

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI İNCELEME RAPORU

50

Belediye : Muratpaşa Belediyesi
Mahalle : Yeşilova Mah.
Ada/ Parsel : 12541 ada 1 parsel ve çevresi.
Ölçek : 1/5000

Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Yeşilova Mahallesi 12541 ada 1 parselin belediye hizmet alanından ticaret alanına dönüştürülmesi ve çevresinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.10.2017 tarihli toplantısında görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 11.10.2017 tarihli, plan değişikliğinin uygun olduğuna dair raporu bulunmaktadır.

Konu Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.10.2017 günlü toplantısında görüşülmüş, yeniden değerlendirilmek üzere İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına havale edilmiştir.

12541 ada 1 parsel yürürlükte bulunan imar planlarında Muratpaşa Belediye Hizmet alanı olarak planlı olup, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde "Belediye hizmet alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır." şeklinde tanımlanmıştır.

12541 ada 1 parselin ilk 1/1000 ölçekli uygulama imar planının mülga İmar ve İskan Bakanlığınca onaylanmış olup, parsel "dondurulmuş sanayi alanı" olarak planlanmıştır. Daha sonrasında Muratpaşa Belediyesi ve Antbirlik Genel Müdürlüğü arasında 09.08.1995 tarihinde imzalanan protokol doğrultusunda çeşitli bölgelerde plan değişiklikleri hazırlanmış ve Muratpaşa Belediye Meclisinin 05.09.1995 tarih ve 126 sayılı kararı ile uygun bulunmuş, Antalya Büyükşehir Belediyesince 03.10.1995 tarihinde onanmıştır. Söz konusu Meclis kararı ile söz konusu parseli de içerisine alan 5 bölgede plan değişiklikleri yapılmıştır. Antbirliğin mülkleri bütüncül olarak protokol kapsamında değerlendirilmiş ve plan değişiklikleri hazırlanmıştır. Bu kapsamda 12541 ada 1 parsel E=0,60 emsalli Muratpaşa Belediye Hizmet alanı olarak planlanmıştır. Ayrıca plan açıklama raporunda da bölge bütününde Yapısal Plan'ın getirdiği plan hükümleri ve esnekliği açılarından da değişiklik işlemlerinin aykırı olmadığı belirtilmiştir. 17.04.1996 tarihli 2496 sayılı resmi senet ile söz konusu parsel Muratpaşa Belediyesine hibe edilmiştir.

12541 ada 1 parselin belediye hizmet alanından ticaret alanına dönüştürülmesine ilişkin Muratpaşa Belediyesince hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin 05.09.1995 tarih ve 126 sayılı meclis kararı ile onaylanan protokol kapsamında yapılan "Yapısal Planın" bütününde değerlendirilen ve aykırılık oluşturmada tesis edilen bütüncül plan dengesi, Belediye Hizmet alanının bir donatı alanı olarak donatı dışı (konut, ticaret, turizm vb.) bir işleve dönüştürülmesi bütüncül plan kararlarına aykırı olduğundan, plan dengelerini bozduğundan plan değişikliğinin uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

Meclisimizin takdirlerine arz ederiz. 01.11.2017

Ali Can TETİK
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müd.V.

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Bşk.



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:11.10.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	MURATPAŞA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2017 tarihli toplantısında gündemin 131. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Yeşilova Mahallesi 12541 ada 1 parselin belediye hizmet alanından ticaret alanına dönüştürülmesi ve çevresinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Yeşilova Mahallesi 12541 ada 1 parselin belediye hizmet alanından ticaret alanına dönüştürülmesi ve çevresinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

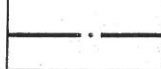
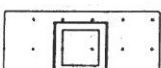
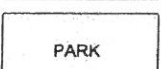
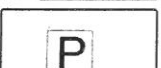
ÖNERİ 1/5000

KENTSEL PARK

1

DS

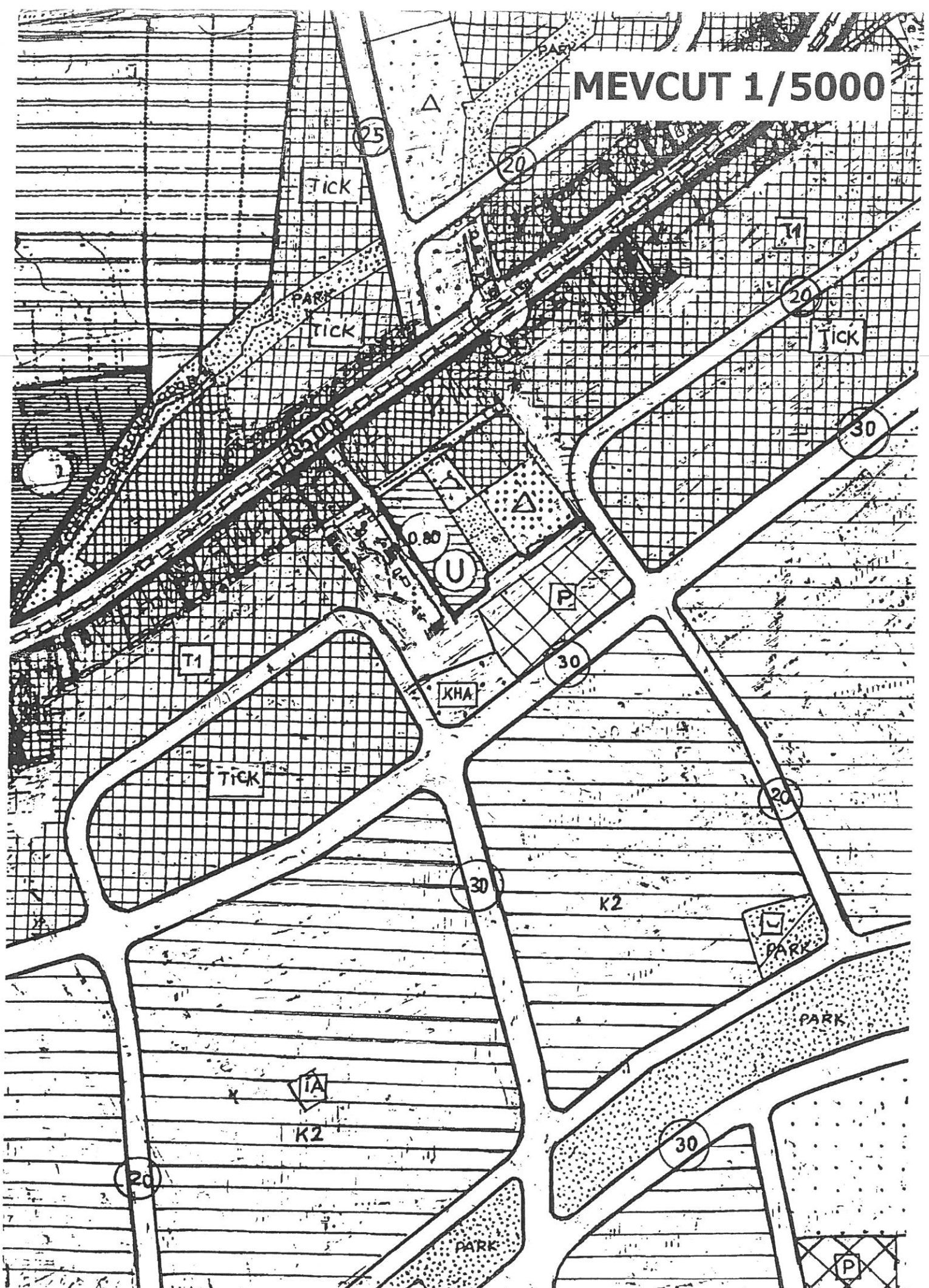
ANTALYA İLİ
MURATPAŞA İLÇESİ
12541 ADA 1 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
LEJAND

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI	1/5000
	TİCARET ALANI	
	SAĞLIK ALANI	
	PARK ALANI	
	OTOPARK ALANI	

PLAN NOTLARI:

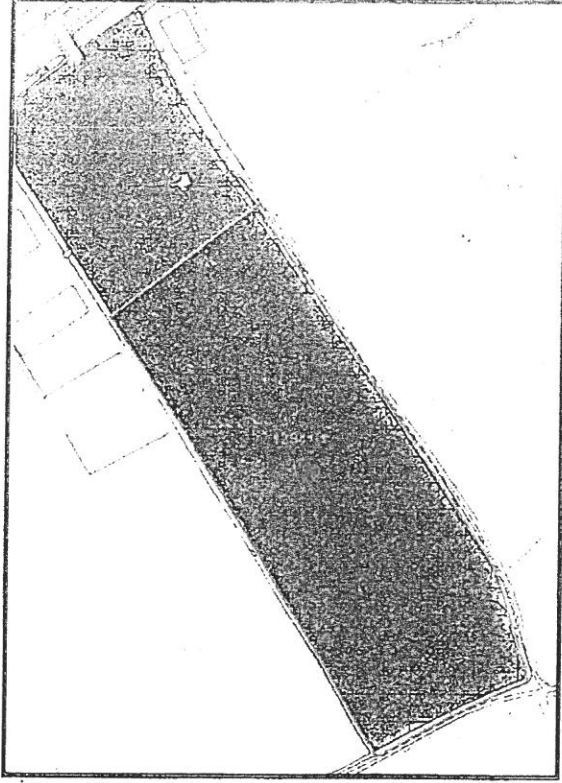
1. Parselin kullanımı "Ticaret"tir. Bu alanda Planlı Alanlar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
2. Çarşı, Çok Katlı Mağaza ve Alışveriş Merkezi yapılamaz.
3. Plan değişikliğine esas jeolojik etüt raporu onaylanmadan ruhsat düzenlenemez.
4. Y=Serbest, E=0.80'dir.

MEVCUT 1/5000

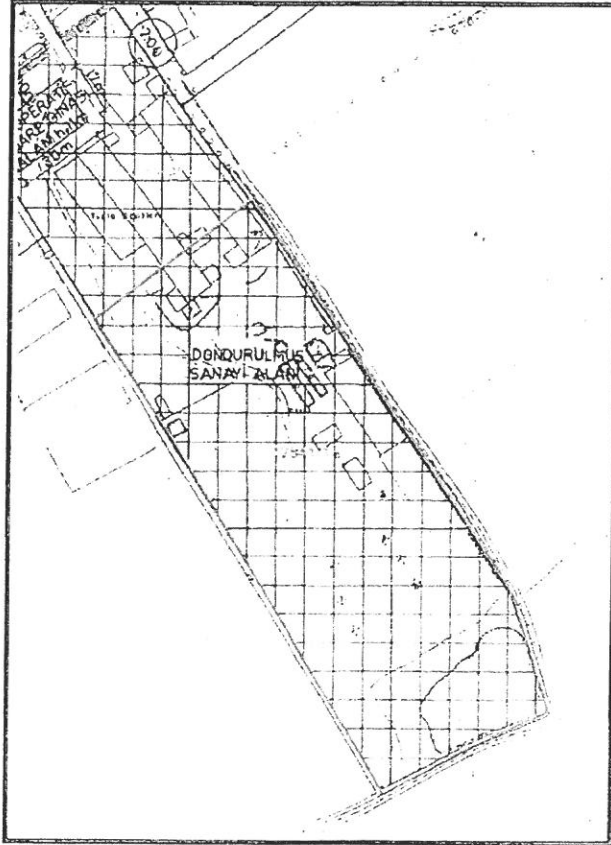


**ALAN MAHALLESİ 12541 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Belediyemiz ile Antbirlik Genel Müdürlüğü arasında 09.08.1995 tarihinde protokol imzalanmış olup, protokol uyarınca Belediyemiz Meclisinin 05.09.1995 tarihli 126 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince 03.10.1995 tarihinde onanan planları ile de söz konusu parsel "Muratpaşa Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanmıştır. 17.04.1996 tarihli 2469 sayılı resmi senet ile söz konusu parsel Belediyemize kayıtsız ve şartsız olarak hibe edilmiştir.

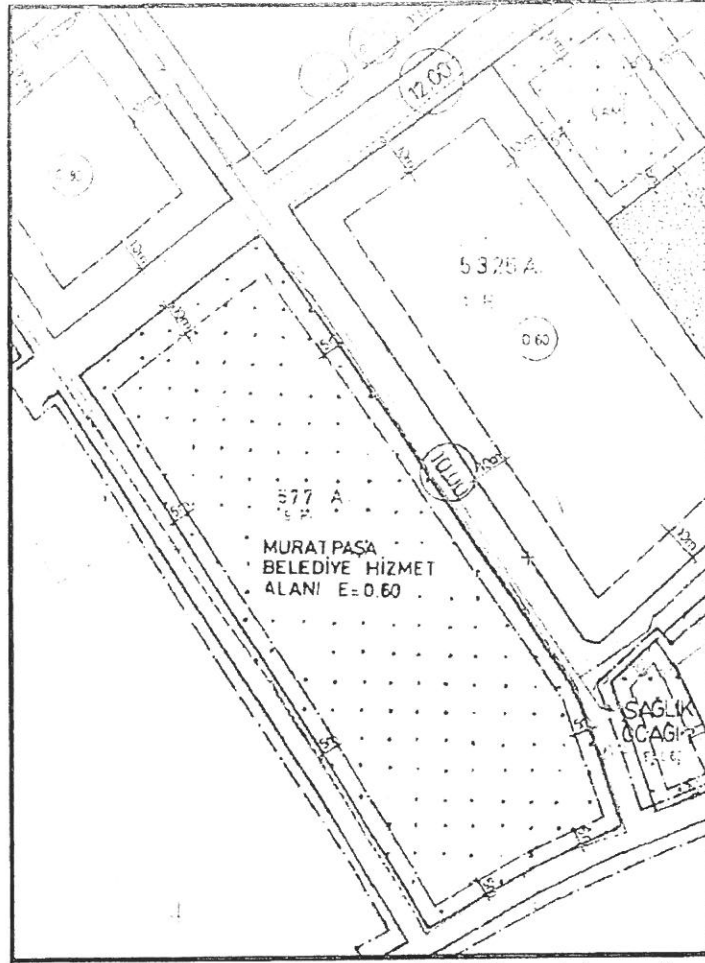


Şekil 2. Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylanan 10.10.1980 tarihinde onanan planlar



Şekil 3. Mülga Antalya Belediyesinde onanan 11.03.1987 tarihli 93 sayılı planlar

7



Şekil 4. Belediyemiz Meclisinin 05.09.1995 tarihli 126 sayılı kararı ile uygun bulunan. Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince 03.10.1995 tarihinde onanan planlar

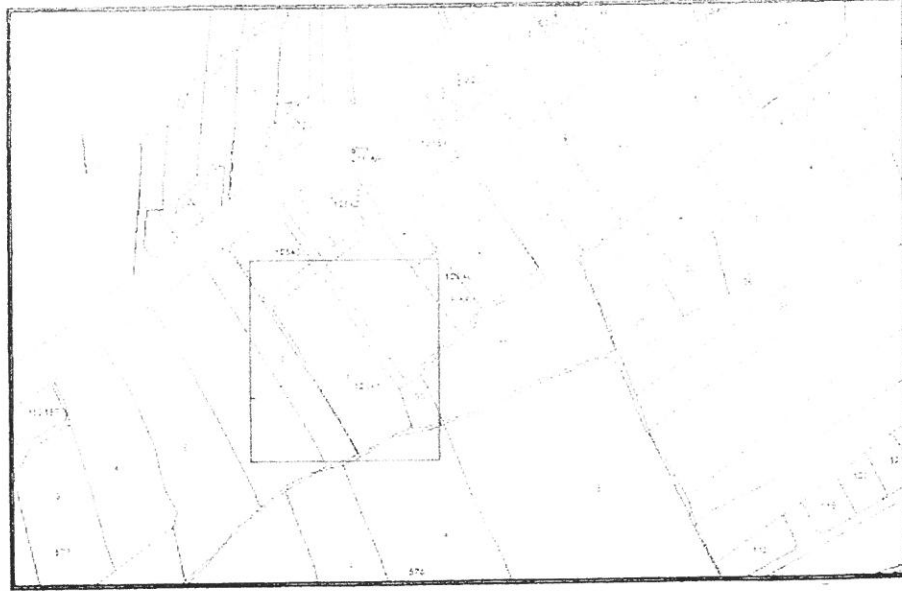
12541 ada 1 parsel Belediyemizce Fen İşleri Müdürlüğünce kullanılmakta olup alanın tasfiyesi düşünülmektedir. Belediyemizin kamu yararı menfaatleri doğrultusunda söz konusu parseli daha nitelikli kullanılabilmesi için çevresindeki ticaret bölgelerinin devamlılığını sağlayacak şekilde içinde iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, otoparklar, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, ilgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri, özel eğitim tesisleri, kurslar, etüt merkezleri, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapıların yer alabileceği ticaret kullanımına dönüştürülmüştür.

Söz konusu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki kullanım kararlarına bakıldığında tanımsız bir taraması olduğu, gösteriminin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olmadığı ve çevresinin de 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki plan kararlarıyla uyumsuz olduğu tespit edilmiştir.

Yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile çevre planlar arasındaki plan kararlarının uygunluğunun sağlanması amacıyla 12541 ada 1 parsel "Ticaret Alanı" kullanımlı olarak planlanmış olup, çevre plan durumları da yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan kararlarına göre revize edilmiş yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan Sağlık Tesisi, Otopark ve Park kullanımları 1/5000 ölçekli nazım imar planına işlenmiştir.

7

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM



Şekil 5. Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

Belediyemiz mülkiyetindeki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Belediye Hizmet Alanı kullanımlı olan 12541 ada 1 parsel çevre plan kararlarına uyumlu olacak şekilde içinde iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, otoparklar, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, ilgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri, özel eğitim tesisleri, kurslar, etüt merkezleri, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapıların yer alabileceği ticaret kullanımlı olarak planlanmıştır.

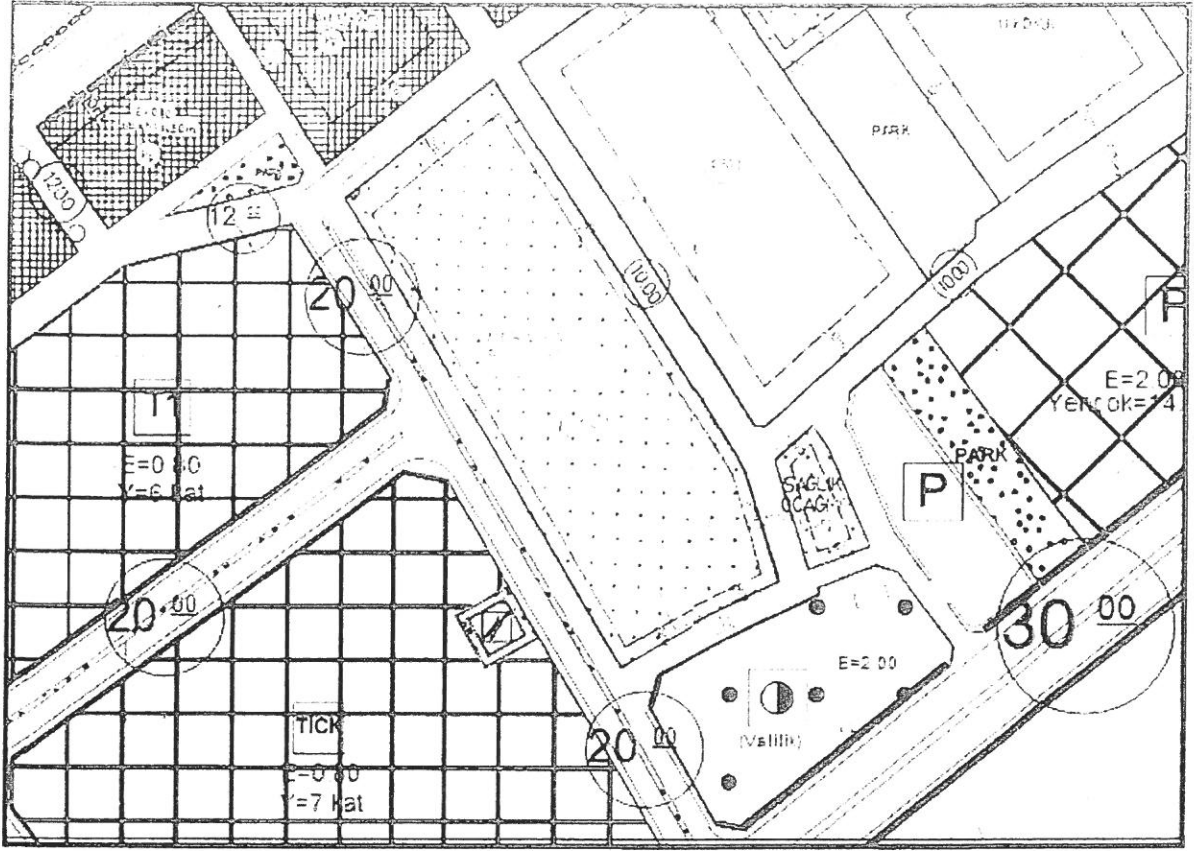
Ayrıca yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile söz konusu parselin çevresindeki geçerli plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla 12541 ada 1 parsel "Ticaret Alanı" olarak planlanmış olup, parselin çevresindeki nazım imar plan kararları da yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan kararlarına göre revize edilmiş yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan Sağlık Tesisleri, Otopark ve Park kullanımları 1/5000 ölçekli nazım imar planına işlenmiştir.

Söz konusu parseldeki kullanım kararının "Ticaret" olduğu, Planlı Alanlar Yönetmeliğinin uygulanacağı ancak Çarşı, Çok Katlı Mağaza ve Alışveriş Merkezi yapılamayacağı ve plan değişikliğine esas jeolojik etüt raporu onaylanmadan ruhsat düzenlenemeyeceği plan notlarında belirtilmiştir. Ayrıca parsel içerisinde yer alacak kullanıma göre mimari projeleri oluşturabilmek amacıyla kat yüksekliği serbest bırakılmış, emsal 0.80 olarak belirlenmiştir. Yapılaşmaya ilişkin koşullar nazım imar plan değişikliğine uygun olarak hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde yer alacak olup, bloklar arası mesafe min. 6 m. olarak öngörülmektedir.

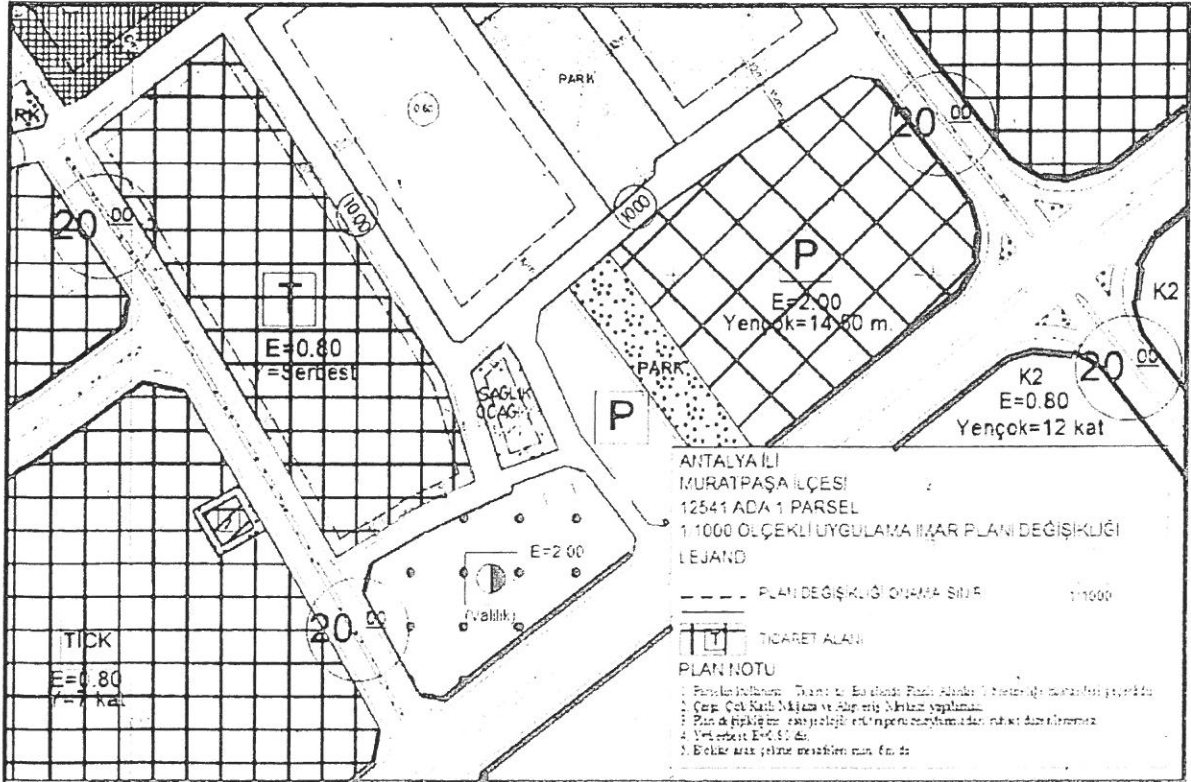
5. PLAN NOTLARI

1. Parselin kullanımı "Ticaret"tir. Bu alanda Planlı Alanlar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
2. Çarşı, Çok Katlı Mağaza ve Alışveriş Merkezi yapılamaz.
3. Plan değişikliğine esas jeolojik etüt raporu onaylanmadan ruhsat düzenlenemez.
4. Y=Serbest, E=0.80'dir.

(Handwritten signature)



Şekil 6.1/1000 ölçekli uygulama imar planı (Mevcut)



Şekil 7.1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu taslağı

✍

TASLAK 1/1000

