



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:11.01.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ SAHİBİ	ÖZEL ŞAHISLAR
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2023 tarihli toplantısında önerge verilerek gündemin 144. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisinin 05.01.2023 tarih ve 28 sayılı kararı ile uygun bulunan, Güzeloba Mahallesi 3676 ada 21 parselin yapılaşma koşulları değiştirilmeden Özel Sağlık Tesis Alanından, Ticaret-Turizm Alanına (TİCT) dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazlara ilişkin konu
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisinin 05.01.2023 tarih ve 28 sayılı kararı ile uygun bulunan, Güzeloba Mahallesi 3676 ada 21 parselin yapılaşma koşulları değiştirilmeden Özel Sağlık Tesis Alanından, Ticaret-Turizm Alanına (TİCT) dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazlara ilişkin konu Komisyonumuzca incelenmiş, itirazların uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

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 Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
05.01.2023 TARİH VE 28 SAYILI KARARI

Karar No. 28

Özü: Güzeloba Mahallesi, 3676 Ada 21 parselin yapılaşma koşulları değiştirilmeden Özel Sağlık Tesis Alanından, Ticaret-Turizm Alanına (TİCT) dönüştürülmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan 3 adet itiraz incelenmiş, itirazların kısmen kabulü ile Muratpaşa Belediyesi Meclisi'nin 03.08.2022 tarihli ve 299 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 10.10.2022 tarihli ve 923 sayılı kararlarına konu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin "Subasman kotu kuzeydeki yoldan alınacaktır." plan notunun kaldırılmasının Planlama ve İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda kabulüne oy çokluğu ile karar verildiği hk.

Gündemin 17. Maddesinde görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün yazısına ilişkin, **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu** Muratpaşa Belediyesi Meclisi'nin 03.08.2022 tarihli ve 299 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 10.10.2022 tarihli ve 923 sayılı kararları ile Güzeloba Mahallesi, 3676 Ada 21 parselin yapılaşma koşulları değiştirilmeden Özel Sağlık Tesis Alanından, Ticaret-Turizm Alanına (TİCT) dönüştürülmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği kabul edilmiş olup askı süresi içerisinde 3 adet itirazda bulunulmuştur. Söz konusu 3 adet itiraz Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş, itirazların kısmen kabulü ile Muratpaşa Belediyesi Meclisi'nin 03.08.2022 tarihli ve 299 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 10.10.2022 tarihli ve 923 sayılı kararlarına konu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin "Subasman kotu kuzeydeki yoldan alınacaktır." plan notunun kaldırılmasının uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. 05.01.2023 tarihli Planlama ve İmar Komisyon Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Vekili Ali Can Menekşe, Üye Hüseyin Öztaş (T.Katılmadı), Ufuk Çiftçi ve Özdemir Manavoğlu (İtirazların reddi uygundur) imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada;

C.H.P grubu ve İyi Parti grubunun kabul,

AK Parti grubu ve M.H.P grubunun red oylarına karşılık.

Güzeloba Mahallesi, 3676 Ada 21 parselin yapılaşma koşulları değiştirilmeden Özel Sağlık Tesis Alanından, Ticaret-Turizm Alanına (TİCT) dönüştürülmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan 3 adet itiraz incelenmiş, itirazların kısmen kabulü ile Muratpaşa Belediyesi Meclisi'nin 03.08.2022 tarihli ve 299 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 10.10.2022 tarihli ve 923 sayılı kararlarına konu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin "Subasman kotu kuzeydeki yoldan alınacaktır." plan notunun kaldırılmasının Planlama ve İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda kabulüne oy çokluğu ile karar verildi.

Ümit UYSAL

Belediye Başkanı

Belediye Meclis Başkanı

Nuran UĞUR

Divan Katibi

Murat ÖZTİNAR

Divan Katibi



6. Aralık 2022

Antalya Muratpaşa Belediyesi

Plan ve Proje Müdürlüğüne,

Taşınmaz No:16569014 il Antalya ilçe Muratpaşa Mahalle Güzeloba 3676 ada 21 parsel üzerinde yapılmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği plan hükümlerinde su basman kodu kuzeydeki yoldan alındığı bunun 2107/sok olup olmadığı, Yksa barınaklar bulvarı olup olmadığı belirtilmemiştir. 2107 sok ile barınaklar bulvarı arasındaki kot farkı 4 metredir. Bu da kişiye özel ilave kat fazlası verilmesi anlamına gelmektedir. Ayrıca Mevcut bina giriş + 4 kat ve Çatı katıdır. Yeni plan değişikliğine göre 7 kat geçmektedir, 3194 nolu imar kanununa göre bodrum katları istenilemez. Sonuç itibarı ile yeni yapılan uygulamaya plan değişikliği ile kamu yararı, şehircilik ilkeleri ve planlama ve ilke esaslarına uyulmamıştır. Bu sebeple 08.11.2022 Tarihinde ortaya çıkmış olan 3676 ada 21 parseldeki uygulama plan değişikliğine Bir Muratpaşa sakinisi olarak itiraz ediyorum.

Yusuf ALTAY

Yusuf Altay

6/12/22 34321

muratpaşa.be.gov.tr

MURATPAŞA BELEDİYESİ PLAN PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

İTİRAZ EDEN : Polat BALKAN

KONU : Antalya ili Muratpaşa ilçesi Güzeloba mahallesi 3676 ada 21 parsel sayılı taşınmazla ilgili olarak yapılan ve 8.11.2022 tarihinde askıya çıkartılan 1/1000 ölçekli uygulama İmar Plan Tadilatına itirazlarımızın sunulmasıdır.

İTİRAZ NEDENLERİ :1-Muratpaşa ilçesinde ikamet etmekte olup avukatlık ofisim de Muratpaşa ilçesindedir.

2-MEVcut ARSA ÜZERİNDE YAPILMIŞ,İSKAN RUHSATI ALINMIŞ BİR BİNA MEVCUTTUR.

Özetlik Bilgisi	
Özetlik Bilgi	Özetlik Bilgisi
Taşınmaz No	165690/4
İl	Antalya
İlçe	Muratpaşa
Mahalle/Köy	Güzeloba
Ada	3676
Parsel	21
Tapu Alanı	6 727 00
Nitelik	Bodrum+Zemin Üstü 4 Katlı Betonarme Bina Ve A'sası
Mevki	
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Faaliyet	

6.11.22 34373
plan projesi



→ 2 → 1

Mevcut bina giriş katı dahil 5 katlı iken,mevcut plan tadilatı ile kat sayısı giriş hariç 7 katlı olarak düzenlenmiştir.

Şöyleki plan notunda, kotun kuzeydeki yoldan alınacağı belirtilmiş, (Hangi yol veya sokak olduğu belirtilmeksizin) bu not uygulanır ise kot farkı nedeniyle yaklaşık 4 metre ila 7 metrelik kot farkından kaynaklanacak bir inşaat alanı emsal harici tutulmak istenmektedir.



Bölgenin emlak değerleri dikkate alındığında ortaya yaklaşık 200.000.000.Tl.den daha fazla değerde kişiye özel rant sağlanmaktadır.

3-Bölgenin ve bölgede yaşayan insanların sağlık tesisine ihtiyacı bahane edilerek öncelikle özel sağlık tesisi alanına çevirme yönünde bir plan tadilatı yapılmış,bu plan tadilatı sırasında da 7 kat kaydı konulmuştur.

Sağlık tesisi ismini kullanarak kamuoyunun karşı çıkması engellenen plan tadilatından sonra üçüncü plan tadilatı ile konut ve ticaret ile turizm gibi rant esaslı kullanımda aynı kat sayısı kullanılmıştır.Yani birkaç plan tadilatı ve tezgah ile 4 katlı bina uygulamada 9 katlı olabilecek bir şekle getirilmiştir.

Burada yapılacak olan kamunun menfaati değil,yapılacak rezidans konutlar ile korkunç paralar kazanmaktır.



Sonuç olarak itiraza konu imar plan değişikliği yasanın aradığı kamu yararı,şehircilik ilkeleri,planlama ilke ve esaslarına aykırı tamamen kişiye özel ve rant sağlama sonucu doğuran bir değişikliktir.

Kamu yararı ile zerre kadar ilgisi bulunmayan,taşınmaz malikinin önce sağlık tesis alanı,sonra konut ,ticaret ve turizm alanı kullanımlı içeren plan tadilatları ile adeta kamunun yararına ve yasalara uygun yapılması gereken planlama işlemleri kişiye özel bir uygulamaya dönüştürülmüştür.

İtirazımızın kabulü ile ilgili taşınmazdaki plan tadilat işleminin iptaline karar verilmesini istirham ederim.Saygılarımla.6.12.2022

İtiraz eden. Polat BALKAN

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

YAZI İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ'NE

KONU: 3676 ADA 21 PARSEL, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İTİRAZ

Antalya ili, Muratpaşa Belediyesi, Güzeloba Mah. 3676 ada, 21 parselde kayıtlı taşınmazın bulunduğu alana ilişkin Özel Sağlık Tesis Alanı fonksiyonunun Ticaret-Turizm Alanı olarak değiştirilmesine yönelik hazırlanan ve onaylanarak askıda ilan edilen plan değişikliği plan notunda "subasman kotu kuzeydeki yoldan alınacaktır" şeklinde plan notu düzenlemesi yapılmıştır.

Yapılan düzenleme tamamen **kişiyeye özel, mezuata ve kamu yararına aykırı** şekilde yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu eki Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ikinci bölüm madde 5-'de aşağıdaki düzenleme yapılmıştır:

"(26) Açığa çıkan kat kazanmak ve kat sayısını arttırmak amacıyla kot alınan nokta tespit edilemez. Kot alınan noktanın tespitinde bölge kat rejiminin aşılmaması ve sokak silüetinin korunması esastır."

Yapılan plan değişikliği kapsamında düzenlenen plan notu yönetmeliğin ilgili maddesinde tamamen aykırıdır.

Parselin asıl ve geniş yol cephesi batısındaki yol olup, kuzeyindeki yoldan çok dar bir mesafeden cephe almaktadır. Yine kuzeydeki yol kenarında planda otopark düzenlemesi olup bu yönüyle de bu yoldan kot ve cephe alması uygun değildir.

Yapılan plan notu düzenlemesiyle kot alınan nokta özellikle yükseltilmiş ve binanın fazladan bodrum katlarının çıkması sağlanmıştır. Düden Şelalesinin hemen yanında bulunan bölgede yapılacak bu türde bir yapılaşma sokak silüeti ve kent estetiği yönünden de çok olumsuz ve çirkin bir görüntü ortaya çıkaracaktır.

Ayrıca "Subasman kotu +2,50 metredir" plan notu ile hem 1 kat ilave inşaat hakkı kazanılmış hem de gizli emsal artışı yapılmaktadır.

Tüm bu gerekçeler ışığında hukuki haklarımın saklı kalması şartıyla söz konusu plan değişikliğine ve plan notlarına yukarıdaki belirtilen nedenlerle itiraz etmekteyim.


Gereği için bilgilerinize arz ederim.

Tlf: 0533 3243151

Recep Tolgöz
Altınkale mah. 5153 sk.
Altınkale yazan evleri
F-1 Döşeme altı.
ANTALYA

T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

M-99

	B.Şehir Belediye Bşk. : Muhittin BÖCEK Divan Katibi : Av. Büşra ÖZDEMİR Divan Katibi : Kerem Kaya TURAN	Karar Tarihi
		10-10-2022
		Celse No
		1
Karar No		
923		
Eki		
1		

Özü : Muratpaşa Belediye Meclisinin 03.08.2022 tarih ve 299 sayılı kararı ile uygun bulunan, Güzeloba Mahallesi 3676 ada 21 parselin yapılaşma koşulları değiştirilmeden Özel Sağlık Tesis Alanından, Ticaret-Turizm Alanına (TİCT) dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, Belediyesinden geldiği şekliyle, oylamaya katılanların oy birliği ile KABUL edildi. (CHP 18 kabul oyu, AK Parti 14 kabul oyu, İYİ Parti 9 kabul oyu, MHP 10 kabul oyu, SAADET 1 kabul oyu, Bağımsız 2 kabul oyu ile toplam 54 oy kullanılmıştır.) (EKİ: 1 adet Komisyon Raporu, 1 adet Oylama Raporu)

Dairesi : İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI Evrak Ta.ve No :

Meclisin 10-10-2022 Pazartesi günü saat 14:00 'da yaptığı 2022 dönemi 9. Toplantısının 1. Birleşiminin 1. Oturumunda alınan 2022-923 sayılı karardır.

GÜNDEMİN 50. MADDESİ

Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2022 tarihli toplantısında gündemin 144. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; Muratpaşa Belediye Meclisinin 03.08.2022 tarih ve 299 sayılı kararı ile uygun bulunan, Güzeloba Mahallesi 3676 ada 21 parselin yapılaşma koşulları değiştirilmeden Özel Sağlık Tesis Alanından, Ticaret-Turizm Alanına (TİCT) dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hakkındaki;

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 28.09.2022 tarihli raporunda;


Muratpaşa Belediye Meclisinin 03.08.2022 tarih ve 299 sayılı kararı ile uygun bulunan, Güzeloba Mahallesi 3676 ada 21 parselin yapılaşma koşulları değiştirilmeden Özel Sağlık Tesis Alanından, Ticaret-Turizm Alanına (TİCT) dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2022 tarih ve 450 sayılı kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır.

Komisyon Raporu, Meclis Üyesi Hasan Ali ACAR ve Meclis Üyesi Mehmet Ali KİRİŞ toplantıya katılmadı, diğer üyeler imzalı Meclisin takdirine sunulmuştur.

Konu görüşmeye açılarak CHP, AK Parti, İYİ Parti, MHP ve SAADET Grup Sözcüleri Komisyon Raporuna katılmış olup yapılan müzakereler sonucunda İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu doğrultusunda oylamaya sunulmuştur.

KARAR:

Muratpaşa Belediye Meclisinin 03.08.2022 tarih ve 299 sayılı kararı ile uygun bulunan, Güzeloba Mahallesi 3676 ada 21 parselin yapılaşma koşulları değiştirilmeden Özel Sağlık Tesis Alanından, Ticaret-Turizm Alanına (TİCT) dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, Belediyesinden geldiği şekliyle, oylamaya katılanların oy birliği ile KABUL edildi. (CHP 18 kabul oyu, AK Parti 14 kabul oyu, İYİ Parti 9 kabul oyu, MHP 10 kabul oyu, SAADET 1 kabul oyu, Bağımsız 2 kabul oyu ile toplam 54 oy kullanılmıştır.) (EKİ: 1 adet Komisyon Raporu, 1 adet Oylama Raporu)


Muhittin BÖCEK
B.Şehir Belediye Bşk.


Av. Büşra ÖZDEMİR
Divan Katibi

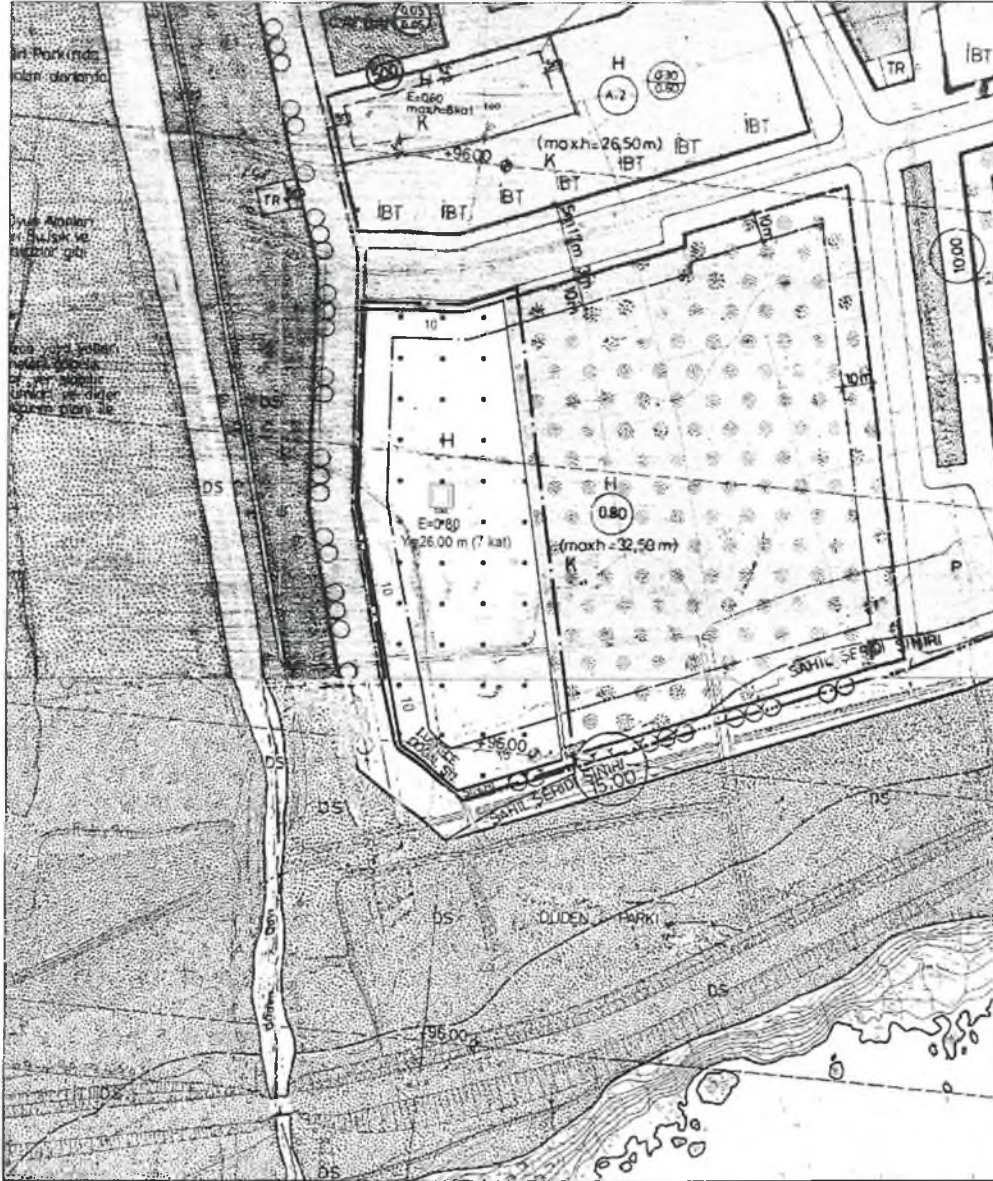

Kerem Kaya TURAN
Divan Katibi

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ GÜZELOBA MAHALLESİ 3676 ADA 21 PARSEL
ÜZERİNDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ADA/PARSEL NO: 3676 ADA 21 NOLU PARSEL

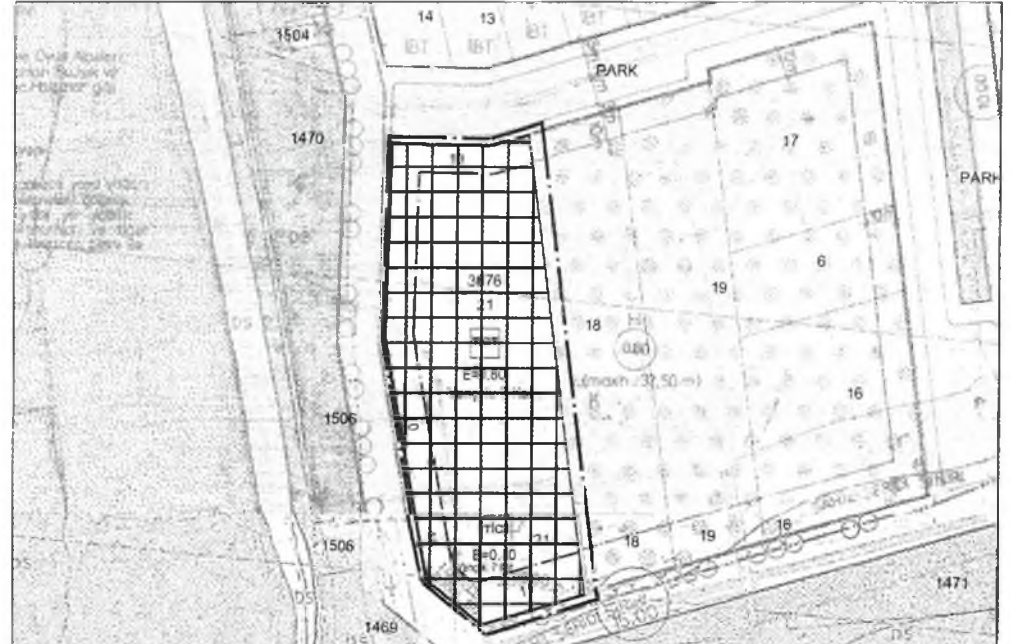
PAFTA NO: 18M2C-18M3B

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



K
ÖLÇEK: 1/1000
ÖNERİ PLAN



PLAN HÜKÜMLERİ

- TİCARET-TURİZM KARMA KULLANIM ALANLARINDA TİCARET VE TURİZM KULLANIMLARINDAN SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANDA ALIŞVERİŞ MERKEZİ YAPILAMAZ.
- SUBASMAN KOTU +2.50 METREDİR. ✓
- SUBASMAN KOTU KUZUYDEKİ YOLDAN ALINACAKTIR.
- BLOKLAR ARASI MESAFE ŞARTI ARANMAZ.
- BUNUN DIŞINDA YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

GÖSTERİM:

-  PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
-  TİCARET-TURİZM ALANI
(E=0.80 Yençok=7 Kat)

**ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) MURATPAŞA
BELEDİYESİ GÜZELOBA MAHALLESİ
3676 ADA 21 PARSELDE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA 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 plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir meslek kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.</small>	

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) MURATPAŞA BELEDİYESİ
GÜZELOBA MAHALLESİ 3676 ADA 21 PARSELDE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA 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



7

KADASTRAL DURUM



PARSELDE BULUNAN YAPININ FOTOĞRAFI



6

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.

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.

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. 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 Tesisleri Alanı" kararı getirilerek planlar tamamlanmış ve onaylanmıştır.

"Sağlık Tesisleri 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 ekonomiyeye kazandırılıp tekrar faaliyete geçebilmesi için bahse konu parsel üzerinde yürürlükteki mekânsal planlar yapım yönetmeliğine göre 2004 yılında onaylanan imar planlarında "Turizm Tercihli Kullanış Alanı(T)" kararına karşılık gelen "Ticaret-Turizm Kararı (TİCT) E=0.80 Yençok:7 Kat" 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı önerisi Antalya Büyükşehir Belediyesinin 16.05.2022 tarih 450 sayılı Büyükşehir Meclisi kararı ile onaylanmıştır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi onaylı 1/5000 ölçekli plan kararları doğrultusunda hazırlanmıştır.

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.

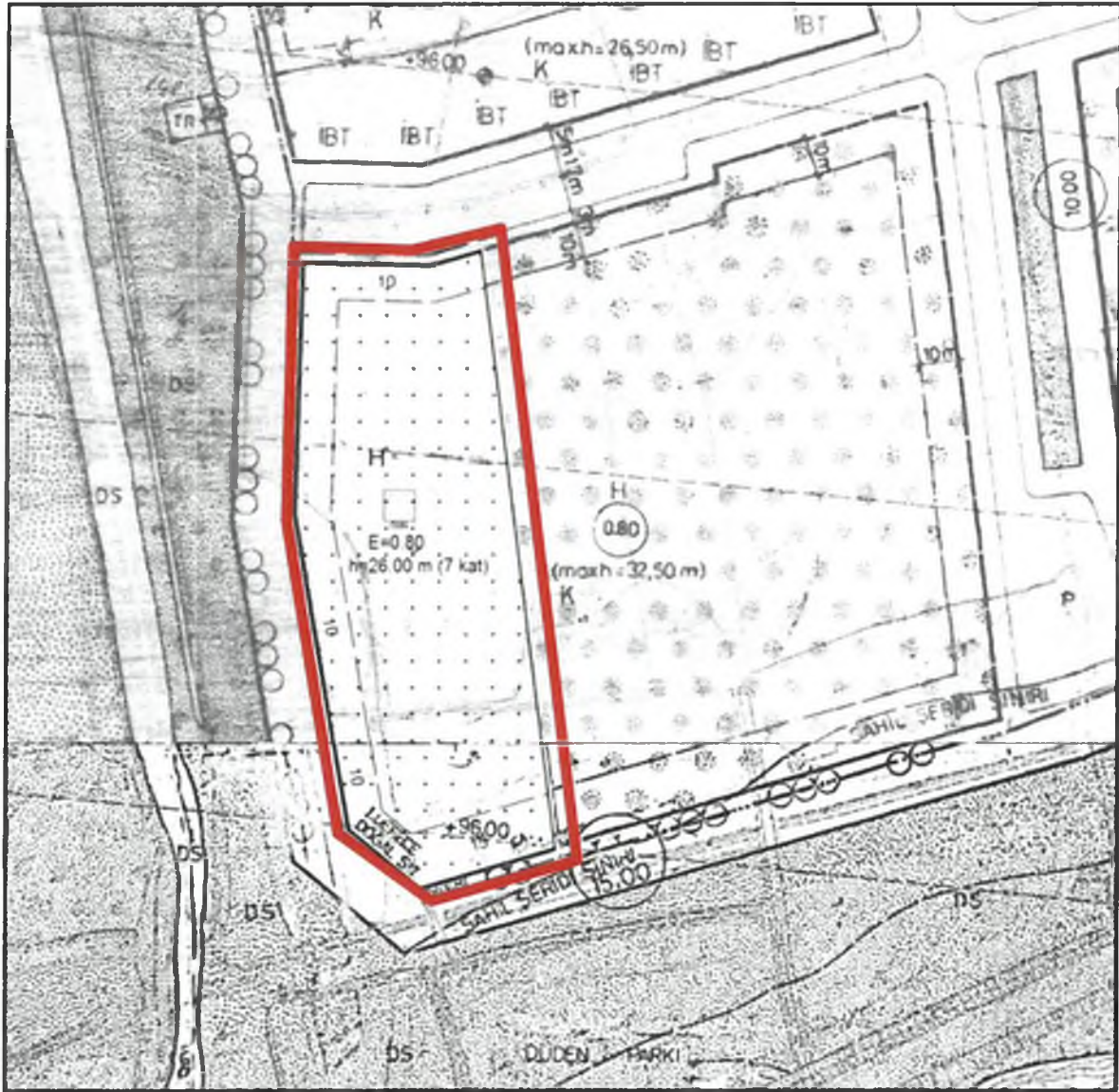
Parselin kadastral durumu aşağıdadır.

5

4. MEVCUT PLAN KARARLARI

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mahallesi 3676 ada, 21 parselde yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Özel Sağlık Tesisi Alanı" kararı bulunmaktadır. Emsal $E=0.80$ $Y=26.00$ metre (7 kat) olarak belirlenmiştir.

YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN ÖRNEĞİ

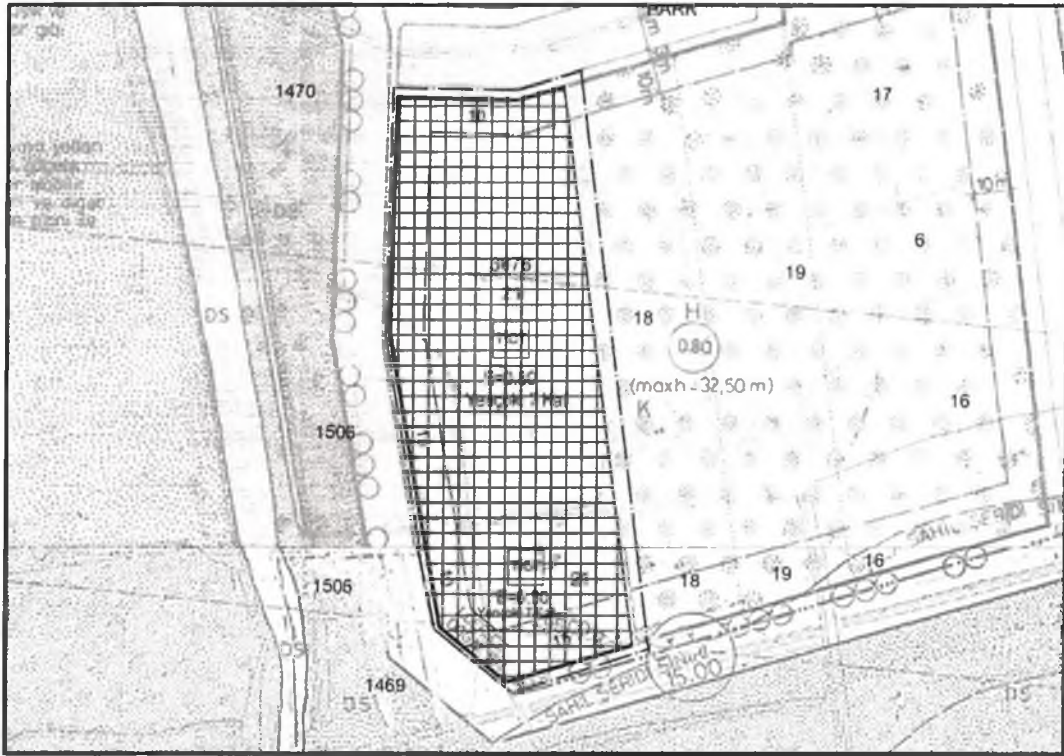


Handwritten signature or mark.

5-ÖNERİ PLANLAMA KARARLARI

Antalya İli, Muratpaşa Belediyesi, Güzeloba Mahallesi 3676 ada, 21 parselde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ki "Özel Sağlık Tesisi Alanı" kararının Antalya Büyükşehir Belediyesi 16.05.2022 tarih ve 450 sayılı Büyükşehir Meclis kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda "Ticaret-Turizm Alanı (TİCT)" dönüştürülmesi önerilmektedir. Emsal ve yükseklik kararında bir değişiklik önerilmemekte olup, öneri planda da yürürlükte ki plandaki mevcut $E=0.80$ $Yençok=7$ kat kararı bulunmaktadır.

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.

- SUBASMAN KOTU +2.50 METREDİR.

- SUBASMAN KOTU KUZEYDEKİ YOLDAN ALINACAKTIR.

- BLOKLAR ARASI MESAFE ŞARTI ARANMAZ.

-BUNUN DIŞINDA YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

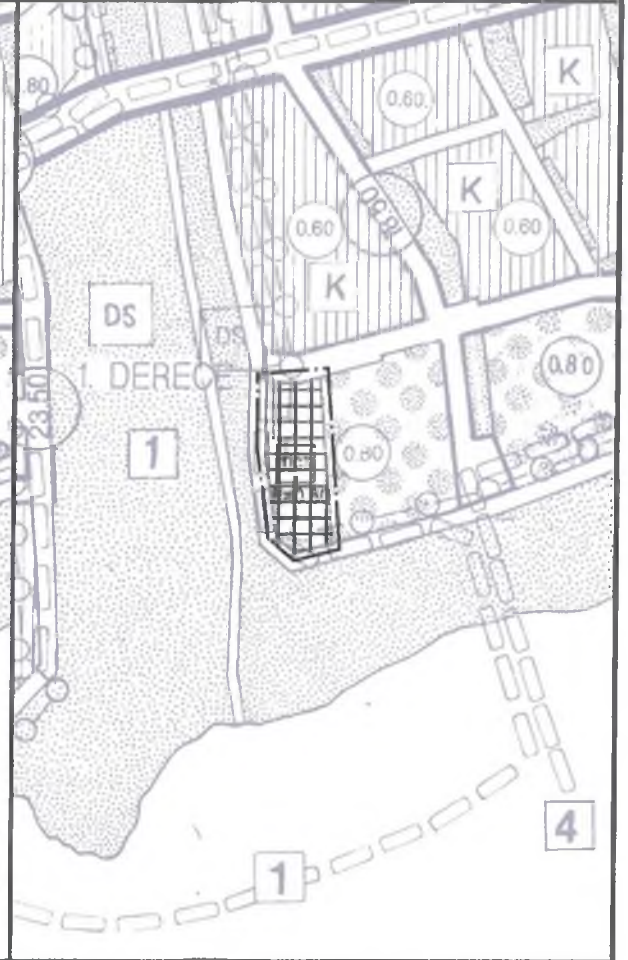
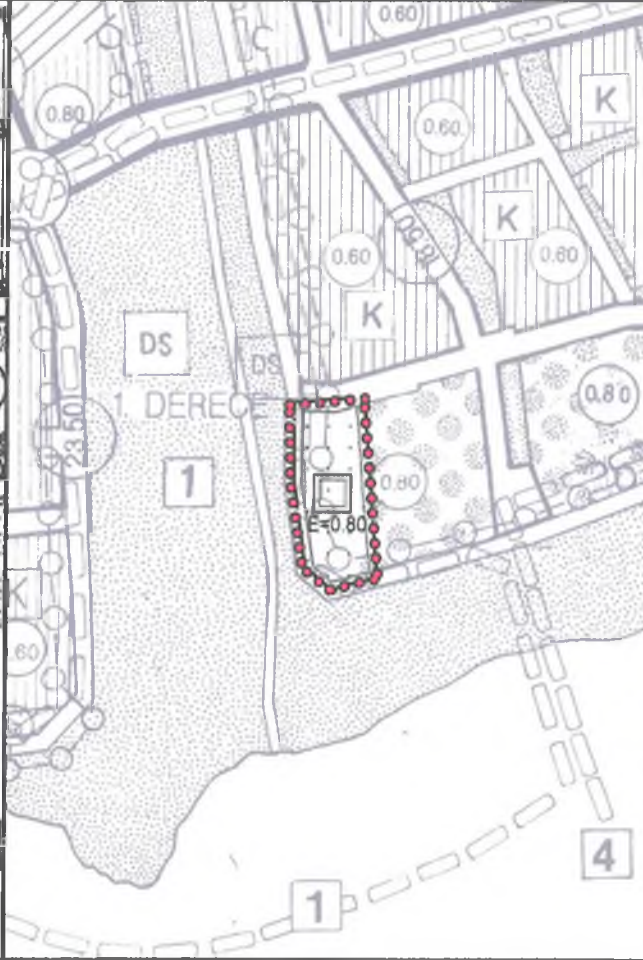
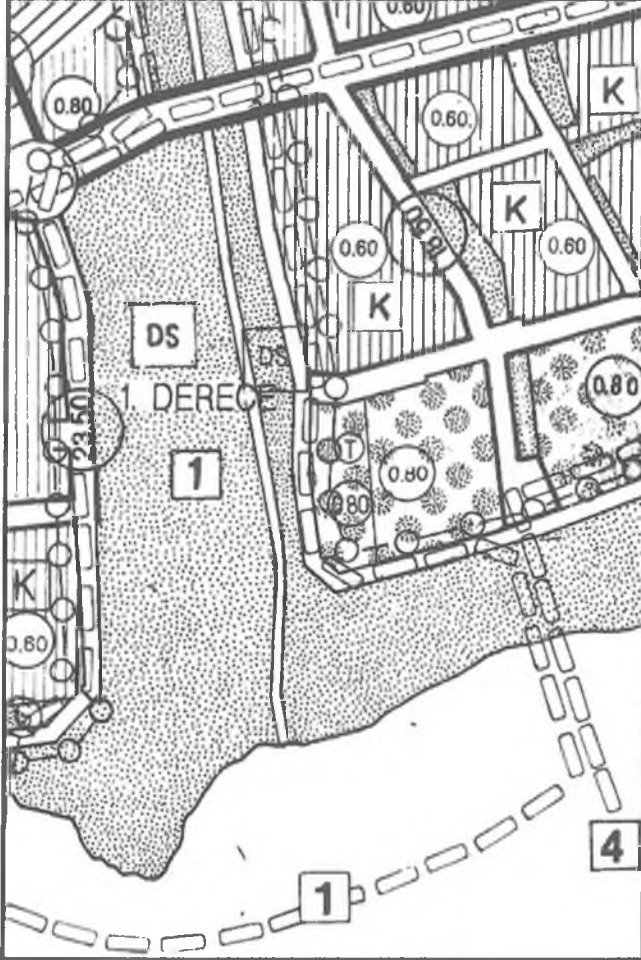

N. Mücella UYAR
A Grubu Şehir Plancısı
Ş.P.Ö. Sicil No:520 SSB Tescil No:0711446
F. Altay Cd. 6/13-14 ANTALYA
Tel: 0 242 321 74 68
Kalekapı V.D: 3456 179 5662

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ GÜZELOBA MAHALLESİ
3676 ADA 21 PARSEL ÜZERİNDE 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI SÜRECLİ İNCELEMESİ
VE ÖNERİ PLAN SUNUMU
2004 YILINDA ONAYLANAN PLAN

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

EK 1: KILIŞE 1

ÖNERİ 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.




PLAN HÜKÜMLERİ

- TİCARET-TURİZM KARMİ KULLANIM ALANLARINDA TİCARET VE
TURİZM KULLANIMLARINDAN SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN BİRLİKTE
YAPILDIĞI ALANLARDIR.

- MEVCUT YAPININ, YAPİ RUHSATI VE YAPİ KULLANIM BELOESİ İLE
KAZANILMIŞ HAKLARI, YAPİ YIKILIP YENİDEN YAPILINCAYA
KADAR KORUNUR.

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

T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	B Şehir Bld. Bşk V. : Mesut KOCAGÖZ Divan Katibi : Av. Büşra ÖZDEMİR Divan Katibi : Kerem Kaya TURAN	<u>Karar Tarihi</u> 16-05-2022
		<u>Celse No</u> 1
		<u>Karar No</u> 450
		<u>Eki</u> 1

Özü : Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Güzeloba Mahallesi 3676 ada 21 parselin sağlık alanından ticaret-turizm alanına dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, oylamaya katılanların oy birliği ile KABUL edildi. (CHP 25 kabul oyu, AK Parti 18 kabul oyu, İYİ Parti 12 kabul oyu, MHP 6 kabul oyu, SAADET 1 kabul oyu, MEMLEKET 1 kabul oyu, Bağımsız 4 kabul oyu ile toplam 67 oy kullanılmıştır.) (EKİ: 1 adet Komisyon Raporu, 1 adet Oylama Raporu)

Dairesi : İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI Evrak Ta.ve No :

Meclisin 16-05-2022 Pazartesi günü saat 14:00 'da yaptığı 2022 dönemi 5. Toplantısının 1. Birleşiminin 1. Oturumunda alınan 2022-450 sayılı karardır.

GÜNDEMİN 61. MADDESİ

Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.04.2022 tarihli toplantısında gündemin 128. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Güzeloba Mahallesi 3676 ada 21 parselin sağlık alanından ticaret-turizm alanına dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hakkındaki;

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 11.05.2022 tarihli raporunda;


Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Güzeloba Mahallesi 3676 ada 21 parselin sağlık alanından ticaret-turizm alanına dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır.

Komisyon Raporu, Meclis Üyesi Hasan Ali ACAR toplantıya katılmadı, diğer üyeler imzalı Meclisin takdirine sunulmuştur.

Konu görüşmeye açılarak CHP, AK Parti, İYİ Parti, MHP, SAADET ve MEMLEKET Grup Sözcüleri Komisyon Raporuna katılmış olup yapılan müzakereler sonucunda İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu doğrultusunda oylamaya sunulmuştur.

KARAR:

Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Güzeloba Mahallesi 3676 ada 21 parselin sağlık alanından ticaret-turizm alanına dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, oylamaya katılanların oy birliği ile KABUL edildi. (CHP 25 kabul oyu, AK Parti 18 kabul oyu, İYİ Parti 12 kabul oyu, MHP 6 kabul oyu, SAADET 1 kabul oyu, MEMLEKET 1 kabul oyu. Bağımsız 4 kabul oyu ile toplam 67 oy kullanılmıştır.) (EKİ: 1 adet Komisyon Raporu, 1 adet Oylama Raporu)


Mesut KOCAGÖZ
B.Şehir Bld. Bşk. V.


Av. Büşra ÖZDEMİR
Divan Katibi


Kerem Kaya TURAN
Divan Katibi



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Muratpaşa Belediyesi
Mahalle : Güzeloba Mahallesi
Ada/Parsel : 3676 ada 21 Parsel
Ölçek : 1/1000 UİP Değ İtiraz
Alan(m2) : 8727 m²

Muratpaşa Belediye Meclisinin 05.01.2023 tarih ve 28 sayılı kararı ile uygun bulunan, Güzeloba Mahallesi 3676 ada 21 parselin yapılaşma koşulları değiştirilmeden Özel Sağlık Tesis Alanından, Ticaret-Turizm Alanına (TİCT) dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazlara ilişkin konu Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2023 tarihli toplantısında önerge verilerek gündemin 144. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu 3676 ada 21 parsel alanı; 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" olarak planlıdır. Söz konusu parsel alanı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2022 tarih ve 450 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde E=0.80 yapılaşma koşullarına sahip "Ticaret-Turizm Alanı" olarak planlanmıştır.

1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun hazırlanan ve Antalya Büyükşehir Belediye meclisinin 10.10.2022 tarih ve 923 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile; mevcut planda E=0.80 Y=26.00m (7 kat) yapılaşma koşullarına sahip Özel Sağlık Tesis Alanı olarak planlı bulunan 3676 ada 21 parsel, yapılaşma koşulları aynı kalmak kaydıyla E=0.80, Yençok=7 katlı Ticaret-Turizm Alanı olarak planlanmış,

-TİCARET-TURİZM KARMA KULLANIM ALANLARINDA TİCARET VE TURİZM KULLANIMLARINDAN SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANDA ALIŞVERİŞ MERKEZİ YAPILAMAZ. -SUBASMAN KOTU +2.50 METREDİR.

-SUBASMAN KOTU KUZYEDEKİ YOLDAN ALINACAKTIR.

-BLOKLAR ARASI MESAFE ŞARTI ARANMAZ.

-BUNUN DIŞINDA YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. Plan notları eklenmiştir.

Muratpaşa Belediyesi ilan panosunda 30 gün süreyle askıda kalan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine, askı süresi içerisinde 3 adet itiraz olmuştur.

3 adet dilekçeye ilişkin itiraz konuları genel hatlarıyla;

- Plan notunda kotun kuzeydeki yoldan alınacağını belirtildiği ancak hangi yol veya sokak olduğunun belirtilmediği,
- 2107 sokak ile Barınaklar Bulvarı arasındaki kat farkının 4 metre olduğu, bunun kişiye özel ilave kat fazlası verilmesi anlamına geldiği,
- Mevcut binanın giriş kat dahil 5 katlı iken, plan tadilatı ile kat sayısının 7 kat olarak düzenlendiği,

- Yapılan plan değişikliği kapsamında düzenlenen plan notunun yönetmeliğin ilgili maddesine aykırı olduğu,
- Kuzeydeki yol kenarında planda otopark olduğu bu yönüyle de bu yoldan kot ve cephe almasının uygun olmayacağı,
- Bölgede yapılacak bu türde bir düzenlemenin sokak silüeti ve kent estetiği yönünden de olumsuz etkilerinin olacağı, şeklindedir.

Muratpaşa Belediye Meclisinin 05.01.2023 tarih ve 28 sayılı kararı ile söz konusu itirazlar değerlendirilerek “-SUBASMAN KOTU KUZEYDEKİ YOLDAN ALINACAKTIR.” Plan notunun kaldırılması uygun bulunmuştur.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 10.01.2023

Berna ZENGİN
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.