



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.11.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.11.2017 tarihli toplantısında gündemin 156. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisinin 02.10.2017 tarih ve 355 sayılı kararı ile uygun bulunan, Demircikara Mahallesi, bir kısmı koruma alan sınırı içerisinde yer alan 2785 ada 2 parselde İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) kullanımı getirilmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisinin 02.10.2017 tarih ve 355 sayılı kararı ile uygun bulunan, Demircikara Mahallesi, bir kısmı koruma alan sınırı içerisinde yer alan 2785 ada 2 parselde İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) kullanımı getirilmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na iletilmesinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
02.10.2017 TARİH VE 355 SAYILI KARARI

Gündemin 18. Maddesi
Karar No. 355

Özü: h=12.50m. ve h=9.50 m. yapılaşma koşullu kuzeyden 5m. doğudan 8m. güneyden 3.25m. ve batıdan 3m. yapı yaklaşma mesafeli, bir kısmı koruma alanı sınırı içerisindeki 2785 Ada 2 parselle İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımı getirilmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine "1. Bu plan kapsamında; meclis kararları ile eklenen plan notları dışında, 3194 sayılı imar kanunu ile ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.", "2. İsteğe bağlı zemin kat ticaret (İBZT) alanlarının giriş katlarında isteğe bağlı olarak ticaret yapılabilir.", "3. Plan değişikliği uyarınca zemin kat ticaret hakkından yararlanacak parsellerden inşaat ruhsat aşamasında plan tadilat harcı alınacaktır.", "4. İBZT ibaresi bulunan parsel maliklerinin tümünün ticari kullanım talebinden vazgeçerek konut olarak kullanacağına dair muvafakat vermesi kaydıyla konut kullanımındaki diğer parsel veya parsellerle tevhit edilebilir." Plan notlarının eklenmesi kaydıyla Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 18. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Demircikara Mahallesi 19L-Ia nolu imar paftasında yer alan h=12.50m. ve h=9.50 m. yapılaşma koşullu kuzeyden 5m. doğudan 8m. güneyden 3.25m. ve batıdan 3m. yapı yaklaşma mesafeli, bir kısmı koruma alanı sınırı içerisindeki 2785 Ada 2 parselle İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımı getirilmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediye Meclisimizin 05.09.2017 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 28.09.2017 gün ve 3693 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu**; Belediye Meclisimizin 05.09.2017 tarihli toplantısında görüşülerek alınan 329 sayılı kararla Planlama ve İmar Komisyonumuza havale edilen h=12.50m. ve h=9.50 m. yapılaşma koşullu kuzeyden 5m. doğudan 8m. güneyden 3.25m. ve batıdan 3m. yapı yaklaşma mesafeli, bir kısmı koruma alanı sınırı içerisindeki 2785 Ada 2 parselle İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımı getirilmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş, "1. Bu plan kapsamında; meclis kararları ile eklenen plan notları dışında, 3194 sayılı imar kanunu ile ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.", "2. İsteğe bağlı zemin kat ticaret (İBZT) alanlarının giriş katlarında isteğe bağlı olarak ticaret yapılabilir.", "3. Plan değişikliği uyarınca zemin kat ticaret hakkından yararlanacak parsellerden inşaat ruhsat aşamasında plan tadilat harcı alınacaktır.", "4. İBZT ibaresi bulunan parsel maliklerinin tümünün ticari kullanım talebinden vazgeçerek konut olarak kullanacağına dair muvafakat vermesi kaydıyla konut kullanımındaki diğer parsel veya parsellerle tevhit edilebilir." Plan notlarının eklenmesi kaydıyla uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz.

/..

27.09.2017 tarihli Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Yardımcısı Özgür Taylant Budak, Üye Ali Kuş, Nuran Yılmaz, Ayhan Ateş imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada;

h=12.50m. ve h=9.50 m. yapılaşma koşullu kuzeyden 5m. doğudan 8m. güneyden 3.25m. ve batıdan 3m. yapı yaklaşma mesafeli, bir kısmı koruma alanı sınırı içerisindeki 2785 Ada 2 parsel İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımı getirilmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine "1. Bu plan kapsamında; meclis kararları ile eklenen plan notları dışında, 3194 sayılı imar kanunu ile ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.", "2. İsteğe bağlı zemin kat ticaret (İBZT) alanlarının giriş katlarında isteğe bağlı olarak ticaret yapılabilir.", "3. Plan değişikliği uyarınca zemin kat ticaret hakkından yararlanacak parsellerden inşaat ruhsat aşamasında plan tadilat harcı alınacaktır.", "4. İBZT ibaresi bulunan parsel maliklerinin tümünün ticari kullanım talebinden vazgeçerek konut olarak kullanacağına dair muvafakat vermesi kaydıyla konut kullanımındaki diğer parsel veya parsellerle tevhit edilebilir." Plan notlarının eklenmesi kaydıyla Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildi.

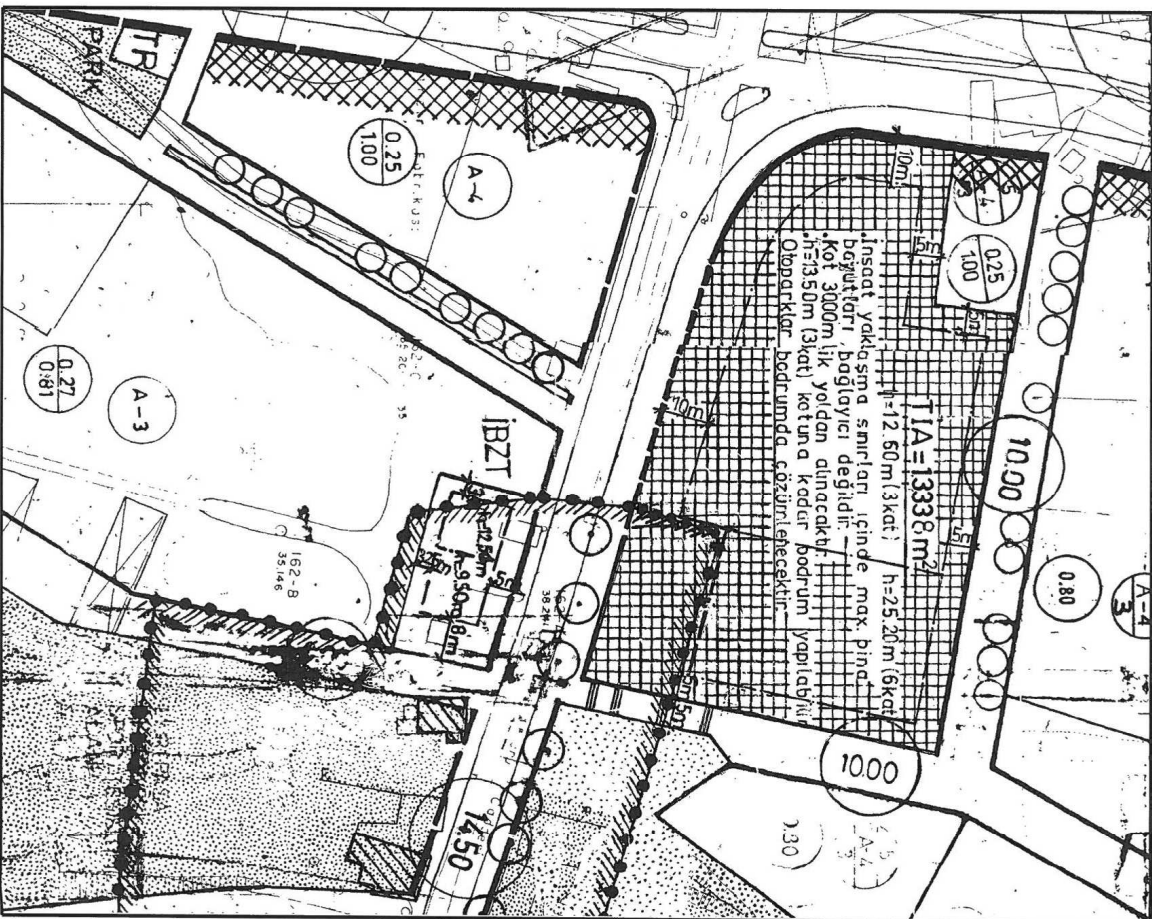

Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı


Cem KOTAN
Divan Katibi


Gülay AKIN
Divan Katibi

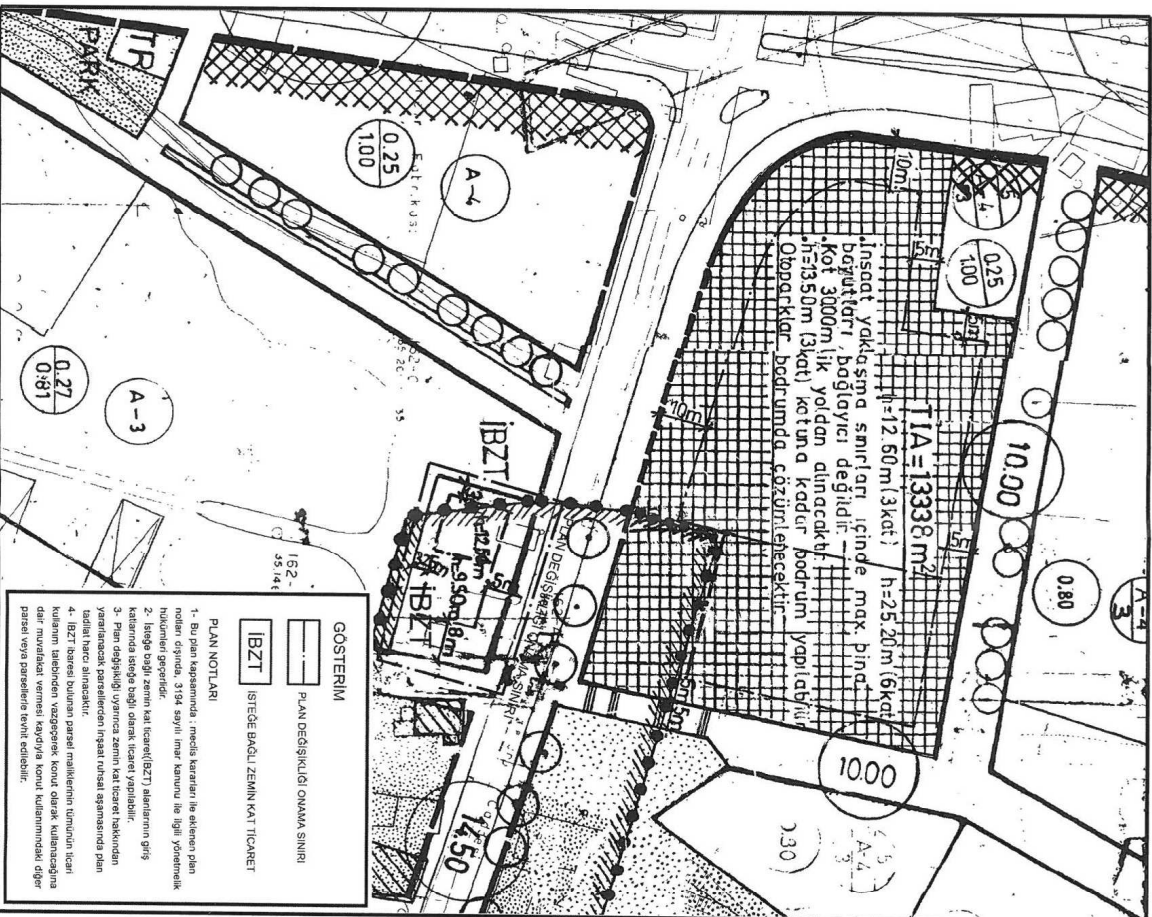
ADA/PARSEL NO:2785 ADA 2 PARSEL
PAFTA NO:19L-1-A

MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK: 1/1000



ANTALYA İLİ
MURATPAŞA İLÇESİ
2785 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1-PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan; Antalya ili, Muratpaşa İlçesi, Gebizli Mahallesi sınırları dahilinde 19-L-I-a nolu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında kalmaktadır.



Şekil 1.Hava Fotoğrafı

2-PLANLAMAMANIN AMACI VE KAPSAMI

Antalya İli, ekonomik kaynak potansiyeli yönünden zengin olup, sanayi, tarım ve turizm yatırımlarına elverişlidir. Yapılan yatırımlar doğrultusunda dünya piyasasındaki değeri artarak ilde ve bölgede sanayi ve teknolojik faaliyetlerin çeşitlenmesine ve sektörlerin entegre projeler geliştirmesine olanak sağlamıştır.

Gelişen ekonomide nüfus artışı ve çalışma alanları beraberinde farklı kullanımlara da neden olmaktadır. Bu kullanımlardan birisi de hizmet sektörüne bağlı ticaret kullanımlarıdır.

58

Planlamaya konu alan 2785 ada 2 parsel Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19.11.2009 tarih ve 3619 sayılı kararı ile Koruma Alanı sınırları belirlenmiş, Muratpaşa İlçesinin tarihi,sosyal-kültürel ve rekreatif amaçlı kullanım alanı olan Değirmenönü Koruma Alanında kalmakta olup, alan sürekli gelişen ve büyüyen bir bölge olarak gelişme kaydetmektedir.

2785 ada 2 parselinde bulunduğu alanda tescilli yapılar ile eski nikah salonu Muratpaşa Belediyesi tarafından restorasyonu ve yenilemesi yapılarak Cafe-El Sanatları Merkezi olarak sosyal ve kültürel tesis alanı amaçlı kullanılmaktadır.

Planlama alanının yakın çevresinde kente ve çevreye hizmet veren rekreasyon alanı ve park amaçlı Teneffüs Park bulunmaktadır.

Planlama alanının karşı adasında ada bazında ticaret kullanımı mevcuttur. Komşu parsel olan 2785 ada 1 parsel mimari biçimlemesi ve fonksiyon olarak ticaret yapısı olarak kullanılmaktadır.

Koruma Alanı içerisinde bulunan tescilli yapıların bitişiğı ve karşı cephelerindeki özel mülkiyetteki parseller h=4.50 m. olarak belirlenmiştir. Bu zel mülkiyetteki parsellerin konut olarak kullanımları bulunmamaktadır. Kaldı ki bu yol aksında tüm yeni yapılaşmalara İBZT (İsteğe Bağlı Zeminde Ticaret) kullanımı kararı getirilmiştir .Bu parsellere alandaki tarihi,sosyo-kültürel ,rekreasyon alanı ve park kullanımlarını destekleyici hizmet sektörüne bağlı zemin kat ticaret kullanımı önerilmiştir.

. Planlamaya konu parselinde bulunduğu alan Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19.11.2009 tarih ve 3619 sayılı kararı ile Koruma Alanı sınırları belirlenerek Koruma Alanı ilan edilmiş,1/1000 lçekli Uygulama İmar Planı plan hükümleri değiştirilerek özel hükümler getirilmiştir.

Bu Koruma alanı içerisindeki sosyal ve kültürel tesis alan kullanımları, çevresindeki rekreasyon alanı ve park kullanımı ile çevresinde bulunan yapı adaları ile eşit haklardan yararlanabilmesi ve her türlü hizmet sektörüne bağlı ticari kullanımlarında gözönüne alınarak alanın bir bütün teşkil etmesi sebebiyle 2785 ada 2 parsel İsteğe bağlı zemin kat ticaret alanı kullanımı (İBZT) nerilmektedir.

Antalya Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 06.03.2015 tarih ve 155 sayılı kararı,Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.05.2015 tarih ve 427 sayılı kararlarıyla bu yol boyunca verilen İBZT (İsteğe Bağlı Zemin kat Ticaret) hakkının bu parselde de verilmesi amaçlanmıştır.

3-BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Mevcut kullanımda adanın tamamında yapılaşma tamamlanmış ve iskan edilmiş durumdadır.2785 ada 2 parsel boş vaziyettedir. Bölge genelinde yapılaşmanın tamamlandığı ancak Koruma Alanı Sınırı içerisindeki özel mülkiyetteki tek katlı yapıların yapılmadığı görülmektedir.

58



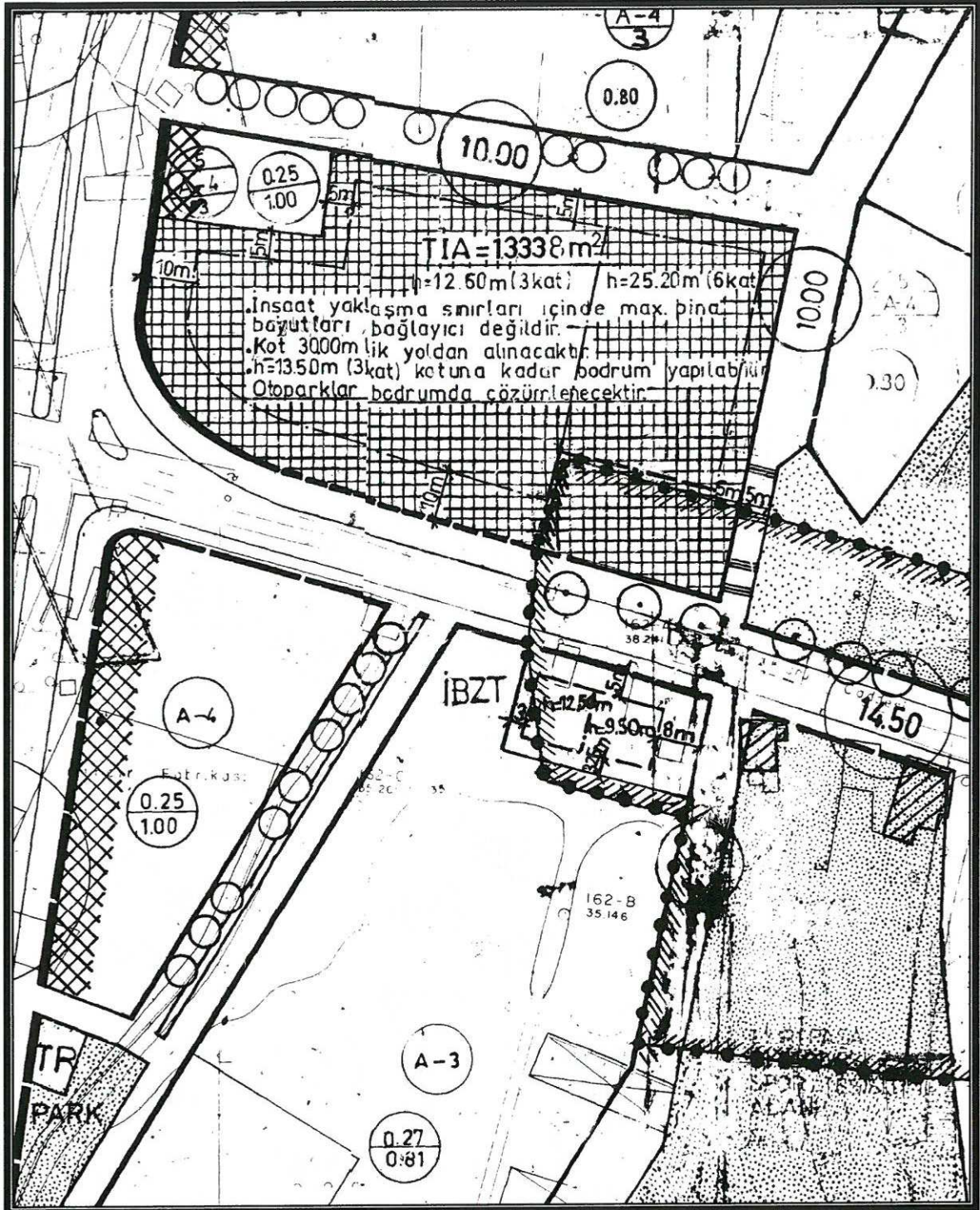
Şekil 3.Halihazır ve Kadastral Durumu

4-PLANLAMA KARARLARI

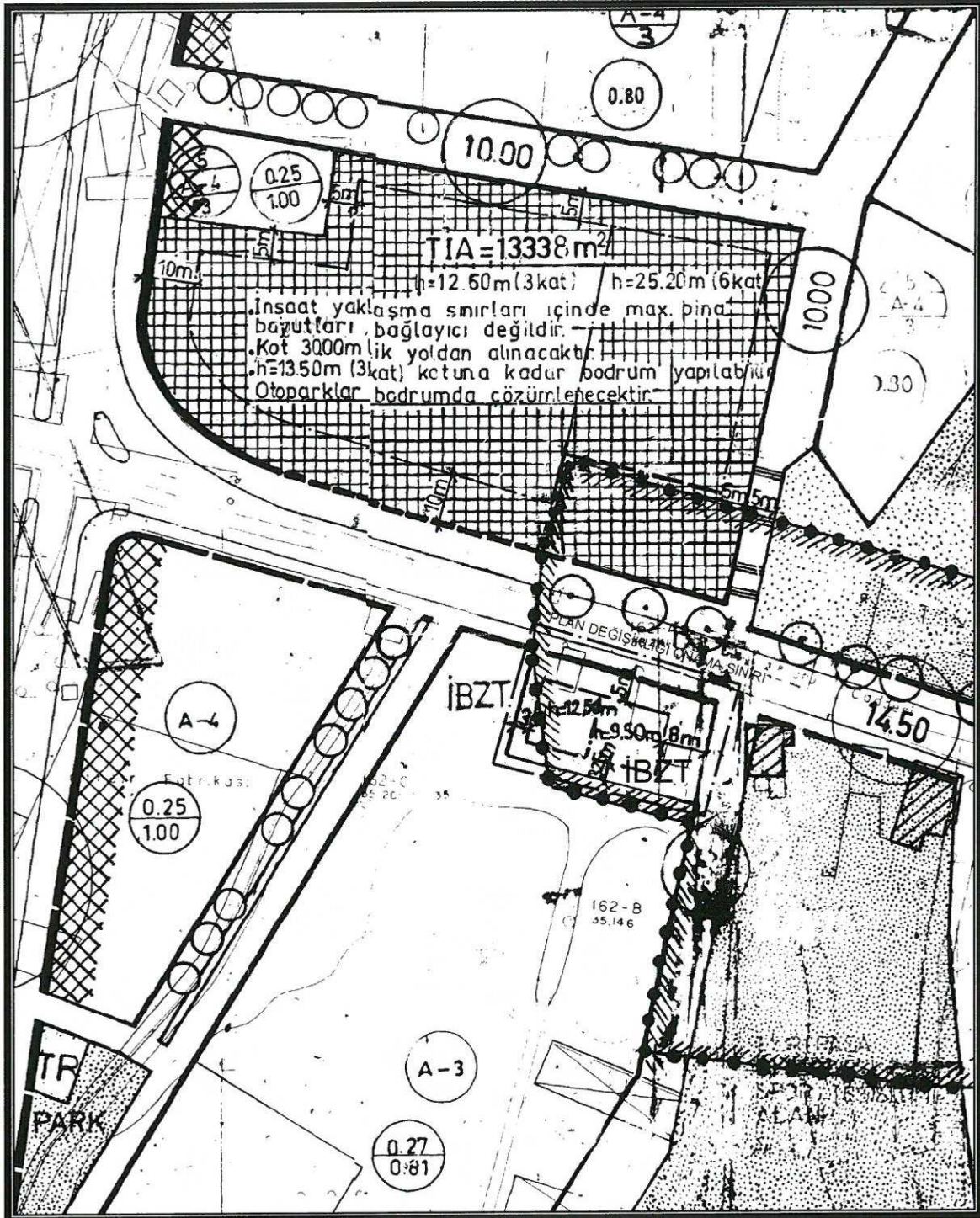
Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19.11.2009 tarih ve 3619 sayılı kararı ile Koruma Alanı sınırları belirlenerek Koruma Alanı ilan edilmiş,1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında plan hükümleri değiştirilerek özel hükümler getirilmiştir.

20 M.ALTI YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARET (İBZT) KULLANIMINA İLİŞKİN PLAN NOTLARI :

1. Bu plan kapsamında; meclis kararları ile eklenen plan notları dışında, 3194 sayılı imar kanunu ile ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
2. İsteğe bağlı zemin kat ticaret (İBZT) alanlarının giriş katlarında isteğe bağlı ticaret yapılabilir.
3. Plan değişikliği uyarınca zemin kat ticaret hakkından yararlanacak parsellerden inşaat ruhsat aşamasında plan tadilat harcı alınacaktır.(08/05/2015 tarih ve 427 sayılı kararı ile onanan plan değişikliği)
4. İBZT ibaresi bulunan parsel maliklerinin tümünün ticari kullanım talebinden vazgeçerek konut olarak kullanacağına dair muvafakat vermesi kaydıyla konut kullanımındaki diğer parsel veya parsellerle tevhit edilebilir.



MEVCUT (ÖLÇEKSİZ)



ÖNERİ (ÖLÇEKSİZ)

Yukarıda açıklanan kapsam ve gerekçelerle oluşturulan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ekte sunulmaktadır.

SEÇİL GÖL
Şehir ve Bölge Plancısı
A Grubu Yeterlilik Belgeli
Kalekapı V.D. 1769 1618 533