



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.11.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.11.2017 tarihli toplantısında gündemin 154. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisinin 02.10.2017 tarih ve 353 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kışla Mahallesi 3883 ada 12 parselin yapılaşma koşullarının değiştirilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisinin 02.10.2017 tarih ve 353 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kışla Mahallesi 3883 ada 12 parselin yapılaşma koşullarının değiştirilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle 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
Toplantıya Katılmadı.

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun-Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
02.10.2017 TARİH VE 353 SAYILI KARARI

Gündemin 16. Maddesi
Karar No. 353

Özü: Zeminde h=4m. yüksekliği bulunan, güney ve doğudan 3'er m. yapı yaklaşma mesafeli, h=17.50m. yapılaşma koşullu ticaret kullanımlı 3883 ada 12 parselde; diğer yapılaşma koşulları ve kullanım kararı değiştirilmeden parselin kuzeydoğusunda belirtilen h=4m. nin imar durumu düzenlenebilmesi amacıyla Y=5.50 m. olarak düzenlenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oybirliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 16. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Kışla Mahallesi 20K-III'd nolu imar paftasında yer alan zeminde h=4m. yüksekliği bulunan, güney ve doğudan 3'er m. yapı yaklaşma mesafeli, h=17.50m. yapılaşma koşullu ticaret kullanımlı 3883 ada 12 parselde; diğer yapılaşma koşulları ve kullanım kararı değiştirilmeden parselin kuzeydoğusunda belirtilen h=4m. nin imar durumu düzenlenebilmesi amacıyla Y=5.50 m. olarak düzenlenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediye Meclisimizin 03.07.2017 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 28.09.2017 gün ve 3690 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu;** Belediye Meclisimizin 03.07.2017 tarihli toplantısında görüşülerek alınan 261 sayılı kararla Planlama ve İmar Komisyonumuza havale edilen zeminde h=4m. yüksekliği bulunan, güney ve doğudan 3'er m. yapı yaklaşma mesafeli, h=17.50m. yapılaşma koşullu ticaret kullanımlı 3883 ada 12 parselde; diğer yapılaşma koşulları ve kullanım kararı değiştirilmeden parselin kuzeydoğusunda belirtilen h=4m. nin imar durumu düzenlenebilmesi amacıyla Y=5.50 m. olarak düzenlenmesine 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. 21.09.2017 tarihli Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Yardımcısı Özgür Taylant Budak, Üye Ali Kuş, Nuran Yılmaz, Ayhan Ateş imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylama;

Zeminde h=4m. yüksekliği bulunan, güney ve doğudan 3'er m. yapı yaklaşma mesafeli, h=17.50m. yapılaşma koşullu ticaret kullanımlı 3883 ada 12 parselde; diğer yapılaşma koşulları ve kullanım kararı değiştirilmeden parselin kuzeydoğusunda belirtilen h=4m. nin imar durumu düzenlenebilmesi amacıyla Y=5.50 m. olarak düzenlenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oybirliği ile karar verildi.


Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı


Cem KOTAN
Divan Katibi


Gülay AKIN
Divan Katibi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ

PAFTA NO
ADA NO

: 20K-3D
: 3883

PARSEL NO
ALANI

: 12
: 349 m²

MEVCUT PLAN



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMASI

Parselin ait olduğu yapı adası ve komşu parsellerde uygulandığı şekli ile zemin kat kotu Y=5.50 metre olarak tanımlanması ile İmar durumu verilebilmesinin sağlanması amaçlanmaktadır.

ÖNERİ PLAN

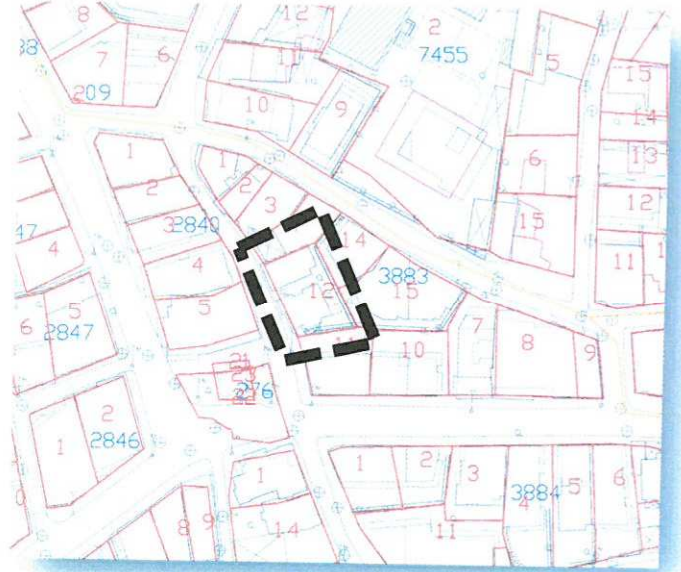


ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ**3883 ADA 12 NOLU PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN****1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU****1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Plan değişikliğine konu alan Muratpaşa İlçesi, Elmalı Mahallesi, Şehit Binbaşı Cengiz Tonguç caddesinin kuzeyinde, 40 sokağa cepheli konumda yer almaktadır. Söz konusu alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında 20K-3D nolu plan paftasındadır.



Uydu Fotoğrafı



Halihazır ve Kadastral Durum

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

3883 ada 12 nolu parsel üzerinde h=4m olarak belirtilen zemin kat zemin kat yüksekliği sebebi ile Muratpaşa Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 18.04.2017 tarih ve 2010-1226 evrak nolu "İmar Çapı"na göre "parselde imar planına göre yapı yapılamaz" ibaresi ile imar durumu verilememiştir. Parselin ait olduğu yapı adası ve komşu parsellerde uygulandığı şekli ile zemin kat kotu Y=5.50 metre olarak tanımlanması ile imar durumu verilebilmesinin sağlanması amaçlanmaktadır.

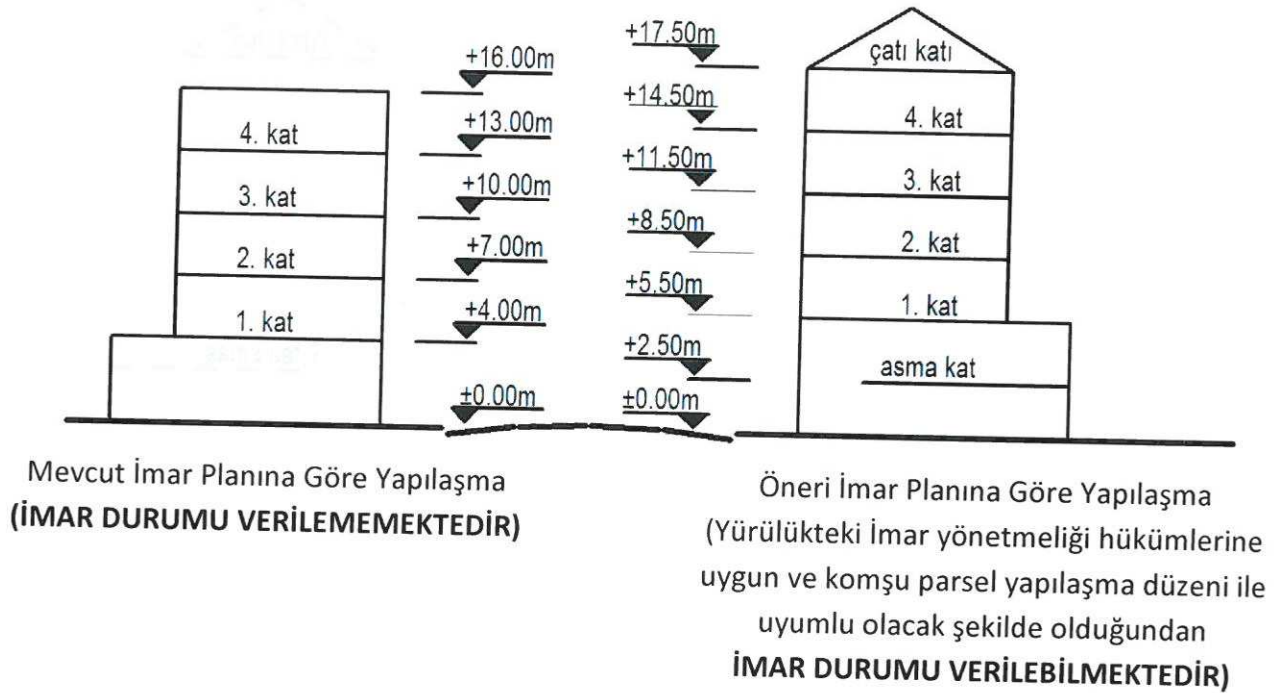
3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu parsel Antalya kent merkezinde ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bir bölgede yer almaktadır. Parselin konumlu olduğu bölgenin geneli ticaret alanı fonksiyona sahip yapılar bulunmaktadır. Bölge özellikle ofis, dersane ve perakende ticaret alanlarının yoğunlaştığı bir bölge konumundadır.

4. PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu parsel 3883 ada 12 nolu parselde, yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre toplam yapı yüksekliği $h=17.50$ metre olarak tanımlanmış ancak zemin kat yüksekliği $h=4$ m olarak belirlenmiştir. Belirlenen $h=17.50$ m toplam yapı yüksekliği, 4 olarak belirlenen zemin kat yüksekliği sebebi ile kullanılamamaktadır. Belirtilen tanımlama ve teknik hata sebebi ile Muratpaşa Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 18.04.2017 tarih ve 2010-1226 evrak nolu "İmar Çapı"na göre "parselde imar planına göre yapı yapılamaz" ibaresi ile imar durumu verilememiştir.

Belirtilen hatanın giderilebilmesi için yürürlükteki imar planı koşullarına göre 17.50 metre olarak belirlenen toplam yapı yüksekliğine göre yüksek zemin kat kotunun $Y=5.50$ metre olarak belirlenmesi gerekmektedir.



Mevcut imar planı ile tanımlanan zemin kat yüksekliğine göre (İmar Durumu verilemeyen) yapılaşma durumu (sol tarafta) ve yüksek zemin kat tanımına uygun olacak şekilde $Y=5.50$ m. (asma katlı) olacak şekilde verilen öneri imar planı (sağ tarafta) gösterilmektedir. Bu durumda zemin katta 4 metre tavan yüksekliğine sahip kullanışsız bir ticari alan oluşacağı gibi, imar planı ile ada genelinde tanımlanan toplam bina yüksekliği hakkı da kullanılamamakta, ada içerisinde silueti bozacak ve zemin katta bitişik nizam olarak yapılaşacak dükkan kotlarında uyumsuz yapıların oluşmasına neden olmaktadır.

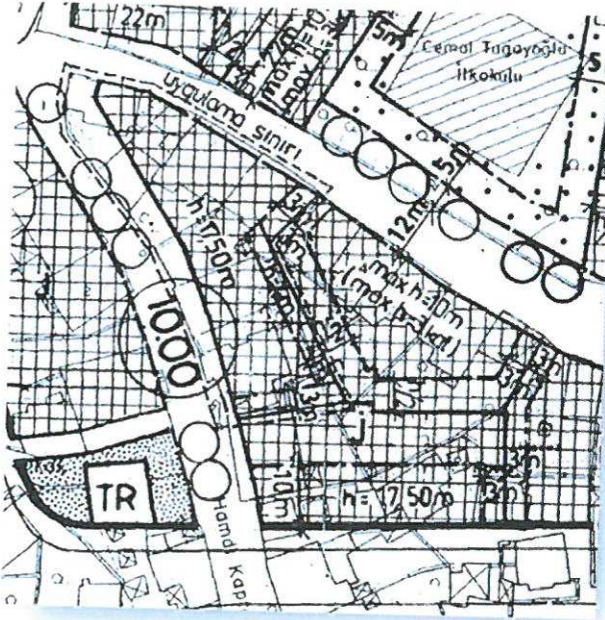
Yapılaşma koşullarında tanımlanan toplam bina yüksekliği ve zemin kat yüksekliği birbiri ile uyumsuz farklı iki plan kararını tariflemekte, belirlenen yüksekliklere göre kullanışsız bir zemin katta ticari alan ve kat alanları yüksekliği hesaba katıldığında plan koşulları ile öngörülen 17.50 metrelik bina yüksekliği kullanılamamaktadır.

Bu sebeple plan değişikliği teklifi ile zemin kat yüksekliği $h=5.50$ m olarak tanımlanmakta, zemin katta 5.50 metre kotunda asma katlı ticari kullanım alanı ve 4 katlı bir bina oluşturulmaktadır.

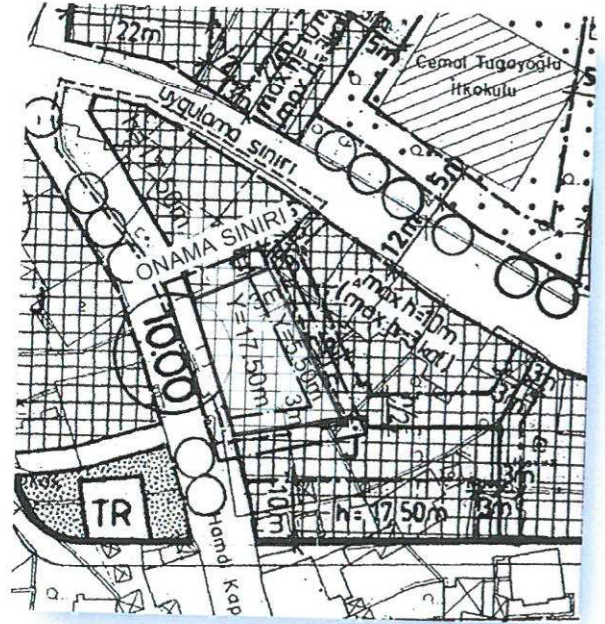
Diğer taraftan; plan değişikliği teklifi ile zemin kat yüksekliği $Y=5.50m$ olarak tanımlanırken parsel ölçeğinde (5.50m kotu üzerindeki katları tarif eden) parselin kuzey-doğu ve güney-doğu sınırlarından tanımlanan 3'er metrelik çekme mesafeleri korunmaktadır. Bu sayede, mevcut imar yönetmeliği hükümlerine ile tarif edilen yüksek zemin kat dahilinde asma katlı bir dükkan elde edilirken, üst katlarda 17.50 metre yükseklik dahilinde 4 katlı bir yapı projelendirilebilmektedir.

Yapılan plan değişikliği kapsamında;

- Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile parselin kuzey-doğu ve güney-doğu sınırlarından tanımlanan 3'er metrelik çekme mesafeleri ve $Y=17.50 m$ bina yüksekliği plan kararları korunmuştur.
- Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile belirlenen $h=4m$ zemin kat yüksekliği, Antalya Büyükşehir Belediyesi sınırları dahilinde Ticari Alanlarda uygulanması zorunlu yüksek zemin tanımına uygun olacak şekilde $Y=5.50m$ olarak belirlenmiştir.
- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniğine uygun olacak şekilde $h=17.50$ (yükseklik), gösterimi $Y=17.50m$ ve $Y=5.50m$ olarak düzenlenmiştir.



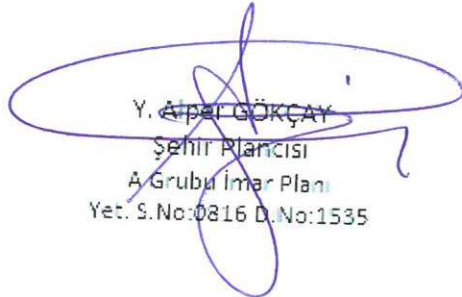
Mevcut Plan (Ölçeksiz)



Öneri Plan (Ölçeksiz)

Yukarıda açıklanan kapsam ve gerekçelerle oluşturulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ekte sunulmaktadır.


M. Ali Can DAL
Şehir Plancısı
D.No:2B12913 Oda S.N:5948


Y. A. P. GÖKÇAY
Şehir Plancısı
A. Grubu İmar Planı
Yet. S.No:0816 D.No:1535