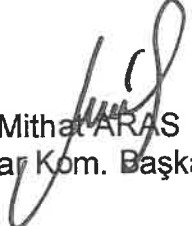





ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU


Tarih:08.02.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2022 tarihli toplantısında gündemin 51. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde Muratpaşa Mah, 12710 ada 4,7,12,13,14,15,16 parsellerin Kültürel Tesis Alanı, Ticaret-Konut Alanı, Trafo, Özel Eğitim alanı, Park olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde Muratpaşa Mah, 12710 ada 4,7,12,13,14,15,16 parsellerin Kültürel Tesis Alanı, Ticaret-Konut Alanı, Trafo, Özel Eğitim alanı, Park olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 4, 13 ve 16 nolu parsellerin yürürlükteki imar planında Ticaret Alanı olarak planlı olması ve Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 07.02.2023 tarih ve 244605 nolu yazısına istinaden 12710 ada 4, 13 ve 16 nolu parsellerin "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmesi kaydıyla uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Toplantıya Katılmadı.
Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi


Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

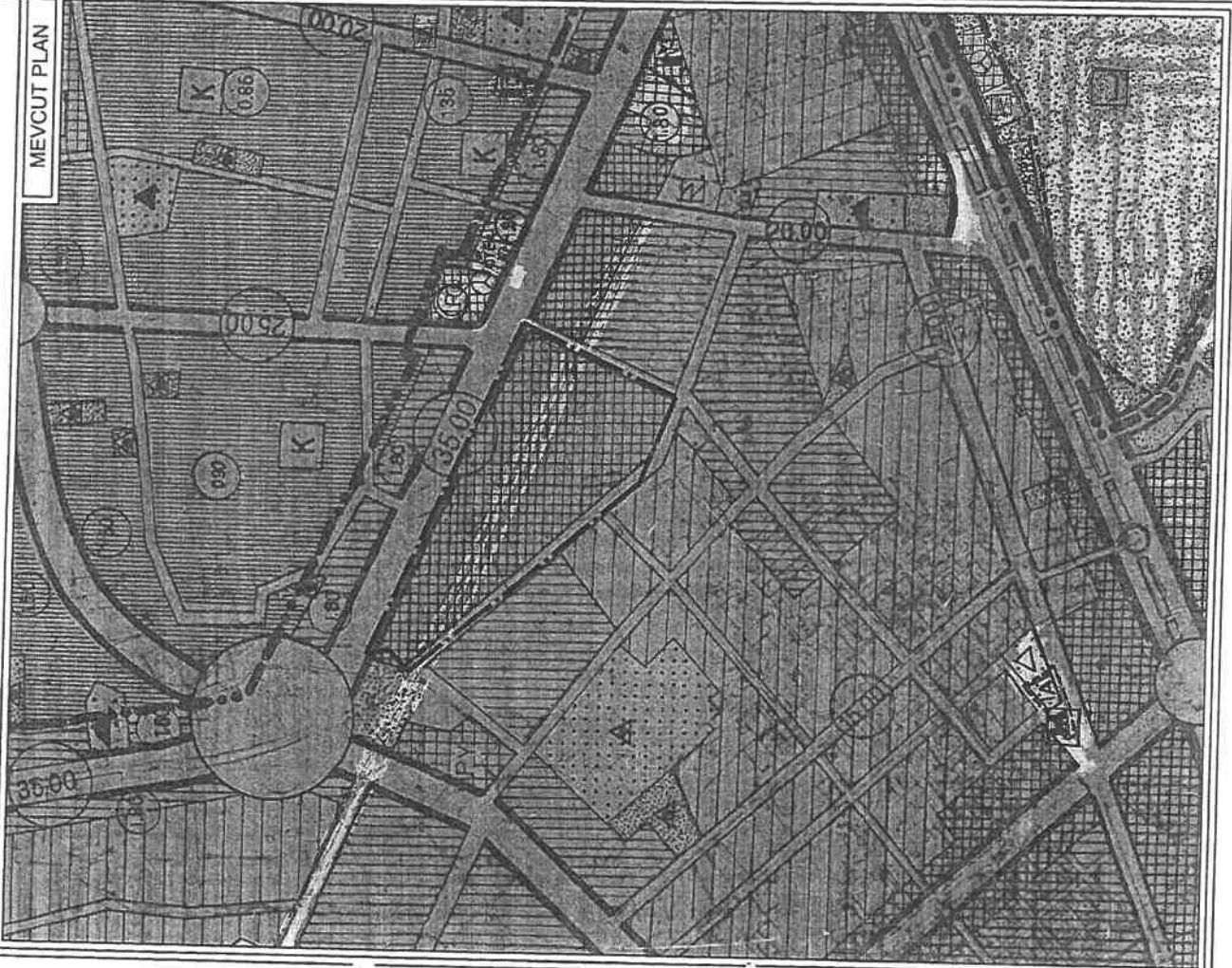

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ (DÖŞEMEALTI MURATPAŞA BELEDİYESİ)

ADA/PARSEL NO: 12710/4,7,12,13,14,15,16

PAFTA NO : 20K

MEVCUT PLAN

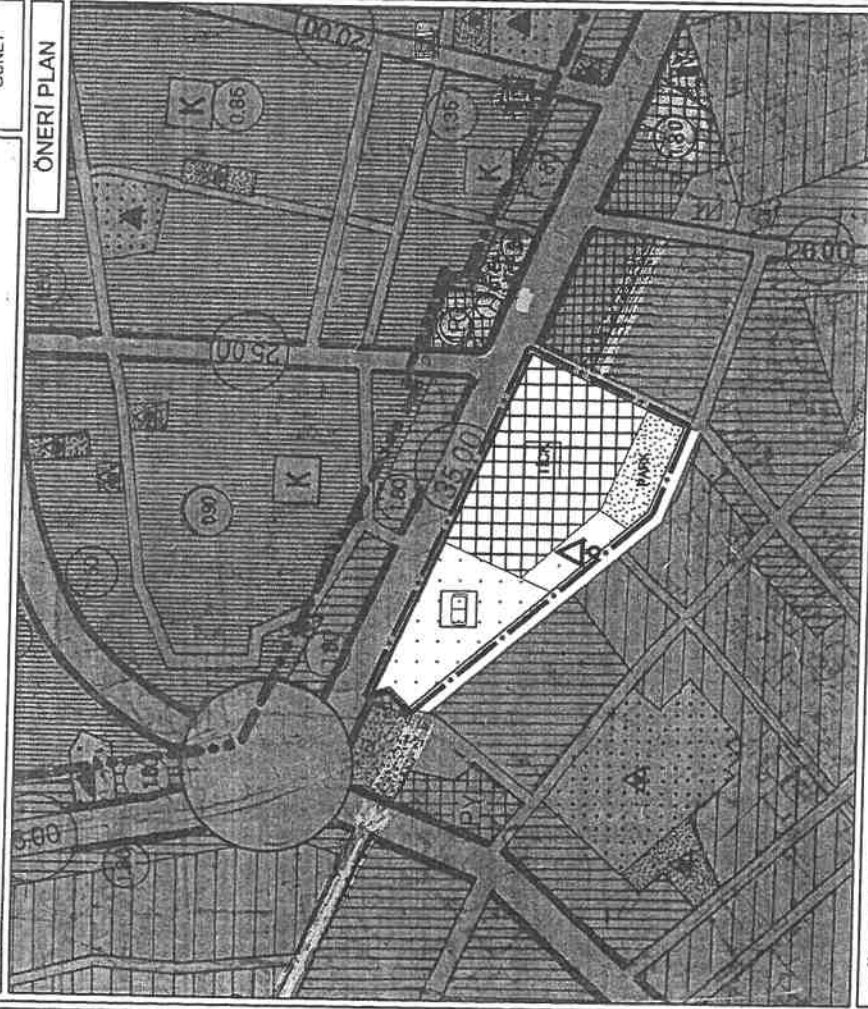


NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1 / 5000

KONU: ANTALYA İLİ, MURATPAŞA İLÇESİ, MURATPAŞA MAHALLESİ 12710 ADA 4,7,12,13,14,15 VE 16 NOLU PARSELLERDE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



TİCARET-KONUT ALANI



KÜLTÜREL TESİS ALANI

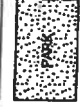


PLAN NOTLARI

1-) Ticaret Konut Alanı ile gösterilen alanlar (TICK); Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla; ticaret veya ticaret+konutun birlikte yer aldığı alanlardır. Alanda, ticaret+konut kullanımının her ikisinin de yer alması durumunda; konut kullanım oranı %75, ticaret kullanım oranı %25 şeklinde olacaktır.

2-) Park alanının altında yeralli otoparkı yapılabilir.

ÖZEL EĞİTİM ALANI (ANAOKULU)



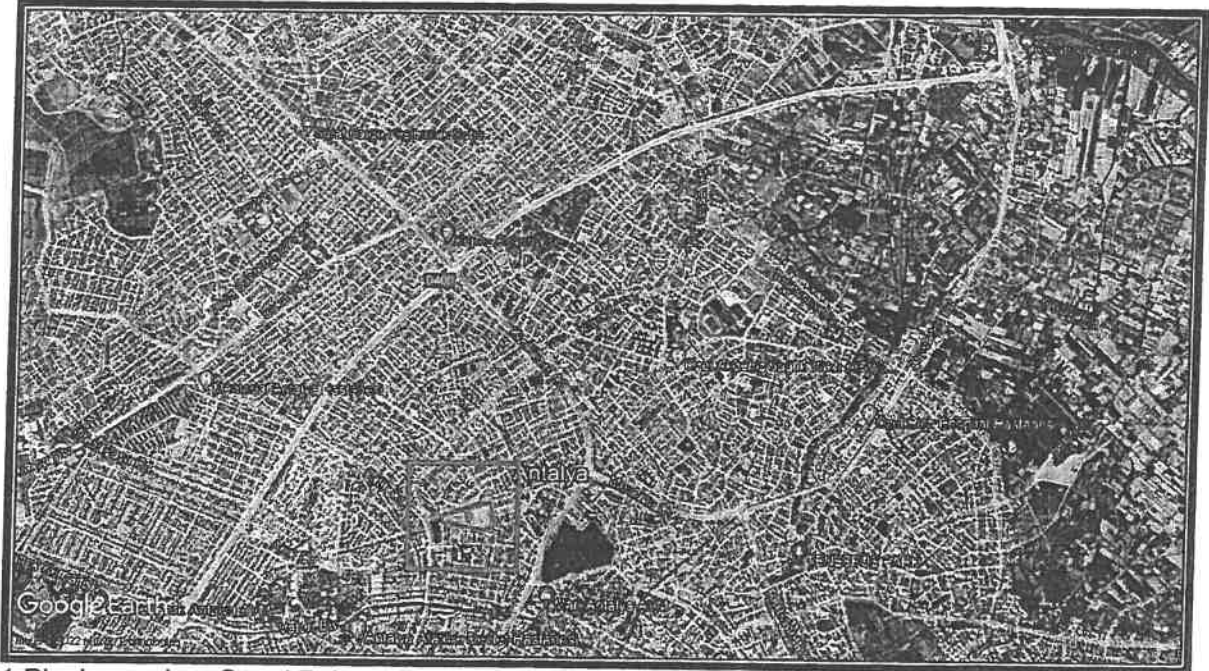
PARK VE YEŞİL ALAN



ANTALYA-MURATPAŞA-MURATPAŞA MAHALLESİ
12710 ADA 4,7,12,13,14,15 VE 16 NOLU
PARSELLERDE
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Muratpaşa Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 20K numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftası içerisinde yer alan 12710 ada 4,7,12,13,14,15 ve 16 nolu parsellerde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmak istenmektedir.

Planlama alanı yaklaşık 4.38 ha'dır.



1. Planlama alanı Genel Bölgesi Uydu Görüntüsü

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

ANTALYA İLİ, MURATPAŞA İLÇESİ, MURATPAŞA MAHALLESİ 12710 ADA 4,7,12,13,14,15 VE 16 NOLU PARSELLERDE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN AÇIKLAMA RAPORU



2. Planlama alanı Uydu Görüntüsü



3. Kadasral Durumu

ANTALYA İLİ, MURATPAŞA İLÇESİ, MURATPAŞA MAHALLESİ 12710 ADA 4,7,12,13,14,15 VE 16 NOLU PARSELLERDE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Planlama alanı Muratpaşa Mahallesi içerisinde 35 metrelik Evliya Çelebi Caddesine cepheli olup alanda Antalya Devlet Tiyatrosu Binası yer almaktadır.

MÜLKİYET DURUMU		
ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	MALİK
12710/4	216.00	Antalya Büyükşehir Belediyesi
12710/7	16.00	Maliye Hazinesi
12710/12	170.40	Vakıf
12710/13	2490.40	Antalya Büyükşehir Belediyesi
12710/14	4004.20	Roaf Yapı Anonim Şirketi
12710/15	27161.31	Roaf Yapı Anonim Şirketi
12710/16	9742.69	Antalya Büyükşehir Belediyesi

12710 ada 15 nolu parselin Tapu Kaydında belirtildiği üzere 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı şerhi bulunmaktadır. Söz konusu alan içerisindeki Riskli Yapının yıkımı gerçekleştirilmiş olup şuan boş ve atıl durumdadır. Bu sebeple Öneri İmar Planı Değişikliğinden dolayı alan değer artış payı bedelinden muaftır. İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin ilgili maddesi aşağıda belirtilmiştir.

"MADDE 7 – (1) 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki;

a) Riskli alanlardan,
b) Rezerv yapı alanlarından,
c) İçerisindeki yapıların riskli yapı olarak tespit edildiği parsellerde, riskli yapının mer-i imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanının bir buçuk katına kadar artan kısmına ilişkin plan değişikliklerinden,

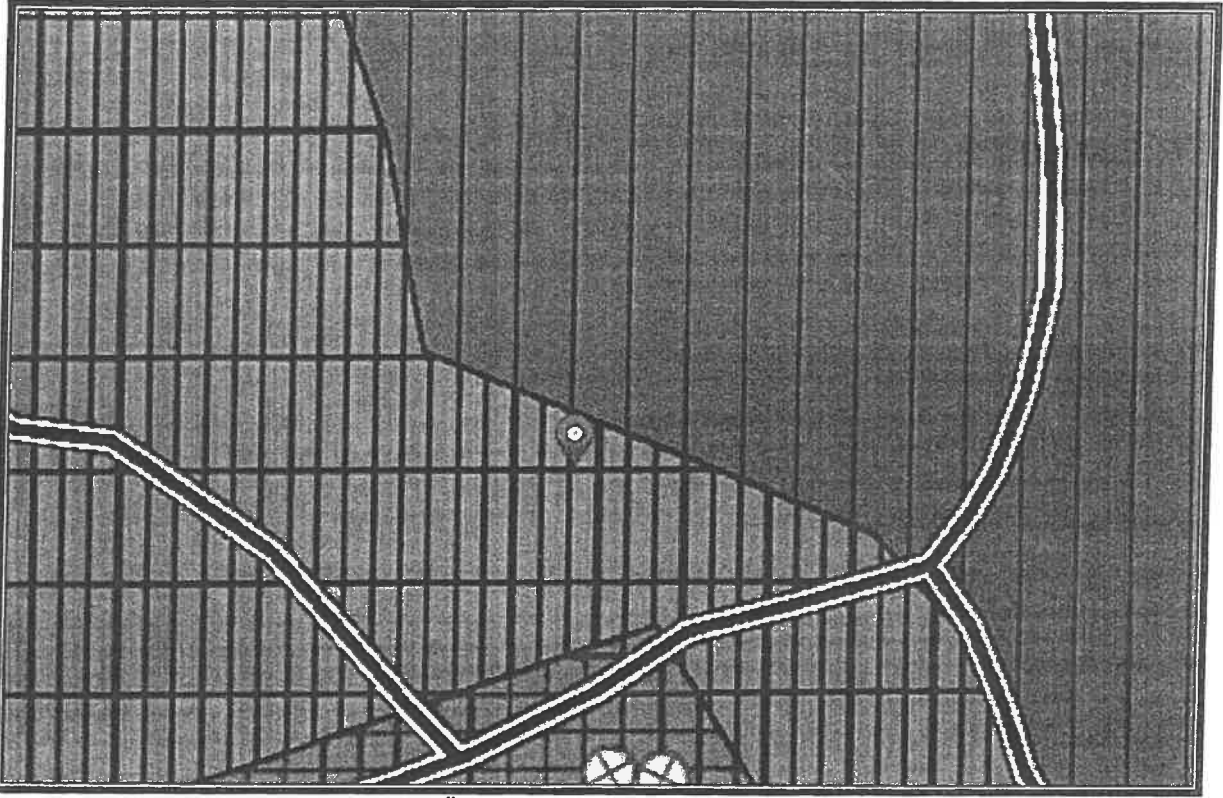
(2) Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlardan,
(3) Mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlardan,
(4) İmar planlarında yençok: Serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 3194 sayılı Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak imar planı değişikliklerinden,

(5) Yapı ve nüfus yoğunluğunu artırmamak, düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlardan azalmaya neden olmamak kaydı ile ada veya parsel bazında yol düzenlemelerine, cephe hattı düzeltmelerine, imar hattı düzenlemesine konu plan değişikliklerinden, değer artış payı alınmaz."

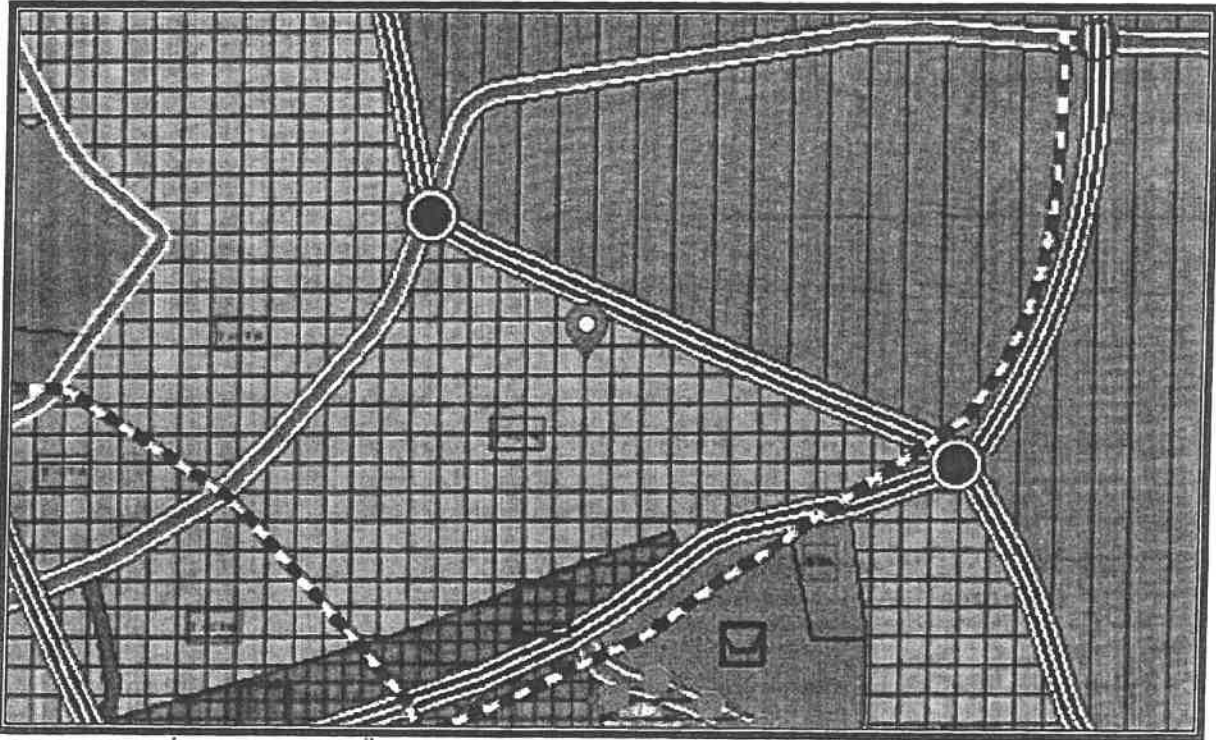
12710 ada 4,7,12,13,14,15 ve 16 nolu parseller Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı O25 nolu paftasında "Tercihli Kullanım Bölgesi"nde kalmaktadır.

12710 ada 4,7,12,13,14,15 ve 16 nolu parseller Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan Muratpaşa İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı O25-A2 nolu paftasında "Ticaret-Turizm-Konut Konut Alanı" kapsamında kalmaktadır.

ANTALYA İLİ, MURATPAŞA İLÇESİ, MURATPAŞA MAHALLESİ 12710 ADA 4,7,12,13,14,15 VE 16
NOLU PARSELLERDE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN AÇIKLAMA
RAPORU



4. Antalya-Burdur-Isparta 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



5. Muratpaşa İlçesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Handwritten signature or mark.

ANTALYA İLİ, MURATPAŞA İLÇESİ, MURATPAŞA MAHALLESİ 12710 ADA 4,7,12,13,14,15 VE 16 NOLU PARSELLERDE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN AÇIKLAMA RAPORU

12710 ada 4,7,12,13,14,15 ve 16 nolu parsellerin yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında kullanım fonksiyonu; "Merkezi İş Alanları (MİA)" olarak görülmektedir.

Ayrıca planlama alanında yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümlerinin "27. Maddesi; MİA Amaçlı Ticaret Kullanışlarına Dönüşecek Alanlar; Bu alanlar ticaret ve üst katlarda konut işlevi olup, dönüşüm önerilmektedir. Yapı yoğunluğu min. parsel 2000 m² yüzölçümüne ulaşırsa E=1.00 olacaktır. Çevre duyarlı planlama ve projelendirme ilkelerine uyulacak, gabari ve silüet etüdüleri yapılacaktır." geçerlidir.

Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; "Ticaret-Konut Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Özel Eğitim Alanı (Anaokulu), Park ve Yeşil Alan" alan kullanım fonksiyonları planlanmıştır.

Planlama alanında konut kullanımı oranına göre nüfus hesabı yapılmış olup yaşayacağı düşünülen nüfusa göre ihtiyaç olan sosyal donatı alanları Mekansal Planlar Yönetmeliğine uygun olacak şekilde ayrılmıştır. Planlama alanında %25 Ticaret, %75 oranında Konut yapılacaktır.

Alanın batı kısmında yer alan Antalya Devlet Tiyatrosu Binası (Haşim İşcan Kültür Merkezi) göz önünde bulundurularak bu alan Kültürel Tesis Alanı şeklinde planlanmıştır. Planlama alanının güneyinde Park Alanı, kuzeyinde Konut-Ticaret Alanı (TİCK) ve Kültürel Tesis Alanı ile Park Alanı arasında da Özel Eğitim Alanı (Anaokulu) önerilmiştir.

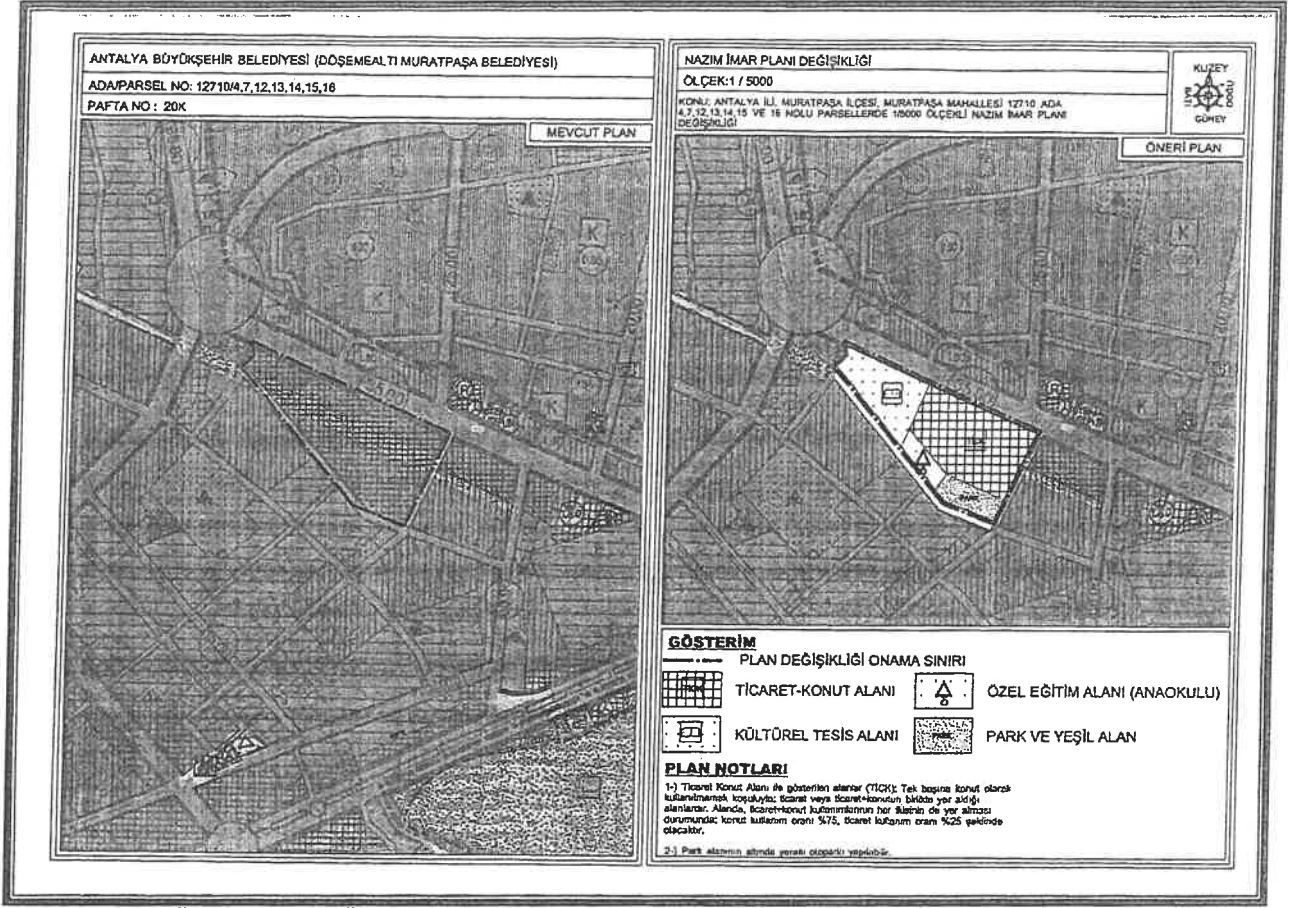
Planlama alanına aşağıdaki plan notları eklenmiştir;

1-) Ticaret Konut Alanı ile gösterilen alanlar (TİCK); Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla; ticaret veya ticaret+konutun birlikte yer aldığı alanlardır. Alanda, ticaret+konut kullanımının her ikisinin de yer alması durumunda; konut kullanım oranı %75, ticaret kullanım oranı %25 şeklinde olacaktır.

2-) Park alanının altında yeraltı otoparkı yapılabilir.

ALAN KULLANIM TABLOSU		
KULLANIM	MEVCUT (m²)	ÖNERİ (m²)
Merkezi İş Alanı (MİA)	43801.00	-----
Ticaret-Konut Alanı	-----	23500.00
Özel Eğitim Alanı (Anaokulu)	-----	3131.00
Kültürel Tesis Alanı	-----	12620.00
Park ve Yeşil Alan	-----	4550.00
TOPLAM	43801.00	43801.00

ANTALYA İLİ, MURATPAŞA İLÇESİ, MURATPAŞA MAHALLESİ 12710 ADA 4,7,12,13,14,15 VE 16 NOLU PARSELLERDE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN AÇIKLAMA RAPORU



6. Mevcut ve Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Nazım İmar Planı Değişikliği; ana plan kararlarını bozmadan, ulaşım sisteminde arazi kullanımlarının konumunda, yoğunluğunda değişiklik yapılmadan, plan bütünüyle uyumlu olacak şekilde, şehircilik ilkelerine uygun, kamu yararı amacıyla hazırlanmıştır.

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla.

AKDENİZ PLANLAMA BÜROSU

Funda YÖRÜK - Şehir Plancısı
Etiler Mahallesi Evliya Çelebi Caddesi 861 Sok.
Beyaz Apt. No: 5 K:1 D:1 Muratpaşa /ANTALYA
Düden V.D.302 081 21286
Tel:0242 248 67 50 / akdenizplanlama@gmail.com



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Muratpaşa Belediyesi
Mahalle : Muratpaşa Mahallesi
Ada/Parsel : 12710 ada 4,7,12,13,14,15,16 parseller
Ölçek : 1/5000

Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde Muratpaşa Mah, 12710 ada 4,7,12,13,14,15,16 parsellerin Kültürel Tesis Alanı, Ticaret-Konut Alanı, Trafo, Özel Eğitim alanı, Park olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2022 tarihli toplantısında gündemin 51. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yaklaşık 4.38 ha.lık alanı kapsamaktadır.

Plan değişikliğine konu parseller yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tercihli Kullanım Alanı", 1/25000 ölçekli nazım imar planında "Ticaret-Turizm-Konut alanı", 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Merkezi İş Alanları (MİA)" olarak planlıdır.

Plan açıklama Raporuna göre; yürürlükteki 1/5000 Nazım İmar Planı plan hükümlerinin "27. Maddesi; MİA Amaçlı Ticaret Kullanışlarına Dönüşecek Alanlar; Bu alanlar ticaret üst katlarda konut işlevi olup, dönüşüm önerilmektedir. Plan değişikliği ile; Ticaret-Konut Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Özel Eğitim Alanı(Anaokulu), Park ve Yeşil Alan" alan fonksiyonları planlanmıştır.

Planlama alanında ticaret konut alanında %25 ticaret, %75 oranında konut yapılacaktır.

Plan müellifince alanın batı kısmında yer alan Haşimişcan Kültür Merkezi bulunması sebebiyle Kültürel Tesis Alanı olarak planlanmış, planlama alanının güneyinde park alanı, kuzeyinde konut-ticaret alanı (TİCK) ve Kültürel Tesis Alanı ile Park Alanı arasında da Özel Eğitim Alanı (Anaokulu) önerilmiştir.

Planlama alanına aşağıdaki plan notları eklenmiştir.

- 1- Ticaret konut alanı ile gösterilen alanlar (TİCK); tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla; ticaret veya ticaret-konutun birlikte yer aldığı alanlardır. alanda, ticaretkonut kullanımlarının her ikisinin de yer alması durumunda; konut kullanım oranı %75, ticaret kullanımını %25 şeklinde olacaktır.
- 2- Park alanının altında yeraltı otoparkı yapılabilir.

ALAN KULLANIM TABLOSU		
KULLANIM	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)
Merkezi İş Alanı (MİA)	43801.00	-----
Ticaret-Konut Alanı	-----	23500.00
Özel Eğitim Alanı (Anaokulu)	-----	3131.00
Kültürel Tesis Alanı	-----	12620.00
Park ve Yeşil Alan	-----	4550.00
TOPLAM	43801.00	43801.00

BS

J

Planlama alanı içerisinde yer alan 12710 ada 4, 13 ve 16 parseller Belediyemiz mülkiyetindedir. Bu kapsamda plan değişikliğine esas Emlak Daire Başkanlığına görüş sorulmuş olup; Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı 07.02.2023 tarih ve 244605 nolu görüş yazısında; "... Muratpaşa Mahallesi 12710 ada 4, 13 ve 16 parsellere ilişkin Belediyemiz mefaati göz önünde bulundurularak mevcut imar plan kararının Mekânsal Yapım Yönetmeliğine uyum olarak mevcut planın karşılığı olabilecek şekilde ticaret alanı olarak planlanması gerekmektedir." denilmektedir. Bu kapsamda mevcut imar planındaki merkezi iş alanı planlı parsellerin kullanım kararlarının korunması gerektiği düşünülmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisinindir.07.02.2023

Banu ÖNAL
Şehir Plancısı



Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.

