



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:23.08.2019

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.07.2019 tarihli toplantısında gündemin 72. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 10.06.2019 tarih ve 173 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kışla Mahallesi sınırları içerisinde kuzeyden 11m yapı yaklaşma mesafeli, A-7 yapılaşma koşullu "J" ibareli Ticaret Alanı olarak planlı bulunan 1047 ada 7 parselde A-7 yapılaşma koşullu ile kuzeyden 11 m. Y=5.50m. kotunda zeminde 0(sıfır) üst katlarda batıdan 3m. çekmek mesafesinin belirlenmesine ve "Parselde tanımlı çekme mesafeleri dahilinde taban alanı şartı aranmaz." Plan notunun eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 10.06.2019 tarih ve 173 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kışla Mahallesi sınırları içerisinde kuzeyden 11m yapı yaklaşma mesafeli, A-7 yapılaşma koşullu "J" ibareli Ticaret Alanı olarak planlı bulunan 1047 ada 7 parselde A-7 yapılaşma koşullu ile kuzeyden 11 m. Y=5.50m. kotunda zeminde 0(sıfır) üst katlarda batıdan 3m. çekmek mesafesinin belirlenmesine ve "Parselde tanımlı çekme mesafeleri dahilinde taban alanı şartı aranmaz." Plan notunun 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.

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

Toplantıya Katılmadı.

Toplantıya Katılmadı.

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
10.06.2019 TARİH VE 173 SAYILI KARARI

Gündemin 13. Maddesi
Karar No. 173

Özü: Kuzeyden 11m. yapı yaklaşma mesafeli, A-7 yapılaşma koşullu, J ibareli ticaret kullanımlı 1047 ada 7 parselin kullanımı kararı ve yaklaşma mesafesi değiştirilmeden yapılaşma koşulunun Y=7 kat olarak düzenlenmesi ve “Parselde tanımlı çekme mesafeleri dahilinde taban alanı şartı aranmaz.” Plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği incelenmiş, kuzeyden 11m., Y=5.50 m. kotunun zeminde 0 (sıfır) üst katlarda batıdan 3 m. çekmek ve A-7 yapı koşulunun eklenmesi kaydıyla Planlama ve İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 13.Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Kışla Mahallesi 20K-IVc nolu imar paftasında yer alan kuzeyden 11m. yapı yaklaşma mesafeli, A-7 yapılaşma koşullu, J ibareli ticaret kullanımlı 1047 ada 7 parselin kullanım kararı ve yapı yaklaşma mesafesi değiştirilmeden yapılaşma koşulunun Y=7 kat olarak düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 03.01.2019 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 27.05.2019 tarih ve 2016 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyon Raporu;** Belediye Meclisimizin 03.01.2019 tarihli toplantısında görüşülerek alınan 27 sayılı kararla Planlama ve İmar Komisyonumuza havale edilen kuzeyden 11m. yapı yaklaşma mesafeli, A-7 yapılaşma koşullu, J ibareli ticaret kullanımlı 1047 ada 7 parselin kullanımı kararı ve yaklaşma mesafesi değiştirilmeden yapılaşma koşulunun Y=7 kat olarak düzenlenmesi ve “Parselde tanımlı çekme mesafeleri dahilinde taban alanı şartı aranmaz.” Plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş, kuzeyden 11m., Y=5.50 m. kotunun zeminde 0 (sıfır) üst katlarda batıdan 3 m. çekmek ve A-7 yapı koşulunun eklenmesi kaydıyla uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. 23.05.2019 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;

Kuzeyden 11m. yapı yaklaşma mesafeli, A-7 yapılaşma koşullu, J ibareli ticaret kullanımlı 1047 ada 7 parselin kullanımı kararı ve yaklaşma mesafesi değiştirilmeden yapılaşma koşulunun Y=7 kat olarak düzenlenmesi ve “Parselde tanımlı çekme mesafeleri dahilinde taban alanı şartı aranmaz.” Plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği incelenmiş, kuzeyden 11m., Y=5.50 m. kotunun zeminde 0 (sıfır) üst katlarda batıdan 3 m. çekmek ve A-7 yapı koşulunun eklenmesi kaydıyla Planlama ve İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı

Serpil ÜSTÜN
Divan Katibi

Gürsel GÜLER
Divan Katibi



ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ

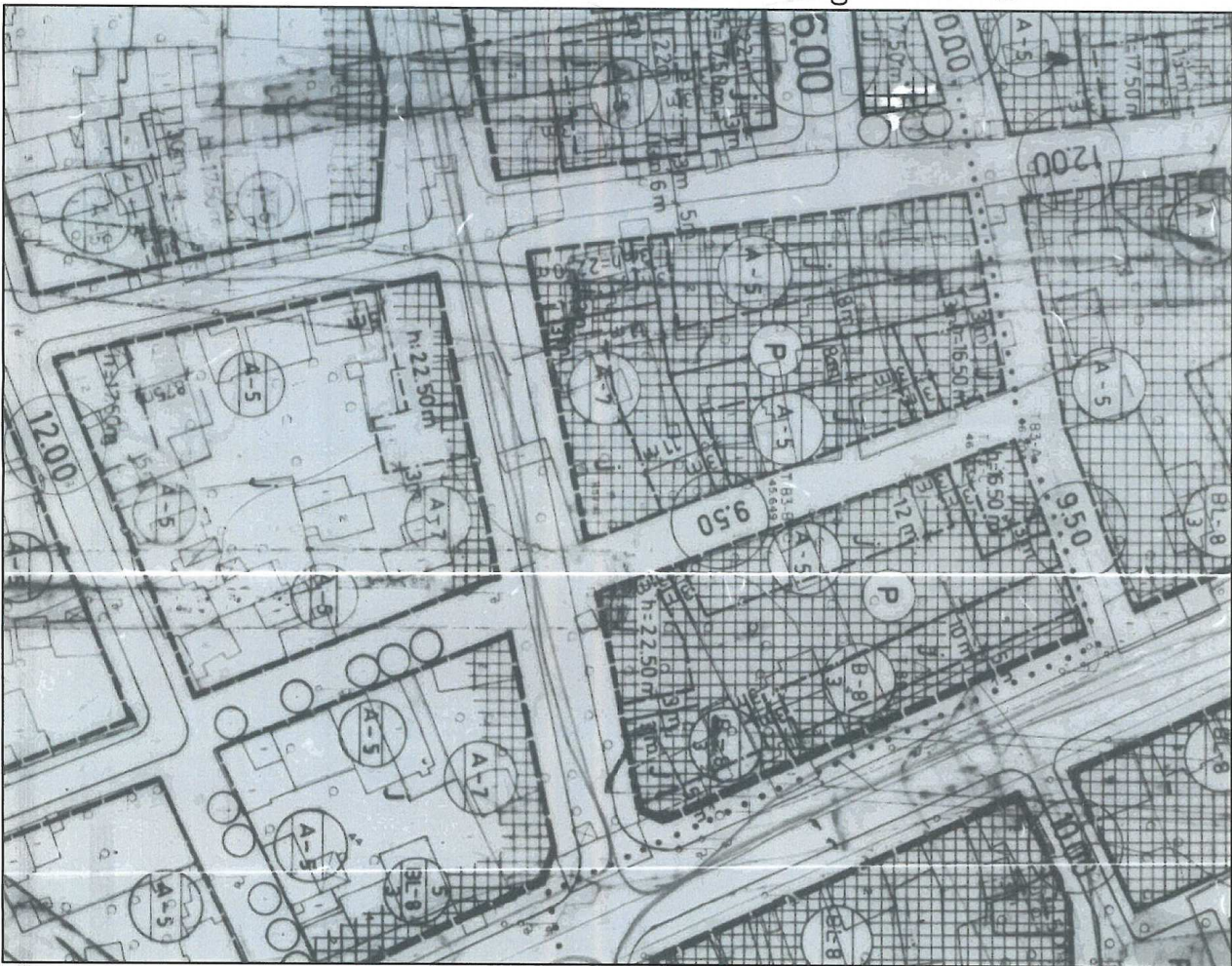
PAFTA NO
ADA NO

: 20K-4C
: 1047

PARSEL NO
ALANI

: 7
: 324 m²

MEVCUT PLAN

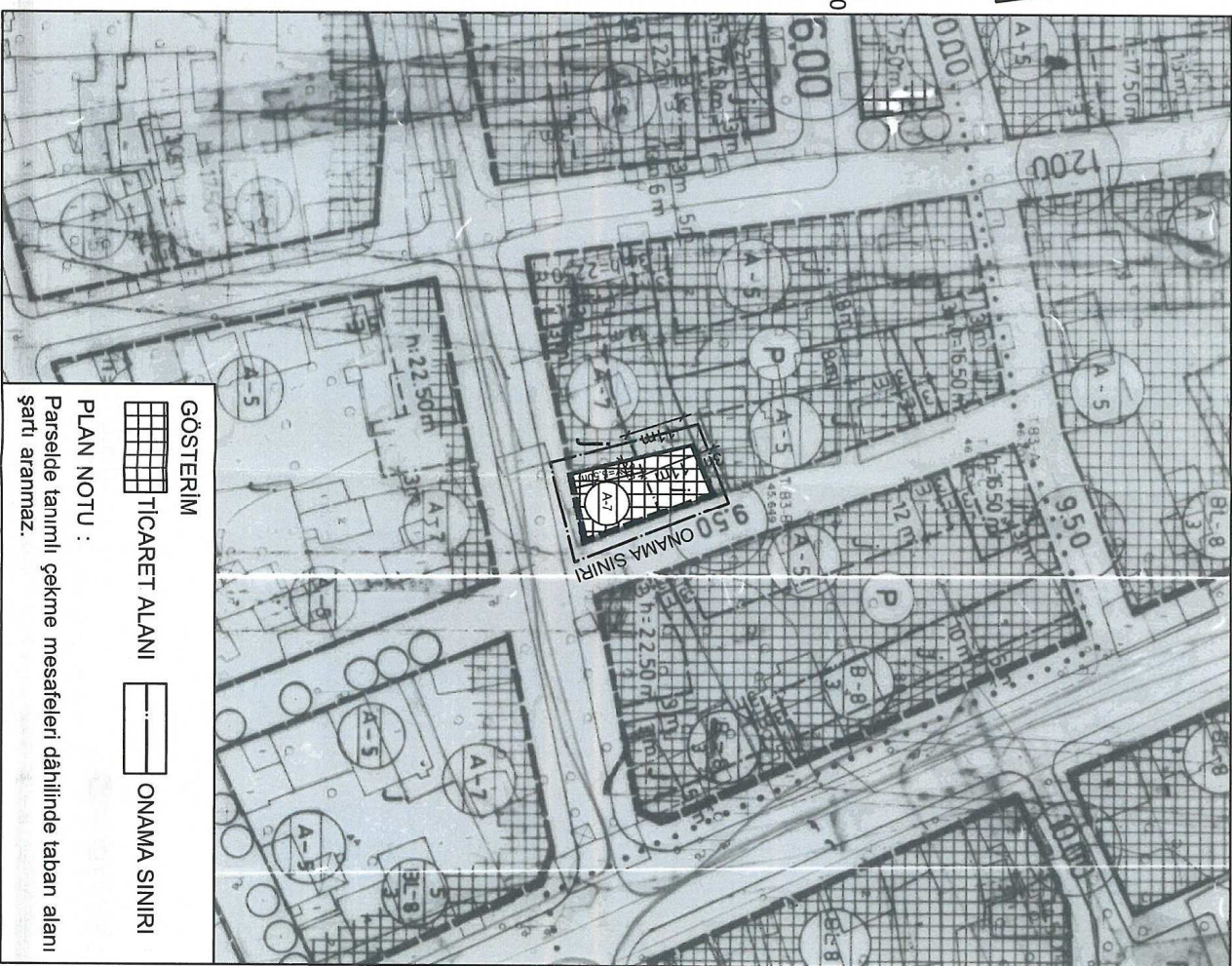


1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMASI

1047 ada 7 nolu parselin kentsel dönüşüm kapsamında yenilenecek mevcut yapı durumuna uygun yapılaşabilmesine imkan sağlayacak taban alanı kullanımının yeniden tanımlanması amaçlanmaktadır.

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM



TİCARET ALANI



ONAMA SINIRI

PLAN NOTU :

Parselde tanımlı geçme mesafeleri dâhilinde taban alanı şartı aranmaz.

Geqesh /
Elmalı Kışla
Keviryanı

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ

1047 ADA 7 NOLU PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan Muratpaşa İlçesi, Kışla Mahallesi, Teomanpaşa caddesine cepheli konumda yer almaktadır. Söz konusu alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında 20K-4C nolu plan paftasındadır.



Uydu Fotoğrafı / Halihazır ve Kadastral Durum

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

1047 ada 7 nolu parselin kentsel dönüşüm kapsamında yenilenerek mevcut yapı durumuna uygun yapılaşabilmesine imkan sağlayacak taban alanı kullanımının yeniden tanımlanması amaçlanmaktadır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu parsel Antalya kent merkezine yakın Teomanpaşa Caddesi'ne konumludur. Parselin konumlu olduğu bölge cadde boyunca zemin kat ticari kullanım üzeri konut alanı olarak kullanılmaktadır. Bölge kent merkezine yakın olması sebebi ile ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bir bölgede yer almaktadır. Bölge özellikle konut, ofis ve perakende ticaret alanlarının yoğunlaştığı bir bölge konumundadır.

4. PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu parsel 1047 ada 7 nolu parsel, yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına

göre **A 7** (Ayrın Nizam, 7 Kat), arka bahçe çekme mesafesi 11 metre, batı-doğu ve güney cephelerde ise parsel sınırına bitişik bir yapılaşma düzeni belirlenmiştir.

Belirlenen yapı nizamına göre söz konusu parsel Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre taban alanı kullanımı max %40'una kadar kullanabilmektedir. Söz konusu parsel alanı büyüklüğüne göre taban alanı max. (324 m²x0.40) 129,6 m² (brüt) olarak çıkmaktadır. Söz konusu taban alanına göre mimari projelendirme aşamasında taban alanının parsel alanının küçük olması sebebi ile çıkan alan zemin ve üst katlarda yerleşim planının oluşturulmasında sıkıntılar yaşatmaktadır. Ayrıca söz konusu taban alanı kısıtlamasına göre kentsel dönüşüm yapılacak binanın mevcut alan kullanımında ciddi kayıplara neden olmakta ve projelendirilememektedir.

Bu sebeple söz konusu parselin taban alan kullanımının uygun bir mimari projeye imkân verecek nitelikte bir taban alanı inşaat edilebilmesine imkân sağlanması amacı ile yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi amaçlanmıştır.

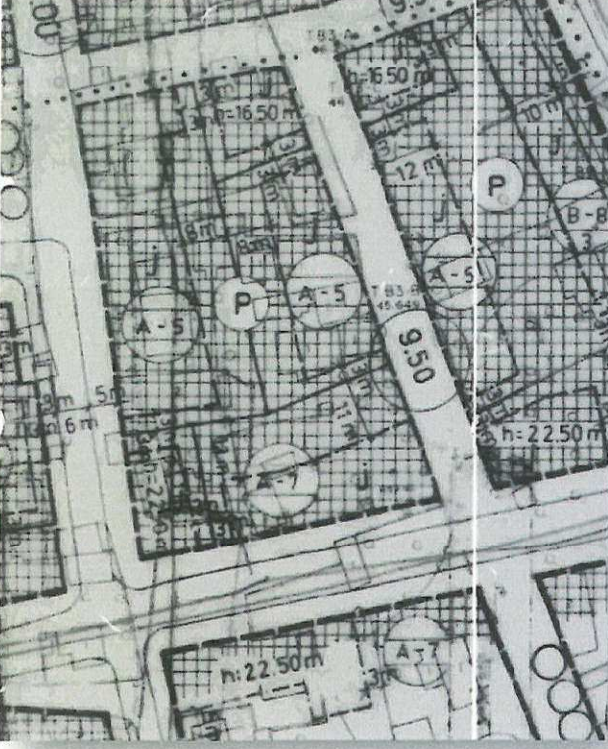
Diğer taraftan parselin mevcut yapılaşma durumu batı cephesindeki parsel ile bitişik durumda görülmektedir. Batısında yer alan parsel üzerinde mevcut binanın bitişik nizamda inşa edilmemiş olması sebebi ile parselin yapılaşabilmesi ve inşaat alanı kaybı olmaması için Y=5.50m kotunun zeminde 0 metre ,üst katlarda ise batı cepheden 3 metre çekme mesafesi koşullarını sağlayarak yapılaşabilmesi amaçlanmıştır.

Söz konusu parsel ile ilişkin plan değişikliği kapsamında;

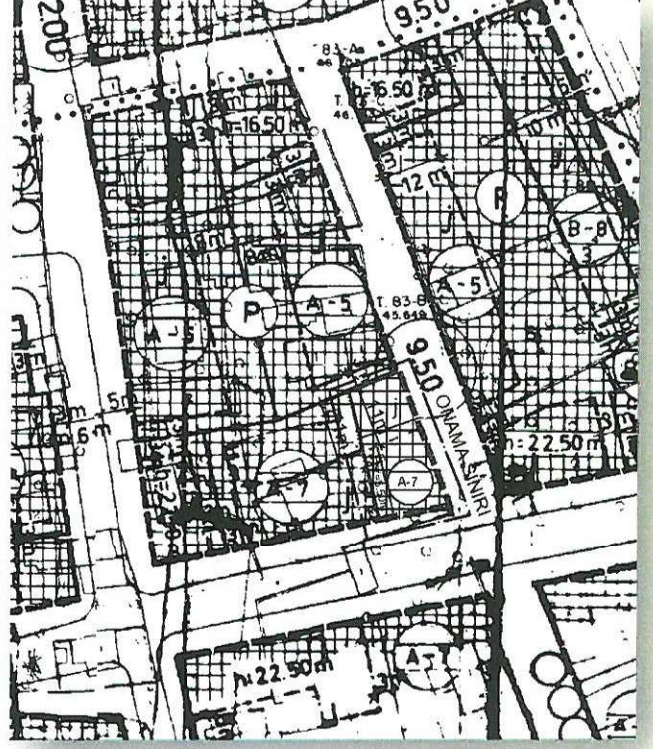
- Parselin yürürlükteki imar planında göre belirlenmiş kat yüksekliği 7 kat kalacak korunmuştur.
- Parselin yürürlükteki imar planında göre belirlenmiş kuzey 11 metre çekme mesafeleri korunmuştur.
- Parselin hak kaybı yaşamadan, batısındaki parsel ile uyumlu yapılaşabilmesi amacı ile Y=5.50m kotunun zeminde 0 metre ,üst katlarda ise batı cepheden 3 metre çekme mesafesi belirlenmiştir.
- Parselin taban alanı kullanımına ilişkin uygun bir mimari projeye imkân verecek nitelikte bir taban alanı inşaat edilebilmesine imkân sağlanması amacı ile "Parselde tanımlı çekme mesafeleri dâhilinde taban alanı şartı aranmaz" plan notu eklenmektedir.

Bu şekilde parselin mevcut durumuna göre hak kaybına uğramadan mimari proje oluşturulmasına imkân sağlayacak taban alanı genişliği sağlanacaktır.

PLAN NOTU: Parselde tanımlı çekme mesafeleri dâhilinde taban alanı şartı aranmaz.



Mevcut Plan (Ölçeksiz)



Öneri Plan (Ölçeksiz)

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


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

