



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



116

Sayı : E-90852262-105.03-245266  
Konu : Muratpaşa, Ermenek Mah. 10576 Ada 2 Parsel 1/1000 UİP Değ.

08.02.2023

BAŞKANLIK MAKAMINA

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 değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE  
Tuncay SARIHAN  
Başkan a.  
Genel Sekreter V.

Ek: - İlçe BMK. -1/1000 ölç. UİP. - Plan Açıklama Raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: SeoF59-j6WbzL-7ls9ye-JIZ8qE-Prp/Q/2H Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>



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;

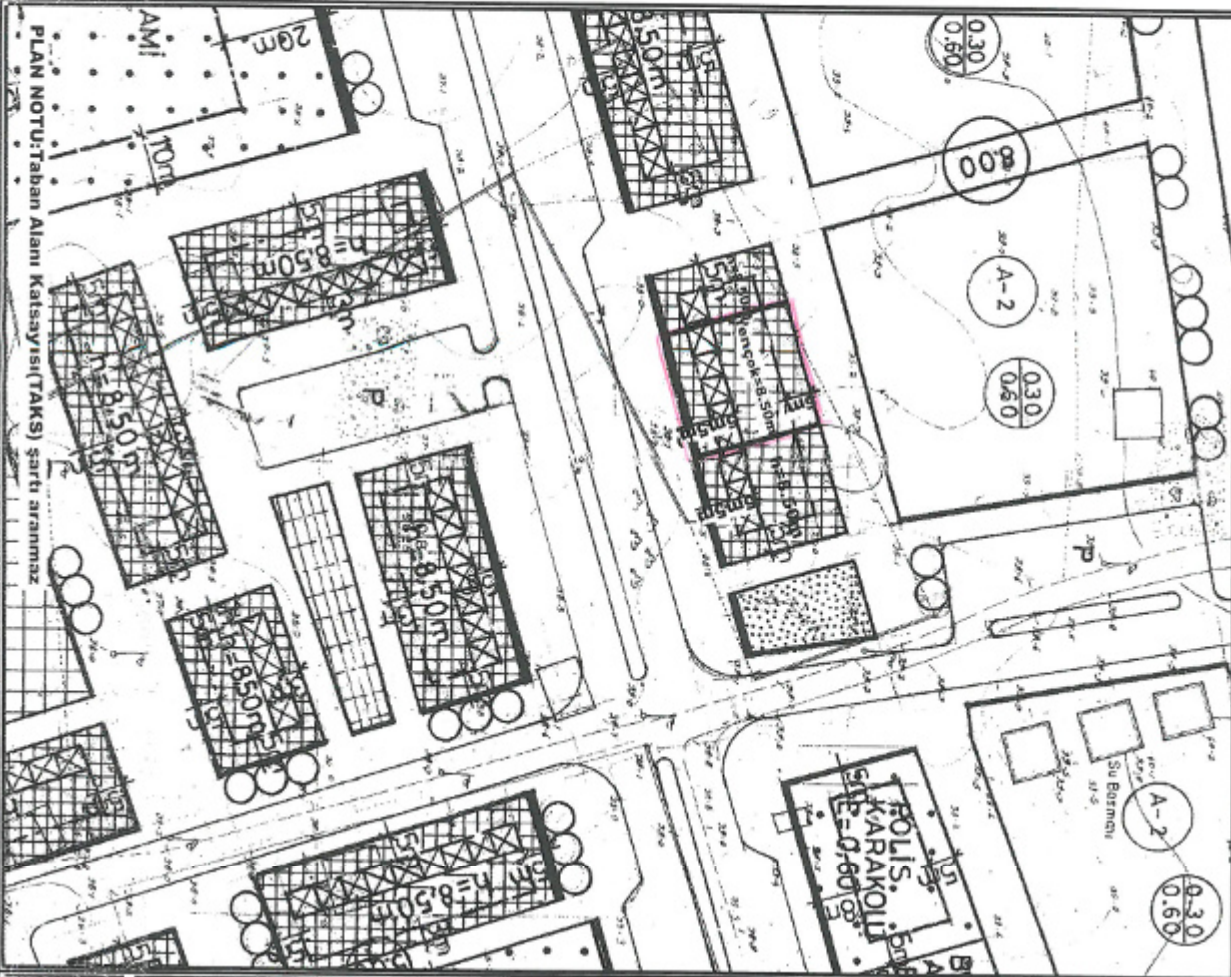
Bitişik nizam, Yençok=8.50m. yapılaşma koşullu, güneyden arkadlı, güney ve kuzeyden 5'er metre yapı yaklaşma mesafeli "Ticaret " kullanımlı ve "Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) şartı aranmaz." plan notu bulunan 10576 ada 2 parselde; "Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) şartı aranmaz." plan notunun kaldırılmasına 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: Parselde plan notunun kaldırılması**  
**ÖNERİ PLAN**



**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 19O-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 adına 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;

*(Handwritten signature)*

**“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

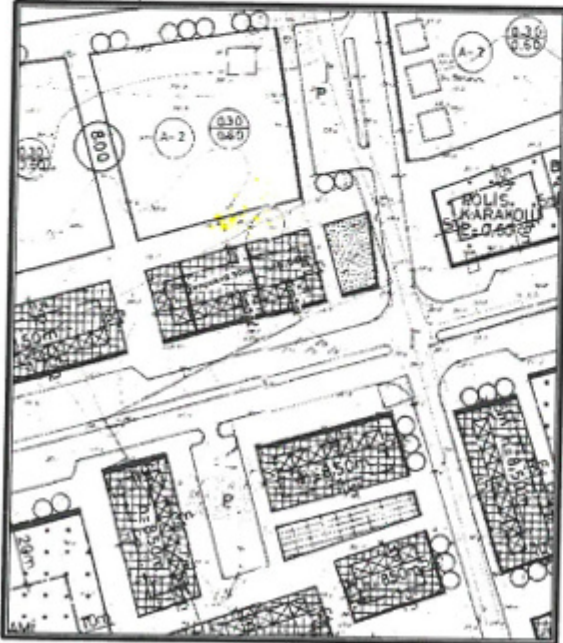
İmar parselinin yüzölçümü 563 metrekaredir.



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. SÖNÜERDAL  
Şehir Plancısı  
Yeterlilik Karne Grubu (A)  
Dip.No:11991 ODTÜ 79  
Oda Sicil No:315

**Detay**  
Mimarlık Mühendislik Hiz. İ.Ş. Tur. Tic. Ltd. Şti.  
Sonuksever Mah. Kızırmak Cad. H.Çoban İşm.  
No: 135B D:204 Muratpaşa/ANTALYA  
Tel&Fax: 0242 247 50 17  
Ant. Kurumlar Sicil No: 29111 8452  
Şehir Plancısı (11)  
Oda Sic. No: 221

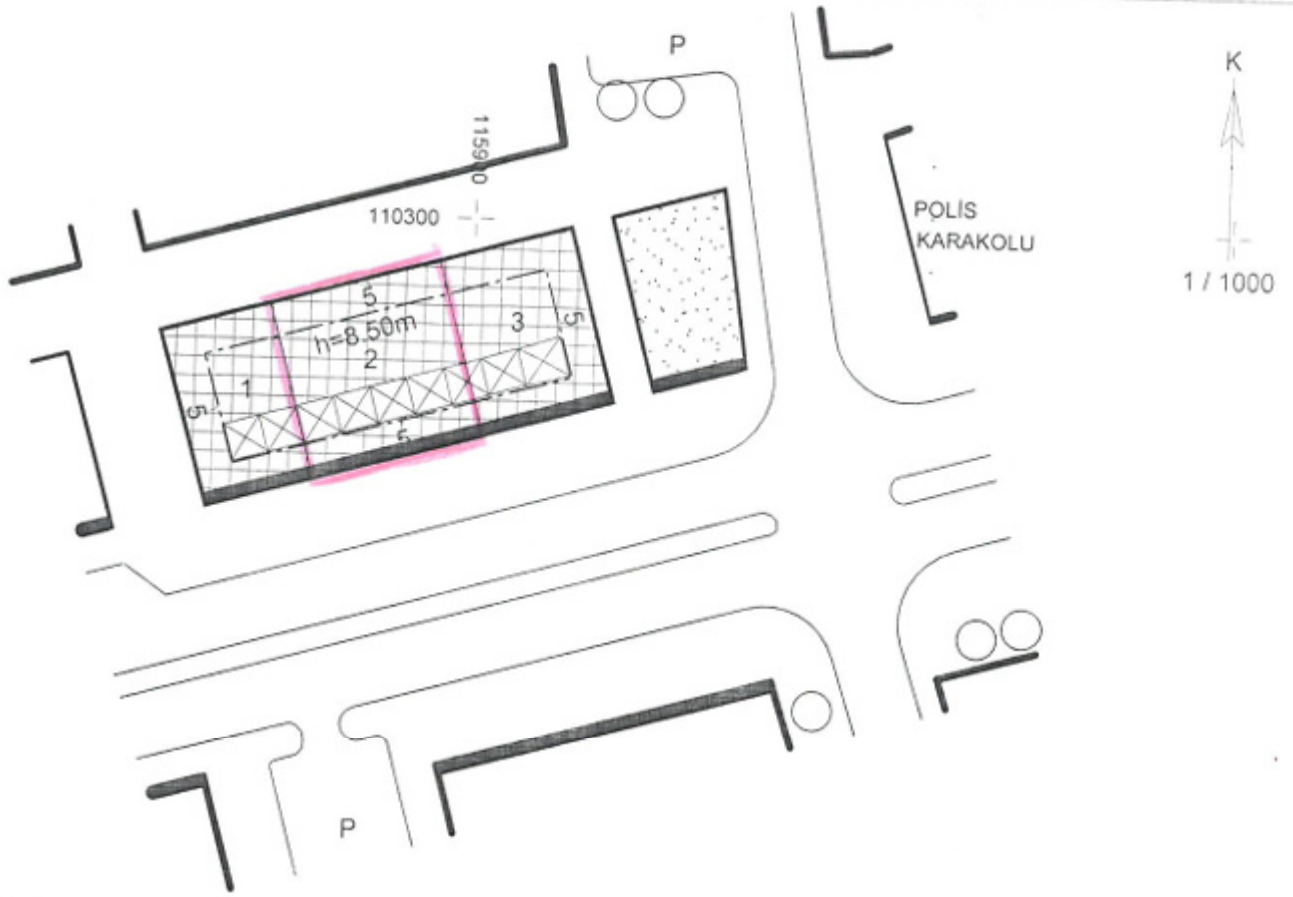
Evrak No : 1554-631

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  
M<sup>2</sup>İmar  
Parselin  
Yüz. Ölç. M<sup>2</sup>

## Ek Bilgileri

Ada No.

Parsel No.

Paf. No.

Ada No.

Parsel No.

563.00 m<sup>2</sup>

- 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.

## İNŞAAT DURUMU

Yol Mesafesi : 5.00 m

İnşaat Tarzı : BITİŞİK

Yan Bahçe Mesafesi : 0.00 m

Kat Adedi : İKİ ( 2 )

Arka Bahçe Mesafesi : —

Subasman Kotu : —

İnşaat Cephesi : Aplikasyonda tespit edilecektir.

TAKS : —

İnşaat Derinliği : Aplikasyonda tespit edilecektir.

KAKS/EMSAL : —

Çıkma Katsayısı : —

Saçak Seviyesi : h = 8.50 m

İnşaat Kotu : Aplikasyonda tespit edilecektir.

Adı Soyadı

Tarih

ÇİZEN

Sema ÖZTÜRK

19-03-2020

İmar Çap Ser.Sor.

Derya KÜTÜK

" " "

Plan ve Proje Müdürü V.

Emre VURAL

" " "



- 1- Bu imar çapı 1 sene muteberdir. İmar planında yapılabilecek değişikliklerden dolayı hak edilebilir.
- 2- İmar yolu teşekkül etmeden inşaat durumu muteber değildir.
- 3- İnşaat durumunda inşaat cephesi ve derinliği olarak verilen ölçüler tapu ölçü krokisindeki ölçülerle aynı değildir tapu ölçüleri esas alınır.

Makbuz No. 4055