



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:02.12.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında gündemin 171. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisinin 05.10.2022 tarih ve 347 sayılı kararı ile uygun bulunan, Ermenek Mahallesinde A-2, 0.30/0.60 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı planlı 9432 ada 11 parsel minimum inşaat cephe koşulunu sağlamadığından yapılaşma koşulları değiştirilmeden yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisinin 05.10.2022 tarih ve 347 sayılı kararı ile uygun bulunan, Ermenek Mahallesinde A-2, 0.30/0.60 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı planlı 9432 ada 11 parsel minimum inşaat cephe koşulunu sağlamadığından yapılaşma koşulları değiştirilmeden yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAS
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Ali CETİN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
05.10.2022 TARİH VE 347 SAYILI KARARI

Gündemin 10. Maddesi
Karar No. 347

Özü: Konut kullanımlı A-2, 0.30/0.60 yapılaşma koşullu 9432 ada 11 parselde; minimum inşaat cephe koşulu sağlanamadığından; yapılaşma koşulları değiştirilmeden; yan bahçe mesafelerinin 3'er m., ön bahçe mesafesinin 5 m. olarak belirtilmesi, bina cephe uzunluğunun plan üzerinde 5.99 m. olarak gösterilmesi ve "Plandaki yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır." Plan notunun eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 10. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Ermenek Mahallesi 190-Ic nolu imar paftasında yer alan Konut kullanımlı A-2, 0.30/0.60 yapılaşma koşullu 9432 ada 11 parselde minimum inşaat cephe koşulu sağlanamadığından; yapılaşma koşulları değiştirilmeden; yan bahçe mesafelerinin 3'er m., ön bahçe mesafesinin 5 m. olarak belirtilmesi, bina cephe uzunluğunun plan üzerinde 5.99 m. olarak gösterilmesi ve "Plandaki yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır." plan notunun eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 01.09.2022 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 27.09.2022 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 29.09.2022 tarih ve 4392 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu**; Konut kullanımlı A-2, 0.30/0.60 yapılaşma koşullu 9432 ada 11 parselde; minimum inşaat cephe koşulu sağlanamadığından; yapılaşma koşulları değiştirilmeden; yan bahçe mesafelerinin 3'er m., ön bahçe mesafesinin 5 m. olarak belirtilmesi, bina cephe uzunluğunun plan üzerinde 5.99 m. olarak gösterilmesi ve "Plandaki yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır." Plan notunun eklenmesine 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. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. 27.09.2022 tarihli 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.

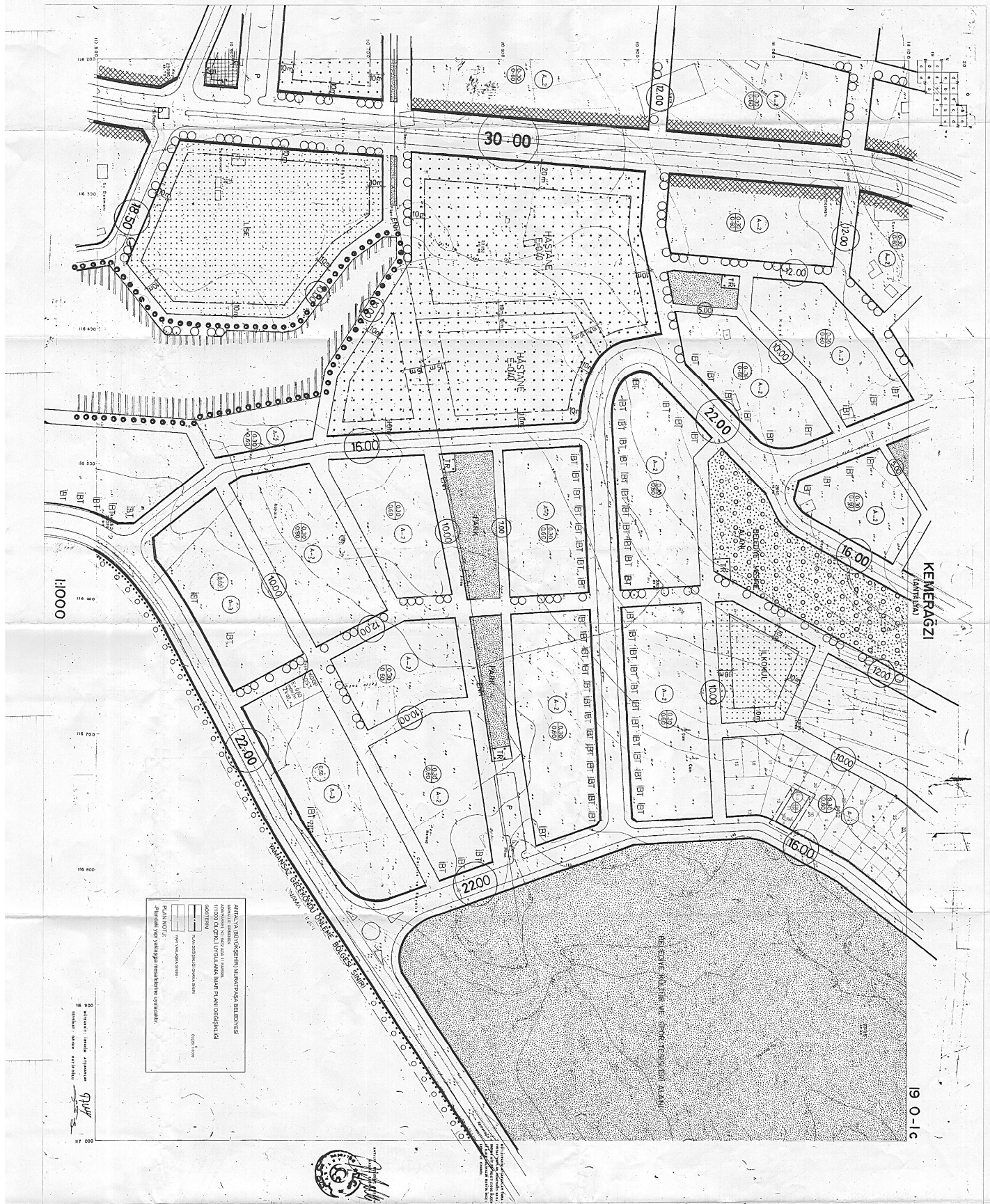
Yapılan oylamada;

Konut kullanımlı A-2, 0.30/0.60 yapılaşma koşullu 9432 ada 11 parselde; minimum inşaat cephe koşulu sağlanamadığından; yapılaşma koşulları değiştirilmeden; yan bahçe mesafelerinin 3'er m., ön bahçe mesafesinin 5 m. olarak belirtilmesi, bina cephe uzunluğunun plan üzerinde 5.99 m. olarak gösterilmesi ve "Plandaki yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır." Plan notunun eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildi.

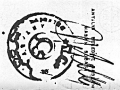
Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı

Nuran UĞUR
Divan Katibi

Murat ÖZTİNAR
Divan Katibi



1:10000
 0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100
 Metre



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR MÜHÜRÜ VE BELEDİYESİ
 MÜHÜRÜ VE MÜHÜRÜ
 1:1000 ÖLÇEĞİNDE İYİLENDİRİLMİŞ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
 ÇİZİMİ
 Çizim Yeri: ...
 Çizim Tarihi: ...

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR MÜHÜRÜ VE BELEDİYESİ
 MÜHÜRÜ VE MÜHÜRÜ
 1:1000 ÖLÇEĞİNDE İYİLENDİRİLMİŞ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
 ÇİZİMİ
 Çizim Yeri: ...
 Çizim Tarihi: ...

19 0-1c

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) MURATPAŞA BELEDİYESİ

ERMENEK MAHALLESİ
9432 ADA 11 PARSEL

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli , (Büyükşehir) Muratpaşa Belediyesi Ermenek Mahallesi sınırları içerisinde tapunun 9432 ada 11 parsel numarasında kayıtlı , 350 m2 büyüklüğündeki taşınmazı konu alan , 190-1C nolu İmar Planı paftasında yer alan 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1: Uydu Fotoğrafi

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Planlama alanında mevcut imar planında söz konusu parsel A-2 (Ayrık Nizam 2 katlı) ve TAKS=0.30 , KAKS=0.60 Emsal kullanım hakkına sahip Konut Alanı olarak belirlenmiştir.

Parsel etrafındaki yapılanma durumu yönüyle değerlendirildiğinde, bitişik komşu parsellerin 2 kat , ayrıca çevredeki imar adalarında da aynı şekilde yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

Söz konusu 350 m2 büyüklüğündeki parselde de etrafı gibi 2 katlı yapı yapılmak istendiğinde Yönetmelikteki yan bahçe çekme şartlarını sağlamak istemesi durumunda minimum bina cephesi 6 m'nin altında kalmaktadır.

Bu durumun sebebi parselin ön cepheden arka cepheye doğru daralmasından kaynaklanmaktadır.

Belirtilen sorunlar nedeniyle 9432 ada 11 parselin , yapılanma haklarını kullanabilmesi amacıyla yan bahçe mesafelerinin , Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Madde 18. Bahçe Mesafeleri başlıklı maddesinde belirtilen çekme mesafelerine uygun olması amacıyla imar planında yapı cephesini tanımlayan değişiklik yapılması öngörülmüştür.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

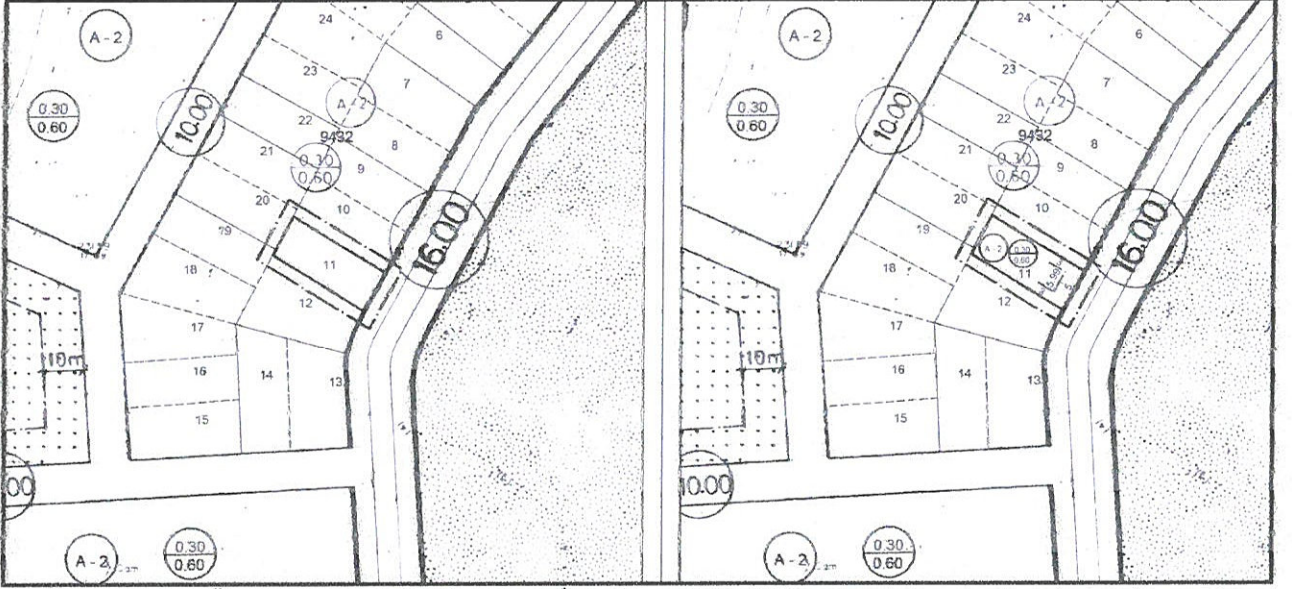
Antalya ili, Muratpaşa İlçesi, Ermenek Mahallesi, 9432 ada 11 parselin parselasyon durumunu ve güncel uydu görüntüsünü gösteren harita aşağıdadır.



Harita 1: Parselasyon Durumu

4. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Antalya ili, Muratpaşa Belediyesi, Ermenek Mahallesi, 9432 ada 11 parselin belirtilen ihtiyaç ve gerekçeler ile parsel maliklerinin talebi üzerine Konut Alanında (Ayrık Nizam 2 katlı ve TAKS=0.30, KAKS=0.60) yapı yüksekliği ve yapı yoğunluğu değiştirilmeden ön bahçe çekme mesafesi 5 m. , yan bahçe çekme mesafeleri 3'er m. olarak tanımlanmış ve parsel ön cephe uzunluğu 5.99 metre olarak plana işlenmiştir.



Plan 1: Mevcut ve Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Plan Notu:

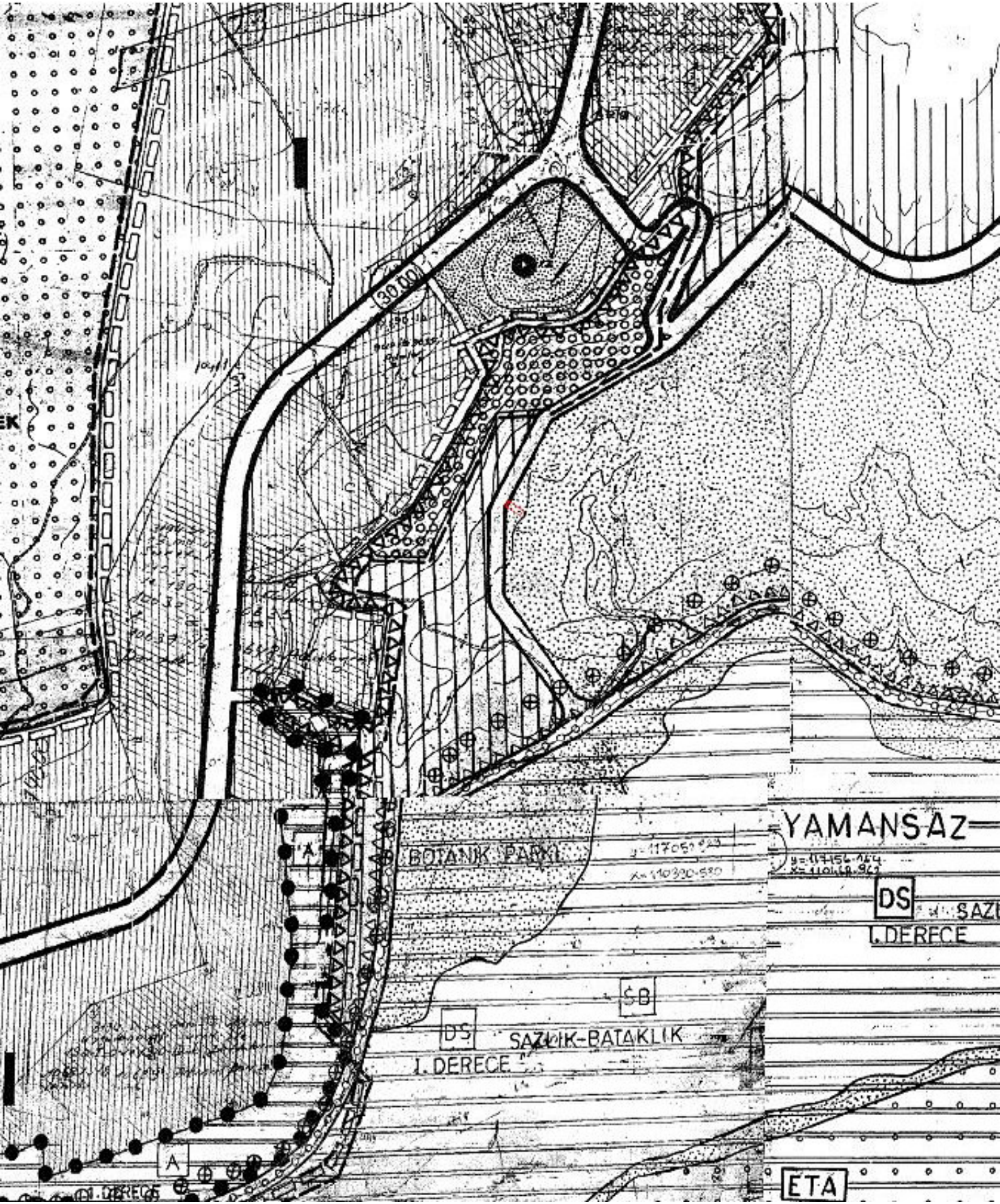
-Plandaki yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

Bu plan kapsamında , Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği , Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır

Saygılarımızla arz ederiz.

Okan ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1070

Ayşegül ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1169
Yet. Belgesi (A) Gr.



30 00

BOTANIK PARM

YAMANSAZ

y=117057.923
x=110320.520

y=117156.764
x=110419.923

DS

SAZLIK

I. DERECE

SB

DS

SAZLIK-BATAKLIK

I. DERECE

A

ETA

I. DERECE



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Muratpaşa Belediyesi
Mahalle : Ermenek Mahallesi
Ada/Parsel : 9432 ada 11 parsel
Ölçek : 1/1000 UİP Değ.
Alan(m2) : 350 m²

Muratpaşa Belediye Meclisinin 05.10.2022 tarih ve 347 sayılı kararı ile uygun bulunan, Ermenek Mahallesinde A-2, 0.30/0.60 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı planlı 9432 ada 11 parsel minimum inşaat cephe koşulunu sağlamadığından yapılaşma koşulları değiştirilmeden yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında gündemin 171. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu Ermenek Mahallesi, 9432 ada 11 parsel; 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Gelişme Alanı” olarak, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında ise “Gelişme Konut Alanı” olarak planlıdır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında konut alanı planlıdır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; 350m² büyüklüğündeki 9432 ada 11 parselde, çevre parsellerdeki gibi 2 katlı yapı yapılmak istendiğinde, yönetmelik gereği çekmesi gereken yan bahçe çekme mesafeleri sağlandığında, minimum 6m olması gereken bina cephesini sağlayamadığı, bu nedenle yapı cephesini tanımlayan plan değişikliği yapılması gerekliliği doğduğu plan açıklama raporunda belirtilmiştir.

Söz konusu gerekçeler nedeniyle 9432 ada 11 parselde yapı yapılabilmesine olanak sağlayacak yapılaşma koşullarının düzenlenmesi amacıyla, Konut Alanı fonksiyonu ile A-2, 0.30/0.60 yapılaşma koşulları değiştirilmeden, yan bahçeden 3m, ön bahçeden 5m çekme mesafesi önerilerek, parsel ön cephe uzunluğu 5.99m olarak düzenlenmiş ve “*Plandaki yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.*” Plan notu eklenmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 28.11.2022

Berna ZENGİN
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.