



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:26.04.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHİS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.04.2018 tarihli toplantısında gündemin 127. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Yenigöl Mahallesi 12553 ada 7 parselin akaryakıt ve servis istasyonundan Ticaret Alanı'na dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Yenigöl Mahallesi 12553 ada 7 parselin akaryakıt ve servis istasyonundan Ticaret Alanı'na dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Songül BAŞKAYA
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(MURATPAŞA BELEDİYESİ)

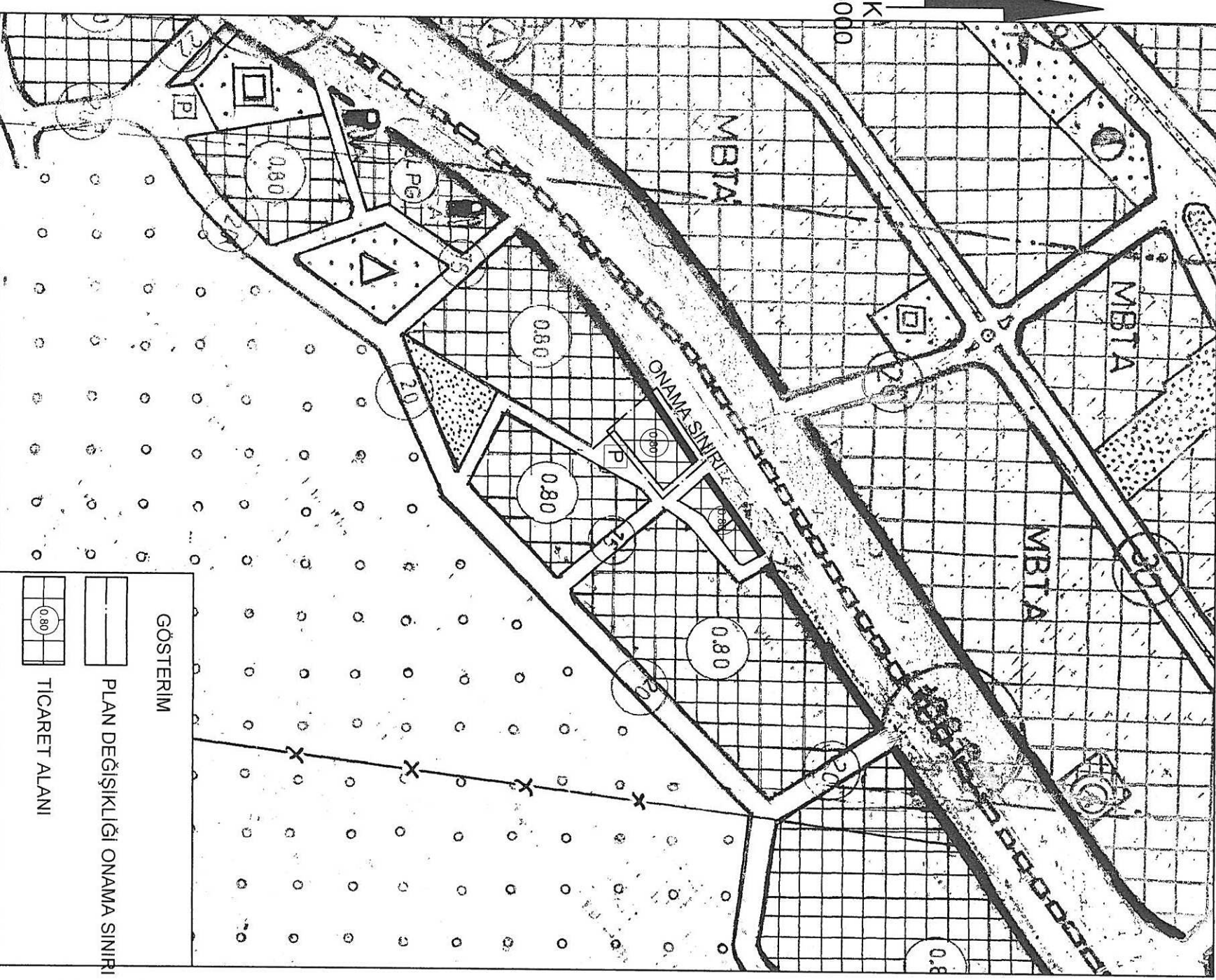
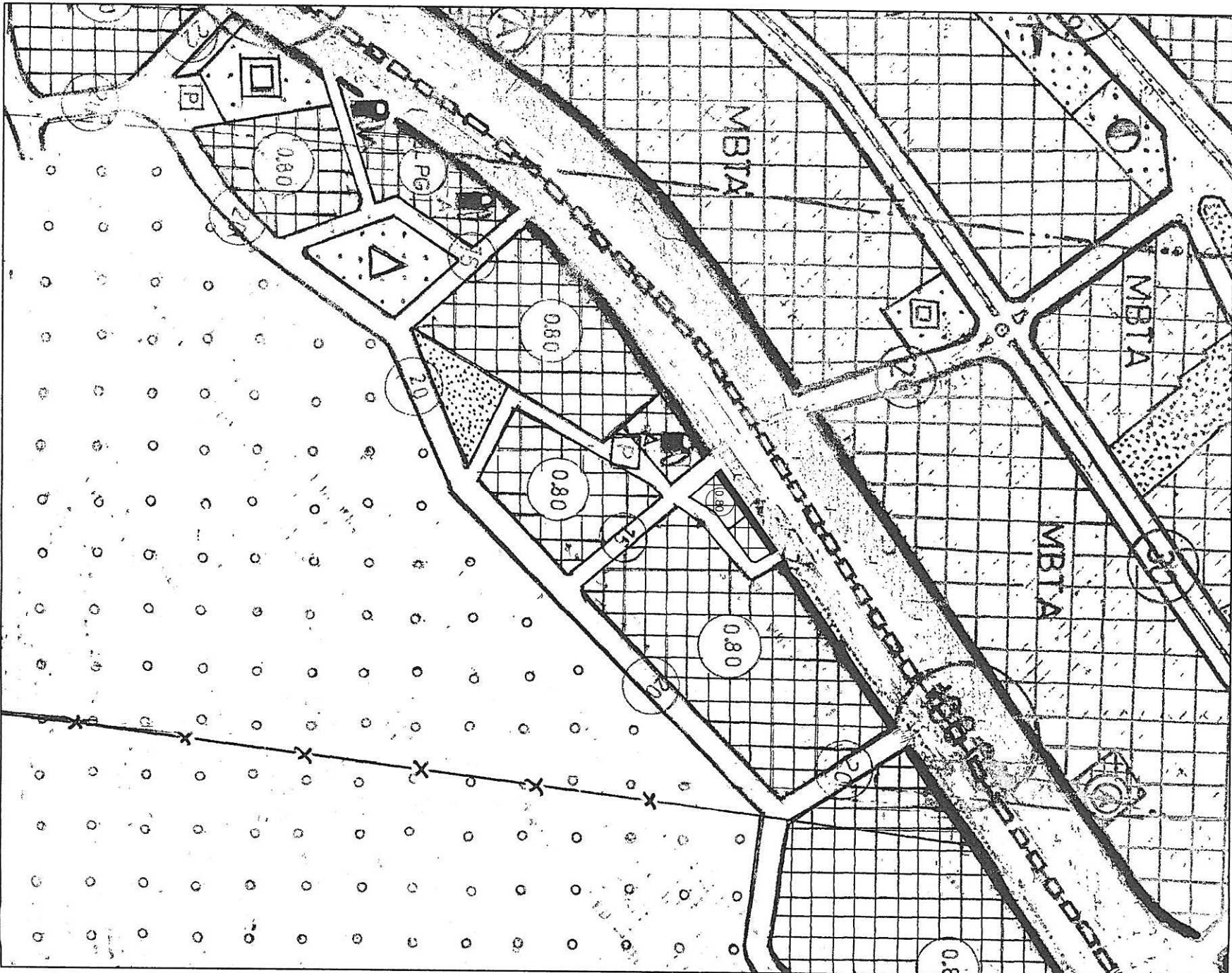
PAFTA NO : 21M PARSEL NO : 7
ADA NO : 12553 ALANI : 3575 m²

MEVCUT PLAN

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN NOTU / AÇIKLAMASI
Söz konusu 12553 ada 7 nolu parselin Akaryakıt İstasyonu olan mevcut plan kararının faaliyete geçirilememesi nedeni üst ölçek plan kararlarına ve komşu parsellerdeki plan kararlarına uygun olacak şekilde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret Alanına dönüştürülmesi amaçlanmaktadır.

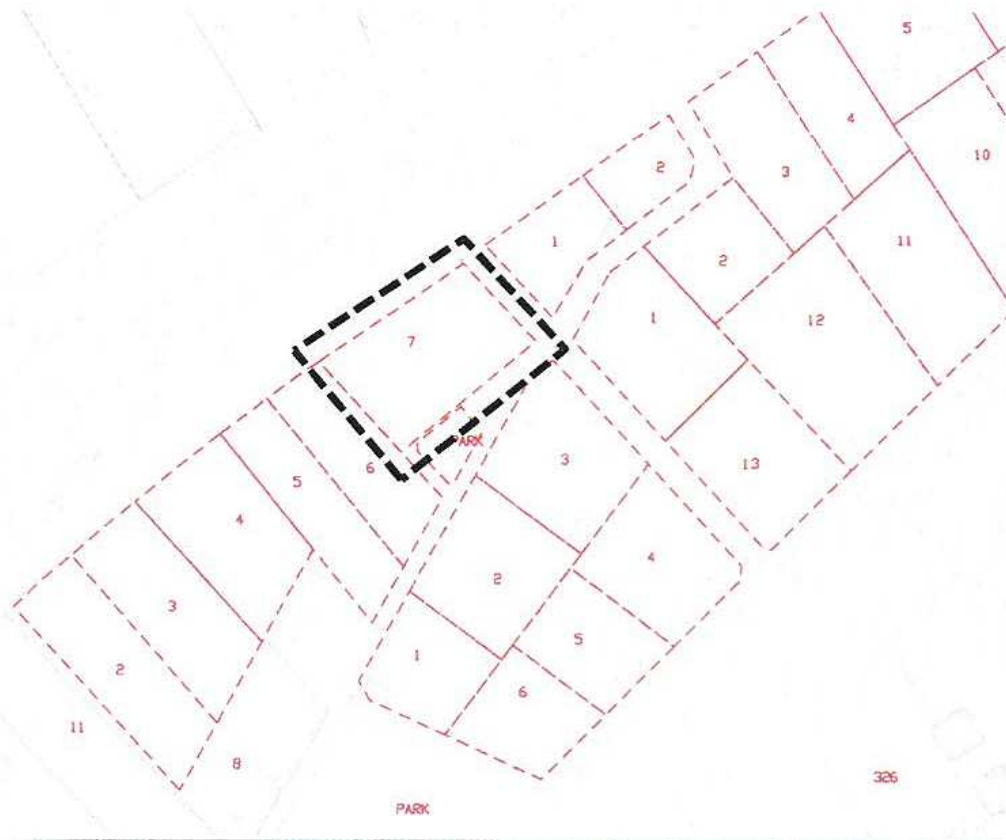
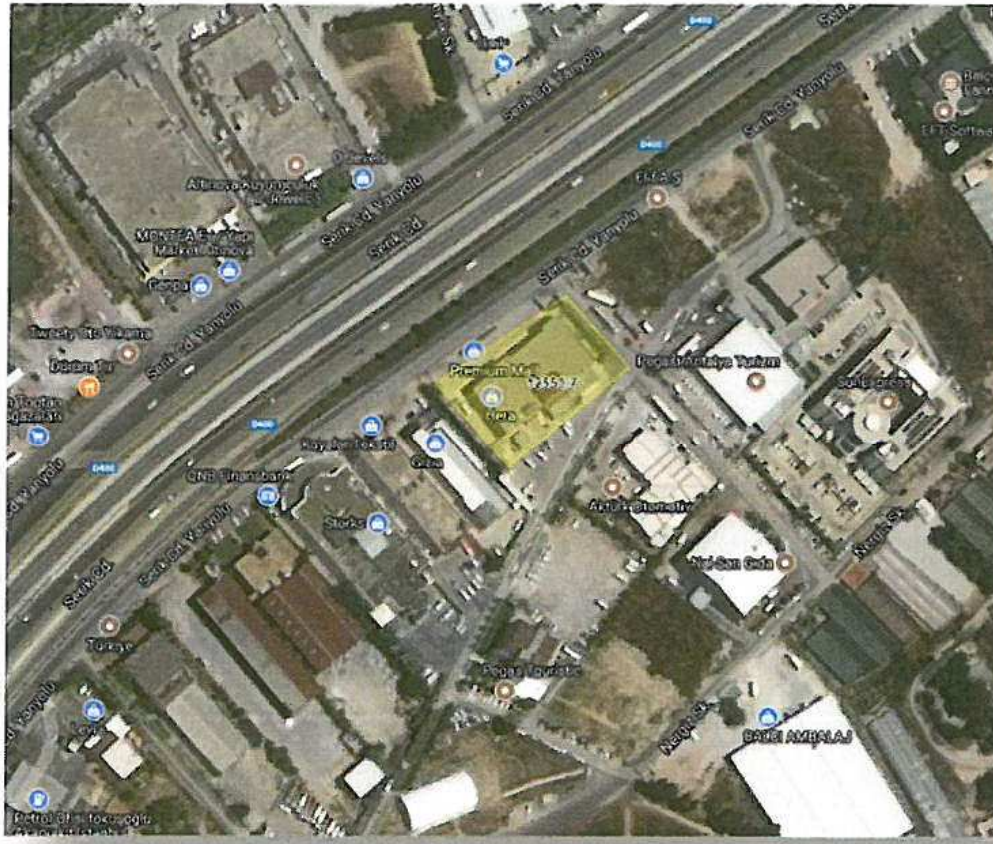
ÖNERİ PLAN



ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
12553 ADA 7 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan Muratpaşa İlçesi, Yenigöl Mahallesi sınırları içerisinde Serik Caddesi Yanyol'a cepheli konumda yer almaktadır. Söz konusu alan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planında 21M nolu imar paftasındadır.



Uydu Fotoğrafı, Halihazır ve Kadastral Durum

Altinkum Mah. Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:18/4
07070 Konyaaltı/ANTALYA
Tel: (242) 230 21 26 – 532 30 30 532

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

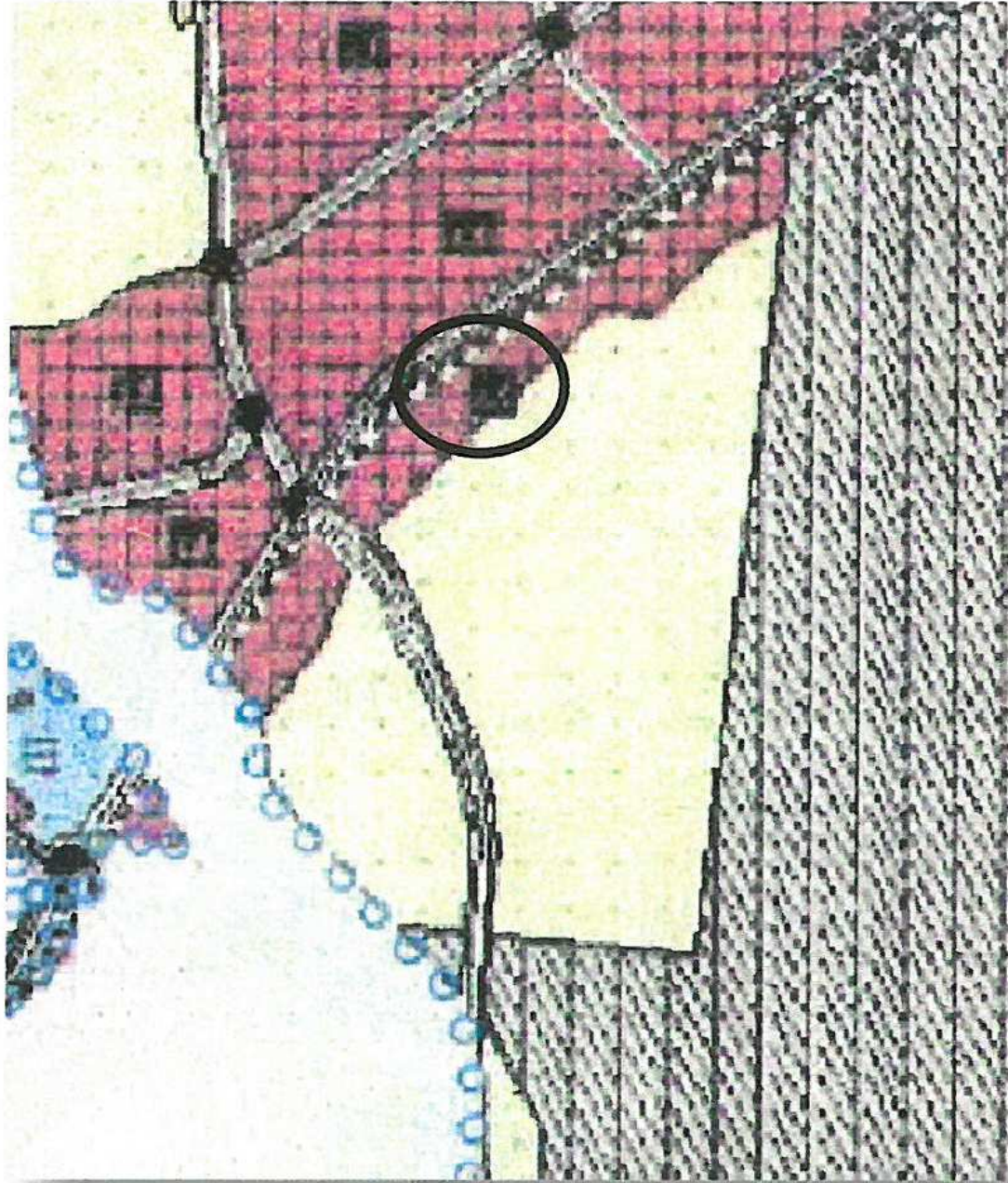
Söz konusu 12553 ada 7 nolu parselin Akaryakıt İstasyonu olan mevcut plan kararının faaliyete geçirilememesi nedeni üst ölçek plan kararlarına ve komşu parsellerdeki plan kararlarına uygun olacak şekilde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret Alanına dönüştürülmesi amaçlanmaktadır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Söz konusu parsel Serik Caddesi Yanyola cepheli konumda, halihazırda üzerinde 2 katlı bina bulunmaktadır. Parselin yakın çevresinde D-400 karayolu hattı boyunca ana yola bağlantılı olarak kullanılan servis yolundan cephe alan; konut dışı kentsel çalışma alanları, akaryakıt istasyonları, ticaret alanları, özel eğitim tesisleri, iş merkezi, depolama alanları ve güneye doğru inildikçe kırsal nitelikli konutlar bulunmaktadır. Parselin konumlu olduğu bölgede yapılaşma tamamlanmamış durumdadır.

4. PLANLAMA KARARLARI

Söz konusu 12553 ada 7 nolu parsel Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/07/2017 tarih ve 594sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planına göre söz konusu planlama alanının D-400 karayoluna cepheli kesimi "Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır.



10/ 07 /2017 tarih ve 594sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

5.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

5.2.1. MERKEZİ İŞ ALANLARININ ÇEPERİNDE YER ALAN KONUT ALANLARI ÜZERİNDEKİ MERKEZ BASKISINI AZALTACAK, KENTİN ALT BÖLGELEİRİNDE, MEVCUT ALT MERKEZ OLUŞUMLARI, GELİŞME EĞİLİMLERİ VE YÜRÜLÜKTEKİ PLAN KARARLARI GÖZ ÖNÜNE ALINARAK BELİRLENEN, ALT BÖLGE İHTİYAÇLARININ KARŞILANACAĞI, TİCARİ ALANLARDIR.

5.2.2. BU ALANLARDA; İŞ MERKEZİ, OFİS, BÜRO, İŞHANI, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VE ÖZEL KATLI OTO PARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTAURANT, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE, ÖZEL EĞİTİM, ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR, AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI YAPILABİLİR.

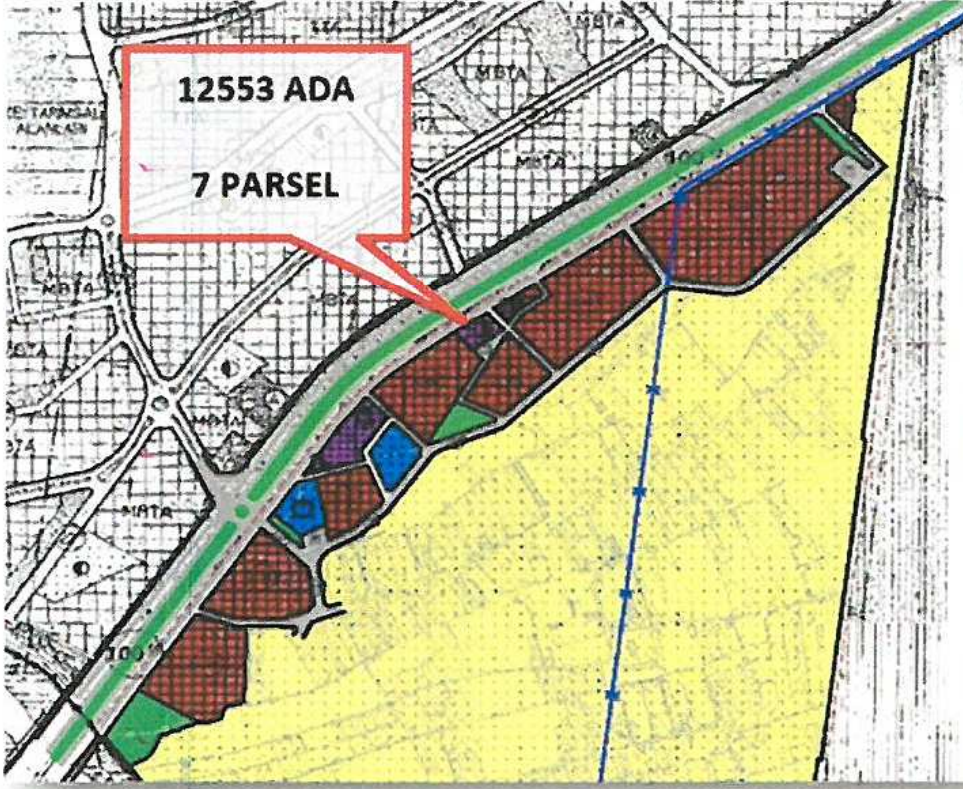
5.2.3.BU ALANLARDA KATLI OTO PARK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ YAPILABİLMESİ İÇİN ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

5.2.4. BU ALANLARDA KONUT KULLANIMLARI YER ALAMAZ.

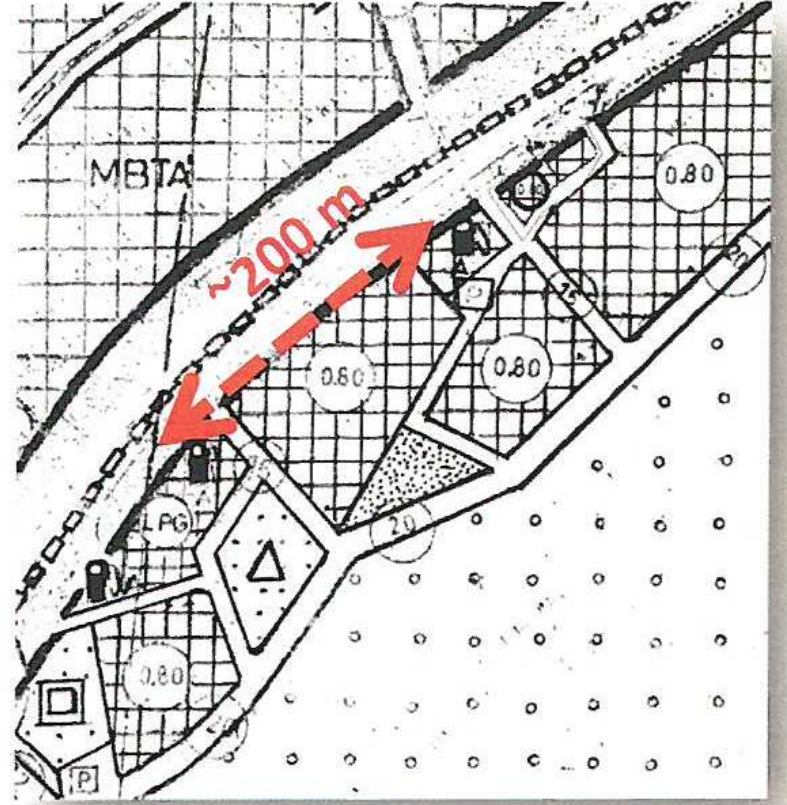
5.2.5. BU PLANDA TİCARET ALANI OLARAK GÖSTERİLEN BÖLGELER UZMANLAŞMIŞ İŞ KOLLARININ BİR ARAYA GETİRİLMESİ VEYA AYRIŞTIRILMASI ÖNGÖRÜŞÜNE GÖRE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA ÇEŞİTLENDİRİLEBİLİR. BU KAPSAMDA BU BÖLGELERDE ALT YAPI OLANAKLARINI ARTTIRICI, YOL VE OTO PARK AĞI İLE KENDİNE ÖZGÜ DONATI ALANLARININ SAĞLAMAYA YÖNELİK DİĞER DÜZENLEMELER BÖLGENİN ÖZELLİKLERİNE GÖRE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BÜTÜNCÜL OLARAK YAPILABİLİR.

Diğer taraftan; söz konusu parselin bulunduğu alt bölgede Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 09.03.2015 tarih ve 225 sayılı meclis kararı ile onaylanan Antalya İli Muratpaşa İlçesi Yenigöl Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu yapılmıştır. Onanlı ve yürürlükteki anılan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına göre 12553 ada 7 nolu parsel Akaryakıt ve Servis İstasyonu gösterimi ile tanımlı alanda yer almaktadır.

Söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı revizyonu kapsamında söz konusu parselin yakın çevresinde yer alan Ticaret Alanları yapılanma katsayıları 0.80 olarak düzenlenmiş ve yürürlüğe girmiştir.



Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım
İmar Planı



Mevcut Ve Faaliyetteki Akaryakıt
İstasyonları Arasındaki Mesafeler

Yukarıda açıklanan duruma göre; 12553 ada 7 nolu parsel mevcut nazım ve uygulama imar planı kapsamında Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak gösterilmiş ve tanımlanmış olmasına rağmen faaliyete geçirilememektedir. Parselin ~200m batısında yer alan 12551 ada 2 nolu parseldeki Akaryakıt ve Servis İstasyonu plan kararları bulunmakta ve fiili olarak faal durumdadır. 12551 ada 2 nolu parselde mevcut faal durumda akaryakıt istasyonu bulunması sebebi ile Petrol Piyasası Kanunu 8 mad. ve Petrol Piyasası Yönetmeliği 45 mad. gereği “...akaryakıt ve lpg satış istasyonları arasındaki mesafenin şehiriçi yollarda 1 km. ş.arası, yollarda 10 km. den az olamaz...” şartı yerine getirilememektedir.

Bu sebeple söz konusu parselin 1km. yakınında faal akaryakıt istasyonunun bulunması, parsel üzerindeki plan kararının hayata geçebilmesinin engellemekte, parsel üzerinde ruhsatlı ve faaliyette bir Akaryakıt İstasyonu bulunmaması ve EPDK tarafından akaryakıt lisansı olmaması sebebi ile parsel ölçeğinde geçmişten gelen bir müktesep hak elde edilememesi sonucunu doğurmaktadır.

Yukarıda belirtilen gerekçeler ile parsel maliki de üst nitelikli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile tanımlanan Ticaret Alanı plan kararına uygun olacak şekilde parselin üzerinde bir tasarruf ve yapılanmayı, halihazırda parsel üzerinde yer alan binayı ruhsatlandırmayı hedeflemekte ve hayata geçirilemeyen “Akaryakıt ve Servis İstasyonu” plan kararından kendi rızası ile feragat etmektedir.

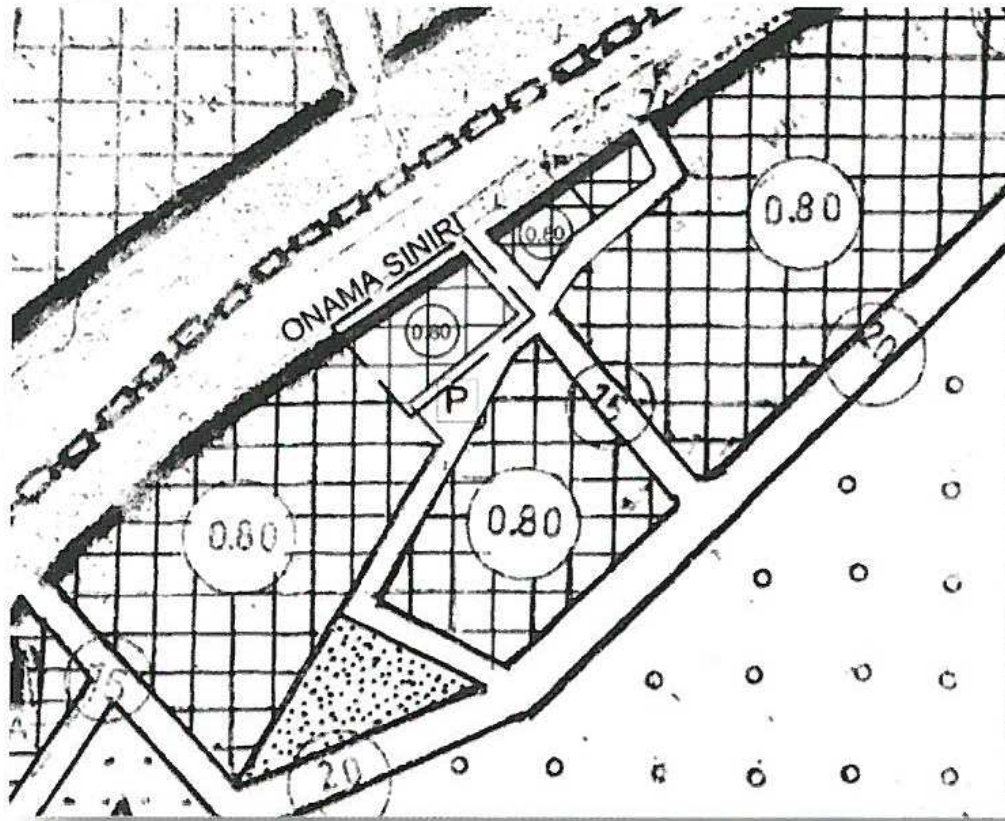
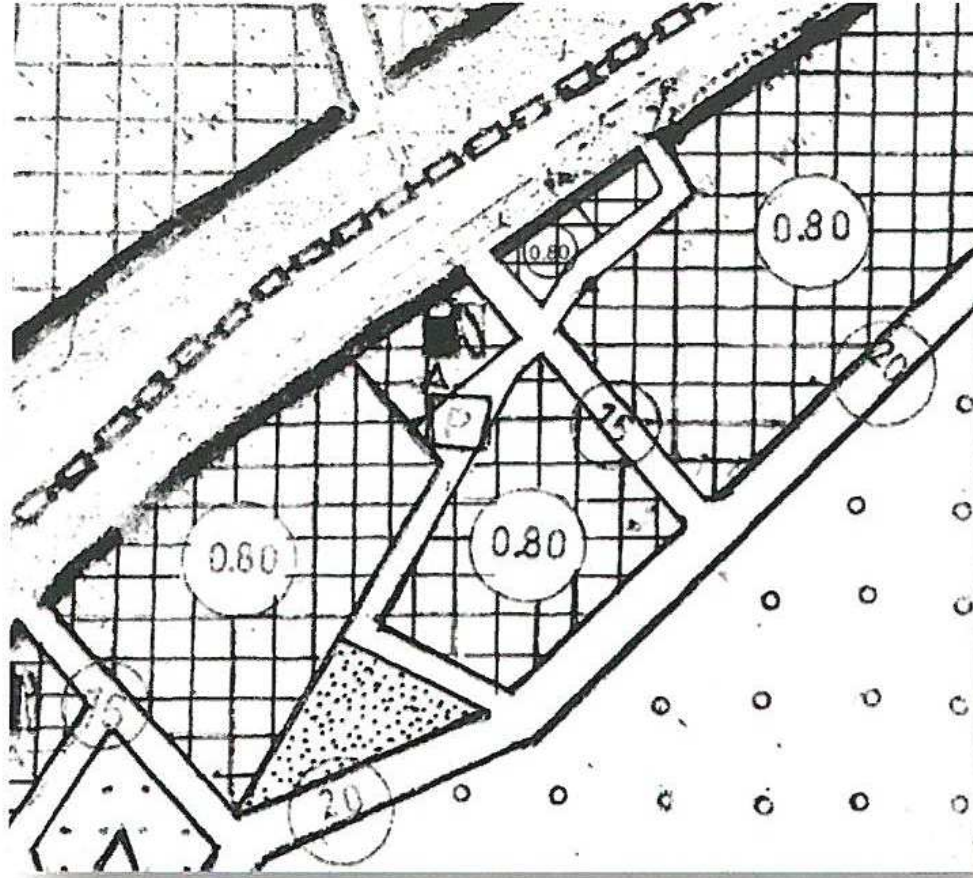
Parselin Uydu fotoğrafındaki görüntüsü (parselin cephe aldığı yol güzergahı üzerindeki diğer “Akaryakıt ve Servis İstasyonu” plan kararı bulunan parseller işaretlenmiştir). İşaretlenen parsellerden 12551 ada 1 ve 2 parsel üzerinde işletilmekte olan “Akaryakıt ve Servis İstasyonu

mevcuttur, 12553 ada 7 parsel üzerinde Akaryakıt ve Servis İstasyonu plan kararı olmasına rağmen ticari bir kütle yer almaktadır.



Parselin Güncel Hava Fotoğrafı ve Mevcut Durumu

Yukarıda belirtilen sebepler doğrultusunda; söz konusu parselin yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri doğrultusunda çevresinde yer alan kullanım fonksiyonu ve yapılaşma koşullarına uygun olacak şekilde "Ticaret Alanı, E=0.80" olarak tanımlanmıştır.



Mevcut ve Öneri Plan (Ölçeksiz)

Yukarıda açıklanan kapsam ve gerekçelerle oluşturulan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ekte sunulmaktadır.


M. Ali Can DAL
Şehir Plancısı
D.No:2B12913 Oda S.N:5948


Y. Alper GÖKÇAY
Şehir Plancısı
A Grubu İmar Planı
Yet. S.No:0816 D.No:1535