

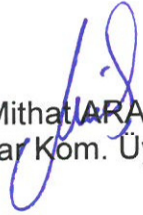


ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:26.01.2022


BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2022 tarihli toplantısında gündemin 125. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisinin 03.12.2021 tarih ve 339 sayılı kararı ile uygun bulunan, Üçgen Mahallesi 5009 ada 14 parselde TAKS:0.375 yapılaşma koşulunun kaldırılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisinin 03.12.2021 tarih ve 339 sayılı kararı ile uygun bulunan, Üçgen Mahallesi 5009 ada 14 parselde TAKS:0.375 yapılaşma koşulunun kaldırılmasına 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.


Barış BULUT
İmar Kom. Başkanı


Mithat ARAS
İmar Kom. Üyesi


Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Üyesi


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
03.12.2021 TARİH VE 339 SAYILI KARARI

Gündemin 20. Maddesi
Karar No. 339

Özü: Konut kullanımlı 5009 ada 14 parselde; diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeden TAKS=0.375 değerinin kaldırılmasına ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 20.Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Üçgen Mahallesi Konut kullanımlı MK ibareli, BL-4, 0.375/1.50 yapılaşma koşullu 5009 ada 14 parselde; diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeden TAKS=0.375 değerinin kaldırılmasına ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 03.11.2021 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 22.11.2021 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 26.11.2021 gün ve 4236 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu**; MK ibareli, BL-4, 0.375/1.50 yapılaşma koşullu Konut kullanımlı 5009 ada 14 parselde; **diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeden TAKS=0.375 değerinin kaldırılmasına 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. 22.11.2021 tarihli Planlama ve İmar Komisyon Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Vekili Ufuk Çiftçi, Üye Hüseyin Öztaş, Ali Can Menekşe ve Özdemir Manavoğlu imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada;

Konut kullanımlı 5009 ada 14 parselde; diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeden TAKS=0.375 değerinin kaldırılmasına ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Hüseyin SARI
Meclis I. Başkan Vekili

Zühtü ŞAHİN
Divan Katibi

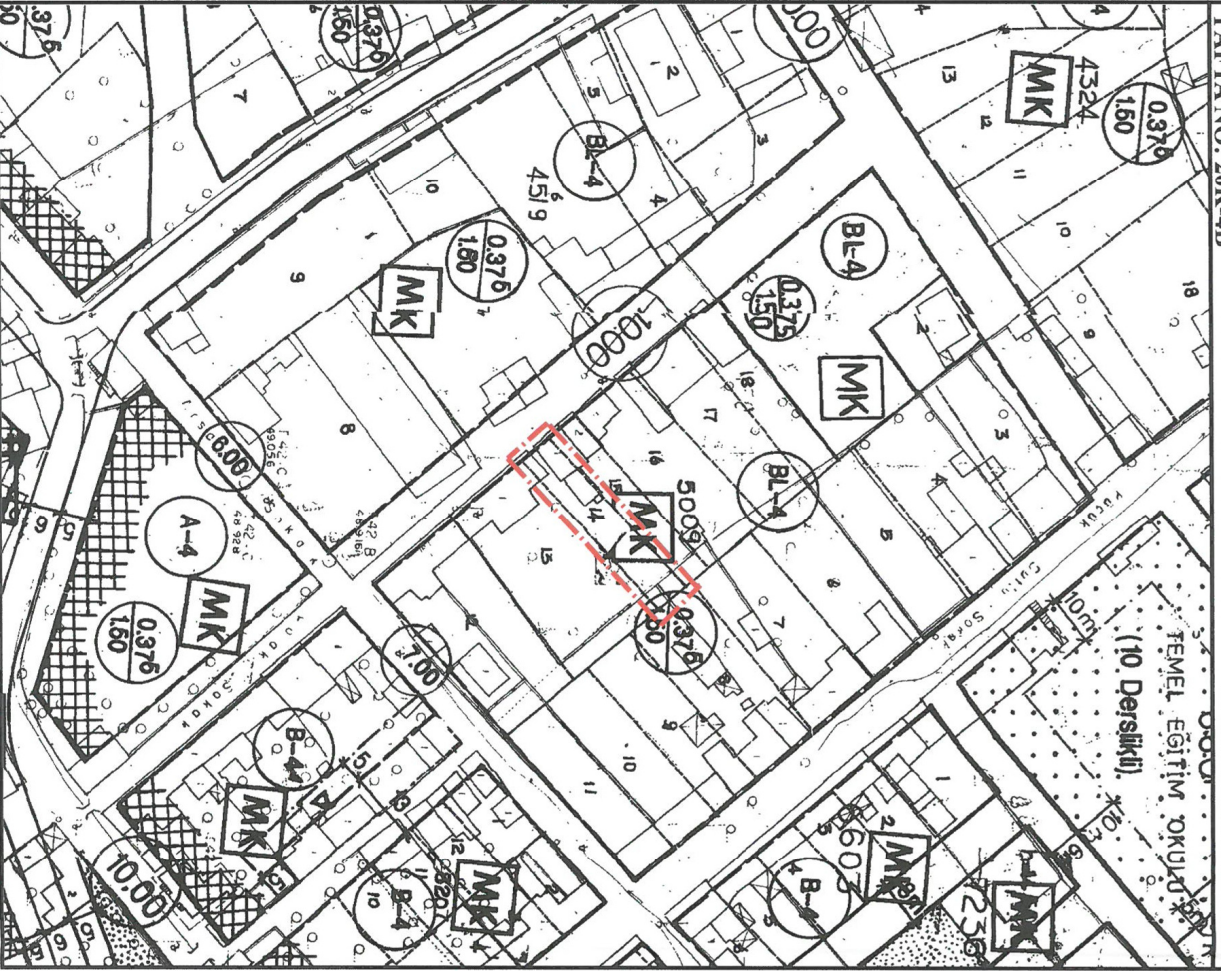
Murat ÖZTİNAR
Divan Katibi

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İLÇE: MURATPAŞA
MAHALLE: ÜÇĞEN
ADA/PARSEL NO: 5009 ADA 14 NOLU PARSEL
ALAN: 297 m²
PAFTA NO: 20K-4B

MEVCUT PLAN

64 EKİ 1/1000

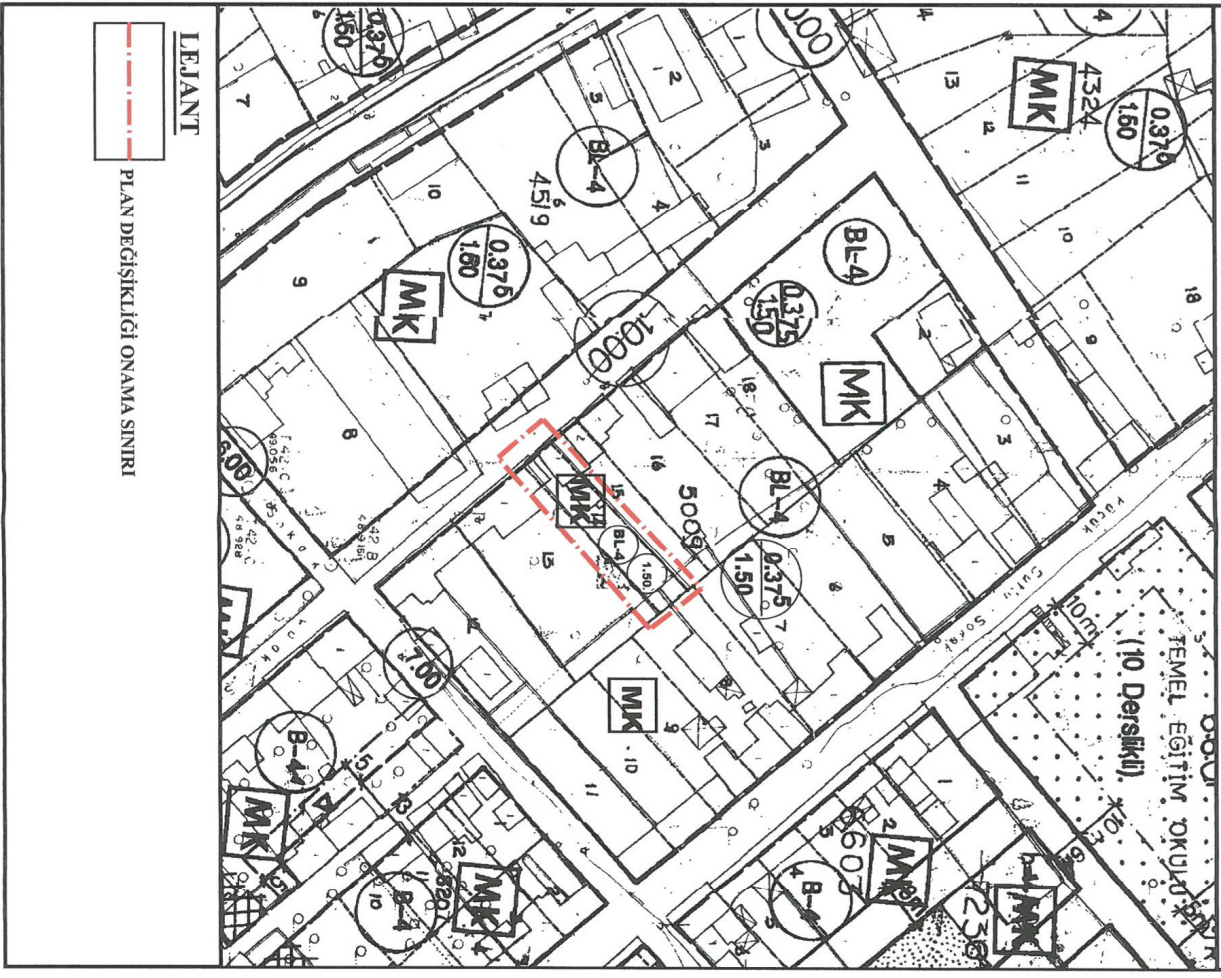


GEREKÇE: TABAN ALANI KATSAYISININ KALDIRILMASI

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

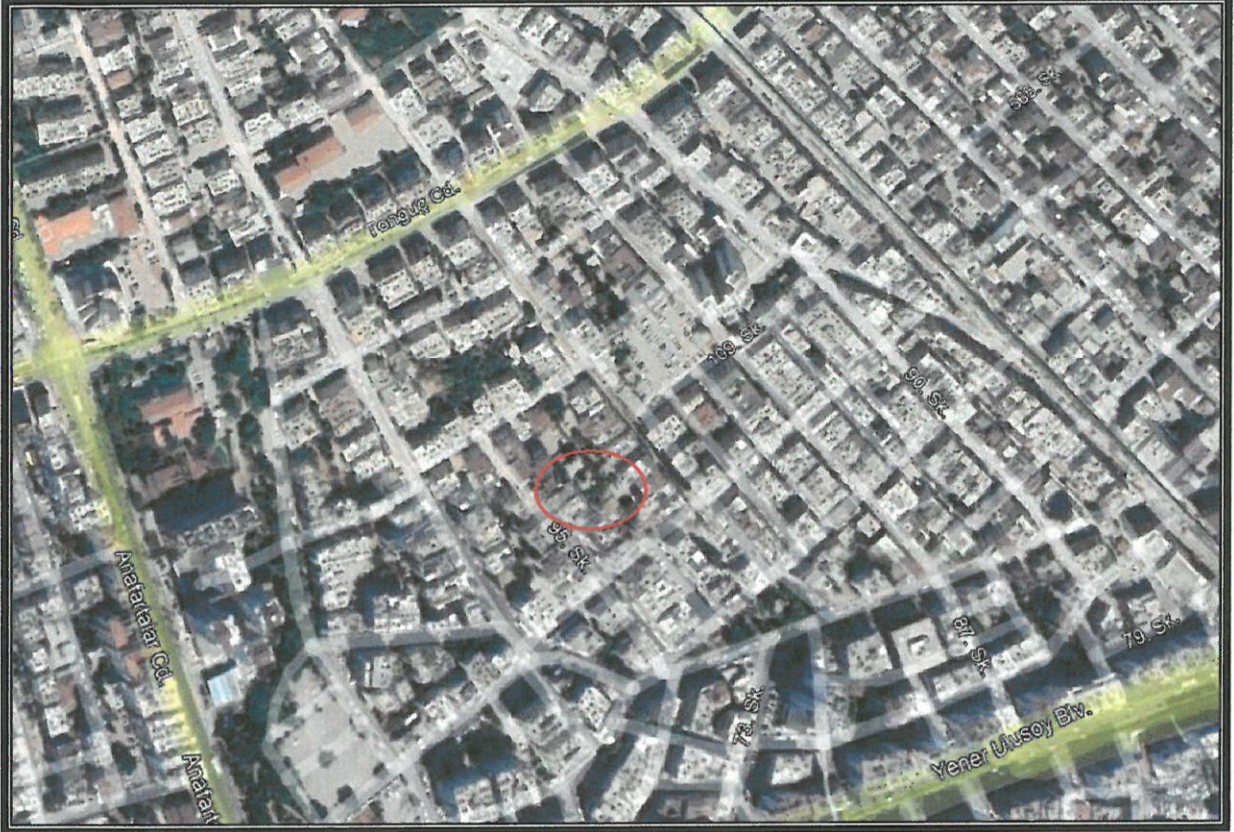
64 EKİ 1/1000



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MURATPAŞA İLÇESİ- ÜÇGEN MAHALLESİ
5009 ADA 14 NOLU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı; Antalya İli, Merkez, Muratpaşa Belediyesi, Üçgen Mahallesi sınırları içindeki 5009 a da 14 nolu parsel numarasında kayıtlı 1/1000 ölçekli 20K-4B nolu Uygulama İmar Planı paftasına giren 297 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

Mevcut planda blok nizam 4 kat ve 0.375/1.50 yapılaşma koşulları verilen 5009 ada 14 nolu parselde yapı yoğunluğu sabit kalmak kaydıyla, taban alanı katsayısının kaldırılması ile taban alanının 0.40 olarak kullanılabilmesi amaçlanmaktadır.

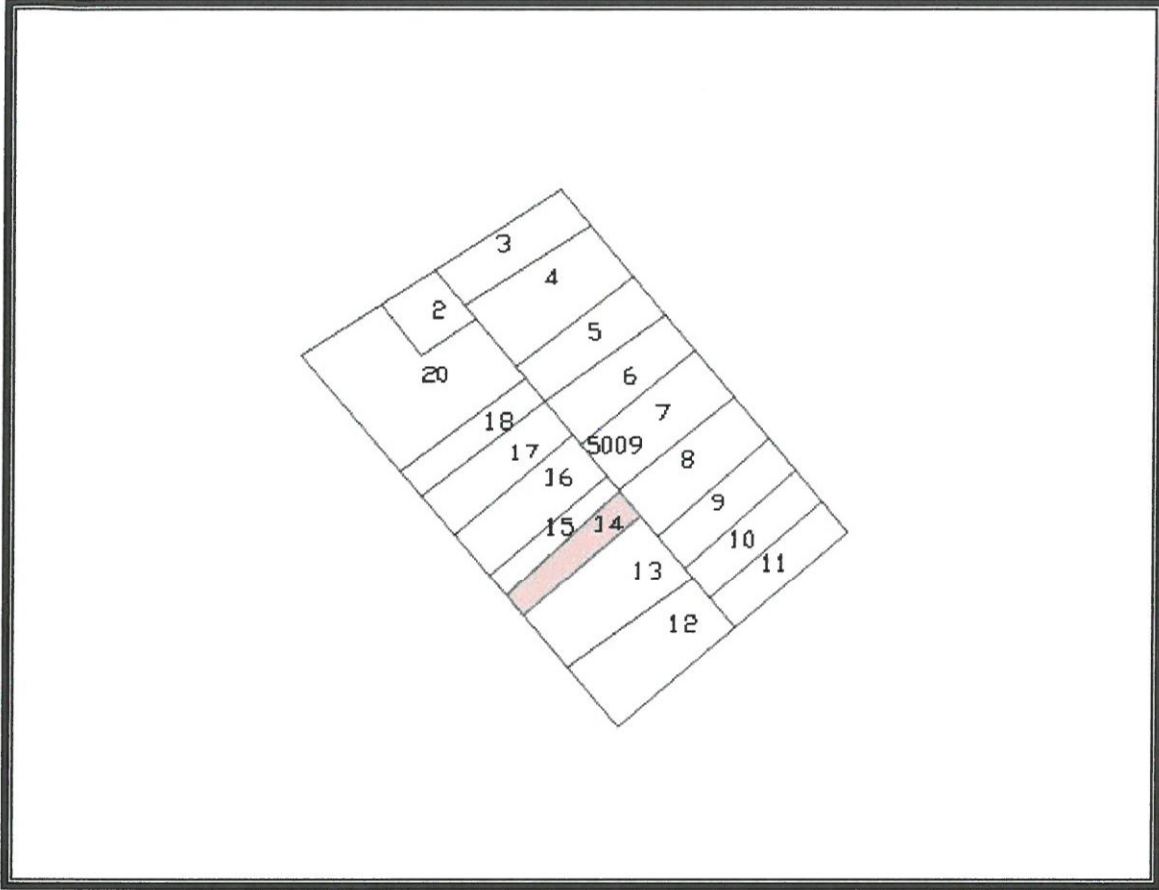
3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Parsel konum itibarıyla Tonguç caddesi ile Yener Ulusoy Bulvarı arasında kalan ve Antalya'nın en eski yerleşim alanlarından biri olan Üçgen mahallesi içerisinde kalmaktadır. Bu bölgedeki yapılaşmalar genel olarak eskidir ve yenilenmeye ihtiyacı vardır. Yeni yapılaşmaya gidecek olan 14 nolu parsel şu anda boş konumdadır, ancak çevresi eski yapılaşmalar ile çevrilidir.

14 nolu parsel mevcut imar planında 10 m genişliğinde yaya yolundan cephe alan 297 m² büyüklüğünde Blok nizam 4 kat ve 0.375/1.50 yapılanma koşullarına sahip MK işaretli konut adası içerisinde kalmaktadır.

4.2 RGS

Plan hükümlerinde “MK işaretli adalar ticaret ve konut işlevli adalar olup, imar uygulaması tamamlanmış nazım planda MİA amaçlı dönüşümü öngörülen adalardır. Bu adalarda ticaret ve büro hizmet işlevleri, konut işlevi ile birlikte yer alabilir.



Şekil 2. Kadastral durum

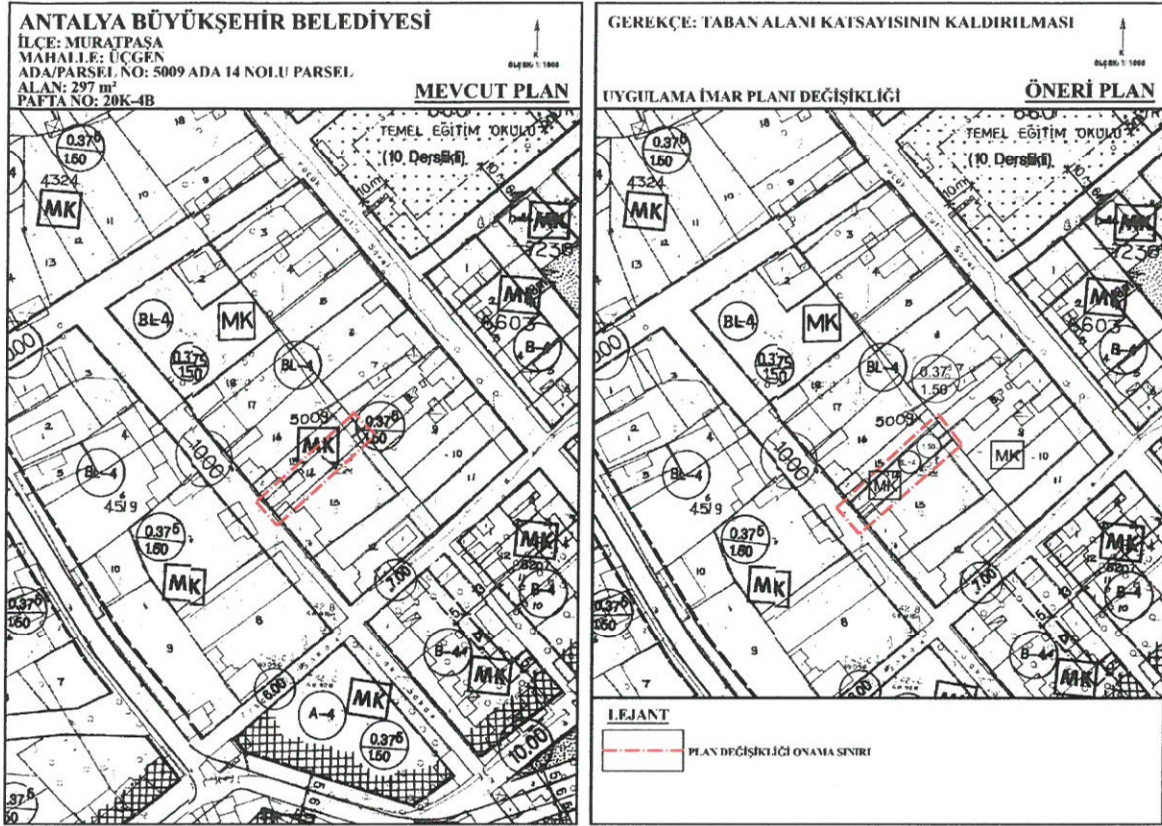
Yukarıdaki kadastral yapıda da görüldüğü gibi 14 nolu parsel yaklaşık 6.5 m cephe genişliğine sahip dar ve uzun bir parsel formuna sahiptir. Doğuda 8 nolu, kuzeyde 15 nolu, güneyde 13 nolu parsel ile komşudur.

4. PLANLAMA KARARLARI

Mevcut imar planı yapılanma koşulları gereği parselde taban alanı 0.375 olarak uygulanabilmekte olup, blok nizam yapılanma koşullarından ötürü üst katlarda çıkma yapılamamaktadır. Bu sebeple parselde emsal kullanılamamakta, parselde inşaat kaybı yaşanmaktadır.

Hazırlanan imar planı değişikliği ile 0.375 olan taban alanı katsayısı plandan kaldırılmış ve 1.50 olan emsal sabit kalmak kaydıyla taban alanının 0.40 olarak kullanılmasına olanak sağlanmıştır. Bu şekliyle inşaat hakkını tam kullanamayan söz konusu parsel; öneri imar planı ile birlikte her katta yaklaşık 6 m² daha fazla inşaat alanı kullanılabilir hale getirilmiştir.

7.12 R3



Şekil 3. Plan Örneği(Mevcut-Öneri)

Saygılarımla arz ederim.

ada planlama
 mim.müh.hiz.İNŞ.tur.tic.ltd.st.
 Etiler mah. Adnan Menderes bulvarı
 Yükseliş apt. A Blok Kat:1 No:65/5 ANTALYA
 Tel: (0242) 322 7574 Faks: (0242) 322 75 71
 Kurumlar M.D. 0000083664

Serap YURDAKUL
 Şehir Plancısı (İTÜ)
 Oda Sicil No: 1625

Berrin YILMAZHAN
 Şehir Plancısı
 Yeterlik Karne Çıruđu (A)
 Oda Sicil No: 1630

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
	MD Tarihi: 20.09.2021 Proje Kayıt No: 07-2021-3360 Üye: SERAP YURDAKUL (1625)
S22PMSZ8	
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Planlama Şube Müdürlüğü

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Muratpaşa Belediyesi
Mahalle : Üçgen Mahallesi
Ada/Parsel : 5009 ada 14 parsel
Ölçek : 1/1000

Muratpaşa Belediye Meclisinin 03.12.2021 tarih ve 339 sayılı kararı ile uygun bulunan, Üçgen Mahallesi 5009 ada 14 parselde TAKS:0.375 yapılaşma koşulunun kaldırılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2022 tarihli toplantısında gündemin 125. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir

Bahse konu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 297 m²'lik alanı kapsamaktadır.

Plan değişikliğine konu parsel, yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli nazım imar planında "Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK)", 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Ticaret+Konut İşlevli, İmar Uygulaması Tamamlanmış, MİA Amaçlı Dönüşüm Alanı" olarak planlıdır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında MK ibareli BL-4; 0.375-1.50; yapılaşma koşullu konut kullanımında kalmaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde; "Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez." denilmektedir.

1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği önerisinde; parseldeki TAKS:0.375 yapılaşma koşulu kaldırılmıştır.

Plan müellifince hazırlanan plan açıklama raporunda, söz konusu parsel üzerinde 0.375 olan taban alanı katsayısı plandan kaldırılmış ve 1.50 olan emsal sabit kalmak kaydıyla taban alanının 0.40 olarak kullanılmasına olanak sağlandığı belirtilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 24.01.2022

Özlem KOCABAŞ
Şehir Plancısı

Serdar PALLAVUŞ
Planlama Şube Müdür V.