



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:31.10.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.08.2023 tarihli toplantısında gündemin 100. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 06.07.2023 tarih ve 168 sayılı kararı ile uygun bulunan; Kızıltoprak Mahallesi 2753 ada 2 parselin diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeden İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımını eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 06.07.2023 tarih ve 168 sayılı kararı ile uygun bulunan; Kızıltoprak Mahallesi 2753 ada 2 parselin diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeden İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımını eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, cephe aldığı yol aksı üzerinde başkaca İBZT ibaresinin bulunmaması ve ada bütünlüğünü bozması nedeniyle uygun olmadığı 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

Toplantıya Katılmadı.

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
06.07.2023 TARİH VE 168 SAYILI KARARI

Gündemin 22. Maddesi
Karar No. 168

Özü: Planlama ve İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda; 0.50/1.00, BL-3 yapılaşma koşullu, "K" ibareli, Konut kullanımlı 2753 ada 2 parselde; diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeden İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımı eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 22. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Kızıltoprak Mahallesi 20L-IVa ve 20L-IVd nolu imar paftalarında yer alan 0.50/1.00, BL-3 yapılaşma koşullu, "K" ibareli, Konut kullanımlı 2753 ada 2 parselde; diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeden İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımı eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 01.07.2022 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 21.06.2023 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 23.06.2023 tarih ve 2804 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyon Raporu**; 0.50/1.00, BL-3 yapılaşma koşullu, "K" ibareli, Konut kullanımlı 2753 ada 2 parselde; diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeden İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımı eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. 21.06.2023 tarihli Planlama ve İmar Komisyon Başkanı Özgür Taylan Budak, Başkan Vekili Gürsel Güler, Üye Yener Altıntaş, Ufuk Çiftçi ve Özdemir Manavoğlu imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada;

Planlama ve İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda; 0.50/1.00, BL-3 yapılaşma koşullu, "K" ibareli, Konut kullanımlı 2753 ada 2 parselde; diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeden İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımı eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı

Nuran UĞUR
Divan Katibi

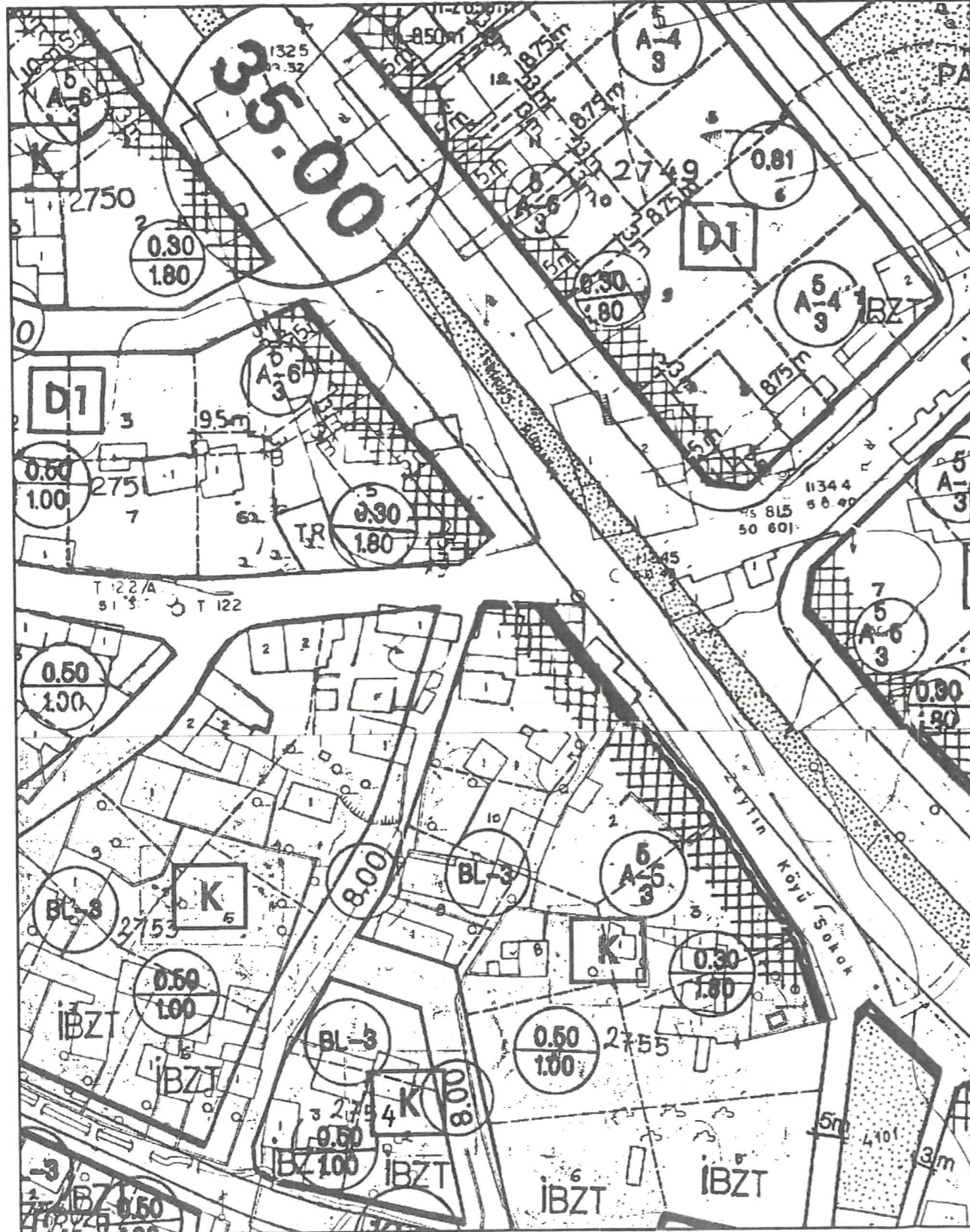
Murat ÖZTİNAR
Divan Katibi

MURATPAŞA BELEDİYESİ

ADA/PARSEL NO: 2753 ADA 2 PARSEL

PAFTA NO: 20L - 4A / 20L - 4D

MEVCUT PLAN



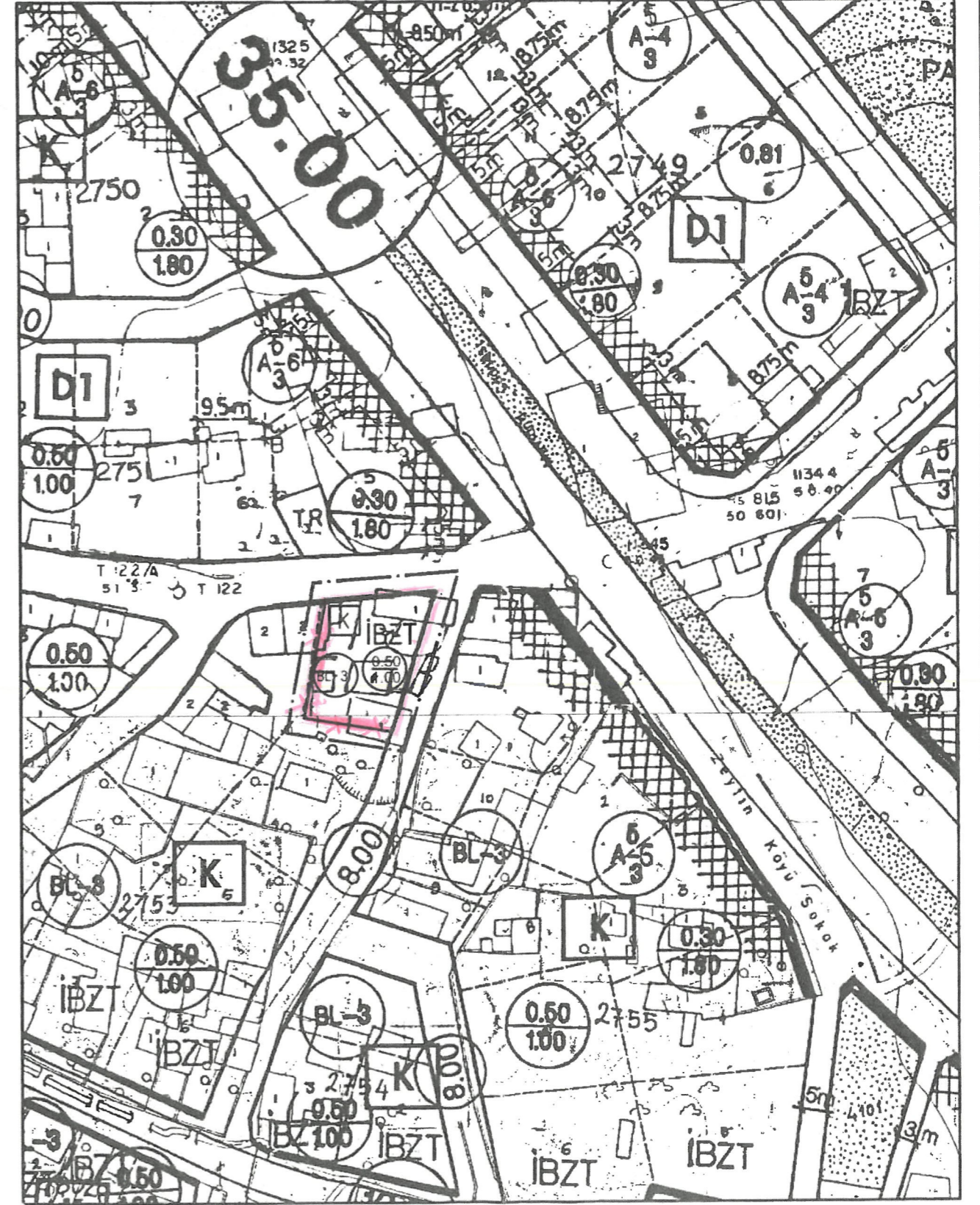
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GÖSTERİM (LEJAND)

ÖLÇEK: 1/1000

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

İBZT İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARET VE KONUT ALANI

ÖNERİ PLAN



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ (MURATPAŞA BELEDİYESİ)

KONU: 2753 ADA 2 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli Muratpaşa ilçesi sınırları içerisinde 20L-4A ve 20L-4D nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftalarında yer almaktadır.



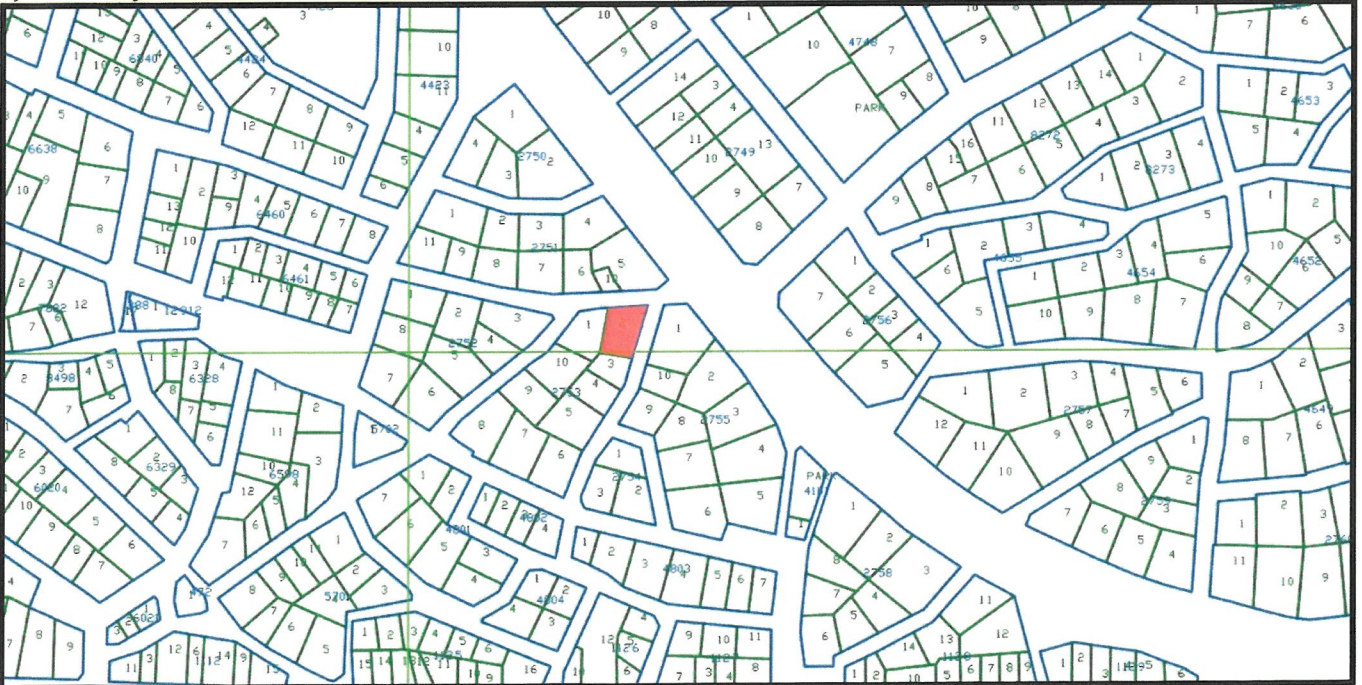
Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği amacı; mevcut planda konut alanı olarak planlı olan 2753 ada 2 parselin isteğe bağlı zemin ticaret ve konut alanı olarak planlanmasını sağlamaktır.

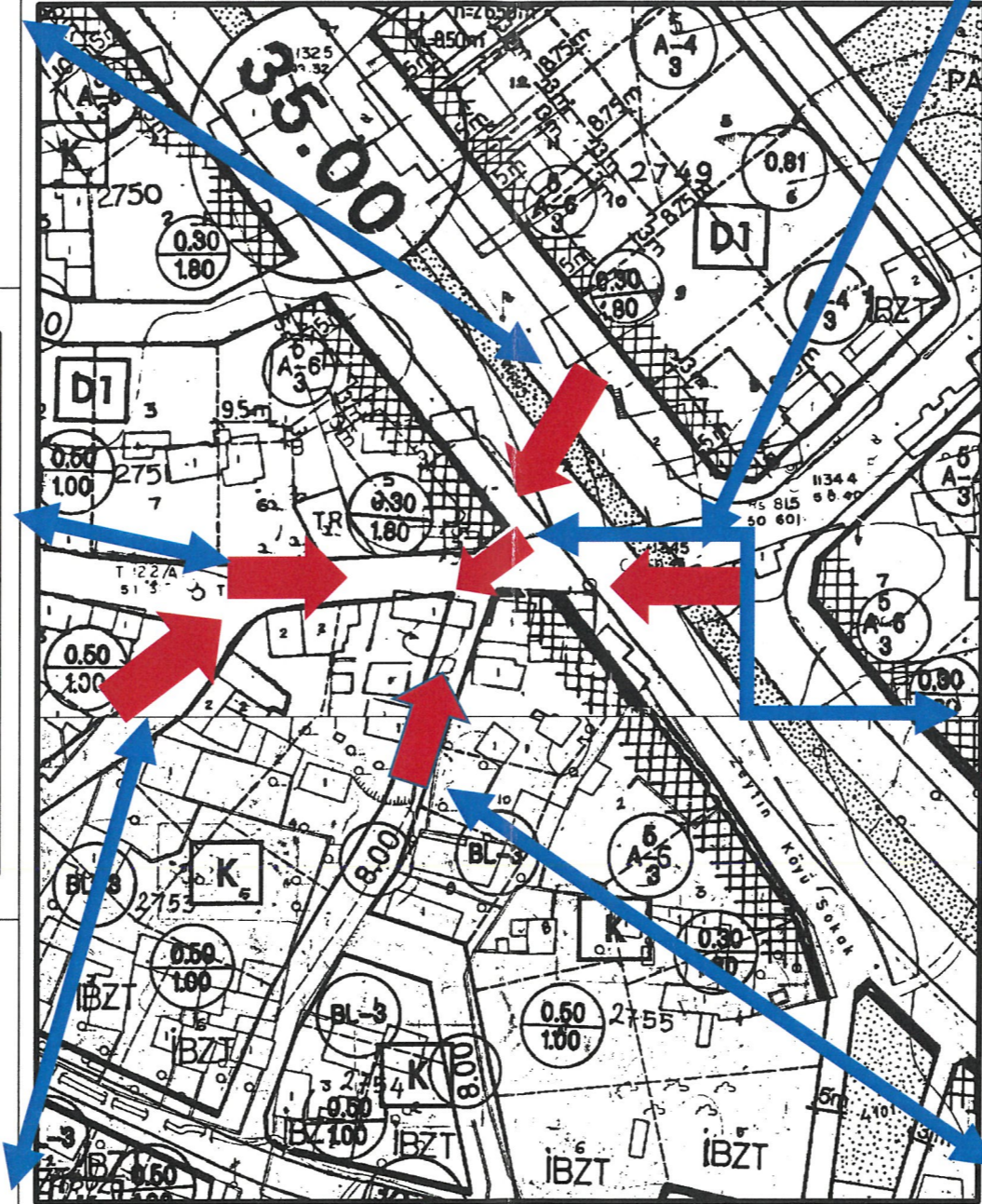
3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

2753 ada 2 parsel, Muratpaşa İlçesi Yüksekalan (Tapulama Kızıltoprak) Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Şekil 2. Kadastral Durum

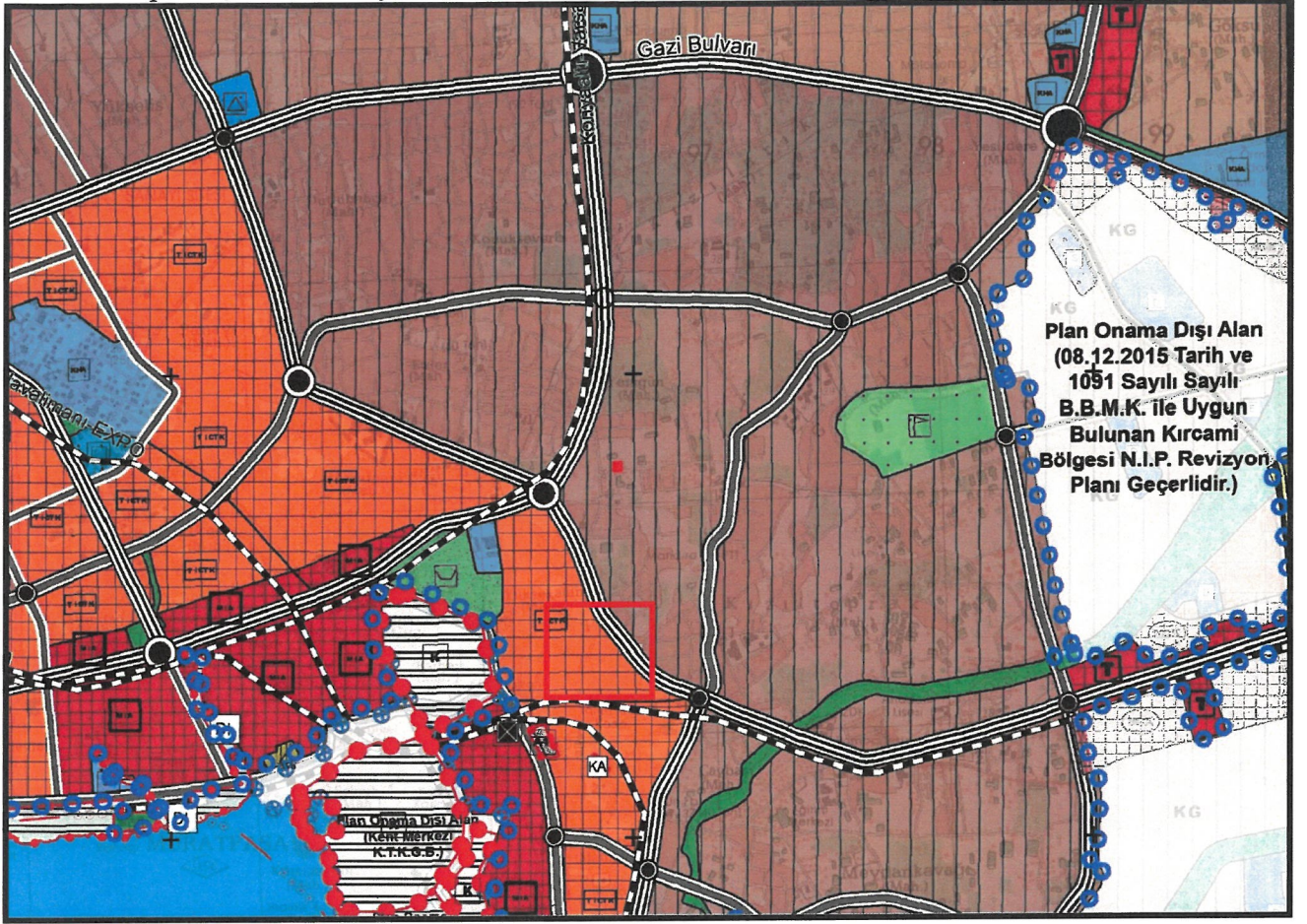
a



4. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

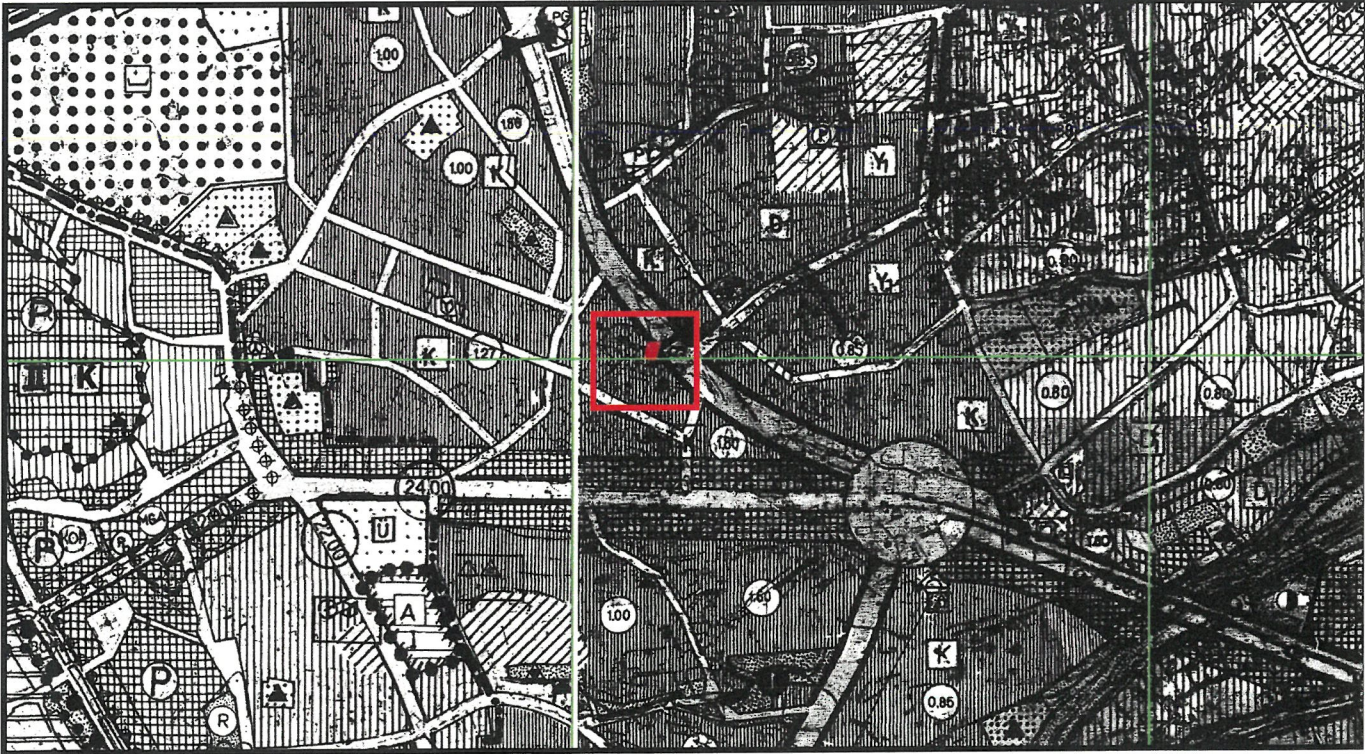
4.1. NAZIM İMAR PLANLARI

2753 ada 2 parsel, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “TİCTK” lejantında kalmaktadır.



Şekil 3. 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yer

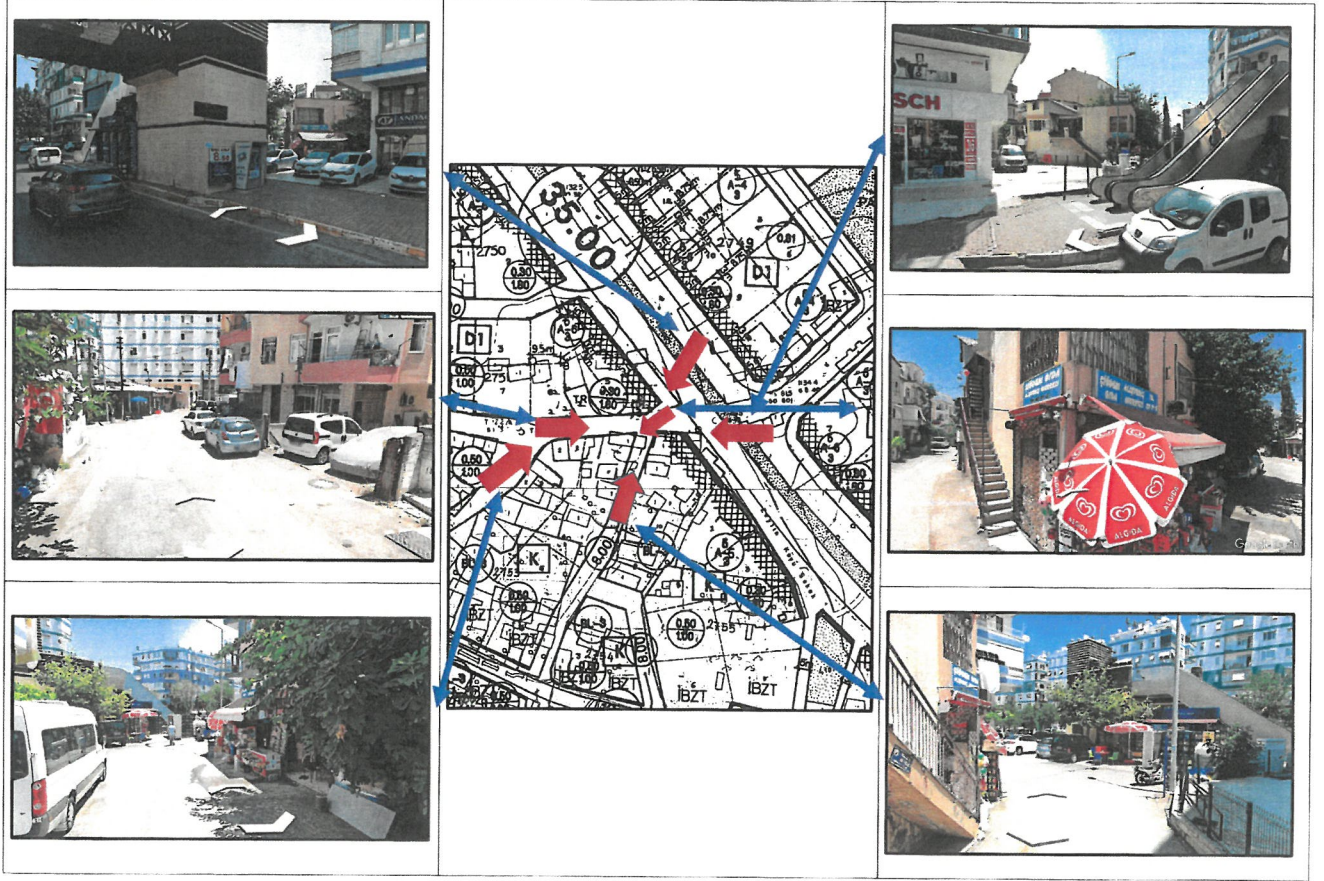
2753 ada 2 parsel, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Meskun Konut Alanı” lejantında kalmaktadır.



Şekil 4. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yer

5. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ

FOTOGRAF PAFTASI



Şekil 5. Planlama alanı fotoğraf paftası



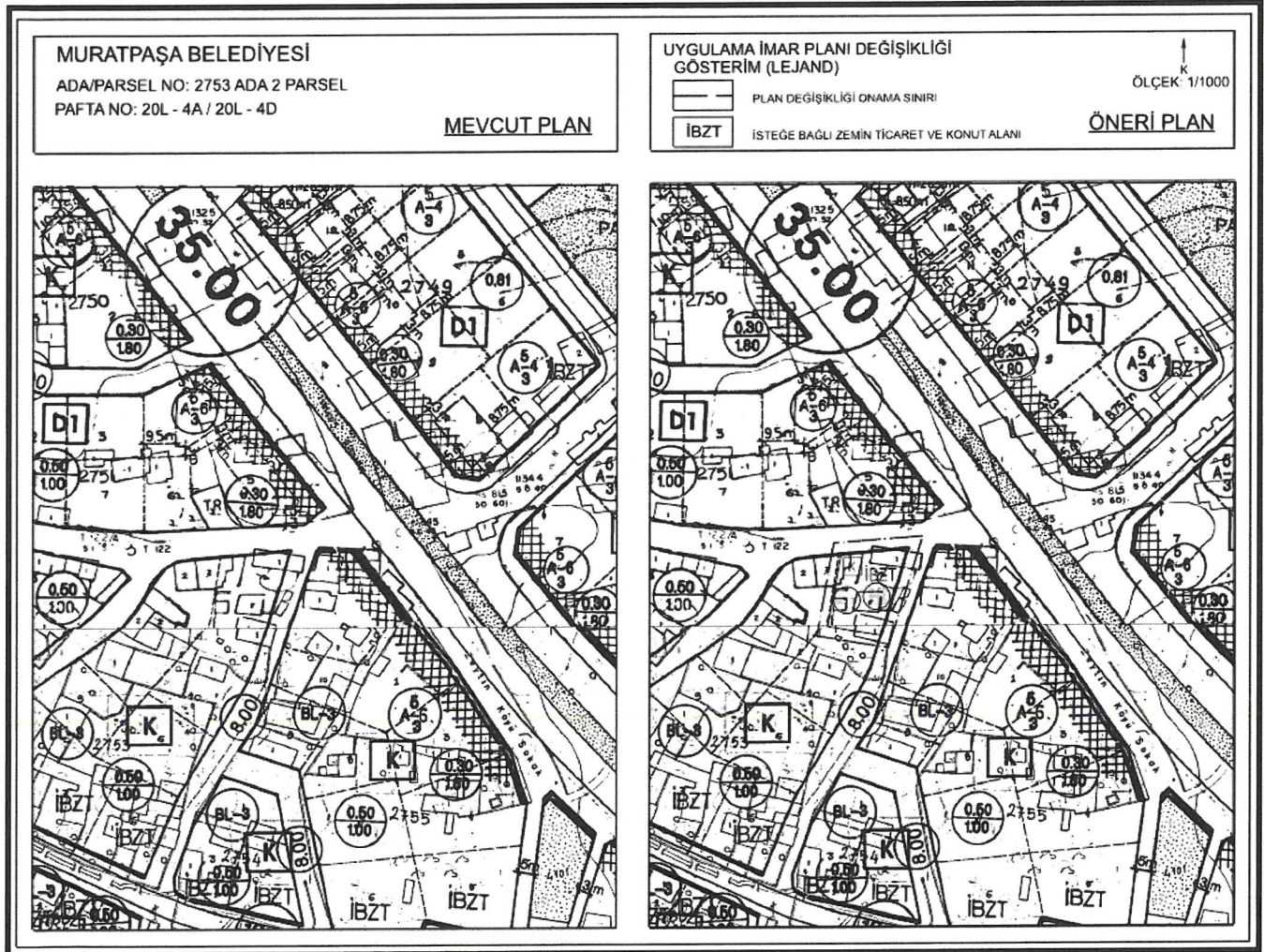
6. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliği amacı; mevcut planda konut alanı olarak planlı olan 2753 ada 2 parselin isteğe bağlı zemin ticaret ve konut alanı olarak planlanmasını sağlamaktır.

Bu amaç doğrultusunda mevcut büyüklüğü 468 m² olan konut alanı olarak planlı 2753 ada 2 parsel, bulunduğu sokakta ve bulunduğu bölgedeki kullanıma uygun olarak isteğe bağlı zemin ticaret ve konut alanı olarak planlanmıştır. Parselde mevcut durumda da ticaret kullanımı bulunmaktadır. Plan değişikliği ile bu hakkı korunmaktadır.

Plan değişikliği alanının yapılaşma koşullarında hiçbir değişiklik yapılmamış olup Blok Nizam 3 kat, TAKS: 0,50 KAKS: 1,00 dir. Çekme mesafeleri ise ön yoldan 5 metre, komşulardan bitişik olarak aynen korunmuştur.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ektedir.



Şekil 9. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği

Sayıt ÜLKER

Şehir Plancısı

Etiler Mh. Evliya Çelebi Cad. 880 Sk. V.İ. Doğaner Apt. No:10 Kat:5 D:20 Antalya
İl:10/20 Muratpaşa ŞİHİR ALYON Sicil No:071121
Tel:0242 247 17 74 Gsm:0532 606 62 19 Fax:0242 247 05 48
DÜZEN YTD: 150 405 074 72

2753 ADA 2 PARSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

1. ALANA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

2753 ada 2 parsel Antalya İli Muratpaşa ilçesi sınırları içerisinde 20L-4A ve 20L4D nolu nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftalarında yer almaktadır. Parsel Muratpaşa Belediyesi Yüksekalan (Tapulama Kızıltoprak) Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Plan değişikliği amacı; mevcut planda konut alanı olarak planlı olan 2753 ada 2 parselin isteğe bağlı zemin ticaret ve konut alanı olarak planlanmasını sağlamaktır.

2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

2753 ada 2 parsel Muratpaşa ilçesinin en merkezi konumunda yer almaktadır. Bölge iş merkezlerinin hemen yanında bulunmakta olup genellikle iç adalar 3 katlı yapılar bulunmakta iken cadde üzerleri ve büyük parsellerde yüksek katlı yapılarla çevrilidir.

2753 ada 2 parsel mevcut durumda konut alanı olarak planlıdır. Parsel toplam 468 m2 alana sahiptir. Mevcut durumdaki yapıların zemin katı işyeri olarak kullanılmıştır. Parsel mevcut durumda BL-3 kat ve TAKS:0,50 KAKS: 1,00 yapılaşma koşullu Konut alanı olarak planlıdır. $468 \times 1,00 = 468$ m2 yapı yapılabilmektedir. Bu alanda mevcut durumda $468/25 = 18$ kişi yaşayabileceği öngörülebilmektedir.

Parsel ulaşım açısından Muratpaşa ilçesi Kent merkezinde yer almakta olup hemen çevresin ilçenin ana aksları ile çevrilidir.

Parsellerin bulunduğu semtte ise her türlü Elektrik, İçme Suyu, Otobüs ağı, Telekom gibi Teknik Altyapı tesisi ve sistemi bulunmaktadır. Bölge yapılaşması tamamlanmış bölgede olmasından dolayı her türlü alt yapı sistemine sahiptir.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

2753 ada 2 parsel ilişkin hazırlana 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği gerçekleşmesi durumunda parselin konut alanı kullanımı devam ederken zemin katta ticaret kullanım seçeneği gelecektir.

Bu plan değişikliğinden dolayı mevcut durumdaki 18 kişilik nüfus sayısında bir değişiklik olmayacaktır. Böylelikle bölgenin sosyal altyapı alanlarına ek herhangi bir yük getirmeyecektir.

4. YERBİLİMSSEL VE RİSK ANALİZİ

2753 ada 2 parsel Antalya deprem haritasına göre 2. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mevcut planda konut alanı olarak planlı olan 27535 ada 2 parselin “İsteğe Bağlı Zemin Ticaret ve Konut Alanı ” olarak planlanmasını sağlamaktır.

Bu amaç doğrultusunda mevcut büyüklüğü 468 m2 olan parsel üzerinde bölgenin de ihtiyaçları doğrultusunda isteğe bağlı zemin ticaret ve konut alanı planlanmıştır.

Bu plan değişikliği neticesinde bölgenin toplamda konut alanında herhangi bir değişiklik olmayacaktır. Bu durumda bölgenin sosyal altyapı alanlarında herhangi bir değişiklik olmayacaktır.

Sayıt ÜLKER

Şehir Plancısı
Etiler Mh. Evliya Çelebi Cad. 880 Sk. V.I. Doğaner Apt.
No:10/20 Muratpaşa / ANTALYA Oda No: 071121E
Tel: 0242 247 17 74 GSM: 0532 806 83 99 Fax: 0242 247 85 46
DÜDEN Y.D. 150245 574 72



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Muratpaşa
Mahalle : Kızıltoprak
Ada/Parsel : 2753 ada 2 parsel
Ölçek : 1/1000
Alan : 468 m²

Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 06.07.2023 tarih ve 168 sayılı kararı ile uygun bulunan; Kızıltoprak Mahallesi 2753 ada 2 parselin diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeden İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımı eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.08.2023 tarihli toplantısında gündemin 100. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu alan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Ticaret Turizm Konut Alanı" olarak, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise "Konut Alanı" olarak planlıdır.

Söz konusu plan açıklama raporu incelendiğinde; parsel 0.50/1.00, BL-3 yapılaşma koşullu, "K" ibareli konut kullanımlı 2753 ada 2 parselin yapılaşma koşulları değiştirilmeden İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımı eklenmesi amacı ile plan yapıldığı belirtilmektedir.

Parsel yaya yoluna cepheli olup; bu yola cepheli parsellerde İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımı bulunmamaktadır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 16.10.2023

Hüseyin Kamil TOK
Y. Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür 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