



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:24.03.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	MURATPAŞA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.03.2022 tarihli toplantısında gündemin 143. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	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 Sinan Mahallesi 49 ada 3, 12, 16, 18, 19 parsellerin yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	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 Sinan Mahallesi 49 ada 3, 12, 16, 18, 19 parsellerin yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Antalya Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kuruluna gönderilmesinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Barış BULUT
İmar Kom. Başkanı


Mithat ARAS
İmar Kom. Üyesi


Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
02.02.2022 TARİH VE 68 SAYILI KARARI

Gündemin 23. Maddesi
Karar No. 68

Özü : Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.06.2021 tarih 12473 sayılı kararına istinaden A-5 yapılaşma koşullu Konut kullanımlı 49 ada 3, 12, 16, 18, 19 parsellerde kullanım kararı değiştirilmeden, yapılaşma koşulunun B-5 olarak düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 23. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.06.2021 tarih 12473 sayılı kararına istinaden Sinan Mahallesi, A-5 yapılaşma koşullu Konut kullanımlı 49 ada 3, 12, 16, 18, 19 parsellerde kullanım kararı değiştirilmeden, yapılaşma koşulunun B-5 olarak düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 01.10.2021 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 25.01.2022 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 28.01.2022 tarih ve 453 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu**; Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.06.2021 tarih 12473 sayılı kararına istinaden A-5 yapılaşma koşullu Konut kullanımlı 49 ada 3, 12, 16, 18, 19 parsellerde kullanım kararı değiştirilmeden, yapılaşma koşulunun B-5 olarak düzenlenmesi ve plan notu 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. 25.01.2022 tarihli Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Vekili Ufuk Çiftçi, Üye Hüseyin Öztaş, Ali Can Menekşe ve Özdemir Manavoğlu imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada;

Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.06.2021 tarih 12473 sayılı kararına istinaden A-5 yapılaşma koşullu Konut kullanımlı 49 ada 3, 12, 16, 18, 19 parsellerde kullanım kararı değiştirilmeden, yapılaşma koşulunun B-5 olarak düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Hüseyin SARI
Meclis Başkan Vekili

Nuran UĞUR
Divan Katibi

Murat ÖZTİNAR
Divan Katibi

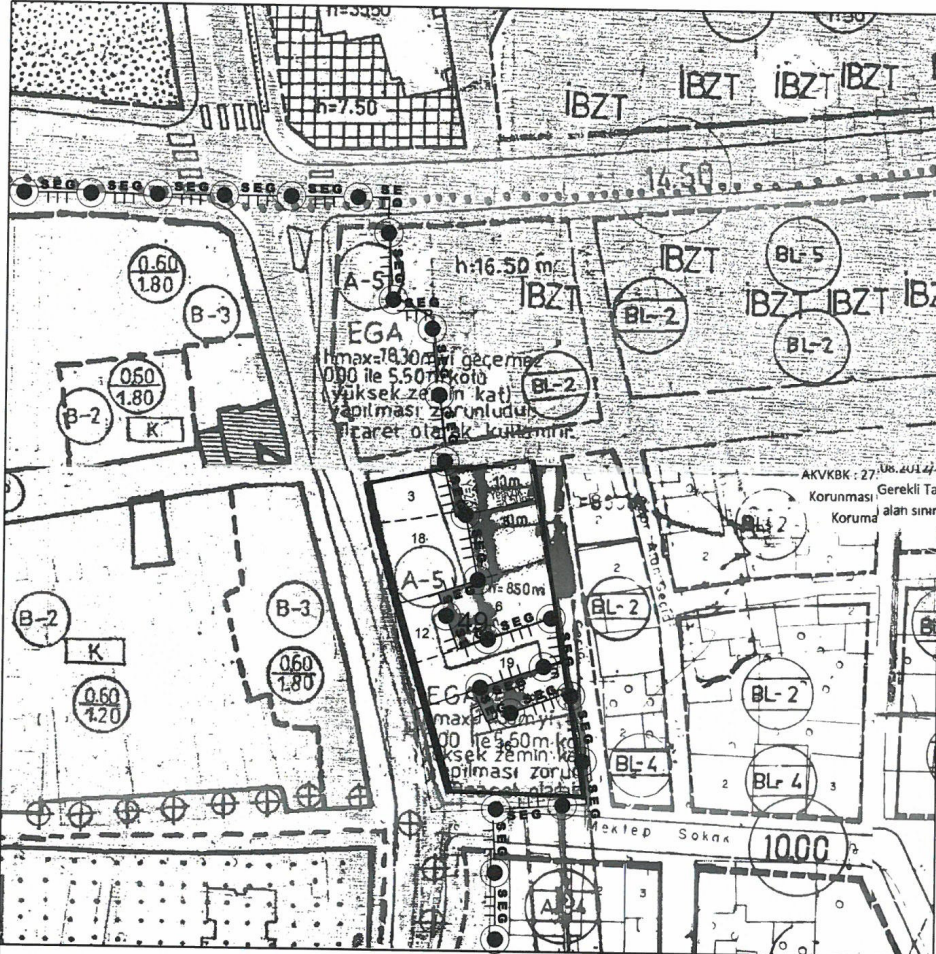
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (MURATPAŞA) BELEDİYESİ

MAHALLE: SİNAN

ADA/PARSEL NO: 49 Ada 3, 12, 16, 18 ve 19 Parseller

PAFTA NO: 19K-2B , 20K-3C

MEVCUT PLAN



GÖSTERİM

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI		AYRIK DÜZEN
	KAT ADEDİ (5 KAT)		SIT ETKİLEŞİM GEÇİŞ ALANI SINIRI

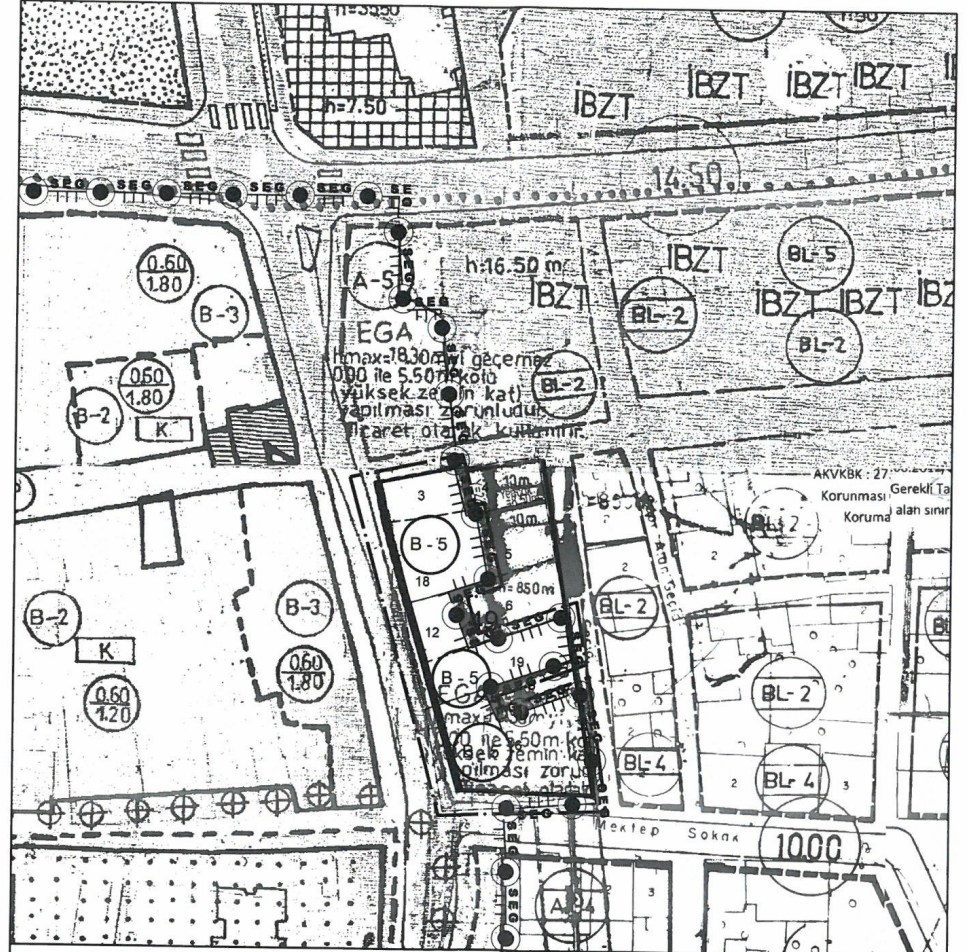
PLAN NOTU:

- Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.12.2010 tarih ve 4714 sayılı kararı ile onanan Haşim İşcan Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı Etkileme Geçiş Alanı koşullarına göre yapılacaktır.
- 49 ada 3, 12, 16, 18 ve 19 parseller B-5 olarak yapılacaktır.
- EGA Hmax=18.30m yi geçemez 0.00 ve 5.50 m kotu yüksek zemin katı yapılması zorunludur. Ticaret olarak kullanılır.

ÖLÇEK: 1/1000

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI		BİTİŞİK DÜZEN
	KAT ADEDİ (5 KAT)		SIT ETKİLEŞİM GEÇİŞ ALANI SINIRI

ANTALYA İLİ MURATPAŞA BELEDİYESİ
49 ADA 3 , 12 , 16, 18 VE 19 PARSELLER
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan; Antalya ili, Muratpaşa İlçesi, Sinan Mahallesi sınırları dahilinde 19K-II b,20K-III C nolu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftalarında kalmaktadır.



Şekil 1.Hava Fotoğrafı

2.PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Özel mülkiyette bulunan 49 ada 3 parsel 127 m².büyüklüğünde olup, 20.07.2020 tarihinde Kadastro Müdürlüğü'nden alınan ölçü krokisine göre Muratpaşa Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 22.07.2020 tarihinde alınan imar çapında " Parselin cephesi minimum cephe koşulunu sağlamadığından parselde inşaat durumu verilememiştir." denilmektedir. Ayrık yapılaşma düzeninde köşe parsel olması nedeniyle minimum parsel cephesi 13.00 m. olması gerekirken parselin cephesi 7.94 m.olup. bu koşulu sağlamamaktadır. Bu nedenle yapılan bu sehven teknik hatanın parselin Haşim İşcan Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı Etkileme Geçiş Alanı yapılaşma nizamı değiştirilerek bir önceki uygulama imar planı kararı olan B-5 (Bitişik Nizam -5 kat) olarak yapılaşması ve Etkileme Geçiş Alanı plan hükmüne göre yapılaşması amaçlanmaktadır.49 ada 3 parsel için yapılan plan değişikliği yan parseli olan 18 parselide etkilemesinden dolayı İmar komisyonunca 18 parseli de içerisine alacak şekilde yeni bir öneri hazırlanmıştır.

Önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararında "...3194 sayılı İmar Kanununun Ek8.maddesinde yer alan " Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişikliği yapılamaz ." hükmü kapsamında, söz konusu 49 ada 3 ve 18 parsellerin yapılaşma koşulunun "B-5" olarak düzenlenmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliğinin uygun olmadığına (Olumsuz),K

SS

Kentsel Sit Alanını Etkileme Geçiş Alanında plan değişikliğine konu olan 49 ada 3 parseldeki gibi parsel cephe koşulunu sağlayamayacak başka parsellerin de olabileceği anlaşıldığından, etkileme geçiş alanı bütününde yer alan parsellerin etüt edilerek Belediyesince bütüncül bir plan değişikliği hazırlanması halinde konunun değerlendirilebileceğine karar verildi “ denilmektedir.

Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda Haşim İşcan Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı Etkileşim Bölgesindeki Arık Sokağa cepheli tüm adalarda yapılan incelemede;

Haşim İşcan Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı Etkileşim Alanına giren Arık Sokağa cepheli adalarda İmar uygulaması yapılmış ve A-5 (Ayrık Nizam , 5 kat) olarak yapılaşmışlardır. Bu aksta sadece 49 adada imar uygulaması yapılmamış olup, Arık Sokağa cepheli parsellerden 49 ada 3 parsel harici hepsi mevcutta B-5 (Bitişik Nizam.5 kat) olarak yapılaşmıştır. Bu adada sadece 49 ada 3 parsel 3 kat yapılaşmış olarak kalmış ve parsel cephe koşulunu sağlaması , adadaki yapılaşma koşulunun düzeltilmesi amacıyla plan değişikliği önerilmiştir.

3.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Söz konusu parseller üzerinde yapılar mevcuttur.



Şekil 2. Kadastral Durum

4.PLAN KARARLARI

Özel mülkiyette bulunan 49 ada 3,12,16,18 ve 19 parseller B-5 (Bitişik Nizam -5 Kat) olarak Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.12.2010 tarih ve 4714 sayılı kararı ile onanan Haşim İşcan Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı Etkileme Geçiş Alanı koşullarına göre yapılaşması önerilmiştir.

ES

PLAN NOTU:

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

-49 ada 3, 12,16,18 ve 19 parseller B-5 olarak yapılaşacaktır.

- EGA Hmax=18.30m yi geçemez 0.00 ve 5.50 m kotu yüksek zemin katı yapılması zorunludur.Ticaret

olarak kullanılır.



ANTALYA MURATPAŞA İLÇESİ
HASIMISCAN MAHALLESİ
KENTSEL SİT ALANI VE ÇEVRESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA
İMAR PLANI

LEJAND

SINIRLAR

- PLAN ONAMA SINIRI
- KENTSEL SİT ALANI SINIRI
- ETKİLEME GEÇİŞ ALANI (EGA)
- KORUMA ALANI SINIRI
- KÜLTÜR TURİZM KORUMA GELİŞİM BÖLGESİ SINIRI
- ÜST DÜZEY GELENEKSEL DEĞERLERİ İLE ÖZGÜNLÜK NİTELİĞİ KAZANILACAK AKSARLAR

ULAŞIM

- 1. DERECE YAYA YOLU
- 2. DERECE YAYA YOLU
- YAYA GİRİŞLERİ
- ARAC YOLU
- OTOPARK

MEVCUT KULLANIMLAR

- KONUT
- 1.DERECE TİCARET
- 2.DERECE TİCARET SINIRI
- EGİTİM
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI
- TURİZM TESİS ALANI

ONERİ KULLANIMLAR

- KONUT

TİCARİ KULLANIMLAR

- ÖZEL PROJE ALANI
- GELENEKSEL TİCARET
- SOSYO-KÜLTÜREL TİCARET
- ACIK TİCARİ ALAN
- ÇAY BAHCESİ

TERCİHLİ KULLANIMLAR

- TİCARET KULLANIMI
- HİZMET KULLANIMI
- YEME-İÇME ALANI

SOSYO-KÜLTÜREL KULLANIMLAR

- KUTUPHANE

ACIK ALAN KULLANIMLARI

- MEYDAN
- KORUNACAK BAHCİ

KORUNACAK YAPILAR

- TESCİLLİ YAPI
- GELENEKSEL NİTELİKLİ YAPI
- CESME

YAPI NIZAMI

- B=BITİŞİK YAPI NIZAMI
- 2=KAT ADETI

PARSEL BAZINDA KARARLAR

- TEVHİD EDİLECEK PARSELLER

TEKNİK ALT YAPI

- COP TOPLAMA NOKTASI
- TRAFİ

KORUNACAK AĞAÇLAR

- DUT
- NARENCİYE
- YENİ DUNYA
- ZEYTİN
- SERVİ
- PALMIYE
- CEVİZ
- KAYISI
- NAR
- JAKARANDA
- CİNAR
- İNCİR



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 : Sinan Mahallesi
Ada/Parsel : 49 ada 3,12,16,18,19 parseller
Ölçek : 1/1000

Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.06.2021 tarih ve 12473 sayılı kararına istinaden Muratpaşa İlçesi, Sinan Mahallesi, A-5 yapılaşma koşullu Konut kullanımlı 49 ada 3, 12, 16, 18 ve 19 parsellerde kullanım kararı değiştirilmeden, yapılaşma koşulunun B-5 olarak düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.03.2022 tarihli toplantısında gündemin 143. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Muratpaşa Belediyesince hazırlanan plan değişikliği ile; özel mülkiyette bulunan 49 ada 3 parsel 127 m2 büyüklüğünde olup, 20.07.2020 tarih Kadastro Müdürlüğünden alınan ölçü krokisine göre Muratpaşa Belediyesinin 22.07.2020 tarih imar çapında "*Parselin cephesi minimum cephe koşulunu sağlamadığından parselde inşaat durumu verilememiştir.*" denildiği, ayrık yapılaşma düzeninde köşe parsel olması nedeniyle min.parsel cephesi 13 metre olması gerekirken 7,94 metre olduğundan, sehven yapılan bu teknik hatanın; Haşimişcan Mahallesi Koruma Amaçlı İmar planı Etkileme Geçiş Alanı yapılaşma nizamı değiştirilerek, bir önceki uygulama imar planı kararı olan B-5 olarak yapılaşması ve Etkileme Geçiş Alanı plan hükmüne göre yapılaşması amaçlandığı tespit edilmiştir.49 ada 3 parselde yapılan değişiklik yan parseli de etkilediğinden 18 parselde plan sınırına eklenmiştir.

Daha önce hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin; Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun (AKVKBK) 28.06.2021 tarih ve 12473 sayılı kararıyla; "*Parsel bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttırdığı için uygun bulunmadığı, plan değişikliğine konu olan 49 ada 3 parsel gibi parsel cephe koşulunu sağlayamayacak başka parsellerinde olabileceği anlaşıldığından, etkileme geçiş alanı bütününde yer alan parsellerin etüt edilerek Belediyesince bütüncül bir plan değişikliği hazırlanması halinde konunun değerlendirilebileceğine*" karar verilmiştir.

Muratpaşa Belediye Meclisinin 02.02.2022 tarih ve 68 sayılı kararıyla uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi plan açıklama raporunda; özel mülkiyette bulunan 49 ada 3, 12, 16, 18 ve 19 parsellerde; AKVKBK'nun 27.12.2010 tarih ve 4714 sayılı kararı ile onanan "*Haşimişcan Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı Etkileme Geçiş Alanı*" koşullarına göre B-5 (Bitişik Nizam- 5 Kat) olarak yapılaşma önerildiği ve plan notları düzenlendiği belirtilmiştir ancak, AKVKBK'nun 27.12.2010 tarih ve 4714 sayılı kararı ile onanan paftalar incelendiğinde; 49 ada 3, 12, 16, 18 ve 19 parsellerin yapılaşma kararının **A-5 (Ayrık Nizam- 5 kat)** olduğu tespit edilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 21.03.2022

Zübeyde TOPAKLI
Şehir Planerisi(KUDEB Uzmanı)

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.