



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

**Tarih:15.03.2023**

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	MURATPAŞA BELEDİYESİ
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2023 tarihli toplantısında önerge verilerek 122. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 01.02.2023 tarih ve 44 sayılı kararı ile uygun bulunan Tarım Mahallesinde ticaret alanı planlı 28421 ada 2 ve 28422 ada 1 parsellerde Pp ibaresi E=0,80 değiştirilmeden yükseklik maxh=14.5m. ibaresinin Yençok=4 kat olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 01.02.2023 tarih ve 44 sayılı kararı ile uygun bulunan Tarım Mahallesinde ticaret alanı planlı 28421 ada 2 ve 28422 ada 1 parsellerde Pp ibaresi E=0,80 değiştirilmeden yükseklik maxh=14.5m. ibaresinin Yençok=4 kat olarak 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

~~Toplantıya Katılmadı.~~  
Ali ÇETİN  
İmar Kom. Üyesi

~~Toplantıya Katılmadı.~~  
Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi

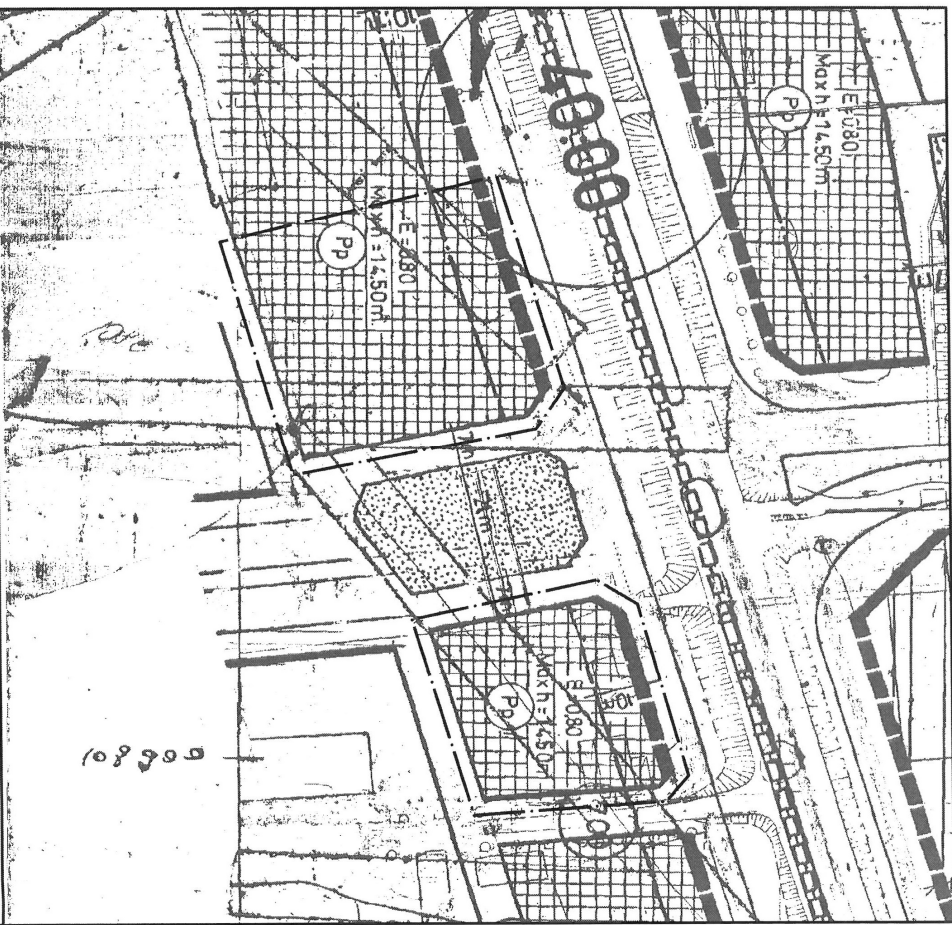
ANTALYA İLİ, MURATPAŞA BELEDİYESİ

MAHALLE : TARIM

ADA/PARSEL NO: 28421 ADA 2 PARSEL ve 28422 ADA 1 PARSEL

PAFTA NO: 20L-3B

MEVCUT PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ  
ONAMA SINIRI

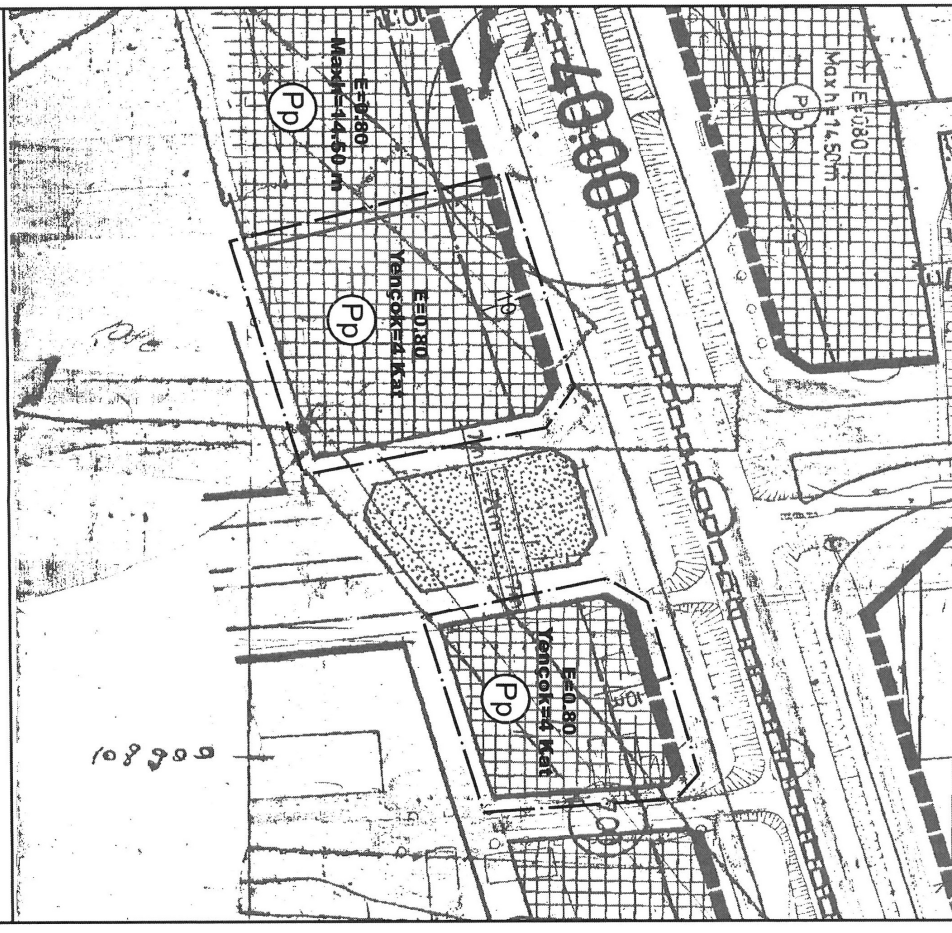
E=0,80  
Maxh=14,50 m  
TİCARET ALANI  
(E=0,80 , Maxh=14,50 m)

YAPIL YAKLAŞMA  
SINIRI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ  
ONAMA SINIRI

E=0,80  
Maxh=4 Kat  
TİCARET ALANI  
(E=0,80 , Maxh=4 Kat)

YAPIL YAKLAŞMA  
SINIRI

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN  
01.09.2022 TARİH VE 325 SAYILI KARARI

**Gündemin 15. Maddesi**  
**Karar No. 325**

**Özü: Tarım Mahallesi 28421 ada 1 ve 2 parseller, 28422 ada 1 parsel, 28423 ada 1 parsel ve 28424 ada 1 parsellerde yapılaşma koşullarının düzenlenmesi talebine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği konusunun Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmesine oy birliği ile karar verildiği hk.**

Gündemin 15. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Tarım Mahallesi 28421 ada 1 ve 2 parseller, 28422 ada 1 parsel, 28423 ada 1 parsel ve 28424 ada 1 parsellerde yapılaşma koşullarının düzenlenmesi talebine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği konusunun incelenerek karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 25.08.2022 tarih ve 3926 sayılı yazısı okundu.

Yapılan oylamada;

Tarım Mahallesi 28421 ada 1 ve 2 parseller, 28422 ada 1 parsel, 28423 ada 1 parsel ve 28424 ada 1 parsellerde yapılaşma koşullarının düzenlenmesi talebine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği konusunun Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmesine oy birliği ile karar verildi.

**Ümit UYSAL**  
Belediye Başkanı  
Belediye Meclis Başkanı

**Nuran UĞUR**  
Divan Katibi

**Murat ÖZTİNAR**  
Divan Katibi

**ANTALYA İLİ, MURATPAŞA İLÇESİ**  
**TARIM MAHALLESİ**  
**28421 ADA 2 PARSEL ve 28422 ADA 1 PARSEL**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Planlamaya konu alan; Antalya ili, Muratpaşa İlçesi, Tarım Mahallesi Aspendos Bulvarı üzerinde Aspendos bulvarına cephe 28421 ada 2 parsel ve 28422 ada 1 parseli kapsayan ve 20L-3b numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftalarında yer alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğini konu almaktadır.



Şekil 1.Hava Fotoğrafi

**2. PLANLAMAMANIN AMACI VE KAPSAMI**

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi sınırları içerisinde yer alan Aspendos Bulvarı Doğu – Batı yönlü olarak Antalya merkez yerleşiminin doğu bölgelerle ile ulaşımının sağlandığı en önemli ulaşım bağlantılarından biridir. Söz konusu bulvar üzerinde tramvay hattı köprüler, ve alt geçitler yer almaktadır.

Aspendos Bulvarı ticari olarak Antalya ilinin önemli merkezlerinden bulvar üzerinde bankalar, bankaların bölge ve il müdürlükleri, büyük alan kullanımına sahip ticaret alanları (mobilya mağazaları, ev tekstili, bahçe ekipmanları, otel ekipmanları satış alanları vb.), özel eğitim alanları, Askeriye gibi kullanımlar yer almaktadır. Söz konusu bulvar üzerinde genellikle ticari kullanımlara uygun plan kararları yer almaktadır.

Mevcut imar planında 28421 ada 2 parsel ve 28422 ada 1 parseli kapsayan plan değişikliği alanında kat yükseklikleri dönemin meri hükümlerine uygun olarak Maxh:14.50m olarak belirlenmiştir. Ancak süreç içerisinde değişen ve güncellenen imar mevzuatı çerçevesinde Maxh ibareleri yerini Yençok gösterimlerine bırakmıştır. Diğer yandan kat yükseklikleri metre biriminden tanımlandığı gibi kat adeti olarak da tanımlanabilmektedir.

*SS*

İlgili Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kat yükseklikleri başlıklı Madde 28'de;

“a) Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlarda 4.00 metre,

b) Ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlar konut ise 3.60 metre konut harici ise 4.00 metre,

c) Konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 3.60 metre,

ç) Zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.5 metre, diğer katlarda 3.60 metre,” denilmektedir.

Mevcut imar planında belirlenen Maxh14.50m olarak belirlenen plan kararlarında dönemin mevzuatı çerçevesinde Maxh:14.50 m olan alanlarda ise 4 katlı yapı yapılması amacı ile kat yükseklikleri belirlenmiştir.

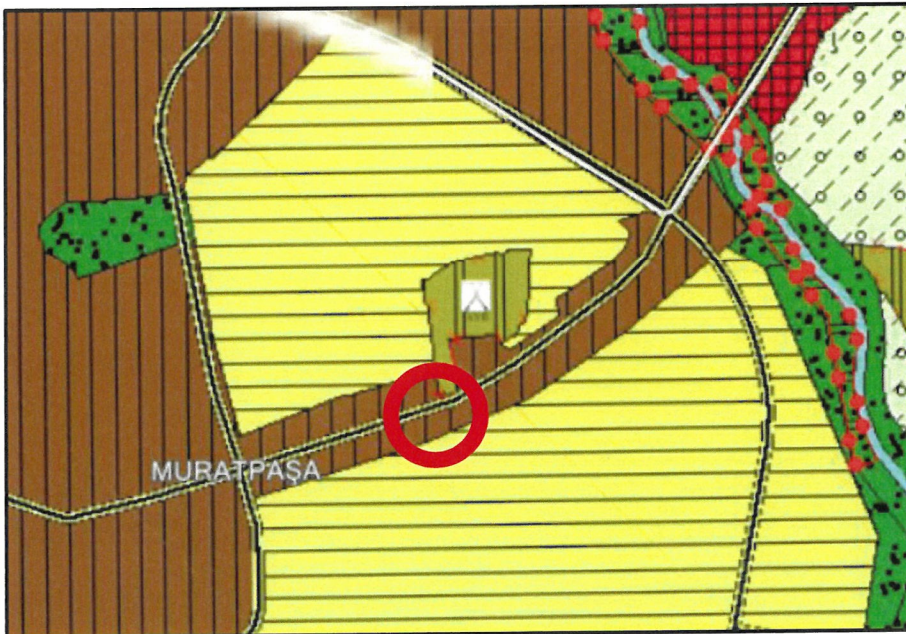
Ancak söz konusu alanda genellikle büyük ölçekli ticari işletmelerin yer almasından dolayı bölgede oluşan ticari faaliyetler için yeni yapılacak olan yapılarda güncel mevzuat hükümlerinde de açıkça ticari alanların kat yükseklikleri diğer kullanımlardan daha farklı kullanılabilir. Mevcut planlarda metre cinsinden yazılan yükseklikler bu durumda nitelikli ve güncel mevzuata uygun yapıların tasarlanması güçleşmektedir.

Plan değişikliğine konu alanda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimlerine ve Planlı alanlar imar yönetmeliğindeki tanım ve tariflere uygun yapıların inşa edilebilmesi amacıyla kat yüksekliklerini konu alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması gereği doğmuştur.

### 3. MEVCUT PLAN DURUMU

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

Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08.02.2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 Maddesi uyarınca Onaylanmıştır. Onaylanan planda Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında plan değişikliğine konu alan 'Kentsel Yerleşik Alan' olarak planlıdır.

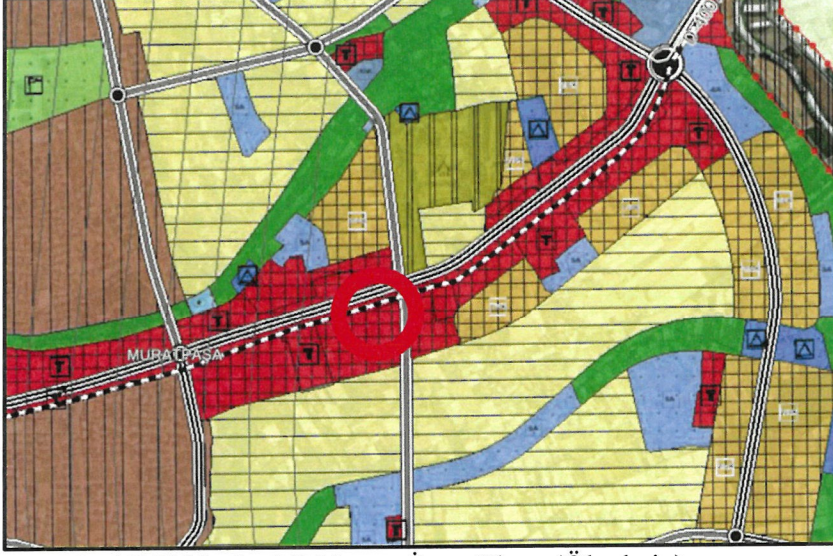


Plan 1: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (Ölçeksiz)

58

- **1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı**

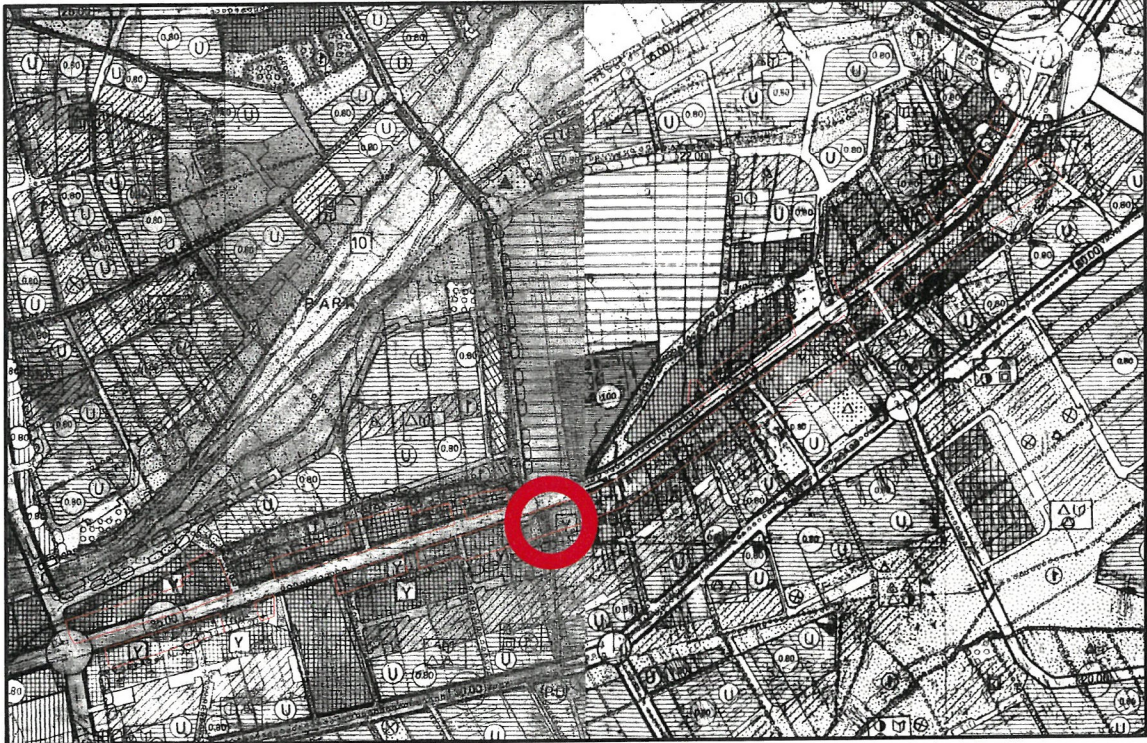
Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.07.2017 – 594 sayılı Kararı ile Onaylandı, 09.10.2017 – 844 sayılı Kararı ile Kesinleşmiştir. Plan değişikliğine konu alan “Ticaret Alanı” olarak planlıdır.



**Plan 2:** 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı (Ölçeksiz)

- **Mevcut İmar Planları (1/1000-1/5000)**

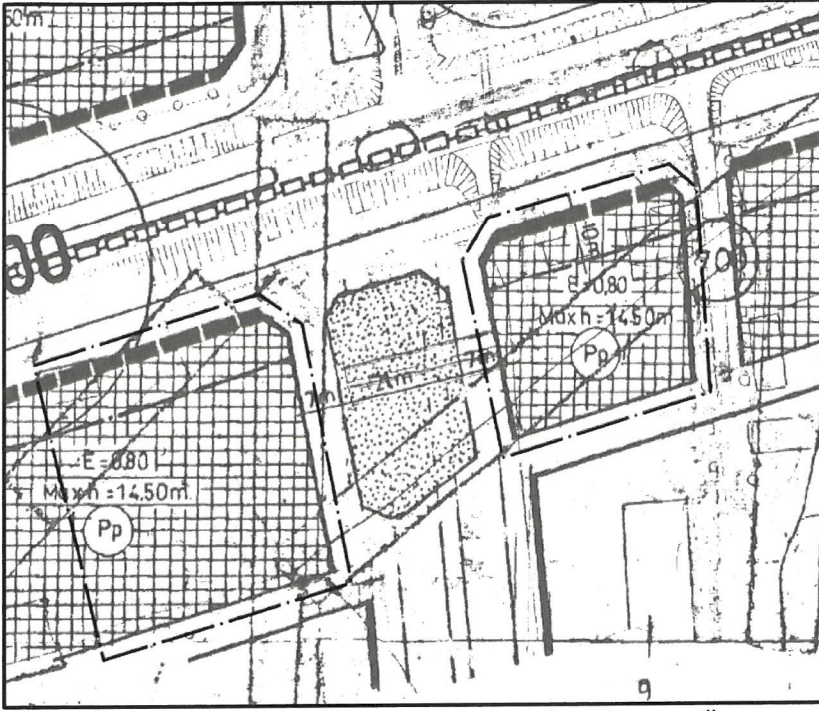
Plan değişikliğine konu alanı kapsayan mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında Aspendos Bulvarına cephe alanlar “Ticaret Alanı” olarak planlıdır.



**Plan 3:** Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Ölçeksiz)

Plan değişikliğine konu alanı kapsayan mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama imar planında Aspendos Bulvarına cephe alanlar “Ticaret Alanı” olarak planlıdır. Aspendos Bulvarına cephe alanlarda kat Maxh:14.50m olarak belirlenmiştir.

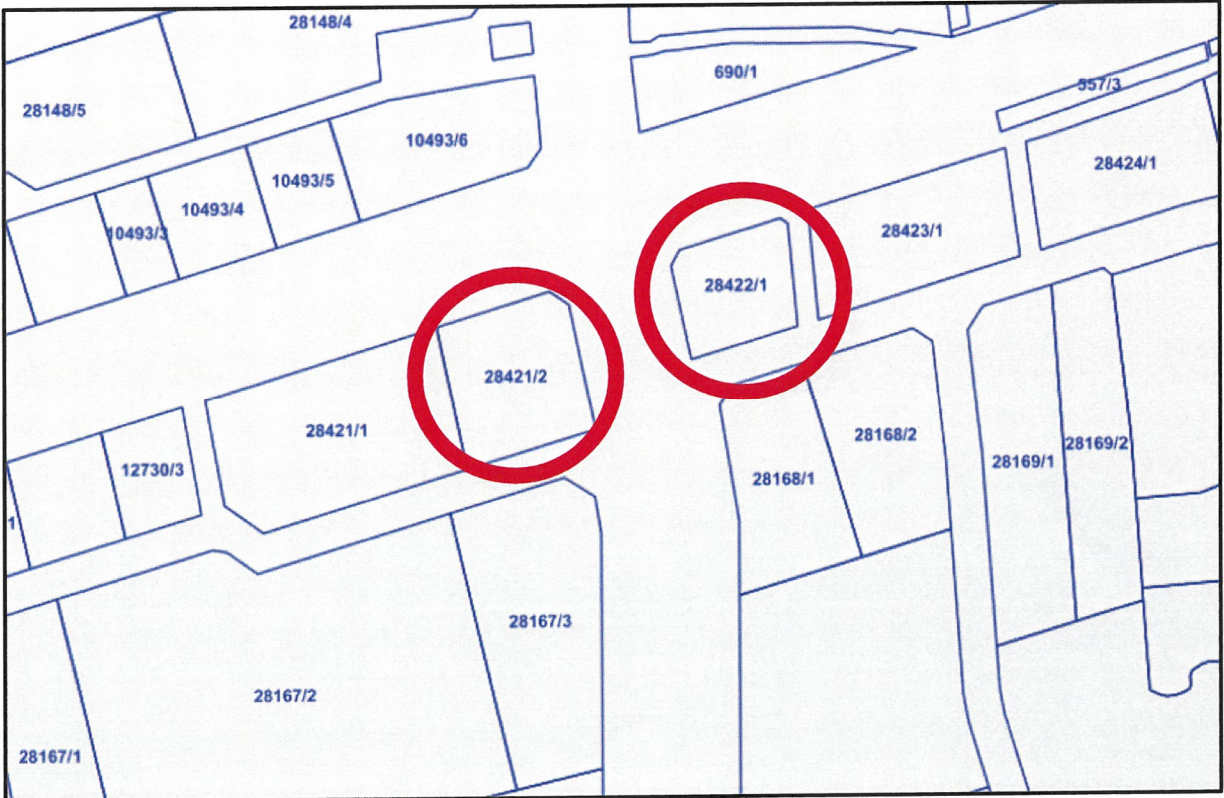
*SS*



**Plan 4:** Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Ölçeksiz)

#### 4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Aspendos Bulvarı üzerinde mevcutta genellikle ticari yapılar yer almakta olup planlamaya konu parsellerde herhangi bir yapı veya korunması gerekli taşınır veya taşınmaz kültür varlığı ve tabiat varlığı yer almamaktadır. Plan değişikliğine konu 28421 ada 2 parselin büyüklüğü 2084 m<sup>2</sup>, 28422 ada 1 parselin büyüklüğü ise 1336 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Bu durumda planlama alanı toplam büyüklüğü parsellerin toplam büyüklüğü olup 3420 m<sup>2</sup>'dir. Plan değişikliği sınırlarının ve kadastral durumun gösterildiği şekil aşağıda yer almaktadır.



**Şekil 2:** Kadastral Durum

*Handwritten signature or initials.*

## 5. PLAN KARARLARI

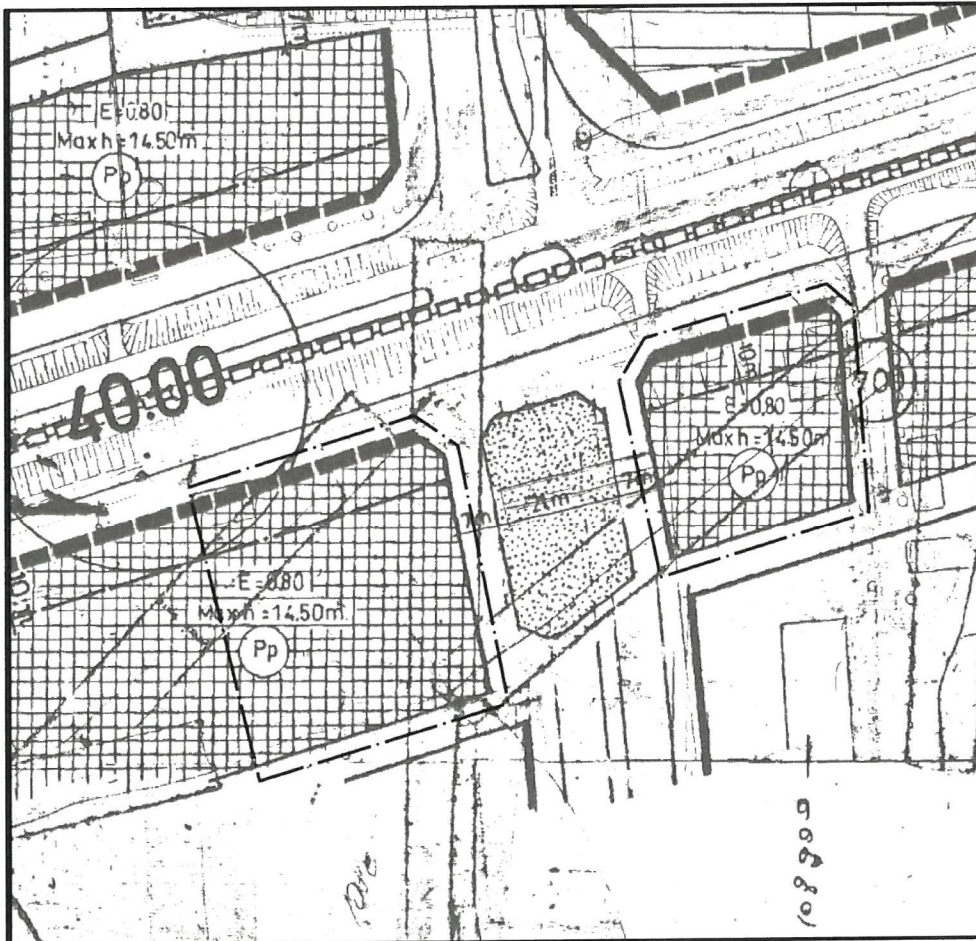
Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama imar planında belirlenen Maxh14.50m olarak belirlenen plan kararlarında dönemin mevzuatı çerçevesinde Maxh:14.50m olan alanda 4 katlı yapı tasarlanmak istemiş ve bu doğrultuda kat yükseklikleri belirlenmiştir.

Ancak söz konusu plan değişikliği alanın yakın çevresinde ve yola cephe alanlarda genellikle büyük ölçekli ticari işletmelerin yer almaktadır. Bölgede oluşan ticari ihtiyaçlara yönelik yeni yapılacak olan yapılarda güncel mevzuat hükümlerinde de açıkça belirtildiği üzere ticari alanların kat yükseklikleri diğer kullanımlardan daha farklı kullanılabilir. Mevcut planlarda metre cinsinden yazılan yükseklikler bu durumda nitelikli ve güncel mevzuata uygun yapıların tasarlanması güçleşmektedir.

Planlamaya konu alan; Antalya ili, Muratpaşa İlçesi, Tarım Mahallesi Aspendos Bulvarı üzerinde bulunan 28421 ada 2 parsel ve 28422 ada 1 parsel mevcut imar planlarında maxh olarak belirlenen plan kararlarını konu alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile mevzuata uygun yapılaşmanın yapılabilmesi sağlanmak istenmektedir. Teklif edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde yapılaşma yoğunlukları değiştirilmeden kat yükseklikleri güncel yönetmelik gösterimlerine uygun düzenleme yapılmıştır.

Yapılan düzenleme ile mevcutta Maxh=14.50m olarak belirlen alanlarda kat yükseklikleri Yençok=4 Kat olarak düzenlenmiştir. Plan değişikliği sınırları içerisinde kat yükseklikleri haricinde herhangi bir plan kararı değiştirilmemiştir.

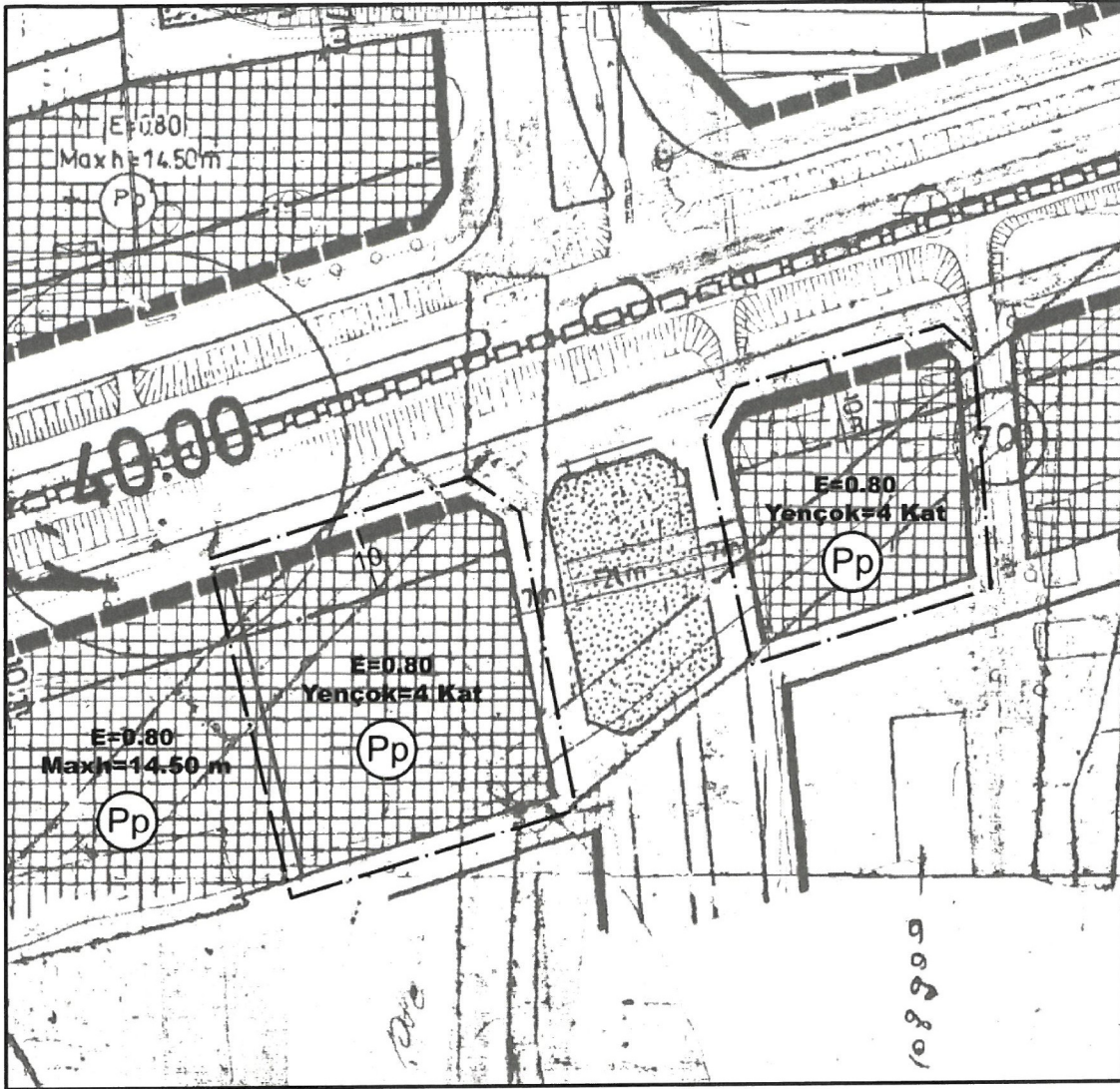
Plan değişikliğine konu alanda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimlerine ve Planlı alanlar imar yönetmeliğindeki tanım ve tariflere uygun yapıların inşa edilebilmesi amacıyla kat yüksekliklerinin düzenlendiği 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği aşağıdaki gibidir.



Plan 5: Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Ölçeksiz)

SS





**Plan 6:** Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Ölçeksiz)

Plan Değişikliğine Konu Alanda; İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.

**SEÇİL GÖL**  
Muratpaşa Belediyesi  
(A) Grubu Yeterlilik Belgeli  
Şehir ve Bölge Plancısı



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

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** : Muratpaşa Belediyesi  
**Mahalle** : Tarım Mahallesi  
**Ölçek** : 1/1000 UİP Değişikliği  
**Alan(m2)** : 3420 m<sup>2</sup>

Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 01.02.2023 tarih ve 44 sayılı kararı ile uygun bulunan Tarım Mahallesi'nde ticaret alanı planlı 28421 ada 2 ve 28422 ada 1 parsellerde Pp ibaresi E=0,80 değiştirilmeden yükseklik maxh=14.5m. İbaresinin Yençok=4 kat olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2023 tarihli toplantısında önerge verilmiş ve 122. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu parseller, Tarım Mahallesi sınırlarında Aspendos Bulvarı üzerinde yer almakta olup, yürürlükteki 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel yerleşik Alan", 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında, 1/5000 ölçekli nazım imar planında ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Ticaret Alanı" olarak planlıdır.

Söz konusu plan değişikliği açıklama raporunda, mevcut planda Pp ibareli E=0.80 ve Maxh=14.50 m olarak belirlenen yapılaşma koşullarının, ticari alanlarda kat yüksekliklerinin farklılık göstermesi ve mevzuata uygun yapılaşmanın yapılabilmesi için, diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeden maxh=14.5m olarak belirlenen alanlarda kat yüksekliklerinin Yençok=4 kat olarak düzenlenme yapıldığı belirtilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisininindir. 14.03.2023

Elif Can BESTELCİ  
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN  
Planlama Şube Müdürü V.