



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.03.2021

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.03.2021 tarihli toplantısında gündemin 100. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye meclisinin 05.02.2021 tarihli ve 60 sayılı kararı ile reddedilen Güzeloba Mah. 6737 ada 8 Parselin yapılaşma koşulları değiştirilmeden İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye meclisinin 05.02.2021 tarihli ve 60 sayılı kararı ile reddedilen Güzeloba Mah. 6737 ada 8 Parselin yapılaşma koşulları değiştirilmeden İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle reddinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIS
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
05.02.2021 TARİH VE 60 SAYILI KARARI

Gündemin 21. Maddesi
Karar No. 60

Özü: H, K ibareli 0.30/0.60, A-2 (maxh=20.50m) yapılaşma koşullu Konut kullanımlı 6737 ada 8 parsele yapılaşma koşulları değiştirilmeden İBZT kullanımı eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda reddine oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 21. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Güzeloba Mahallesi 18N-1a nolu imar paftasında yer alan H, K ibareli 0.30/0.60, A-2 (maxh=20.50m) yapılaşma koşullu Konut kullanımlı 6737 ada 8 parsele yapılaşma koşulları değiştirilmeden İBZT kullanımı eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 06.01.2021 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 26.01.2021 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 29.01.2021 gün ve 423 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu**; H, K ibareli 0.30/0.60, A-2 (maxh=20.50m) yapılaşma koşullu Konut kullanımlı 6737 ada 8 parsele yapılaşma koşulları değiştirilmeden İBZT kullanımı eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz.26.01.2021 tarihli Planlama ve İmar Komisyon Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Vekili Ali Can Menekşe, Üye Hüseyin Öztaş, Ufuk Çiftçi ve Özdemir Manavoğlu imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Üye Canan Keleş söz alıp, Başkanım komisyondan geldiği şekliyle kabulü uygundur, dedi.

Üye Özlem Gözaçan Biçer söz alıp, komisyondan geldiği şekliyle kabulü uygundur, dedi.

Üye Mustafa Hazar söz alıp, geldiği şekliyle kabulü uygundur, dedi.

Üye Ejder Karagöz söz alıp, komisyondan geldiği şekliyle kabulü uygundur, dedi.

Meclis I.Başkan Vekili, okunan gündem maddesinin grup sözcülerinin söylediği şekliyle komisyondan geldiği şekliyle kabulünü oylarınıza sunuyorum, kabul edenler, etmeyenler oybirliğiyle kabul edilmiştir, dedi.

Yapılan oylamada;

H, K ibareli 0.30/0.60, A-2 (maxh=20.50m) yapılaşma koşullu Konut kullanımlı 6737 ada 8 parsele yapılaşma koşulları değiştirilmeden İBZT kullanımı eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda reddine oy birliği ile karar verildi.

Hüseyin SARI
Meclis I. Başkan V.



Serpil ÜSTÜN
Divan Katibi



Zühtü ŞAHİN
Divan Katibi



MURATPAŞA BELEDİYESİ

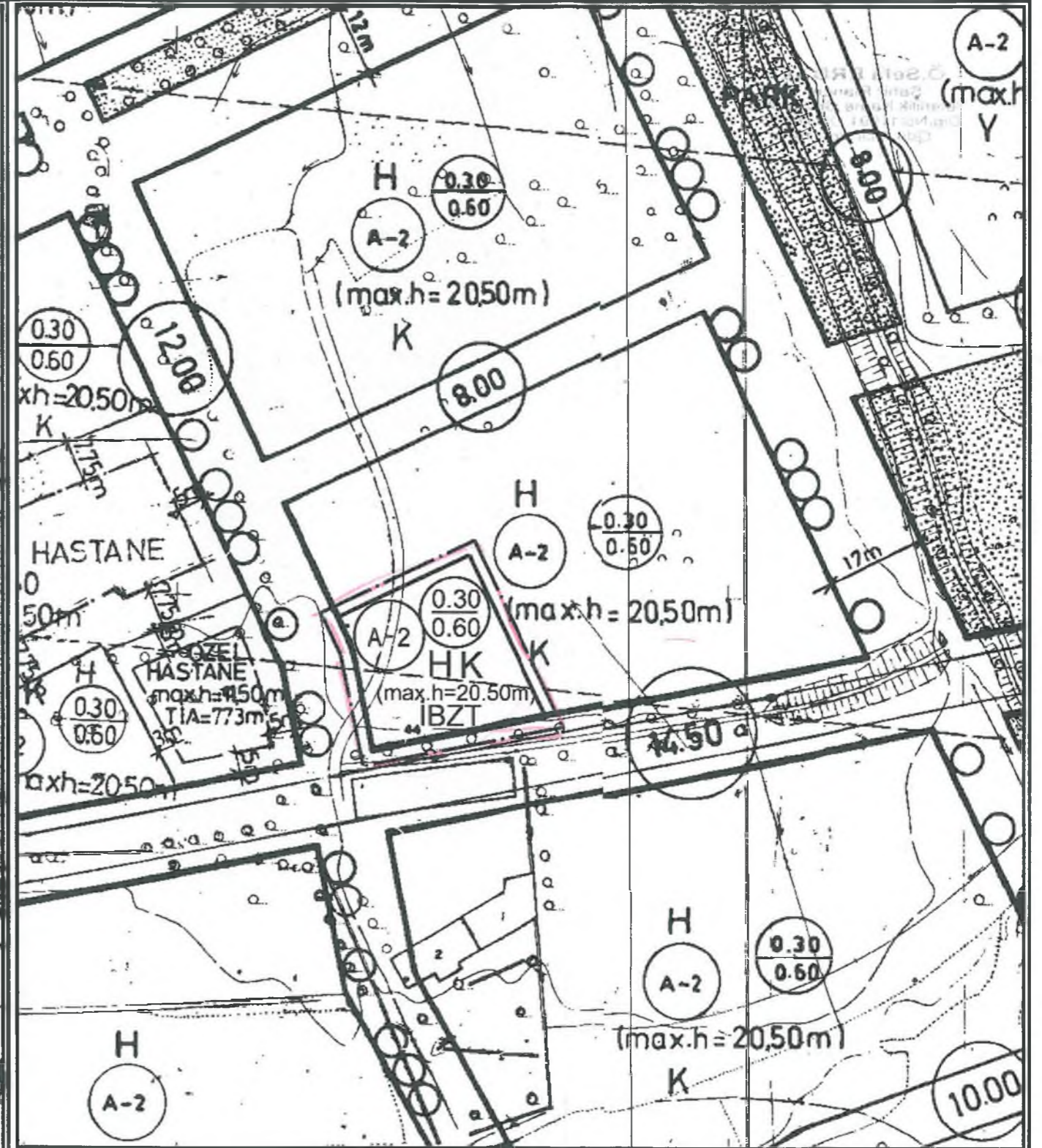
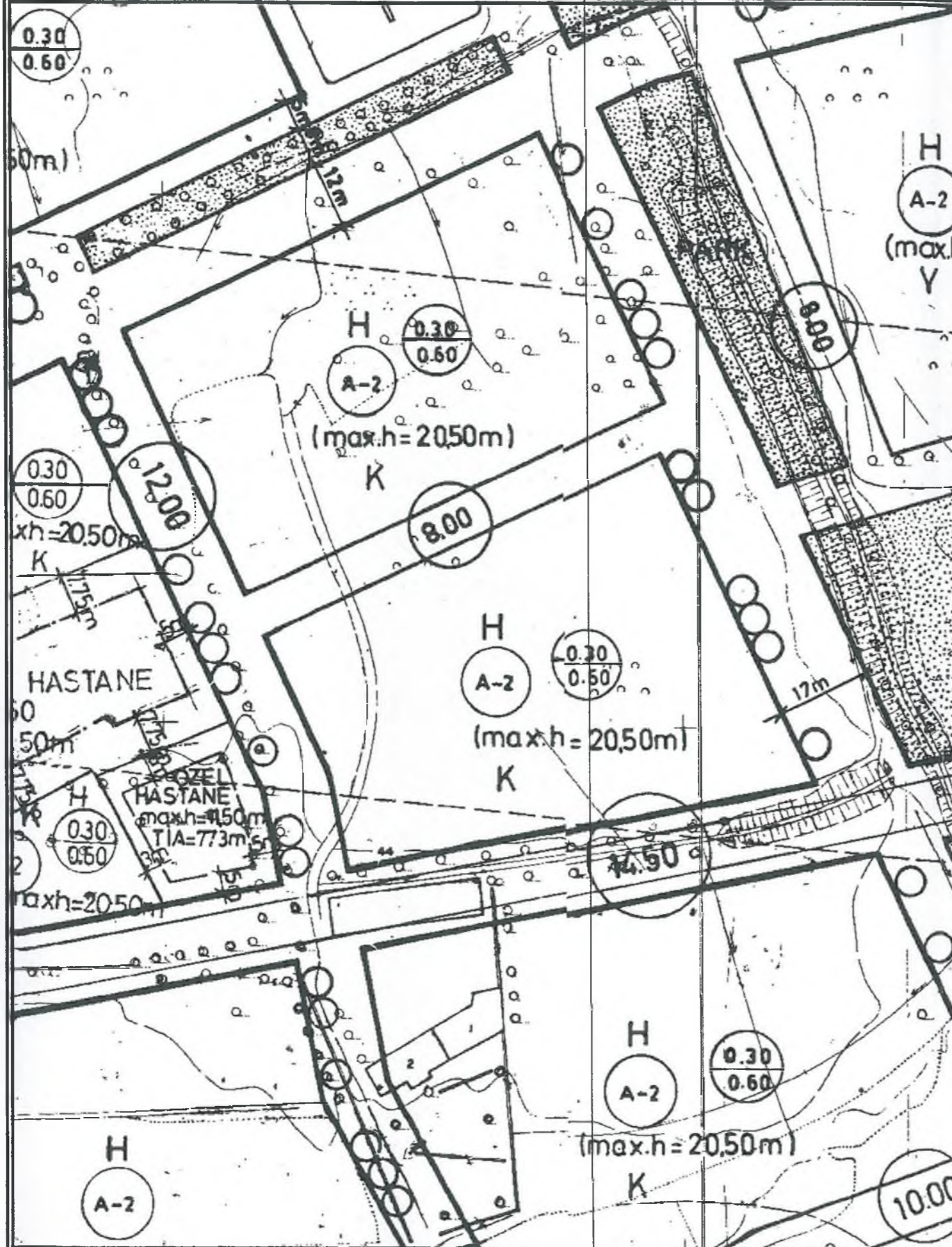
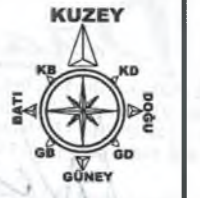
ADA/PARSEL NO:6737 ADA 08PARSEL
PAFTA NO:18N-IA

MEVCUT PLAN

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000
KONU:Parsellere İBZT ibaresinin eklenmesi

ÖNERİ PLAN



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI

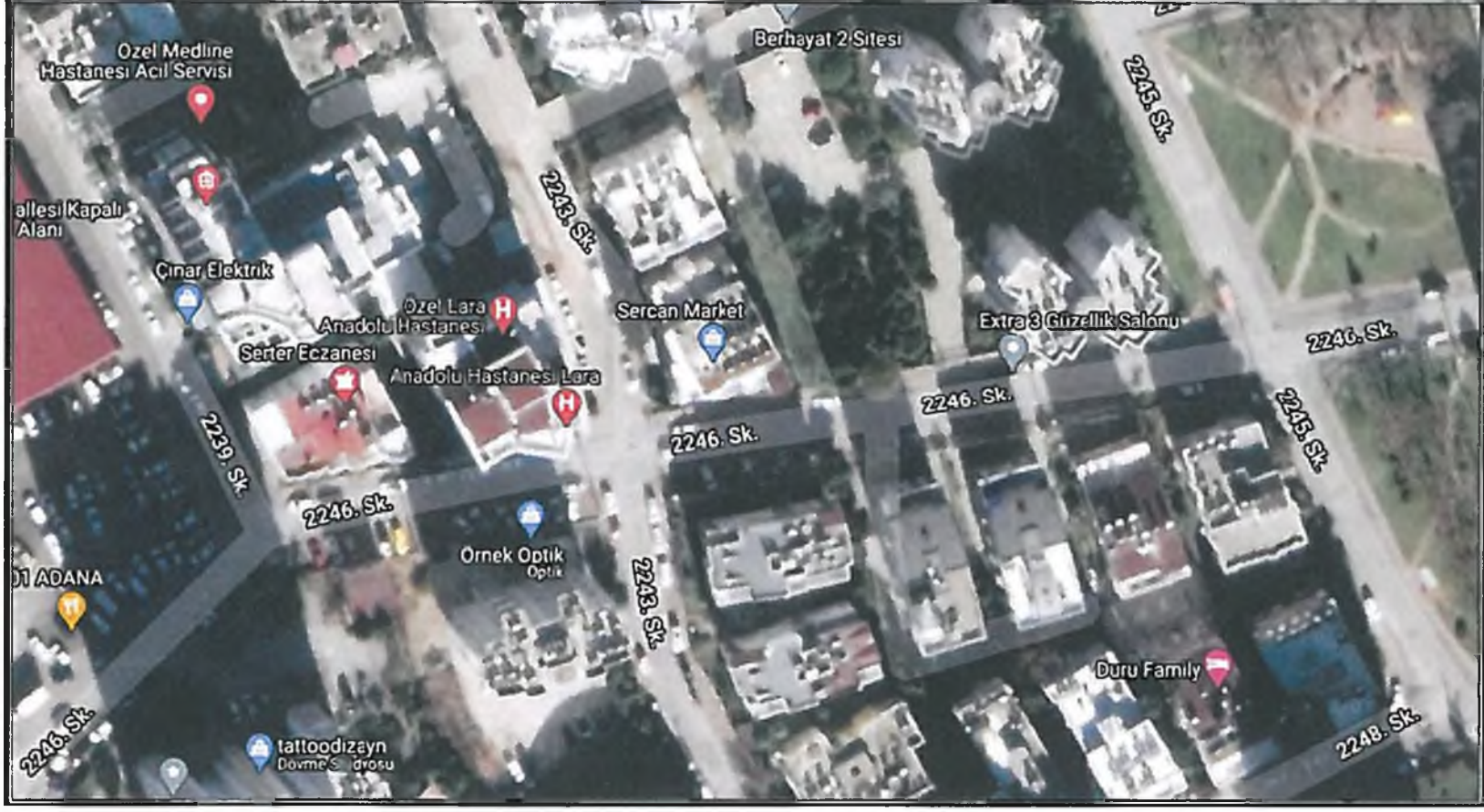
İBZT

İSTEĞE BAĞLI
ZEMİN TİCARET
KULLANIMI

ANTALYA İLİ, MURATPAŞA BELEDİYESİ
6737 ADA 08 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1- PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan tadilatı önerilen alan Güzeloba mahallesi, 2243. ve 2246. Sokaklara cepheli, 18N-IA imar paftasında yer alan 6737 ada 08 parselde yer almaktadır. Parselin imar durumu; Ayrık nizam, iki kat konut alanıdır. Yapılanma koşulları TAKS:0,30; KAKAS7EMSAL:0,60 olarak belirlenmiştir. Yol mesafesi 5,00 iken subasman kotu da 2.50 metredir.



Şekil 1: Hava Fotoğrafi

2- PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Parseller ve çevresi imar planında konut alanında kalmakta olup, yakın çevresinde, zemin katlarda ticaret kullanımı oldukça yaygındır.

Bu sebepten ada bütününde yapılanma koşullarını değiştirmeden bölgedeki ticaret talebinin karşılanması ve çevre parsellerde kullanılan ticari kullanım koşullarına sahip olmak amacı ile plan değişikliği talebi hazırlanmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliği yapılan 6737 ada 708 parsel 832 m² dir. Arsanın niteliği ise 3 katlı betonarme bina ve arsasıdır.



Şekil 2: Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

İmar planı değişikliği yapılan 6737 ada 08 parselin çevresindeki yapı adaları incelendiğimizde hepsinin konut alanı olarak planlandığını görmekteyiz. Ancak yerinde yapılan incelemeler sonucunda 2239 sokağa cepheli 6226 ada 01 ve 07 parsellerin +2.50 kotunda ticari kullanımların olduğu görülmektedir. Her iki taşınmazda 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 12 metre genişliğinde yola cephelidir ve konut alanı olarak planlanmıştır. Ayrıca 6226 ada 7 parsel aynı zamanda plan değişikliği talep edilen taşınmaz ile aynı yola cephesi vardır..



6226 Ada 07 Parsel

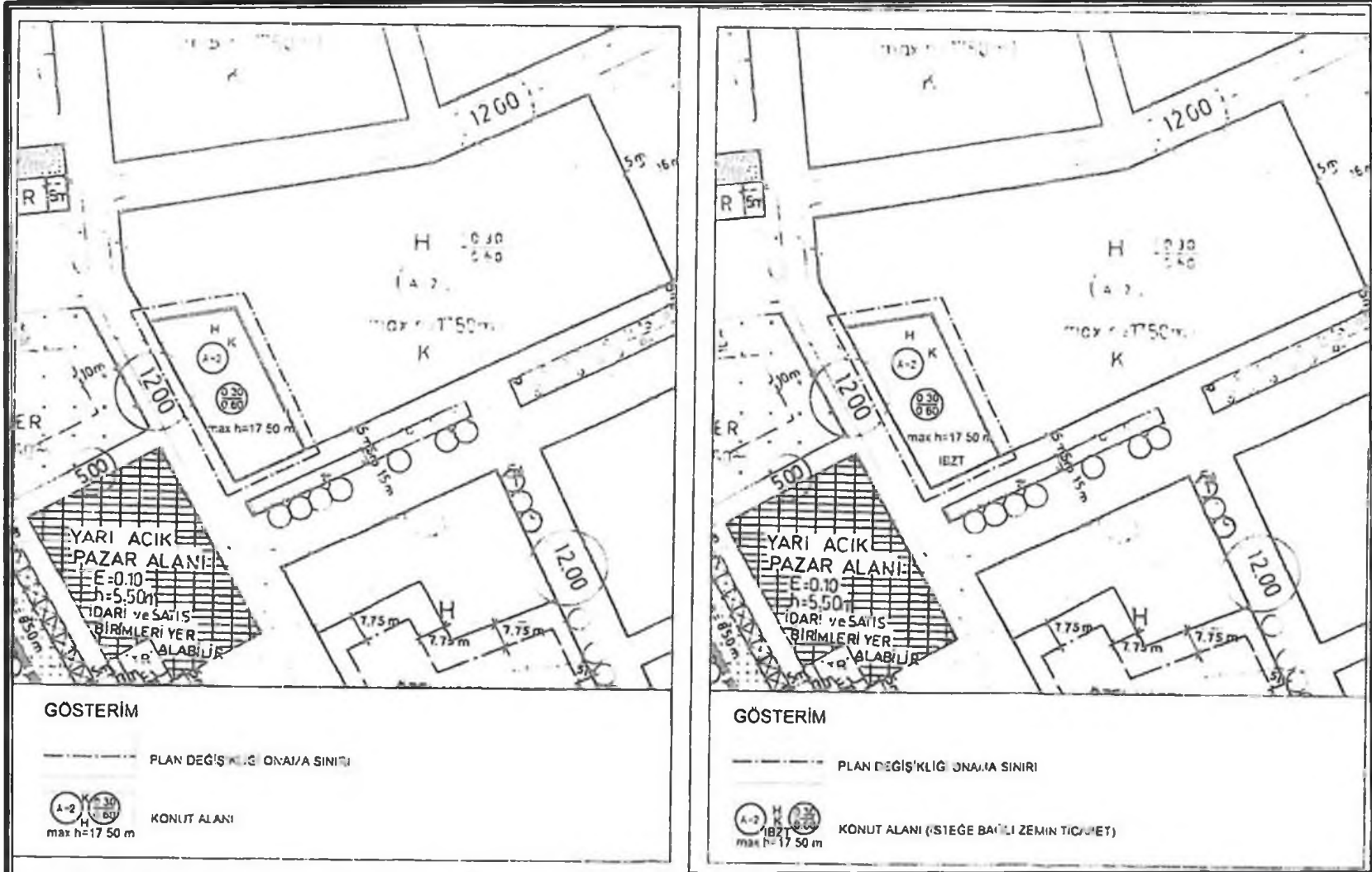


6226 Ada 01 Parsel

Plan değişikliği nerisi hazırlanan taşınmazın cephe aldığı 2246 sokak ve 14 metre genişliğindeki taşıt yoluna cepheli 6221 ada 14 parselin de +2.50 kotunda ticari kullanımların olduğu görülmektedir.



Bununla birlikte taşınmazın çevresindeki imar planı incelendiğinde 2239. Sokağa cepheli 4010 ada 11 parsel için yapılan plan değişikliği ile de parsel İBZT ibaresinin eklendiğini görmekteyiz

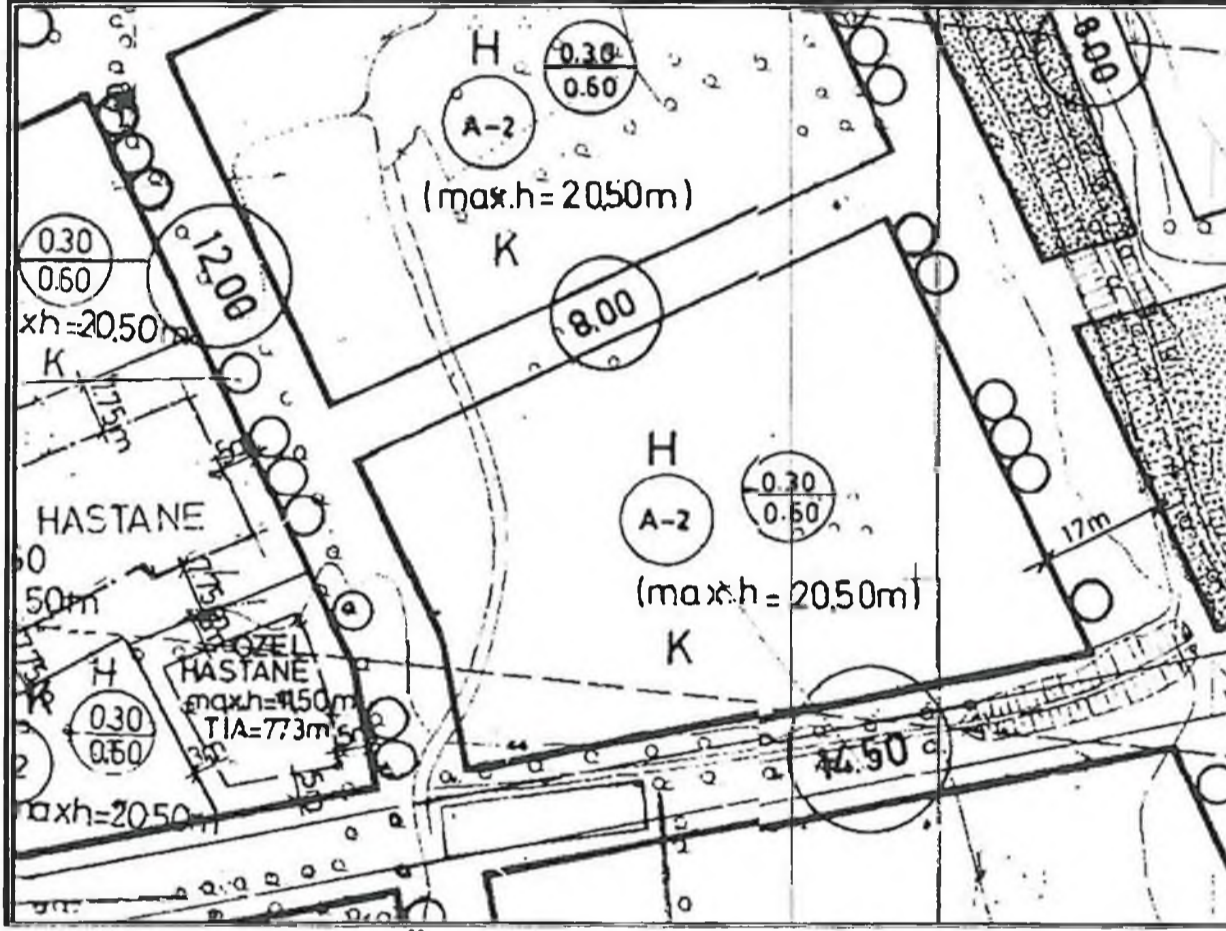


4010Ada 11 Parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği

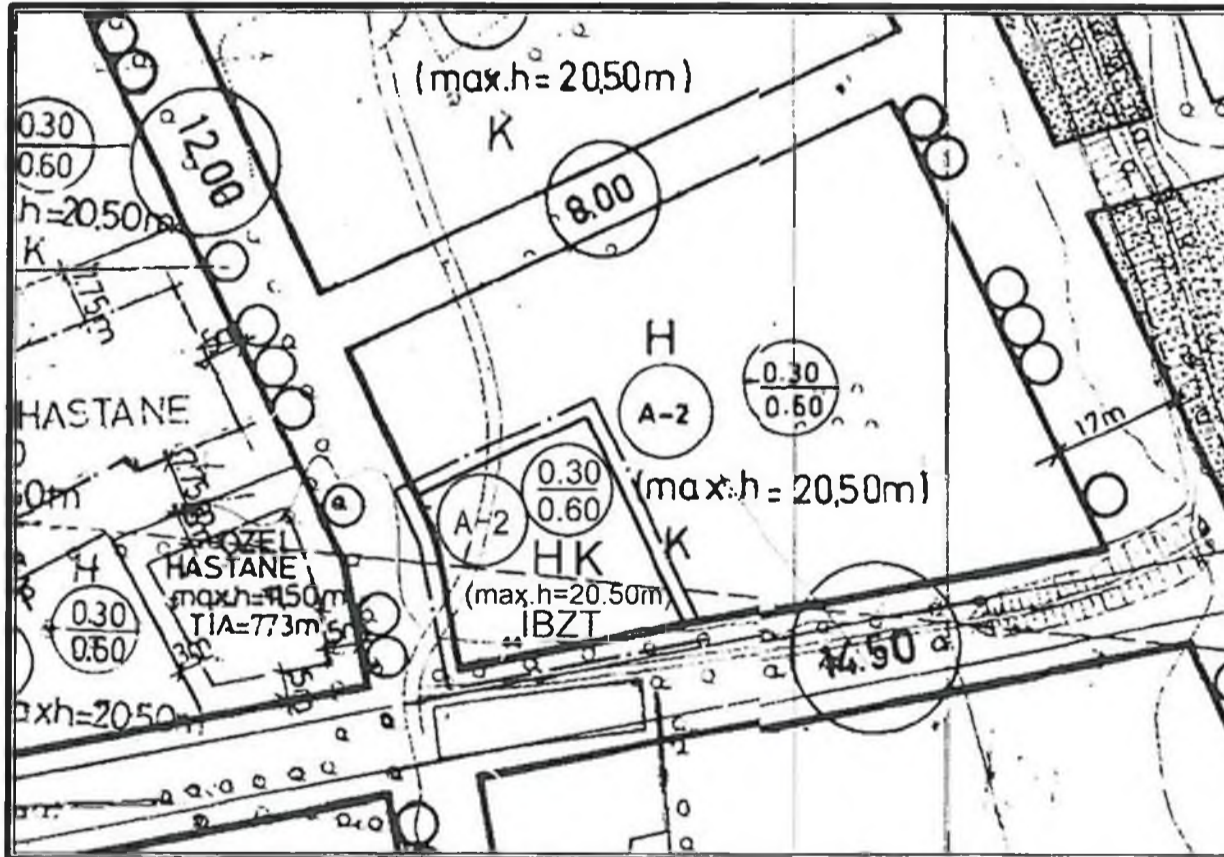
[Handwritten signature]
S.N.

Ayrıca söz konusu taşınmaz için 16.02.1993 tarihinde alınan Genel İskan Belgesine göre 1. Ve 2. Bağımsız bölümler Dükkan olarak kullanılmasına izin verilmiş olup mevcutta da dükkan olarak kullanılmaktadır.

Bu sebeplerden dolayı 6737 ada 08 parselde ada bütününde yapılanma koşullarını değiştirmeden bölgedeki ticaret talebinin karşılanması ve çevre parsellerde kullanılan ticari kullanım koşullarına sahip olmak amacı ile plana İBZT(İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) ibaresinin eklenmesi için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Şekil 3: Mevcut Plan Örneği



Şekil 4: Öneri Plan Örneği

Ö. Sefa ERDAL
Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu (A)
Dip.No:11991 ODTÜ 79
Oda Sicil No:315

Detay
Mimarlık Mühendislik Hiz. İnş. Tic. Ltd.
Elmalı Mah. 23.Sk. Dünya Bilyedi Sok. Kat: 1100-54
Tel.&Fax: 0.242. 247 50 17 / ANTALYA
Ant. Kurumlar V.D. 491 011 8462
Saadet N.
Şehir Plancısı
Oda Sicil No: 315

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME RAPORU

İL: ANTALYA
İLÇE: MURATPAŞA
MAHALLE: GÜZELOBA
PAFTA: 18N- IA
ADA/ PARSEL: 6737 ADA 08 PARSEL

TALEP:

6737 ada 08 parsel için İBZT(İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımını ibaresinin eklenmesi

PLANLAMANIN AMACI:

6737 ada 08 parsel için yapılanma koşullarını değiştirmeden bölgedeki ticaret talebinin karşılanması ve çevre parsellerde kullanılan ticari kullanım koşullarına sahip olmak amacı ile plana İBZT(İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) ibaresinin eklenmesi

MERİ PLANLARDAKİ DURUM:

Taşınmazlar Güzeloba mahallesi, 2243 ve 2246 sokaklara cepheli, 18N-IA imar paftasında yer almaktadır. Parselin imar durumu; Ayrık nizam, iki kat konut alanıdır.

SONUC:

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26(7) maddesinde;

“Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirme raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır” denilmektedir.

14/07/2020 tarih ve 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un 12. Maddesinde;

MADDE 12 – 3194 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“EK MADDE 8 – Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır.

Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanacak planı onaylayacak idareye sunulur ibaresi yer almaktadır.

6737 ada 08 parsel için yapılanma koşullarını değiştirmeden bölgedeki ticaret talebinin karşılanması ve çevre parsellerde kullanılan ticari kullanım koşullarına sahip olmak amacı ile plana İBZT(İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) ibaresi eklenmiştir.

Plan değişikliği ile bölgede herhangi bir nüfus ve yoğunluk artışı yapılmamıştır, planda ana ulaşım kararları değiştirilmemiştir, sosyal ve teknik altyapı dengesi bozulmamıştır.

Detay
planlama

Mimarlık Mühendislik Hiz. İnş.Tur. Tic. Ltd. Şti.
Elmalı Mah. 23.Sk. Dünya Eileydi İşh. Kat: 1 No: 42
Tel.&Fax: 0 242. 247 50 77 Muratpaşa / ANTALYA
Ant. Kurumlar Y.D. 497 011 8452

Saadet NARİN
Şehir Plancısı (İ.T.Ü.)
Oda Sic. No: 2921



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Muratpaşa Belediyesi
Mahalle :Güzeloba Mahallesi
Ada/Parsel : 6737 ada 8 parsel
Ölçek :1/1000

Muratpaşa Belediye meclisinin 05.02.2021 tarihli ve 60 sayılı kararı ile reddedilen Güzeloba Mah. 6737 ada 8 Parselin yapılaşma koşulları değiştirilmeden İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.03.2021 tarihli toplantısında gündemin 100. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu 6737 ada 8 parsel 832 m² olup, yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Konut Alanı olarak planlıdır.

Plan açıklama raporuna göre; söz konusu parsel, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında "Ayrık nizam, 2 kat TAKS:0,30 KAKS:0,60 yapılaşma koşulları ile Konut Alanı olarak planlanmıştır. Parselin yakın çevresinde zemin katlarda ticaret kullanımının yaygın olduğu ve söz konusu taşınmaz için 16.02.1993 tarihinde alınana Genel İskan Belgesine göre 1 ve 2 nolu bağımsız bölümlere dükkan olarak kullanılmasına izin verildiği, mevcutta dükkan olarak kullanıldıkları belirtilerek, yapılaşma koşullarını değiştirmeden bölgedeki ticaret talebinin karşılanması amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile konut alanı planlı parselin Ayrık nizam, 2 kat TAKS:0,30 KAKS:0,60 yapılaşma koşulları değiştirilmeden İBZT (isteğe bağlı ticaret) kullanımı talep edilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisi'nindir.