



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:23.02.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.02.2017 tarihli toplantısında gündemin 125. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisinin 04.01.2017 tarih ve 20 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kışla Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1016 ada 1 parselde çekme mesafelerinin işlenmesi ve cephe yönünün değiştirilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisinin 04.01.2017 tarih ve 20 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kışla Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1016 ada 1 parselde çekme mesafelerinin işlenmesi ve cephe yönünün değiştirilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Can KASAPOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Zafer YÖRÜK
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

İrfan YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
04.01.2017 TARİH VE 20 SAYILI KARARI

Gündemin 17. Maddesi
Karar No. 20

Özü: Kışla Mahallesi İBZT (isteğe bağlı zemin ticaret) ve Konut kullanımlı 1016 ada 1 parselde yapı yaklaşma mesafeleri gösterilerek cephe yönü değişikliği yapılmasına ilişkin önerilen 5404,52 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy çokluğu ile karar verildiği hk.

Gündemin 17. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Kışla Mahallesi 20K-IVd nolu imar paftasında yer alan 5/A-7/3 yapılaşma koşullu "J" ibareli "İBZT (isteğe bağlı zemin ticaret)" ve "Konut" kullanımlı kuzeyden cepheli 1016 ada 1 parselde diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeden kuzey ve batıdan 5'er m., güneyden 3 m. yapı yaklaşma mesafeleri gösterilerek cephe yönünün batıdan belirlenmesine ilişkin önerilen 5404,52 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Belediyemiz Meclisinin 01.12.2016 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 28.12.2016 gün ve 6890 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu raporu**; Belediye Meclisimizin 01.12.2016 tarihli toplantısında görüşülerek alınan 476 sayılı kararla Planlama ve İmar Komisyonumuza havale edilen 5/A-7/3 yapılaşma koşullu "J" ibareli, İBZT (İsteğe bağlı zemin ticaret) ve konut kullanımlı, kuzeyden cepheli 1016 Ada 1 parselde diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeden kuzey ve batıdan 5'er m., güneyden 3m. yapı yaklaşma mesafeleri gösterilerek cephe yönünün batıdan belirlenmesine 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. Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Ahmet Öztürk, Üye Özgür Taylant Budak, Mehmet Tosun, Nuran Yılmaz, Ayhan Ateş (çekimser) imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Üye Hüseyin Sarı söz alıp, Sayın Başkanım CHP grubu olarak gündemin 17. Maddesinin komisyondan geldiği şekliyle oylanmasını öneriyoruz, dedi.

Üye Cemal Lütfü Öner söz alıp, Sayın Başkanım biz Ak Parti grubu olarak 17. Madde de çekimser oy kullanmıştık yine çekimser olarak devam ediyoruz, dedi.

Üye Mustafa Taşbaş söz alıp, Sayın Başkanım biz burada komisyon raporuna katıyoruz dedi.

Başkan, evet gündemin 17. maddesinin komisyondan geldiği şekliyle kabulünü oylarınıza sunuyorum, kabul edenler, etmeyenler, oy çokluğu ile kabul edilmiştir, dedi.

Yapılan oylamada;

C.H.P grubu, M.H.P'li üye Mustafa Taşbaş, Bağımsız Üyeler Mahmut Yıldırım ve Adnan Vücudi Özen'in kabul,

A.K.P grubunun çekimser oylarına karşılık,

Kışla Mahallesi 20K-IVd nolu imar paftasında yer alan 5/A-7/3 yapılaşma koşullu "J" ibareli "İBZT (isteğe bağlı zemin ticaret)" ve "Konut" kullanımlı kuzeyden cepheli 1016 ada 1 parselde diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeden kuzey ve batıdan 5'er m., güneyden 3 m. yapı yaklaşma mesafeleri gösterilerek cephe yönünün batıdan belirlenmesine ilişkin önerilen 5404,52 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy çokluğu ile karar verildi.

Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı

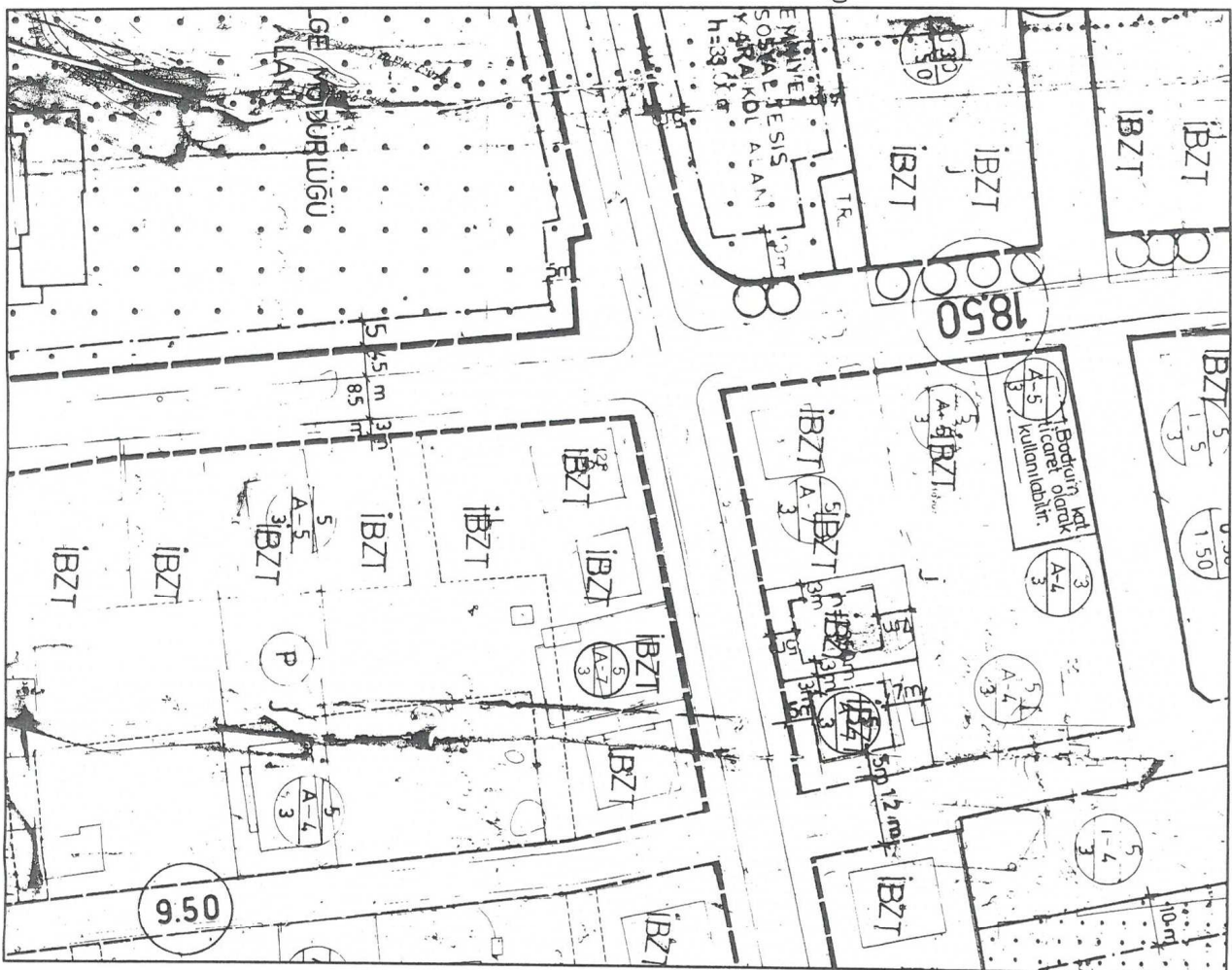
Cem KÖTAN
Divan Katibi

Gülşay AKIN
Divan Katibi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ

PAFTA NO : 20K-4D PARSEL NO : 1
ADA NO : 1016 ALANI : 457,68 m²

MEVCUT PLAN



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMASI
1016 ada 1 nolu parselde yola terk alanlarının kamu eline bedelsiz olarak geçmesi sonrasında kalan parsel alanı dahilinde uygun bir vaziyet planı ve mimari projenin oluşturulabilmesi amacı ile parsel cephesinin batısındaki Piri Reis Caddesinden alacak şekilde imar durumu alabilmesi amaçlanmaktadır.

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

KONUT ALANI

İSTEĞE BAĞLI ZEMİN KAT TİCARET

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
1016 ADA 1 PARSELEKİ MEVCUT YAPININ
KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA YENİLENMESİ AMACINA YÖNELİK OLARAK HAZIRLANAN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan Muratpaşa İlçesi, Kışla Mahallesi, Teomanpaşa Caddesi üzerinde, Polis evi ile çapraz konumludur. Söz konusu alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında 20K-4D nolu paftadadır.



Uydu Fotoğrafı



Hali hazır ve Kadastral Durum

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

1016 ada 1 nolu parselde yola terk alanlarının kamu eline bedelsiz olarak geçmesi sonrasında kalan parsel alanı dahilinde uygun bir vaziyet planı ve mimari projenin oluşturulabilmesi amacı ile parselin batısındaki Piri Reis Caddesinden cephe alacak şekilde imar durumu alabilmesi amaçlanmaktadır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Söz konusu parsel Kışla mahallesi sınırları içerisinde Teomanpaşa caddesi üzerinde polis evi ile çapraz parsel niteliğindedir.

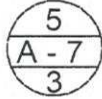
Parselin bulunduğu alan Antalya kentinin eski yerleşim alanlarından biri olması sebebi ile yapılaşma tamamlanmış durumdadır. Plan değişikliğine konu parsel içerisinde ruhsatlı bir yapı mevcuttur. Parselin cephe aldığı Teomanpaşa caddesine konumlu güzergahta Zemin + 7 katlı, güneye doğru devamlılığı olan Piri Reis caddesi üzerinde ise 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında öngörüldüğü şekli ile 5 katlı bir yapılaşma gözlenmektedir. Plan değişikliğine konu 1016 ada 1 nolu parsel üzerindeki yapının ekonomik ömrünü tamamladığı ve kentsel dönüşüm yasası çerçevesinde değerlendirilebileceği görülmektedir.



1016 ada 1 nolu parseldeki mevcut ruhsatlı yapı

4. PLANLAMA KARARLARI

Mevcut ve yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre 1016 ada 1 nolu parselin yapılaşma koşulları ayırık nizam



7 kat, ön bahçe mesafesi 5 metre ve yan bahçe mesafesi 3 metre

olarak belirlenmiştir. Parselin cephe aldığı Teomanpaşa Caddesi üzerindeki yapılaşma irdelendiğinde 7 katlı yapılaşmanın süreklilik arz ettiği görülmektedir.

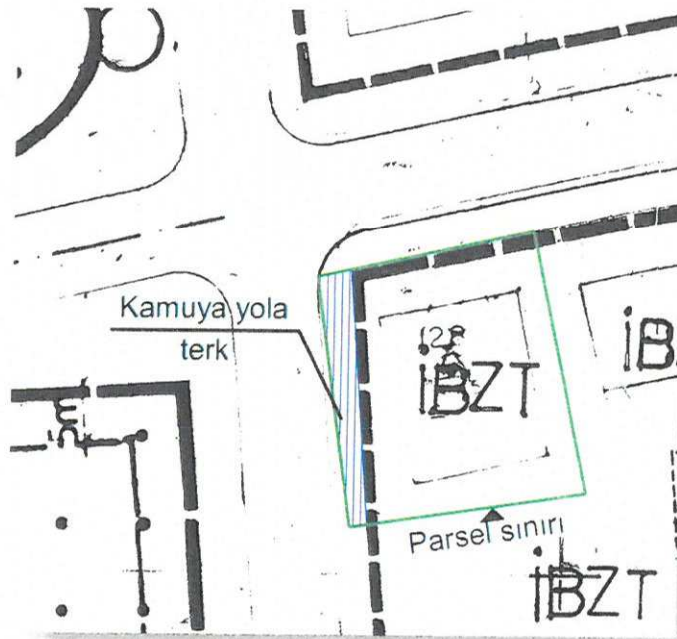
Halihazırda parsel üzerinde yer alan yapının onaylı mimari projesi (tarihsiz) ve 14.08.1987 ve 8/138 sayılı onay tarihli inşaat ruhsatına ilişkin ilave tadilat projesi bulunmaktadır. Onaylı mimari projesinden binanın batıdaki Piri Reis Caddesinden cephe alacak şekilde projelendirildiği, anılan onay tarihli vaziyet planına göre kuzeydeki Teomanpaşa Caddesi ve batıdaki Piri Reis Caddesinden 5'er metre, doğu ve güneydeki komşu parsellerden 3'er metrelik çekme mesafeleri dahilinde yapılaşmaya izin verildiği görülmektedir.

Diğer taraftan 1977 yılında ruhsatlandırılan mevcut binanın yapımı sonrasında yapılan imar planı çalışmaları ile Piri Reis caddesi imar cephe hattında yapılan düzenleme ile parselin batı cephesinden 80.32 m² büyüklüğünde bir mülkiyetin yola terk edilmesi gerekliliği doğmuştur. Parsel malikleri Muratpaşa Belediyesinden herhangi bir kamulaştırma bedeli talep etmeksizin, parselin batısındaki Piri Reis Caddesine yola terk işlemlerini tamamlamışlardır.

Yapılan bu terk işlemi sonrasında 1016 ada 1 nolu parsel terk öncesi 538 m² alan sahip iken, terk işlemleri sonrasında 457.68 m² olarak tescil edilmiştir.

Parsel üzerindeki mevcut binanın Kentsel Dönüşüm kapsamında yıkılması ve Teomanpaşa caddesine konumlu parsellerde verilen yapılaşma düzenine uyum sağlayacak şekilde 7 katlı bir bina yapılması düşünülmektedir. Parsele ilişkin alınan son tapu kaydı örneğine göre 23.09.2016 tarih ve 32606 yevmiye nolu beyana göre "... 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır..." ibaresi bulunmaktadır.

Parselin bu alanı terk etmesi sonrasında kalan alanda mevcut imar planı ile kuzeyde yer alan Teomanpaşa Caddesinden cephe alması yerine, 14.08.1987 ve 8/138 sayılı onay tarihli inşaat ruhsatına ilişkin ilave tadilat projesinde vaziyet planında belirlenen şekli ile binanın batıdaki Piri Reis Caddesinden cephe alacak şekilde projelendirilmesi halinde inşaat alanı kaybı oluşmamakta ve uygun bir mimari proje elde edilebilmesi mümkün olmaktadır.

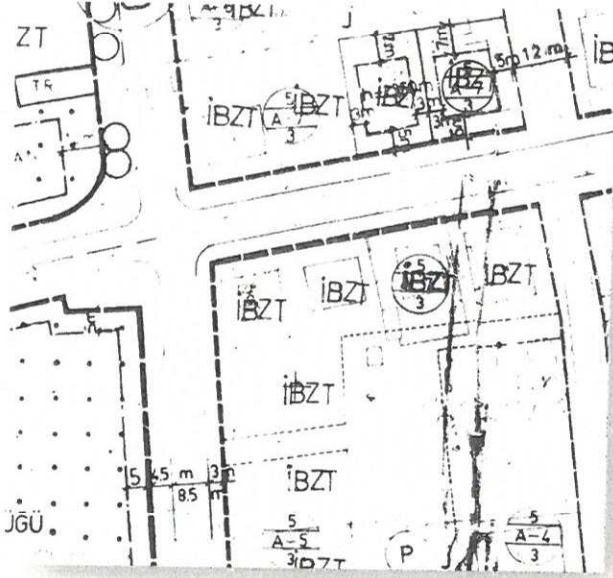


Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile yola terk işlemi sonrasında kalan 457.68 m² büyüklüğündeki 1016 ada 1 nolu parselde yola terk edilen bölüm sonrasında kalan parsel üzerinde kuzey ve batısında yer alan yollardan 5'er metre ve güneyinde yer alan komşu parselden 3 metrelik çekme mesafeleri ile batıdaki Piri Reis Caddesinden cephe alacak şekilde imar durumu verilebilmesine yönelik düzenleme yapılmaktadır. Buna göre; parselin kuzey ve batı capheleri yoldan, güney cephesi komşu parselden olacak şekilde tanımlanan yapı çekme mesafeleri, doğu tarafta arka bahçe olarak bırakılacak şekilde ve yürürlükteki Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerinin öngördüğü mesafelere göre uygunacaktır. Bu şekilde yola terk işlemleri sonrasında arta kalan parsel üzerinde uygun mimari projeli binanın oluşturulması sağlanacaktır.

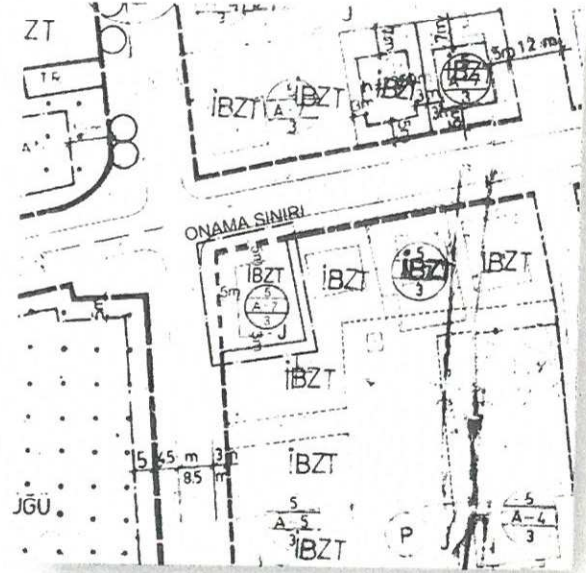
Parselin cephe alacağı taraftan 5 metre (batı cephe), kuzeydeki Teomanpaşa Caddesinden 5 metre, güneydeki komşu parselden yan bahçe olacak şekilde 3 metre ve doğu tarafta arka bahçe tanımlanması dışında, mevcut imar planlarına göre $\frac{5}{A-7}$ yapılaşma koşulları, Muratpaşa Belediyesi



sınırları dahilindeki alanlarda hazırlanarak onaylanan plan gösterimi uyarınca parsel üzerine verilen İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Kat Ticaret) plan notu gösterimi ve 1016 ada üzerinde tanımlanan J plan notu da değiştirilmeden ve devamlılığı sağlanacak şekilde parsel ölçeğinde işlenmektedir.



Mevcut Plan (Ölçeksiz)



Öneri Plan (Ölçeksiz)

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

Y. Alper GÖKCAY
Şehir Plancısı
A Grubu İmar Planı
Yet.S.No:0816 D.No:1535

