



Hizmete Özel

T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

G10

Sayı : E-33616178 - 020 - 5856
Konu : 10576 Ada 2 Parsel
UİP Değ. hak.

28/12/2022

BAŞKANLIK MAKAMINA

Ermenek Mahallesi 190-IVa nolu imar paftasında yer alan 10576 Ada 2 parselde; Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 06.08.2021 tarihli ve 218 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.12.2021 tarihli ve 925 sayılı kararları ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile eklenen "Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) şartı aranmaz." plan notunun kaldırılmasına ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 02.12.2022 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 26.12.2022 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur.

Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini arz ederim.

Emre VURAL
Plan ve Proje Müd. V.

Uygun görüşle arz ederim.
Cebrail ODAK
Belediye Başkan Yardımcısı

"MECLİS'E"
28/12/2022

Hüseyin SARI
Belediye Başkan Vekili

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

Hizmete Özel

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu: 5141628-NDE5NDgxMjY2MjY3 Belge Doğrulama Adresi: <https://ebelediye.muratpasa.bel.tr/webportal/webportal/ebyidkontrol.php?ebyid=5141628-NDE5NDgxMjY2MjY3&BelgeyiUretenIdare=MuratpaşaBelediyesi&BelgeSayisi=&BelgeDogrulamaKodu=5141628-NDE5NDgxMjY2MjY3>



Fener Mah. Tekelioğlu Cad. No:63. 07160 Muratpaşa /ANTALYA
Çağrı Merkezi:444 8 007 (30)hat
e-posta: info@muratpasa-bld.gov.tr
www.facebook.com/belediyemuratpasa

Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat: İ.GÜMÜŞTEKİN
Telefon No: (0242) 320-2100 / 1500
Web: www.muratpasa-bld.gov.tr
www.twitter.com/MuratpasaBld
EBYS Evrak No : 5141628



Karar Tarihi / Karar No:	26.12.2022 - 1
Ada Parsel ve Bulunduğu Bölge: İmar Planı Pafta No:	10576 Ada 2 parsel Ermenek Mahallesi 190-IVa
Talep Konusu:	Plan notunun kaldırılması
Talep Sahibi: Başvuru Tarihi: Havale Tarihi:	Şahıs 22.11.2022/32672 02.12.2022/384
Mevcut Durum:	Bitişik nizam, Yençok=8.50m. yapılaşma koşullu, güneyden arkadlı, güney ve kuzeyden 5'er metre yapı yaklaşma mesafeli "Ticaret " kullanımlı ve "Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) şartı aranmaz." plan notlu 10576 ada 2 parsel.
Komisyon Kararı:	Bitişik nizam, Yençok=8.50m. yapılaşma koşullu, güneyden arkadlı, güney ve kuzeyden 5'er metre yapı yaklaşma mesafeli "Ticaret " kullanımlı ve "Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) şartı aranmaz." plan notu bulunan 10576 ada 2 parselde; Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 06.08.2021 tarihli ve 218 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.12.2021 tarihli ve 925 sayılı kararları ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile eklenen "Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) şartı aranmaz." plan notunun kaldırılmasına 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
Ali Can MENEKŞE

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Hüseyin ÖZTAŞ

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Ufuk GİFTÇİ

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Özdemir MANAVOĞLU

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 190-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 Resmî Gazetede yayımlanarak 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;

“Ayrıık 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.

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.

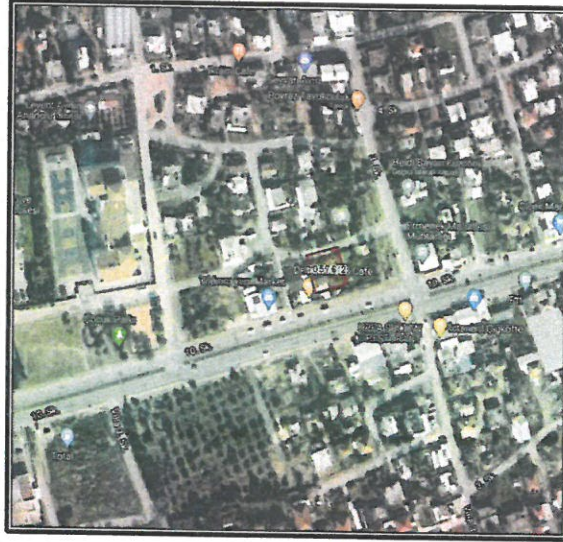
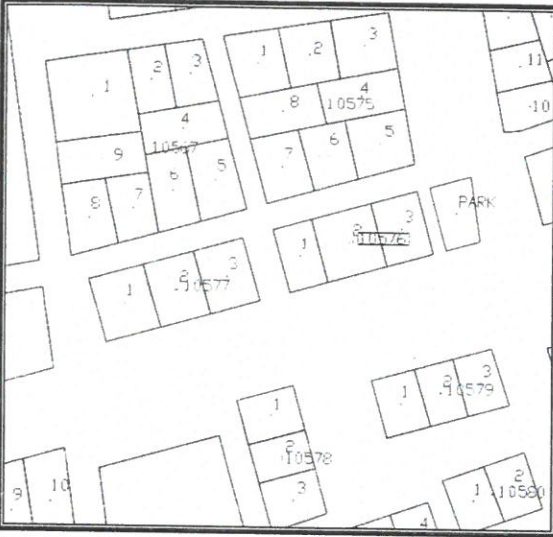
Yapılan bu plan değişikliği Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 06.08.2021 tarih ve 218, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.12.2021 tarih ve 925 sayılı karar ile onaylanmıştır.

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 dönmek istenmekte olup bu doğrultu da eklenen olan notunun kaldırılması doğrultusunda uygulama imar planı değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

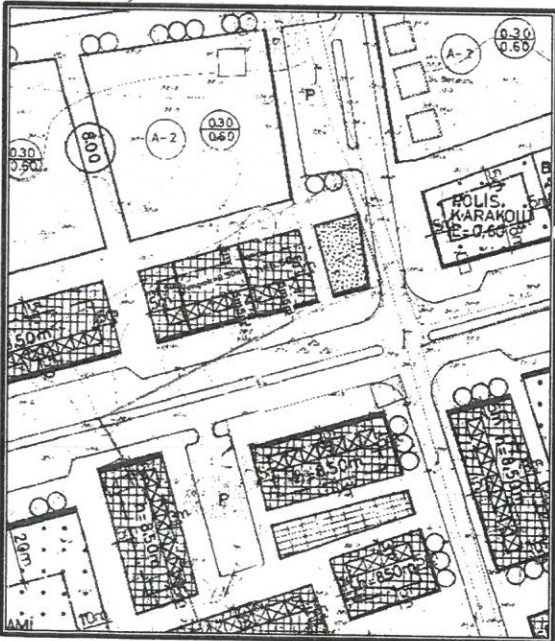
İmar parselinin yüzölçümü 563 metrekaredir.



Şekil 2:Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

İmar planı değişikliği yapılan parsel için plan değişikliği öncesi kullanım koşullarına dönmek 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

SAĞERDAL
Mühendislik ve Mimarlık
Konya
Caddesi No: 10
07050 Konya

Planlama
Mühendislik Hiz. İnş. Tur. Tic. Ltd. Şti.
Muhsinler Mah. Kızıllırmak Cad. H.Çoban İşrn.
No: 135B D:204 Muratpaşa/ANTALYA
Tel&Fax: 0242 247 50 17
Ant. Kurumlar No: 461 011 8452

Saadeh Nuri
Şehir Planı (L.T.Ü.)
Ordu Şiş. H.Ş.

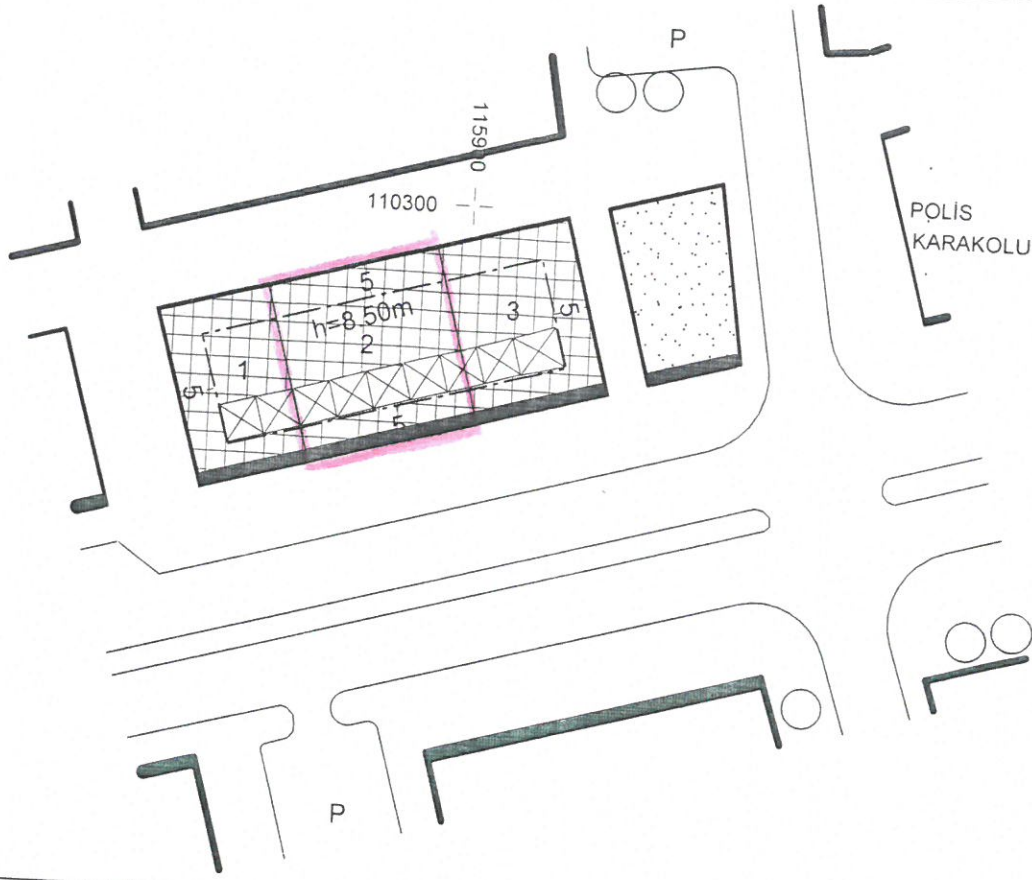
Evrak No : 1554-631

Evrak Tarih : 16-03-2020

T.C
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İmar Pl. No: 19 O - IV a

Parselasyon Pl. No: " "



PARSELASYON

KADASTRO

ŞUYUU
Miktarı
M²

İmar
Parselin
Yüz.Ölç.M²

Ek Bilgileri

Ada No.

Parsel No.

Paf. No.

Ada No.

Parsel No.

10576

02

563.00 m²

İNŞAAT DURUMU

Yol Mesafesi : 5.00 m

Yan Bahçe Mesafesi : 0.00 m

Arka Bahçe Mesafesi : —

İnşaat Cephesi : Aplikasyonda tespit edilecektir.

İnşaat Derinliği : Aplikasyonda tespit edilecektir.

Çıkma Katsayısı : —

İnşaat Kotu : Aplikasyonda tespit edilecektir.

İnşaat Tarzı : BİTİŞİK

Kat Adedi : İKİ (2)

Subasman Kotu : —

TAKS : —

KAKS/EMSAL : —

Saçak Seviyesi : h = 8.50 m

- 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 1/1000 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- 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- 5- 19 O - I d nolu imar plan notları geçerlidir.
- 6- Parsel Güney cephesinde 5m arkad bırakmak zorundadır.
- 7- Parsel ticari kullanımda kalmaktadır.
- 8- Bu imar çapı Kadastro Müdürlüğü'nün 12.03.2020 tarih 675 nolu makbuzu ile onaylanan ölçü krokisine istinaden düzenlenmiştir.
- 9- Bu imar çapı ruhsat işlemine istinaden düzenlenmiş 18-03-2020 tarihli Kot Kesit Belgesi ektedir.

ÇİZEN

Adı Soyadı

Tarih

İmar Çap Ser.Sor.

Sema ÖZTÜRK

19-03-2020

Plan ve Proje Müdürü V.

Derya KÜTÜK

" " "

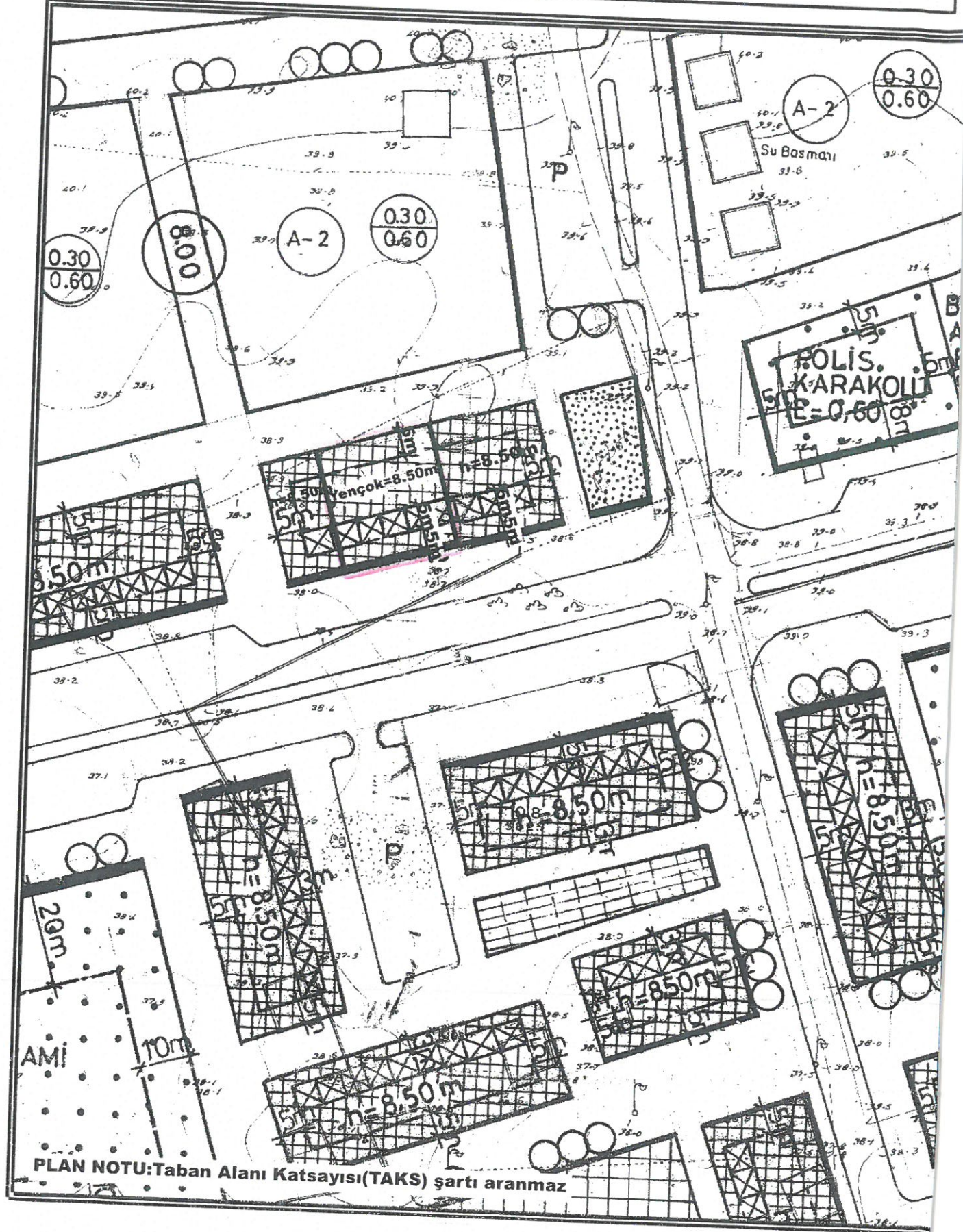
Emre VURAL

" " "



1- Bu imar çapı 1 sene muteberdir. İmar planında yapılabilecek değişikliklerden dolayı hak sahipleri bilgilendirilmiştir.
2- İmar yolu teşekkül etmeden inşaat durumu muteber değildir.
3- İnşaat durumunda inşaat cephesi ve derinliği olarak verilen ölçüler tapu ölçü krokisindeki ölçülerle uyumlu değilse tapu ölçüleri esas alınır.
Makbuz No. 4055

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



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000

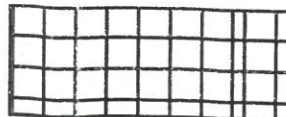
KONU: Parselde plan notunun kaldırılması

ÖNERİ PLAN

KUZEY



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI



TİCARET ALANI