



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



128

Sayı : E-90852262-105.03-142808

06.04.2022

Konu : Muratpaşa İlçesi Güzeloba Mahallesi 3676 Ada 21 Parsel 1/5000 Nip.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Muratpaşa Belediyesi, Güzeloba Mahallesi sınırları içerisinde 3676 ada 21 parselin sağlık alanından ticaret turizm alanına dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım 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: -1/5000 ölç. NİP. - Açıklama raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

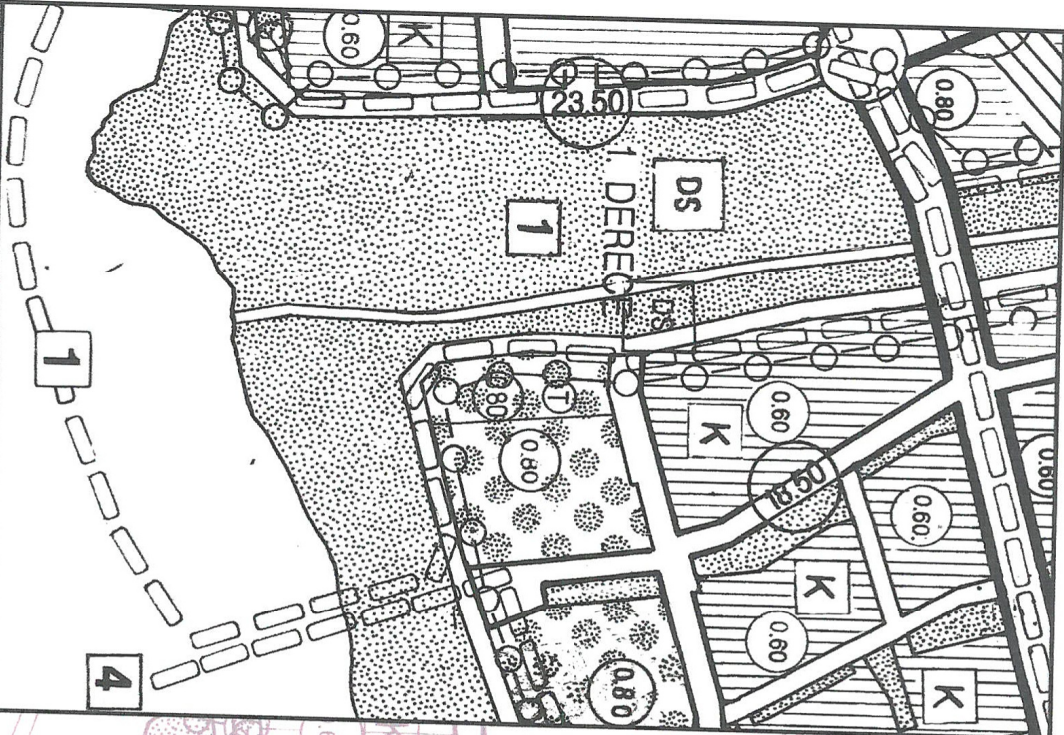
Doğrulama Kodu: ZxugOk-3GCms9-Et1Q4H-KAbZnh-wo6D/YQA Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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: Hülya CALLAK
Şehir Plancısı
Telefon No:(242)248 76 81

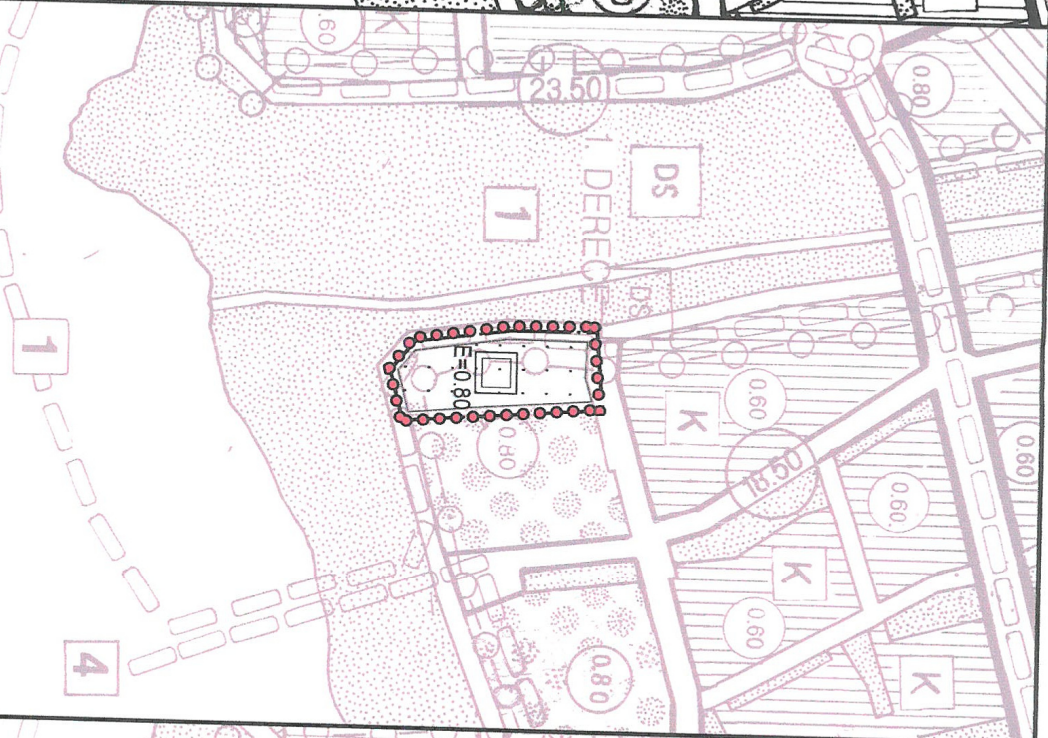


2004 YILINDA ONAYLANAN PLAN



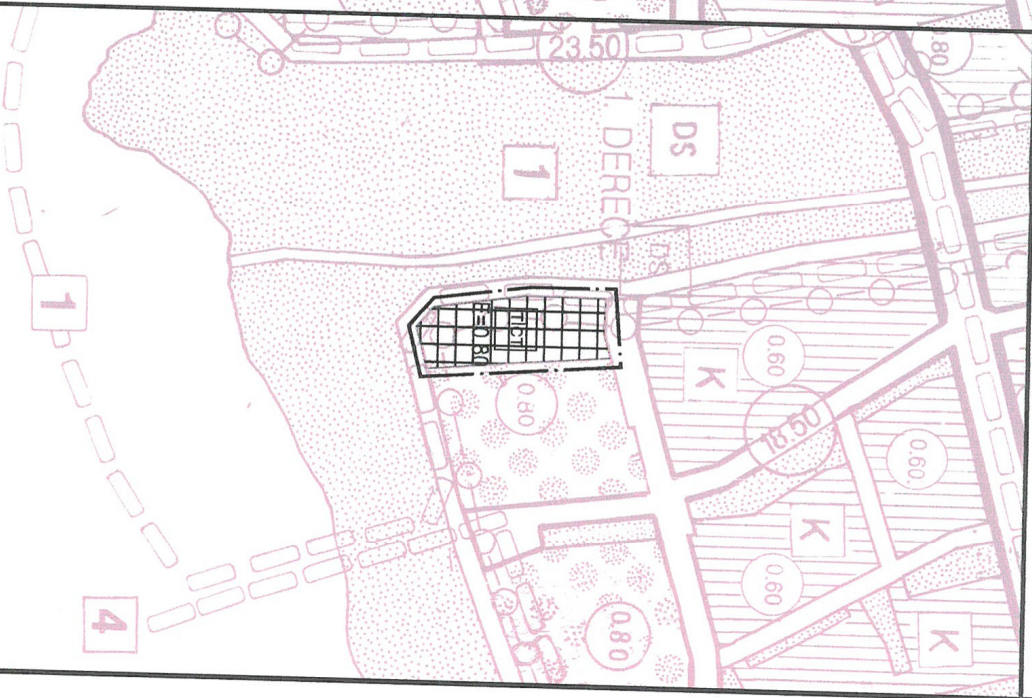
TURİZM VE TERCİHLİ KENTSEL KULLANIŞ ALANI
Turizm Tercihli Kentsel Kullanış Alanı (T)
kullanım kararı bulunmaktadır. Bu alanlarda mevcut yapı
hakları konut, turizm, konaklama, ticaret ve büro amacıyla
kullanılabilir.

2017 YILINDA ONAYLANAN
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE ÖZEL HASTANE KARARI
GETİRİLEN MEVCUT (YÜRÜRLÜKTEKİ) PLAN



GÖSTERİM:
PLANLAMA ALANI
SAĞLIK ALANI

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM:
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAYMA SINIRI
TİCARET-TURİZM ALANI
(E=0,80)

PLAN HÜKÜMLERİ
TİCARET-TURİZM KARIMA KULLANIM ALANLARINDA TİCARET VE
TURİZM KULLANIMLARINDAN SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN BİRLİKTE
YAPILDIĞI ALANLARDIR.
BUNUN DIŞINDA YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) MURATPAŞA
BELEDİYESİ GÜZELOBA MAHALLESİ
3676 ADA 21 PARSELDE
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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 planıcının, 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>	

u-

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) MURATPAŞA BELEDİYESİ

GÜZELOBA MAHALLESİ 3676 ADA 21 PARSELDE

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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



2-PLANLAMAMANIN 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. (EK 1: KİLİŞE 1).

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. (EK 2: KİLİŞE 2)

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 (EK 1: KİLİŞE 1). 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 Tesisi Alanı" kararı getirilerek planlar tamamlanmış ve onaylanmıştır. (EK 2: KİLİŞE 2)

"Sağlık Tesisi 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 Kentsel Kullanış Alanı(T)" kararına karşılık gelen "Ticaret-Turizm Kararı (TİCT)" önerilerek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır (EK 1: KİLİŞE 1).

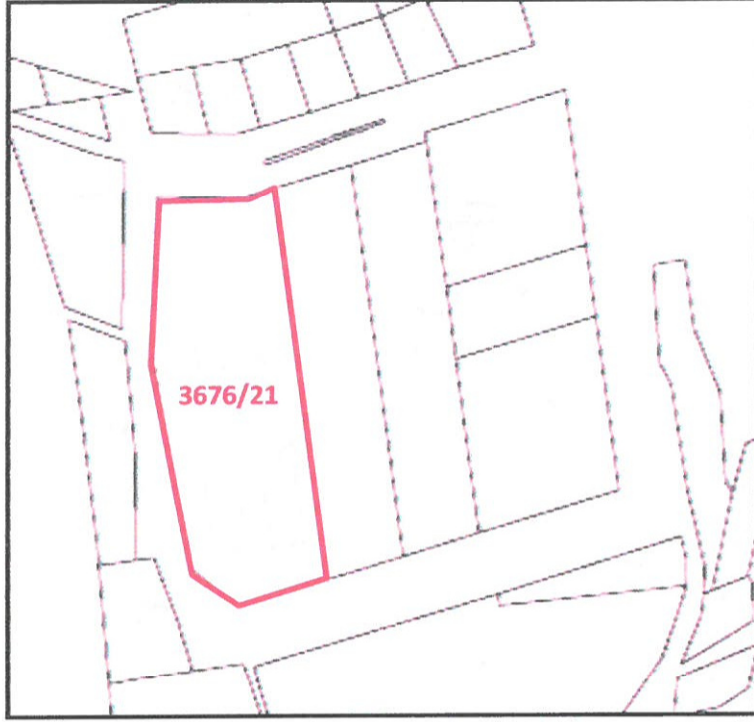
Plan değişikliği 3676 ada 21 parseli kapsamaktadır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mahallesi 3676 ada 21 parselde ruhsatlı bir yapı ve otoparkı bulunmaktadır. (EK 3: Yapı ve İskan Ruhsatları)

Parselin kadastral durumu aşağıdadır.

KADASTRAL DURUM



PARSELDE BULUNAN YAPININ FOTOĞRAFI

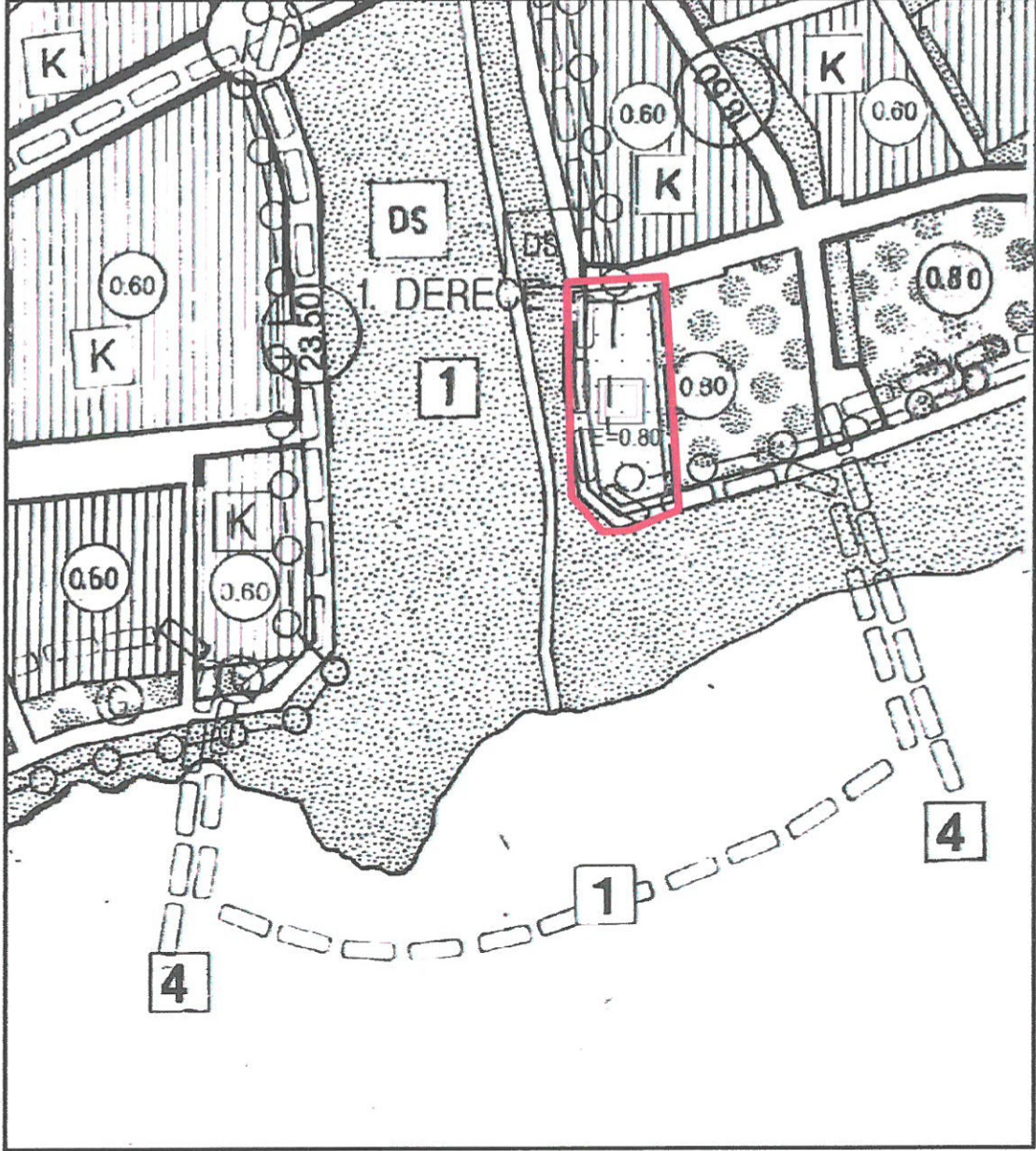


u.

4. MEVCUT PLAN KARARLARI

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mahallesi 3676 ada, 21 parselde yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Sağlık Alanı" kararı bulunmaktadır. Emsal $E=0.80$ olarak belirlenmiştir. (EK 1: KILIŞE 1)

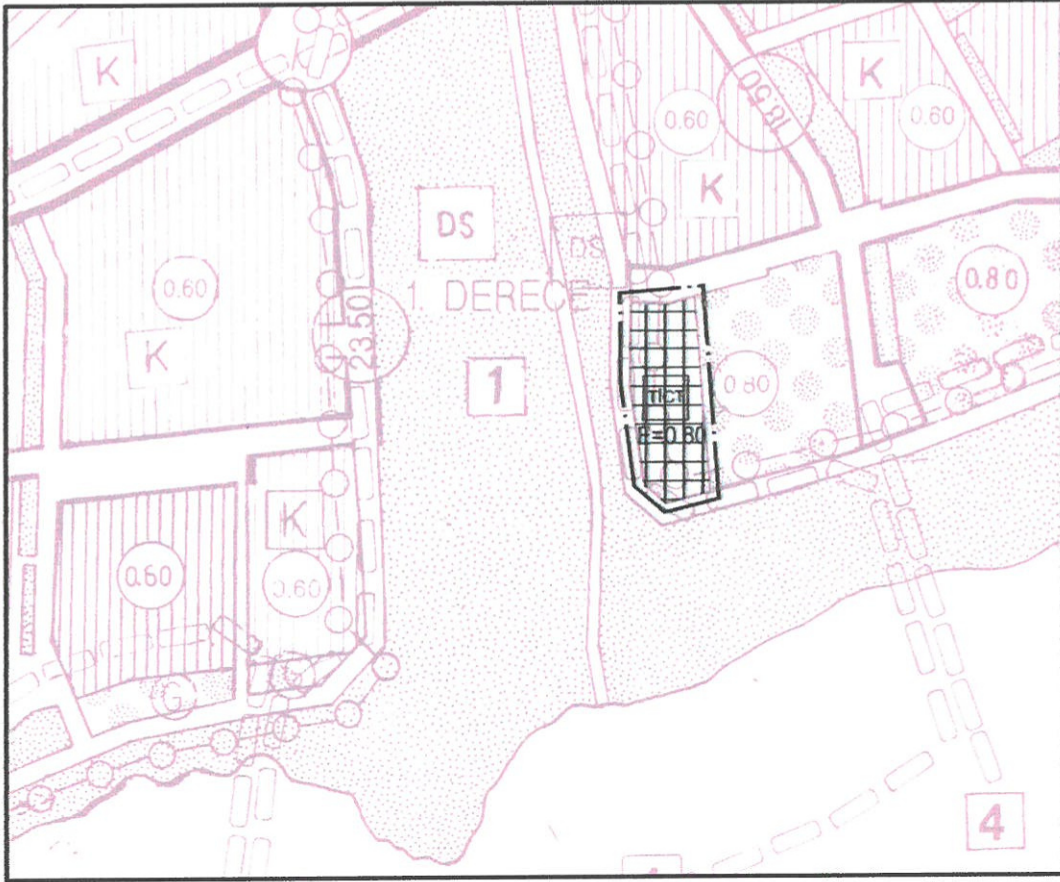
YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN ÖRNEĞİ



5-ÖNERİ PLANLAMA KARARLARI

Antalya İli, Muratpaşa Belediyesi, Güzeloba Mahallesi 3676 ada, 21 parselde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın da ki "Sağlık Alanı" kararının "Ticaret-Turizm Alanı (TİCT)" dönüştürülmesi önerilmektedir. Emsal kararında bir değişiklik önerilmemekte olup, öneri planda da yürürlükte ki plandaki mevcut E=0.80 kararı bulunmaktadır. Plan kararı doğrultusunda bu parselde ki mevcut yapı öneri fonksiyona uygun tadil edilip kullanılacaktır. (EK 1: KILIŞE 1)

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.

-BUNUN DIŞINDA YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

N. Mücella UYAR
A Grubu Şehir Plancısı
Ş.P.O. Sicil No: 520 SSB Tescil No: 0721446
P. Altay Cd. 6/13-14 ANTALYA
Tel: 0 242 321 74 68
Kalekapı V.D. 3456 179 5662