

G-13



T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E-33616178 - 020 - 4692
Konu : 873 Ada 8 Parsel
UİP Değ. hk.

30/10/2023

BAŞKANLIK MAKAMINA

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 arz ederim.

Emre VURAL
Plan ve Proje Müd. V.

Uygun görüşle arz ederim.
Cebrail ODAK
Belediye Başkan Yardımcısı

"MECLİS'E"
30/10/2023

Av. Ümit UYSAL
Belediye Başkanı

Ek :

- 1- Komisyon Kararı
- 2- 1/1000 ölç. UİP değ. fot.
- 3- Açıklama Raporu
- 4- İmar Çapı

Ekleri fiziksel olarak gönderilmiştir.

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:5432640~NDYzOTEzNTMzNTA0 Belge Doğrulama Adresi: <https://ebelediye.muratpasa.bel.tr/webportal/webportal/ebyidkontrol.php?ebyid=5432640~NDYzOTEzNTMzNTA0&BelgeyiUretenIdare=MuratpasaBelediyesi&BelgeSayisi=&BelgeDogrulamaKodu=5432640~NDYzOTEzNTMzNTA0>



Fener Mah. Tekelioğlu Cad. No:63. 07160 Muratpaşa /ANTALYA
Çağrı Merkezi:444 8 007 (30)hat
e-posta: info@muratpasa-bld.gov.tr
www.facebook.com/belediyemuratpasa

Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat: H.Ş.BARBAROS
Telefon No: (0242) 320-2100 / 1500
Web: www.muratpasa-bld.gov.tr
www.twitter.com/MuratpasaBld
EBYS Evrak No : 5432640



T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Planlama ve İmar Komisyon Raporu

Karar Tarihi / Karar No:	25.10.2023/1263-5
Ada Parsel ve Bulunduğu Bölge:	873 ada 8 parsel Gençlik Mahallesi
İmar Planı Pafta No:	19K-2c, 19K-3b
Talep Konusu:	Kullanım kararının değiştirilmesi, yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ve plan notu eklenmesi.
Talep Sahibi:	Şahıs
Başvuru Tarihi:	22.06.2023/14594
Havale Tarihi:	06.07.2023
Mevcut Durumu:	5/A-6/3 yapılaşma koşullu, Yüksek Zemin Kat Ticaret ve Konut kullanımlı 873 ada 8 parsel.
Komisyon Kararı:	<p>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,.."</p> <p>Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz.</p>

Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı
Özgür Taylan BUDAK

Planlama ve İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı
Gürsel GÜLER

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Yener ALTINTAŞ

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Ufuk ÇİFTÇİ

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Özdemir MANAVOĞLU

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İLÇE: MURATPAŞA

MAHALLE: SİNAN

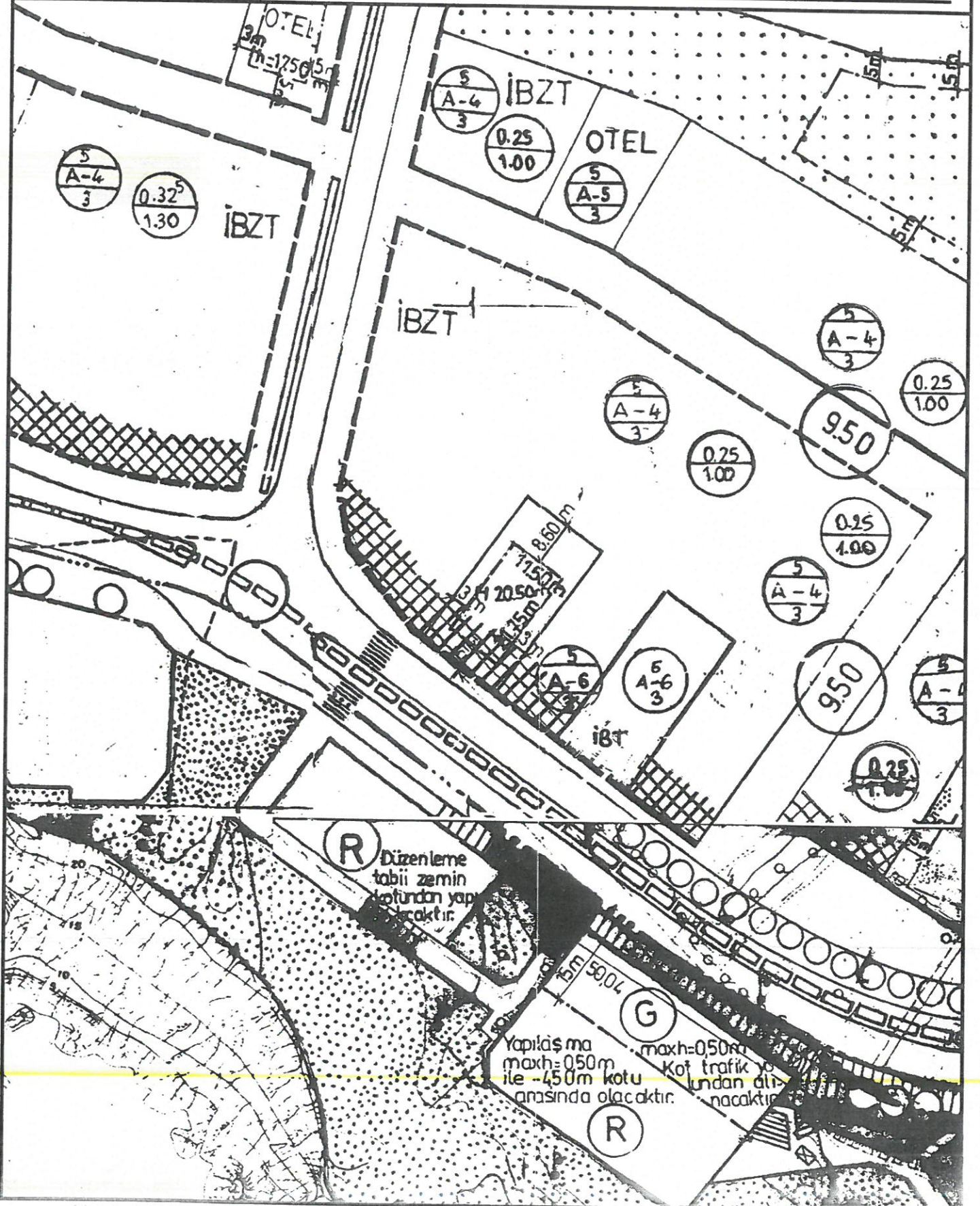
ADA/PARSEL NO: 873 ADA 8 NOLU PARSEL

ALAN: 553 m²

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

ÖLÇEK: 1/1000

MEVCUT PLAN

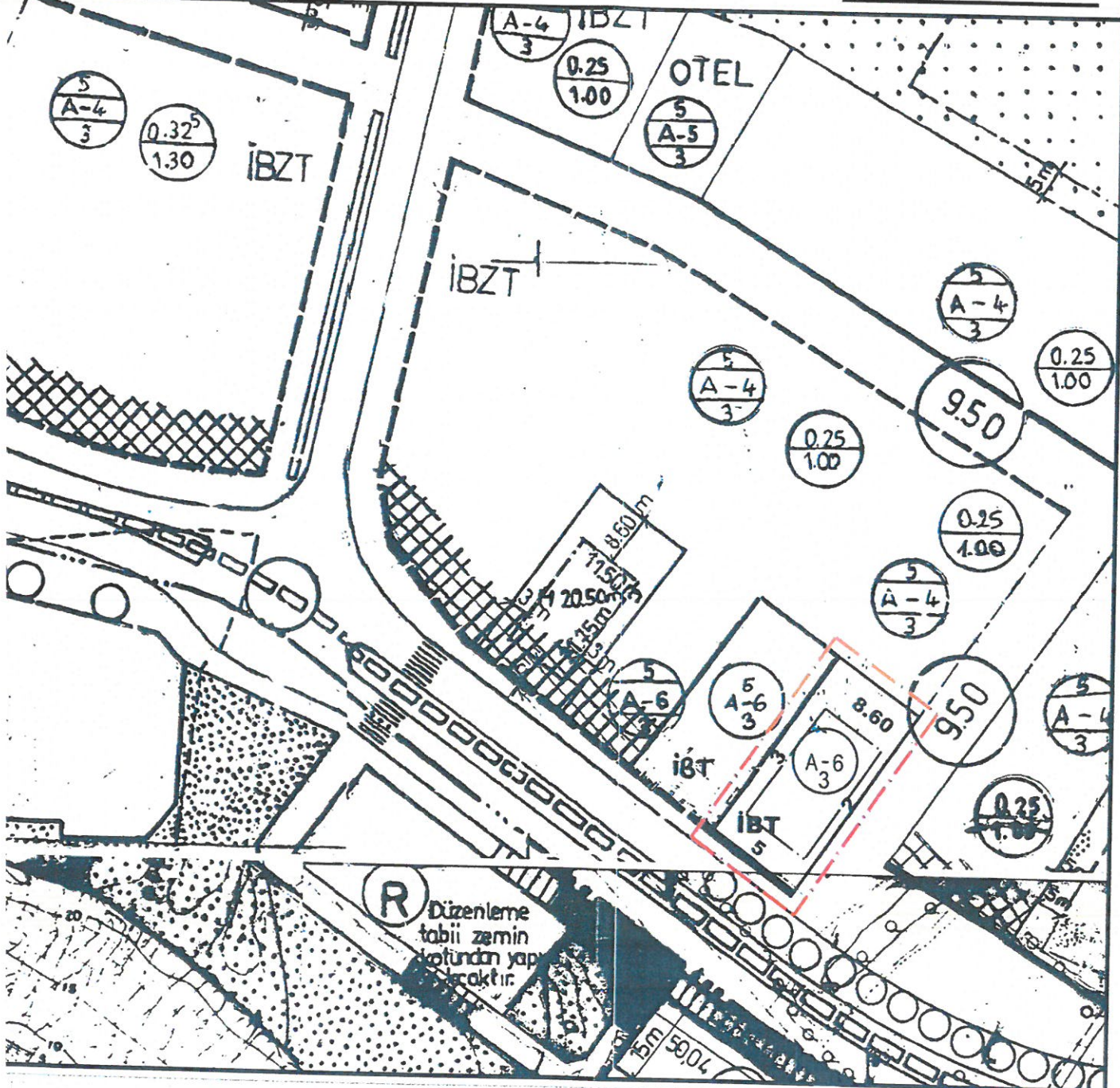


GEREKÇE: YAPILAŞMA KOŞULLARININ DÜZENLENMESİ

ÖLÇEK: 1/1000

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- KONUT ALANI
- İSTEĞE BAĞLI TİCARET (İBT)

KUZEY



Ö:1/1000

PLAN NOTU

1- PARSELDE TABAN ALANI KATSAYISI KOŞULU ARANMAZ.

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

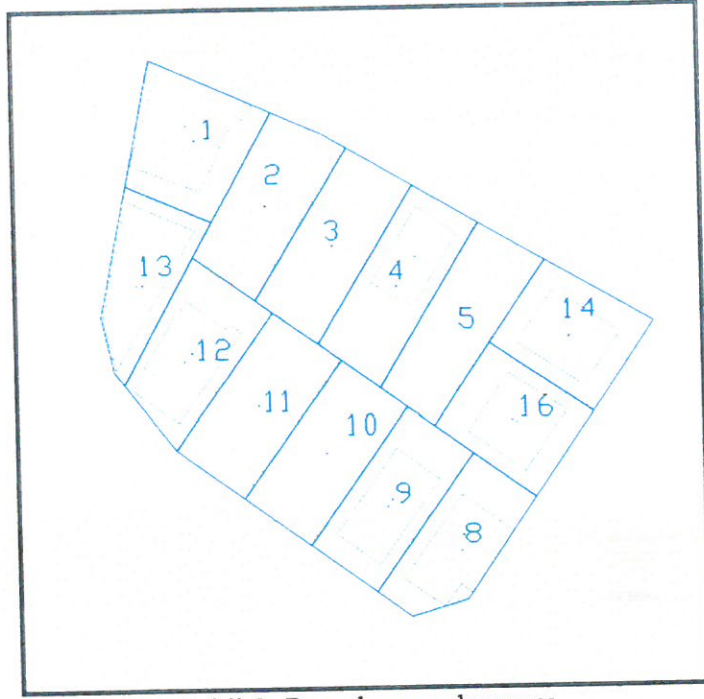
2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

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

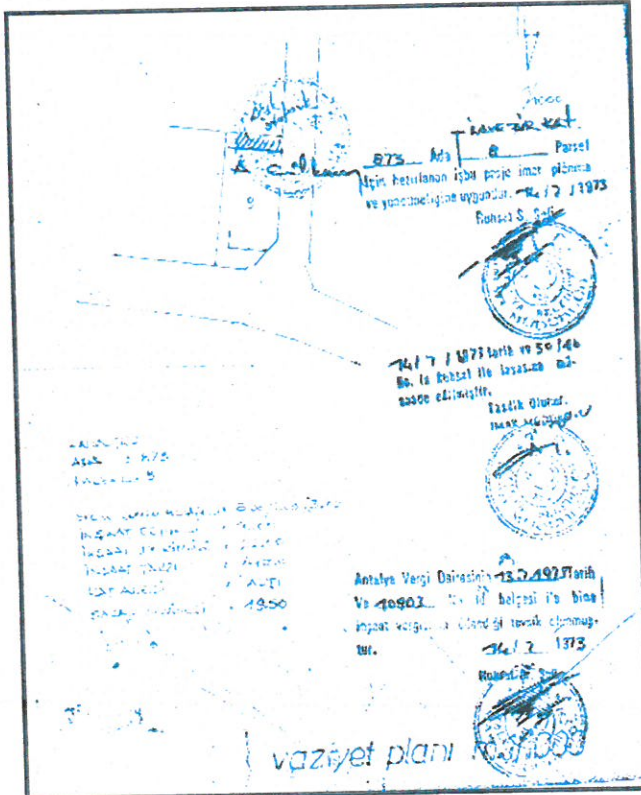
553 m² büyüklüğündeki 873 ada 8 nolu parsel, batıda 9 nolu, kuzeyde 16 nolu parseller, doğuda ve güneyde yol ile çevrilidir. Ancak; Mevcut imar planında parselin güneydoğusundaki kırık ortadan kaldırılarak, hatlar düz hale getirilmiş, bu kısımda yaklaşık 39 m²'lik bir ihdas konu edilmiş, henüz bu işlem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

Y. L. R

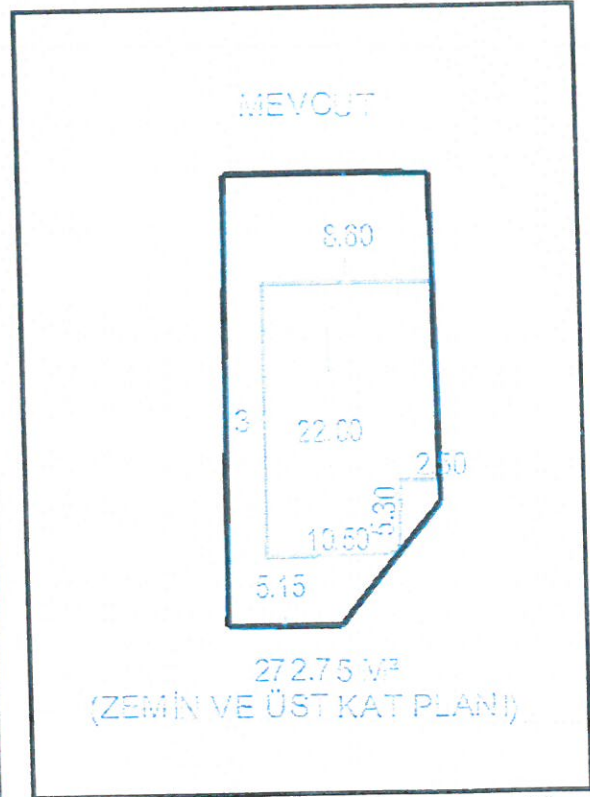


Şekil 2. Parselasyon durumu

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.

Y. L. R

4. PLANLAMA KARARLARI

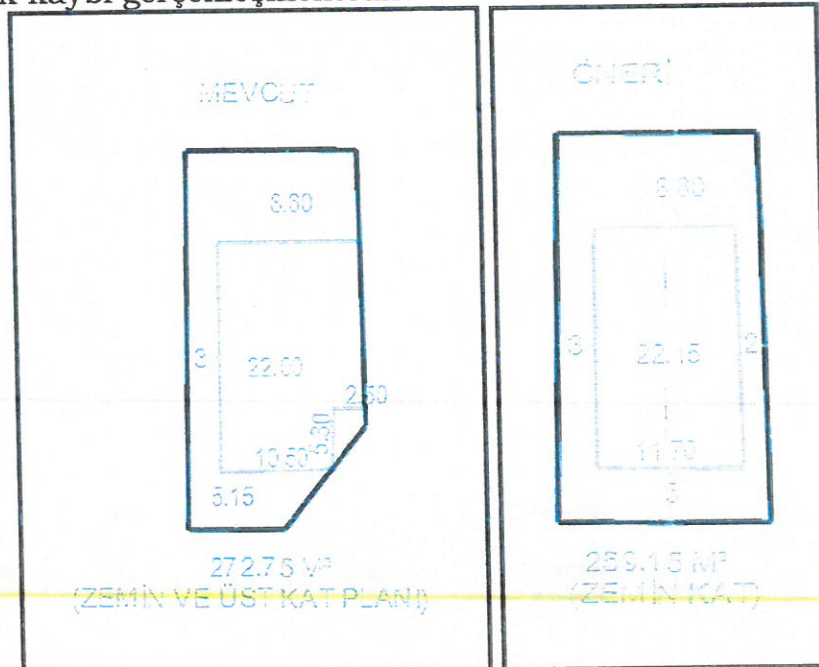
873 ada 8 nolu parselde kentsel yenilemeye gidilecek olduğundan, içerisindeki mevcut ruhsatlı bina yıkılıp, yerine benzer koşullara ve haklara sahip bina yapılmak istenmektedir.

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.

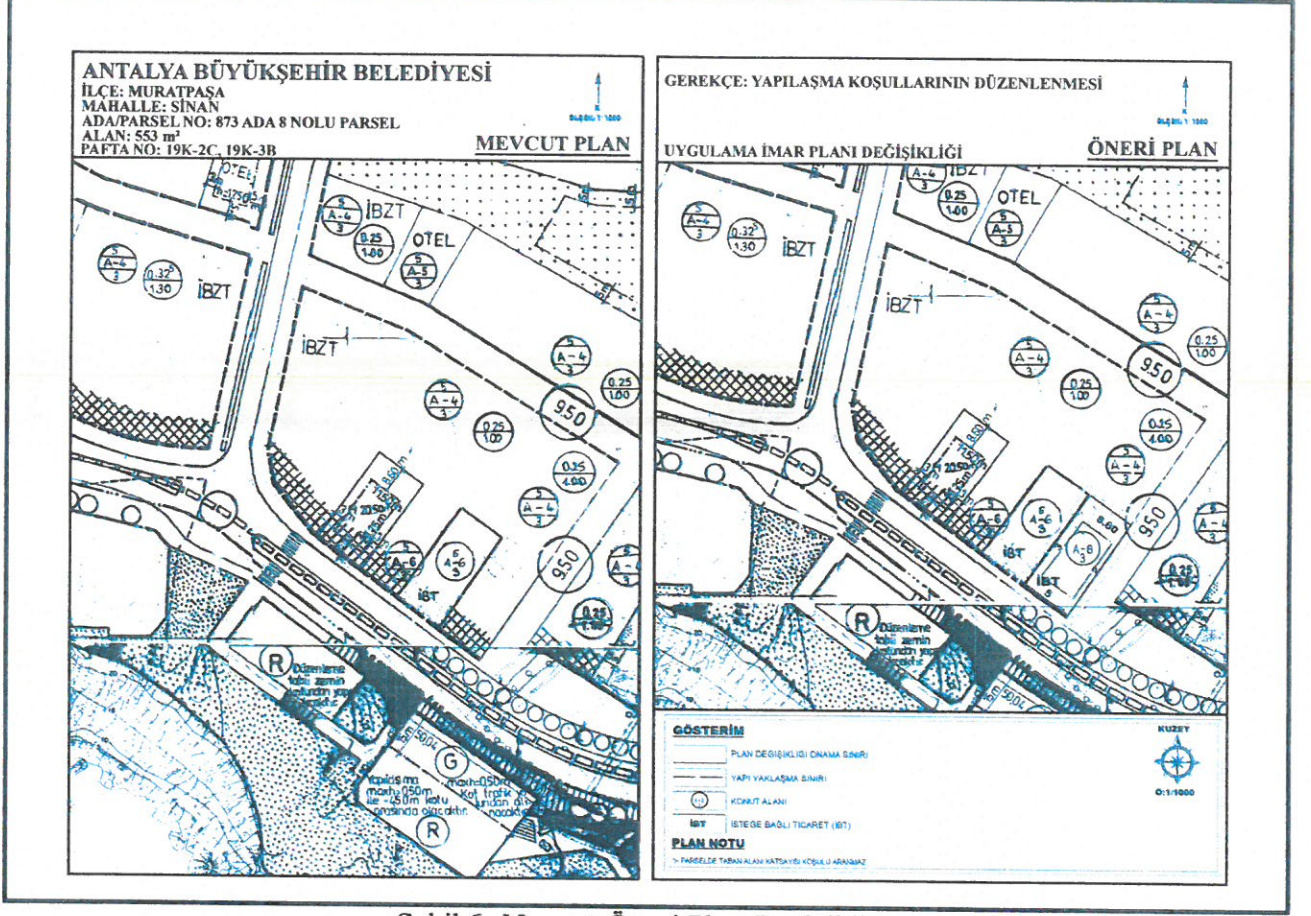
2-**553 m²** büyüklüğündeki parselde bulunan mevcut ruhsatlı binada şekil.4'de görüldüğü gibi batıda 3 m, doğuda 0, arka bahçede 8.60 m, ön cephede 5.15 m çekme mesafeleri bırakılarak **binada taban alanı oturumu 272.75 m²** olup, **bina taban alanı katsayısı yaklaşık 0.49'** a tekabül etmektedir. Yeni 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

7.2 PG

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



Şekil 6. Mevcut-Öneri Plan Değişikliği

Saygılarımla arz ederim.

ada planlar
mim.müh.hiz.met.tur.tic.ltd.şti.

Etiler mah. Akmerkezi menderes bulvarı
Yükseliş apt. Blok 1 Kat:1 No:62/5 ANTALYA
Tel: (0242)322 7574 Faks: (0242) 322 75 71
Kıymetli No: 0070083634

Serap YURDAKUL

Şehir Plancısı (İTÜ)
Oda Sicil No: 1625

Berrin YILMAZHAN

Şehir Plancısı
Yeterlik Karne Grubu (A)
Oda Sicil No: 1630

TMMOB Şehir Plancıları Odası **KAYDEDİLMİŞTİR**



GV9Y75C8

MD Tarihi: 24.04.2023
Proje Kayıt No: 07-2023-080
Üye: SERAP YURDAKUL (1625)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilini bulduğunda; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.

Evrak No : 1459-538

Evrak Tarih : 07-03-2023

T.C
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İmar Pl. No: 19K - IIc

Parselasyon Pl. No: " "



PARSELASYON			KADASTRO		ŞUYU	İmar	Ek Bilgileri
Ada No.	Parsel No.	Paf. No.	Ada No.	Parsel No.	Miktarı M ²	Parselin Yüz. Ölç. M ²	
873	8					553.00 m ²	
İNŞAAT DURUMU							
Yol Mesafesi :				İnşaat Tarzı :			
Yan Bahçe Mesafesi :				Kat Adedi :			
Arka Bahçe Mesafesi :				Subasman Kotu :			
İnşaat Cephesi :				TAKS :			
İnşaat Derinliği :				KAKS/EMSAL :			
Çıkma Katsayısı :				Saçak Seviyesi :			
İnşaat Kotu :							
		Adı Soyadı		Tarih			
ÇİZEN		E.Esen ERDOĞAN		14-03-2023			
İmar Çap Ser.Sor.		Filiz MURAT		" " "			
Plan ve Proje Müdürü V.		Emre VURAL		" " "			

153408
267.52
252.00
+
2053.60

- 1- Bu imar çapı 1 sene muteberdir. İmar planında yapılabilecek değişikliklerden dolayı hak reddi edilemez.
- 2- İmar yolu teşekkül etmeden inşaat durumu muteber değildir.
- 3- İnşaat durumunda inşaat cephesi ve derinliği olarak verilen ölçüler tapu ölçü krokisindeki ölçülere bina edildiği takdirde tapu ölçüleri esas alınır.