



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

**Tarih:05.12.2023**

<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 13.11.2023 tarihli toplantısında gündemin 246. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 05.10.2023 tarih ve 259 sayılı kararı ile uygun bulunan; Meydankavağı Mahallesi 1783 ada 11 parselde emsal değiştirilmeden yapılaşma koşulunun A-4 olarak belirlenmesi ve yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 05.10.2023 tarih ve 259 sayılı kararı ile uygun bulunan; Meydankavağı Mahallesi 1783 ada 11 parselde emsal değiştirilmeden yapılaşma koşulunun A-4 olarak belirlenmesi ve yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesine 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  
Toplantıya Katılmadı.

  
Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

  
Hasan Ali ACAR  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Üyesi

  
Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KİRİŞ  
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI  
İmar Kom. Üyesi

  
Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Toplantıya Katılmadı.

**ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN**  
**05.10.2023 TARİH VE 259 SAYILI KARARI**

**Gündemin 24. Maddesi**  
**Karar No. 259**

**Özü: Konut kullanımlı, a/A-4, E=0.80 yapılaşma koşullu 1783 ada 11 parselde; Emsal değiştirilmeden yapılaşma koşulunun A-4 olarak düzenlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin kuzeyden 5 m., diğer yönlerden 3'er m. olarak belirlenmesi ve "Parselde yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır." plan notunun eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.**

Gündemin 24. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Meydankavağı Mahallesi 19L-1a nolu imar paftasında yer alan Konut kullanımlı, a/A-4, E=0.80 yapılaşma koşullu 1783 ada 11 parselde; emsal değiştirilmeden yapılaşma koşulunun A-4 olarak düzenlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin kuzeyden 5 m., diğer yönlerden 3'er m. olarak belirlenmesi ve "Parselde yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır." plan notunun eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 01.09.2023 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 28.09.2023 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 29.09.2023 tarih ve 4263 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyon Raporu**; Konut kullanımlı, a/A-4, E=0.80 yapılaşma koşullu 1783 ada 11 parselde; Emsal değiştirilmeden yapılaşma koşulunun A-4 olarak düzenlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin kuzeyden 5 m., diğer yönlerden 3'er m. olarak belirlenmesi ve "Parselde yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır." plan notunun 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. 28.09.2023 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;

Konut kullanımlı, a/A-4, E=0.80 yapılaşma koşullu 1783 ada 11 parselde; Emsal değiştirilmeden yapılaşma koşulunun A-4 olarak düzenlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin kuzeyden 5 m., diğer yönlerden 3'er m. olarak belirlenmesi ve "Parselde yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır." plan notunun 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

# ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İLÇE: MURATPAŞA

MAHALLE: MEYDANKAVAĞI

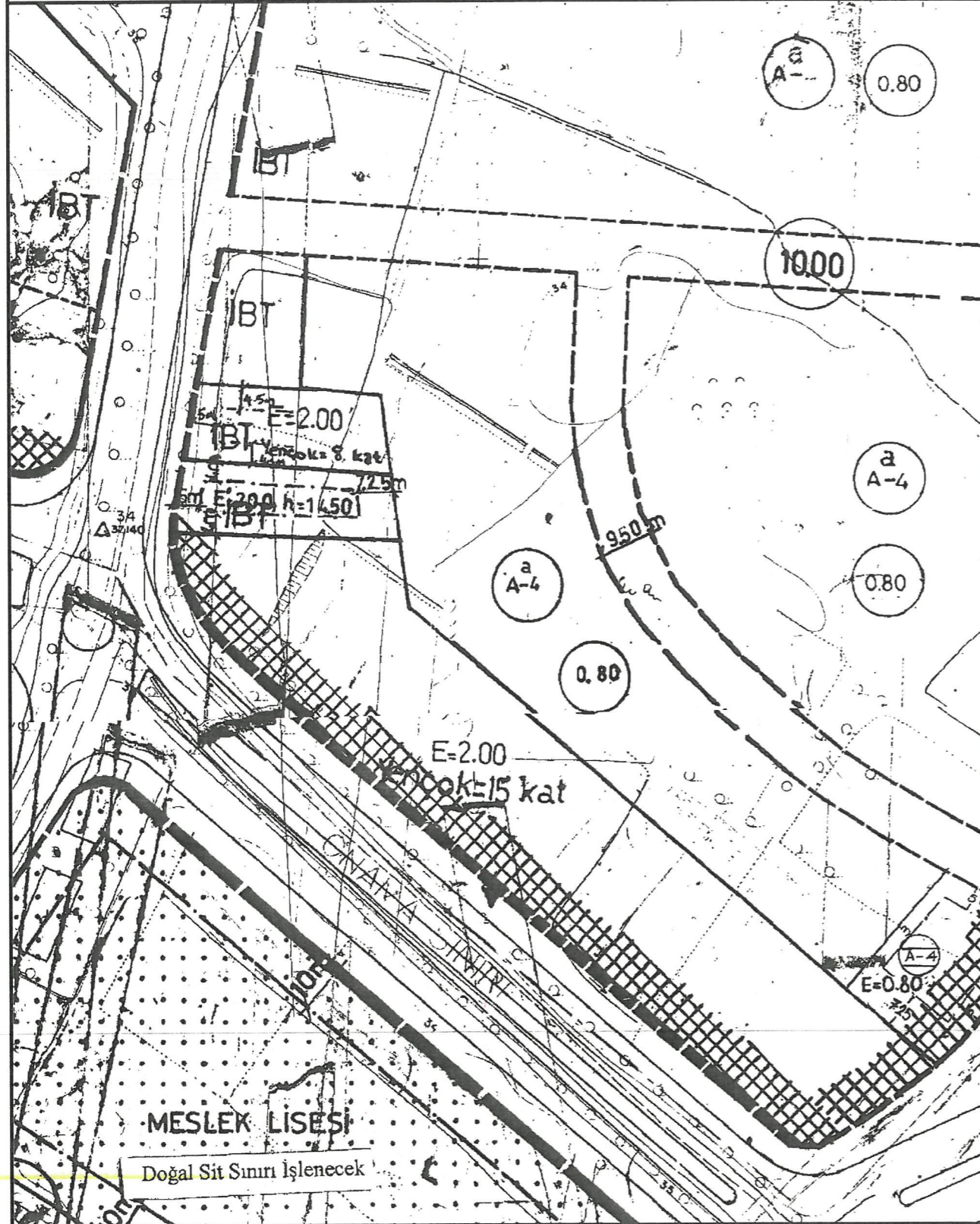
ADA/PARSEL NO: 1783 ADA 11 NOLU PARSEL

ALAN: 325 m<sup>2</sup>

PAFTA NO: 19L-1A



## MEVCUT PLAN



MESLEK LİSESİ

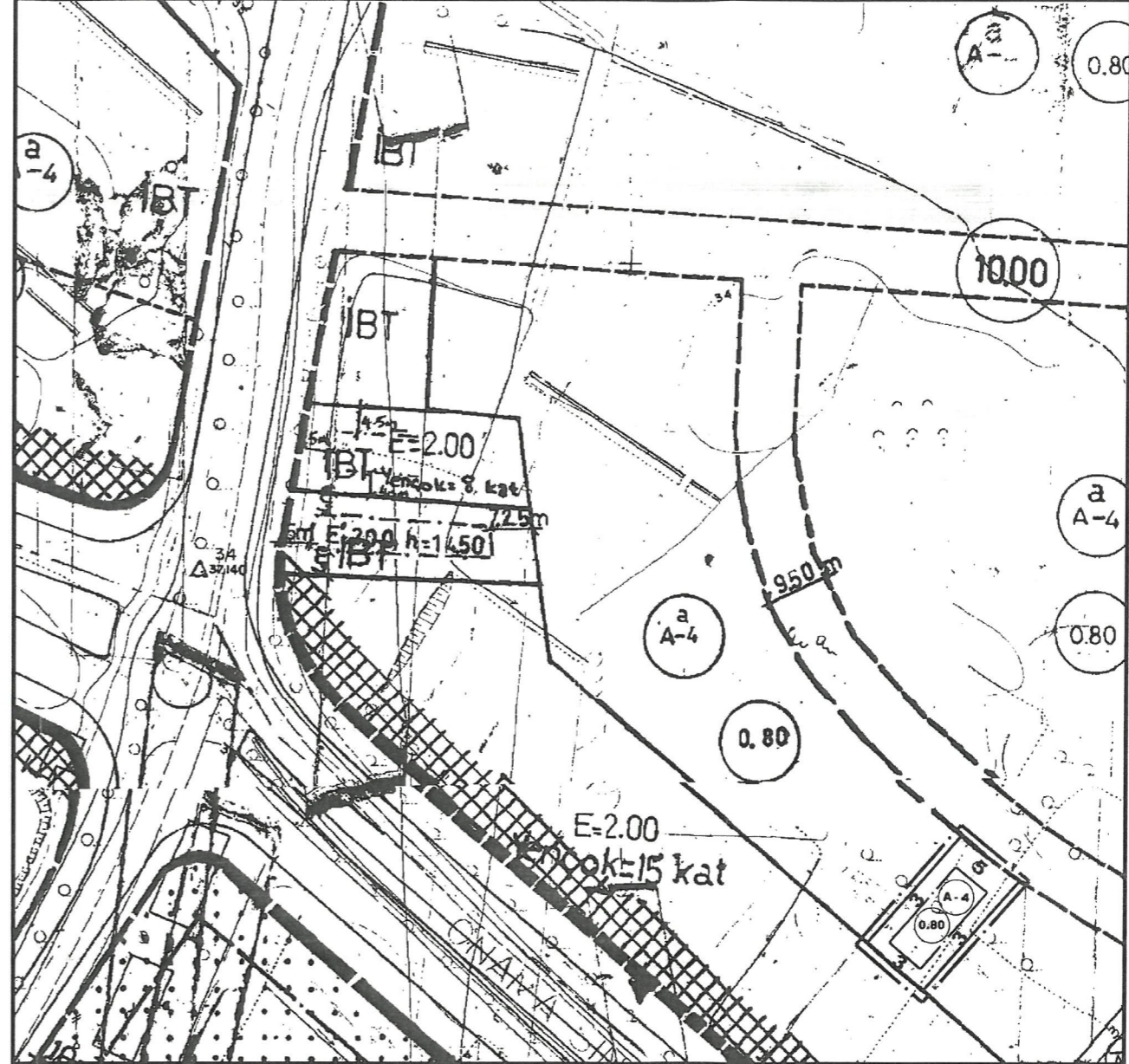
Doğal Sit Sınırı İşlenecek

# GEREKÇE: YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİN DÜZENLENMESİ



## UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

## ÖNERİ PLAN



### GÖSTERİM

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

### PLAN NOTU

1- PARSELDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

KUZEY

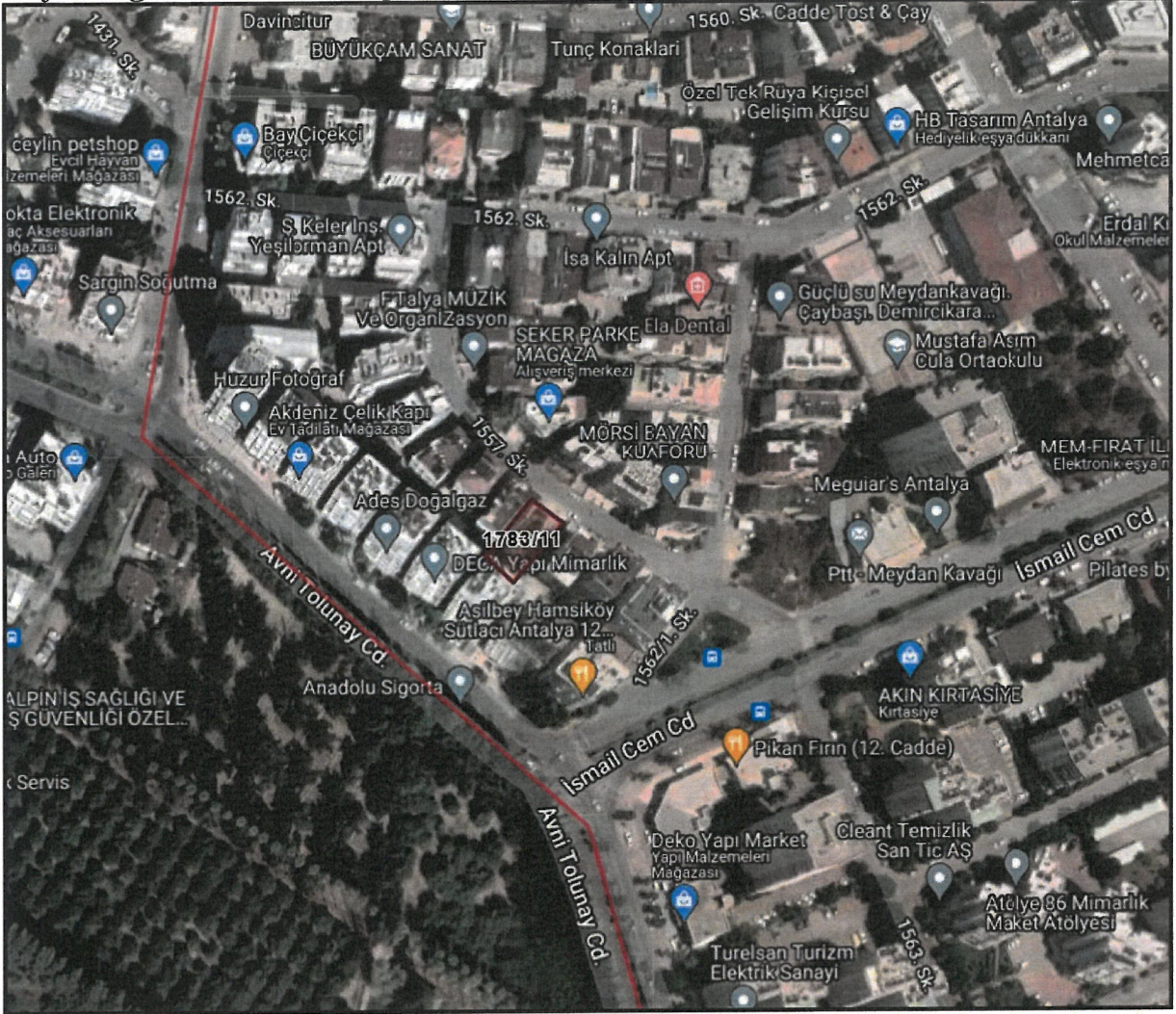


Ö:1/1000

**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**MURATPAŞA İLÇESİ- MEYDANKAVAĞI MAHALLESİ**  
**1783 ADA 11 NOLU PARSEL**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Planlama alanı; Antalya İli, Merkez, Muratpaşa Belediyesi, Meydankavağı Mahallesi sınırları içindeki 1783 ada 11 nolu parsel numarasında kayıtlı 1/1000 ölçekli 19L-1A nolu Uygulama İmar Planı paftasına giren 325 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

**2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI**

Mevcut planda a/A-4 ve 0.80 yapılaşma koşulları ile 5 m ön bahçe, 3'er m yan bahçe mesafeleri verilen 1783 ada 11 nolu parselde 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.

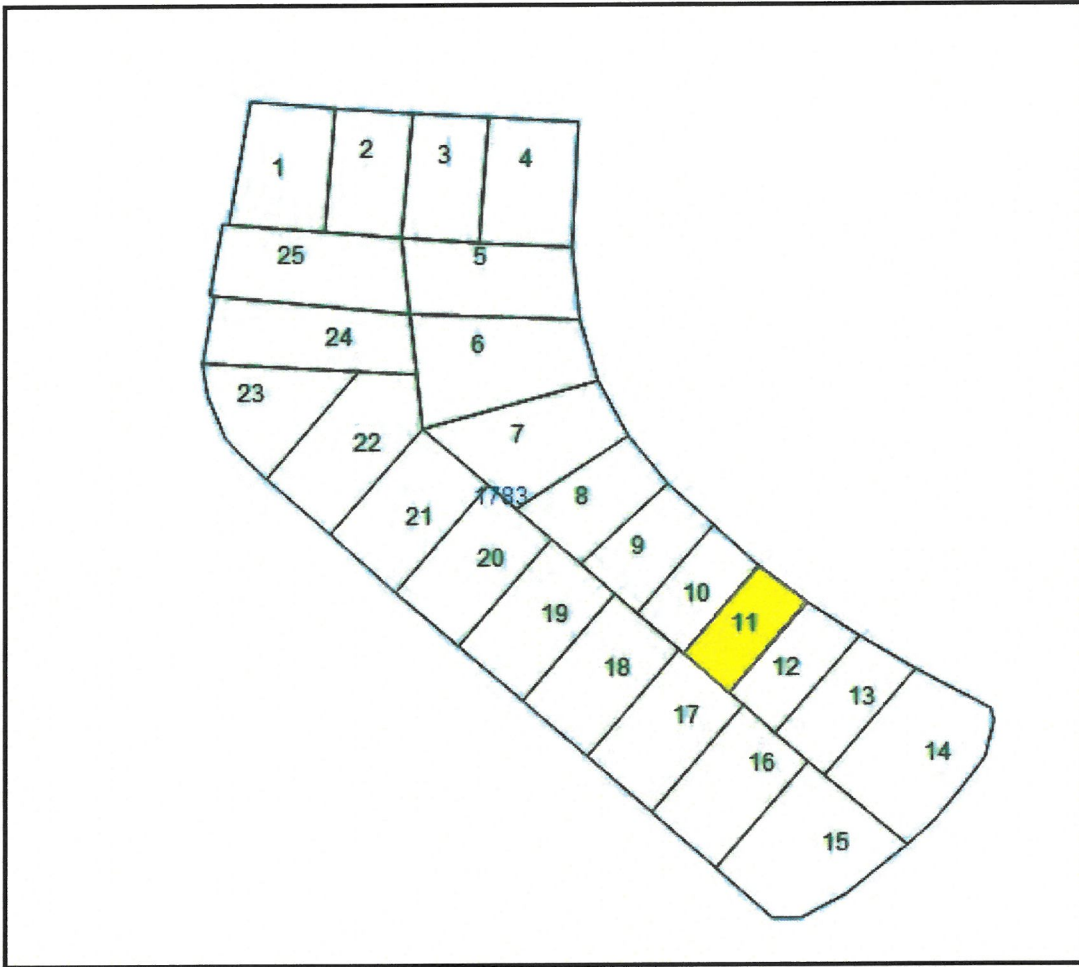
BY

7.12

### 3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Parsel konum itibarıyla Narenciye olarak bilinen bölgenin kuzeyinde kalmakta olup, 30 m genişliğindeki Avni Tolunay caddesinden cephe alan konu adasının kuzeyinde 9.50 m genişliğindeki yaya yolu üzerinde bulunmaktadır. Yakın çevresinde genel olarak yapılaşma gerçekleşmiştir, ancak 1783 ada 11 nolu parsel boş konumdadır.

1783 ada 11 nolu parsel mevcut imar planında 9.50 m genişliğinde yaya yolundan cephe alan 325 m<sup>2</sup> büyüklüğünde a/A-4 ve 0.80 yapılanma koşullarına sahip, yoğunluklu yapı düzen tablosundaki çekme mesafeleri uygulanan konut adası içerisinde kalmaktadır. İçerisinde 4 katlı yapı yapılması durumunda ön bahçe mesafesi 5 m, yan bahçe mesafeleri 3 m, arka bahçe mesafesi tablo gereği 11.50 m olarak uygulandığında parselde 57.75 m<sup>2</sup> büyüklüğünde taban alanına sahip bir bina ortaya çıkmaktadır. Buna göre taban alanı katsayısı yaklaşık 0.17'ye tekabül etmektedir.



Şekil 2. Kadastral durum

Yukarıdaki kadastral yapıda da görüldüğü gibi 11 nolu parsel yaklaşık 6.88 m cephe genişliğine sahip dar ve uzun bir parsel formuna sahiptir. Doğuda 12 nolu, batıda 10 nolu, güneyde 17 nolu parsel ile komşudur.

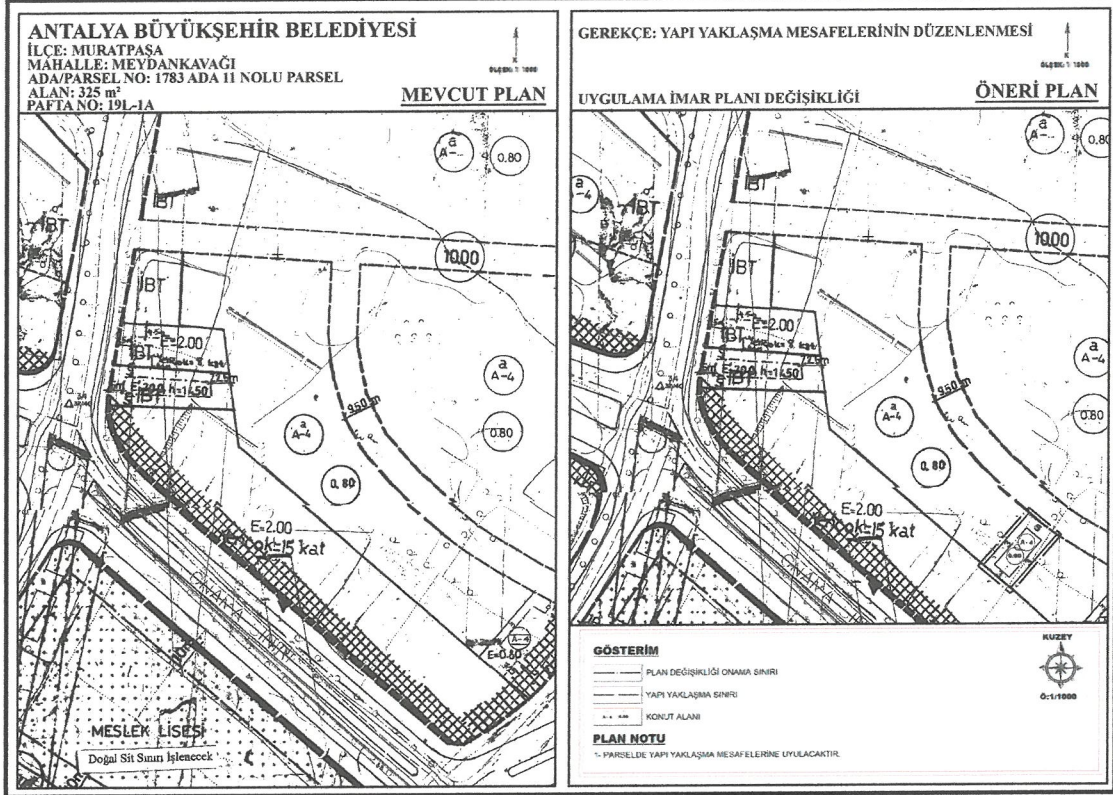
### 4. PLANLAMA KARARLARI

1783 ada 11 nolu parselde mevcut imar planı yapılanma koşulları ve yoğunluklu yapı düzeni tablosundaki arka bahçe çekme mesafesi (11.50 m) uygulandığında parselde 4 katlı yapı yapılmak istenildiğinde taban alanı katsayısı 0.17 olarak ortaya çıkmakta olup, parselde emsal (0.80) kullanılamamakta, büyük bir inşaat kaybı yaşanmaktadır.

BY 7.1.

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-4 ve 0.80 yapılanma koşulları eklenmiştir. Bu şekli ile hazırlanan imar planı değişikliğinde parselde 4 katlı 0.80 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.muh.hiz.inş.tur.tic.ltd.şti.  
Etiler mah. Adnan menderes bulvarı  
Yükseliş apt. A Blok Kat:1 No:65/5 ANTALYA  
Tel: (0242) 622 7574 Faks: (0242) 322 73 71  
Kurumlar V.D. 007008 3634

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

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

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
	MD Tarihi: 23.08.2023 Proje Kayıt No: 07-2023-204 Üye: SERAP YURDAKUL (1625)
DBPPH3T1	
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kıstılığının bulunmadığı kaydedilerek, Uye 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** : Meydankavağı  
**Alan** : 325 m<sup>2</sup>  
**Ölçek** : 1/1000

Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 05.10.2023 tarih ve 259 sayılı kararı ile uygun bulunan; Meydankavağı Mahallesi 1783 ada 11 parselin emsal değiştirilmeden yapılaşma koşulunun A-4 olarak belirlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.11.2023 tarihli toplantısında gündemin 246. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu alan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise "Konut Alanı" olarak planlıdır. Yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında parsel konut alanı planlı olup; yoldan 5metre çekme mesafeli ayrık nizam 4 kat (A-4) E=0,80 emsalli yapılaşma koşullarına sahiptir.

Söz konusu plan açıklama raporu incelendiğinde; parselin yoğunluklu yapı düzeni tablosuna göre çekme mesafeleri uygulandığında emsalini kullanmadığı ve sağlıklı bir yapı oluşmadığı belirtilerek parselin emsal değiştirilmeden yapılaşma koşulunun A-4 olarak belirlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin kuzeyden 5m, ve diğer yönlerden 3m olarak belirlenmesine ilişkin plan değişikliği hazırlandığı belirtilmiştir. Ayrıca "*Parselde Yapı Yaklaşma Mesafelerine uyulacaktır.*" Plan notu eklenmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 25.11.2023

Hüseyin Kamil TOK  
Y. Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN  
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](http://www.antalya.bel.tr)

Fax : 0 242 243 06 28  
E-posta: [info@antalya-bld.gov.tr](mailto:info@antalya-bld.gov.tr) [planlama@antalya.bel.tr](mailto:planlama@antalya.bel.tr)