



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

Tarih: 27.02.2020

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	ÖZEL ŞAHIS
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2020 tarihli toplantısında gündemin 95. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Güzeloba Mahallesi, 5970 ada 7 parsel, 5991 ada 13 parsel ve 5992 ada 14 parsellerin konut ve park alanından, park ve ticaret+turizm+konut alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Güzeloba Mahallesi, 5970 ada 7 parsel, 5991 ada 13 parsel ve 5992 ada 14 parsellerin konut ve park alanından, park ve ticaret+turizm+konut alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 11.02.2020 tarih ve E.13197 sayılı yazısı ile alanın "Yamansaz Doğal Sit Alanı Etkileme Geçiş Alanı" sınırları içerisinde kaldığı ve plan onama yetkisinin Bakanlıkta olduğu belirtildiğinden karar verilmesine yer olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARIFOĞLU  
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRBAĞI  
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA  
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ  
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN  
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cümhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT  
İmar Kom. Üyesi

Adem ER  
İmar Kom. Üyesi

## MEVCUT PLAN

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ GÜZELÖBA MAHALLESİ 5970/7, 5991/13 VE 5992/14  
ADALAR/PARSELLER İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Y=117156.164  
X=110116.972

DS

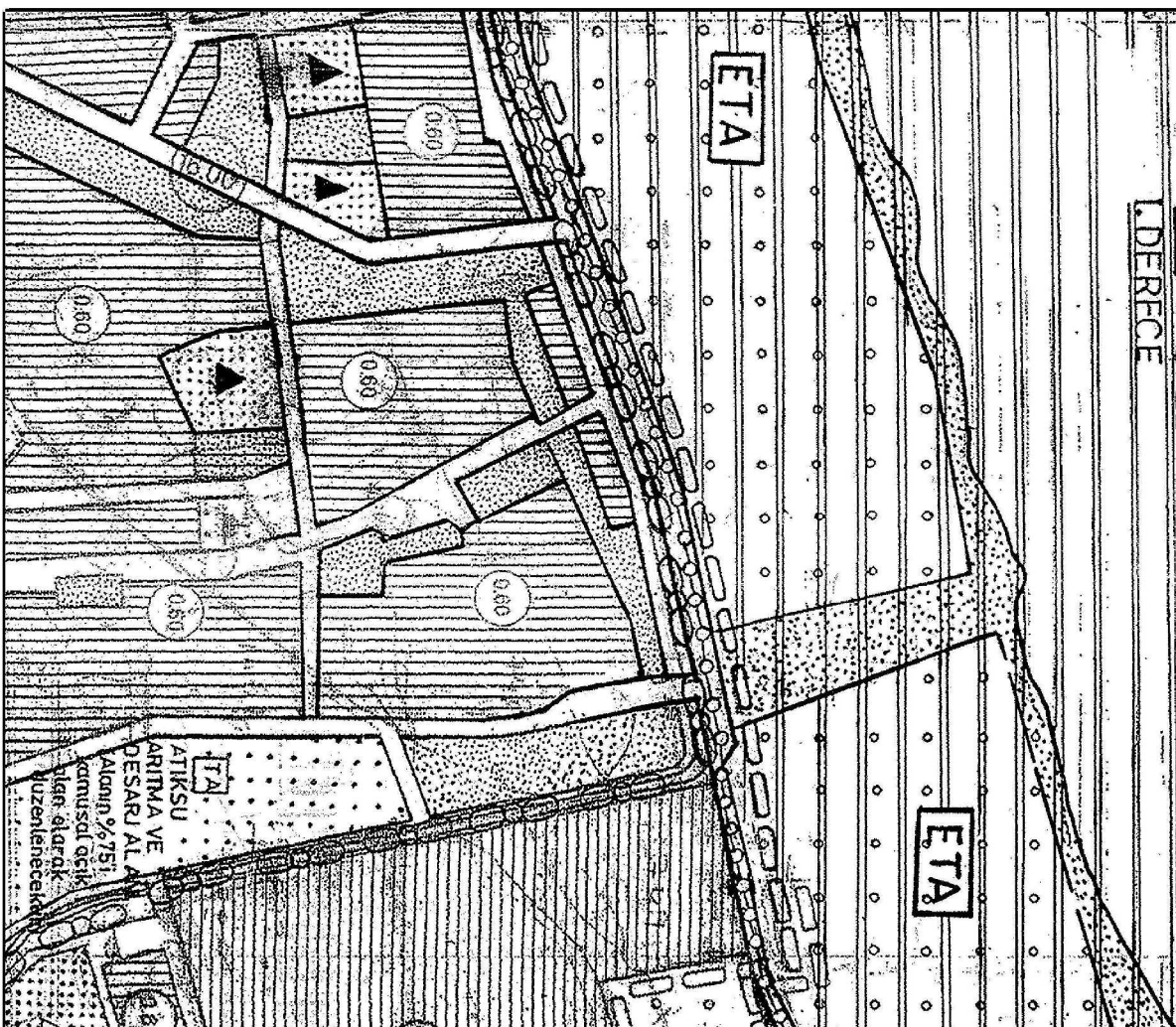
1.DERJCE

SB

SAZLIK-BATAKLIK

ETA

ETA



## ÖNERİ PLAN

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ GÜZELÖBA MAHALLESİ 5970/7, 5991/13 VE 5992/14  
ADALAR/PARSELLER İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Y=117156.164  
X=110116.972

DS

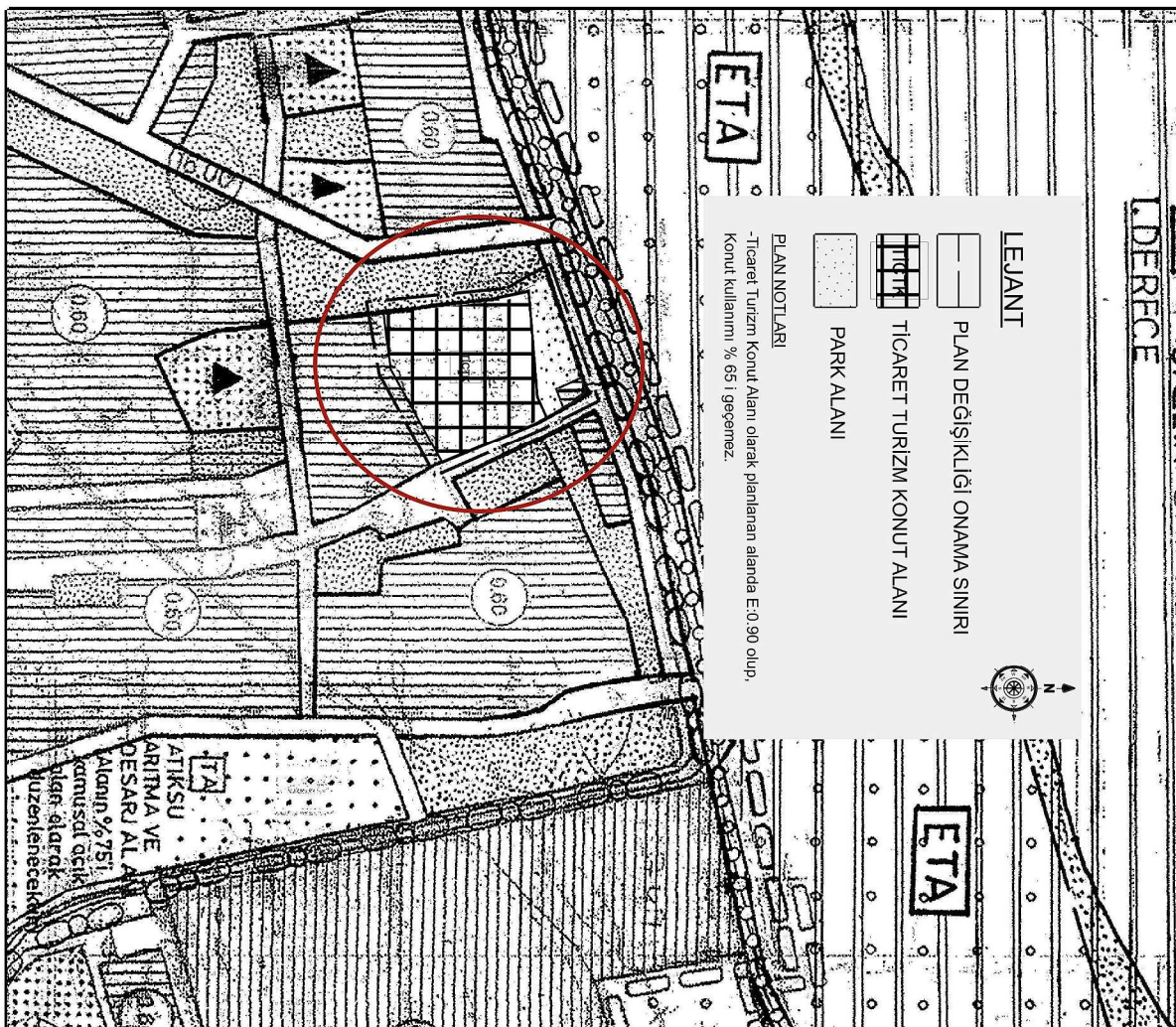
1.DERJCE

SB

SAZLIK-BATAKLIK

ETA

ETA



LEJANT

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

TİCARET TURİZM KONUT ALANI

PARK ALANI

PLAN NOTLARI

-Ticaret Turizm Konut Alanı olarak planlanan alanda E:0.90 olup,  
Konut kullanımını %55 geçemez.



KP70930967/26  
KAYITLI 2020



T.C.  
ANTALYA VALİLİĞİ  
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Sayı : 66240919-252.03.03-E.13197  
Konu : Güzeloba Mah. 5970/7, 5991/73

11.02.2020

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 29.01.2020 tarihli ve 90852262-9430 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; Muratpaşa ilçesi, Güzeloba Mahallesi, 5970 ada, 7 parsel, 5991 ada, 13 parsel ve 5992 ada, 14 parsellerin yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ve adaların biraraya toplanması amacıyla konut ve park alanından ticaret- turizm - kont ve parka alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin talep edildiği, söz konusu alanın Yamansaz Etkileme Geçiş Alanı'nda kaldığından kurum görüşümüze ihtiyaç duyulduğu belirtilmektedir.

Söz konusu alan Yamansaz Doğal Sit Alanı Etkileme Geçiş Alanı sınırları içerisinde kalmakta olup, bu alanlarda plan onama yetkisi Bakanlığımızdadır. (Tabiat Varlıklarını Koruma Alanı)

Bu bağlamda söz konusu plan teklifinin "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" hususları doğrultusunda hazırlanarak İl Müdürlüğümüze başvurulması gerekmektedir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim

e-imzalıdır

Ceyhan ÖĞREN ECİŞ  
İl Müdürü a.  
İl Müdür Yrd. V.

Dağıtım:

Gereği:

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE  
BAŞKANLIĞINA  
(Planlama Şube Müdürlüğü)  
KARAALIOĞLU PARKI İÇİ  
MURATPAŞA/ANTALYA

Bilgi:

S.S. ÖZ TÜCCARLAR KONUT YAPI  
KOOPERATİFİNE  
Elmalı Mah. Şehir binbaşı Cengiz Toytunç  
Cad. Çakırağa İş Merkezi No: 45/103  
Muratpaşa Antalya

Belgenin Aşlı Elektronik İmza Kanunu

12.102.2020  
Hürmetin GÖK

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



Plan Açıklama Raporu

## MURATPAŞA İLÇESİ

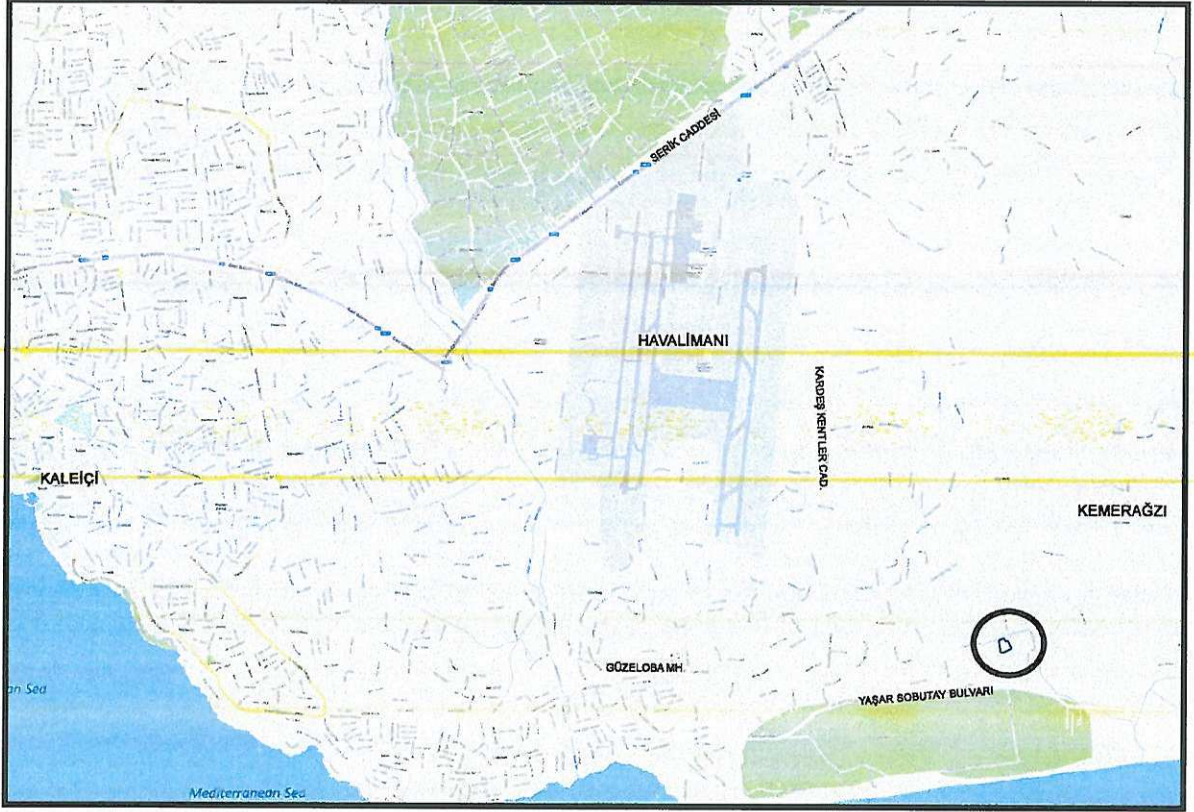
### GÜZELOBA MAHALLESİ 5970/7, 5991/13 VE 5992/14 ADALAR/PARSELLER

### 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU PAFTA NO: O25-B-13-A



## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili, Muratpaşa ilçe Belediyesi, Güzeloba mahallesi sınırları içerisinde **O25-b-13-a** nolu 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftasına giren 20.240 m<sup>2</sup> alanda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 1. Sokak Görünüm Haritası





Şekil 1a. Hava Fotoğrafı

5970/7, 5991/13 ve 5992/14 ada ve parseller; Güzeloba Mahallesi sınırları içerisinde, Yaşar Sobutay Bulvarı'nın kuzeyinde, batıdan 2412 sokak güneyden 2429 sokak doğudan 2416 sokak ile sınırlandırılan alanda yer almaktadır.



Şekil 1b. Hava Fotoğrafı



## 2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

İlimiz 1950 li yıllarda göç almaya başlamış, nüfus artış hızı planlanandan fazla olmuştur. Dolayısıyla mevcut konutlar ihtiyaca cevap veremez hale gelmiştir.

DPT’ce yapılan göç araştırmasına göre (Türkiye’de İç Göçler ve Göç Edenlerin Sosyo-Ekonomik Nitelikleri, 1993);

Antalya’nın aldığı net göç oranı 1970-75’te %34.146, 1975-80’de %24, 1980-85’te %31’dir. Antalya’nın net göç oranı, nüfus artışıındaki değişmelerle de paralellik göstermektedir.

Artan konut ihtiyacı sebebiyle; 1980 li yıllarda yapılaşma sayısı çok fazla artmıştır

Muratpaşa İlçemiz, Güzeloba mahallesinde 5970/7, 5991/13 ve 5992/14 numaralı parseller üzerinde de konut ihtiyacını karşılamak amacıyla 1996 yılında tabii olduğu yönetmeliklere göre ruhsatlandırılmış ve inşaatına başlanmıştır.

**Mülkiyet sahibi Öztüccarlar Yapı Kooperatifi, yüklenici olarak bir başka yapı kooperatifiyle 1995 yılında anlaşmıştır. Anlaşmaya göre inşaatın 2000 yılında bitmesi gerekirken 1,5 senelik bir süre uzatımı verilmiş, yine de inşaatlar tamamlanmamıştır. Mağduriyet yaşayan Öztüccarlar yapı kooperatifi, yükleniciyi 2003 yılında dava etmiştir. Uzayan dava süreçlerinden sonra; bilirkişilerin yaptığı incelemelerde yüklenicinin inşaatı projelere ve ilgili yönetmeliklere uygun yapılmadığı görülmüş. Ayrıca yapılan performans analizlerinde yapıların çürük olduğu ortaya çıkmış. 1. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2011/239 E – 2015/670 K numaralı kararı ile yapıların yıkılmasına karar vermiştir. Söz konusu karar; Yargıtay 15. Hukuk Dairesinin 19.12.2018 gün ve 2018/3857 esas, 2018/5145 kr. İle kesinleşmiştir.**

Mahkeme kararı gereği yerine getirilmiş olup 5970/7, 5991/13 ve 5992/14 numaralı parseller üzerinde bulunan 9 katlı 2 adet, 8 katlı 2 adet, 3 katlı 1 adet blok yıkılmıştır.









Şekil 2. Binaların Fotoğrafları;

Yaşanan 23 yıllık mahkeme süreci sonun da Kooperatif üyeleri mağdur olmuştur.

Mahkemeye konu olan inşaatların yapı ruhsatları 1996 yılında onaylanmış olup; 5592/14 parsel üzerinde 9 katlı olmak üzere toplam 8960 m<sup>2</sup> inşaat izni, 5591/13 parsel üzerinde 9 katlı olmak üzere toplam 8155 m<sup>2</sup> inşaat izni ve 5970/7 parsel üzerinde 7 katlı olmak üzere toplam 4425 m<sup>2</sup> inşaat izni bulunmaktadır.



**YAPI RUHSATI** **A-B-C-D-E BLOKLAR**

12 Bu ruhsatın TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şartların kabulü veya iskan ruhsatında diğer teknik şartlar

1. Ruhsat veren kurum	ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ	2. Ruhsat tarihi	02.05.1996	3. Ruhsat numarası	0430
4. Ruhsatın amacı/maksadı	YENİ İNŞAAT	5. Manzilesi	GÜZELDEBA	6. Parça no	190 Wd
7. Ada no	5392	8. Parsel no	174		
9. İmar durumu tarihi	13.03.1996	10. İmar durumu numarası	1109	11. İmar durumu	[KAT KALORİFERİ]
13. Tapu tescil belgesi veren kurum	3. BÖLGE TAPU SİCİL MÜD.	14. Tapu tescil belgesi tarihi	18.01.1996	15. Tapu tescil belgesi numarası	634
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16. Adı soyadı/Unvanı	S.S. ÖZTÜRCARLAR KOMİT YAPI KOOP	20. Adı soyadı/Unvanı	KENDİSİ		
17. Bağlı olduğu vergi adresi					
19. Adresi	1. PAŞA CAD. HURMALI İŞT. 1/12 ANTALYA		24. Adresi		
25. Yatırım her bir ünitesinin kullanım maksadı	26. Ünite sayısı	27. Yüzölçümü	28. 1. Sınıf	29. 2. Sınıf	30. 3. Sınıf
MESKEN DUKKAN	75 3	8360 M <sup>2</sup> 220 M <sup>2</sup>	9 -	9 -	9 -
			8	8	8
					2500 ACEEROK 6 m <sup>2</sup> 3 B
					235 BÜ BLOK
Ortak alan dahil TOPLAM		8960 M <sup>2</sup>			
35. İnşaatın toplam maliyeti (KDV dahil)	53.760.000,000 - TL				
36. İnşaatın yapıldığı yıl	37. Yapının arsa değeri				
39. İskeletin sınıfı	BAK		40. İskeletin diğer maddesi	TUTAN	
RUHSAT EKİ PROJELER			FENNİ MESUL'UN (TUS)		
42. Mimari proje	SEVKET ALTINDAL		49. Adı soyadı	AKIN AKINCI	
43. Statik proje	AKIN AKINCI		50. Adresi	1. PAŞA CAD. ALTINDAL İŞT 4/44	
44. Teslimat projesi	FENNİ MESUL		51. Taahhüdü	54. İmzası	
45. Doğru toplamı	46. Kazı toplamı	47. Harice çıkacak kazı toplamı	52. Belediye kaydı	508	
	185 M <sup>3</sup>			2857	
48. Harice çıkacak kazı toplamının döküleceği yer	53. Dda sicil no.				
RUHSATLA İLGİLİ MÜHTEFİL GELİRLER.					
55. Gelirin mahiyeti	56. Makbuz tarihi	57. Makbuz no	58. Tutarı TL	59. Açıklama	60. Olup/olmadığı
Plan İştirak harcı					
Bina-İnşaat harcı	02.05.1996	60073	1.456.000	Meskenlerin Net Alanı	
Hafriyat			60074	1.185.000	150 M <sup>2</sup> yi Geçmemesi İçin
Yapı ruhsatı			60074	90.000	Harçtan İbaretir
Çeza					
TOPLAM				2.930.000	
2194 sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23. ve 25 nci maddelerine göre işlemler tamamlanmış olup, yapının fenni şartlarının uygunluğunu alan fennî odasında imzası alınarak bu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
61. Düzenleyenin adı, soyadı, unvanı, imzası	62. Kontrol edenin adı, soyadı, unvanı, imzası	63. Şahıyının adı, soyadı, unvanı, imzası, mühür			
HAZRET ÖZBEY İNŞ. RHM. SERVİSİ	İ. HAKKI DİLMAC İnşaat Mühendisi İnş. Ruh. Serv. Şefi	BATTIYE ÇAĞLIYURT İmar Müdürü			



**YAPI RUHSATI [A-B-C-D-BLDKLAFT]**

12 Bu ruhsatın TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılması şarttır. Aksi takdirde ruhsatı yava ikon kullanılarak yapılmış olur.

Ruhsatı veren kurum: ANTALYA MÜHÜRPAŞA BELEDİYESİ MİRASİLERİ MÜDÜRLÜĞÜ 14.05.1996 05C4

1 Punsatın amacı maksadı: **YENİ İNŞAAT** 5 Manollesi: **GUZELOBA** 6 Katmanlı: **190m'd** 7 Katmanlı: **5991** 8 Katmanlı: **13**

9 İmar durumu tarihi: **13.03.1996** 10 İmar durumu numarası: **1108** 11 Katmanlı: **KAT KALORİFERİ**

13 Tapu tescil belgesi veren kurum: **3. BÖLGE TAPU SİGİL MÜD.** 14 Tapu tescil belgesi tarihi: **18.01.1996** 15 Tapu tescil belgesi numarası: **633**

16 Adı soyadı ünvanı: **YAPI SAHİBİNİN** 17 Adı soyadı ünvanı: **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

18 Adı soyadı ünvanı: **S-S ÖZTUCARLAR KONUT YAPI KOOP.** 19 Adı soyadı ünvanı: **KENDİSİ**

17 Bağlı olduğu vergi dairesi: 18 Vergi dairesi no: 19 Adres: **1. PAŞA CAD. HURMALI İSH. 1/12** 20 Adres: **ANTALYA**

25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
Yatırım per. or. ünvanına ilişkin maksatları	Unite sayısı	Yüzölçümü	Yatırım maliyeti	Yatırım maliyeti	Yatırım maliyeti	Yatırım maliyeti	Yatırım maliyeti	Yatırım maliyeti	Yatırım maliyeti
MESKEN	68	7480 M <sup>2</sup>	-	9	9	298	6.000.000	3	8
DUKKAN	12	334 M <sup>2</sup>	-						
Ortak alan dahil TOPLAM		8155 M <sup>2</sup>							

35 İmarat toplam maliyeti: **48.730.000.000 TL.** 36 Air alacağı yıl: 37 İmarat alanı: 38 Tabiiyat maliyeti: 39 Arsa sahi:

39 İskeletin cinsi: **BAK** 40 İskeletin dağılımı: **TUELA** 41 İmaratın cinsi:

**RUHSAT EKI PROJELER** **FENNI MESUL' UN TUS:**

42 Mimar projesi: **SEKRET ALTINDAL** 43 Statik projesi: **AKIN AKINCI** 44 Tasarım projesi: **TANER TAZEL** 45 Doğru inşaat: **750 M3** 46 Kazı toplama: **508** 47 Harici inşaat: **28617** 48 Harici çıkacak kazı topraklarının nakliyesi:

**RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER**

55	56	57	58	59	60
Gelirli mahiyeti	Makbuz tarihi	Makbuz no.	Tutarı TL	Açıklama	Diğer notlar:
Plan inşaat harcı	14.05.1996	61826	1.075.000	Meskenlerin Net Alanı	
Harcıyat		61827	750.000	150 M <sup>2</sup> yi geçmediğinden	
Yapı ruh			150.000	Harcıyat Muafiyet	
Ceza					
TOPLAM			1.975.000		

1124 sayılı imar kanununun 21, 22, 23 ve 25 nci maddelerine göre istemler tamamlanmış olup ruhsatın fenni ve mülkiyetini alan fen idaresinde imzaları alınarak is by YAPI RUHSATI verilmiştir.

61 Düzenleyen inşaat mühendisi ünvanı: **HAZRET ÖZBEY** 62 Kontrol eden inşaat mühendisi ünvanı: **L. HAZRET ÖZBEY** 63 Onaylayan inşaat mühendisi ünvanı: **Lütfiye ÖZTUTUR**

64 İnceleme mühendisi ünvanı: **İNŞ. RÜH. SERV. ŞEŞ** 65 İnceleme mühendisi ünvanı: **İNŞ. RÜH. SERV. ŞEŞ**

27.3.95 km

**YAPI RUHSATI** **A-B-C-BLOKLAR**

1. Kuruluş veren kurum: ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ  
2. Kuruluş tarihi: 14.05.1996  
3. Kuruluş no: 5992/14

4. Kuruluşun amacı maksadı: YENİ İNŞAAT  
5. Mimar: GÜZELÖBA  
6. Mimar durumu (idari): 13.03.1996  
7. Mimar durumu (numaralı): 1107  
8. Tapu tescil belgesi veren kurum: 3. BÖLGE TAPU SİCİL MÜD.  
9. Tapu tescil belgesi no: 18.01.1996  
10. Tapu tescil belgesi tarihi: 652

11. YAPI SAHİBİNİN: S.S.ÖZ TUCARLAR KONUT YAPI KOOP.  
12. YAPI MÜTEAHHİDİNİN: LÜTFİYE PAÇLIYURT

13. Adres: 1. PAŞA CAD. HURMALI İŞH. YPZ  
14. İl: ANTALYA

25. Yataklık harcı (maksimum katlama maksadı)	26. Ünite sayısı	27. Yataklık	28. Yataklık	29. Yataklık	30. Yataklık	31. Yataklık	32. Yataklık	33. Yataklık	34. Yataklık
MESKEN	36	3960 M <sup>2</sup>	9	7	2055	6.000.000	3	B	
DÜKKAN	10	283 M <sup>2</sup>							

35. İnşaatın toplam maliyeti (Yatırım) / Arsa harcı: 26.550.000.000 TL.  
36. Arsa harcı: B.A.K.  
37. İnşaatın arsa değeri: TUGLA  
38. Toplam maliyet: RUHSAT EKİ PROJELER  
39. İskan belgesi: FENNİ MESUL'UN TUTUS

40. İskan belgesi no: AKIN AKINCI  
41. Adres: 1. PAŞA CAD. ALTINDAĞI KAT: 4/41  
42. İmza: ANTALYA

43. Statik proje: AKIN AKINCI  
44. Tesisat projesi: HİKMET DEĞİR  
45. Döşme projesi: 500 M<sup>2</sup>  
46. Kazı projesi: 508  
47. Harice çıkacak kazı işleminin daküleceği yer: 28617

48. Harice çıkacak kazı işleminin daküleceği yer: 28617

49. RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55. Gelirin mahiyeti	56. Makbuz tarihi	57. Makbuz no	58. Tutar	59. Açıklama	60. Diğer harçlar
Plan istihak harcı	14.05.1996	61828	916.000	Meskenlerin Naf Alanı	
Bina-İnşaat harcı	11.11.11	61829	600.000	180 M <sup>2</sup> yi geçen alanlardan	
Halkiyat	11.11.11	61829	425.000	Harçtan Muafdir	
Yapı ruhu					
Gezici					
TOPLAM			1641.000		

51. Düzenleyenin adı, soyadı, ünvanı: HAZRET ÖZBEY  
52. Kontrol edenin adı, soyadı, ünvanı: İ. Halkın DILMAÇ  
53. Saygı verenin adı, soyadı, ünvanı: Lütfiye PAÇLIYURT

Şekil 3. 02.05.1996 tarihli yapı ruhsatı 5992/14  
14.05.1996 tarihli yapı ruhsatı 5991/13  
14.05.1996 tarihli yapı ruhsatı 5970/07



**Muratpaşa İlçemiz, Güzeloba mahallesinde 5970/7, 5991/13 ve 5992/14 numaralı parseller üzerinde, 1996 yılında tabi olduğu yönetmeliklere göre toplam inşaat alanı 21.540 m<sup>2</sup> alan yapı ruhsatı verilmiş ve inşaatına başlanmıştır.**

2018 yılında kesinleşen mahkeme kararı sonrası yıkım kararı 2019 yılı içerisinde uygulanmıştır.

Öztüccarlar yapı kooperatifi tekrardan bir yapılaşma sürecine girme kararı almış, fakat gelinen durum itibariyle,

**Mevcut uygulama imar planına göre; 0.60 Emsal, 6.50 metre yükseklik ve 1,7 çıkma kat sayısı bulunmaktadır.**

***15.572\*0,3=4.671,5 m<sup>2</sup> taban alan kullanımı***

***15.572\*0,6=9.343 m<sup>2</sup> toplam emsal alanı***

***9.343-4.671,5 = 4.671,5 \*1,7 = 7.941,5 toplam üst kat kullanımı***

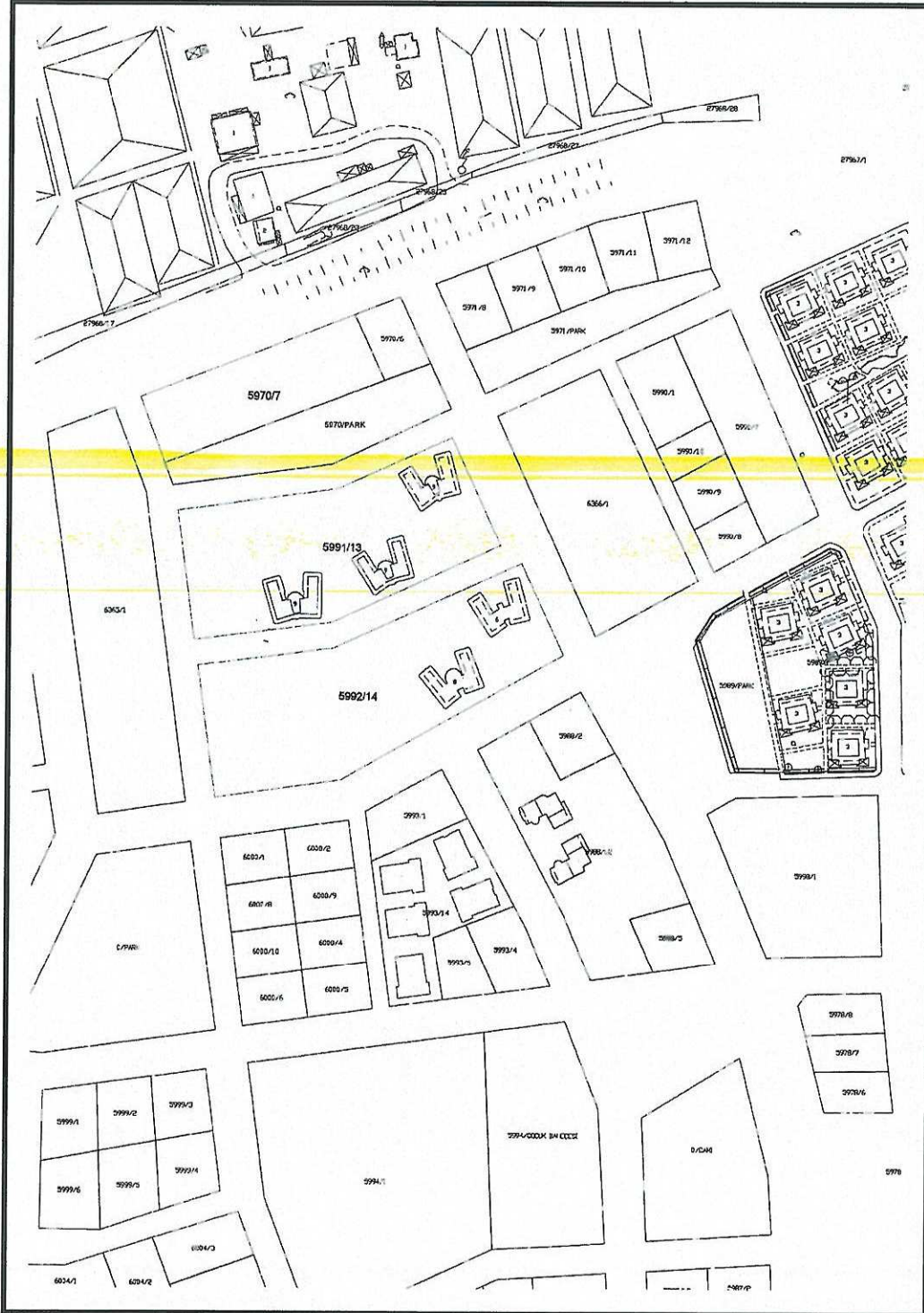
***4.671,5 + 7.941,5 = 12.614 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı ortaya çıkmaktadır.***

***1996 yılında ki yapı ruhsatına göre 8.926 m<sup>2</sup> inşaat hakları kaybolmuştur.***

Kooperatif üyelerinin mağduriyetlerinin önlenmesi suretiyle; İmar adalarının bir arada toplanması, Ticaret Turizm Konut alanı işlev değişikliği ve yapılaşma koşulları düzenleme amaçlı plan değişikliği yapılması gerekmektedir.



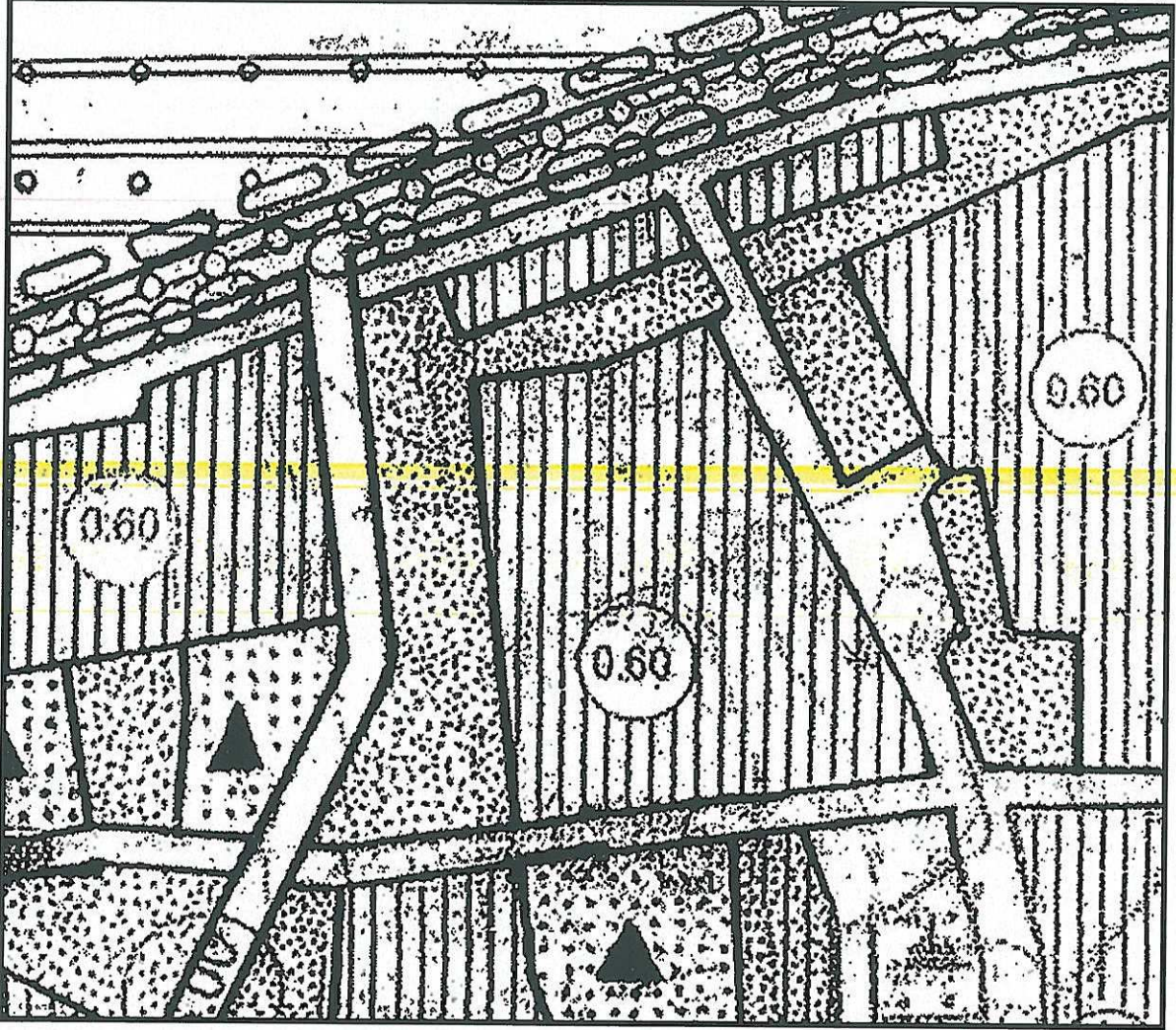
### 3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM



Sekil 4. Kadastral ve Hali Hazır Durum

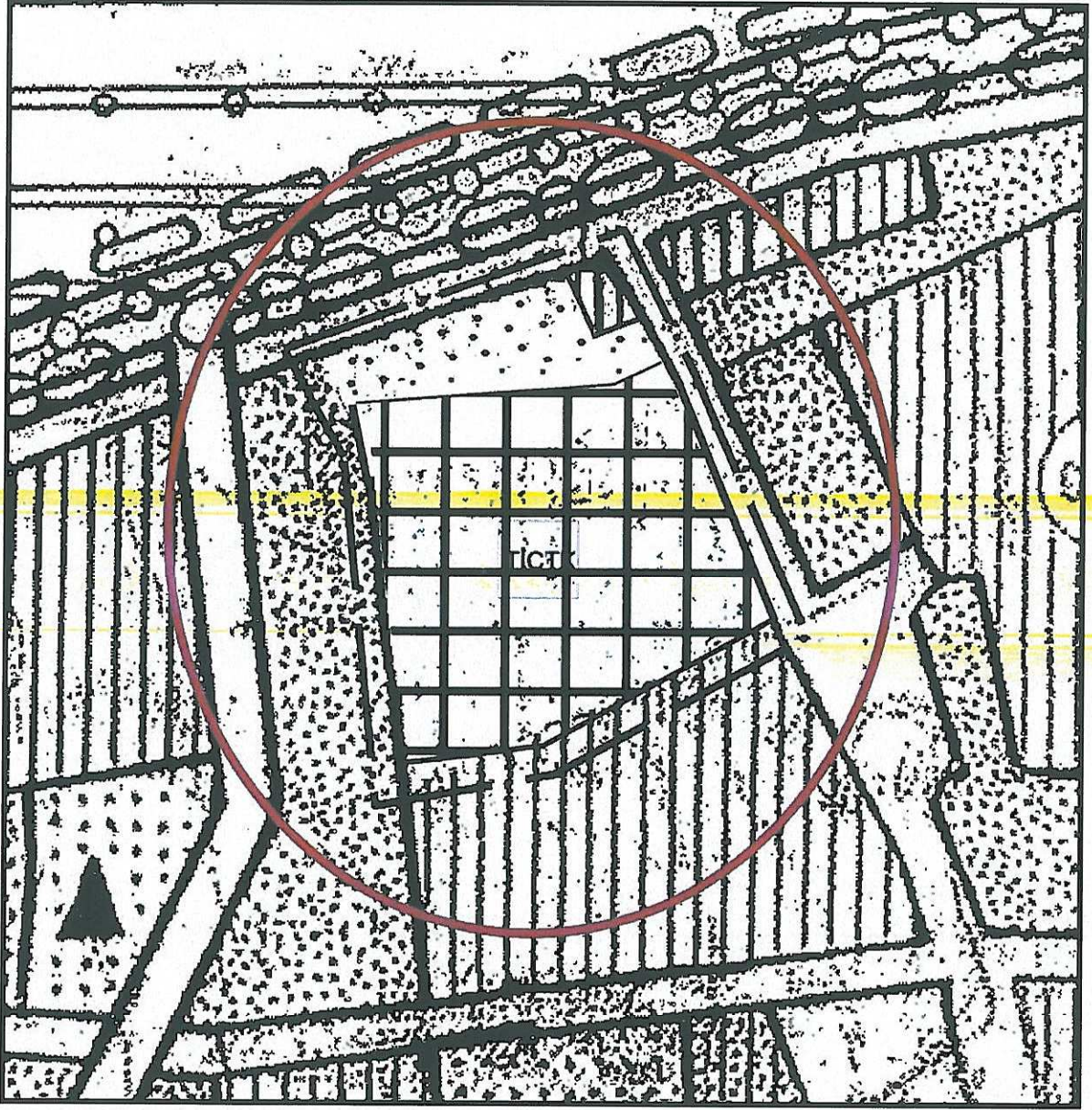


#### 4. PLANLAMA KARARLARI



Şekil 5. Mevcut Nazım İmar Planı

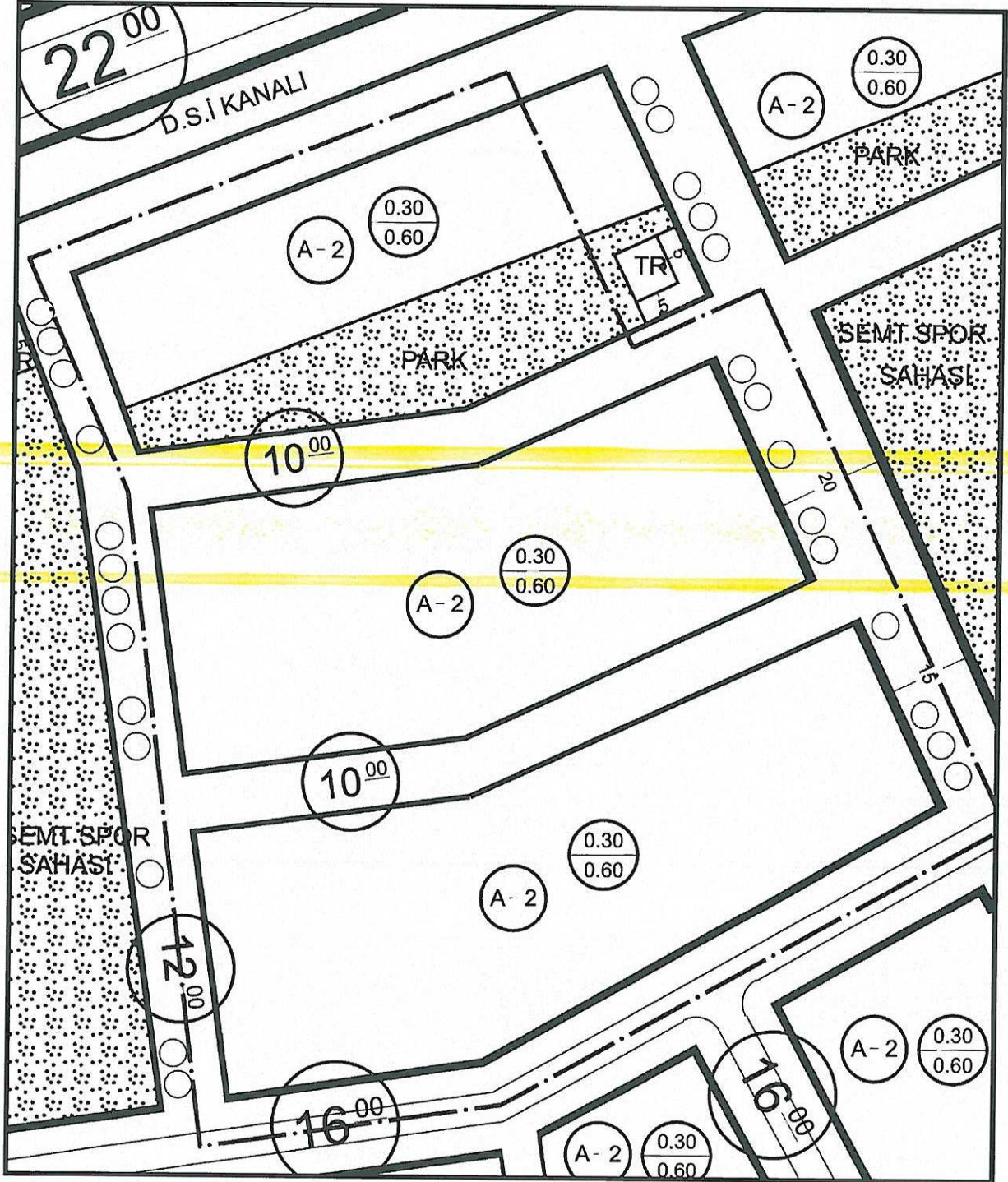




Şekil 6. Öneri 1/5000 Nazım İmar Planı

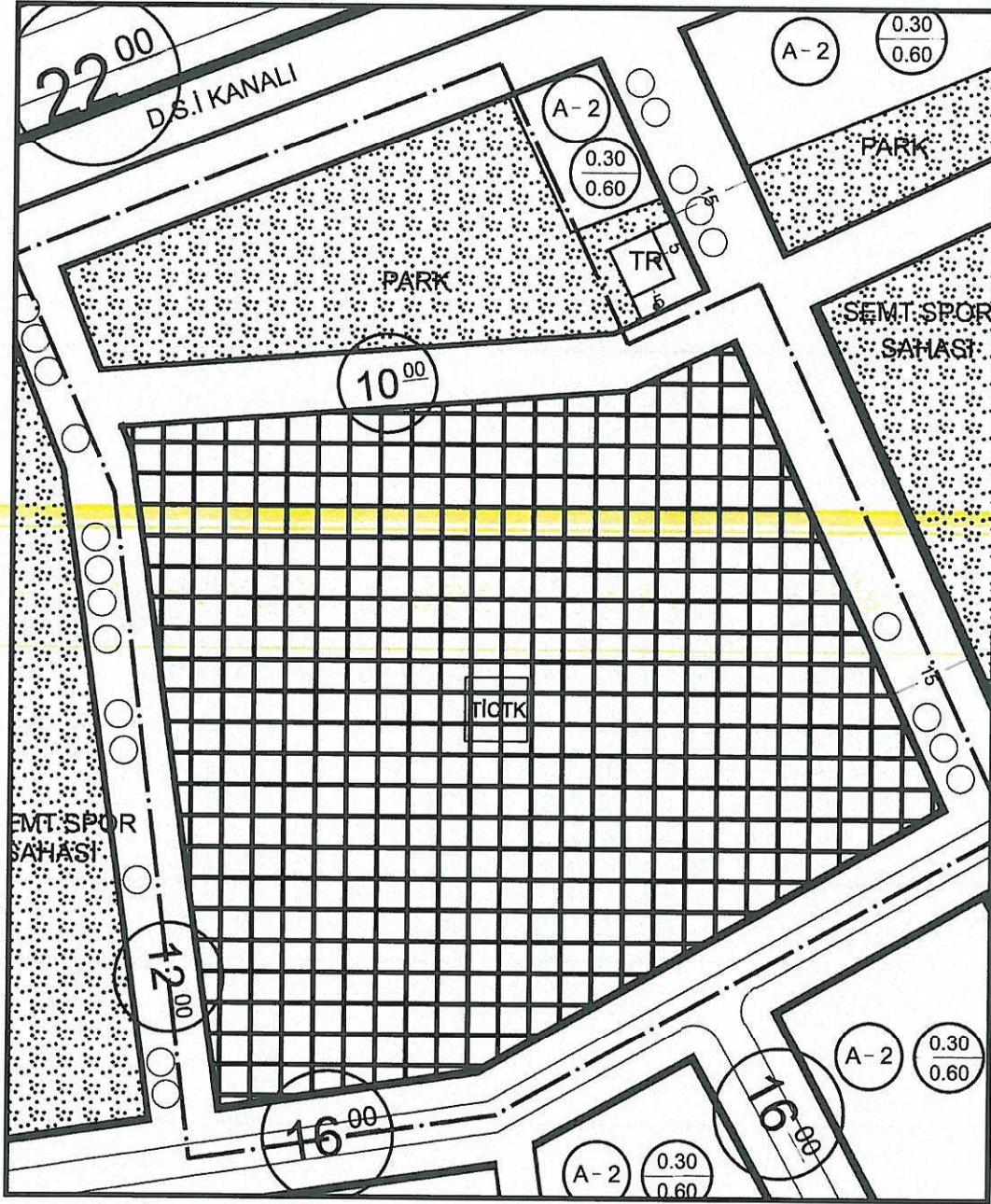






Şekil 7. Mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planı





Şekil 8. Taslak 1/1000 Uygulama İmar Planı

Mevcut imar planı kararları tekrar gözden geçirilmiştir.



**Güzeloba mahallesinde 5970/7, 5991/13 ve 5992/14 numaralı parseller üzerinde, 1996 yılında tabi olduğu yönetmeliklere göre toplam inşaat alanı 21.540 m<sup>2</sup> alan yapı ruhsatı verilmiş ve inşaatına başlanmıştır.**

**2018 yılında kesinleşen mahkeme kararı sonrası yıkım kararı 2019 yılı içerisinde uygulanmıştır.**

**Öztüccarlar yapı kooperatifi tekrardan bir yapılaşma sürecine girme kararı almış, fakat gelinen durum itibarıyla,**

**Meri uygulama imar planına göre; 0.60 Emsal, 6.50 metre yükseklik ve 1,7 çıkma kat sayısı bulunmaktadır.**

**15.572\*0,3=4.671,5 m<sup>2</sup> taban alan kullanımı**

**15.572\*0,6=9.343 m<sup>2</sup> toplam emsal alanı**

**9.343-4.671,5 = 4.671,5 \*1,7 = 7.941,5 toplam üst kat kullanımı**

**4.671,5 + 7.941,5 = 12.614 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı ortaya çıkmaktadır.**

**1996 yılında ki yapı ruhsatına göre 8.926 m<sup>2</sup> inşaat hakları kaybolmuştur.**

**Kooperatif üyelerinin mağduriyetlerinin önlenmesi, ideal alan büyüklüğü ve bütünlüğünün gözetilmesi ve uygulamaların finansmanında kamu ve kullanıcı harcamalarını sifira indiren model ve yöntemlerin kullanılması hususlarını dikkate alınmıştır.**

**Bu amaçla İmar adalarının bir arada toplanarak, Ticaret Turizm Konut amaçlı işlev değişikliği yapılmıştır ve E:0.90 yapılaşma koşulları düzenlenmiştir.**

**Önerilen plan değişikliği sonrasında:**

**15.572\*0,4=6.228,8 m<sup>2</sup> taban alan kullanımı**

**15.572\*0,9=14.014,8 m<sup>2</sup> toplam emsal alanı**

**14.014,8-6.228,8 = 7.786 \*1,7 = 13.236,2 m<sup>2</sup> toplam üst kat kullanımı**

**6.228,8 + 13.236,2 = 19.465 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı ortaya çıkmaktadır.**

**Konut kullanımı %65 i geçemeyeceğinden (19.465\*0,65) 12.652 m<sup>2</sup> maksimum konut alanı kullanımı olabilecektir.**

**Mevcut uygulama imar planında ise konut kullanımı 12.614 m<sup>2</sup> dir. Her ne kadar 38 m<sup>2</sup> lik konut alanı artışı olsa da yeşil alan kullanımda 1.530 m<sup>2</sup> artış bulunmaktadır.**

		<b>Mevcut Plan</b>	<b>Öneri Plan</b>
Park Alanı	=	1.950 m <sup>2</sup>	3.480 m <sup>2</sup>
Konut Alanı	=	15.572 m <sup>2</sup>	-
Ticaret Turizm Konut Alanı	=	-	15.572 m <sup>2</sup>
Yol	=	2.718 m <sup>2</sup>	1.188 m <sup>2</sup>
Toplam	=	20.240 m <sup>2</sup>	20.240 m <sup>2</sup>

Saygılarımızla arz olunur.

