



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.11.2019

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHİS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2019 tarihli toplantısında gündemin 124. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisinin 02.10.2019 tarih ve 274 sayılı kararı ile uygun bulunan, Zerdalilik Mahallesi 5698 ada 1 parseldeki yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisinin 02.10.2019 tarih ve 274 sayılı kararı ile uygun bulunan, Zerdalilik Mahallesi 5698 ada 1 parseldeki yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 5698 ada 1 parselde kuzey ve güney cephelerden 3'er m. ve 5698 ada 23 parselin de plan değişikliği onama sınırı içerisine alınarak kuzey cepheden 3 m. çekme mesafeleri belirlenmesi kaydıyla değiştirilerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
02.10.2019 TARİH VE 274 SAYILI KARARI

Gündemin 13. Maddesi
Karar No. 274

Özü: 5/İ-5/3 yapılaşma koşullu kuzey, doğu ve batı yönlerinden 5'er m. yapı yaklaşma mesafeli İBT(İsteğe Bağlı Ticaret) ve Konut kullanımlı 5698 Ada 1 parselde İBT ve Konut kullanımı ile doğu ve batı yönlerinden 5'er m. yapı yaklaşma mesafeleri değiştirilmeden, kuzeyden 0, güneyden 3m. olarak yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ve yapılaşma koşullarının A-5 olarak belirlenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin güney yapı yaklaşma mesafesinin 3.5 m. olması kaydıyla Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 13.Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Zerdalilik Mahallesi 19K-IIb nolu imar paftasında yer alan 5/İ-5/3 yapılaşma koşullu kuzey, doğu ve batı yönlerinden 5'er m. yapı yaklaşma mesafeli İBT(İsteğe Bağlı Ticaret) ve Konut kullanımlı 5698 Ada 1 parselde İBT ve Konut kullanımı ile doğu ve batı yönlerinden 5'er m. yapı yaklaşma mesafeleri değiştirilmeden, kuzeyden 0, güneyden 3m. olarak yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ve yapılaşma koşullarının A-5 olarak belirlenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 03.07.2019 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 25.09.2019 tarih ve 3389 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyon Raporu**; Belediye Meclisimizin 03.07.2019 tarihli toplantısında görüşülerek alınan 203 sayılı kararla Planlama ve İmar Komisyonumuza havale edilen 5/İ-5/3 yapılaşma koşullu, Kuzey, doğu ve batı yönlerinden 5'er m. yapı yaklaşma mesafeli İBT (İsteğe Bağlı Ticaret) ve Konut kullanımlı 5698 Ada 1 parselde İBT ve Konut kullanımı ile doğu ve batı yönlerinden 5'er m. yapı yaklaşma mesafeleri değiştirilmeden; kuzeyden 0, güneyden 3m. olarak yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ve yapılaşma koşullarının A-5 olarak belirlenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş, güney yapı yaklaşma mesafesinin 3.5 m. olması kaydıyla uygun olduğu görüşüne varılmıştır. 20.09.2019 tarihli Planlama ve İmar Komisyon Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Vekili Gürsel Güler, Üye Ali Can Menekşe, Zühtü Şahin ve Özdemir Manavoğlu imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada;

5/İ-5/3 yapılaşma koşullu kuzey, doğu ve batı yönlerinden 5'er m. yapı yaklaşma mesafeli İBT(İsteğe Bağlı Ticaret) ve Konut kullanımlı 5698 Ada 1 parselde İBT ve Konut kullanımı ile doğu ve batı yönlerinden 5'er m. yapı yaklaşma mesafeleri değiştirilmeden, kuzeyden 0, güneyden 3m. olarak yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ve yapılaşma koşullarının A-5 olarak belirlenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin güney yapı yaklaşma mesafesinin 3.5 m. olması kaydıyla Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Hüseyin SARI
Meclis I. Başkan V.

Serpil ÜSTÜN
Divan Katibi

Gürsel GÜLER
Divan Katibi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ

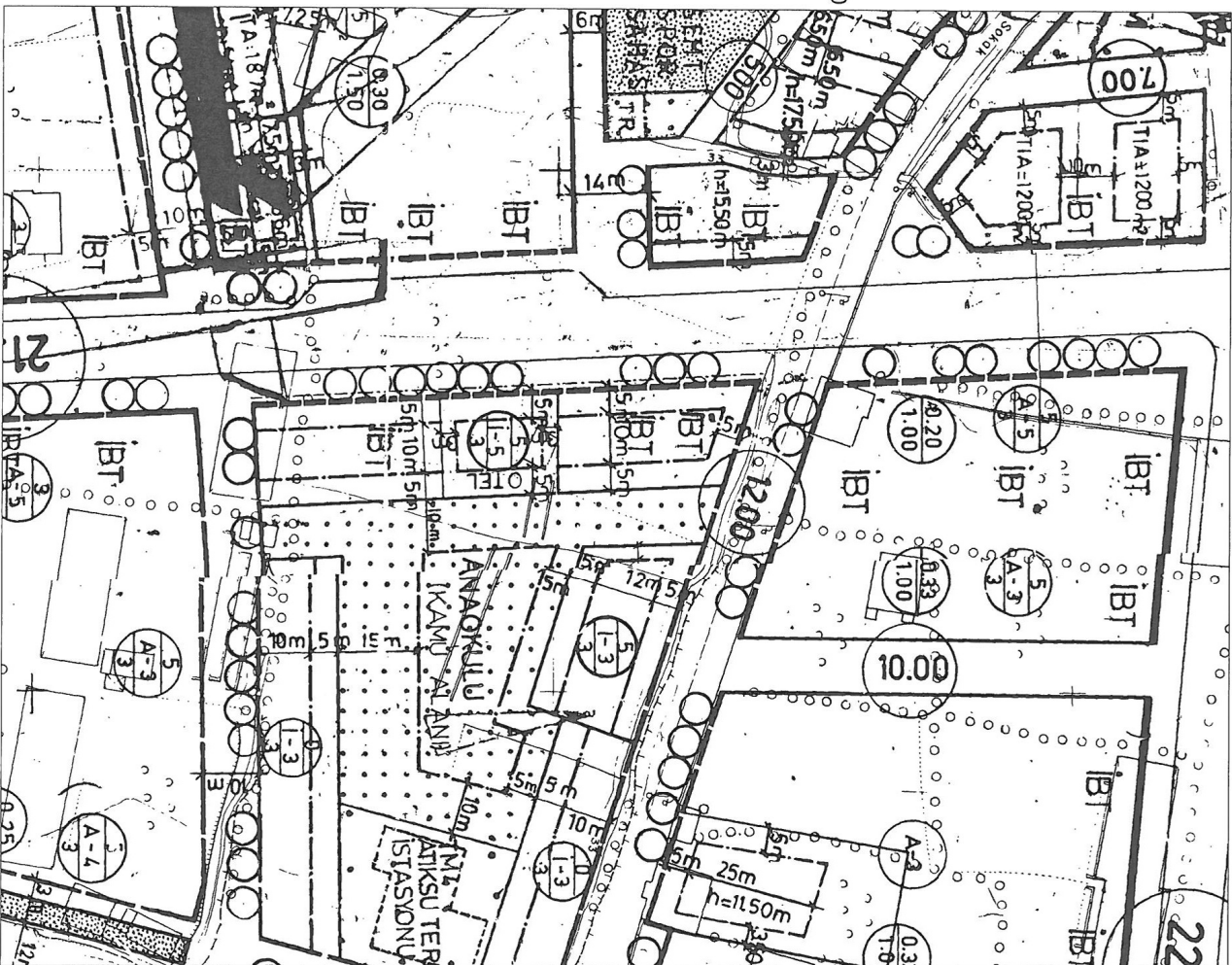
PAFTA NO
ADA NO

: 19K-2B
: 5698

PARSEL NO
ALANI

: 1
: 280 m²

MEVCUT PLAN

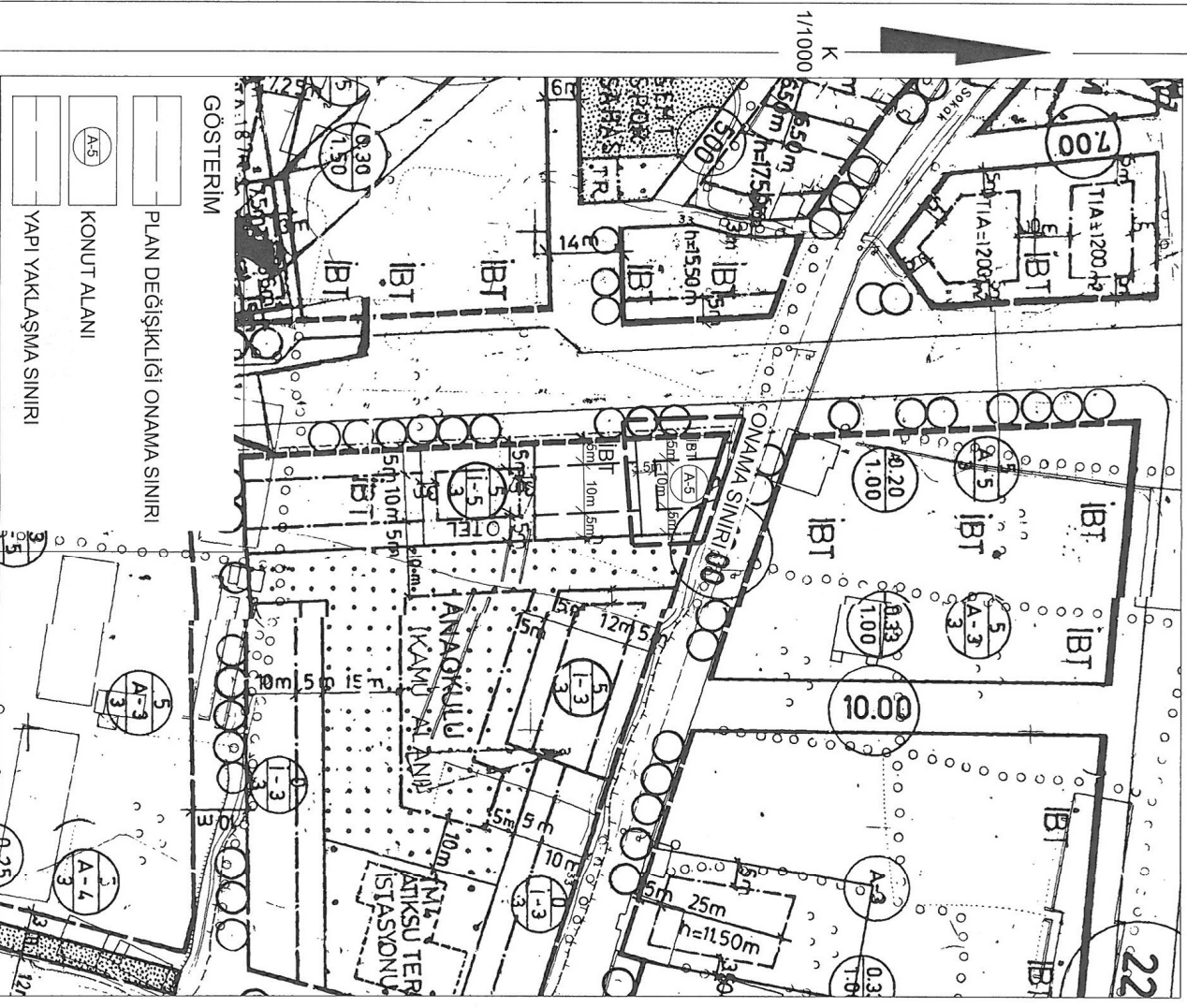


1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMASI

Kentsel Dönüşüm kapsamında mevcut yapıların yıkılarak yenilenmesi amacıyla yönelik olarak mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile belirlenen yapı yoğunluğu ve korunmak kaydı ile yeniden yapılaşmasına imkan sağlanması amaçlanmıştır.

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

KONUT ALANI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

MURATPAŞA BELEDİYESİ
5698 ADA 1 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama konusu 5698 ada 1 nolu parsel 19K2B nolu 1/1000 ölçekli imar paftasında, Zerdalilik mahallesi tapulaması sınırları içerisinde Cebesoy Caddesi'ne cepheli konumda yer almaktadır.



Uydu Fotoğrafi ve Kadastral Durum

2. PLANLAMA ALANININ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama konusu 5698 ada 1 nolu parsel Zerdalilik Mahallesi sınırları içerisinde Cebesoy caddesine cepheli konumda yer almaktadır. Parsel üzerinde yer alan bina Kentsel Döşüm kapsamında yenilenmek üzere yıkılmıştır. Parsel halihazırda boş durumdadır. Parselin konumlu olduğu yapı adası tamamen yapılaşmış durumdadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Kentsel Dönüşüm kapsamında mevcut yapının yıkılarak yenilenmesi amacına yönelik olarak mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile belirlenen yapı yoğunluğu ve korunmak kaydı ile yeniden yapılaşmasına imkan sağlanması amaçlanmıştır.

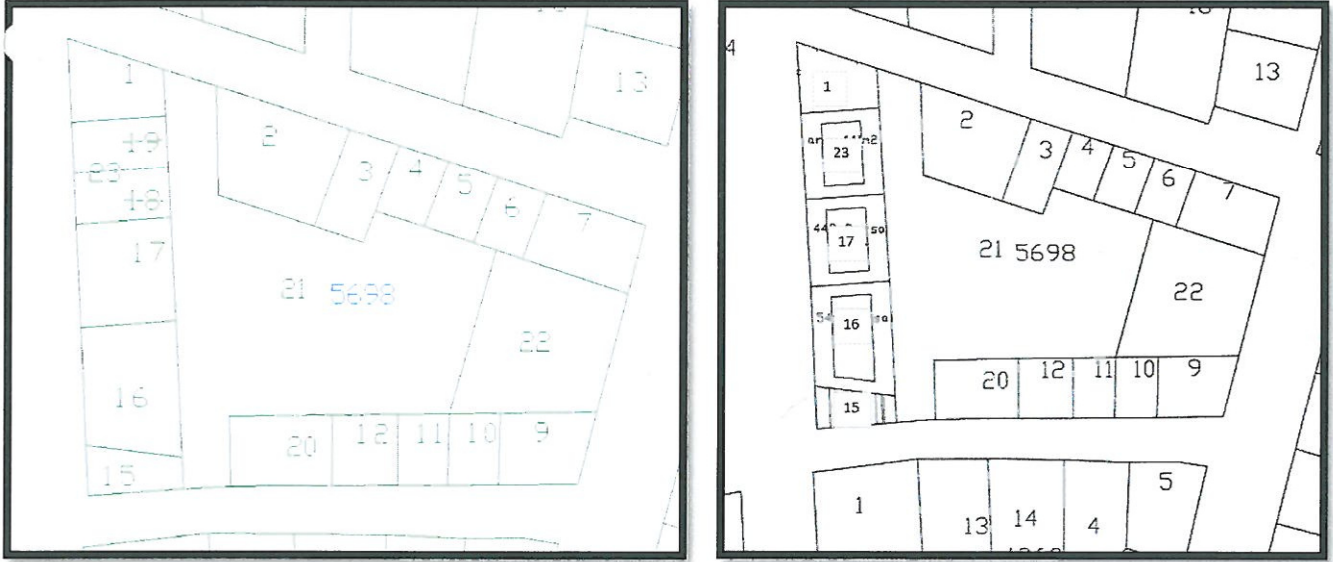
(Handwritten signature)

4. PLANLAMA KARARLARI

Konu parsel üzerinde yer alan bina Kentsel Dönüşüm Yasası kapsamında yıkılarak güncel yapım tekniklerine uygun olacak şekilde daha sağlam inşa edilerek sağlıklı ve kullanılabilir bir duruma getirilmesi amacı ile yıkılarak yeniden inşaa edilmesi planlanmaktadır.

Söz konusu değişikliğe konu parselin yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar plana göre yapılaşma durumu; İkiz Nizam (i-5), 5Kat yapılaşma koşulları dahilinde, ön bahçe ve arka bahçe çekme mesafeleri 5 metre, yan bahçe çekme mesafesi 3 metre olarak belirlenmiştir. Ada genelinde yapılaşma ikiz nizam ve 5 kat olarak tanımlanmıştır.

Plan değişikliğine konu parselin yer aldığı batı cephede yer alan parsellerin ikiz nizam yapılaşma durumunda meydana gelen 17 nolu parselin ayrıık nizam yapılaşma durumu ile otel yapılması ve 18-19 nolu parsellerin birleştirilerek tevhid edilmesi ile 23 numaralı parselin oluşması ikiz nizam yapılaşma düzenini engellenmiştir. Söz konusu parselin ikiz nizam aldığı 19 nolu parsel 18 ile tevhid edilerek yapılaşmış ve bu durumda 1 nolu parselin ikiz yapılaşma durumu kalmamıştır.



Eski -Yeni Parsel Durumu ve Mevcut Yapılaşma Şekli

Söz konusu adanın ikiz yapılaşma durumu (1-19 parsel, 17-18 parsel, 15-16 parsel şekline olması gerekir iken) yapılan tevhid ve ayrıık nizama ilişkin yapılan plan değişikliği nedeni ile bozulmuştur. Bu durumda 1 nolu parsel ayrıık nizam yapılaşma koşuluna göre yapılaşmak zorunda kalmaktadır. Parselin ayrıık nizama göre yapılaşması durumunda ise meskun konut alanlarında uygulanan çekme mesafelerine göre değerlendirildiğinden yapının taban alan kullanımı küçülmekte, inşaat alanı ve uygulanabilir taban alanına sahip bir mimari projenin oluşturulamamaktadır.

[Handwritten signature]

5698/1
PARSEL
YIKILNA BİNA

İKİZİ OLAN 23 NUMARALI
PARSEL ÜZERİNDEKİ
AYRIK YAPILAN BİNA

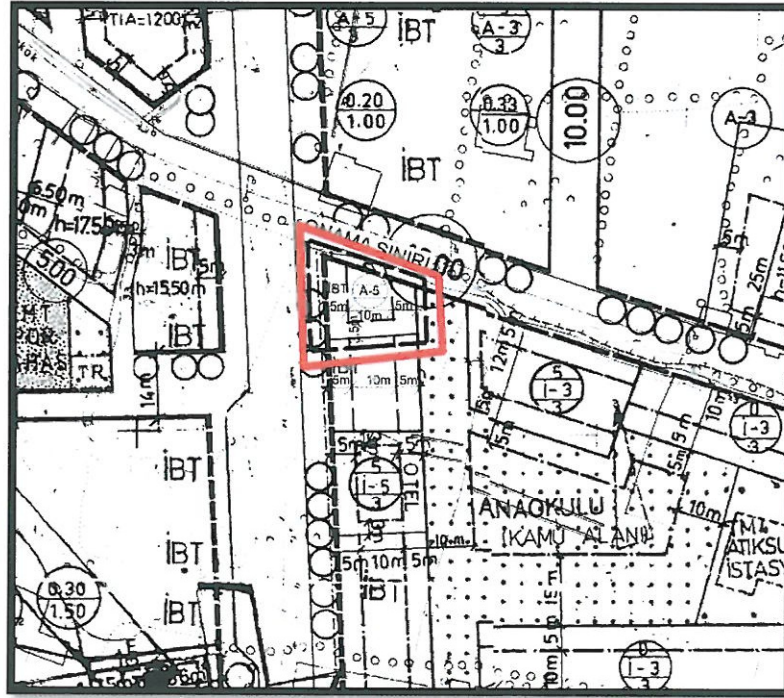
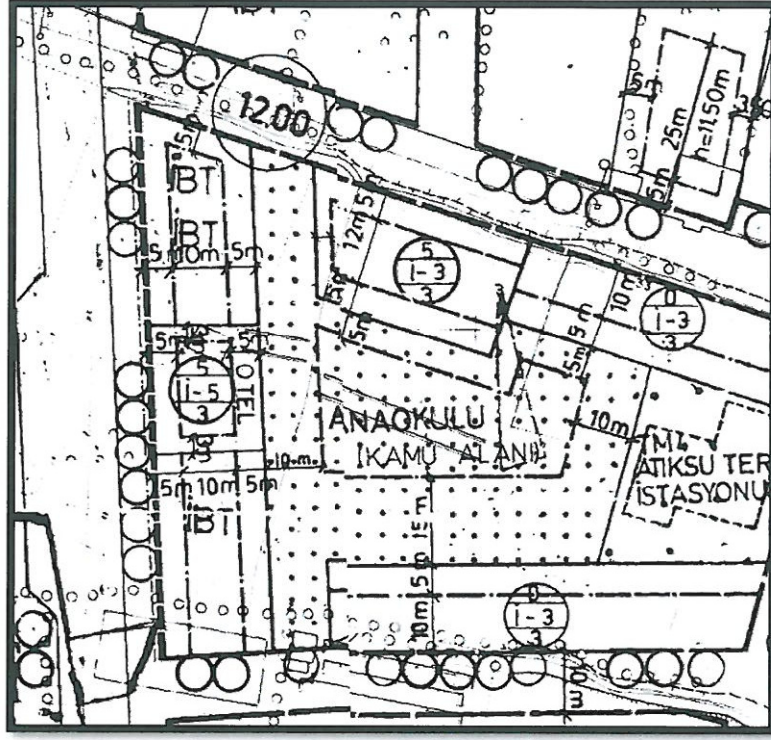


Mevcut Yapılaşma Şekli

Yapılan plan değişikliği ile;

- 5698 ada 1 nolu parselin yürürlükteki imar planına göre belirlenen yapılaşma yoğunluğu ve kat adedi korunmuştur.
- Yürürlükteki imar planında belirlenen 5 metrelik ön ve arka bahçe çekme mesafesi korunmuş, yan bahçe mesafesi 3,5 metre olarak plan değişikliğine işlenmiştir.
- Parselin kuzeyindeki 12 metrelik yaya yoluna olan 5 metrelik çekme mesafesi; uygun bir mimari projenin oluşturulması ve taban alanı kaybının yaşanmaması adına ada genelinde köşe parsellerde uygulanmış çekme mesafesine uygun olacak şekilde düzenlenmiştir.

(Handwritten signature)



Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yukarıda açıklanan kapsam ve gerekçelerle hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ekte sunulmaktadır.

A. Mustafa GÖK
Şehir Plancısı
Pirimehmet Mah.1730 Sok.No.1 - Merkez
Tel: (0.506) 441 63 88 - İSPARTA
Kaymaklığı T.C. 129 324 010 46

Mustafa GÖK
Şehir Plancısı (A Grubu)
Yet.S.No:0727 / D.No:1865