



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:26.10.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2017 tarihli toplantısında gündemin 168. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 05.09.2017 tarih ve 327 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yüksekalan Mahallesi 3677 ada 6 parselin yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 05.09.2017 tarih ve 327 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yüksekalan Mahallesi 3677 ada 6 parselin yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine 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

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
05.09.2017 TARİH VE 327 SAYILI KARARI

Gündemin 13. Maddesi
Karar No.327

Özü: 0/A-3/3 yapılanma koşullu “K” ibareli Konut kullanımlı 3677 ada 6 parselin doğudan 3 m., güneyden 3,30m. yapı yaklaşma mesafeli Y=3kat yapılanma koşullu olarak yeniden düzenlenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 13. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Yüksekalan Mahallesi 20K-IIIb, 20K-IIIc nolu imar paftalarında yer alan 0/A-3/3 yapılanma koşullu “K” ibareli Konut kullanımlı 3677 ada 6 parselin doğudan 3 m., güneyden 3,30m. yapı yaklaşma mesafeli Y=3kat yapılanma koşullu olarak yeniden düzenlenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 03.08.2017 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 25.08.2017 gün ve 3338 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu**; Belediye Meclisimizin 03.08.2017 tarihli toplantısında görüşülerek alınan sayılı kararla Planlama ve İmar Komisyonumuza havale edilen 0/A-3/3 yapılanma koşullu “K” ibareli Konut kullanımlı 3677 ada 6 parselin doğudan 3 m., güneyden 3,30m. yapı yaklaşma mesafeli Y=3kat yapılanma koşullu olarak yeniden 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. 22.08.2017 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.

Başkan, 13. Maddenin de Komisyondan geldiği şekliyle kabulünü oylarınıza sunuyorum kabul edenler, etmeyenler oybirliğiyle kabul edilmiştir, dedi.

Yapılan oylamada;

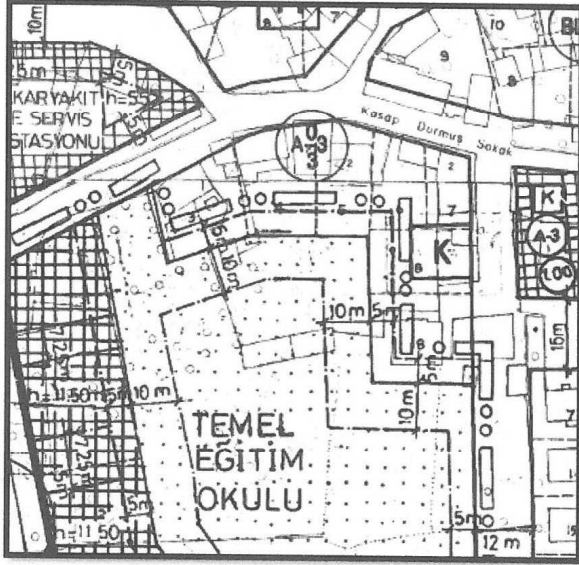
0/A-3/3 yapılanma koşullu “K” ibareli Konut kullanımlı 3677 ada 6 parselin doğudan 3 m., güneyden 3,30m. yapı yaklaşma mesafeli Y=3kat yapılanma koşullu olarak yeniden düzenlenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildi.


Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı

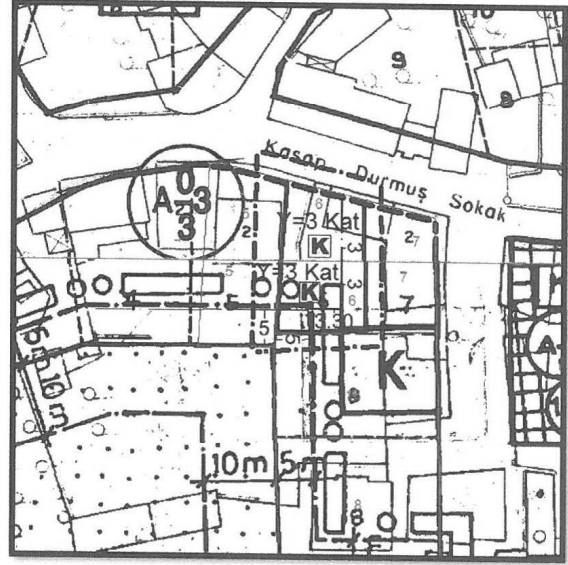

Cem KOTAN
Divan Katibi


Gülay AKIN
Divan Katibi

Mevcut Durum



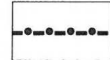
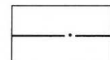
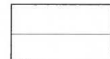
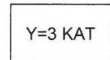
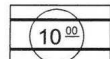
Öneri Durum



ANTALYA- MURATPAŞA
YÜKSEKALAN MAHALLESİ 3677 ADA
6 PARSELE AİT UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

4
K
ÖLÇEK:1/1000

GÖSTERİM

-  PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
-  YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ
-  MÜLKİYET SINIRI
-  BİNA YÜKSEKLİĞİ
-  YAYA YOLU

PLAN NOTLARI

1. BU PLANDA VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 03.07.2017 TARİH VE 30113 SAYILI RESMİ GAZETEDDE YAYINLANAN PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİ DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK, 14.06.2014 TARİH VE 29030 SAYILI RESMİ GAZETEDDE YAYINLANAN MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.
2. PLANLAMA ALANI (MURATPAŞA BELEDİYESİ SINIRLARI) 18.04.1996 GÜN VE 96/8109 SAYILI KARAR İLE 2. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE KALMAKTADIR.
3. PARSELDE YAPILAŞMAYA DÖNÜK JEOLÖJİK VE JEOFİZİK ETÜT YAPILMADAN RUHSAT VERİLEMEZ.
4. 5 NOLU PARSEL İLE 6 NOLU PARSEL BİRLEŞTİRİLECEĞİ İÇİN 5 NOLU PARSEL SINIRINDAN ÇEKME YAPILMAYACAKTIR.

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ YÜKSEKALAN MAHALLESİ
3677 ADA 6 PARSELE AİT UYGULAMA İMAR PLANI PLAN
AÇIKLAMA RAPORU

UZMAN MİMARLIK PLANLAMA LTD. ŞTİ.

UMP - Uzmanlık Planlama Mühendislik İnşaat
Reklam Emlakçılık Organizasyon Turizm Tekstil Oto
Moto Bisiklet Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi
Acıbadem Mahallesi, Nispetiye Bulvarı, No: 47 Akur Apt.
B Blok Kat: 11-A ANTALYA

NİLÜFER TOPCUOĞLU
Şehir Plancısı
Yetenilik Name Grubu (A)
Dip. No: 59010007Ü 1973
Oda Sicil No: 127

TEMMUZ 2017

İçindekiler

1. YERLEŞİMİN GENEL TANIMI.....	2
1.1. ÜLKE İÇİNDEKİ YERİ.....	2
2. FİZİKSEL VERİLER, KURUM GÖRÜŞLERİ VE MÜLKİYET DURUMU	4
2.1. FİZİKSEL VERİLER.....	4
2.1.1 EĞİM ANALİZİ	4
2.1.2. FİZİKSEL VERİLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ	4
2.2. MÜLKİYET DURUMU	5
3. MEVCUT ALAN KULLANIMI	6
3.1. PLANLAMA YAPILACAK ALANIN GÜNÜMÜZDEKİ DURUMU	6
3.2. MEVCUT PLANLAR	8
4. MURATPAŞA İLÇESİ YÜKSEKALAN MAHALLESİ 3677 ADA 6 PARSELE AİT 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI.....	13
4.1. AMAÇ	13
4.2. KAPSAM.....	13
4.3. YASAL DAYANAK.....	13
4.4.1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI PLAN GEREKÇESİ	13
5. YAPILAŞMA KOŞULLARI	14

HARİTALAR DİZİNİ

Harita 1. Planlama Alanının Ülke İçindeki Yeri	2
Harita 2. Planlama Alanın Bölge İçindeki Yeri	2
Harita 3. Mülkiyet Durumu Haritası	5
Harita 4. Planlama alanı uydu görüntüsü.....	8
Harita 5. 1/100 000 Çevre Düzeni Planı	9
Harita 6. Planlama Alanı 1/25 000 Ölçekli Haritası	10
Harita 7. Planlama Alanı Mevcut 1/5000 Nazım İmar Planı	11
Harita 8. Planlama Alanı Mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planı	12
Harita 9. 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı.....	14

FOTOĞRAF DİZİNİ

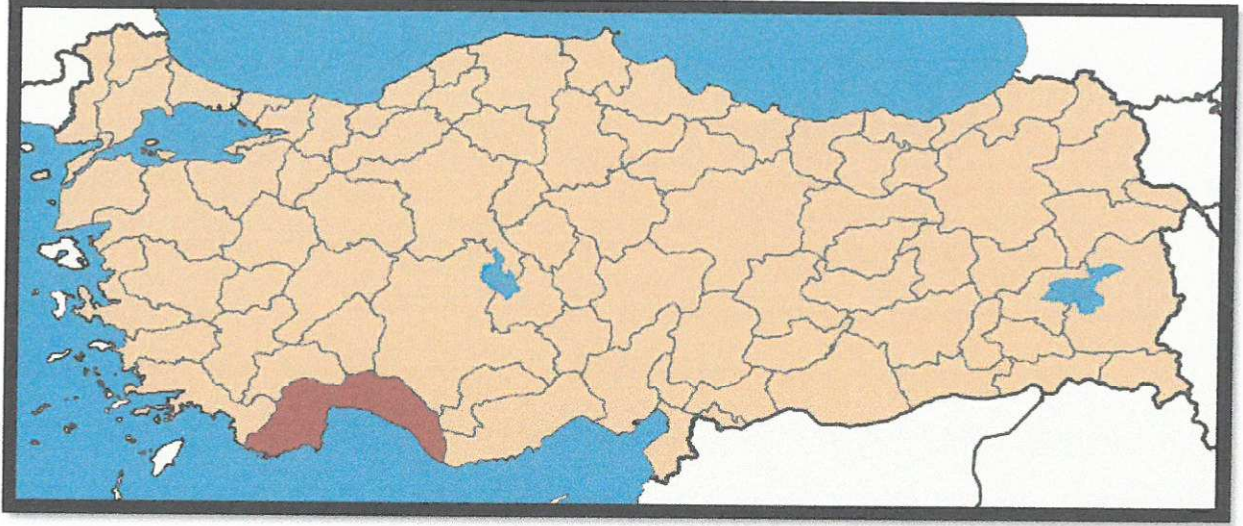
Fotoğraf 1. Planlama Alanı Görüntüsü.....	6
Fotoğraf 2. Planlama Alanı Görüntüsü	6
Fotoğraf 3. Planlama Alanı Görüntüsü	7
Fotoğraf 4. Planlama Alanı Görüntüsü	7

u

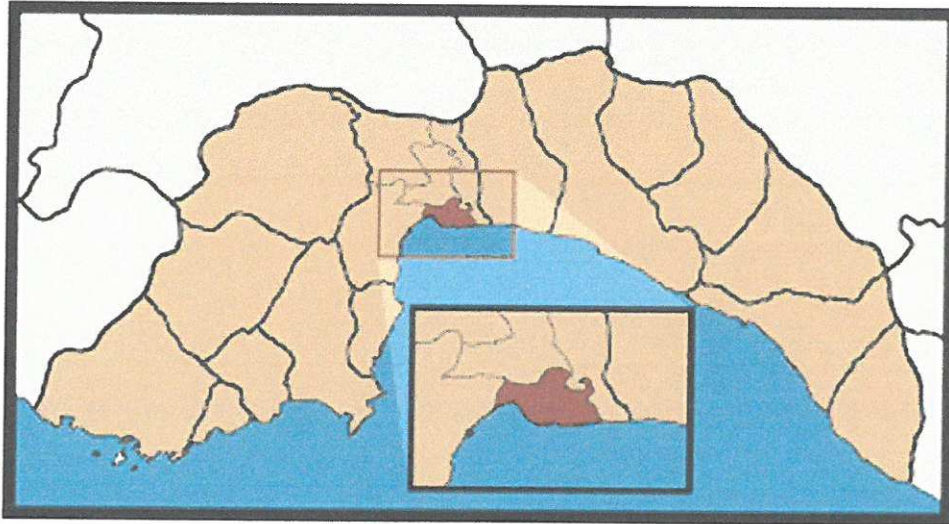
1. YERLEŞİMİN GENEL TANIMI

1.1. ÜLKE İÇİNDEKİ YERİ

Muratpaşa, Antalya ilinin merkez ilçelerinden biridir. Muratpaşa adını, yapım tarihi 1570 olan Muratpaşa Camii'ne de adını veren Karaman Beyi Murat Paőa'dan almaktadır. 20 kilometre sahil kıyı bandı bulunan Muratpaşa' nın güneyinde Akdeniz, kuzeyinde Kepez ilçesi, batısında Konyaaltı, doğusunda da Aksu yer almaktadır.



Harita 1. Planlama Alanının ÜLke İÇindeki Yeri



Harita 2. Planlama Alanın Bölge İÇindeki Yeri

M

Mülki alanı 92 kilometrekare olan Muratpaşa 8 bin 804 hektarlık alana sahiptir. İlçe 30-31 derece boylamlar ve 36-37 derece enlemler arasında yer almakta olup ilçede toplam olarak 20 km sahil kıyı şeridi vardır. Muratpaşa nüfusu TÜİK 2016 yılı verilerine göre 486.408 kişidir. Bu nüfus, 239.159 erkek ve 247.249 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,17 erkek, %50,83 kadındır.

İlçede Akdeniz iklimi hüküm sürdüğünden yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır. İklimle bağlantılı olarak ovalardaki bitkiler yazları genellikle kurur. Dağlar sıcaklığa dayanıklı maki, çam ve diğer bitki örtüleri ile kaplıdır. Kaynağını Saklıkent ve Kırkgöz'den alan Muratpaşa'nın içme suyu oldukça kalitelidir. Ayrıca ilçe 2. Derece bölgesinde kalmaktadır.

2. FİZİKSEL VERİLER, KURUM GÖRÜŞLERİ VE MÜLKİYET DURUMU

2.1. FİZİKSEL VERİLER

2.1.1 EĞİM ANALİZİ

Çalışma alanında eğim yok denecek kadar azdır. Eğim %0-10 aralığındadır. Arazi yapılaşmak için eğim açısından uygundur.

2.1.2. FİZİKSEL VERİLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

1. %0-10 eğimli arazi yerleşime son derece uygundur.
2. Komşu parseller yapılaşmıştır.
3. Bölgede yapılacak tüm yapılarda hem Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hem de Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ile diğer ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine uyulmalıdır.

2.2. MÜLKİYET DURUMU

Muratpaşa İlçesi Yüksekalan mahallesi 3677 ada 6 parseli ait mülkiyet durumu:



Harita 3. Mülkiyet Durumu Haritası

4

3. MEVCUT ALAN KULLANIMI

3.1. PLANLAMA YAPILACAK ALANIN GÜNÜMÜZDEKİ DURUMU

Muratpaşa ilçesi Yüksekalan mahallesi 3677 ada 6 parselin bulunduğu alan günümüzde herhangi bir amaçla kullanımı olmayan boş bir alandır.



Fotoğraf 1. Planlama Alanı Görüntüsü



Fotoğraf 2. Planlama Alanı Görüntüsü

u



Fotoğraf 3. Planlama Alanı Görüntüsü



Fotoğraf 4. Planlama Alanı Görüntüsü

u

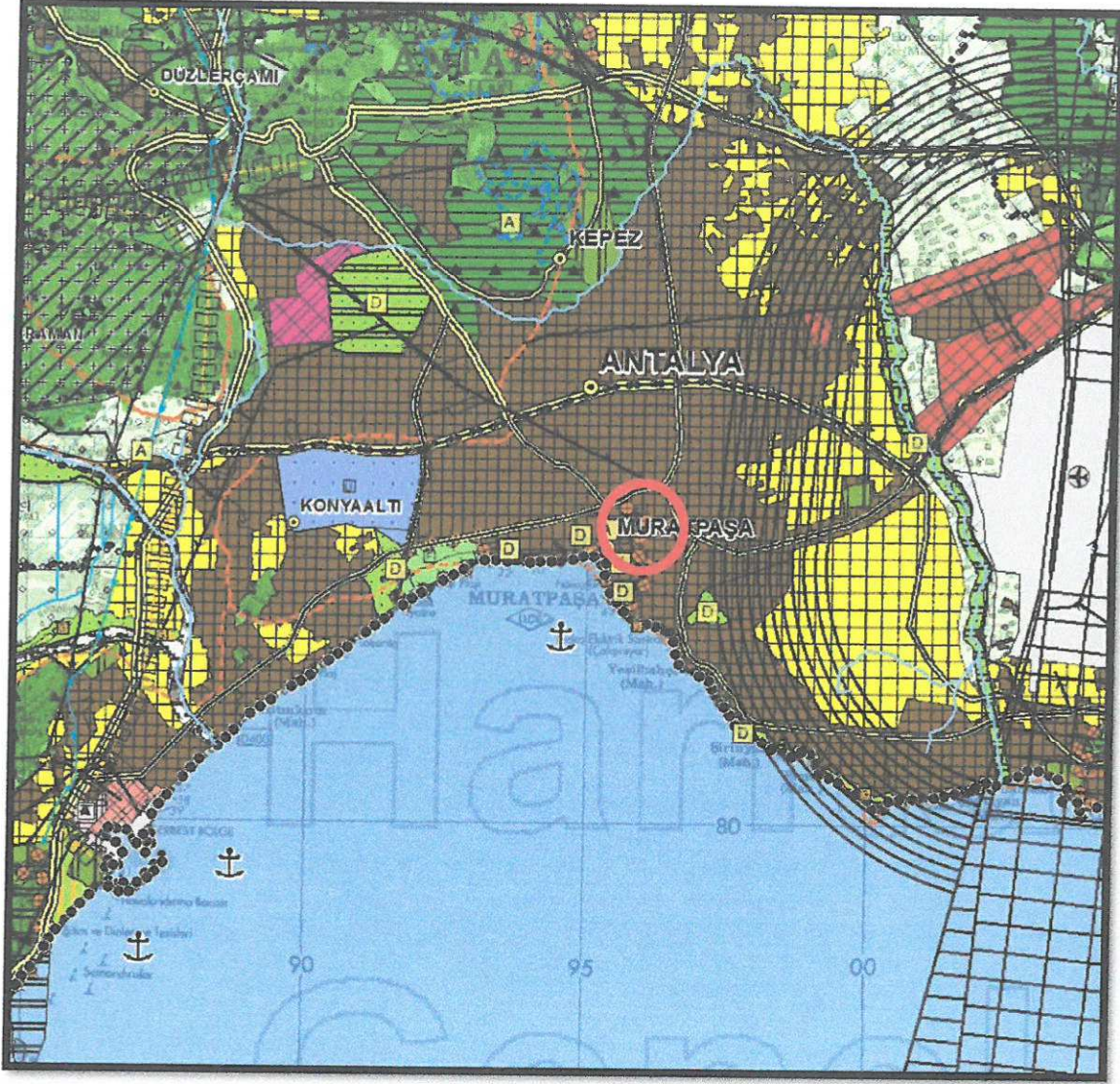
3.2. MEVCUT PLANLAR

Muratpaşa İlçesi Yüksekalan mahallesi 3677 ada 6 parsele ait mevcut planlar:



Harita 4. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

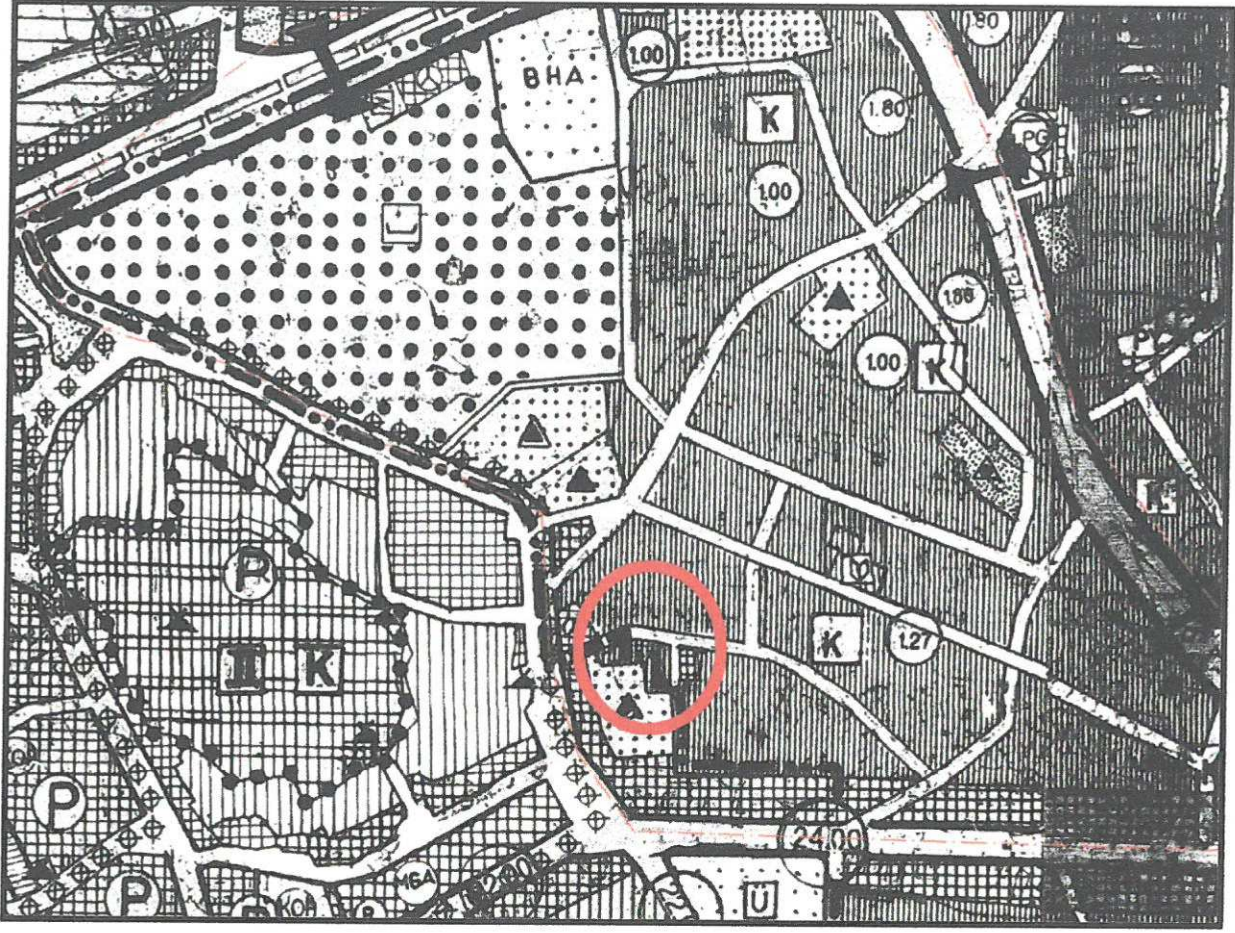
U



Harita 5. 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Üst ölçek olan, 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı incelenmiştir. Bu inceleme ile bu parsellerin yer aldığı alan ve yakın çevresinin durumu ortaya çıkarılmıştır. İncelenen bu planda söz konusu parsellerin yer aldığı alan "Kentsel Yerleşik Alan" olarak planlanmıştır.

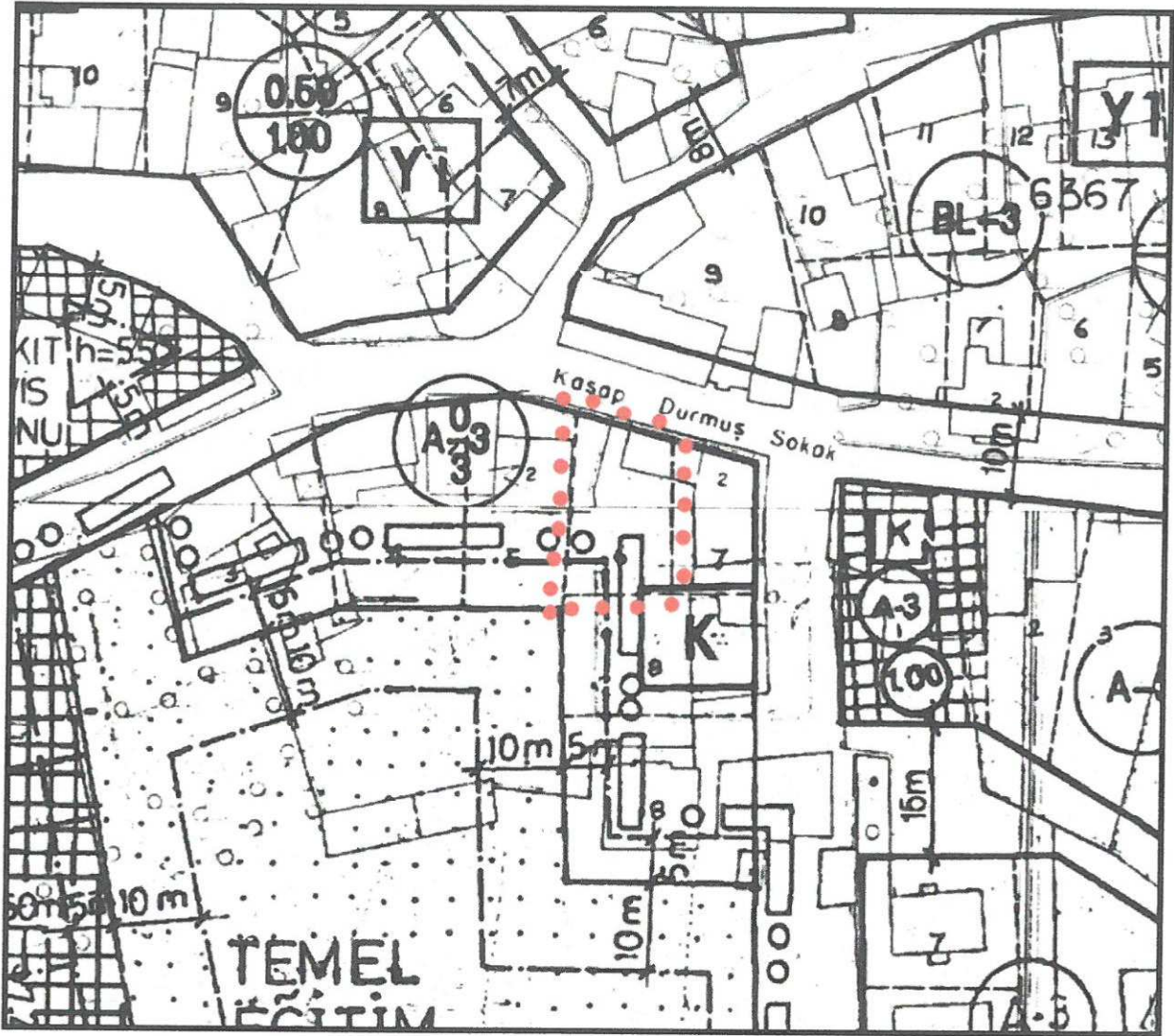
M



Harita 7. Planlama alanı mevcut 1/5000 nazım imar plan

Üst ölçek olan mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planı incelenmiştir. İncelenen planda söz konusu parselin bulunduğu alan " Mevcut Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

U



Harita 8. Planlama alanı mevcut 1/1000 uygulama imar planı

Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 3677 ada ayırık nizam, 3 katlı, ön cepheye sıfır, yan bahçe çekmeleri 3m, arka cephe çekmesi $h/2$ (5.75m) olarak planlanmıştır.

4. MURATPAŞA İLÇESİ YÜKSEKALAN MAHALLESİ 3677 ADA 6 PARSELE AİT 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI

4.1. AMAÇ

Muratpaşa İlçesi Yüksekalan mahallesi 3677 ada 6 parselde oluşacak her türlü yapılaşmaların koruma kullanma dengesi içinde plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşumunu ve kullanımını sağlamaktır.

4.2. KAPSAM

Muratpaşa İlçesi Yüksekalan mahallesi 3677 ada 6 parselini kapsamaktadır.

4.3. YASAL DAYANAK

9/5/1985 tarihinde 18749 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 3194 sayılı İmar Kanunu, 03/07/2017 tarihinde 30113 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 06/03/2007 tarihinde 26454 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik bu planlama çalışmasının yasal dayanağını oluşturmaktadır.

4.4.1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI PLAN GEREKÇESİ

Antalya Belediye Encümeninin 06/06/1984 tarih ve 2499 sayılı encümen kararı ile onaylanan Yüksekalan mahallesip 369 nolu kadastro adası 13,14,16,24,25,28,29,31,33,65,66,68,69,70,71,72,73,75,,76,91,93,103,106,107,108, 115,116,119 nolu parselleri ve 281 m2 yoldan olmak üzere düzenlenen 6785 sayılı imar yasasının 42. madde imar uygulama ve şuyulandırma çalışmasında 3677 ada, 6 parselin alanı 239 m2, 7 parselin alanı 166 m2, 18 nolu parselin alanı ise 297 m2 olarak hesaplanmış ve dağıtımına girmiştir. Bu alanlar encümenin olur kararı sonucunda kadastro müdürlüğünce kontrolleri yapıp tapu müdürlüğünce tescilleri sağlanmıştır.

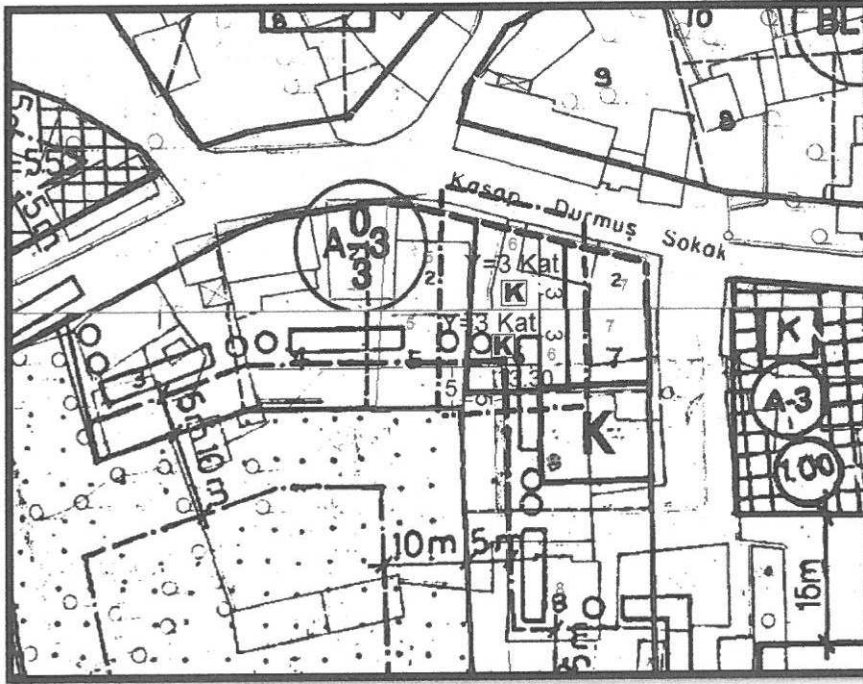
Oysaki imar uygulaması ile tescil edilen parsellerin kırık ve ayırım noktalarının koordinatları ile yapılan 6,7 ve 18 nolu parsellerin alanları: 6 nolu parsel 225.7 m2, 7 nolu parsel 221 m2 ve 18 nolu parsel ise 315 m2 olarak hesaplanmıştır. 18 parsel ruhsatlı olup sınırlarında değişiklik yapılması ilgililerin müktesep haklarının kaybını gündeme getirecektir.

3677 ada 6 parselin 18 nolu parsel içinde kalan 13.3 m2 lik hakkının alan düzenlemesi ile geri kazandırılması mümkün olmadığından kayıp 13.3 m2'nin toplamdaki emsal değeri, mevcuttaki 225.7 m2'nin emsal değerine eklenerek arka cepheden hayali oluşturulan sınır üzerinden 5.75 m (Y=3 kat olduğundan) çekilerek

vatandaşın mağduriyeti toplam yapı hakkı yönünden giderilmeye çalışılmıştır. Aynı parselin 5 parsel ile okul çekme mesafesinden dolayı okulun çekme hattı hizasından 5m uygulanınca 6 nolu parselin 18 nolu parselden çekmesi 3.30m olarak bulunur.

Oluşturulan hayali sınıra göre arka cephede 4.67m çekilen yerden üstten 1.5 çıkma hakkı bulunmaktadır. Bu hakkı kullanınca geriye komşudan 3.17m kalmaktadır. 6 nolu parseldeki farklı çekme uygulamaları toplamda 6m2 gibi farktan dolayı tasarım bütünlüğünü bozmaktadır. Tasarım bütünlüğünün sağlanması için üstte tekrar kapalı çıkma yapmamak kaydıyla arka cephede komşu parselden 3.30m çekme yapılması tasarım ve arka cephe hattı bütünlüğü açısından daha uygun olacağı sonucuna varılmıştır.

Vatandaşın mağduriyeti 225.7m2 lik parselde Y=3kat yapma koşulu verilerek sağlanabileceği için yapılan imar planı değişikliği önerisiyle 3677 ada 6 parseldeki kütle 5 parselde yandan bitişik, 7 parselden 3m yan bahçe çekmeli ve arka cephede ise 3.30m çekmeler yapılarak sağlanmıştır.



Harita 9. 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı

5. YAPILAŞMA KOŞULU

Muratpaşa İlçesi Yüksekalan mahallesi 3677 ada 6 parselde Y= 3 kat , 7 parselden 3m, 18 parselden arka cepheden 3.30m ve 5 parselde yan cephede bitişik olarak yapılacaktır.