



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

Sayı : 90852262-301.03- **32300**

07/11/2019

Konu: Aksu, Altıntaş Mah. 15312 ada 4 parsel NİP değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Aksu Belediye sınırları içerisinde bulunan, Altıntaş Mahallesi 15312 ada 4 parselin bir kısmının “Ticaret – Konut Alanı” kullanımından “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” kullanımına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin EL MAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.

07/11/2019

Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.

..../11/2019

Av. Cansel TUNCER
Genel Sekreter

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

..../11/2019

Muhittin BÖCEK
Büyükşehir Belediye Başkanı

Ekler: - 1/5000 NİP örneği. - Plan Açıklama Raporu.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA

Ayrıntılı bilgi için irtibat: Menekşe ALKAN

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

ANTALYA, AKSU İLÇESİ, ALTINTAŞ MAHALLESİ 15312 ADA, 4 PARSEL
AKARYAKIT, LPG VE SERVİS İSTASYONU AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



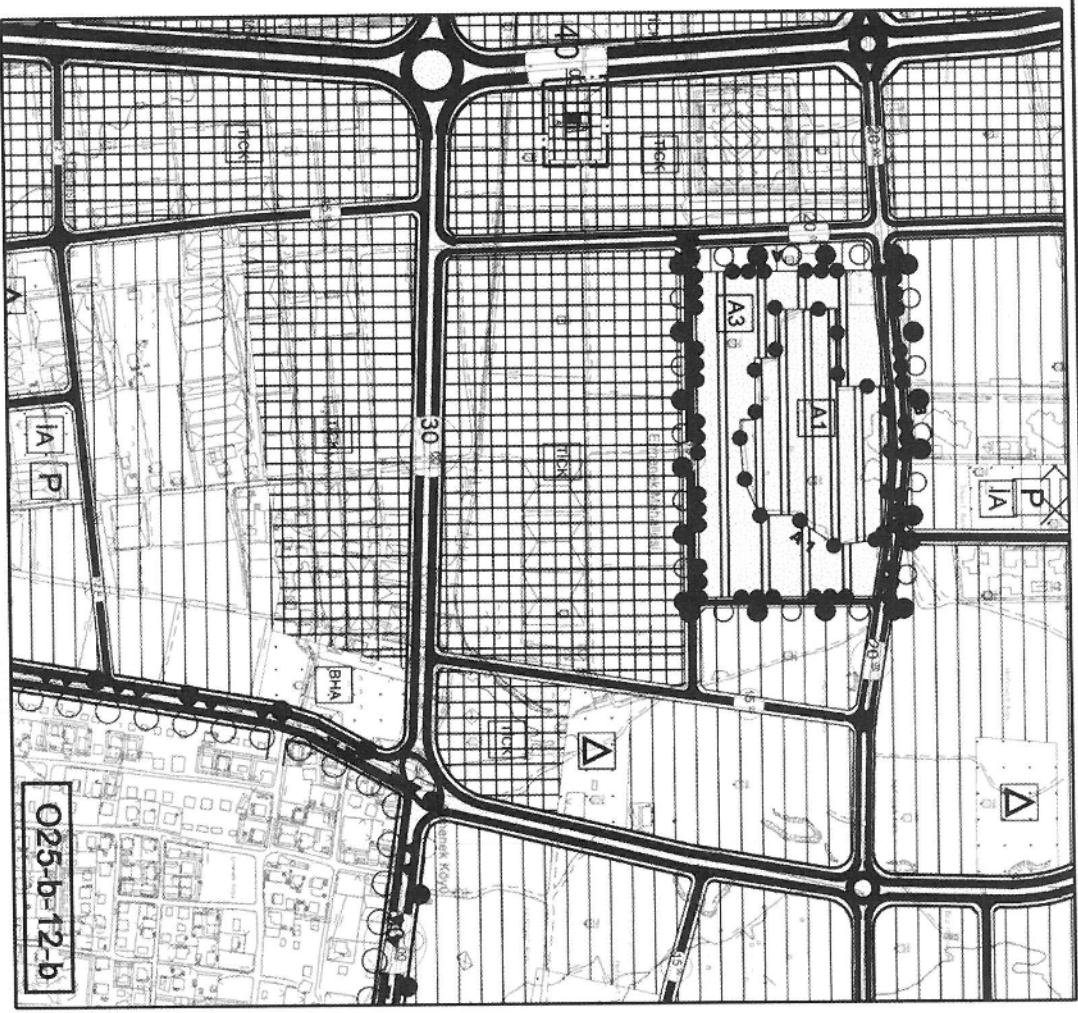
GÖSTERİM (LEJAND)



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



TİCARET-KONUT ALANI



GÖSTERİM (LEJAND)



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI
(LPG YER ALABİLİR.)



ANTALYA, AKSU İLÇESİ, ALTINTAŞ MAHALLESİ
15312 AD, 4 PARSEL
AKARYAKIT, LPG VE SERVİS İSTASYONU AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
VE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

I.KONU:

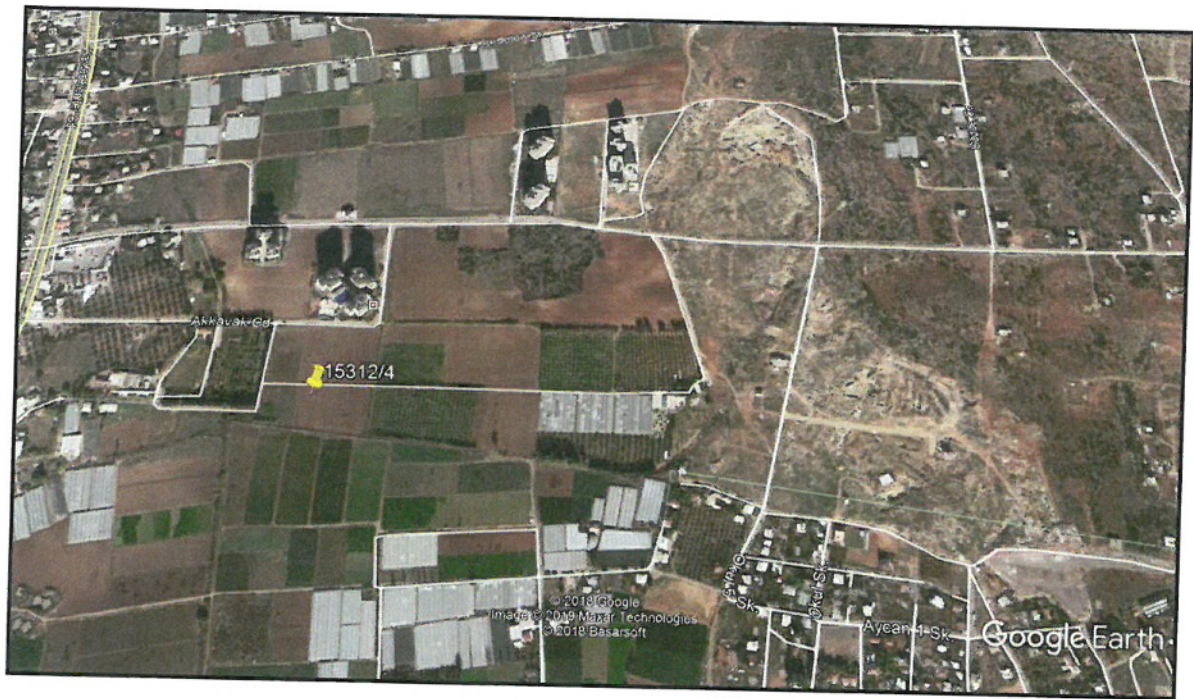
Tapunun Antalya ili, Aksu ilçesi, Altıntaş mahallesi, 15312 ada, 4 numaralı parseli üzerinde Akaryakıt, LPG ve Servis İstasyonu amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

II. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI:

PARSELİN KONUMU VE ÖZELLİKLERİ:

15312 ada,4 numaralı parsel Aksu ilçesi, Altıntaş mahallesinde yer almaktadır. Parselin bulunduğu yer Çalkaya Bölgesi olarak anılmaktadır. Bölge Antalya- Alanya yolunun güneyinde Havalimanı kavşağı ile Isparta karayolu kavşağı arasında yer almaktadır. Batısında Antalya Atatürk Havalimanı, doğusunda Soğucaksu deresi ve tarım alanları, güneyinde ise Muratpaşa Belediyesi, Ermenek mahallesi sınırları içerisinde bulunan alanları bulunmaktadır. Söz konusu parsel ise planlama alanının güney kısmında yer almaktadır. Antalya Kent merkez ise parselin batısında bulunmaktadır. Havalimanının doğusundan geçen Özkarakoyunlular caddesinden kuzey yönünde giderken sağa Akkavak caddesine döndükten yaklaşık 400 metre sonra parseli ulaşılabilir. Adı geçen parselden yaklaşık 10 km sonra Aksu ilçe merkezine ulaşılabilir. Yaklaşık 13 km sonra Antalya merkeze ulaşılabilir.

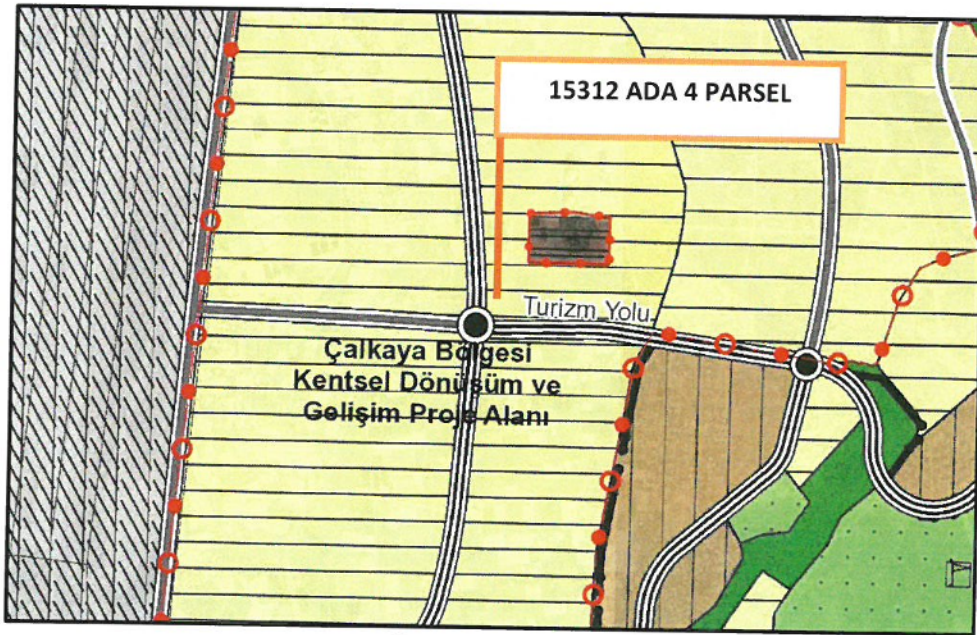
Söz konusu parselin toplam tapu alanı 7125 metrekaredir. Cephe genişliği 50.99 metredir. Doğu batı yönünde konumlanmıştır. Şu anda üzerinde hiçbir yapılaşma mevcut değildir. Çevresindeki parsellerin bazılarının üzerinde yapılaşmalar görülmektedir. Ama çoğunluk parsellerin henüz tarım amaçlı kullanıldığı görülmektedir.



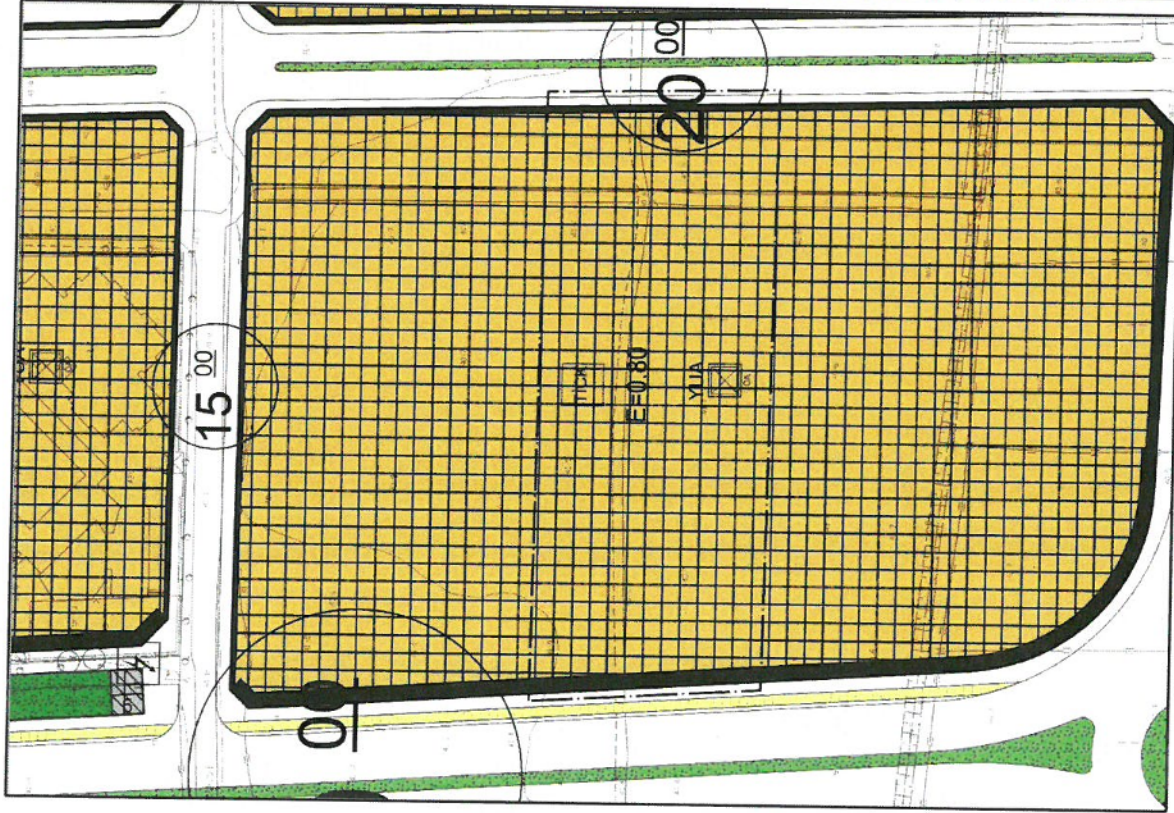
3

PARSELİN İMAR DURUMU:

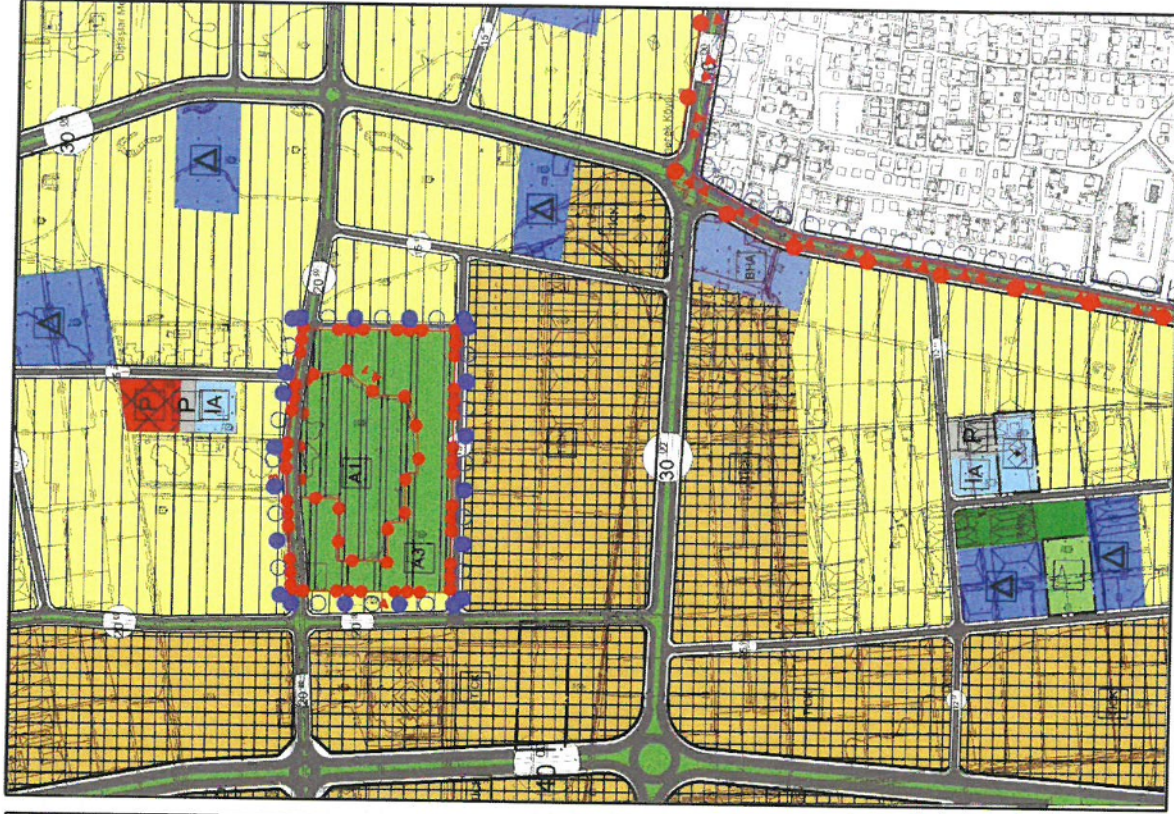
15312 ada, 4 numaralı parsel 308 numaralı kadastral parselden gelmiştir. Söz konusu parsel 1/5000 ölçekli Çalkaya Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İlave-Revizyon Nazım İmar Planında O25-b-12-b numaralı imar paftasında, 1/1000 ölçekli Çalkaya Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İlave –Revizyon Uygulama İmar Planında O25-b-12-b-1-d numaralı imar paftasında yer almaktadır. Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09-10-2017 tarih ve 844 sayı ile onayladığı Aksu, Döşemealtı, Kepez, Muratpaşa, Konyaaltı, Serik İlçeleri 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı incelendiğinde, parselin bulunduğu alanın "Gelişme Konut Alanında" kalmakta olduğu görülmüştür. Aynı zamanda bu alan "Çalkaya Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında" kalmaktadır. Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08-10-2018 tarih ve 872 sayı ile onayladığı 1/5000 ölçekli Çalkaya Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İlave-Revizyon Nazım İmar Planında ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08-10-2018 tarih ve 873 sayı ile onayladığı 1/1000 ölçekli Çalkaya Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İlave –Revizyon Uygulama İmar Planında parsel üzerinde "TİCK" Ticaret - Konut Alanı lejantı bulunmaktadır. Planlar incelendiğinde söz konusu parselin batısından 40 metrelik I. Derece Taşıt Yolu geçirilmiştir. Doğusundan da 20 metrelik taşıt yolu geçirilmiştir. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı incelendiğinde Ticaret- Konut Alanı imar adası üzerinde inşaat emsalinin E: 0,80 olduğu görülmüştür. Çalkaya Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri incelendiğinde; 1.32.Planda belirlenen Ticaret Konut (TİK) alanlarında; "Parsel büyüklüğü 5000-9999 m2 arasında Yençok: 8 kat yapılabilecektir. Ancak oluşan parsellerde yukarıda belirlenen kat adedi sınırlamasına esas parsel büyüklüğünün %5'i oranında eksik kalması durumunda, bir üst parsel büyüklüğünde belirlenen kat adedi yapılaşma koşulları uygulanabilir." Denmektedir.



1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



MEVCUT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

III. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI:

Çalkaya Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde kalan alanda 1992, 1995, 1997 ve 2005 yıllarında imar planı çalışmaları yapılmış fakat yanlış uygulamalarla bölgede mülkiyeti olan bir çok mal sahibi hak kayıplarından dolayı zarara uğramış ve Belediye tarafından bu zararların çoğu tazmin edilememiştir. Söz konusu 15321 ada, 4 numaralı parsel sahipleri de bu bölgede hak kayıplarından dolayı zarara uğrayan mal sahiplerindendir. Bu bölgede daha önce sahip oldukları birden fazla parsel yanlış uygulamalarla kayba uğramış ve ellerinde kalan son parsellerden olan adı geçen 15312 ad, 4 numaralı parsel şu anda Ticaret-Konut Alanı imarında kalmaktadır. Ayrıca parselin batısından 40 metrelik I. Derece Taşıt yolu, doğusundan da 20 metrelik taşıt yolu geçmektedir. Bu durumda parsel sahipleri bir derece olsun kayıplarından dolayı oluşan zararlarını karşılayabilecek duruma gelmiştir. Parselin imar durumundan dolayı taşıt yolundan cephe alması ile parsel üzerinde Akaryakıt, LPG ve Servis İstasyonu yapabilme imkanı oluşmuştur.

Söz konusu parsel üzerinde Akaryakıt, LPG ve Servis İstasyonu yapılmak istenmektedir. Plan incelendiğinde bu yeni önerilen 40 metrelik taşıt yolu üzerinde herhangi bir Akaryakıt, LPG ve Servis İstasyonu bulunmadığı görülmektedir. Bu alanda ulaşım konforunu ve güvenliğini artırmak amacıyla parsel üzerinde Akaryakıt, LPG ve Servis İstasyonu amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

IV. PLAN HÜKÜMLERİ:

Aksu, Döşemealtı, Kepez, Muratpaşa, Konyaaltı, Serik İlçeleri 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri incelendiğinde; 5.6 Akaryakıt ve Servis İstasyonları ile Şarj İstasyonları başlığı altında;

5.6.3. Plan sınırları içinde farklı kullanımlar dahilinde karayolları ve diğer kara ulaşım güzergahlarına cepheli alanda, ihtiyaç duyulması halinde ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak ve ilgili mevzuat ile istasyonlar arası mesafe v.b. kriterlere uyularak Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından yer seçimi uygun bulunan, ulaşım konfor ve güvenliğini artıracak "Akaryakıt ve Servis İstasyonları" bu planda değişikliğe ve gösterime gerek olmadan alt ölçekli imar planları doğrultusunda yapılabilir.

5.6.4. Alt ölçekli İmar Planlarında Akaryakıt ve Servis İstasyonları olarak belirlenecek alanlarda ilgili mevzuata uyulması şartıyla; Akaryakıt ve Servis İstasyonları, CNG Otogaz İstasyonları, LPG Otogaz İstasyonları, Hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir.

Yine bu alanlarda yapı yüksekliği 2 katı geçemez. Bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak konaklama tesisi, yeme içme tesisi, teşhire ve ticarete yönelik mağazalar, market, çay ocağı, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama, yağlama gibi fonksiyonlar yer alabilir.

5.6.9. Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun olumlu görüşü ile otoparklar, Akaryakıt ve Servis İstasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli araç şarj yeri yapılabilir.

5.6.10. Akaryakıt ve Servis İstasyonlarına ilişkin; parsel cephesi, parsel derinliği, asgari alan büyüklüğü gibi düzenlemelerin yanı sıra, ulaşım ilişkisi, kavşak mesafelerine, kamusal tesislere uzaklık ve bunun gibi güvenlik önlemlerine ilişkin ilkeler ve standartlar ilgili mevzuat da dikkate alınarak Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından belirlenebilir.

Ayrıca Çalkaya Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri incelendiğinde;

2.2.5 Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı

-İmar planlarında akaryakıt ve servis istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG oto gaz istasyonları, LPG oto gaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir.

-Yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet , mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama fonksiyonları, yeme içme tesis, teşhire ve ticarete yönelik mağazalar v.b. tesisler yer alabilir.

-Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat v onarımlarının, TSE standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.

-Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun, olumlun görüşü ile otoparklar, akaryakıt istasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli araç şarj yeri yapılabilir.

-Akaryakıt istasyonları, ilgili mevzuat hükümlerine ve ilgili standartlara uyularak yapılır.

-Akaryakıt istasyonlarında parsel genişliği ve derinliği 40.00 metreden az olamaz.

-Bu alanlarda E:0,10, Yençok: 6,50 m'dir.

V. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ:

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği talebinde söz konusu 15312 ada, 4 numaralı parselin 3625 metrekaresi üzerinde Akaryakıt ve Servis İstasyonu önerisi getirilmiştir, parselin geri kalan 3500 metrekarelik kısmı mevcut imar planında olduğu gibi Ticaret- Konut Alanı "TİCK" olarak aynen korunmuştur. Parselin "Akaryakıt, LPG ve Servis İstasyonu " olan öneri kısmı plan değişikliği onama sınırı içine alınmıştır. Söz konusu parselin toplam alanı 7125 metrekaredir. Parselin cephesi de 50.99 metredir. 1/5000 ölçekli Çalkaya Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İlave-Revizyon Nazım İmar Planı incelendiğinde 1 km mesafe içerisinde, aynı güzergahta başka bir Akaryakıt ve Servis İstasyonu olmadığı görülmüştür. Parsel incelendiğinde Akaryakıt ve Servis İstasyonu kriterlerine ve Aksu, Döşemealtı, Kepez, Muratpaşa, Konyaaltı, Serik İlçeleri 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri'nin Akaryakıt ve Servis İstasyonları ile Şarj İstasyonları başlıklı maddelerinde belirtilen kriterlere uygun olduğu görülmektedir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde de yine 15312 ada 4 numaralı parselin 3625 metrekaresi üzerine Akaryakıt ve Servis İstasyonu önerisi getirilmiştir. Parselin geri kalan kısmı mevcut imar planında olduğu gibi Ticaret- Konut Alanı "TİCK" olarak aynen korunmuştur. Ayrıca Çalkaya Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri incelendiğinde, "Bu alanlarda E:0,10, Yençok: 6,50 m' dir." dendiğinden Akaryakıt, LPG ve Servis İstasyonunda inşaat emsali E: 0,10 Yençok: 6,50 m olarak önerilmiştir. Ayrıca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı incelendiğinde 40 metrelik taşıt yoluna cepheli tüm akaryakıt istasyon alanlarında parselin yola bakan cephesinden 25 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakıldığı, diğer cephelerden ise 10' ar metre yapı yaklaşma mesafesi bırakıldığı görülmüştür. Bu durumda öneri Akaryakıt ve LPG Servis İstasyonu Alanı

zerinde parselin 40 metrelik yola bakan cephesinden 25 metre, diğerk cephelerinden 10'ar metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır.

PLAN NOTLARI:

- 1) Aksu, Döşemealtı, Kepez, Muratpaşa, Konyaaltı, Serik İlçeleri 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerine uyulacaktır.
- 2) Çalkaya Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerine uyulacaktır.
- 3) Belirtilmemiř konularda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.

Fatima ELLEZ
şehir Plancısı
Limanreis Mah. Ala Sokađı No:14
Tel:0538 857 0937 E-Posta: fatima@izmir.bel.tr
Balçova V.D. 23072/004

EMİNE POLAT EROĞLU
řEHİR PLANCISI
Fevzipařa Bulv. No: 17 D: 313 Konak - İZMİR
Konak Vergi Dairesi - 731 006 2732
T.C. Kimlik No: 286 010 05770

