



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.10.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2023 tarihli toplantısında gündemin 109. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 01.09.2023 tarih ve 228 sayılı kararı ile uygun bulunan; Yenigün Mahallesi 6041 ada 4 parsel için İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımını eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 01.09.2023 tarih ve 228 sayılı kararı ile uygun bulunan; Yenigün Mahallesi 6041 ada 4 parsel için İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımını eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle 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

Toplantıya Katılmadı.


Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi


Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
01.09.2023 TARİH VE 228 SAYILI KARARI

Gündemin 18. Maddesi
Karar No. 228

Özü: Konut kullanımlı 5/A-4/3, E=0.90 yapılaşma koşullu, K ibareli 6041 ada 4 parselde; yapılaşma koşulları değiştirilmeden İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) kullanımı eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 18. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Yenigün Mahallesi 20L-1a nolu imar paftasında yer alan Konut kullanımlı 5/A-4/3, E=0.90 yapılaşma koşullu, K ibareli 6041 ada 4 parselde; yapılaşma koşulları değiştirilmeden İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) kullanımı eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 02.08.2023 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 23.08.2023 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 25.08.2023 tarih ve 3743 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyon Raporu**; Konut kullanımlı 5/A-4/3, E=0.90 yapılaşma koşullu, K ibareli 6041 ada 4 parselde; yapılaşma koşulları değiştirilmeden İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) kullanımı eklenmesine 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. Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Özgür Taylan Budak, Başkan Vekili Gürsel Güler, Üye Yener Altıntaş, Özdemir Manavoğlu ve Ufuk Çiftçi imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada;

Konut kullanımlı 5/A-4/3, E=0.90 yapılaşma koşullu, K ibareli 6041 ada 4 parselde; yapılaşma koşulları değiştirilmeden İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) kullanımı eklenmesine 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

Nuran UĞUR
Divan Katibi

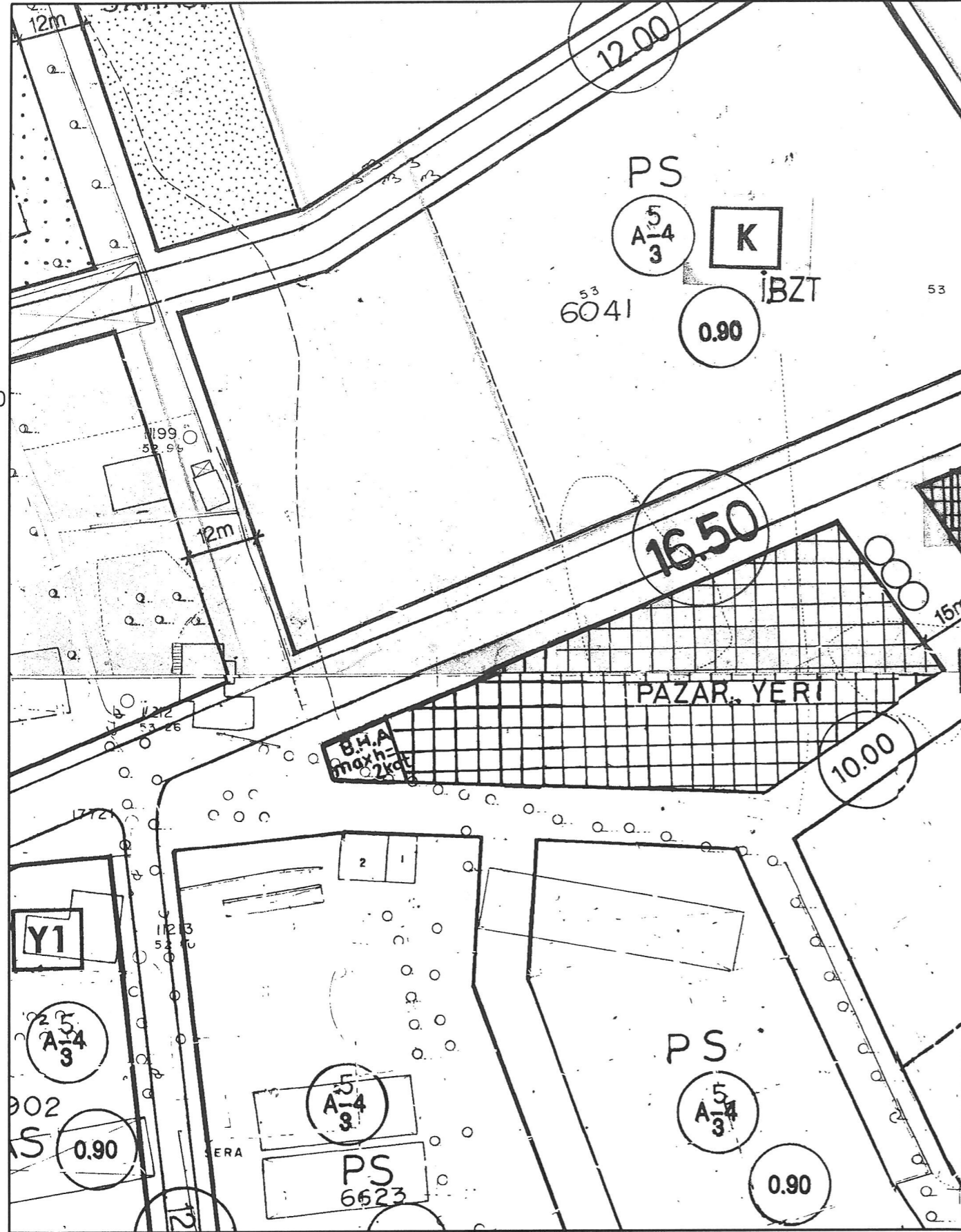
Murat ÖZTİNAR
Divan Katibi

MURATPAŞA BELEDİYESİ

PAFTA NO : 20L1A
ADA NO : 6041

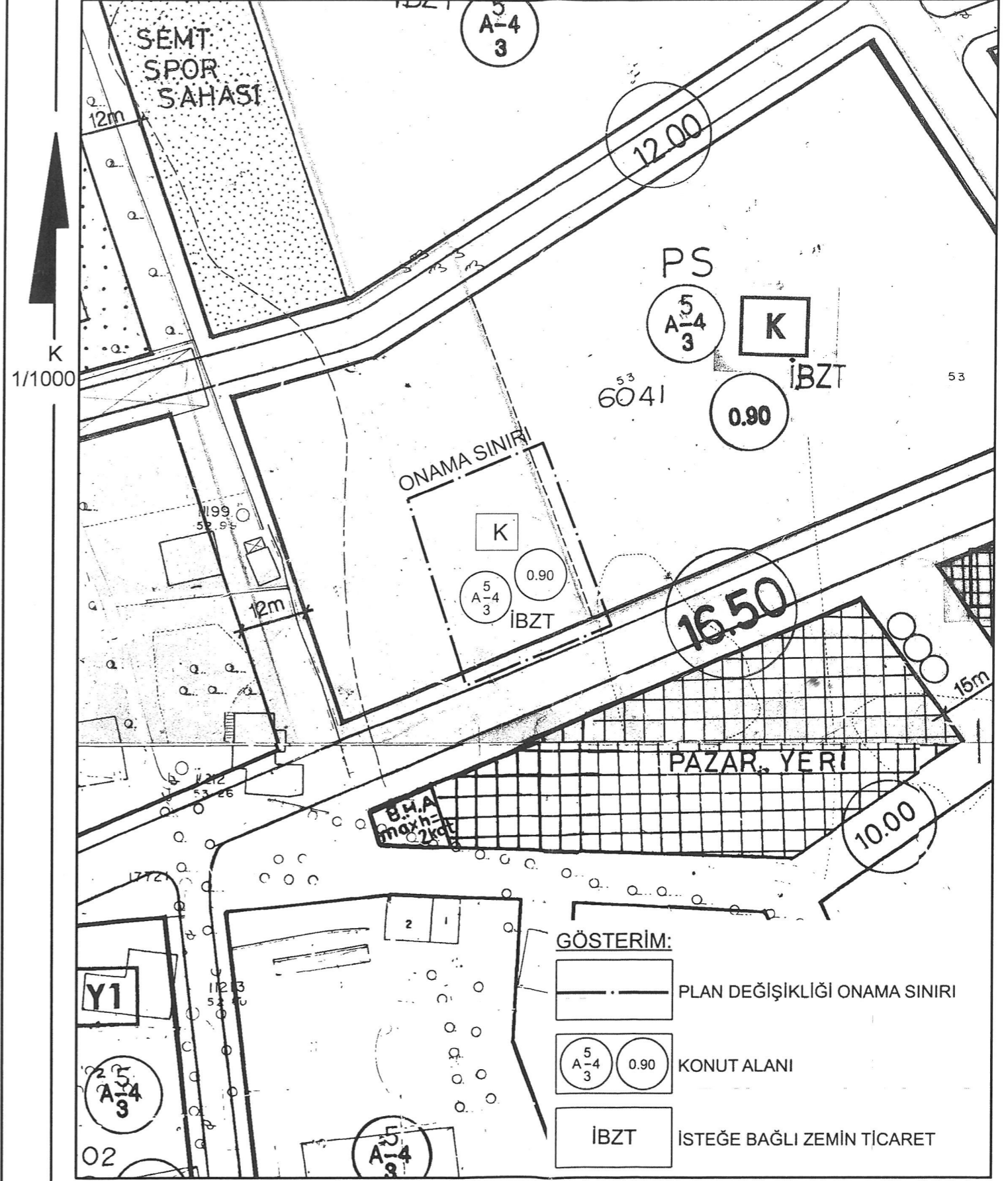
PARSEL NO : 4
ALANI : 826,00 m²

MEVCUT PLAN



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ MURATPAŞA BELEDİYESİ
6041 ADA 4 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan; Muratpaşa ilçesi Yenigün Mahallesi sınırları içerisinde, 20L-1A nolu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftalarında kalmaktadır. Söz konusu parsel 1067 sokağa cepheli konumda yer almaktadır.



Uydu Fotoğrafi ve Kadastral Durum

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Söz konusu parsel Yenigün Mahallesi sınırları içerisinde 1067 sokağa cepheli konumda yer almaktadır. Halihazırda söz konusu parsel boş durumdadır. Parselin konumlu olduğu yapı adasında yapılaşma tamamlanmış durumdadır. Parselin konumlu olduğu yakın bölgesinde konut alanları, konut altı ticaret alanları yer almaktadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

6041 ada 4 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 6041 ada 4 nolu parsel Yenigün Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Parselin mevcut ve yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Ayrık Nizam 4 Kat, E=0.90 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, konut altı ticaret alanları yer almaktadır.

Bölgedeki konu ve ticaret alanlarının günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari faaliyet sürdürecektir yeterli kullanım bulunmamaktadır. Parsel üzerinde öngörülen zemin ticaret kullanımı ile bölgedeki halkın gününbirlik ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte kırtasiye, bakkal, manav, eczane vs. gibi bir faaliyetin yürütülmesi planlanmaktadır.

Plan değişikliğine konu parselin yakın çevresinde yer alan Konut Alanları'nda teşekkül etmiş zemin kat ticari kullanım alanları yer almaktadır. 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.

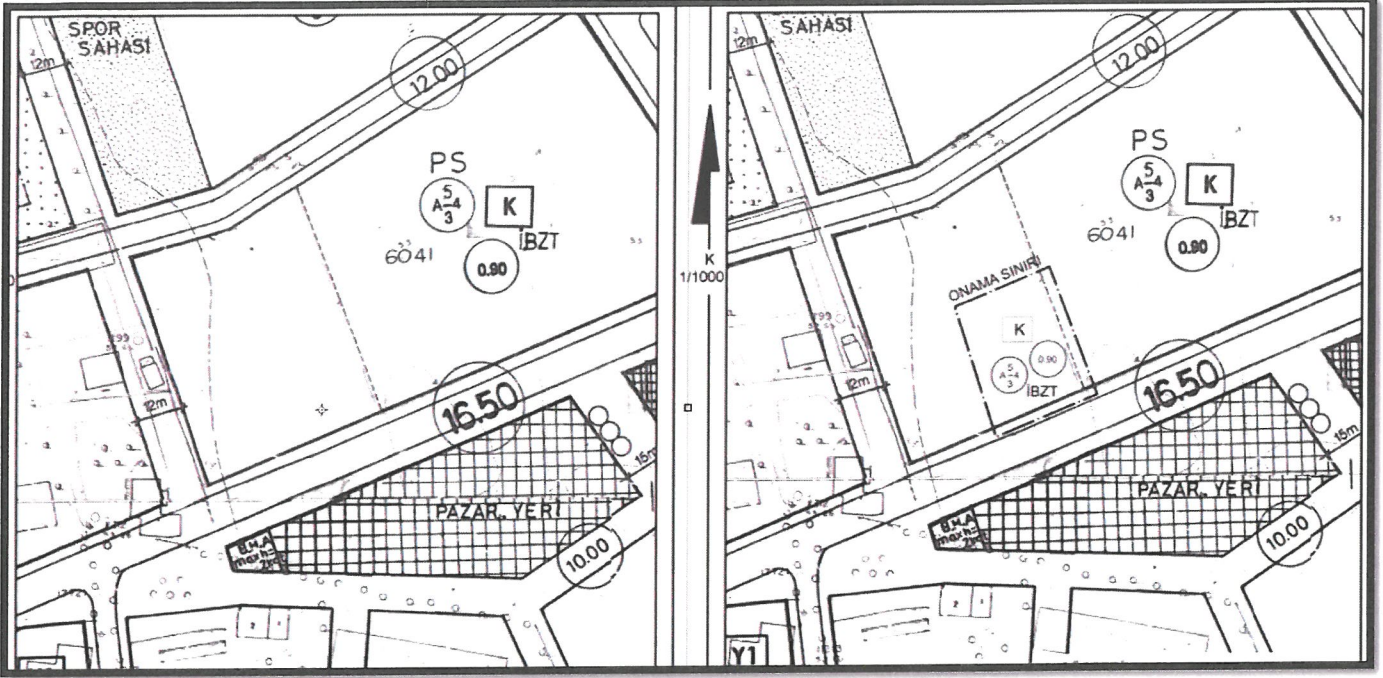
-İsteğe Bağlı Zemin Kat Ticaret (İBZT) alanlarının giriş katlarında isteğe bağlı olarak ticaret yapılabilir.

-Plan değişikliği uyarınca zemin kat ticaret hakkından 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=0.90) gösterimi ile ve K 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 6041 ada 4 parselde "İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARET (İBZT)" plan koşullarının uygulanması sağlanmaktadır.



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. LİM. ŞTİ.
Altinkum Mh. 416 Sok. Demirel Apt. No:2/4
Konyaaltı/ANTALYA - Gsm:0 532 368 35 14
Antalya Kurumlar TB:0700752318

M. Ali Can DAL
Şehir Plancısı

Den. No: 2B12913 Oda Sic. No: 501

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
Mahalle : Yenigün
Ada/Parsel : 6041 ada 4 parsel
Ölçek : 1/1000
Alan : 827 m²

Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 01.09.2023 tarih ve 228 sayılı kararı ile uygun bulunan; Yenigün Mahallesi 6041 ada 4 parsel için İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımını eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2023 tarihli toplantısında gündemin 109. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu alan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Konut Alanı" olarak planlıdır.

Söz konusu plan açıklama raporu incelendiğinde; plan değişikliğine konu parsel mevcut uygulama imar planında ayırık nizam 4 kat E:0.90 olarak planlı olduğu ve parselin bulunduğu alanda konut altı ticaret alanları bulunduğundan dolayı plan değişikliğine ihtiyaç duyulduğu belirtilmiştir.

Bu sebeple Yenigün Mahallesi 6041 ada 4 parsel için İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımını eklenmesine amacıyla plan değişikliği teklifi hazırlandığı belirtilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 16.10.2023

Hüseyin Kamil TOK
Y. Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Tel : 0 242 241 28 66
Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28
E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr