

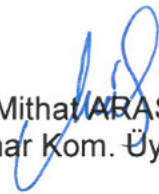


ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:21.02.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.02.2022 tarihli toplantısında gündemin 87. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisinin 05.01.2022 tarih ve 20 sayılı kararı ile uygun bulunan, Haşimişcan Mahallesi sınırları içerisinde 10479 ada 1 parselin yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisinin 05.01.2022 tarih ve 20 sayılı kararı ile uygun bulunan, Haşimişcan Mahallesi sınırları içerisinde 10479 ada 1 parselin yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Barış BULUT
İmar Kom. Başkanı


Mithat ARAS
İmar Kom. Üyesi

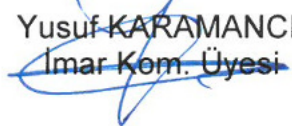

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
05.01.2022 TARİH VE 20 SAYILI KARARI

Gündemin 13. Maddesi
Karar No. 20

Özü: 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, $TİA=3585m^2$ olarak belirlenerek yeni yapılaşma koşulu verilmesine ve 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 13.Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, 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, $TİA=3585m^2$ 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 isteyen 31.12.2021 tarih 4771 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu**; 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, $TİA=3585m^2$ 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. 28.12.2021 tarihli Planlama ve İmar Komisyon Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Yardımcısı Ufuk Çiftçi, Üye Ali Can Menekşe, Hüseyin Öztaş ve Özdemir Manavoğlu (Yapının ruhsatlı hali ve öneri planındaki yapı kullanım alanı arasında bir emsal artışı bulunmadığına dair "belediye tarafından onaylı" bir teknik raporun öneri teklife eklenmesi şartı ile) imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada;

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, $TİA=3585m^2$ olarak belirlenerek yeni yapılaşma koşulu verilmesine ve 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

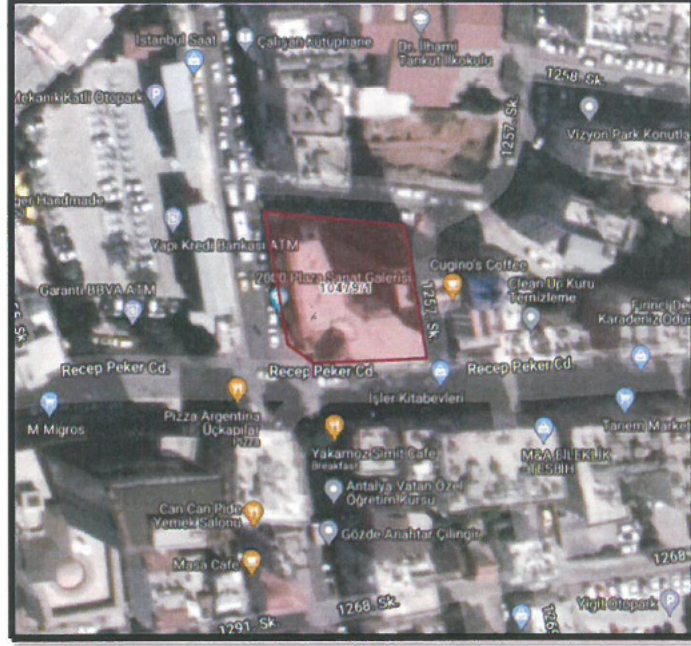
Zühtü ŞAHİN
Divan Katibi

Murat ÖZTİNAR
Divan Katibi

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

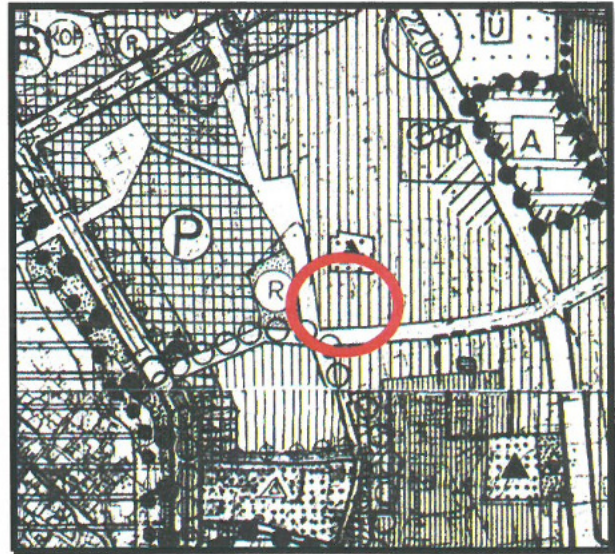
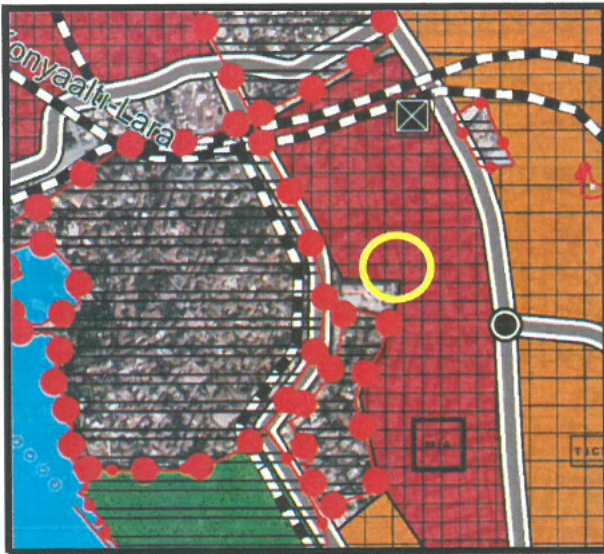
Planlama konusu parsel Antalya kent merkezinde batıda Hüsnü Karakaş Caddesi doğuda ise Recep Peker Caddesine cepheli konumda yer almaktadır. Bölge kentin genel ticari faaliyetlerinin yoğun şekilde yer aldığı bir bölgedir.

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 AĞIRLIKLIL OLARAK KENTSEL MERKEZ FONKSİYONLARININ İÇİNDE YER ALDIĞI ALANLARDIR.

5.1.2. BU BÖLGEDE YÖNETİMLE İLGİLİ İDARİ 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 OTOPARKLAR, 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 konumlanmıştır. 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.

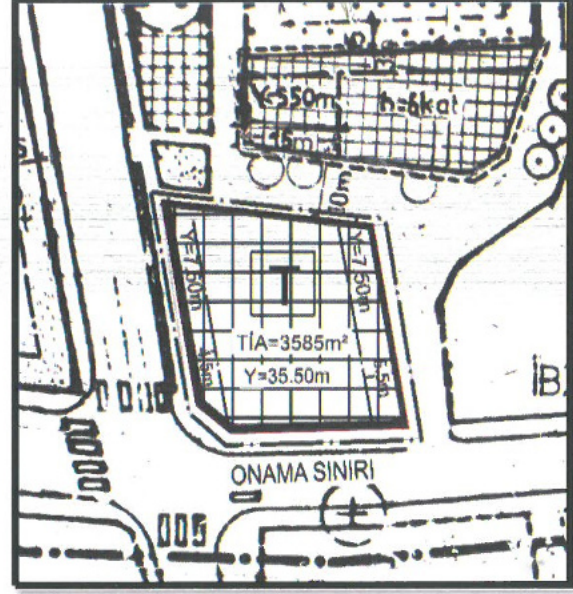
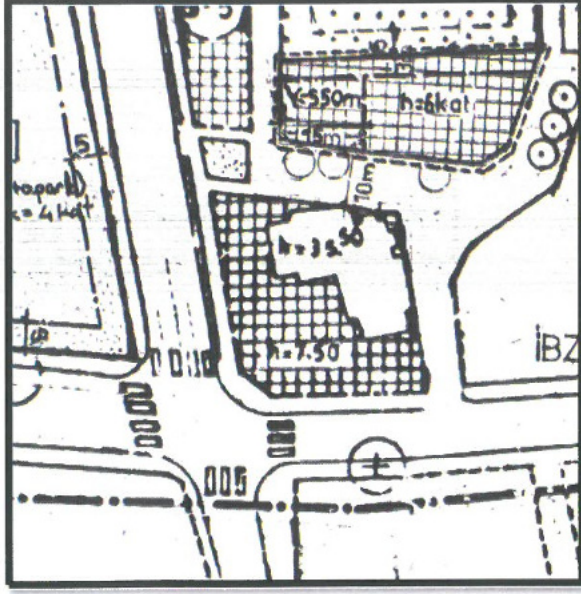
Yapılan plan değişikliği ile;

- 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 TİA=3585 m² 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 338 35 14
Antalya Kurumlar V.D.:0708782318

M. Ali Can DAL
Şehir Plancısı

Din. No: 2812913 Etila Sic. No: 5948

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



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Muratpaşa Belediyesi
Mahalle : Haşimişcan Mahallesi
Ada/Parsel : 10479 ada 1 parsel
Alan : 1135 m²
Ölçek : 1/1000

Muratpaşa Belediye Meclisinin 05.01.2022 tarih ve 20 sayılı kararı ile uygun bulunan, Haşimişcan Mahallesi sınırları içerisinde 10479 ada 1 parselin yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.02.2022 tarihli toplantısında gündemin 87. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu parsel yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli nazım imar planında “Merkezi İş Alanı (MİA)” olarak planlı olup 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Konut Alanı” olarak planlıdır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planında 10479 ada 1 parsel ticaret alanı olarak planlı olup kütle ve yükseklik işlidir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile parselin kullanım fonksiyonu değiştirilmeden çekme mesafeleri, TİA ve kat yüksekliği belirlenmiştir. Plan Notu:

-Taks şartı aranmaz.

-Parselin kuzey ve güney cephelerinden bahçe mesafesi aranmaz.

Plan açıklama raporunda; “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.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
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

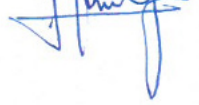
• Mevcut imar planında +7.50m ile +35.50m yüksekliği arasında tanımlanan kütle çizim kaldırılarak, daha esnek bir mimari proje uygulamasına imkan verecek nitelikte çekme mesafeleri tanımlanarak +7.50m ile +35.50m yüksekliği arasındaki yapılaşma tariflenmiştir. Öngörülen mimari proje kapsamında bu yükseklik 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 TİA=3585 m² olarak tanımlanmıştır.

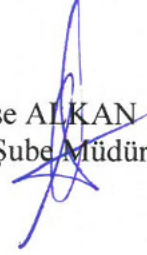
• Plan değişikliği ile öngörülen yapılaşma koşulları ve kat yüksekliği mevcut imar planı ile aynıdır. Bölge ölçeğinde mevcut yapıya göre inşaat alanı ve kat yüksekliği korunacak şekilde imar planında daha esnek bir mimari çalışmasının yapılabilmesi amacı ile kütle nizam kaldırılarak plan koşulları yeniden tanımlanmıştır.” Şeklinde açıklama bulunmaktadır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisinindir. 14.02.2022

Hülya CALLAK
Şehir Plancısı



Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
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