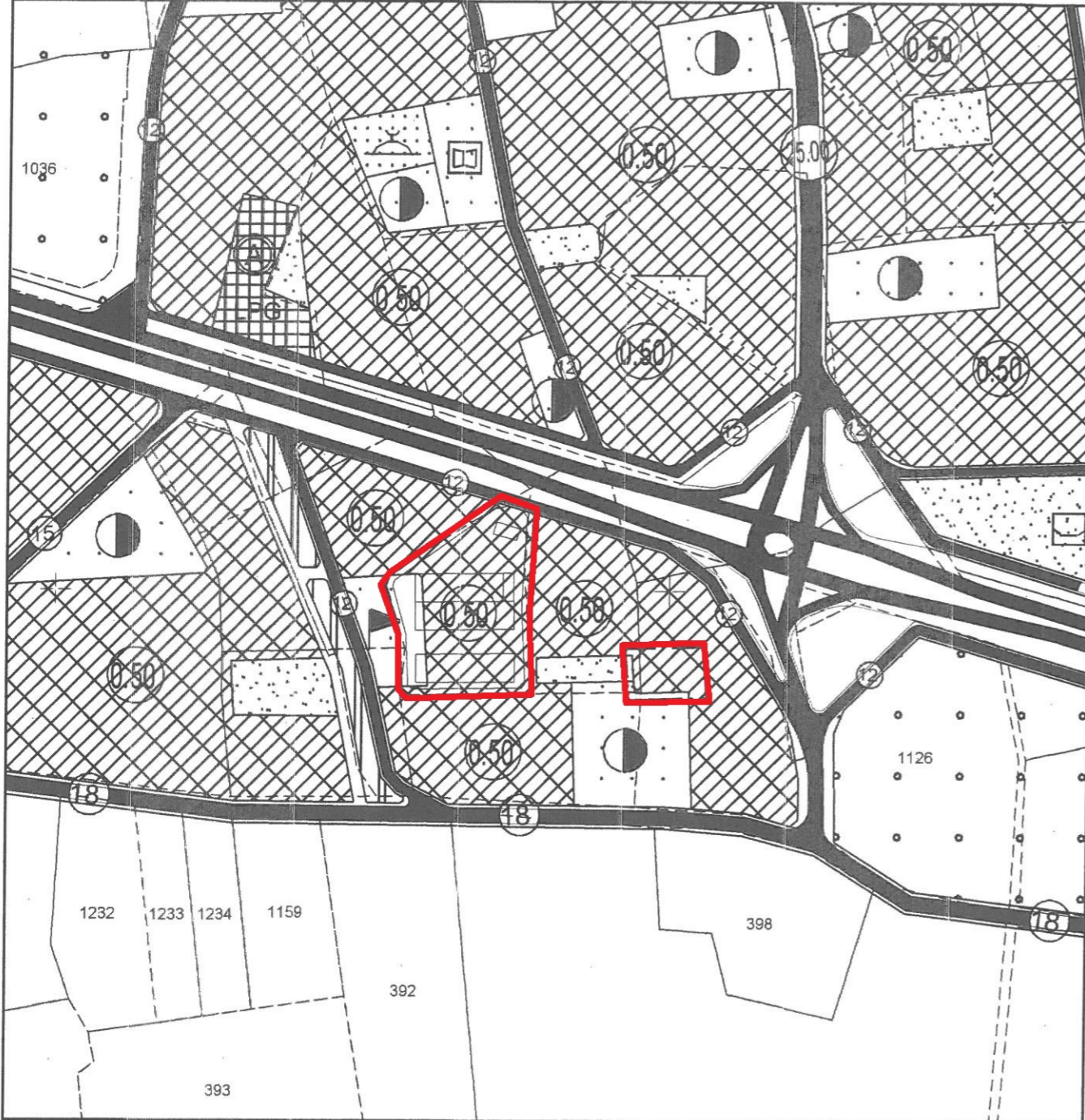
PAFTA NO: O25-B-10-A

MEVCUT PLAN

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI		SPOR ALANI
	MÜLKİYET SINIRI		KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI

GÖSTERİM (LEJAND)

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI		SPOR ALANI
	MÜLKİYET SINIRI		SANAYİ ALANI

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (SERİK) BELEDİYESİ
YUKARIKOCAYATAK MAHALLESİ
148 ADA 1 PARSEL VE 1124 PARSEL
1/5000 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-10-A numaralı 1/5000 ölçekli hâlihazır haritalarına giren; yaklaşık 14.068 m² (1.4 ha) alanı kapsayan planlama alanında 1/5000 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 ve D400 Nolu Devlet yolunun güney kısmında yaklaşık 1.4 ha büyüklüğü konu almaktadır.

D400 Nolu Antalya-Mersin Devlet yolu Serik İlçesi ve diğer ilçelerin ulaşım bağlantısını sağlamakla beraber Antalya İli'nin doğusunda bulunan illere de ulaşımını sağlamaktadır. Söz konusu karayolu 2x2 şeklinde bölünmüş karayoludur.

Antalya İli, Serik İlçesi, Yukarıkocayatak Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 148 ada 1 parselde mevcut faaliyetine devam eden üretim tesisi 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.

Söz konusu 148 ada 1 parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı da bulunmakta olup söz konusu planda yapılaşma yoğunluğu E=0.50 olarak belirlenmiş ve parselin tamamında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak plan kararı bulunmaktadır.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında parselin tamamında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı plan kararı bulunmaktayken , 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında parselin ruhsatlı yapıların da bulunduğu bir kısmı spor alanında kalmıştır. Parsel üzerinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre imar uygulamasına da tabi tutularak imar parseli (arsa vasfı) olarak tescillenmiştir. Söz konusu tescilli parsel üzerinde de yapı kullanma izinleri ve gerekli belgeleri sağlayarak faaliyetlerine devam eden bir sanayi üretim 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 OTOYOL, 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.

Gelinen bu noktada hâlihazırda yapı ve tesisleri ile bir bütün olan parselde kullanım ve faaliyet alanlarının planlarda korunması ve faaliyetini sürdüren tesisin niteliğine uygun plan kararının üretilmesi amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanması gereği ortaya çıkmaktadır.

Planlama alanına konu alanda yukarıda belirtilen gerekçeler kapsamında; mevcutta faaliyetine devam eden üretim tesisi için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği çalışması yapılması amaçlanmaktadır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan Serik İlçesi, Yukarıkocayatak Mahallesi sınırları içerisinde D400 Antalya-Mersin devlet yolunun güneyinde yer alan ve üst ölçekli planlarda planlı bulunan 148 Ada 1 parsel ve 1124 parselin yaklaşık 1.4 ha büyüklüğündeki kısmını kapsamaktadır. Mevcut hâlihazırda 148 ada 1 parsel içerisinde imar parseline uygun olarak aplikasyonu ve yapı kullanım izin belgeleri düzenlenen kimyasal ürünlerin üretildiği üretim tesisi yer almaktadır.

Planlama alanına konu 148 ada 1 parsel ile 1124 parsel mülkiyeti aynı tüzel kişiliğe aittir. 148 ada 1 parsel üzerinde 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.

1124 numaralı parsel boş durumdadır.



Resim 2: Uydu Görüntüsü ve Kadastral Durum

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

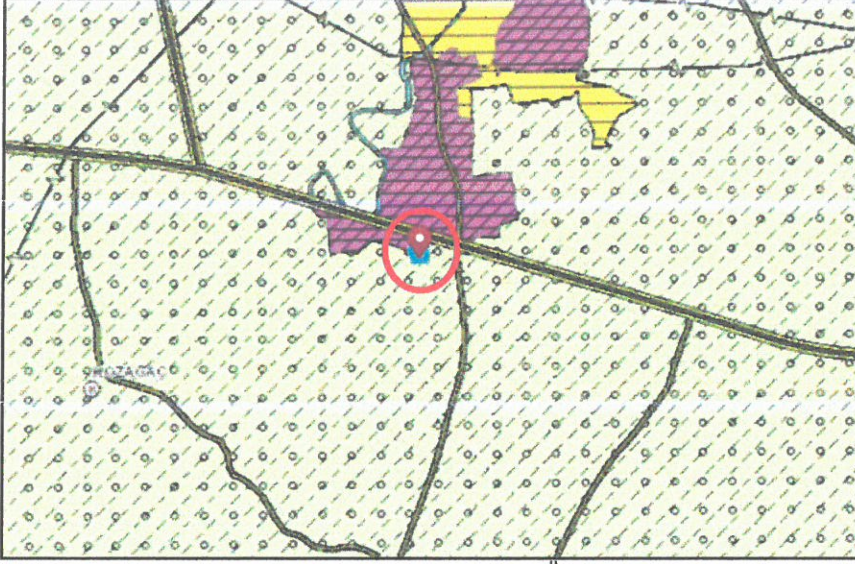


Resim 3: Planlama Alanının Aplikasyon Görüntüsü

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 cephe "Kentsel Servis Alanı" olarak planlıdır.

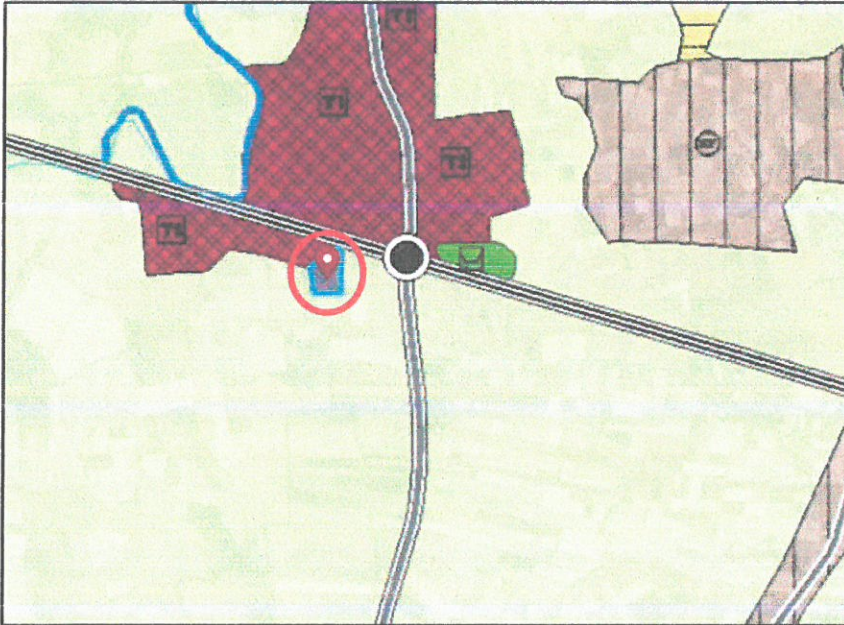


Plan 1: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (Ölçeksiz)

- 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 alanına konu 148 ada 1 parsel 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Toplu İşyeri" , 1124 parsel "Tarım Alanı" olarak planlı alanda kalmaktadır.

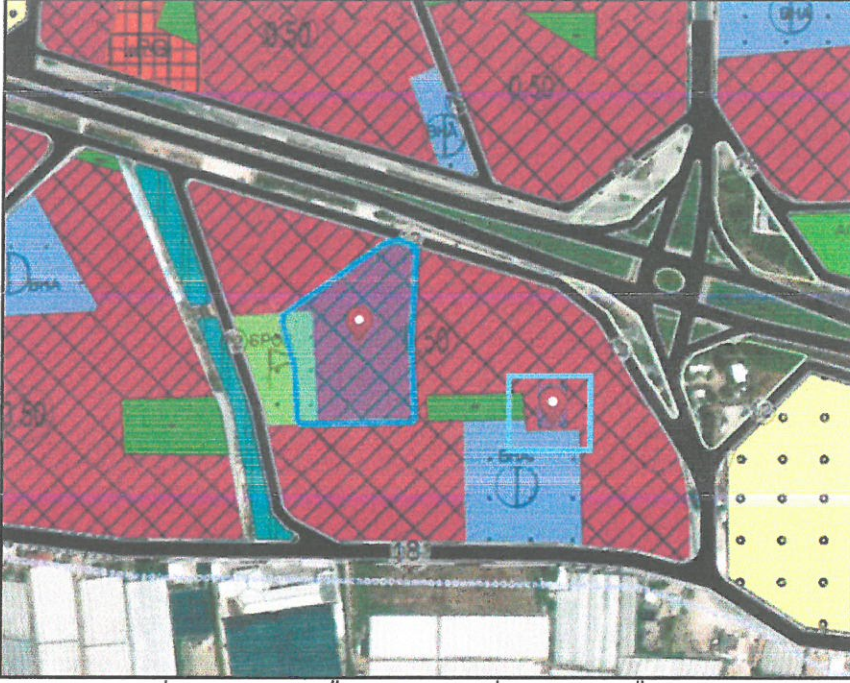


Plan 2: Serik İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Ölçeksiz)

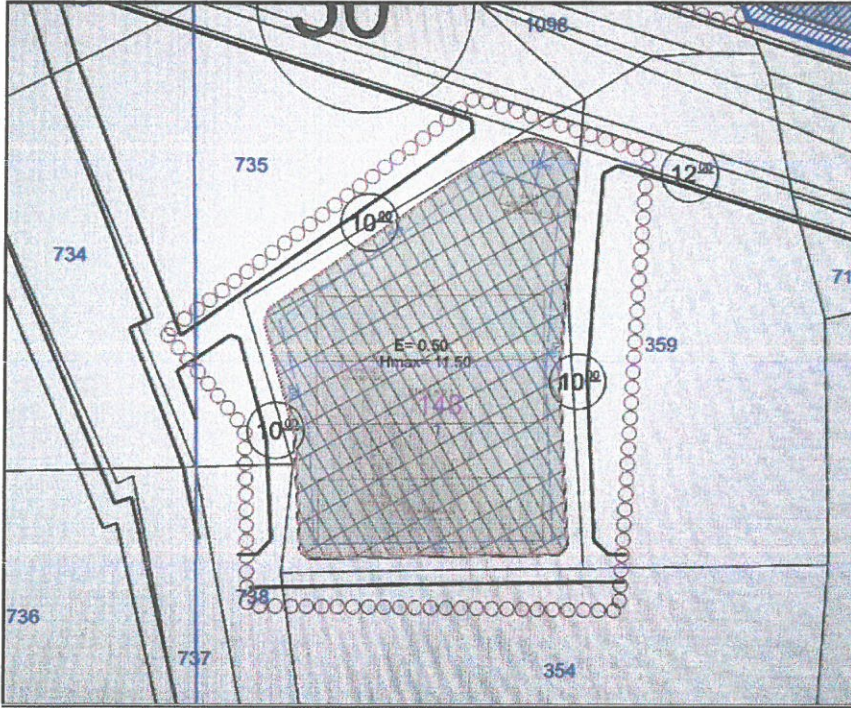
- Mevcut İmar Planları

Planlama alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda parselin büyük bir kısmı "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olmakla beraber parselin az bir kısmı ise "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: Serik İlçesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Ölçeksiz)



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

6. PLAN KARARLARI

Antalya İli, Serik İlçesi, Yukarıkocayatak Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve Serik İlçesinin güneyinde kalan 148 ada 1 parseli ve 1124 numaralı parselin bir kısmını kapsayan planlama alanı yaklaşık 14.068 m² (1.4 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 Ar-Ge faaliyetleri ve üretim sürecinde sürdürülebilirlik kavramı kapsamında faaliyetlerinin çevreye etkileri minimize ederek ve çevrenin korunmasına katkı sağlayarak Türkiye ve bölge ekonomisine katkı sağlanmaktadır.

Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ise 148 ada 1 parselin bir kısmı Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlı iken parseldeki binaların da bulunduğu bir kısmı Spor Alanı olarak planlıdır. Ayrıca 1124 parselin plan değişikliğine konu kısmı da 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlıdır.

148 ada 1 parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı da bulunmakta olup söz konusu planda yapılaşma yoğunluğu $E=0.50$ olarak belirlenmiş ve parselin tamamında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak plan kararı bulunmaktadır.

Parsel üzerinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre imar uygulamasına da tabi tutularak imar parseli (arsa vasfı) olarak tescillenmiştir. Söz konusu tescilli parsel üzerinde de yapı kullanma izinleri ve gerekli belgeleri sağlayarak faaliyetlerine devam eden bir sanayi üretim tesisi yer almaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği tanımlarında "zz) Konut dışı kentsel çalışma alanı: Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düşün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarını," denilmektedir.

Söz konusu 148 ada 1 numaralı parselin bir kısmı Mevcut imar planlarında Kentsel Çalışma Alanı olarak planlı , bir kısmı spor alanı olarak planlı olmakla birlikte , parsel üzerinde gerekli tüm izin ve belgeleri bulunan kimyasal üretim tesisi yer almaktadır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı tanımı içerisinde 148 ada 1 parselde yer alan ve kimyasal üretim tesisine yönelik herhangi bir hüküm yer almamaktadır.

Ayrıca mevcutta Spor tesisi olarak planlı kısımda halihazırda yapı olması sebebi ile söz konusu 1620 m² büyüklüğündeki spor alanı doğuda yer alan 1124 parsel içerisinde aynı büyüklükte karşılanmıştır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi ile 148 ada 1 parselin aplikasyon krokisinde de görülen ruhsatlı binaları koruyacak şekilde, mevcut ruhsatlı faaliyet konusunu da koruyacak şekilde Sanayi Alanı kararı getirilmiş, ruhsatlı binaları korumak amacıyla spor tesisi bir miktar küçültülmüş olmakla birlikte küçülen spor tesisi mülkiyeti yine aynı tüzel kişiliğe ait 1124 parselde konulmuştur.

Yapılan değişikliğe ait mevcut ve öneri alan kullanımları ve plan görüntüleri karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (SERİK) BELEDİYESİ		
YUKARIKOCAYATAK MAHALLESİ , 148 ADA 1 PARSEL VE 1124 PARSEL		
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ALAN KULLANIM TABLOSU		
ALAN	MEVCUT	ÖNERİ
	BÜYÜKLÜK (m²)	BÜYÜKLÜK (m²)
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	12,448	-
Sanayi Alanı	-	12,448
Spor Alanı	1,620	1,620
Planlama Alanı Toplamı	14,068	14,068

Tablo 1: Plan Değişikliği Karşılaştırmalı Alan Kullanım Tablosu



Plan 5: Mevcut-Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (Ölçeksiz)

Bu planda 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: 3070

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 ve 1124 parsel
Alan : 14068 m²
Ölçek : 1/5000

Serik Belediyesi sınırları içerisinde, Yukarıkocayatak Mahallesi, 148 ada 1 parselin konut dışı kentsel çalışma ve spor alanından sanayi alanına, 1124 parselin bir kısmının konut dışı kentsel çalışma alanından spor alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2023 tarihli toplantısında gündemin 82. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli nazım imar planında 148 ada 1 parsel toplu işyeri olarak planlı olup 1124 parsel tarım alanı olarak planlıdır.

1/5000 ölçekli nazım imar planında 148 ada 1 parsel “konut dışı kentsel çalışma ve spor alanı” olarak planlı olup 1124 parsel “konut dışı kentsel çalışma alanı” olarak planlıdır. Alt ölçekli 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 148 ada 1 parsel “konut dışı kentsel çalışma alanı” olarak planlı olup; yapılaşma koşulları emsal E:0.50, Hmax: 11.50 m. olarak belirlenmiştir. 1124 parselin alt ölçekli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

Plan açıklama raporunda 148 ada 1 parsel üzerinde ruhsatlı bir tesisin bulunduğu ancak yapıların bir kısmının spor alanında kaldığı belirtilerek bu mağduriyeti çözmek için 148 ada 1 parselin sanayi alanı olarak planlandığı ve yine aynı firmanın mülkiyetinde olan 1124 parselin konut dışı kentsel çalışma alanından spor alanına dönüşmesine ilişkin düzenlemenin yapıldığı ve bu şekilde spor alanının eşdeğerliğinin sağlandığı belirtilmektedir. Önerilen 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ile 148 ada 1 parsel spor ve konut dışı kentsel çalışma alanından sanayi alanına, 1124 parselin bir kısmı ise konut dışı kentsel çalışma alanından spor alanına dönüştürülmüştür.

Söz konusu parsellere ilişkin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği eş zamanlı olarak hazırlanmıştır.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (SERİK) BELEDİYESİ YUKARIKOCAYATAK MAHALLESİ, 148 ADA 1 PARSEL VE 1124 PARSEL 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ALAN KULLANIM TABLOSU		
ALAN	MEVCUT	ÖNERİ
	BÜYÜKLÜK (m ²)	BÜYÜKLÜK (m ²)
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	12,448	-
Sanayi Alanı	-	12,448
Spor Alanı	1,620	1,620
Planlama Alanı Toplamı	14,068	14,068

Tablo 1: Plan Değişikliği Karşılaştırmalı Alan Kullanım Tablosu

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 10.01.2023

Hülya CALLAK
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.