




ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

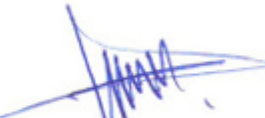
Tarih:30.12.2021

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2021 tarihli toplantısında gündemin 154. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisinin 03.11.2021 tarih ve 302 sayılı kararı ile karar verilmesine yer olmadığı kararı verilen Demircikara Mahallesi, 8765 Ada 4 parselde kütle inşaat durumu verilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisinin 03.11.2021 tarih ve 302 sayılı kararı ile karar verilmesine yer olmadığı kararı verilen Demircikara Mahallesi, 8765 Ada 4 parselde kütle inşaat durumu verilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekli ile karar verilmesine yer olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Barış BULUT
İmar Kom. Başkanı


Mithat ARAS
İmar Kom. Üyesi

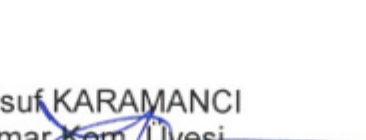

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi



Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Üyesi


Ali CETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
03.11.2021 TARİH VE 302 SAYILI KARARI

Gündemin 19. Maddesi
Karar No. 302

Özü: Konut kullanımlı 8765 ada 4 parselde kütle inşaat durumu verilmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş olup; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 31. maddesinin 4. bendinde “İmar planı teklifleri, planın kapsadığı alanın maliki veya maliklerinin yasal vekilleri tarafından sunulabilir.” hükmüne istinaden sunulan plan değişikliği teklifinde tüm maliklerin muvafakatı bulunmadığından, ayrıca 25.10.2021 tarihli ve 5654 sayılı dilekçe ile plan değişikliği teklifinin değerlendirilmemesi yönünde talepte bulunulduğundan, söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusunda karar verilmesine yer olmadığına Planlama ve İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 19. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Demircikara Mahallesi Konut kullanımlı 8765 ada 4 parselde kütle inşaat durumu verilmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 01.06.2018 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 18.10.2021 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 26.10.2021 tarih ve 3792 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu**; Konut kullanımlı 8765 ada 4 parselde kütle inşaat durumu verilmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş olup; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 31. maddesinin 4. bendinde “İmar planı teklifleri, planın kapsadığı alanın maliki veya maliklerinin yasal vekilleri tarafından sunulabilir.” hükmüne istinaden sunulan plan değişikliği teklifinde tüm maliklerin muvafakatı bulunmadığından, ayrıca 25.10.2021 tarihli ve 5654 sayılı dilekçe ile plan değişikliği teklifinin değerlendirilmemesi yönünde talepte bulunulduğundan, söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusunda karar verilmesine yer olmadığı görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. 18.10.2021 tarihli Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Yardımcısı Ufuk Çiftçi, Üye Hüseyin Öztaş, Ali Can Menekşe (imzasız), Özdemir Manavoğlu imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada;

Konut kullanımlı 8765 ada 4 parselde kütle inşaat durumu verilmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş olup; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 31. maddesinin 4. bendinde “İmar planı teklifleri, planın kapsadığı alanın maliki veya maliklerinin yasal vekilleri tarafından sunulabilir.” hükmüne istinaden sunulan plan değişikliği teklifinde tüm maliklerin muvafakatı bulunmadığından, ayrıca 25.10.2021 tarihli ve 5654 sayılı dilekçe ile plan değişikliği teklifinin değerlendirilmemesi yönünde talepte bulunulduğundan, söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusunda karar verilmesine yer olmadığına 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

MURATPAŞA BELEDİYESİ

ADA/PARSEL NO: 8765 ADA 4 PARSEL

PAFTA NO: 19L-4D

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM (LEJAND)



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK: 1/1000



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(MURATPAŞA BELEDİYESİ)**

KONU: 8765 ADA 4 PARSEL

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA
RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli Muratpaşa ilçesi sınırları içerisinde 19L-4D nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında yer almaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği amacı; 8765 ada 4 parselin yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenerek parsel üzerine kütlelerin işlenmesini sağlamaktır.

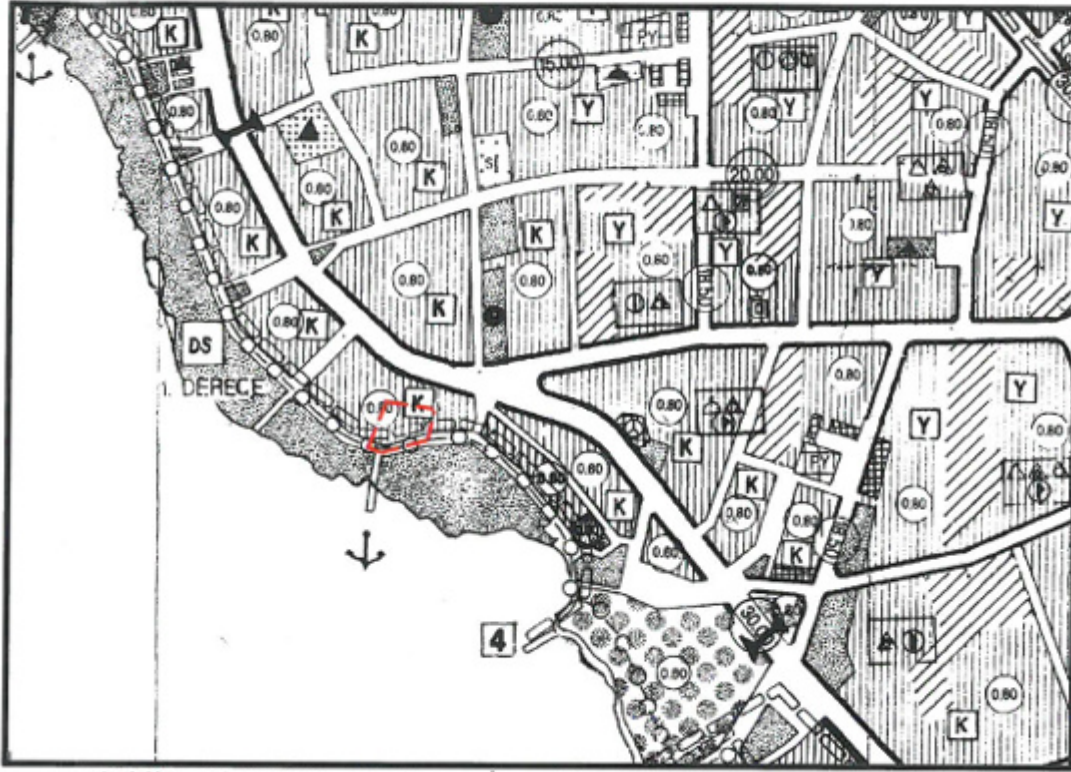
3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

8765 ada 4 parsel, Muratpaşa İlçesi Demircikara Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



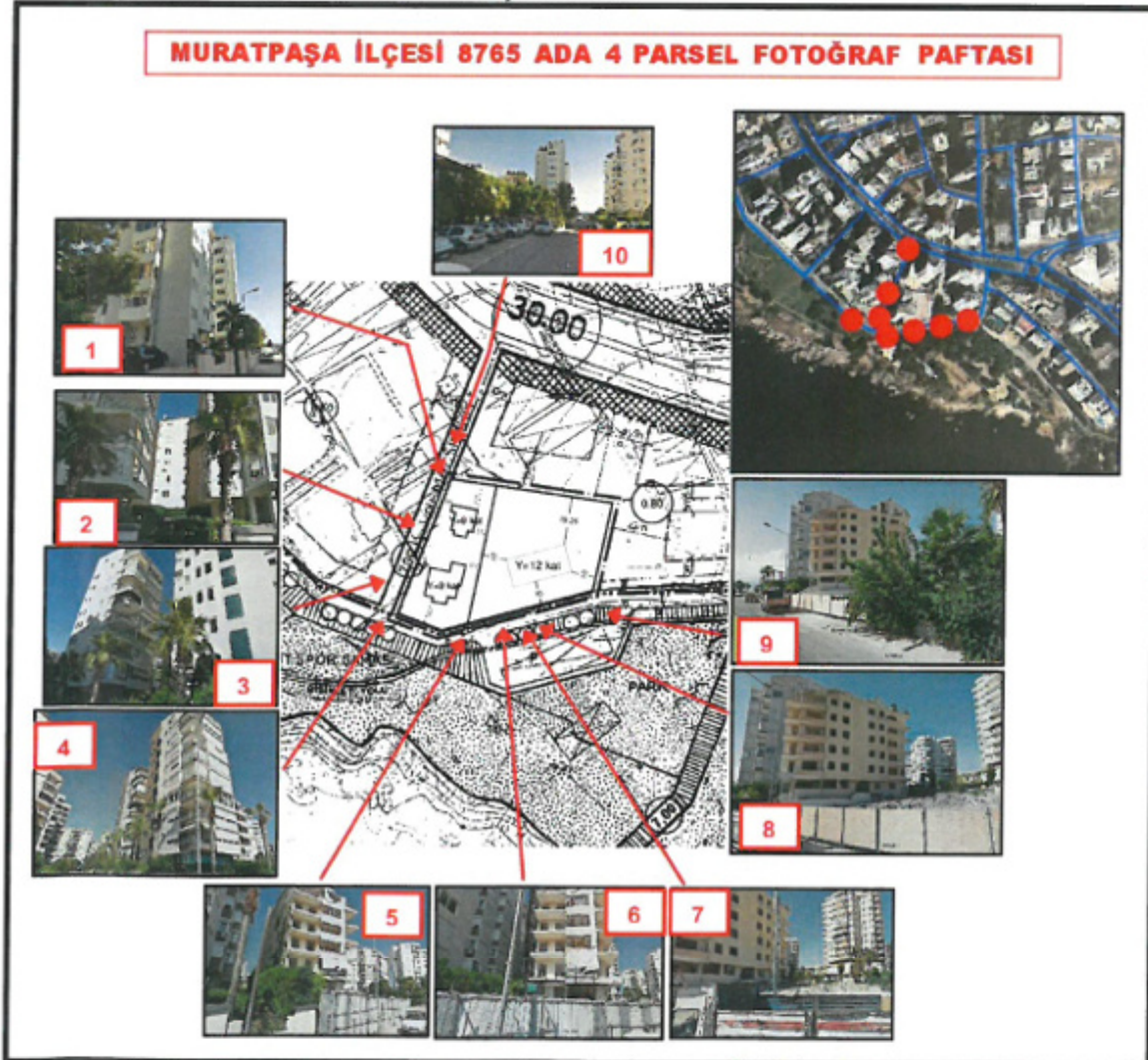
Şekil 2. Kadastral Durum

8765 ada 4 parsel, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Meskun Konut Alanı” lejantında kalmaktadır.



Şekil 5. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

5. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ



Şekil 6. Planlama alanı fotoğraf paftası





Şekil 7. Fotoğraf çekilen lokasyonlar

6. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliği amacı; 8765 ada 4 parselin yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenerek parsel üzerine kütlelerin işlenmesini sağlamaktır.

Bu amaç doğrultusunda mevcut büyüklüğü 3490 m² olan konut alanı olarak planlı 8765 ada 4 parselin yapılaşma koşulları yeniden düzenlenerek, üzerinde şuan mevcutta bulunan 2 bina kütlesi ile yapılması planlanan binanın kütlesi plan üzerinde gösterilmiştir. 8765 ada 4 parsel plan üzerinde gösterildiği şekilde ifraz edilecektir. 6306 Sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliğinin 15. Maddesinin 8. Fıkrası (ç) bendinde belirtilen " Riskli olarak tespit edilen yapıların bulunduğu alanın risksiz olan veya riskli yapı tespiti yapılmamış olan yapıların bulunduğu alandan ifrazı mümkün ise, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemleri re'sen yapılır veya yaptırılır." Hükmü gereğince parselin 1521 m² lik kısmında bulunan 2 adet binanın mevcut yapılaşma durumu korunmuştur ve mevcut şekli ile plan üzerinde gösterilmiştir.

Plan değişikliği alanı üzerinde 8765 ada 4 parselin 1521 m²lik kısmı için mevcut durumda kullanımda olan yükseklikleri Y=8 kat olarak aynen korunmuştur; plan üzerindeki ifraz hattının doğusunda kalan kütlenin yapılaşma koşulları Y=12 kat tır.

Planlama alanına ait 19.06.1997 tarihli ve 10/21 numaralı ruhsatta 8765ada 4 parsel üzerinde yapılacak olan mesken kullanımındaki alanlara ait toplam inşaat alanı TİA=5085 m²'dir. Planlama alanının doğusundaki büyüklüğü 1969 m² alanın toplam parsel büyüklüğü olan 3490 m²'ye oranı 0,56'dır. Bu durumda 5085 m² olan toplam inşaat alanının 2847 m²'si 1969 m² büyüklüğündeki alanın ruhsatta belirtilen alan inşaat alanı büyüklüğü oranına göre sahip olacağı inşaat alanı miktarıdır.

Söz konusu inşaat alanı:

5085 m² (toplam inşaat alanı büyüklüğü) x 0,56 (A ve B blokların hisse oranı)= 2847 m² dir.

Yukarıda hesaplanmış olan inşaat alanı, belediyenin plan hükümleri gereği 1.7 çıkma katsayısı dahil inşaat alanıdır.

Söz konusu plan değişikliği alanının 1.7 çıkma katsayısı dahil edilmeyen net inşaat alanı miktarı: TİA= 2847 m² / 1,7 (çıkma katsayısı) =1674 m² dir.

Söz konusu plan değişikliği alanı için emsalin içine dahil olmayan zeminde mevcutta kullanılabilir taban oturum alanı, Muratpaşa Belediyesi plan hükümlerinde belirtilen parselin %30'una kadar kullanılabilir hükmüne dayanarak aşağıda hesaplanmıştır;

1969 x 0,30 = 590 m² tabanda kullanım hakkı vardır.

Plan değişikliği alanındaki söz konusu kütlenin taban alanı: 10x19= 190 m² olarak öngörülmüştür.

Bu 190 m² alana emsale girmeyen yangın merdiveni, 2 adet asansör ve ışıklık payları da 26 m² olarak inşaat alanına dahil edilmiş olup 190-26=164 m² her bir katın toplam inşaat alanıdır.

Bu durumda;

Önerilen küttelede kullanılabilir 1.5 m çıkma dahil inşaat alanı ise: (10+3) x (19+3)=286 m² dir.

Bu alana ortak kullanım ve emsale dahil olmayan 26 m² lik alan da dahildir.

Kütlenin maksimum toplam inşaat alanı ise: 286m² x 12 kat adedi=3432 m² dir.

Bu alandan ortak kullanım alanlarını düşersek ise: 26m² x 12=312 m² dir.

Kütlenin emsale giren toplam inşaat alanı ise: 3432 m²-312 m²= 3120 m² dir.

Sonuç olarak; 3120 m² (çıkma dahil edilen net inşaat alanı) - 2847 m²(alanın ruhsattan gelen inşaat alanı oranı)= 273 m²

590-164=426 m² tabanda kullanılmayan bir inşaat alanı hakkı doğmaktadır. Plan değişikliği önerisinde tabanda kullanılmayan 426 m² alan kullanım hakkının 273 m²'si kütlenin 3120 m² olan toplam inşaat alanına dahil edilmiştir.

Plan değişikliği alanının 1969 m²lik kısmındaki kütlenin çekme mesafeleri ise plan üzerinde gösterilmiş olup yapının köşe noktalarından parsel sınırlarına uzaklıkları batı ve güneyden 10'ar metre, batıdan 11,48 m, kuzey köşesi ise arka bahçe çekme mesafesi (h/2) göz önünde bulundurulur;

[12 kat adedi x 3m (katlar arası mesafe)] + 2,50 m =38,5 m (bina toplam yüksekliği)

38,5 / 2 = 19,25 m arka bahçe çekme mesafesi hakkı var iken plan üzerindeki kütlenin arka bahçe çekme mesafesi 20,30 m dir.



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Muratpaşa Belediyesi
Mahalle : Demircikara Mahallesi
Ada/Parsel : 8765 Ada 4 parsel
Ölçek : 1/1000

Muratpaşa Belediye Meclisinin 03.11.2021 tarih ve 302 sayılı kararı ile karar verilmesine yer olmadığı kararı verilen Demircikara Mahallesi, 8765 Ada 4 parselde kütle inşaat durumu verilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2021 tarihli toplantısında gündemin 154. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Muratpaşa Belediye Meclisinin 03.11.2021 tarih ve 302 sayılı kararında;

Sunulan plan değişikliği teklifinde tüm maliklerin muvafakatı bulunmadığından, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 31. Maddesi (4. Bendi) “İmar planı teklifleri, planın kapsadığı alanın maliki veya maliklerinin yasal vekilleri tarafından sunulabilir” hükmüne istinaden ayrıca belediyeye yapılan başvuruyla plan değişikliği teklifinin değerlendirilmemesi istendiği için söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği konusunda karar verilmesine yer olmadığı kararı verilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 28.12.2021

Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.