



T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü
Planlama Servisi

23.09.2021

Sayı : E-33616178 - 020 - 309 - 3320
Konu : 8483 ada 1 parsel

BAŞKANLIK MAKAMINA

Demircikara Mahallesi 8483 ada 1 parselin, Özel Sağlık Tesisi Alanı (Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi) kullanımlı olarak planlanması yapılaşma koşullarının düzenlenmesi parselin güneybatısında yer alan trafoyun parselin doğusuna kaydırılması ve plan notu eklenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 02.07.2021 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 21.09.2021 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur.

Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini arz ederim

Uygun görüşle arz ederim.
Metin Taylan DİKMEN
Belediye Başkan Yardımcısı

Emre VURAL
Plan ve Proje Müdür V.

MECLİS'E
23.09.2021

Hüseyin SARI
Belediye Başkan Vekili

Dağıtım:

- 1- Komisyon Kararı
- 2- 1/1000 ölç. UİP değ. fot.
- 3- Açıklama Raporu
- 4- 1/5000 ölç. NİP fot.

Ekleri fiziksel olarak gönderilmiştir.

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:4675812-MTA00DczMjgzMTQ0 Belge Doğrulama Adresi: <https://ebelediye.muratpasa.bel.tr/webportal/webportal/ebyidkontrol.php?ebyid=4675812-MTA00DczMjgzMTQ0&BelgeyiUretenIdare=MuratpaşaBelediyesi&BelgeSayisi=&BelgeDogrulamaKodu=4675812-MTA00DczMjgzMTQ0>



FENER MAHALLESİ TEKELİOĞLU CADDESİ NO: 63
ANTALYA
Çağrı Merkezi: 444 8 007 (30)hat
e-posta:
www.facebook.com/belediyemuratpasa

Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat: S.Ç.KİPRİTOĞLU
Telefon No: 0(242)-320 22 22
Web: www.muratpasa-bld.gov.tr
www.twitter.com/MuratpasaBld EBYS Evrak No :
4675812



Karar Tarihi / Karar No:	21/09/2021 - 1047/4
Ada Parsel ve Bulunduğu Bölge: İmar Planı Pafta No:	8483 ada 1 parsel Demircikara Mahallesi 18M-IIId
Talep Konusu:	Resmi Kullanış Alanı kullanımlı 8483 ada 1 parselin, Özel Sağlık Tesisi Alanı (Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi) kullanımlı olarak planlanması, yapı yaklaşma mesafeleri ve E=0.80 yapılaşma koşulu değiştirilmeden, Yençok=7kat yapılaşma koşulunun eklenmesi, parselin güneybatısında yer alan trafonun parselin doğusuna kaydırılması ve plan notu eklenmesi.
Talep Sahibi: Başvuru Tarihi: Havale Tarihi:	Şahıs 23.06.2021/3260 02.07.2021
Mevcut Durum:	Bir kısmı her yönden 10 m. yapı yaklaşma mesafeli, E=0.80 yapılaşma koşullu Resmi Kullanış Alanı kullanımlı, bir kısmı trafo kullanımlı 8483 ada 1 parsel
Talebe Konu Alanın Üst Ölçekli Plandaki Durumu:	1/5000 Özel Sağlık Tesis Alanı (Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi)
Komisyon Kararı:	Bir kısmı her yönden 10 m. yapı yaklaşma mesafeli, E=0.80 yapılaşma koşullu Resmi Kullanış Alanı kullanımlı, bir kısmı trafo kullanımlı 8483 ada 1 parselin, Özel Sağlık Tesisi Alanı (Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi) kullanımlı olarak planlanması, yapı yaklaşma mesafeleri ve E=0.80 yapılaşma koşulu değiştirilmeden, Yençok=7kat yapılaşma koşulunun eklenmesi, parselin güneybatısında yer alan trafonun parselin doğusuna kaydırılması ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 08.03.2021 tarih 214 sayılı kararıyla uygun bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine göre incelenmiş, kat yüksekliğinin Yençok=6kat olarak düzeltilmesi kaydıyla uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz.

Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı
Ahmet ÖZTÜRK

Planlama ve İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı
Ufuk ÇİFTÇİ

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Ali Can MENEKŞE

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Hüseyin ÖZTAŞ

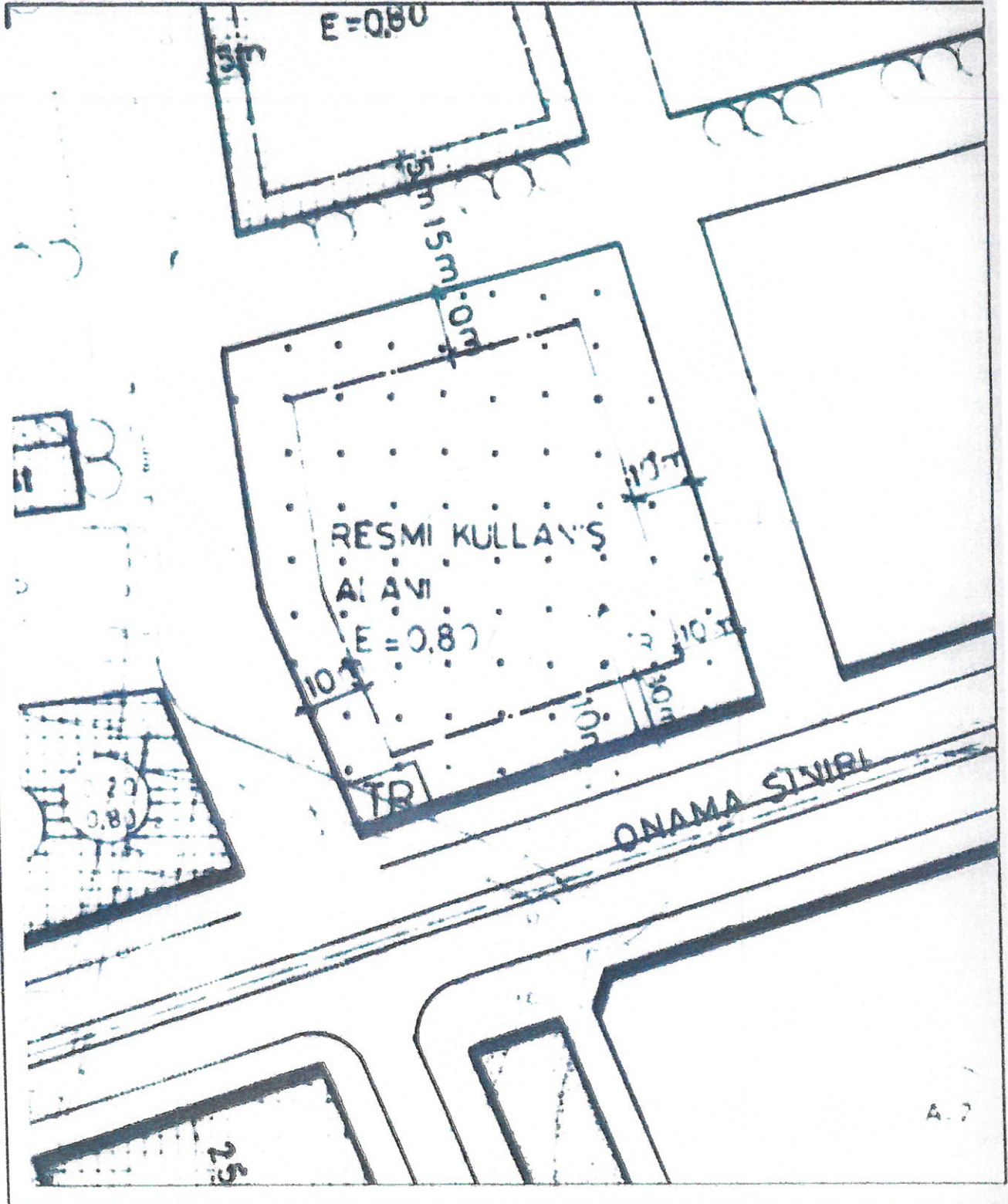
Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Özdemir MANAHOĞLU

MURATPAŞA BELEDİYESİ DEMİRCİKARA MAHALLESİ 8483 ADA 1 PARSEL
ÖZEL SAĞLIK TESİSİ(KONAKLAMALI FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ)
AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ADA/PARSEL NO: 8483 ADA 1 PARSEL

PAFTA NO: 18M2D

MEVCUT PLAN



MURATPAŞA BELEDİYESİ
DEMİRCİKARA MAHALLESİ 8483 ADA 1 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2021

MURATPAŞA BELEDİYESİ
DEMİRCİKARA MAHALLESİ 8483 ADA 1 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1- PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi Demircikara Mahallesi, 8483 ada, 1 parsel kentin doğu-batı yönünü bağlayan önemli akslardan biri olan Barınaklar Caddesi üzerinde Barınaklar Caddesini kıyıya paralel uzanan Lara Caddesine ve kuzeyde gene kentin önemli doğu- batı aksı olan Bülent Ecevit Bulvarına bağlayan kavşak noktasında yer almaktadır. Cevresinde ki imar adalarında çok katlı yapılaşma bulunmakta olup çevre adalarda yapılaşma tamamlanmıştır.



HAVA FOTOĞRAFI

2-PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi Demircikara Mahallesi, 8483 ada, 1 parselde Yataklı tedavi dışında kalan ayakta sağlık hizmetleri kapsamında verilecek konaklamalı fizik tedavi ve rehabilitasyon hizmetleri ile yaşlı bakım hizmetlerinin birlikte verildiği Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi hizmeti yapılması amaçlanmaktadır.

Plan tadilatının dayanağı; imar mevzuatının yasa ve yönetmelikleri olmakla birlikte, Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezleri Hakkında çıkan Yönetmelik'dir. Tesisin işletilebilmesi için; bahis konusu yönetmeliğe göre, Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi Yetki Belgesinin Sağlık Bakanlığından alınması zorunludur.

Bu zorunluluk gereği, tesisin konaklama hizmet kesiminin Kültür ve Turizm Bakanlığından Turizm İşletme Belgesi alabilmesi için ilgili belediyesinden çalışma ruhsatı alması ve bu çalışma ruhsatında Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükmü gereğince "otel" ibaresi aranmaktadır. Otel tanımlı çalışma ruhsatı alınabilmesi için, yapı ruhsatının konaklama kesimi için "otel" olarak alınması dolayısı ile imar planı koşullarının buna imkân vermesi gerekmektedir. Bu nedenle; plan tanımı Sağlık Tesisleri Alanı olarak yapılmış, sağlık tesisi olarak Konaklama Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi alt tanımlaması getirilmiştir. Plan notlarında ise konaklama ve fizik tedavi kesimlerinin ayrı bloklar halinde yapılabilmesi tanımı getirilmiş, otel kesiminin tek başına işletilemeyeceği hükme bağlanmıştır. Ruhsat föylerinde ayrı bloklar oluşturulma imkanı olduğu gibi, ayrı blokların birbiriyle koşullu ilişkisinin de tanımlanması imkanı bulunmaktadır.

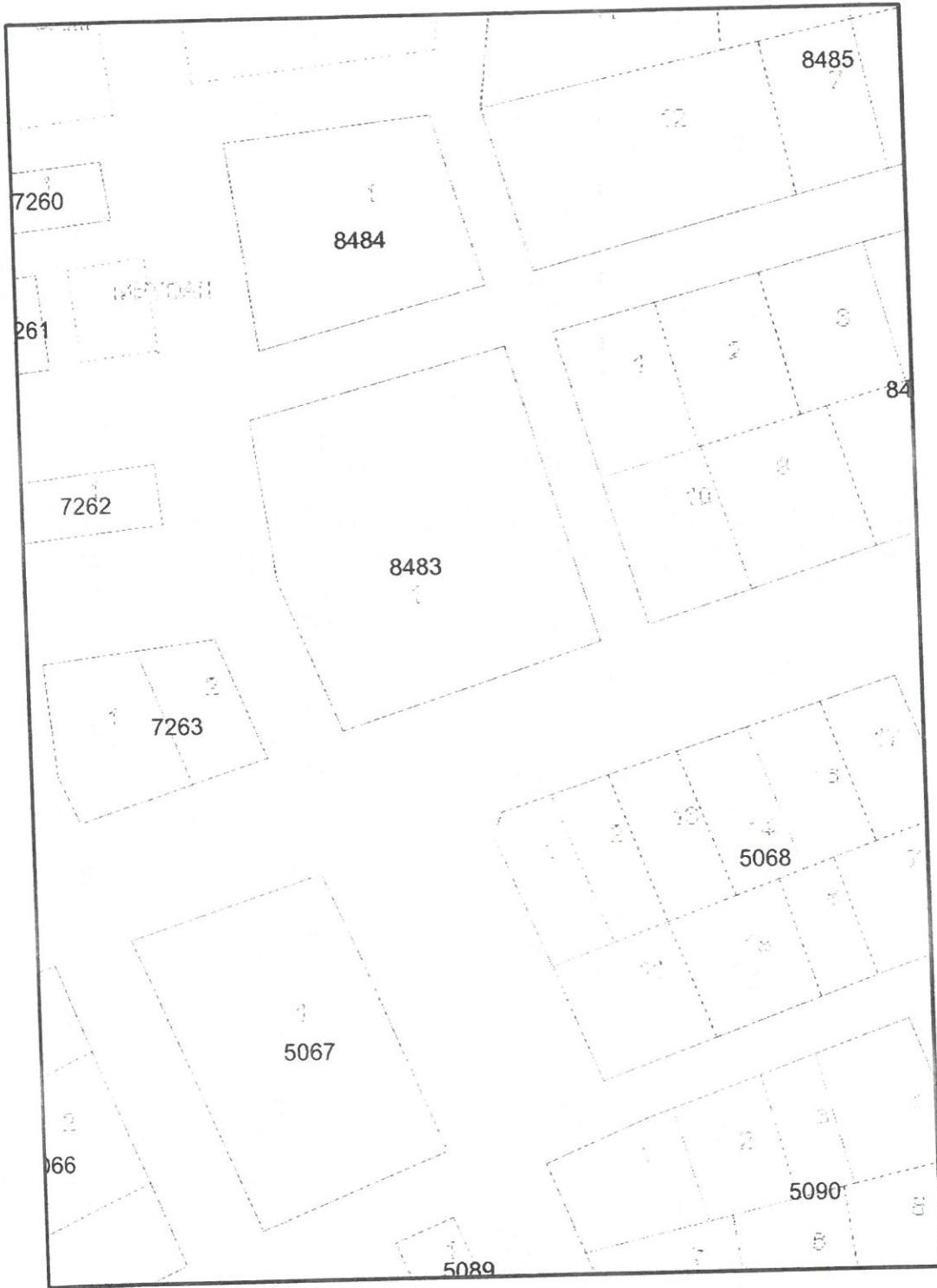
Bu planla amaçlanan; konaklama tesisi yapmak değildir. Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezleri Hakkında Yönetmeliği gereği olarak talep edilen Turizm Belgesinin Turizm Bakanlığı'ndan istenilmesi, Bakanlık yönetmeliğine göre de bu belgenin temini için çalışma ruhsatının ilgili belediyesinden "otel" olarak alınması gerekliliğidir.

Plan değişikliği Antalya İli, Muratpaşa İlçesi Demircikara Mahallesi 8483 ada 1 parseli kapsamaktadır.

3- BUGÜNKİ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMU

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi Demircikara Mahallesi 8483 ada 1 parsel Barınaklar Bulvarı üzerinde olup üzerinde herhangi bir kullanım söz konusu değildir. Parselin üzerinde küçük bir yapı dışında herhangi bir yapılaşma ve ağaç bulunmamaktadır.

Parselin kadastral durumu aşağıda görülmektedir.



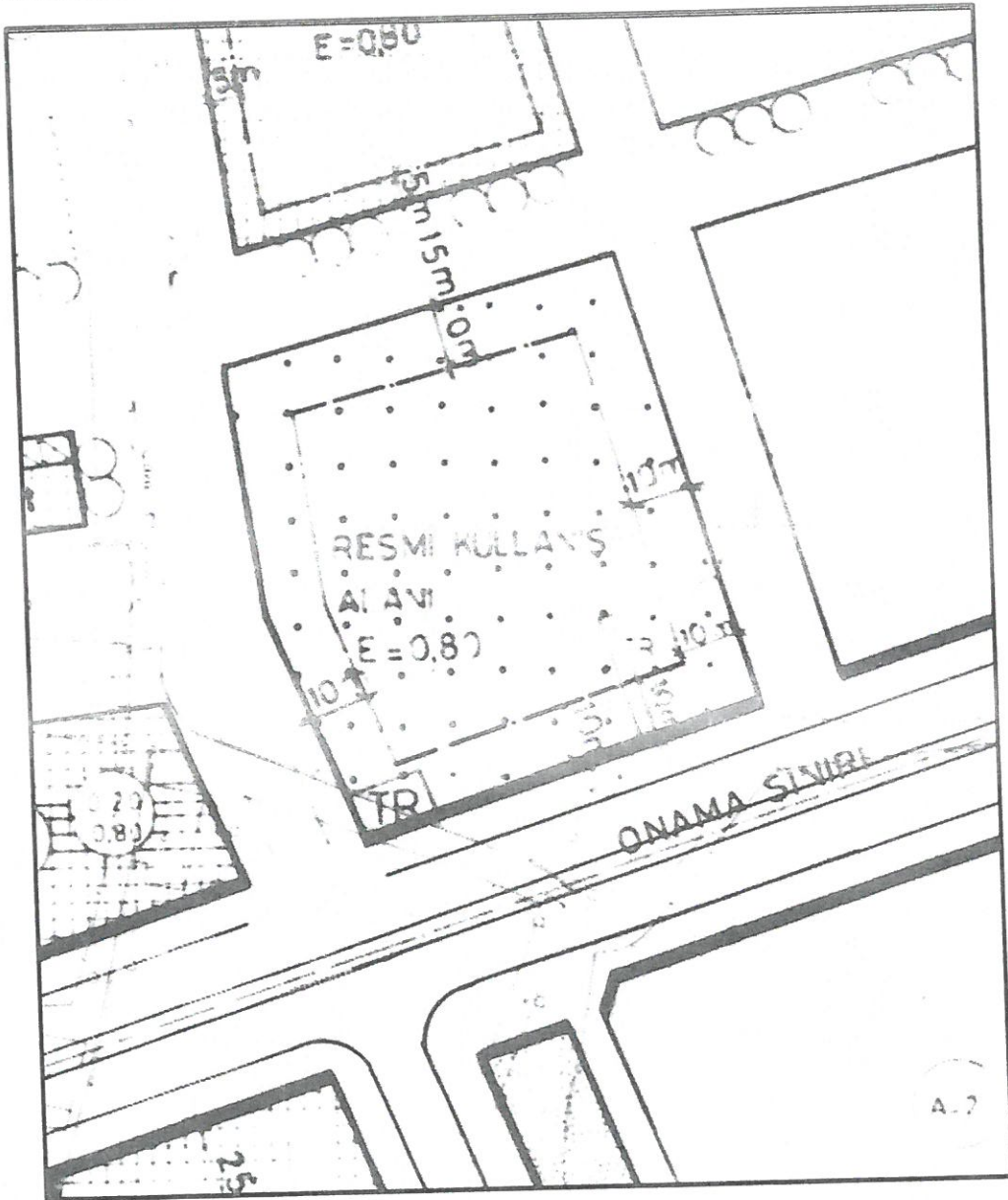
8483 ADA 1 PARSELİN KADASTRAL DURUMU

4-MEV CUT PLAN KARARLARI

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi Demircikara Mahallesi 8483 ada 1 parsel Lara Bölgesinin önemli akslarından biri olan Barınaklar Bulvarı üzerinde yer almaktadır.

Yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; Kültür ve Resmi Kurum Alanı kararı bulunmaktadır. Plan kararı, dönem planlama tekniğinde, parsel bazında değil bölgesel olarak getirilmesi öngörülen fonksiyonu tanımlamak üzere getirilmiş, fiziksel konumlandırmasının 1/1000 ölçekli planlarda verilmesi ön görülmüştür.

Yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; Emsal 0,80 yapılaşma kararı ile Resmi Kurum Alanı kararı getirilmiştir. Alana ilişkin yapılaşma kararlarında Kat adedi ve Yükseklik kararı bulunmamaktadır.



MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

4-ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi Demircikara Mahallesi 8483 ada 1 parsel mevcut 1/1000 ölçekli öneri planda E:0,80 emsal kararı ile "Özel Sağlık Tesis Alanı" (Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi) kararı önerilmektedir. Mevcut planda alana ilişkin yükseklik ve kat adedi kararı bulunmamaktadır. Ancak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre alana ilişkin yükseklik ve kat adedi kararı eklememiz mecburidir. Plan değişikliğine konu alan üzerinde yaptığımız arazi çalışmaları ve Mevcut Uygulama İmar Planı Kontrolü aşamasında, mücavir konut parsellerinde maxh: 23.50 ve yerinde 7 katlı konut yapıları, mücavir ticaret parsellerinde maxh: Serbest(Toplam İnşaat alanını geçmemek kaydıyla) kararı ve yerinde 7 katlı Konut ve Ticaret yapısı bulunmaktadır.



Mücavir parsellerde Yapılaşma Yükseklikleri

Mücvir parseller üzerindeki plan kararları ve alan üzerinde yaptığımız arazi analizi çalışması neticesinde, mücvirindeki aynı kat kararları korunarak değişikliğe konu alanın yapılaşma kararlarına Yençok: 7 kat eklenerek plana işlenmiştir.

Plan Notlarında;

PLAN NOTU

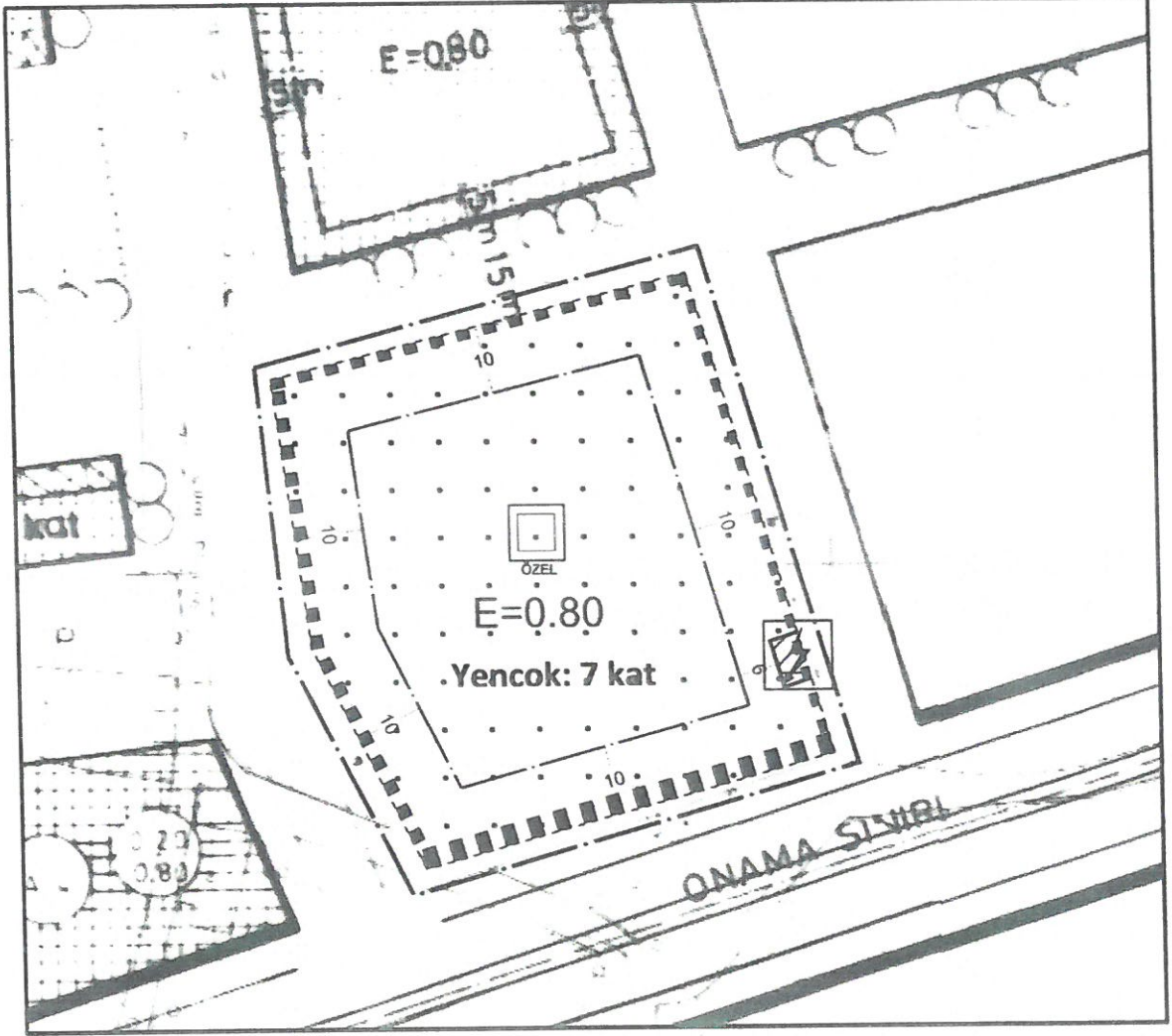
- BU ALANDA 15.08.2018 GÜN VE 30422 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN VE YÜRÜRLÜĞE GİREN KONAKLAMALI FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ YAPILABİLİR.
- TESİSİN TURİZM BAKANLIĞINDAN EN AZ DÖRT YILDIZLI OTEL BELGESİ ALMASI ZORUNLUDUR. TEK BAŞINA OTEL OLARAK İŞLETİLEMEZ.
- BODRUM KATLARDA ZEMİN İZ DÜŞÜMÜ DIŞINA ÇIKILABİLİR.
- TABAN ALANI SINIRLAMASI YOKTUR.
- | ⚡ | GÖSTERİMLİ ALANDA TEDAŞ TARAFINDAN 19.02.2019 TARİHİNDE ONAYLANAN PROTOKÖL HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- BUNUN DIŞINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ MER'İ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

tanımlamaları getirilmiştir.

Plan notları ile; Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezleri Hakkında Yönetmelik hükümlerinin koşullarının sağlanması amaçlanmıştır.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının da değişikliğe konu parselin güneybatı ve güneydoğusunda trafo alanı bulunmaktadır. Deplase talebi oluşturularak ilgili kuruma görüş sorulmuştur. AEDAŞ kurumunun 07.01.2019 sayılı yazısında değişikliğe konu parselin güneybatı kısmında bulunan trafo alanının kaldırılmasında sakınca bulunmadığı tarafımıza resmi yazıyla bildirilmiştir. Bu doğrultuda güneydoğu kısmında bulunan Trafo Alanı 5 metre kuzeydoğuya deplase edilerek yeraltına alınmıştır.

Yürürlükteki yönetmelikler ve Kurum görüşü doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği tamamlanmıştır. (EK : KİLİŞE, KURUM GÖRÜŞÜ)



ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

N. Mücetta UYAR
A Grubu Şehir Plancısı
S.P.O. Sicil No: 520 558 Tesit No: 0741446
F. Altay Cd. 6/13-14 ANTALYA
Tel: 0 242 321 74 68
Kalekapı V.B: 3456 179 5662

