



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:23.03.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHISLAR
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.03.2017 tarihli toplantısında gündemin 118. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisinin 01.02.2017 tarih ve 58 sayılı kararı ile uygun bulunan, Zerdalilik Mahallesi 1775 ada 1 parselin yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisinin 01.02.2017 tarih ve 58 sayılı kararı ile uygun bulunan, Zerdalilik Mahallesi 1775 ada 1 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.

Can KASAPOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Üyesi

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
01.02.2017 TARİH VE 58 SAYILI KARARI

Gündemin 19. Maddesi
Karar No. 58

Özü: Zerdalilik Mahallesi "İBT (İsteğe Bağlı Ticaret)" ve konut kullanımlı 1775 Ada 1 parselde "İBT (İsteğe Bağlı Ticaret)" kullanımı değiştirilmeden TİA=8403 m2 ve Yençok=5 kat olmasına ilişkin önerilen 5404,53 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 19. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Zerdalilik Mahallesi 19K-IIc, 19L-Id nolu paftalarda yer alan 5/A-4/3, 0.25/1.00 yapılanma koşullu, "İBT (İsteğe Bağlı Ticaret)" ve konut kullanımlı 1775 Ada 1 parselde "İBT (İsteğe Bağlı Ticaret)" kullanımı değiştirilmeden TİA=8403 m2 ve Yençok=5 kat olmasına ilişkin önerilen 5404,53 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 03.06.2016 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 26.01.2017 gün ve 371 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu raporu**; Belediye Meclisimizin 03.06.2016 tarihli toplantısında görüşülerek alınan 277 sayılı kararla Planlama ve İmar Komisyonumuza havale edilen bir kısmı 5/A-4/3, 0.25/1.00 yapılanma koşullu, "İBT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) ve konut kullanımlı bir kısmı ise "Yol" olan 1775 Ada 1 parselde; "İBT kullanımı değiştirilmeden TİA=8403 m² ve Yençok=5 kat olmasına ilişkin hazırlanan 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 imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Üye Hüseyin Sarı söz alıp, Sayın Başkanım gündemin 19, 20, 21, 22, 23 ve 24. Maddelerinin okundu sayılarak birlikte oylanmasını ve komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesini öneriyoruz, dedi.

Üye Cemal Lütfü Öner söz alıp, ilgili maddelerin komisyon kararları bizce de uygundur, bizde aynı şeyi öneriyoruz Başkanım, dedi.

Üye Mustafa Taşbaş söz alıp, Sayın Başkan ben 21. Maddede red yada çekimser oy kullanacağım, onu ayırabiliriz isterseniz, dedi.

Başkan, 19 dahil 24 dahil arada 21 hariç diğer maddelerin toplu oylanmasını ve komisyondan geldiği şekliyle kabulünü oylarınıza sunuyorum kabul edenler, etmeyenler oy birliğiyle kabul edilmiştir, dedi.

Yapılan oylamada,

Zerdalilik Mahallesi "İBT (İsteğe Bağlı Ticaret)" ve konut kullanımlı 1775 Ada 1 parselde "İBT (İsteğe Bağlı Ticaret)" kullanımı değiştirilmeden TİA=8403 m2 ve Yençok=5 kat olmasına ilişkin önerilen 5404,53 plan işlem numaralı 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

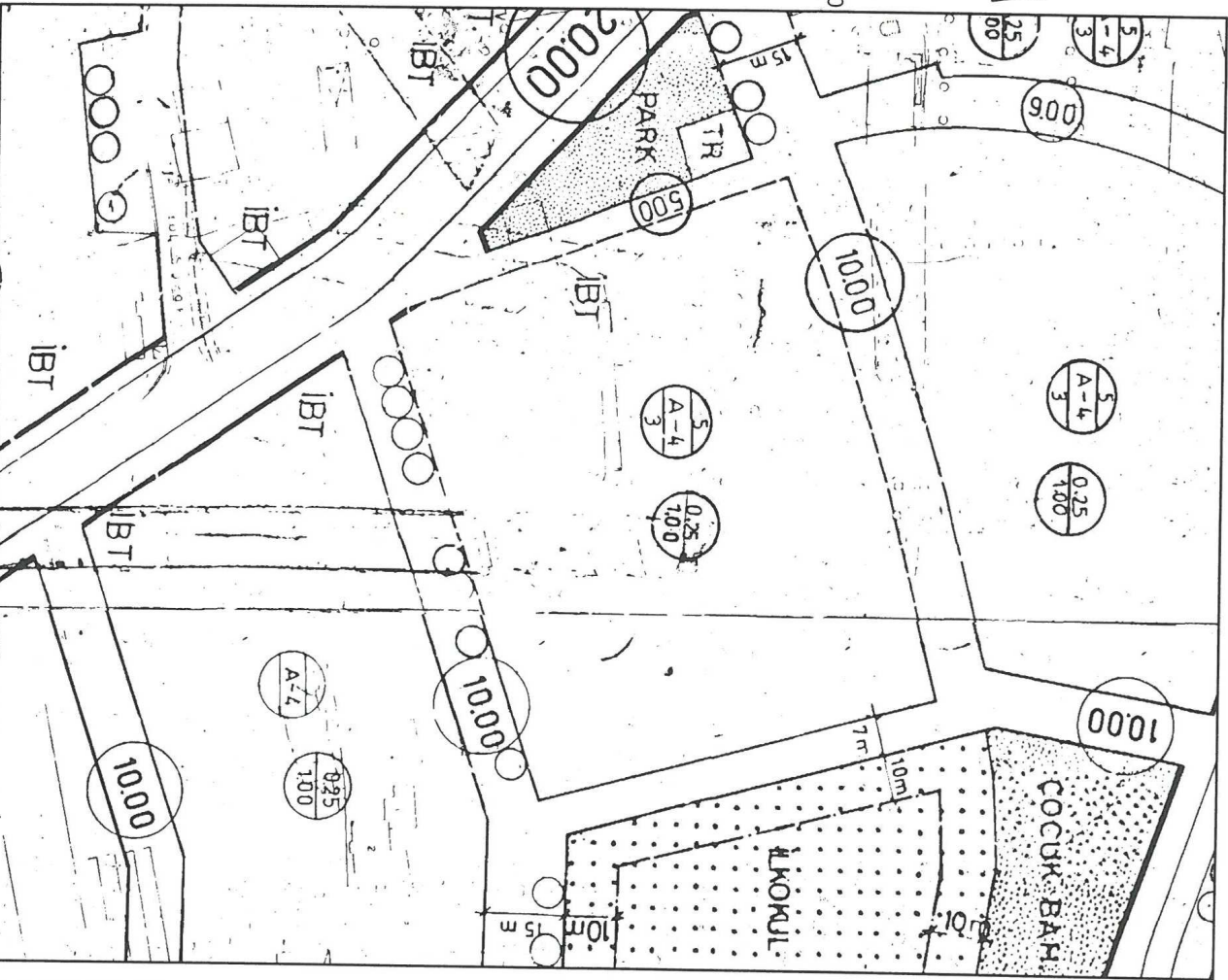

Cem KOFAN
Divan Katibi


Gülay AKIN
Divan Katibi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ

PAFTA NO : 19K-2C/19L-1D PARSEL NO : 1
ADA NO : 1775 ALANI : 8402.9 m²

MEVCUT PLAN



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMASI
Kentsel Dönüşüm kapsamında mevcut yapıların yıkılarak yenilerinin yapılması amacıyla olarak ada bazında yapılacak uygulama ile; mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile belirlenen yapı yoğunluğu korunmak kaydı ile, kamuya ayrılan yol alanının bedelsiz terk edilmesi ve parselin brüt alanı üzerinden emsal hesabı yapılarak Yengeç=5kat olacak şekilde yapılaşma koşullarının belirlenmesi amaçlanmaktadır.

ÖNERİ PLAN



TIA=8403 m²
Yengeç = 5 kat

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

IBT İSTEĞE BAĞLI TİCARET VE KONUT ALANI

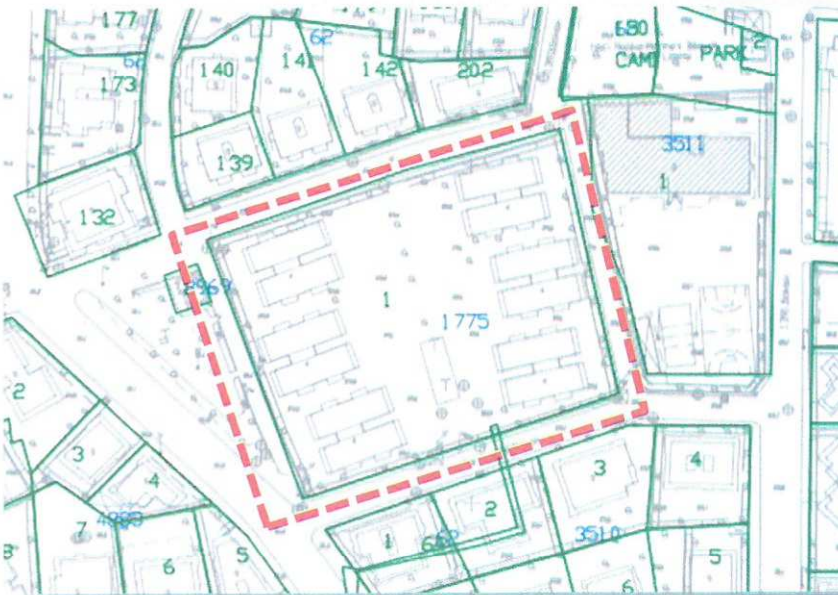
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
1775 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan Muratpaşa İlçesi, Zerdalilik Mahallesi sınırları içerisinde 1388, 1392, 1393 ve 1389 sokaklar ile sınırlandırılmış konumda yer almaktadır. Söz konusu alan 19K-2C ve 19L-1D nolu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı paftalarında yer almaktadır.



Uydu Görüntüsü



Halihazır ve Kadastral Durum

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Kentsel Dönüşüm kapsamında mevcut yapıların yıkılarak yenilenmesi amacına yönelik olarak ada bazında yapılacak uygulama ile; mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile belirlenen yapı yoğunluğu korunmak kaydı ile, kamuya ayrılan yol alanının bedelsiz terk edilmesi ve parselin brüt alanı üzerinden emsal hesabı yapılarak Yençok=5kat olacak şekilde yapılaşma koşullarının belirlenmesi amaçlanmaktadır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Söz konusu parsel batısında Cebesoy Caddesi'ne cepheli konumda, doğusunda ise Bileydi Anadolu Lisesine cephe konumda yer almaktadır. Konum itibari ile kent merkezine yakın durumdadır. Bölgede yapılaşma tamamlanmış durumdadır. Parsel üzerinde mevcutta 6 bloktan oluşan bir site bulunmaktadır. Söz konusu parselin konumlu olduğu bölgede yapılaşma tamamlanmış ve eski yapıların yer aldığı kent merkezi yakın bir bölge konumundadır.



Parsel Üzerindeki Yapıların Mevcut Durumu

4. PLANLAMA KARARLARI

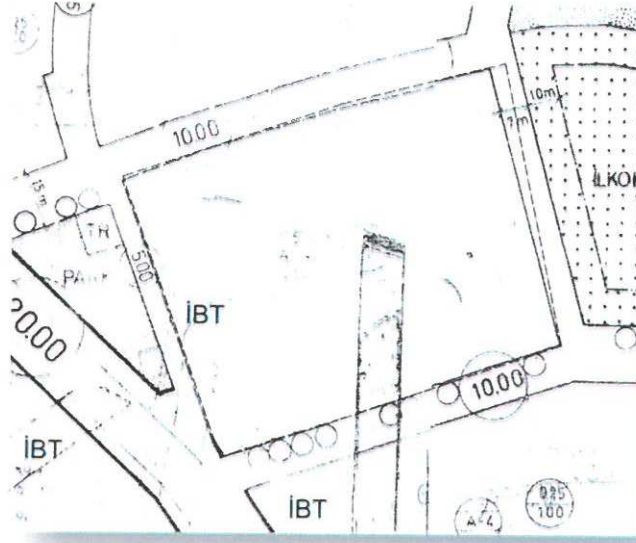
Konu parsel üzerinde mevcut durumda boşaltılmış ve kullanılmayan, yapı ömrünü tamamlanmış bir site dahilinde 6 adet blok bulunmaktadır. Binaların güncel yapım tekniklerine uygun olacak şekilde daha sağlam inşa edilerek sağlıklı ve kullanılabilir bir duruma getirilmesi amacı ile "kentsel Dönüşüm" yasası ile öngörülen hakların kullanılması amaçlanmaktadır.

1775 ada 1 nolu parsel ve çevresine ilişkin mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kararları şu şekildedir.

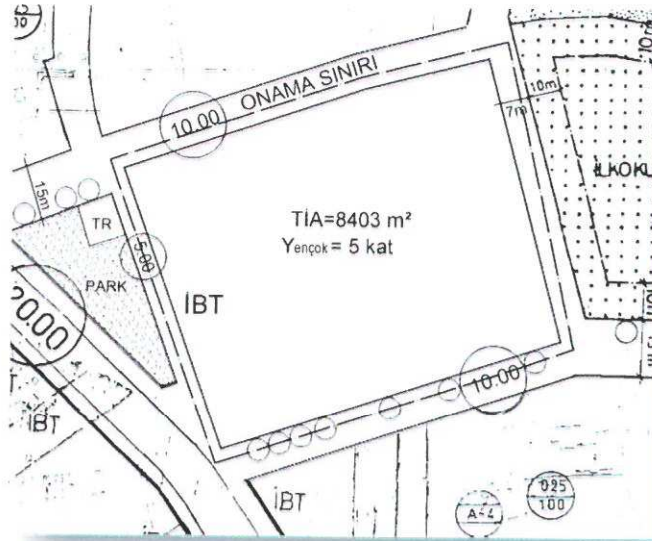
- Alanın batısında imar planı ile öngörülen 20 metrelik ana arter mevcuttur. Bu ana artere cepheli Park alanı ile imar adasını ayıran 5 metrelik bir yaya yolu yer almaktadır.
- Parselin kuzey ve güneyinde yer alan 10'ar metrelik yaya ağırlıklı yollar doğuda ilkokul alanı ile parsel arasındaki 7 metrelik yol ile ilişkilendirilmiştir. 1775 ada 1 nolu parselin doğu ve güney cephesindeki yaya yoluna ~215 m²'lik terki bulunmaktadır.
- 20 metrelik yola cepheli imar adalarının tamamında İBT (İsteğe Bağlı Ticaret) ibaresi yer almaktadır. Plan değişikliği ile İBT plan kararının korunmuştur.
- Ada bazında tek parsel olarak tescilli 8403 m² büyüklüğündeki mülkiyet bütününde tanımlı yapılanma koşulları TAKS=0.25, KAKS=1.00, A – 4 (Ayrık Nizam 4 kat) olarak belirlenmiştir. Ada ölçeğinde yollardan 5'er metrelik çekme mesafeleri dahilinde yapıların yapılmasına imkan tanınmıştır.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile;

- Kentsel Dönüşüm kapsamında mevcut yapıların yıkılarak yenilenmesi amacına yönelik olarak ada bazında bir uygulamaya imkan tanınmaktadır.
- Bu kapsamda; mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile belirlenen E=1.00 yapı yoğunluğu korunmak kaydı ile, kamuya ayrılan yol alanının bedelsiz terk edilmesi şartı ile parselin brüt alanı üzerinden emsal hesabı yapılmaktadır. Buna göre, yola terk edilen (215 m²) alanların haricinde kalan 8188m² büyüklüğündeki parsel alanı üzerinde TİA=8403m² koşulu getirilmektedir.
- Parsel üzerinde daha uygun bir vaziyet planı ve mimari tasarım serbestliği elde edilebilmesi için Yençok=5 katlı bir yapılaşma önerilmektedir. Önerilen bu maksimum kat adedi, parsel ölçeğinde farklı kat yüksekliklerinde yapıların projelendirilmesine olanak tanımaktadır. Buna göre ada bazındaki uygulama ile 2 ila 5katlı binalar bir arada yer alabilecek ancak, 5 katı aşan bir yapılaşmaya imkan tanınmayacaktır.
- Yürürlükteki imar planı kapsamında parselin sahip olduğu 20 metrelik yola cepheli imar adalarının tamamında İBT (İsteğe Bağlı Ticaret) ibaresinin devamlılığı sağlanmaktadır.

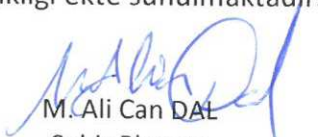


Mevcut 1/1000 Ölçekli UİP (Ölçeksiz)



Öneri 1/1000 Ölçekli UİP (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. Alper GÖKÇAY
Şehir Plancısı
A Grubu İmar Planı
Yet.S.No:0816 D.No:1535