



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



Sayı : 90852262-105.03-E.62878

31/07/2018

Konu : Muratpaşa, Güzeloba, 13111 Ada 1 Parsel, NİP Değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Muratpaşa Belediyesi, Güzeloba Mahallesi sınırları içerisinde 13111 ada 1 parselin “Konut Alanı”ndan “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı”na dönüştürülmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek: 1-1/5000 NİP Değ.
2-Plan Açıklama Raporu

Uygun görüşle arz ederim.
30/07/2018

Bedrullah ERÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
31/07/2018

Birol EKİCİ
Genel Sekreter

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için
<https://uygulama.belediye.gov.tr/GeneleAcikSayfalar/Evrak/EvrakDogrulama/EvrakDogrulama.aspx> adresine
girerek (ceVZYV-wVmNFS-rMUP+U-FY1vHv-hIY1DQBT) kodunu yazınız.

ANTALYA - BÜYÜKŞEHİR (MURATPAŞA) BELEDİYESİ

MAHALLE : GÜZELOBA

ADA/PARSEL NO: 13111 ADA 1 PARSEL

PAFTA NO: 18N

MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK: 1/5000



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (MURATPAŞA) BELEDİYESİ GÜZELOBA MAHALLESİ

13111 ADA 1 PARSEL

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1- PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya , Büyükşehir (Muratpaşa) Belediyesi Güzeloba Mahallesi sınırları içerisinde tapunun 13111 ada 1 parsel numarasında kayıtlı , toplam 2669 m² büyüklüğündeki taşınmazı konu alan ve 18N nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftasında yer alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu parsel Rauf Denktaş Caddesi üzerinde 30 m genişliğindeki trafik yolu üzerindedir.



Resim 1 : Uydu fotoğrafında parselin konumu

2- PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ, AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

Teklif edilen plan değişikliğinin geçmiş plan sürecinde ;

Bu parselin , başlangıçta mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Konut Yerleşim Bölgesi olarak tanımlı alanda kaldığı ,

Aynı süreçte mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konut Alanı olarak tanımlı olduğu ,

Söz konusu parseli kapsayan ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.08.2010 tarih ve 360 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile Akaryakıt ve LPG Servis İstasyonu olarak planının onaylandığı ,

Onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine Antalya Valiliğinin Antalya 2. İdare Mahkemesine açtığı iptal Davasının Esas No:2010/1075 , Karar No:2011/155 ile karara bağlandığı ve dava konusu işlemin iptaline karar verildiği , ancak yargısal sürecin devam ettiği,

Yargısal süreç devam ederken , Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.10.2011 tarih ve 479 sayılı kararı ile parselin eski durumu olan Konut Yerleşim Alanına çevrilmesini esas alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin Büyükşehir Belediyesi tarafından Re'sen onaylanmış olduğu bilinmektedir.

Ayrıca geçmiş dönemde Antalya Büyükşehir Belediyesince onaylanan ve Akaryakıt istasyonlarını konu alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliklerine Antalya Valiliğinin yoğun bir şekilde iptal davası açtığı da bilinmektedir.

15.02.2008/84 ABBMK onaylı Antalya 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Hükümlerinde , Akaryakıt İstasyonlarının yalnızca Çalışma Alanı olarak tanımlı alanlar içerisinde yer alması nedeniyle , Çalışma Alanı dışında yer alan bütün Akaryakıt İstasyonlarının tartışmalı hale gelmesine neden olmakta ve açılan davalar karşısında üst ölçekli planla uyumlu olmaması iddiası ve gerekçesiyle Akaryakıt istasyonlarının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarının iptal durumu ortaya çıkmaktadır.

Kaldı ki 15.02.2008/84 ABBMK onaylı Antalya 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Hükümlerinde Akaryakıt istasyonu gösterimi yer almadığı gibi , ölçeği ve fonksiyonu gereği gösterilmesi önem ve gereklilik arz etmeyen bu tanımlama nedeniyle de kent merkezindeki onlarca mevcut Akaryakıt İstasyonunun üst ölçekli plana aykırılığı gibi bir durum ortaya çıkmaktadır.

Gelinen noktada , hep itirazlara konu olan bu durum 10.07.2017/594 sayılı ABBMK ile onaylanan 1/25000 ölçekli Antalya Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinde düzeltilmiş ve bu plan hükümlerindeki bir çok kentsel kullanım tanımına Akaryakıt İstasyonu ibaresi yerleştirilmiştir.

Halen yürürlükte olan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planının aşağıdaki bir çok kentsel kullanım tanımında Akaryakıt İstasyonu tanımı da yer almıştır.

10.07.2017/594 sayılı ABBMK ile onaylanan 1/25000 ölçekli Antalya Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin aşağıdaki kullanım alanı tanımları içerisinde ;

A

“ 4.3. KONUT/YERLEŞME ALANLARI

4.3.1.Planda belirlenen kentsel ve kırsal nitelikli konut yerleşme alanları dâhilinde konut kullanımları ile birlikte kentsel-sosyal altyapı alanları, kamu hizmet alanları, kentsel teknik altyapı alanları, rekreasyon, açık ve yeşil alanlar, spor tesisleri, butik otel, pansiyon, apartotel, günübirlik tesis, askeri alanlar, **Akaryakıt ve Servis İstasyonu**, ticaret-pazarlama alanları vb. kullanımlar yer alabilir.

5. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

5.1. MERKEZİ İŞ ALANI (MİA)

5.1.1.Merkezi iş alanları ağırlıklı olarak kent5el merkez fonksiyonlarının içinde yer aldığı alanlardır.

5.1.2.Bu bölgede yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hani, çarşı, çok katli mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park, rekreasyon ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları, kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisi alanları, katli otoparklar, **Akaryakıt ve Servis İstasyonları**, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri kullanımlar ve konut kullanımları yapılabilir.

5.2. (T) TİCARET ALANLARI

5.2.1.Merkezi iş alanlarının çeperinde yer alan konut alanları üzerindeki merkez baskısını azaltacak, kentin alt bölgelerinde, mevcut alt merkez oluşumları, gelişme eğilimleri ve yürürlükteki plan kararları göz önüne alınarak belirlenen, alt bölge ihtiyaçlarının karşılanacağı ticari alanlardır.

5.2.2.Bu alanlarda; iş merkezi, ofis, büro, iş hani, çarşı, çok katli mağazalar, kamu ve özel katli otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlence yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, yurt, kurs, derhane, özel eğitim, özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar, **Akaryakıt ve Servis İstasyonları** yapılabilir. “

şeklinde yer aldığı ve Akaryakıt İstasyonlarının bir çok farklı kentsel kullanım alanı içerisinde tanımlandığı görülmektedir..

Ayrıca 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin Akaryakıt İstasyonları ile ilgili maddesinde de ;

“ 5.6. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI İLE ŞARJ İSTASYONLARI

Akaryakıt ve servis istasyonu alanlarına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının hazırlanması zorunludur.

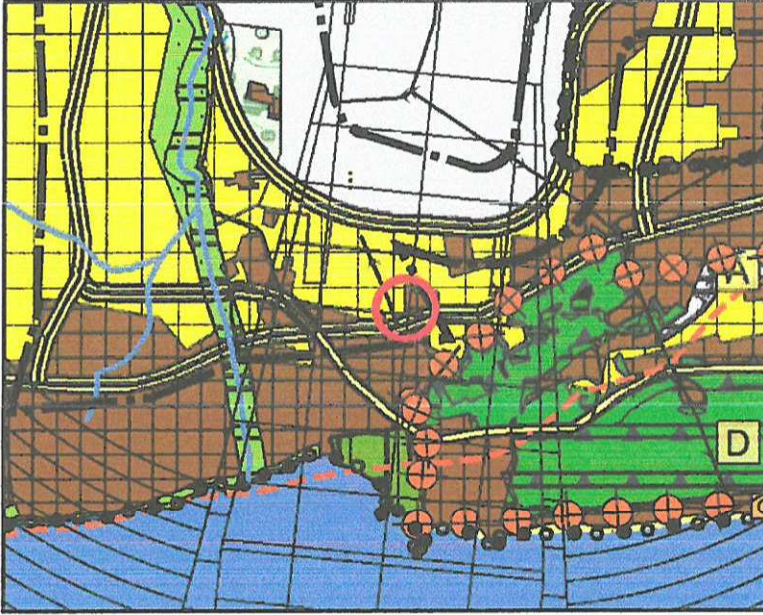
Bu plan doğrultusunda akaryakıt ve servis istasyonu alanlarına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılması zorunluluğu da dikkate alınarak bu planda ölçek nedeniyle akaryakıt ve servis istasyonu kullanımları gösterilmemiştir. ”

denilmek suretiyle ölçekler arası hiyerarşide de Akaryakıt İstasyonlarının hangi ölçekte gösterilmeye başlanacağı belirtilmiştir.

A

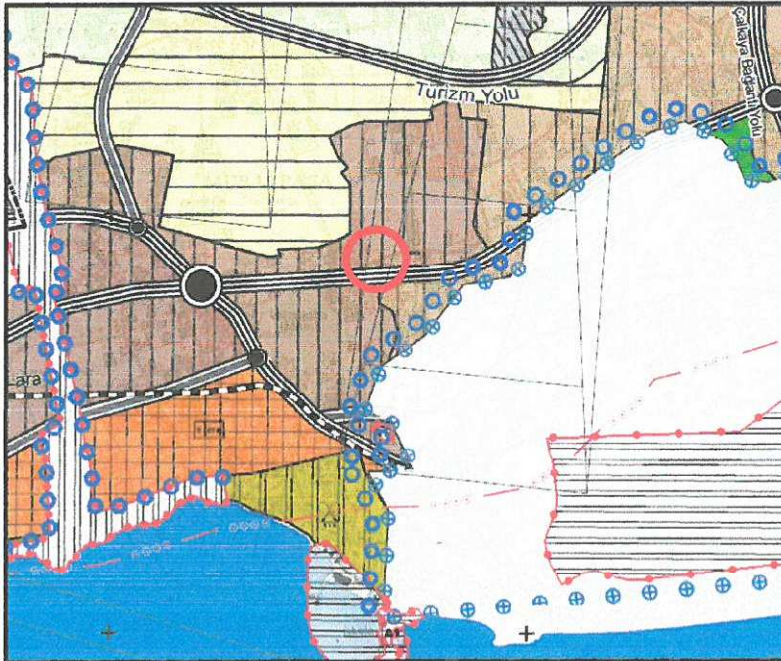
3- MEVCUT PLAN KARARLARI

Planlama alanı, Aksu , Döşemealtı , Kepez , Konyaaltı , Muratpaşa , Serik İlçeleri 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu planlama alanındaki 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde “Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan kullanımı kararı bulunmaktadır ve birinci derece yola cephe durumdadır.



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

Planlama alanında Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan Aksu-Döşemealtı-Kepez-Konyaaltı-Muratpaşa-Serik İlçeleri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Söz konusu 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı Mevcut Konut Alanları sınırları içerisinde orta yoğunluk aralığında bulunmaktadır. Ayrıca birinci derece yola cephe durumdadır.



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

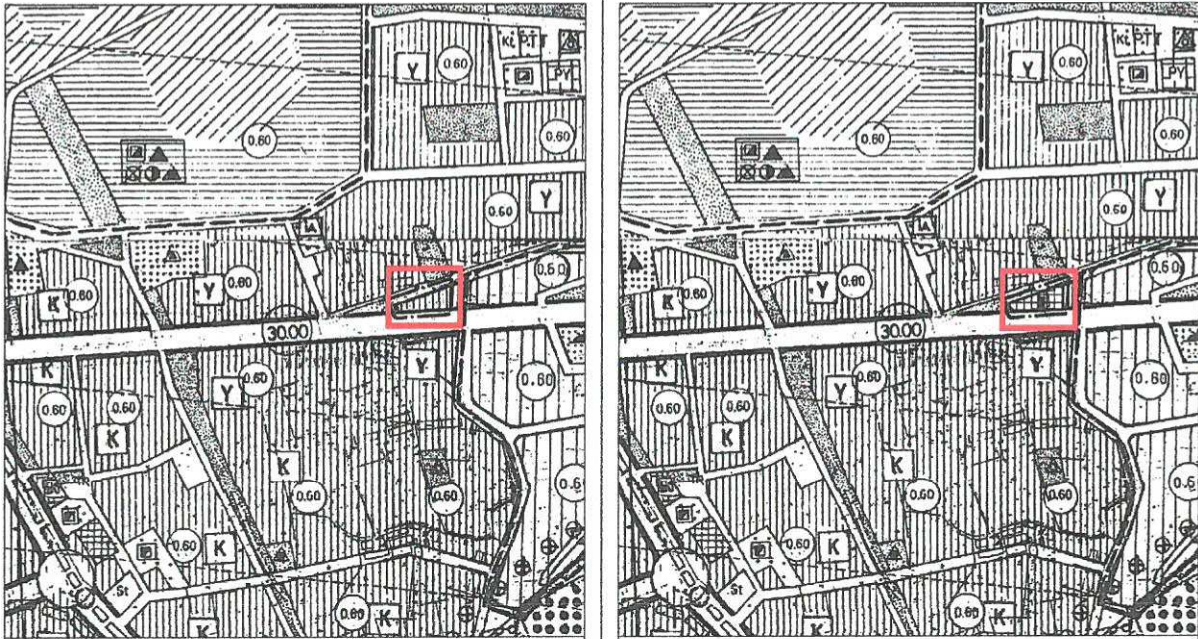
4- BU GÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlamaya konu Antalya İli Muratpaşa İlçesi Güzeloba Mahallesi sınırları içerisindeki 13111 ada 1 parsel içerisinde, plan değişiklikleri ve dava süreci nedeni ile söz konusu parselde herhangi bir yapılaşmaya gidilememiştir. Bu nedende parselde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Söz konusu parsel uygulama görmüş bir imar parselidir.

Güzeloba Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 13111 ada 1 parsel, 2669 m² büyüklüğünde olup özel mülkiyete ait imar parselidir.

5- PLANLAMA KARARLARI

Belirtilen gerekçeler kapsamında Antalya İli Muratpaşa İlçesi Güzeloba Mahallesi sınırları içerisindeki 13111 ada 1 parselin Antalya Büyükşehir Belediye meclisinin 12.10.2011 tarih ve 479 sayılı kararı ile Re'sen eski durumu olan Konut Yerleşin Alanına çevrilmesini konu alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, tekrar bu değişiklikten önceki haline getirmeyi esas alan, söz konusu parselin tekrar Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak düzenlendiği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Plan 1 : Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (ölçeksiz)

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

Saygılarımızla arz ederiz.

Okan ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1070

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