ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:23.02.2021

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.02.2021 tarihli toplantısında gündemin 107. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 06.01.2021 tarihli ve 19 sayılı kararıyla uygun bulunan, Muratpaşa ilçesi, Demircikara Mahallesi 1827 Ada 5-6 parselin yapılaşma koşulları değiştirilmeden Otel Alanı olarak planlanması ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 06.01.2021 tarihli ve 19 sayılı kararıyla uygun bulunan, Muratpaşa ilçesi, Demircikara Mahallesi 1827 Ada 5-6 parselin yapılaşma koşulları değiştirilmeden Otel Alanı olarak planlanması ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2020 tarihli ve 695 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KİRİŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
06.01.2021 TARİH VE 19 SAYILI KARARI

Gündemin 16. Maddesi
Karar No. 19

Özü: 0.30/0.60, 5/A-2/3 yapılaşma koşullu Konut kullanımlı 1827 ada 5 ve 6 parsellerin yapılaşma koşulları değiştirilmeden Otel kullanımlı olarak planlanması ve "Subasman kotu +2.50m. olarak uygulanacaktır." Plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 16.Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Demircikara Mahallesi 18M-3a nolu imar paftasında yer alan 0.30/0.60, 5/A-2/3 yapılaşma koşullu Konut kullanımlı 1827 ada 5 ve 6 parsellerin yapılaşma koşulları değiştirilmeden Otel kullanımlı olarak planlanması ve "Subasman kotu +2.50m. olarak uygulanacaktır." Plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 02.12.2020 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 25.12.2020/962-2 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 28.12.2020 tarih ve 4394 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu;** Belediye Meclisimizin 02.12.2020 tarihli toplantısında görüşülerek alınan 307 sayılı kararla Planlama ve İmar Komisyonumuza havale edilen 0.30/0.60, 5/A-2/3 yapılaşma koşullu Konut kullanımlı 1827 ada 5 ve 6 parsellerin yapılaşma koşulları değiştirilmeden Otel kullanımlı olarak planlanması ve "Subasman kotu +2.50m. olarak uygulanacaktır." Plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2020 tarihli 695 sayılı kararıyla onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine göre incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. Planlama ve İmar Komisyon Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Vekili Ali Can Menekşe, Üye Hüseyin Öztaş, Ufuk Çiftçi ve Özdemir Manavoğlu imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada;

0.30/0.60, 5/A-2/3 yapılaşma koşullu Konut kullanımlı 1827 ada 5 ve 6 parsellerin yapılaşma koşulları değiştirilmeden Otel kullanımlı olarak planlanması ve "Subasman kotu +2.50m. olarak uygulanacaktır." Plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı

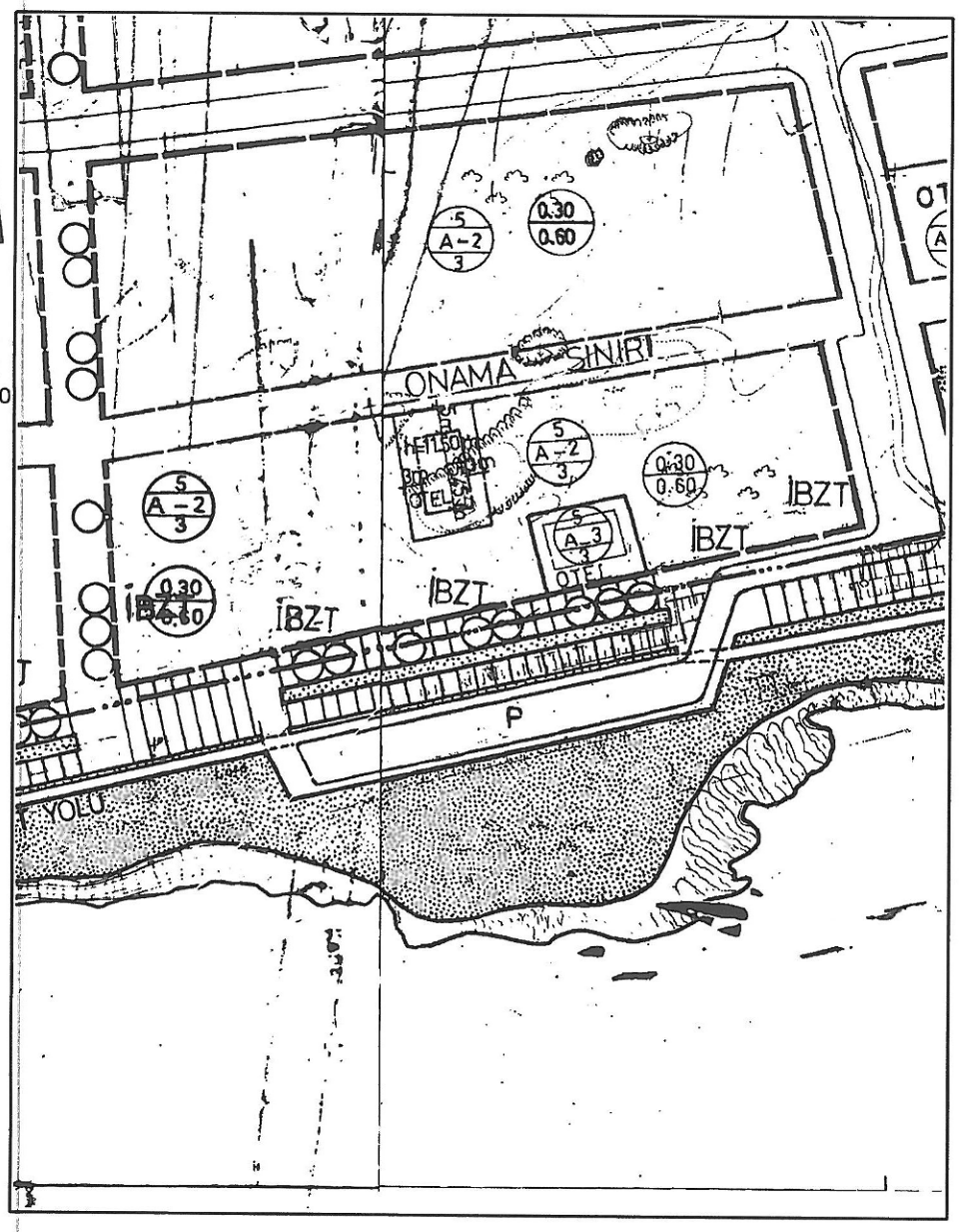
Serpil ÜSTÜN
Divan Katibi

Alican MENEKŞE
Divan Katibi V.

MURATPAŞA BELEDİYESİ

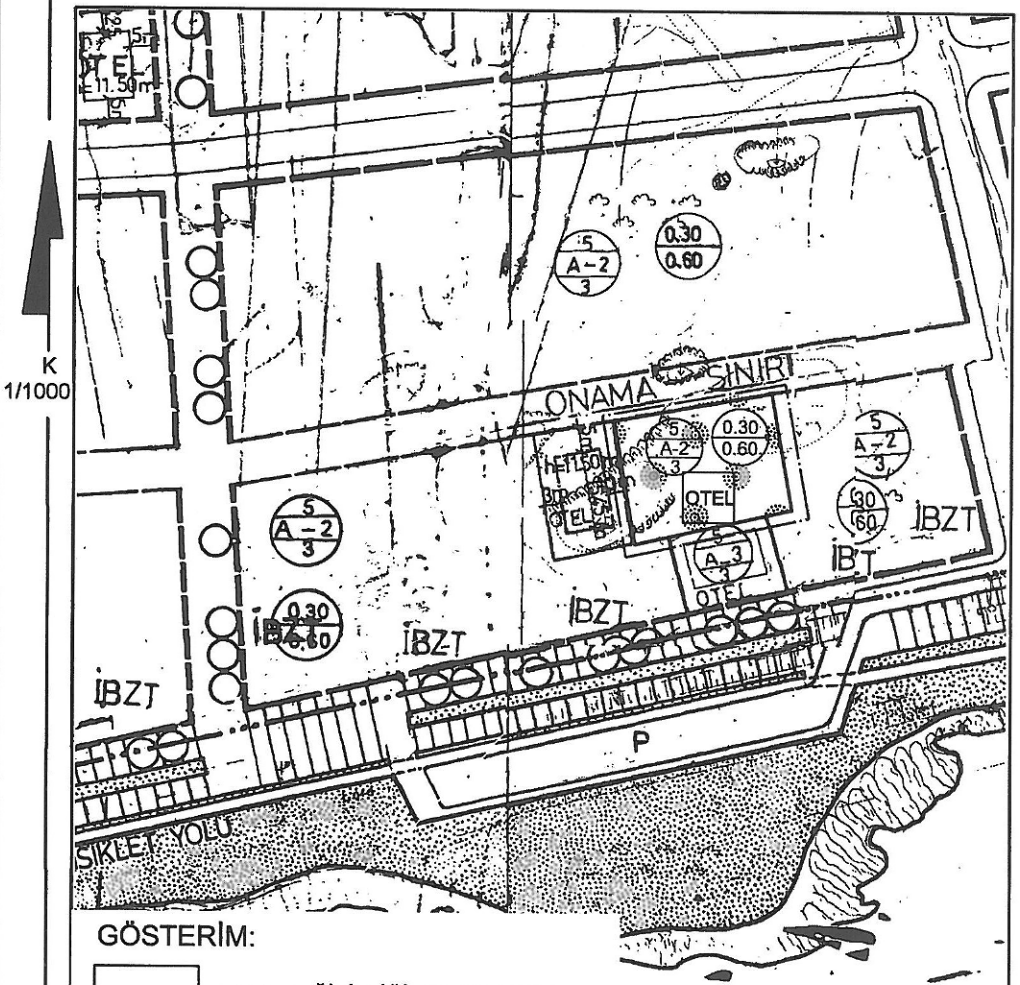
PAFTA NO : 18M 3A
ADA NO : 1827
PARSEL NO : 5-6
ALANI : 777 m²

MEVCUT PLAN



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM:

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

OTEL ALANI

PLAN NOTU:
- SUBASMAN KOTU +2.50M OLARAK UYGULANACAKTIR.

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ

DEMİRCİKARA MAHALLESİ 1827 ADA 5 VE 6 NOLU PARSELLER

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama konusu 1827 ada 5 ve 6 nolu parseller Muratpaşa İlçesi Demircikara Mahallesi sınırları içerisinde, 18M 3A Nolu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında, 2051 sokağa cepheli konumda yer almaktadır.

Uydu Fotoğrafı, Halihazır ve Kadastral Durum

2.PLANLAMA ALANININ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama konusu parseller Demircikara mahallesi sınırları içerisinde 2051 sokağa cepheli konumda yer almaktadır. Söz konusu parsellerden 5 nolu parsel halihazırda boş durumda, 6 nolu parsel ise 3 katlı halihazırda kullanılmayan eski yapı bulunmaktadır. Parsellerin konumlu olduğu bölgede yer alan yapı adalarında konut, otel ve pansiyon kullanımları bulunmaktadır. Bölgenin Antalya kent merkezi ve Kundu Turizm Bölgesi'ne yakın olması sebebi ile konut alanları yanı sıra yoğun olarak pansiyon ve butik otel kullanımı tercihi bulunmaktadır.

3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Planlama konusu 1827 ada 5 ve 6 nolu nolu parselin 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri'nde getirilen TİCK(TİCARET-TURİZM-KONUT) Karma Kullanım plan kararına ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 16.10.2020 tarih ve 695 sayılı kararı ile uygun bulunan ''Turizm Alanı (Otel)'' plan kararına istinaden kentsel ve bölgesel ölçekte hizmet verecek nitelikte 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ''Otel Alanı'' olarak planlanması amaçlanmaktadır.

4.PLANLAMA KARARLARI

Planlama konusu parsellerin konumlu olduğu bölge konut, otel ve pansiyon kullanımlarını tercih edildiği karma kullanım bölgesi niteliğindedir. Bölgede kent merkezi ve Kundu Turizm Bölgesi'ne yakın olması sebebi ile Konut adaları içerisinde butik otel ve pansiyon kullanımları yoğun şekilde bulunmaktadır.

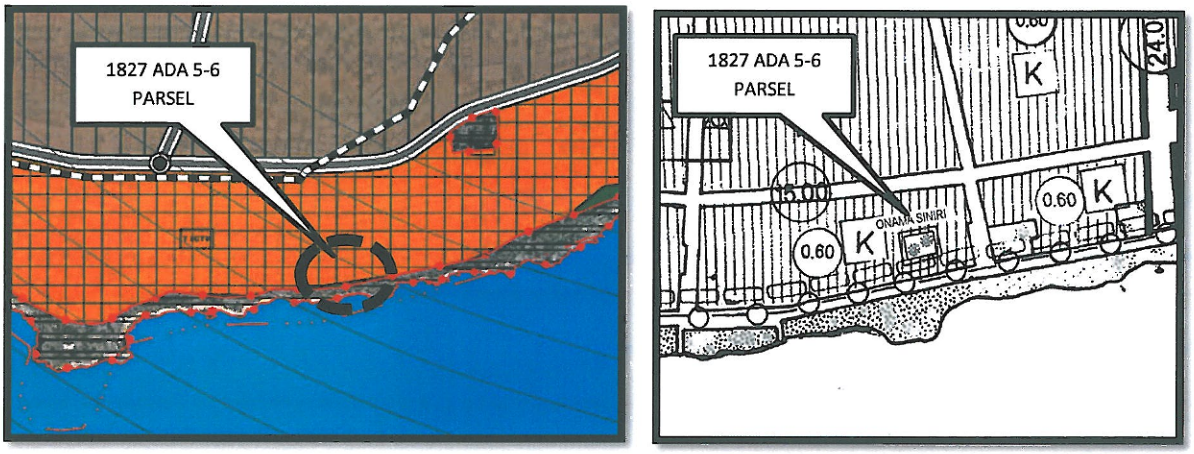
Söz konusu parseller Aksu-Döşemealtı-Muratpaşa-Kepez-Konyaaltı-Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda *"(TİCK) TİCARET+KONUT, TURİZM-TİCARET, TURİZM-TİCARET-KONUT KARMA KULLANIM ALANI"* olarak planlıdır. Söz konusu planın plan hükümlerine göre;

"5.3.(TİCK) TİCARET+KONUT, TURİZM-TİCARET, TURİZM-TİCARET-KONUT KARMA KULLANIM ALANI"

5.3.1.TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA TİCARET, TURİZM VE KONUT KULLANIMLARINDAN KONUT HARİÇ SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN VEYA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

5.3.2.BU ALANLARDA ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENEN KULLANIM KARARINA GÖRE BU PLAN HÜKÜNLERİNDEN TİCARET, TURİZM, KONUT ALANLARI İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR."

denilmektedir. Belirtilen plan hükümleri kapsamında parsellere ilişkin öngörülen kullanım şekline yönelik turizm alanı (otel-butik otel) 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerine uygundur.



Yürürlükteki 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama konusu alan ilişkin olarak "Turizm Tesis (Otel) Alanı" kullanımına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 16.10.2020 tarih ve 695 sayılı kararı ile uygun bulunarak yürürlüğe girmiştir.

Planlama konusu parsellerin üst ölçekli nazım imar planı kararları doğrultusunda alt ölçekli imar planlarında belirlenmek kaydı ile Turizm kullanım kararı tercih hakkı bulunmaktadır. Üst ölçekli plan kararları doğrultusunda bölgenin gelişim eğilimi ve potansiyelleri göz önüne alındığında parseller üzerinde bölge ve kent ölçeğinde hizmet verecek nitelikte turizm alanı (otel-butik otel) yapılması düşünülmektedir.

1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı plan kararları doğrultusunda parseller tercih edilecek kullanım şeklinin alt ölçekli imar planlarında ayrıştırılması ve belirlenmesi gerekmektedir. Bu kapsamda hazırlanan ve onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile Turizm Alanı (Otel-Butik Otel) yapılması planlanmakta ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kararlarına yansıtılması plan değişikliğinin temel hedefinin oluşturmaktadır.

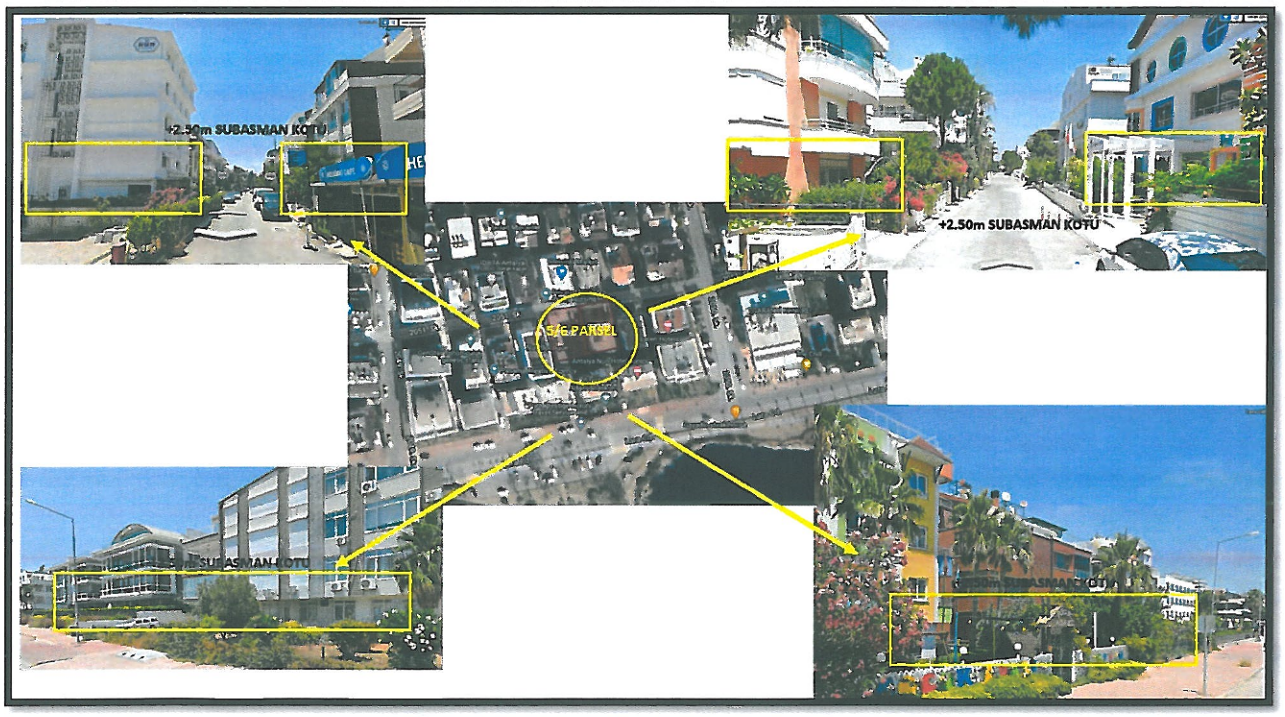
Parsellerin yakın çevresinde yapılan arazi kullanımı yapısı incelendiğinde yapı adaları içerisinde çok sayıda otel, butik otel ve pansiyonun yer aldığı görülmektedir. Bu kullanımlar aynı zamanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında da plan değişikliği ile Otel Alanı kullanım kararının getirildiği görülmektedir.

Planlama Konusu Parseller Yakın Çevresi Otel Kullanımları

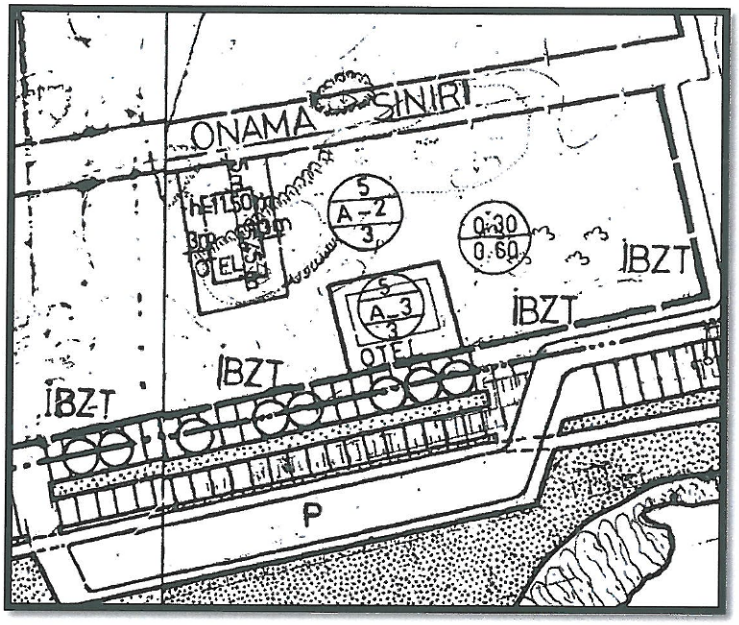
Üst ölçekli plan kararları doğrultusunda söz konusu parsellerin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında tevhid edilerek otel yapılmasına imkan sağlanması amacı ile;

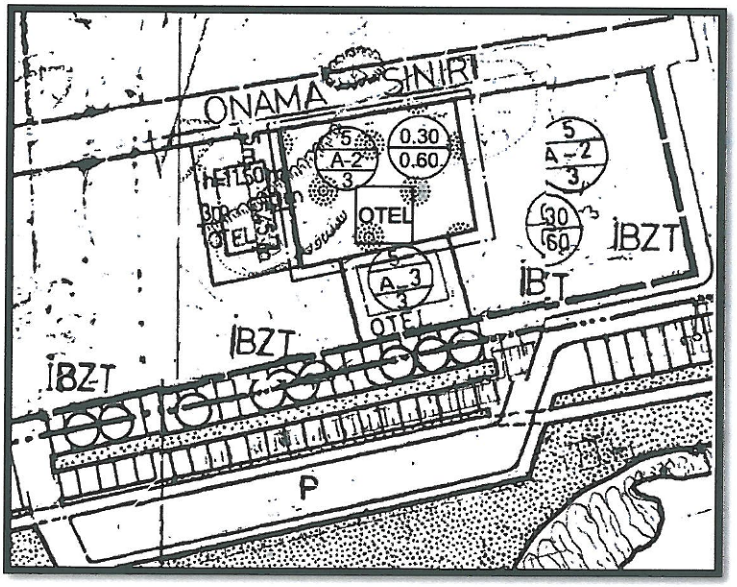
- Yürürlükteki İmar Planı yapılaşma kararları olan $\frac{5}{A\text{-}2}$ ve $\frac{0.30}{0.60}$ kararları korunarak plana yansıtılmıştır.
- Söz konusu parselin konumlu olduğu bölgede yapılan incelemede ada bazında ve bölge ölçeğindeki yapıların +2.50m subasman kotu ile yapılaştığı görülmektedir. Bu sebeple bölge ve ada bazında yapı siluetinin korunması amacı ile +2.50m subasman kotunda yapılaşmasının sağlanması amacı ile plan notu eklenmektedir.

PLAN NOTU: SUBASMAN KOTU +2.50M OLARAK UYGULANACAKTIR.



Bölgedeki Yapılaşma Örnekleri





Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

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

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

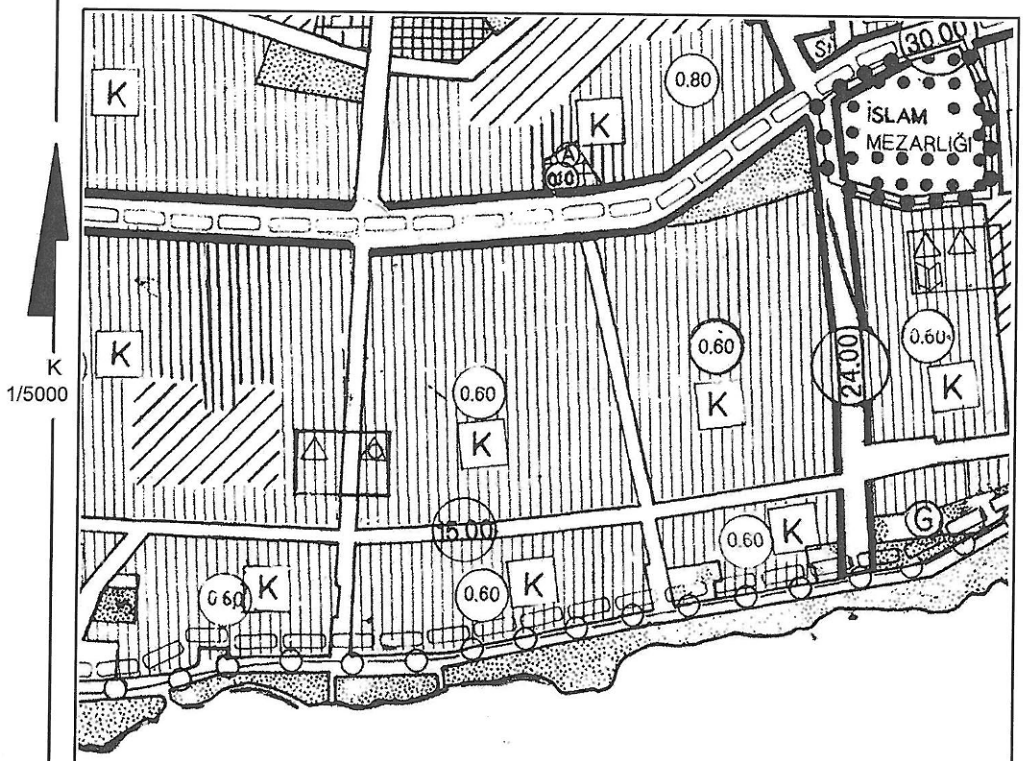
Mustafa GÖK
Şehir Plancısı - A Grubu İmar Planı
Yet. S.No:0727 D.No:1865

16.10.2020/695 BBMK

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(MURATPAŞA İLÇESİ)

PAFTA NO	: 18M	PARSEL NO	: 5-6
ADA NO	: 1827	ALANI	: 777 m²

MEVCUT PLAN

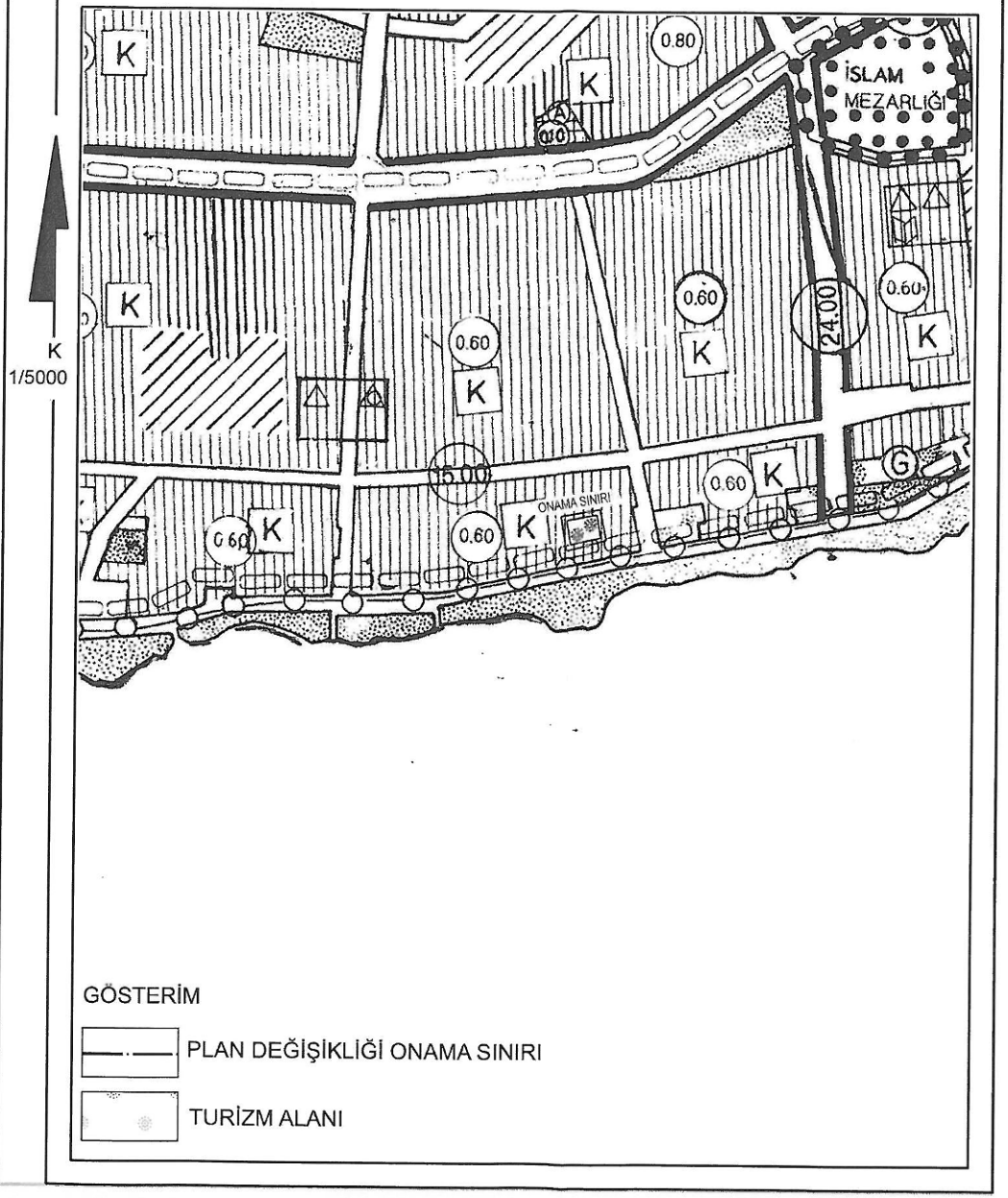


1/5000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMASI

Planlama konusu 1827 ada 5 ve 6 nolu nolu parselin 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri'nde getirilen TİCK(TİCARET-TURİZM-KONUT) Karma Kullanım plan kararına uygun kentsel ve bölgesel ölçekte hizmet verecek nitelikte "Turizm Alanı (Otel)" olarak planlanması amaçlanmaktadır.

ÖNERİ PLAN



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Muratpaşa Belediyesi
Mahalle : Demircikara Mahallesi
Ada/Parsel : 1827 ada 5 ve 6 parsel
Ölçek : 1/1000

Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 06.01.2021 tarihli ve 19 sayılı kararıyla uygun bulunan, Muratpaşa ilçesi, Demircikara Mahallesi 1827 Ada 5-6 parselin yapılaşma koşulları değiştirilmeden Otel Alanı olarak planlanması ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.02.2021 tarihli toplantısında görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Planlamaya konu alan 777 m² alana sahiptir.

Bahse konu parsel 1/25000 ölçekli nazım imar planında "TİCTK Ticaret-Turizm-Konut Karma Kullanım Alanı" olarak planlıdır. Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2020 tarihli ve 695 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile söz konusu parsel "Konut Alanı" kullanımından "Turizm Alanı" kullanımına dönüştürülmüştür.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi ile yapılaşma koşulları değiştirilmeden Otel Alanı olarak planlanmış ve +2.50 m subasman kotunda yapılaşması amacı ile plan notu eklenmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisinindir.