

6-19



Hizmete Özel

T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü
Planlama Servisi

Sayı : E-33616178 - 020 - 729 - 3479
Konu : 3676 Ada 21 parsel
UİP değ.

27/07/2022

BAŞKANLIK MAKAMINA

Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 16.05.2022 tarihli ve 450 sayılı kararıyla kabul edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak, Özel Hastane kullanımlı E=0.80, Y=26.00m. (7kat) yapılaşma koşullu 3676 Ada 21 parselde; yapı yaklaşma mesafeleri ve E=0.80 yapılaşma koşulu değiştirilmeden, kullanım kararının Ticaret-Turizm Alanına (TİCT) dönüştürülmesi, Y=26.00m. (7kat) yapılaşma koşulunun Yençok=7 kat olarak düzenlenmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 01.07.2022 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 26.07.2022 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur.

Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini arz ederim..

Burcu BİLGİ
Plan ve Proje Müd.V.

Uygun görüşle arz ederim.
Murat SARIHAN
Belediye Başkan Yardımcısı

"MECLİS'E"
27/07/2022

Hüseyin SARI
Belediye Başkan Vekili

Ek :

- 1- Komisyon Kararı
- 2- 1/1000 ölç. UİP değ. fot.
- 3- Açıklama Raporu
- 4- İmar Çapı

Ekleri fiziksel olarak gönderilmiştir.

Hizmete Özel

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:4995525~MTEyOTUwMjM1MTAx Belge Doğrulama Adresi: <https://ebelediye.muratpasa.bel.tr/webportal/webportal/ebvidkontrol.php?ebvid=4995525~MTEyOTUwMjM1MTAx&BelgeyiUretenIdare=MuratpasaBelediyesi&BelgeSayisi=&BelgeDogrulamaKodu=4995525~MTEyOTUwMjM1MTAx>



FENER MAHALLESİ TEKELİOĞLU CADDESİ NO: 63 ANTALYA
Çağrı Merkezi:444 8 007 (30)hat
e-posta:
www.facebook.com/belediyemuratpasa

Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat: G.B.KOÇAR
Telefon No: 0(242)-320 22 22
Web:www.muratpasa-bld.gov.tr
www.twitter.com/MuratpasaBld
EBYS Evrak No : 4995525



Karar Tarihi / Karar No:	26.07.2022 / 1145-4
Ada Parsel ve Bulunduğu Bölge: İmar Planı Pafta No:	3676 Ada 21 parsel Güzeloba Mahallesi 18M-IIc, 18M-IIIb
Talep Konusu:	Özel Hastane kullanımlı E=0.80, Y=26.00 m (7 kat) yapılaşma koşullu 3676 Ada 21 parselin TİCT (Ticaret-Turizm Alanı) olarak planlanması ve plan notları eklenmesi.
Talep Sahibi: Başvuru Tarihi: Havale Tarihi:	Şahıs 21.06.2022/4141 01.07.2022/268
Mevcut Durum:	Özel Hastane kullanımlı E=0.80, Y=26.00 m (7 kat) yapılaşma koşullu 3676 Ada 21 parsel.
Komisyon Kararı:	<p>Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 16.05.2022 tarihli ve 450 sayılı kararıyla; Güzeloba Mahallesi 3676 Ada 21 parselin sağlık alanından ticaret-turizm alanına dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği kabul edilmiştir. Söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak, Özel Hastane kullanımlı E=0.80, Y=26.00 m (7 kat) yapılaşma koşullu 3676 Ada 21 parselde; yapı yaklaşma mesafeleri ve E=0.80 yapılaşma koşulu değiştirilmeden, kullanım kararının Ticaret-Turizm Alanına (TİCT) dönüştürülmesi, Y=26.00 m (7 kat) yapılaşma koşulunun Yençok=7 kat olarak düzenlenmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır.</p> <p>Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz.</p>

Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı

Ahmet ÖZTÜRK

Planlama ve İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

Ali Can MENEKŞE

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi

Hüseyin ÖZTAŞ

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi

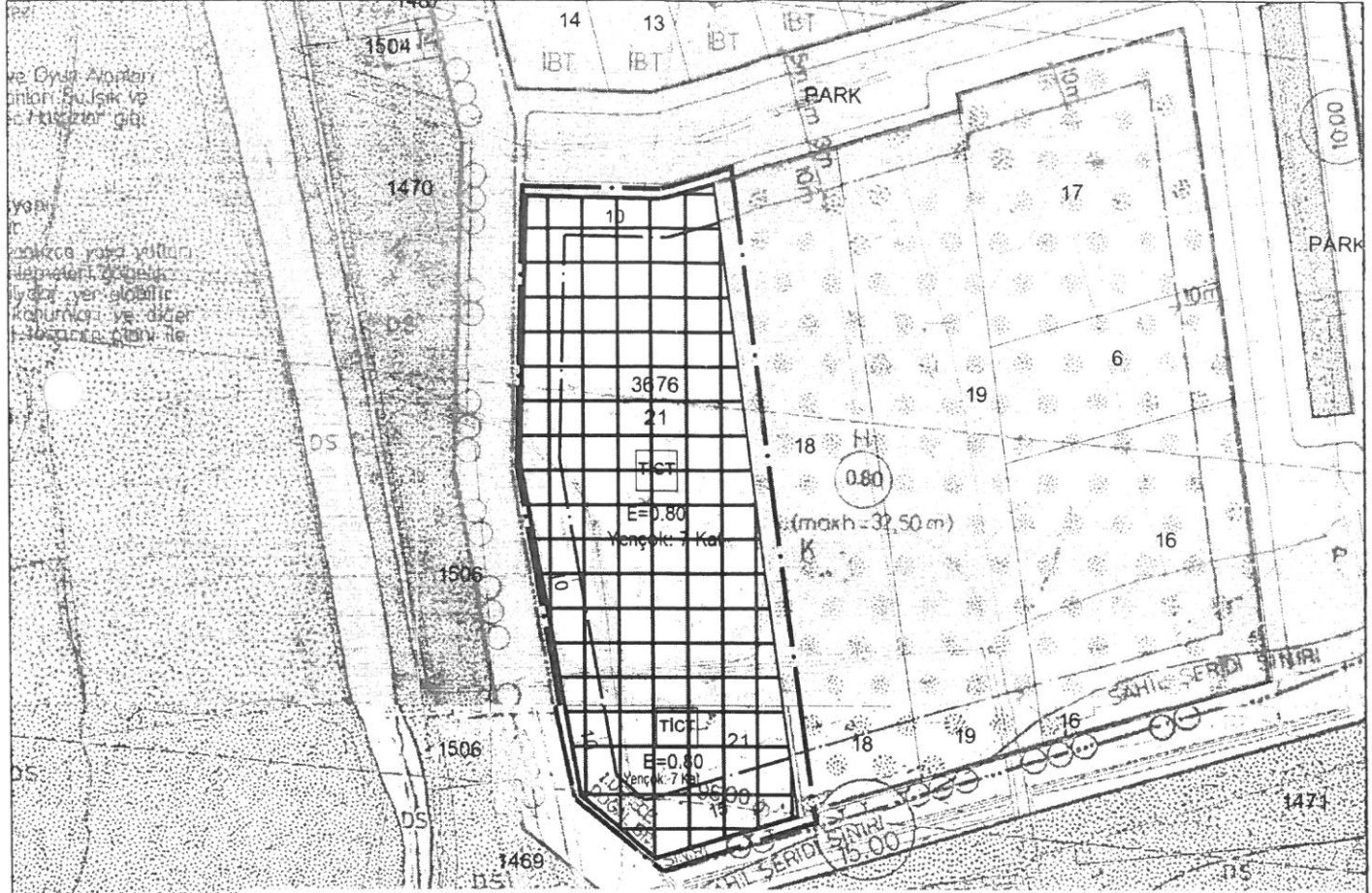
Ufuk ÇİFTÇİ

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi

Özdemir MANAVOĞLU

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

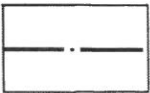
K
ÖLÇEK: 1/1000
ÖNERİ PLAN



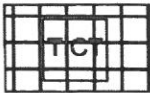
PLAN HÜKÜMLERİ

- TİCARET-TURİZM KARMA KULLANIM ALANLARINDA TİCARET VE TURİZM KULLANIMLARINDAN SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANDA ALIŞVERİŞ MERKEZİ YAPILAMAZ.
- SUBASMAN KOTU +2.50 METREDİR. ✓
- SUBASMAN KOTU KUZYEDEKİ YOLDAN ALINACAKTIR.
- BLOKLAR ARASI MESAFE ŞARTI ARANMAZ.
- BUNUN DIŞINDA YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

GÖSTERİM:



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



TİCARET-TURİZM ALANI
(E=0.80 Yençok=7 Kat)

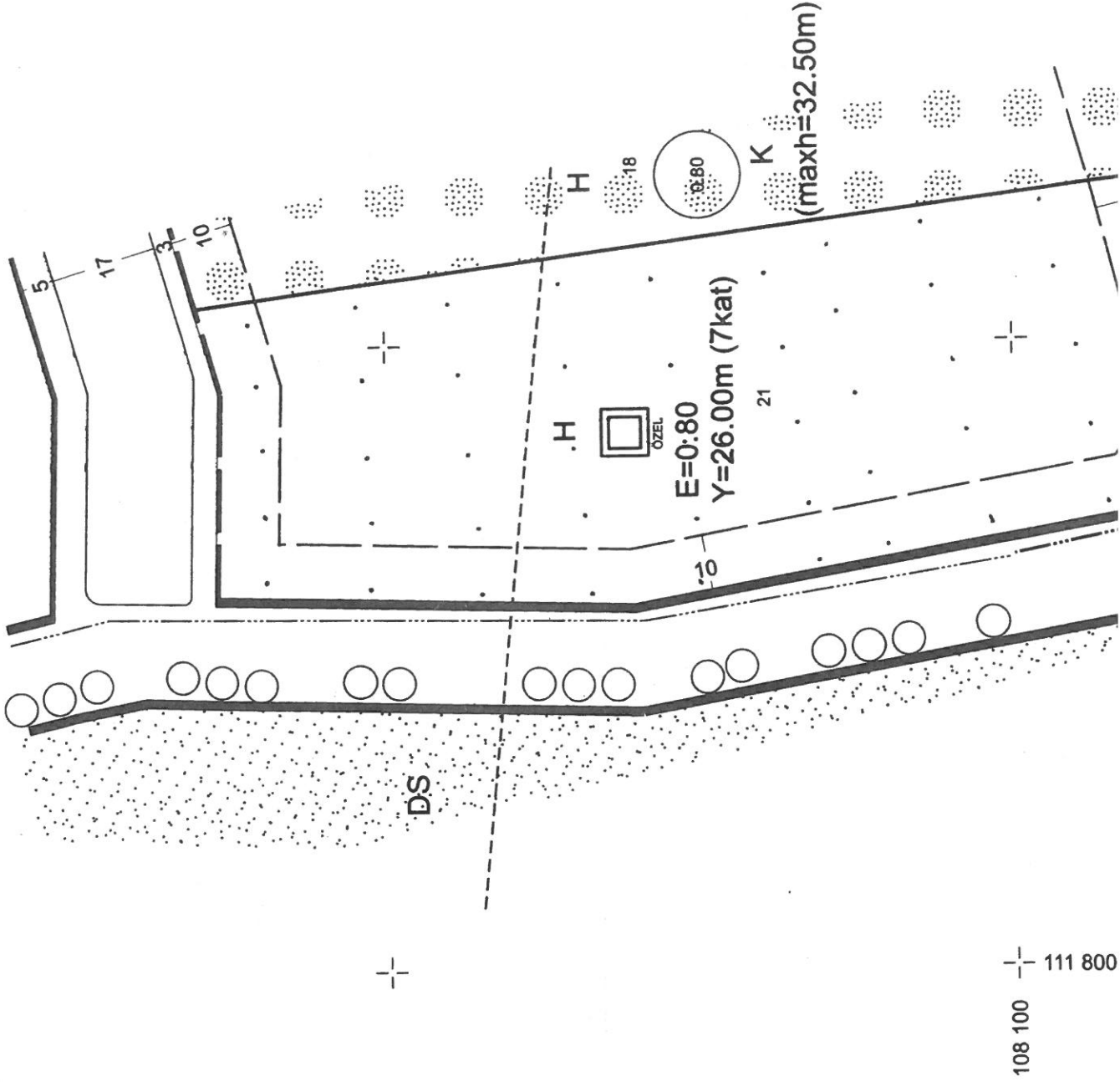
Evrak No : 4163-1376

Evrak Tarih : 22-06-2022

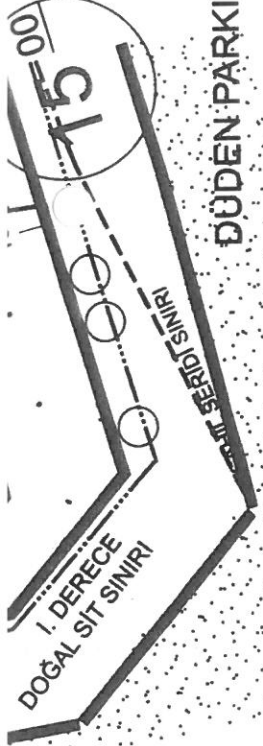
T.C
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İmar Pl. No: 18 M-II c;18 M-III b

Parselasyon Pl. No: " "



108 100 + 111 800



DÜDEN PARKI

PARSELASYON			KADASTRO		ŞUYU Miktari M ²	İmar Parselin Yüz Ölç. M ²	Ek Bilgileri
Ada No.	Parsel No.	Paf. No.	Ada No.	Parsel No.			
3676	21					8727.00 m ²	1- Projelendirme işleminin önce subasman kotunun uygulamasında tespiti gerekir. 2- Parselin bulunduğu bölgede Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/06/2017 gün ve 573 sayılı kararı ile 1. maddede ekli parça da sınırları belirlenmiş alanda kalan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan notlarına plan notu eklenmesine ilişkin plan notu değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11/05/2018 tarih ve 574 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar plan notlarında düzenleme yapılmasına ilişkin plan notu değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/05/2019 tarih ve 557 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar plan notu değişikliği ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15/02/2022 gün ve 388 sayılı kararı ile otopark kullanımına ilişkin plan notları eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği eki plan notları geçerlidir. 3- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği geçerlidir. 4- Parselde Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09/10/2017 gün ve 900 sayılı kararı ile plan değişikliği yapılmıştır. 5- Parsel Özel Tesis Tesisi Alanı'nda kalmaktadır. 6- Projelendirme işleminin önce yerleşim projesinin belediyeden onayı gerekir. 7- Parselle ilgili uygulamada Havaalanı ve Güneyi revizyon imar planları eki plan lejant hükümleri geçerlidir. 8- Parselde kat sınırlaması uygulanacak alanlarla ilgili lejant hükümleri geçerlidir. 9- Bu imar çapı Kadastro Müdürlüğü'nün 21/06/2022 tarih 02054 nolu makbuzu ile onaylanan ölçü krokisine istinaden düzenlenmiştir. 10- Bu imar çapı plan tadilatına esas düzenlenmiştir.
İNŞAAT DURUMU							
Yol Mesafesi :	10.00 m / 10.00 m / 15.00 m						İNŞAAT TARZI : AYRIK
Yan Bahçe Mesafesi :	Yoğunluklu yapı düzeni tablosuna göre belirlenecektir.						Kat Adedi : YEDİ(7)
Arka Bahçe Mesafesi :							Subasman Kotu : —
İNŞAAT CEPHESİ :							TAKS : —
İNŞAAT DERİNLİĞİ :							KAKS/EMSAL : 0.80
Çıkma Katsayısı :							Saçak Seviyesi : Y=26.00 m
İNŞAAT KOTU :	Aplikasyonda tespit edilecektir.						
ÇİZEN	Adı Soyadı	Tarih					
İmar Çap Ser.Sor.	Filiz MURAT	23-06-2022					
Plan ve Proje Müdürü V.	Derya KÜTÜK	" " "					
	Emre VURAL	" " "					



- 1- Bu İmar Çapı 1 sene için muteberdir İmar planında yapılabilecek değişiklikler dolaylı olarak iddia edilemez.
- 2- İmar yolu teşekkül etmeden inşaat durumu muteber değildir.
- 3- İnşaat durumunda inşaat cephesi ve derinlikler verilen ölçüler tapu ölçü krokisindeki ölçülere uymadık takdirde tapu ölçüleri esas alınır.

Makbuz No: 9798

**ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) MURATPAŞA
BELEDİYESİ GÜZELOBA MAHALLESİ
3676 ADA 21 PARSELDE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

2022

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 2Y69SFA1	MD Tarihi: 23.03.2022 Proje Kayıt No: 07-2022-66 Üye: NAİME MÜCELLA UYAR (520)
<small>Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.</small>	

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) MURATPAŞA BELEDİYESİ
GÜZELOBA MAHALLESİ 3676 ADA 21 PARSELDE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1-PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli Muratpaşa İlçesi, 3676 ada 21 parsel Düden Çayının denize ulaştığı bölgede yer almaktadır. Kentin en önemli doğal değerlerinden biri olan Düden Şelalesi ve Düden Çayı etrafı Doğal Sit Alanıdır. Düden Çayı ile falez kıyı bandı Kıyı düzenlemesi yapılmış olup kentli tarafından kullanılmaktadır. 3676 ada 21 parsel kıyı düzenlenmesinden sonra başlayan ilk imar adasının güney batı köşesinde yer almaktadır. Kıyı Düzenlemesi ile imar adası arasından geçen trafik yolundan Düden Doğal Sit Alanı sınırı da geçmektedir. İmar adası sit alanı dışında kalmakta olup, imar adasındaki fiziksel yapılaşma oluşmuştur.

HAVA FOTOĞRAFI



7

2-PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

2004 yılında onaylanan planlarda Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mahallesi 3676 ada, 21 parselde yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın da "Turizm Tercihli Kentsel Kullanış Alanı (Turizm, konaklama, ticaret ve büro hizmetleri yapılabilir. Alışveriş merkezi yapılamaz)" kararı bulunmaktadır.

Aynı şekilde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Turizm ve Tercihli Kullanış Alanı E=0.80 H=26,00 m.(7 kat) (Turizm, konaklama, ticaret ve büro hizmetleri yapılabilir. Alışveriş merkezi yapılamaz)" kararı bulunmaktadır.

2004 yılında yürürlükteki Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Ticaret alanlarındaki kullanım türleri tanımlanmıştır. Özel Sağlık Tesisleri de bu kullanım türleri içerisinde yer almaktadır. Ancak yönetmelikte "...bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya sağlık tesisi yapılabilmesi için Nazım ve Uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak ticaret kullanımından çıkartılması gerektiği belirtilmiştir." Bu doğrultuda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılarak "Sağlık Alanı" kararı getirilmiş ve yapılan plan değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.09.2016 tarih ve 926 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur. Onaylanan Nazım İmar Planı doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da E=0.80 Y=26.00 m. (7 Kat) yapılaşma kararları ile "Özel Sağlık Tesis Alanı" kararı getirilerek planlar tamamlanmış ve onaylanmıştır.

"Sağlık Tesis Alanı" plan teklifi mevcut lisanslı hastane sahibi şirket ile olan anlaşma gereği yapılmıştır. Ancak; mal sahibi şirket ile izni bulunan sağlık şirketi arasındaki iş anlaşması iptal olmuş, sağlık tesislerinde kota uygulaması olduğundan mevcut plan uygulanamaz duruma düşmüştür.

Bu nedenle yapının ekonomiye kazandırılıp tekrar faaliyete geçebilmesi için bahse konu parsel üzerinde yürürlükteki mekânsal planlar yapım yönetmeliğine göre 2004 yılında onaylanan imar planlarında "Turizm Tercihli Kullanış Alanı(T)" kararına karşılık gelen "Ticaret-Turizm Kararı (TİCT) E=0.80 Yençok:7 Kat" 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı önerisi Antalya Büyükşehir Belediyesinin 16.05.2022 tarih 450 sayılı Büyükşehir Meclisi kararı ile onaylanmıştır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi onaylı 1/5000 ölçekli plan kararları doğrultusunda hazırlanmıştır.

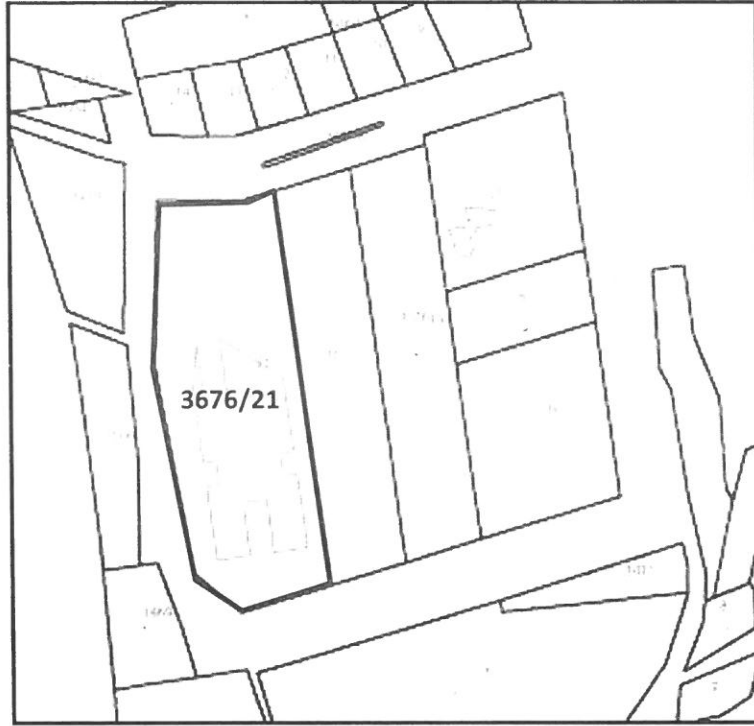
Plan değişikliği 3676 ada 21 parseli kapsamaktadır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mahallesi 3676 ada 21 parselde ruhsatlı bir yapı ve otoparkı bulunmaktadır.

Parselin kadastral durumu aşağıdadır.

KADASTRAL DURUM



PARSELDE BULUNAN YAPININ FOTOĞRAFI

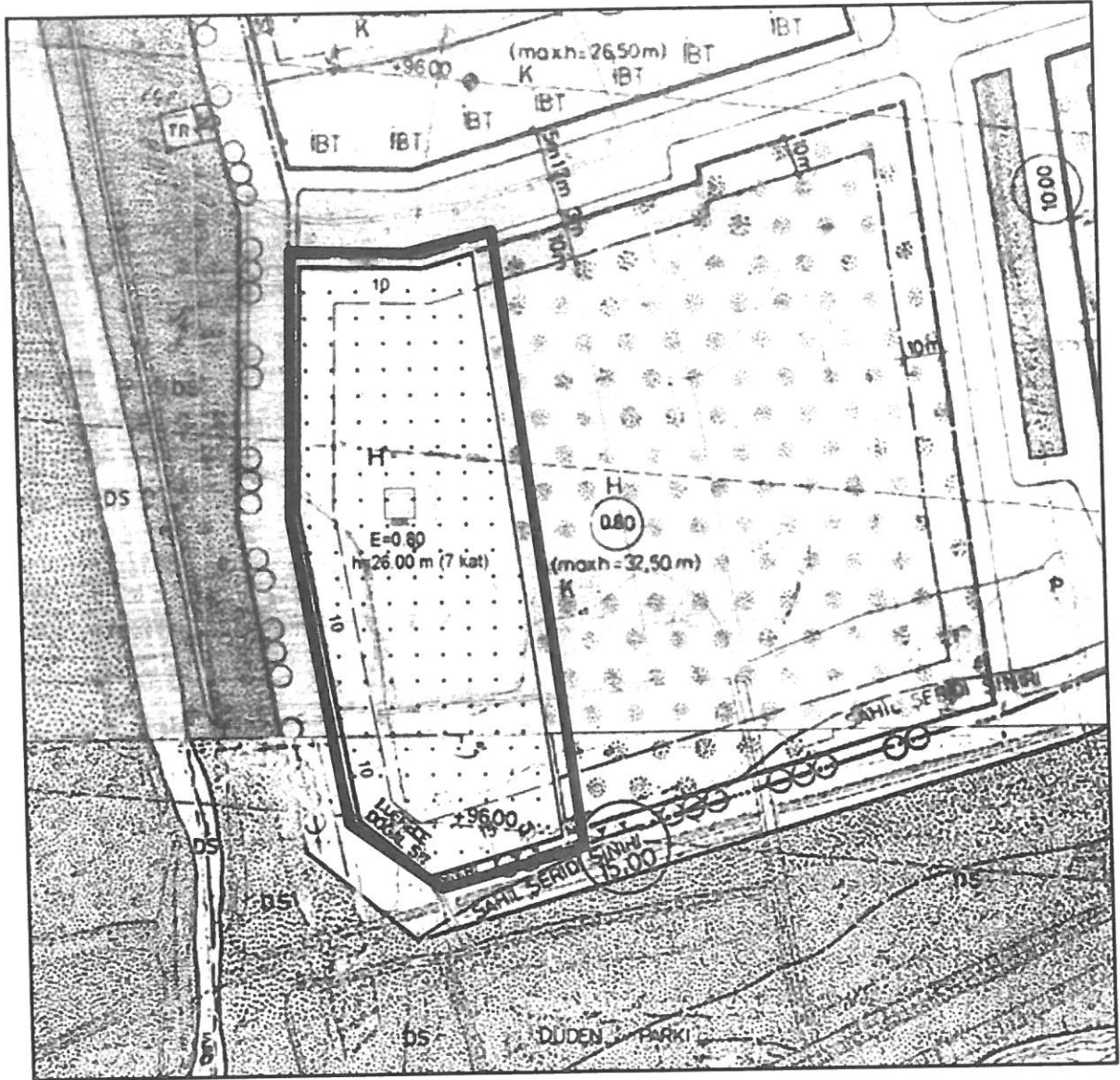


76

4. MEVCUT PLAN KARARLARI

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mahallesi 3676 ada, 21 parselde yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nında "Özel Sağlık Tesisi Alanı" kararı bulunmaktadır. Emsal $E=0.80$ $Y=26.00$ metre (7 kat) olarak belirlenmiştir.

YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN ÖRNEĞİ

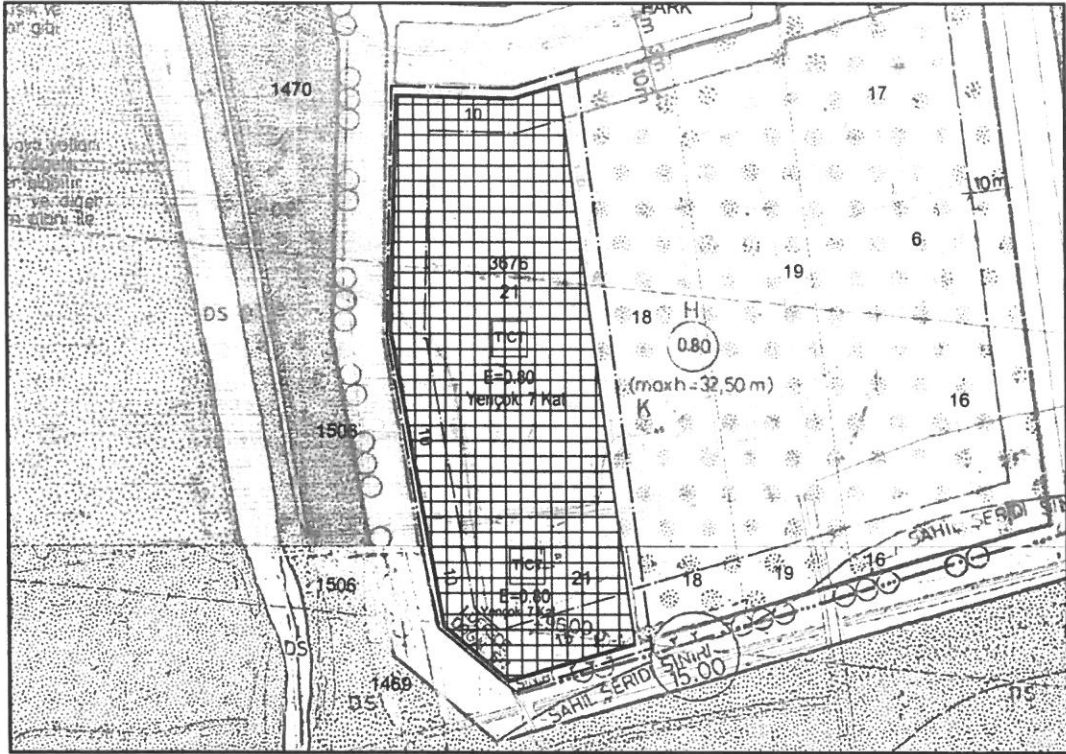


27

5-ÖNERİ PLANLAMA KARARLARI

Antalya İli, Muratpaşa Belediyesi, Güzeloba Mahallesi 3676 ada, 21 parselde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ki "Özel Sağlık Tesisi Alanı" kararının Antalya Büyükşehir Belediyesi 16.05.2022 tarih ve 450 sayılı Büyükşehir Meclis kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda "Ticaret-Turizm Alanı (TİCT)" dönüştürülmesi önerilmektedir. Emsal ve yükseklik kararında bir değişiklik önerilmemekte olup, öneri planda da yürürlükte ki plandaki mevcut $E=0.80$ Yençok=7 kat kararı bulunmaktadır.

ÖNERİ PLAN ÖRNEĞİ



6-PLAN NOTU

Öneri plan ile aşağıdaki plan hükümleri getirilmiştir.

-TİCARET-TURİZM KARMA KULLANIM ALANLARINDA TİCARET VE TURİZM KULLANIMLARINDAN SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANDA ALIŞVERİŞ MERKEZİ YAPILAMAZ.

- SUBASMAN KOTU +2.50 METREDİR.

- SUBASMAN KOTU KUZEYDEKİ YOLDAN ALINACAKTIR.

- BLOKLAR ARASI MESAFE ŞARTI ARANMAZ.

-BUNUN DIŞINDA YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.


N. Mücella UYAR
A Grubu Şehir Plancısı
Ş.P.O. Sicil No:520 SSB Tescil No:0711446
F.Altay Cd. 6/13-14 ANTALYA
Tel: 0 242 321 74 68
Kalekapı V.Đ: 3456 179 5662