



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:26.01.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2022 tarihli toplantısında gündemin 121. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisinin 03.12.2021 tarih ve 340 sayılı kararı ile uygun bulunan, Etiler Mahallesi, 4879 Ada 19 parseldeki "Ticaret kullanımında, tevhid edilmeden önceki 4879 Ada 10 parselin zeminde kullanılan ticaret inşaat alanını aşmayacaktır." plan notunun kaldırılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisinin 03.12.2021 tarih ve 340 sayılı kararı ile uygun bulunan, Etiler Mahallesi, 4879 Ada 19 parseldeki "Ticaret kullanımında, tevhid edilmeden önceki 4879 Ada 10 parselin zeminde kullanılan ticaret inşaat alanını aşmayacaktır." plan notunun kaldırılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Barış BULUT
İmar Kom. Başkanı


Mithat ARAS
İmar Kom. Üyesi

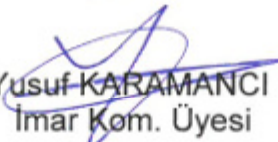

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

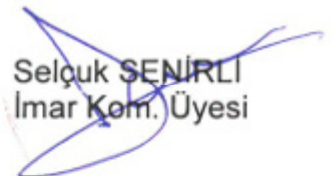

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Mehmet HACIARIFOĞLU
İmar Kom. Üyesi


Ali CETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
03.12.2021 TARİH VE 340 SAYILI KARARI

Gündemin 21. Maddesi
Karar No. 340

Özü: Y1 ibareli, 5/A-3/3, E=0,81 yapılaşma koşullu, İsteğe bağlı ticaret ve Konut kullanımlı 4879 ada 19 parselde; "Ticaret kullanımında, tevhit edilmeden önceki 4879 ada 10 parselin zeminde kullanılan ticaret inşaat alanını aşmayacaktır." plan notunun kaldırılmasına ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy çokluğu ile karar verildiği hk.

Gündemin 21. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Etiler Mahallesi Y1 ibareli, 5/A-3/3, E=0,81 yapılaşma koşullu, İsteğe bağlı ticaret ve Konut kullanımlı 4879 ada 19 parselde; "Ticaret kullanımında, tevhit edilmeden önceki 4879 ada 10 parselin zeminde kullanılan ticaret inşaat alanını aşmayacaktır." plan notunun kaldırılmasına ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 03.11.2021 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 18.11.2021 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 26.11.2021 gün ve 4233 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu**; 4879 Ada 10, 11, 12, 15, 16 ve 17 parsellerin tevhit edilip, yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 01.07.2016 tarihli ve 326 sayılı kararı ile uygun bulunmuş ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 10.10.2016 tarihli ve 1131 sayılı kararı ile "Ticaret kullanımında, tevhit edilmeden önceki 4879 ada 10 parselin zeminde kullanılan ticaret inşaat alanını aşmayacaktır." plan notu eklenmesi kaydıyla değiştirilerek onaylanmıştır. Y1 ibareli, 5/A-3/3, E=0,81 yapılaşma koşullu, İsteğe bağlı ticaret ve Konut kullanımlı 4879 ada 19 parselde; "Ticaret kullanımında, tevhit edilmeden önceki 4879 ada 10 parselin zeminde kullanılan ticaret inşaat alanını aşmayacaktır." plan notunun kaldırılmasına 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. 18.11.2021 tarihli Planlama ve İmar Komisyon Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Vekili Ufuk Çiftçi, Üye Hüseyin Öztaş, Ali Can Menekşe ve Özdemir Manavoğlu (imzasız) imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

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

Üye Özlem Gözaçan Biçer söz alıp, kararımız red, dedi.

Üye Leyla Oruç söz alıp, komisyondan geldiği gibi kabulü uygundur Başkanım, dedi.

Üye Ejder Karagöz söz alıp, MHP olarak çekimser yönde görüş bildiriyoruz Sayın Başkanım, dedi.

Meclis I.Başkan Vekili, gündemimizin 21. Maddesinin komisyondan geldiği şekliyle kabulünü oylarınıza sunuyorum, kabul edenler, etmeyenler oy çokluğu ile kabul edilmiştir, dedi.



Yapılan oylamada;
C.H.P grubu ve İyi Parti grubunun kabul,
AK Parti grubunun red,
M.H.P grubunun çekimser oylarına karşılık,

Y1 ibareli, 5/A-3/3, E=0,81 yapılaşma koşullu, İsteğe bağlı ticaret ve Konut kullanımlı 4879 ada 19 parselde; "Ticaret kullanımında, tevhit edilmeden önceki 4879 ada 10 parselin zeminde kullanılan ticaret inşaat alanını aşmayacaktır." plan notunun kaldırılmasına ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy çokluğu ile karar verildi.

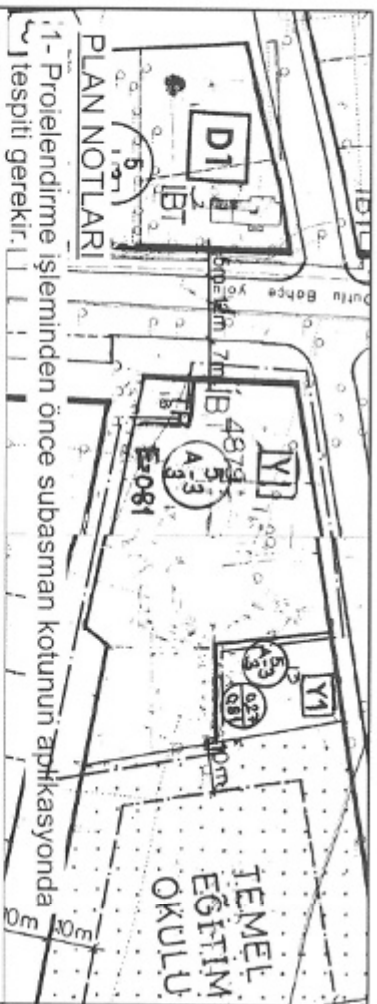
Hüseyin SARI
Meclis I. Başkan Vekili

Zühtü ŞAHİN
Divan Katibi

Murat ÖZTİNAR
Divan Katibi

MEVCUT PLAN

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ 4879 ADA 19 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



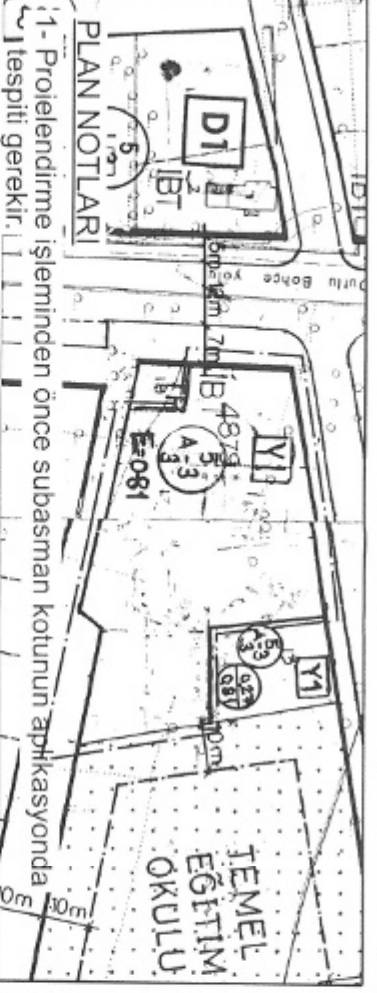
- 1- Projelendirme işleminden önce subasman kotunun aplikasyonda tespiti gerekir.
- 2- Parselin bulunduğu bölgede Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/06/2017 gün ve 573 sayılı kararı ile (1.madde ekli pafta da sınırları belirlenmiş alanda kalan) 1/1000 ölçekli uygulama imar plan notlarına plan notu eklenmesine ilişkin plan notu değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11/05/2018 tarih ve 571 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında düzenleme yapılmasına ilişkin plan notu değişikliği ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/09/2019 tarih ve 557 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği eki plan notları geçerlidir.
- 3- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği geçerlidir.
- 4- Projelendirme işleminden önce yerleşim projesinin belediyeden onayı gerekir.
- 5- Parselde Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 04/02/2016 gün ve 62 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12/02/2016 gün ve 238 sayılı kararı ile; MİA Gelişim Bölgesi alanlarında:
-Y1 alanları için "Otoparklar bina içinde subasman kotu altında, yan ve arka bahçelerde yer alabilir" yer alabilir" ifadesinin "Otopark yönetmeliği koşullarına uyulacaktır" şeklinde değiştirilmesine karar verilmiştir.
- 6- Parselde Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24/11/2014 gün ve 640 sayılı kararı ile plan değişikliği yapılmış olup, eki plan notları geçerlidir.
- 7- Parselde Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08/05/2015 gün ve 428 sayılı kararı ile plan değişikliği yapılmış olup, eki plan notları geçerlidir.
- 8- Parsel IBT (İsteğe bağlı ticaret) ve konut kullanımında kalmaktadır.
- 9- Parselde Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.10.2016 gün ve 1131 sayılı kararı ile plan değişikliği yapılmış olup eki plan notu geçerlidir.
-Ticaret kullanımında, tevhid edilmeden önce 4879 ada 10 parselin zeminde kullanılan ticaret inşaat alanını aşmayacaktır.

ÖNERİ PLAN

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ 4879 ADA 19 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

LEJANT

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI



- 1- Projelendirme işleminden önce subasman kotunun aplikasyonda tespiti gerekir.
- 2- Parselin bulunduğu bölgede Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/06/2017 gün ve 573 sayılı kararı ile (1.madde ekli pafta da sınırları belirlenmiş alanda kalan) 1/1000 ölçekli uygulama imar plan notlarına plan notu eklenmesine ilişkin plan notu değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11/05/2018 tarih ve 571 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında düzenleme yapılmasına ilişkin plan notu değişikliği ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/09/2019 tarih ve 557 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği eki plan notları geçerlidir.
- 3- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği geçerlidir.
- 4- Projelendirme işleminden önce yerleşim projesinin belediyeden onayı gerekir.
- 5- Parselde Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 04/02/2016 gün ve 62 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12/02/2016 gün ve 238 sayılı kararı ile; MİA Gelişim Bölgesi alanlarında:
-Y1 alanları için "Otoparklar bina içinde subasman kotu altında, yan ve arka bahçelerde yer alabilir" yer alabilir" ifadesinin "Otopark yönetmeliği koşullarına uyulacaktır" şeklinde değiştirilmesine karar verilmiştir.
- 6- Parselde Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24/11/2014 gün ve 640 sayılı kararı ile plan değişikliği yapılmış olup, eki plan notları geçerlidir.
- 7- Parselde Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08/05/2015 gün ve 428 sayılı kararı ile plan değişikliği yapılmış olup, eki plan notları geçerlidir.
- 8- Parsel IBT (İsteğe bağlı ticaret) ve konut kullanımında kalmaktadır.
- 9- Parselde Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.10.2016 gün ve 1131 sayılı kararı ile plan değişikliği yapılmış olup eki plan notu geçerlidir.
-Ticaret kullanımında, tevhid edilmeden önce 4879 ada 10 parselin zeminde kullanılan ticaret inşaat alanını aşmayacaktır.

Plan Açıklama Raporu

MURATPAŞA İLÇESİ

ETİLER MAHALLESİ

4879 / 19

ADA / PARSEL ÜZERİNE

PLAN NOTLARINA İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PAFTA NO: 20K-2A

20K-2B



İçindekiler

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
2.PLALAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI.....	5
3.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM.....	6
4.PLANLAMA KARARLARI	7

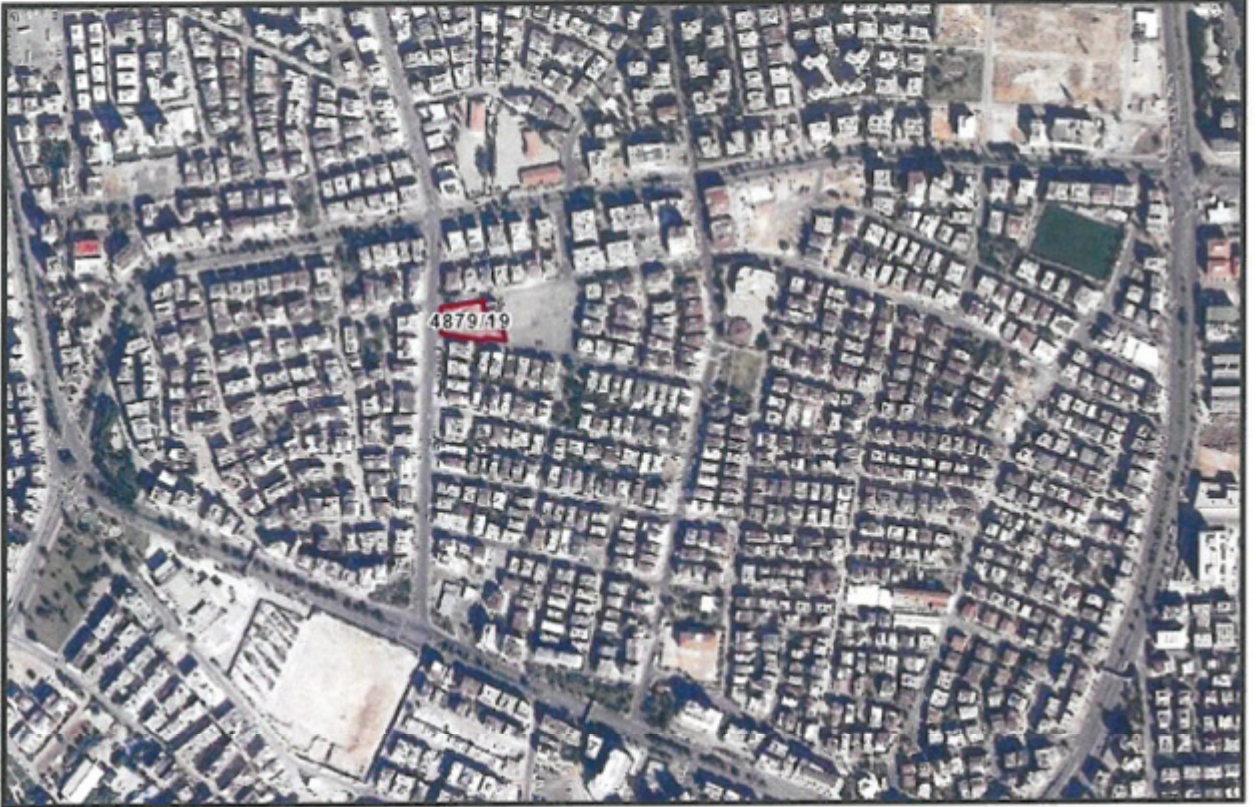


1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili, Merkez (Büyükşehir) , Muratpaşa ilçe Belediyesi, Etiler Mahallesi sınırları içerisinde **20K-2A** ve **20K-2B** nolu 1/1000 ölçekli imar planı paftalarına giren 2435 m² alanda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

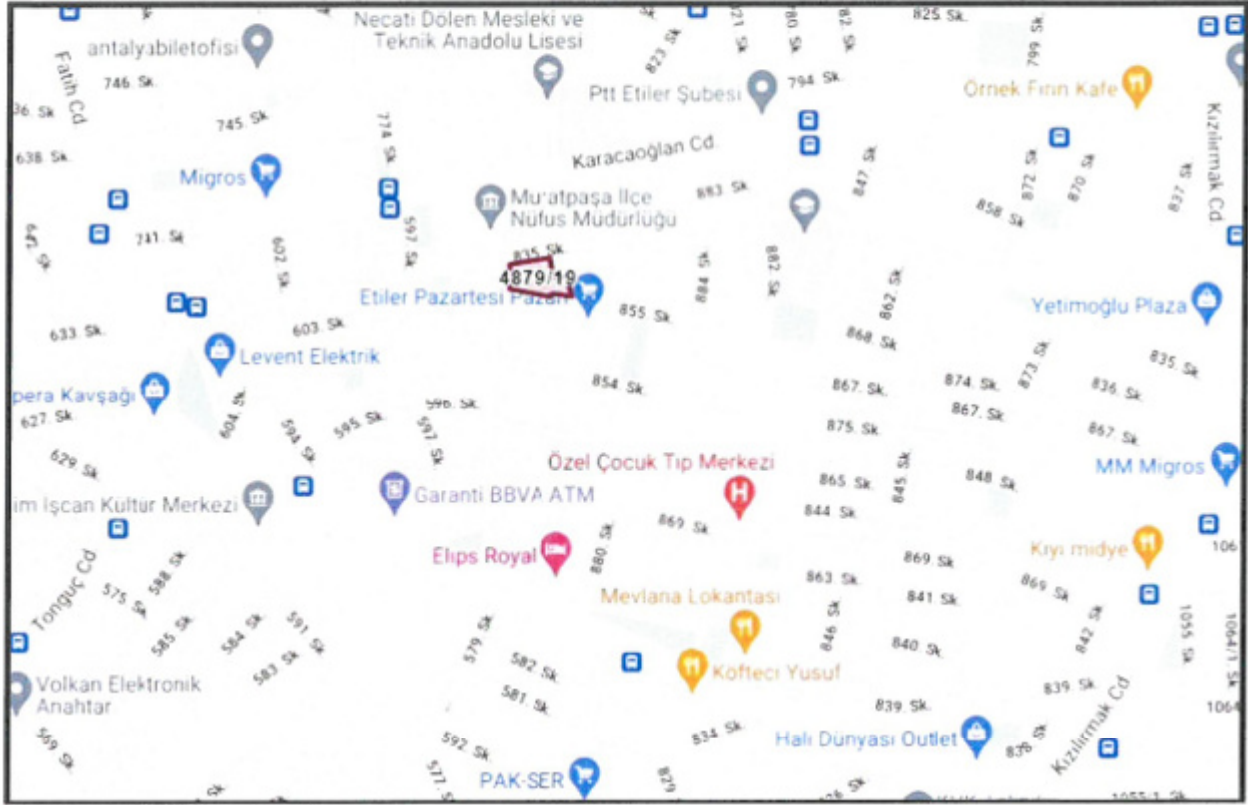


Şekil 2. Hava Fotoğrafi



Şekil 3. Konum Bilgi Haritası





Şekil 4. Konum Bilgi Haritası

Plan değişikliğine konu olan parsel, Etiler Mahallesi sınırları içerisinde, kuzeyden 835 nolu sokak ile batıdan Emrah Caddesi, güneyden 855 sokağın kesişimi üzerinde bulunmaktadır.

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Muratpaşa İlçesi, Etiler Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. 4879 adada 10,11,12,15,16,17 nolu parseller tevhid edilmiştir. Tevhid edilmeden önce 10 parsel ile ilgili, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.10.2016 gün ve 1131 sayılı kararı plan değişikliği yapılmış olup eki plan notu; “-Ticaret kullanımında tevhid edilmeden önce 4879 ada 10 parselin zeminde kullanılan ticaret inşaat alanını aşmayacaktır.” İbareli bir plan notu yer almaktadır. Tevhid işlemi yapıp 10 parselin pasif hale gelmesi ve yeni oluşan 19 nolu parselden dolayı sözkonusu plan notunun kaldırılmasına bağlı imar planı değişikliği talep edilmektedir.



3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM



Şekil 5. Kadastral durum



Foto 1. Sokak Fotoğraf Görüntüsü



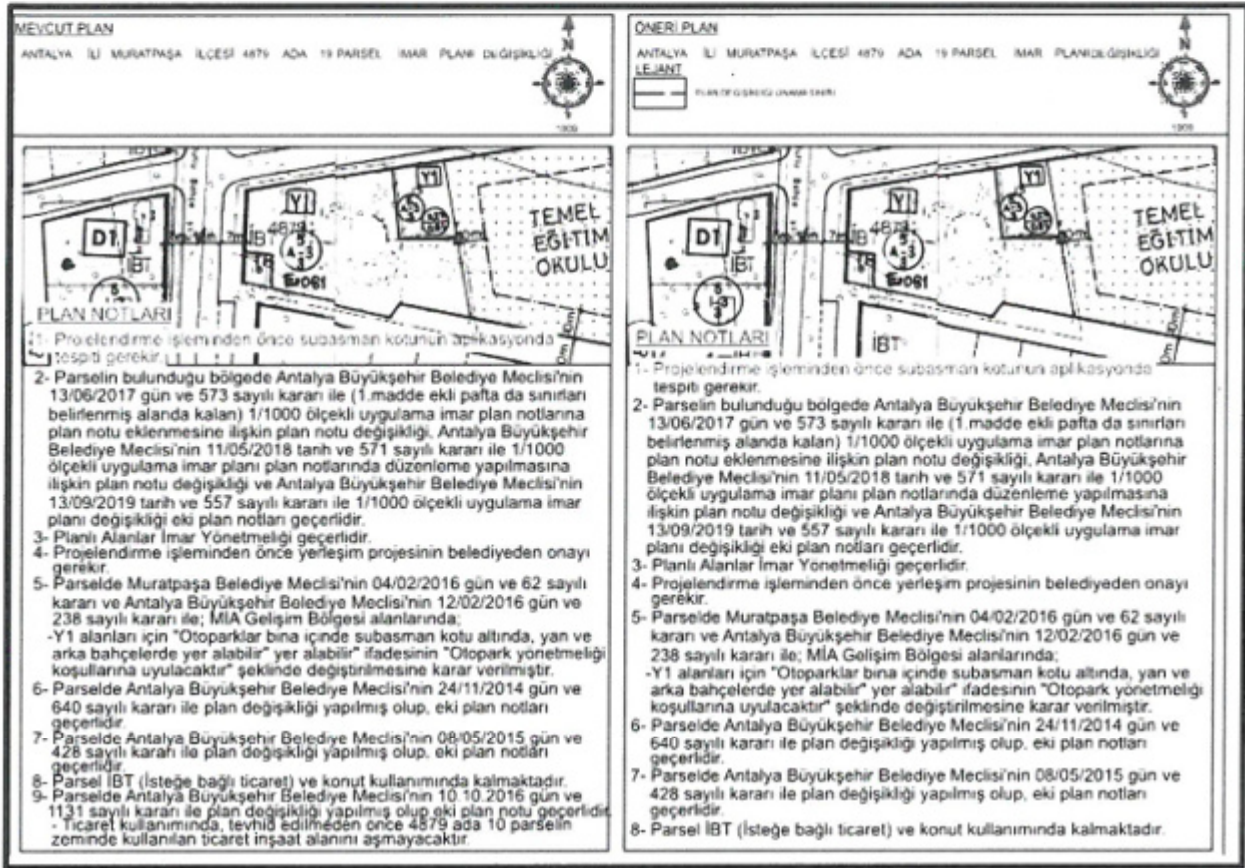
Foto 2. Sokak Fotoğraf Görüntüsü

4. PLANLAMA KARARLARI



Şekil 7. Mevcut İmar Planı

Mevcut plan kararları tekrar gözden geçirilmiştir.



Şekil 8. Öneri İmar Planı

Muratpaşa İlçesi, Etiler Mahallesi sınırları içerisinde, 4879 ada 19 parsel üzerinde; Tevhid edilmeden önce 10 parsel ile ilgili, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.10.2016 gün ve 1131 sayılı kararı plan değişikliği yapılmış olup eki plan notu; "-Ticaret kullanımında tevhid edilmeden önce 4879 ada 10 parselin zeminde kullanılan ticaret inşaat alanını aşmayacaktır." İbareli bir plan notu yer almaktadır. Tevhid işlemi yapıp 10 parselin pasif hale gelmesi ve yeni oluşan 19 nolu parselden dolayı sözkonusu plan notunun kaldırılmasına bağlı imar planı değişikliği talep edilmektedir.

Saygılarımla arz olunur.

Ö.Ş.Ş.Ş.Ş.Ş.Ş.
Şehir Plancısı
Yetki Belgesi No: 1199 / 08.10.2016
Oda Sicil No: 315

PROGEM MÜHENDİSLİK SAN.VE TİC. A.Ş.
Etiler Mah. 829 Sk. A Plaza Site No: 3/107 Muratpaşa /
Marsis No: 0733042 / 03.10.2016
Ant.Kayın No: 0733042 / 03.10.2016

Şehir Plancısı
Gürdal YILMAZ



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Muratpaşa Belediyesi
Mahalle : Etiler Mahallesi
Ada/Parsel : 4879 Ada 19 parsel
Ölçek : 1/1000

Muratpaşa Belediye Meclisinin 03.12.2021 tarih ve 340 sayılı kararı ile uygun bulunan, Etiler Mahallesi, 4879 Ada 19 parseldeki "Ticaret kullanımında, tevhit edilmeden önceki 4879 Ada 10 parselin zeminde kullanılan ticaret inşaat alanını aşmayacaktır." plan notunun kaldırılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2022 tarihli toplantısında gündemin 121. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Parsel 1/5000 ölçekli nazım imar planında yüksek yoğunlukta konut kullanımında kalmaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında İBT (İsteğe Bağlı Ticaret) kullanımında kalmaktadır.

Söz konusu 4879 Adada parsellerin tevhit edilmesine yönelik olarak daha önce plan değişikliği talebinde bulunulmuştur. Muratpaşa Belediye Meclisinin 01.07.2016 gün ve 326 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yüksekalan Mahallesi sınırları içerisinde 4879 ada 10, 11, 12, 15, 16 ve 17 parsellerin tevhit edilip yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Belediyemiz Meclisinin 10.10.2016 tarihli ve 1131 sayılı kararı ile "Ticaret kullanımında, tevhit edilmeden önceki 4879 ada 10 parselin zeminde kullanılan ticaret inşaat alanını aşmayacaktır." plan notu eklenmesi kaydıyla değiştirilerek uygun bulunmuştur.

Plan açıklama raporunda plan değişikliği gerekçesi olarak tevhit işlemi sonucunda yeni parsel numarasının 19 olduğu, 10 parsel pasif durumda olduğu için 10 parsel ile ilişkin plan notunun kaldırılması gerektiği şeklinde belirtilmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde; "Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez." denilmekte olup, 4879 Ada 19 parseldeki "Ticaret kullanımında, tevhit edilmeden önceki 4879 Ada 10 parselin zeminde kullanılan ticaret inşaat alanını aşmayacaktır." plan notunun kaldırılması durumunda TAKS %40 olarak kullanılabilir. Bu da tabanda 974m²'ye karşılık gelmektedir. Tevhit öncesine yönelik olarak 10 parselde kullanılabilir taban alanı 153.90m²'dir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 26.01.2022

Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı

Serdar PALLAYUŞ
Planlama Şube Müdürü V.