



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.12.2021

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.11.2021 tarihli toplantısında gündemin 114. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Gebizli Mahallesi 12050 ada 1 parselin "Y1 (Yoğunluğu ve Yapı Düzeni Yenilenecek Alan) ibareli Konut Alanından" "Turizm Alanına" dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Gebizli Mahallesi 12050 ada 1 parselin "Y1 (Yoğunluğu ve Yapı Düzeni Yenilenecek Alan) ibareli Konut Alanından" "Turizm Alanına" dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olmadığı 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


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

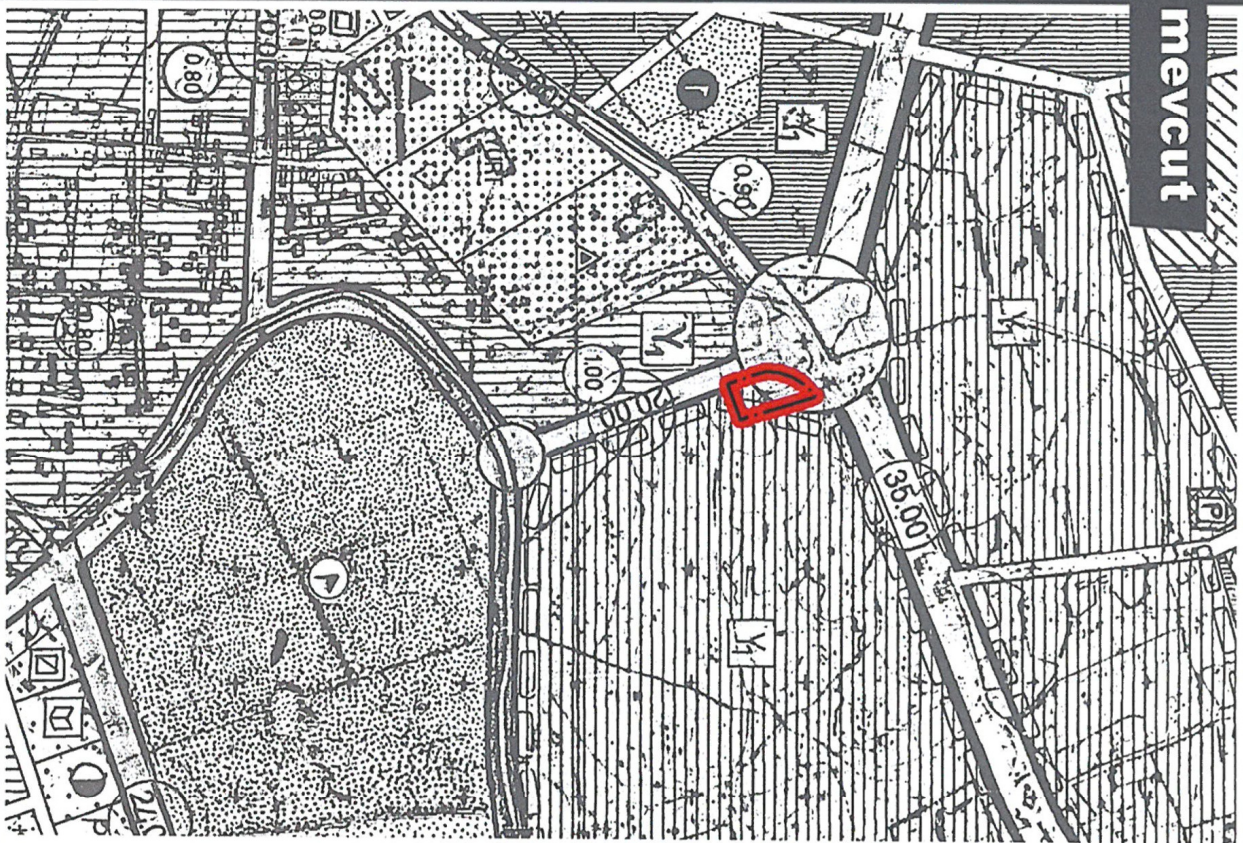

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

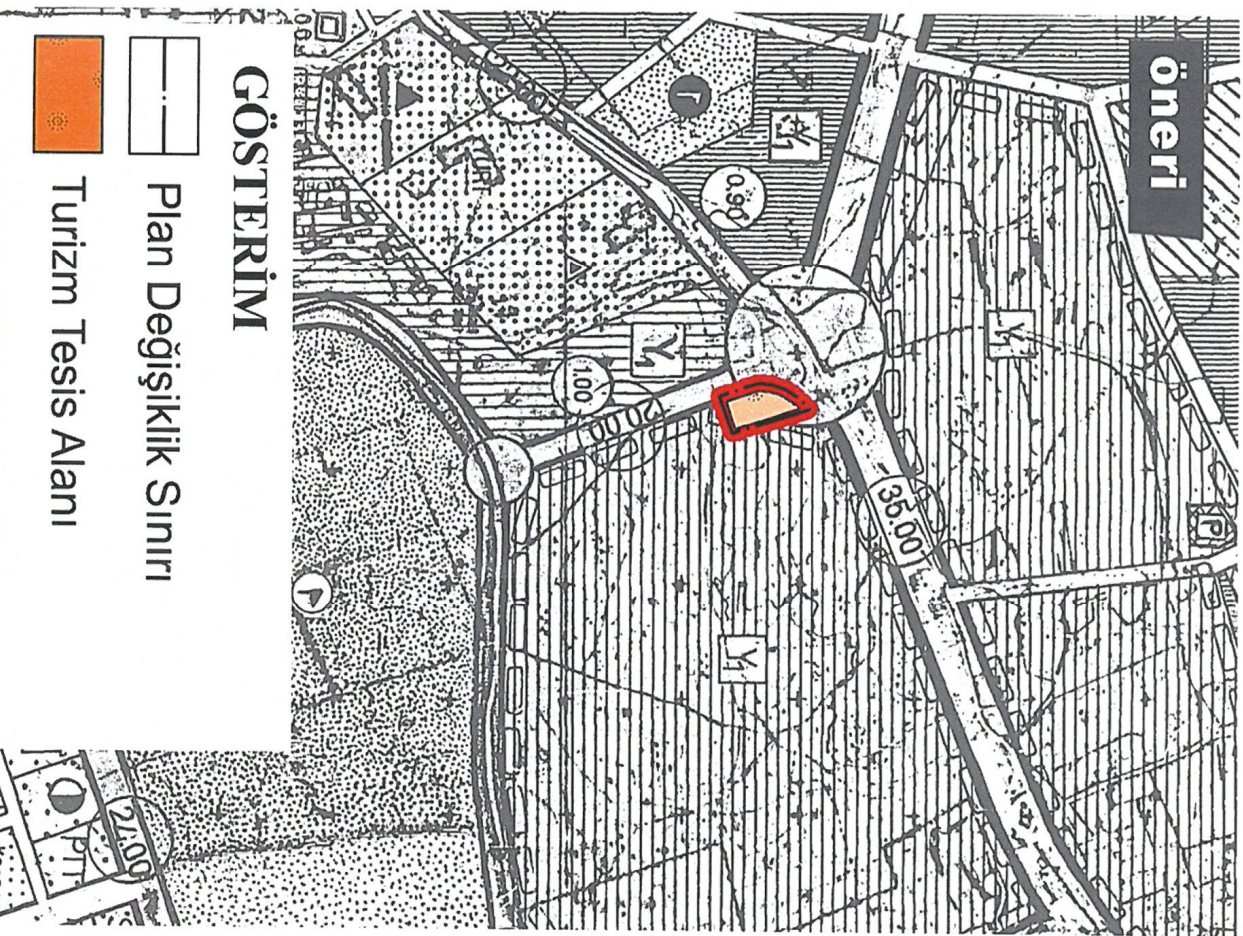


Muratpaşa İlçesi, Gebizli Mahallesi, 12050/1 Parsel, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

mevcut



öneri



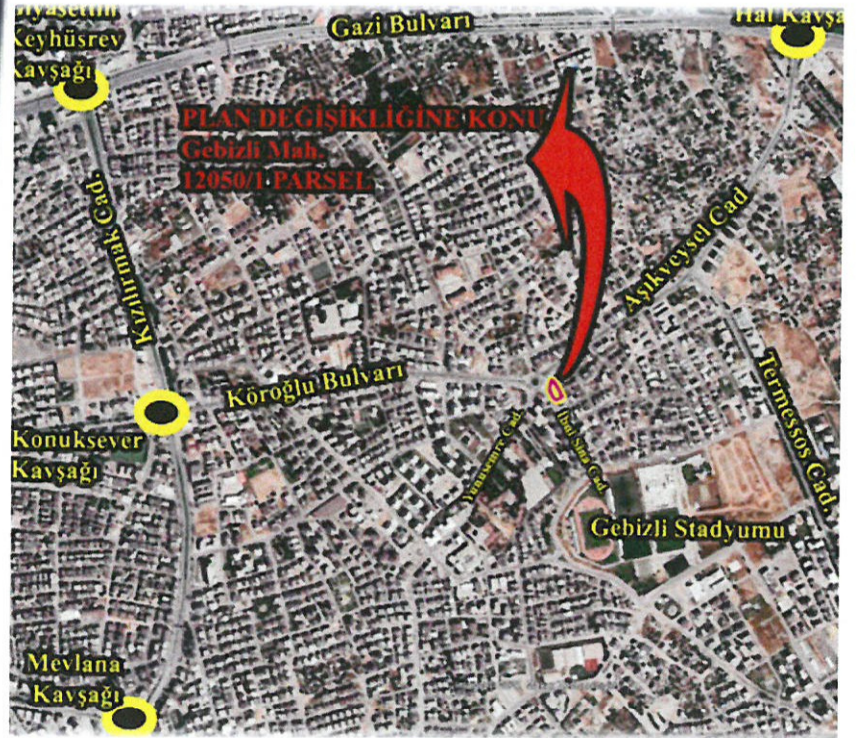
GÖSTERİM

-  Plan Değişiklik Sınırı
-  Turizm Tesis Alanı



PROGEM
Plan Proje
Geliştirme
Merkezi

**Muratpaşa İlçesi,
Gebizli Mahallesi,
12050/1 Parsel,
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı
Değişiklik Raporu.**



İçindekiler

1	PLANLAMA ALANINI TANIMI VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU	2
2	PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ	3
3	MÜLKİYET&KADASTRAL ve YAPILAŞMA DURUM	3
4	MEVCUT PLAN BİLGİSİ	4
4.1	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	4
4.2	1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	5
4.3	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	6
4.4	1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI	7
5	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK TEKLİFİ	8
5.1	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTU	8

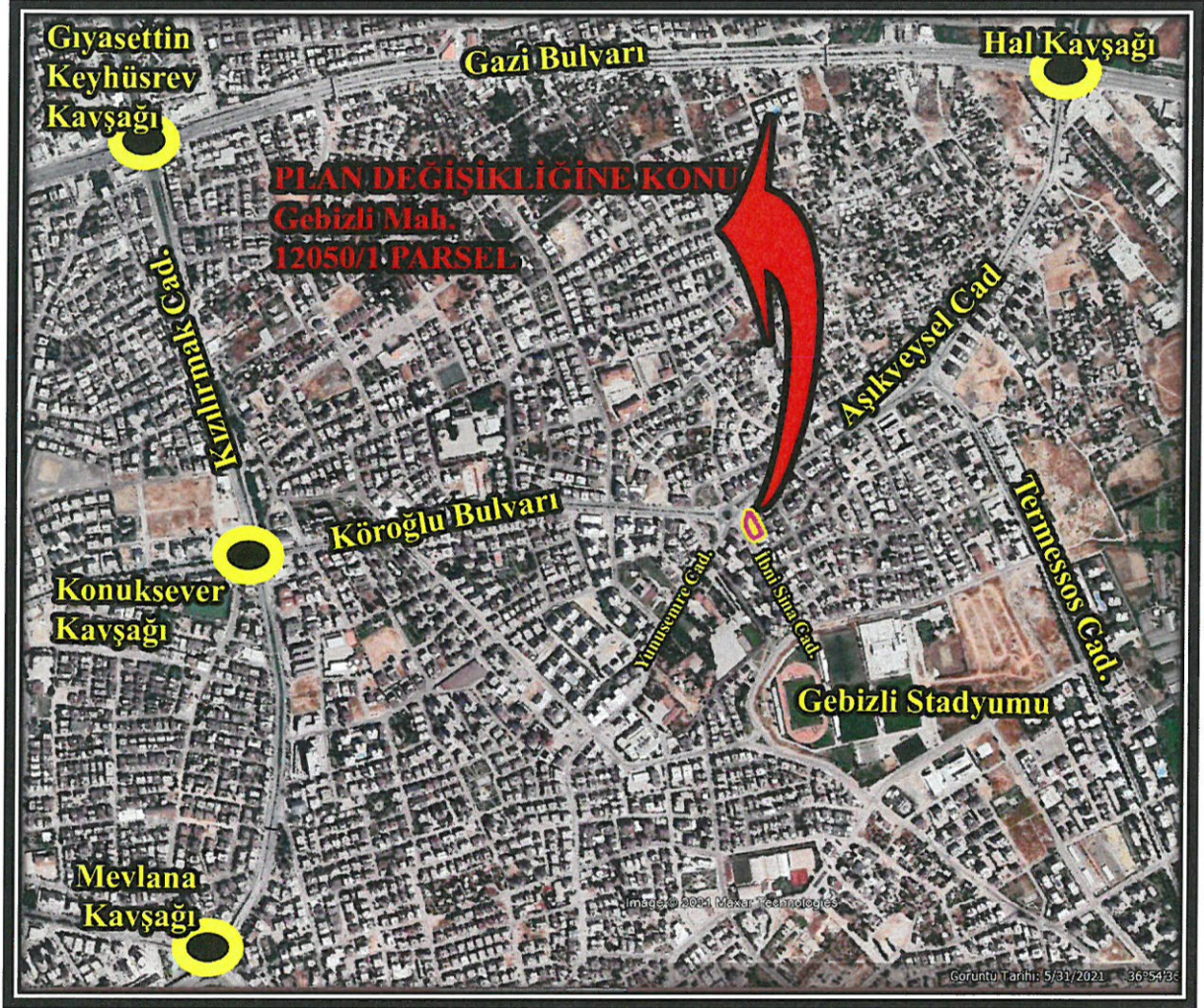
Şekiller

Şekil 1:Planlama Alanın Bölge İçindeki Konumu	2
Şekil 2:Aritma Bölgesi Kadastaral Durum Haritası	3
Şekil 3: Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/09/2019 tarih ve 530 sayılı kararı onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	4
Şekil 4: Antalya Büyükşehir belediye Meclisinin 09/03/2020 tarih ve 189 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı örneği.....	5
Şekil 5: Büyükşehir Belediye meclisinin30/07/1998 tarih ve 36 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı örneği.....	6
Şekil 6: Büyükşehir Belediyesinin 28/11/1997 tarih ve 177 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği	7
Şekil 8: 1/5000 Ölçekli Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği.	8



1 PLANLAMA ALANINI TANIMI VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU

Hazırlanan plan değişikliği, Muratpaşa İlçesi Gebizli Tapulaması(Mahallesi)12050/1 Parşele ilişkindir. Parsel alanı 1.117 m2 dir. Parsel Köroğlu Bulvarı Aşıkveysel Cad.Yunusemre Cad. ve İbnisina Caddelerinin kesişim noktasında yer almaktadır. (Şekil 1).



Şekil 1:Planlama Alanın Bölge İçindeki Konumu



2 PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

Plan Değişikliğine konu parsel Muratpaşa ilçesinin Son yıllarda ticari olarak gelişen önemli yol bağlantıları üzerinde yer almaktadır. Parselin yakın hinterlandında özel hastane, Hal, Eğitim gibi kamu ve ticari alanlar yer almaktadır. Ancak yakın Çevresinde Otel ve konaklamaya ilişkin herhangi bir tesis bulunmamaktadır.

Parsel Alt ölçekli planlarda Zemin kat ticaret şekilde planlanmıştır. Bu plan hükmüne göre proje inşaat ruhsatı almış ve yapı kaba inşaatı bitmiş durumdadır. Ancak alanda istihdam sağlamak ve otel ihtiyacını karşılamak için otel ve ticaret şeklinde proje değişiklik başvurusuna bulunmuş söz konusu başvurunun üst ölçek plan değişikliği gerektirdiğinden dolayı söz konusu parsel için proje değişiklik teklifi hazırlanmıştır.

3 MÜLKİYET&KADASTRAL ve YAPILAŞMA DURUM

Plan değişikliğine konu 12050/1parsel ve çevresi imar uygulaması görmüş alandır. Parsel ve yakın çevresi yapılaşması tamamlanmıştır.



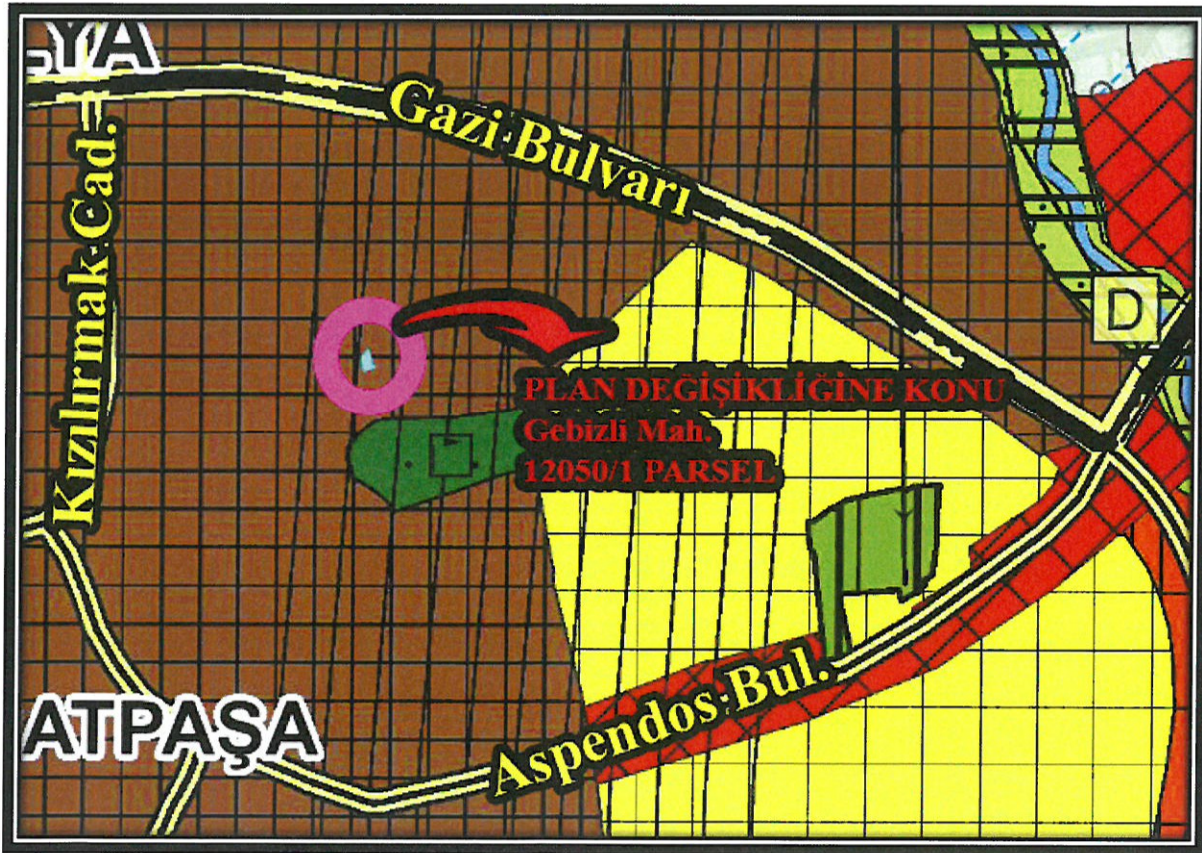
Şekil 2:Arıtma Bölgesi Kadastral Durum Haritası

Plan değişikliğine konu parsel arsa niteliğindedir. Parsellere ilişkin tapu kayıt aşağıda yer almaktadır.

4 MEVCUT PLAN BİLGİSİ

4.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

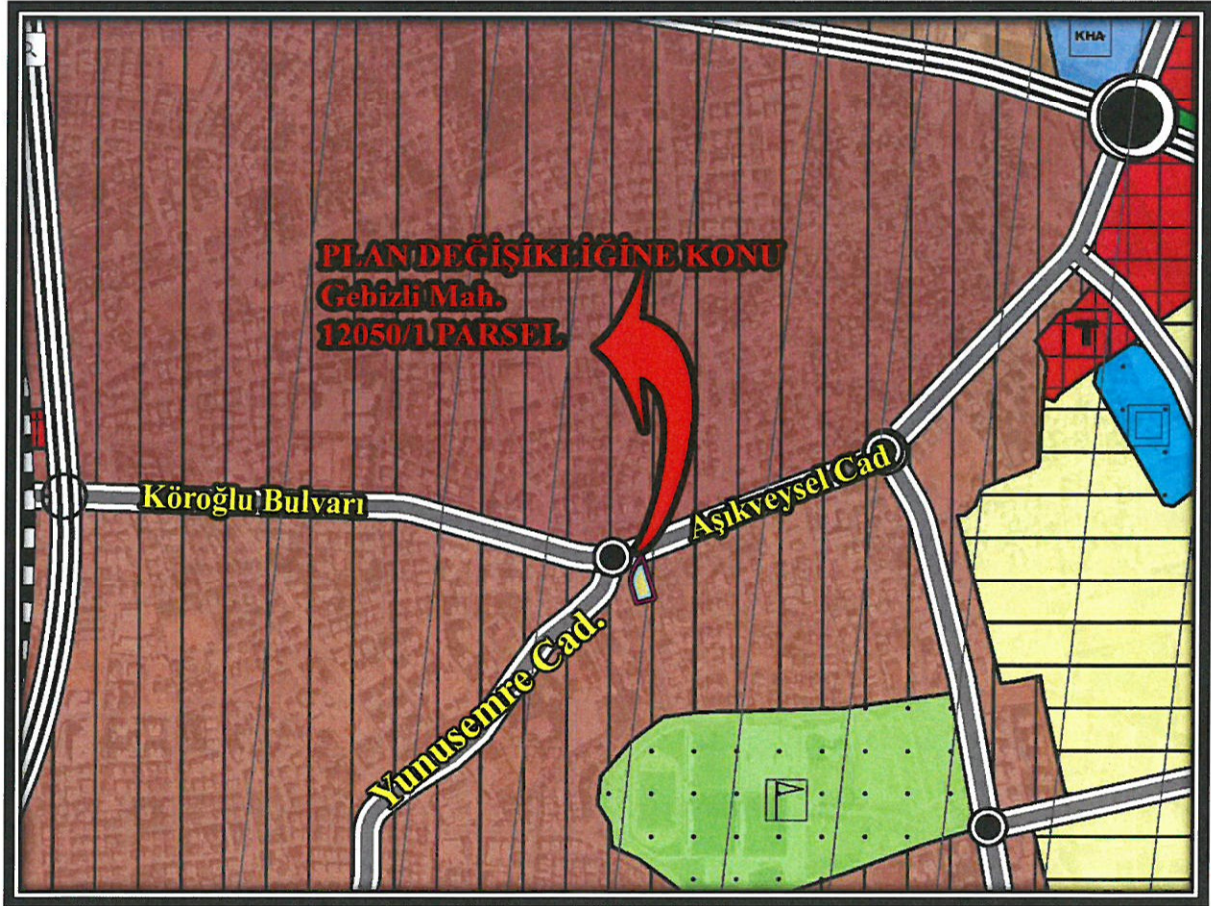
Plan değişikliğine konu olan bölge Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/09/2019 tarih ve 530 sayılı kararı onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alan” olarak Planlıdır. Planın 5.22 plan hükmüne göre “*Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak tanımlanmış alanlarda, eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, konut alanları, küçük sanayi alanları, turizm tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir. Yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.*” Teklif edilen plan teklifi 1/100.000 Çevre Düzeni Planına uygundur.



Şekil 3: Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/09/2019 tarih ve 530 sayılı kararı onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

4.2 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu olan bölgelerde Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09/03/2020 tarih ve 189 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konut Yerleşme Alanında kalmaktadır. Plan hükümlerinin 4.3.1 "Planda Belirlenen Kentsel Ve Kırsal Nitelikli Konut Yerleşme Alanları Dâhilinde Konut Kullanımları İle Birlikte Kentsel-Sosyal Altyapı Alanları, Kamu Hizmet Alanları, Kentsel Teknik Altyapı Alanları, Rekreasyon, Açık Ve Yeşil Alanlar, Spor Tesisleri, **Butik Otel, Pansiyon, Apart Otel, Günübürlük Tesis, Askeri Alanlar, Akaryakıt Ve Servis İstasyonu, Ticaret-Pazarlama Alanları Vb. Kullanımlar Yer Alabilir.**" Maddesine göre teklif edilen plan değişikliği 1/25.000 Ölçekli Plan açısından uygundur.(Şekil 4).

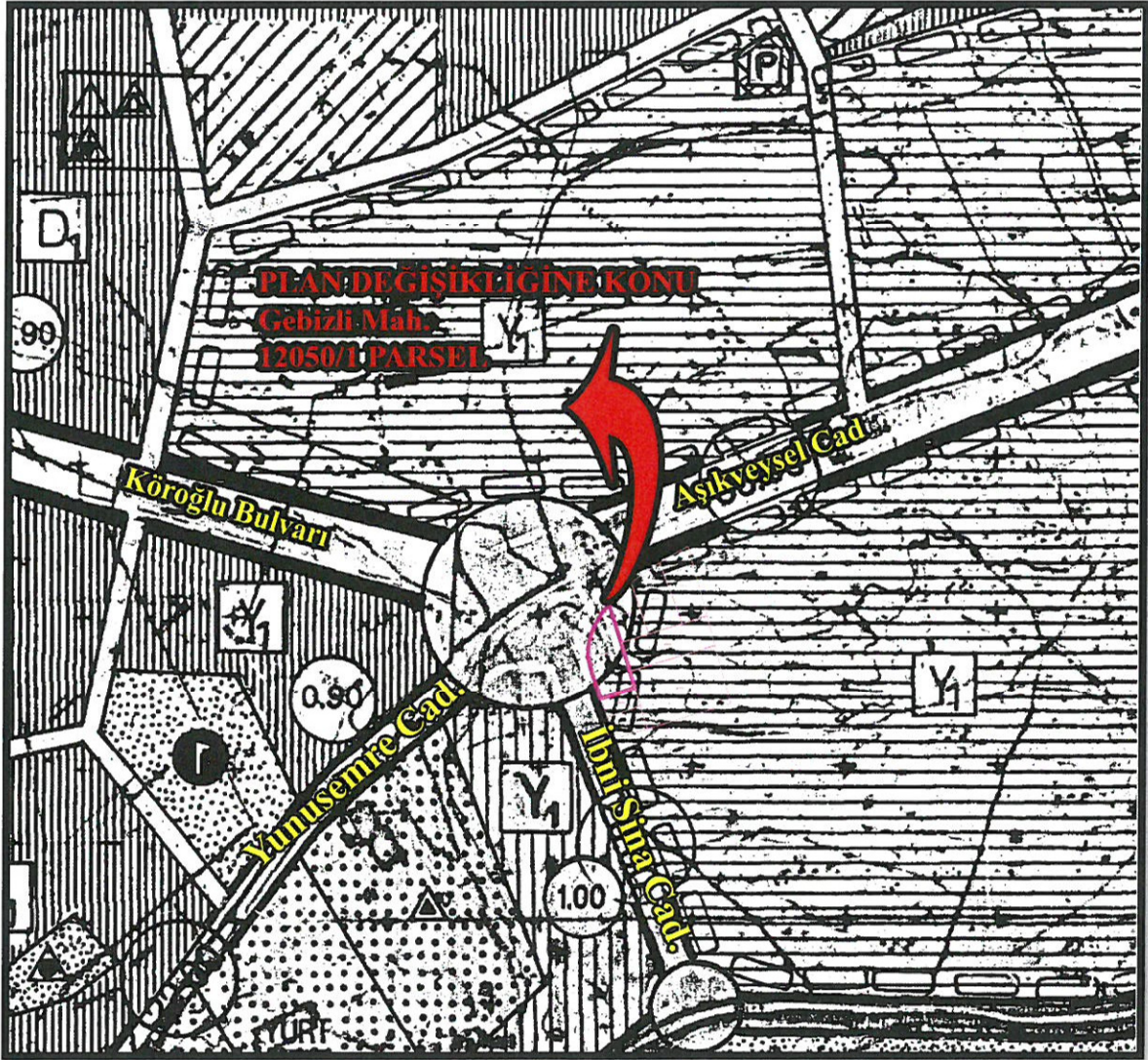


Şekil 4: Antalya Büyükşehir belediye Meclisinin 09/03/2020 tarih ve 189 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı örneği.

4.3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu olan Muratpaşa ilçesi Gebizli Mahallesi 12050/1 parsel Büyükşehir Belediye meclisinin 30/07/1998 tarih ve 36 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının da “Y1 Yoğunluğu ve Yapı Düzeni Yenilecek Alanlar”da kalmaktadır.(Şekil 5)

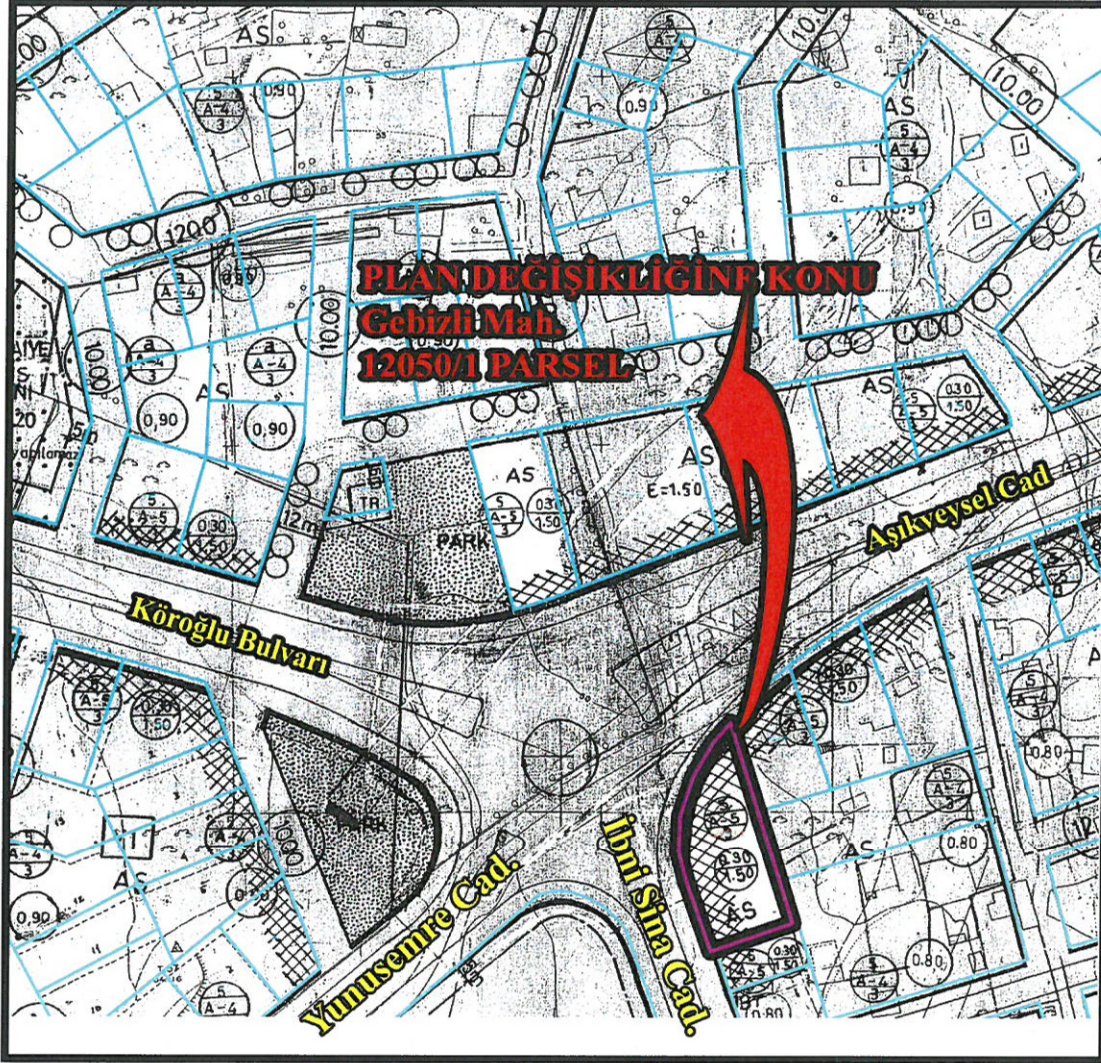
Tadilat konusu parselin büyük bir kısmı ölçek gösterimi gereği kavşak gösterimi içerisinde kalmaktadır.



Şekil 5: Büyükşehir Belediye meclisinin 30/07/1998 tarih ve 36 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı örneği

4.4 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu Büyükşehir Belediyesinin 28/11/1997 tarih ve 177 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Taks:0.30 Kaks 1.50, Zemin Kat Ticaret olarak planlanmıştır.(Şekil 6).

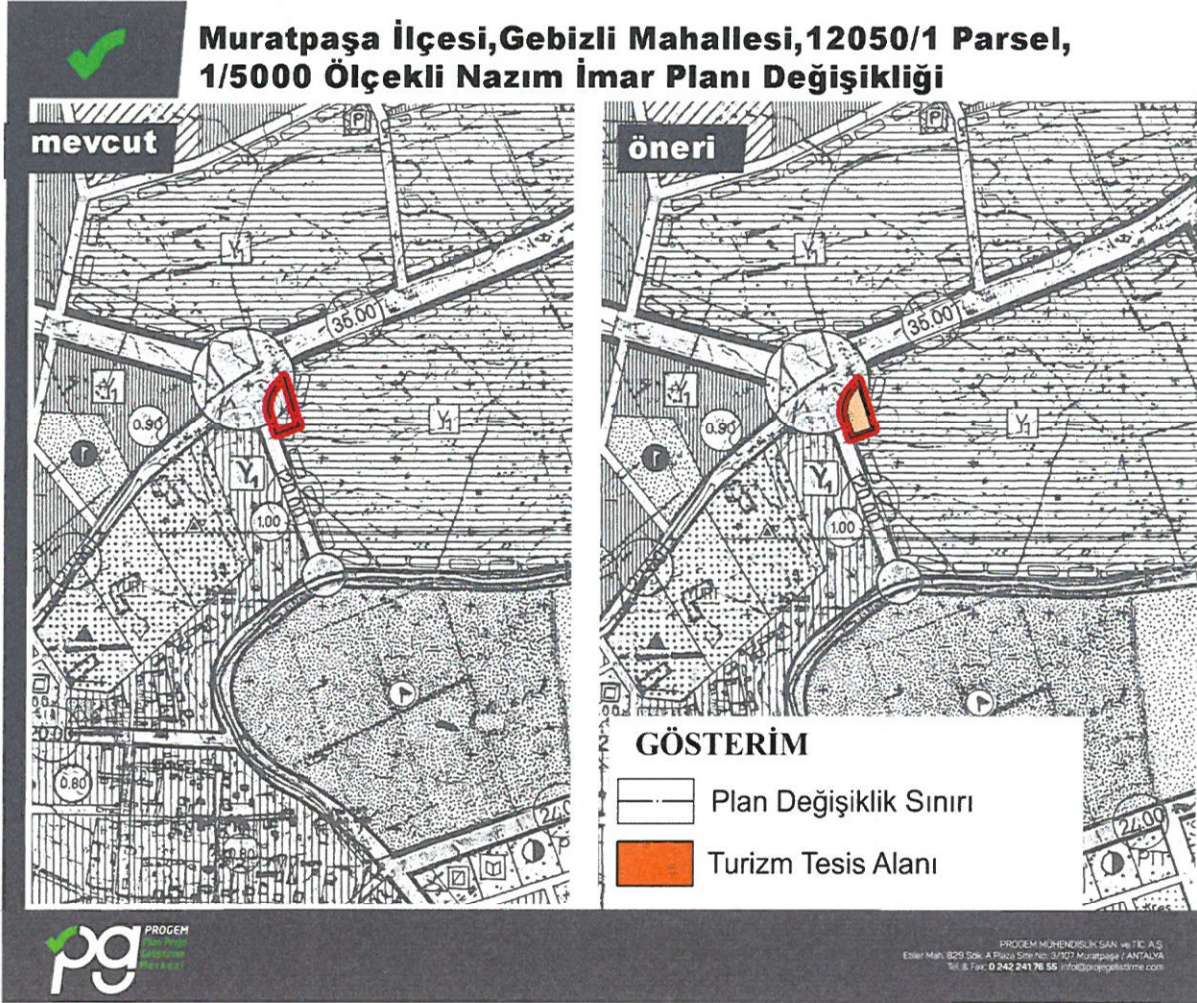


Şekil 6: Büyükşehir Belediyesinin 28/11/1997 tarih ve 177 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
Örneği



5 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK TEKLİFİ

Hazırlanan Plan değişikliği ile yukarıda detaylı açıklama ve gerekçesi yazan Muratpaşa ilçesi Gebizli Mahallesi 12050/1 parselin “Y1 Yoğunluğu ve Yapı Düzeni Yenilecek Alan” olan plan kararı “Turizm Alanı” olarak değiştirilmiştir.



Şekil 7: 1/5000 Ölçekli Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği.

5.1 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTU

Yapılaşma Koşulları Alt ölçekli planında belirtilecektir.

PROGEM MÜHENDİSLİK SAN. VE TİC. A.Ş.
Etiler Mah. 829 Sok. A Plaza Site No: 3/107 Muratpaşa
Mersis No: 0733042893200012 Tic. Sic. No: 91592
Ant. Kurumlar V.D. 733 042 8932 ANTALYA

Ö. Sefa ERDAL
Sohut Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu (A)
Dip. No: 11991 ÖDTÜ 79
Oda Sicil No: 315



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Muratpaşa Belediyesi
Mahalle : Gebizli Mahallesi
Ada/Parsel : 12050 ada 1 parsel.
Ölçek : 1/5000

Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Gebizli Mahallesi 12050 ada 1 parselin “Y1 (Yoğunluğu ve Yapı Düzeni Yenilenecek Alan) ibareli Konut Alanından” “Turizm Alanına” dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.11.2021 tarihli toplantısında gündemin 114. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 1117 m²'lik alanı kapsamaktadır.

12050 ada 1 parsel yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “Konut Alanı” olarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Y1 (Yoğunluğu ve Yapı Düzeni Yenilenecek Alan) ibareli Konut Alanı” olarak planlıdır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “AS ibareli Yüksek Zemin Kat Ticaret Kullanımlı Konut Alanı” olarak planlıdır.

Plan müellifince hazırlanan plan açıklama raporunda, söz konusu parselin yakın çevresinde otel ve konaklamaya ilişkin herhangi bir tesis bulunmadığı, otel ihtiyacını karşılamak için kullanım şeklinin Turizm Alanı olarak değiştirilmesi amaçlandığı belirtilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 28.12.2021

Özlem KOCABAŞ
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.