



Hizmete Özel

T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü
Planlama Servisi

Sayı : E-33616178 - 020 - 215 - 2195
Konu : 873 Ada 9 parsel
UİP değ.

24.06.2021

BAŞKANLIK MAKAMINA

Gençlik Mahallesi 19K-2c nolu imar paftasında yer alan 5/A-6/3, 0.25/1.00 yapılaşma koşullu, Yüksek Zemin Kat Ticaret ve Konut kullanımlı 873 ada 9 parselde yapılaşma koşulları değiştirilmeden kullanım kararının İsteğe Bağlı Ticaret (İBT) ve Konut olarak değiştirilmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 17.05.2021 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 21.06.2021 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur.

Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini arz ederim.

Emre VURAL
Plan ve Proje Müd.V.

Uygun görüşle arz ederim.
Hüseyin SARI
Belediye Başkan Yardımcısı

"MECLİSE"
24.06.2021

Av. Ümit UYSAL
Belediye Başkanı

Ek :
1- Komisyon Kararı
2- 1/1000 ölç. UİP değ. fot.
3- Açıklama Raporu
4- Kroki
5- İmar Çapı
Ekleri fiziksel olarak gönderilmiştir.

Hizmete Özel

Bu belge,güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:4596650~MTAyODY5MzM0NjA4 Belge Doğrulama Adresi: <https://ebelediye.muratpasa.bel.tr/webportal/webportal/ebyidkontrol.php?ebyid=4596650~MTAyODY5MzM0NjA4&BelgeyiUretenIdare=MuratpaşaBelediyesi&BelgeSayisi=&BelgeDogrulamaKodu=4596650~MTAyODY5MzM0NjA4>



FENER MAHALLESİ TEKELİOĞLU CADDESİ NO: 63
ANTALYA
Çağrı Merkezi:444 8 007 (30)hat
e-posta:
www.facebook.com/belediyemuratpasa

Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat: H.Ş.BARBAROS
Telefon No: 0(242)-320 22 22
Web:www.muratpasa-bld.gov.tr
www.twitter.com/MuratpasaBld EBYS Evrak No :
4596650



Karar Tarihi / Karar No:	21-06-2021/1016-1
Ada Parsel ve Bulunduğu Bölge: İmar Planı Pafta No:	873 ada 9 parsel Gençlik Mahallesi 19K-2c
Talep Konusu:	Yüksek Zemin Kat Ticaret ve Konut kullanımlı 873 ada 9 parselin İsteğe Bağlı Ticaret (İBT) ve Konut olarak planlanması ve plan notu eklenmesi
Talep Sahibi: Başvuru Tarihi: Havale Tarihi:	Şahıs 15.04.2021/2168 17.05.2021
Mevcut Durumu:	5/A-6/3, 0.25/1.00 yapılaşma koşullu, Yüksek Zemin Kat Ticaret ve Konut kullanımlı 873 ada 9 parsel
Talebe Konu Alanın Üst Ölçekli Plandaki Durumu:	Konut Alanı
Komisyon Kararı:	5/A-6/3, 0.25/1.00 yapılaşma koşullu, Yüksek Zemin Kat Ticaret ve Konut kullanımlı 873 ada 9 parselde yapılaşma koşulları değiştirilmeden kullanım kararının İsteğe Bağlı Ticaret (İBT) ve Konut olarak değiştirilmesi ve plan notu 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
Ahmet ÖZTÜRK

Planlama ve İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı
Ufuk ÇİFTÇİ

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Ali Can MENEKŞE

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Hüseyin ÖZTAŞ

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Özdemir MANAÇOĞLU

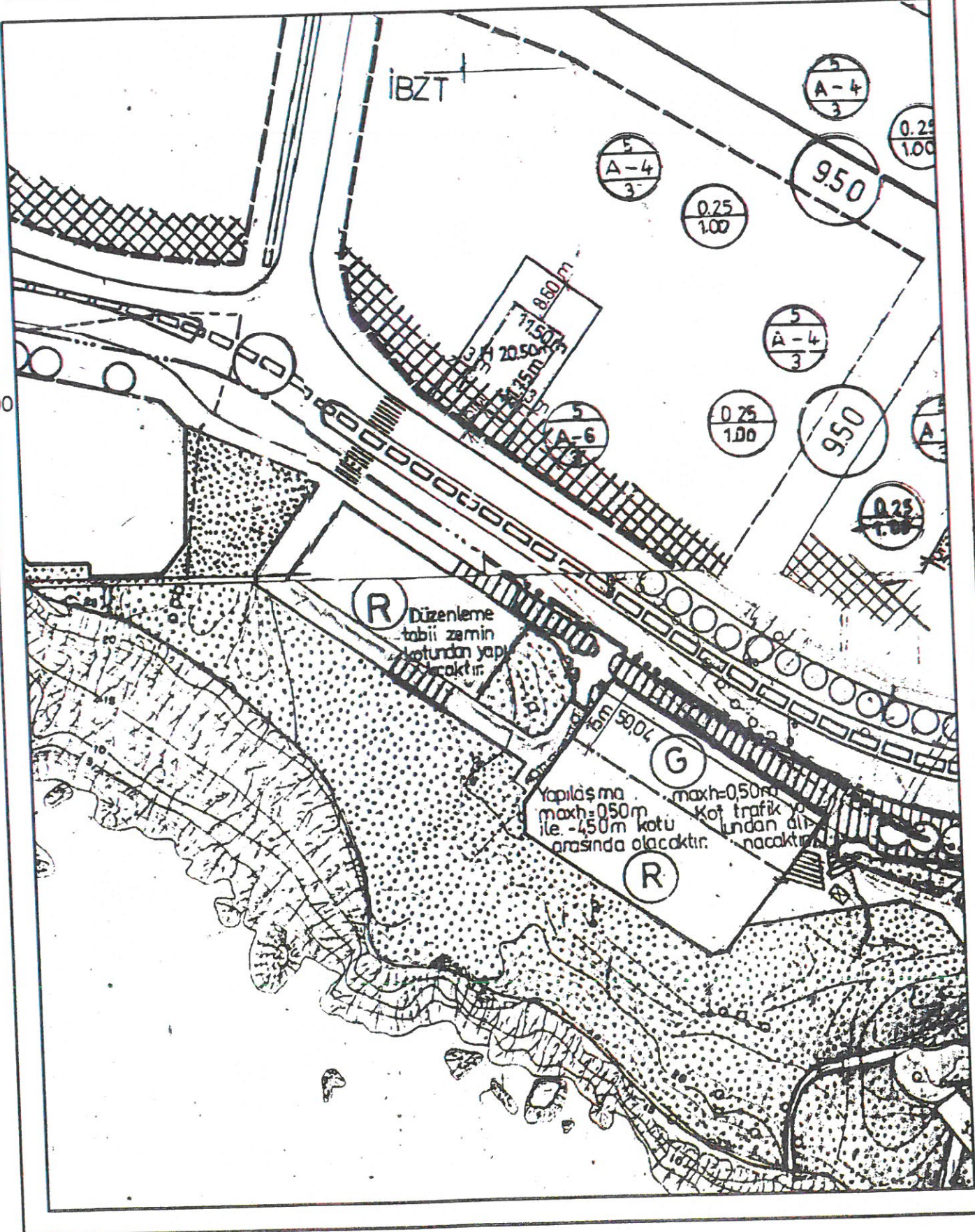
MURATPAŞA BELEDİYESİ

PAFTA NO :19K2C
ADA NO :873

PARSEL NO :9
ALANI :609.00m²

MEVCÜT PLAN

K
1/1000



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

İBZT

5
A-4
3

5
A-4
3

0.25
1.00

9.50

5
A-4
3

0.25
1.00

0.25
1.00

9.50

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

0.25
1.00

5
A-6
3

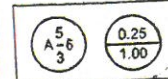
(R) Düzenleme
tabii zemin
kotundan yapı
yükü olacaktır.

(G) Yapılacak
max=050m
ile -450m kotu
arasında olacaktır.
Kot trafik y
lundan al
nacaktır.

GÖSTERİM



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



YAPILAŞMA KOŞULLARI



İSTEĞE BAĞLI TİCARET

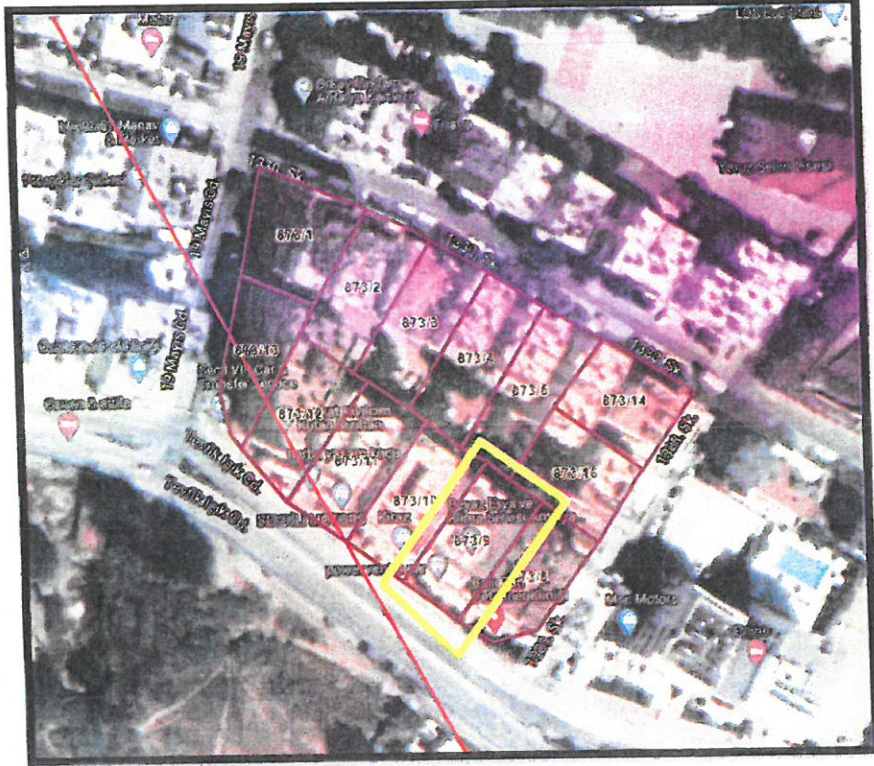
PLAN NOTU:

- 20 M. (DAHİL) - 30 M. (HARIÇ) ARASI YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE H = 5.50 M. KOTUNA KADAR (İSTEĞE BAĞLI) TİCARET VERİLİR.
- BU PLAN KAPSAMINDA; MECLİS KARARLARI İLE EKLENEN PLAN NOTLARI DIŞINDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- BU PARSELLERDE İSTEĞE BAĞLI TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM TİCARET KULLANIMI YAPILABİLİR. AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ TERTİPLEMEK KAYDIYLA ÜST KATLARDA DA TİCARİ AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR.
- PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN KAT ADETLERİ VE YÜKSEKLİKLERİ MAKSİMUMDUR.
- ÖZELLİKLI YAPILARDA MİMARİ ESTETİK KOMİSYON KARARINA GÖRE UYGULAMA YAPILIR.
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ UYARINCA H = 5.50 M. KOTUNA KADAR TİCARET HAKKINDAN YARARLANACAK PARSELLERDEN İNŞAAT RUHSAT AŞAMASINDA PLAN TADİLAT HARCİ ALINACAKTIR.
- İBT İBARESİ BULUNANA PARSEL MALİKLERİNİN TÜMÜNÜN TİCARİ KULLANIM TALEBİNDEN VAZGEÇEREK KONUT OLARAK KULLANACAĞINA DAİR MUVAFAKAT VERMESİ KAYDIYLA KONUT KULLANIMINDAKİ DİĞER PARSEL VEYA PARSELLERLE TEVHİT EDİLEBİLİR.

ANTALYA İLİ MURATPAŞA BELEDİYESİ GENÇLİK MAHALLESİ
873 ADA 9 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan; Muratpaşa ilçesi Gençlik Mahallesi sınırları içerisinde, 19K-2C nolu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftalarında kalmaktadır. Söz konusu parsel Tefvik Işık Caddesine cepheli konumda yer almaktadır.



Uydu Fotoğrafi ve Kadastral Durum

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Söz konusu parsel Gençlik Mahallesi sınırları içerisinde Tefvik Işık caddesine cepheli konumda yer almaktadır. Parselin konumlu olduğu bölgede genel itibari ile zemin kat ticaret üst katların konut yer aldığı konut alanı bölgesinde kalmaktadır. Parsellerin inşaat yılları göz önünde bulundurulduğunda ortalama 30-35 yıllık yapıların yer aldığı görülmektedir. Parselin üzerinde yer alan bina yaklaşık 30 yıllık bir binadır. Bölge kısmi olarak kentsel dönüşüm çalışmalarının yürütüldüğü bir bölge niteliğindedir.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

873 ada 9 parselin 6306 Sayılı Kentsel Dönüşüm Yasası kapsamında yenilenmesi aşamasında mevcut bina yapılaşma durumu ile aynı şekilde yapılaşmasına ilişkin koşulların sağlanması amaçlanmaktadır.

4. PLANLAMA KARARLARI

Söz konusu 873 ada nolu parsel üzerinde 14.03.1991 tarihine kurulan kat mülkiyetine esas olacak şekilde zemin kat 2 adet dükkan, diğer katlarda 2 bağımsız bölüm (konut) olmak üzere toplam 6 katlı konut alanı şeklinde toplam 14 bağımsız bölüm bulunmaktadır.



Söz konusu bina 1990 yılında yapımına başlanmış ruhsatlı ve iskanlı bir yapı niteliğindedir. Yıllar içerisinde binada belirli bozulmaların oluşması sebebi ile kentsel dönüşüm yasası kapsamında yeniden inşaa edilmesine ilişkin olarak çalışmalar başlatılmış, binanın riskli bina ilan edilmesine ilişkin ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne müracaat edilerek karot alımı yapılarak bina yapı durumu için işlemler başlatılmıştır. Söz konusu alan üzerine yapılacak dönüşüm projesi kapsamında hak sahiplerine mevcut kullanım türü esas olmak üzere aynı şekilde dükkan ve dairelerinin verilmesi öngörülmektedir.

Parselin konumlu olduğu bölgede Muratpaşa Belediyesi tarafından yapılan bölgesel planlama çalışması kapsamında parselide içine alacak şekilde ana yol hattı boyunca "30 M. VE ÜZERİ YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE YÜKSEK ZEMİN KATLI TİCARET YAPILMASINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ" kapsamında Yüksek Zemin Kat Ticaret Alanı plan kararı getirilmiştir. Bu plan kararı gereği binanın yıkılıp yeniden yapılması durumunda +5.50 m kotunda ticaret alanı olarak yapılması zorunluluğu bulunmaktadır. Bu plan kararı da dönüşüm yapılması düşünülen mevcut binanın aynı şekilde yapımını engellemekte, kat maliklerinin mağduriyet yaşamasına neden olmaktadır.

Yapılan plan değişikliği ile ticari kullanım kararlarının yine devamlılığını sağlayacak şekilde, +5.50m kotundaki zorunlu ticari kullanım kaldırılarak isteğe bağlı ticari kullanım kararı (0-2.50+ veya 0-+5.50m kotu)'nın getirilmesi öngörülmektedir.

Plan değişikliğindeki amaç ticari kullanımın tamamen kaldırılması değil, mevcut hali gibi +2.50m kotunda yapılmasına imkan sağlayacak bir plan koşulunun oluşturulmasıdır.

Yapılan plan değişikliği ile parsel üzerinden İsteğe Bağlı Ticaret Kullanımı (İBT) uygulanması ve belirtilen plan notlarına tabii şekilde hataya geçirilmesi planlamaktadır.

20 M. (DAHİL) – 30 M. (HARIÇ) ARASI YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE İSTEĞE BAĞLI TİCARET (İBT) KULLANIMINA İLİŞKİN PLAN NOTLARI:

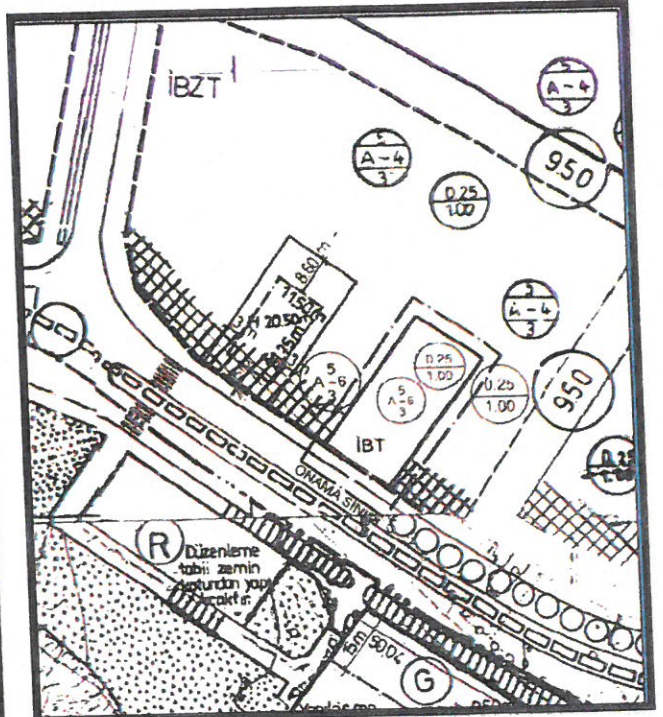
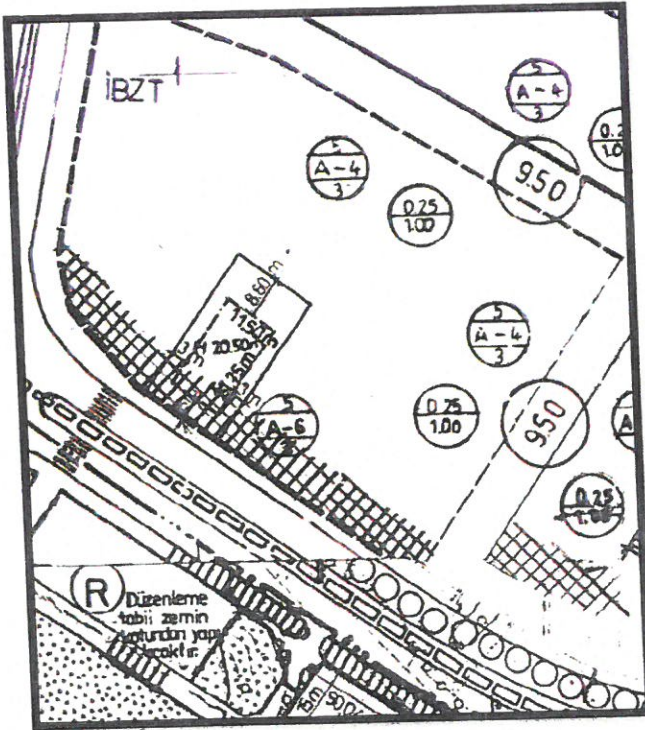
1. 20 m. (dahil) – 30 m. (hariç) arası yol kesitine cepheli konut parsellerinde h = 5.50 m. Kotuna kadar (isteğe bağlı) ticaret verilir.
2. Bu plan kapsamında; meclis kararları ile eklenen plan notları dışında, 3194 sayılı imar kanunu ile ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
3. Bu parsellerde isteğe bağlı tek bağımsız bölüm ticaret kullanımı yapılabilir. Ayrı giriş-çıkış tertiplemek kaydıyla üst katlarda da ticari amaçlı kullanımlar yer alabilir.
4. Plan üzerinde gösterilen kat adetleri ve yükseklikleri maksimumdur.
5. Özellikli yapılarda mimari estetik komisyon kararına göre uygulama yapılır.
6. Plan değişikliği uyarınca h = 5.50 m. kotuna kadar ticaret hakkından yararlanacak parsellerden inşaat ruhsat aşamasında plan tadilat harcı alınacaktır.
7. İBT ibaresi bulunana parsel maliklerinin tümünün ticari kullanım talebinden vazgeçerek konut olarak kullanacağına dair muvafakat vermesi kaydıyla konut kullanımındaki diğer parsel veya parsellerle tevhit edilebilir.

Yapılan plan değişikliği ile;

- Söz konusu parsel üzerinde yer alan $\begin{matrix} 5 \\ A-6 \\ 3 \end{matrix}$, $\begin{matrix} 0.25 \\ 1.00 \end{matrix}$ yapılaşma koşulları aynen korunacak şekilde plana yansıtılmıştır.
- Hat boyunca yer alan yüksek zemin kat plan kararına da riayet edecek şekilde ticaret düzenini bozmadan +2.50m kotunda yine ticari alan yaratılması planlamaktadır.
- Dönüşüm projesindeki amaç tüm kat maliklerinin mevcut konum ve alanlarda yeni, güvenilir ve sağlıklı bir yapı oluşturularak, yaşam faaliyetlerinin sürdürülmesinin sağlanmasıdır.
- Söz konusu İBT Plan notlarının geçerli olması amacı parsele ilişkin plan değişikliğine de aynı plan notları eklenmiştir.

PLAN NOTU:

1. 20 m. (dahil) – 30 m. (hariç) arası yol kesitine cepheli konut parsellerinde h = 5.50 m. Kotuna kadar (isteğe bağlı) ticaret verilir.
2. Bu plan kapsamında; meclis kararları ile eklenen plan notları dışında, 3194 sayılı imar kanunu ile ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
3. Bu parsellerde isteğe bağlı tek bağımsız bölüm ticaret kullanımı yapılabilir. Ayrı giriş-çıkış tertipleme kaydıyla üst katlarda da ticari amaçlı kullanımlar yer alabilir.
4. Plan üzerinde gösterilen kat adetleri ve yükseklikleri maksimumdur.
5. Özellikle yapılarda mimari estetik komisyon kararına göre uygulama yapılır.
6. Plan değişikliği uyarınca h = 5.50 m. kotuna kadar ticaret hakkından yararlanacak parsellerden inşaat ruhsat aşamasında plan tadilat harcı alınacaktır.
7. İBT ibaresi bulunana parsel maliklerinin tümünün ticari kullanım talebinden vazgeçerek konut olarak kullanacağına dair muvafakat vermesi kaydıyla konut kullanımındaki diğer parsel veya parsellerle tevhit edilebilir.



Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli UİP(Ölçeksiz)

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

M. Ali Can DAL
Şehir Plancısı
Dip. No: 2832913 Özg. Sic. No: 5941

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

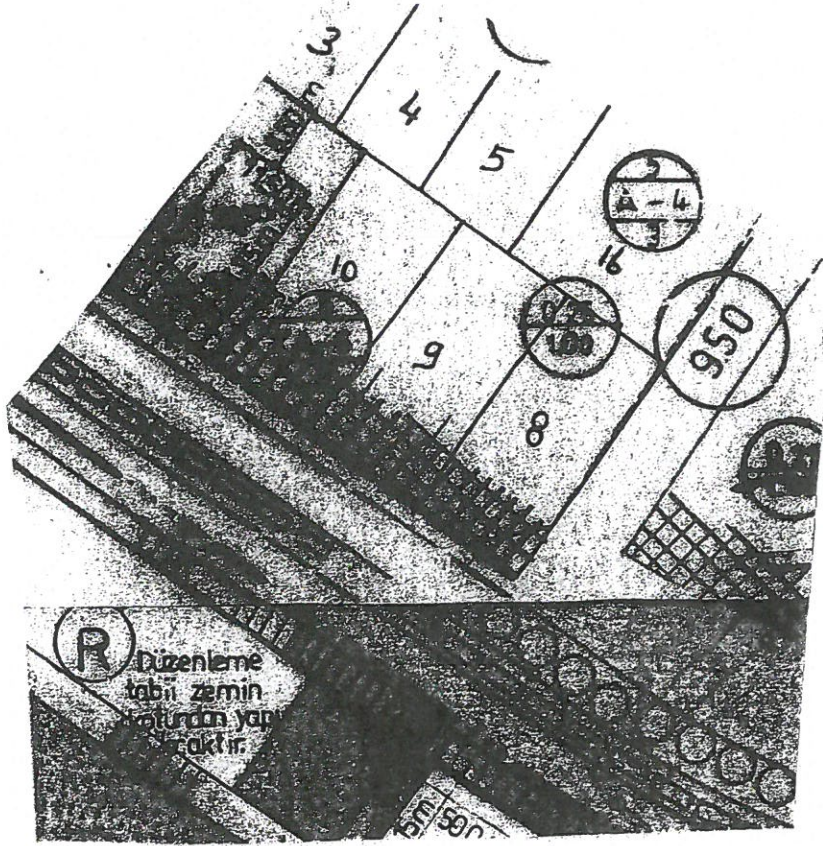
Evrak No :782-320

Evrak Tarih :15-02-2021

T.C
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İmar Pl. No:19 K - Ilc

Parselasyon Pl. No: " "



K
↑
1 / 1000

+110500
+105800

PARSELASYON			KADASTRO		ŞUYUU Miktarı M ²	İmar Parselin Yüz. Ölç. M ²	Ek Bilgileri
Ada No.	Parsel No.	Paf. No.	Ada No.	Parsel No.			
			873	09		609.00 m ²	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- Parsel yüksek zemin katlı ticaret ve konut kullanımında kalmaktadır. 5- Parselde Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12/02/2016 gün ve 239 sayılı kararı ile plan değişikliği yapılmış olup, eki plan notları geçerlidir.(3 nolu) 6- Subasman kotu Belediye Meclisi'nin 05-09-1995 gün ve 124 sayılı kararına göre uygulanacaktır. 7- Bu imar çapı Kadastro Müdürlüğü'nün 15/02/2021 tarih 339 nolu makbuz ile onaylanan ölçü krokisine istinaden düzenlenmiştir. 8- Bu imar çapı bilgi amaçlı düzenlenmiştir.
İNŞAAT DURUMU							
Yol Mesafesi : 5.00 m			İnşaat Tarzı : AYRIK				
Yan Bahçe Mesafesi : 3.00 m			Kat Adedi : ALTI (6)				
Arka Bahçe Mesafesi : h / 2			Subasman Kotu : ———				
İnşaat Cephesi : Aplikasyonda tespit edilecektir.			TAKS : ———				
İnşaat Derinliği : Aplikasyonda tespit edilecektir.			KAKS/EMSAL : ———				
Çıkma Katsayısı : ———			Saçak Seviyesi : Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre belirlenecektir.				
İnşaat Kotu : Aplikasyonda tespit edilecektir.							
ÇİZEN		Adı Soyadı		Tarih			
İmar Çap Ser.Sor.		Sema ÖZTÜRK		15-02-2021			
Plan ve Proje Müdürü V.		Derya KÜTÜK		" " "			
		Emre VURAL		" " "			

- 1- Bu imar çapı 1 sene muteberdir. İmar planında yapılabilecek değişikliklerden dolayı hak iddia edilemez.
 2- İmar yolu teşekkül etmeden inşaat durumu muteber değildir.
 3- İnşaat durumunda inşaat cephesi ve derinliği olarak verilen ölçüler tapu ölçü krokisindeki ölçülere uyumadığı takdirde tapu ölçüleri esas alınır.
 Makbuz No 3192