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

146

Sayı : 90852262-105.03-....
Konu : Muratpaşa İlçesi, Demircikara Mahallesi, 8483 Ada 1 Parsel UİP Değ.

.. . .

BAŞKANLIK MAKAMINA

Muratpaşa Belediye Meclisinin 01.10.2021 tarih ve 263 sayılı kararı ile uygun bulunan, Demircikara Mahallesi, 8483 Ada 1 parselin yapı çekme mesafeleri ile yapılanma emsali değiştirilmeden Yençok=7 kat yapılaşma koşulunun eklenerek Özel Sağlık Tesisi Alanına (Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi) dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesi, parselin güney bölümündeki trafo alanının doğuya kaydırılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek: İlçe Belediye Meclis Kararı, 1/1000 UİP Değ, Plan Açıklama Raporu, 1/5000 NİP

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: https://www.antalya.bel.tr
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı
Telefon No:(242)248 76 81

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN 01.10.2021 TARİH VE 263 SAYILI KARARI

Gündemin 12. Maddesi
Karar No. 263

Özü: Bir kısmı her yönden 10 m. yapı yaklaşma mesafeli, E=0.80 yapılaşma koşullu Resmi Kullanış Alanı kullanımlı, bir kısmı trafo kullanımlı 8483 ada 1 parselin, Özel Sağlık Tesisi Alanı (Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi) kullanımlı olarak planlanması, yapı yaklaşma mesafeleri ve E=0.80 yapılaşma koşulu değiştirilmeden, Yençok=7kat yapılaşma koşulunun eklenmesi, parselin güneybatısında yer alan trafonun parselin doğusuna kaydırılması ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine "Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi Sağlık Bakanlığının yönetmeliklerine uygun olarak yapılacaktır" plan notunun eklenmesi kaydıyla Planlama ve İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 12. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Demircikara Mahallesi 8483 ada 1 parselin, Özel Sağlık Tesisi Alanı (Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi) kullanımlı olarak planlanması yapılaşma koşullarının düzenlenmesi parselin güneybatısında yer alan trafonun parselin doğusuna kaydırılması ve plan notu eklenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 02.07.2021 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 21.09.2021 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 23.09.2021 tarih ve 3320 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu;** Bir kısmı her yönden 10 m. yapı yaklaşma mesafeli, E=0.80 yapılaşma koşullu Resmi Kullanış Alanı kullanımlı, bir kısmı trafo kullanımlı 8483 ada 1 parselin, **Özel Sağlık Tesisi Alanı (Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi) kullanımlı olarak planlanması, yapı yaklaşma mesafeleri ve E=0.80 yapılaşma koşulu değiştirilmeden, Yençok=7kat yapılaşma koşulunun eklenmesi, parselin güneybatısında yer alan trafonun parselin doğusuna kaydırılması ve plan notu eklenmesine** ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 08.03.2021 tarih 214 sayılı kararıyla uygun bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine göre incelenmiş, **kat yüksekliğinin Yençok=6kat** olarak düzeltilmesi kaydıyla uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. 21.09.2021 tarihli Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Yardımcısı Ufuk Çiftçi, Üye Hüseyin Öztaş, Ali Can Menekşe, Özdemir Manavoğlu imzalı komisyon raporu kayıt altna alındı.

Üye Canan Keleş söz alıp, biraz önce Ak Parti grubumuzun belirtmiş olduğu hususu şerh düşelim hep birlikte komisyondan geldiği şekliyle kabulü uygundur, dedi.

Üye Özlem Gözaçan Biçer söz alıp, konaklamalı ibaresinin Sağlık Bakanlığının yönetmeliklerine uygun olması şartıyla uygundur, dedi.

Üye Leyla Oruç söz alıp, İyi Parti grubumuz içinde uygundur Başkanım, dedi.

./..

Üye Ejder Karagöz söz alıp, belirtilen şerh ile MHP içinde uygundur Başkanım, dedi.

Meclis I. Başkan Vekili, gündemimizin 12. Maddesinde grup sözcülerimiz tarafından belirtilen yönetmelikte adı geçen maddenin eklenerek komisyon raporunun oylanmasını kabulünü oylarınıza sunuyorum, kabul edenler, etmeyenler oybirliğiyle kabul edilmiştir, dedi.

Yapılan oylamada;

Bir kısmı her yönden 10 m. yapı yaklaşma mesafeli, E=0.80 yapılaşma koşullu Resmi Kullanış Alanı kullanımlı, bir kısmı trafo kullanımlı 8483 ada 1 parselin, Özel Sağlık Tesisi Alanı (Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi) kullanımlı olarak planlanması, yapı yaklaşma mesafeleri ve E=0.80 yapılaşma koşulu değiştirilmeden, Yençok=7kat yapılaşma koşulunun eklenmesi, parselin güneybatısında yer alan trafonun parselin doğusuna kaydırılması ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine "Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi Sağlık Bakanlığının yönetmeliklerine uygun olarak yapılacaktır" plan notunun eklenmesi kaydıyla Planlama ve İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Hüseyin SARI
Meclis I. Başkan Vekili

Nuran UĞUR
Divan Katibi

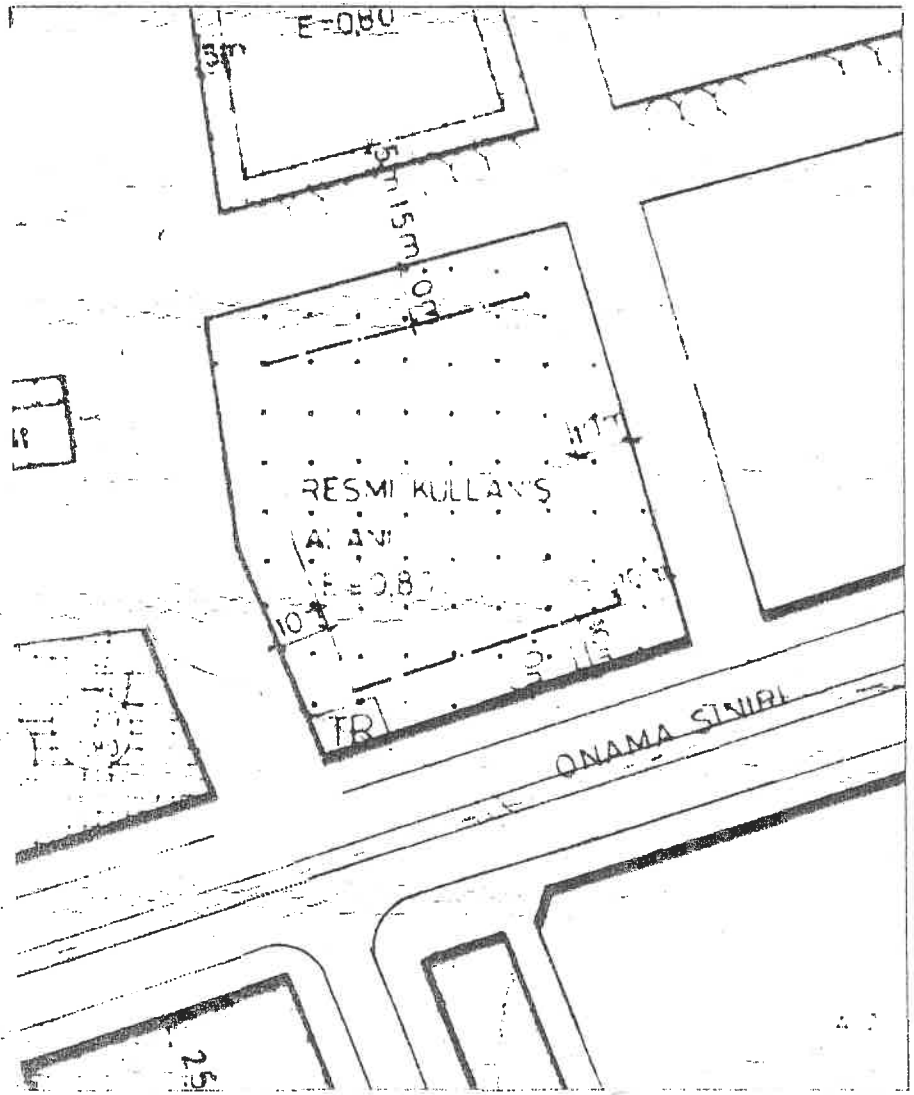
Murat ÖZTİNAR
Divan Katibi

MURATPAŞA BELEDİYESİ DEMİRCİKARA MAHALLESİ 8483 ADA 1 PARSEL
ÖZEL SAĞLIK TESİSİ(KONAKLAMALI FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ)
AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ADA/PARSEL NO: 8483 ADA 1 PARSEL

PAFTA NO: 18M2D

MEVCUT PLAN

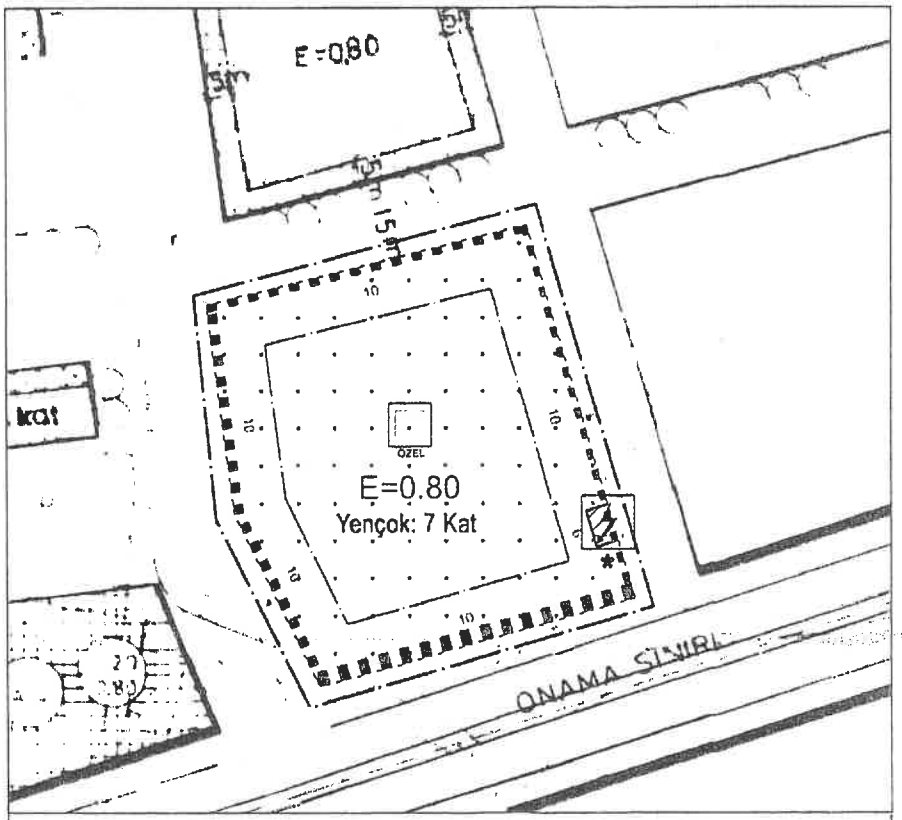


PLAN NOTU

K
1/1000

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM:

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- YAPIYAKLAŞMA SINIRI
- PARSEL SINIRI
- ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI (KONAKLAMALI FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ)
- EMSAL ALANI

MURATPAŞA BELEDİYESİ

DEMİRCİKARA MAHALLESİ 8483 ADA 1 PARSEL

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2021

MURATPAŞA BELEDİYESİ

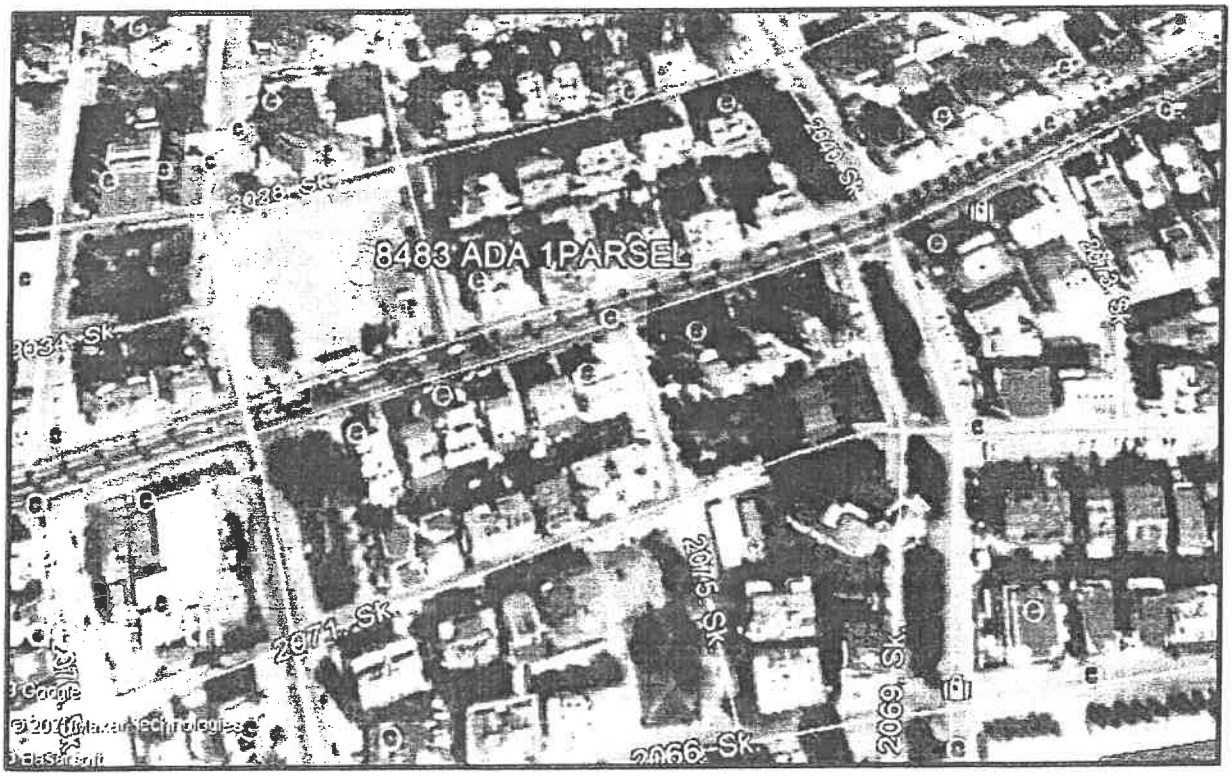
DEMİRCİKARA MAHALLESİ , 8483 ADA 1 PARSEL

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1- PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi Demircikara Mahallesi, 8483 ada, 1 parsel kentin doğu-batı yönünü bağlayan önemli akslardan biri olan Barınaklar Caddesi üzerinde Barınaklar Caddesini kıyıya paralel uzanan Lara Caddesine ve kuzeyde gene kentin önemli doğu- batı aksı olan Bülent Ecevit Bulvarına bağlayan kavşak noktasında yer almaktadır. Cevresinde ki imar adalarında çok katlı yapılaşma bulunmakta olup çevre adalarda yapılaşma tamamlanmıştır.



HAVA FOTOĞRAFI

2-PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi Demircikara Mahallesi, 8483 ada, 1 parselde Yataklı tedavi dışında kalan ayakta sağlık hizmetleri kapsamında verilecek konaklamalı fizik tedavi ve rehabilitasyon hizmetleri ile yaşlı bakım hizmetlerinin birlikte verildiği Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi hizmeti yapılması amaçlanmaktadır.

Plan tadilatının dayanağı; imar mevzuatının yasa ve yönetmelikleri olmakla birlikte, Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezleri Hakkında çıkan Yönetmelik'dir. Tesisin işletilebilmesi için; bahis konuşu yönetmeliğe göre, Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi Yetki Belgesinin Sağlık Bakanlığından alınması zorunludur.

Bu zorunluluk gereği, tesisin konaklama hizmet kesiminin Kültür ve Turizm Bakanlığından Turizm İşletme Belgesi alabilmesi için ilgili belediyesinden çalışma ruhsatı alması ve bu çalışma ruhsatında Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükmü gereğince "otel" ibaresi aranmaktadır. Otel tanımlı çalışma ruhsatı alınabilmesi için, yapı ruhsatının konaklama kesimi için "otel" olarak alınması dolayısı ile imar planı koşullarının buna imkân vermesi gerekmektedir. Bu nedenle; plan tanımı Sağlık Tesisi Alanı olarak yapılmış, sağlık tesisi olarak Konaklama Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi alt tanımlaması getirilmiştir. Plan notlarında ise konaklama ve fizik tedavi kesimlerinin ayrı bloklar halinde yapılabilmesi tanımı getirilmiş, otel kesiminin tek başına işletilemeyeceği hükme bağlanmıştır. Ruhsat föylerinde ayrı bloklar oluşturulma imkanı olduğu gibi, ayrı blokların birbiriyle koşullu ilişkisinin de tanımlanası imkanı bulunmaktadır.

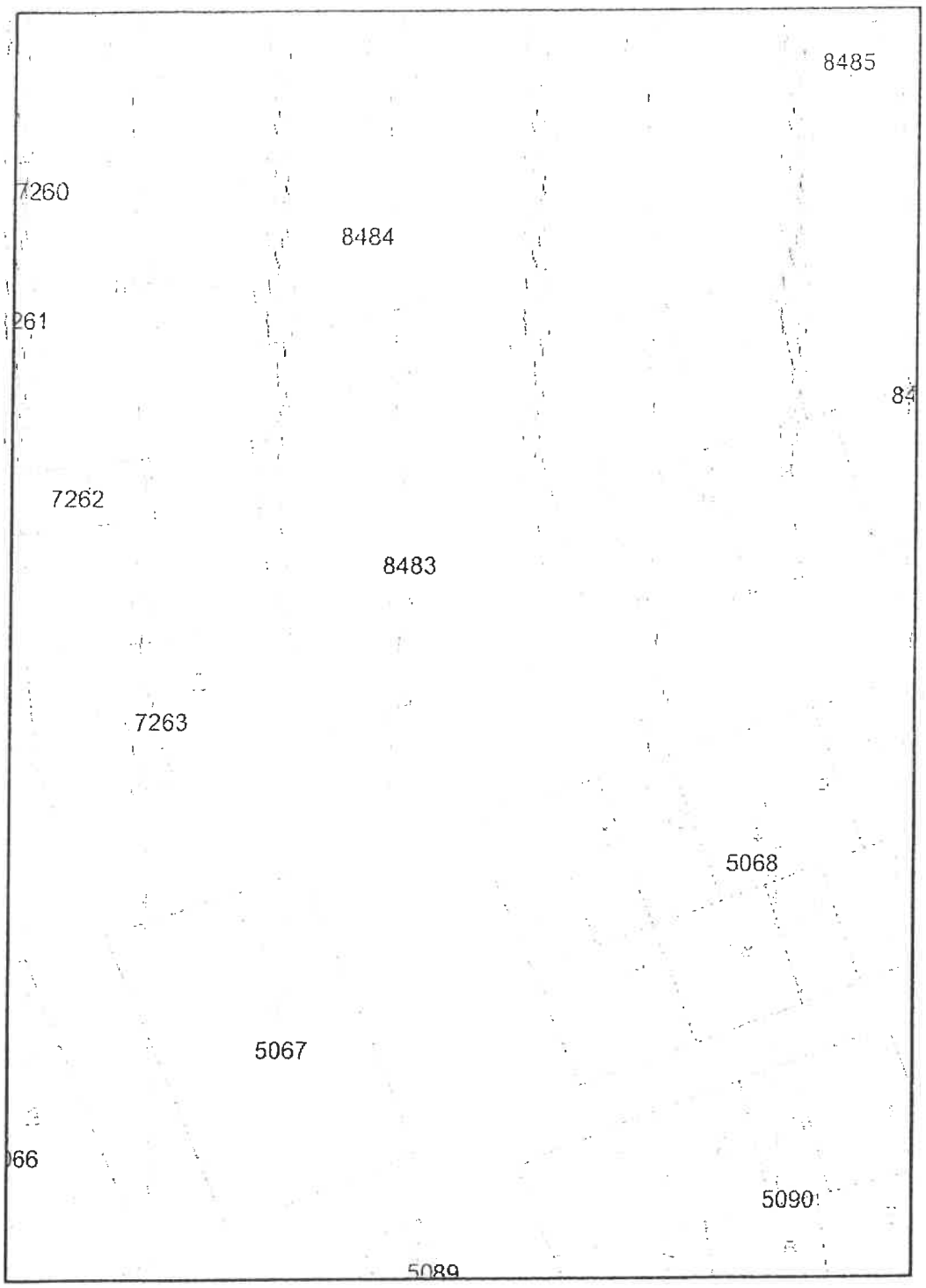
Bu planla amaçlanan; konaklama tesisi yapmak değildir. Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezleri Hakkında Yönetmeliği gereği olarak talep edilen Turizm Belgesinin Turizm Bakanlığı'ndan istenilmesi, Bakanlık yönetmeliğine göre de bu belgenin temini için çalışma ruhsatının ilgili belediyesinden "otel" olarak alınması gerekliliğidir.

Plan değişikliği Antalya İli, Muratpaşa İlçesi Demircikara Mahallesi 8483 ada 1 parseli kapsamaktadır.

3- BUGÜNKİ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMU

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi Demircikara Mahallesi 8483 ada 1 parsel Barınaklar Bulvarı üzerinde olup üzerinde herhangi bir kullanım söz konusu değildir. Parselin üzerinde küçük bir yapı dışında herhangi bir yapılaşma ve ağaç bulunmamaktadır.

Parselin kadastral durumu aşağıda görülmektedir.



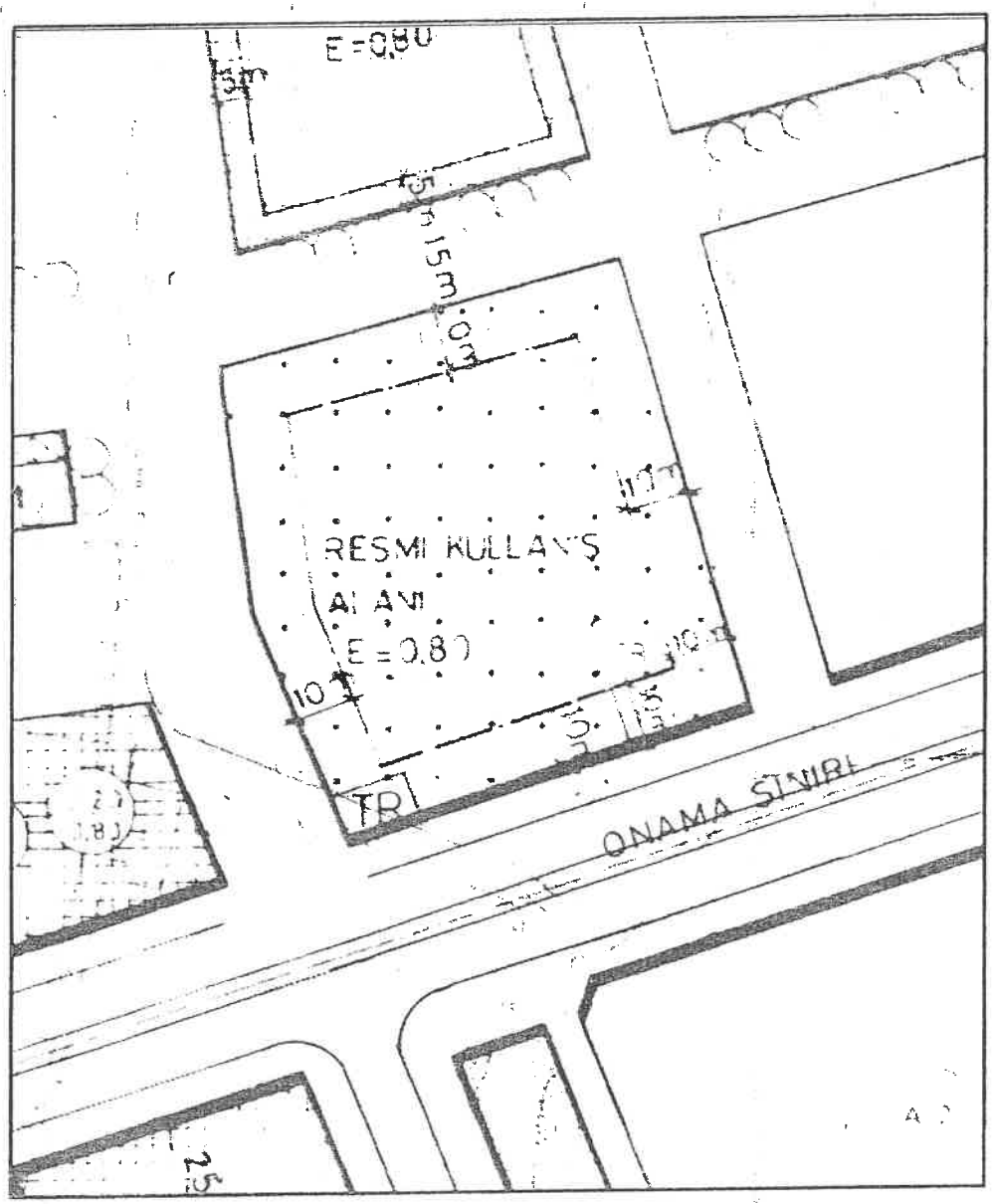
8483 ADA 1 PARSELİN KADASTRAL DURUMU

4-MEVCUT PLAN KARARLARI

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi Demircikara Mahallesi 8483 ada 1 parsel Lara Bölgesinin önemli akslarından biri olan Barınaklar Bulvarı üzerinde yer almaktadır.

Yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; Kültür ve Resmi Kurum Alanı kararı bulunmaktadır. Plan kararı, dönem planlama tekniğinde, parsel bazında değil bölgesel olarak getirilmesi öngörülen fonksiyonu tanımlamak üzere getirilmiş, fiziksel konumlandırmasının 1/1000 ölçekli planlarda verilmesi ön görülmüştür.

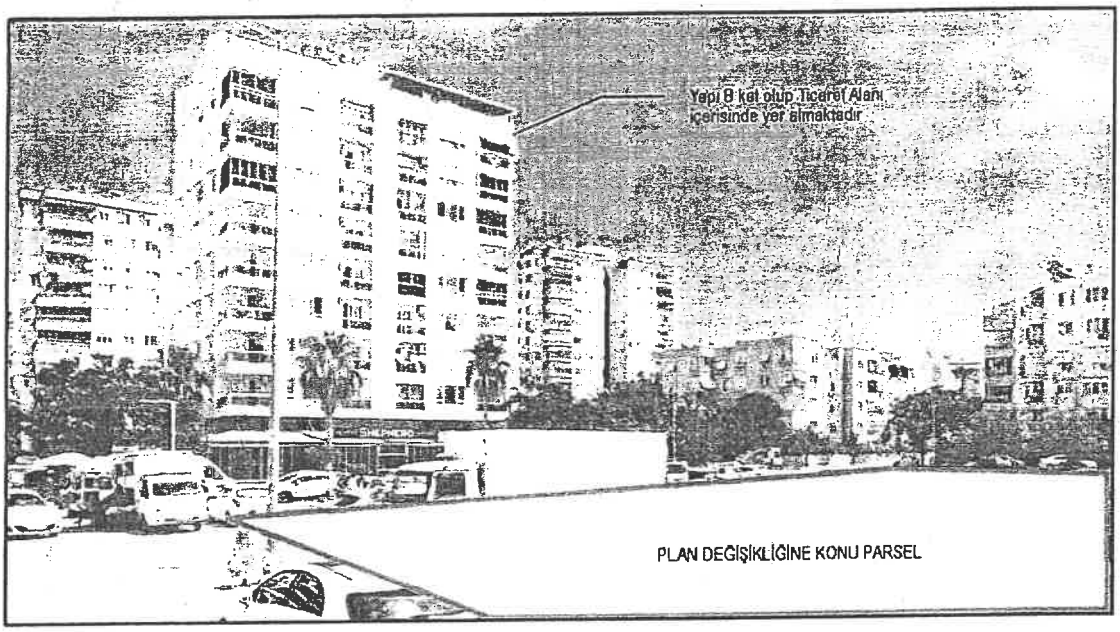
Yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; Emsal 0,80 yapılaşma kararı ile Resmi Kurum Alanı kararı getirilmiştir. Alana ilişkin yapılaşma kararlarında Kat adedi ve Yükseklik kararı bulunmamaktadır.

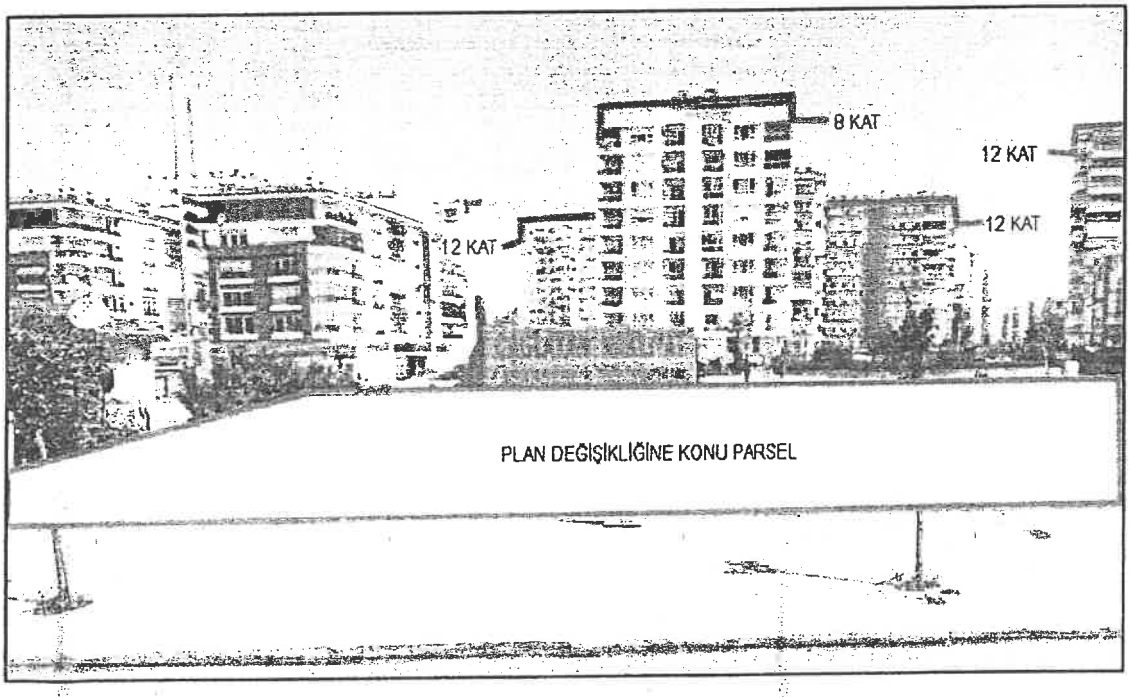


MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

4-ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi Demircikara Mahallesi 8483 ada 1 parsel mevcut 1/1000 ölçekli öneri planda E:0,80 emsal kararı ile "Özel Sağlık Tesis Alanı" (Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi) kararı önerilmektedir. Mevcut planda alana ilişkin yükseklik ve kat adedi kararı bulunmamaktadır, Ancak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre alana ilişkin yükseklik ve kat adedi kararı eklememiz mecburidir. Plan değişikliğine konu alan üzerinde yaptığımız arazi çalışmaları ve Mevcut Uygulama İmar Planı Kontrolü aşamasında, mücavir konut parsellerinde maxh: 23.50 ve yerinde 7 katlı konut yapıları, mücavir ticaret parsellerinde maxh: Serbest(Toplam İnşaat alanını geçmemek kaydıyla) kararı ve yerinde 7 katlı Konut ve Ticaret yapısı bulunmaktadır.





Mücavir parsellerde Yapılaşma Yükseklikleri

Mücavir parseller üzerindeki plan kararları ve alan üzerinde yaptığımız arazi analizi çalışması neticesinde, mücavirindeki aynı kat kararları korunarak değişikliğe konu alanın yapılaşma kararlarına Yençok: 7 kat eklenerek plana işlenmiştir.

Plan Notlarında;

PLAN NOTU

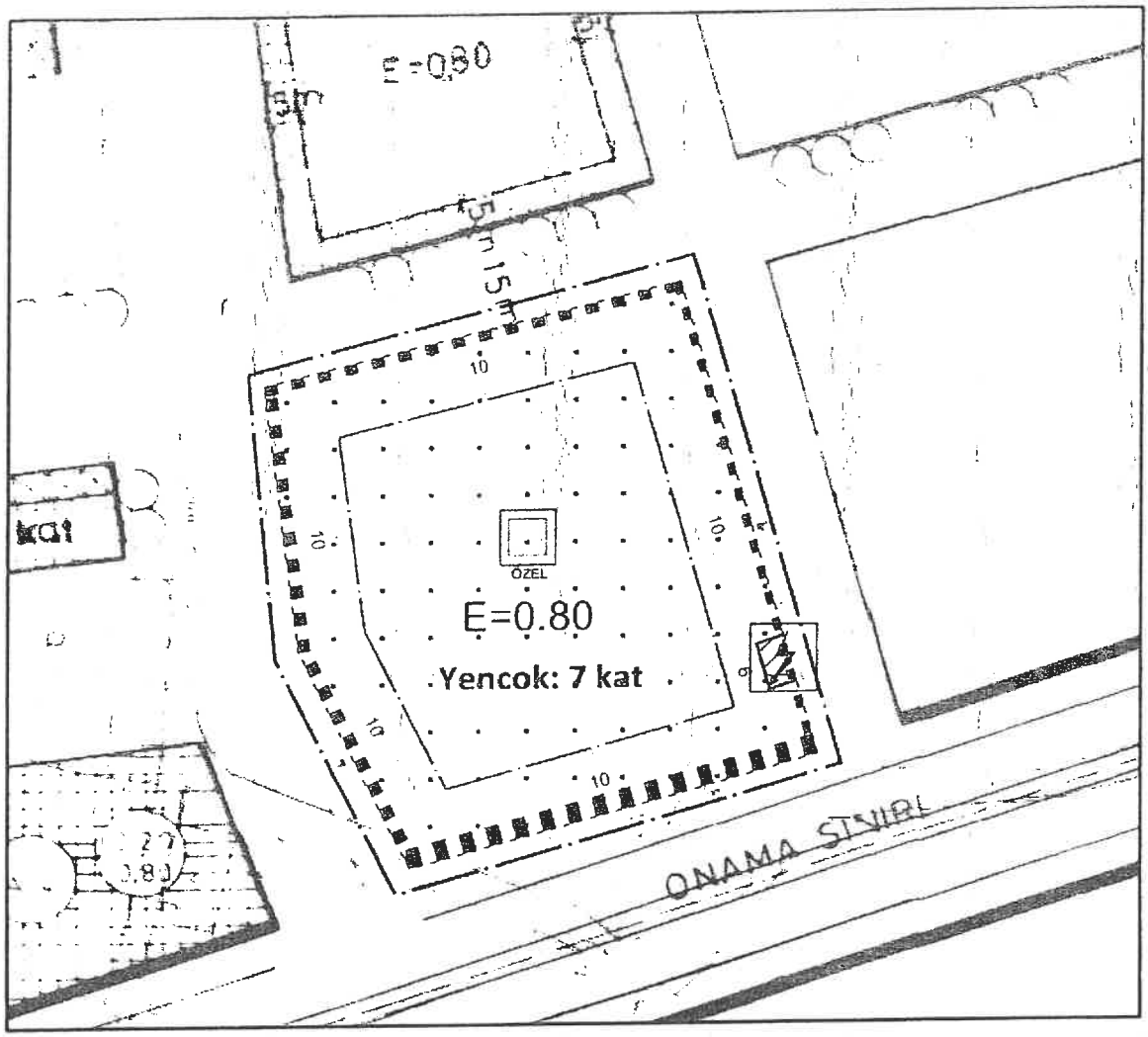
- BU ALANDA 15.08.2018 GÜN VE 30422 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN VE YÜRÜRLÜĞE GİREN KONAKLAMALI FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ YAPILABİLİR.
-TESİSİN TURİZM BAKANLIĞINDAN EN AZ DÖRT YILDIZLI OTEL BELGESİ ALMASI ZORUNLUDUR. TEK BAŞINA OTEL OLARAK İŞLETİLEMEZ.
-BODRUM KATLARDA ZEMİN İZ DÜŞÜMÜ DIŞINA ÇIKILABİLİR.
-TABAN ALANI SINIRLAMASI YOKTUR.
- ⚡ GÖSTERİMLİ ALANDA TEDAŞ TARAFINDAN 19.02.2019 TARİHİNDE ONAYLANAN PROTOKÖL HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- BUNUN DIŞINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ MER'İ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

tanımlamaları getirilmiştir.

Plan notları ile; Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezleri Hakkında Yönetmelik hükümlerinin koşullarının sağlanması amaçlanmıştır.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planın da değişikliğe konu parselin güneybatı ve güneydoğusunda trafo alanı bulunmaktadır. Deplase talebi oluşturularak ilgili kuruma görüş sorulmuştur. AEDAŞ kurumunun 07.01.2019 sayılı yazısında değişikliğe konu parselin güneybatı kısmında bulunan trafo alanının kaldırılmasında sakınca bulunmadığı tarafımıza resmi yazıyla bildirilmiştir. Bu doğrultuda güneydoğu kısmında bulunan Trafo Alanı 5 metre kuzeydoğuya deplase edilerek yeraltına alınmıştır.

Yürürlükteki yönetmelikler ve Kurum görüşü doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği tamamlanmıştır. **(EK : KILİŞE, KURUM GÖRÜŞÜ)**



ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

N.Mücetta UYAR
A Grubu Şehir Plancısı
Ş.P.O. Sicil No:526 SSB Tesçil No:0711446
F.Altay Cd. 6/13-14 ANTALYA
Tel: 0 242 321 74 68
Kalekapı V.D: 8456 779 5662

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MURATPAŞA İLÇESİ 8483 ADA 1 PARSEL
ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI(KONAKLAMALI FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ) AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ADA/PARSEL NO 8483 ADA 1 PARSEL

PAFTA NO 18M

MEVCUT PLAN

PLAN NOTU

BU ALANDA 15.06.2018 GÜN VE 30422 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN **KONAKLAMALI FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ** YAPILABİLİR

TESİSİN TURİZM BAKANLIĞINDAN EN AZ 3 (ÜÇ) YILDIZLI OTEL BELGESİ ALMALI ZORUNLUDUR. TEK BAŞINA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ OLAMAZ.

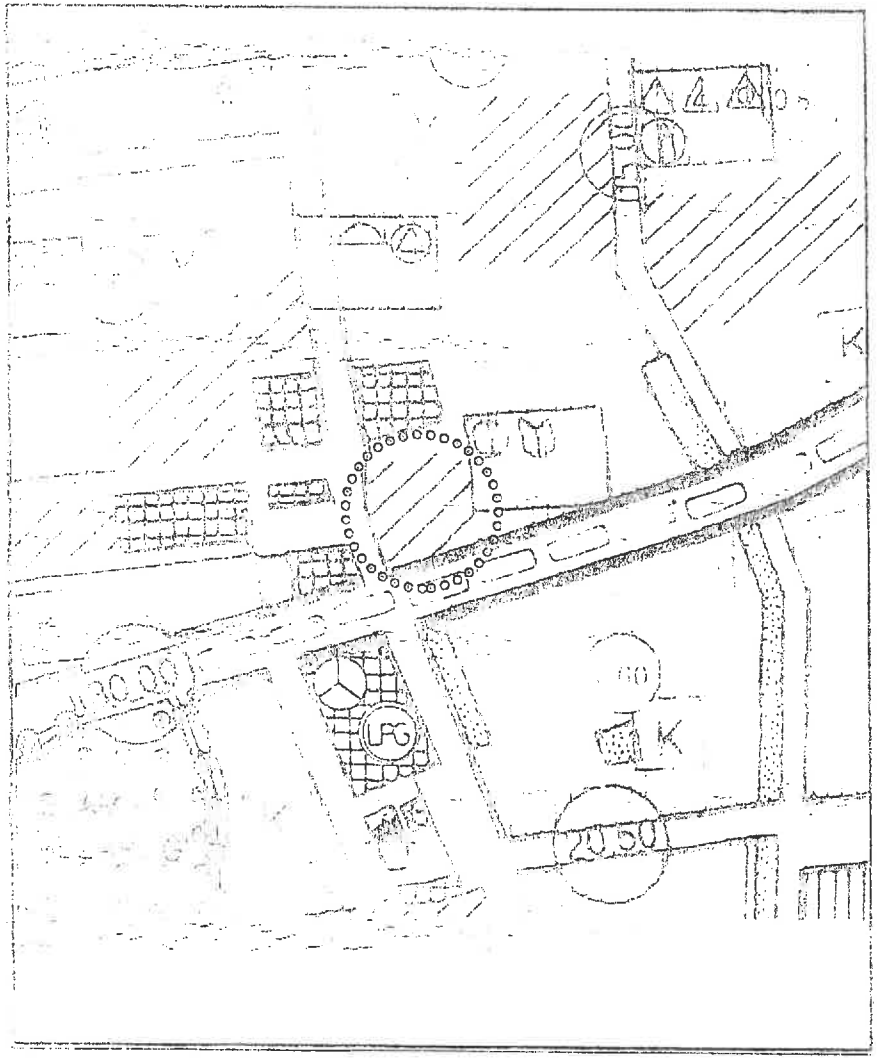
FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ İLE KONAKLAMA (OTEL) ARASINDAKİ BLOKLAR ARASI MESAFE ŞARTI ARANMAZ.

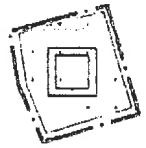
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

K

1/5000

ÖNERİ PLAN





GÖSTERİM:

GÖSTERİM:

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI
(KONAKLAMALI FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ)