



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

Tarih:03.10.2022

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	ÖZEL ŞAHIS
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2022 tarihli toplantısında gündemin 142. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Muratpaşa Belediye Meclisinin 03.08.2022 tarih ve 298 sayılı kararı ile uygun bulunan, Ermenek Mahallesi, 10540 ada 9,10,11,12,13,15,16 parseller, 10547 ada 6 parsel ve 10554 ada 7, 8 parsellerdeki Yüksek zemin kat ticaret ve Konut kullanımının İsteğe Bağlı Ticaret (İBT) ve Konut kullanımına dönüştürülmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Muratpaşa Belediye Meclisinin 03.08.2022 tarih ve 298 sayılı kararı ile uygun bulunan, Ermenek Mahallesi, 10540 ada 9,10,11,12,13,15,16 parseller, 10547 ada 6 parsel ve 10554 ada 7, 8 parsellerdeki Yüksek zemin kat ticaret ve Konut kullanımının İsteğe Bağlı Ticaret (İBT) ve Konut kullanımına dönüştürülmesi ve plan notları 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 ALTUNBAS  
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi  
Toplantıya Katılmadı.

Ticaret alanı beldeyer.  
Planlama ekono aykırı

**ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN**  
**03.08.2022 TARİH VE 298 SAYILI KARARI**

**Gündemin 18. Maddesi**  
**Karar No. 298**

**Özü: Yüksek zemin kat ticaret ve Konut kullanımlı A-2, 0.30/0.60 yapılaşma koşullu, 10540 Ada 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 parseller; 10547 Ada 6 parsel ve 10554 Ada 7, 8 parsellerde; A-2, 0.30/0.60 yapılaşma koşulu değiştirilmeden, Yüksek zemin kat ticaret ve Konut kullanımının İsteğe Bağlı Ticaret (İBT) ve Konut kullanımına dönüştürülmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.**

Gündemin 18. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Ermenek Mahallesi yüksek zemin kat ticaret ve Konut kullanımlı A-2, 0.30/0.60 yapılaşma koşullu, 10540 Ada 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 parseller, 10547 Ada 6 parsel ve 10554 Ada 7, 8 parsellerde; A-2, 0.30/0.60 yapılaşma koşulu değiştirilmeden, Yüksek zemin kat ticaret ve Konut kullanımının, İsteğe Bağlı Ticaret (İBT) ve Konut kullanımına dönüştürülmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 01.07.2022 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 25.07.2022 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 27.07.2022 tarih ve 3473 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu**; Yüksek zemin kat ticaret ve Konut kullanımlı A-2, 0.30/0.60 yapılaşma koşullu, 10540 Ada 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 parseller; 10547 Ada 6 parsel ve 10554 Ada 7, 8 parsellerde; **A-2, 0.30/0.60 yapılaşma koşulu değiştirilmeden, Yüksek zemin kat ticaret ve Konut kullanımının İsteğe Bağlı Ticaret (İBT) ve Konut kullanımına dönüştürülmesi ve plan notları eklenmesine 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. 25.07.2022 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;

Yüksek zemin kat ticaret ve Konut kullanımlı A-2, 0.30/0.60 yapılaşma koşullu, 10540 Ada 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 parseller; 10547 Ada 6 parsel ve 10554 Ada 7, 8 parsellerde; A-2, 0.30/0.60 yapılaşma koşulu değiştirilmeden, Yüksek zemin kat ticaret ve Konut kullanımının İsteğe Bağlı Ticaret (İBT) ve Konut kullanımına dönüştürülmesi ve plan notları eklenmesine 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

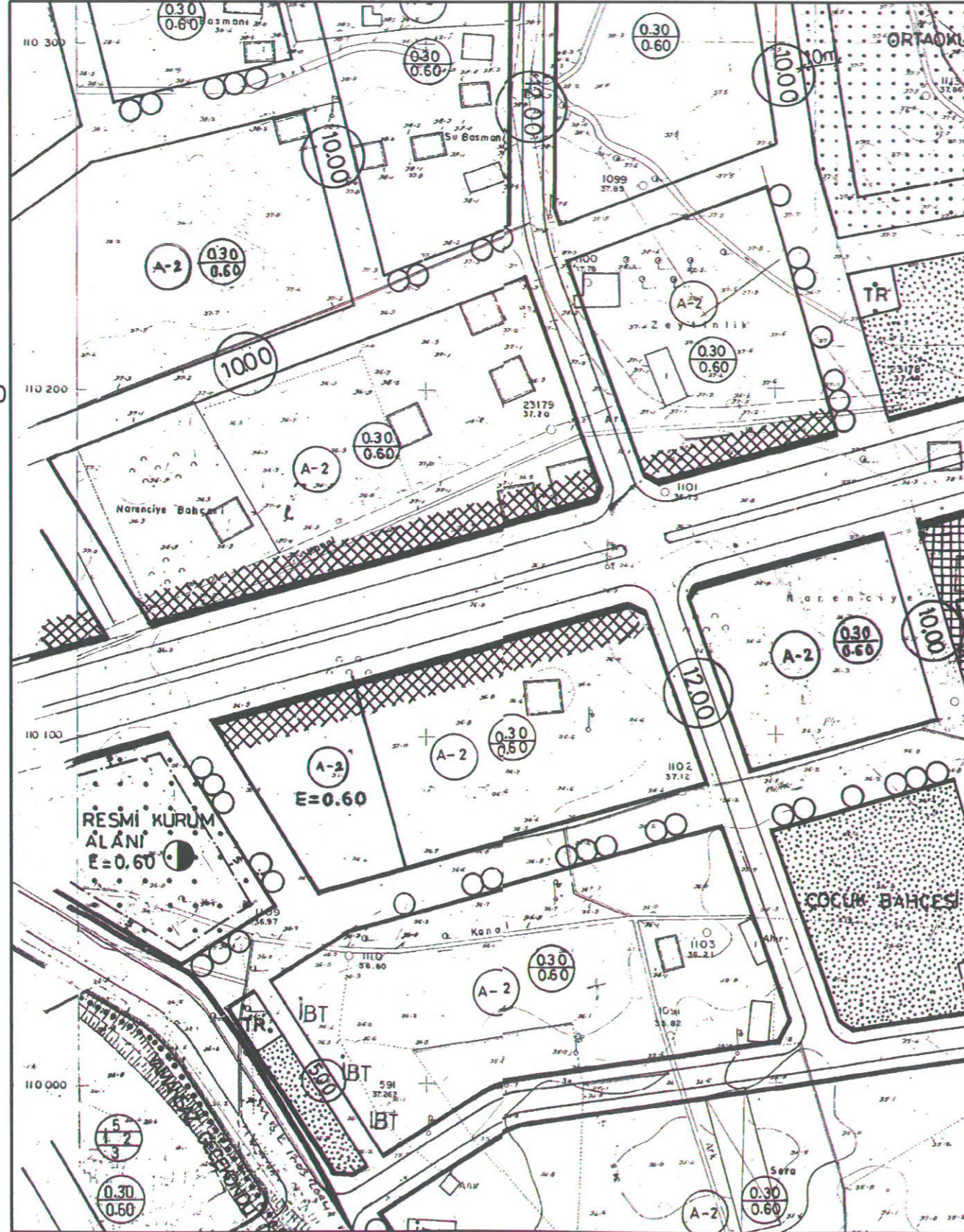
**Murat ÖZTİNAR**  
Divan Katibi



# MURATPAŞA BELEDİYESİ

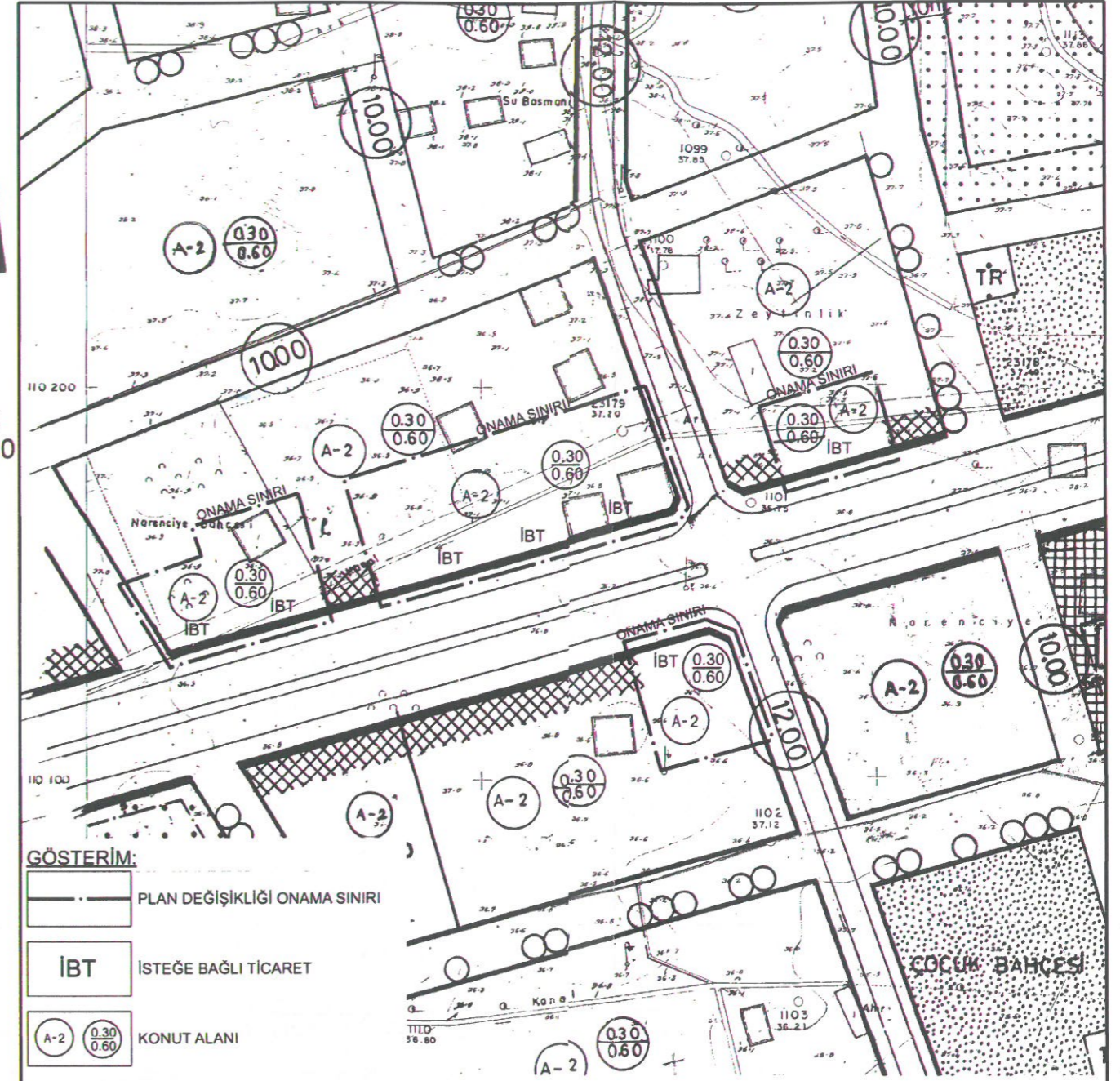
PAFTA NO :1904A  
ADA PARSEL NO :10540 ADA 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 PARSELLER -  
10554 ADA 7, 8 PARSELLER - 10547 ADA 6 PARSEL

MEVCUT PLAN



# 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



## GÖSTERİM:

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- İBT İSTEĞE BAĞLI TİCARET
- A-2 (0.30/0.60) KONUT ALANI

## PLAN NOTU:

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU KONUT PARSELLERİNDE H=5.50M. KOTUNA KADAR (İSTEĞE BAĞLI) TİCARET VERİLİR.
2. BU PLAN KAPSAMINDA; MECLİS KARARLARI İLE EKLENEN PLAN NOTLARI DIŞINDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. BU PARSELLERDE İSTEĞE BAĞLI TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM TİCARET KULLANIMI YAPILABİLİR. AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ TERTİPLEMEK KAYDIYLA ÜST KATLARDA DA TİCARİ AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR.
4. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN KAT ADETLERİ VE YÜKSEKLİKLERİ MAKSİMUMDUR.
5. ÖZELLİKLI YAPILARDA MİMARİ ESTETİK KOMİSYON KARARINA GÖRE UYGULAMA YAPILIR.
6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ UYARINCA H= 5.50 M. KOTUNA KADAR TİCARET HAKKINDAN YARARLANACAK PARSELLERDEN İNŞAAT RUHSAT AŞAMASINDA PLAN TADILAT HARCİ ALINACAKTIR.
7. İBT İBARESİ BULUNAN PARSEL MALİKLERİNİN TÜMÜNÜN TİCARİ KULLANIM TALEBİNDEN VAZGEÇEREK KONUT OLARAK KULLANACAĞINA DAİR MUVAFAKAT VERMESİ KAYDIYLA KONUT KULLANIMINDAKİ DİĞER PARSEL VEYA PARSELLERLE TEVHİT EDİLEBİLİR.



**ANTALYA İLİ MURATPAŞA BELEDİYESİ ERMEK MAHALLESİ  
10540 ADA 9,10,11,12,13,15,16 PARSELLER, 10554 ADA 7,8 PARSELLER VE 10547 ADA 6 PARSELE  
İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Plan değişikliğine konu alan; Muratpaşa ilçesi Ermenek Mahallesi sınırları içerisinde, 190-4A nolu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftalarında kalmaktadır. 10540 ve 10554 ada güney cepheden, 10547 ada ise kuzey cepheden 10. Sokağa cepheli konumda yer almaktadır.



**Uydu Fotoğrafi ve Kadastral Durum**

**2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM**

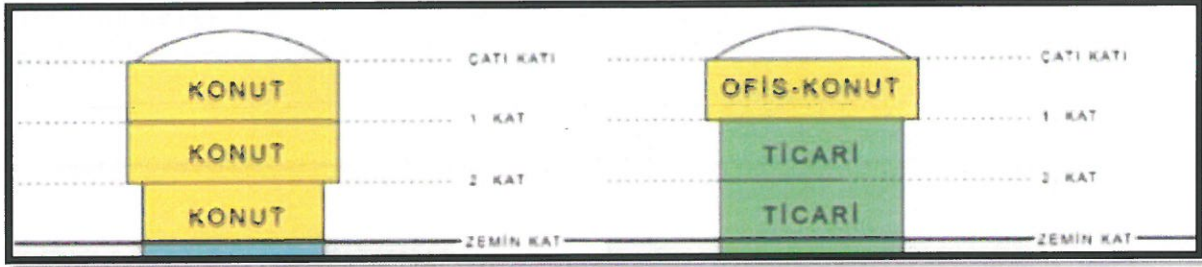
Söz konusu parseller Ermenek mahallesi sınırları içerisinde Rauf Denктаş bulvarı doğusunda devam eden 10 sokağa cepheli konumda yer almaktadır. Söz konusu cepheli olunan ulaşım aksı batıda Rauf Denктаş Cad. ve Kardeş Kentler Cad. kesişiminden Altıntaş mahallesi yönünde kalmaktadır. Parsellerin bulunduğu bölge halihazırda yapılaşmasını tamamlamamış gelişme konut alanı niteliğindedir. Planlama konusu parseller halihazırda boş durumdadır.

**3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI**

Söz konusu parsellerde yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda yer alan "Yüksek Zemin Kat Ticaret" plan kararının, parsellerde oluşacak yapılarda mimari ve uygulama projelerinde daha verimli bir alan kullanımı sağlanması açısından "İSTEĞE BAĞLI TİCARET (İBT)" olarak yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

#### 4. PLANLAMA KARARLARI

Planlama konusu parseller yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Konut Alanı (Zorunlu Yüksek Zemin Kat Ticaret,+5.50m kotu) olarak planlanmış durumdadır. Söz konusu parseller Muratpaşa Belediyesi tarafından konut alanlarında hazırlanan yol hattı boyunca "30 M. VE ÜZERİ YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE YÜKSEK ZEMİN KATLI TİCARET YAPILMASINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ" kapsamında Yüksek Zemin Kat Ticaret Alanı plan kararı getirilmiştir. Bu plan kararı gereği binanın yıkılıp yeniden yapılması durumunda +5.50 m kotunda ticaret alanı olarak yapılması zorunluluğu bulunmaktadır. Belirtilen plan kararı kapsamında önceki plan kararı Konut Alanı olan parseller +5.50m kotunda zorunlu ticaret alanı ve üstü 1 kat+ çatı katı konut alanı olacak şekilde yapılaşabilmektedir. Konut Alanı plan kararına göre Zemin ve 1. Kat konut alanı hakkını kaybetmektedir.



**Eski Konut Alanı Plan Kararına Göre Yapı / Zorunlu Ticaret Kullanımı Kararına Göre Yapı**

Bölgede özellikle Rauf Denktaş Bulvarı üzerinde de yer alan alan zorunlu ticaret kararları bölgenin konut gelişimi açısından mimari proje ve uygulamada elverişsiz +5.50m kotunca ticaret alanları oluşturmaktadır. Parsel sahiplerinin ilk imar planı kararında yer alan Konut kullanım hakları kısıtlanmaktadır. Bu sebeple bölgenin gelişimi de göz önüne alındığında zorunlu ticaret kavramının kullanılabilirliği düşüktür. Ulaşım aksı ve bölge gelişimi ile ticaret kullanımının ihtiyaç olduğu fakat isteğe bağlı olarak parsel sahiplerinin uygulayacakları projeye göre tercih edebilmelerine imkan sağlanması gerekmektedir.

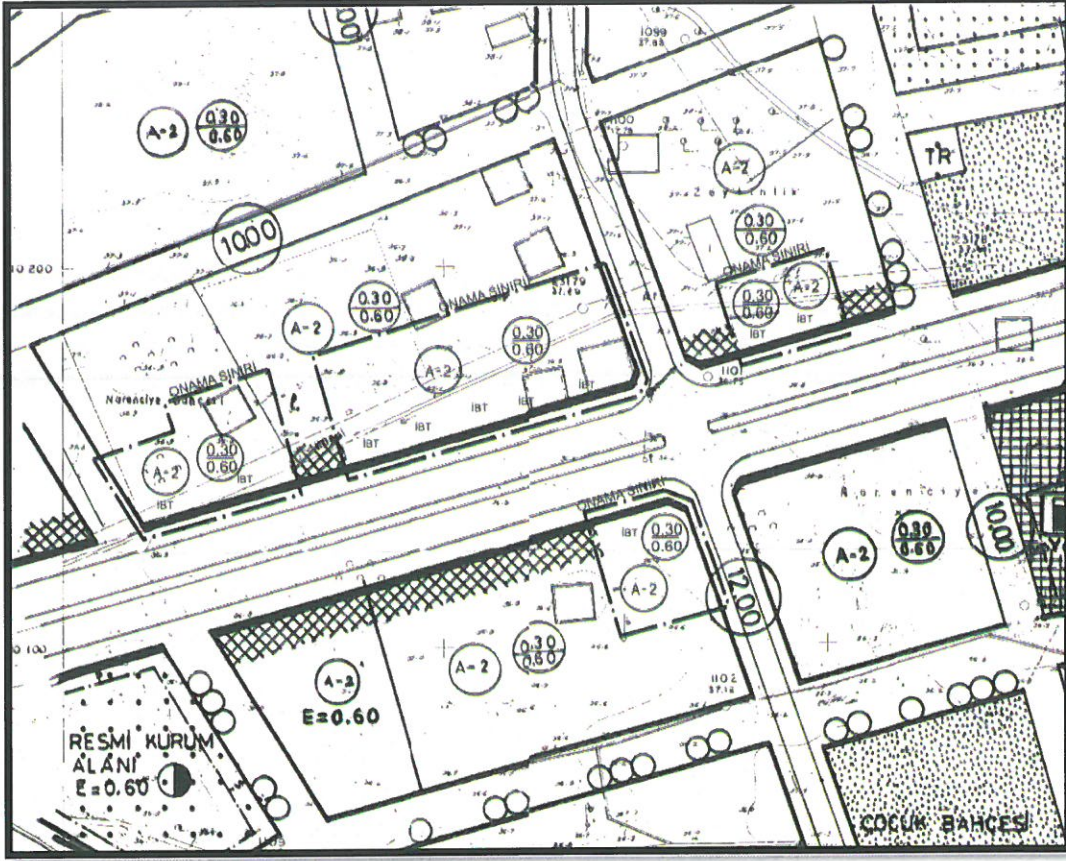
Yapılacak plan değişikliği ile parsellerde ilk imar planı (müktesep hakkı) olan konut alanı kullanım kararının yeniden uygulanabilir duruma getirilebilmesi amacı ile Zorunlu Ticaret Alanı kullanım kararının İsteğe Bağlı Ticaret Alanı olarak değiştirilmesi öngörülmektedir. Muratpaşa Belediyesi imar planlarında İsteğe Bağlı Ticaret kullanım kararı plan notlarında +5.50m yüksekliğe kadar tercihli ticari kullanım tanımlanmıştır. Bu plan notu esasına göre zemin katta +2.50m veya +5.50m kotunda ticaret alanı olarak kullanılabilir olacaktır. Tercihle göre oluşturulacak ticaret alanı yol aksı ya da ada cephesinde ticari kullanım aksının devamlılığını oluşturacak şekilde korunmaktadır.

Plan değişikliği kapsamında parsellerde yer alan "Ayrık Nizam, 2 Kat, TAKS:0.30, KAKS:0.60" plan kararı korunarak imar planı aktarılmıştır. Muratpaşa Belediyesi sınırları dahilinde yer alan İsteğe Bağlı Ticaret Alanı kullanımına ilişkin plan notları da söz konusu parseller için düzenlenerek aktarılmıştır.









**Öneri 1/1000 Ölçekli UİP (Ölçeksiz)**

Yukarıda açıklanan kapsam ve gerekçelerle hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ekte sunulmaktadır.

**ANTALYA** PLANLAMA VE GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME TİC. LTD. ŞTİ.  
Altinkum Mah. 416 Sok. Demirel Apt. No:2/4  
Konyaaltı/ANTALYA - Csm:0532 368 35 14  
Antalya Kurumlar V.D.:0700/52318

**M. Ali Can DAL**  
Şehir Plancısı  
Tic. Sic. No: 2812913 Oda Sic. No: 5948

**Mustafa GÖK**  
Şehir Plancısı (A Grubu)  
Yet. Sic. No: 0727 / D.No: 1865



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

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** : Muratpaşa Belediyesi  
**Mahalle** : Ermenek Mahallesi  
**Ada/Parsel** : 10540 ada 9,10,11,12,13,15,16 parseller, 10547 ada 6 parsel, 10554 ada 7, 8 parseller  
**Ölçek** : 1/1000  
**Alan(m2)** : 5850 m<sup>2</sup>

Muratpaşa Belediye Meclisinin 03.08.2022 tarih ve 298 sayılı kararı ile uygun bulunan, Ermenek Mahallesi, 10540 ada 9,10,11,12,13,15,16 parseller, 10547 ada 6 parsel ve 10554 ada 7, 8 parsellerde Yüksek zemin kat ticaret ve Konut kullanımının İsteğe Bağlı Ticaret (İBT) ve Konut kullanımına dönüştürülmesi ve plan notları eklenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2022 tarihli toplantısında gündemin 142. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Planlama alanı yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında kısmen “yol” kısmen “Konut Alanı”; 1/5000 ölçekli nazım imar planında 10540 ada 9,10,11,12,13,15,16 parseller ve 10554 ada 7, 8 parseller “Konut alanı”, 10547 ada 6 parsel kısmen “yol” kısmen “Konut Alanı” olarak planlıdır.

Plan açıklama raporuna göre; planlama alanının konut kullanım kararının yeniden uygulanabilir duruma getirilebilmesi amacıyla Zorunlu Ticaret alanı kullanımının İsteğe Bağlı Ticaret Alanı olarak değiştirilmektedir.

Muratpaşa Belediyesi imar planlarında İsteğe Bağlı Ticaret kullanım kararı plan notlarında +5.50m yüksekliğe kadar tercihi ticari kullanım tanımlanmıştır. Bu plan notu esasına göre zemin katta +2.50m veya +5.50m kotunda ticaret alanı olarak kullanılabilir. Tercihe göre oluşturulacak ticaret alanı yol aksı ya da ada cephesinde ticari kullanım aksının devamlılığını oluşturacak şekilde korunmaktadır.

Plan değişikliği ile; ayrık nizam 2 kat 0.30/0.60 yapılaşma koşulları korunmuştur. Ayrıca Muratpaşa Belediyesi sınırları dahilinde yer alan İsteğe Bağlı Ticaret Alanı kullanımına ilişkin plan notları da söz konusu parseller için düzenlenerek aktarılmıştır.

**PLAN NOTU;**

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU KONUT PARSELLERİNDE H=5.50M. KOTUNA KADAR (İSTEĞE BAĞLI) TİCARET VERİLİR.
2. BU PLAN KAPSAMINDA; MECLİS KARARLARI İLE EKLENEN PLAN NOTLARI DIŞINDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. BU PARSELLERDE İSTEĞE BAĞLI TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM TİCARET KULLANIMI YAPILABİLİR. AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ TERTİPLEMEK KAYDIYLA ÜST KATLARDA DA TİCARİ AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR.
4. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN KAT ADETLERİ VE YÜKSEKLİKLERİ MAKSİMUMDUR.
5. ÖZELLİKLI YAPILARDA MİMARİ ESTETİK KOMİSYON KARARINA GÖRE UYGULAMA YAPILIR.
6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ UYARINCA H= 5.50 M. KOTUNA KADAR TİCARET HAKKINDAN YARARLANACAK PARSELLERDEN İNŞAAT RUHSAT AŞAMASINDA PLAN TADİLAT HARCİ ALINACAKTIR.
7. İBT İBARESİ BULUNAN PARSEL MALİKLERİNİN TÜMÜNÜN TİCARİ KULLANIM TALEBİNDEN VAZGEÇEREK KONUT OLARAK KULLANACAĞINA DAİR MUVAFAKAT VERMESİ KAYDIYLA KONUT KULLANIMINDAKİ DİĞER PARSEL VEYA PARSELLERLE TEVHİT EDİLEBİLİR.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 26.09.2022

Banu ÖNAL  
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN  
Planlama Şube Müdürü V.