

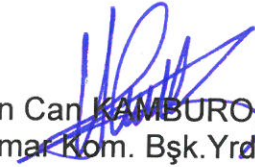


ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 30.01.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2025 tarihli toplantısında gündemin 111. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Konyaaltı Belediye Meclisi'nin 05.12.2024 tarih ve 152 sayılı kararı ile uygun bulunan Arapsuyu Mahallesi, 5666 Ada 5, 6 parselin Ticaret Alanından, 11 parselin ise konut alanından "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı"na dönüştürülmesi, E=0.20, Yençok=2 kat yapılaşma koşullarının verilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Konyaaltı Belediye Meclisi'nin 05.12.2024 tarih ve 152 sayılı kararı ile uygun bulunan Arapsuyu Mahallesi, 5666 Ada 5, 6 parselin Ticaret Alanından, 11 parselin ise konut alanından "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı"na dönüştürülmesi, E=0.20, Yençok=2 kat yapılaşma koşullarının verilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.07.2024 tarih 503 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.


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı


Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk.Yrd.


Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

MECLİS BAŞKANI	: Cem KOTAN	DÖNEMİ	ARALIK /2024
DİVAN KATİBİ	: Evrim İŞERİ	TARİHİ	05/12/2024
DİVAN KATİBİ	: Ali Meriç KİRAZ	BİRLEŞİM	I
		OTURUM	I
		KATILAN ÜYE SAYISI	32/30
HAZİRUN: Belediye Başkanı Cem KOTAN, Meclis Üyeleri; Müge GEZGİNCİ ÜNSAL, Osman SERT, Hüner DİREN DAĞ, Ahmet AYDIN, Hasan AKKOYUN, Veysi AKGÜL, Nurten ERENLER, Hasan KİRAZ, Özlem ŞAHİN, Deniz Fırat BUDAK, Ali Meriç KİRAZ, Hanife ALDEMİR EFE, Mahmut ABA, Evrim İŞERİ, Servet TAŞLIK, Cafer SİĞİRTMAÇ, Bora FİDANGÜL, Gülşen SÖNMEZ, Murat CİHANTİMUR, İbrahim ÇOBAN, Levent YİĞİTER, Veysel AKYAR, Ozan DEMİR, Özkan AVCIOĞLU, Murat SEVİNÇ, Sayim SARI, Cansu GÜLER NALBANTOĞLU, Ramazan ŞENOĞLU ve Serhat ÇİFTÇİ.			
MÜDÜRLÜĞÜ	Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 28/11/2024 tarih ve 2535 sayılı yazısı ile ekli İmar Komisyonu raporu.		
ÖZÜ	İlçemiz Arapsuyu Mahallesi 5666 ada 5,6 ve 11 parsellere yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin İmar Komisyonundan geldiği şekliyle kabulüne Meclis toplantısına katılanların oy birliği ile karar verildi.		
GÜNDEM NO	4	KARAR NO	152

**ANTALYA KONYAALTI BELEDİYE MECLİSİ'NİN 05/12/2024 TARİH,
152 SAYILI KARARIDIR**

“Başkanlık Makamına;

İlgi: Vek. Serap Yurdakul'un 28.10.2024 tarihli ve 31844 evrak kayıt numaralı dilekçesi.

İlgi yazı ile Antalya ili, Konyaaltı ilçesi, Arapsuyu mahallesi, 5666 ada 5,6 ve 11 parsellere yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talep edilmektedir.

Konu, Konyaaltı Belediyesinin 07.11.2024 tarih ve 147 sayılı Meclisi Kararı ile görüşülmek üzere imar komisyonuna havale edilmiştir.

İmar komisyon raporu yazımız ekinde gönderilmekte olup, konun karara bağlanmak üzere Meclis'e havale edilmesi hususunda; Gereğini arz ederim.” İfadeli Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 28/11/2024 tarih ve 2535 sayılı yazısı ile ekli İmar Komisyonu raporu.

T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 22/11/2024

Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	07/11/2024
	Karar No	147
Müdürlüğü	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü	
ÖZÜ	Vek. Serap Yurdakul'un 28.10.2024 gün ve 31844 evrak kayıt numaralı dilekçesi ile Arapsuyu Mahallesi, 5666 ada 5, 6 ve 11 parsellere yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talep edilmektedir.	

Vek. Serap Yurdakul'un 28.10.2024 gün ve 31844 evrak kayıt numaralı dilekçesi ile Arapsuyu Mahallesi, 5666 ada 5, 6 ve 11 parsellere yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talep edilmektedir.

Değişikliği konu 5666 ada 5 ve 6 parseller mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret Alanı" kullanımlı "A-5", "E=1.00", "minTAKS=0.20" yapılaşma koşullu; 11 parsel "Konut Alanı" kullanımlı "A-4", "TAKS=0.20", "KAKS=0.80" yapılaşma koşulludur.

Antalya Büyükşehir Belediyesinin 07.10.2024 gün 733 sayılı Meclis Kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile bahse konu taşınmazlar 5 ve 6 parseller "Ticaret Alanı"; 11 parsel ise "Konut Alanı" kullanımlarından "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" kullanımına dönüştürülmüştür.

3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin amir hükümleri uyarınca, her ölçekli planın üst kademe planlar ile uygunluğunun sağlanması gerekmektedir. Dolayısıyla, değişiklik ile söz konusu parseller, "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" kullanımlı, "E=0.40", "Yençok=2 kat" yapılaşma koşullu şekilde düzenlenerek üst ölçekli planlar ile uyumsuzluğu giderilmiştir.

Talep edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş olup "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" için önerilen emsal kararı, E=0.20 olarak değiştirilmesi kaydıyla **uygun görüşle** Meclisin takdirlerine sunulmuştur."

İfadeli, 22/11/2024 tarihli; Komisyon Başkanı Deniz Fırat BUDAK (imzalı), Komisyon Başkan V. Hasan KİRAZ (imzalı), Sözcü Cafer SİĞİRTMAÇ (imzalı), Veysi AKGÜL (imzalı), Üye Özkan AVCIOĞLU (katılmadı) İmar Komisyon raporu.

Başkan; konuyu müzakereye açtı. Yapılan müzakereler sonunda oylamaya geçildi.

Yapılan oylama sonucunda;

İlçemiz Arapsuyu Mahallesi 5666 ada 5,6 ve 11 parsellere yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin İmar Komisyonundan geldiği şekliyle kabulüne; Meclis toplantısına katılanların oy birliği ile karar verildi.

Cem KOTAN
Belediye Başkanı
Meclis Başkanı

Evrim İŞERİ
Divan Kâtibi

Ali Meriç KİRAZ
Divan Kâtibi

ASLI GİBİDİR



Ertan YILMAZ
Ticari İşleri Müdürü

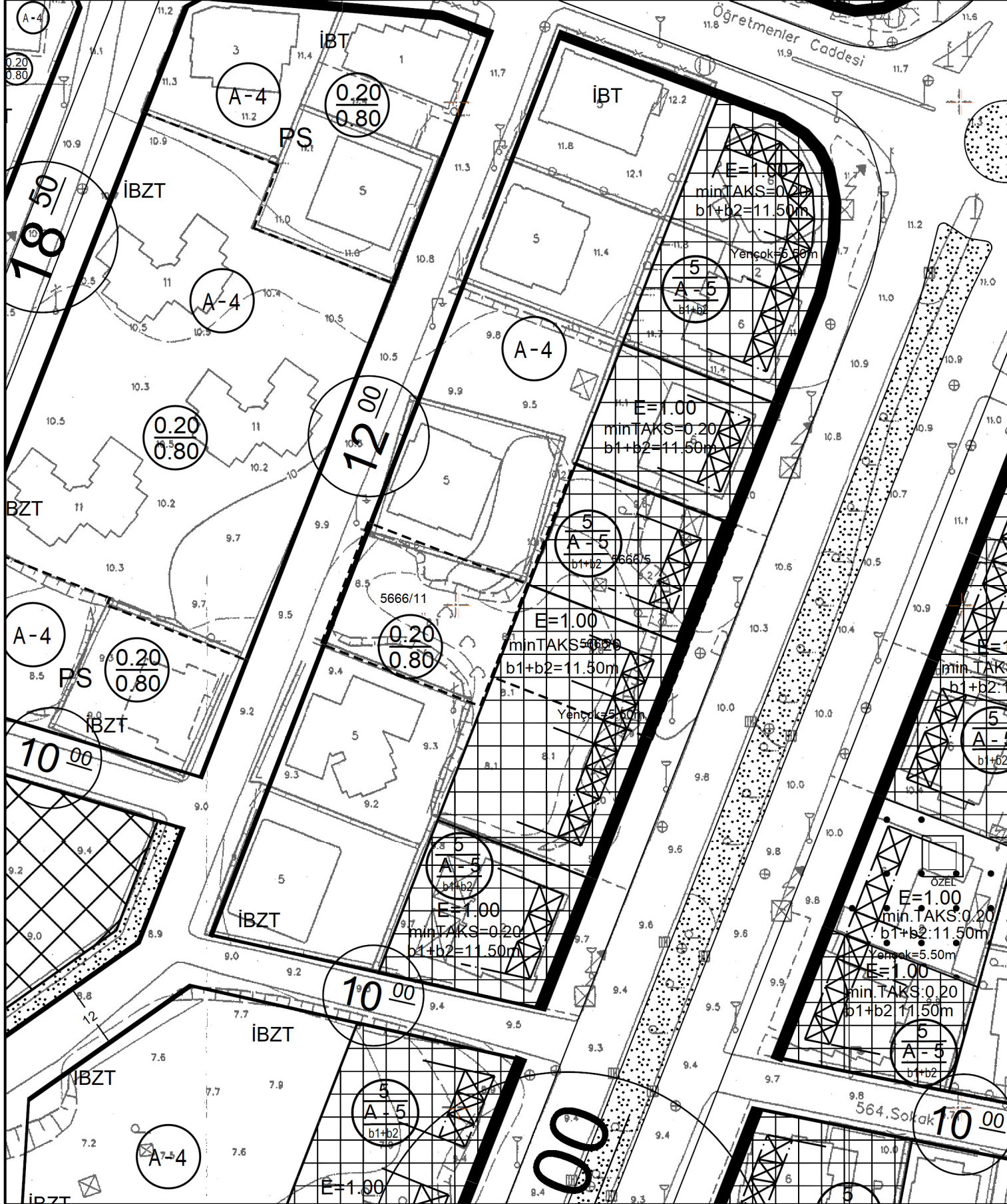
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ-KONYAALTI İLÇESİ-ARAPSUYU MAHALLESİ
5666 ADA 5, 6 VE 11 NOLU PARSELLER
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
İLÇE: KONYAALTI
MAHALLE: ARAPSUYU
ADA/PARSEL NUMARASI: 5666/5-6-11 NOLU PARSELLER
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ: 2447 M²
PAFTA NUMARASI: O25A-13C-2A

KUZEY



Ö:1/1000

MEVCUT PLAN



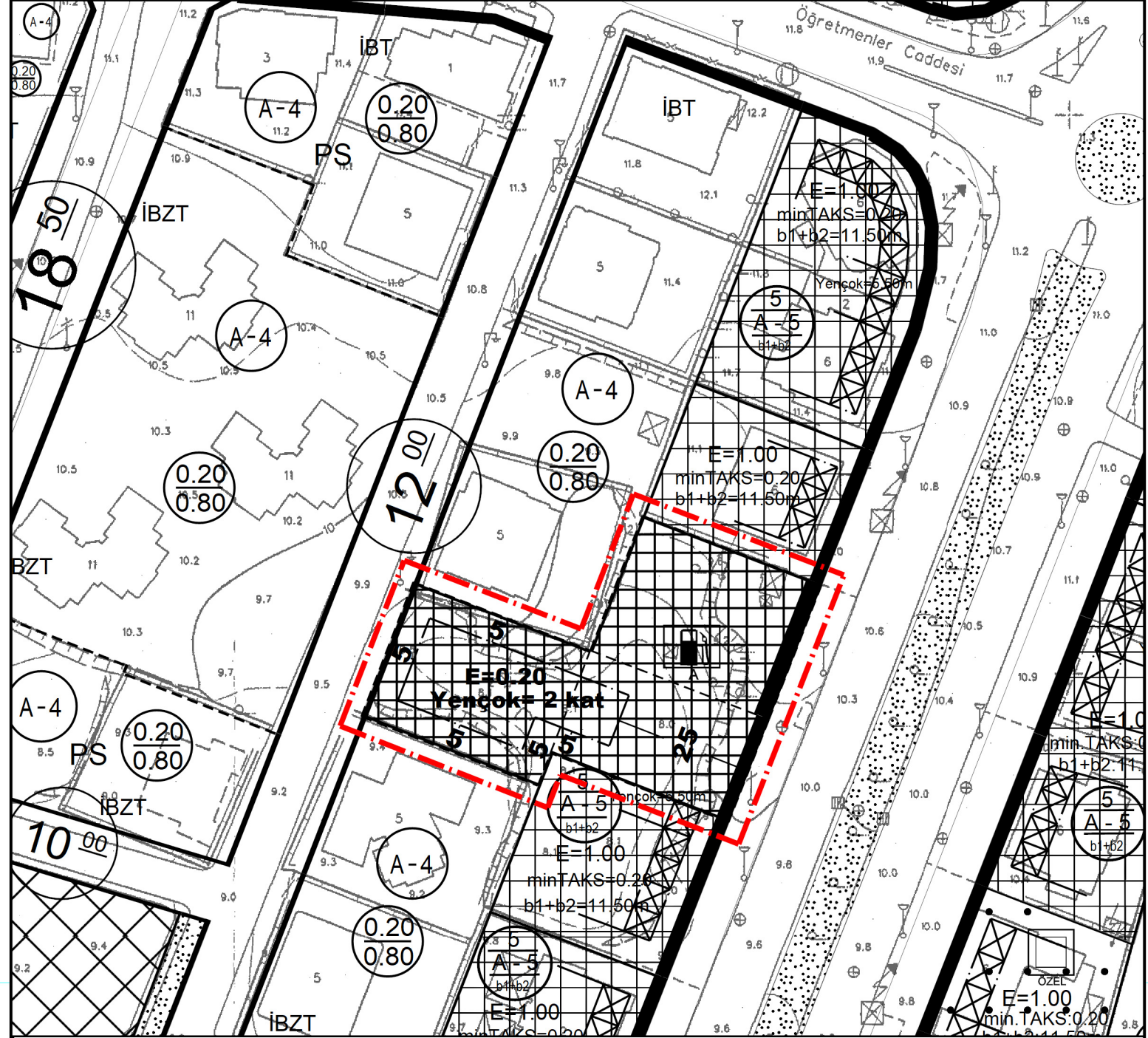
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ-KONYAALTI İLÇESİ-ARAPSUYU MAHALLESİ
5666 ADA 5, 6 VE 11 NOLU PARSELLER
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KUZEY



Ö:1/1000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

SINIRLAR

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- PARSEL SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

KUZEY



Ö:1/1000

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
KONYAALTI İLÇESİ-ARAPSUYU MAHALLESİ
5666 ADA 5, 6 VE 11 NOLU PARSELLER
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı; Antalya İli, Konyaaltı İlçesi, Arapsuyu Mahallesi sınırları içindeki 5666 ada 5, 6 ve 11 nolu parsel numaralarına kayıtlı 1/1000 ölçekli O25A-13C-2A nolu 1 adet Uygulama İmar Planı paftasına giren 2447 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Mevcut planda Ticaret Alanı olarak planlanan 5 ve 6 nolu parseller ile mevcut planda Konut Alanı olarak planlanan 11 nolu parsellerin Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak planlanması amaçlanmaktadır. Söz konusu bu alan 16.07.2024 tarih 503 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile Akaryakıt İstasyonu olarak planlanmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

5666 ada 5, 6 ve 11 nolu parseller 45 m genişliğindeki taşıt yolundan (Atatürk Bulvarı) cephe almakta olup, kuzey ve güney cephede Ticaret Alanı, batı cephede Konut Alanı ve 12 m genişliğindeki yaya yolu ile çevrilidir. Yakın çevresi büyük ölçüde ticaret ve konut amaçlı yapılaşmış alanlardan oluşmaktadır.

7/1 100

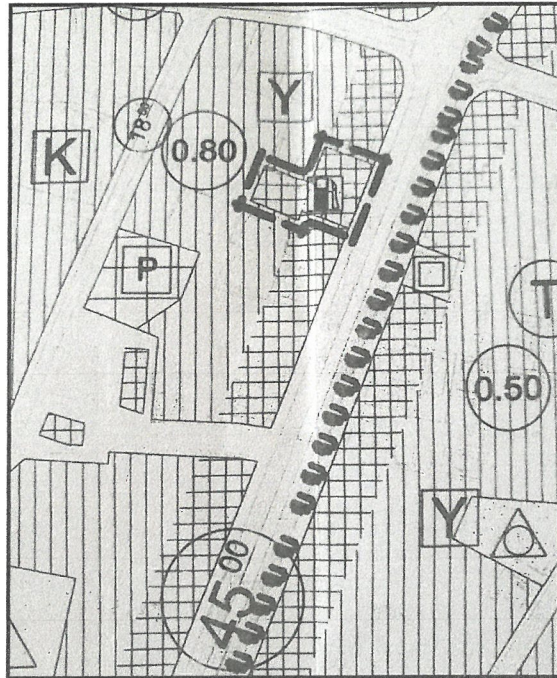


Şekil 2. Parselasyon durumu

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliği alanı 1/100.000 ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Çevre Düzeni Planında "Mevcut Konut Alanı" içerisinde, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Meskun Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır.

16.07.2024 tarih 503 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile söz konusu parseller Akaryakıt İstasyonu olarak planlanmıştır.



Şekil 3. Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

7.1.2025

4. PLANLAMA KARARLARI

İmar planı değişikliğine konu olan 5666 ada 5 ve 6 nolu parseller meri uygulama imar planında Ticaret Alanı, 11 nolu parsel ise Konut Alanında kalmaktadır.

Söz konusu alanda yapılan geçmiş planlama çalışmalarında; 5666 ada 5 ve 6 (ve beraberinde 7) parseller Konyaaltı Belediye Meclisinin 22.02.1995 tarih ve 35 sayılı meclis kararı ile bölgenin ihtiyacı olan Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak planlanmıştır. O dönemde yapılan imar planı değişikliklerinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği aranmamakta olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği tek başına yeterli olmakta idi. Bu süreç 2004 yılında 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununa kadar devam etmiş, sonrasında planlar kademeli olarak ve belirli bir hiyerarşi içinde yapılmaya başlamıştır. Bu nedenle Antalya 1. İdare Mahkemesinin 04.03.2003 tarih ve 2002/201 esas nolu ve 2003/220 karar nolu çerçevesinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılmaksızın onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği iptal edilmiştir. Buna istinaden plansız kalan 5666 ada 5,6 ve 7 nolu parseller Konyaaltı Belediye Meclisinin 03.10.2005 tarih ve 145 sayılı kararı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.01.2006 tarih ve 40 sayılı kararı ile komşu parsellere uygun olarak Ticaret Alanı olarak planlanmıştır. Görüldüğü üzere 5666 ada 5 ve 6 nolu parseller daha önce Akaryakıt istasyonu olarak planlanmış olup, bu parsellerde geçmişe dönük bir müktesep hakları olduğu göz önünde bulundurulmuştur.

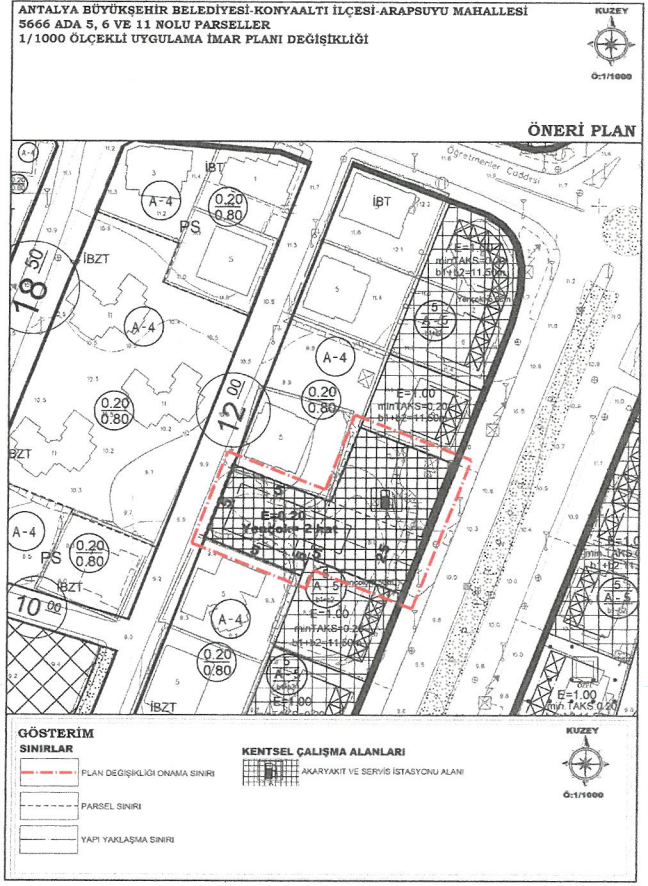
İptal kararını müteakip, parsel malikince dava konusu taşınmazların imar planına uygun olarak planlanması istenmiştir ancak o tarihte bölgede Akaryakıt İstasyonu yatırımının bu güne kadar ihtiyaç duyulan bir yatırım olmayacağı düşüncesiyle, üst ölçekli plan tadilatı yoluna gidilmemiştir.

Ancak söz konusu alan bugün itibariyle son derece önemli olan 45 m genişliğindeki Atatürk caddesinden cephe almaktadır. Bu cadde Konyaaltı Sahil Yolunun transit taşıt yoluna kapatılmasıyla daha da önemli bir arter haline gelmiş olup, bu yol ilçeyi ve bölgeyi Liman ve Kemer yoluna bağlamaktadır. 5, 6 ve 11 nolu parsellerde önerilecek Akaryakıt İstasyonu Antalya Spor Kavşağından Gazi Mustafa Kemal Bulvarına kadar uzanan 3600 metrelik Kemer yolu güzergahında tek istasyon olacak ve 1.5 km yarıçapındaki alana hizmet edecektir. Aynı zamanda bölgede yoğun bir konut ve ticaret dokusu içerisinde araç sahipleri de söz konusu bu istasyondan en kısa sürede yararlanabilecektir.

Bu sebeplere istinaden plan hiyerarşisi içerisinde hazırlanan 5666 ada 5,6 ve 11 nolu parsellerin "Akaryakıt İstasyonu" olarak önerilmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği 16.07.2024 tarih 503 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile E=1.00, 5/A-5/b1+b2 yapılanma koşulları verilen ticaret olarak planlı 889 m² büyüklüğündeki 5666 ada 5 nolu parsel ve 677 m² büyüklüğündeki 6 nolu parsel ile 0.20/0.80 A-4 yapılanma koşullarına sahip konut olarak planlı 881 m² büyüklüğündeki 11 nolu parsel bütünüyle "**Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı**" olarak planlanmıştır. Söz konusu bu alanda E=0.20 ve Yençok=2 kat yapılanma koşulları verilmiş olup, doğusundaki 45 m genişliğindeki yoldan cephe alan kısımda 25 m, diğer yönlerde 5' er m yapı yaklaşma mesafeleri önerilmiştir.

7.12.2024




Şekil 4. Mevcut-Öneri Durum

Saygılarımla arz ederim.

ada planlama
Mim. müh. b. inş. tur. tic. ltd. şti.
Etiler mah. Arman menages bulvarı
Yüksek kat. A Blok Kat: No: 65/5 ANKARA
Tel: 0312 432 7474 Faks: 0312 432 7371
Kıbrıscağız Yolu 100/100/100

Serap YURDAKUL
Şehir Plancısı (İTÜ)
Oda Sicil No: 1625

Berrin YILMAZHAN
Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu (A)
Oda Sicil No: 1630

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
	MD Tarihi: 15.11.2024 Proje Kayıt No: 07-2024-137 Üye: SERAP YURDAKUL (1625)
9STHP12E	
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini bitiren yetkili plançının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kusurluğunun bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Konyaaltı Belediyesi
Mahalle : Arapsuyu
Ada/Parsel : 5666 ada 5, 6 ve 11 parseller
Alan : 2447 m²
Ölçek : 1/1000

Konyaaltı Belediye Meclisi'nin 05.12.2024 tarih ve 152 sayılı kararı ile uygun bulunan Arapsuyu Mahallesi, 5666 Ada 5, 6 parselin Ticaret Alanından, 11 parselin ise konut alanından "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı"na dönüştürülmesi, E=0.20, Yençok=2 kat yapılaşma koşullarının verilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2025 tarihli toplantısında gündemin 111. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında mevcut konut alanı olarak planlıdır. 16.07.2024 tarih 503 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile bahse konu alan 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak planlanmıştır.

Plan değişikliğine ilişkin plan açıklama raporuna göre; Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak plan değişikliği yapılan parsellerde E:0.20 Yençok:2 Kat yapılaşma koşulları verilmiş olup 45 metre genişliğindeki yoldan 25 metre, diğer cephelerden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır.

Arapsuyu Mahallesi 5666 ada 5 ve 6 parseller Ticaret Alanından, 11 parsel ise Konut Alanından Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanına dönüştürülmesine yönelik plan değişikliği hazırlanmıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 29.01.2025

Merve BERKMEN
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Tel : 0 242 241 28 66
Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28
E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr