



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:21.02.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHİS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 05.02.2018 tarihli toplantısında gündemin 135. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 04.01.2018 tarih ve 18 sayılı Kararı ile uygun bulunan, Yüksekalan Mahallesi 5963 ada 13 parselin yapılaşma koşullarının değiştirilmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 04.01.2018 tarih ve 18 sayılı Kararı ile uygun bulunan, Yüksekalan Mahallesi 5963 ada 13 parselin yapılaşma koşullarının değiştirilmesi ve plan notları eklenmesine 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

Toplantıya Katılmadı.

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

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
04.01.2018 TARİH VE 18 SAYILI KARARI

Gündemin 17. Maddesi
Karar No.18

Özü: 0.375/1.50, 5/BL-4/3 yapılaşma koşullu, “MK” ibareli ve Konut kullanımlı 5963 ada 13 parselde; konut kullanımı değiştirilmeden Y=4 kat, E=1.50 yapılaşma koşulu ve kuzeyden 0 m.; doğu ve güneyden 5'er m.; batıdan 7.25m. yapı yaklaşma mesafeli, bloklar arası 9 m. olarak düzenlenmesi ve “Taban alanı 0.375'i geçemez” ile “Planda verilen yapı yaklaşma mesafeleri minimum ölçülerdir.” Plan notlarının eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 17. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Yüksekalan Mahallesi 20K-IIId nolu imar paftasında yer alan 0.375/1.50, 5/BL-4/3 yapılaşma koşullu, “MK” ibareli ve Konut kullanımlı 5963 ada 13 parselde; konut kullanımı değiştirilmeden Y=4 kat, E=1.50 yapılaşma koşulu ve kuzeyden 0 m.; doğu ve güneyden 5'er m.; batıdan 7.25m. yapı yaklaşma mesafeli, bloklar arası 9 m. olarak düzenlenmesi ve “Taban alanı 0.375'i geçemez” ile “Planda verilen yapı yaklaşma mesafeleri minimum ölçülerdir.” Plan notlarının eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 01.12.2017 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 27.12.2017 gün ve 4925 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu**; Belediye Meclisimizin 01.12.2017 tarihli toplantısında görüşülerek alınan 414 sayılı kararla Planlama ve İmar Komisyonumuza havale edilen 0.375/1.50, 5/BL-4/3 yapılaşma koşullu, “MK” ibareli ve Konut kullanımlı 5963 ada 13 parselde; konut kullanımı değiştirilmeden Y=4 kat, E=1.50 yapılaşma koşulu ve kuzeyden 0 m.; doğu ve güneyden 5'er m.; batıdan 7.25m. yapı yaklaşma mesafeli, bloklar arası 9 m. olarak düzenlenmesi ve “Taban alanı 0.375'i geçemez” ile “Planda verilen yapı yaklaşma mesafeleri minimum ölçülerdir.” Plan notlarının eklenmesine 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. 19.12.2017 tarihli Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Yardımcısı Özgür Taylant Budak, Üye Ali Kuş, Nuran Yılmaz ve Ayhan Ateş imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada,

0.375/1.50, 5/BL-4/3 yapılaşma koşullu, “MK” ibareli ve Konut kullanımlı 5963 ada 13 parselde; konut kullanımı değiştirilmeden Y=4 kat, E=1.50 yapılaşma koşulu ve kuzeyden 0 m.; doğu ve güneyden 5'er m.; batıdan 7.25m. yapı yaklaşma mesafeli, bloklar arası 9 m. olarak düzenlenmesi ve “Taban alanı 0.375'i geçemez” ile “Planda verilen yapı yaklaşma mesafeleri minimum ölçülerdir.” Plan notlarının eklenmesine 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

ADA/PARSEL NO:5963 ADA 13 PARSEL
PAFTA NO:20 K- II D

ADA/PARSEL NO:5963 ADA 13 PARSEL
PAFTA NO:20 K- II D



ÖLÇEK: 1/1000
ÖNERİ PLAN



**BİNA
YÜKSEKLİĞİ**

2-Planda verilen yapı yaklaşma mesafeleri minimum ölçülerdir.

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
5963 ADA 13 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1- PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İlçesi, Muratpaşa Belediyesi, Yüksekalan mahallesi sınırları içerisinde, 20K-IID imar plan paftasında yer alan, imar planında doğusunda 8 metre ve güneyinde 10 metre genişliğindeki yaya yollarına cepheli, imar durumu blok nizam, dört kat (BL-4) ve TAKS/KAKS oranı 0.375/1.50 olarak belirlenmiş konut alanıdır. Yapı adası içerisinde binaların çekme mesafesi yoldan 5 metre, komşu parselden 3 metre olarak belirlenmiştir. Ada bütününde blok nizam olarak belirlenen yapılanma koşulları ada bütününde incelendiğinde parsellerin durumu ve oluşacak olan bina cepheleri ve binaların yönelmesi açısından pek uygun olmadığı görülmektedir.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2- PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

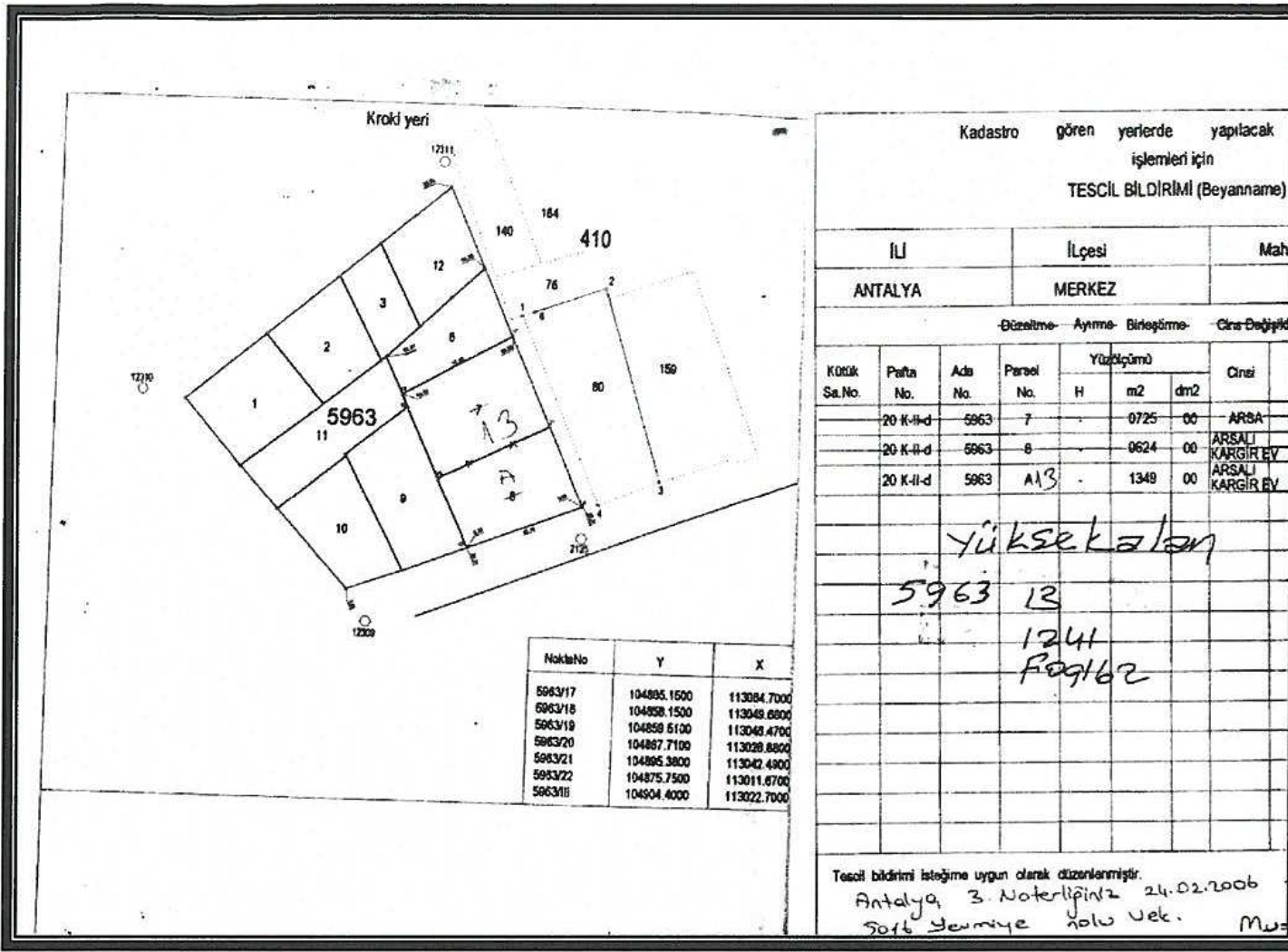
1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin amacı konut alanı olarak planlanan bu alanda yapılanma düzeni blok nizam olarak belirlenmiştir. Ancak parselin cephesinin uzunluğundan dolayı çekme mesafeleri uygulandıktan sonra oluşan bina, bina cephesi uzunluğu ve oluşan daireler açısından incelendiğinde çok uygun bir yapılanmaya olanak sağlamadığı görülmüştür.

Buna göre daha uygun bir yapılanma oluşabilmesi için kat adedi ve emsal sabit kalmak koşulu ile parsel için belirlenen çekme mesafeleri içerisinde yapıların mimari olarak çözümlenmesini amaçlamaktadır.

İmar planında değişiklik istenen 5963 ada 13 parsel sahiplerinin talebi plan tadilatı önerisine yansıtılmış ve belediyeye o şekilde sunulmuştur.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Söz konusu 5963 ada 13 parsel 1349 metrekaredir.



Şekil 2. Kadastral durum ve parsel ölçüleri

4. PLANLAMA KARARLARI

5963 ada da mevcut imar planı ve yapılaşma incelendiğinde 1,11 ve 12 parsellerin yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri ile blok nizam yapılanma düzeni yerine çekme mesafeleri içerisinde ayrık nizam yapılanma düzenine dönüştürülmüştür.

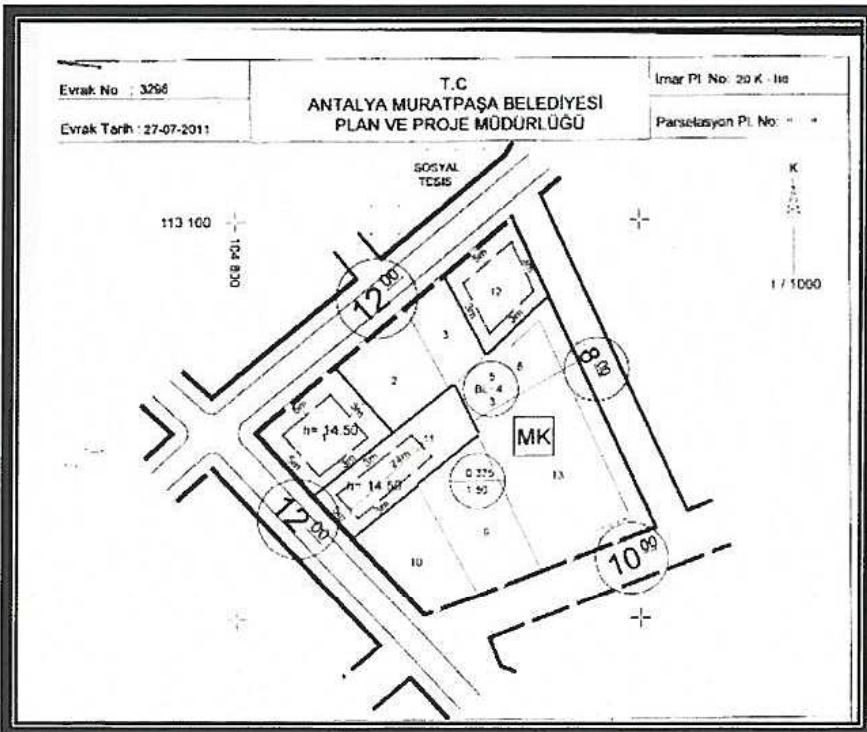
Söz konusu parsel de incelendiğinde 6 no.lu parsel ile blok nizam yapılanmak zorunda kalacağı ve oluşan bina cephesi uzunluğunun 40 metreden fazla olacağı ve mimari açıdan ara dairelerin oluşacağı görülmektedir. Buna göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kat adedi ve emsal değişikliği yapılmadan söz konusu parsel için planda belirtilen blok nizam yapılanma koşulu kaldırılmıştır.

Söz konusu parsel için yapı yaklaşma sınırları yoldan 5 metre, arka bahçe mesafesi 7.25 metre, iki yapı arasındaki mesafe de 9 metre olarak belirlenmiştir. Parselin kuzeyinde bulunan 6 no.lu parsel 25.01.2012 tarih ve 14 ruhsat no.su ile ruhsatını almış ve bina tamamlanmıştır. Buna göre 6 no.lu parsel blok nizam olarak yapılaşmasını tamamladığı için 13 no.lu parselin kuzeyden yapı yaklaşma sınırı 0 metre olarak belirlenmiştir. Bununla birlikte planda yapılanma koşulları E=1.50, Y= 4 kat olarak belirlenmiş.

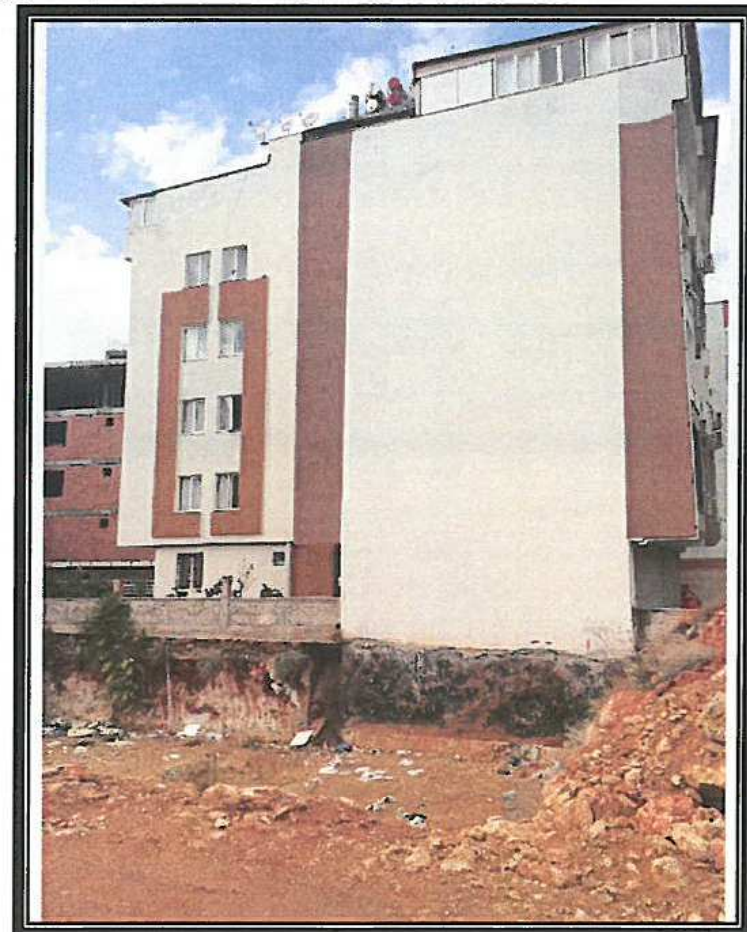
Planlama alanı için plan notları şunlardır:

1-Taban alanı 0.375'i geçemez.

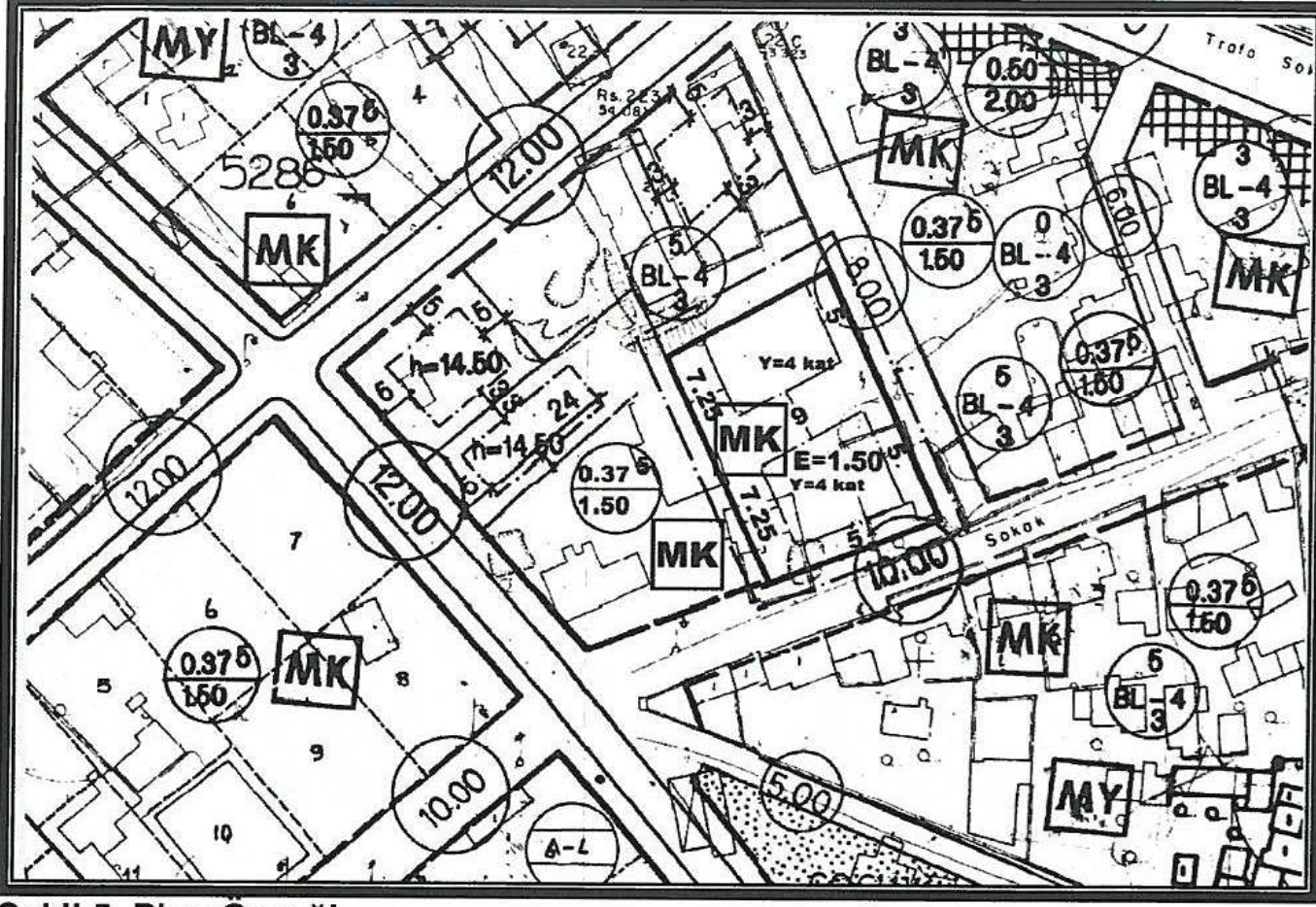
2-Planda verilen yapı yaklaşma mesafeleri minimum ölçülerdir.



Şekil 3. 5963 ada 6 parsel çap



Şekil 4. 5963 ada 6 parsel mevcut bina



Şekil 5. Plan Örneği

Detay
planlama

Mimarlık Mühendislik Hiz. İnş.Tur. Tic. Ltd. Şti.
Elmalı Mah. 23.Sk. Dürüye Bileydi İşh. Kat: 1 No: 42
Tel.&Fax: 0.242. 247 50 17 MURATPAŞA / ANTALYA
Ant: Kurumlar Y.D. 491 011 0402

Saadet NARİN
Şehir Plancısı (İ.T.Ü.)
Oda Sic. No: 2921

Ö.Sefa ERDAL
Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu (A)
Dip No: 11991 ODTÜ
Oda Sicil No: 315

5963 ADA 13 PARSEL FOTOĞRAFLAR



5963 ada 13 parsel



5963 ada 13 parsel



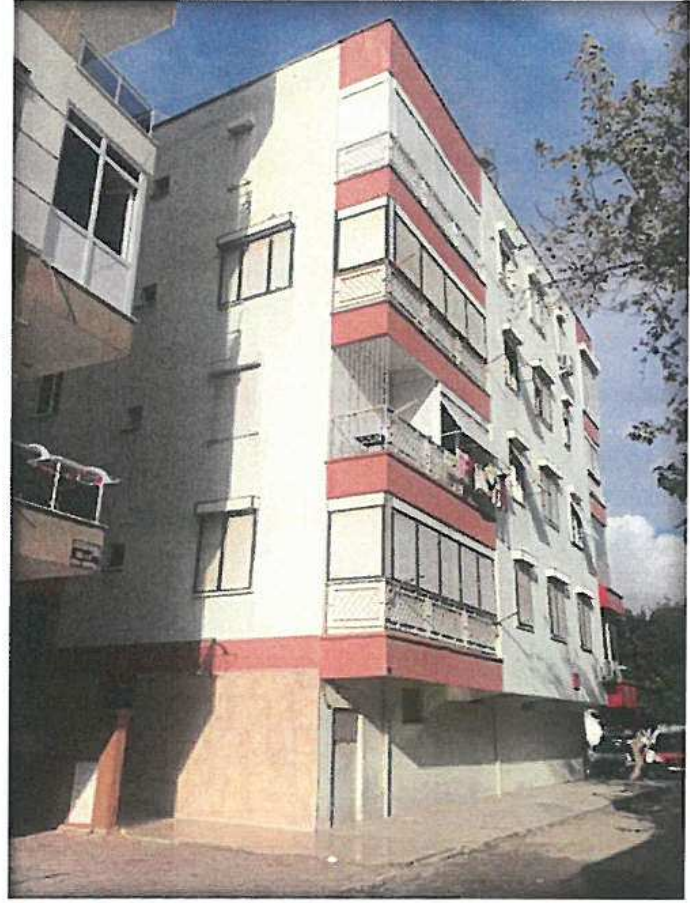
5963 ada 6 parsel



5963 ada 2 ve 3 parseller



5963 ada 9 parsel



5963 ada 12 parsel



5963 ada 10 parsel



5963 ada 11 parsel