

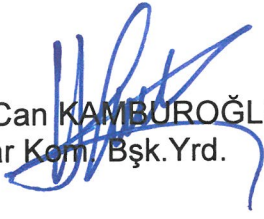


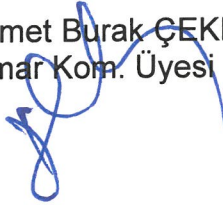
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 27.11.2024

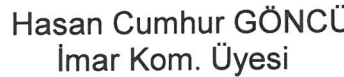
BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2024 tarihli toplantısında gündemin 129. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 02.08.2024 tarih ve 173 sayılı kararı ile uygun bulunan, Demircikara Mahallesi, 5223 ada, 1 ve 2 parsellerdeki Otel Alanında kullanım kararı değiştirilmeden, h:11,50 m. yapılaşma koşulunun Yençok:3 kat olarak düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 02.08.2024 tarih ve 173 sayılı kararı ile uygun bulunan, Demircikara Mahallesi, 5223 ada, 1 ve 2 parsellerdeki Otel Alanında kullanım kararı değiştirilmeden, h:11,50 m. yapılaşma koşulunun Yençok:3 kat olarak düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı


Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk.Yrd.


Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi


Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
02.08.2024 TARİH VE 173 SAYILI KARARI

Gündemin 12. Maddesi
Karar No. 173

Özü: Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda; Otel kullanımlı, h:11.50m. yapılaşma koşullu, 5223 ada 1 ve 2 parsellerin kullanım kararı değiştirilmeden yapılaşma koşulunun Yençok=3kat olarak düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 12. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Demircikara Mahallesi 18M-4b nolu imar paftasında yer alan Otel kullanımlı, h:11.50m. yapılaşma koşullu, 5223 ada 1 ve 2 parsellerin kullanım kararı değiştirilmeden yapılaşma koşulunun Yençok=3kat olarak düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 04.07.2024 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 26.07.2024 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 26.07.2024 tarih ve 3239 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu**; Otel kullanımlı, h:11.50m. yapılaşma koşullu, 5223 ada 1 ve 2 parsellerin kullanım kararı değiştirilmeden yapılaşma koşulunun Yençok=3kat olarak düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine 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. 26.07.2024 tarihli Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Özgür Taylan Budak, Başkan Vekili Ufuk Çiftçi, Üye Nermin Korkut, Orhan Aykaç ve Ali Rıza Alkan imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Üye Nuran Yılmaz söz alıp, komisyondan geldiği şekliyle kabulü uydundur Başkanım, dedi.

Üye Neslihan Üstün Yüksel söz alıp, bizim için de komisyondan geldiği şekliyle kabulü uygundur Sayın Başkan, dedi.

Üye Yavuzcan Bayatlı söz alıp, uygundur Başkanım, dedi.

Meclis Başkan Vekili, gündemimizin 12. maddesinin komisyondan geldiği şekliyle kabulünü oylarınıza sunuyorum, kabul edenler, etmeyenler oybirliğiyle kabul edilmiştir, dedi.

Yapılan oylamada;

Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda; Otel kullanımlı, h:11.50m. yapılaşma koşullu, 5223 ada 1 ve 2 parsellerin kullanım kararı değiştirilmeden yapılaşma koşulunun Yençok=3kat olarak düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne oy birliği ile karar verildi.


Canan KELEŞ
Belediye Meclis Başkan V.

Mümtaz KÖSE
Divan Katibi

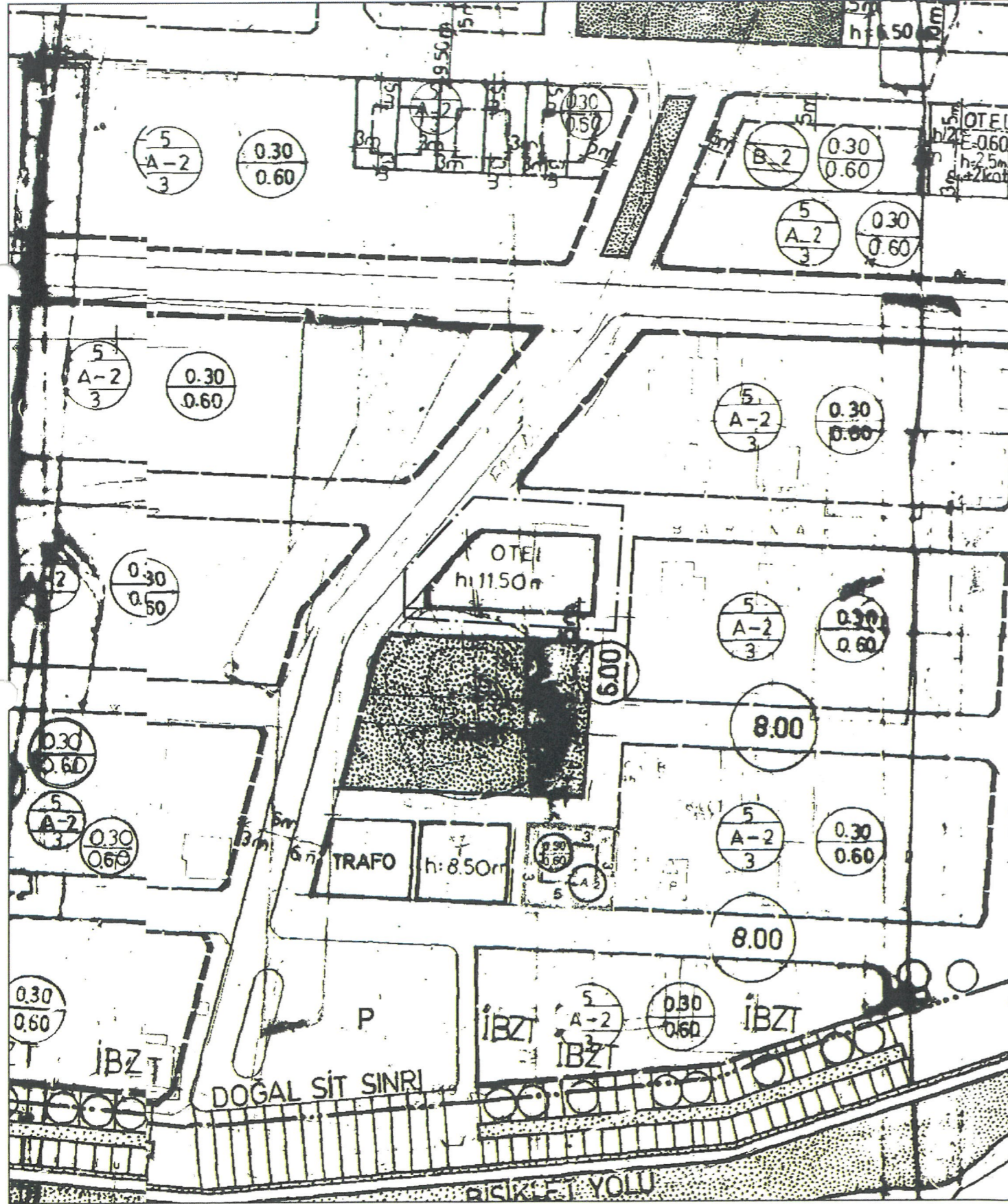
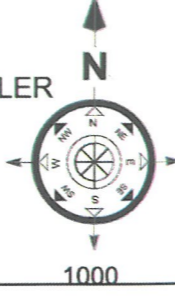


Belgizar BURCU
Divan Katibi



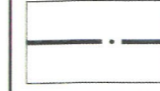
MEVCUT PLAN

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ DEMİRCİKARA MAHALLESİ 5223 ADA 1 VE 2 NOLU PARSELLER
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖNERİ PLAN

LEJANT



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI

Yencok=3 Kat BİNA YÜKSEKLİĞİ



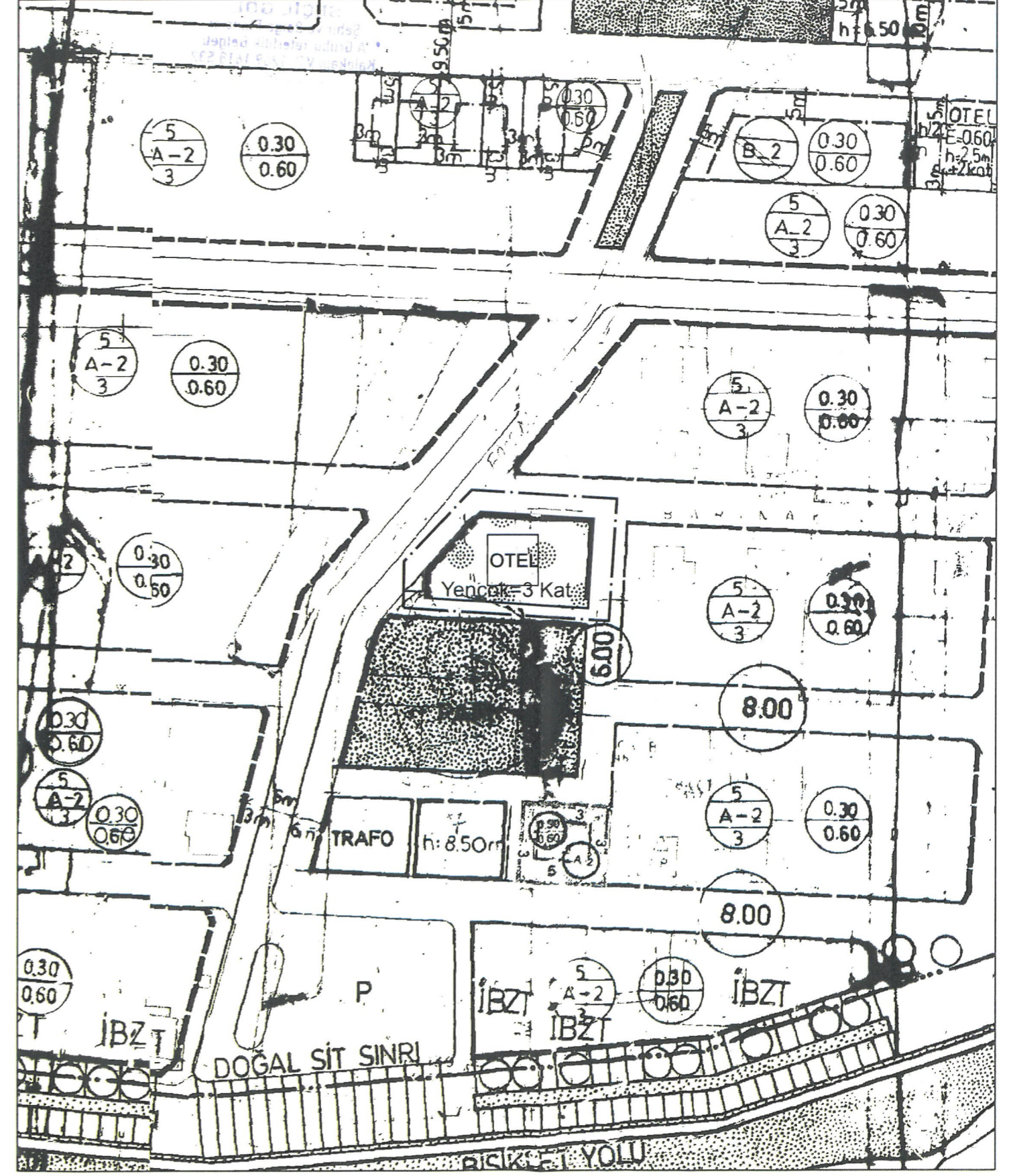
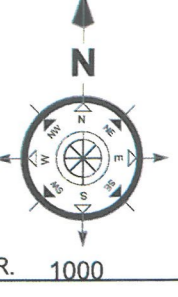
OTEL ALANI

PLANNOTU

-TABAN ALANI KAT SAYISI ŞARTI ARANMAZ.

-SÖZ KONUSU 5223 ADA 1 VE 2 NOLU PARSELLER TEVHİD EDİLEBİLİR.

-SUBASMAN KOTU; ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİ'NİN 05.09.1995 TARİH VE 124 SAYILI KARARI UYGULANACAKTIR.



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili, Merkez (Büyükşehir), Muratpaşa Belediyesi, Demircikara Mahallesi sınırları içerisinde 18-M-4-B Nolu İmar 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı paftasına giren 5223 Ada, 1 ve 2 Nolu Parsellerde yaklaşık 0,06 ha alanda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 1. Söz Konusu Parselin Bölge İçindeki Hava Fotoğrafı Uzak.

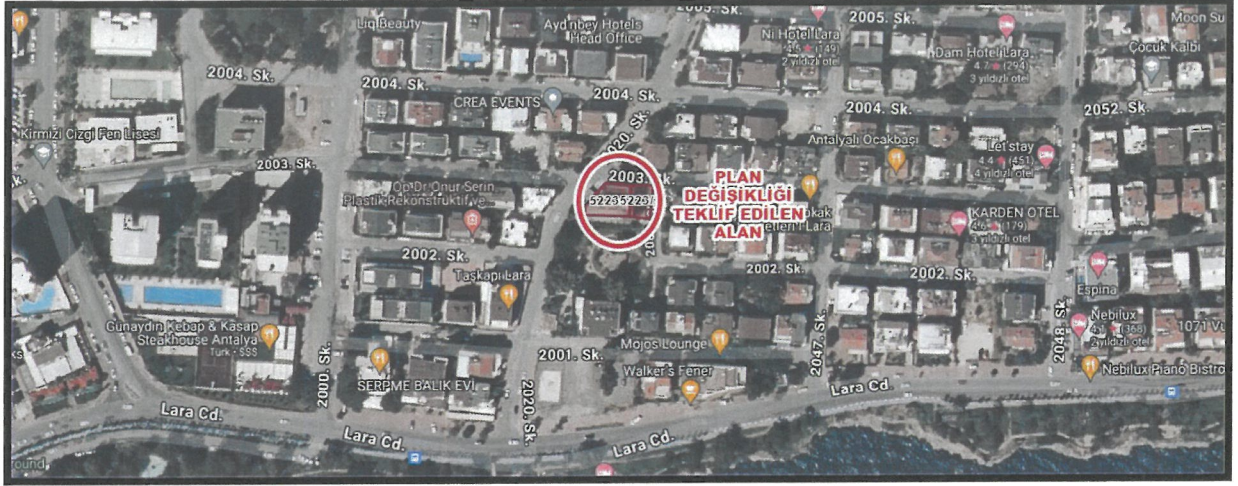


Şekil 2. Söz Konusu Parselin Bölge İçindeki Hava Fotoğrafı Yakın.

MİRZABEY

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ

Ş.Ş.Ş.



Şekil 3. Konum Bilgi Haritası.

Plan değişikliğine konu olan alan, Demircikara Mahallesi sınırları içerisinde, Batı cephesinde 2020 Sokak, Kuzey cephesinde 2003 Sokak, Doğu cephesinde 2002 Sokak üzerinde bulunmaktadır.

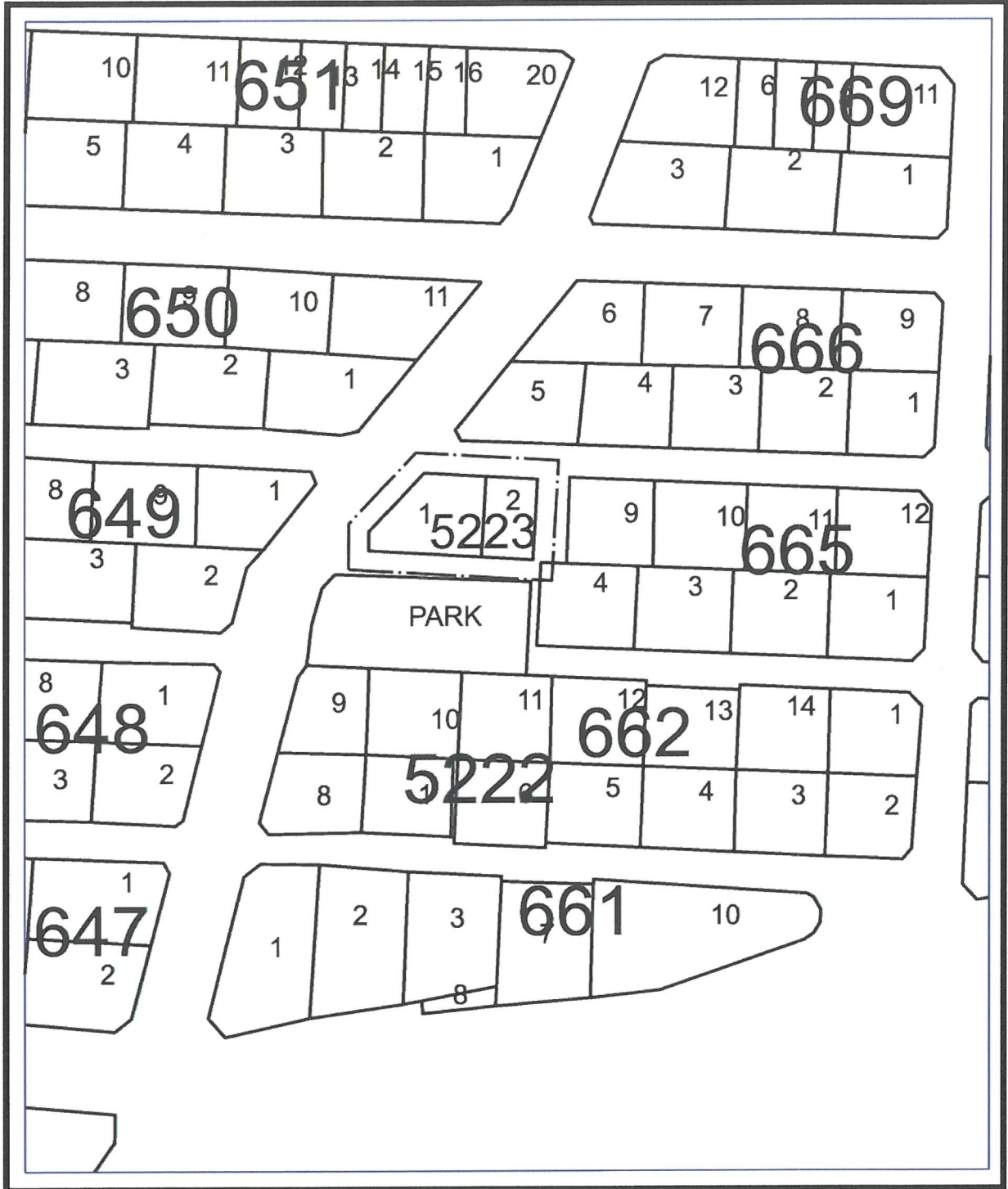
2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Söz konusu imar planı değişikliği teklif edilen alan otel alanı olup, önceki imar planında taban alanı kat sayısı olmayıp parsellin tamamında yapı yapılabileniyorken, günümüz mevcut imar planında taban alanı kat sayısı 0.40 olarak verilmiştir. Bu durumda söz konusu alanda zemin kullanımında eksiklik olduğu için mağduriyet yaşanmaktadır. Söz konusu alanda mağduriyetin giderilmesi için, taban alanı kat sayısı kaldırılarak, kat adedi düzenlenerek plan değişikliği teklifi hazırlanmış ve plan notu eklenerek imar planı değişikliği amaçlanmıştır.

MİRZABEY

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMU



Şekil 4. Kadastral Durum Haritası.

MİRZABEY

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ

SSZ

4. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

4.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)

Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 Maddesi uyarınca Onaylanmıştır.

Plan değişikliğine konu alan; Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP), söz konusu alan Tercihli Kullanım Bölgesi'nde kalmaktadır(Şekil 5).



Şekil 5. Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) Söz Konusu Alanı Gösterir Harita.

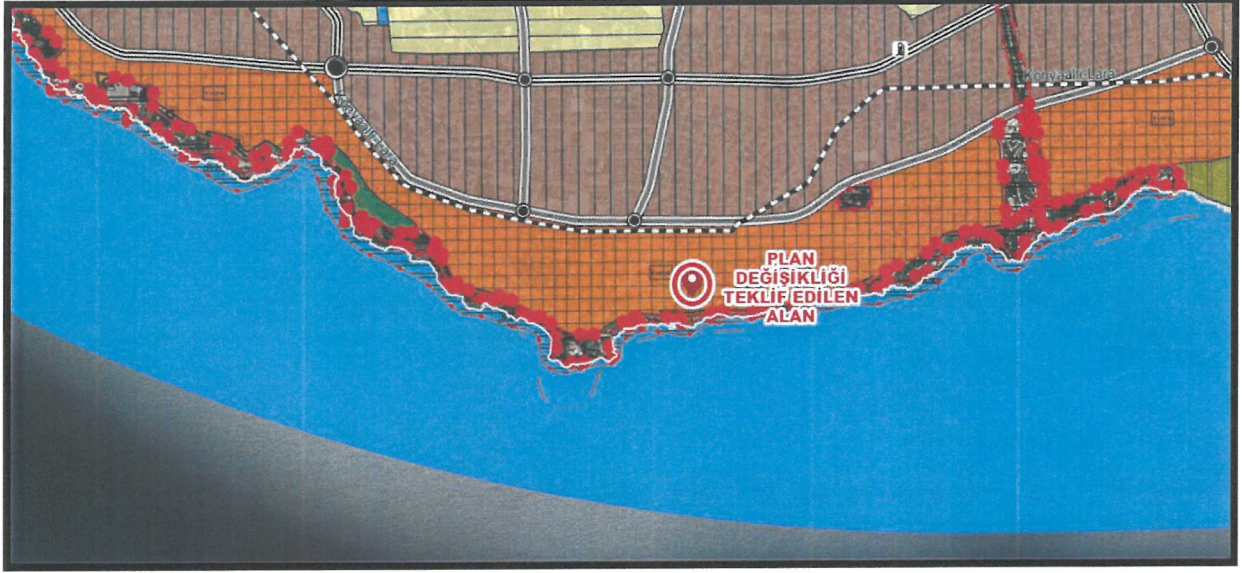
MİRZABEY

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ

4.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı (NİP)

Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 – 594 sayılı Kararı ile Onaylandı, 09/10/2017 – 844 sayılı Kararı ile Kesinleşti.

Plan değişikliğine konu alan; Onaylanan ve kesinleşen 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında (NİP), söz konusu alan Ticaret – Turizm – Konut Alanı olarak planlıdır(Şekil 6).



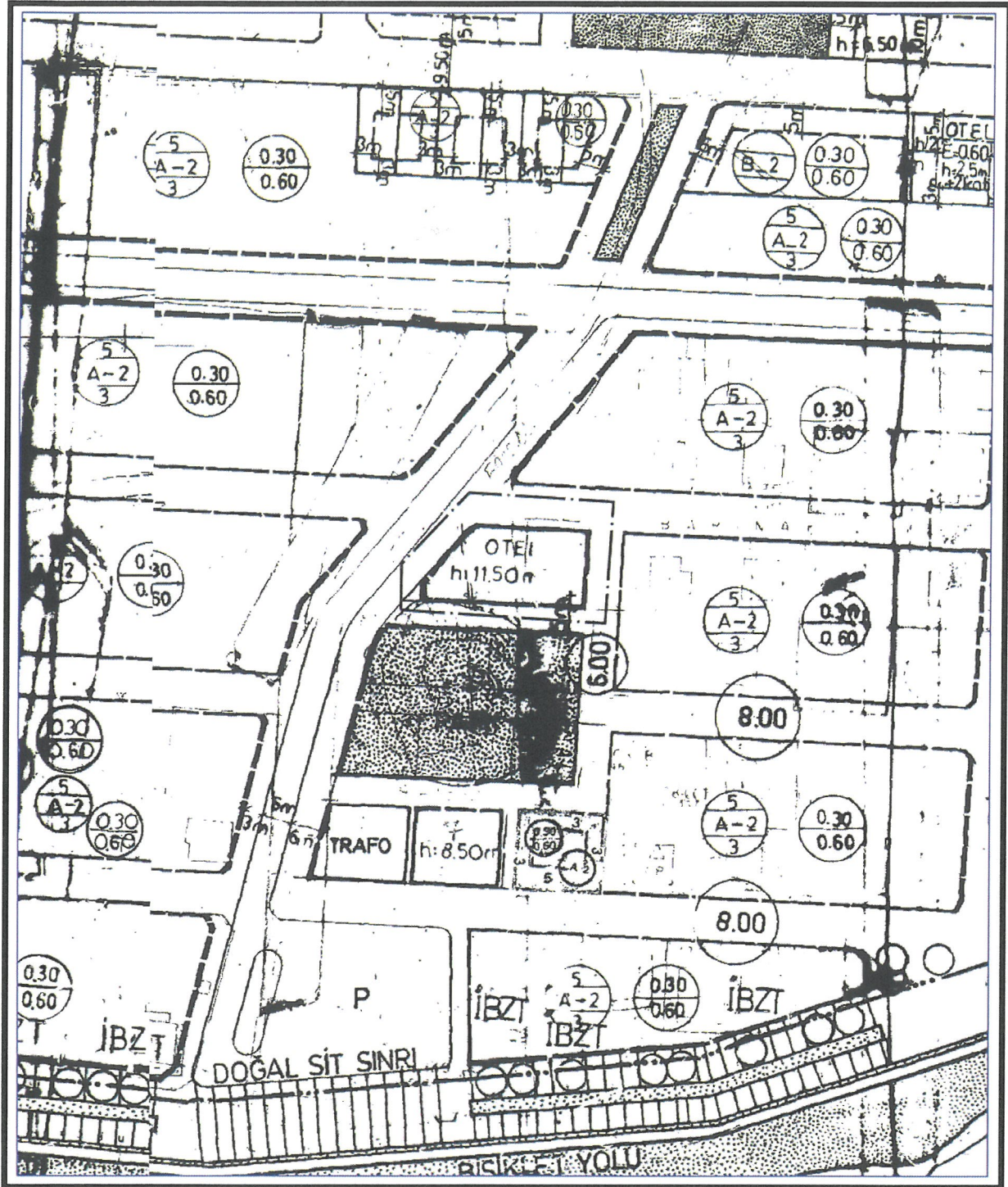
Şekil 6. Antalya Büyükşehir belediye Meclisinin 09/03/2020 tarih ve 189 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz Konusu Alanı Gösterir Harita.

MİRZABEY

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ

SLZ

5. PLANLAMA KARARLARI

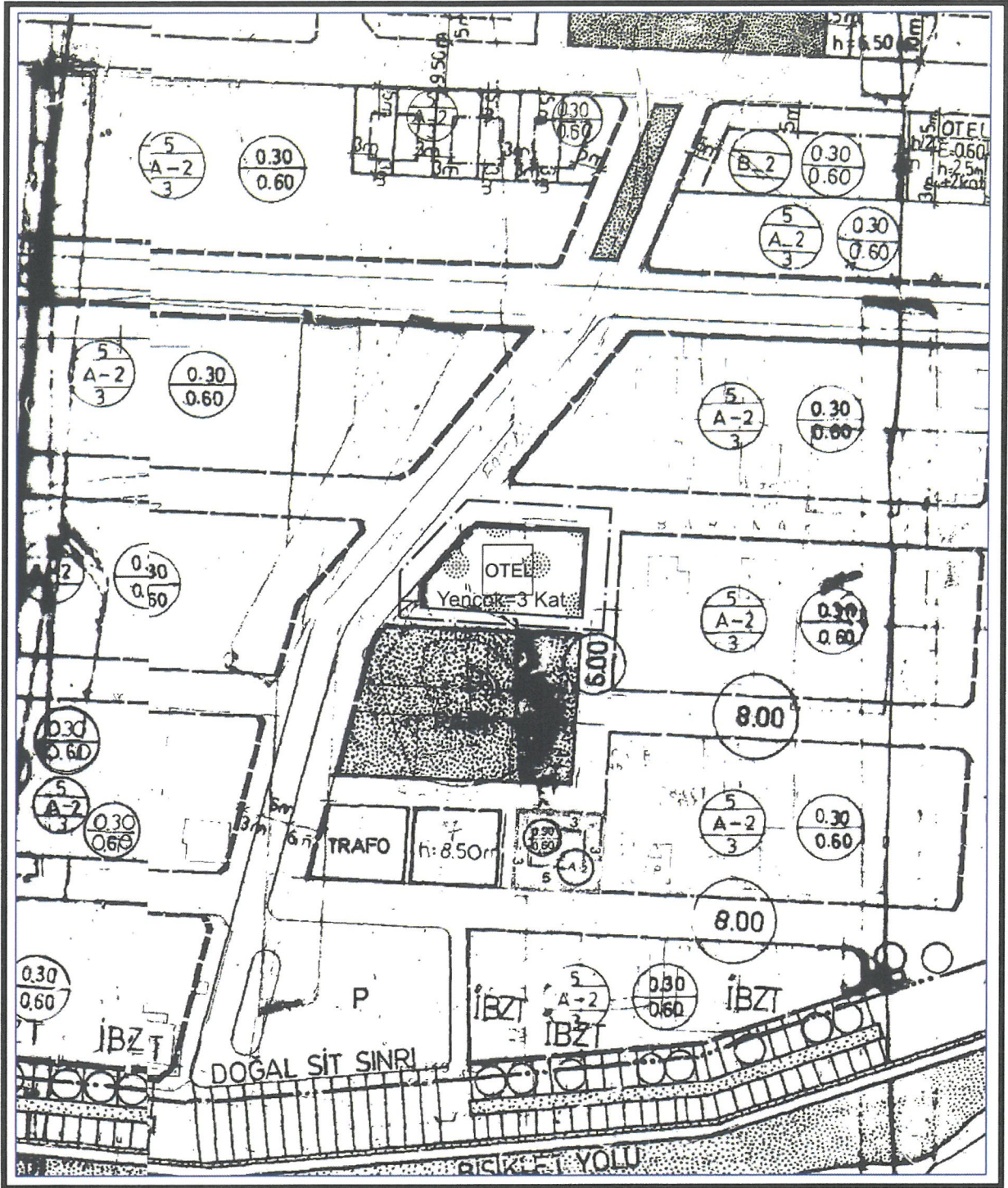


Şekil 7. Mevcut İmar Planı.

Mevcut plan kararları tekrar gözden geçirilmiştir. Mevcut İmar Planında söz konusu alan Otel Alanı olarak planlıdır. Yapılaşma koşulları; Blok Nizamlı, Yol cephelerinden ve yan bahçe cephelerinden çekme olmayıp, Kat Adedi h=11.50 metre olarak verilmiştir.

MİRZABEY

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ

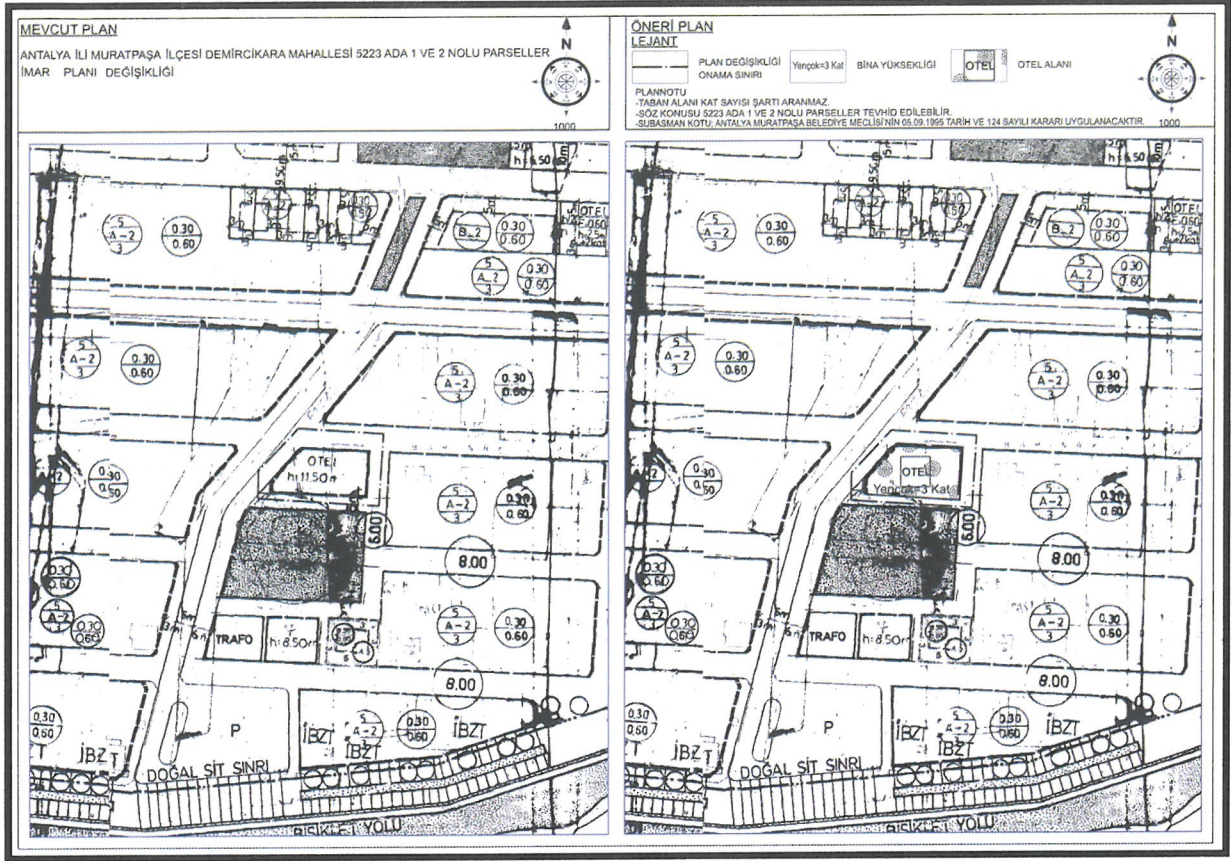


Şekil 8. Öneri İmar Planı.

MİRZABEY

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ

SSY



Şekil 9. Mevcut Öneri İmar Planı.

Söz konusu alanda mağduriyetin giderilmesi için, taban alanı kat sayısı kaldırılarak, kat adedi; $h=11.50m$ iken, $Yençok=3$ Kat olarak düzenlenerek plan değişikliği teklifi hazırlanmış ve plan notu eklenerek imar planı değişikliği amaçlanmıştır.

PLAN NOTU:

- 1- TABAN ALANI KAT SAYISI ŞARTI ARANMAZ.
- 2- SÖZ KONUSU 5223 ADA 1 VE 2 NOLU PARSELLER TEVHİD EDİLEBİLİR.
- 3- SUBASMAN KOTU; ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİ'NİN 05.09.1995 TARİH VE 124 SAYILI KARARI UYGULANACAKTIR.

MİRZABEY
 Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme
 Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
 Aslanbey V.D. 022 066 4378 Tic. Sic. No: 13106
 İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No: 1 Sultan Apt. K:4 D:14
 Tel: 0344 221 56 46 - Dulkadiroğlu / Kahramanmaraş

SEÇİL GÖL
 Şehir ve Bölge Plancısı
 A Grubu Yeterlilik Belgesi
 Kalekapı V.D. 0269 1618 532

MİRZABEY

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
 İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Muratpaşa
Mahalle : Demircikara
Ada/Parsel : 5223 ada, 1 ve 2 parseller
Alan : 900 m²
Ölçek : 1/1000

Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 02.08.2024 tarih ve 173 sayılı kararı ile uygun bulunan, Demircikara Mahallesi, 5223 ada, 1 ve 2 parsellerdeki Otel Alanında kullanım kararı değiştirilmeden, h:11,50 m. yapılaşma koşulunun $Y_{ençok}:3$ kat olarak düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisininin 10.09.2024 tarihli toplantısında gündemin 129. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu parsel yürürlükte bulunan Antalya-Isparta-Burdur Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tercihli Kullanım Bölgesi", 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Ticaret-Turizm-Konut TİCTK", 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "h:11,50 m. Otel alanı olarak planlıdır.

Öneri plan değişikliği ile parsellerdeki Otel Alanında kullanım kararı değiştirilmeden, h:11,50 m. yapılaşma koşulunun $Y_{ençok}:3$ kat olarak düzenlenmekte ve "1- Taban Alanı Kat Sayısı şartı aranmaz, 2- Söz konusu 5223 ada 1 ve 2 nolu parseller tevhid edilebilir, 3-Subasman kotu; Antalya Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 05.09.1995 tarih ve 124 sayılı kararı uygulanacaktır" plan notları eklenmektedir.

Muratpaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 15.11.2024 tarih ve 26467 sayılı yazısı ile parsellere ilişkin yürürlükteki imar koşullarının (TİA, Emsale esas TİA, max. yükseklik vb.):

5223 ada 01 parsel için 25/06/2024 tarih 3598-1096 nolu İmar Durum Belgesi'ne göre; arsa alanının 304 m² olduğu, 05/09/1995 gün ve 124 sayılı Meclis Kararı'na istinaden subasman kotunun 2.50 olduğu, Taban Alanının (TAKS), Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. Maddesinin 6. bendine göre %40 olduğu ve $TAKS = 304 \times 0.4 = 121.60$ m² olarak hesaplanacağı görülmüştür. Saçak seviyesi $H = 11.50$ verildiği için; zemin kat + 1. kat + 2. kat + çatı katı olacak şekilde diğer katların yapılabileceği ve emsal katsayısı olmadığı için sadece çıkma koşullarına göre tabliye m²'si belirlenebileceği görülmüştür. 11/05/2018 tarih ve 571 sayılı Meclis Kararı'na göre çatı yüksekliği max 5mt olarak yapılabileceğinden bina yüksekliği (bodrum katlar hariç) 16.50 olarak hesaplanabilir.

5223 ada 02 parsel için 25/06/2024 tarih 3598-1096 nolu İmar Durum Belgesi'ne göre; arsa alanının 168 m² olduğu, 05/09/1995 gün ve 124 sayılı Meclis Kararı'na istinaden subasman kotunun 2.50 olduğu, Taban Alanının (TAKS), Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. Maddesinin 6. bendine göre %40 olduğu ve $TAKS = 168 \times 0.4 = 67.20$ m² olarak hesaplanacağı görülmüştür. Saçak seviyesi $H = 11.50$ verildiği için; zemin kat + 1. kat + 2. kat + çatı katı olacak şekilde diğer katların yapılabileceği ve emsal katsayısı olmadığı için sadece çıkma koşullarına göre tabliye m²'si belirlenebileceği görülmüştür. 11/05/2018 tarih ve 571 sayılı Meclis Kararı'na göre çatı yüksekliği max 5mt olarak yapılabileceğinden bina yüksekliği (bodrum katlar hariç) 16.50 olarak hesaplanabilir.

denilmektedir.

TAKDİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİNDİR. 26.11.2024

Didem AKTUĞ
Y. Şehir ve Bölge Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.

