

G-12



T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E-33616178 - 020 - 4693
Konu : Yamansaz Bölgesinin bir kısmına
ilişkin
UIP Değ. hk.

30/10/2023

BAŞKANLIK MAKAMINA

2001 yılında onaylanan Yamansaz Arkeolojik ve Doğal Sit Alanları ile Etkileme Geçiş Alanı sınırları ile 2021 yılında ilan edilen "Doğal Sit- Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" sınırları arasında kalan, herhangi bir sınıra dahil edilmeyen bölgeye ilişkin yapılacak iş ve işlemlerin Belediyemizce yürütülmesi gerektiği hususunda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 15.06.2022 tarihli 3889848 sayılı yazısına istinaden Etkileme Geçiş Alanı dışına çıkarılan alanda Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde diğer planlı bölgelerde yürürlükte bulunan geçici plan hükümlerinin ve genel yapılaşma koşullarının plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 02.11.2022 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 24.10.2023 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur.

Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini arz ederim.

Emre VURAL
Plan ve Proje Müd. V.

Uygun görüşle arz ederim.
Cebrail ODAK
Belediye Başkan Yardımcısı

"MECLİS'E"
30/10/2023

Av. Ümit UYSAL
Belediye Başkanı

Ek :

- 1- Komisyon Kararı
 - 2- 1/1000 ölç. UIP değ. fot.
 - 3- Açıklama Raporu
- Ekleri fiziksel olarak gönderilmiştir.

T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Planlama ve İmar Komisyon Raporu

Karar Tarihi / Karar No:	24.10.2023 / 1262
Ada Parsel ve Bulunduğu Bölge: İmar Planı Pafta No:	Güzeloba Mahallesi 18N-2b, 18N-2c, 18O-1a, 18O-2b, 19O-3c
Talep Konusu:	Etkileme Geçiş Alanı dışına çıkarılan ve herhangi bir sit alanı sınırına dahil edilmeyen alanda plan hazırlanması
Talep Sahibi: Başvuru Tarihi: Havale Tarihi:	02.11.2022/371
Mevcut Durumu:	
Komisyon Kararı:	<p>Mülga Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 09.07.2001 tarihli ve 5106 sayılı kararı ile onaylanan Yamansaz Arkeolojik ve Doğal Sit Alanları ile Etkileme Geçiş Alanına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırları; 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 109/2 maddesine göre 19.09.2021 tarih ve 31603 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 13.09.2021 tarih ve 1713413 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile ilan edilen "Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" sınırları olarak yeniden düzenlendiğinden 2001 yılında onaylanan Yamansaz Arkeolojik ve Doğal Sit Alanları ile Etkileme Geçiş Alanı sınırları ile 2021 yılında ilan edilen "Doğal Sit- Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" sınırları arasında kalan, herhangi bir sınıra dahil edilmeyen bölgeye ilişkin yapılacak iş ve işlemlerin Belediyemizce yürütülmesi gerektiği hususunda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 15.06.2022 tarihli 3889848 sayılı yazısına istinaden Etkileme Geçiş Alanı dışına çıkarılan alanda Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde diğer planlı bölgelerde yürürlükte bulunan geçici plan hükümlerinin ve genel yapılaşma koşullarının plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş; uygun olduğu görüşüne varılmıştır.</p> <p>Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz.</p>

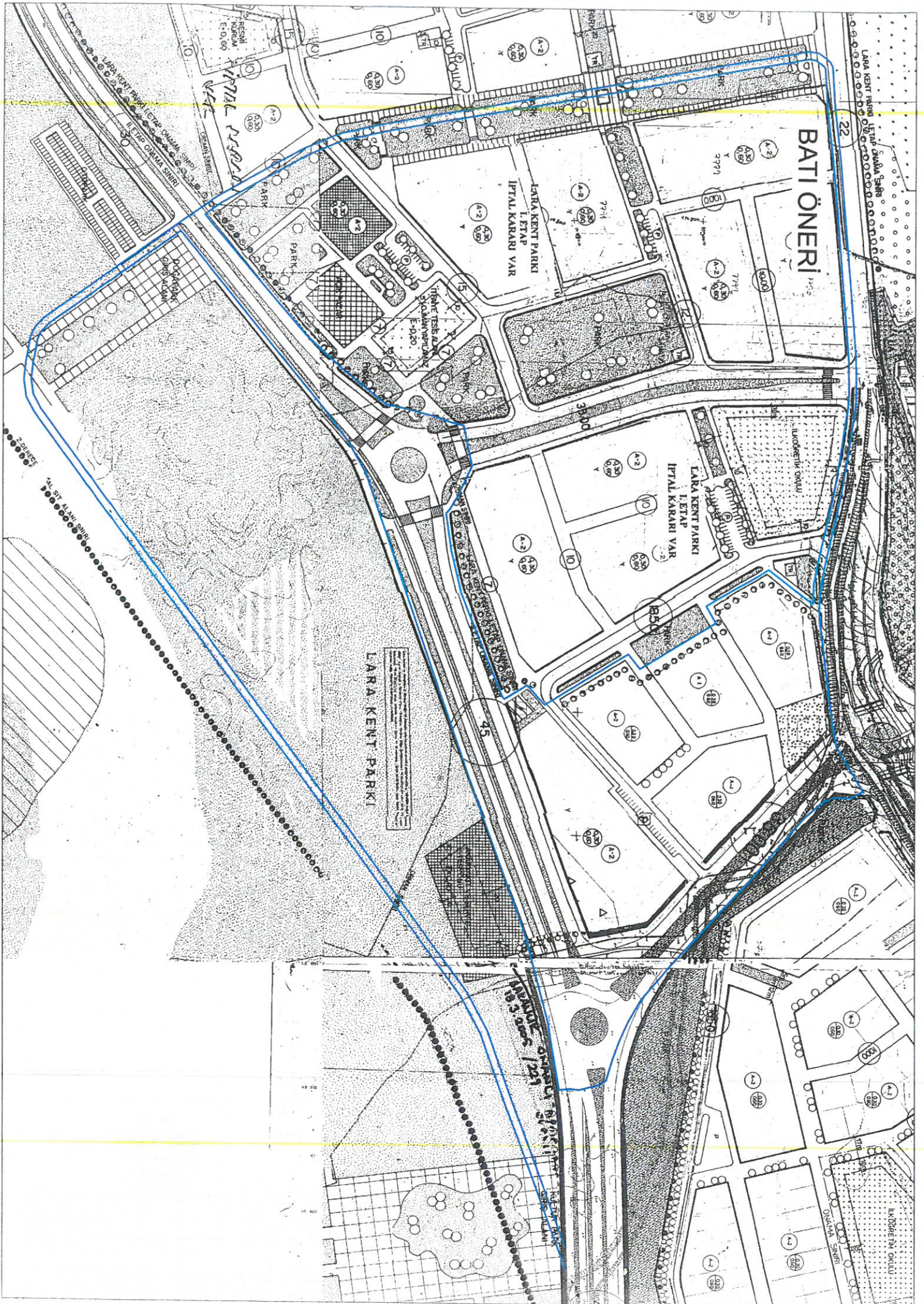
Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı
Özgür Taylan BUDAK

TOPLANTIYA KATILMADI
Planlama ve İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı
Gürsel GÜLER

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Yener ALTINTAŞ

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Ufuk ÇİFTÇİ

TOPLANTIYA KATILMADI
Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Özdemir MANAVOĞLU



BATI ÖNERİ

LARA KENT PARKI
I. ETAP
IPTAL KARARI VAR

LARA KENT PARKI
II. ETAP
IPTAL KARARI VAR

LARA KENT PARKI

Handwritten: IPTAL KARARI VAR

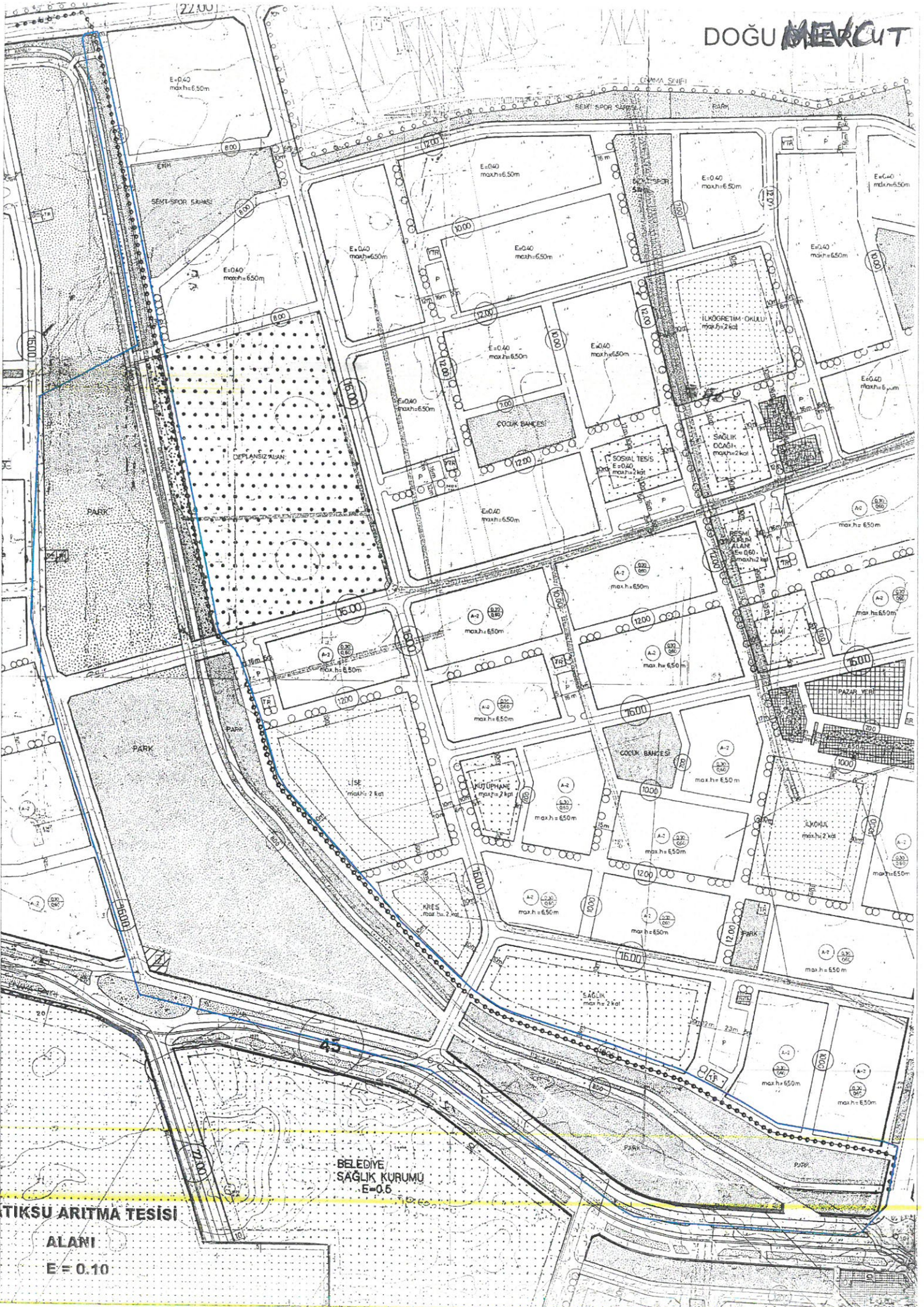
Handwritten: 1/25000

0 10 20 30 40 50

22

0 10 20 30 40 50

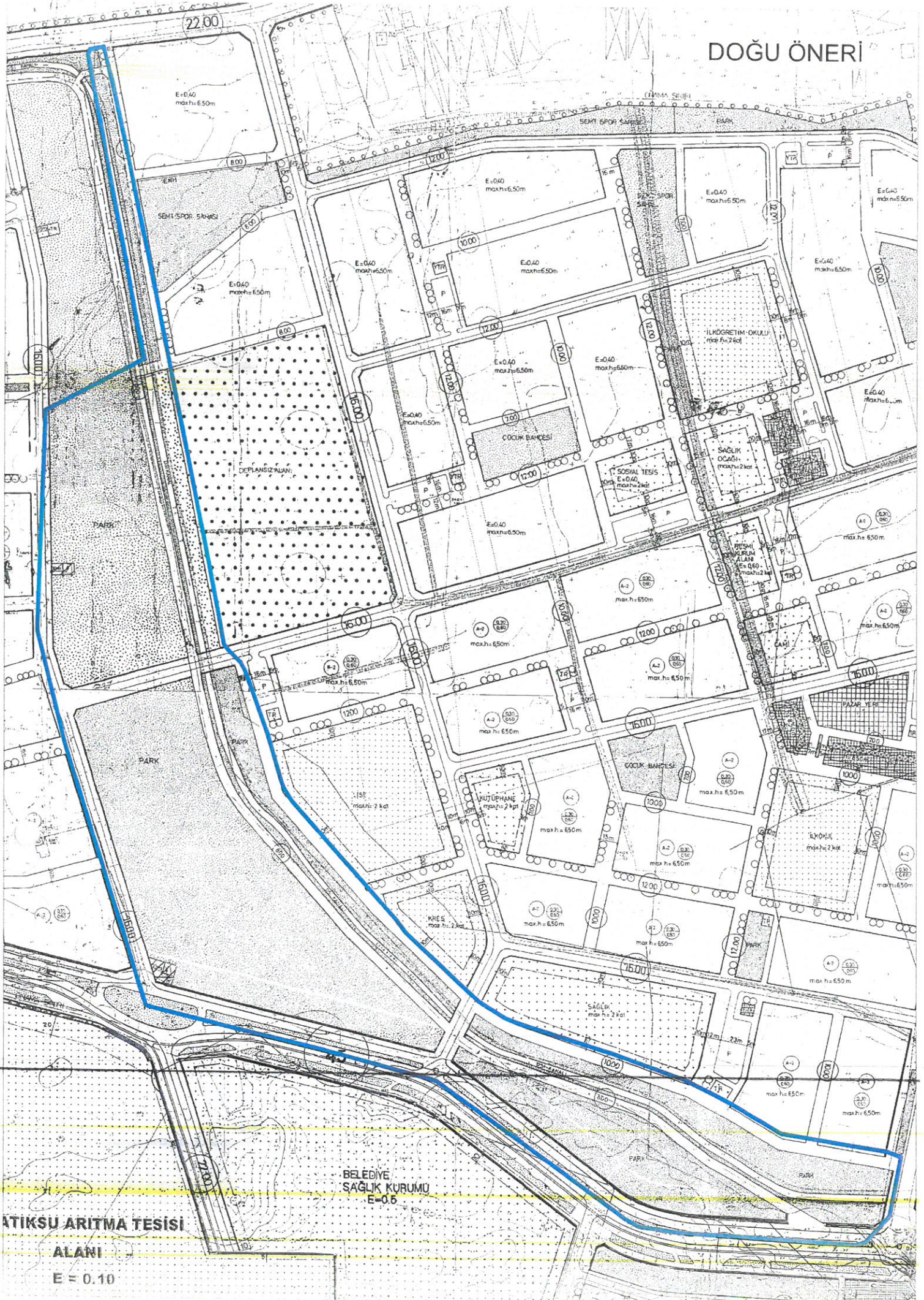
DOĞU MERKEZ



TIKSU ARITMA TESİSİ
ALANI
E = 0.10

BELEDİYE
SAĞLIK KURUMU
E=0.6

DOĞU ÖNERİ



ATIKSU ARITMA TESİSİ
ALANI
E = 0.10

BELEDİYE SAĞLIK KURUMU
E=0.6

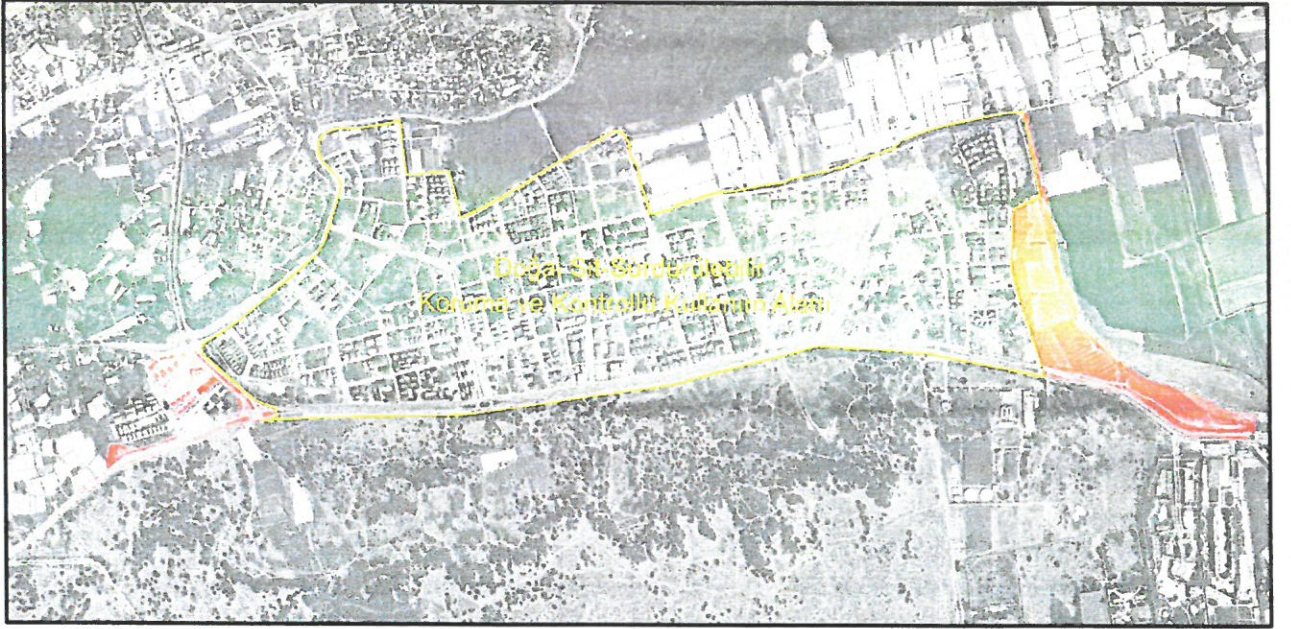
ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) MURATPAŞA BELEDİYESİ
GÜZELOBA MAHALLESİ

ETKİLEME GEÇİŞ ALANI DIŞINA ÇIKARILAN ALANLAR

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan; Antalya ili, Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mahallesi sınırları dahilinde Lara kumullarının kuzeyinde mevcut Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanının batısında yaklaşık 99,920 m² , doğusunda yaklaşık 151,726 m² toplam büyüklüğü 251,646 m² olan iki alanı kapsamakta olup 18n-2b , 18n-2c , 18o-1a , 18o-2b ve 19o-3c numaralı 5 adet 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftalarında yer almaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı ve Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı Sınırı

2. PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

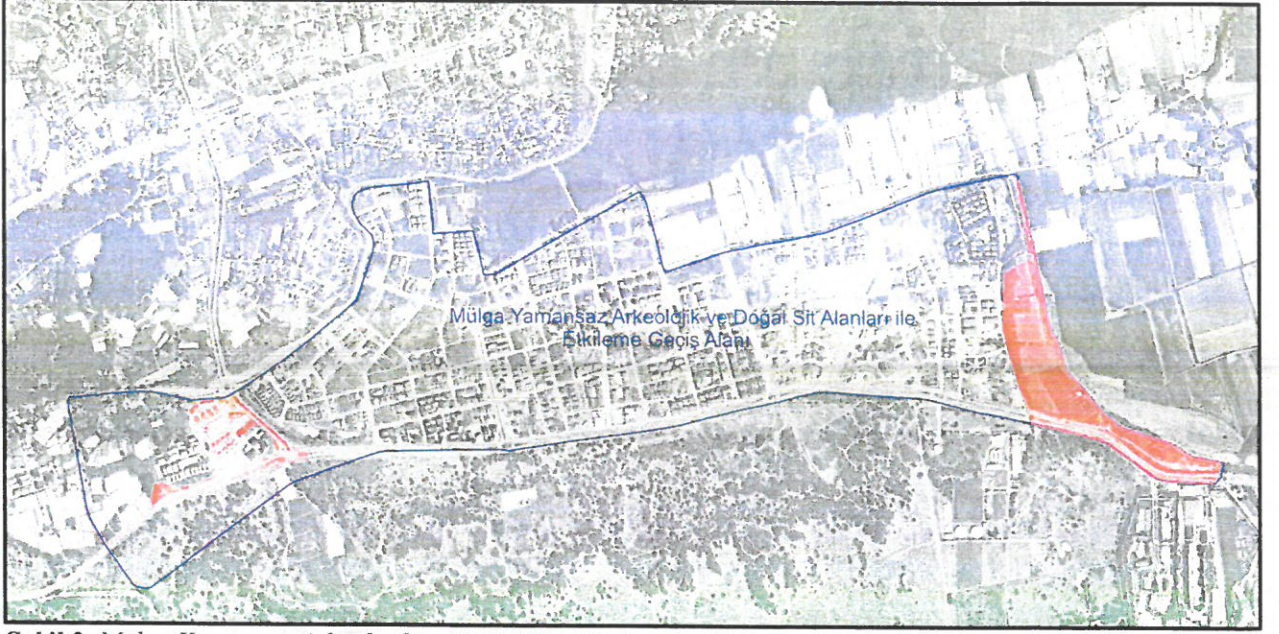
Antalya İli, Muratpaşa İlçesi Güzeloba Mahallesi içerisinde yer alan planlama alanı; Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 09.07.2001 tarihli ve 5106 sayılı kararı ile onaylanan Yamansaz Arkeolojik ve Doğal Sit Alanları ile Etkileme Geçiş Alanı sınırları içerisinde kalmaktaydı.

Yamansaz Arkeolojik ve Doğal Sit Alanları ile Etkileme Geçiş Alanı sınırları 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2 maddesine göre 19.09.2021 tarih ve 31603 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 13.09.2021 tarih ve 1713413 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile ilan edilen "Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" sınırları olarak yeniden düzenlenmiştir.

Yamansaz Arkeolojik ve Doğal Sit Alanları ile Etkileme Geçiş Alanı sınırlarının yeniden düzenlenmesi neticesinde Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı olarak tescillenen alanın batısında ve doğusunda Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı dışarısında kalan fakat mülga Yamansaz Arkeolojik ve Doğal Sit Alanları ile Etkileme Geçiş Alanı sınırları içerisinde bulunan alanda (sit alanın küçülmesinden dolayı) yetki Muratpaşa Belediyesine geçmiştir.

Bu yetki çerçevesinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 19.06.2022 tarih ve 3889848 sayılı yazısında: "Doğal Sit Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı... dışında kalan alanlarda Antalya Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu ve İl Müdürlüğümüzce (Tabiat

Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü) yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığından doğal sit-koruma alanı dışında kalan bu alanlarda iş ve işlemlerin Belediyenizce yürütülmesi gerekmektedir.” denilmektedir.



Şekil 2. Mülga Yamansaz Arkeolojik ve Doğal Sit Alanları ile Etkileme Geçiş Alanı sınırları (Mavi)

Gelinen bu noktada daha önce sit alanı sınırları içerisinde bulunan ve sit alanı sınırlarının güncellenmesiyle sit alanı sınırları dışında kalan alanda inşaat, çap ve ruhsat gibi belediye hizmetlerinin devam edebilmesi için belediyemizin söz konusu alanda plan değişikliği yapması gereği ortaya çıkmıştır.

Söz konusu alanda yukarıdaki amaç ve gerekçeler kapsamında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

3.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu Etkileme Geçiş Alanı Dışına Çıkarılan Alanın çevresinde imar uygulama büyük ölçüde tamamlanmış ve yapılaşmalar kısmen tamamlanmıştır.



Şekil 3. Kadastral Durum ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Sınırı

4.ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR VE MEVCUT İMAR PLANI DURUMU

-Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

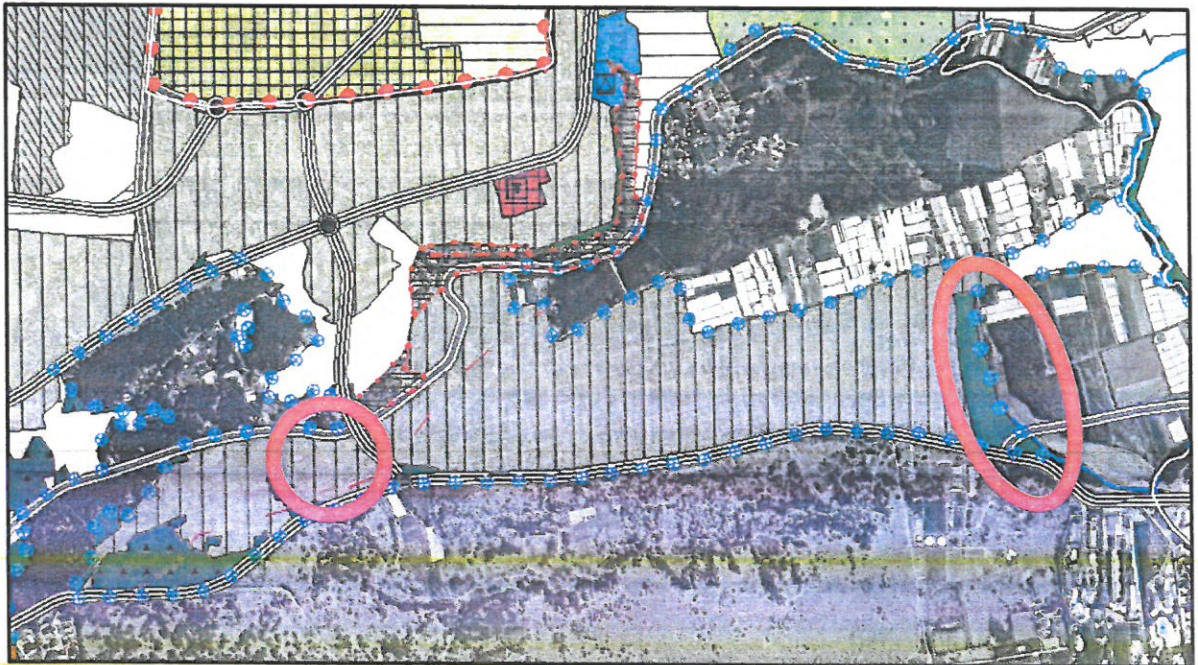
Planlama alanında, Çevre , Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde Kentsel Yerleşik Alan kararı bulunmaktadır.



Şekil 4. Onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

-1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan Aksu-Döşemealtı-Kepez-Konyaaltı-Muratpaşa-Serik İlçeleri 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda planlama alanı Mevcut Konut Alanı olarak planlıdır.

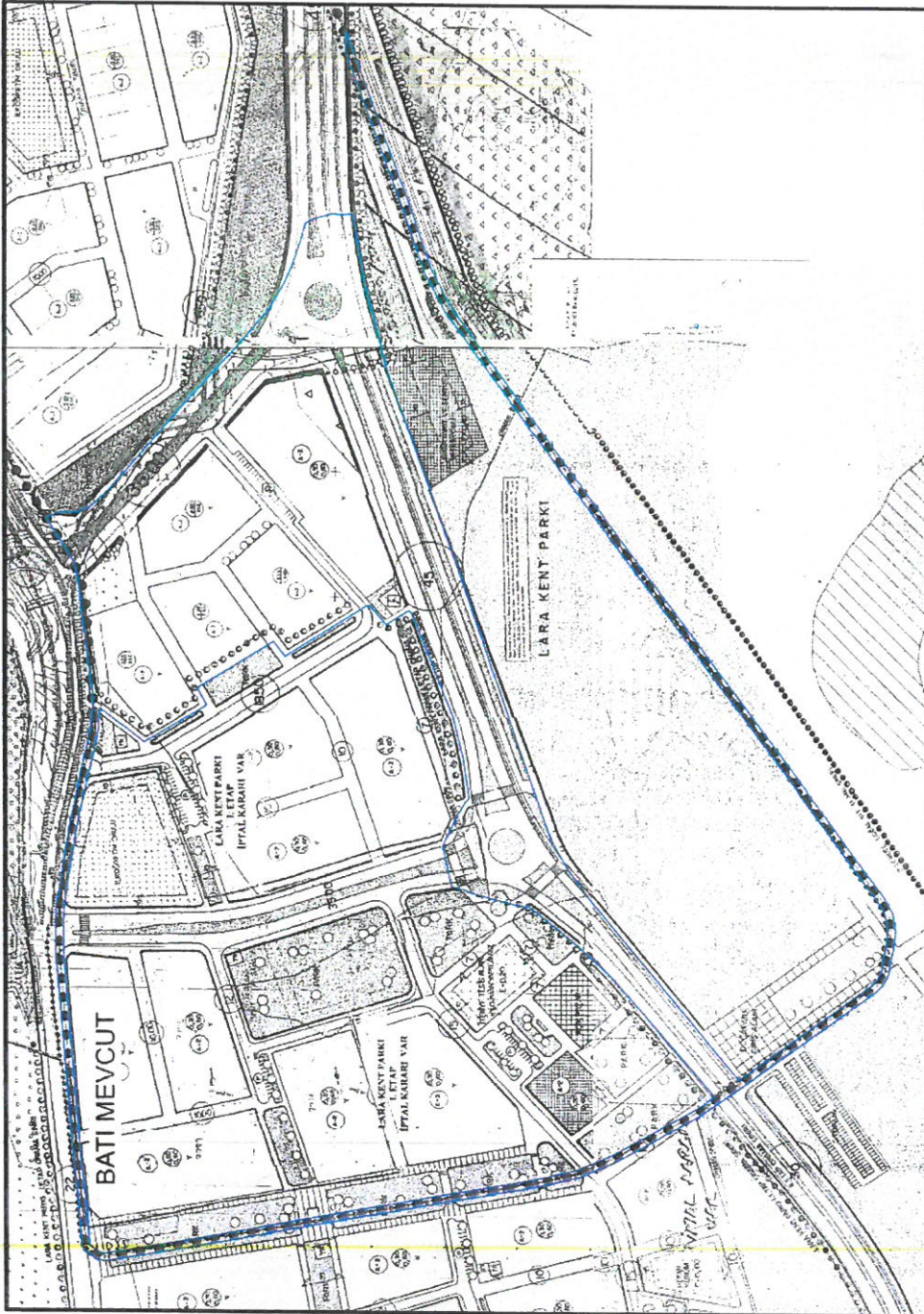


Şekil 5. ABB Tarafından Onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım Planı

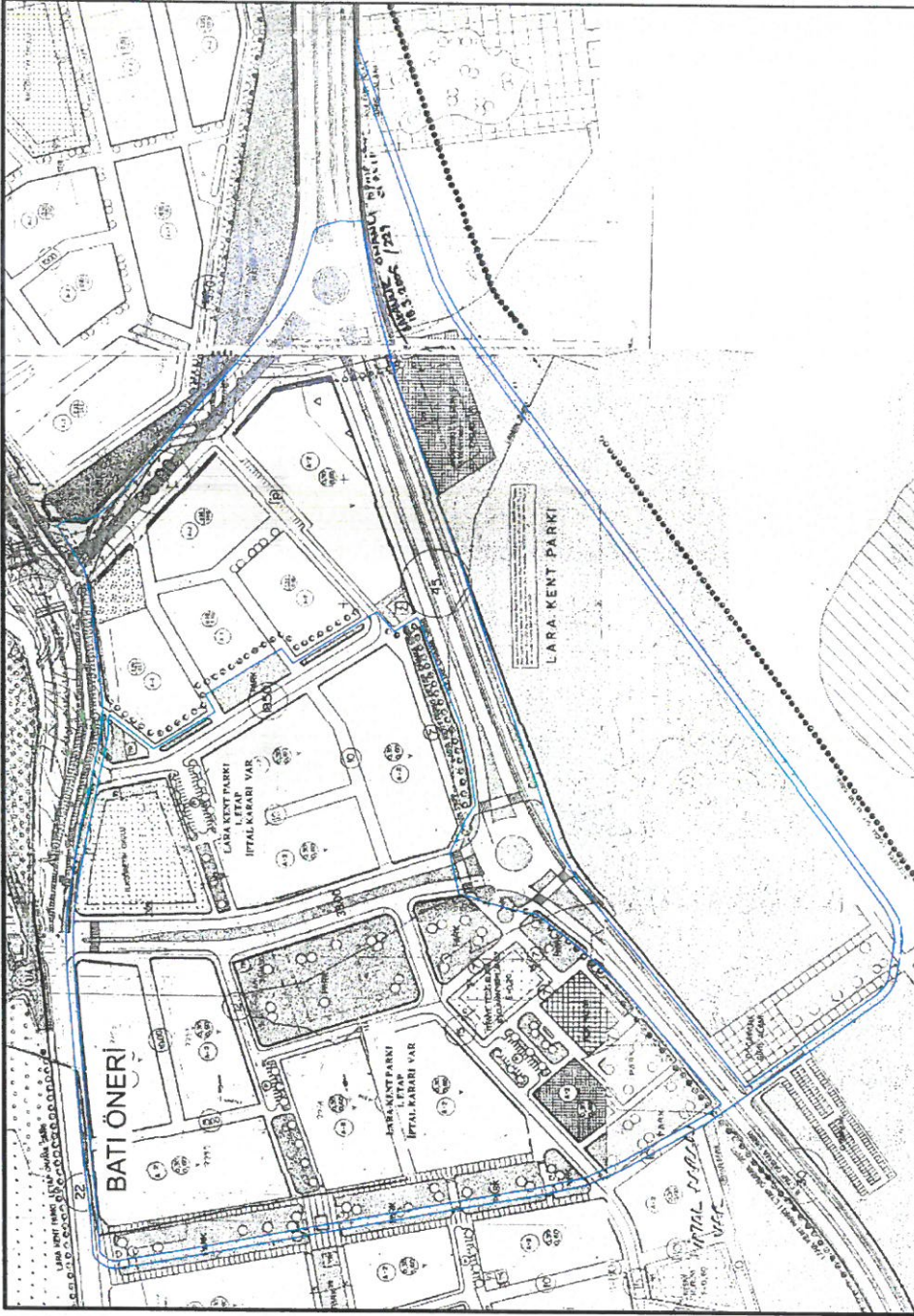
5.PLAN KARARLARI

Daha önce sit alanı sınırları içerisinde bulunan ve Yamansaz Arkeolojik ve Doğal Sit Alanları ile Etkileme Geçiş Alanı sınırlarınının 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 109/2 maddesine göre 19.09.2021 tarih ve 31603 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 13.09.2021 tarih ve 1713413 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile ilan edilen "Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" sınırları olarak yeniden düzenlenmesiyle plan değişikliğine konu alan sit alanı sınırları dışında kalmıştır.

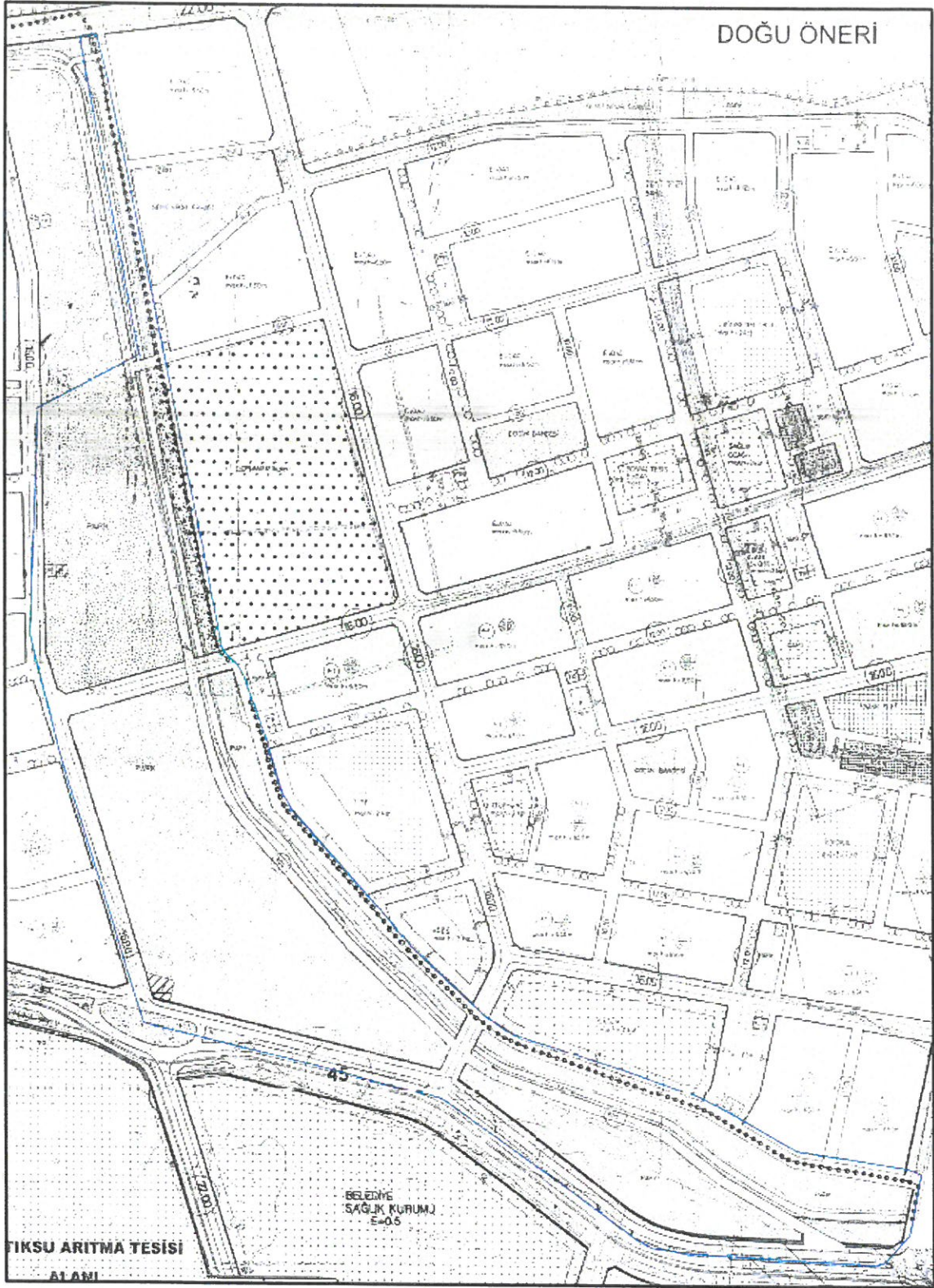
Sit alanı dışında kalan alan içerisinde yer alan mevcut imar planı kararları aynen korunmuştur. Plan değişikliği sınırları içerisinde eski sit alanı sınırları pafta üzerinden kaldırılmış ve alan kullanımları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre yeniden düzenlenmiştir. Plan sınırları içerisinde geçerli olacak yeni plan hükümleri revize edilerek plan paftalarında ve aşağıda yer almaktadır.



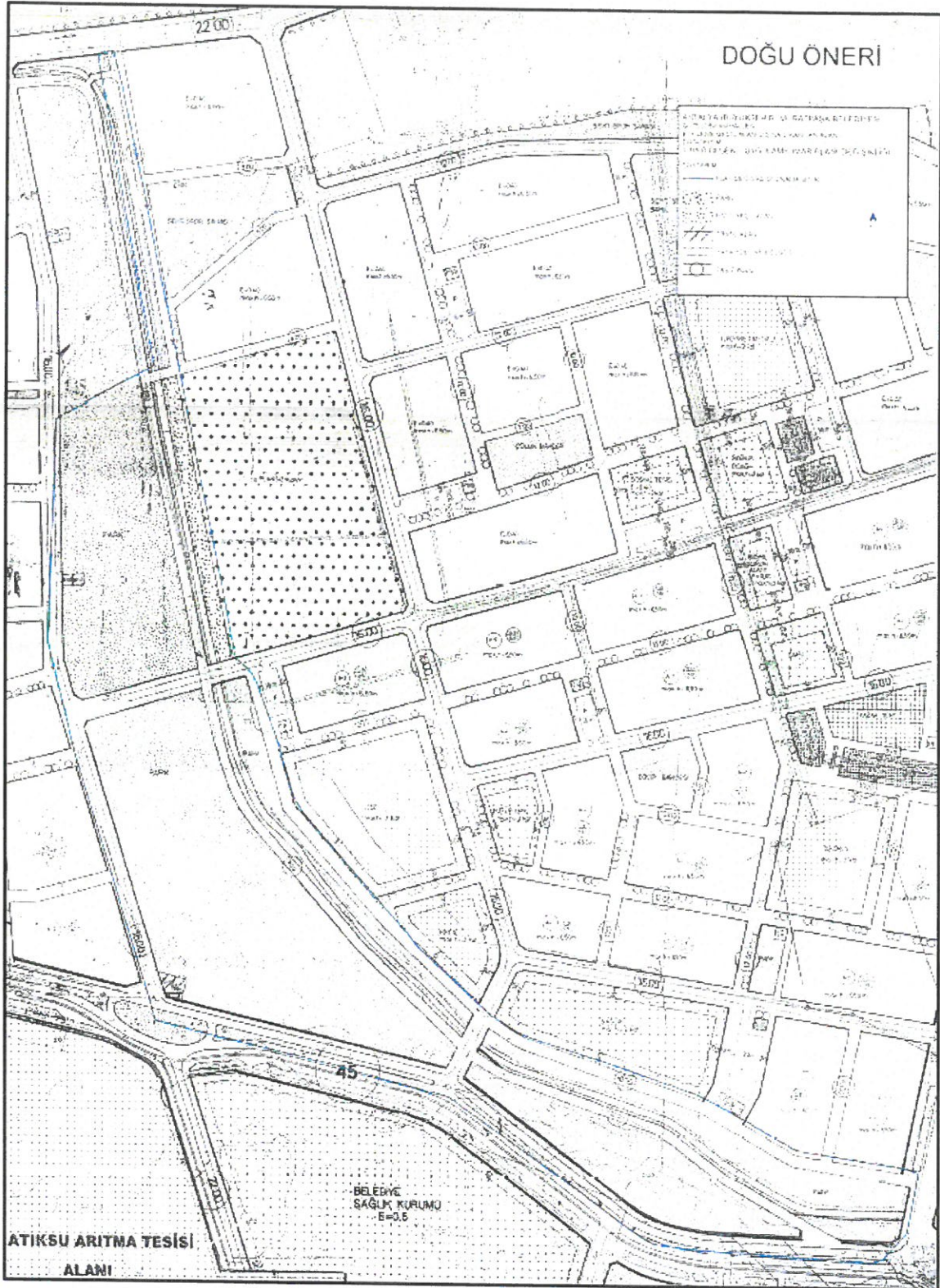
Şekil 6. Mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planı (Batı)



Şekil 7. Öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği (Batı)



Şekil 8. Mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planı (Doğu)



Şekil 9. Öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği (Doğu)

6.PLAN NOTLARI

1. BÖLGEDE YAPILAŞMASI TAMAMLANMIŞ, BAŞLAMAMIŞ VE/VEYA DEVAM EDİP ETMEMESİNE BAKILMAKSIZIN, BU ALANLARDA TABAN VE KATLAR ALANI HESABI 01.05.1999 TARİHİ İTİBARIYLA UYGULANMAYA BAŞLAYAN HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA YAPILAN RUHSAT İŞLEMLERİNDEKİ TABAN VE KATLAR ALANI HESABI ESAS ALINARAK YAPILACAKTIR.

2. YÜKSEK ZEMİN KAT; İÇ YÜKSEKLİĞİ İÇERİSİNDE ASMA KAT DÜZENLENEBİLEN, TİCARİ KULLANIM AMACIYLA YAPILAN KATTIR.
3. TİCARET ALANLARINDA YÜKSEK ZEMİN KAT YAPILMASI ZORUNLUDUR.
4. YÜKSEK ZEMİN KAT YAPILAN BİNALARIN BU KATLARINDA, TABLİYE İÇERİSİNDE YAPILMIŞ OLAN ASMA KATLAR, KATLAR ALANI HESABINA DAHİL EDİLMEZ.
5. BİNALARIN SUBASMAN KOTLARI ALTINDA TERTİPLENEN KATLAR, KATLAR ALANI HESABINA DAHİL EDİLMEZ.
6. KONUT KULLANIM ALANLARINDA 0.00 KOTU ALTINDA 1 BODRUM KAT, TİCARİ KULLANIM ALANLARI İLE UMUMİ BİNALARDA 0.00 KOTU ALTINDA 2 BODRUM KAT TERTİPLENEBİLİR. 1.BODRUM KAT TİCARİ AMAÇLI KULLANILABİLİR.
7. BİR DEN FAZLA YOLA CEPHESİ OLAN PARSELLERDE, PARSELİN ÖN CEPHESİNİ BELİRLEMeye İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
8. YÜKSEK ZEMİN KAT OLARAK YAPILACAK TİCARİ ZEMİN KATLARDA TEKNİK GEREKLİLİK OLMASI DURUMUNDA KAT YÜKSEKLİĞİNİN ASMA KAT DAHİL 7,30 MT OLARAK BELİRLENMESİNDE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
9. KATLAR ALANI KAPSAMINDA OLMAYAN; PARSELİN BAHÇE DUVARLARI, PARSEL İÇERİSİNDEKİ İSTİNAT DUVARLARI, AÇIK HAVUZLAR, AÇIK YÜZME HAVUZLARI, GİRİŞ SAÇAKLARI, PARSELİN GİRİŞİNDE YER ALAN TAKLAR, PERGOLA VE KAMERİYELER, ASGARİ ÖLÇÜDE YAPILACAK KONTROL VEYA BEKÇİ KULÜBELERİ, TABAN ALANI VE EMSAL HESABINA KONU EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCİDİR.
10. İMAR PLANLARINDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOK İSE KAMUSAL ALANLARA KOMŞU OLAN PARSELLERDE YAN BAHÇE MESAFESİ MİNİMUM 3 MT DİR. KAMUSAL ALANLARDA SUBASMAN KOT YÜKSEKLİĞİNİ BELİRLEMeye İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
11. AÇIK YÜZME HAVUZLARI TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN KOTUNUN ALTINDA OLDUĞU İÇİN BODRUM KAT OLARAK NİTELENDİRİLİR. AÇIK YÜZME HAVUZLARI VE BODRUM KATTA YAPILACAK, ZORUNLU OTOPARK VE SİĞİNAKLAR ÖN BAHÇEDE PARSEL SINIRINA 3 MT DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK VE ÖN BAHÇE MESAFESİNİN YARISINI GEÇMEMEK KOŞULUYLA ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ İÇİNDE YAPILABİLİR. OTOPARK YAPILMASI KOŞULUYLA BODRUMDA KAT ADEDİ SINIRLAMASI YOKTUR.
12. ÇATI İLE İLGİLİ KOŞULLAR:
ÇATI PİYESİ; ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE, ÇATI ARASINDA KALMAK ŞARTIYLA, ALTINDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT, AİT OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SINIRLARINI AŞMAYAN VE BU BÖLÜMLE İÇERİDEN İRTİBATLI YAPILAN MEKÂNLARDIR. ÇATI EĞİMİ EN ÇOK %40 VE MAKSİMUM MAHYA KOTU 5 MT DİR. ÇIKMA UCUNDAN 1 MT YE KADAR SAÇAK, SAÇAK UCUNA 40 CM YE KADAR PARAPET YAPILABİLİR. ÇATI EĞİMİ 1 MT LİK SAÇAK UCUNDAKİ PARAPET ÜZERİNDEN HESAPLANIR VE EĞİMİN BAŞLADIĞI CEPHENİN 1/3'ÜNÜN ÇATI ÖRTÜSÜ İLE KAPATILMASI ZORUNLUDUR. ÇATI ŞEKLİ PROJEYE UYUMLU OLARAK İSTENİLEN ŞEKİLDE TASARLANABİLİR. ÇATININ TONOZ YAPILMASI DURUMUNDA, ÇATI 5 MT MAHYA KOTUNU GEÇMEMEK ÜZERE GABARİYİ 60 CM AŞABİLİR. MERDİVEN EVİ VE ASANSÖR KULESİ ÇATI GABARİSİNİ 60 CM AŞABİLİR. KULLANILMAYAN ÇATI ÖRTÜSÜ MAHYA YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 2,2 MT DİR. ÇATI KATINDA BAŞLADIĞI HİZADAKİ ÇATI YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK KOŞULU İLE SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN, STATİK SİSTEMİ ETKİLEMEMEK KAYDIYLA, YANLARI

AÇIK, MİNİMUM İÇ YÜKSEKLİK 2,4 M OLMAK ŞARTIYLA ÇATI TERASLARINDA RUHSATA TABİ OLMAKSIZIN GÖLGELİK YAPILABİLİR.

13. YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ TABLOSU UYGULANAN ALANLARDA YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNİN HESABI KAT YÜKSEKLİĞİNE BAKILMAKSIZIN KAT ADEDİNE GÖRE BELİRLENİR. SUBASMAN KOTUNUN ALTINDAKİ KATLAR KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ.

14. ARKA VE YAN BAHÇE MESAFELERİNDE PARSEL SINIRINA 2 MT DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KOŞULU İLE AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR.

15. ZEMİN TERASI YÜKSEKLİĞİ, KAPICI DAİRESİ, CEPHE BOYU İLE İLGİLİ HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

16. İMAR PARSELLERİNDE AYRIK YAPI NİZAMI VERİLMİŞ ADALARDA MİNİMUM BİNA CEPHESİ KOŞULU SAĞLANMADIĞI HALLERDE, PARSELİN KOMŞU PARSELLERDE HERHANGİ BİR RUHSAT ALINMAMIŞ OLMAK VE MUVAFFAKAT ALINMASI KOŞULUYLA BİTİŞİK NİZAM YAPI İZİNİ VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BİNA CEPHE BOYU 6,00 METREDEN AZ OLUP MİNİMUM YAPILAŞMA ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLERDE YAN PARSELLERİ RUHSAT ALMIŞ YA DA YOL VEYA KAMUSAL ALAN OLMASI DURUMUNDA MİNİMUM CEPHE ŞARTI ARANMAZ.

17. TEMEL VİZESİ YAPILMIŞ YADA YAPILMAMIŞ OLSUN İNŞAASINA BAŞLANMIŞ YAPILARDA İLK RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ PLAN, YÖNETMELİK VE MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BİR PARSELDE RUHSATA ESAS BİRDEN FAZLA BLOK VAR İSE BAŞLANMIŞLIK İLKESİNE UYGUN BLOK VEYA BLOKLAR OLMASI HALİNDE DE BU HÜKÜMLERE UYULUR. TALEP OLMASI HALİNDE BU MADDE HÜKÜMLERİNE GÖRE TADİLAT RUHSATI DÜZENLENEBİLİR.

18. BİNALARIN ARKA BAHÇELERİNDE AÇIK OTOPARK OLARAK GÖSTERİLEN BÖLÜMDE SADECE ÜSTÜ KAPALI, YANLARI AÇIK HAFİF MALZEMEDEN EN FAZLA DERİNLİĞİ 5 M.' Yİ GEÇMEYEN VE PROJEDE GÖSTERİLMESİNE GEREK OLMADAN SUNDURMA YAPILABİLİR.

19. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER:

A)-SUBASMAN KOTU MAX.1 MT OLMASI HALİNDE AYRIK VEYA BLOK NİZAM OLAN YERLERDE, UYGULAMA İMAR PLANINDA AÇIKÇA BELİRLENMEMİŞ İSE TAKS %40'I GEÇEMEZ. ANCAK, ÇEKME MESAFELERİ İLE KAKS VERİLİP TAKS VERİLMEMEYEN PARSELLERDE, TAKS %60'I GEÇMEMEK ŞARTIYLA, ÇEKME MESAFELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

B)-İMAR PLANLARINDA KAMUYA AYRILAN KISIMLARIN BEDELSİZ TERK EDİLMESİ ŞARTI İLE EMSAL HESABI PARSELİN BRUT ALANI ÜZERİNDEN YAPILIR.EMSAL HESABININ, BRUT VEYA NET PARSELE GÖRE BELİRLENECEĞİNE İLİŞKİN HÜKÜM BULUNMAMASI HALİNDE UYGULAMALAR NET İMAR PARSELİ ALANINA GÖRE YAPILIR.

C)-UMUMİ BİNALARIN MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNCA FONKSİYONU VE ÖZELLİĞİ GEREĞİ FARKLILIK ARZ ETTİĞİNE DAİR KARAR ALTINA ALINANLARI İLE SANAYİ BÖLGELERİNDEKİ YAPI VE TESİSLER, PLANDA BELİRLENEN VEYA PLANDA BELİRLENMEMİŞSE YÖNETMELİKLERDEKİ BİNA DERİNLİK VE YÜKSEKLİKLERİ HAKKINDAKİ KAYITLARINA VE BU YÖNETMELİKTE BENZER BİNALAR İÇİN YER VERİLENLER DIŞINDA KALAN İÇ ÖLÇÜLERE TABİ DEĞİLDİR.

D)-ÇATI PİYESİ; ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE, ÇATI ARASINDA KALMAK ŞARTIYLA ASGARI YÜKSEKLİK ŞARTI ARANMAYAN, ALTINDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT VE BU BÖLÜMLE İÇERİDEN İRTİBATLI YAPILAN MEKANLARDIR. BU PİYESLERDE KATLAR ALANINA DAHİL OLMAK KAYDI İLE ALAN SINIRLAMASI YOKTUR.

E)-YAPININ KENDİ İHTİYACI İÇİN BODRUM KATTA YAPILAN OTOPARKLAR İLE KONUT, RESMİ KURUMLAR, EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ, İBADET YERLERİ, OTEL, OPERA, YURT, MÜZE, KÜTÜPHANE HARİÇ UMUMİ BİNALARIN TERASLARINDA AÇIK OTOPARK YAPILABİLİR. YAPILAN AÇIK OTOPARKLAR, EMSALE DAHİL EDİLMEZ, ANCAK YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL EDİLİR.

F)-MESKUN YAPILANMA NİZAMI DIŞINDAKİ YAPILANMA NİZAMLARINDA YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ TABLOSUNDA BELİRTİLEN MİNİMUM ÇEKME MESAFELERİ UYGULANACAKTIR. (KENDİ ÖZEL PLAN NOTU İLE PLANLANAN ALANLAR HARİÇ)

*İKİ YOL ARASINDAKİ KOT FARKININ 3,50 M. DEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA KADEMELİ BİNA YAPILABİLİR. KADEMELİ KOTLANDIRMADA HER KADEME, CEPHE BOYUNCA (6.00) M.DEN AŞAĞI OLMAZ. SON KADEMENİN (6.00) M.DEN AZ OLMASI DURUMUNDA BİR ÖNCEKİ KADEME SEVİYESİNE UYULUR. AYRICA HER KADEMEDEKİ BİNA BÖLÜMÜ KENDİ (± 0.00) KOTUNA GÖRE İMAR PLANI İLE BELİRLenen SAÇAK SEVİYESİNİ GEÇEMEZ.

G)-YANGIN MERDİVENLERİ: KOMŞU PARSEL SINIRLARINA (1.50) MT.'DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDI İLE YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ İÇİNDE TERTİPLENEBİLİR.

H)-FIRINLAR; UNLU GIDA MAMULLERİ ÜRETİLEN YERLERDİR. FIRINLAR; SANAYİ, KÜÇÜK SANAYİ, ORGANİZE SANAYİ, KONUT DIŞI ÇALIŞMA ALANLARI İLE TİCARET BÖLGELERİNDE VE ZEMİN KATI TİCARET OLARAK BELİRLenen YERLERDE VE ZEMİN KATLARI TİCARET OLARAK TEŞEKKÜL ETMİŞ KONUT BÖLGELERİNDE TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLMAK KOŞULUYLA YAPILABİLİR. KATKILI PİDE, KEBAP, SİMİT FIRINLARI VE GELENEKSEL TANDIR OCAKLARI, ZEMİN KATI İŞYERİ OLARAK KULLANILAN BİNALARDA YAPILABİLİR.

FIRINLARIN TANZİMİNDE;

----MEVCUT BİNALARDA FIRIN VE TANDIR YAPILMASI DURUMUNDA, 634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULUR.

----PROJESİNDE SINIFI BELİRTİLMELİDİR.

----DUVAR VE DÖŞEMELERİNDE ISI VE SES YALITIMI UYGULANIR. BİNANIN TAŞIYICI SİSTEMİNİN VE FIRINLA İLGİSİ OLMAYAN DİĞER BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ISI DEĞİŞİMİNDEN OLUMSUZ ETKİLENMEMESİ İÇİN PROJE MÜELLİFLERİNCE VEYA BU KONUNUN UZMANI TEKNİK ELEMANLARCA HAZIRLANAN RAPORA GÖRE GEREKLİ TEDBİR ALINIR.

----MEKANİK TESİSAT PROJELERİNDE, KANALİZASYON BAĞLANTISINA, HER TÜRLÜ BÖCEK VE KEMİRGEN GİRİŞİNİ ÖNLEMELİK İÇİN CEKVALF KONULUR.

----BACA ÖLÇÜLERİNİN HESAPLANMASI, BACALARIN BİNA İÇ DUVARLARINDA TESİS EDİLMESİ VE FİLTRE TAKILMASI ŞARTI ARANIR.

----TRAFİK AÇISINDAN İLGİLİ BİRİMİN GÖRÜŞÜ ALINMALIDIR.

----TESİSİN İHTİYACI OLAN OTOPARK KENDİ PARSELİNDE KARŞILANIR.

----10/8/2005 TARİHLİ VE 25902 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULUR.

----TÜRK STANDARDLARI ENSTİTÜSÜ STANDARTLARINA UYULUR.

----BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYARINCA GEREKLİ TEDBİRLER ALINIR. AKSİ HALDE RUHSAT DÜZENLENEMEZ.

YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİNE İLİŞKİN TABLO

KAT ADEDİ	BİNA CEPHE HATTININ YOL AKSINDAN UZAKLIĞI	MİN. YAN BAHÇELER TOPLAMI VEYA BLOKLAR ARASI MESAFE(m)	MİN. ARKA BAHÇE MESAFESİ(m)	MİN. BİNA CEPHESİ(m)	MİN. BİNA DERİNLİĞİ(m)	MİN. YAN BAHÇELER TOPLAMI VEYA BLOKLAR ARASI MESAFE (m)(NORMAL KAT DIŞ KONTURUNDAN)
1	İMAR PLANINDA BELİRTİLEN MİNİMUM ÖN BAHÇE MESAFELERİNİN ALTINA DÜŞMEMEK KAYDIYLA YOL AKSINDAN BİNA CEPHE HATTI ARASI H/2 MESAFESİ KADAR BIRAKILIR.	6,00	6,00	6,00	6,00	.
2		6,00	6,00	6,00	6,00	.
3		8,50	8,50	6,00	6,00	.
4		11,50	11,50	6,00	6,00	.
5		13,50	13,50	7,00	7,00	.
6		15,50	15,50	7,00	7,00	.
7		17,50	17,50	8,00	8,00	14,50
8		19,50	19,50	8,00	8,00	16,50
9		21,50	21,50	9,00	9,00	18,50
10		23,50	23,50	9,00	9,00	20,50
11		25,50	25,50	10,00	10,00	22,50
12		27,50	27,50	10,00	10,00	24,50
13		29,50	29,50	11,00	11,00	26,50
14		31,50	31,50	11,00	11,00	28,50
15		33,50	33,50	12,00	12,00	30,50
16		35,50	35,50	12,00	12,00	32,50
17		37,50	37,50	13,00	13,00	34,50
18		39,50	39,50	13,00	13,00	36,50
19		41,50	41,50	14,00	14,00	38,50
20		43,50	43,50	14,00	14,00	40,50

20. ZORUNLU ORTAK KULLANIM ALANLARI VE OTOPARK YAPILMASI KOŞULUYLA BODRUMDA KAT ADEDİ SINIRLAMASI YOKTUR.

21. BİNALARDA, GENİŞLİĞİ 20 CM Yİ GEÇMEYEN MOTİFLER VE AÇIK ÇIKMALARDA MOTİF UCUNDAN OLUŞACAK CEPHE HATTINDAN, DÖŞEMEYE İLAVETEN 20 CM DERİNLİĞİNDEKİ GÜNEŞ KIRICILAR ÇIKMA YAKLAŞMA MESAFESİ HESABINA DAHİL EDİLMEZ.

22. 5 MT VE DAHA FAZLA ÖN BAHÇE MESAFESİ OLUP, OTOPARK İHTİYACININ YAN VE ARKA BAHÇELERDE KARŞILANAMADIĞI PARSELLERDE, BİNA CEPHESİNDEN İTİBAREN OLAN KISIM OTOPARK ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

23. PARSELİN KOT ALDIĞI YOL İLE PARSEL ARASINDAKİ KOT FARKININ 3 MT DEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA YAPILMASI VE OTOPARK YAPILACAK YERİN YOL SEVİYESİNDE TESVİYE EDİLEREK ÖN BAHÇEDE YAPILMASI

HUSUSUNDA İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR. TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA İŞLEMLERİNDE ADA BAZINDA DEĞERLENDİRME YAPILIR.

24. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNİ SAĞLAMAK KAYDIYLA, ANA MERDİVENİN ORTAK ALAN İÇERMİYEN BODRUM KATLARA VE ASANSÖRSÜZ TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KONUT YAPILARINDA KULLANILMAYAN ÇATI ARASINA ULAŞMASI ZORUNLU DEĞİLDİR. KULLANILMAYAN ÇATI ARALARINA VE ÇATIYA 0.80 M X 0.80 M EBATLARINDA ÇATI ÇIKIŞ KAPAĞI İLE ULAŞILABİLİR.

25. TEMEL VİZESİ YAPILMIŞ YA DA YAPILMAMIŞ OLSUN İNŞASINA BAŞLANMIŞ YAPILARDA İLK RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ YÖNETMELİK VE MEVZUAT HÜKÜMLERİ İLE LEHTE OLAN PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BİR PARSEL DE RUHSATA ESAS BİR DEN FAZLA BLOK VAR İSE BAŞLANMIŞLIK İLKESİNE UYGUN BLOK VEYA BLOKLAR OLMASI HALİNDE DE BU HÜKÜMLERE UYULUR. TALEP EDİLMESİ HALİNDE TADİLAT VE İLAVE RUHSATLARI DÜZENLENEBİLİR. ANCAK BAŞLANMAMIŞ BLOKLAR İÇİN 4 KAT VE ÜZERİNDE ASANSÖR ZORUNLUDUR. İLK RUHSAT HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK TAMAMLANMIŞ VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (İSKÂN) ALMIŞ OLAN YAPI VE YAPILARDA DA İLK RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ YÖNETMELİK VE MEVZUAT HÜKÜMLERİ İLE LEHTE OLAN PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

26. BELEDİYE SINIRLARI İÇERİSİNDE SUBASMAN KOTU YÜKSEKLİĞİNE BAĞLI OLARAK SAÇAK SEVİYESİ METRE CİNSİNDEN VERİLMİŞ OLAN İMAR PARSELLERİNDE, YÖNETMELİKLER AÇISINDAN AKSAKLIĞIN GİDERİLMESİ AMACI İLE SAÇAK SEVİYESİNİN TEKABÜL ETTİĞİ KAT ADEDİNE GÖRE İŞLEM YAPILABİLİR. TİCARİ ALANLARDA MAKSİMUM H'YI METRE OLARAK VERİLEN BÖLGELERDE TESİSAT KATI YÜKSEKLİĞİ BU ÖLÇÜYE DAHİL EDİLMEZ.

27. MEVZUAT GEREĞİ YAPILMASI ZORUNLU VE ORTAK ALAN NİTELİĞİNDE OLAN BİNAYA AİT ELEKTRONİK HABERLEŞME SİSTEM ODASI VE ELEKTRİK PANO ODASININ ASGARİ ÖLÇÜLERDE Kİ ALANI EMSAL VE TABAN ALANI HESABINA KONU EDİLMEZ.

28. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ VE YAPI SAYISI ŞARTI ARANMAKSIZIN PARSELLERDE YAPILACAK KONTROL KULUBELERİ HİÇBİR ŞARTTA PARSEL SINIRINI AŞMAMAK KAYDIYLA BAHÇE MESAFELERİ İÇİNDE YAPILABİLİR.

29. ARKAT: ÜSTÜ KAPALI, EN AZ ÜÇ KENARI AÇIK OLAN VE ÜSTÜNE YAPI YAPILABİLEN İMAR PLANINDA BELİRTİLEN YERLERDE YAPILMASI HALİNDE KAMU KULLANIMINA AÇIK, İMAR PLANINA GÖRE DÜZENLENEN YAYA GEÇİTLERİDİR.

30. ASANSÖR GALERİ BOŞLUKLARI DÖŞEMEDE YER ALAN BOŞLUKLAR OLUP, TESİSAT, HAVA BACASI VE İŞIKLIK NİTELİĞİNDEDİR. ISITMA SOĞUTMA ÜNİTELERİ VB. İÇİN DÜZENLENEN, ORTAK KULLANILAN BALKON VE KAT TERASLARI ORTAK KULLANIM TERASLARI OLARAK NİTELENDİRİLİR. YANGIN KAÇIŞ MERDİVENLERİ, YANGIN GÜVENLİK HOLLERİ VE KORUNUMLU KAÇIŞ KORİDORLARI, KAÇIŞ YOLLARI BÜTÜNÜNÜN BİR PARÇASIDIR. BASAMAKLAR, SAHANLIKLAR, YANGIN GÜVENLİK HOLLERİ, KAÇIŞ KORİDORLARI YANGIN MERDİVENLERİNİN BÜTÜNÜNÜ OLUŞTURUR.

YÜRÜRLÜKTEKİ YÖNETMELİĞE GÖRE HESAP EDİLEN KAPICI DAİRELERİNİN ASGARİ ALANLARI BİNA İÇİNDE OLMASI KOŞULU İLE EMSAL HESABINA KONU EDİLMEZ.

31. SUBASMAN KOTU 0.50 VEYA 1.00 M.'DİR.

32. KAT YÜKSEKLİĞİ Yençok=6.50M.'DİR.



T.C.
ANTALYA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Sayı : E-66240919-252.99-3889848

Konu : Uygulama İmar Planı

MURATPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 27.05.2022 tarihli ve E-33616178-115.01.06-2510-14854 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 29.06.2001 tarihli ve 22 sayılı meclis kararı ve Mülga Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 09.07.2001 tarihli ve 5106 sayılı kararı ile onaylanan Yamansaz Arkeolojik ve Doğal Sit Alanları ile Etkileme Geçiş Alanına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırları; 1 nolu Cumhurbaşkanı Kararnamesinin 109/2 maddesine göre 19.09.2021 tarih ve 31603 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 13.09.2021 tarih ve 1713413 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile ilan edilen "Doğal Sit Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" sınırları olarak yeniden düzenlendiğinden bahisle 2001 yılında onaylanan Yamansaz Arkeolojik ve Doğal Sit Alanları ile Etkileme Geçiş Alanı sınırları ile 2021 yılında ilan edilen "Doğal Sit Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" sınırları arasında kalan, herhangi bir sınıra dahil edilmeyen bölgeye ilişkin yapılacak iş ve işlemler hususunda görüşümüzün bildirilmesi istenilmektedir.

Söz konusu bölgede bulunan 1 nolu Cumhurbaşkanı Kararnamesinin 109/2 maddesine göre 19.09.2021 tarih ve 31603 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 13.09.2021 tarih ve 1713413 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile ilan edilen '**Doğal Sit Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı**' sınırları, 07.05.2021 tarih ve 3968 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile onaylanarak 08.05.2021 tarih ve 31478 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan '**Kesin Korunacak Hassas Alan**', 09.03.2021 tarih ve 471571 sayılı Bakanlık Makam Oluru ile onaylanarak 30.03.2021 tarih ve 31439 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan '**Nitelikli Doğal Koruma Alanı**', 06.01.2020 tarih ve 2713 sayılı Bakanlık Olur'u ile Onaylanarak 29.02.2020 tarih ve 31054 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan '**Lara Kumulları Nitelikli Doğal Koruma Alanı**' dışında kalan alanlarda Antalya Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu ve İl Müdürlüğümüzce (Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü) yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığından doğal sit-koruma alanı dışında kalan bu alanlarda iş ve işlemlerin Belediyenizce yürütülmesi gerekmektedir.

Gereğini rica ederim.

Ceyhan ÖĞREN ECİŞ
İl Müdürü a.
İl Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: CC1AC4F7-7CF0-4AB1-A7A4-BE888339D292

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Meltem Mah. Dumlupınar Bulv. No:175 07030 Muratpaşa /ANTALYA

Tel: 0.242.2370010 Faks:0.242. 2370016 E-Posta:antalya@csb.gov.tr

WEB:<https://antalya.csb.gov.tr/> KEP:antalyacevresehirclilik@hs01.kep.tr

Bilgi için:Nürşen KURT
Mühendis

