



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:08.06.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	MURATPAŞA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2020 tarihli toplantısında gündemin 111. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisinin 05.02.2020 tarih ve 66 sayılı kararı ile uygun bulunan, Güzeloba Mahallesi 6963 ada 5 parselde TAKS:0.30 ibaresinin ve maxh:20.50 m yapılaşma koşulunun kaldırılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisinin 05.02.2020 tarih ve 66 sayılı kararı ile uygun bulunan, Güzeloba Mahallesi 6963 ada 5 parselde TAKS:0.30 ibaresinin ve maxh:20.50 m yapılaşma koşulunun kaldırılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar 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

Toplantıya Katılmadı.

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

7221 xolu kararının, uygulama yönetmeliği yayınlanmadığından dolayı, plan değişikliği yapılarak kamu zararı oluşacaktır.

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
05.02.2020 TARİH VE 66 SAYILI KARARI

Gündemin 23. Maddesi
Karar No.66

Özü: A-2, 0,30/0,60 ve maxh=20.50m. yapılaşma koşullu "H" ve "K" ibareli Yüksek Zemin Katlı Ticaret ve Konut kullanımlı 6963 Ada 5 parselde TAKS=0,30 ibaresinin ve maxh=20.50m yapılaşma koşulunun kaldırılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin "H" ve "K" ibarelerinin kaldırılması kaydıyla Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 23. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Güzeloba Mahallesi 18N-Ia nolu imar paftasında yer alan A-2, 0,30/0,60 ve maxh=20.50m. yapılaşma koşullu "H" ve "K" ibareli Yüksek Zemin Katlı Ticaret ve Konut kullanımlı 6963 Ada 5 parselde TAKS=0,30 ibaresinin ve maxh=20.50m yapılaşma koşulunun kaldırılmasına ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 03.01.2020 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 28.01.2020 tarih ve 445 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyon Raporu**, Belediye Meclisimizin 03.01.2020 tarihli toplantısında görüşülerek alınan 34 sayılı kararla Planlama ve İmar Komisyonumuza havale edilen A-2, 0,30/0,60 ve maxh=20.50m. yapılaşma koşullu "H" ve "K" ibareli Yüksek Zemin Katlı Ticaret ve Konut kullanımlı 6963 Ada 5 parselde TAKS=0,30 ibaresinin ve maxh=20.50m yapılaşma koşulunun kaldırılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş, "H" ve "K" ibarelerinin kaldırılması kaydıyla uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. 21.01.2020 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,

A-2, 0,30/0,60 ve maxh=20.50m. yapılaşma koşullu "H" ve "K" ibareli Yüksek Zemin Katlı Ticaret ve Konut kullanımlı 6963 Ada 5 parselde TAKS=0,30 ibaresinin ve maxh=20.50m yapılaşma koşulunun kaldırılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin "H" ve "K" ibarelerinin kaldırılması kaydıyla Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı

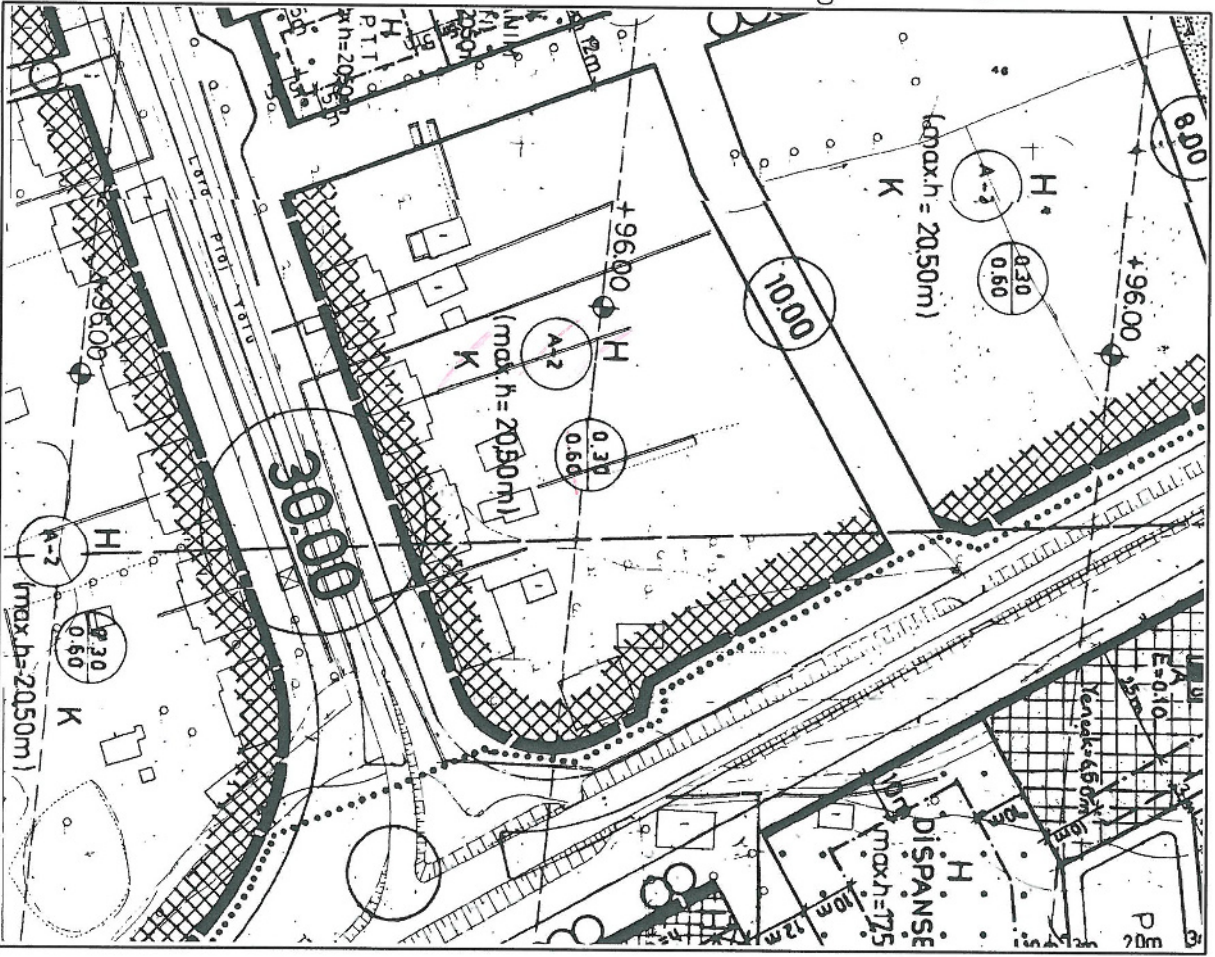
Serpil ÜSTÜN
Divan Katibi

Gürsel GÜLER
Divan Katibi

MURATPAŞA BELEDİYESİ

PAFTA NO : 18N-1A
ADA NO : 6963
PARSEL NO : 5
ALANI : 6963 m²

MEVCUT PLAN



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMASI
Plan değişikliği kapsamında söz konusu parselde taban alanında yaygın ticari kullanıma imkan sağlayacak mimari proje oluşturulması amacı ile yapılaşma koşullarının düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

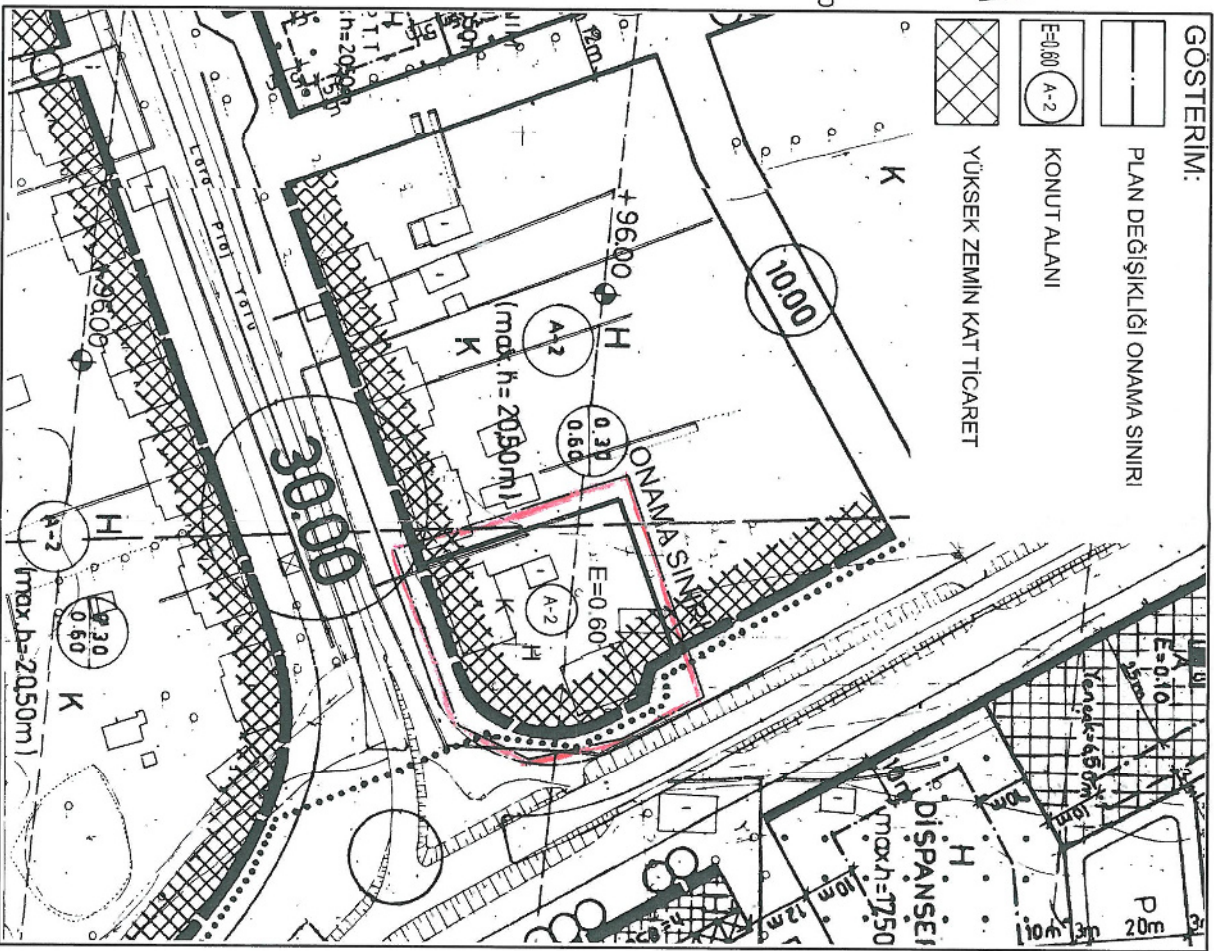
ÖNERİ PLAN

GÖSTERİM:

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

KONUT ALANI

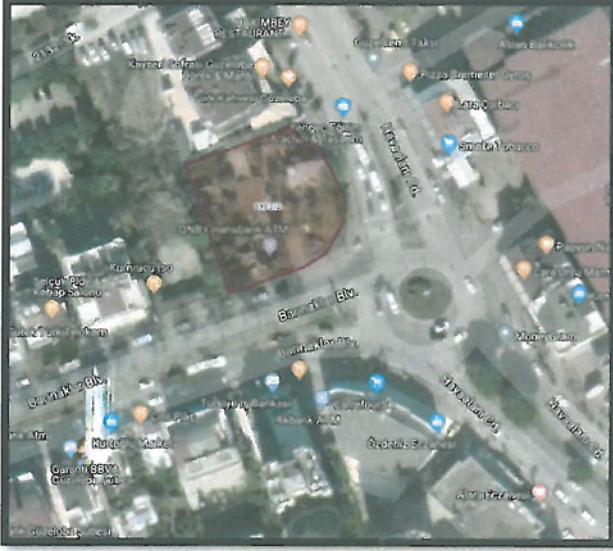
YÜKSEK ZEMİN KAT TİCARET



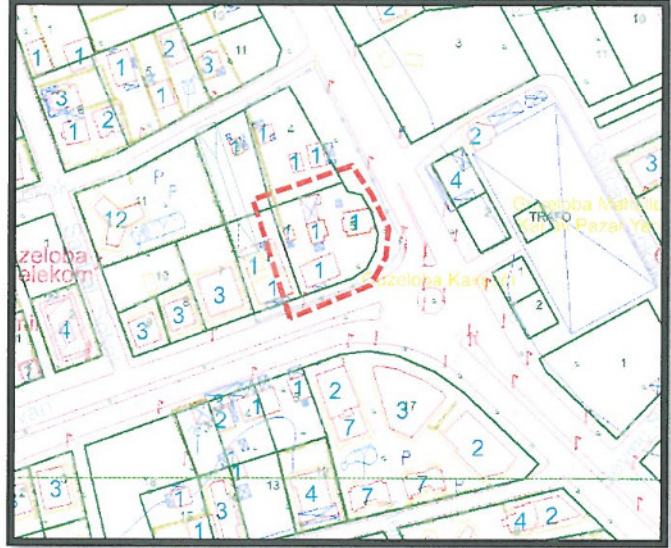
ANTALYA İLİ MURATPAŞA BELEDİYESİ
6963 ADA 5 NOLU PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mahallesi sınırları içerisinde Barınaklar Bulvarına cepheli konumda yer almaktadır. Söz konusu alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında 18N-1A nolu imar paftasında yer almaktadır.



Uydu Fotoğrafı



Halihazır ve Kadastral Durum

2.PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği kapsamında söz konusu parselde taban alanında yaygın ticari kullanıma imkân sağlayacak mimari proje oluşturması amacı ile yapılaşma koşullarının düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

3.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Söz konusu parseller Güzeloba Mahallesi sınırları içerisinde, Barınaklar bulvarına cepheli konumda yer almaktadır. Parsellerin konumlu olduğu bölge ana caddeye cepheli yapılarda zemin kat ticari alanlar ve üst katlarda konut kullanımı, diğer parsellerde konut alanları yer almaktadır. Bölge ticari potansiyeli yüksek bir bölge konumundadır.

4.PLAN KARARLARI

6963 ada 5 nolu parsel yürürlükteki uygulama imar planına göre 30m'lik taşıt yoluna cepheli "Ayrı Nizam, 2 Kat, TAKS:0.20 (Taban Alanı Katsayısı), KAKS:0.60 (Kat Alanı Kat Sayısı) yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanıdır.

Diğer taraftan; Muratpaşa Belediyesi sınırları dahilinde yapılan genel plan değişikliği çerçevesinde ; "ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ 30M. VE ÜZERİ YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE YÜKSEK ZEMİN KATLI TİCARET YAPILMASINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ" kapsamında 30m'lik Barınaklar Bulvarı'na cepheli konumda yer alan tüm adalarda olduğu gibi, 6963 ada 5 nolu parsel de "Yüksek Zemin Katlı Ticaret" kararı getirilmiştir.

Getirilen bu plan kararının uygulanmasına ilişkin PLAN NOTLARI ise aşağıda olduğu şekli ile tanımlanmıştır.

PLAN NOTLARI

30M. VE ÜZERİ YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLE YÜKSEK ZEMİN KATLI TİCARET YAPILMASINA İLİŞKİN PLAN NOTLARI

3-) "1 NOLU" VE "2 NOLU" PLAN NOTLARININ GEÇERLİ OLDUGU ALANLAR KAPSAMI DIŞINDAKİ 30 M. VE ÜZERİ YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE;

-BU PLAN KAPSAMINDA; MECLIS KARARLARI İLE EKLENEN PLAN NOTLARI DIŞINDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

-+5.50 M. KOTUNA KADAR TİCARET YAPILMASI ZORUNLUDUR. BU ALANLARDA +2.50 M. KOTUNDA ÇIKMA YAPILAMAZ. MEVCUT YAPILARDA TADILAT YAPILMASI HALİNDE YAPI YIKILIP YENİDEN YAPILINCAYA KADAR BU KOŞUL ARANMAZ.

-BU PARSELLERDE İSTEĞE BAĞLI TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM TİCARET KULLANIMI YAPILABİLİR. AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ TERTİPLEMEK KAYDIYLA ÜST KATLARDA DA TİCARİ AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

-BLOKLU YAPILAŞMALARDA YOLA CEPHE OLMAYAN BLOKLARDA, +5.50 M. KOTUNA KADAR TİCARET YAPILMASI ZORUNLU DEĞİLDİR, TAMAMINDA KONUT KULLANIMI YER ALABİLİR.

-PLANDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOKSA TAKS=0.40'TIR.

-ÖZELLİKLI YAPILARDA MİMARİ ESTETİK KOMİSYON KARARINA GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ UYARINCA YOL BOYU TİCARET HAKKINDAN YARARLANACAK PARSELLERDEN İNŞAAT RUHSAT AŞAMASINDA PLAN TADILAT HARCİ ALINACAKTIR.DENİLMEKTEDİR.

Plan değişikliği kapsamında;

- Parsel üzerinde belirlenen "Yüksek Zemin Katlı Ticaret" tanım kapsamında; "E=0.60, A-2 (Ayrıık Nizam iki Kat) olarak belirlenen mevcut yapılaşma koşulları muhafaza edilecek şekilde değiştirilmeden önerilmektedir diğeri bir söylemle parselin yürürlükteki Yüksek Zemin Katlı Ticari kullanım hakkı korunmaktadır.
- Yapılan plan değişikliği ile Yüksek Zemin Katlı Ticaret Alanları'na ilişkin plan notlarında yer alan "**PLANDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOKSA TAKS=0.40'TIR.**" ibaresinin uygulanmasına olanak sağlayacak şekilde tabanda yaygın ticari kullanıma imkan verilmektedir. Buna göre öneri plan değişikliği ile mevcut inşaat alanı katsayısı artırılmadan mevcut inşaat alanı hakkının taban alanında yaygın ticaret alanı olarak kullanılması sağlanmaktadır. Plan değişikliği ile plan bütünlüğünü bozacak bir emsal artışı öngörülmemektedir.
- Mevcut ve yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Havaalanı ve Güneyi Revizyon İmar Planı hükümleri" kapsamında getirilen tanım da K gösterimi ile mevcut şekli ile korunmaktadır. K plan notu ada ve parsel bazında yoğunluğu korunacak alanları temsil etmektedir. Öneri plan teklifinde yoğunluk yürürlükteki plan kararı ile aynı şekilde korunmuştur.
- Mevcut ve yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Havaalanı ve Güneyi Revizyon İmar Planı hükümleri" kapsamında getirilen tanım da H gösterimi ile mevcut şekli ile korunmaktadır. Söz konusu plan notları aşağıda tanımlanmıştır.

MURATPAŞA HAVAALANI VE GÜNEYİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ ;

7- H işaretli imar adalarında

7.1- H işaretli imar adalarında (max.h=...m) koşulu yazılı bu imar adalarındaki parsellerde ve 2000m² veya daha büyük parsellerde veya ada bütününde kat serbestisi uygulanması durumlarında dahi imar adası üzerinde belirlenmiş bu maksimum yapı yükseklik sınırı hiçbir şekilde ihlal edilemez. Yalnız bu planın yürürlüğe girmesinden önceki müktesep haklar saklıdır.

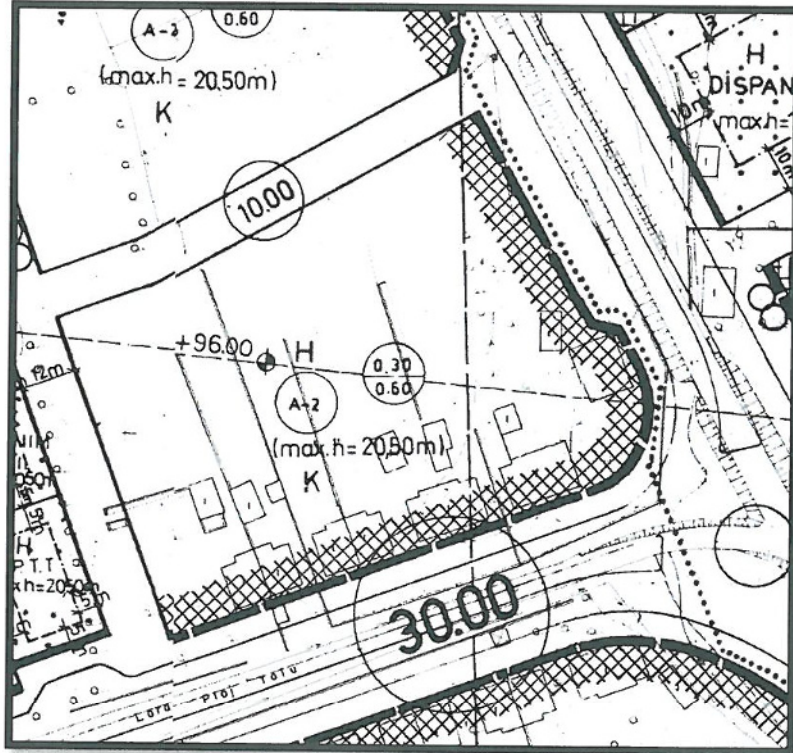
7.2- H işaretli imar adalarında max h=...kat yazılı imar parsellerinde planda yazılı bu kat yüksekliğine uyulur.

7.3- H işaretli imar adalarında max h=...m koşulu yazılı bu imar adalarındaki parsellerde veya 2000m² veya daha büyük parsellerde veya ada bütününde kat serbestisi uygulanması durumlarında dahi imar adası üzerinde belirlenmiş bu maksimum yapı yükseklik sınırı hiçbir şekilde ihlal edilemez.

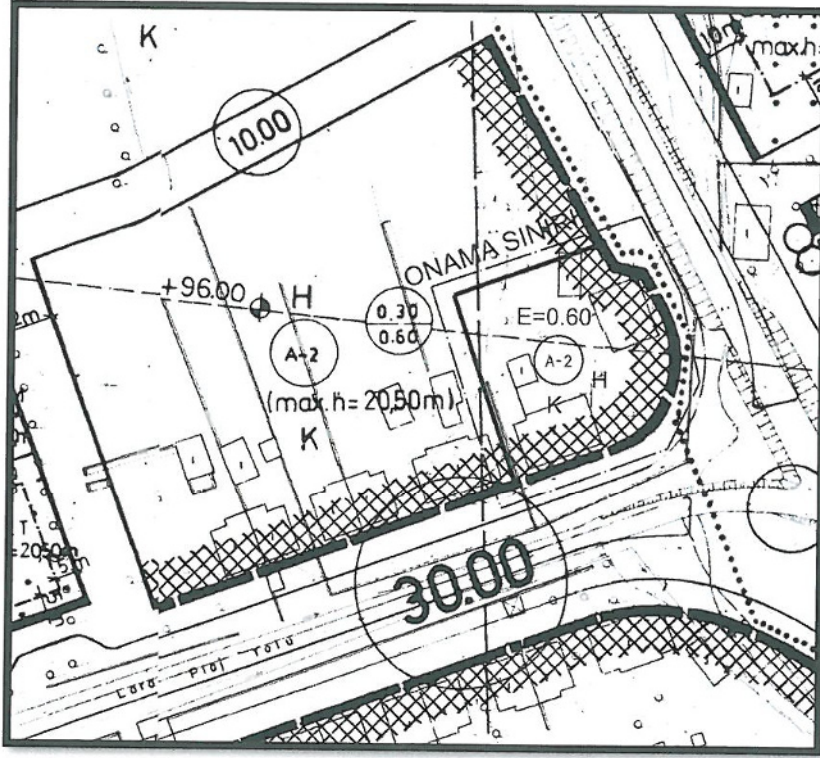
7.4- H işaretli imar adalarında, max h=...m, max h=...kat veya (max.h=...m) koşulları ile belirlenmiş maksimum yapı yüksekliğine çatı ve çatı katı dahil değildir.

7.5- H işaretli imar adalarında, max h=...m, max h=...kat veya (max h=...m) koşulları ile belirtilen maksimum yapı yüksekliği sınırı içine tesisat katı yüksekliği de dahildir.

- Ancak; parsel üzerinde yer alan maxh=20.50m olarak belirlenen yapı yüksekliği H plan notu ile getirilen koşullar çerçevesinde 2000m² veya daha büyük parsellerde veya ada bütününde kat serbestisi uygulanması durumlarında geçerli olduğundan uygulanmasının mümkün olmadığı görüldüğünden 6963 ada 5 nolu parsel için bu ibare kaldırılmaktadır. Parsel ölçeğinde önerilen yaygın zemin kat kullanımı tercih edildiğinden, çok katlı bir yapılaşma da zaten tercih edilmemektedir.

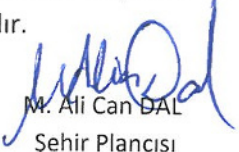


Mevcut 1/1000 Ölçekli UİP (Ölçeksiz)



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


Mustafa GÖK
Şehir Plancısı - A Grubu
Yet. S.No:0727 D.No:1865