



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:27.07.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	İLÇE MÜFTÜLÜĞÜ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarihli toplantısında gündemin 157. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Konyaaltı Belediye Meclisinin 02.06.2022 tarih ve 81 sayılı kararı ile uygun bulunan, Arapsuyu Mah, 7632 ada 2 parselin Cami alanından Resmi Kurum alanına dönüştürülmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Konyaaltı Belediye Meclisinin 02.06.2022 tarih ve 81 sayılı kararı ile uygun bulunan, Arapsuyu Mah, 7632 ada 2 parselin Cami alanından Resmi Kurum alanına dönüştürülmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.11.2021 tarihli ve 869 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar planına göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

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

MECLİS 1. BAŞKAN V.: Şevket KORKUT DİVAN KATİBİ : İlter AYDIN DİVAN KATİBİ : Hasan AKKOYUN	DÖNEMİ	HAZİRAN/2022
	TARİHİ	02/06/2022
	BİRLEŞİM	1
	OTURUM	2
	KATILAN ÜYE SAYISI	32/26
HAZİRAN: Meclis 1. Başkan V. Şevket KORKUT, Meclis Üyeleri; Şafak OTUZALTI, Büşra ÖZDEMİR, Ali POLAT, Hasan AKKOYUN, Hacet KAVAK, Yüksel DOY, Nail AVCI, Özlem ŞAHİN, Hasan KİRAZ, Özgür ERDOĞAN, İlter AYDIN, Fatma DURMUŞ, Demet GÜNDÜZ, Erkan ÖZTUNÇ, Nurten ERENLER, Hasan Hüseyin ATAŞOĞLU, Tuğba ERKE BOSTAN, Abdurrahman YILMAZ, Ruhi BEŞİKTAŞ, Durali KOLPAK, Ayla DUYGULU, Mahmut AHI, Mustafa ÇOLAK, Meryem GÖKAY BALKIÇ ve Kazım BUYRUK.		
MÜDÜRLÜĞÜ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 26/05/2022 tarih ve 2368 sayılı yazısı.		
ÖZÜ	İlçemiz Arapsuyu Mahallesi 7632 ada 2 parsel için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi İmar Komisyonundan geldiği şekliyle; oy birliği ile kabul edilmiştir.	
GÜNDEM NO	18	KARAR NO
		81

**ANTALYA KONYAALTI BELEDİYE MECLİSİ'NİN 02/06/2022 TARİH,
81 SAYILI KARARIDIR**

“Başkanlık Makamına;

İlgi : Konyaaltı Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü'nün 26.05.2022 gün E-2495152 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile İlçemiz Arapsuyu Mahallesi 7632 ada 2 parsel için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği dosyası yazımız ekinde gönderilmekte olup, konunun görüşülmesi hususunda;

Meclise havalesini arz ederim.” İfadeli, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 26/05/2022 tarih ve 2368 sayılı yazısı.

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 02/06/2022

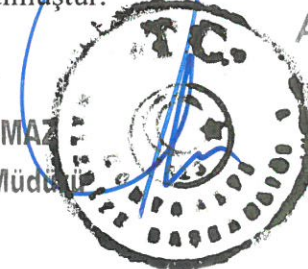
Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	02/06/2022
	Karar No	
Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
ÖZÜ	Antalya İli, Konyaaltı İlçesi, Arapsuyu Mahallesi 7632 ada 2 parsel için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.	

Belediyemiz sınırları içerisinde yer alan Arapsuyu Mahallesi 7632 ada 2 parsel için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Camii” olarak planlı 2861 m² yüzölçümlü parsel, hâlihazırda boş arazi niteliğindedir.

Mülkiyeti hazineye ait Diyanet İşleri Başkanlığı adına ön tahsis yapılan Arapsuyu Mahallesi 7632 ada 2 parsel, Antalya İl Müftülüğü ‘nün ihtiyaç ve talepleri doğrultusunda; Antalya Büyükşehir Belediyesi’nin 24.11.2021 gün 869 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile “Kamu Hizmet Alanına” dönüştürülmüştür.

Ertan YILMAZ
Yazı İşleri Müdürü



ASLI GİBİDİR

Ön tahsis koşulları doğrultusunda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile uyumluluğunu sağlamak, Mekânsal Planlar Yönetmeliği ile tanımlanan gösterim tekniğine uygun hale getirmek ve Antalya İl Müftülüğü 'nün camii ve dini hizmetlerine yönelik ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; söz konusu taşınmaz "Resmi Kurum Alanı" olarak planlanmış, yapılaşma koşulları Yençok=6 Kat, Emsal=1.00 önerilmiş; "planlama alanında, bloklar arası mesafe şartı aranmaz, camii, ibadet tesisi ve parselde çekme mesafeleri içerisinde otopark rampası yapılabilir" ibareleri plan hükmü olarak eklenmiştir. Ayrıca, planlama alanına yönelik 25.02.2022 tarihinde Antalya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlar plan kararı olarak işlenmiştir.

Bu kapsamda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik talebi Komisyonumuzca incelenmiş olup, uygun görüş ile Meclisin takdirlerine sunulmuştur. İfadelî, Komisyon Başkanı Şevket KORKUT (imzalı), Başkan Vekili Ayla DUYGULU (imzalı), Sözcü Meryem GÖKAY BALKIÇ (imzalı), Üye Hasan KİRAZ (imzalı), Üye Şafak OTUZALTI (imzalı) imzalı İmar Komisyonu raporu.

Meclis 1. Başkan V.; konuyu müzakereye açtı. Yapılan müzakereler sonunda oylamaya geçildi.

Yapılan oylama sonucunda;

İlçemiz Arapsuyu Mahallesi 7632 ada 2 parselde yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi İmar Komisyonundan geldiği şekliyle; oy birliği ile kabul edilmiştir.

Şevket KORKUT
Meclis 1. Başkan V.

İlter AYDIN
Divan Kâtibi

Hasan AKKOYUN
Divan Kâtibi

Ertan YILMAZ
Yazı İşleri Müdürü



ASLI GİBİDİR

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) KONYAALTI BELEDİYESİ

MAHALLE: ARAPSUYU

ADA/PARSEL NO: 7632 ADA 2 PARSEL

PAFTA NO: O25-A-13-B-4-B

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

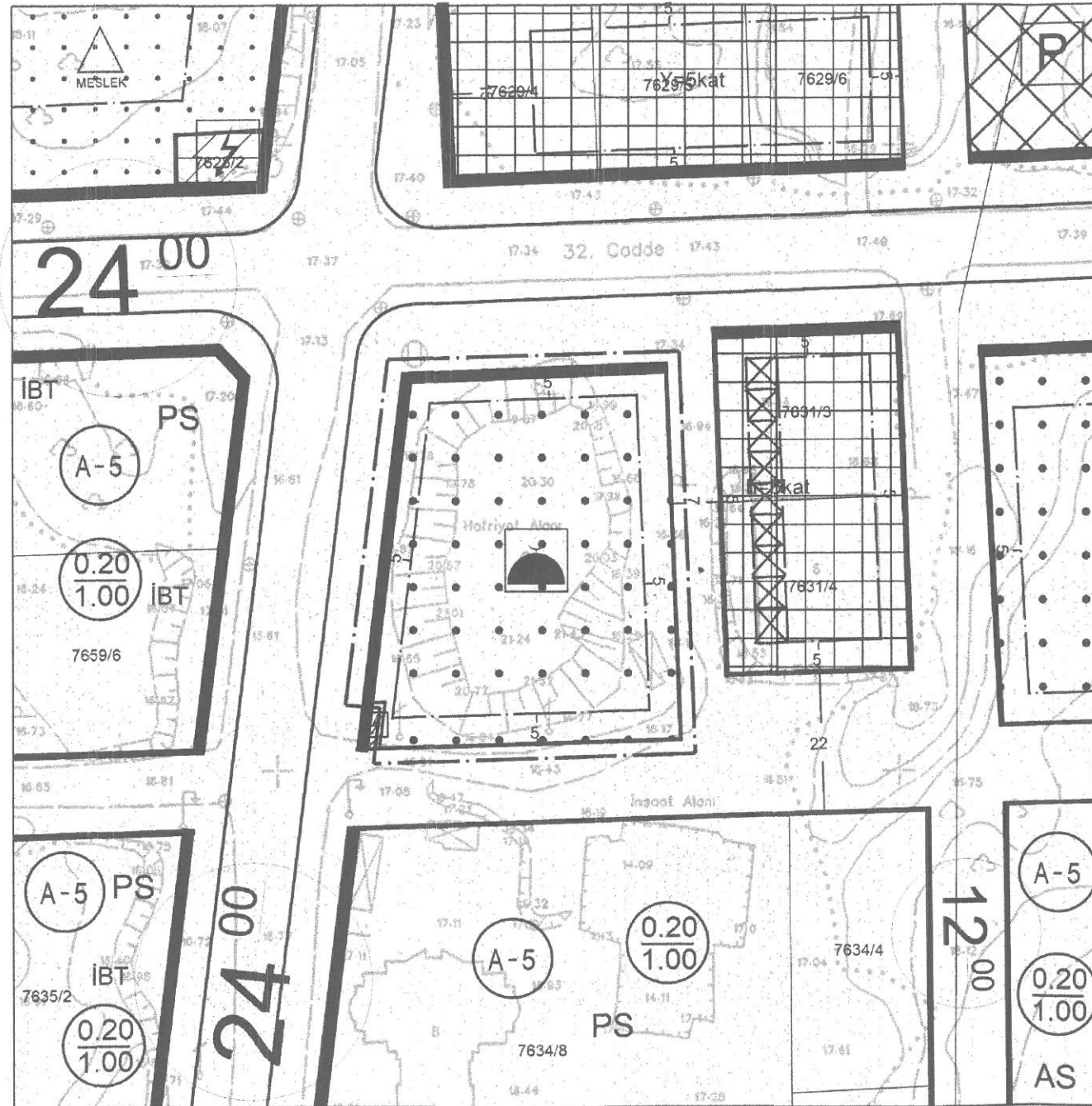
MEVCUT PLAN

PLAN NOTLARI :

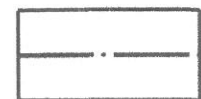
1. Planlama alanında Cami de yapılabilir.
2. Planlama alanında E=1.00 , Yençok =6 kat'ır.
3. Planlama alanında bloklar arası mesafe şartı aranmaz.
4. Parselde sadece cami ve minare yapısı emsal dışında olup , kubbe ve minare yüksekliği nedeniyle (Yençok) yükseklik kısıtlamalarına da tabi değildir.
5. Parselde çekme mesafesi içerisinde otopark rampası yapılabilir.
6. Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hükümlere uyulacaktır.

ÖLÇEK: 1/1000

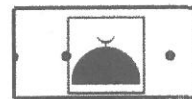
ÖNERİ PLAN



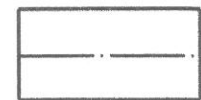
GÖSTERİM



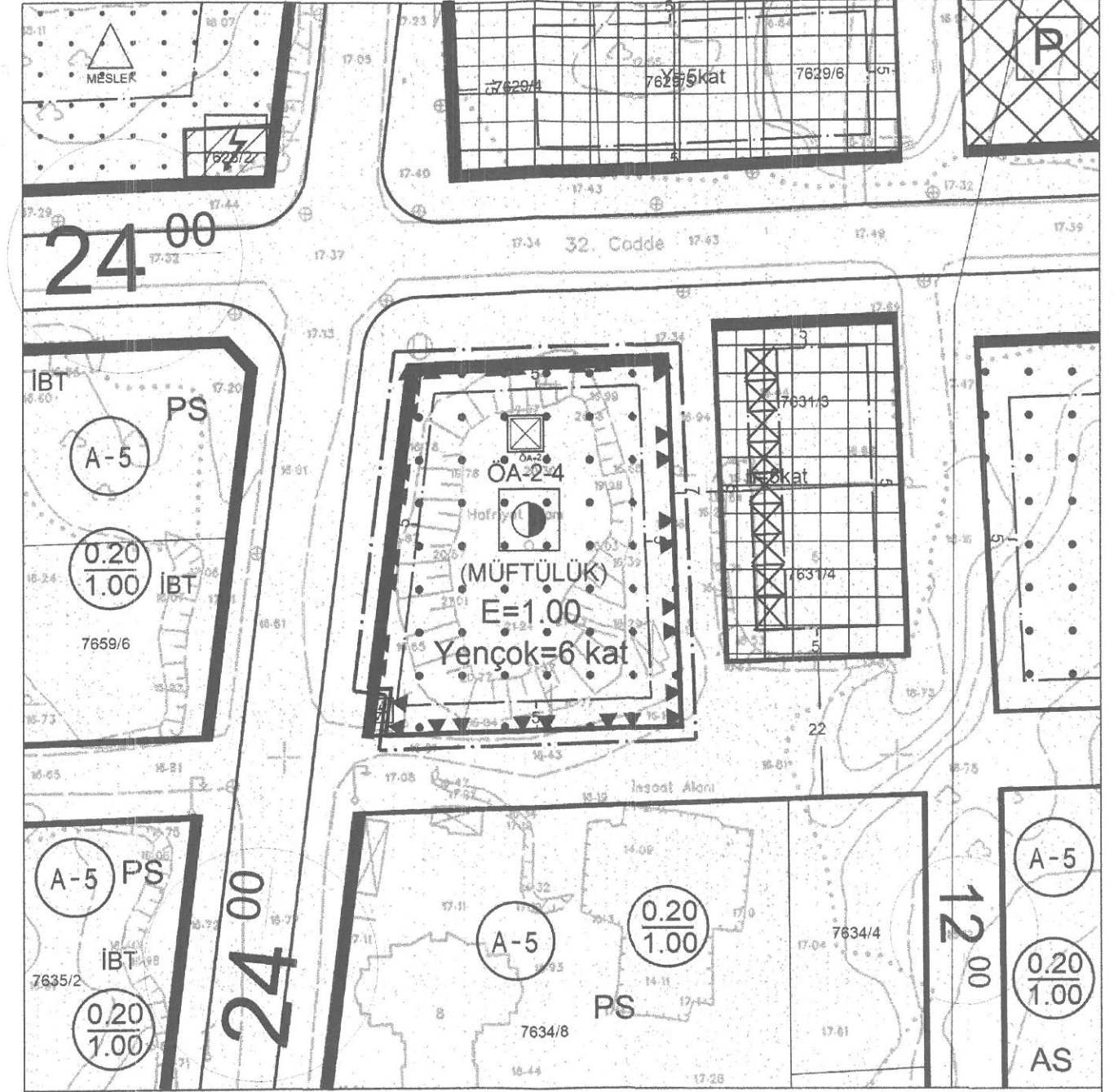
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



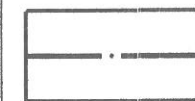
CAMİ



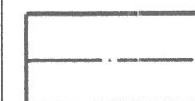
YAPI YAKLAŞMA SINIRI



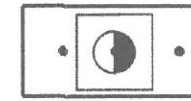
GÖSTERİM



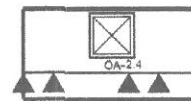
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



YAPI YAKLAŞMA SINIRI



RESMİ KURUM ALANI
(MÜFTÜLÜK)



ÖNEMLİ ALAN (ÖA-2.4)

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (KONYAALTI) BELEDİYESİ
ARAPSUYU MAHALLESİ

7632 ADA 2 PARSEL

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya , Büyükşehir (Konyaaltı) Belediyesi Arapsuyu Mahallesi sınırları içerisinde, 7632 ada 2 parsel numaralı 2861 m² büyüklüğündeki taşınmazı konu alan ve O25-A-13-B-4-B nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında yer alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1 : Uydu fotoğrafında parselin konumu

2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ, AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

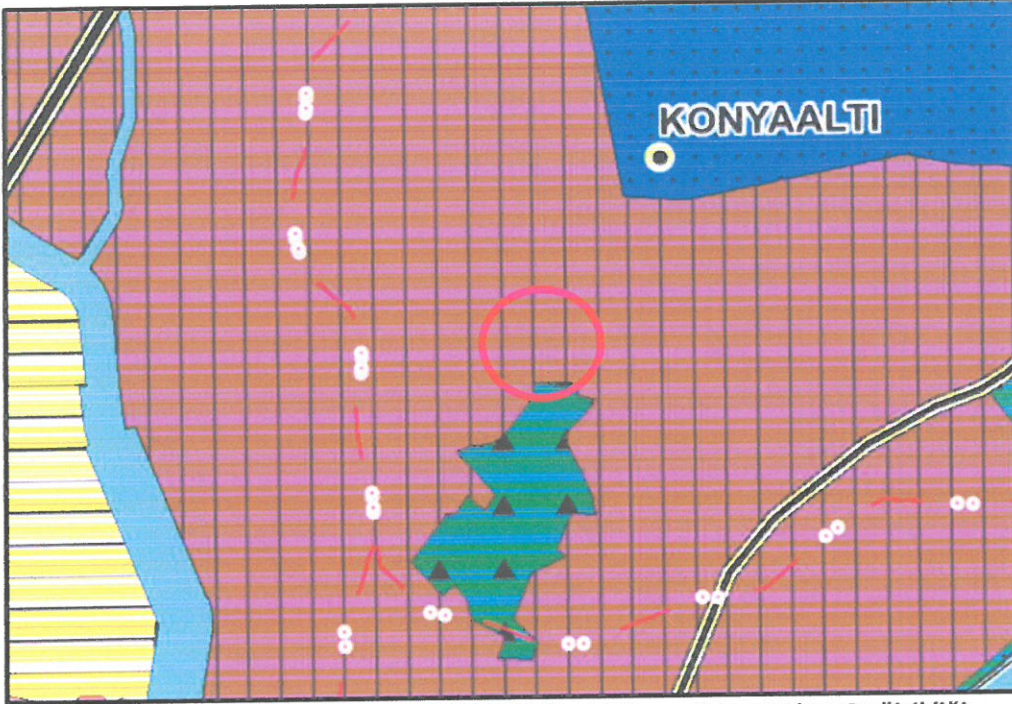
Plan değişikliğine konu Antalya İli, Konyaaltı İlçesi, Arapsuyu Mahallesi, 7632 ada 2 parsel mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama imar planlarında Cami olarak planlı olmakla birlikte mevcutta bir yapı bulunmamaktadır.

Parsel hazine mülkiyetinde olup, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Milli Emlak Dairesi Başkanlığı-Doğu Antalya Emlak Müdürlüğü'nün 15.01.2021 tarih ve 93325 sayılı yazıları ile "Cami, Müftülük hizmet binası , Kur'an Kursu ve Dini Hizmetler Tesisi" olarak kullanılmak üzere Diyanet İşleri Başkanlığı adına 2 (iki)yıl süreli ön tahsis Müdürlük Makamının 15/01/2021 tarihli ve 72235 sayılı Olur'u ile uygun bulunmuştur.

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

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

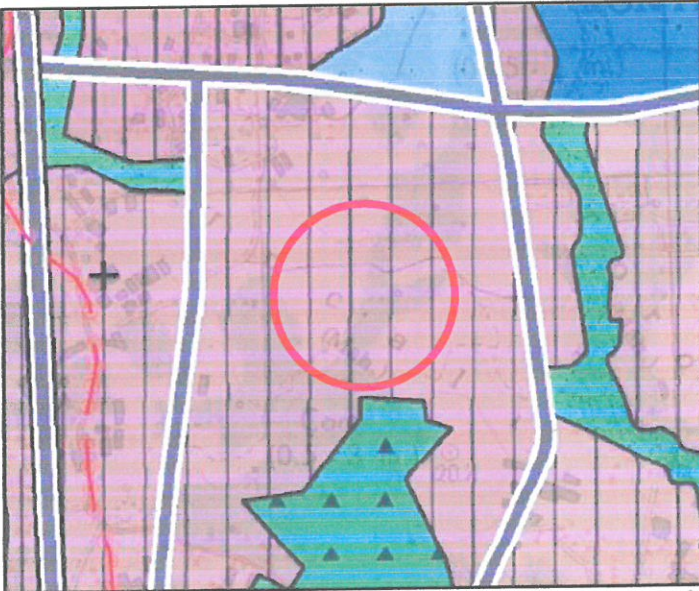
Planlama alanında , Çevre , Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde Kentsel Yerleşik Alanı kullanımı kararı bulunmaktadır.



Plan 1: ABB tarafından onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

-1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

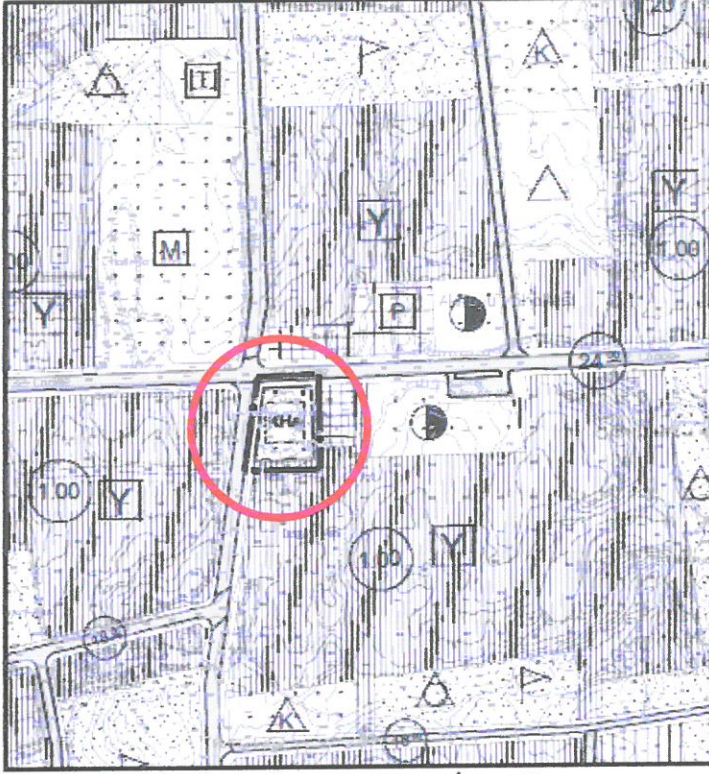
Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan Aksu-Döşemealtı-Kepez-Konyaaltı-Muratpaşa-Serik ilçeleri 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda planlama alanı Mevcut Konut Alanları sınırları içerisinde orta yoğunluk aralığında bulunmaktadır.



Plan 2: ABB tarafından onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı

-Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

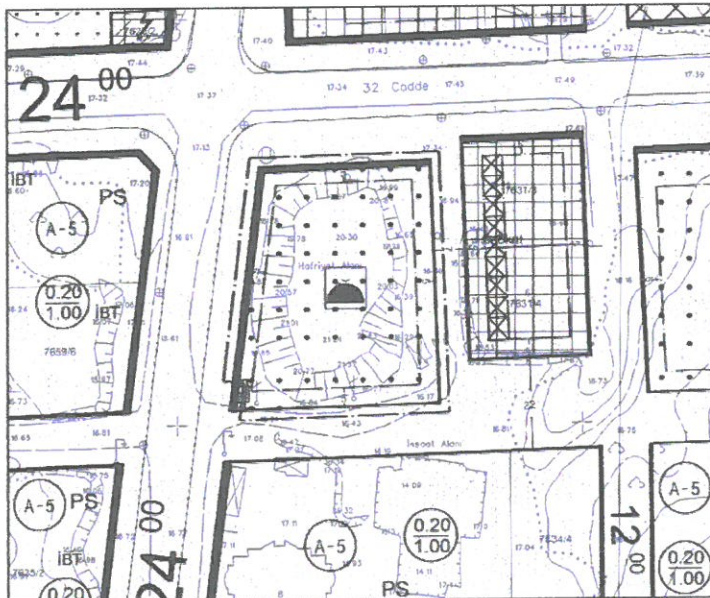
Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.11.2021 tarih ve 869 sayılı kararı ile onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile söz konusu parsel "Planlama alanında ibadet tesisi de yapılabilir" plan notu ile Kamu Hizmet Alanına dönüştürülmüştür.



Plan 3: Mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı

-Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 14.02.2019 tarih 150 karar no ile onaylanmıştır. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında plan değişikliğine konu parsel Cami olarak planlıdır ve her cepheden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi yer almaktadır.



Plan 4: Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı

4. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM ve JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT

Planlamaya konu Antalya İli Konyaaltı İlçesi Arapsuyu Mahallesi sınırları içerisindeki 7632 ada 2 parsel içerisinde, mevcut hâlihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Arapsuyu Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 7632 ada 2 parsel, 2861 m² büyüklüğündedir.

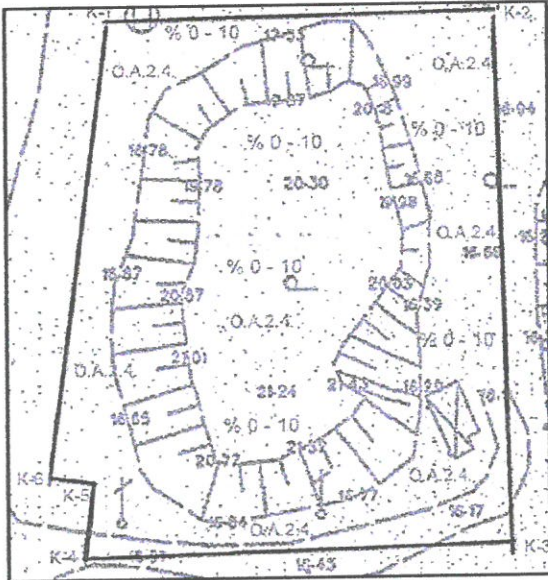


Resim 2 : Kadastral Durum ve Uydu Görüntüsü

-Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu

İnceleme alanının tamamı kaya biriminden oluşması ve açılan jeoteknik amaçlı sondajlardan alınan karotlardan elde edilen taşıma gücü değerlerinin 7.38 kg/cm²-15.90 kg/cm² aralığında olup, taşıma gücü, oturma ve şişme problemi beklenmemektedir. Ancak traverten biriminin litolojik ve yapısal özellikleri gereği erime boşluklarının sık bulunması, yüzey ve yağmur sularının traverten birimi bozucu, eritici ve dayanım düşürücü etkilerinden dolayı söz konusu alan yerleşime uygunluk değerlendirmesi açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu Alanlar içerisinde tanımlanmış, eklerde belirtilen jeoloji, yerleşime uygunluk ve eğim haritalarında "ÖA-2.4" simgesi ile karakterize edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği alanına ait Jeolojik-Jeoteknik etüt raporu 25.02.2022 tarihinde Antalya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl müdürlüğünce onaylanmıştır.



Resim 3 : Onaylı Yerleşime Uygunluk Haritası (Ölçeksiz)

5. PLANLAMA KARARLARI

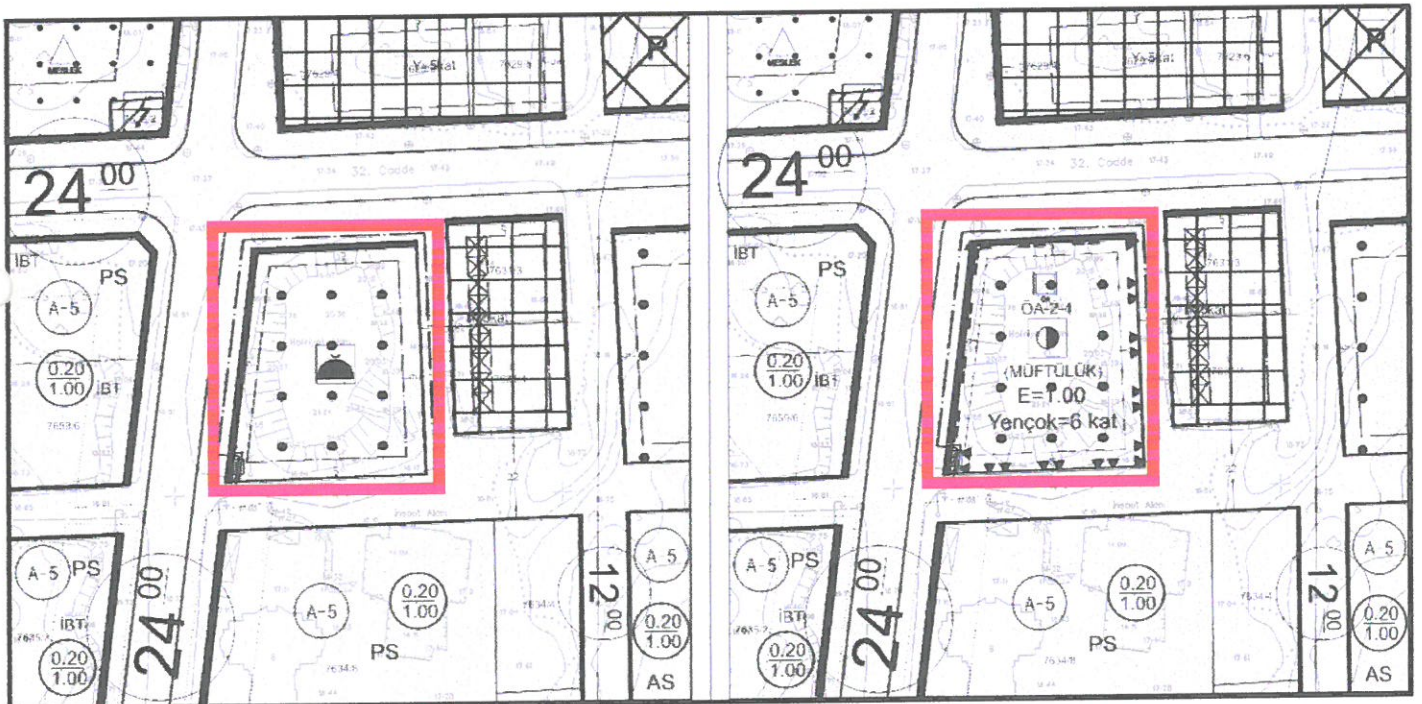
Söz konusu parsel, Antalya İli Konyaaltı İlçesi Arapsuyu Mahallesi sınırları içerisindeki 7632 ada 2 parselde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Planlama alanında ibadet tesisi de yapılabilir" plan notu ile Kamu Hizmet Alanına dönüştürülmüş olup, mevcutta bir yapı bulunmamaktadır.

Antalya İlimizin gözde ilçelerinden biri olan Konyaaltı'nda Bölgeye ve Antalya İl bütününe hizmet etmek amacı ile Mülkiyeti Hazineye ait taşınmaz için tahsis talebinde bulunulmuş ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Milli Emlak Dairesi Başkanlığı-Doğu Antalya Emlak Müdürlüğü'nün 15.01.2021 tarih ve 93325 sayılı yazısında "İmar planında cami yeri olarak planlanmış olan 2.861,00 m² yüzölçümlü mülkiyeti Hazineye ait 7632 ada 2 parsel numaralı taşınmazın "Cami, Müftülük Hizmet Binası, Kur'an Kursu ve Dini Hizmet Tesisi" olarak kullanılmak üzere Diyanet İşleri Başkanlığı adına 2 (iki) yıl süreli ön tahsisi, Müdürlük Makamının 15/01/2021 tarihli ve 72235 sayılı Olur'u ile uygun görülmüştür." Denilmektedir.

Diyanet İşleri Başkanlığı Antalya İl Müftülüğünün ihtiyaç ve talepleri doğrultusunda söz konusu parsel , başlangıçta sadece Konyaaltı İlçe Müftülüğü ve hizmet tesisleri yapılması öngörülmekte iken , parselin konumu ve özellikleri yönüyle de uygunluğu İl Müftülüğü tarafından değerlendirilerek, parselde uygun şekilde tasarlanacak mimari proje ile hem Konyaaltı İlçe Müftülüğü hem de Antalya İl Müftülüğü hizmet binası ve ortak kullanılabilecek çok sayıda faaliyetin ortak kullanım alanları ile bütüncül bir proje yapılması öngörülmektedir.

Böylece parsel üzerine İl ve İlçe Müftülük Hizmet Binası ile Cami ve diğer dini hizmet tesislerinin yapımı amaçlanmaktadır.

Belirtilen amaç doğrultuda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak 7632 ada 2 parsel Resmi Kurum Alanı (Müftülük) olarak planlanmıştır.



Plan 5 : Mevcut Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (ölçeksiz)



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Konyaaltı Belediyesi
Mahalle : Arapsuyu Mahallesi
Ada/Parsel : 7632 ada 2 parsel
Ölçek : 1/1000
Alan(m2) : 2.861 m²

Konyaaltı Belediye Meclisinin 02.06.2022 tarih ve 81 sayılı kararı ile uygun bulunan, Arapsuyu Mah, 7632 ada 2 parselin Cami alanından Resmi Kurum alanına dönüştürülmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarihli toplantısında gündemin 157. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yaklaşık 2.861 m²'lik alanı kapsamakta olup, halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Plan değişikliğine konu alan yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ve 1/25000 ölçekli nazım imar planında Orta Yoğunluklu Mevcut Konut alanları, olarak planlıdır.

Konu alana ilişkin olarak 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 24.11.2021 tarihli ve 869 sayılı kararıyla uygun bulunmuştur..

Plan açıklama raporuna göre; "Konyaaltı'nda bölgeye ve Antalya İl bütününe hizmet etmek amacı ile Mülkiyeti hazineye ait taşınmaz için tahsis talebinde bulunulmuş ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Milli Emlak Dairesi Başkanlığı-Doğu Antalya Emlak Müdürlüğü'nün 15.01.2021 tarih ve 93325 sayılı yazısında 7632 ada 2 parselin "Cami, Müftülük Hizmet Binası, Kuran Kursu ve Dini Hizmet Tesisi" olarak kullanılmak üzere Diyanet İşleri Başkanlığı adına 2 yıl süreli ön tahsisi, Müdürlük makamının 15.01.2021 tarihli ve 72235 sayılı Olur'u ile uygun görülmüştür." Denilmektedir. Plan değişikliği ile parsel cami alanından Müftülük alanına dönüştürülerek Emsal E=1,00 ve Yençok=6 kat önerilmiştir.

PLAN NOTLARI :

1. Planlama alanında Cami de yapılabilir.
2. Planlama alanında E=1.00 , Yençok =6 kat'tır.
3. Planlama alanında bloklar arası mesafe şartı aranmaz.
4. Parselde sadece cami ve minare yapısı emsal dışında olup , kubbe ve minare yüksekliği nedeniyle (Yençok) yükseklik kısıtlamalarına da tabi değildir.
5. Parselde çekme mesafesi içerisinde otopark rampası yapılabilir.
6. Plan Değişikliğine Konu Alana Ait 28.09.2011 Ve 102732 Sayılı Genelge Gereğince 25.02.2022 Tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce Onaylanan "Antalya İli Konyaaltı İlçesi Arapsuyu Mahallesi 7632 Ada 2 Parsel 0.286 Ha Alanda İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" Hükümlerine Uyulacaktır. Şeklinde önerilmiştir. Ancak 4 nolu plan notunda yer alan cami emsal haricidir ibaresinin ilgili kanun ve yönetmeliklere aykırı olduğu değerlendirilmektedir.

Plan değişikliği ile, parsel üzerine İl ve İlçe Müftülük Hizmet Binası ile Cami ve diğer tesislerin yapımı amaçlandığı belirtilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindir. 27.06.2022

Banu ÖNAL
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.