



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:11.07.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.07.2018 tarihli toplantısında önerge verilerek gündemin 203. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
İTİRAZ KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 05.07.2018 tarih ve 290 sayılı kararı ile reddedilen, Muratpaşa İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazlar.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 05.07.2018 tarih ve 290 sayılı kararı ile reddedilen, Muratpaşa İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle itirazların reddinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Cenk Hatil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Sadullah BAYAR
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
05.07.2018 TARİH VE 290 SAYILI KARARI

Karar No. 290

Özü: Belediyemiz Meclisinin 04.04.2018 tarihli 157 sayılı kararıyla uygun bulunan Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.05.2018 tarihli 571 sayılı kararı ile değiştirilerek onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notları değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazların Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda reddine oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 14. Maddesinde görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğü yazısına ilişkin, Belediye Meclisimizin 05.07.2018 tarihli toplantısında görüşülerek alınan 285 sayılı kararla Planlama ve İmar Komisyonumuza havale edilen Belediyemiz Meclisinin 04.04.2018 tarihli 157 sayılı kararıyla uygun bulunan Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.05.2018 tarihli 571 sayılı kararı ile değiştirilerek onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notları değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş; itirazların uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Yardımcısı Özgür Taylant Budak, Üye Ali Kuş, Mehmet Tosun ve Ayhan Ateş (imzasız) imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Üye Hüseyin Sarı söz alıp, Sayın Başkanım gündemin 14. Maddesinin komisyondan geldiği şekliyle raporun oylanmasını öneriyoruz, dedi.

Üye Cemal Lütfü Öner söz alıp, komisyon raporu bizce de uygundur, dedi.

Üye Mustafa Taşbaş söz alıp, komisyon raporuna katılıyoruz Başkanım, dedi.

Başkan, okunan maddenin komisyon raporu çerçevesinde karara bağlanmasını oylarınıza sunuyorum kabul edenler, etmeyenler oybirliğiyle kabul edilmiştir, dedi.

Yapılan oylamada;

Belediyemiz Meclisinin 04.04.2018 tarihli 157 sayılı kararıyla uygun bulunan Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.05.2018 tarihli 571 sayılı kararı ile değiştirilerek onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notları değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazların Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda reddine oy birliği ile karar verildi.

Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı

Cem KOTAN
Divan Katibi

Gülray AKIN
Divan Katibi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA

KONU: Antalya Muratpaşa Belediyesi tarafından Askı Çıkış:28.05.2018 ve Askı İniş: 26.06.2018 tarihli PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ 'nin 2. maddesi" Yüksek zemin kat olarak yapılacak ticari zemin katlarda teknik gereklilik olması durumunda kat yüksekliğinin asma kat dahil 7.30mt olarak belirlenmesine ilgili belediyesi yetkilidir" maddesine İTİRAZ

Askı Çıkış:28.05.2018

Askı İniş: 26.06.2018

Antalya Muratpaşa Belediyesi tarafından plan notu değişiklikleri 28.05.2018 tarihinde askıya çıkarılmış. Askı iniş tarihi ise 26.06.2018 tarihi olarak askıda gösterilmiştir. Askıdaki plan değişiklikleri 2. Maddesi

" Yüksek zemin kat olarak yapılacak ticari zemin katlarda teknik gereklilik olması durumunda kat yüksekliğinin asma kat dahil 7.30mt olarak belirlenmesine ilgili belediyesi yetkilidir" maddesine süresi içinde İTİRAZ EDİYORUM.

Çünkü Gerekçe net değil muğlaktır. Yapılan uygulamanın denetlenmesi mümkün değildir. Denetlenebilmesi için gerekçelerin açık ve net olarak belirtilmesi gerekir. **Söz konusu teknik gereklilikler nelerdir.** Ez az dört beş gerekçe örnek olarak verilmelidir. Eğer bir teknik gereklilik söz konusu ise bu nasıl bir teknik gerekliliktir ki a)Ticaret bölgelerinde; normal zemin katlarda oluşmuyor; b)Ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; normal zemin katlarda oluşmuyor; sadece ve sadece Yüksek zemin kat olarak yapılacak ticari zemin katlarda oluşabilmektedir.

Eğer gerçekten teknik gereklilik durumu söz konusu ise a) Ticaret bölgelerinde; normal zemin katlarda b)Ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; normal zemin katlarda, c) Zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde normal zemin katlarda da oluşabilecektir. Kısaca Tüm ticari kullanımı olan alanlarda oluşacaktır. Ticaretin yapılabildiği TÜM zemin katlarda da zemin kat yüksekliğinin teknik gereklilik durumu ile 7.30 mt olarak belirlenmesi gerekmektedir.

Teknik gerekliliklerin ne olduğu plan notunda açık bir şekilde yazılmalı, Bu durumdaki tüm ticari kullanımı olan parsellerin tamamına bu hak doğrudan verilmeli. Böyle bir hak belediyenin keyfiyetine bırakılmamalıdır.

Plan notu değişikliğinin sadece YÜKSEK ZEMİN KAT olarak yapılacak bazı ticari alanlar için düzenlenmesi anayasanın eşitlik ilkesine de aykırıdır.

" Yüksek zemin kat olarak yapılacak ticari zemin katlarda teknik gereklilik bahanesiyle belediyesince kat yüksekliğinin asma kat dahil bazı parseller için 7.30mt olarak belirlenmesi, bu parsel sahiplerine daha fazla ticari alan sağlayacaktır. Değişiklik uygulanan parsel sahibi uygulanmayana göre daha fazla kazanç elde edecektir. Bu da haksız kazanç sağlanması anlamına gelir.

Yapılan plan değişikliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine aykırıdır. Şöyle ki:

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Genel planlama esasları

MADDE 7 – (1) a) Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır. Denilmektedir. Bazı parsellerde uygulanacak böyle bir plan değişikliği sadece bazı kişilere haksız kazanç sağlayacaktır. Bu da yönetmeliğin **Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır.** ilkesine aykırıdır.

İmar planı değişiklikleri

MADDE 26 – (1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. Denilmektedir. Söz konusu plan notu değişikliği yönetmeliğin İmar planı değişikliklerine ilişkin Madde 26 (1) e aykırıdır.

Yönetmelikte **Planlar ve plan değişiklikleri kamu yararı amacıyla yapılır. Denilmektedir. Burada yapılan plan değişikliği sadece bazı kişilere haksız kazanç sağlayacaktır. Bu da yönetmeliğin Planlar, plan değişiklikleri kamu yararı amacıyla yapılır. İlkesine aykırıdır. Plan değişikliği kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak da yapılmamıştır.**

SONUÇ: Muratpaşa Belediyesi Askı Çıkış:28.05.2018 ve Askı İniş: 26.06.2018 tarihli PLAN Notu Değişikliği 'nin 2. maddesi" Yüksek zemin kat olarak yapılacak ticari zemin katlarda teknik gereklilik olması durumunda kat yüksekliğinin asma kat dahil 7.30mt olarak belirlenmesine ilgili belediyesi yetkilidir." Plan notu değişikliği kararına; yukarıda açıkladığım gibi İmar Mevzuatına, Şehircilik ve Planlama ilkeleri ve Kamu yararına uygun olmadığı için İTİRAZ ediyorum.

Gereęinin yapılmasını arz ederim.

26/06/ 2018



Perihan ÇELİK
İnř. Mühendisi

ADRES: Çaęlayan Mah. 2000 sok. No:13/3
Muratpaşa /Antalya Tel: 0 532 4055759

Muratpaşa Belediyesi Başkanlığı'na
Antalya

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Elmalı Mahallesi, 200 Ada 21 Parsel sahibiyim. Parselimin bulunduğu bölge, Antalya Anakent Sınırları içerisinde kalmaktadır. Antalya Belediyesi döneminde yapılan imar çalışmaları sırasında zayıflar %60 civarında olmuştur. Bu nedenle parselin ve üzerine yapılacak binanın şekillenmesinde, taban alanı kullanımında ve kat adedinde bölgeye özel uygulamalar yapılmıştır. Bu durum halen yürürlükte olan Antalya Belediyesi İmar Planlarında da açıkça görülmektedir.

Ekte sunulmuş olan çapta belirtilen inşaat cephesi, kuzey ve güneyden inşaat derinliği, yol ve yan cephe mesafelerine ve geçerli imar yönetmeliğine uygun olarak hazırlanan mimari projeye önce ön onay verilmiş, kısa bir süre sonra verilen ön onay iptal edilmiştir. Gerekçe olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde taban kullanımının %40 veya %60 ile sınırlandırıldığı, arsanın tamamının kullanabilmesi için plan tadilatı yapılması gerektiği tarafıma sözlü olarak ifade edilmiştir.

Ancak mevcut teşekkülatta ve yakın zamana kadar olan uygulamalarda gerek 200 ada gerekse Anakent Sınırlarında kalan diğer adalarda tabanda arsa alanlarının tamamının kullanımı söz konusudur.

Anakent Sınırlarında bugüne kadar yapılan mevcut uygulamalara uyulmamasına ve ayrıca TAKS kullanımı sorununun ortadan kaldırılması için hazırlanan şu an askıdaki 'ELMALI VE KIŞLA MAHALLESİ İLE ESKİ SANAYİ REVİZYON İMAR PLANI SINIRINDA KALAN PARSELLERDE TAKS SINIRI ARANMAKSIZIN PARSELİN TAMAMINA; İNŞAAT YAKLAŞMA SINIRI VERİLEN PARSELLERDE İSE YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE TAMAMINA İNŞAAT YAPILIR.' maddesine Anakent Sınırlarının dahil edilmemesine itiraz ediyorum.

Ayrıca bu Plan Notlarına Anakent Sınırlarının dahil edilmemesinin nedeninin tarafıma yazılı olarak bildirilmesini ve Anakent Sınırlarındaki adaların da Plan Notları ilgili maddesine dahil edilmesi hususunda gereğini arz ederim.

Ek: 4536-2775 Numaralı 18/09/2017 Tarihli İmar Çapı Fotokopisi.

Müge Ergen
Tülin Akçor
Hüseyin Akçor

Müge
Akçor
Hüseyin

Adres: Akdeniz Sanayi mah
5021 sk No: 24
Kepez / ANTALYA

Tel: 0532.205 74 29

MURATPAŞA BELEDİYESİ PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

-MURATPAŞA İLÇE BELEDİYESİ'NİN 07/01/2016 GÜN VE 26 SAYILI BELEDİYE MECLİS KARARI İLE UYGUN BULUNAN VE ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 12/02/2016 GÜN VE 234 SAYILI KARARI İLE DEĞİŞTİRİLEREK ONANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE

- ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİSİN'CE ALINAN 10/07/2006 TARİH 489 NOLU MECLİS KARARI VE

-MURATPAŞA İLÇE BELEDİYESİ'NİN 06/03/2015 GÜN VE 138 SAYILI BELEDİYE MECLİS KARARI İLE UYGUN BULUNAN VE ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 12/06/2015 GÜN VE 544 SAYILI KARARI İLE DEĞİŞTİRİLEREK UYGUN BULUNAN "ÇATILARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI VE ESTETİK KARARLARI" NDA BELİRTİLEN "ÇATILAR" HÜKÜMLERİ ; AŞAĞIDAKİ ŞEKLİ İLE REVİZE EDİLEREK TEKRAR DÜZENLENMİŞTİR.

1. BİRDEN FAZLA YOLA CEPHESİ OLAN PARSELLERDE, PARSELİN ÖN CEPHESİNİ BELİRLEMeye İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
2. YÜKSEK ZEMİN KAT OLARAK YAPILACAK TİCARİ ZEMİN KATLARDA TEKNİK GEREKLİLİK OLMASI DURUMUNDA KAT YÜKSEKLİĞİNİN ASMA KAT DAHİL 7,30MT OLARAK BELİRLENMESİNDE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
3. YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ DIŞINDA KALAN PARSELLERDE VE PLANDA DERİNLİK ÖZEL KOŞULU BULUNAN PARSELLER DIŞINDA KALAN PARSELLERDE ARKA BAHÇE MESAFESİ H/2 OLARAK UYGULANACAKTIR. MİNİMUM YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE TABAN ALANI HAKKININ KULLANILAMAMASI DURUMUNDA (İMAR PLANLARINDA KAT SINIRLAMASIZ SERBEST KAT VERİLEN PARSELLER HARIÇ) ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFESİ MİNİMUM 3 MT YE KADAR YAPILABİLİR.
4. KATLAR ALANI KAPSAMINDA OLMAYAN; PARSELİN BAHÇE DUVARLARI, PARSEL İÇERİSİNDEKİ İSTİNAT DUVARLARI, AÇIK HAVUZLAR, AÇIK YÜZME HAVUZLARI, GİRİŞ SAÇAKLARI, PARSELİN GİRİŞİNDE YER ALAN TAKLAR, PERGOLA VE KAMERİYELER, ASGARİ ÖLÇÜDE YAPILACAK KONTROL VEYA BEKÇİ KULÜBELERİ, TABAN ALANI VE EMSAL HESABINA KONU EDİLMESİZİN EMSAL HARİCİDİR.
5. İMAR PLANLARINDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOK İSE KAMUSAL ALANLARA KOMŞU OLAN PARSELLERDE YAN BAHÇE MESAFESİ MİNİMUM 3MT DİR. KAMUSAL ALANLARDA SUBASMAN KOT YÜKSEKLİĞİNİ BELİRLEMeye İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
6. AÇIK YÜZME HAVUZLARI TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN KOTUNUN ALTINDA OLDUĞU İÇİN BODRUM KAT OLARAK NİTELENDİRİLİR. AÇIK YÜZME HAVUZLARI VE BODRUM KATTA YAPILACAK ,ZORUNLU OTOPARK VE SİĞİNAKLAR ÖN BAHÇEDE PARSEL SINIRINA 3MT DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK VE ÖN BAHÇE MESAFESİNİN YARISINI GEÇMEMEK KOŞULUYLA ÖN ,YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ İÇİNDE YAPILABİLİR.OTOPARK YAPILMASI KOŞULUYLA BODRUMDA KAT ADEDİ SINIRLAMASI YOKTUR.

7. ÇATI İLE İLGİLİ KOŞULLAR:

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİSİN'CE ALINAN 12.06.2015 TARİH 544 NOLU MECLİS KARARI'NIN "ÇATILAR" BAŞLIKLİ HÜKMÜ AŞAĞIDAKİ ŞEKLİ İLE DEĞİŞTİRİLMİŞTİR.

ÇATI PİYESİ ;ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE ,ÇATI ARASINDA KALMAK ŞARTIYLA ,ALTINDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT ,AİT OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SINIRLARINI AŞMAYAN VE BU BÖLÜMLE İÇERİDEN İRTİBATLI YAPILAN MEKANLARDIR.ÇATI EĞİMİ EN ÇOK %40 VE MAKSİMUM MAHYA KOTU 5 MT DİR. ÇIKMA UCUNDAN 1MT YE KADAR SAÇAK, SAÇAK UCUNA 40 CM YE KADAR PARAPET YAPILABİLİR. ÇATI EĞİMİ 1MT LİK SAÇAK UCUNDAKİ PARAPET ÜZERİNDEN HESAPLANIR VE EĞİMİN BAŞLADIĞI CEPHENİN 1/3'ÜNÜN ÇATI ÖRTÜSÜ İLE KAPATILMASI ZORUNLUDUR. ÇATI ŞEKLİ PROJEYE UYUMLU OLARAK İSTENİLEN ŞEKİLDE TASARLANABİLİR. ÇATININ TONUZ YAPILMASI DURUMUNDA, ÇATI 5MT MAHYA KOTUNU GEÇMEMEK ÜZERE GABARİYİ 60 CM AŞABİLİR. MERDİVEN EVİ VE ASANSÖR KULESİ ÇATI GABARİSİNİ 60 CM AŞABİLİR. KULLANILMAYAN ÇATI ÖRTÜSÜ MAHYA YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 2,2MT DİR. ÇATI KATINDA BAŞLADIĞI HİZADAKİ ÇATI YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK KOŞULU İLE SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN, STATİK SİSTEMİ ETKİLEMEMEK KAYDIYLA, YANLARI AÇIK, MİNİMUM İÇ YÜKSEKLİK 2,4 M OLMAK ŞARTIYLA ÇATI TERASLARINDA RUHSATA TABİ OLMAKSIZIN GÖLGELİK YAPILABİLİR.

8. YOĞUNLUKLİ YAPI DÜZENİ TABLOSU UYGULANAN ALANLARDA YAN VE ARKA BAĞE MESAFELERİNİN HESABI KAT YÜKSEKLİĞİNE BAKILMAKSIZIN KAT ADEDİNE GÖRE BELİRLENİR. SUBASMAN KOTUNUN ALTINDAKİ KATLAR KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ.

9. ARKA VE YAN BAĞE MESAFELERİNDE PARSEL SINIRINA 2MT DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KOŞULU İLE AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR.

10. ZEMİN TERASI YÜKSEKLİĞİ, KAPICI DAİRESİ, CEPHE BOYU İLE İLGİLİ HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLİ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

11. İMAR PARSELLERİNDE AYRIK YAPI NİZAMI VERİLMİŞ ADALARDA MİNİMUM BİNA CEPHESİ KOŞULU SAĞLANAMADIĞI HALLERDE, PARSELİN KOMŞU PARSELLERDE HERHANGİ BİR RUHSAT ALINMAMIŞ OLMAK VE MUVAFFAKAT ALINMASI KOŞULUYLA BİTİŞİK NİZAM YAPI İZNİ VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BİNA CEPHE BOYU 6,00 METREDEN AZ OLUP MİNİMUM YAPILAŞMA ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLERDE YAN PARSELLERİ RUHSAT ALMIŞ YA DA YOL VEYA KAMUSAL ALAN OLMASI DURUMUNDA MİNİMUM CEPHE ŞARTI ARANMAZ.

12. ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİSİN'CE ALINAN 10/07/2006 TARİH 489 NOLU MECLİS KARARI AŞAĞIDAKİ ŞEKİLDE DEĞİŞTİRİLMİŞTİR.

TEMEL VİZESİ YAPILMIŞ YADA YAPILMAMIŞ OLSUN İNŞAASINA BAŞLANMIŞ YAPILARDA İLK RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ PLAN,YÖNETMELİK VE MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.BİR PARSELDE RUHSATA ESAS BİRDEN FAZLA BLOK VAR İSE BAŞLANMIŞLIK İLKESİNE UYGUN BLOK VEYA BLOKLAR OLMASI HALİNDE DE BU HÜKÜMLERE UYULUR.TALEP OLMASI HALİNDE BU MADDE HÜKÜMLERİNE GÖRE TADİLAT RUHSATI DÜZENLENEBİLİR.

13. BİNALARIN ARKA BAHÇELERİNDE AÇIK OTOPARK OLARAK GÖSTERİLEN BÖLÜMDE SADECE ÜSTÜ KAPALI ,YANLARI AÇIK HAFİF MALZEMEDEN EN FAZLA DERİNLİĞİ 5M.' Yİ GEÇMEYEN VE PROJEDE GÖSTERİLMESİNE GEREK OLMADAN SUNDURMA YAPILABİLİR.

14.YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER:

- a) SUBASMAN KOTU MAX.1MT OLMASI HALİNDE AYRIK VEYA BLOK NİZAM OLAN YERLERDE, UYGULAMA İMAR PLANINDA AÇIKÇA BELİRLENMEMİŞ İSE TAKS %40'I GEÇEMEZ. ANCAK, ÇEKME MESAFELERİ İLE KAKS VERİLİP TAKS VERİLMEYEN PARSELLERDE, TAKS %60'I GEÇMEMEK ŞARTIYLA, ÇEKME MESAFELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR. .
- b) İMAR PLANLARINDA KAMUYA AYRILAN KISIMLARIN BEDELSİZ TERK EDİLMESİ ŞARTI İLE EMSAL HESABI PARSELİN BRÜT ALANI ÜZERİNDEN YAPILIR.EMSAL HESABININ, BRÜT VEYA NET PARSELE GÖRE BELİRLENECEĞİNE İLİŞKİN HÜKÜM BULUNMAMASI HALİNDE UYGULAMALAR NET İMAR PARSELİ ALANINA GÖRE YAPILIR.
- c) UMUMİ BİNALARIN MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNCA FONKSİYONU VE ÖZELLİĞİ GEREĞİ FARKLILIK ARZ ETTİĞİNE DAİR KARAR ALTINA ALINANLARI İLE SANAYİ BÖLGELERİNDEKİ YAPI VE TESİSLER, PLANDA BELİRLENEN VEYA PLANDA BELİRLENMEMİŞSE YÖNETMELİKLERDEKİ BİNA DERİNLİK VE YÜKSEKLİKLERİ HAKKINDAKİ KAYITLARINA VE BU YÖNETMELİKTE BENZER BİNALAR İÇİN YER VERİLENLER DIŞINDA KALAN İÇ ÖLÇÜLERE TABİ DEĞİLDİR.
- d) ÇATI PİYESİ; ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE, ÇATI ARASINDA KALMAK ŞARTIYLA ASGARİ YÜKSEKLİK ŞARTI ARANMAYAN, ALTINDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT VE BU BÖLÜMLE İÇERİDEN İRTİBATLI YAPILAN MEKÂNLARDIR. BU PİYESLERDE KATLAR ALANINA DAHİL OLMAK KAYDI İLE ALAN SINIRLAMASI YOKTUR.
- e) YAPININ KENDİ İHTİYACI İÇİN BODRUM KATTA YAPILAN OTOPARKLAR İLE KONUT, RESMİ KURUMLAR, EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ, İBADET YERLERİ, OTEL, OPERA, YURT, MÜZE, KÜTÜPHANE HARİÇ UMUMİ BİNALARIN TERASLARINDA AÇIK OTOPARK YAPILABİLİR. YAPILAN AÇIK OTOPARKLAR, EMSALE DAHİL EDİLMEZ, ANCAK YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL EDİLİR.
- f) * MESKUN YAPILANMA NİZAMI DIŞINDAKİ YAPILANMA NİZAMLARINDA YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ TABLOSUNDA BELİRTİLEN MİNİMUM ÇEKME MESAFELERİ UYGULANACAKTIR. (KENDİ ÖZEL PLAN NOTU İLE PLANLANAN ALANLAR HARİÇ)
*KAT SERBESTİSİ OLAN ALANLARDA KAT ADEDİNE BAĞLI OLARAK BAHÇE MESAFELERİNİN ARTTIRILMASINA İLİŞKİN HÜKÜMLER YAPIDA BULUNAN HER KATTA AYRI AYRI DEĞERLENDİRME YAPILARAK DA UYGULANABİLİR.

*İKİ YOL ARASINDAKİ KOT FARKININ 3,50M. DEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA KADEMELİ BİNA YAPILABİLİR. KADEMELİ KOTLANDIRMADA HER KADEME, CEPHE BOYUNCA (6.00) M.DEN AŞAĞI OLAMAZ. SON KADEMENİN (6.00) M.DEN AZ OLMASI DURUMUNDA BİR ÖNCEKİ KADEME SEVİYESİNE UYULUR. AYRICA HER KADEMEDEKİ BİNA BÖLÜMÜ KENDİ (±0.00) KOTUNA GÖRE İMAR PLANI İLE BELİRLENEN SAÇAK SEVİYESİNİ GEÇEMEZ.

- g) YANGIN MERDİVENLERİ : KOMŞU PARSEL SINIRLARINA (1.50) MT.'DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDI İLE YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ İÇİNDE TERTİPLENEBİLİR.
- h) FIRINLAR; UNLU GIDA MAMULLERİ ÜRETİLEN YERLERDİR. FIRINLAR; SANAYİ, KÜÇÜK SANAYİ, ORGANİZE SANAYİ, KONUT DIŞI ÇALIŞMA ALANLARI İLE TİCARET BÖLGELERİNDE VE ZEMİN KATI TİCARET OLARAK BELİRLENEN YERLERDE VE ZEMİN KATLARI TİCARET OLARAK TEŞEKKÜL ETMİŞ KONUT BÖLGELERİNDE TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLMAK KOŞULUYLA YAPILABİLİR. KATKILI PİDE, KEBAP, SİMİT FIRINLARI VE GELENEKSEL TANDIR OCAKLARI, ZEMİN KATI İŞYERİ OLARAK KULLANILAN BİNALARDA YAPILABİLİR.

FIRINLARIN TANZİMİNDE;

- MEVCUT BİNALARDA FIRIN VE TANDIR YAPILMASI DURUMUNDA, 634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULUR.
- PROJESİNDE SINIFI BELİRTİLMELİDİR.
- DUVAR VE DÖŞEMELERİNDE ISI VE SES YALITIMI UYGULANIR. BİNANIN TAŞIYICI SİSTEMİNİN VE FIRINLA İLGİSİ OLMAYAN DİĞER BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ISI DEĞİŞİMİNDEN OLUMSUZ ETKİLENMEMESİ İÇİN PROJE MÜELLİFLERİNCE VEYA BU KONUNUN UZMANI TEKNİK ELEMANLARCA HAZIRLANAN RAPORA GÖRE GEREKLİ TEDBİR ALINIR.
- MEKANİK TESİSAT PROJELERİNDE, KANALİZASYON BAĞLANTISINA, HER TÜRLÜ BÖCEK VE KEMİRGİN GİRİŞİNİ ÖNLEMELİK İÇİN ÇEKVALF KONULUR.
- BACA ÖLÇÜLERİNİN HESAPLANMASI, BACALARIN BİNA İÇ DUVARLARINDA TESİS EDİLMESİ VE FİLTRE TAKILMASI ŞARTI ARANIR.
- TRAFİK AÇISINDAN İLGİLİ BİRİMİN GÖRÜŞÜ ALINMALIDIR.
- TESİSİN İHTİYACI OLAN OTOYAK KENDİ PARSELİNDE KARŞILANIR.
- 10/8/2005 TARİHLİ VE 25902 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYIMLANAN İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULUR.
- TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ STANDARTLARINA UYULUR.
- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYARINCA GEREKLİ TEDBİRLER ALINIR. AKSİ HALDE RUHSAT DÜZENLENEMEZ.

YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİNE İLİŞKİN TABLO

KAT ADEDİ	BİNA CEPHE HATTININ YOL AKSINDAN UZAKLIĞI	MİN. YAN BAHÇELER TOPLAMI VEYA BLOKLAR ARASI MESAFE(m)	MİN. ARKA BAHÇE MESAFESİ(m)	MİN. BİNA CEPHESİ(m)	MİN. BİNA DERİNLİĞİ(m)	MİN. YAN BAHÇELER TOPLAMI VEYA BLOKLAR ARASI MESAFE (m)(NORMAL KAT DIŞ KONTURUNDAN)
1	İMAR PLANINDA BELİRTİLEN MİNİMUM ÖN BAHÇE MESAFELERİNİN ALTINA DÜŞMEMEK KAYDIYLA YOL AKSINDAN BİNA CEPHE HATTI ARASI H/2 MESAFESİ KADAR BIRAKILIR.	6,00	6,00	6,00	6,00	-
2		6,00	6,00	6,00	6,00	-
3		8,50	8,50	6,00	6,00	-
4		11,50	11,50	6,00	6,00	-
5		13,50	13,50	7,00	7,00	-
6		15,50	15,50	7,00	7,00	-
7		17,50	17,50	8,00	8,00	14,50
8		19,50	19,50	8,00	8,00	16,50
9		21,50	21,50	9,00	9,00	18,50
10		23,50	23,50	9,00	9,00	20,50
11		25,50	25,50	10,00	10,00	22,50
12		27,50	27,50	10,00	10,00	24,50
13		29,50	29,50	11,00	11,00	26,50
14		31,50	31,50	11,00	11,00	28,50
15		33,50	33,50	12,00	12,00	30,50
16		35,50	35,50	12,00	12,00	32,50
17		37,50	37,50	13,00	13,00	34,50
18		39,50	39,50	13,00	13,00	36,50
19		41,50	41,50	14,00	14,00	38,50
20		43,50	43,50	14,00	14,00	40,50

-ELMALI VE KIŞLA MAHALLESİ İLE ESKİ SANAYİ REVİZYON İMAR PLANI SINIRINDA KALAN PARSELLERDE TAKS SINIRI ARANMAKSIZIN PARSELİN TAMAMINA; İNŞAAT YAKLAŞMA SINIRI VERİLEN PARSELLERDE İSE YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE TAMAMINA İNŞAAT YAPILIR.

A. Lale PARLICI
Muratpaşa Belediyesi
Şehir Plancısı
Kamusal Gözetim
No:1789