



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



88

Sayı : E-90852262-105.03-121397

02.02.2022

Konu : Muratpaşa İlçesi Üçgen Mah 1011 ada 2 parsel UİP değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Muratpaşa Belediye Meclisinin 05.01.2022 tarih ve 21 sayılı kararı ile uygun bulunan, Üçgen Mahallesi sınırları içerisinde Toprak Su 5. Bölge Müdürlüğü olarak planlı 1011 ada 2 parselin bir kısmının Resmi Kurum (SGK), bir kısmının Resmi Kurum (Kamu Lojmanı) olarak planlanması ve TİA ile kat yüksekliği belirlenmesine 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

Uygun görüşle arz ederim.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek: - İlçe Belediye Meclis Kararı. - 1/1000 ölç. UİP. değ.- Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doęrulama Kodu: FBD8hP-8G1kPL-1Mno65-Y3tCCz-Q21z7iHO Doęrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hülya CALLAK
Şehir Plancısı
Telefon No:(242)248 76 81



ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
05.01.2022 TARİH VE 21 SAYILI KARARI

Gündemin 14. Maddesi
Karar No. 21

Özü: Toprak Su 5.ci Bölge Müdürlüğü kullanımlı, batıdan 15m. diğer yönlerden 5m. yapı yaklaşma mesafeli, 0.20/0.60, maxh=13.50m. yapılaşma koşullu 1011 Ada 2 parselde; Resmi Kurum Alanı (SGK) kullanımı ve Resmi Kurum Alanı (Kamu Lojmanı) kullanımı getirilerek, parselin tamamında yapı yaklaşma mesafelerinin 5'er m. olarak belirlenmesi, parselin Resmi Kurum Alanı (SGK) olarak ayrılan kısmında TİA=11094m², Yençok=12 kat yapılaşma koşulu getirilmesi ve Resmi Kurum Alanı (Kamu Lojmanı) olarak ayrılan kısmında TİA=1826m², Yençok=12 kat yapılaşma koşulu getirilmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, yapı yaklaşma mesafeleri değiştirilmeden parselin Resmi Kurum Alanı (SGK) olarak ayrılan kısmında TİA=5500m², Yençok=9 kat, Resmi Kurum Alanı (Kamu Lojmanı) olarak ayrılan kısmında TİA=900m², Yençok=9 kat olacak şekilde değiştirilmesi ayrıca plan notlarında 1 nolu plan notunun değiştirilen yapılaşma koşullarına uygun olarak düzeltilmesi ve 4 nolu plan notunda belirtilen "su basman kotu +2.50m'dir" ibaresinin kaldırılması kaydıyla değiştirilerek Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 14.Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Üçgen Mahallesi Toprak Su 5.ci Bölge Müdürlüğü kullanımlı, batıdan 15m. diğer yönlerden 5m. yapı yaklaşma mesafeli, 0.20/0.60, maxh=13.50m. yapılaşma koşullu 1011 Ada 2 parselde; Resmi Kurum Alanı (SGK) kullanımı ve Resmi Kurum Alanı (Kamu Lojmanı) kullanımı getirilerek, parselin tamamında yapı yaklaşma mesafelerinin 5'er m. olarak belirlenmesi, parselin Resmi Kurum Alanı (SGK) olarak ayrılan kısmında TİA=11094m², Yençok=12 kat yapılaşma koşulu getirilmesi ve Resmi Kurum Alanı (Kamu Lojmanı) olarak ayrılan kısmında TİA=1826m², Yençok=12 kat yapılaşma koşulu getirilmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 06.08.2021 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 23.12.2021 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 31.12.2021 tarih ve 4772 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu**; Toprak Su 5.ci Bölge Müdürlüğü kullanımlı, batıdan 15m. diğer yönlerden 5m. yapı yaklaşma mesafeli, 0.20/0.60, maxh=13.50m. yapılaşma koşullu 1011 Ada 2 parselde; Resmi Kurum Alanı (SGK) kullanımı ve Resmi Kurum Alanı (Kamu Lojmanı) kullanımı getirilerek, parselin

./..

tamamında yapı yaklaşma mesafelerinin 5'er m. olarak belirlenmesi, parselin Resmi Kurum Alanı (SGK) olarak ayrılan kısmında TİA=11094m², Yençok=12 kat yapılaşma koşulu getirilmesi ve Resmi Kurum Alanı (Kamu Lojmanı) olarak ayrılan kısmında TİA=1826m², Yençok=12 kat yapılaşma koşulu getirilmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği incelenmiş; yapı yaklaşma mesafeleri değiştirilmeden parselin Resmi Kurum Alanı (SGK) olarak ayrılan kısmında TİA=5500m², Yençok=9 kat, Resmi Kurum Alanı (Kamu Lojmanı) olarak ayrılan kısmında TİA=900m², Yençok=9 kat olacak şekilde değiştirilmesi ayrıca plan notlarında 1 nolu plan notunun değiştirilen yapılaşma koşullarına uygun olarak düzeltilmesi ve 4 nolu plan notunda belirtilen "su basman kotu +2.50m'dir" ibaresinin kaldırılması kaydıyla değiştirilerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. 23.12.2021 tarihli Planlama ve İmar Komisyon Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Yardımcısı Ufuk Çiftçi, Üye Ali Can Menekşe, Hüseyin Öztaş ve Özdemir Manavoğlu imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada;

Toprak Su 5.ci Bölge Müdürlüğü kullanımlı, batıdan 15m. diğer yönlerden 5m. yapı yaklaşma mesafeli, 0.20/0.60, maxh=13.50m. yapılaşma koşullu 1011 Ada 2 parselde; Resmi Kurum Alanı (SGK) kullanımı ve Resmi Kurum Alanı (Kamu Lojmanı) kullanımı getirilerek, parselin tamamında yapı yaklaşma mesafelerinin 5'er m. olarak belirlenmesi, parselin Resmi Kurum Alanı (SGK) olarak ayrılan kısmında TİA=11094m², Yençok=12 kat yapılaşma koşulu getirilmesi ve Resmi Kurum Alanı (Kamu Lojmanı) olarak ayrılan kısmında TİA=1826m², Yençok=12 kat yapılaşma koşulu getirilmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, yapı yaklaşma mesafeleri değiştirilmeden parselin Resmi Kurum Alanı (SGK) olarak ayrılan kısmında TİA=5500m², Yençok=9 kat, Resmi Kurum Alanı (Kamu Lojmanı) olarak ayrılan kısmında TİA=900m², Yençok=9 kat olacak şekilde değiştirilmesi ayrıca plan notlarında 1 nolu plan notunun değiştirilen yapılaşma koşullarına uygun olarak düzeltilmesi ve 4 nolu plan notunda belirtilen "su basman kotu +2.50m'dir" ibaresinin kaldırılması kaydıyla değiştirilerek Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı

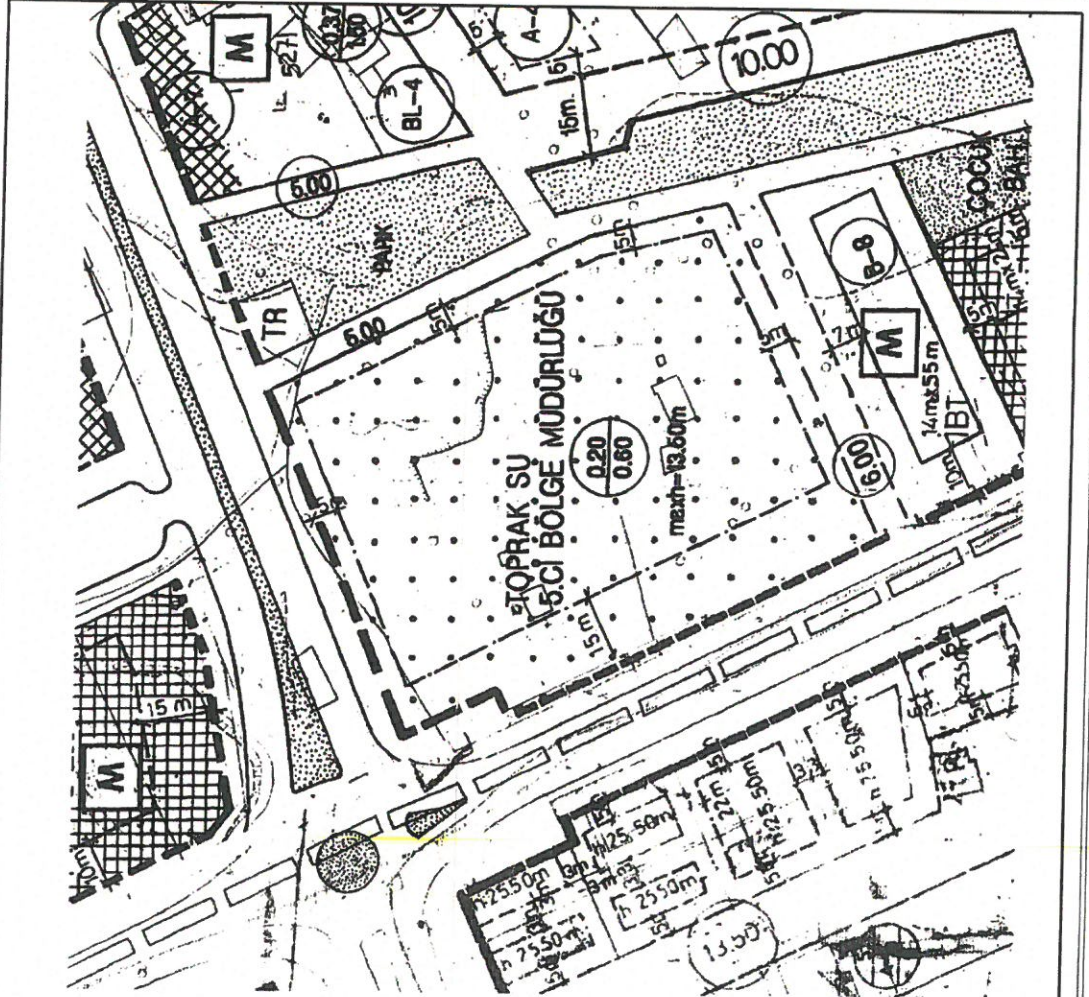
Zühtü ŞAHİN
Divan Katibi

Murat ÖZTİNAR
Divan Katibi

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ

MAHALLE : ÜÇGEN
ADA NO : 1011
PARSEL NO : 2
PAFTA NO : 20K-IVB

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM (LEJAND)



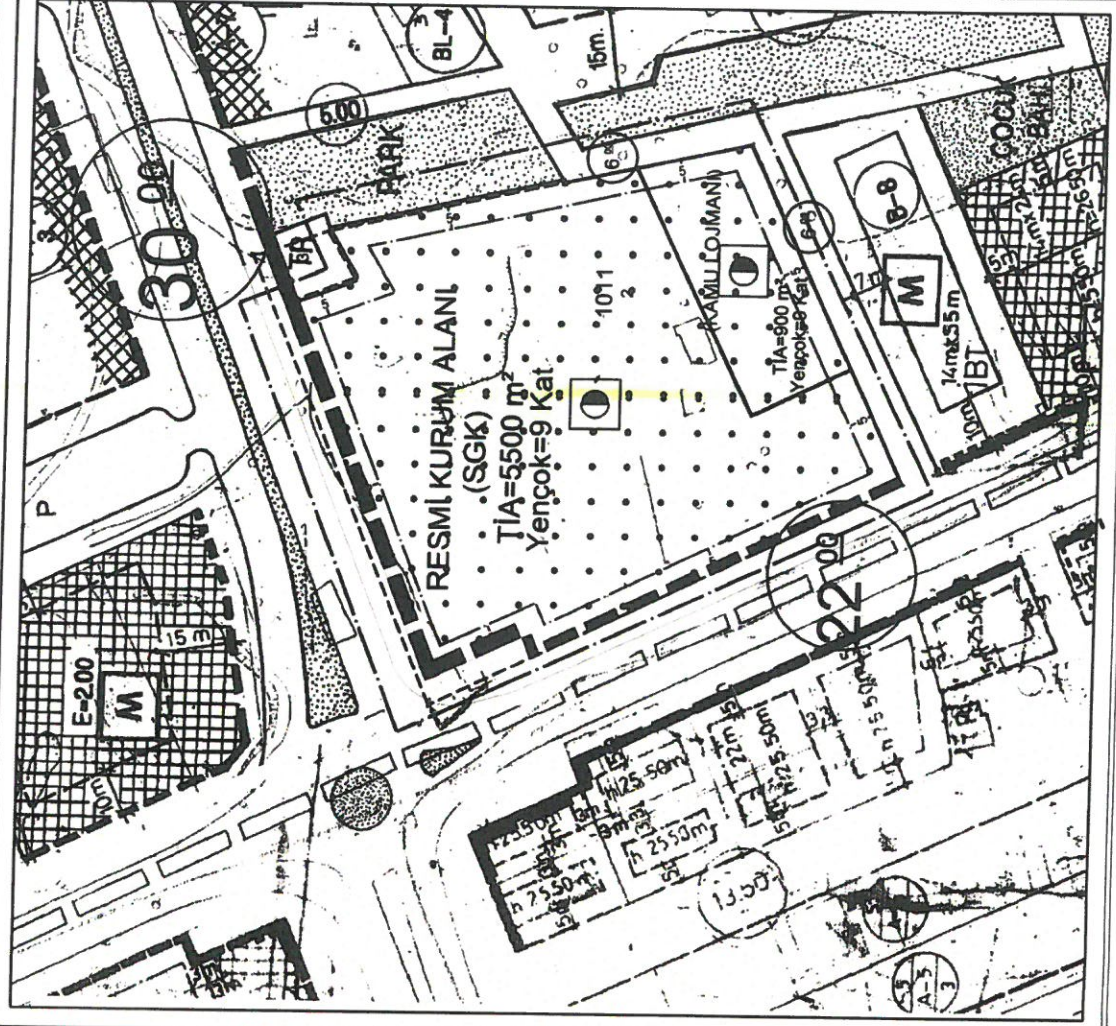
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



RESMİ KURUM ALANI

ÖLÇEK: 1/1000

ÖNERİ PLAN



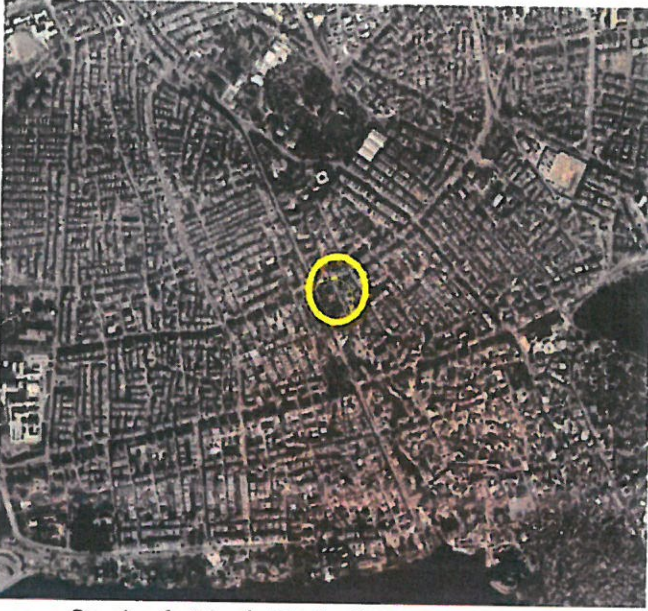
**ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ
ÜÇGEN MAHALLESİ 1011 ADA 2 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ
ÜÇGEN MAHALLESİ 1011 ADA 2 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı; Antalya ili, Muratpaşa Belediyesi, Üçgen Mahallesi sınırları içerisinde tapunun 1011 ada 2 parsel numarasında kayıtlı, 20K-4b paftasında yer alan yaklaşık 8.857m² alanı kapsamaktadır.

İlçe'nin merkezi bir noktasında ve Anafartalar ve Tonguç caddesi kesişiminde ve her iki caddeye cepheli bir konumda yer almaktadır.



Resim 1: Uzak Uydu Görüntüsü



Resim 2: Yakın Uydu Görüntüsü

2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ, AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

Planlama alanı incelendiğinde, Sosyal Güvenlik Kurumu Antalya İl Müdürlüğüne kullanıldığı görülmektedir. Yine alanın bir kısmında Kamuya ait lojmanlar yer almaktadır.

Nüfusun her geçen gün arttığı Antalya ilinde kamu hizmetlerini en güzel şekilde ifa etmeye çalışan SGK İl Müdürlüğüne ait mevcut yapının yetersiz olması, gerek büyüklük gerek yapı kalitesi olarak ihtiyaçları karşılayamaması yüzünden yenilenmesi ihtiyacı hasıl olmuştur.

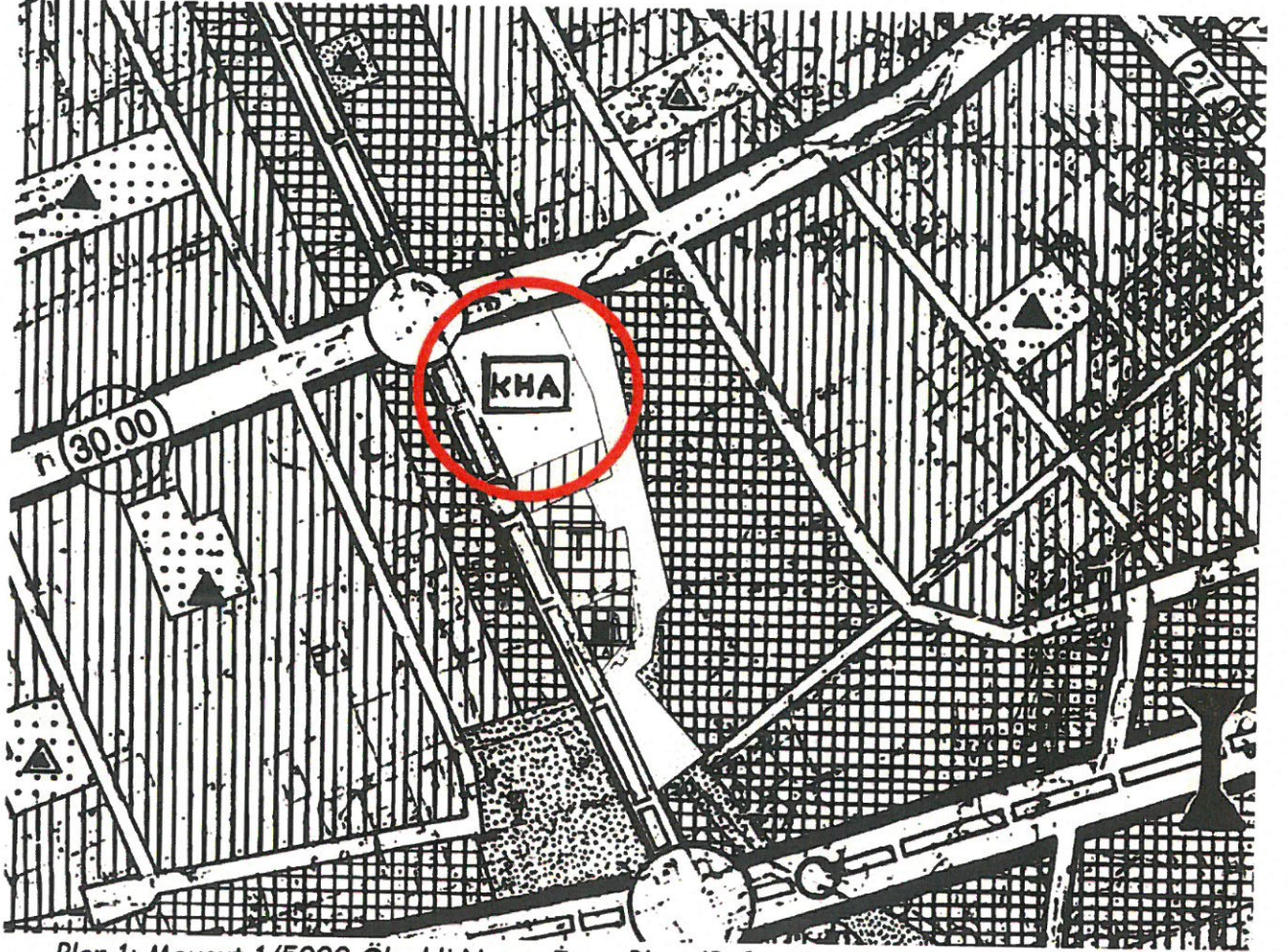
Prestijli, kaliteli yapıların yer seçimi yaptığı il merkezinde ortaya çıkan taleplerin karşılanabilmesi ve planlara yerinde ve zamanında müdahaleler yapılması suretiyle planlara işlerlik kazandırılmaktadır.

Bölge karakteristik yapısına uygun olarak, kaliteli, nitelikli sağlıklı Kamu Hizmet Alanları oluşturabilmesine imkan verecek kararlar üretmek maksadıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi hazırlanmıştır.

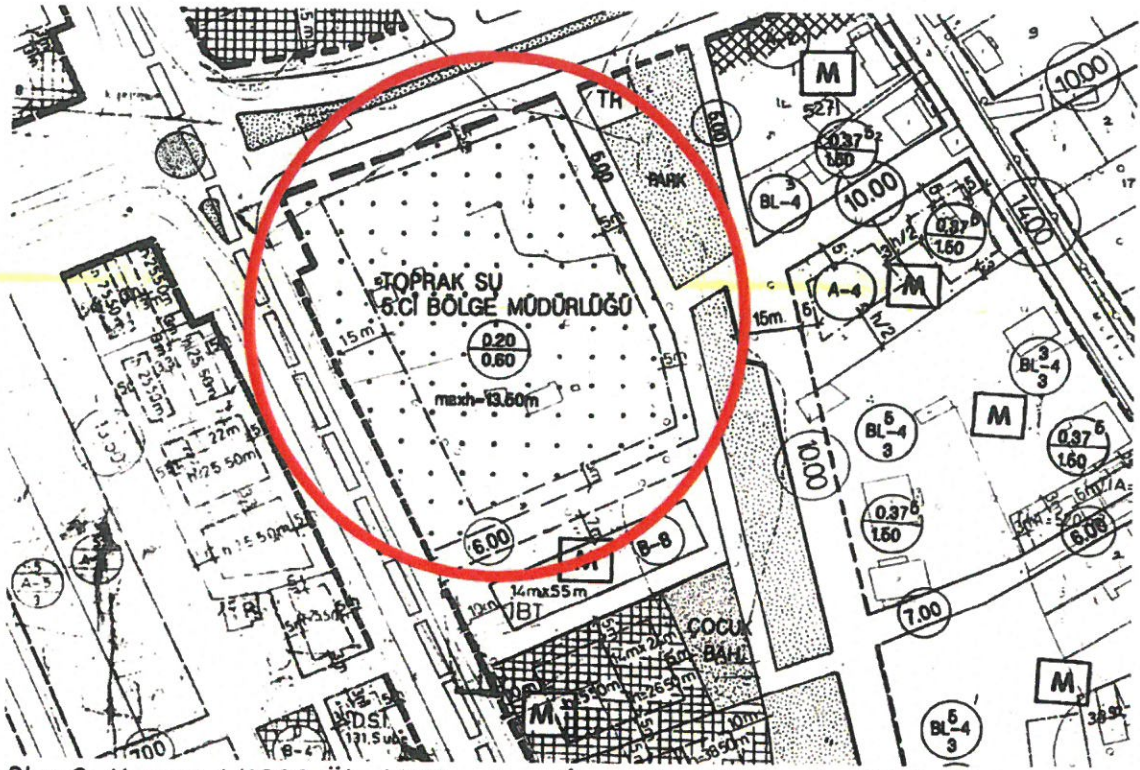
Söz konusu teklif, yukarıda belirtilen amaç ve gerekçeler kapsamında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğini kapsamaktadır.

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

1/5.000 ölçekli planlarda Kamu Hizmet Alanı kullanımında kalan alanın, mevcut 1/1000 ölçekli planlarda Resmi Kurum Alanı (Toprak Su 5.Bölge Müdürlüğü), yol ve yeşil alan kullanımında kaldığı görülmektedir.



Plan 1: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Pafta No: 20-K, (O25A-14B))



Plan 2: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Pafta No: 20-K-4b)

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Resmi kurum olarak kullanılan ve içerisinde SGK Antalya İl Müdürlüğü Hizmet Binası ve Kaymakamlık Lojmanlarının yer aldığı 1011 ada 2 parsel 8857m² büyüklüğünde olup 7.639,67m²'si Sosyal Güvenlik Kurumuna 1.217,33m²'ise Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.



Harita 1: Planlama Alanı Mülkiyet Yapısı



Resim 3: Planlama Alanına Ait Fotoğraflar -1



Resim 4: Planlama Alanına Ait Fotoğraflar-2

5. PLANLAMA KARARLARI

Mevcut planlarda Resmi Kurum Alanı (Topraksu 5.Bölge Müdürlüğü) olarak görülen ve SGK il Müdürlüğünün yer aldığı planlama alanının bir kısmı; yol ve park kullanımında kalmaktadır. Bu durum parsel sınırları ile planın uyumsuzluğu şeklinde karşımıza çıkmaktadır.

Alt ölçekli planlar ayrıntılı olarak incelendiğinde bahse konu parselde ait planlarda parselin bir kısmının park ve yol olarak ayrıldığı ve tapuda gerekli tescil işlemlerinin yapılmadığı görülmektedir. Fiili durum ile plan durumunun farklılık gösterdiği planlama alanı için, Resmi Kurum Alanı (SGK) sınırlarının tespitinde, 1011 ada 2 nolu parsel ve çevresinde yer alan diğer parsel sınırları dikkate alınmış ve Resmi Kurum Alanı sınırları yeniden belirlenmiştir.

1011 ada 2 parselin büyük bir kısmı Resmi Kurum Alanı, Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK) şeklinde sınır tadili yapılarak korunmuş, Lojman yerleşkesinin bulunduğu bölge ise fonksiyon ayırımı çizgisi ile ayrılmış ve Kamu Lojmanı olarak işaretlenmiştir.

Çevre yapılaşma koşullarına uyumlu ve hizmet binası yapımı için gerekli olan inşaat alanına imkan vermesi maksadıyla yapılaşma koşullarında değişikliğe gidilmiştir.

Muratpaşa Belediye sınırlarında bir çok bölgede uygulanmakta olan ve Mer'i Planlarda yer alan ".....Belediyemiz sınırları içerisinde 01.05.1999 tarihinden önce uygulama imar planları tamamlanmış ve ekteki haritada sınırları belirtilmiş alanlarda katlar alanı brüt toplamı; verilmişse TAKS'ini geçmemek kaydı ile subasman kotu üstünde tertiplenen açık ve kapalı çıkmalar da dahil olmak üzere katlar alanı toplam inşaat alanının %170'ini geçemez.....". "Emsal hesabı ticaret alanları ile yüksek zemin kat uygulanacak olan alanlarda; Katlar Alanı= ((KAKS,TİA,E)-TAKS) x 1.70)+ TAKS) formülüne göre hesaplanır." Hükümleri doğrultusunda; Resmi Kurum Alanlarında; hesaplanan TİA=6400 m² olup Çıkma Kat Sayısı Çarpanı "1.7" olarak uygulanacaktır.

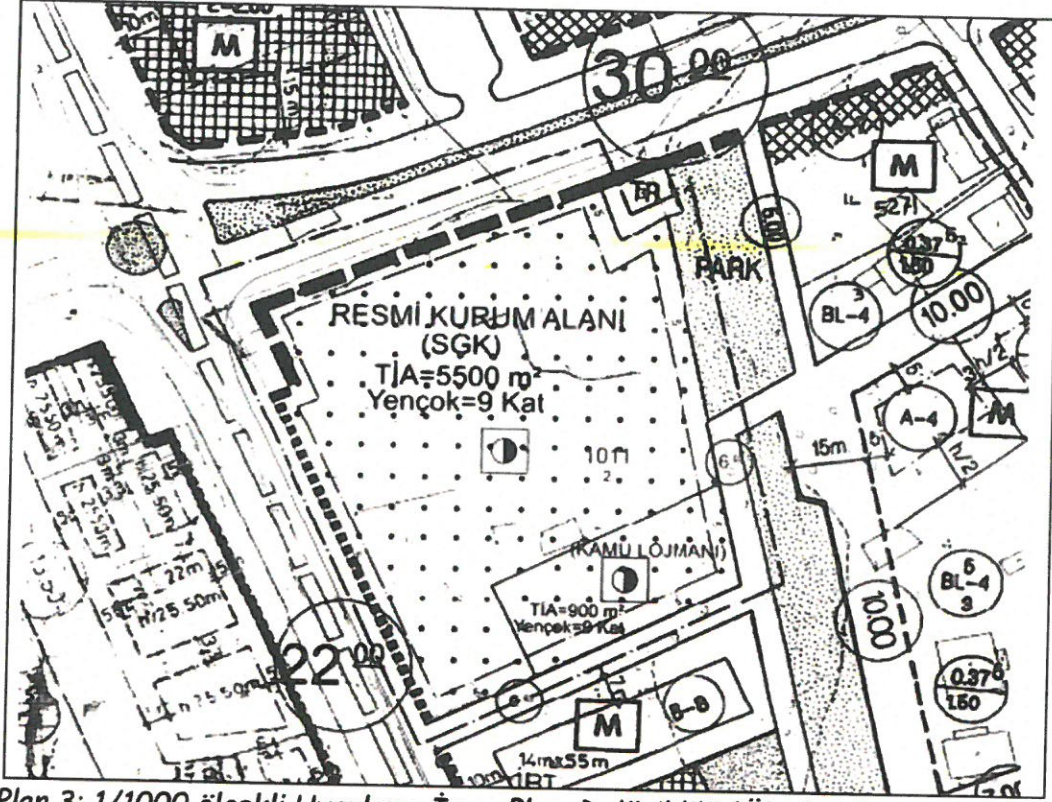
Tüm parsel için verilen TİA'nın 900 m²'si parselde mülkiyet yapısı gereği fonksiyon çizgisi ile Kamu Lojmanı olarak ayrılan alan için kullanılacak olup kalan 5500m² TİA ise planda SGK alanı olarak tanımlı alan için kullanılacaktır.

Kat yüksekliği önerisi için çevre yapılaşmalar ve plan kararları incelenmiş, 20.02.2020 tarih 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun hükmü gereğince kat yüksekliklerinin belirlenmesine yönelik hazırlanan ve 05.11.2020 tarih ve 266 sayılı Muratpaşa Belediye Meclisi ve 17.11.2020 tarih ve 834 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanan, mevcut yapılaşmaların tetkiki sonucu ve genel silüete uygun olarak ortaya çıkan Yengeç=12 kat kararına ilişkin plan ve plan notu değişikliği dikkate alınmış ve Resmi Kurum Alanı için Yengeç=9 Kat yükseklik önerilmiştir.

Planlama alanına ulaşım, kuzeyinden geçen 30 m genişliğindeki taşıt yolu (Tonguç caddesi) ve batısından geçen 22 m genişliğindeki taşıt yolu (Anafartalar caddesi) ile sağlanacaktır.

Yapı yaklaşma mesafeleri her yönden 5'er metre olarak önerilmiştir.

Öneri Plan



Plan 3: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Ölçeksiz)

Yapılaşmayı belirleyecek olan plan hükümleri şu şekildedir:

PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- Resmi Kurum Alanlarında; TIA=6400 m² olup Çıkma Kat Sayısı Çarpanı 1.7 olarak uygulanacaktır. Tüm parsel için verilen TIA'nın 900 m²'si parselde mülkiyet yapısı gereği fonksiyon çizgisi ile Kamu Lojmanı olarak ayrılan alan için kullanılacak olup kalan 5500 m² TIA ise planda SGK alanı olarak tanımlı alan için kullanılacaktır. Bu alanlarda Yençok= 9 kattır ve TAKS sınırlaması yoktur.
- 2- İhtiyaç duyulması halinde, yapılaşma koşullarına ve yönetmeliklere uygun olarak hazırlanacak vaziyet planına göre farklı kullanımlar için; Parselasyon planı, ifraz ve/veya tevhit yapılabilir.
- 3- Plan genelinde oluşacak Ada ve/veya parsellerde inşa edilecek yapılarda otopark, sığınak, kömürlük, depo alanları, tesisat galerileri, tesisat katları, tesisat odaları, teknik hacimler, yangın kaçış koridorları, yangın merdivenleri, rüzgarlık, kat holleri, ana merdivenler, asansör boşlukları, balkonlar, galeri boşlukları, kolonlar, arkatlar, kolonlu giriş saçakları, süs havuzları, ± 0.00 kotu altında kalan alanlar, bodrum katlar, çıkmalar, kanopiler, bina için yapılması yasa ve yönetmeliklerle zorunlu olan müstemilatlar, iç bahçeler ve imar mevzuatının uygun bulunduğu benzeri mekan ve kullanımlar Katlar Alanı Toplamına dahil değildir.
- 4- Yapılar genellikle tabii zeminden kotlandırılacaktır. ± 0.00 kotu bina köşe kotları ortalamasıdır. Ancak ada ya da parseller içinde topografya özelliğinden ya da proje bütünlüğünden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu bir ilişki kurmak amacı ile

binalar ada veya parsel çevresindeki veya içindeki (oluşmuş veya oluşturulacak) yollardan kotlandırılabilceği gibi bir ölçü sınırlamasına bağılı kalmaksızın tesviyeler yapılabilecek ve binalar bu tesviye edilmiş zeminlerden kot alabileceklendir.

- 5- Ada ve/veya parsellerde Maksimum cephe şartı aranmaz. Çatı eğimi ve şekli serbesttir, açık veya kapalı teraslar yapılabilir.
- 6- Toprak altında kalan bölümlerde taşıt yolu cephelerinde parsel sınırından 5 metreye kadar, diğere cephelerde parsel sınırına kadar kapalı otopark yapılabilir ve kapalı otoparklar sığınak olarak kullanılabilir.
- 7- Yapı yaklaşma mesafeleri her yönde 5 metre'dir. Yapı yaklaşma sınırlarının tamamına tek yapı (bina) yapılabilir.
- 8- Yapı yaklaşma sınırları dışında ve tüm katlarda, dış cepheler boyunca, derinliğı 2 metreye kadar çıkma, 2 metreye kadar da gömme, açık veya kapalı balkonlar, yangın merdivenleri ve yangın kaçış koridorları, asansörler, merdivenler, sahanlıklar, mekanik yollar, rampalar, klima, jeneratör, tesisat galerileri, trafo, teknik hacimler mescitler, lavabolar, wc'ler, güvenlikli odaları ve benzeri ortak kullanım alanları yapılabilir.
- 9- Yine, yapı yaklaşma sınırları dışında kalan alanlarda; su deposu, jeneratör, bekçi kulübesi, giriş nizamiyesi, güvenlik tesisleri, servis yolları, servis avluları, yükleme yerleri, çöp depolama yerleri, otopark rampaları, totemler, alt yapı tesisleri, kuranglez, saçaklar vb. yapılar yapılabilir.
- 10- Binalar ile parsel sınırları arasında kalan alanın tamamı, 3 metreye kadar kazı veya dolgu tesviyesi yapılarak, binaların su basman kotu seviyesine kadar çıkarılabilir, Bu alanlarda, yaya yolları, merdivenler, otoparklar, araç giriş çıkış rampaları yapılabilir, rampa girişlerinin üzeri sundurma veya kolonatlarla kapatılabilir, zemin kat tavanından cepheler boyunca, derinliğı 5 metreye kadar sundurmalar ve/veya kolonatlar yapılabilir.
- 11- Yapılarda Deprem Yönetmeliğine Uyulacaktır.
- 12- Yaya yolları gerektiğinde yangın, çöp vb. kullanışlar, binalara servis ve otopark giriş çıkışı amacıyla kullanılabilir.
- 13- Plan ve plan hükümlerinde yer almayan hususlarda; Muratpaşa Belediyesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

