



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.10.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2020 tarihli toplantısında gündemin 110. maddesinde ve 12.10.2020 tarihli toplantısında gündemin 82. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisinin 05.02.2020 tarih ve 65 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yenigün Mahallesi 4754 ada 1 parselde İBZT (İsteğe bağlı zemin ticaret) kullanımı getirilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisinin 05.02.2020 tarih ve 65 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yenigün Mahallesi 4754 ada 1 parselde İBZT (İsteğe bağlı zemin ticaret) kullanımı getirilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, 15.09.2020 tarihinde resmi gazete yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkındaki kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ek-8. maddesine eklenen hükümler ve ilgili yönetmeliğine göre Komisyonca tekrar incelenmiş Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
05.02.2020 TARİH VE 65 SAYILI KARARI

Gündemin 22. Maddesi
Karar No.65

Özü: Konut kullanımlı 4754 Ada 1 parsel İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımı getirilmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 22. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Yenigün Mahallesi 20L-Id nolu imar paftasında yer alan 5/A-4/3, 0.81 yapılaşma koşullu D1 ibareli, konut kullanımlı 4754 Ada 1 parsel İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımı getirilmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 03.01.2020 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 28.01.2020 tarih ve 446 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyon Raporu**, Belediye Meclisimizin 03.01.2020 tarihli toplantısında görüşülerek alınan 32 sayılı kararla Planlama ve İmar Komisyonumuza havale edilen 5/A-4/3, 0.81 yapılaşma koşullu D1 ibareli, konut kullanımlı 4754 Ada 1 parsel İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımı getirilmesine 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. 21.01.2020 tarihli Planlama ve İmar Komisyon Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Vekili Gürsel Güler, Üye Ali Can Menekşe, Zühtü Şahin ve Özdemir Manavoğlu imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada,

Konut kullanımlı 4754 Ada 1 parsel İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımı getirilmesine 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

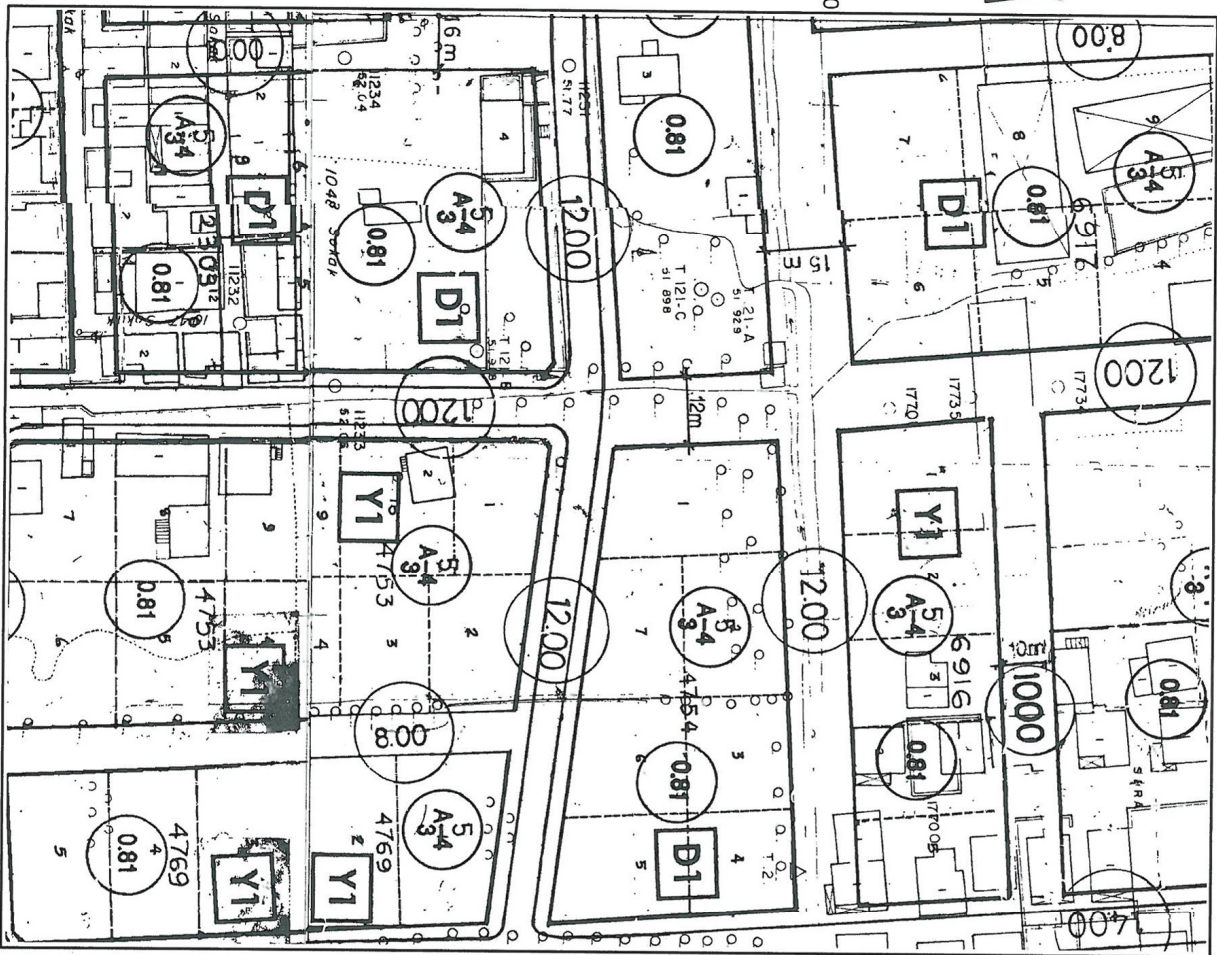
Serpil ÜSTÜN
Divan Katibi

Gürsel GÜLER
Divan Katibi

MURATPAŞA BELEDİYESİ

PAFTA NO : 20L-1D PARSEL NO : 1
ADA NO : 4754 ALANI : 744 m²

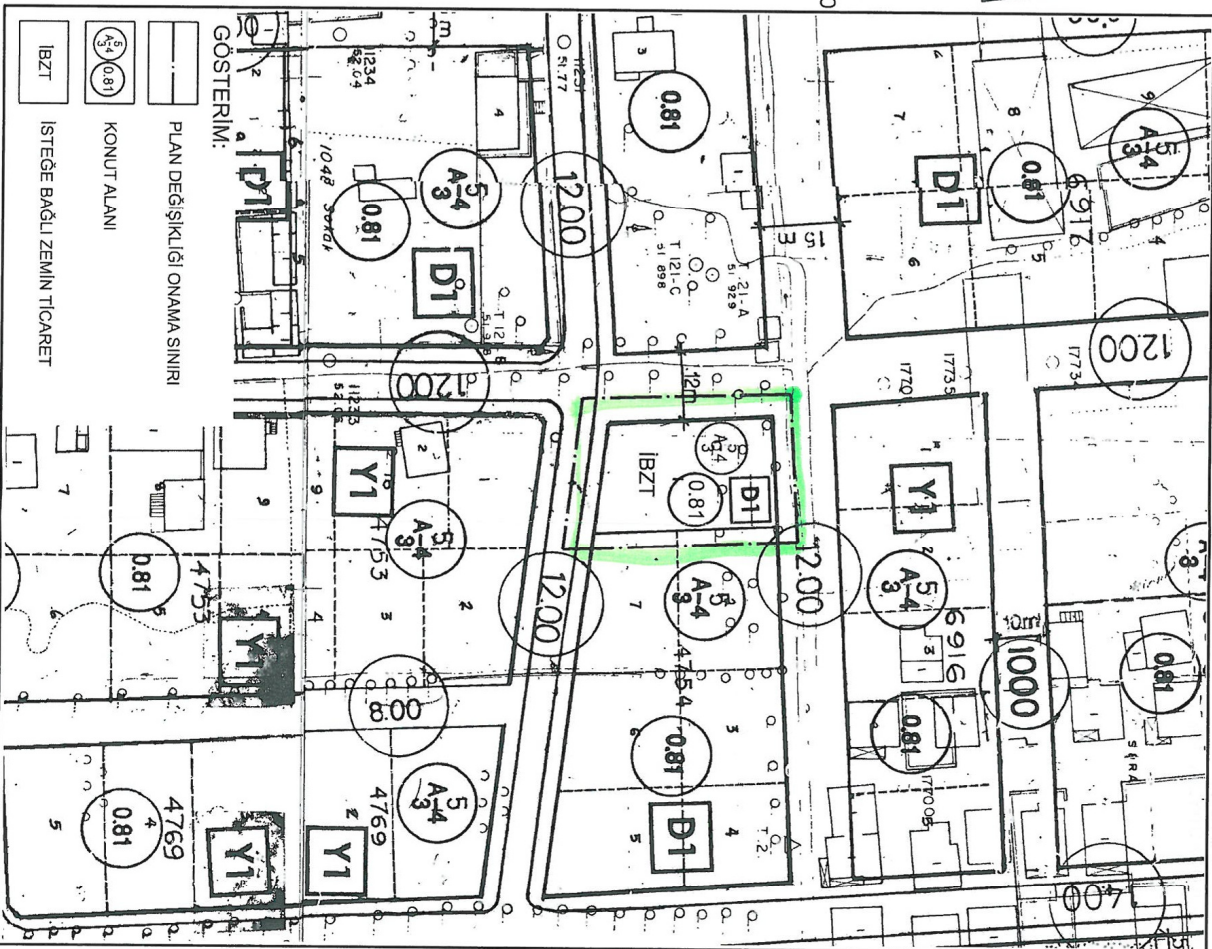
MEVCUT PLAN



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

4754 ada 1 nolu parselde, "20 M. ALTI YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARET (İBZT) KULLANIMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ" başlığı altında tanımlanan kapsama uygun olacak şekilde, İBZT ibaresi ile zemin katla ticari amaçlı kullanıma imkan sağlanması amaçlanmaktadır.

ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ MURATPAŞA BELEDİYESİ
4754 ADA 1 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan; Muratpaşa ilçesi Kızıltoprak Mahallesi sınırları içerisinde, 20L-1D nolu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftalarında kalmaktadır. Söz konusu parselin kuzeyinde 1042 sokak, batısında 1048 sokak ve güneyinde ise 1053 nolu sokağa cepheli konumda yer almaktadır.



Uydu Fotoğrafı ve Kadastro Durum

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Söz konusu parsel Kızıltoprak Mahallesi sınırları içerisinde kuzeyinde 1042 sokak, batısında 1048 sokak ve güneyinde ise 1053 nolu sokağa cepheli konumda yer almaktadır. Parselin konumlu olduğu bölgede genel olarak konut alanları yer almakta, gelişim bölgesi niteliğinde yapılaşmanın devam ettiği görülmektedir. Söz konusu parsel halihazırda 25.07.2019 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış yapımı devam eden konut alanı bulunmaktadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

4754 ada 1 nolu parselde, "20 M. ALTI YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARET (İBZT) KULLANIMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ" başlığı altında tanımlanan kapsama uygun olacak şekilde, İBZT ibaresi ile zemin katta ticari amaçlı kullanıma imkan sağlanması amaçlanmaktadır.

4. PLANLAMA KARARLARI

Söz konusu 4754 ada 1 nolu parsel Kızıltoprak Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Parselin mevcut ve yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Ayrık Nizam 4 Kat, E=0.81 yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin konumlu olduğu bölgede genel olarak aynı yapılaşma koşullarına sahip konut alanları yer almaktadır.

Parselin uygulama imar planında bulunan konumuna göre çevresinde genel olarak konut alanları, youn kullanıma sahip 1055 sokakta öğrenci yurdu ve ofis alanları yer almaktadır.

Bölge kentsel dönüşüm kapsamında yeni yerleşim alanlarının oluşturulduğu gelişim bölgesi niteliğindedir. Bölgedeki konu ve ticaret alanlarının günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari faaliyet sürdürecektir yeterli kullanım bulunmamaktadır. Parsel üzerinde öngörülen zemin ticaret kullanımı ile bölgedeki halkın günlük ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte kırtasiye, bakkal, manav, eczane vs. gibi bir faaliyetin yürütülmesi planlanmaktadır.



Bölgede Teşekkül Etmiş Zemin Kat Ticari Kullanım Alanları Örnekleri

Plan değişikliğine konu parselin yakın çevresinde yer alan Konut Alanları'nda teşekkül etmiş zemin kat ticari kullanım alanları örneklemeler ile aktarılmıştır. Söz konusu parsel üzerinde de benzer nitelikte projelendirilmiş ve ruhsatlandırılmış zemin kat ticari kullanım oluşturulması amaçlanmaktadır. Bu sayede konut olarak projelendirilmiş alanların projesine aykırı olarak dükkana çevrilmesi yerine planlı ve ruhsatlı bir kullanım hakkının verilmesi bölgenin gelişimi için önem arz etmektedir.

Bu kapsamda; "ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ 20M. VE ÜZERİ YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARET YAPILMASINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ" Muratpaşa Belediyesi ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Bahse konu isteğe bağlı zemin kat ticaret alanlarının yapılanma koşulları aşağıdaki gibidir.

3) 20 M. ALTI YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARET (İBZT) KULLANIMINA İLİŞKİN PLAN NOTLARI;

-Bu plan kapsamında; meclis kararları ile eklenen plan notları dışında, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

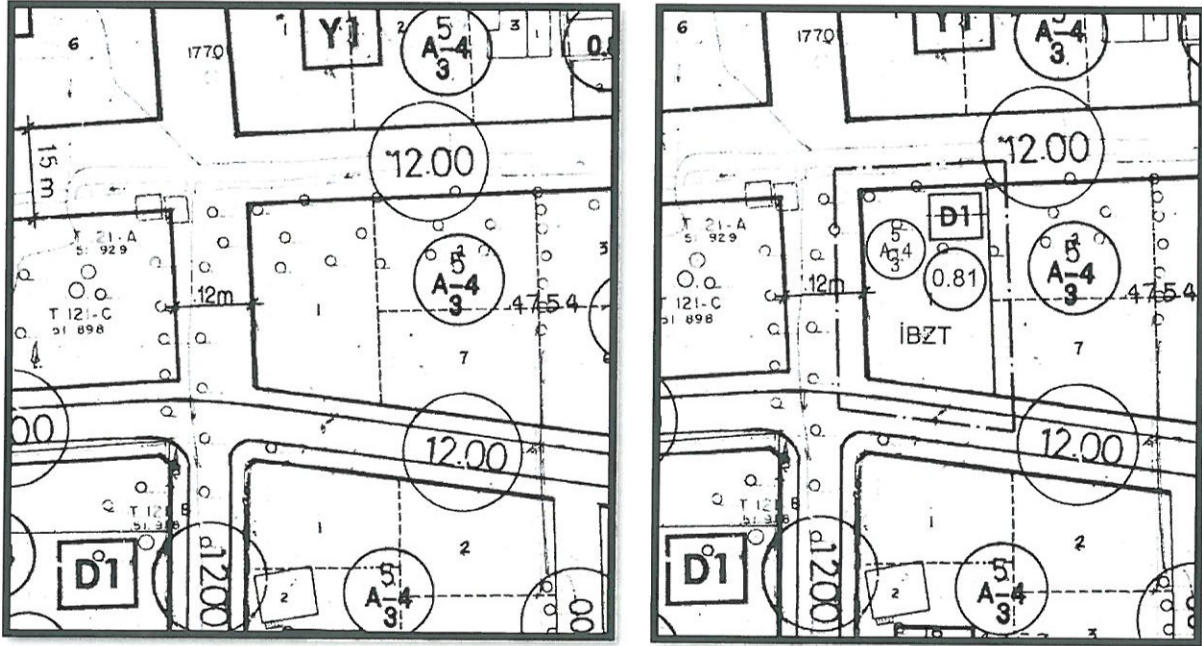
-İsteğe Bağlı Zemin Kat Ticaret (İBZT) alanlarının giriş katlarında isteğe bağlı olarak ticaret yapılabilir.

-Plan değişikliği uyarınca zemin kat ticaret hakkında yararlanacak parsellerden ruhsat aşamasında tadilat harcı alınacaktır.

-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.

Yukarıda açıklanan gerekçeler ile hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile;

- Parsel üzerinde belirlenen A-4 (Ayrık Nizam, Dört kat) ve E=0.81) gösterimi ile ve D1 plan notu ve gösterimleri değiştirilmemekte ve parselde çevrede verilen inşaat alanı katsayısı ile uyumlu olacak şekilde ile tanımlanan yapılanma koşulları muhafaza edilmektedir.
- Parsel üzerinde İBZT tanımı getirilmekte ve bu gösterime göre 4754 ada 1 parselde "İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARET (İBZT)" plan koşullarının uygulanması sağlanmaktadır.



Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli UİP(Ölçeksiz)

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

M. Ali Can DAL

Şehir Plancısı

D.No:2B12913 Oda S.N:5948

Mustafa GÖK

Şehir Plancısı - A Grubu İmar Planı

Yet. S.No:0727 D.No:1865