90

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

Sayı : 90852262-301.03-72474 05 /09/2019
Konu: Muratpaşa İlçesi Gençlik Mah 68 ada 20, 43, 46 parseller UİP.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Muratpaşa Belediye Meclisinin 01.08.2019 tarih ve 224 sayılı kararı ile uygun bulunan, Gençlik Mahallesi 68 ada 20 parselin Yençok=2 kat yapılaşma koşullu, kuzeyden, doğudan ve güneydoğudan 10'ar m. Batıdan 5m. Yapı yaklaşma mesafeli, "UA-2" ibareli "Özel Kültürel Tesis Alanı" kullanımlı olarak ve 68 ada 43 ve 46 parsellerin Yençok=5 kat, E=0.90 yapılaşma koşullu "UA-2" ibareli, kuzeydoğu, güneydoğu ve kuzeybatıdan 5'er m., güneybatıdan ise 10'ar m. Yapı yaklaşma mesafeli "Otel" kullanımlı olarak planlanması ve plan notları eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planının incelenerek, karara bağlanmak üzere **Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
03/09/2019

Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.
4.../09/2019

Mustafa GÜRBÜZ
Genel Sekreter V.

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
.../09/2019

Muhittin BÖCEK
Büyükşehir Belediye Başkanı

Ekler: -İlçe Belediye Meclis Kararı -1/1000 ölç. UİP - Plan Açıklama Raporu

K-Q TSE-ISO-EN 9000
Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Menekşe ALKAN
Tel : 0 242 241 28 66 **Fax :** 0 242 243 06 28
Web: www.antalya.bel.tr **E-posta:** info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
01.08.2019 TARİH VE 224 SAYILI KARARI

Gündemin 8. Maddesi
Karar No. 224

Özü: 68 Ada 20 parselin Yençok=2 kat yapılaşma koşullu, kuzeyden, doğudan ve güneydoğudan 10'ar m. batıdan 5m. yapı yaklaşma mesafeli, "UA-2" ibareli "Özel Kültürel Tesis Alanı" kullanımlı olarak ve 68 Ada 43 ve 46 parsellerin Yençok=5 kat, E=0.90 yapılaşma koşullu, "UA-2" ibareli, kuzeydoğu, güneydoğu ve kuzeybatıdan 5'er m. güneybatıdan ise 10'ar m. yapı yaklaşma mesafeli "Otel" kullanımlı olarak planlanması ayrıca; "1-Plan, plan açıklama raporu ile bir bütündür. 2- Özel Kültürel Tesis Alanında T.İ.A. 1400m2'dir. Yençok=2 Kattır. 3-Binanın ihtiyacından fazla yapımı istenen otoparklar, ticari amaçla kullanılmamak kaydıyla katlar alanı toplamına dâhil değildir. 4-Zemin kat altında yapılacak otopark ve sığınaklar, amacı dışında kullanılmamak kaydıyla taban alanı sınırlaması olmaksızın yapı yaklaşma mesafesine kadar yapılabilir. 5-Otel Alanında yapılacak yapının kotu kuzeyindeki taşıt yolundan (Fevzi Çakmak Caddesi) verilecektir. 6-Antalya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 21.04.2016 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen hususlara uyulacaktır. 7-Belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ile 1/1000 ölçekli Muratpaşa Uygulama İmar Plan notları geçerlidir." plan notlarının eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planının Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy çokluğu ile karar verildiği hk.

Gündemin 8.Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Gençlik Mahallesi 19K-IIc nolu imar paftasında yer alan 68 Ada 20 parselin yapılaşma koşullarının düzenlenerek "Özel Kültürel Tesis Alanı", 68 ada 43 ve 46 parsellerin yapılaşma koşullarının düzenlenerek "Otel Alanı" olarak planlanması ve plan notları eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Belediyemiz Meclisi'nin 03.07.2019 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 24.07.2019 tarih ve 2617 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyon Raporu;** Belediye Meclisimizin 03.07.2019 tarihli toplantısında görüşülerek alınan 201 sayılı kararla Planlama ve İmar Komisyonumuza havale edilen "Plansız Alan" olan 68 Ada 20, 43 ve 46 parsellerde; 68 Ada 20 parselin Yençok=2 kat yapılaşma koşullu, kuzeyden, doğudan ve güneydoğudan 10'ar m. batıdan 5m. yapı yaklaşma mesafeli, "UA-2" ibareli "Özel Kültürel Tesis Alanı" kullanımlı olarak ve 68 Ada 43 ve 46 parsellerin Yençok=5 kat, E=0.90 yapılaşma koşullu, "UA-2" ibareli, kuzeydoğu, güneydoğu ve kuzeybatıdan 5'er m. güneybatıdan ise 10'ar m. yapı yaklaşma mesafeli "Otel" kullanımlı olarak planlanması ayrıca; "1-Plan, plan açıklama raporu ile bir bütündür. 2- Özel Kültürel Tesis Alanında T.İ.A. 1400m2'dir. Yençok=2 Kattır. 3-Binanın ihtiyacından fazla yapımı istenen otoparklar, ticari amaçla kullanılmamak kaydıyla katlar alanı toplamına dâhil değildir.

./..

4-Zemin kat altında yapılacak otopark ve sığınaklar, amacı dışında kullanılmamak kaydıyla taban alanı sınırlaması olmaksızın yapı yaklaşma mesafesine kadar yapılabilir. 5-Otel Alanında yapılacak yapının kotu kuzeyindeki taşıt yolundan (Fevzi Çakmak Caddesi) verilecektir. 6-Antalya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 21.04.2016 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen hususlara uyulacaktır. 7-Belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ile 1/1000 ölçekli Muratpaşa Uygulama İmar Plan notları geçerlidir." plan notlarının eklenmesine ilişkin önerilen, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.05.2019 tarihli ve 313 sayılı kararıyla uygun bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine uygun olarak hazırlanan,1/1000 ölçekli uygulama imar planı Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş; uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. 23.07.2019 tarihli Planlama ve İmar Komisyon Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Vekili Gürsel Güler, Üye Ali Can Menekşe, Zühtü Şahin ve Özdemir Manavoğlu (1/5000 lik plana itirazların değerlendirilmesinden sonra görüşülmesi uygundur) imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Üye Canan Keleş söz alıp, komisyondan geldiği şekliyle kabulü uygundur, dedi.

Üye Özlem Gözaçan Biçer söz alıp, 1/5000'lik plana itirazların Büyükşehir Belediye Meclisinde karar verilmesinden sonra 1/1000'lik ölçekli plan değişikliğinin meclisimizde görüşülmesi gerekmektedir, bu planlama süreci tamamlanmadığı için Ak Parti grubu olarak çekimser kalıyoruz, dedi.

Üye Kamil Korkmaz söz alıp,komisyondan geldiği şekilde uygundur, dedi.

Üye Ejder Karagöz söz alıp, komisyon kararında oy birliği olmadığından ve itirazın sonuçlanmadığından dolayı MHP olarak red yönünde oy kullanıyoruz, dedi.

Başkan, evet anılan maddenin komisyondan geldiği şekliyle kabulünü oylarınıza sunuyorum, kabul edenler, etmeyenler oy çokluğuyla kabul edilmiştir, dedi.

Yapılan oylamada;

CHP grubu ve İyi Parti grubu'nun kabul,

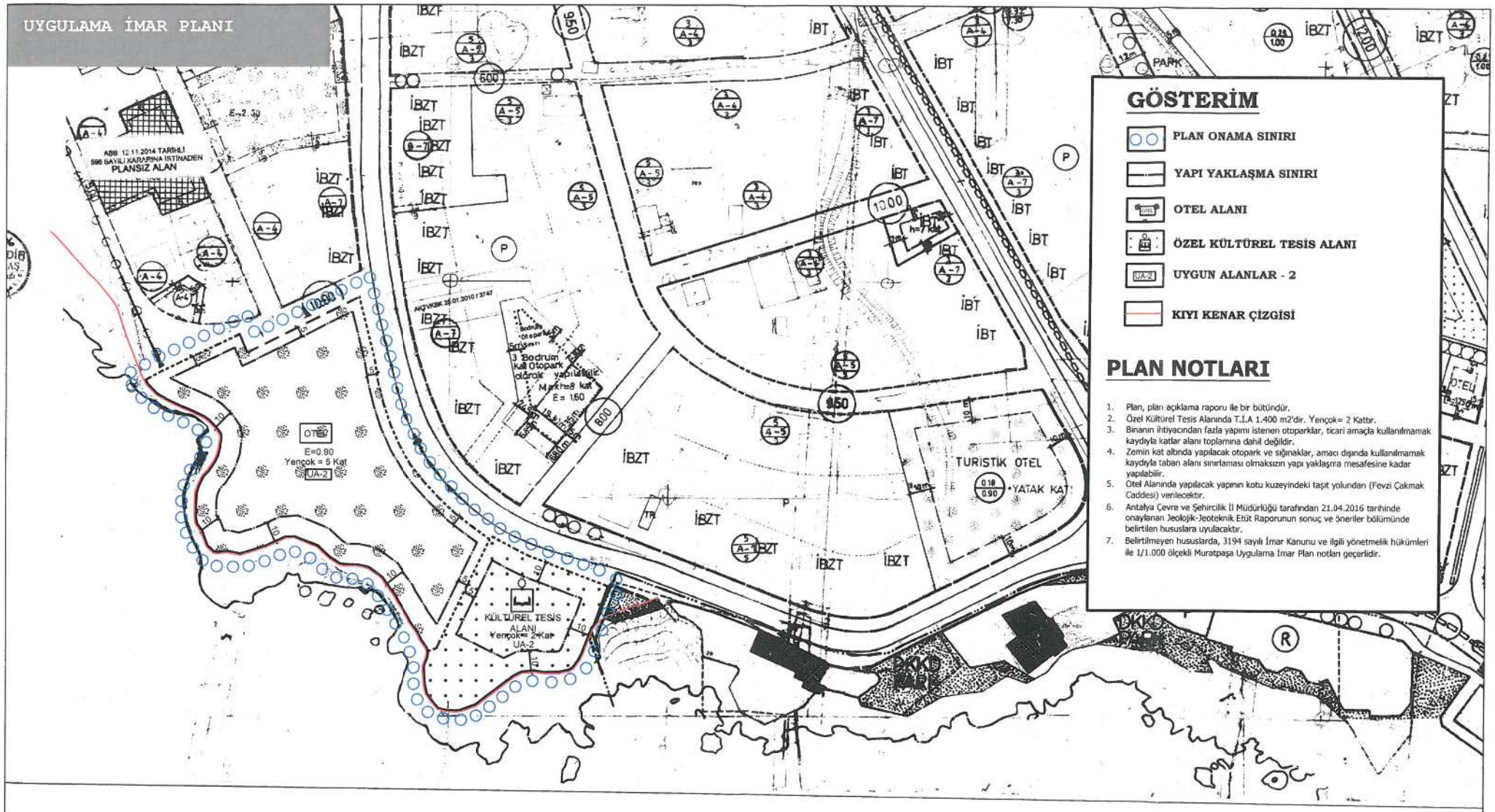
AK Parti grubunun çekimser,

MHP grubunun red oyuna karşılık,

68 Ada 20 parselin Yençok=2 kat yapılaşma koşullu, kuzeyden, doğudan ve güneydoğudan 10'ar m. batıdan 5m. yapı yaklaşma mesafeli, "UA-2" ibareli "Özel Kültürel Tesis Alanı" kullanımlı olarak ve 68 Ada 43 ve 46 parsellerin Yençok=5 kat, E=0.90 yapılaşma koşullu, "UA-2" ibareli, kuzeydoğu, güneydoğu ve kuzeybatıdan 5'er m. güneybatıdan ise 10'ar m. yapı yaklaşma mesafeli "Otel" kullanımlı olarak planlanması ayrıca; "1-Plan, plan açıklama raporu ile bir bütündür. 2- Özel Kültürel Tesis Alanında T.İ.A. 1400m2'dir. Yençok=2 Kattır. 3-Binanın ihtiyacından fazla yapımı istenen otoparklar, ticari amaçla kullanılmamak kaydıyla katlar alanı toplamına dâhil değildir. 4-Zemin kat altında yapılacak otopark ve sığınaklar, amacı dışında kullanılmamak kaydıyla taban alanı sınırlaması olmaksızın yapı yaklaşma mesafesine kadar yapılabilir. 5-Otel Alanında yapılacak yapının kotu kuzeyindeki taşıt yolundan (Fevzi Çakmak Caddesi) verilecektir. 6-Antalya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 21.04.2016 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen hususlara uyulacaktır. 7-Belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ile 1/1000 ölçekli Muratpaşa Uygulama İmar Plan notları geçerlidir." plan notlarının eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planının Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy çokluğu ile karar verildi.

Ümit UYSAL **Belediye Başkanı** **Belediye Meclis Başkanı**	**Serpil ÜSTÜN** **Divan Katibi**	**Gürsel GÜLER** **Divan Katibi**

UYGULAMA İMAR PLANI



PLAN NOTLARI

1. Plan, plan açıklama raporu ile bir bütündür.
2. Özel Kültürel Tesis Alanında T.İ.A 1.400 m2'dir. Yençok= 2 Kattır.
3. Binanın ihtiyacından fazla yapımı istenen otoparklar, ticari amaçla kullanılmamak kaydıyla katlar alanı toplamına dahil değildir.
4. Zemin kat altında yapılacak otopark ve sığınaklar, amacı dışında kullanılmamak kaydıyla taban alanı sınırlaması olmaksızın yapı yaklaşma mesafesine kadar yapılabilir.
5. Otel Alanında yapılacak yapının kotu kuzeyindeki taşıt yolundan (Fevzi Çakmak Caddesi) verilecektir.
6. Antalya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 21.04.2016 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen hususlara uyulacaktır.
7. Belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ile 1/1.000 ölçekli Muratpaşa Uygulama İmar Plan notları geçerlidir.

ANTALYA İLİ
MURATPAŞA İLÇESİ
GENÇLİK
MAHALLESİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

HAZİRAN 2019

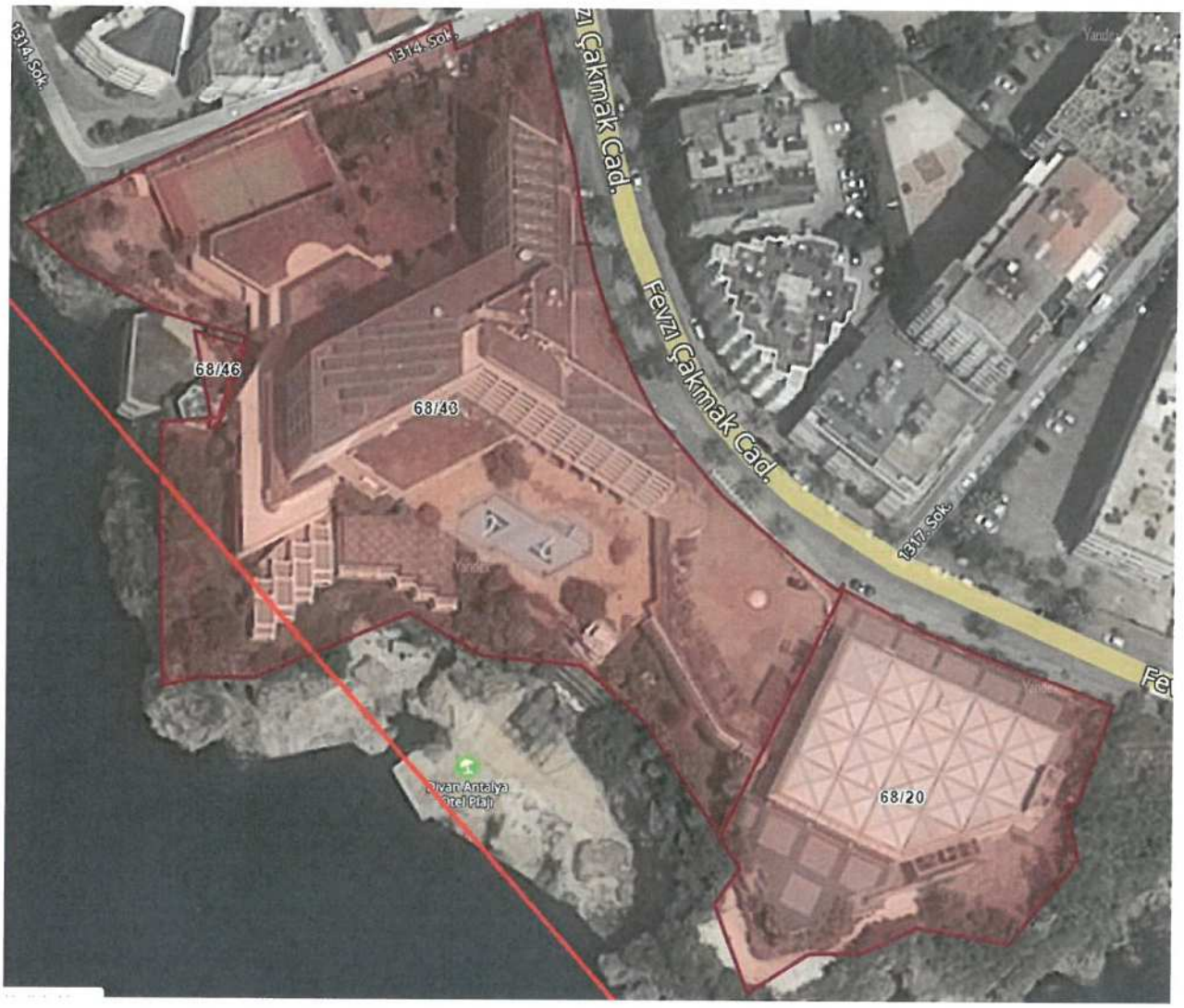
68 ADA 20,43 VE 46 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLANLAMA &
DANIŞMANLIK

Kazımdirik Mahallesi 296 Sokak Folkart Time
No: 8 Kat: 9 Ofis: 906 PK: 35100 Bornova/İZMİR
T+90 232 446 80 67 - F+90 232 446 57 04
www.meralcelepplanlama.com.tr
info@meralcelepplanlama.com.tr

1. PLANLAMA ALANI

- İmar planına konu taşınmazlar, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi sınırları içerisinde bulunan ve tapuda **, 68 ada 20,43 ve 46 parsel numaraları ile kayıtlı, planlamada Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Gençlik Mahallesi sınırlarında yer alan 19K-2C Pafta 68 ada 20,43 ve 46 parselde bulunan toplamda 15.988 m² yüz ölçümlü alanı kapsamaktadır.**



Taşınmazlara Ait Uydu Görüntüleri

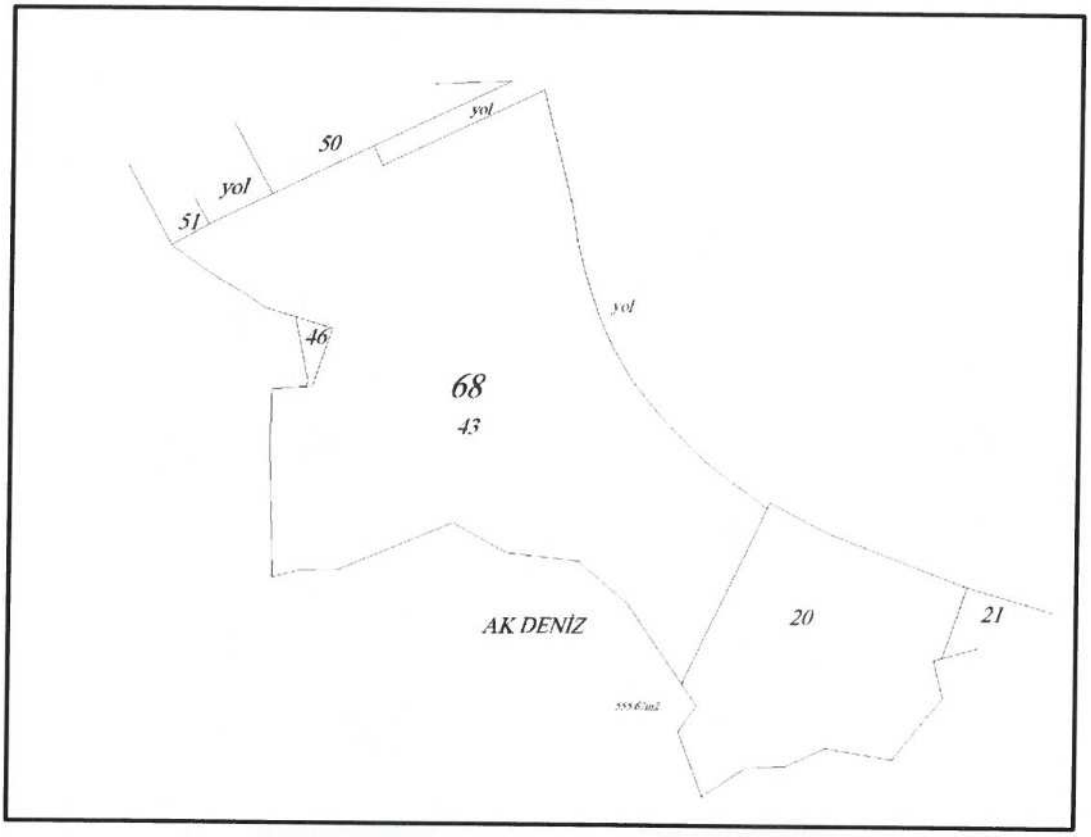
2. MÜLKİYET DURUMU

- Planlama çalışmasına konu taşınmazlar tapuda Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Haşimişcan Mahallesi 68 ada, 20, 43, ve 46 numaraları parsellerde kayıtlı mülkiyetlerdir.

Taşınmazlardan;

68 ada 43 parsel = 12.011 m^2,
68 ada 20 parsel = 3.879 m^2,
68 ada 46 parsel = 98 m^2 yüz ölçümüne sahiptir.

68 ada 43 ve 20 Parseller "**Marmaris Altınyunus Turistik Tesisler A.Ş.**" adına kayıtlı olup, 68 ada 46 parsel **Hazine parseli** olarak tapuya tescilli durumdadır.



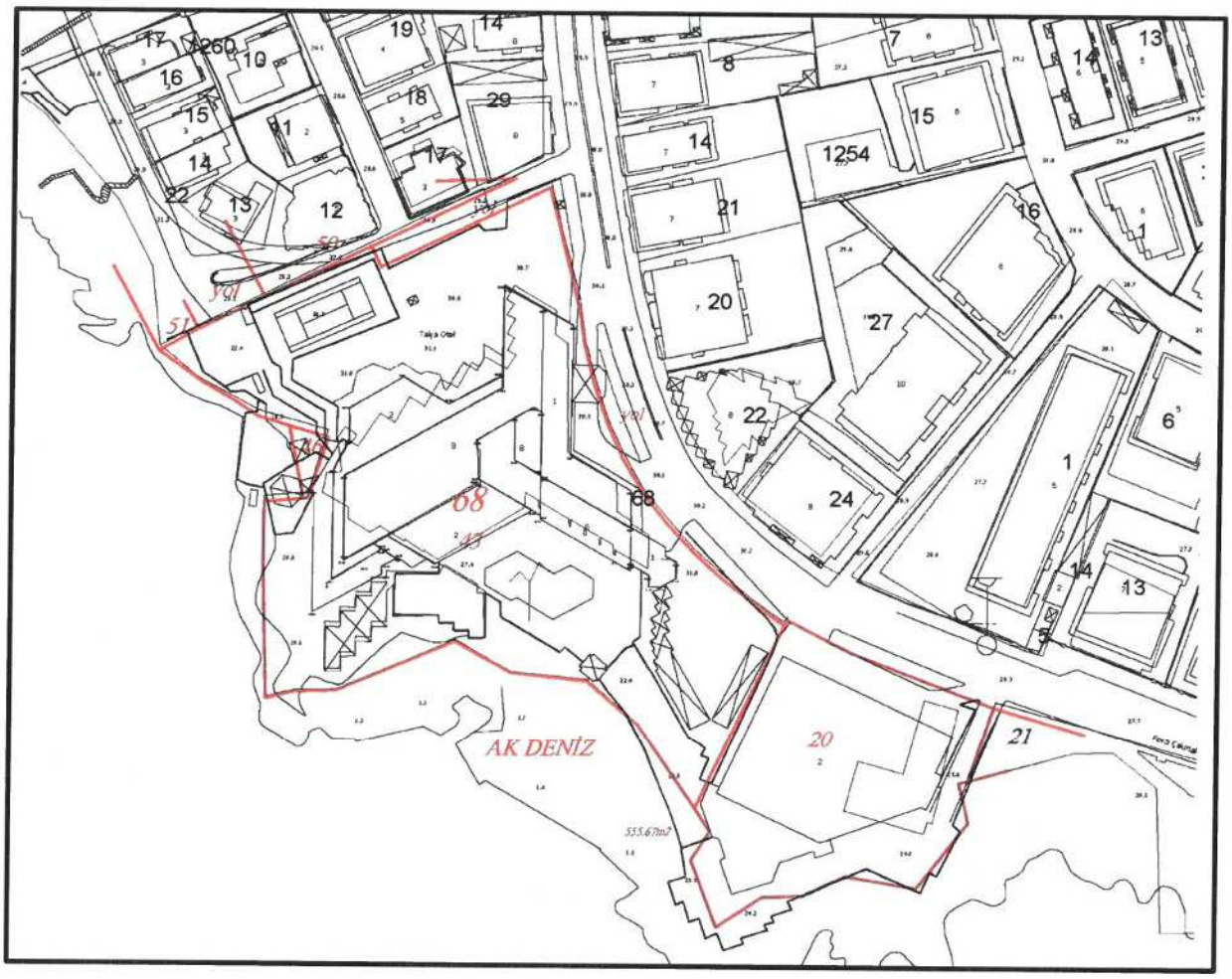
Mülkiyet Durumu

- 68 ada 43 parsel, 68 ada 19 parsel numaralı **taşınmazın yola terki sonucunda oluşmuş, imar parseli statüsünde bir taşınmazdır.**
- 68 ada 20 parsel de Uygulama İmar Planına göre oluşmuş bir mülkiyet olup, **herhangi bir terki bulunmamaktadır.**
- **68 ada 46 numaralı parsel de Hazine adına kayıtlıdır.**

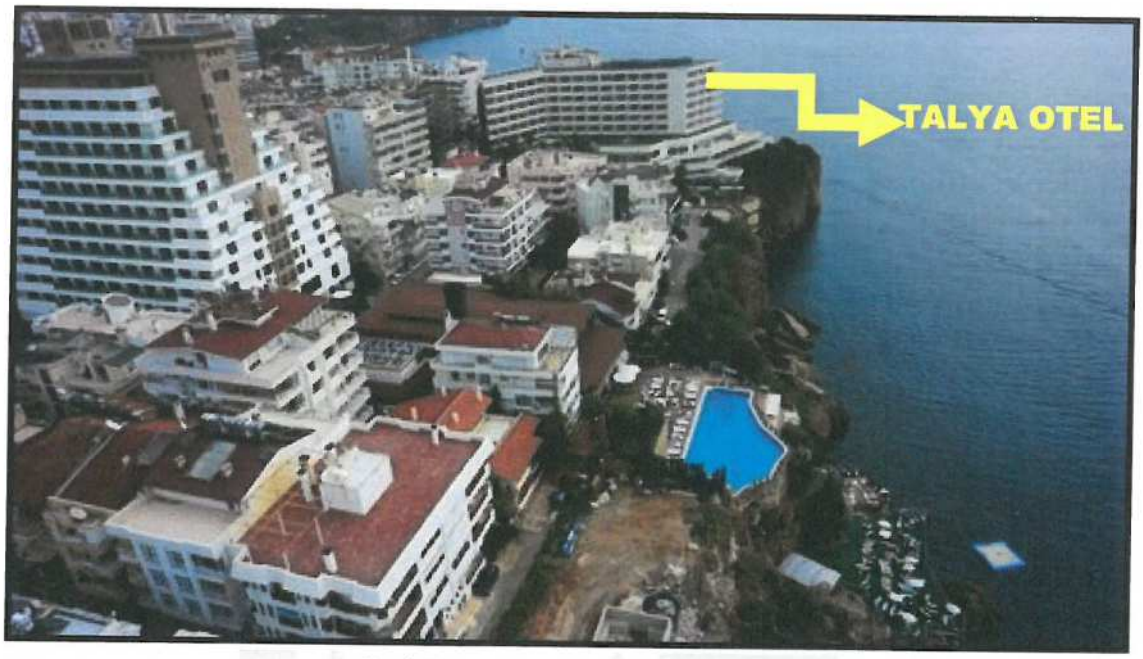
3. HÂLİHAZIR DURUM

Mevcut durumda plan taşınmazlar;

- 68 ada 43 Parsel üzerinde TALYA OTEL adı ile turizm faaliyeti göstermekte olan, otel yapısı yer almakta olup,
- 68 ada 46 parselde fiili durumda Otel yapısı ile beraber faaliyet içerisindedir. 68 ada 20 parsel üzerinde de 2 Katlı Kongre Merkezi binası yer almaktadır.



Hâlihazır Durum ve Mülkiyet İlişkisi



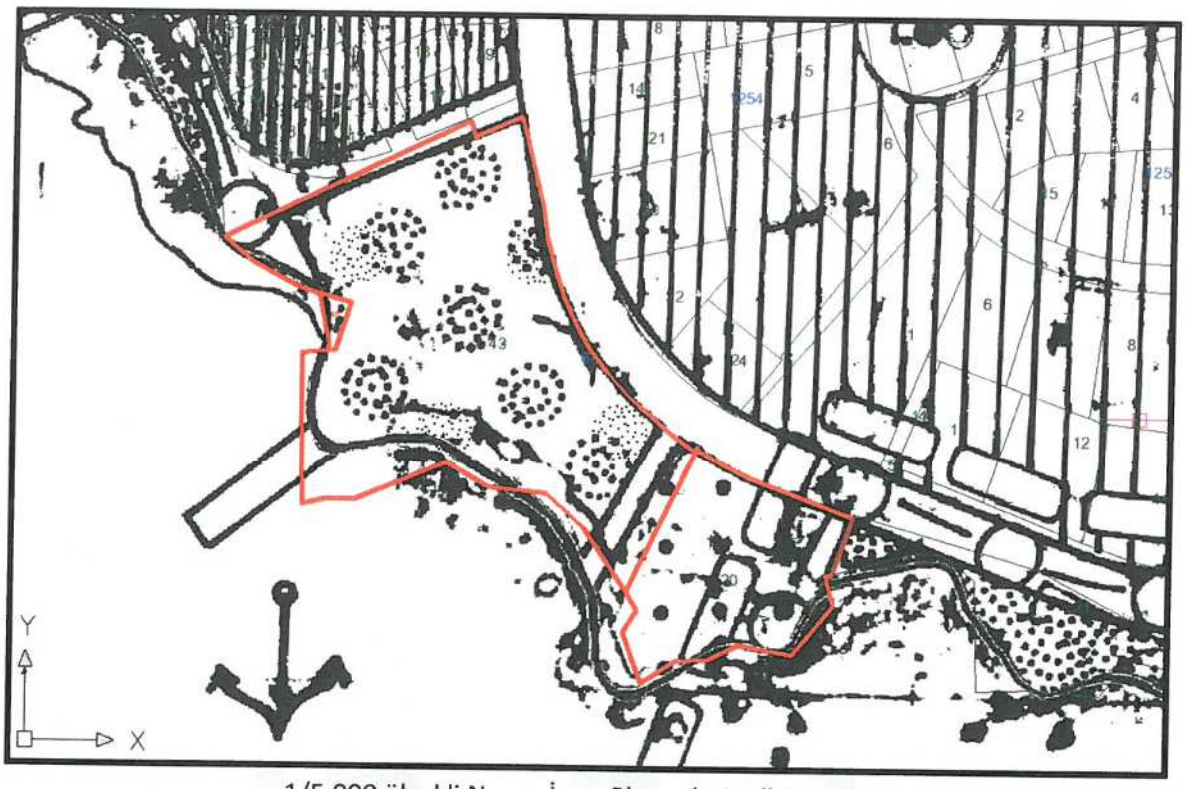
Otel Binasının Dıştan Görünümü

4. İMAR PLANI SÜRECİ

4.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI SÜRECİ

- Planlamaya konu taşınmazlardan 68 ada 43 ve 46 parsellerin bulunduğu alanın Nazım İmar Planı'nda Turizm Alanı olarak planlandığı tespit edilmiştir.

- 68 ada 20 Parsel de Nazım İmar Planı'nda Sosyal/ Kültürel Tesis taramasına sahip olmasına karşın kullanım fonksiyonu ile ilgili herhangi bir ibare bulunmamaktadır. Antalya 4.İdare Mahkemesinin 2017/240 E. 2017/1362 K. Sayılı kararı ile onaylanan imar planının " planlama alanına ilişkin olarak yargı kararlarının oluşturduğu durum dikkate alınarak , kazanılmış hak vb. istisnalara yer verilmeyen , planlamanın pafta üzerinde açıkça gösterildiği ve genel plan notlarının uygulanabilir hale geldiği yeni bir nazım ve uygulama imar planı değişikliği yapılması gerektiğinden... "denilerek iptaline karar verilmiştir. Bu bağlamda nazım imar plan değişikliğinin Mahkeme kararı ile iptal edilmesinden bahisle, Mahkeme kararında belirtilen şekilde düzenleme yapılarak yeniden Nazım İmar Planı dosyası hazırlanmış olup, **Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığının 10.05.2019 tarih ve 313 karar Nolu Meclis Kararı ile mahkeme kararı gereği hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi onaylanmıştır.**



1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında Mülkiyet Durumu

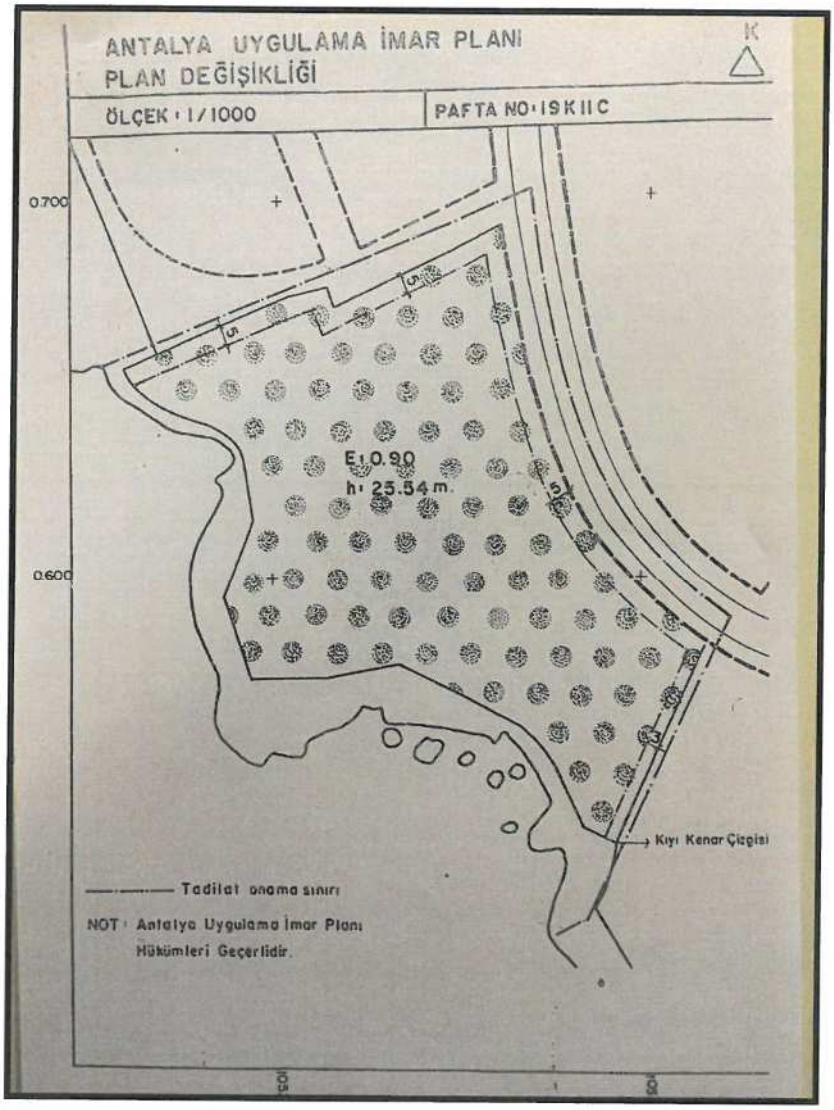
Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 10.05.2019 tarih ve 313 sayılı kararı no ile onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı

4.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI SÜRECİ

4.2.1. 68 ADA 43 PARSEL

- Planlama çalışması gerçekleştirilen bölgenin, ilk olarak 1970'li tarihlerin başlarında planlandığı, 68 ada 43 parsel için de; 17.02.1972 tarihli imar durumu bildirir yazı ve eki kroki ile "Otel Gazino" şeklinde kullanım kararı öngörüldüğü tespit edilmiştir.

- Bu tarihten sonra tesisin bulunduğu bölgeyi de kapsayan bütüncül imar planları hazırlanmış olup, tesisin bulunduğu alan 05.03.1990 tarihinde I. No'lu Turizm Bölgesi ilan edilerek, 06.11.1990 tarihinde Turizm Bakanlığı tarafından parsel için Uygulama İmar Planı onaylanmıştır.



06.11.1990 tarihli Uygulama İmar Planı

- Söz konusu imar planına göre tesisin yapılaşması; E:0.90, h=25.54 metre olarak belirlenmiştir.

PLANLAMA & DANIŞMANLIK
Kazımdirik Mahallesi 296 Sok. Folkart Time
No: 8 Kat: 9 Ofis: 906 PK: 35100 Bornova/ İZMİR
T.+90 232 446 80 67 - F.+90 232 446 57 04
www.meralcelepplanlama.com.tr
info@meralcelepplanlama.com.tr

- 1990 tarihli İmar Planından önce bölgede bütüncül olarak hazırlanan imar planları mevcut olsa da, o tarihteki planlama pratiklerinin bölgenin sorunlarını yeterince çözmeye yönelik olmadığı görülmektedir. Bu sebepten ötürü yapılaşma haklarının tariflenerek, kullanım türünün mevzuata uygun olarak belirlendiği **ilk planın 1990 tarihli imar planı olduğu söylenebilir.**

- **Mevcut yapı 07.07.1975 ve 27.09.1989 tarihli Yapı Kullanım İzin belgelerine bağlanmış olup halen iskânlı yapı niteliğindedir.**

- 1990 tarihli imar planının onanması sürecini müteakip 08.05.1991 tarihinde Turizm Bölgesi kararı iptal edilmiş ancak plan ile ilgili herhangi bir işlem yapılmamış ve plan yürürlükte kalmıştır. Bölge ile ilgili Turizm Bölgesi kararının iptali neticesinde plan onama yetkisi Muratpaşa Belediyesi ve Antalya Belediyesine geçmiştir. 1990 tarihli yürürlükteki plandan sonra 2009 tarihine dek parselde imar planı anlamında herhangi bir çalışma yapılmamış, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunun da yürürlüğe girmesinin ardından Uygulama İmar Planı teklifi hazırlanarak 25.11.2009 tarihinde Muratpaşa Belediyesine teslim edilmiştir.

- Ancak imar planı uygulamasına karşı açılan davalar neticesinde plan uygulaması dayanağı imar planları da iptal edildiğinden, 68 ada 43 parsel plansız alanda kalarak, bu durumunu günümüze dek korumuştur.

- Parselin en uzun yaşayan imar planı 1990 tarihli Turizm Bakanlığı onaylı Uygulama İmar Planı olup, alanın plansız sahada kalmasının sebebi, **standart formlarda bir mimariye sahip olmayan, farklı kitle ölçülerine ve değişken gabarilere sahip otel binasına uygun olarak İmar Planı kararı üretilememiş olmasıdır.**

- Alanın deniz tarafına doğru eğimli olması ve farklı tarihlerde farklı noktalardan verilen yapılaşma kotları sebebiyle oluşan bodrum katlar, yapının kat adedinin belirlenmesinde tanımsızlık yarattığından, kat adedi, yükseklik ve yapılaşma haklarını doğru bir şekilde tarifleyen imar planı kararı oluşturulmasında **zorluk yaşanmıştır.**

4.2.2. 68 ADA 46 PARSEL

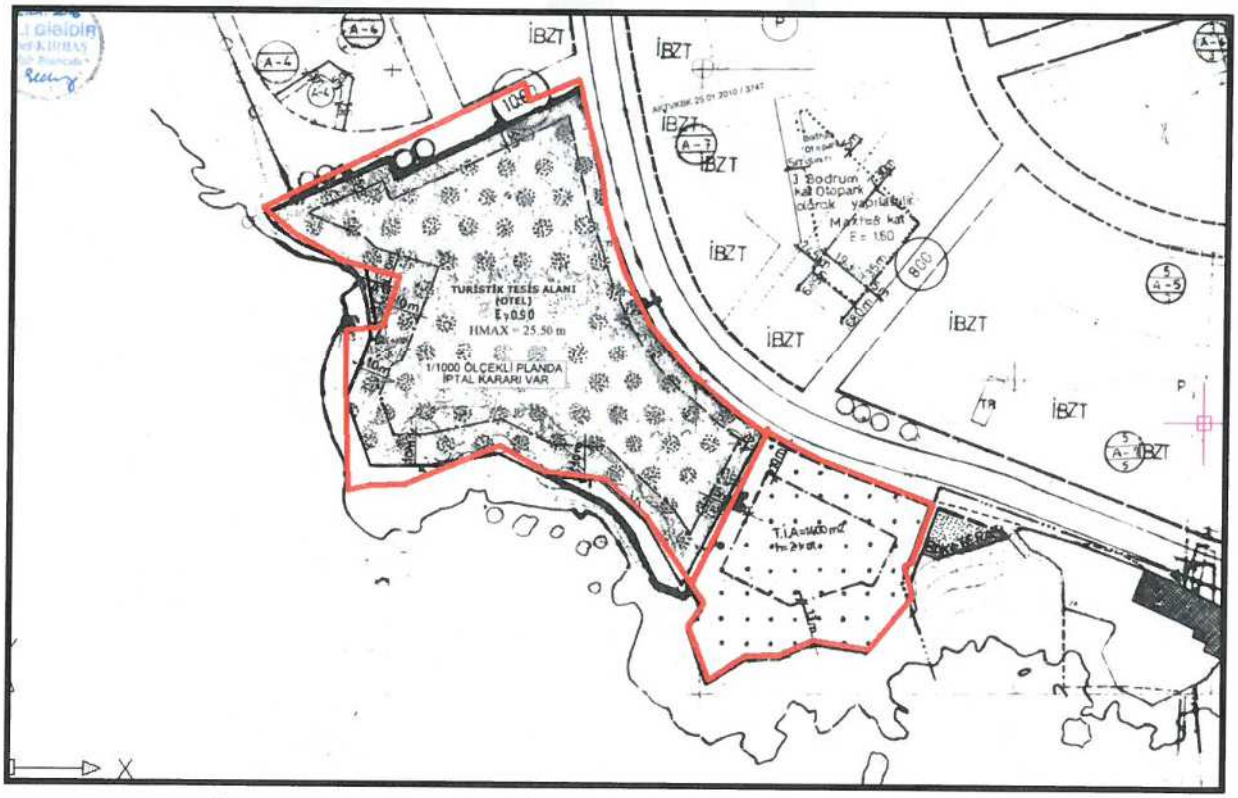
- 30.07.1998 tarih ve 36 sayılı Antalya Belediye meclis kararı ile onaylanan Nazım İmar Planında 68 ada 46 parselin bulunduğu alanın Turizm Alanı olarak belirlendiği görülmektedir. Ancak bu alanın müstakil parsel olarak kullanılması mümkün olmadığından Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 19.04.2019 tarih ve E.31813 sayılı olumlu görüşü de alınarak işbu 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına, 68 ada 46 parsel de dahil edilmiştir.

4.2.3. 68 ADA 20 PARSEL

- 68 ada 20 parsel numaralı taşınmaz, yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Sosyal-Kültürel Tesis taramasına sahip olmasına karşın, fonksiyona yönelik herhangi bir tanım bulunmamaktadır. Meri 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında TİA=1.400 M^2 ve 2 kat yapılaşma hakkı olduğu görülmektedir.

- Bu alanda imar planı yürürlükte olmasına karşın, kullanım kararının belirtilmemiş olması sebebiyle uygulamaya yönelik herhangi bir işlem yapılamamaktadır.

- Benzer şekilde parselin 30.07.1998 tarihli 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında da, Sosyal/Kültürel Tesis taramasına sahip olmasına karşın, kullanım fonksiyonu ile ilgili herhangi bir ibare bulunmamaktadır. Dolayısıyla 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında, 20 parselin kentsel kullanım türünün 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki öngörülen kullanım kararı doğrultusunda fiili durumdaki Kongre Merkezi kullanımı da göz önünde bulundurularak, "Özel Kültürel Tesis Alanı" olarak planlanması öngörülmüş olup, mevcut plandan gelen yapılaşma koşulları aynen korunmuştur.



1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Mülkiyet Durumu

5. PLAN YAPIM GEREKÇELERİ

Planlamaya konu parsellerde 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasının temel gerekçeleri;

1- Mülkiyeti **Marmaris Altınyunus Turistik Tesisler A.Ş'ne ait** 68 ada 20 Parsel numaralı taşınmaz üzerinde, alanın ilk planladığı tarihten itibaren Kongre Merkezi yer almaktadır. Bu alanda parselin bitişiğinde bulunan Turizm Alanı ile bütüncül bir şekilde **toplantı, kongre, sergi vb. sosyal faaliyetler sürdürülmektedir.**

Ancak imar planı sürecinde bahsedildiği üzere, parselin 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararlarındaki **tanımsızlıktan ötürü, güncel mevzuat çerçevesinde herhangi bir faaliyet gerçekleştirilememektedir.**
Dolayısıyla bu alanda geçmiş tarihten günümüze dek gelen kullanım fonksiyonunun devam edebilmesi için **yürürlükte bulunan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği lejantı doğrultusunda planlanması zorunlu hale gelmiştir.**

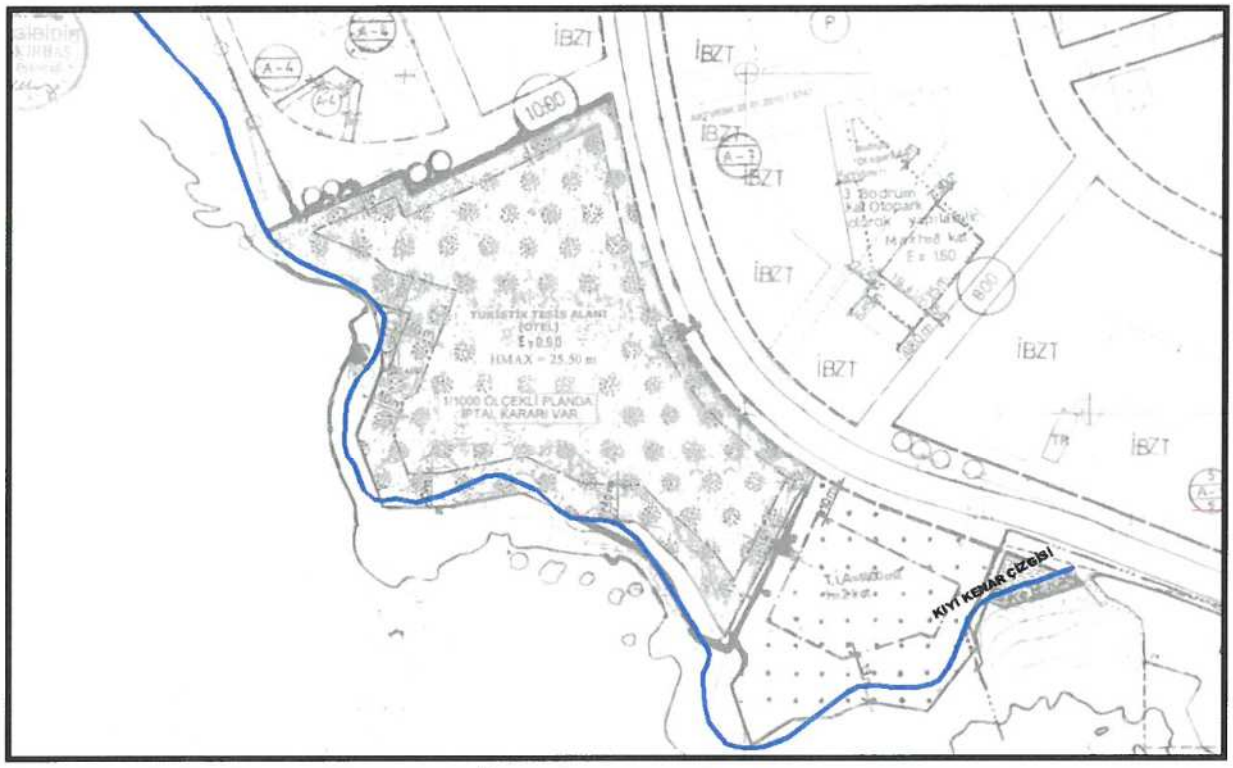
2- Yine mülkiyeti Marmaris Altınyunus Turistik Tesisler A.Ş'ye ait olan 68 ada 43 parselde yer alan Otel binası da, **1976 tarihinde faaliyete geçmiş olup, Türkiye genelinde ve Antalya özelinde Turizm sektörüne hizmet eden ilk Turizm İşletme Belgeli Otellerden biri olarak 5 Yıldızlı otellerin başında gelmektedir.**

Ancak imar planı sürecinde bahsedildiği üzere parsele özgü mimarisi sebebiyle ve planlamanın gösterimine ilişkin çelişkileri ile geçmiş süreçlerde net bir imar planı kararı oluşturulamayan otel yapısının **mevcut durumda plansız alanda kalması, bölge geneli için önemli bir yeri olan otelin faaliyetine devamının sağlanamayacak olmasına** sebep olmuştur.
Bu noktada Otel binasının**, yeni ve modern bir mimari ile tekrar bölgeye kazandırılması**, ülke genelinde yaşanan Turizm sektörünün ikincil sektör haline gelmesi durumunu değiştirmeye ön ayak olacak bir eylem olacaktır.
Aynı malik eliyle faaliyet gösteren 68 ada 43 parseldeki Turistik Tesisin yürürlükteki mevzuata uygun olarak tekrardan faaliyet gösterebilmesi ve 20 numaralı parseldeki **Kültürel Tesis'in mevzuata uygun lejantlara göre tanımlanarak** yasal haklarını koruyacak şekilde yeniden planlanması, hem mülkiyet hukuku hem de 3194 sayılı İmar Kanunu çerçevesinde zorunlu hale gelmiştir.

Bölge geneli için geçmiş tarihlerde alanın öncüsü halindeki Otel yapısı modern bir mimari ile kent siluetine ekstra katkı sağlayarak, **önemli bir prestij alanı haline gelecektir.**
Bu gerekçeler doğrultusunda, yapılan imar planı yürürlükte bulunan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak gerekli ayrıntıda tanımlar oluşturulabilecektir.

3- Planlama çalışmasına konu 68 ada 43 parsele bitişik durumdaki Hazine adına tescilli olan 68 ada 46 parsel numaralı taşınmaz da, mevcut durumda Otel faaliyetine konu alan sınırı içerisinde yer alması ve bağımsız şekilde müstakil olarak kullanılmasının mümkün olmamasından ötürü taşınmaz, 43 parselin yer aldığı kentsel kullanım kararı olan Otel Alanı olarak belirlenmiştir.

4- Bir diğer plan yapım gerekçesi ise; geçmiş tarihlerde onaylanan Uygulama İmar Planlarında ve değişikliklerinde, Kıyı Kenar Çizgisinin dikkate alınmamış olmasıdır. Güncel tarihte 12.02.2016 tarih ve 2724 Yazılı Antalya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından kıyı kenar çizgisi aktarımı talep edilmiş ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kıyı Kenar Çizgisini, hâlihazır haritalar üzerine aktarmıştır. Kıyı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik Genel Esaslar Madde 5; "*Kıyıda ve sahil şeridinde planlama ve uygulama yapılabilmesi için onaylı kıyı kenar çizgisinin bulunması zorunludur.*" Hükmü gereği de planların güncellenmesi gerekmektedir.



Mevcut Uygulama İmar Planı Ve Güncel Kıyı Kenar Çizgisi

PLANLAMA & DANIŞMANLIK
Kazımdirik Mahallesi 296 Sok. Folkart Time
No: 8 Kat: 9 Ofis: 906 PK: 35100 Bornova/ İZMİR
T+90 232 446 80 67 - F+90 232 446 57 04
www.meralcelepplanlama.com.tr
info@meralcelepplanlama.com.tr

6. ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

Açıklanan gerekçeler doğrultusunda;

1. "Kullanım fonksiyonu net olarak tariflenmemiş olan 68 ada 20 parselin, fiili durumda faaliyet gösterdiği **fonksiyona uygun olarak planlanması"**

2. "Aynı malik tarafından işletilen 68 ada 43 parseldeki Otel yapısının, 10.05.2019 tarihinde onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak ve Kültürel Tesis Alanı ile bütüncül şekilde planlanarak uygulama yapılabilir hale getirilmesi,"

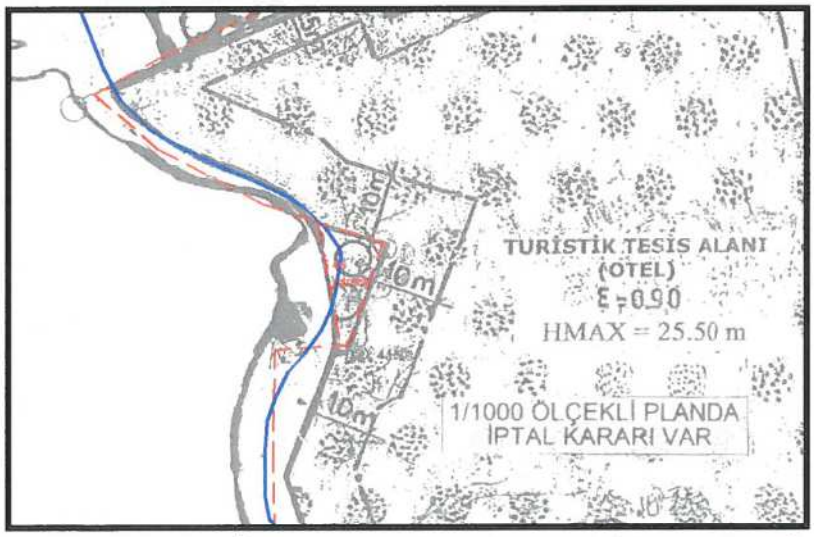
3. "Güncel Kıyı Kenar verileri ile birlikte rasyonel ve teknik gerekçeleri yerine getirilmiş bir imar planı hazırlanması,"

4. "Onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda, ölçekler arası hiyerarşi gereği üst ölçekten gelen kullanım kararları doğrultusunda yapılaşma koşulları belirlenerek, Uygulama İmar Planının oluşturulması" **hedeflenerek öneri imar planı çalışmaları hazırlanmıştır.**

Bu doğrultuda 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile;

- 68 ada 43 ve 46 Parsel **Otel Alanı** olarak belirlenmiş,
- 68 ada 20 Parsel de **Özel Kültürel Tesis Alanı** olarak öngörülmüştür.

68 ada 43 parsel ile kullanım bütünlüğü arz eden, 68 ada 46 parsel de Otel Alanına dahil edilmiştir. Yapılan plan çalışmasına esas Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 19.04.2019 tarih ve E.31813 sayılı görüşü ile öneri Uygulama İmar Planı için idarelerince uygun mütalaa edildiği bildirilmiştir.

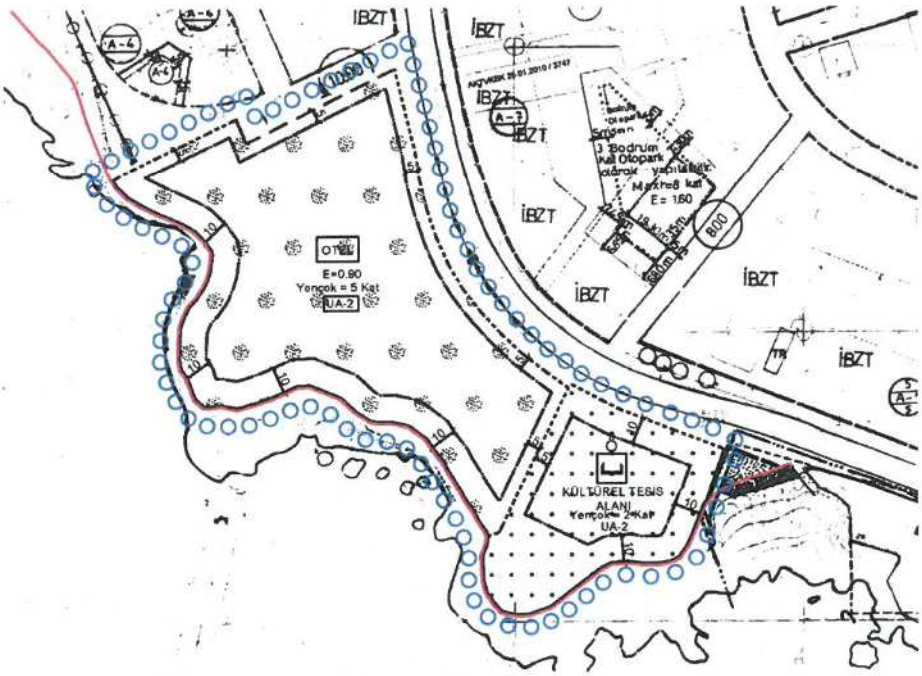


Mevcut Uygulama İmar Planında Plansız Durumdaki Hazine Parseli

PLANLAMA & DANIŞMANLIK
Kazımdirik Mahallesi 296 Sok. Folkart Time
No: 8 Kat: 9 Ofis: 906 PK: 35100 Bornova/İZMİR
T.+90 232 446 80 67 - F.+90 232 446 57 04
www.meralcelepplanlama.com.tr
info@meralcelepplanlama.com.tr

Öneri Uygulama İmar Planı ile;

- Otel Alanı, Yençok=5 Kat ve Emsal:0.90 olarak belirlenecektir.
- 68 ada 20 parsel numaralı taşınmaz da, güncel kıyı kenar çizgisine uygun olarak Özel Kültürel Tesis alanı olarak planlanmış olup , Meri İmar Planından gelen T.İ.A 1.400 m^2 ve Yençok= 2 kat olarak yapılaşma koşulları aynen korunmuştur.



1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı

PLANLAMA & DANIŞMANLIK
Kazımdirik Mahallesi 296 Sok. Folkart Time
No: 8 Kat: 9 Ofis: 906 PK: 35100 Bornova/ İZMİR
T:+90 232 446 80 67 - F:+90 232 446 57 04
www.meralcelepplanlama.com.tr
info@meralcelepplanlama.com.tr

1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

1	Plan, plan açıklama raporu ile bir bütündür.
2	Özel Kültürel Tesis Alanında T.İ.A 1.400 m2'dir. Yençok= 2 Kattır.
3	Binanın ihtiyacından fazla yapımı istenen otoparklar, ticari amaçla kullanılmamak kaydıyla katlar alanı toplamına dahil değildir.
4	Zemin kat altında yapılacak otopark ve sığınaklar, amacı dışında kullanılmamak kaydıyla taban alanı sınırlaması olmaksızın yapı yaklaşma mesafesine kadar yapılabilir.
5	Otel Alanında yapılacak yapının kotu kuzeyindeki taşıt yolundan (Fevzi Çakmak Caddesi) verilecektir.
6	Antalya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 21.04.2016 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen hususlara uyulacaktır.
7	Belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ile 1/1.000 ölçekli Muratpaşa Uygulama İmar Plan notları geçerlidir.

İHSAN TUTUM
PLANLAMA VE DANIŞMANLIK
HİZMETLERİ
860 Sok. Ağa Han No:2/204 Konak - İZMİR
Tel&Fax: 0.232.483 06 57
Kemeraltı V.D. 872 004 59 62

Meral CELEP
Y. Şehir Plancısı
Kazımdirik Mah. 296 Sk. No: 8
Folkart Time Kat: 9
Ofis: 906 BORNOVA - İZMİR
Hasan Tahsin V.D. No: 2050125683

EKLERİ :

1. Alana Ait Uydu Görüntüsü,
2. Tapu Kayıtları,
3. Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu,
4. Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Meclis Kararı,
5. Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 19.04.2019 tarih ve E.31813 sayılı yazısı,
6. 10.05.2019 tarih ve 313 Meclis Kararı ile Onaylanan Nazım İmar Planı,
7. 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı.

Fevzi Çakmak Cad.
1313. Sok.
1314. Sok.
1315. Sok.
1317. Sok.
1318. Sok.
Işıklar Cad.
68/46
68/43
68/20
Cender Otel
Mescid
Yandex

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ var)

tk43756

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	**Ada/Parsel**	: 68/20
Zemin No	: 16867458	**Yüzölçüm**	: 3.879,00 m2
İl / İlçe	: ANTALYA/MURATPAŞA	**Ana Taş. Nitelik**	: ŞEHİR KULÜBÜ
Kurum Adı	: Muratpaşa TM		
Mahalle / Köy Adı	: GENÇLİK Mah.		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 1 / 5		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Diğer (Konusu: İMAR UYGULAMASININ DURDURULMASI) Tarih: 07/02/2013 Sayı: 626	MURATPAŞA BELEDİYESİ	12/02/2013 - 4447	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
39479011	MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş		TAM	3.879,00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi - 06/01/2005 - 91-	- -

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk43756
Levent CAN
Kaydına Uygundur.
04.03.2016
Halime ŞARLAK
Tapu Müdür Yardımcısı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ var)

tk43756

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	**Ada/Parsel**	: 68/43
Zemin No	: 16867509	**Yüzölçüm**	: 12.011,00 m2
İl / İlçe	: ANTALYA/MURATPAŞA	**Ana Taş. Nitelik**	: BEŞ KATLI KARGIR LÜKS TURİSTİK OTEL
Kurum Adı	: Muratpaşa TM		
Mahalle / Köy Adı	: GENÇLİK Mah.		
Mevkii	: FENER		
Cilt / Sayfa No	: 1 / 35		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Diğer (Konusu: İMAR UYGULAMASININ DURDURULMASI) Tarih: 07/02/2013 Sayı: 626	MURATPAŞA BELEDİYESİ	12/02/2013 - 4447	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
39479129	MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.		TAM	12.011,00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi - 06/01/2005 - 91-	- -

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk43756
Levent ÇAN
Kaydma Uygundur.
04.03.2016
Halime ŞARLAK
Tapu Müdür Yardımcısı

XIII. SONUÇ VE ÖNERİLER

1-) Bu çalışma ile Antalya İli Muratpaşa İlçesi 68 ada 20 ve 43 parsellerde bulunan 15890 m^2 (1,60 Ha) arazinin, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik etüt raporu hazırlanacaktır. 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik etüdün yapılarak, arazinin yerleşime uygunluğunu, yapılaşmayı olumsuz yönde etkileyebilecek jeolojik oluşumların bulunup bulunmadığının saptanması ve yapılara temel teşkil edecek mevcut zemin cinslerinin belirlenmesine yönelik olarak, jeolojik araştırmaların yapılıp, yerleşime uygunluk durumunun yeniden değerlendirilmesi amaçlanmıştır.

644 sayılı KHK Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün 28.09.2011 Tarih ve 102732 sayılı genelgesi doğrultusunda 19.08.2008 gün ve 10337 ile 13171 sayılı genelgeler doğrultusunda Format 3'e uygun olarak Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporu " Marmaris Altınyunus Turistik Tesisler A.Ş " adına hazırlanmıştır.

2-) İnceleme alanında 8 adet 15 metre derinliğinde olmak üzere 8 farklı lokasyonda jeoteknik amaçlı sondaj yapılmıştır. Ayrıca inceleme alanında 6 farklı lokasyonda MASW ölçümü ve 3 farklı lokasyonda Mikrotremör ölçümü yapılmıştır.

3-) T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 15.04.2014 tarihinde onaylanan "Antalya-Burdur Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında" inceleme alanının "Kentsel Yerleşik Alanlar" içinde kalmaktadır.

İnceleme alanı Nazım İmar Planında ve Uygulama İmar Planında "konut alanı" olarak geçmektedir.

4-) İnceleme alanında eğim güney doğudan kuzey batıya doğru artmakta olup eğim miktarı % 0- 10 aralığındadır.

5-) İnceleme Alanının tamamında Üst Pliyosen - Kuaterner yaşlı Antalya Traverteni yer almaktadır. Traverten orta sertlikte yer yer erime boşluğu içeren açık sarı, beyazımsı renktedir.

Çalışma Alanında yapılan 15 metre derinlikli jeoteknik amaçlı sondajların tamamında traverten birimi geçilmiştir. Üst metrelerde daha sarımsı renkte olan traverten alt metrelerde beyazımsı ve daha masif bir yapıya sahip olarak geçilmiştir.

6-) İnceleme alanından alınan karot numunelerine Zemin Mühendislik laboratuarında uygulanan tek eksenli basma dayanımı deneyi yaptırılmıştır.

7-) İnceleme alanında farklı lokasyonlarda Sara Doremi marka Sinyal biriktirmeli Sismograf ile 6 adet sismik serilim, Sara Doremi marka Mikrotremör cihazıyla 3 farklı lokasyonda kayıt alınmıştır.

Sismik çalışmalarda ölçülen Vp dalga hızı 702-1300 m/sn aralığında belirlenmiş olup, P Dalgası Hızı ile Zeminlerin ya da Kayaçların Sökülebilirliklerine (Bilgin 1989) göre (Tablo.14) inceleme alanının sökülebilirliği **"Kolay – Orta "** olarak tespit edilmiştir.

Sismik çalışmalarda ölçülen Vp dalga hızı 633-1300 m/sn aralığında belirlenmiş olup, P Dalgası Hızı ile Zeminlerin ya da Kayaçların Sökülebilirliklerine (Bilgin 1989) göre (Tablo.14) inceleme alanının sökülebilirliği **"Kolay – Orta "** olarak tespit edilmiştir.

İnceleme alanında alınan Sismik ölçüm profillerinde elde edilen S dalgası hızları Vs= 287 – 579 m/sn aralığında tespit edilmiş, NERHP Hükümlerine göre; inceleme alanının zemin sınıfı **"Y.kaya (C)- Sert Sıkı (D)** " olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında alınan Sismik ölçüm profillerinde elde edilen verilere bağlı olarak Elastisite Modülü E= 3511 - 17177 kg/cm^2 aralığında tespit edilmiş, Elastisite Modülü Değerlerine Göre Zemin ya da Kayaçların Dayanımına (Keçeli, 1990) göre inceleme alanının zemin dayanımı " **Zayıf- Sağlam**" aralığında tanımlanmıştır.

İnceleme alanında alınan Sismik ölçüm profillerinde elde edilen verilere bağlı olarak Kayma Modülü μ = 1281 -6240 kg/cm^2 aralığında tespit edilmiş, Kayma Modülü Değerlerine Göre Zemin ya da Kayaçların Dayanımına (Keçeli, 1990) göre; inceleme alanının zemin dayanımı "**Zayıf– Sağlam**" olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında alınan Sismik ölçüm profillerinde elde edilen verilere bağlı olarak Bulk Modülü K= 4523 - 23140 kg/cm^2 aralığında tespit edilmiş, Bulk Modülü Değerlerine Göre Zemin ya da Kayaçların Dayanımına (Keçeli, 1990) göre; inceleme alanının sıkışma özelliği "**Az- Orta** " aralığında tanımlanmıştır.

İnceleme alanında alınan Sismik ölçüm profillerinde elde edilen verilere bağlı olarak Poisson oranı σ = 0.36 – 0.38 aralığında tespit edilmiş, Poisson Sınıflaması ve Hız Oranı Karşılaştırmasına göre inceleme alanının sıkılık özelliği "**Gevşek**" aralığında tanımlanmıştır.

İnceleme alanında alınan Sismik ölçüm profillerinde elde edilen verilere bağlı olarak inceleme alanının yoğunluğu ρ= 1.55 – 1.86 gr/cm^3 aralığında tespit edilmiş, Zemin Birimlerinin Yoğunluk Sınıflamasına (Keçeli, 1990) göre; inceleme alanının zemin tanımlaması özelliği "**Orta**" olarak tanımlanmıştır.

8 -) İnceleme alanında yapılan sondajlarda ve Özdirenç çalışmalarında yeraltı suyuna rastlanmamıştır.

9-) İnceleme alanı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında 2.Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Spektrum Karakteristik Periyotları T_A= **0.20** - T_B =**0.90 s**, etkin ivme katsayısı A_0= **0.30 - 0.40 g** aralığında seçilmelidir.

"Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

10-) İnceleme alanının tamamı kaya birimden oluşması ve açılan jeoteknik amaçlı sondajlardan alınan karotlardan elde edilen taşıma gücü değerlerinin 6.42 kg/cm^2 - 13.6 kg/cm^2 aralığında olup, yerleşime uygunluk değerlendirmesi açısından **Uygun Alanlar-2(Kaya Ortamlar)** içerisinde tanımlanmış eklerde belirtilen jeoloji, yerleşime uygunluk ve eğim haritalarında "**UA-2**" simgesi ile karakterize edilmiştir.

Söz konusu alanda yapılaşma esnasında yapı temel alanlarında yapılacak yapı bazlı zemin etüdü çalışmalarına bağlı olarak temel tipi, temel boyu ve bu alanlarda yapılacak derin kazılarda yapı temel alanlarının yağışlı havalarda yağmur sularından etkilenmemesi için proje müellifi tarafından gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.

11-) İnceleme alanında yapılacak tüm yapılar için "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

12-) Bu rapor imar planına esas jeolojik- jeoteknik etüt raporudur. Zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Projeye esas parametreler zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.

	Sorumlu Jeofizik Mühendisinin			**Sorumlu Jeoloji Mühendisinin**	
	Adı Soyadı : Burhanettin AKDEMİR			**Adı Soyadı : Samet DÖRTTEPE**	
	Oda Sicil No : 3082			**Oda Sicil No : 17208**	
TMMOB	**T.C. Kimlik No : 49861698988**			**T.C. Kimlik No: 41437979712**	
Jeofizik Müh	**Tarih**	**: 18.04.2016**	**TMMOB**	**Tarih**	**: 18.04.2016**
Odası	**İmza**	**:**	**Jeoloji Müh. Odası**	**İmza**	**:**

Jeofizik Mühendisi
Burhanettin Akdemir

Jeoloji Mühendisi
Samet DÖRTTEPE