



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



Sayı : E-90852262-105.03-344456
Konu : Muratpaşa, Gençlik Mah. 873 Ada 8 Parsel 1/1000 Uip. Değ.

05.12.2023

BAŞKANLIK MAKAMINA

Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 01.11.2023 tarih ve 284 sayılı kararı ile uygun bulunan; Gençlik Mahallesi 873 ada 8 parselin yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Mustafa GÜRBÜZ
Başkan a.
Genel Sekreter V.

Ek: - İlçe BMK – 1/1000 ölç. UİP. Değ. - Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: nXOHFF-1D+4G1-ascJr5-T8zjuE-LfjD407W Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebvs>

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Çisem SEZGİN KUZ
Şehir Plancısı
Telefon No:(242)248 76 81



ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
01.11.2023 TARİH VE 284 SAYILI KARARI

Gündemin 13. Maddesi
Karar No. 284

Özü: Planlama ve İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda; Gençlik Mahallesi 19K-2c ve 19K-3b nolu imar paftalarında yer alan 5/A-6/3 yapılaşma koşullu, Yüksek Zemin Kat Ticaret ve Konut kullanımlı 873 ada 8 parselde, güneybatıdan 5m., kuzeybatıdan 3 m., kuzeydoğudan 8.60 m., güneydoğudan 2 m. yapı yaklaşma mesafesi eklenmesi, yapılaşma koşulunun A-6/3 olarak düzenlenmesi, kullanım kararının İsteğe Bağlı Ticaret (İBT) ve Konut olarak düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 13. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Gençlik Mahallesi 19K-2c ve 19K-3b nolu imar paftalarında yer alan 5/A-6/3 yapılaşma koşullu, Yüksek Zemin Kat Ticaret ve Konut kullanımlı 873 ada 8 parselde, güneybatıdan 5m., kuzeybatıdan 3 m., kuzeydoğudan 8.60 m., güneydoğudan 2 m. yapı yaklaşma mesafesi eklenmesi, yapılaşma koşulunun A-6/3 olarak düzenlenmesi, kullanım kararının İsteğe Bağlı Ticaret (İBT) ve Konut olarak düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 06.07.2023 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 25.10.2023 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 30.10.2023 tarih ve 4692 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyon Raporu;** 5/A-6/3 yapılaşma koşullu, Yüksek Zemin Kat Ticaret ve Konut kullanımlı 873 ada 8 parselde, güneybatıdan 5m., kuzeybatıdan 3 m., kuzeydoğudan 8.60 m., güneydoğudan 2 m. yapı yaklaşma mesafesi eklenmesi, yapılaşma koşulunun A-6/3 olarak düzenlenmesi, kullanım kararının İsteğe Bağlı Ticaret (İBT) ve Konut olarak düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 20.06.2022 tarihli ve 3922945 sayılı yazısında; "3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-8 inci maddesinin sekizinci fıkrası ile; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda yapılacak plan ve plan değişiklikleri, parsel bazında nüfus ve yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini artıran plan değişikliği yapılamayacağı, yönündeki hususlardan istisna tutulmuş olup.." denildiğinden uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz.25.10.2023 tarihli Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Özgür Taylan Budak, Başkan Vekili Gürsel Güler, Üye Yener Altıntaş, Özdemir Manavoğlu ve Ufuk Çiftçi imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada;

Planlama ve İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda; Gençlik Mahallesi 19K-2c ve 19K-3b nolu imar paftalarında yer alan 5/A-6/3 yapılaşma koşullu, Yüksek Zemin Kat Ticaret ve Konut kullanımlı 873 ada 8 parselde, güneybatıdan 5m., kuzeybatıdan 3 m., kuzeydoğudan 8.60 m., güneydoğudan 2 m. yapı yaklaşma mesafesi eklenmesi, yapılaşma koşulunun A-6/3 olarak düzenlenmesi, kullanım kararının İsteğe Bağlı Ticaret (İBT) ve Konut olarak düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı

Nuran UĞUR
Divan Katibi

Murat ÖZTİNAR
Divan Katibi

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İÇİŞİ: MURATPAŞA

MAHALLE: SINAN

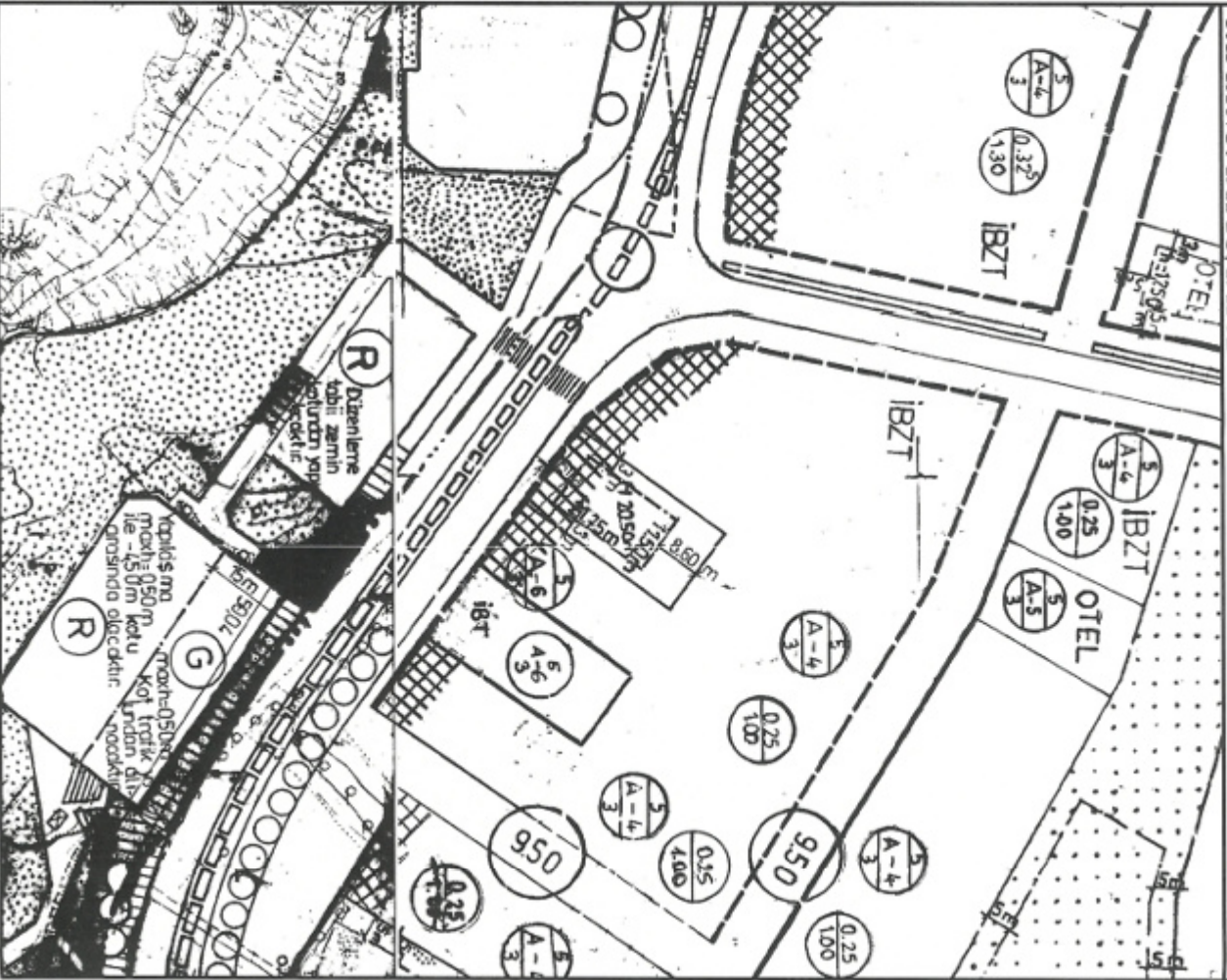
ADA/PARSEL NO: 873 ADA 8 NOLU PARSEL

ALAN: 553 m²

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

MEVCUT PLAN

04.80.1.1000

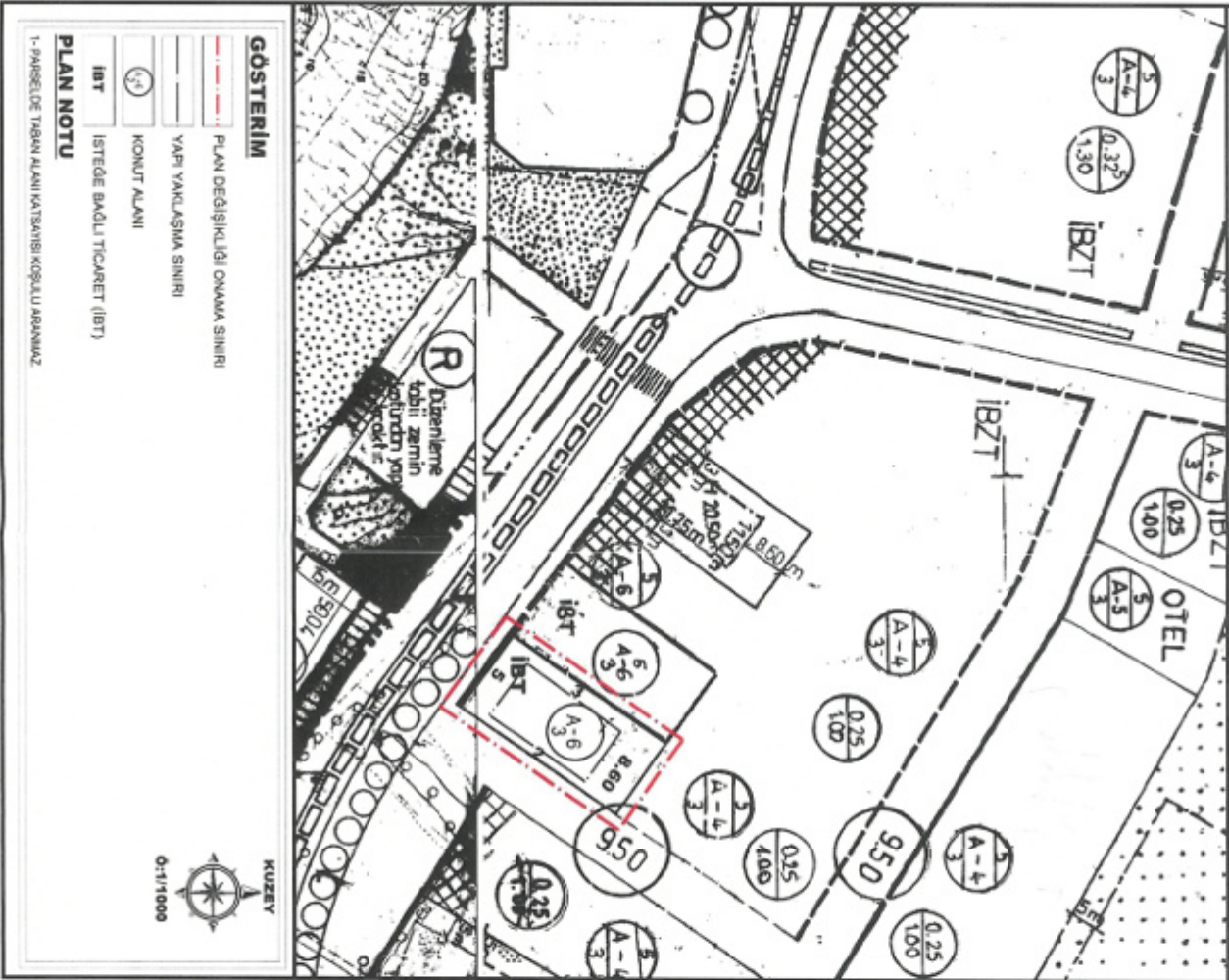


GEREKÇE: YAPILAMA KOŞULLARININ DÜZENLENMESİ

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

04.80.1.1000



GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (KIRMIZI SINIR)

YAPIL YAKLAŞMA SINIRI

KONUT ALANI

İBZT İSTEĞE BAĞLI TİCARET (İBZT)

PLAN NOTU

1- PARSELDE TABAN ALANI KATISINISI KOŞULLU ARANMAZ

KUZUY

0-1/1000

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MURATPAŞA İLÇESİ-GENÇLİK MAHALLESİ
873 ADA 8 NOLU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı; Antalya İli, Merkez, Muratpaşa Belediyesi, Gençlik Mahallesi sınırları içindeki 873 ada 8 nolu parsel numarasında kayıtlı 1/1000 ölçekli 19K-IIc ve 19K-IIIb nolu 2 adet Uygulama İmar Planı paftasına giren 553 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

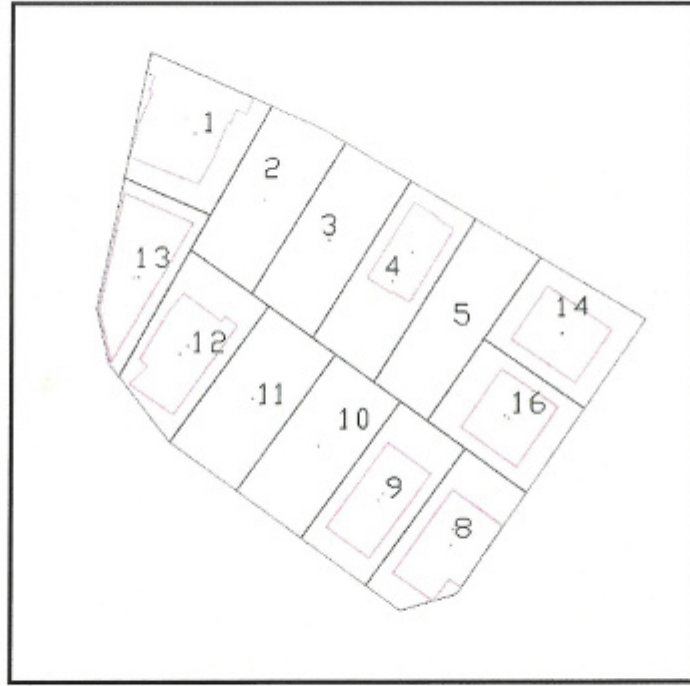
2. PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

İçerisinde konut amaçlı ruhsatlı zemin+6 katlı eski bir bina olan 873 ada 8 nolu parselde kentsel yenilemeye gidilmek istenmektedir. Mevcut bina yıkılıp, yerine sağlıklı, deprem koşullarına ve ilgili mevzuatlara uygun olarak yeniden yapılacak yeni bir bina inşa edilecektir. Bu sebeple parselde mevcut hakları da koruyacak şekilde imar planı değişikliği yapılarak yapılanma koşullarının düzenlenmesi amaç edilmektedir.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

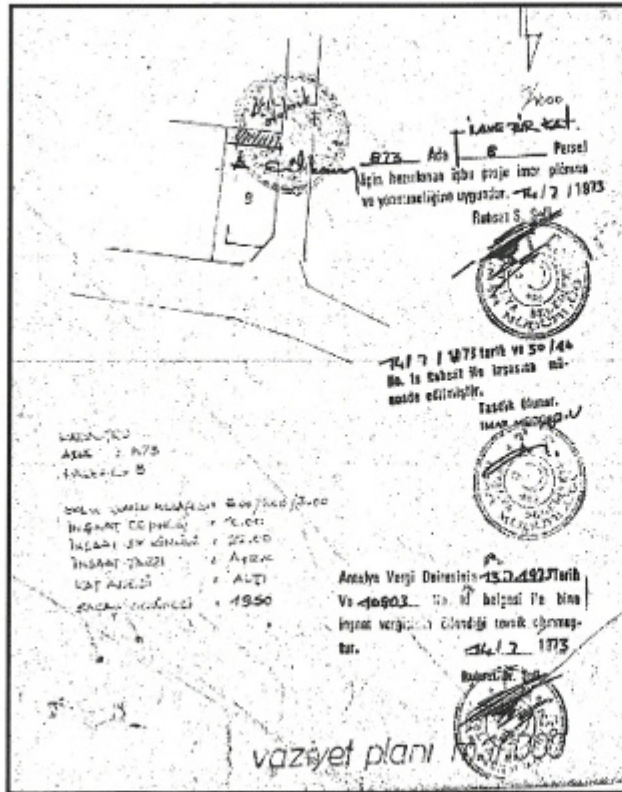
553 m² büyüklüğündeki 873 ada 8 nolu parsel, batıda 9 nolu, kuzeyde 16 nolu parseller, doğuda ve güneyde yol ile çevrilidir. Ancak; Mevcut imar planında parselin güneydoğusundaki kırık ortadan kaldırılarak, hatlar düz hale getirilmiş, bu kısımda yaklaşık 39 m²'lik bir ihdas konu edilmiş, henüz bu işlem gerçekleştirilmemiştir.

9.2 BY

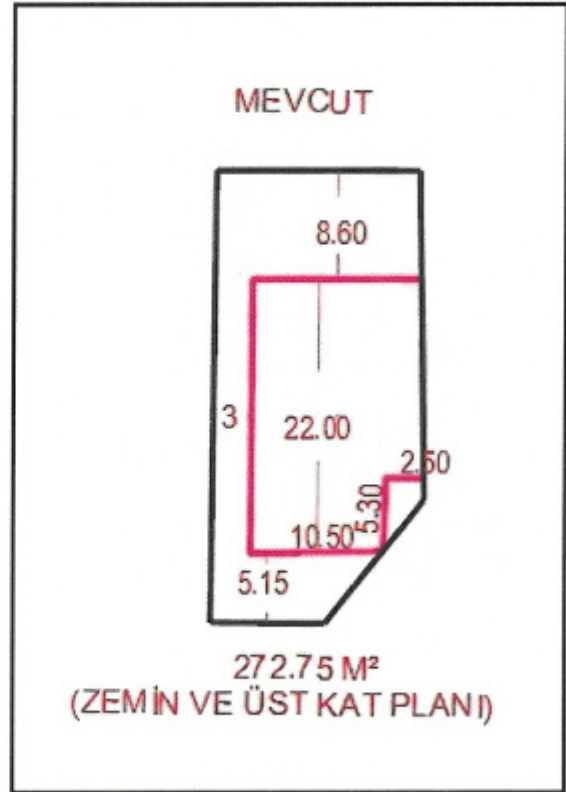


Şekil 2. Parselasyon durumu

873 ada 8 nolu parselde mevcutta 14.07.1973 tarih ve 10903 sayılı ruhsat ile yapılan zemin+6 katlı bir yapı bulunmaktadır. Zemin kat dükkan olarak, üst katlar konut olarak kullanılmaktadır. Söz konusu parselde ruhsat gereği ön bahçe mesafesi 5.15 m, yan bahçe mesafesi 3 m, arka bahçe mesafesi 8.60 m, doğu yönündeki ön bahçe mesafesi 0 olarak uygulanmıştır.



Şekil 3. Ruhsat durumu



Şekil 4. Ruhsatlı projeye göre mevcut binada oturma alanı

Ruhsatlı bu projeye göre; zemin kat oturma alanı 272.75 m² olup, Taban alanı yaklaşık 0.49'a tekabül etmektedir.

4. PLANLAMA KARARLARI

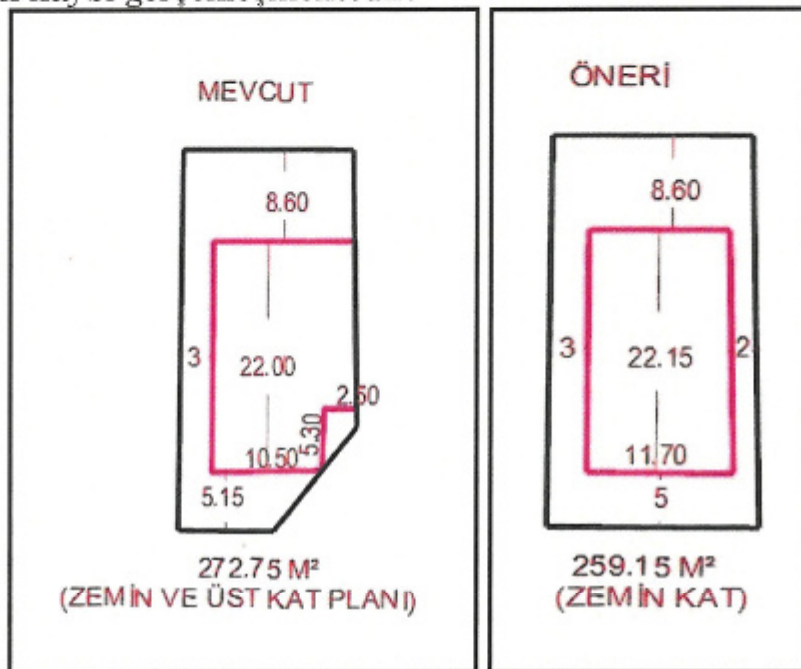
873 ada 8 nolu parselde kentsel yenilemeye gidilecek olduğundan, içerisindeki mevcut ruhsatlı bina yıkılıp, yerine benzer koşullara ve haklara sahip bina yapılmak istenmektedir.

Mevcut imar planında 8 nolu parselde zemin kat kullanım ticaret verilen 5,A-6,3 yapılanma koşullarına sahip konut alanıdır. Doğusunda 9.50 m genişliğinde yaya yolu, güneyinde içinden tramvay hattı geçen Tevfik Işık caddesi, batısında İBT lejantlı 5,A-6,3 yapılanma koşullarına sahip konut parseli, kuzeyinde 5,A-4,3 ve 0.25/1.00 yapılanma koşullarına sahip konut parseli bulunmaktadır. 8 nolu parselde taban alanı koşulu bulunmamaktadır.

Kentsel Yenilemeye gidecek olan parselde eski binanın yıkılarak yerine depreme dayanıklı ve sağlıklı bir mimari proje ile yapılacak bina ve parselde, mevcut haklarını koruyacak ya da benzer olacak yapılanma koşullarının düzenlenmesi amacıyla **Hazırlanan imar planı değişikliği ile;**

1-Parselde zorunlu zemin kat ticaret kullanımını kaldırılmış, yerine İsteğe Bağlı Ticaret (İBT) ibaresi eklenmiştir. Batı yönündeki bitişik parselde de plan değişikliği yapılarak İBT koşulu verilmiştir.

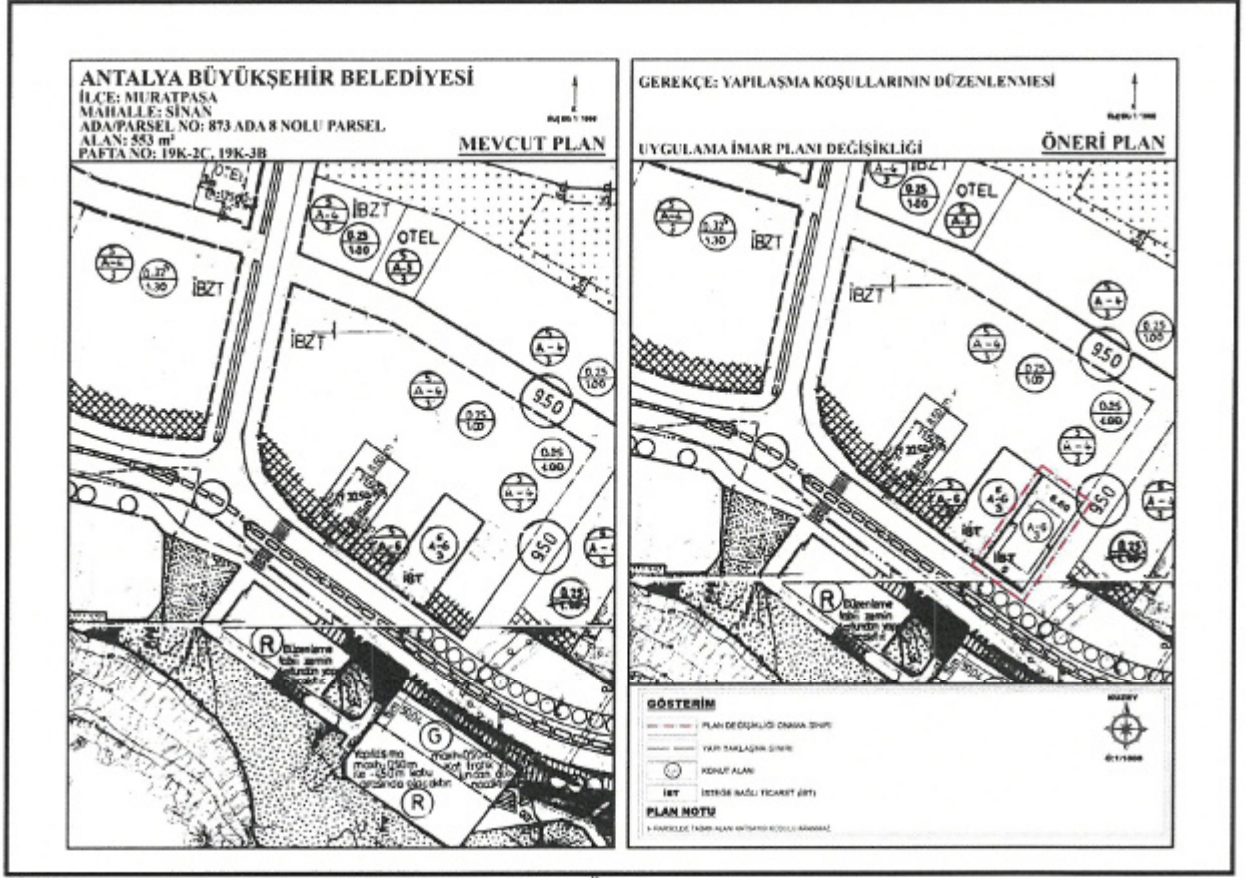
2-553 m² büyüklüğündeki parselde bulunan mevcut ruhsatlı binada şekil.4'de görüldüğü gibi batıda 3 m, doğuda 0, arka bahçede 8.60 m, ön cephede 5.15 m çekme mesafeleri bırakılarak **binada taban alanı oturumu 272.75 m²** olup, **bina taban alanı katsayısı yaklaşık 0.49'** a tekabül etmektedir. Yeni yapılacak binada da mevcut yapılaşma haklarını kaybetmemek adına, parselde yapılanma koşulları yeniden düzenlenmiştir. Buna göre; ön bahçe mesafesi 5 m, yan bahçe mesafesi 3 m, arka bahçe mesafesi mevcut halinde olduğu gibi 8.60 m, doğu yönündeki ön bahçe mesafesi de 2 m olarak önerilmiştir. Ayrıca parselin güneydoğusundaki kırık mevcut plandaki gibi doğrusal birleşeceği ve 39 m²'lik bir yoldan ihdas gerçekleşeceği için, parsel büyüklüğü **592 m²** olacak ve yeni oluşacak **binada taban alanı oturum alanı 259.15 m²** olup, bu şekliyle **bina taban alanı katsayısı yaklaşık 0.44'e** tekabül edecektir. Bu çerçevede öneri plan değişikliği ile parselde doğu tarafında çekme mesafesi 2 m olarak önerilmiş olsa da, bina da hak kaybı gerçekleşmektedir.



Şekil 5. Mevcut-Öneri Yapı Taban Alanı Oturumu

Y. L. BY

3- "Parselde taban alanı katsayısı koşulu aranmaz." Şeklinde plan notu eklenmiştir.



Şekil 6. Mevcut-Öneri Plan Değişikliği

Saygılarımla arz ederim.

ada planlama

mim.müh.hiz.ist.tur.tic.itd.şti.

Etiler mah. Adnan Menderes C/Varı

Yükseliş Apt. A Blok Kat:1 No:65/5 ANTALYA

Tel: (0242) 522 7674 / Faks: (0242) 522 73 71

Kurumlar V.D. / Etiler Mah. / No: 65/5

Serap YURDAKUL

Şehir Plancısı (İTÜ)

Oda Sicil No: 1625

Berrin YILMAZHAN

Şehir Plancısı

Yeterlilik Karne Grubu (A)

Oda Sicil No: 1630

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
	MD Tarihi: 24.04.2023 Proje Kayıt No: 07-2023-080 Uye: SERAP YURDAKUL (1625)
GV9Y75C8	
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini götüren yetkili plançının, Odamıza kayıt ve tescilin bulunduğuna; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilmektedir. Uye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir	