



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



Sayı : 90852262-105.03-E.66426
Konu : Muratpaşa İlçesi, Ermenek Mh.,
10576 Ada 2 Parsel UİP Değ.

03/09/2020

BAŞKANLIK MAKAMINA

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 değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek: 1/1000 ölç. UIP örn., Plan Açıklama Raporu

Uygun görüşle arz ederim.
03/09/2020
(e-İmzalıdır)
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
03/09/2020
(e-İmzalıdır)
Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (K1SnJP-FucrCo-rL9C5p-GTk0Zs-YfZ9cKnt) kodunu yazınız.

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>

Bilgi için: Merve BERKMEN
Şehir Plancısı
Telefon No:

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

Ayşe BAŞARAN
Meclis ve İmar Komisyonu Sorumlusu

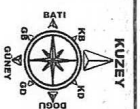
Gürsel GÜLER

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:Parcele 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.

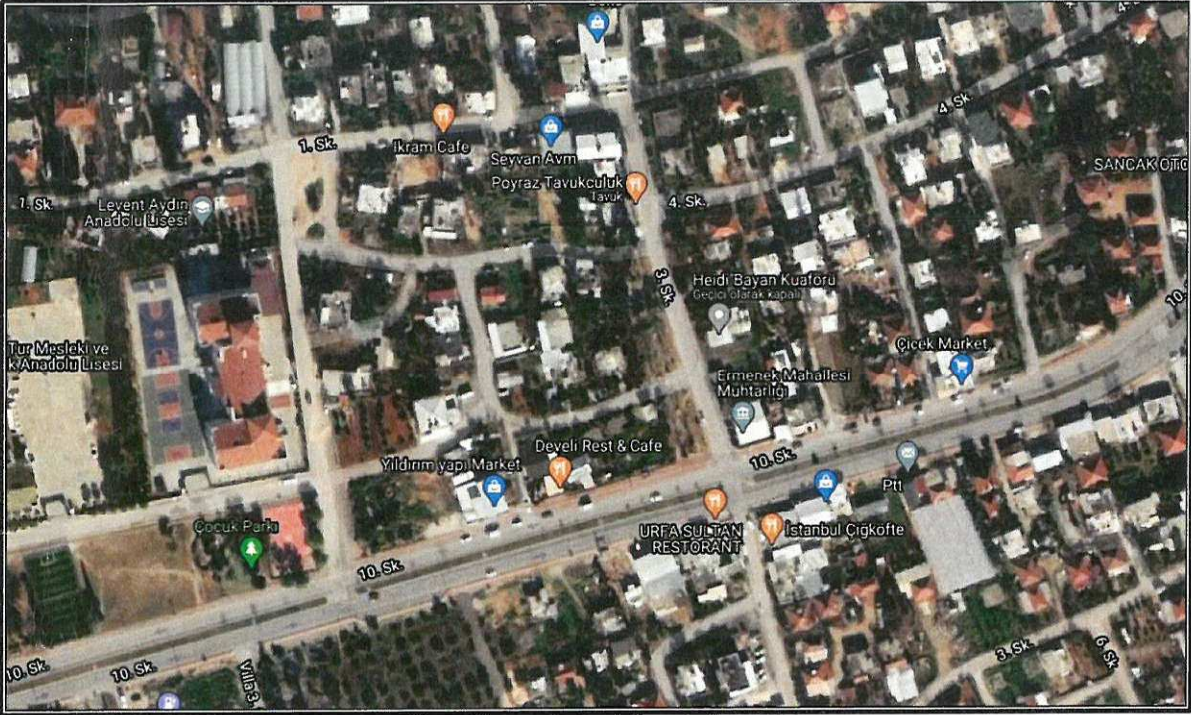
Detay
Mimarlık Mühendislik Hiz. İnş.Tur. Tic. Ltd. Şti.
Elmalı Mah. 23.Sk. Dünya Bilevöl İş. Kat:1 No:42
Tel.&Fax: 0.242 2.7.50.17 Muratpaşa / ANTALYA
Ant. Kurumlar V.D. 491 0/1 8452

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 Fotoğrafı

2- PLANLAMANIN 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 Yönetmeliği'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;

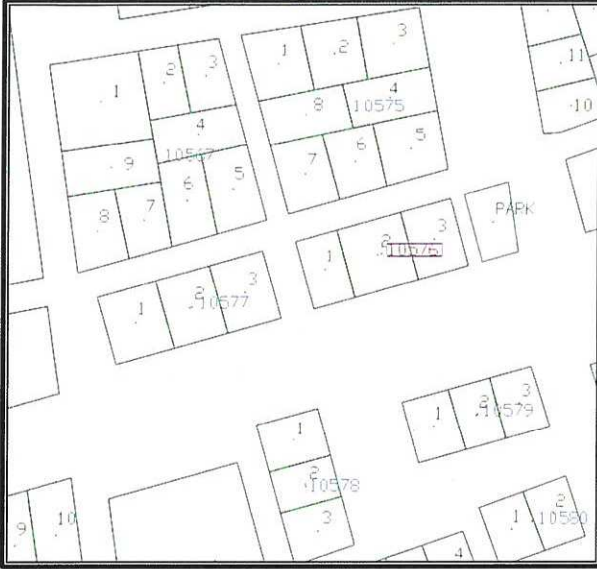
Blok Nizam: İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş yapı kitlesinin, bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamını (Bir taraftan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan ayrık olan ikili veya 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 verilir 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.



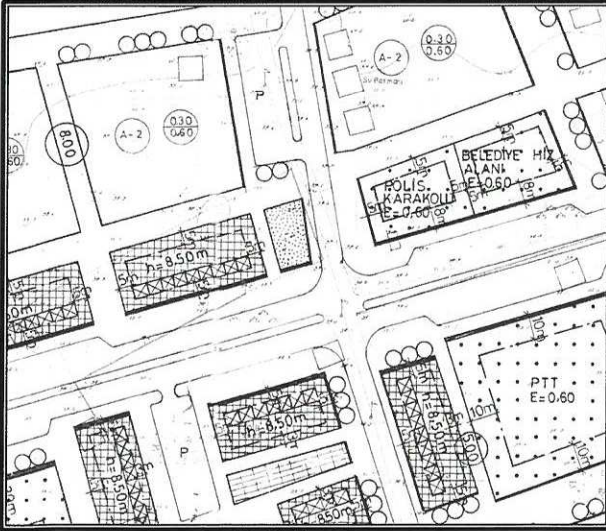
Şekil 2:Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

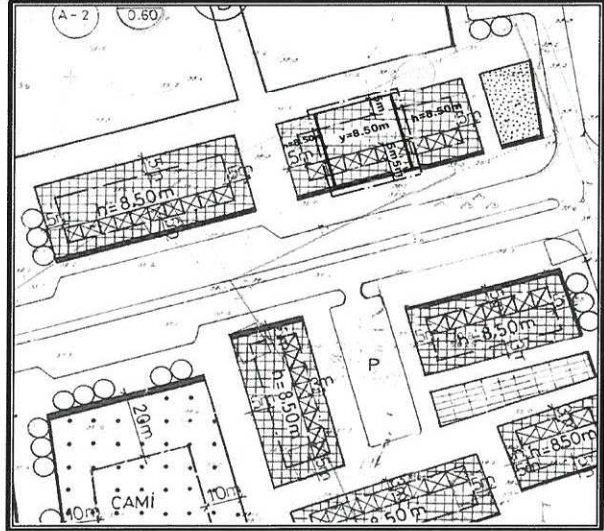
İmar planı değişikliği yapılan parsel için mevcut taban alanı kullanımının aynısını kullanabilmesi için TAKS kullanımını belirlemek amacı ile plan notu eklenmiş, parsel için çekme mesafeleri, inşaat cephesi ve inşaat derinliği de plan değişikliğinde belirtilmiştir.

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. Dünya Bilevdi İşh. Kat: 1 No: 42
Tel.&Fax: 0 212 377 60 17 Mutabası / ANTALYA
Ait. Kuruluş V.D. 01.01.2011 0452

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