



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



Sayı : 90852262-105.03-E.49162
Konu : Kepez, Ünsal, 3553/1, 3624/1,
10502/1, 10503/1 adalar çevresi UİP
Rev.

06/07/2020

BAŞKANLIK MAKAMINA

Kepez Belediye Meclisinin 03.07.2020 tarih ve 125 sayılı kararı ile uygun bulunan, Ünsal Mahallesi sınırları içerisinde, 3553 ada 1, 3624 ada 1, 10502 ada 1, 10503 ada 1 parseller ve çevresinde düzenlenme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun incelenerek, karara bağlanmak üzere **Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek: -İlçe Meclis Kararı, -1/1000 UİP Rev., -Plan Açıklama Raporu

Uygun görüşle arz ederim.
06/07/2020
(e-İmzalıdır)
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
06/07/2020
(e-İmzalıdır)
Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (Fu0PeC-VsNrHU-ApOnxq-SuF3W3-ArhW9rf7) kodunu yazınız.

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>

Bilgi için: Hülya CALLAK
Şehir Plancısı
Telefon No:



T.C.
KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Toplantı Yılı	2020		
Toplantı Ayı	07 / TEMMUZ		
Toplantı Tarihi ve Günü	03-07-2020 / Cuma		
İlgili Müdürlük	KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Karar No	125
Evrakın Özü	İmar Planı Revizyonu	Karar Tarihi	03-07-2020

İmar Komisyonu Raporunda:

Kepez Belediyesi İmar Komisyonu, Kepez Belediye Binası İmar Komisyonu Toplantı Salonunda toplanmış ve aşağıdaki konu görüşülerek karara bağlanmıştır:

Kepez Belediye Meclisinin 02.07.2020 tarihli Belediye Meclis Toplantısında İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Kepez İlçesi, Ünsal Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, Akdeniz Küçük Sanayi Sitesi Alanı ve çevresinde, 3553 ada 1 parsel, 3624 ada 1 parsel, 10502 ada 1 parsel ve 10503 ada 1 parsellerde düzenleme yapılmasına ilişkin, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu konusu komisyonumuzca incelenmiş, konunun uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Komisyon Üyeleri: Murat MENZİLCİOĞLU, Nejat ATEŞ, Ali Baki SARICA, Halil YURTSEVER ve Veli YILMAZ uygun imzalı olup,

Yapılan müzakereler sonucunda **İmar Komisyonu** raporu doğrultusunda konu oylamaya sunulmuştur.

K A R A R :

5393 Sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin (u) bendi "**İmar planlarına uygun şekilde hazırlanmış belediye imar programlarını görüşerek kabul etmek Belediye Meclisinin görev ve yetkilerindedir.**" hükmüne istinaden; Kepez İlçesi Ünsal Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, Akdeniz Küçük Sanayi Sitesi alanı ve çevresinde; 3553 ada 1 parsel, 3624 ada 1 parsel, 10502 ada 1 parsel ve 10503 ada 1 parsellerde düzenleme yapılmasına ilişkin, 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunun **kabulüne** ve konunun **İmar Komisyonundan** geldiği şekli ile uygun bulunduğuna **oy birliği** ile karar verildi.

Hakan TÜTÜNCÜ
Kepez Belediye Başkanı

Fatma TUTAN
Divan Katibi

Mekin Arslan BAŞAK
Divan Katibi

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) KEPEZ BELEDİYESİ

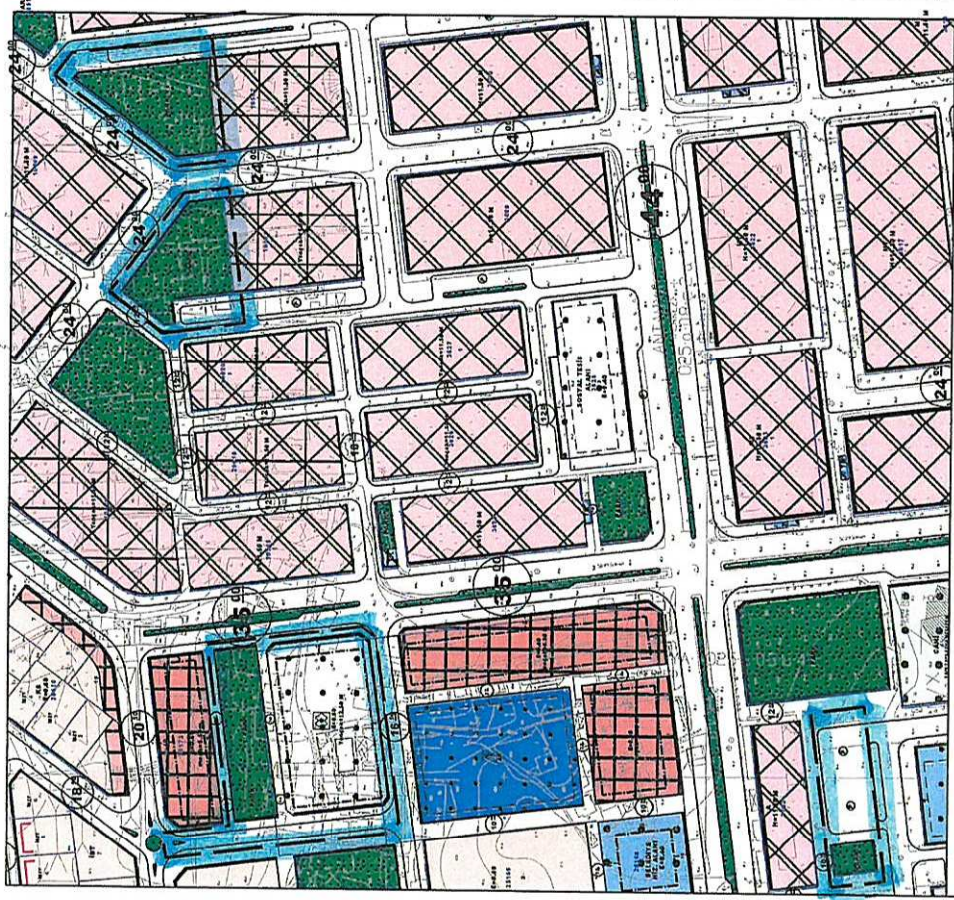
MAHALLE: ÜNSAL MAH / S.S AKDENİZ KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ KOOPERATİFİ

ADAPARSEL: 3553 Ada 1 Parsel, 3624 Ada 1 Parsel,

10502 Ada 1 Parsel, 10503 Ada 1 Parsel

PAFTA NO: O25a-08-b-3-d , O25a-08-b-4-c , O25a-08-c-1-b , O25a-08-c-2-a

MEVCUT PLAN



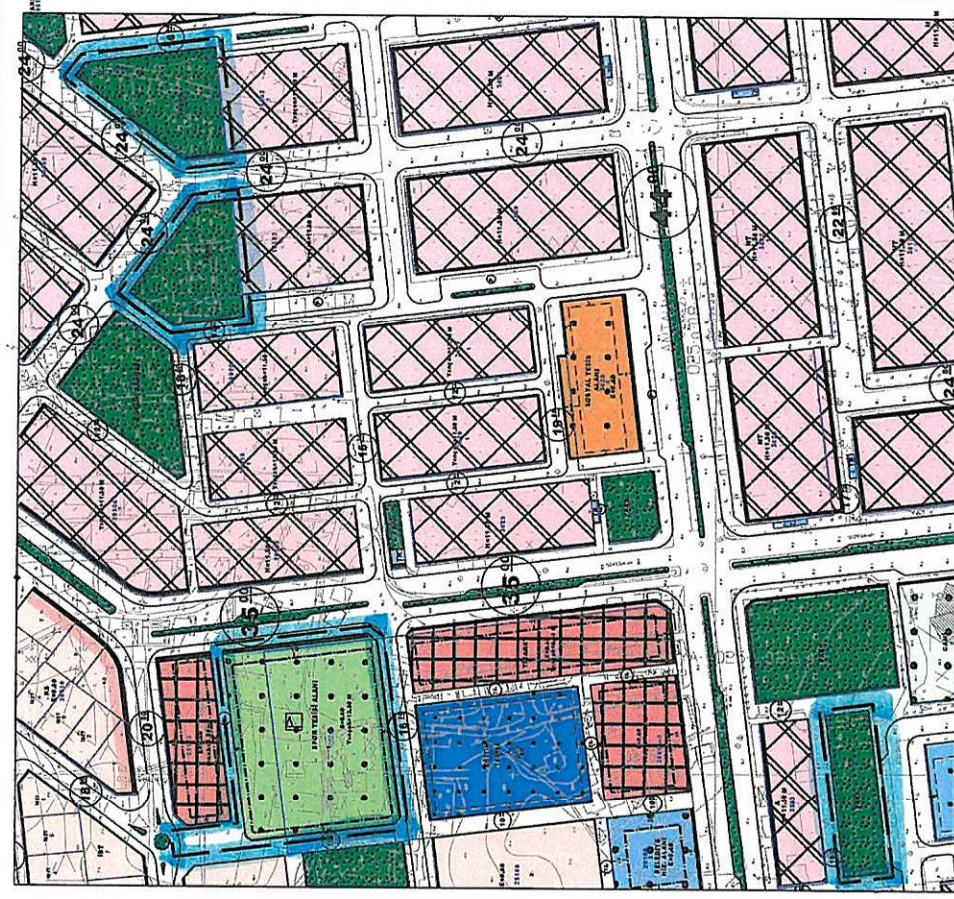
GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- TAŞIT YOLU
- PARK
- SOSYAL TESİS ALANI
- OTOPARK

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

ÖLÇEK: 1/3000^K

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- YAYA YOLU VE BÖLGESİ
- PARK
- SPOR TESİS ALANI

**ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR)
KEPEZ BELEDİYESİ**

ÜNSAL MAHALLESİ

(S.S AKDENİZ KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ KOOPERATİFİ)

**3553 Ada 1 Parsel , 3624 Ada 1 Parsel ,
10502 Ada 1 Parsel , 10503 Ada 1 Parsel**

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya (Büyükşehir) , Kepez Belediyesi , Ünsal Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti S.S. Akdeniz Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifine ait 3553 Ada 1 Parsel , 3624 Ada 1 Parsel , 10502 Ada 1 Parsel , 10503 Ada 1 Parsel ve çevrelerini kapsayan , yaklaşık 2.3 ha alanda , O25-a-08-b-3-d , O25-a-08-b-4-c, O25-a-08-c-1-b O25-a-08-c-2-a numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftalarına giren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.



Resim 1: Hava fotoğrafı

2. KURULUŞ KRONOLOJİSİ VE PLANLAMA SÜRECİ

S.S. Akdeniz Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifinin kuruluşu 1975 yılında Mülga Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca verilen izinle gerçekleşmiştir. (Kuruluş İzni)

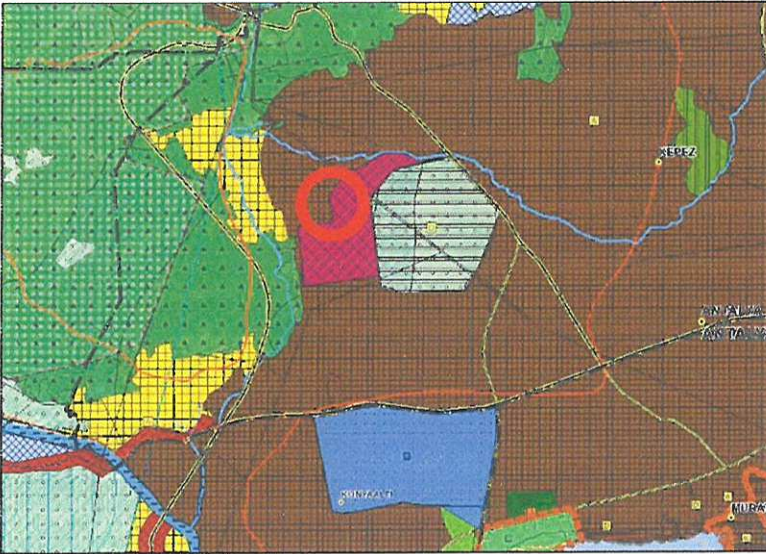
Mülga Sanayi ve Ticaret Bakanlığının plan ve proje onaylarından sonra 1986 yılında inşaatına başlanmış, 2441 işyeri olarak tamamlanan işyerlerine 1994 yılında da taşınma gerçekleşmiştir. (Bakanlık onaylı Plan ve Projeler)

2.1. MEVCUT PLAN KARARLARI (1/25000 – 1/5000 – 1/1000)

3553 ada 1 parsel , 3624 ada 1 parsel , 10502 ada 1 parsel , 10503 ada 1 parsel ilk tescil tarihi olan 1993 yılından itibaren S.S. Akdeniz Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi mülkiyetindedir.

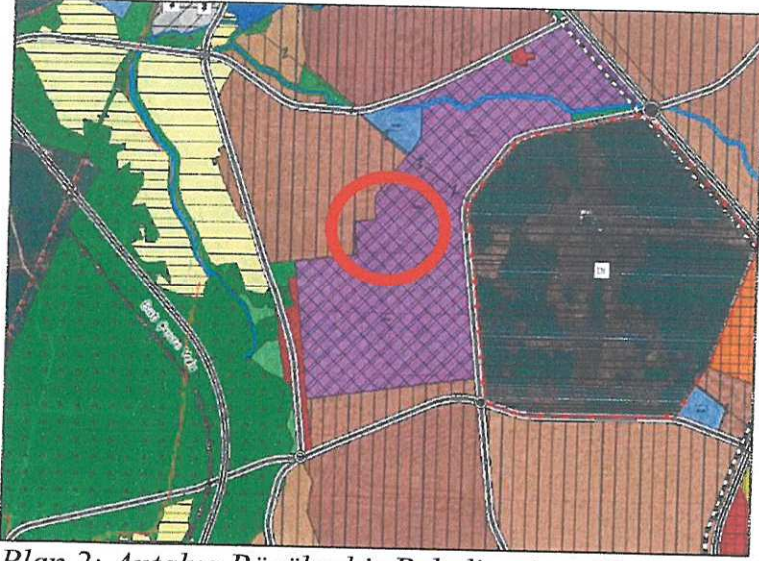
➤ SÖZ KONUSU PARSELLERİN HALEN YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR PLANLARINA GÖRE DURUMU

- 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ---- Aksu, Döşemealtı, Kepez, Muratpaşa, Konyaaltı, Serik İlçeleri 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisince 10.07.2017 tarih ve 593 karar no ile onaylanmıştır. Onaylanan bu planda söz konusu parseller Küçük Sanayi Sitesi olarak belirlenmiştir.



Plan 1: Antalya Büyükşehir Belediyesince Onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

- 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında ---- 10.07.2017 tarihli Büyükşehir Belediye Meclis Toplantısında onaylanan 1/25000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında Küçük Sanayi Alanı olarak belirlenmiştir.



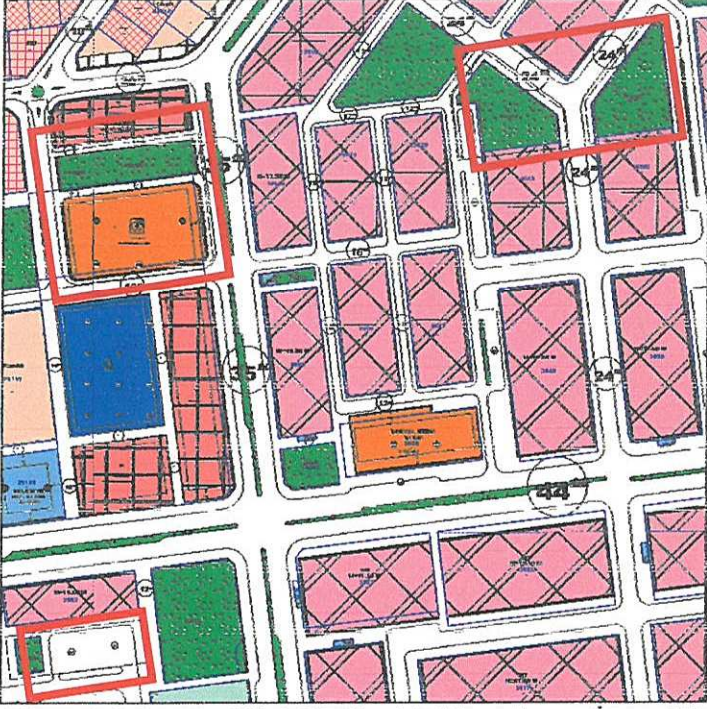
Plan 2: Antalya Büyükşehir Belediyesince Onaylı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı

- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ---- Akdeniz Küçük Sanayi Sitesi alanında 3553 ada 1 parsel, 3624 ada 1 ve 2 parsel, 10502 ada 1 parsel , 10503 ada 1 parsel , 10506 ada 1 parsel ve çevresinde düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisince 10.02.2020 tarih ve 101 meclis karar no ile kabul edilerek onaylanmıştır.



Plan 3: Antalya Büyükşehir Belediyesince Onaylı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı

- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ---- 01.08.2018 tarih ve 261 sayılı Kepez Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmış daha sonra Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 08.10.2018 tarih ve 894 meclis kararı ile onaylanarak karara bağlanmıştır. Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 3353 ada 1 parselin güneyinin park ve otopark , 3624 ada 1 parselin (yeni 29915/1 ada/parsel) idari ve sosyal tesis alanı ,3624 ada 2 parselin (yeni 29916/1 , 29917/1 , 29918/1 ada/parsel) ilkokul ve ticaret alanı , 10502 ada 1 parsel ile 10503 ada 1 parselin Küçük Sanayi Alanı ve park olarak düzenlendikleri görülmektedir.



Plan 4: Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı

3. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Akdeniz Küçük Sanayi Sitesi bugün 2500 civarında işyeri ile Antalya İli ve yakın bölgesinin en büyük küçük sanayi merkezidir.

Isparta ve Burdur İllerinin yanı sıra , Muğla , Konya ve Mersin illerini de etkisi ve hizmet alanı altına almıştır.

Sanayide hizmet veren bir çok işletmenin , bölgenin en kaliteli ve uygun hizmetini sunması ve bölgesel servis olması nedeniyle de hizmet ağı bu derece genişlemiştir.

Sanayi sitesinde faaliyet gösteren bir çok işletme küçük olmakla birlikte kazandığı tecrübe ve bunun kalite olarak ürüne yansması neticesinde bölgesinde önemli bir cazibe kazanmıştır.

Antalya bölgesinin turizmde , tarımda ve ticarete gerçekleştirdiği büyük atılım, yapı ve tesis konusunda gösterdiği gelişmeler , başta sanayide faaliyet gösteren işletmeler olmak üzere tüm kente lokomotif olmuştur.

Kentsel gelişmelere , nüfus artışına , araç sayısındaki artışa ve makineleşmenin artmasına bağlı olarak , sanayi sitesindeki esnafın da iş kapasitesi artmış , teknoloji değişmiş , iş alet ve ekipmanları değişmiş ve büyümüş , aynı işi yapmalarına rağmen iş alanlarına sığamaz olmuşlardır.

Eski sanayideki veya çevresindeki küçük ve gecekondü dükkanlardan , Akdeniz Sanayi Sitesindeki geniş ve büyük dükkanlara taşınan esnaf için başlangıçta çok büyük çalışma keyfi veren bu durum , zamanla büyüyen iş kapasiteleri , büyüyen ve gelişen iş alet ve ekipmanları nedeniyle esnafa sıkıntı vermeye başlamış , yasal olmasa da bir takım yapısal değişikliklere gidilmek suretiyle işlerinin devamlılığı sağlanmaya çalışmıştır.

Kısmen kapalı kısmen de açık çalışma alanları şeklinde tanımlanan işyerleri , 20 yıla yakın geçen zaman içerisinde gelişen ve değişen şartlar nedeniyle dar gelmektedir.

Antalya'nın iklim yapısı, sıcak ve yağmurlu hava şartları, açık çalışma alanı olarak tanımlanan alanların önce üstlerinin, sonra yan taraflarının kapanmasına, zaman içerisinde de işyeri içerisine alınmak suretiyle çalışma alanlarının büyütülmesine neden olmaktadır.

Yapılan esnaf ziyaretlerinde ve toplantılarda da , tüm sektörlerde muazzam bir gelişme , değişme ve büyümenin gerçekleştiği dile getirilmekte , ayrıca işgal altındaki alanların da sanayiye kazandırılması ve zaten kısıtlı olan Antalya küçük sanayi tesislerine ilave yapılmasının önemine değinilmektedir.

Akdeniz sanayi sitesinin bütün bu plan değişikliklerine de gerekçe olan en önemli sorunu , ilk imar planında kamyon garajı ve itfaiye alanı olarak planlanan , mülkiyeti Akdeniz Sanayi Kooperatifine ait 3624 ada 1 parsel (7046 m2) ve 2 parsel (22825 m2) , daha sonraki yıllarda yapılan plan revizyonları ile ilkokul , idari ve sosyal tesis alanı , park ve çocuk bahçesi olarak düzenlenmesidir.

Mülkiyeti Akdeniz Sanayi Kooperatifine ait , imar uygulaması ile elde edilen 3621 ada 1 ve 2 parsellere, geçmiş dönemlerde yapılan plan revizyonları ile konulan bu donatı alanlarının kamu mülkiyetine geçmesi de pek olanaklı değildir , zira bu mülkiyetler Akdeniz Sanayi Sitesi Kooperatifine ait olup ancak kamulaştırma yoluyla kamuya kazandırılması söz konusu olabilecektir.

Bu geçmiş durum bilgisi ve uygulamanın gerçekleri çerçevesinde , Antalya Büyükşehir Belediyesince 09.04.2018 gün ve 347 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda , söz konusu alanlarda düzenleme yapılmış ve planlama alanında bulunan ilkokul , idari ve sosyal tesis alanı , park ve çocuk bahçesi büyüklükleri korunarak yeniden düzenlenmiş , Sanayi Sitesinin içerisinde kalması ve mülkiyetinin Sanayi Kooperatifine ait olması ve yine Sanayi Sitesine ait halen kullanılan spor alanlarının da olması nedeniyle Spor Tesis Alanlarının bir kısmı Sanayi Alanı , bir kısmı Park olarak düzenlenmişti.

Ancak 09.04.2018 gün ve 347 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Antalya 4. İdare Mahkemesinin 2018/760 Esas nolu ve 2019/618 Karar nolu kararı ile iptal edilmiştir.

İptal edilerek plansız durumda kalan alanlar için hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 10.02.2020 tarih ve 101 sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

Gelinen bu noktada 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının da , onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen gerekçeler kapsamında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.

4. PLANLAMA KARARLARI

Önerilen Plan teklifi ile geçmiş dönemlerde Kamyon Garajı ve İtfaiye Alanı olarak imar planı yapılan ve imar uygulaması tamamlanarak Akdeniz Sanayi Sitesi Kooperatifi adına imar parseli olarak tapuları bulunan 3624 ada 1 ve parselin üzerine , yine geçmiş dönemlerde yapılan plan revizyonları ile ilkokul , park ve çocuk bahçesi konulmasının , plan kararı ötesinde gerçeklemeye yönelik bir olanağı bulunmamaktadır. Zira bu kararların uygulanması ancak ve ancak kamulaştırma gibi çok pahalı bir yöntem ile mümkün olabilecektir.

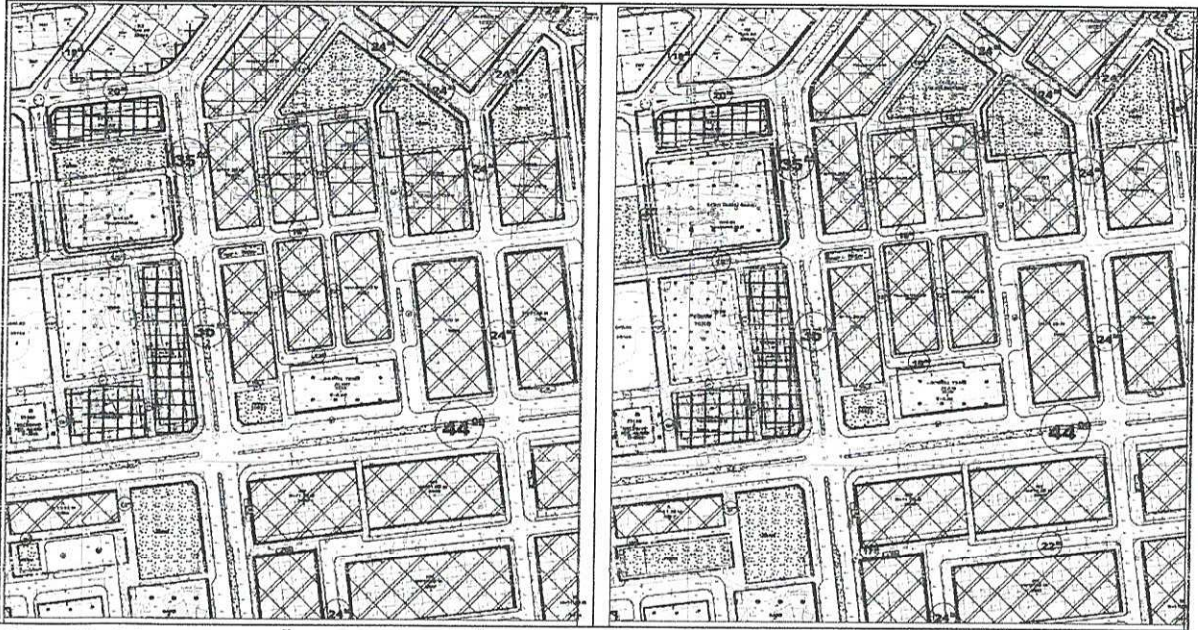
Aslında iptale konu plan değişikliği ile , geçmiş imar planlarında kamyon garajı , itfaiye , spor alanı ve küçük sanayi alanı olarak (70890 m2) mülkiyetinin tamamı Akdeniz Sanayi kooperatifine ait alanların , onaylanan imar planı sonrası yapılan imar uygulaması ile yaklaşık 13500 m2 park ve çocuk bahçesi , 7189 m2 ilkokul alanı daha ilave olarak tekrar

kamuya terk edilmekte , geriye kalan alanlar da İdari-Sosyal Tesis (6575 m2) , Küçük Sanayi (24537 m2)ve Ticaret Alanı (10289 m2) olarak Akdeniz Sanayi Kooperatifine kalmaktaydı.

Önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile mülkiyeti Akdeniz Sanayi Sitesi Kooperatifine ait 3624 ada 1 parseldeki sosyal tesis alanı ve kuzeyinde yer alan park alanı yapılan düzenleme ile bütüncül olarak ele alınmış ve bölge halkına hizmet etmesi amacı ile Spor Tesisi Alanı olarak düzenlenmiştir. Spor Tesisi Alanı olarak düzenlenen bu alanda bölgesel çapta bir spor tesisi yapılabilmesi amacı ile yapılaşma koşulları $E=0.60$, $Yençok=12.50$ m olarak belirlenmiştir.

Böylece 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının iptali sonrası , iptal gerekçeleri kapsamında yapılan değişiklik ile ilave olarak mülkiyeti Akdeniz Sanayi Kooperatifine ait İdari ve Sosyal Tesis Alanı (6575 m2) etrafı ile birlikte genişletilerek 11202 m2 büyüklüğünde bir alan Spor Alanına dönüştürülerek burasının da ilave olarak kamuya kazandırılması sağlanmış olmaktadır.

Ayrıca 3553 ada güneyi ile 10502 ada kuzeyi ve 10503 ada kuzeyinde yapılan düzenlemeler ile ayrıca park alanları daha da arttırılmıştır.



Plan 5: Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Ölçeksiz)

Bu plan kapsamında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

Saygılarımızla arz ederiz.

Okan ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1070

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