

G-9



Hizmete Özel

T.C.

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ

Plan ve Proje Müdürlüğü

Planlama Servisi

28/11/2022

Sayı : E-33616178 - 020 - 894 - 5351
 Konu : 10576 Ada 2 parsel
 UİP deę. hak.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Ermenek Mahallesi 19O-IVa nolu imar paftasında yer alan Ticaret kullanımlı 10576 Ada 2 parselde Muratpaşa Belediyesi Meclisi'nin 06.08.2021 tarihli 218 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.12.2021 tarihli 925 sayılı kararları ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile eklenen plan notunun kaldırılmasına ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği konusunun incelenerek karara bağlanmak üzere Meclise havalesini arz ederim.

Emre VURAL
 Plan ve Proje Müd.V.

Uygun görüşle arz ederim.
 CebraİL ODAK
 Belediye Başkan Yardımcısı

"MECLİS'E"
 28/11/2022

Hüseyin SARI
 Belediye Başkan Vekili

Ek :
 1-1/1000 ölç. UİP. deę. fot.
 2-Açıklama Raporu
 3-Başvuru dilekçesi

Ekleri fiziksel olarak gönderilmiştir

Hizmete Özel

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:5111810~MTE10TEzNTQ4MTA0 Belge Doğrulama Adresi: <https://ebelediye.muratpasa.bel.tr/webportal/webportal/ebayidkontrol.php?ebayid=5111810~MTE10TEzNTQ4MTA0&BelgeyiUretenIdare=MuratpaşaBelediyesi&BelgeSayisi=&BelgeDogrulamaKodu=5111810~MTE10TEzNTQ4MTA0>



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

Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat: G.B.KOÇAR
 Telefon No: 0(242)-320 22 22
 Web:www.muratpasa-bld.gov.tr
www.twitter.com/MuratpasaBld
 EBYS Evrak No : 5111810



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



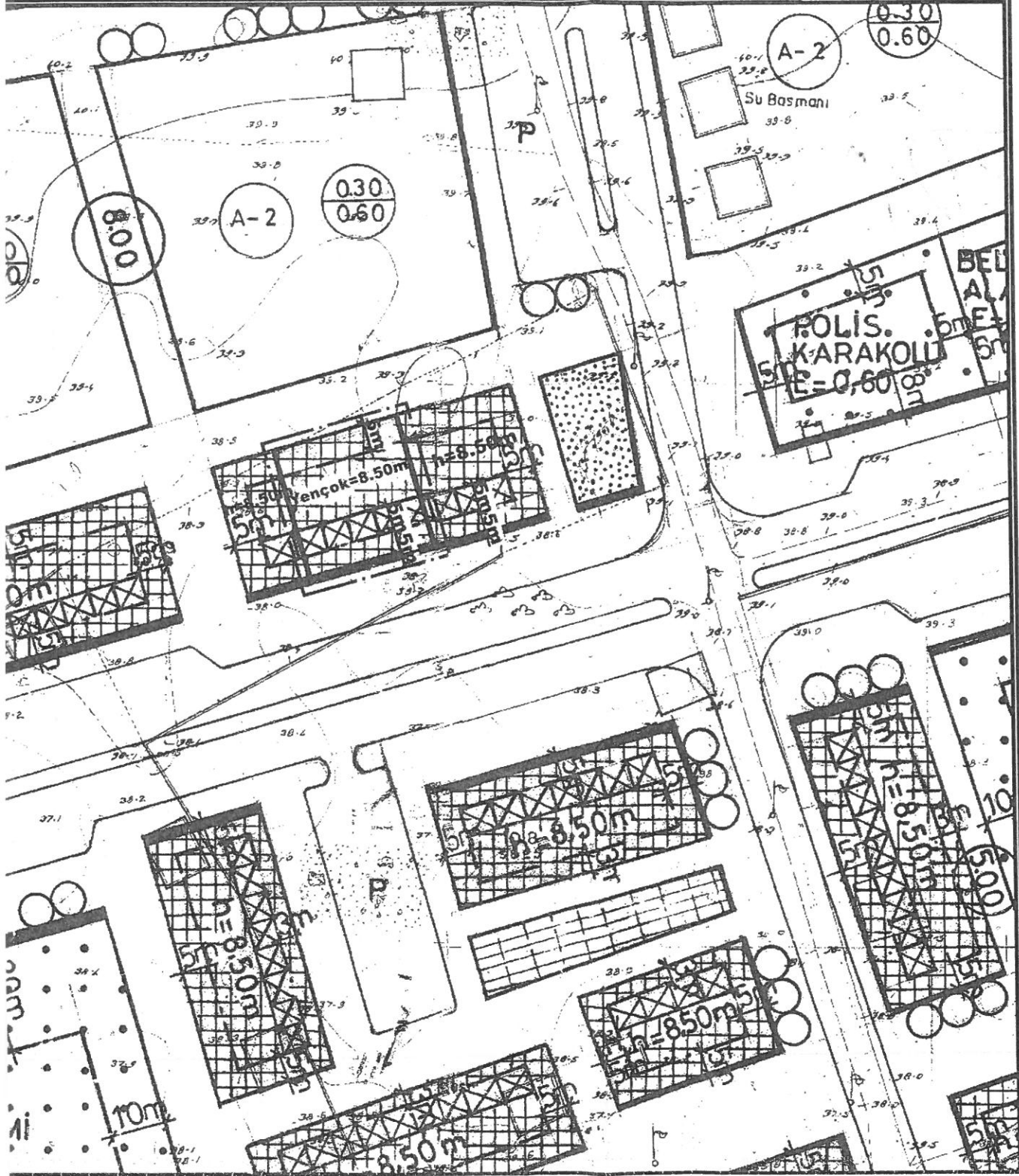
PLAN NOTU: Taban Alanı Katsayısı (TAKS) şartı aranmaz

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

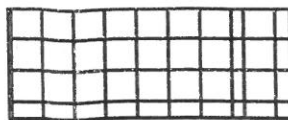
ÖLÇEK: 1/1000

KONU: Parselde plan notunun kaldırılması

ÖNERİ PLAN



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI



TİCARET ALANI

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 cephe taşıyıcı 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 Resmî 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 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.

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.

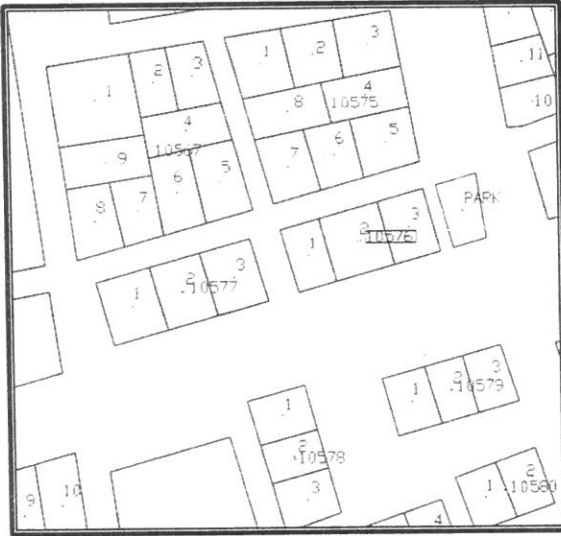
Yapılan bu plan değişikliği Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 06.08.2021 tarih ve 218, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.12.2021 tarih ve 925 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu uygulama imar planı değişikliği” İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Değer Artış Payı Hakkında Yönetmek” kapsamında değerlendirilmiş olup iki yetkili Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunca hazırlanan değerlendirme raporları Kıymet Takdir Komisyonu tarafından değerlendirilmiş ve imar planı değişikliği konu alanda yapılan inceleme neticesinde Değer Artış Payı 1.900.000-TL olarak tespit edilmiştir.

Belirlenen nu değere itiraz edilse de bu bedelin mülk sahibi tarafından ödenmesi mümkün değildir. Bu sebepten yapılan bu plan değişikliğinden vazgeçilerek plan değişikliği öncesi mevcut plandaki kullanım koşullarına dönülmek istenmekte olup bu doğrultu da eklenen olan notunun kaldırılması doğrultusunda uygulama imar planı değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

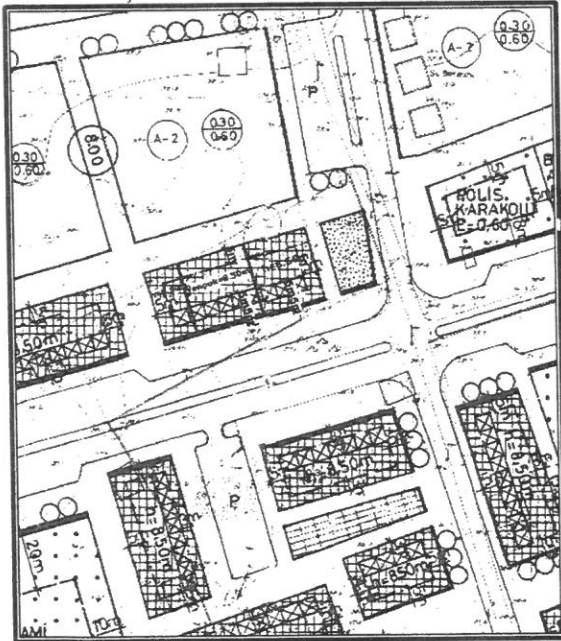
İmar parselinin yüzölçümü 563 metrekaredir.



Şekil 2:Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

İmar planı değişikliği yapılan parsel için plan değişikliği öncesi kullanım koşullarına dönülmek amacı ile yapılanma koşulları değişmeden **“Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) şartı aranmaz”** plan notu kaldırılmıştır.



Şekil 3: Mevcut Plan Örneği



Şekil 4: Öneri Plan Örneği

Saade Mühendislik
Mühendislik Hiz. İns. Tur. Tic. Ltd. Şti.
Mısırca Mah. Kızıllırmak Cad. H.Çoban İşrñ.
No: 135B D:204 Muratpaşa/ANTALYA
Tel&Fax: 0242 247 50 17
Ari. Kurumlar No: 261 011 8452
Saade Mühendislik
Şehir Plancısı (İ.Ş.)
Oda Sic. No: 2521