



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:26.01.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2024 tarihli toplantısında gündemin 150. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 01.12.2023 tarih ve 309 sayılı kararı ile uygun bulunan; Ermenek Mahallesi 9015 ada 5 parselin yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 01.12.2023 tarih ve 309 sayılı kararı ile uygun bulunan; Ermenek Mahallesi 9015 ada 5 parselin yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine 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 AÇAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
01.12.2023 TARİH VE 309 SAYILI KARARI

Gündemin 15. Maddesi
Karar No. 309

Özü: Planlama ve İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda; 0.30/0.60 ve A-2 yapılaşma koşullu Konut kullanımlı 9015 ada 5 parselde yapılaşma koşulları değiştirilmeden, kuzeydoğu ve kuzeybatıdan 5'er m., güneydoğu ve güneybatıdan 3'er m. yapı yaklaşma mesafesi eklenmesi ve "Parselde yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır." Plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 15. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Ermenek Mahallesi 190-Ib nolu imar paftasında yer alan 0.30/0.60 ve A-2 yapılaşma koşullu Konut kullanımlı 9015 ada 5 parselde yapılaşma koşulları değiştirilmeden, kuzeydoğu ve kuzeybatıdan 5'er m., güneydoğu ve güneybatıdan 3'er m. yapı yaklaşma mesafesi eklenmesi ve "Parselde yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır." Plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 05.10.2023 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 24.11.2023 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 27.11.2023 tarih ve 5150 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyon Raporu; 0.30/0.60 ve A-2 yapılaşma koşullu Konut kullanımlı 9015 ada 5 parselde yapılaşma koşulları değiştirilmeden, kuzeydoğu ve kuzeybatıdan 5'er m., güneydoğu ve güneybatıdan 3'er m. yapı yaklaşma mesafesi eklenmesi ve "Parselde yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır." Plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz.**24.11.2023 tarihli Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Özgür Taylan Budak, Başkan Vekili Gürsel Güler, Üye Yener Altıntaş, Özdemir Manavoğlu ve Ufuk Çiftçi imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada;

Planlama ve İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda; 0.30/0.60 ve A-2 yapılaşma koşullu Konut kullanımlı 9015 ada 5 parselde yapılaşma koşulları değiştirilmeden, kuzeydoğu ve kuzeybatıdan 5'er m., güneydoğu ve güneybatıdan 3'er m. yapı yaklaşma mesafesi eklenmesi ve "Parselde yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır." Plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Hüseyin SARI
Meclis Başkan Vekili

Nuran UĞUR
Divan Katibi

Murat ÖZTİNAR
Divan Katibi

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İLÇE: MURATPAŞA

MAHALLE: ERMENEK

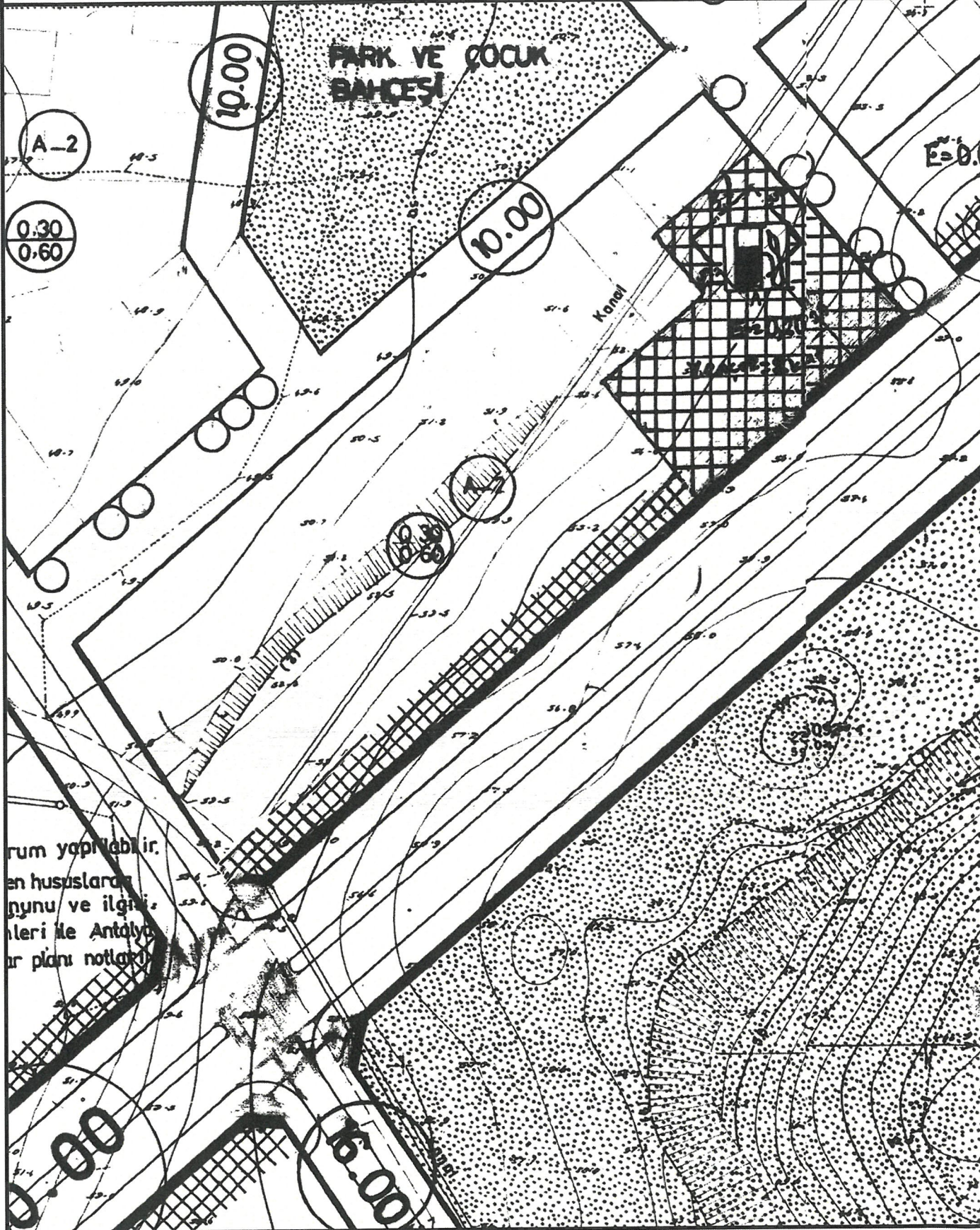
ADA/PARSEL NO: 9015 ADA 5 NOLU PARSEL

ALAN: 375 m²

PAFTA NO: 190-1B

ÖLÇEK: 1/1000

MEVCUT PLAN

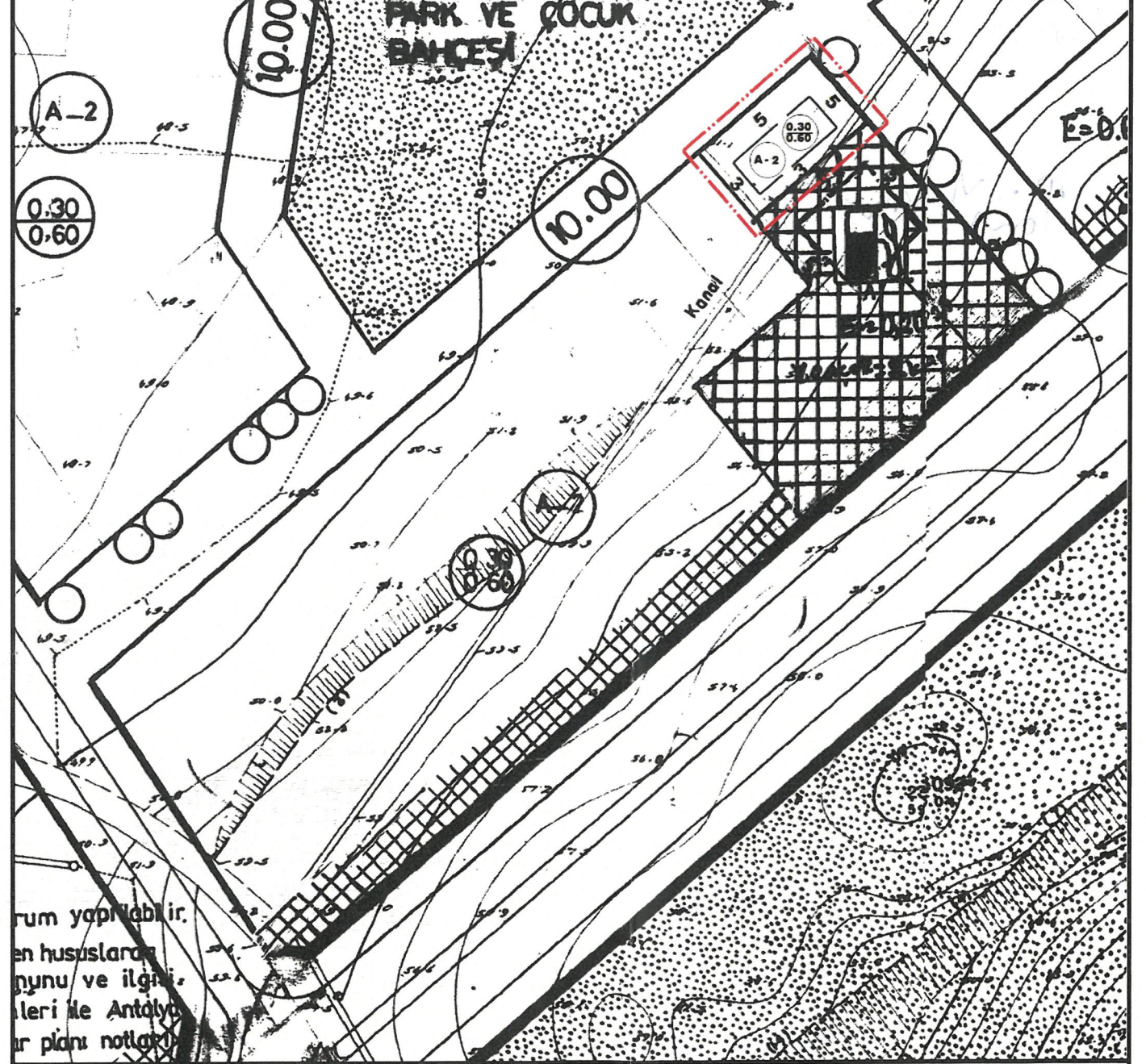


GEREKÇE: YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİN DÜZENLENMESİ

ÖLÇEK: 1/1000

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



rum yapılabilir.
en hususlar
nyunu ve ilgili
leri ile Antalya
ar planı notları

GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- KONUT ALANI

PLAN NOTU

1- PARSELDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

KUZEY



Ö:1/1000

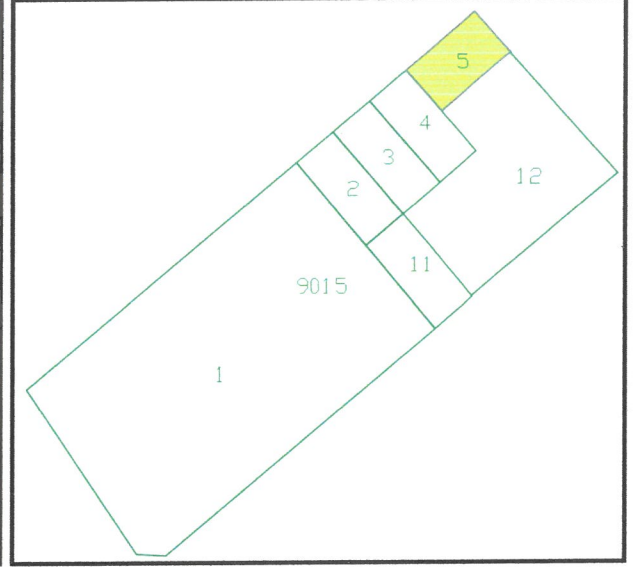
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MURATPAŞA İLÇESİ- ERMENEK MAHALLESİ
9015 ADA 5 NOLU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI (Şekil.1)

Planlama alanı; Antalya İli, Merkez, Muratpaşa Belediyesi, Ermenek Mahallesi sınırları içindeki 9015 ada 5 nolu parsel numarasında kayıtlı 1/1000 ölçekli 190-1b nolu Uygulama İmar Planı paftasına giren 375 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı



Şekil 2. Kadastral durum

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Mevcut planda A-2 ve 0.30/0.60 yapılaşma koşulları verilen 9015 ada 5 nolu konut parselinde yoğunluklu yapı düzeni tablosundaki koşullar gereği bırakılması gereken arka bahçe mesafesi sonrasında, parsel emsalini kullanamamakta, aynı zamanda sağlıklı bir yapılaşmaya gidilememektedir. Bu sebeple mevcut plandaki yapı yoğunluğu ve kat yüksekliği sabit kalmak kaydıyla, parselde inşaat hakkı kaybı yaşamamak adına, arka bahçe çekme mesafesinin yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM(Şekil.2)

9015 ada 5 nolu parsel; güneyde Bakım ve Akaryakıt Servis İstasyonu olarak planlanan 12 nolu parsel, batıda 4 nolu konut parseli, kuzeyde 10 m genişliğinde yaya yolu, doğuda 12 m genişliğinde yaya yolu ile çevrilidir. Ada içerisindeki 1, 2, 4 ve 12 nolu parseller boş konumda olup 3 ve 11 nolu parsellerde yapılaşma bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu olan 5 nolu parsel içerisinde ise eski bir yapı bulunmaktadır.

9015 ada 5 nolu parsel mevcut imar planında doğuda 12 m, kuzeyde 10 m genişliğinde yaya yolundan cephe alan 375 m² büyüklüğünde A-2 ve 0.30/0.60 yapılanma koşullarına sahip, yoğunluklu yapı düzeni tablosundaki çekme mesafeleri uygulanan konut adası içerisinde kalmaktadır. İçerisinde 2 katlı yapı yapılması durumunda ön bahçe mesafesi 5 m, yan bahçe mesafeleri 3 m, arka bahçe mesafesi tablo gereği 6.00 m olarak uygulandığında parselde 98 m² büyüklüğünde taban alanına sahip bir bina ortaya çıkmaktadır. Buna göre taban alanı katsayısı yaklaşık 0.26'ya tekabül etmektedir.

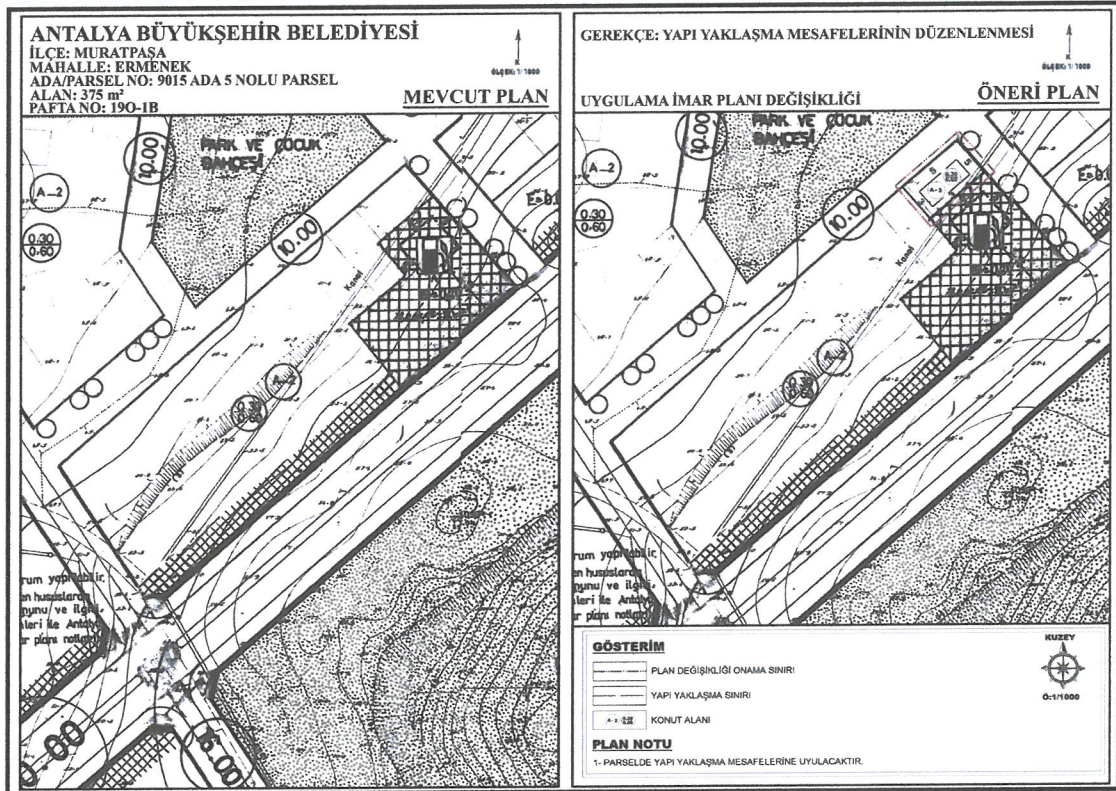
BY 4.2

4. PLANLAMA KARARLARI (Şekil.3)

9015 ada 5 nolu parselde mevcut imar planı yapılanma koşulları ve yoğunluklu yapı düzeni tablosundaki arka bahçe çekme mesafesi (6.00 m) uygulandığında parselde 2 katlı yapı yapılmak istenildiğinde taban alanı katsayısı 0.26 olarak ortaya çıkmakta olup, parselde taban alanı katsayısı (0.30) ve dolayısıyla emsal (0.60) kullanılamamakta, büyük bir inşaat kaybı yaşanmaktadır.

Hazırlanan imar planı değişikliği ile parselde emsal ve kat yüksekliği sabit kalmak kaydıyla inşaat hakkı kaybı ve emsalini kullanamama sorununu çözmek adına, parselde arka bahçe çekme mesafesi yeniden düzenlenmiştir.

Parsele ön bahçe çekme mesafesi 5 m, yan bahçe çekme mesafesi 3'er m, arka bahçe çekme mesafesi 3 m olacak şekilde yapı yaklaşma mesafeleri çizilmiş, içerisine mevcut hakları olan A-2 ve 0.30/0.60 yapılanma koşulları eklenmiştir. Bu şekli ile hazırlanan imar planı değişikliğinde parselde 2 katlı 0.60 emsale sahip sağlıklı bir yapının ortaya çıkması sağlanmış, hak kaybı yaşanmasına sebep verilmemiştir.




Şekil 3. Plan Örneği(Mevcut-Öneri)

Saygılarımla arz ederim.

ada planlama
mim.müh.hiz.ins.tur.tic.ltd.şti.
Etiler mah. Adnan Menderes bulvarı
Yükseliş Apt. A Blok Kat:1 No:65/5 ANTALYA
Tel: (0242)322 7574 Faks: (0242) 322 73 71
Kurumlar V.D. 007/208 3634

Serap YURDAKUL
Şehir Plancısı (İTÜ)
Oda Sicil No: 1625

Berrin YILMAZHAN
Şehir Plancısı
Yerel Yıkım Karne Grubu (A)
Oda Sicil No: 1630

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
	MD Tarihi: 22.09.2023 Proje Kayıt No: 07-2023-228 Üye: SERAP YURDAKUL (1625)
5A8Z3EHG	
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üreten yetkili planıcının, Odamıza kayıt ve tasccilinin bulunulduğu, söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Muratpaşa
Mahalle : Ermenek
Alan : 375 m²
Ölçek : 1/1000

Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 01.12.2023 tarih ve 309 sayılı kararı ile uygun bulunan; Ermenek Mahallesi 9015 ada 5 parselin yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2024 tarihli toplantısında gündemin 150. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu alan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Yerleşme Alanı" ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Konut Alanı" olarak planlıdır.

Söz konusu plan açıklama raporu incelendiğinde; Ermenek Mahallesi 9015 ada 5 parselin yapılaşma koşulu ve fonksiyonu değiştirilmeden kuzeyden ve doğudan 5 m güney ve batı cephelerden 3 m yapı yaklaşma mesafesi eklenmesi ve "*Parselde Yapı Yaklaşma Mesafelerine uyulacaktır.*" Plan notu eklenmesine ilişkin plan değişikliği teklifi hazırlandığı belirtilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 25.01.2024

Hüseyin Kamil TOK
Y. Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Tel : 0 242 241 28 66
Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28
E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr