

G-14



Hizmete Özel

T.C.

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ

Plan ve Proje Müdürlüğü

Planlama Servisi

Sayı : E-33616178 - 020 - 423 - 4772
 Konu : 1011 Ada 2 parsel
 UİP deę.

31.12.2021

BAŞKANLIK MAKAMINA

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 arz ederim.

Emre VURAL
 Plan ve Proje Müd.V.

Uygun görüşle arz ederim.
 Metin Taylan DİKMEN
 Belediye Başkan Yardımcısı

"MECLİSE"
 31.12.2021

Av. Ümit UYSAL
 Belediye Başkanı

Ek :
 1- Komisyon Kararı
 2- 1/1000 ölç. UİP deę. fot.
 3- Açıklama Raporu
 4- İmar Çapı

Ekleri fiziksel olarak gönderilmiştir.

Hizmete Özel

Karar Tarihi / Karar No:	23.12.2021 / 1076-L
Ada Parsel ve Bulunduğu Bölge: İmar Planı Pafta No:	1011 ada 2 parsel Üçgen Mahallesi 20K-IVb
Talep Konusu:	Resmi Kurum Alanı olarak planlanması, yapılaşma koşullarının düzenlenerek plan notu eklenmesi.
Talep Sahibi: Başvuru Tarihi: Havale Tarihi:	Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı İnşaat ve Emlak Daire Başkanlığı 10.06.2021/26050161 06.08.2021/221
Mevcut Durum:	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 parsel.
Komisyon Kararı:	<p>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.</p> <p>Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz.</p>

Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı
Ahmet ÖZTÜRK

Planlama ve İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı
Ufuk ÇİFTÇİ

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Ali Can MENEKŞE

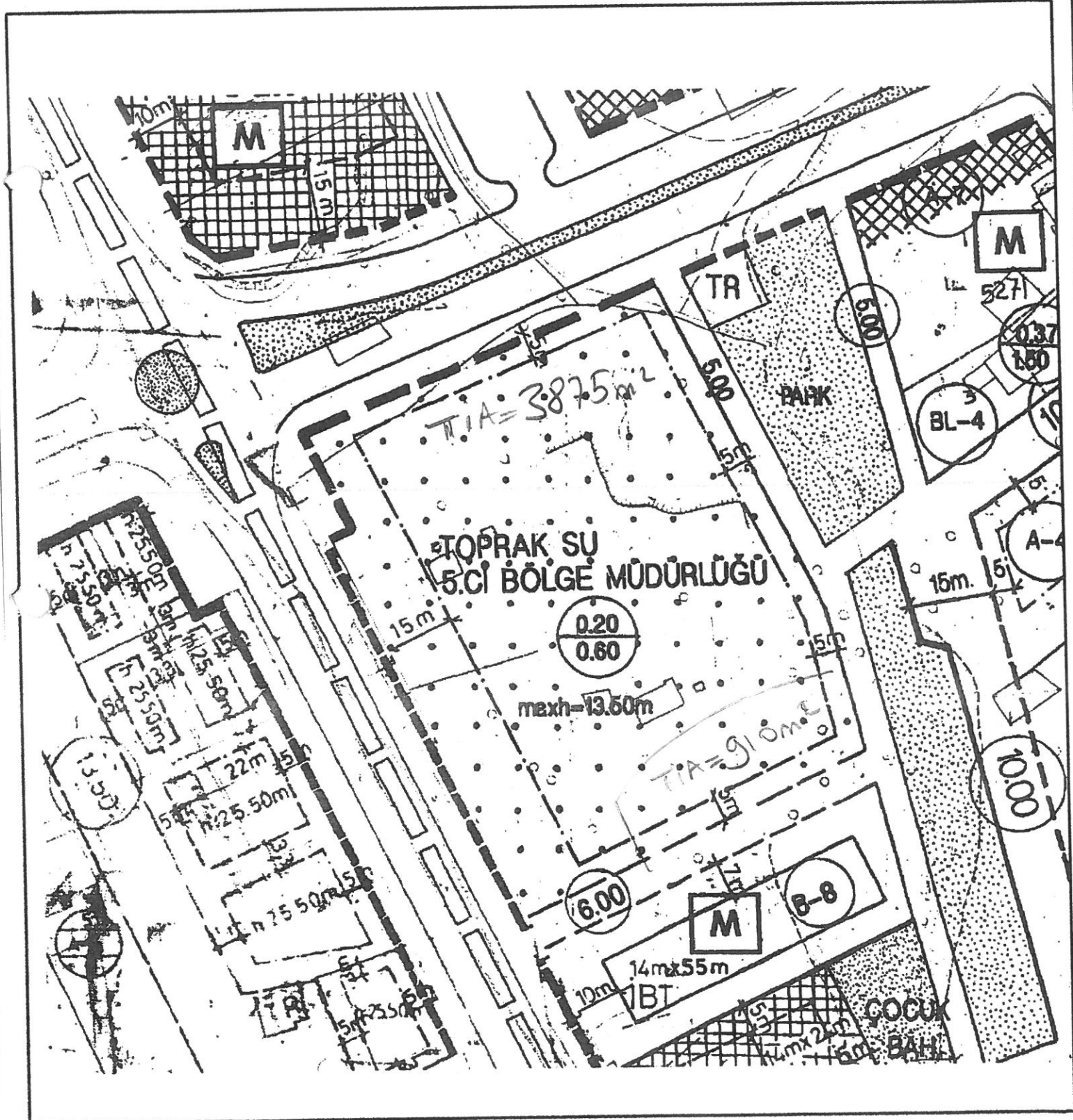
Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Hüseyin ÖZTAŞ

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Özdemir MANAVOĞLU

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ

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

MEVCUT PLAN



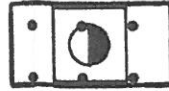
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM (LEJAND)



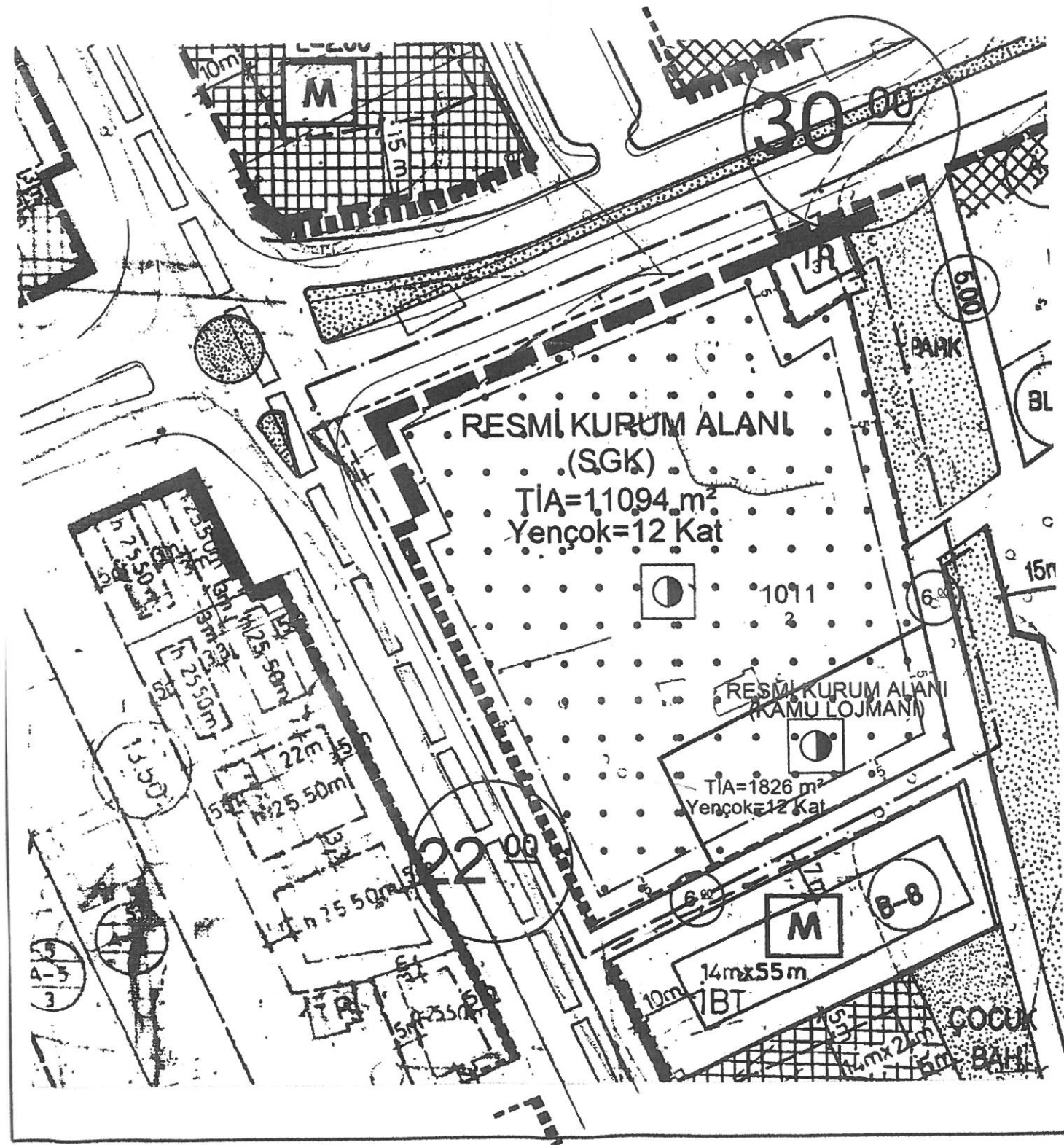
ÖLÇEK: 1/1000

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



RESMİ KURUM ALANI

ÖNERİ PLAN



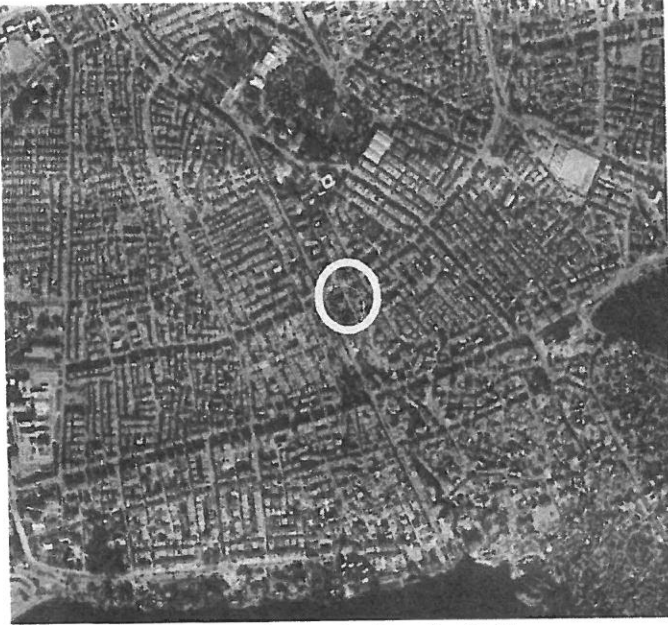
ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ
ÜÇGEN MAHALLESİ 1011 ADA 2 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

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.

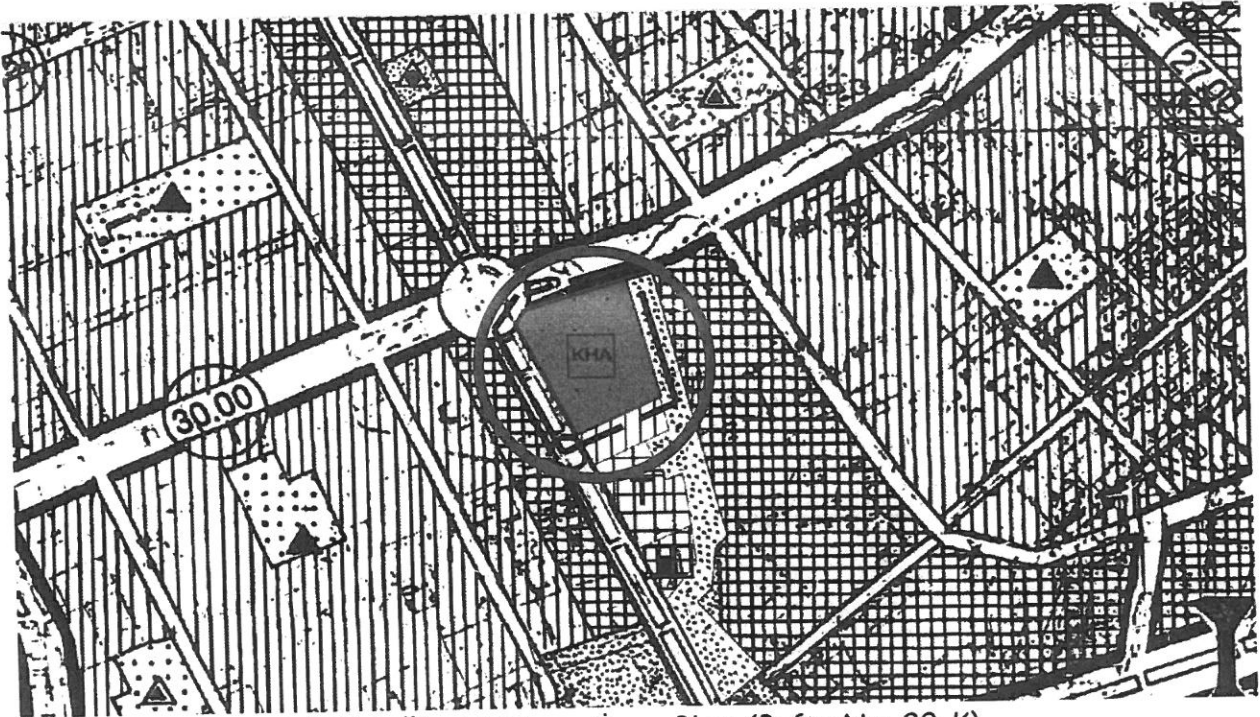
Prestijli, kaliteli yapıların yer seçimi yaptığı il merkezinde ortaya çıkan taleplerin karşılanabilmesi ve planlara yerinde ve zamanında müdahaleler yapılması suretiyle planlara işlerlik kazandırılmaktadır.

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.

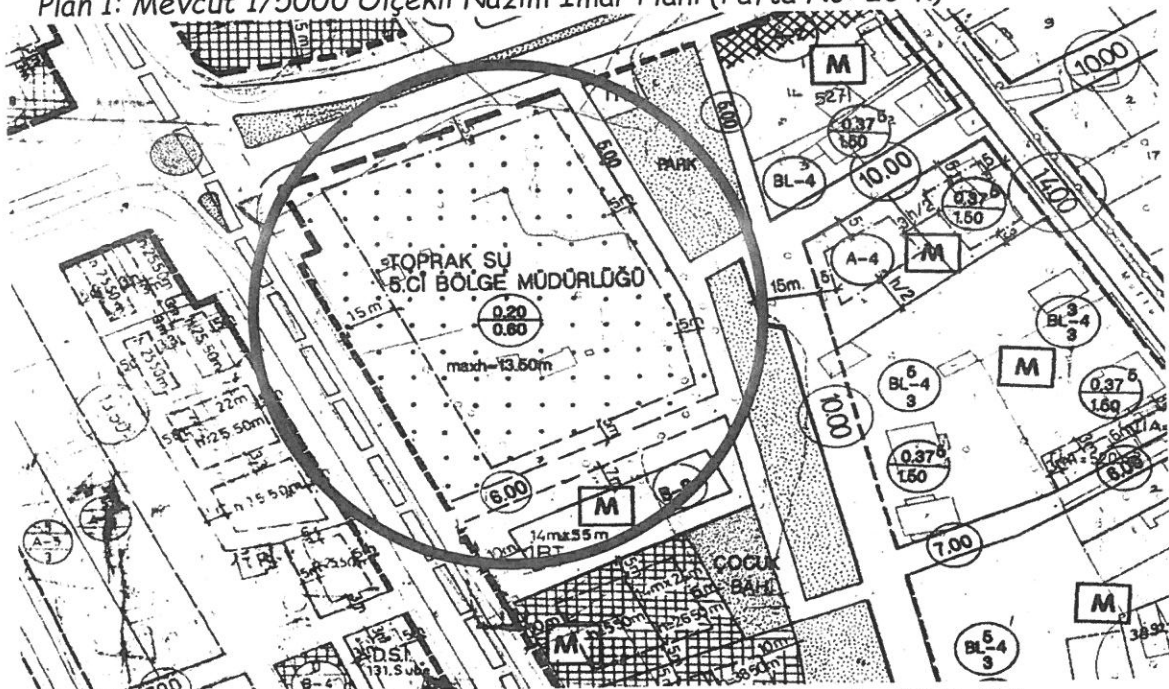
Söz konusu teklif, yukarıda belirtilen amaç ve gerekçeler kapsamında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğini kapsamaktadır.

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

1/5.000 ölçekli planlarda Kamu Hizmet Alanı kullanımında kaldığı görülmektedir. 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)



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

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 parsel için 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 belirlenerek Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığına 1/5000 ölçekli teklif plan olarak sunulmuştur. Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi teklif planları uygun görmüş ve onamıştır. Onaylanan Nazım Plan Değişikliğine uygun olarak, uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

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.

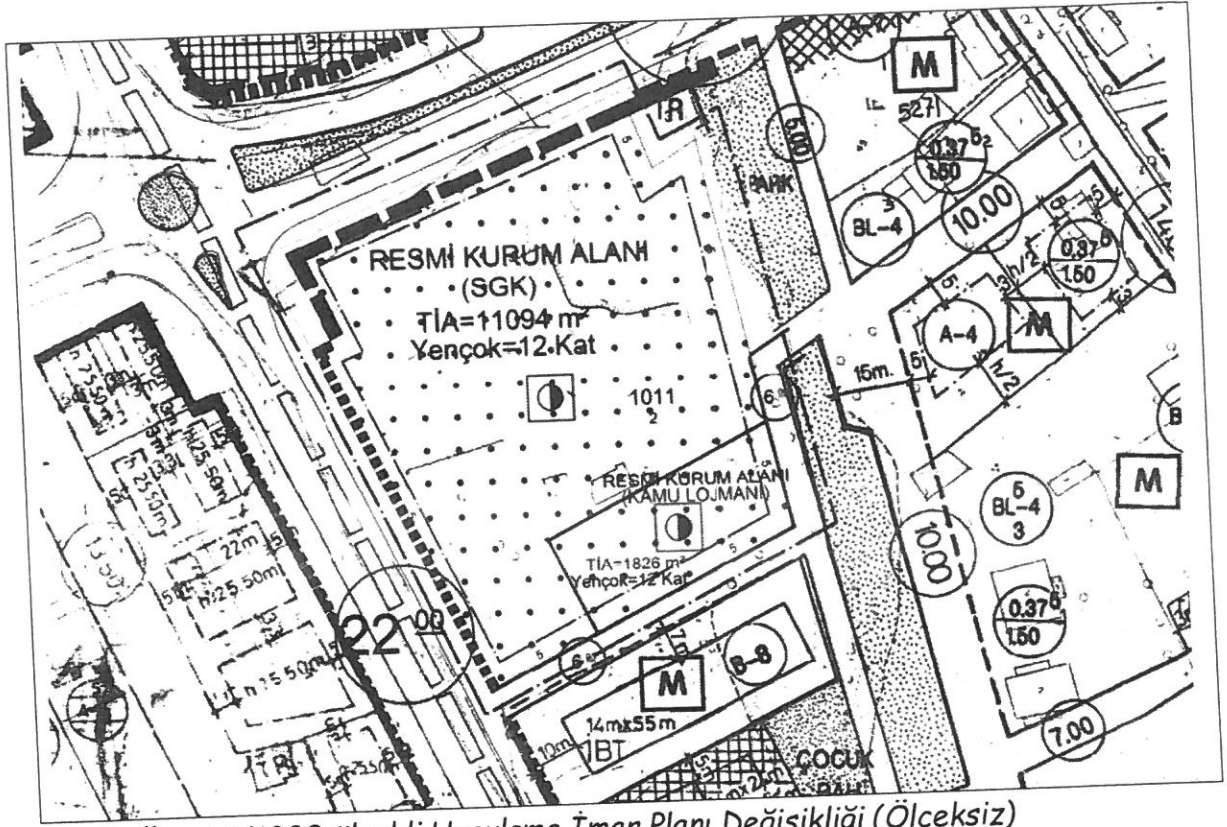
Muratpaşa Belediye sınırlarında bir çok bölgede uygulanmakta olan ve Mer'i Planlarda yer alan ".....Belediyemiz sınırları içerisinde 01.05.1999 tarihinden önce uygulama imar planları tamamlanmış ve ekteki haritada sınırları belirtilmiş alanlarda katlar alanı brüt toplamı; verilmişse TAKS'ini geçmemek kaydı ile subasman kotu üstünde tertiplenen açık ve kapalı çıkımlar 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=12920 m² olup Çıkma Kat Sayısı Çarpanı "1.7" olarak uygulanacaktır.

Tüm parsel için verilen TİA'nın 1826 m²'si parselde mülkiyet yapısı gereği fonksiyon çizgisi ile Kamu Lojmanı olarak ayrılan alan için kullanılacak olup kalan 11094 m² 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 Yeňok=12 kat kararına ilişkin plan ve plan notu değişikliği dikkate alınmış ve Resmi Kurum Alanı içinde Yeňok=12 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.



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

Yapılaşmayı belirleyecek olan plan hükümleri şu şekildedir;

PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- Resmi Kurum Alanlarında; TIA=12920 m² olup Çıkma Kat Sayısı Çarpanı 1.7 olarak uygulanacaktır. Tüm parsel için verilen TIA'nın 1826 m²'si parselde mülkiyet yapısı gereği fonksiyon çizgisi ile Kamu Lojmanı olarak ayrılan alan için kullanılacak olup kalan 11094 m² TIA ise planda SGK alanı olarak tanımlı alan için kullanılacaktır. Bu alanlarda Yençok=12 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, kolonatlı 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 bağlı kalmaksızın tesviyeler yapılabilecek

ve binalar bu tesviye edilmiş zeminlerden kot alabileceklerdir. Su Basman Kotu + 2.50m'dir.

- 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, diğer 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, derinliği 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, güvenlik 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, derinliği 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.

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 1H4H4TRR	MD Tarihi: 12.01.2021 Proje Kayıt No: 06-2021-39994 Üye: ERDOĞAN ARSLAN (867)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	

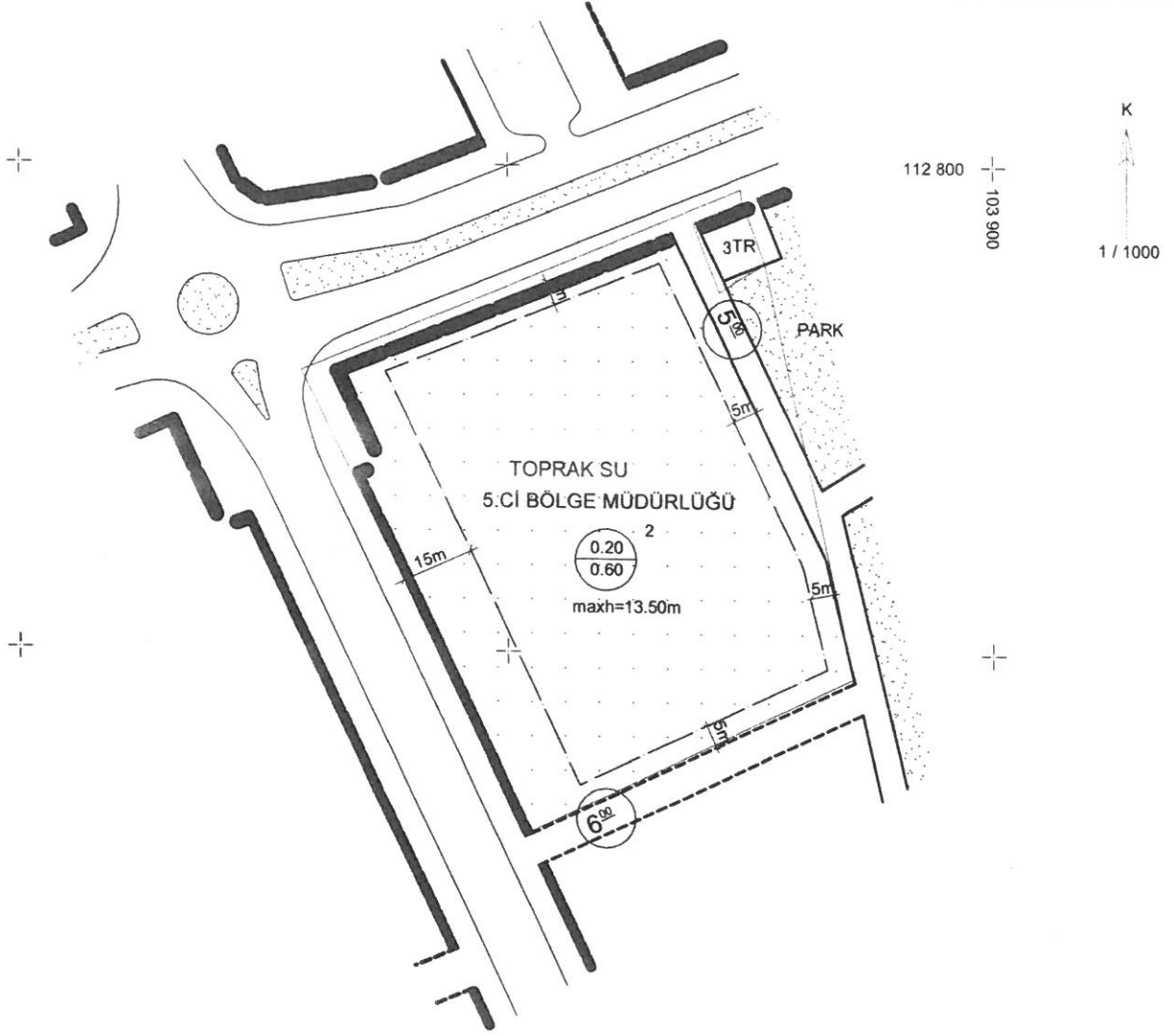
Evrak No : 306 - 104

T.C
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İmar Pl. No: 20K - IVb

Evrak Tarih : 14-01-2020

Parselasyon Pl. No: " "

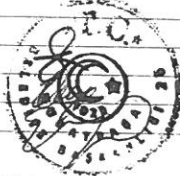


PARSELASYON			KADASTRO		ŞUYU	İmar	Ek Bilgileri
Ada No.	Parsel No.	Paf. No.	Ada No.	Parsel No.	Miktarı M ²	Parselin Yüz. Ölç. M	
1011	02					8857.00 m ²	1- Parselin bir kısmı "TOPRAK SU 5.Cİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ", bir kısmı "PARK" kullanımında, bir kısmı da imar yolunda kalmaktadır. 2- Bu imar çapı Antalya Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğü'nün 14.01.2020 tarih ve E.747353 sayılı yazısına istinaden çıkarılmıştır.

İNŞAAT DURUMU

Yol Mesafesi :	İnşaat Tarzı :
Yan Bahçe Mesafesi :	Kat Adedi :
Arka Bahçe Mesafesi :	Subasman Kotu :
İnşaat Cephesi :	TAKS :
İnşaat Derinliği :	KAKS/EMSAL :
Çıkma Katsayısı :	Saçak Seviyesi :
İnşaat Kotu :	

Adı Soyadı	Tarih
ÇİZEN Sema ÖZTÜRK	14-01-2020
İmar Çap Ser.Sor. Derya KÜTÜK	" " "
Plan ve Proje Müdürü V. Emre VURAL	" " "



- Bu İmar Çapı 1 sene için muteberdir. İmar planında yapılabilecek değişikliklerden dolayı hak iddia edilemez.
- İmar yolu teşekkül etmeden inşaat durumu muteber değildir.
- İnşaat durumunda inşaat cephesi ve derinliği olarak verilen ölçüler tapu ölçü krokisindeki ölçülere uymadığı takdirde tapu ölçülen esas alınır.

Makbuz No: _____