





**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

Tarih:30.09.2020

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	ÖZEL ŞAHIS
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.09.2020 tarihli toplantısında gündemin 94. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Muratpaşa Belediye Meclisinin 02.09.2020 tarih ve 210 sayılı kararı ile uygun bulunan Ermenek Mahallesi, 10576 ada 2 parsel plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Muratpaşa Belediye Meclisinin 02.09.2020 tarih ve 210 sayılı kararı ile uygun bulunan Ermenek Mahallesi, 10576 ada 2 parsel plan notu eklenmesine 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.

  
Mehmet HACIARİFOĞLU  
İmar Kom. Başkanı

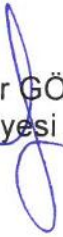
  
Erkan DEMİRCİ  
İmar Kom. Üyesi

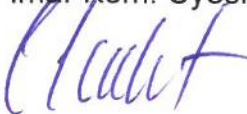
  
Sıdıka GÖKYAR KIZILCA  
İmar Kom. Üyesi

  
Enver BARIŞ  
İmar Kom. Üyesi

  
Ali CETİN  
İmar Kom. Üyesi

  
Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi

  
Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

  
Barış BULUT  
İmar Kom. Üyesi

  
Adem ER  
İmar Kom. Üyesi

**ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN**  
**02.09.2020 TARİH VE 210 SAYILI KARARI**

**Gündemin 21. Maddesi**  
**Karar No. 210**

**Özü:**Ticaret kullanımlı 10576 ada 2 parselle ilişkin yapılaşma koşulları değiştirilmeden, “Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) aranmaz.” Plan notu eklenmesi, arkadın 5 m. olarak belirtilmesi, mevcut plandaki kat yüksekliğinin değiştirilmeden Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak Y=8.50m olarak gösterilmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 21.Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Ermenek Mahallesi 190-4a nolu imar paftasında yer alan bitişik nizam, h=8.50m. yapılaşma koşullu, güneyden arkadlı, güney ve kuzeyden 5’er metre yapı yaklaşma mesafeli “Ticaret “ kullanımlı 10576 ada 2 parselle ilişkin yapılaşma koşulları değiştirilmeden, “Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) şartı aranmaz.” Plan notu eklenmesi, arkadın 5 m. olarak belirtilmesi, mevcut plandaki kat yüksekliğinin değiştirilmeden Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak Y=8.50m olarak gösterilmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 05.08.2020 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 19.08.2020 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 26.08.2020 tarih ve 2796 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu**; Belediye Meclisimizin 05.08.2020 tarihli toplantısında görüşülerek alınan 177 sayılı kararla Planlama ve İmar Komisyonumuza havale edilen bitişik nizam, h=8.50m. yapılaşma koşullu, güneyden arkadlı, güney ve kuzeyden 5’er metre yapı yaklaşma mesafeli “Ticaret “ kullanımlı 10576 ada 2 parselle ilişkin yapılaşma koşulları değiştirilmeden, “Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) aranmaz.” Plan notu eklenmesi, arkadın 5 m. olarak belirtilmesi, mevcut plandaki kat yüksekliğinin değiştirilmeden Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak Y=8.50m olarak gösterilmesine 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 Komisyon Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Vekili Ali Can Menekşe, Üye Hüseyin Öztaş, Ufuk Çiftçi ve Özdemir Manavoğlu imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

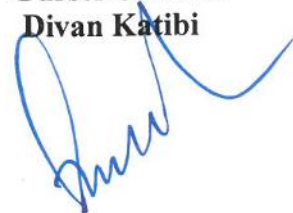
Yapılan oylamada;

Ticaret kullanımlı 10576 ada 2 parselle ilişkin yapılaşma koşulları değiştirilmeden, “Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) aranmaz.” Plan notu eklenmesi, arkadın 5 m. olarak belirtilmesi, mevcut plandaki kat yüksekliğinin değiştirilmeden Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak Y=8.50m olarak gösterilmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildi.

**Murat ŞİMŞEK**  
Meclis Başkan Vekili

**Serpil ÜSTÜN**  
Divan Katibi

**Gürsel GÜLER**  
Divan Katibi



**MURATPAŞA BELEDİYESİ**  
**ADA/PARSEL NO:10576 ADA 02 PARSEL**  
**PAFTA NO:190-VIA**  
**MEVCUT PLAN**



**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**ÖLÇEK: 1/1000**  
**KONU:Parsele plan notu eklenmesi**  
**ÖNERİ PLAN**



**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**  
**ONAMA SINIRI**  
**TİCARET ALANI**

PLAN NOTU:Taban Alanı Katsayısı(TAKS) şartı aranmaz

# SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME RAPORU

**İL: ANTALYA**  
**İLÇE: MURATPAŞA**  
**MAHALLE: ERMENEK**  
**PAFTA: 190- IVA**  
**ADA/ PARSEL: 10576 ADA 02 PARSEL**

**TALEP:**  
10576 ada 02 parsel plan notu eklenmesi

## PLANLAMANIN AMACI:

Taşınmaz için mevcut taban alanı kullanımının aynısını kullanabilmesi için TAKS kullanımını belirlemek amacı ile plan notu eklenmesi, parsel için çekme mesafeleri belirlenmesi

## MERİ PLANLARDAKİ DURUM:

Taşınmazın imar durumu bitişik nizam, iki kat, h=8.50 metredir. Yapı adası içerisinde binaların yoldan çekme mesafesi 5.00 m, yan bahçe mesafesi 0.00 m olarak belirlenmiştir. Söz konusu parselin güney cephesinde 5m arkad bırakma zorunluluğu vardır ve parsel ticari kullanımda kalmaktadır.

## SONUÇ:

### Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26(7) maddesinde;

“Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır” denilmektedir.

### 14/07/2020 tarih ve 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 12. Maddesinde;

**MADDE 12 –** 3194 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“EK MADDE 8 – Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur ibaresi yer almaktadır.

İmar planı değişikliği ile parsel için mevcut taban alanı kullanımının aynısını kullanabilmesi için TAKS kullanımını belirlemek amacı ile plan notu eklenmiş, parsel için çekme mesafeleri, inşaat cephesi ve inşaat derinliği de plan değişikliğinde belirtilmiştir.

“Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) şartı aranmaz” plan notu eklenmiştir.

Plan değişikliği ile bölgede herhangi bir nüfus ve yoğunluk artışı yapılmamıştır, planda ana ulaşım kararları değiştirilmemiştir, sosyal ve teknik altyapı dengesi bozulmamıştır.

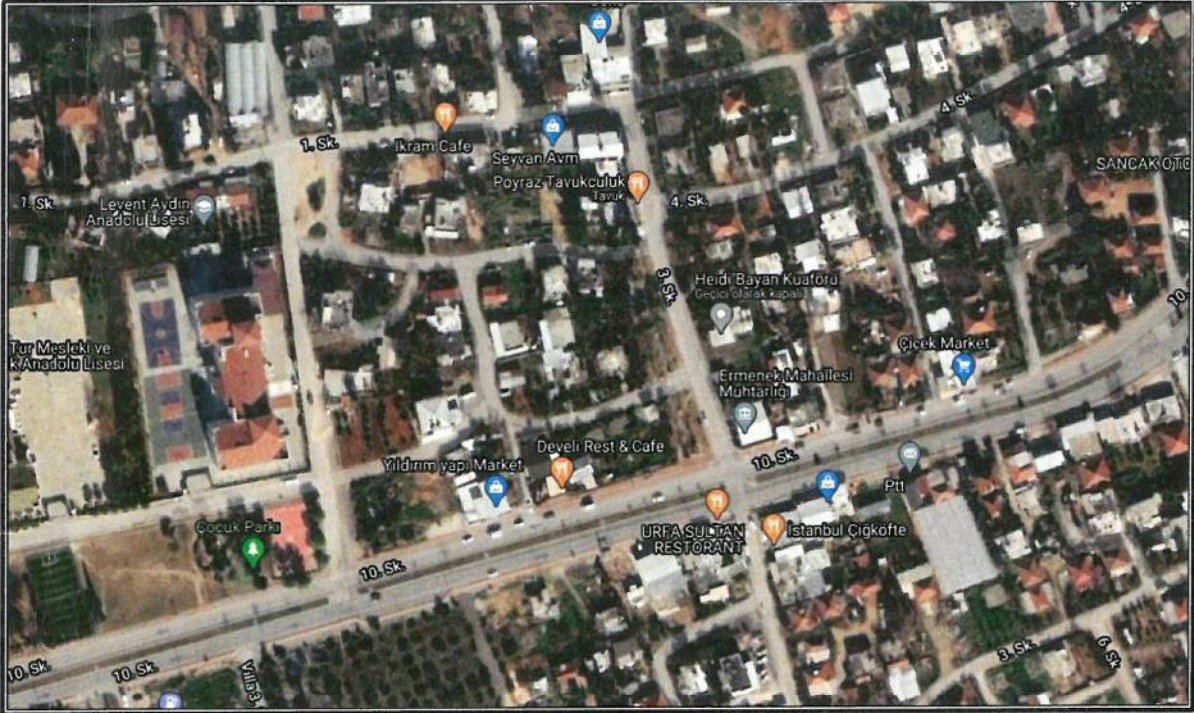
**Detay**  
Mimarlık Mühendislik Hiz. İnş.Tur. Tic. Ltd. Şti.  
Elmalı Mah. 23.Sk. Dünye Bilgi İş. Kat: 1 No: 42  
Tel.&Fax: 0 242 247 50 37 Muratpaşa / ANTALYA  
Ant. Kurumlar V.D. 491 0 11 8452

**Saadet NARİN**  
Şehir Plancısı (İ.T.Ü.)  
Oda Sic. No: 2921

**ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ**  
**10576 ADA 02 PARSEL**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**1-PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Antalya İli, Muratpaşa Belediyesi, Ermenek mahallesi sınırları içerisinde 19O-IVA paftasında yer alan, imar planında 30 metre genişliğindeki 10. Sokak olarak adlandırılan Bülent Ecevit Bulvarının devamı ve Ermenek mahallesinin ana ulaşım aksına cepheli taşıt yoluna cephesi bulunan 10576 ada 02 no.lu parselin imar durumu bitişik nizam, iki kat, h=8.50 metredir. Yapı adası içerisinde binaların yoldan çekme mesafesi 5.00 m, yan bahçe mesafesi 0.00 m olarak belirlenmiştir. Söz konusu parselin güney cephesinde 5m arkad bırakma zorunluluğu vardır ve parsel ticari kullanımda kalmaktadır.



**Şekil 1: Hava Fotoğrağı**

**2- PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI**

Parselin bulunduğu imar adası ticari kullanımda kalmaktadır. Bu parselin mülkiyeti Muratpaşa belediyesindeyken belediye tarafından yapılan satış sonrasında özel mülkiyete geçmiştir. Muratpaşa Belediyesinden alına İmar Durum Belgesine istinaden mimar müellifinin Muratpaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile yapmış olduğu görüşme sonucunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliđi'nin 4. maddesinde yer alan blok nizam tanımına göre parselin bitişik nizam değil blok nizam olduğu ve Temmuz 2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre;

**Bitişik Nizam:** Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan ve ortak alandan arka bahçeye çıkış sağlanan yapı nizamı;

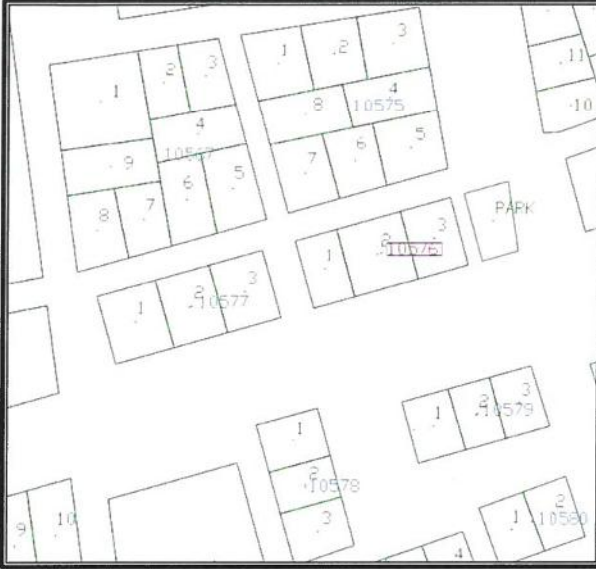
**Blok Nizam:** İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş yapı kitlesinin, bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamını (Bir taraftan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan ayrıık olan ikili veya ikiz nizamlar, blok nizam olarak değerlendirilir.) olarak tanımlanmıştır. Ancak;

“Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40’ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60’ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır” maddesine göre söz konusu taşınmaz için bu maddeye göre işlem yapılacağı belirtilmiştir.

Ayrıca bu parsel için geçmiş tarihli harita plan örneğini incelediğimiz zaman inşaat cephesi 23 metre, inşaat derinliğinin de 14.46 metre olarak belirtildiğini görmekteyiz.

### 3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

İmar parselinin yüzölçümü 563 metrekaredir.



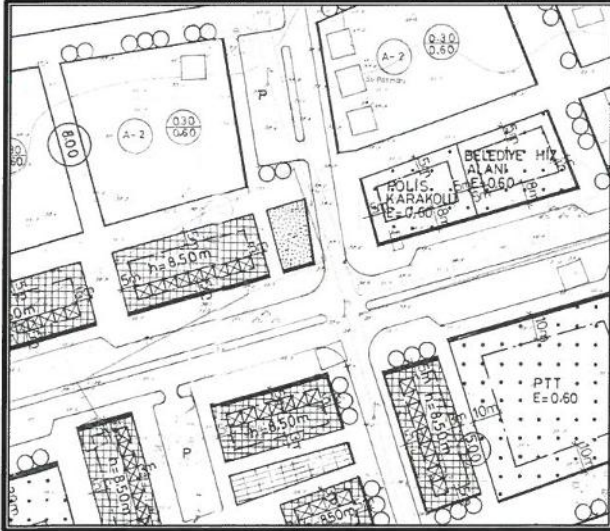
Şekil 2:Kadastral Durum

### 4. PLANLAMA KARARLARI

İmar planı değişikliği yapılan parsel için mevcut taban alanı kullanımının aynısını kullanabilmesi için TAKS kullanımını belirlemek amacı ile plan notu eklenmiş, parsel için çekme mesafeleri, inşaat cephesi ve inşaat derinliği de plan değişikliğinde belirtilmiştir.

Buna göre;

“Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) şartı aranmaz” plan notu eklenmiştir.



Şekil 3: Mevcut Plan Örneği



Şekil 4: Öneri Plan Örneği

Ö.Sefa ERDAL  
Şehir Plancısı  
Yeterlilik Karne Grubu (A)  
Dip.No:11991/ODTÜ 79  
Oda Sicil No:315

Detay  
planlama  
Mimarlık Mühendislik Hiz. İnş.Tur. Tic. Ltd. Şti.  
Elmalı Mah. 23.Sk. Dünye Bilevdi İşh. Kat: 1 No: 42  
Tel.&Fax: 0 212 277 60 17 / Muratpaşa / ANTALYA  
A.İt. Kurum V.D. 01 211 0432

Saadet NARİN  
Şehir Plancısı (İ.T.Ü.)  
Oda Sic. No: 2921