ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:01.09.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	MURATPAŞA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.08.2022 tarihli toplantısında gündemin 111. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa İlçesi, Haşimişcan Mahallesi Kentsel Sit Alanı Etkileme Geçiş Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa İlçesi, Haşimişcan Mahallesi Kentsel Sit Alanı Etkileme Geçiş Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na gönderilmesinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KİRİŞ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI

KUDEB

Antalya ili,Muratpaşa İlçesi, Haşim İşcan Mahallesi Kentsel Sit Alanı Etkileme Geçiş Alanında kalan 49 ada 3,12,16,18 ve 19 parsellerin yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin talebin Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 03.08.2022 tarih ve 2768989 sayılı yazısına istinaden hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği,plan notları ve analizlerin Büyükşehir Belediye Meclisi'nce Antalya Koruma Bölge Kuruluna havale edilmesi hususunda;

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

03.08.2022

Seçil GÖL

Tc:12691618532

EK: 1 adet Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu yazısı

ADRES: Şirinyalı Mah.1547 Sokak Çelik Sitesi A.Blok Kat:1 Daire:4

Muratpaşa/ANTALYA

TELEFON:0 535 398 65 50

Ekleri elden teslim aldım - 03.08.2022 (KUDEB)

Zübeyde TOPAKLI
Antalya Büyükşehir Belediyesi
Şehir Plancısı
Kame Grubu (A)

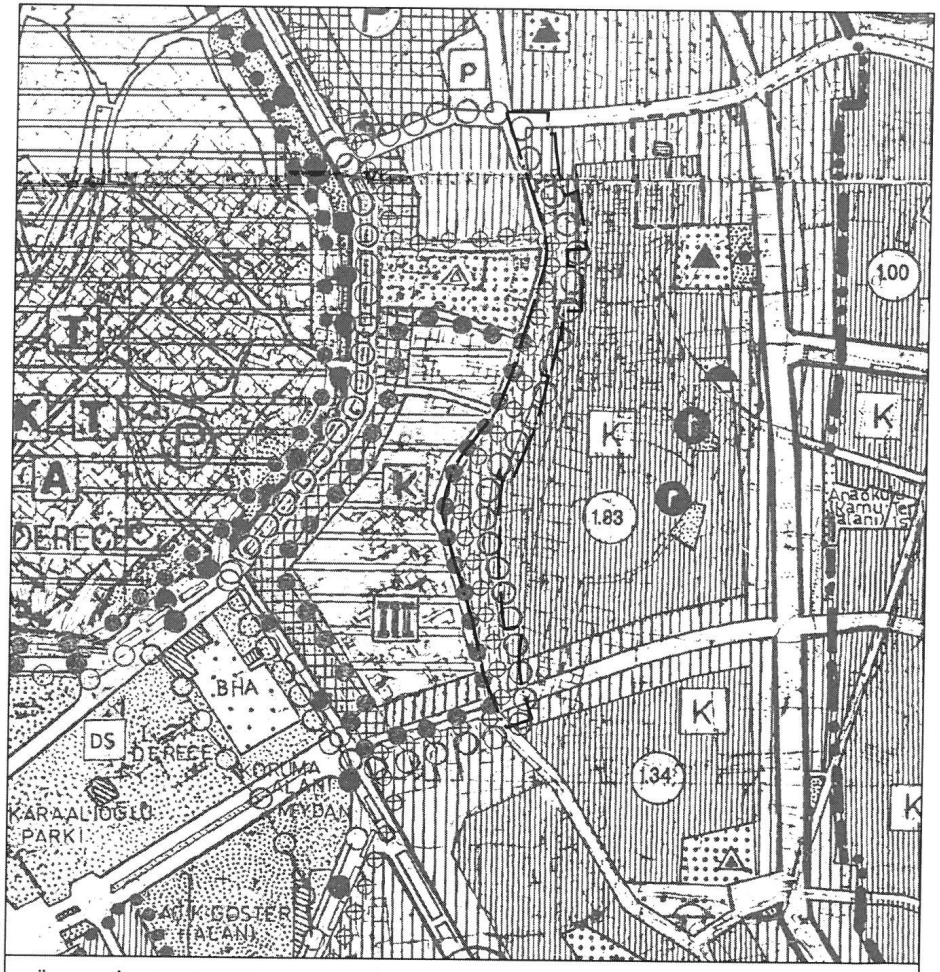
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (MURATPAŞA) BELEDİYESİ

HAŞİMİŞCAN MAHALLESİ , ARIK CADDESİ DOĞUSU

KENTSEL SİT ALANI ETKİLEŞİM GEÇİŞ ALANI

PAFTA NO: 19K , 20K

MEVCUT PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

kararı
a göre

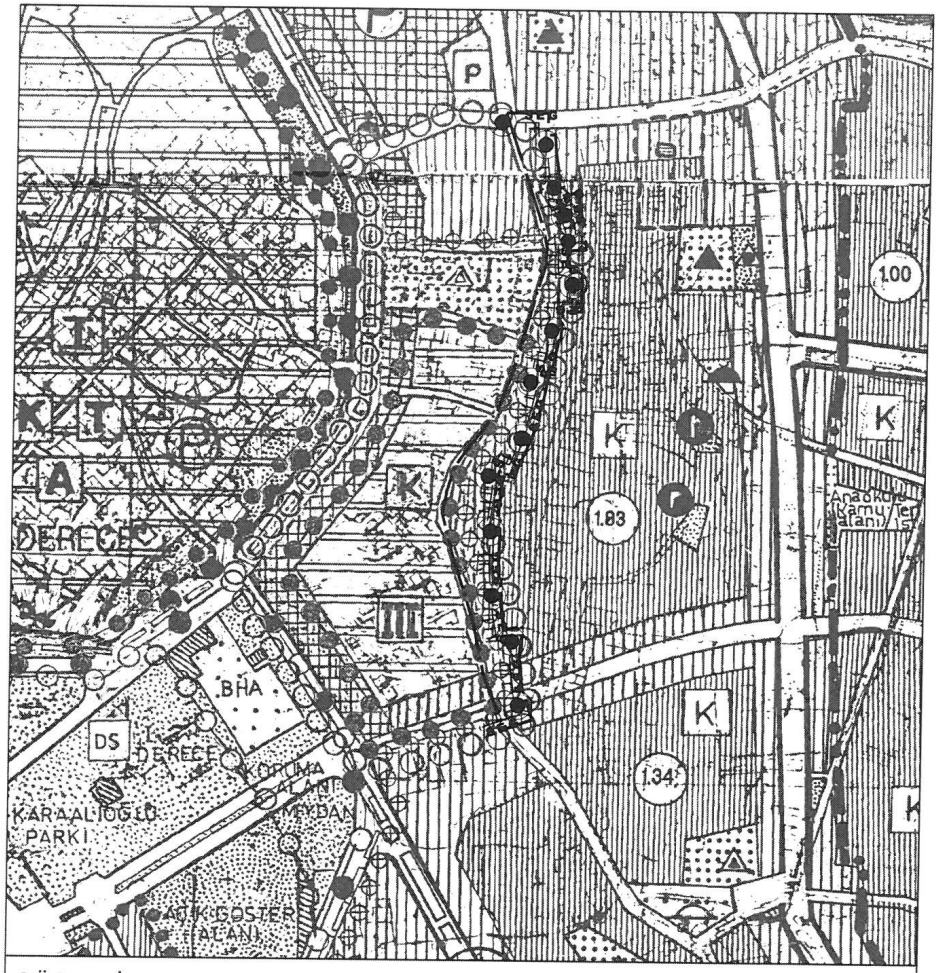
Parsel

K

ÖLÇEK: 1/5000

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

SEG SEG SİT ETKİLEŞİM GEÇİŞ ALANI SINIRI

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Haşimişcan Mahallesi Etkileşim Geçiş Alanı sınırları içerisinde yer alan A-5 yapılaşma koşuluna sahip konut parsellerinde yoğunluğu arttırmaksızın mevcut teşekküle,parsel büyüklükleri ve cephe ölçülerine göre yeniden düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğini kapsamaktadır.

1.1.Plan Değişikliği Alanının Konumu

Plan değişikliği alanı; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi Haşimişcan Mahallesi Etkileşim Geçiş Alanı sınırları içerisinde geçen Arık Caddesine cepheli Konut kullanımlı parselleri kapsamaktadır.

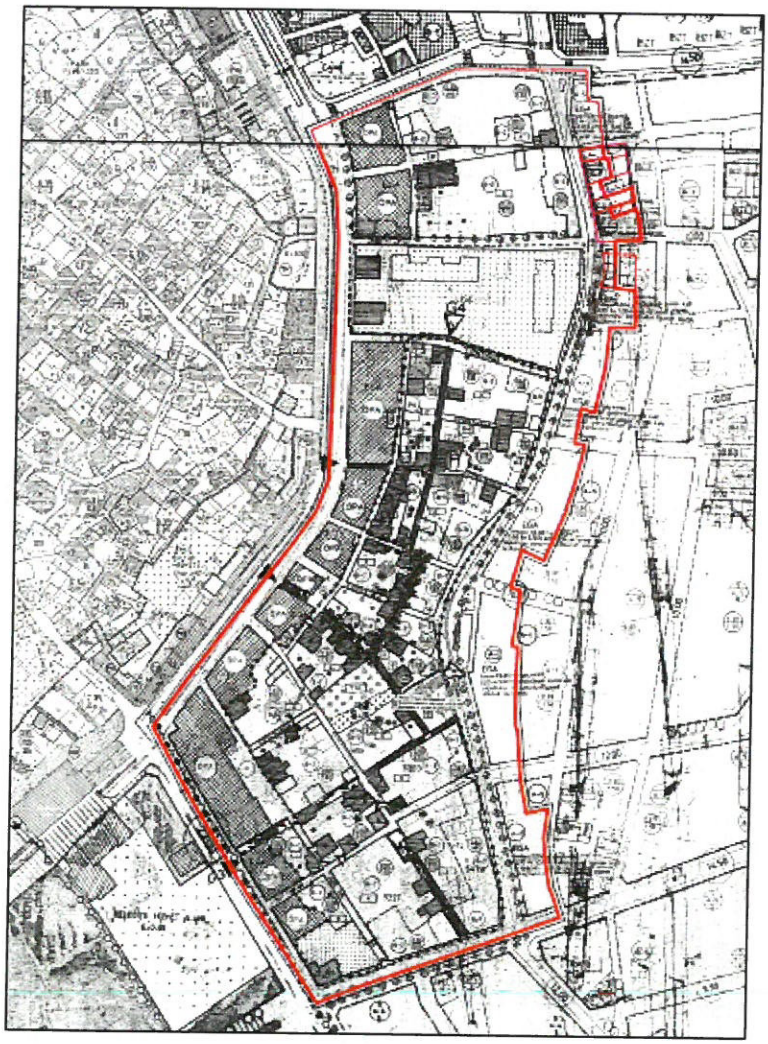
Şekil 1 Uydu Görüntüsü

2.PLANLAMANIN AMACI VE KAPSAMI

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Hükümlerinin amacı plan sınırları içerisinde bulunan planlama alanının 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler ile Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararları ve sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda

koruma - kullanma ile geliştirme kararlarının oluşturulması, mevcut teşekküle, parsel büyüklükleri ve cephe ölçülerine göre yeniden düzenleme yapılmasına ilişkin ve kullanım taleplerinin kontrollü olarak ele alınıp uygulamalara dönük altlık oluşturacak plan kararlarının alınmasıdır.

Plan Değişikliğine konu parsellerin bulunduğu cadde üzerinde etkileşim geçiş alanı bulunmaktadır. Etkileşim Geçiş Alanının yer aldığı bölgenin planlama çalışmaları ve imar uygulaması tamamlanmıştır. Etkileşim Geçiş Alanı içerisindeki plan kararları koruma ilke ve yönetmelikleri dikkate alınarak planlama çalışmaları tamamlanmış ve bu alanda mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Etkileşim Geçiş Alanı Plan kararları aşağıdaki gibidir.



Şekil 2 Koruma Alanları ve Mevcut Plan Kararları

Yukarıdaki şekilde görüldüğü üzere Etkileme geçiş Alanı ile sınırları içerisindeki planın niteliği ile mevcut yapılaşma teşekkülü birbirinden farklıdır. Ayrıca Etkileşim Alanı sınırları içerisindeki planlar plan tarihçesi olarak daha sonra Koruma Amaçlı İmar Planı Etkileşim Alanı olarak yapılmıştır.

Gelinen bu noktada aynı yola cephe parsellerde Etkileşim Geçiş Alanı sınırları içerisindeki plan ve mevcut yapılaşma karşılaştırıldığında; Etkileşim Geçiş Alanı sınırları içerisinde Arık caddesine cephe bazı parsellerde A-5 yapılaşma hakkı getirilirken, Mevcut imar planında aynı cadde üzerinde teşekkül etmiş B-5 yapılaşma hakkı bulunmaktadır.

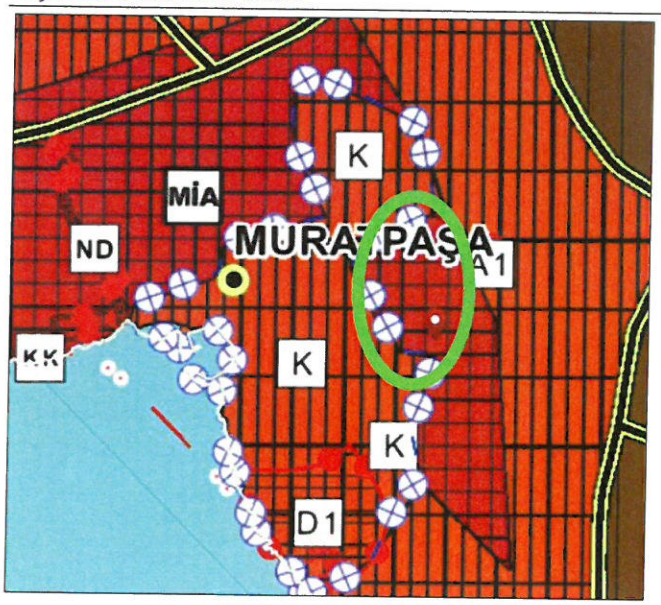
Etkileşim Geçiş Alanı içerisinde yer alan mevcut halihazırda B-5 olarak yapılaşmış yapıların bulunması ve bazı parsellerin yapılaşamaması planı uygulamakta olumsuz yönde etkilemektedir.

Bu doğrultuda meydana gelen fiili durumda yol boyunca mevcuttaki bazı parsellerin büyüklükleri ve cephe genişlikleri minimum cephe koşulunu sağlamadığından parsellere inşaat durumu verilememektedir. Söz konusu sorunların çözümü, mevcut halihazırdaki yapıların korunması ve A-5 olarak yapılaşamayan parsellerin yoğunluğu arttırmaksızın B-5 olarak yapılaşmasına dönük Etkileşim Geçiş Alanı içerisindeki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmış olup,Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.06.2021 tarih ve 12473 sayılı kararı ile 13.05.2022 tarih ve 14002 sayılı kararında "..... Haşim İşcan Mahallesi Kentsel Sit Alanı Etkileme Geçiş Alanında parsel cephe koşulunu sağlayamayacak şekilde yapılaşma sıkıntısı bulunan parsellerin etüt edilerek,belediyesince analiz çalışmaları ve 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliğiyle birlikte bütüncül bir önerinin iletilmesi halinde konunun değerlendirilebileceğine" belirtilmiştir.3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8. Maddesinde yer alan parsel bazında;nüfusu,yapı yoğunluğunu,kat adedini,bina yüksekliğini,arttıran imar planı değişikliği olmayıp,konut kullanım kararı değişmeksizin parsel cephe koşulunu sağlamayan ve yapılaşma sıkıntısı olan parsellerin bütüncül etüt edilerek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

3.MEVCUT PLAN KARARLARI VE KORUMA ALANLARI

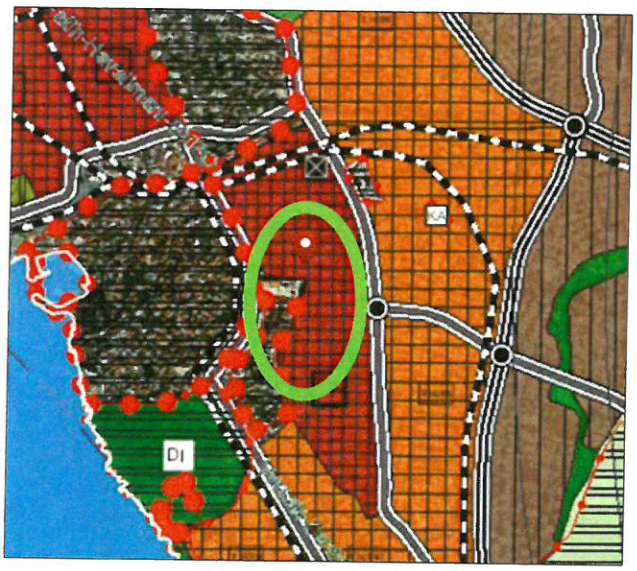
3.1.Üst Ölçekli Planlar

Plan değişikliğine konu alan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 08.02.2022 tarihinde onaylanan *"Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği"* sınırları içerisinde kalmaktadır. Plan değişikliğine konu alan söz konusu planda Kentsel Yerleşik Alan olarka planlıdır.



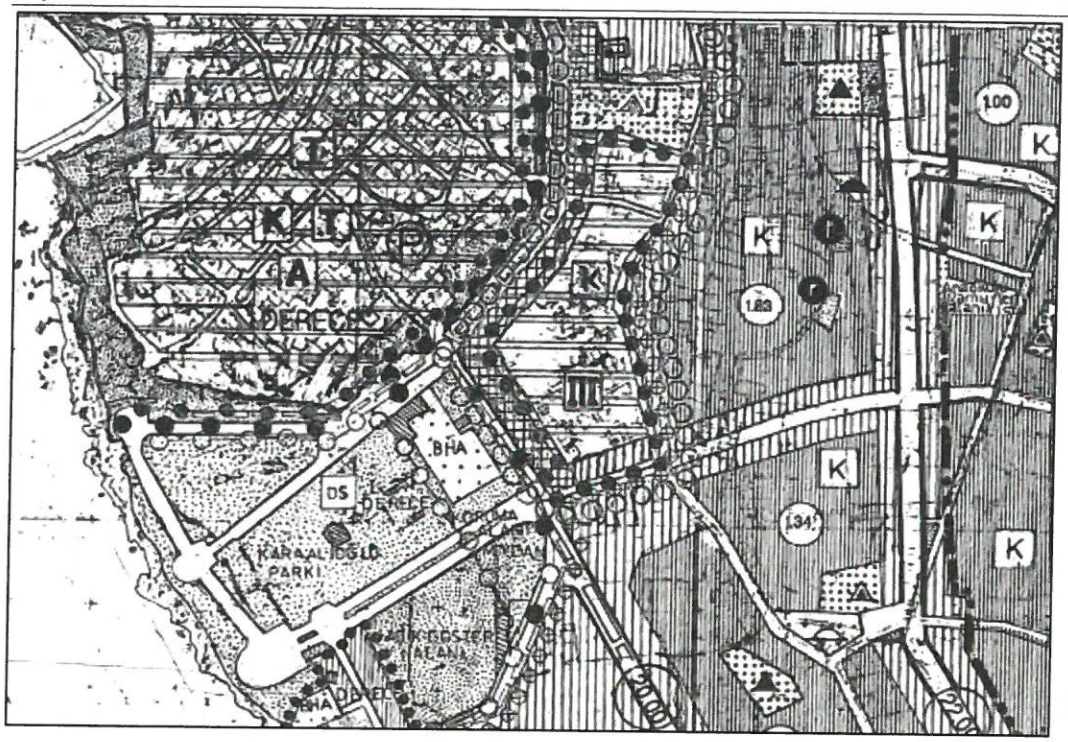
Şekil 3 Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

Plan değişikliğine konu alan, Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 – 594 sayılı Kararı ile onaylanan plan sınırları içerisinde kalmaktadır. Plan değişikliğine konu alan söz konusu planda Ticaret Alanı olarka planlıdır.



Şekil 4 Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan, Mevcut Antalya 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Kentsel Sit Alanı kullanımda yer almaktadır.

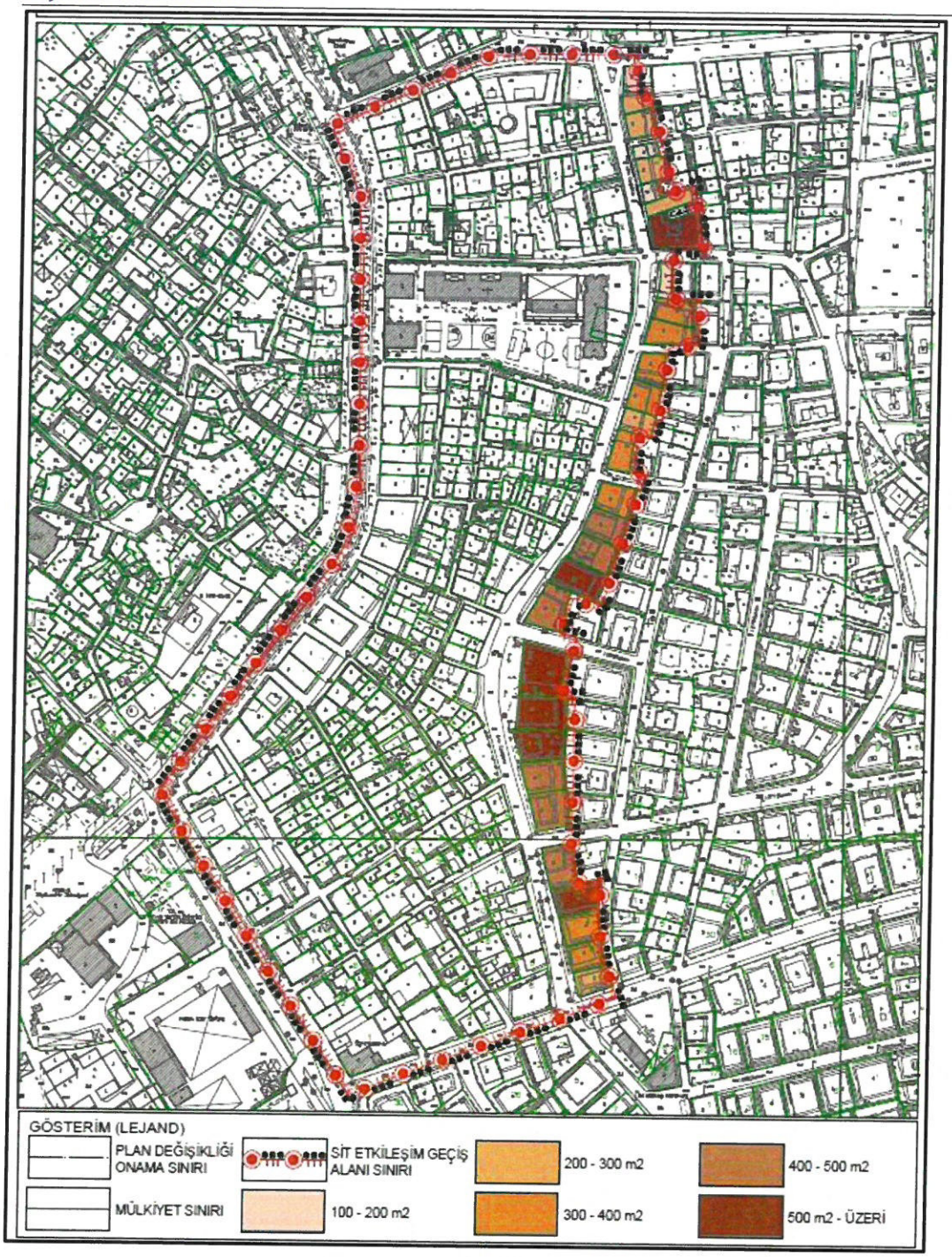


Şekil 5 Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan, Mevcut Haşimişcan Mahallesi Etkileşim Geçiş Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında konut alanında III.Derece Kentsel Sit Alanında yer almaktadır.

4.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM VE ANALİZLER

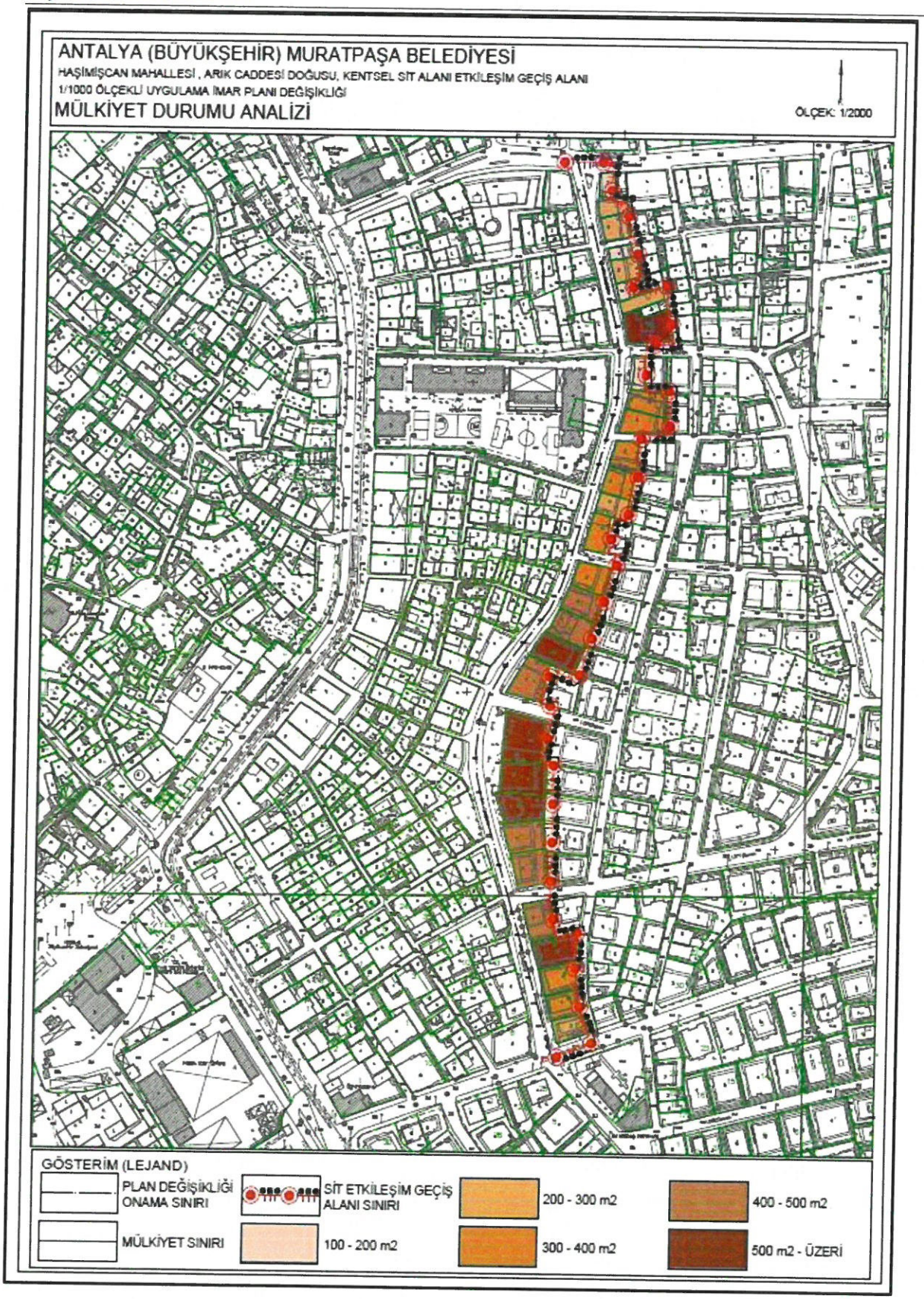
Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Haşimişcan Mahallesi Etkileşim Geçiş Alanı içerisinde mevcut teşekküle, parsel büyüklükleri ve cephe ölçülerine göre yeniden düzenleme yapılmasına ilişkin A-5 yapılaşma koşuluna sahip parsellerde mevcut teşekküle göre yeniden düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği için yapılan araştırma ve analizler neticesinde;



Şekil 6 Parsel Büyüklükleri Analizi

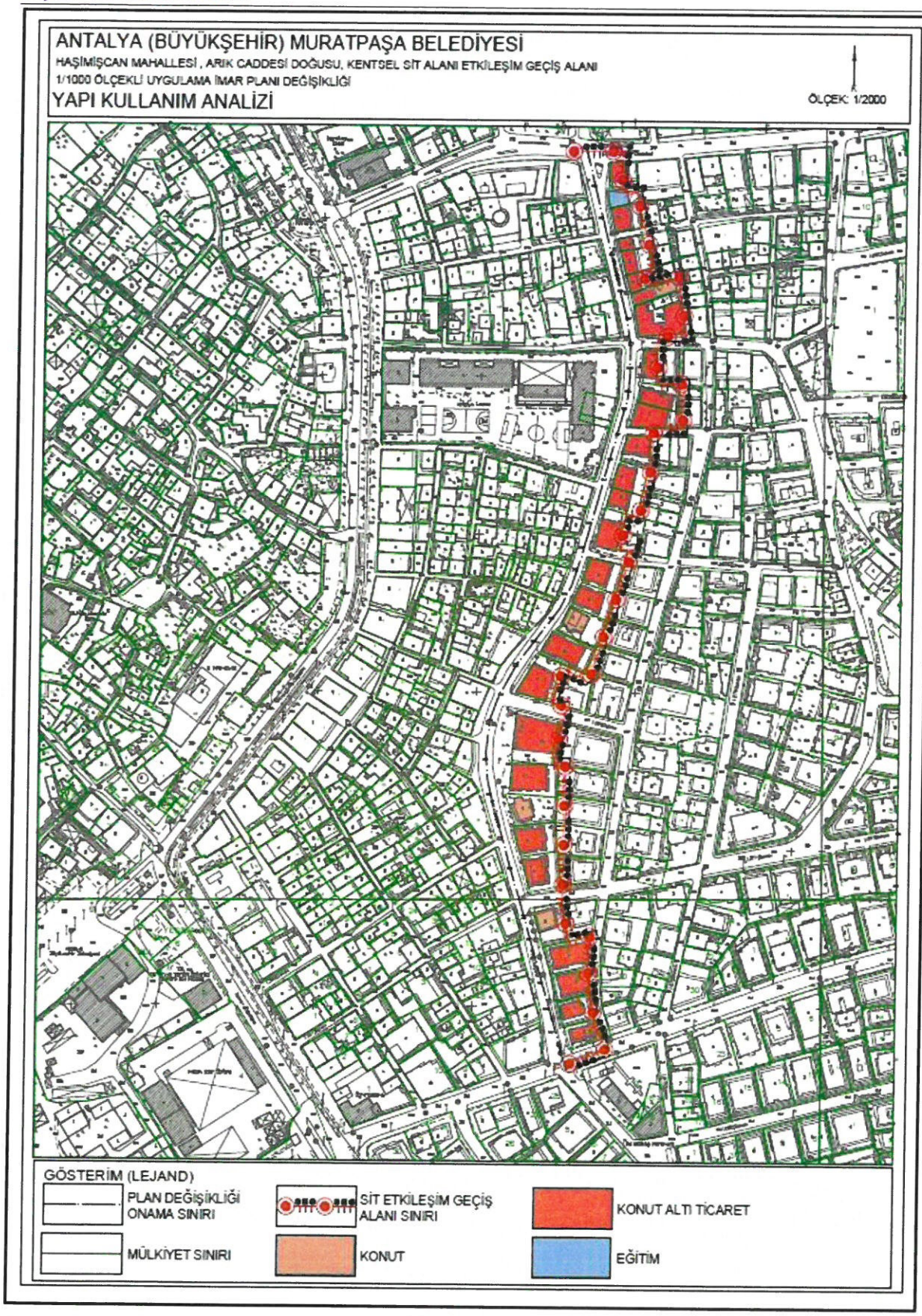
Yapılan plan imar planı parsel büyüklükleri neticesinde Arık caddesine cephe parsellerde etkileşim geçiş alanı sınırları içerisindeki parsel büyüklükleri 100 m2 ile 500 m2 arasında değişiklik bulunduğu görülmektedir.

İmar planındaki parsel büyüklerine bakıldığında 100-200 m2 arası parseller A-5 olarak yapılaşamadığı tespit edilmiştir. Bu parseller minimum cephe genişliğini ve parsel derinliğini sağlamamaktadır.



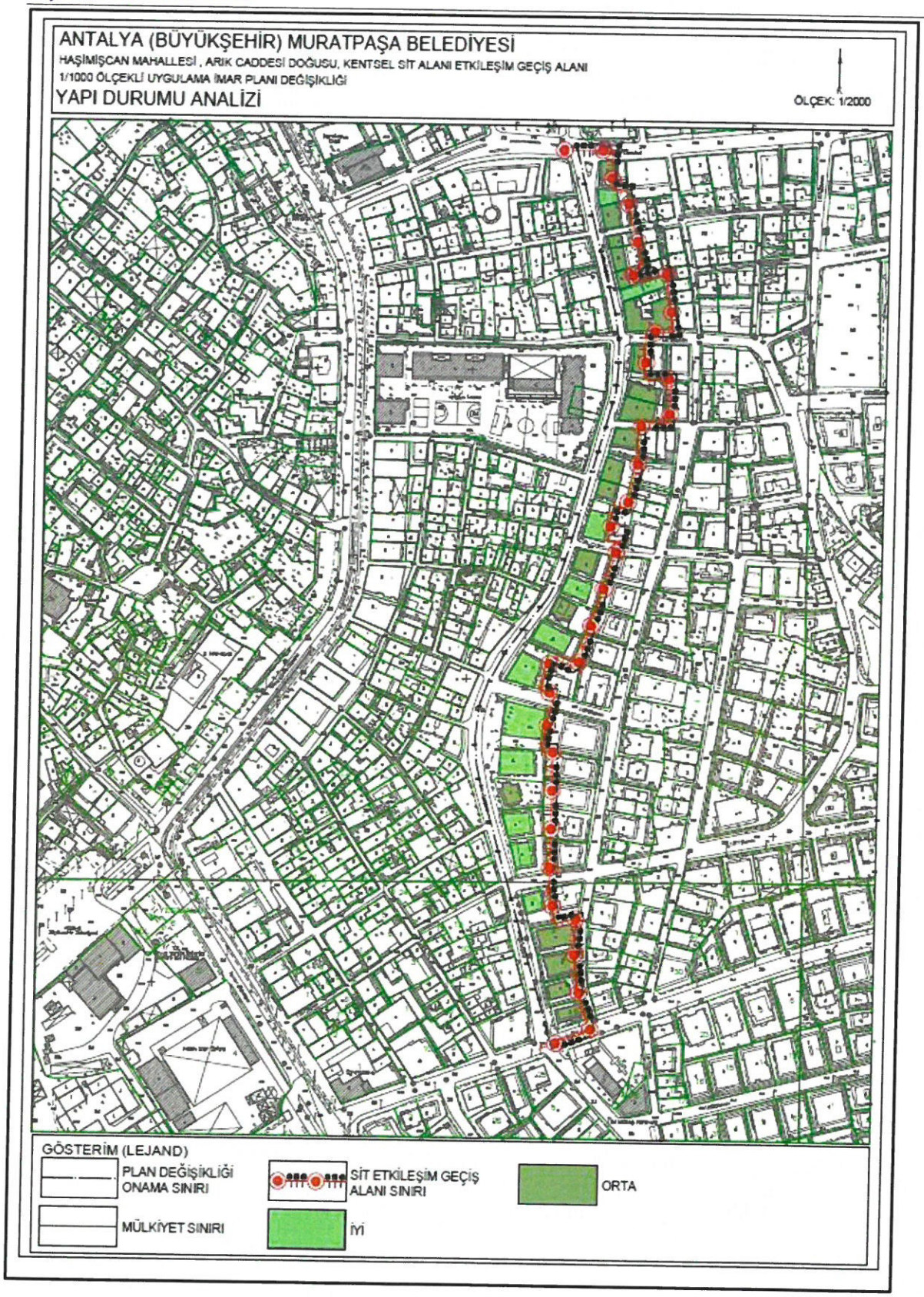
Şekil 7 Mevcut Yapıların Kat Analizi

Halihazırdaki yapıların kat durumlarının gösterildiği analizde; Arık caddesi üzerinde 2.ile 6 kat arası yapıların bulunduğu yer aldığı görülmektedir.



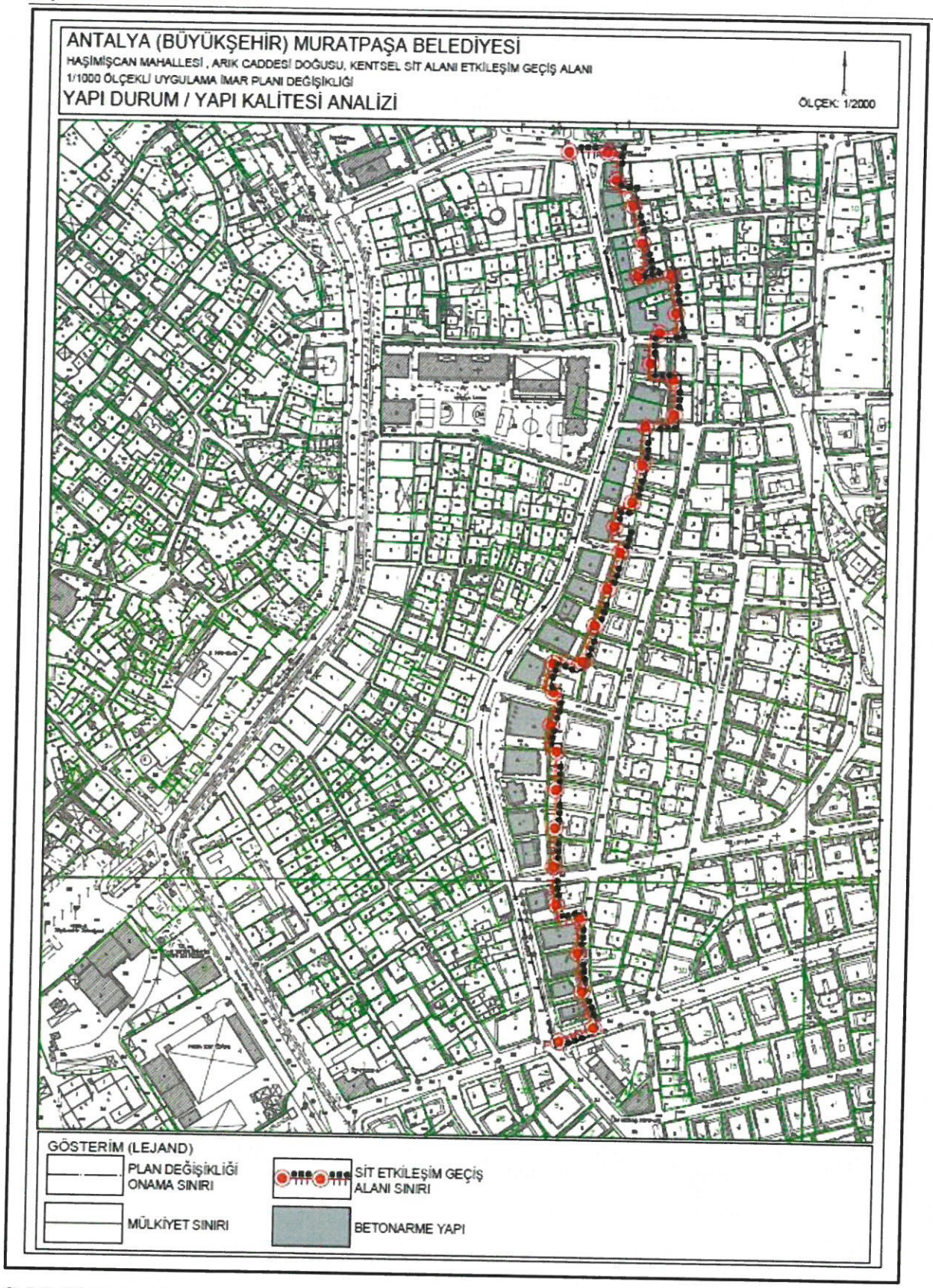
Şekil 8 Yapı Kullanım Analizi

Halihazırdaki yapıların yapı kullanım durumlarının gösterildiği analizde; Arık caddesi üzerinde konut, konut+ticaret ve eğitim alanı olarak yapıların bulunduğu görülmektedir.



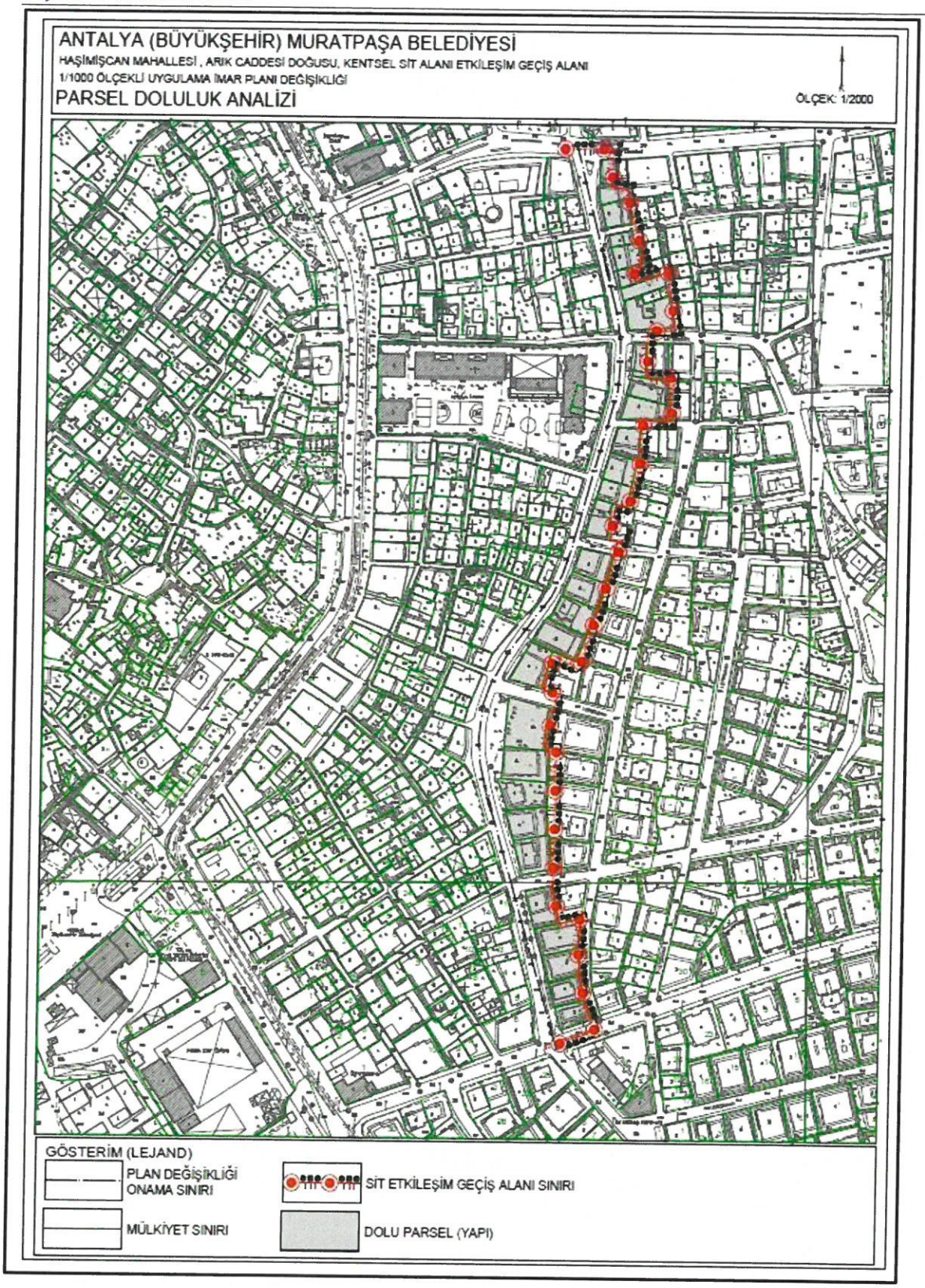
Şekil 9 Yapı Durum Analizi

Halihazırdaki yapıların yapı durumlarının gösterildiği analizde; Arık caddesi üzerinde bulunan yapılar iyi ve orta olarak 2 sınıfa ayrılmaktadır.



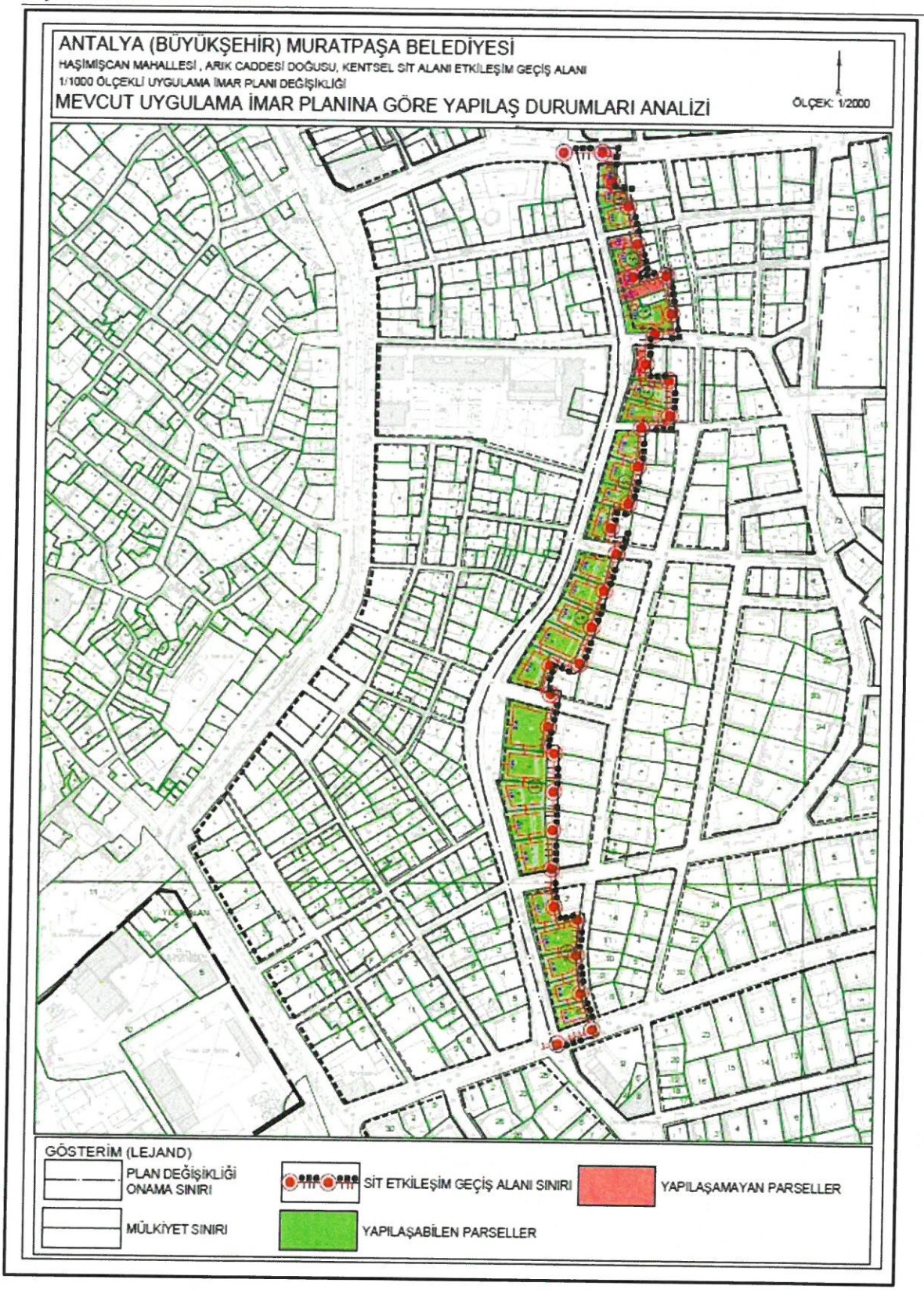
Şekil 10 Yapı Niteliği Analizi

Halihazırdaki yapıların yapı niteliğini gösterildiği analizde; Arık caddesi üzerinde bulunan yapıların tamamı betonarmedir.



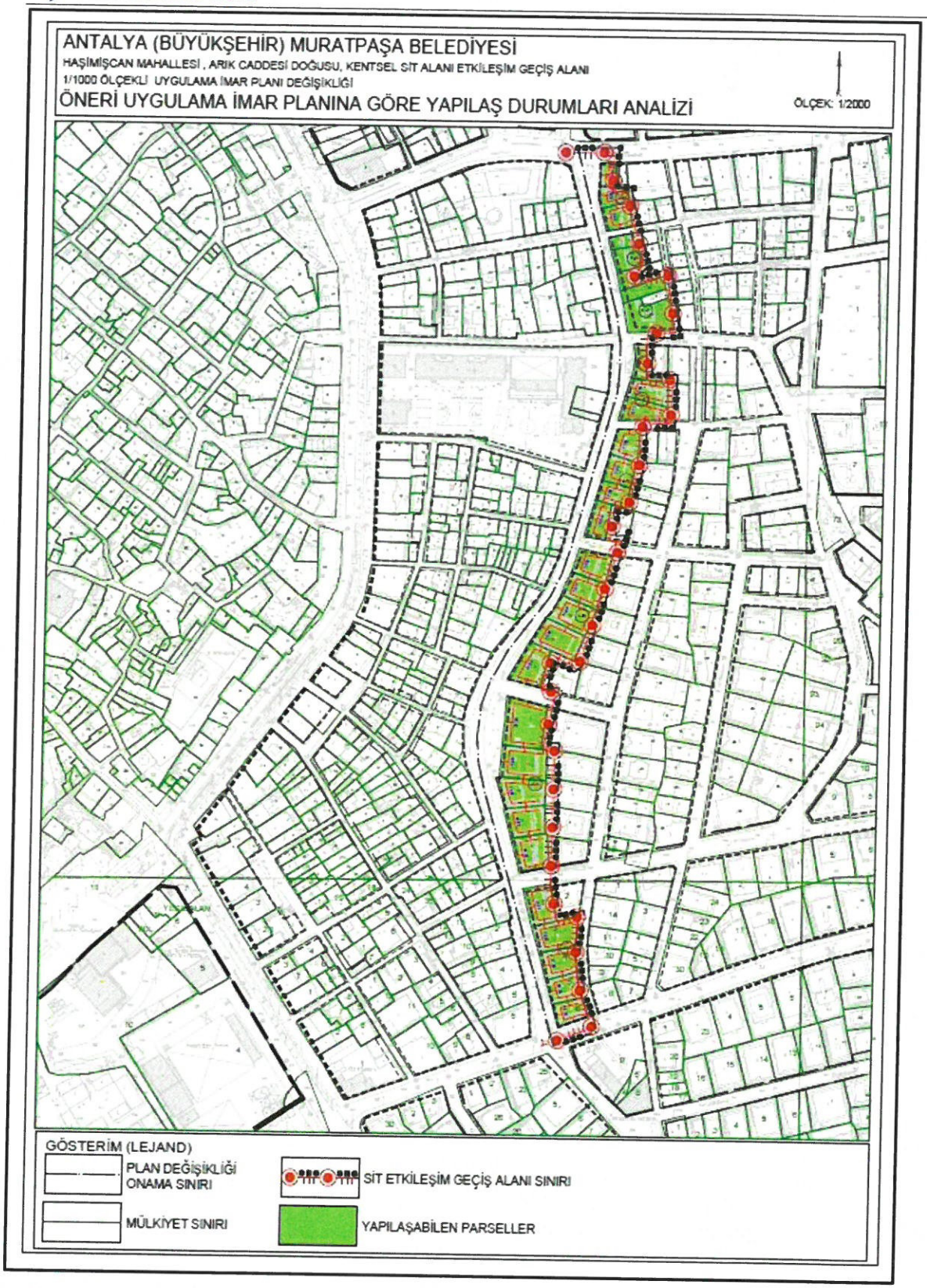
Şekil 11 Parsel Doluluk Analizi

Halihazırdaki parsellerin doluluk analizinde; Arık caddesi üzerinde bulunan parsellerde yapılar mevcut olup parsellerin tamamı doludur.



Şekil 12 Mevcut Yapılaşma Analizi

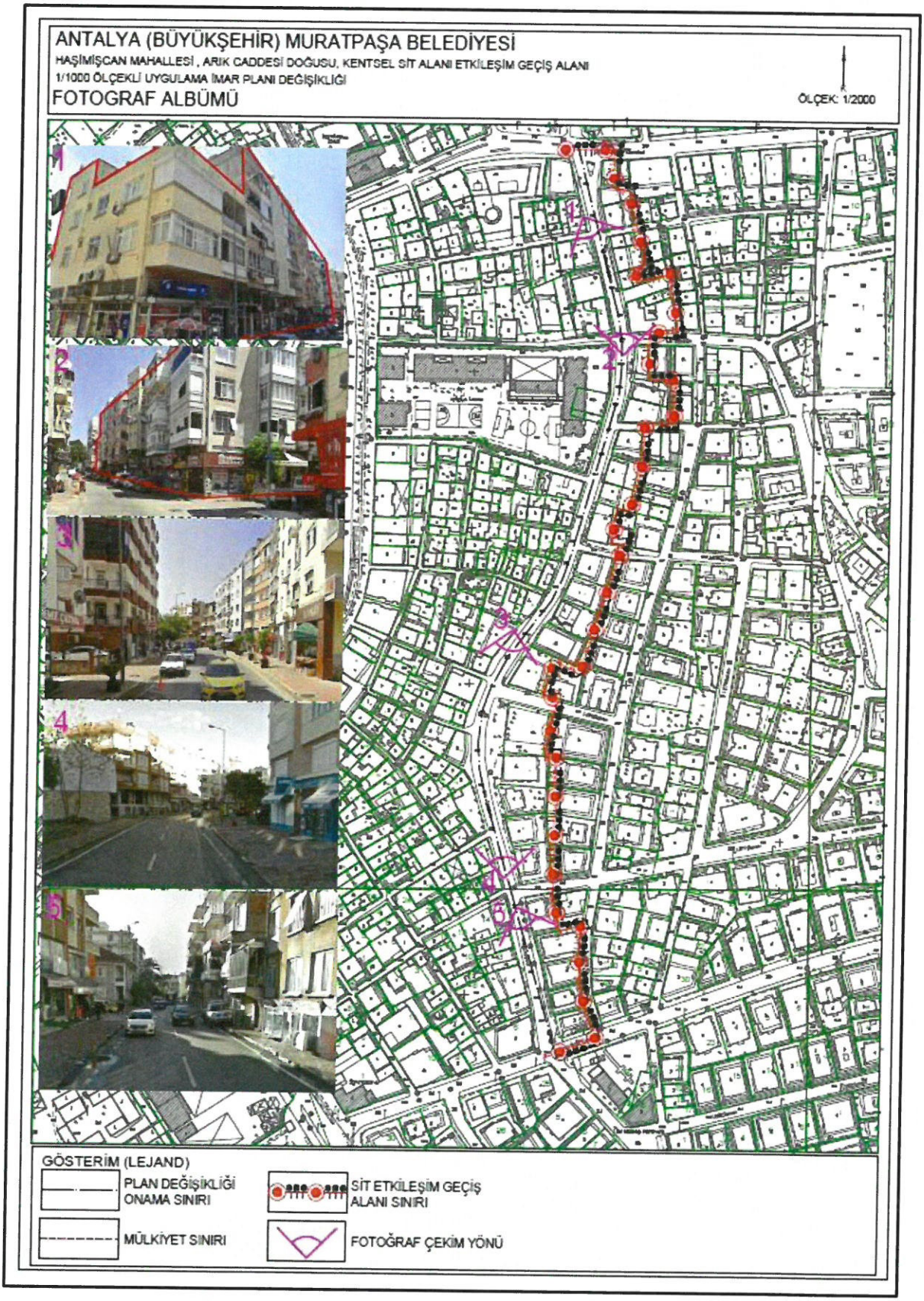
Halihazırdaki parsellerin mevcut yapılaşma analizinde; Arık caddesi üzerinde bulunan A-5 yapılaşma koşuluna göre sadece 49 ada 3,8,12,16,18 ve 19 parseller ile 5331 ada 1 parsel yapılaşamamaktadır.



Şekil 13 Öneri Yapılaşma Analizi

Halihazırdaki parsellerin öneri yapılaşma analizinde; Arık caddesi üzerinde bulunan A-5 yapılaşma koşuluna sahip parsellerden sadece 49 ada 3,8,12,16,18 ve 19 parseller ile 5331

ada 1 parsel B-5 olarak yapılaşma hakkı alırsa Etkileşim Geçiş Alanı İçerisinde yapılşamayan parsel kalmayacaktır.



Şekil 14 Fotoğraf Albümü ve Çekim Yönleri

5.PLANLAMA YAKLAŞIMI VE PLAN KARARLARI

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Hükümlerinin amacı plan sınırları içerisinde bulunan planlama alanının 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler ile Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararları ve sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda koruma - kullanma ile geliştirme kararlarının oluşturulması, mevcut teşekküle, plan değişikliği alanı içerisindeki mevcut ruhsatlı yapıların korunması ve kullanım taleplerinin kontrollü olarak ele alınıp uygulamalara dönük altlık oluşturacak plan kararlarının alınmasıdır.

Yapılan arazi çalışmaları ve analizler neticesinde Etkileşim Geçiş Alanı sınırları içerisinde yapılaşma koşulunun A-5 olarak belirlendiği fakat 49 ada 3,8,12,16,18 ve 19 parseller ile 5331 ada 1 parsellerin minimum cephe genişliği ile minimum parsel derinliğini sağlayamaması nedeniyle bu parseller yapılaşamamaktadır.

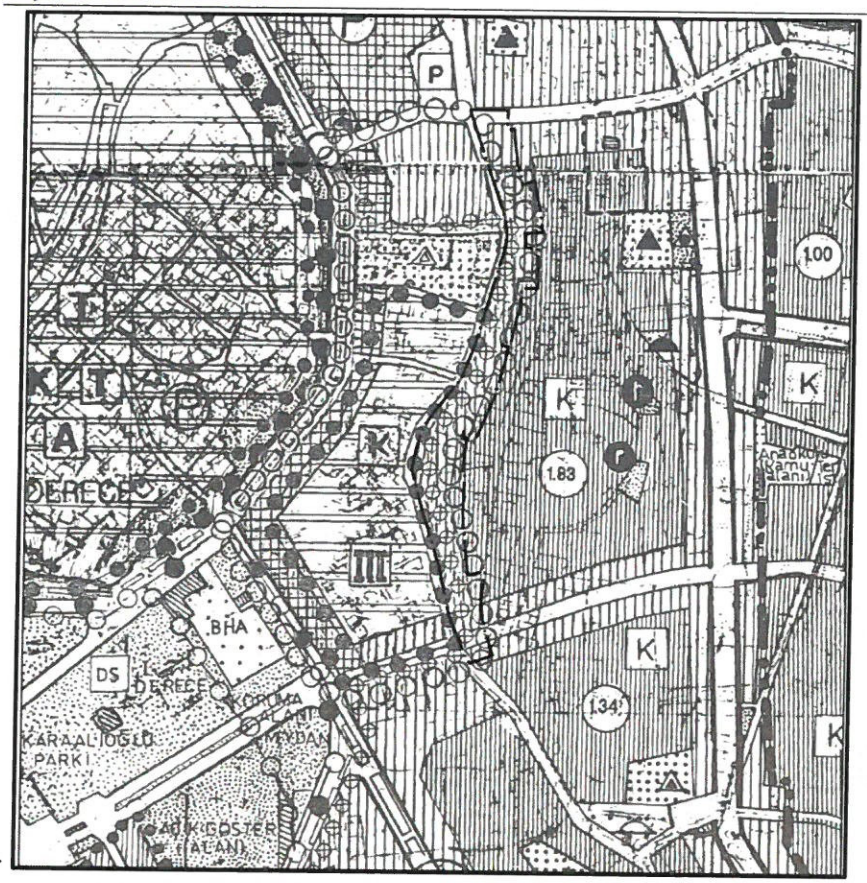
Öneri planda mevcut teşekküle, parsel büyüklükleri ve cephe ölçülerine göre yeniden düzenleme yapılacağından Koruma Amaçlı İmar Planından önceki mer'i imar planından gelen kararlara uyulması nedeniyle 49 ada 3, 8, 12, 16, 18 ve 19 parseller ile 5331 ada 1 parsellerin B-5 olarak yapılaşmasından kaynaklanacak nüfus yoğunluğuna uygun standartlarda donatı(sosyal, teknik) alanları bulunduğundan yeni bir donatı alanına gerek kalmamıştır. Mevcut teşekküle ve uygun olarak aynı emsal ve yapılaşma hakkı verilecektir. Bahsedilen hususlar doğrultusunda herhangi bir spk raporuna gerek olmadan alanda bulunan imar plan değişikliği uygundur.

Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Etkileşim Geçiş Alanı içerisindeki planlarının bütüncüllüğünün sağlanması mevcut teşşeküle uygun plan kararları getirilerek mevcut yapıların korunduğu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

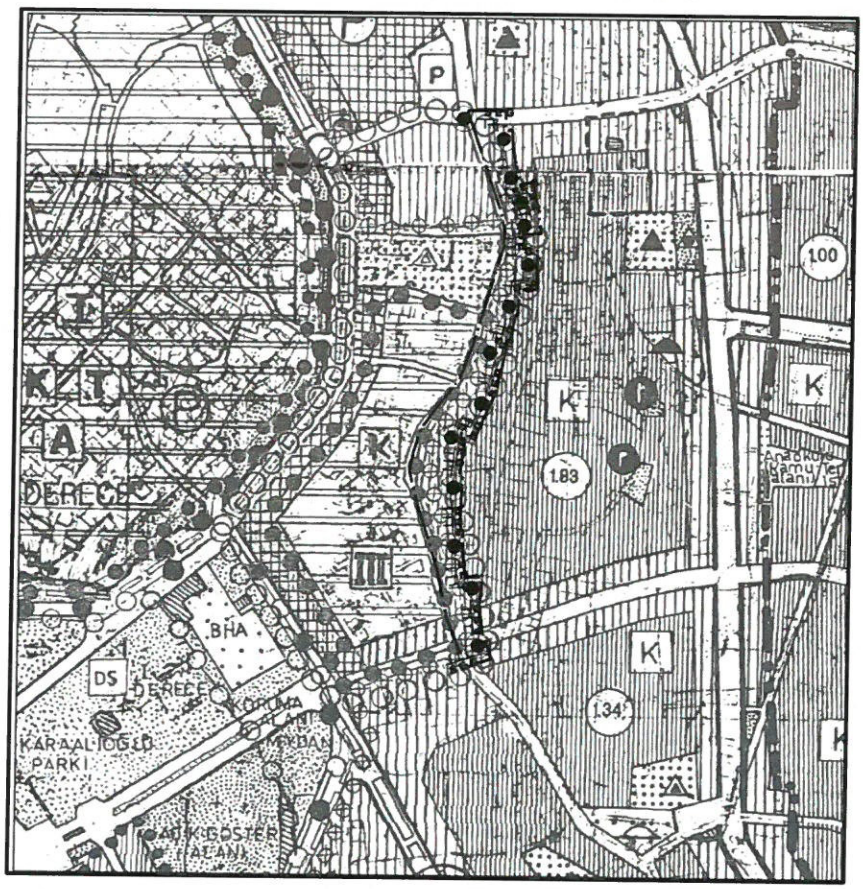
PLAN NOTU:

-Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.12.2010 tarih ve 4714 sayılı kararı ile onanan Haşimişcan Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı Etkileme Geçiş Alanı koşullarına göre yapılaşacaktır.

- 49 ada 3,8,12,16,18 ve 19 parseller ile 5331 ada 1 parsel B-5 olarak yapılaşacaktır.



Şekil 15 Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



SEÇİL GÖL
Muratpaşa Belediyesi
(A) Grubu Yeterlilik Belgeli
Şehir ve Bölge Plancısı

Şekil 16 Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Koruma Uygulama ve Denetim Şube Müdürlüğü (KUDEB)

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Muratpaşa Belediyesi
Mahalle : Haşimişcan Mahallesi
Ada/Parsel : Etkileme Geçiş Alanı (Muhtelif parseller)
Ölçek : 1/5000

Muratpaşa İlçesi, Haşimişcan Mahallesi Kentsel Sit Alanı Etkileme Geçiş Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.08.2022 tarihli toplantısında gündemin 111. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 02.02.2022 tarih ve 68 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 28.06.2021 tarih ve 12473 sayılı kararına istinaden hazırlanan; Sinan Mahallesi 49 ada 3, 12, 16, 18 ve 19 parsellerin yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.04.2022 tarih ve 342 sayılı kararıyla; Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na gönderilmiştir.

Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 03.08.2022 tarih ve 2768989 sayılı yazısıyla; Muratpaşa İlçesi, Haşimişcan Kentsel Sit Alanı Etkileme Geçiş Alanında kalan, Sinan Mahallesi 49 ada 3, 12, 16, 18 ve 19 parsellerin Koruma Amaçlı İmar planının yalnızca Etkileme Geçiş Alanının Arık Sokağa cepheli kısmını kapsadığı, fakat Koruma Kurulu tarafından uygun görülen plan değişikliği onama sınırının Etkileme Geçiş Alanının tamamını kapsadığı, bu nedenle; 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının bu sınırları kapsayacak şekilde ve 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ile birlikte hazırlanarak yeniden Meclis kararı alınması halinde değerlendirilebileceği bildirilmiştir.

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin plan açıklama raporunda; Etkileme Geçiş Alanında yapılaşma koşulunun A-5 olarak belirlendiği ancak, 49 ada 3, 12, 16, 18 ve 19 parseller ile 5331 ada 1 parselin minimum cephe genişliği ile minimum parsel derinliği sağlayamaması nedeniyle yapılaşamadığı ve yapılaşma koşulunun plan teklifinde B-5 olarak değiştirildiği ve bölgede bu yapılaşmadan kaynaklanacak nüfus yoğunluğuna uygun standartlarda donatı (sosyal, teknik) alanları bulunduğundan yeni bir donatı alanı düzenlenmediği belirtilmiştir.

Plan Notları:

- Antalya Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 27.12.2010 tarih ve 4714 sayılı kararı ile onanan Haşimişcan Mahallesi Koruma amaçlı İmar Planı Etkileme Geçiş Alanı koşullarına göre yapılaşacaktır.
- 49 ada 3, 12, 16, 18 ve 19 parseller ile 5331 ada 1 parsel B-5 olarak yapılaşacaktır.

Şeklinde düzenlenmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisinindir. 31.08.2022

Zübeyde TOPAKLI
Şehir Plancısı(KUDEB Uzmanı)

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.