



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:08.02.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2023 tarihli toplantısında gündemin 122. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisinin 02.12.2022 tarih ve 394 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kışla Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, h=25.50m yapılaşma koşullarına sahip Yüksek Zemin Kat Ticaret ve Konut Alanı olarak planlı bulunan 27900 ada 10 parselin kullanım kararı değiştirilmeden Yençok=26.50m yapılaşma koşullarına sahip Yüksek Zemin Kat Ticaret Alanı ile Konut Alanı olarak planlanması ve yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden düzenlenmesi, ayrıca Cami Alanı olarak planlı bulunan 27900 ada 9 parsel sınırının mevcut kullanıma göre batıya kaydırılarak yeniden düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisinin 02.12.2022 tarih ve 394 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kışla Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, h=25.50m yapılaşma koşullarına sahip Yüksek Zemin Kat Ticaret ve Konut Alanı olarak planlı bulunan 27900 ada 10 parselin kullanım kararı değiştirilmeden Yençok=26.50m yapılaşma koşullarına sahip Yüksek Zemin Kat Ticaret Alanı ile Konut Alanı olarak planlanması ve yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden düzenlenmesi, ayrıca Cami Alanı olarak planlı bulunan 27900 ada 9 parsel sınırının mevcut kullanıma göre batıya kaydırılarak yeniden düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, "jeolojik-jeoteknik etüt raporu onaylanmadan ruhsat verilemez" plan notunun eklenmesi kaydıyla değiştirilerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Toplantıya Katılmadı.
Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali AÇAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
02.12.2022 TARİH VE 394 SAYILI KARARI

Gündemin 19. Maddesi
Karar No. 394

Özü: h=25.50m. yapılaşma koşullu, batıdan 5m., doğudan 2.5m. kuzey ve güneyden şematik gösterim yapı yaklaşma mesafeli Yüksek Zemin Kat Ticaret ve Konut kullanımlı 27900 ada 10 parsel ile Cami kullanımlı 27900 ada 9 parsellerde; mevcutta 27900 ada 9 parselde bulunan Cami 27900 ada 10 parselin sınırları içerisinde de kaldığından, parsel sınırlarının mevcut kullanıma göre yeniden düzenlenmesi, konut kullanımlı 27900 ada 10 parselde, h=25.50m. yapılaşma koşulunun Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve mevcut duruma uygun olarak Yençok=26.50m. şeklinde belirtilmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin batıdan ve güneyden 5m., kuzeyden 3m., doğudan 2m. olarak düzenlenmesi ve plan notlarının eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 19. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Kışla Mahallesi h=25.50m. yapılaşma koşullu, batıdan 5m., doğudan 2.5m. kuzey ve güneyden şematik gösterim yapı yaklaşma mesafeli Yüksek Zemin Kat Ticaret ve Konut kullanımlı 27900 ada 10 parsel ile Cami kullanımlı 27900 ada 9 parsellerde; mevcutta 27900 ada 9 parselde bulunan Cami 27900 ada 10 parselin sınırları içerisinde de kaldığından, parsel sınırlarının mevcut kullanıma göre yeniden düzenlenmesi, konut kullanımlı 27900 ada 10 parselde, h=25.50m. yapılaşma koşulunun Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve mevcut duruma uygun olarak Yençok=26.50m. şeklinde belirtilmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin batıdan ve güneyden 5m., kuzeyden 3m., doğudan 2m. olarak düzenlenerek plan notları eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 01.09.2022 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 24.11.2022 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 28.11.2022 tarih ve 5345 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu;** h=25.50m. yapılaşma koşullu, batıdan 5m., doğudan 2.5m. kuzey ve güneyden şematik gösterim yapı yaklaşma mesafeli Yüksek Zemin Kat Ticaret ve Konut kullanımlı 27900 ada 10 parsel ile Cami kullanımlı 27900 ada 9 parsellerde; mevcutta 27900 ada 9 parselde bulunan Cami 27900 ada 10 parselin sınırları içerisinde de kaldığından, parsel sınırlarının mevcut kullanıma göre yeniden düzenlenmesi, konut kullanımlı 27900 ada 10 parselde, h=25.50m. yapılaşma koşulunun Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve mevcut duruma uygun olarak Yençok=26.50m. şeklinde belirtilmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin batıdan ve güneyden 5m., kuzeyden 3m., doğudan 2m. olarak düzenlenerek, "Planda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır." ve "Plan değişikliğine konu konut alanında taban alanı kullanımı 203 m²'yi geçemez." plan notlarının 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. 24.11.2022 tarihli Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Yardımcısı Alican Menekşe, Üye Hüseyin Öztaş, Ufuk Çiftçi, Özdemir Manavoğlu imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada;

h=25.50m. yapılaşma koşullu, batıdan 5m., doğudan 2.5m. kuzey ve güneyden şematik gösterim yapı yaklaşma mesafeli Yüksek Zemin Kat Ticaret ve Konut kullanımlı 27900 ada 10 parsel ile Cami kullanımlı 27900 ada 9 parsellerde; mevcutta 27900 ada 9 parselde bulunan Cami 27900 ada 10 parselin sınırları içerisinde de kaldığından, parsel sınırlarının mevcut kullanıma göre yeniden düzenlenmesi, konut kullanımlı 27900 ada 10 parselde, h=25.50m. yapılaşma koşulunun Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve mevcut duruma uygun olarak Yençok=26.50m. şeklinde belirtilmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin batıdan ve güneyden 5m., kuzeyden 3m., doğudan 2m. olarak düzenlenmesi ve plan notlarının eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildi.

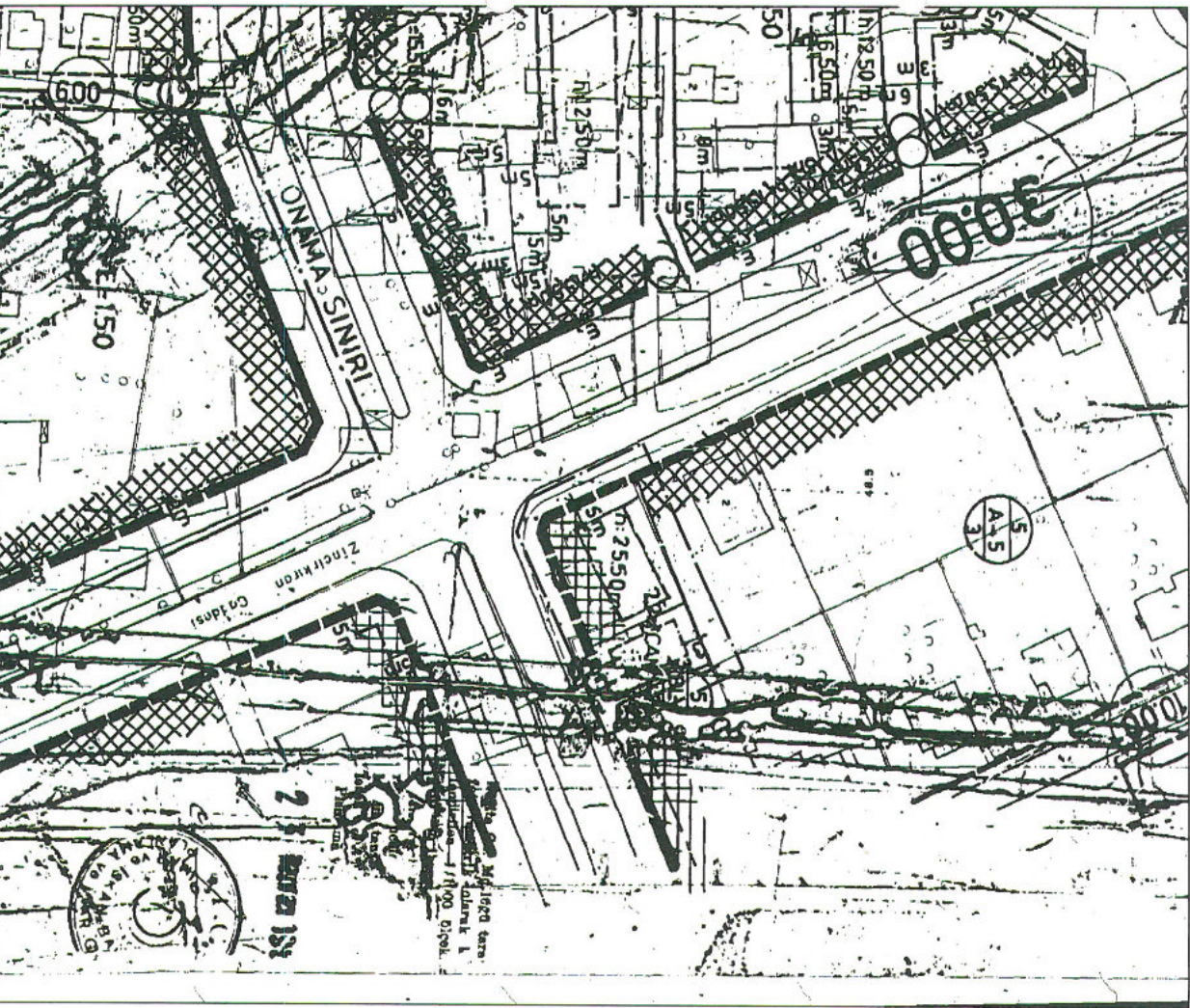
Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı

Nuran UĞUR
Divan Katibi

Murat ÖZTİNAR
Divan Katibi

MEVCUT PLAN

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ 27900 ADA 9-10 NOLU PARSELLER İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖNERİ PLAN

LEJANT

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

ONAMA SINIRI

YAPI YAKLAŞMA

Yençok= 26.50m

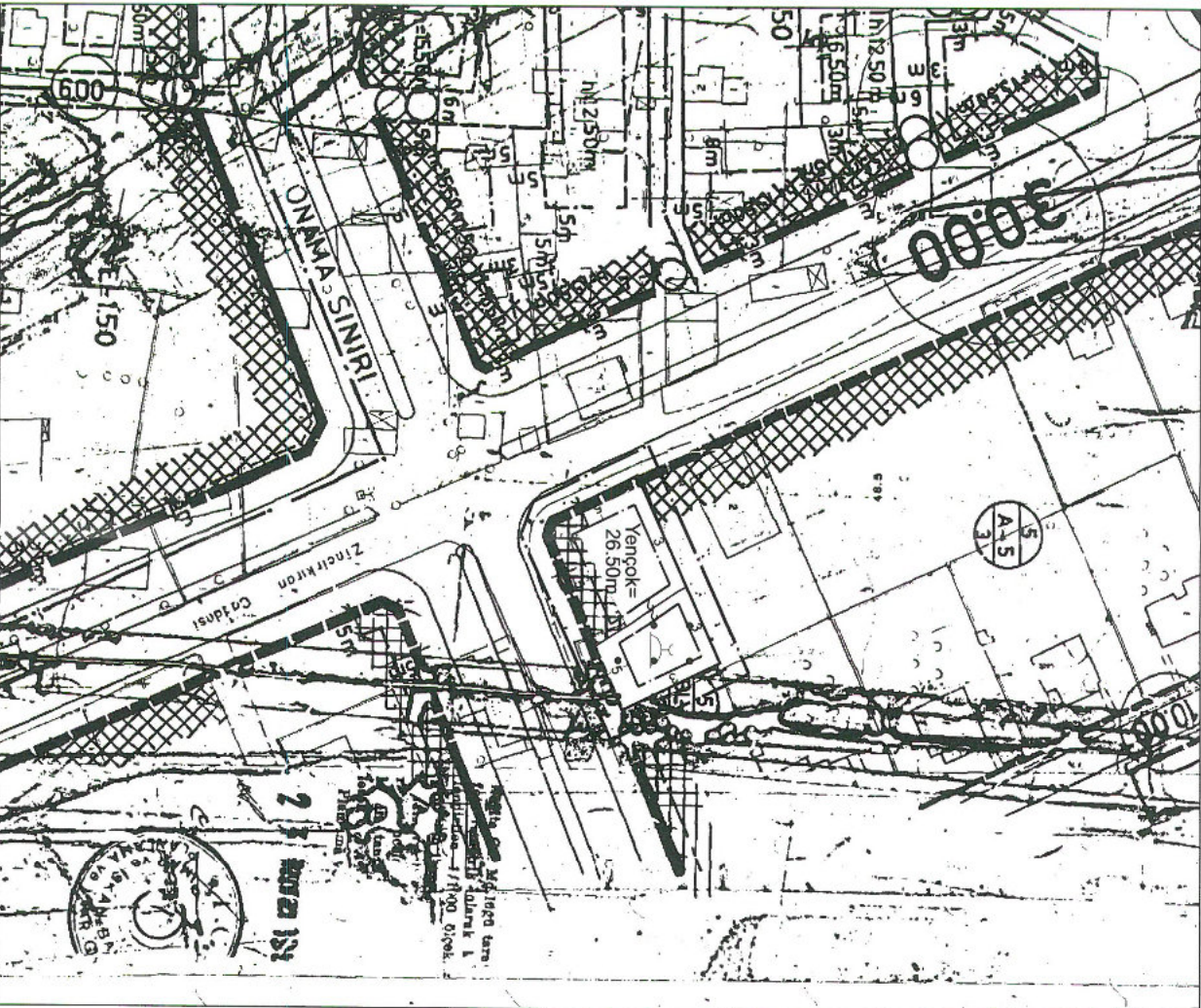
KONUT ALANI

CAMI ALANI

PLANNOTU

- PLANDA BELİRLİ EN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU KONUT ALANINDA TABAN ALAN KULLANIMI 203 M²/Y GEÇEMEZ.



Plan Açıklama Raporu

MURATPAŞA İLÇESİ

MEMUREVLERİ MAHALLESİ 27900 ADA 9 VE 10 NOLU PARSEL YAPILAŞMA KOŞULLARININ DEĞİŞİKLİĞİNE BAĞLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU PAFTA NO: 20-K-4-A

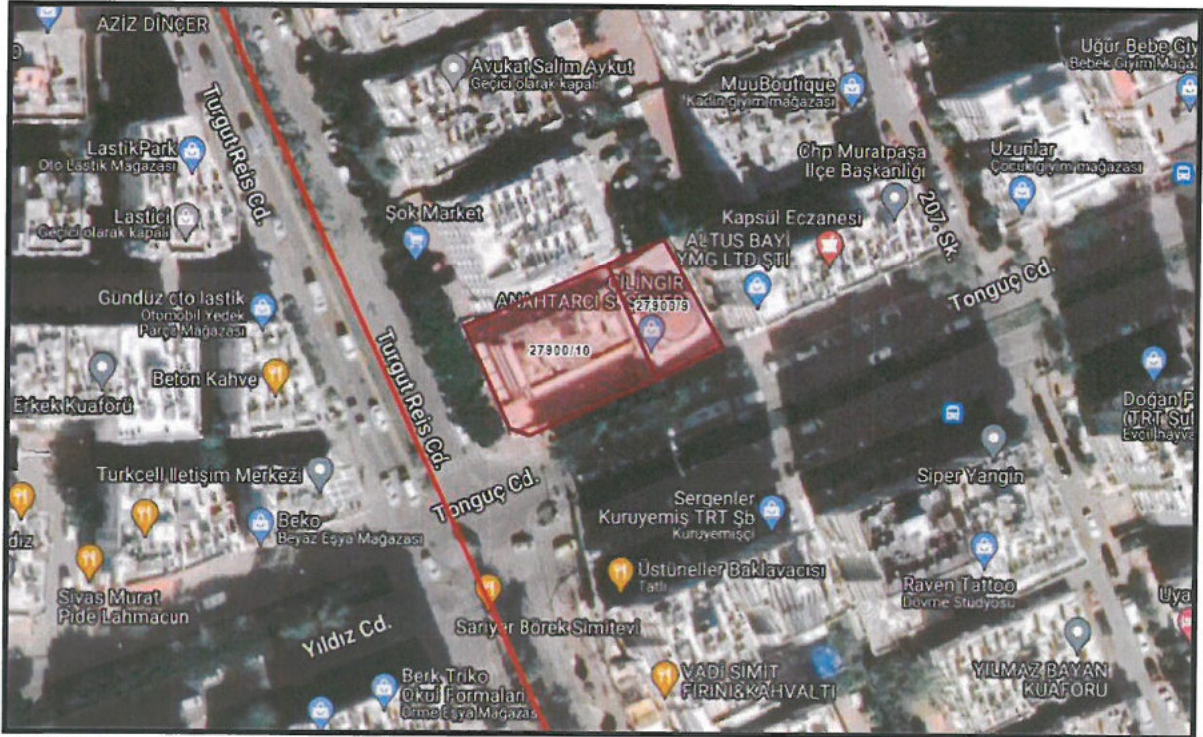


1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili, Merkez (Büyükşehir), Muratpaşa ilçe Belediyesi, Memurevleri mahallesi sınırları içerisinde **20-K-4-A** nolu 1/1000 ölçekli imar planı paftasına giren 857.00 m² alanda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı (Uzak).



Şekil 2. Hava Fotoğrafı (Yakın).



Şekil 3. Konum Bilgi Haritası.

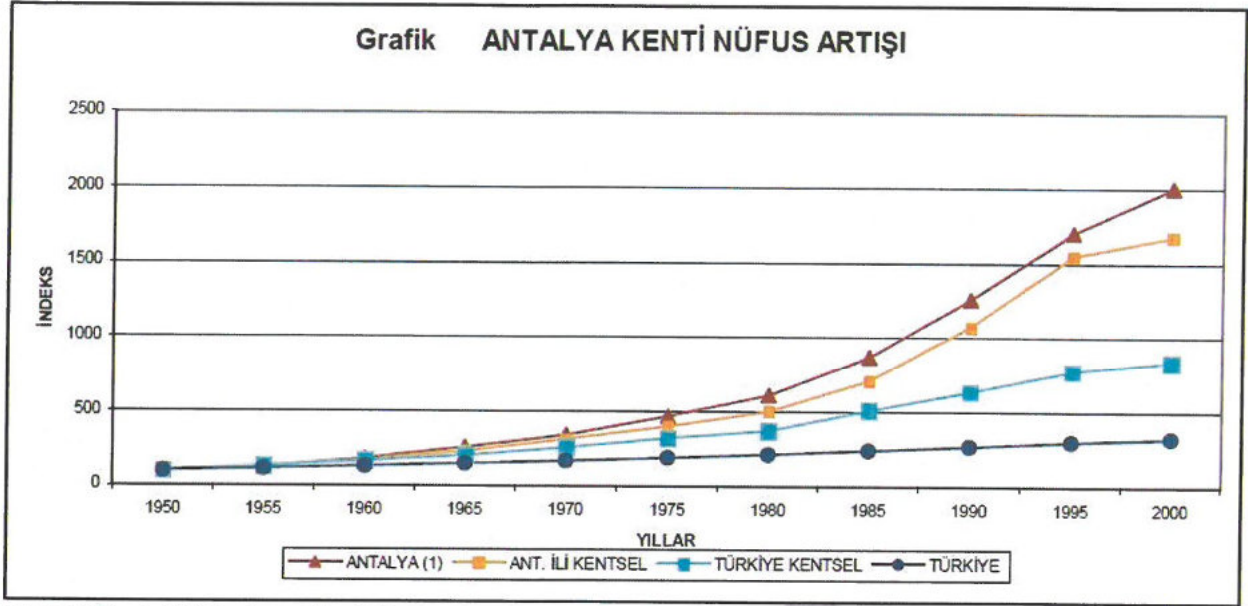
Plan değişikliğine konu olan parsel, Memurevleri Mahallesi sınırları içerisinde, batıdan Turgut Reis Caddesi ile güneyden Tonguç Caddesi kesişimi sokak üzerinde bulunmaktadır.

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

İlimiz 1970’li yıllarda göç almaya başlamış, nüfus artış hızı planlanandan fazla olmuştur. Dolayısıyla mevcut konutlar ihtiyaca cevap veremez hale gelmiştir.

DPT’ce yapılan göç araştırmasına göre (Türkiye’de İç Göçler ve Göç Edenlerin Sosyo-Ekonomik Nitelikleri, 1993);

Antalya’nın aldığı net göç oranı 1970-75’te %34.146, 1975-80’de %24, 1980-85’te %31’dir. Antalya’nın net göç oranı, nüfus artışındaki değişmelerle de paralellik göstermektedir.



Şekil 4. İlimiz Nüfus Artış Grafiği.

Muratpaşa İlçesi 2007 yılı TÜİK verilerine göre 367.029 nüfusa sahip iken, 2018 yılsonu Adres Kayıt Sistemine göre toplam 495.688 nüfusa sahiptir.

Muratpaşa Antalya Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde alt kademe Belediyesi iken 5747 sayılı Kanunla Muratpaşa İlçesi kurulmuştur. İlçe Belediyesi 56 Mahalleden oluşmaktadır.

Muratpaşa ilçesi Antalya'nın merkezini ve en eski yerleşimlerini kapsamaktadır. Gelinen noktada birçok mahallede yerleşim tamamlanmış olup, imar planı tamamlanmış ve yeniden yapılaşmaya müsait mahallelerden bir tanesi Memurevleri Mahallesidir.

Muratpaşa İlçesi, Memurevleri Mahallesi sınırları içerisinde, 27900 ada 9 parsel üzerinde Hüdaverdi Cami sınırları ile 27900 ada 10 parsel sınırları birbirlerine geçmiş durumdadır. Bu durumun ortadan kaldırılarak çözülmesi için yapılaşma koşullarının düzenlenmesine bağlı olarak plan değişikliği düzenlenmiştir.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM



Şekil 6. Kadastral Durum.

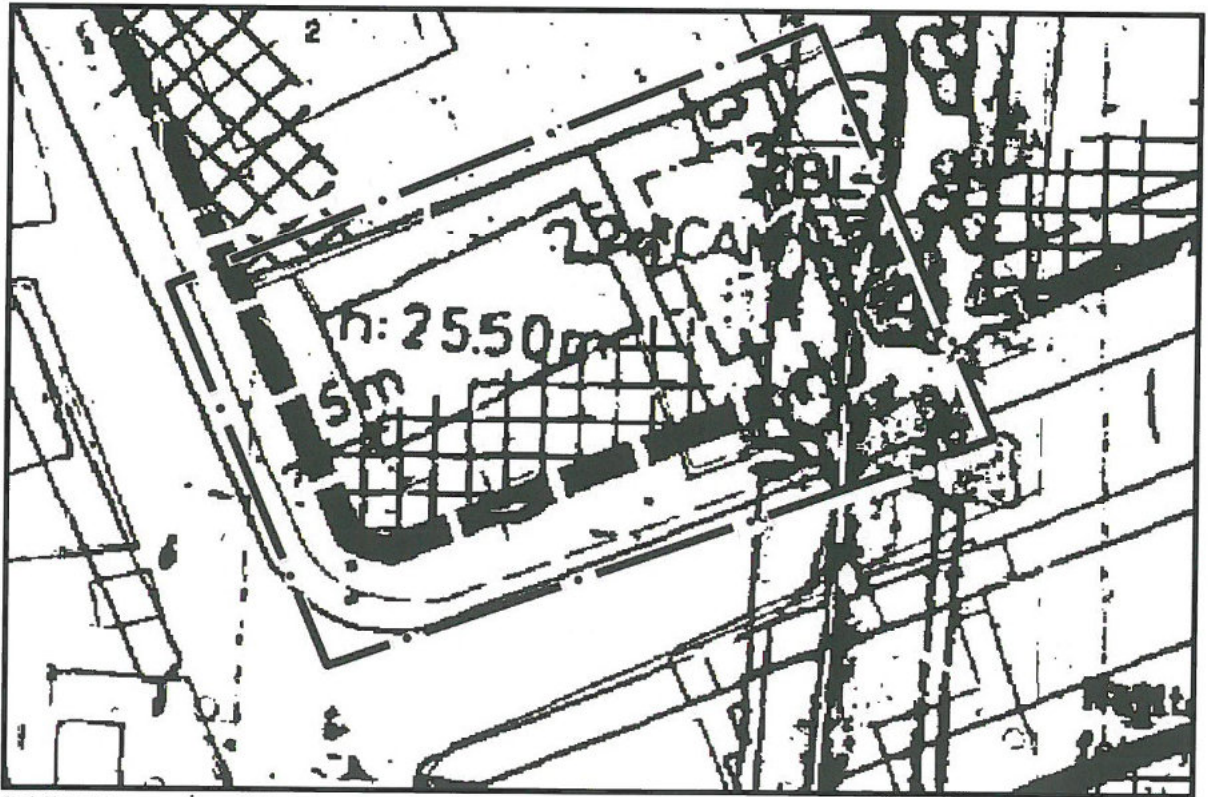


Foto 1. Sokak Görüntüsü.

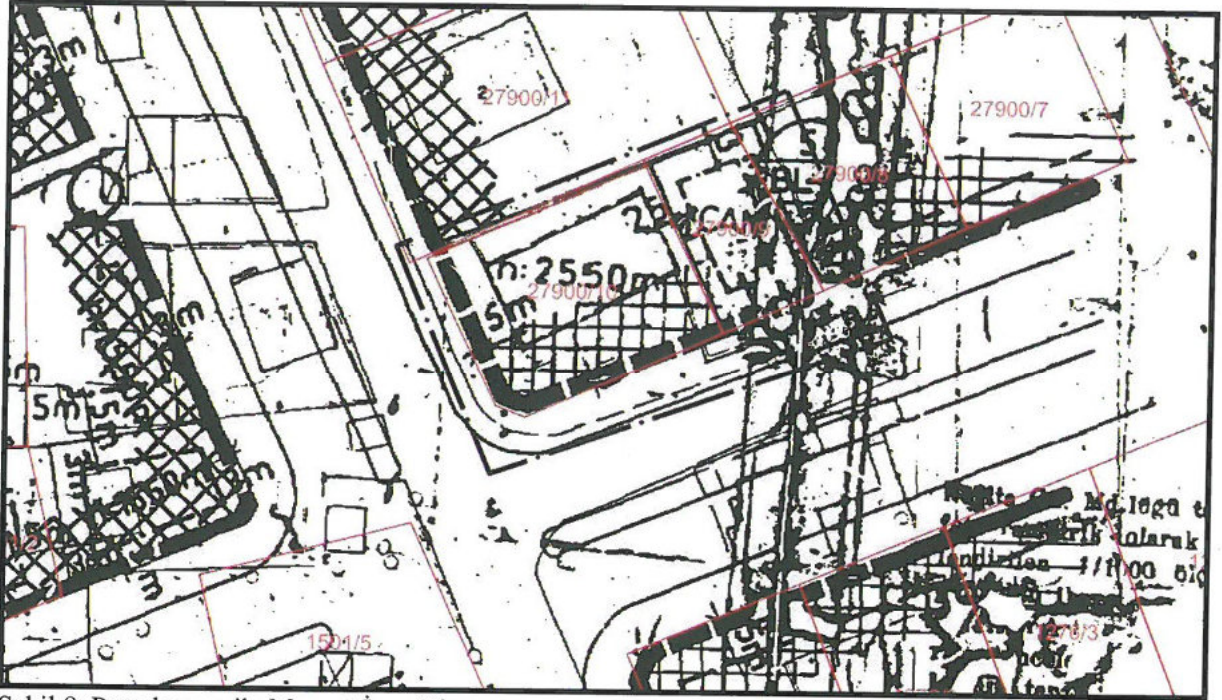


Foto 2. Sokak Görüntüsü.

4. PLANLAMA KARARLARI

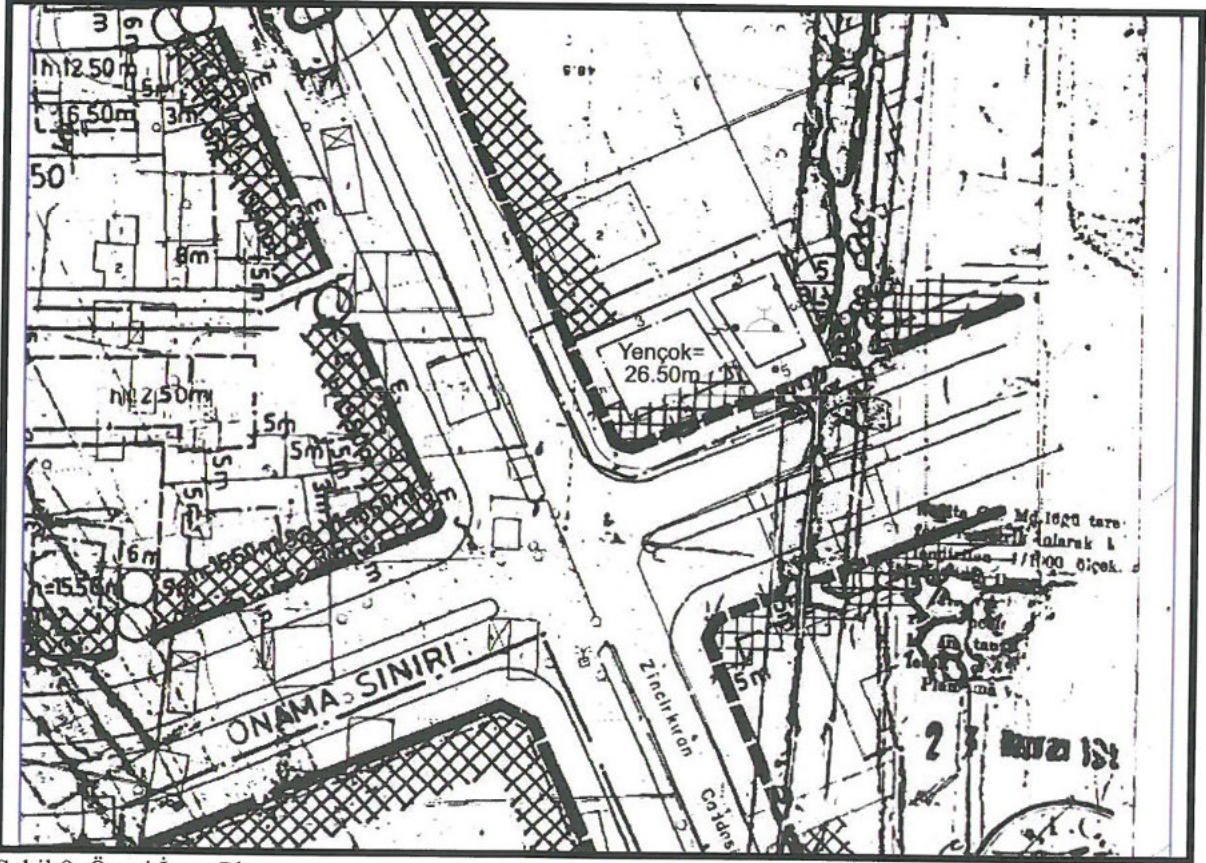


Şekil 7. Mevcut İmar Planı.

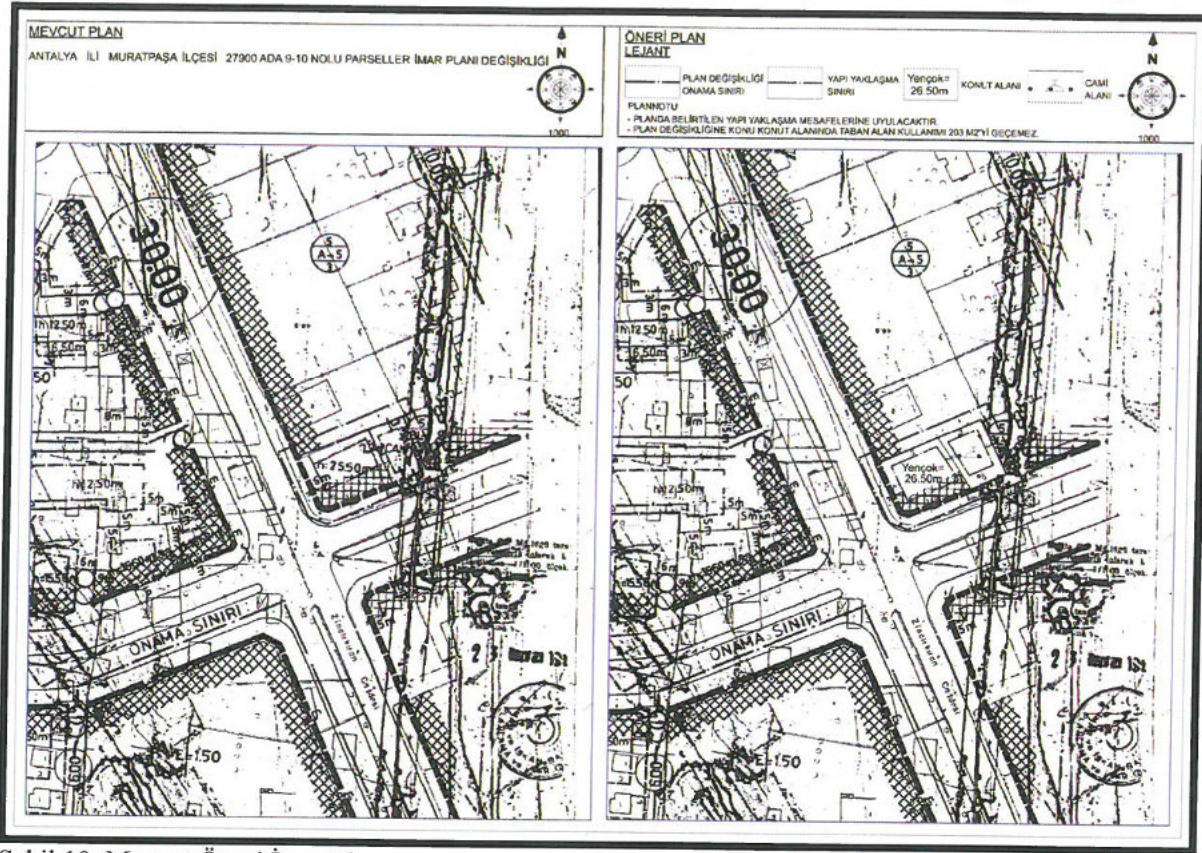


Şekil 8. Parselasyon ile Mevcut İmar Planı.

Mevcut plan kararları tekrar gözden geçirilmiştir.



Şekil 9. Öneri İmar Planı.



Şekil 10. Mevcut Öneri İmar Planı.

ALAN KULLANIMI

NİTELİĞİ	MEVCUT ALAN		ÖNERİ ALAN	
	m2	%	m2	%
KONUT ALANI	585.01	68%	535.52	62%
CAMİ ALANI	272.18	32%	321.67	38%
TOPLAM	857.19	100%	857.19	100%

Şekil 11. Mevcut Öneri Alan Kullanımı Hesabı.

Muratpaşa İlçesi, Memurevleri Mahallesi sınırları içerisinde, 27900 ada 9 ve 10 parsel üzerinde yapılaşma koşullarının değişikliğine bağlı olarak, Cami Alanının Konut Alanına tevazü sebebiyle plan değişikliği düzenlenmiştir.

Plan Notu: Planda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

Plan Değişikliğine konu Konut Alanında Taban Alan Kullanımı 203 m²'yi geçemez.

Saygılarımla arz olunur.

Gürdal YILMAZ
Şehir Plancısı

PROGEM MÜHENDİSLİK SAN. VE TİC. A.Ş.
Etiler Mah. 829 Sk. A Plaza Site No: 3/107 Muratpaşa
Mersis No: 0733042893200012 Tic. Sic. No: 91592
Amk Kurumlar V.D. 733 042 8932 ANTALYA

SEÇİL GÖL
Şehir ve Bölge Plancısı
A Grubu Yeterlilik Belgesi
Kalekapı V.D. 1242 1618 532





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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Muratpaşa Belediyesi
Mahalle : Kışla Mahallesi
Ada/Parsel : 27900 ada 10 Parsel
Ölçek : 1/1000 UİP Değ.
Alan(m2) : Yaklaşık 857 m²

Muratpaşa Belediye Meclisinin 02.12.2022 tarih ve 394 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kışla Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, h=25.50m yapılaşma koşullarına sahip Yüksek Zemin Kat Ticaret ve Konut Alanı olarak planlı bulunan 27900 ada 10 parselin kullanım kararı değiştirilmeden Yençok=26.50m yapılaşma koşullarına sahip Yüksek Zemin Kat Ticaret Alanı ile Konut Alanı olarak planlanması ve yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden düzenlenmesi, ayrıca Cami Alanı olarak planlı bulunan 27900 ada 9 parsel sınırının mevcut kullanıma göre batıya kaydırılarak yeniden düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2023 tarihli toplantısında gündemin 122. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan; 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tercihli Kullanım Alanı" olarak, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında ise "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" olarak planlıdır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Konut Alanı" ile "Cami Alanı" olarak planlıdır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile; Muratpaşa Kışla Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 27900 ada 10 parselde yer alan ve 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı ilan edilen yapının yıkılarak yeniden yapılması kapsamında, söz konusu parselin doğusunda bulunan 27900 ada 9 parselde yer alan cami alanına ait minarenin 10 parsel sınırları içerisinde kaldığı anlaşılmış, bu nedenle söz konusu minarenin 10 parsel alanından çıkarılarak parselde yapı yapılabilmesine olanak sağlayacak düzenlemenin yapılması amacıyla iki parsel arasındaki ayırım çizgisi batıya kaydırılarak camiye ait minare 10 parsel dışında bırakılmış, h=25.50m doğudan 2.5m batıdan 5m çekme mesafelerine sahip Zemin Ticaret kullanımlı Konut Alanı olarak planlı bulunan 27900 ada 10 parselin kullanım kararı değiştirilmeden Yençok=26.50m önerilmiş çekme mesafeleri 5m-5m-3m-2m olacak şekilde yeniden düzenlenmiş ve aşağıdaki plan notları eklenmiştir.

- Planda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.
- Plan değişikliğine konu konut alanında taban alan kullanımını 203m²'yi geçemez.

Plan teklifinde konut alanında kat yüksekliği 1 metre arttığı için parselde esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanmalıdır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 07.02.2023

Berna ZENGİN
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.