



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:03.03.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2023 tarihli toplantısında 116. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 05.01.2023 tarih ve 13 sayılı kararı ile uygun bulunan, Ermenek Mahallesi, bitişik nizam Yençok=8.50 yapılaşma koşullu, güneyden arkadlı, güney ve kuzeyden 5'er metre yapı yaklaşma mesafeli Ticaret Alanı kullanımlı ve "Taban alanı Kat Sayısı (TAKS) şartı aranmaz" plan notu bulunan 10576 ada 2 parselde; "Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) şartı aranmaz." plan notunun kaldırılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 05.01.2023 tarih ve 13 sayılı kararı ile uygun bulunan, Ermenek Mahallesi, bitişik nizam Yençok=8.50 yapılaşma koşullu, güneyden arkadlı, güney ve kuzeyden 5'er metre yapı yaklaşma mesafeli Ticaret Alanı kullanımlı ve "Taban alanı Kat Sayısı (TAKS) şartı aranmaz" plan notu bulunan 10576 ada 2 parselde; "Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) şartı aranmaz." plan notunun kaldırılmasına ilişkin 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 ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
05.01.2023 TARİH VE 13 SAYILI KARARI

Gündemin 10. Maddesi
Karar No. 13

Özü: 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; "Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) şartı aranmaz." plan notunun kaldırılmasına 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-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 isteyen 28.12.2022 tarih ve 5856 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu;** 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. 26.12.2022 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;

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; "Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) şartı aranmaz." plan notunun kaldırılmasına 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

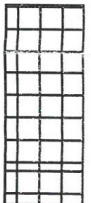
MURATPAŞA BELEDİYESİ
ADA/PARSEL NO:10576 ADA 02 PARSEL
PAFTA NO:190-VIA
MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK: 1/1000
KONU:Parşelde plan notunun kaldırılması
ÖNERİ PLAN



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI



TİCARET ALANI

PLAN NOTU:Taban Alanı Katsayısı(TAKS) şartı aranmaz

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- PLANLAMANNIN 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 alınan 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 ayrı 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 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

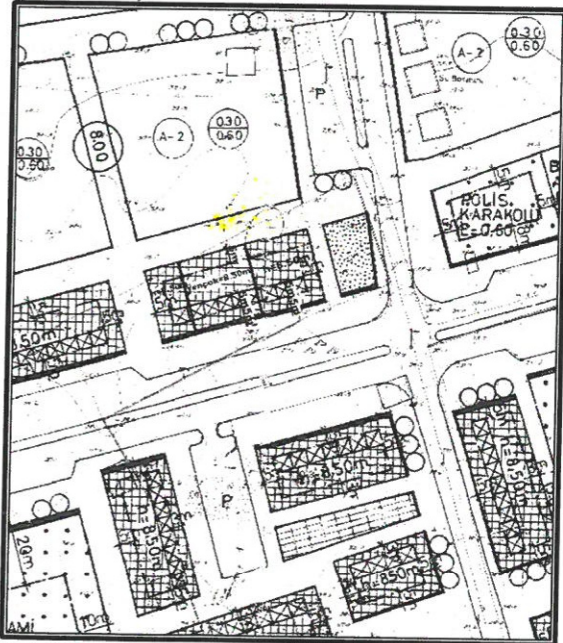
İmar parselinin yüzölçümü 563 metrekaredir.



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

Ö. Sefa ERDAL
Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grup (A)
Dip.No:11991 OPU 79
Oda Sicil No:315

Detay
planlama
Mimarlık Mühendislik Hiz. İnş. Tur. Tic. Ltd. Şti.
Konuksever Mah. Kızırmak Cad. H.Çoban İşm.
No: 135B D:204 Muratpaşa/ANTALYA
Tel&Fax: 0242 247 50 17
Ant. Kurumlar No: 1491 011 8452
Şehir Plancısı (T1)
Oda Sic. No: 2221



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Muratpaşa Belediyesi
Mahalle : Ermenek Mahallesi
Ölçek : 1/1000 UİP Değişikliği
Alan(m2) : 563 m²

Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 05.01.2023 tarih ve 13 sayılı kararı ile uygun bulunan, Ermenek Mahallesi, bitişik nizam Yençok=8.50 yapılaşma koşullu, güneyden arkadlı, güney ve kuzeyden 5'er metre yapı yaklaşma mesafeli Ticaret Alanı kullanımlı ve "Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) şartı aranmaz" plan notu bulunan 10576 ada 2 parselde; "Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) şartı aranmaz." plan notunun kaldırılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2023 tarihli toplantısında 116. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu parsel, Ermenek Mahallesi sınırlarında Bülent Ecevit Bulvarı ve Rauf Denktaş Caddesi devamındaki 30 metre genişliğindeki 10.sokak ulaşım aksında cephelidir. Parsel 1/5000 ölçekli nazım imar planında konut bölgesinde, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ticaret kullanımında kalmaktadır.

Parsele ilişkin Muratpaşa Belediye Meclisinin 02.09.2020 tarih ve 210 sayılı kararı ile uygun bulunan Ermenek Mahallesi, 10576 ada 2 parselde plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2020 tarih ve 627 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine askı süresi içerisinde itirazda bulunulmuş, itiraz Muratpaşa Belediye meclisinin 05.02.2021 tarihli ve 53 sayılı kararı ile reddedilmiş, Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 24.05.2021 tarih ve 407 sayılı kararıyla uygun bulunmuştur.

Aynı plan değişikliği teklifi; Muratpaşa Belediye Meclisinin 06.08.2021 tarih ve 218 sayılı kararı ile uygun bulunarak Belediyemize iletilmiş olup, Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.12.2021 tarih ve 925 sayılı kararıyla "Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) şartı aranmaz" plan notu eklenmesi, arkadan 5m. olarak belirlenmesi, bina yüksekliğinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak belirtilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Y=8,50m. İbaresinin Yençok=8.50m olarak düzeltilmesi kaydıyla değiştirilerek uygun bulunmuştur.

Söz konusu plan değişikliği açıklama raporunda, 13.12.2021 tarihli ve 925 sayılı karar ile yapılan plan değişikliğine dair değer artış payı hakkında yönetmelik kapsamında hazırlanan değer artış payının 1.900.000,00 TL olarak tespit edildiği, ancak bu bedelin mülk sahibi tarafından ödenemeyeceği sebebiyle plan değişikliğinden vazgeçilerek, değişiklik öncesi kullanım koşullarına dönülmek istendiği, bu sebeple eklenen plan notunun kaldırılması doğrultusunda plan değişikliği hazırlandığı belirtilmektedir.

Plan değişikliği ile önceki kullanım koşullarına dönülmesi amacıyla yapılaşma koşulları değiştirilmeden "Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) şartı aranmaz" plan notu kaldırılmaktadır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 27.02.2023

Elif Can BESTELCİ
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.