

G-13

Hizmete Özel

T.C.

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ

Plan ve Proje Müdürlüğü

Planlama Servisi



Sayı : E-33616178 - 020 - 422 - 4771
 Konu : 10479 Ada 1 parsel
 UİP deę.

31.12.2021

BAŞKANLIK MAKAMINA

Haşimişcan Mahallesi Ticaret kullanımlı zeminde $h=7.50m.$ ve üst katlarda ölçülendirilmiş ve sınırları belirlenmiş $h=35.50m.$ yapılaşma koşullu kütle nizam 10479 Ada 1 parselde; ticaret kullanımı değiştirilmeden, zeminde $Y=7.50m.$, üst katlarda batıdan $4,5m.$, doğudan $5.5m.$ yapı yaklaşma mesafeli, $Y=35.50m.$ olacak şekilde, $TIA=3585m^2$ olarak belirlenerek yeni yapılaşma koşulu verilmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen $1/1000$ ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 02.07.2021 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 28.12.2021 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur.

Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini arz ederim.

Emre VURAL
 Plan ve Proje Müd.V.

Uygun görüşle arz ederim.
 Metin Taylan DİKMEN
 Belediye Başkan Yardımcısı

"MECLİSE"
 31.12.2021

Av. Ümit UYSAL
 Belediye Başkanı

Ek :
 1- Komisyon Kararı
 2- $1/1000$ ölç. UİP deę. fot.
 3- Açıklama Raporu
 4- İmar Çapı

Ekleri fiziksel olarak gönderilmiştir.



T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Planlama ve İmar Komisyon Raporu



Karar Tarihi / Karar No:	28.12.2021 / 1077
Ada Parsel ve Bulunduğu Bölge: İmar Planı Pafta No:	10479 ada 1 parsel Haşimişcan Mahallesi 20K-IIIc
Talep Konusu:	Yapılaşma koşullarının düzenlenmesi
Talep Sahibi: Başvuru Tarihi: Havale Tarihi:	Şahıs 23.06.2021/17498 02.07.2021/197
Mevcut Durum:	Ticaret kullanımlı zeminde h=7.50m. ve üst katlarda ölçülendirilmiş ve sınırları belirlenmiş h=35.50m. yapılaşma koşullu kütle nizam 10479 Ada 1 parsel.
Komisyon Kararı:	Ticaret kullanımlı zeminde h=7.50m. ve üst katlarda ölçülendirilmiş ve sınırları belirlenmiş h=35.50m. yapılaşma koşullu kütle nizam 10479 Ada 1 parselde; ticaret kullanımı değiştirilmeden, zeminde Y=7.50m., üst katlarda batıdan 4,5m., doğudan 5.5m. yapı yaklaşma mesafeli, Y=35.50m. olacak şekilde, $TIA=3585m^2$ olarak belirlenerek yeni yapılaşma koşulu verilmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz.

Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı
Ahmet ÖZTÜRK

Planlama ve İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı
Ufuk ÇİFTÇİ

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Ali Can MENEKŞE

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Hüseyin ÖZTAŞ

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Özdemir MANAVOĞLU

Yapının mevcut halinin ve özeri
planındaki yapı kullanım alanı arasında
bir emsal artışı bulunmadığına dair
(belediye tarafından onaylı) bir teknik
raporun özeri teklife eklenmesi ve
plan notuna eklenmesi sırtı ile.

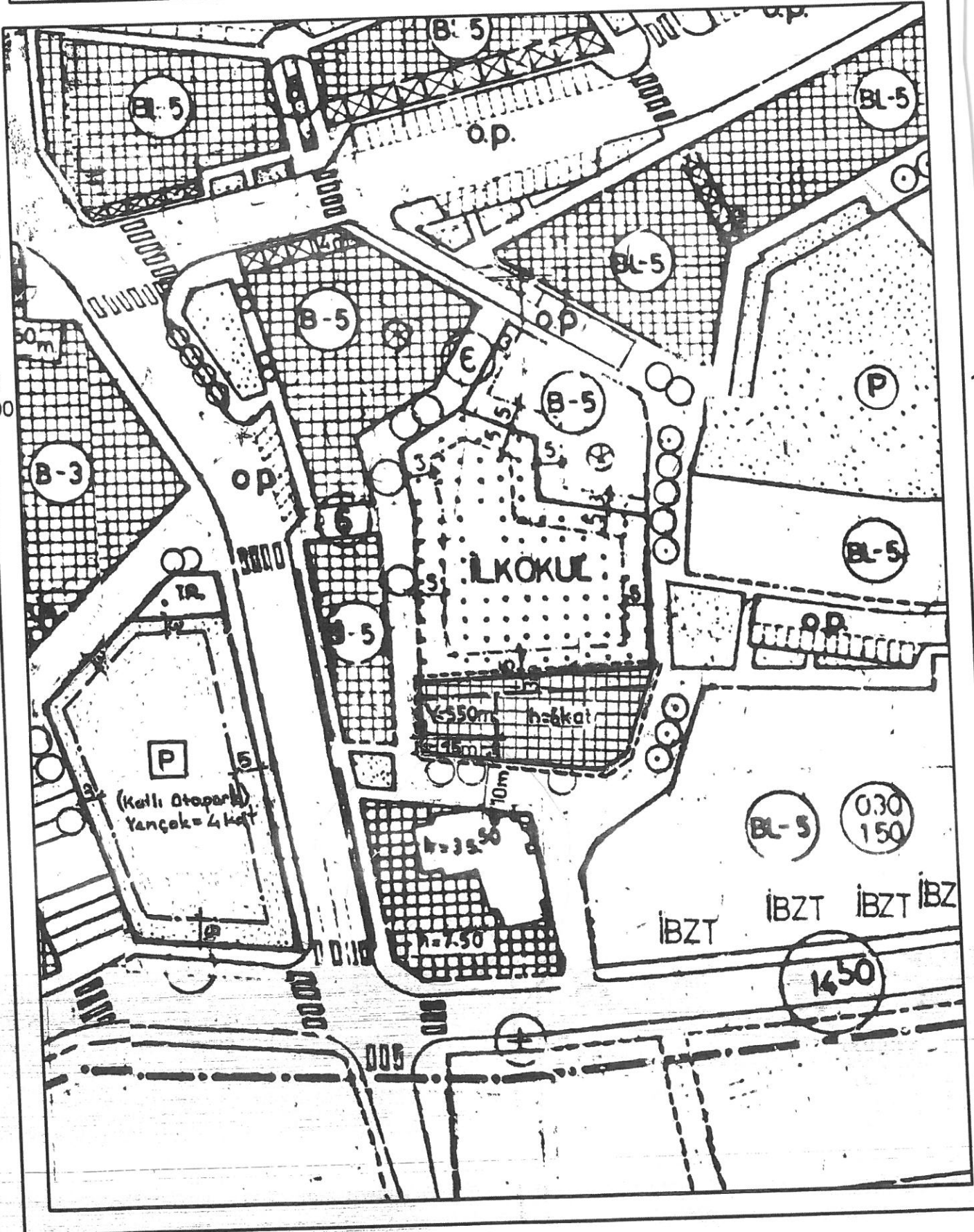
MURATPAŞA BELEDİYESİ

PAFTA NO : 20K3C
ADA NO : 10479

PARSEL NO : 1
ALANI : 1135,00 m²

MEVCUT PLAN

K
1/1000



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM:



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



YAPI YAKLAŞMA SINIRI



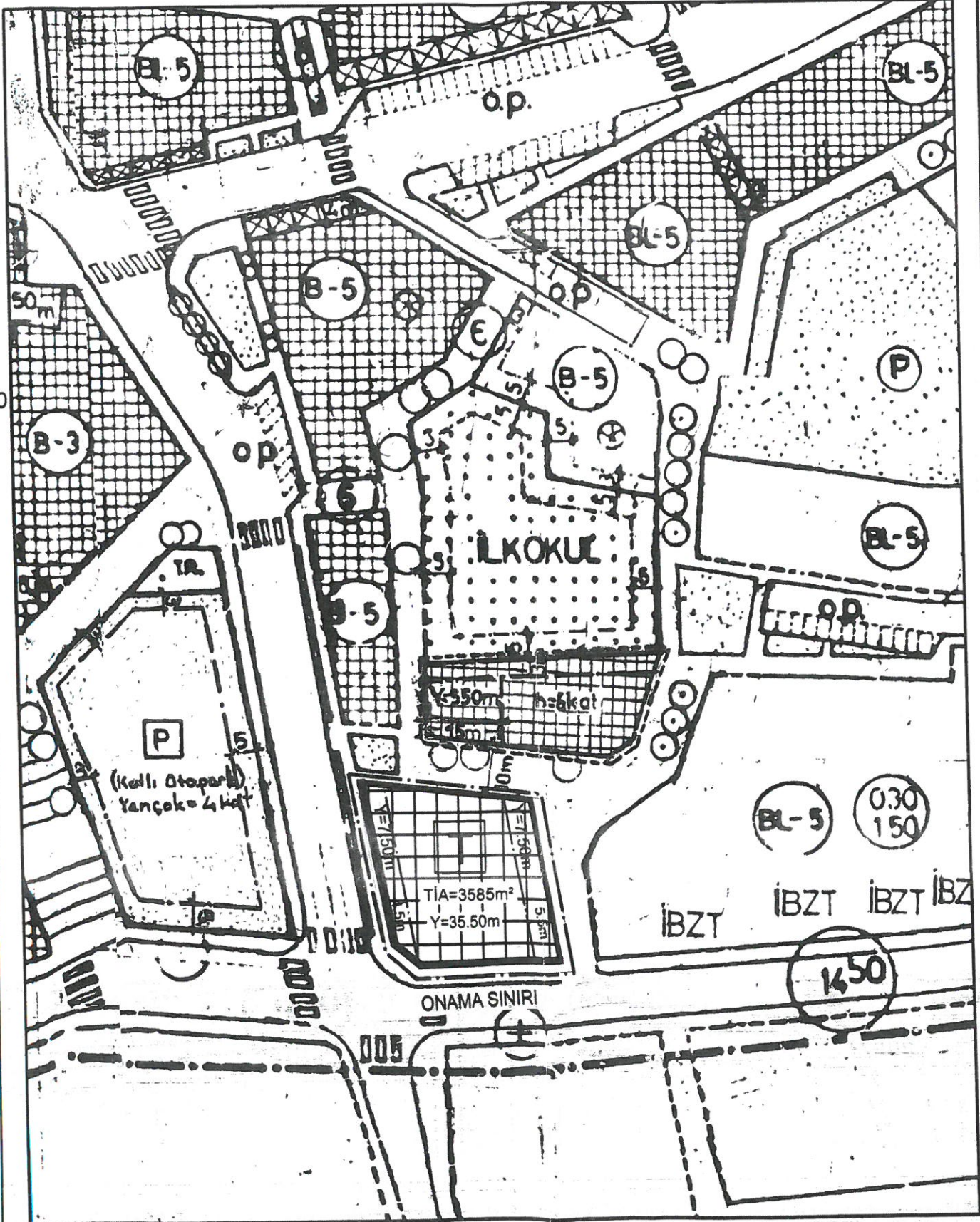
TİCARET ALANI

PLAN NOTU:

-TAKS ŞARTI ARANMAZ.

-PARSELİN KUZAY VE GÜNEY CEPHELERİNDE BAHÇE MESAFESİ ARANMAZ

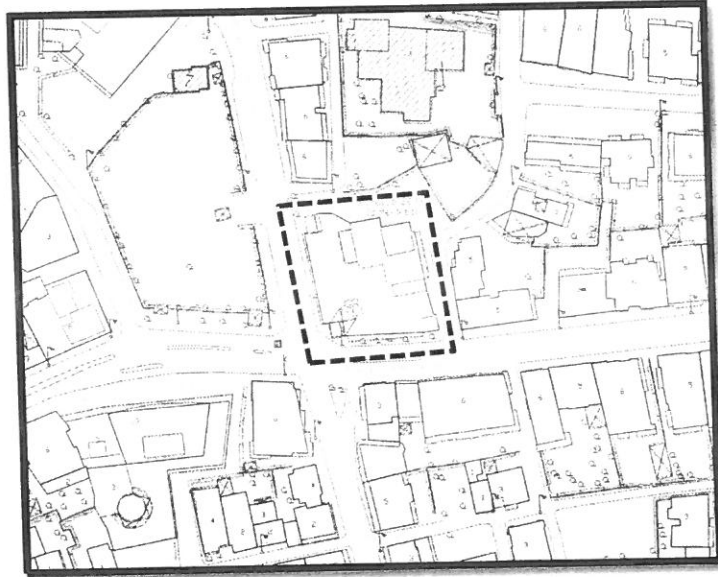
ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ
HAŞİMİŞCAN MAHALLESİ 10479 ADA 1 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama konusu 10479 ada 1 nolu parsel Muratpaşa İlçesi Haşim İşcan Mahallesi sınırları içerisinde, 20K 3C Nolu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında, batıda Hüsnü Karakaş Caddesi doğuda ise Recep Peker Caddesine cepheli konumda yer almaktadır.



Uydu Fotoğrafı, Halihazır ve Kadastral Durum

2.PLANLAMA ALANININ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama konusu Muratpaşa İlçesi Haşim İşcan Mahallesi sınırları içerisinde 10479 ada 1 parsel numaralı ada bazında bir parsel niteliğindedir. Söz konusu parsel üzerinde iş merkezi niteliğinde bir yapı bulunmaktadır. Parselin konumlu olduğu bölge Antalya kent merkezinde ticari ve turizm faaliyetlerinin yoğun olarak yer aldığı görülmektedir.

3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Planlama konusu parselin yürürlükteki 1/1000 Ölçekli İmar Planında +7.50m kotu üstünde yer alan şematik kütle gösterimin uygulanacak yeni mimari projesine göre yapı emsali korunacak şekilde revize edilmesi amaçlanmaktadır.

4.PLANLAMA KARARLARI

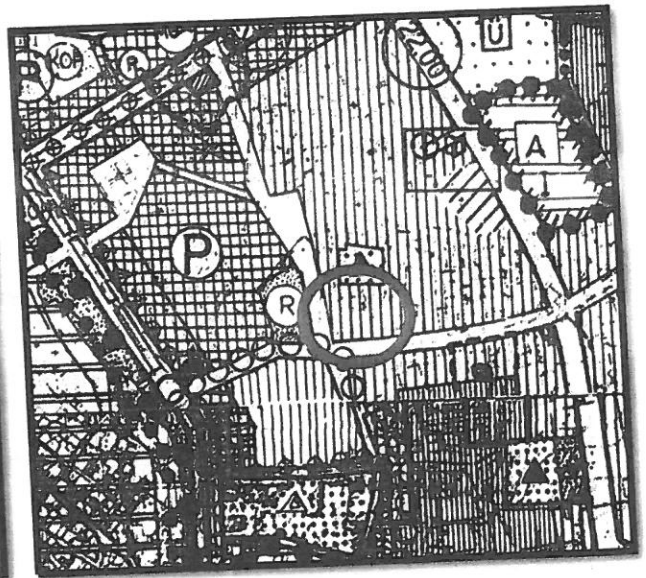
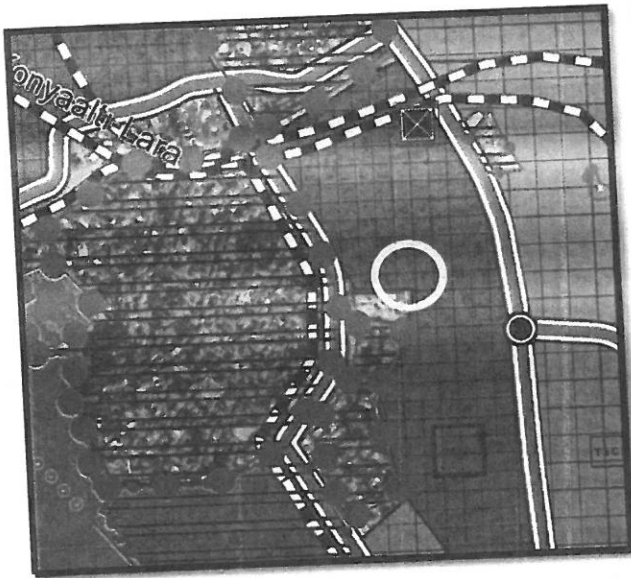
Planlama konusu parsel Antalya kent merkezinde batıda Hüsnü Karakaş Caddesi doğuda ise Recep Peker Caddesine cepheli konumda yer almaktadır. Bölge kentin genel ticari faaliyetlerinin yoğun şekilde yer aldığı bir bölgedir.

Söz konusu parsel 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Merkezi İş Alanları (MİA) olarak planlanmıştır. Söz konusu Antalya Merkez 6 İlçe'ye ilişkin yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda

"5.1.MERKEZİ İŞ ALANI (MİA)

5.1.1. MERKEZİ İŞ ALANLARI AĞIRLIKLILARAK KENTSEL MERKEZ FONKSİYONLARININ İÇİNDE YER ALDIĞI ALANLARDIR.

5.1.2. BU BÖLGEDE YÖNETİMİLE İLGİLİ İDARI TESİS ALANLARI, İŞ HANI, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, BANKA GİBİ TİCARET VE FİNANS TESİS ALANLARI, TURİZM TESİS ALANLARI, SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, İBADET YERLERİ, PARK, REKREASYON VE BENZERİ YEŞİL ALANLAR, SPOR ALANLARI, KAMUYA VE ÖZEL SEKTÖRE AİT EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSİ ALANLARI, KATLI OTOYOLAR, AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, KAMUYA VE ÖZEL SEKTÖRE AİT TEKNİK ALTYAPI TESİS ALANLARI İLE BU ALANLARA HİZMET VERECEK BENZERİ KULLANIMLAR VE KONUT KULLANIMLARI YAPILABİLİR" olarak tanımlanmaktadır.



Yürürlükteki 1/25.000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise "MİA Amaçlı Ticaret Kullanışlarına Dönüştürülecek Alanlar" olarak planlıdır. Bu alanlar kentin ticaret fonksiyonlarının gelişimine yönelik dönüşüm alanları olarak önerilmiştir.

Planlama konusu alan Antalya kent merkezinin ticari, turizm ve iş alanlarının yoğun olarak yer aldığı faaliyetlerin yer seçtiği kent çekirdeğinde konumludur. Kentin ana merkezi iş alanları çekirdeği olarak üst imar planlarında tanımlanmış ve fiili uygulamada da bu şekilde kullanıldığı görülmektedir.

Yapılan plan değişikliği kapsamında yürürlükteki imar planında parsel 0.00 kotu ve +7.50m kotunda parsel alanının tamamına oturan bir kütle tanımlanmıştır. +7.50m kotu üstünde ise şematik olarak tanımlanan kütle +35.50 m yükseklik tanımlanmış durumdadır. Söz konusu parselde belirtilen imar durumuna uygun olarak halihazırda iş merkezi olarak kullanılmaktadır. İş merkezi içerisinde sinema salonları, dükkanlar ve ofisler yer almaktadır. Parsel üzerinde 92 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Yapılan plan değişikliğine istinaden söz konusu parsel üzerindeki yapının yıkılarak, günümüz teknolojisine ve mimarisine uygun bir tesisin hayata geçirilmesi planlanmaktadır. Söz konusu alanda kent ve bölge ölçeğinde otel alanı yapılması öngörülmektedir. Yapılacak tesis kentin cazibe alanı merkezi iş alanları bölgesi ve Kaleiçi turizm bölgesine hizmet verecek bir tesis niteliğindedir. Söz konusu yapılacak tesis mevcut imar planı yapılaşma koşulları ile uyumlu bir şekilde inşaa edilmesi öngörülmektedir.

Plan değişikliği ile mevcut imar planında verilen mimariyi kısıtlayıcı kütle nizam kaldırılarak aynı yapılaşma koşullarında daha esnek bir mimari çalışmaya imkan verecek hale getirilmiştir. Plan gösteriminde yer alan kat yüksekliği mevcut haliyle korunmuştur.

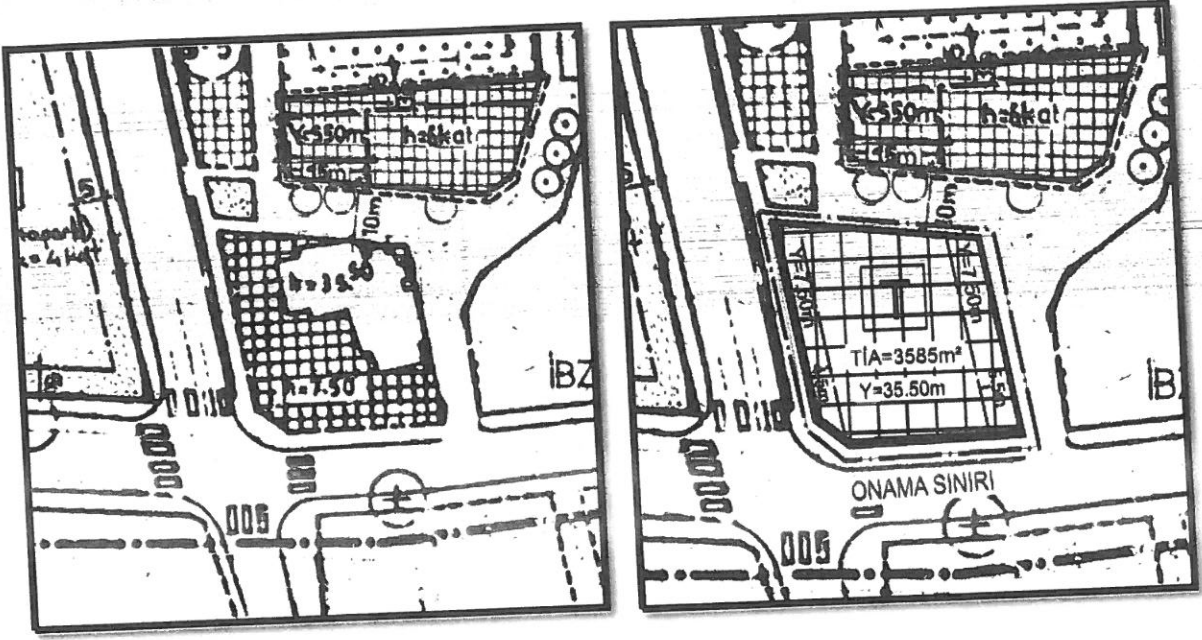
Yapılan plan değişikliği ile;

- Mevcut imar planına göre parsel üzerinde +0.00m ile +7.50m kotuna kadarlık kısım parsel alanına tamamen oturmaktadır. Öneri plan değişikliği ile aynı yapılaşma koşulu korunmuştur.
- Mevcut imar planında +7.50m ile +35.50m yüksekliği arasında tanımlanan kütle çizim kaldırılarak, daha esnek bir mimari proje uygulamasına imkan verecek nitelikte çekme mesafeleri tanımlanarak +7.50m ile +35.50m yüksekliği arasındaki yapılaşma tariflenmiştir. Öngörülen mimari proje kapsamında bu yükseklik aralığında yapılacak yapı parselin orta noktasında batı cepheden (bina cephesi) 4,5m ve doğu cepheden ise 5.5m çekme mesafesi tanımlanmıştır. Bu kotta parselin kuzey ve güney cephesinden çekme mesafesi aranmayacak şekilde yapılaşma alanı çekme mesafeleri ile tanımlanmıştır.
- +7.50m kotu üzerinde çekme mesafeleri ile tanımlanan alan üzerinde yapılacak yapıya ilişkin mevcut imar planında işli kütle nizam inşaat alanı da etüd edilerek, yapılacak yeni yapı için $TIA=3585 \text{ m}^2$ olarak tanımlanmıştır.
- Plan değişikliği ile öngörülen yapılaşma koşulları ve kat yüksekliği mevcut imar planı ile aynıdır. Bölge ölçeğinde mevcut yapıya göre inşaat alanı ve kat yüksekliği korunacak şekilde imar planında daha esnek bir mimari çalışmasının yapılabilmesi amacı ile kütle nizam kaldırılarak plan koşulları yeniden tanımlanmıştır.

PLAN NOTU:

-TAKS ŞARTI ARANMAZ.

-PARSELİN KUZAY VE GÜNEY CEPHELERİNDEN BAHÇE MESAFESİ ARANMAZ.



Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu plan gerekçeleri kapsamında hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ekte sunulmaktadır.

ANTALYA PLANLAMA VE GAYRİMENKUL
DEĞERLEME TİC. LTD. ŞTİ.
Altinkum Mh. 416 Sok. Demirel Apt. No:2/4
Konyaaltı/ANTALYA - Gsm:0532 358 35 14
Antalya Kurumlar V.D.:0709782318

M. Ali Can DAL
Şehir Plancısı
Din. No: 2812913 Öda Sic. No: 5948

Musafa GÖK
Şehir Plancısı (A Grubu)
Yet.S.No:0727 / D.No:1865

Evrak No 2664-1009

Evrak Tarih : 25-05-2021

T.C
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

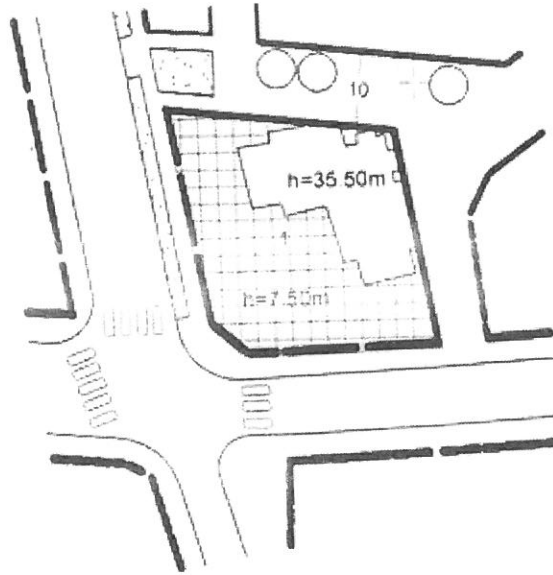
İmar Pl. No: 20 K - IIIc

Parselasyon Pl No: " "

K

1 / 1000

111800
105300



PARSELASYON

KADASTRO

ŞUYUU
Miktarı
M²

İmar
Parselin
Yüz Ölç M²

Ek Bilgileri

Ada No.	Parsel No.	Paf. No.	Ada No.	Parsel No.	ŞUYUU Miktarı M ²	İmar Parselin Yüz Ölç M ²
10479	01					1135 00 m ²

- 1- Projelendirme işleminden önce subasman kotunun aplikasyonda tespiti gerekir.
- 2- Parselin bulunduğu bölgede Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/08/2017 gün ve 573 sayılı kararı ile 11 maddede ekli pafta da sınırları belirlenmiş alanda kalan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notlarına plan notu eklenmesine ilişkin plan notu değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11/05/2018 tarih ve 571 sayılı karar ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notlarında düzenleme yapılmamasına ilişkin plan notu değişikliği ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/09/2019 tarih ve 557 sayılı karar ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği eki plan notları geçerlidir.
- 3- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği geçerlidir.
- 4- Parsel toplan alanda kalmaktadır.
- 5- Parselin inşaat şekli imar planında düzenlenmiş ve gösterilmiştir.
- 6- Parselde Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 13/03/2011 tarih ve 5932 sayılı kararına göre uygulama yapılmamıştır.
- 7- Bu imar çapı Antalya 0718-52 Nolu Usulanlı Burdurun 05/11/2020 tarih 493 nolu aplikasyon krokisine istinaden düzenlenmiştir.
- 8- Bu imar çapı tadilat rühsatına esas düzenlenmiştir.

İNŞAAT DURUMU

Yol Mesafesi:	İnşaat Tarzı	AYRIK
Yan Bahçe Mesafesi:	Kat Adedi:	
Arka Bahçe Mesafesi:	Subasman Kotu:	
İnşaat Cephesi:	TAKS:	
İnşaat Derinliği:	KAKS/EMSAL:	
Çıkma Katsayısı:	Saçak Seviyesi:	Zemin katında h = 7.50m Üst katlarda h = 35.50m
İnşaat Kotu:	Aplikasyonda tespit edilecektir.	

	Adı Soyadı	Tarih
ÇİZEN	Sema ÖZTÜRK	26-05-2021
İmar Çap Ser Sor.	Derya KÜTÜK	" " "
Plan ve Proje Müdürü V.	Emre VURAL	" " "

- 1- Bu imar çapı 1 sene muteberdir. İmar planında yapılabilecek değişikliklerden dolayı hak iddia edilemez.
 - 2- İmar yolu teşekkül etmeden inşaat durumu muteber değildir.
 - 3- İnşaat durumunda inşaat cephesi ve derinliği olarak verilen ölçüler tapu ölçü krokisindeki ölçülere uygundur. Tapu ölçüleri esas alınır.
- Makbuz No 344