



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:03.11.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHİS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2022 tarihli toplantısında gündemin 101. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisinin 01.09.2022 tarih ve 331 sayılı kararı ile reddedilen, Gençlik Mahallesi sınırları içerisinde 5/A-7/3, İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımlı Konut Alanı olarak planlı bulunan 1257 ada 1 parsel ile h=22.50m, İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımlı Konut Alanı olarak planlı bulunan 1257 ada 33 parselin, B-7, İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımlı Konut Alanı olarak planlanması ve yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden düzenlenmesine yönelik olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisinin 01.09.2022 tarih ve 331 sayılı kararı ile reddedilen, Gençlik Mahallesi sınırları içerisinde 5/A-7/3, İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımlı Konut Alanı olarak planlı bulunan 1257 ada 1 parsel ile h=22.50m, İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımlı Konut Alanı olarak planlı bulunan 1257 ada 33 parselin, B-7, İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımlı Konut Alanı olarak planlanması ve yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden düzenlenmesine yönelik olarak hazırlanan 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.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

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

Toplantıya Katılmadı.

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
01.09.2022 TARİH VE 331 SAYILI KARARI

Gündemin 21. Maddesi
Karar No. 331

Özü: İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) ve Konut kullanımlı, 5/A-7/3 yapılaşma koşullu, 1257 Ada 1 parsel ile İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) ve Konut kullanımlı, h=22.50m yapılaşma koşullu, kuzeyden 3 m. batıdan 5 m. yapı yaklaşma mesafeli 1257 Ada 33 parsellerin İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) ve Konut kullanımı değiştirilmeden; yapılaşma koşullarının B-7 olarak düzenlenmesi ve batıdan 5 m., doğu ve güneyden 3'er m. yapı yaklaşma mesafesi belirlenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, 3194 Sayılı İmar Kanunu Ek Madde 8' de; "*Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz*" denildiğinden Planlama ve İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda reddine oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 21. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Gençlik Mahallesi 19K-IIc nolu imar paftasında yer alan İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) ve Konut kullanımlı, 5/A-7/3 yapılaşma koşullu, 1257 Ada 1 parsel ile İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) ve Konut kullanımlı, h=22.50m yapılaşma koşullu, kuzeyden 3 m. batıdan 5 m. yapı yaklaşma mesafeli 1257 Ada 33 parsellerin İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) ve Konut kullanımı değiştirilmeden; yapılaşma koşullarının B-7 olarak düzenlenmesi ve batıdan 5 m., doğu ve güneyden 3'er m. yapı yaklaşma mesafesi belirlenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 04.04.2022 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 23.08.2022 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 25.08.2022 tarih ve 3921 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu;** İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) ve Konut kullanımlı, 5/A-7/3 yapılaşma koşullu, 1257 Ada 1 parsel ile İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) ve Konut kullanımlı, h=22.50m yapılaşma koşullu, kuzeyden 3 m. batıdan 5 m. yapı yaklaşma mesafeli 1257 Ada 33 parsellerin İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) ve Konut kullanımı değiştirilmeden; yapılaşma koşullarının B-7 olarak düzenlenmesi ve batıdan 5 m., doğu ve güneyden 3'er m. yapı yaklaşma mesafesi belirlenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş, 3194 Sayılı İmar Kanunu Ek Madde 8' de; "*Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz*" denildiğinden söz konusu plan değişikliğinin uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. 23.08.2022 tarihli Planlama ve İmar Komisyon Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Vekili Ali Can Menekşe, Üye Hüseyin Öztaş, Ufuk Çiftçi ve Özdemir Manavoglu imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada;

İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) ve Konut kullanımlı, 5/A-7/3 yapılaşma koşullu, 1257 Ada 1 parsel ile İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) ve Konut kullanımlı, h=22.50m yapılaşma koşullu, kuzeyden 3 m. batıdan 5 m. yapı yaklaşma mesafeli 1257 Ada 33 parsellerin İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) ve Konut kullanımı değiştirilmeden; yapılaşma koşullarının B-7 olarak düzenlenmesi ve batıdan 5 m., doğu ve güneyden 3'er m. yapı yaklaşma mesafesi belirlenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, 3194 Sayılı İmar Kanunu Ek Madde 8' de; "*Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz*" denildiğinden Planlama ve İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda reddine oy birliği ile karar verildi.

Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı

Nuran UĞUR
Divan Katibi

Murat ÖZTİNAR
Divan Katibi

MURATPAŞA BELEDİYESİ

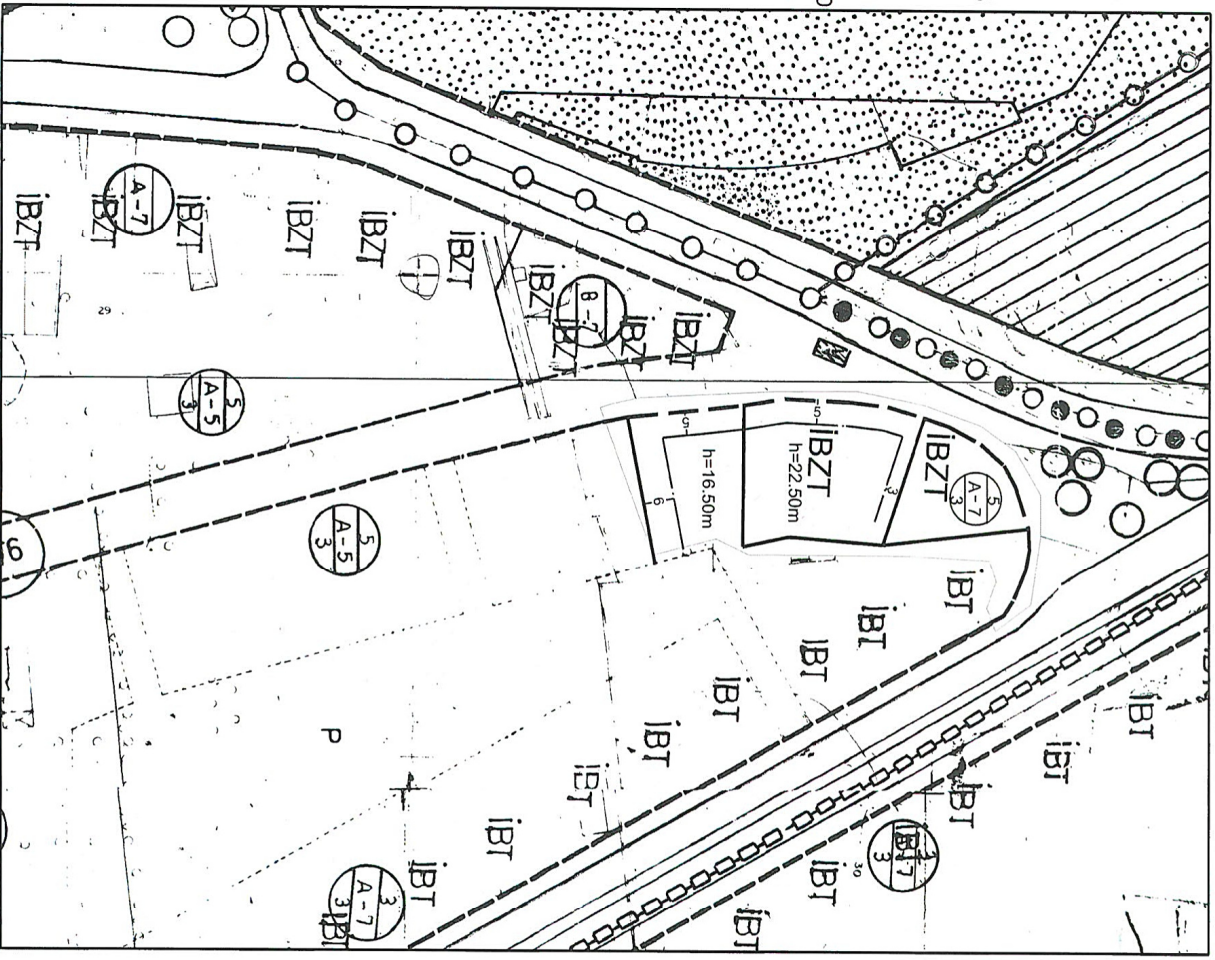
PAFTA NO
ADA NO

:19K2C
:1257

PARSEL NO
ALANI

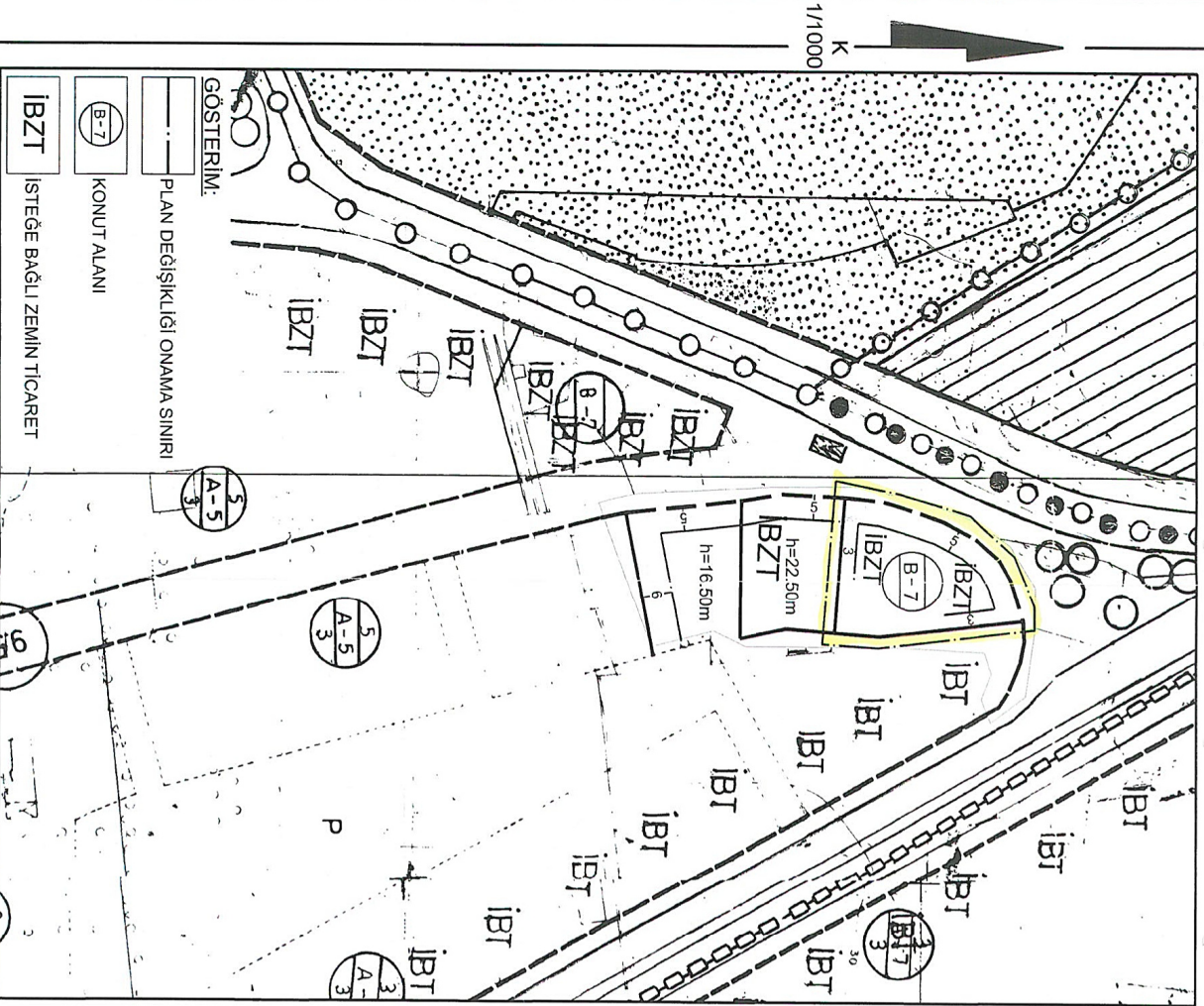
:1.33
:768,00 m²

MEVCUT PLAN



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

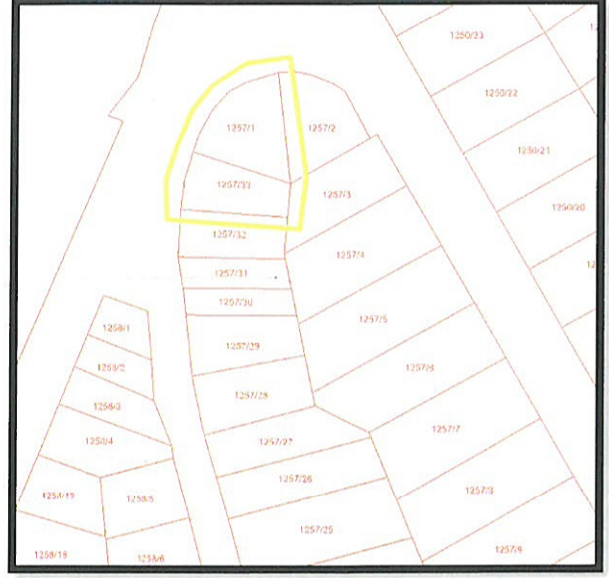
ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ GENÇLİK MAHALLESİ
1257 ADA 1 VE 33 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama konusu parsel Antalya İli Muratpaşa İlçesi Gençlik Mahallesi sınırları içerisinde 19K2C nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında; Fevzi Çakmak Caddesi'ne cepheli konumda yer almaktadır.



Uydu Fotoğrafı ve Kadastral Durum

2.PLANLAMA ALANININ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama konusu parsel Muratpaşa İlçesi Gençlik Mahallesi sınırları içerisinde Fevzi Çakmak Caddesi'ne cepheli konumda yer almaktadır. Halihazırda söz konusu parsellerde bitişik nizam zemin kat+7 kattan oluşan yapı bulunmaktadır. Söz konusu parseller Konut ve Ticaret Alanları'nın yer aldığı kent merkezinde yer almaktadır. Yapı adasında yapılaşma ekseriyetle tamamlanmış durumdadır.



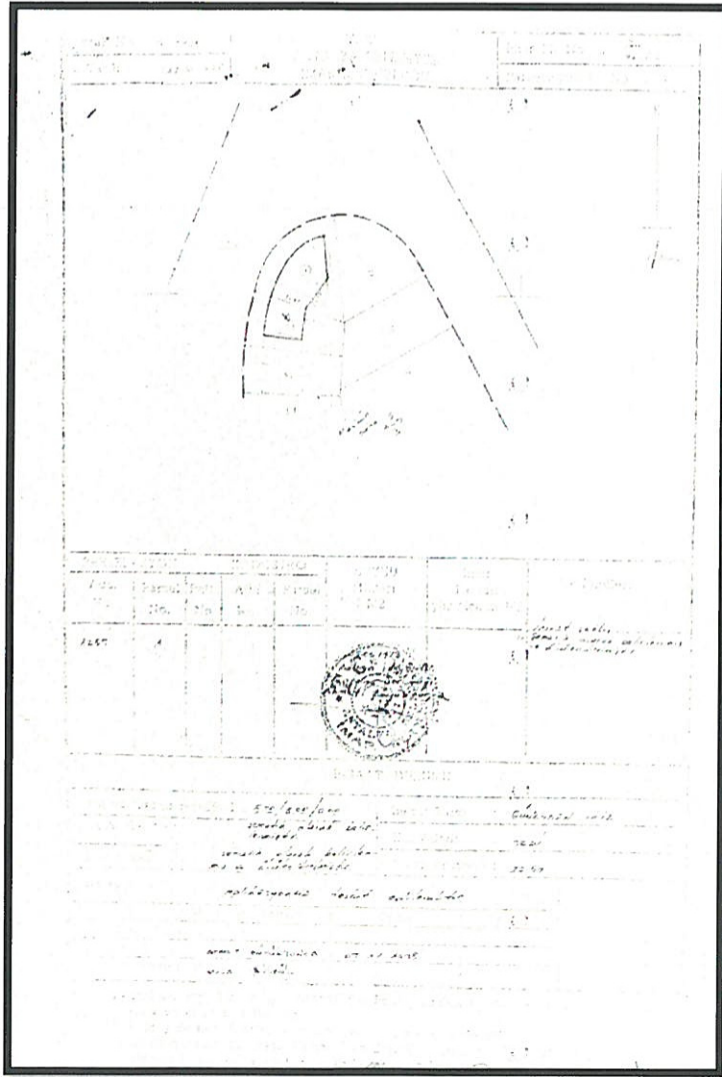
Suzan Apt (1 nolu) ve Ekin Apt (33 Nolu) Yapı Durumu

3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda parseller üzerinde yer alan 1257 ada 1 nolu parselin 19.07.1979 tarih 2/39 sayılı ruhsat ve 02.09.1984 tarihli iskan belgesine aykırı olarak yapılan imar planı değişikliğini düzeltilerek, mevcut ruhsat ve iskan belgelerine uygun imar planı koşullarının tekrar sağlanması amaçlanmaktadır.

4.PLANLAMA KARARLARI

Planlama konusu 1257 ada 1 ve 33 nolu parseller üzerinde zemin kat+7katlı ruhsat ve iskan belgesi bulunan yapı yer almaktadır. Söz konusu 1979 yılında geçerli imar planına göre parseller bitişik nizam olarak imar planına göre yapılaşmış durumdadır.



İmar Çapı Belgesi (19.07.1979 Tarih 2/39 Sayılı Ruhsata Esas)

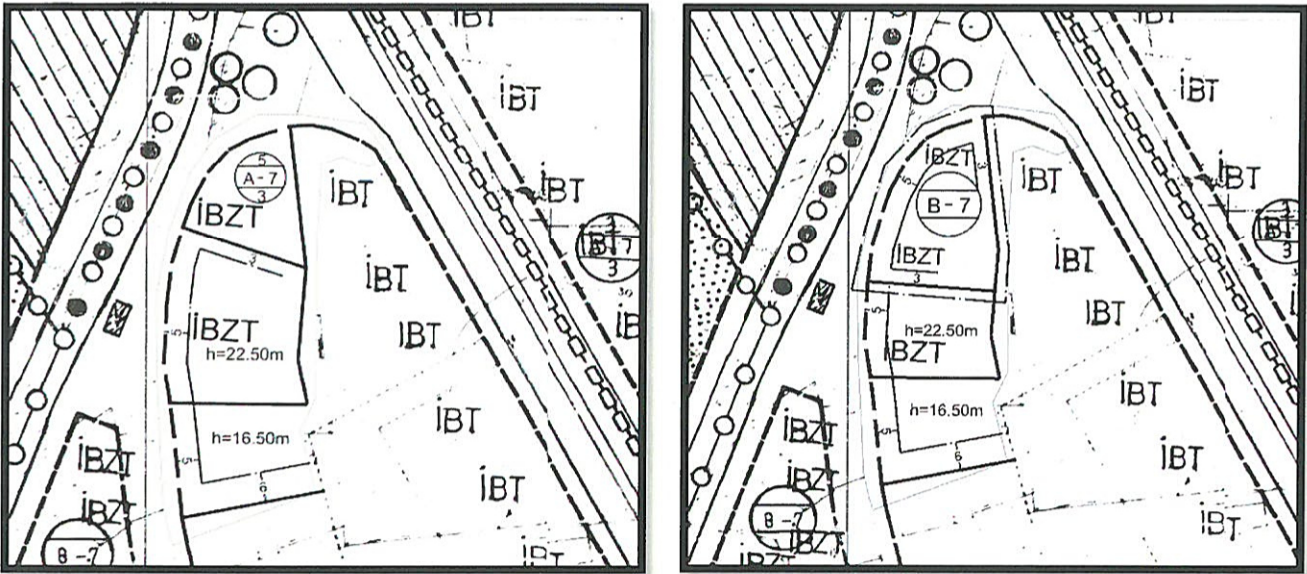
Parsellerin konumlu olduğu bölgede 1985 yılında yapılan plan tadilatı ile 1257 ada 1 ve 33 nolu parseller mevcut yapı durumunun aksine, 1257 ada 1 parsel tek başına 1257 ada 3 parsel ise güneyindeki 32 ve 33 parseller ile bitişik nizam yapılaşacak şekilde imar planı değişikliği yapılmıştır.

Hali hazırda mevcut plan durumu olarak değerlendirilen bu durumda, 1257 ada 1 ve 33 nolu bitişik nizam olarak yapılaşmış binanın tadilat veya yıkılması durumunda ayrı iki bina şeklinde yapılması durumu ortaya çıkmaktadır. Bu durum parsellerin mevcut ruhsat ve iskanlı alanlarında kayıplara yol açmaktadır.

Yapılan plan değişikliği ile 1257 ada 1 ve 33 nolu parsellerin 07.11.1978 tarihli imar çapına esas ruhsatlandırılan mevcut bina konum, alan ve kat adedini koruyacak şekilde eski plan kararına dönülmesinin sağlanması amaçlanmaktadır.

Söz konusu 1257 ada 33 nolu parselin güneyinde yer alan 32 nolu parselde bina yıkılarak yeniden yapım aşaması başlatılmıştır. Söz konusu 32 nolu parsel yürürlükteki imar planına göre 33 nolu parselin parsel sınırına bitişik şekilde yapılaşması sağlanacaktır. Bu durum ileri zamanda 1257 ada 1 ve 33 nolu parselin yenilenmesi istenmesi durumunda mevcut imar planına göre mevcut yapı durumuna uygun olmayan yapılaşma koşulları oluşturmaktadır. Bu durumun ortadan kaldırılması amacı ile mevcut ruhsat ve iskanlı yapının korunacak veya yenilenmesi durumunda aynı yapı şekli korunacak şekilde yeniden yapılmasına imkan sağlanması amacı ile 1978 tarihli onaylı imar çapındaki plan durumunun oluşturulması amaçlanmaktadır.

Parsellerin birbiri ile kat adedi (7), ön bahçe çekme mesafesi (5m), yan bahçe çekme mesafeleri (3m) korunacak şekilde, bitişik nizam yapılabilmesi amacı ile bitişik nizam (B-7) olarak tanımlanmıştır. Parsel üzerinde tanımlı İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) plan koşulu da korunarak imar planı değişikliğine yansıtılmıştır.



Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli UIP (Ölçeksiz)

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

ANTALYA PLANLAMA VE GAYRİMENKUL
DEĞERLEME TİC. LTD. ŞTİ.
Altınkum Mh. 416 Sok. Gemirel Apt. No:2/4
Konyaaltı ANTALYA - GSM:0522 358 05 14
Antalya Kimliği V.D. 07007503 8

M. Ali Can DAL
Şehir Plancısı
Tic. No: 2812913 Öde Sic. No: 5948

Mustafa GÖK
Şehir Plancısı (A Grubu)
Yet.S.No.0727 / D.No:1865



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Muratpaşa Belediyesi
Mahalle : Gençlik Mahallesi
Ada/Parsel : 1257 Ada 1 Parsel
Ölçek : 1/1000 UİP Değişikliği
Alan(m2) : 768 m²

Muratpaşa Belediye Meclisinin 01.09.2022 tarih ve 331 sayılı kararı ile reddedilen, Gençlik Mahallesi sınırları içerisinde 5/A-7/3, İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımlı Konut Alanı olarak planlı bulunan 1257 ada 1 parsel ile h=22.50m, İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımlı Konut Alanı olarak planlı bulunan 1257 ada 33 parselin, B-7, İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımlı Konut Alanı olarak planlanması, yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden düzenlenmesine yönelik olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2022 tarihli toplantısında gündemin 101. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu parsel 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tercihli Kullanım Alanları" olarak, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Ticaret-Turizm-Konut Alanları" olarak planlıdır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında ise "Konut Alanı" olarak planlıdır.

Plan değişikliğine konu 1257 ada 1 parsel alanına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Muratpaşa Belediye Meclisinin 01.09.2022 tarih ve 331 sayılı kararı ile "...3194 Sayılı İmar Kanunu Ek Madde 8'de; "Parsel Bazında; nüfusu, yapı yoğunluğu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz" denildiğinden Planlama ve İmar Komisyonu Raporu Doğrultusunda reddine oy birliği ile karar verildiği" şeklinde karara bağlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; 1257 ada 1 nolu parselin 19.07.1979 tarih 2/39 sayılı ruhsat ve 02.09.1984 tarihli iskan belgesine aykırı olarak yapılan imar planı değişikliğinin düzeltilerek mevcut ruhsat ve iskan belgelerine uygun imar planı koşullarının tekrar sağlanmasının amaçlandığı plan açıklama raporunda belirtilmiştir.

Söz konusu 1257 ada 1 ve 33 parsellerin, 1979 yılında geçerli uygulama imar planına göre (B-7) bitişik nizam 7 kat olarak yapılaşmasını tamamladığı, ancak 1985 yılında yapılan plan tadilatı ile 1257 ada 1 parsel Ayrık Nizam-7 Kat (5/A-7/3) olarak, 1257 ada 33 parsel ise güneyindeki 1257 ada 33 parselde bitişik olacak şekilde planlandığı plan açıklama raporunda belirtilmiştir. Geçen sürede 1257 ada 32 parselde yer alan binanın yıkılarak yeniden yapımının gündeme gelmesi ile teşekkülde 1 parsel ile bitişik yapılaşan 33 parsel, güncel planda 32 parsel ile bitişik olarak yapılaşacaktır. Bu durum 1257 ada 1 parselin ayrık olarak yapılaşması durumunda hak kaybına sebep olacağı belirtilerek 1979 yılındaki imar planı kararlarının uygulanarak mağduriyetin giderilmesinin istendiği belirtilmiştir.

Bu kapsamda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde; 5/A-7/3 İBZT yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı olarak planlı 1257 ada 1 parsel ile h=22.50m İBZT yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı olarak planlı 1257 ada 33 parsel, B-7 yapılaşma koşullarına sahip İBZT ibareli Konut Alanı olarak planlanmıştır. Ancak söz konusu plan değişikliği "...3194 Sayılı İmar Kanunu Ek Madde 8'de; "Parsel Bazında; nüfusu, yapı yoğunluğu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz" maddesine aykırılık teşkil etmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 24.10.2022

Berna ZENGİN
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.