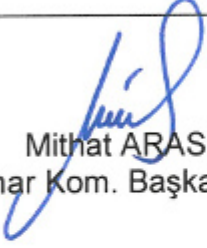




**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

Tarih:13.12.2023

<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 241. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 05.10.2023 tarih ve 253 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Alan Mahallesi sınırları içerisinde, 765 ada 51 parsel, 10729 ada 1 parsel ve 7999 ada 5 parselde yer alan Ticaret Alanında yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 05.10.2023 tarih ve 253 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Alan Mahallesi sınırları içerisinde, 765 ada 51 parsel, 10729 ada 1 parsel ve 7999 ada 5 parselde yer alan Ticaret Alanında yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ve plan notu 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 ALTUNBAŞ  
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

*Toplantıya Katılmadı.*

  
Hasan Ali ACAR  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI  
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi

*Toplantıya Katılmadı.*

**ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN**  
**05.10.2023 TARİH VE 253 SAYILI KARARI**

**Gündemin 18. Maddesi**  
**Karar No. 253**

**Özü:** Bir kısmı imar yolu, bir kısmı Ticaret kullanımlı E=0.80 ve maxh=11.50m. yapılaşma koşullu 765 ada 51 parselin, Ticaret kullanımlı, h=6.50m., 80x100 kütle çizimli, "Açık alan düzenlemesi, park ve otopark olarak düzenlenecektir." Plan notlu 10729 ada 1 parselin ve bir kısmı imar yolu, bir kısmı Ticaret kullanımlı 7999 ada 5 parselin, kullanım kararı değiştirilmeden yapılaşma koşulunun E=0.80, Yençok=6kat olarak düzenlenmesi, kuzeyden 20m., diğer yönlerden 10'ar m. yapı yaklaşma mesafesi belirlenmesi, güneyde otopark alanı ayrılması ve plan notu 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, Alan Mahallesi 20L-3c nolu imar paftasında yer alan bir kısmı imar yolu, bir kısmı Ticaret kullanımlı E=0.80 ve maxh=11.50m. yapılaşma koşullu 765 ada 51 parselin, Ticaret kullanımlı, h=6.50m., 80x100 kütle çizimli, "Açık alan düzenlemesi, park ve otopark olarak düzenlenecektir." Plan notlu 10729 ada 1 parselin ve bir kısmı imar yolu, bir kısmı Ticaret kullanımlı 7999 ada 5 parselin, kullanım kararı değiştirilmeden yapılaşma koşulunun E=0.80, Yençok=6kat olarak düzenlenmesi, kuzeyden 20m., diğer yönlerden 10'ar m. yapı yaklaşma mesafesi belirlenmesi, güneyde otopark alanı ayrılması ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 01.03.2017 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 21.09.2023 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 29.09.2023 tarih ve 4255 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyon Raporu**; Bir kısmı imar yolu, bir kısmı Ticaret kullanımlı E=0.80 ve maxh=11.50m. yapılaşma koşullu 765 ada 51 parselin, Ticaret kullanımlı, h=6.50m., 80x100 kütle çizimli, "Açık alan düzenlemesi, park ve otopark olarak düzenlenecektir." Plan notlu 10729 ada 1 parselin ve bir kısmı imar yolu, bir kısmı Ticaret kullanımlı 7999 ada 5 parselin, kullanım kararı değiştirilmeden yapılaşma koşulunun E=0.80, Yençok=6kat olarak düzenlenmesi, kuzeyden 20m., diğer yönlerden 10'ar m. yapı yaklaşma mesafesi belirlenmesi, güneyde otopark alanı ayrılması ve plan notu 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. 21.09.2023 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;

Bir kısmı imar yolu, bir kısmı Ticaret kullanımlı E=0.80 ve maxh=11.50m. yapılaşma koşullu 765 ada 51 parselin, Ticaret kullanımlı, h=6.50m., 80x100 kütle çizimli, "Açık alan düzenlemesi, park ve otopark olarak düzenlenecektir." Plan notlu 10729 ada 1 parselin ve bir kısmı imar yolu, bir kısmı Ticaret kullanımlı 7999 ada 5 parselin, kullanım kararı değiştirilmeden yapılaşma koşulunun E=0.80, Yençok=6kat olarak düzenlenmesi, kuzeyden 20m., diğer yönlerden 10'ar m. yapı yaklaşma mesafesi belirlenmesi, güneyde otopark alanı ayrılması ve plan notu 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 İLİ**  
**MURATPAŞA İLÇESİ**

**ALAN MAHALLESİ**  
**10729 ADA, 1 NOLU PARSEL, 765 ADA, 51**  
**NOLU PARSEL, 7999 ADA, 5 NOLU**  
**PARSELLERE İLİŞKİN**  
**YAPILAŞMA KOŞULLARININ DEĞİŞİKLİĞİNE**  
**BAĞLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR**  
**PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**  
**PAFTA NO: 20-L-3-C**



## İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI .....	3
2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI .....	4
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	5
4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMU .....	8
5. PLANLAMA KARARLARI.....	11

## ŞEKİL DİZİNİ

Şekil 1. Hava Fotoğrafı Uzak. ....	3
Şekil 2. Hava Fotoğrafı Yakın. ....	3
Şekil 3. Konum Bilgi Haritası.....	4
Şekil 4. 1/1000 Ölçekli Öneri İmar Planı. ....	5
Şekil 5. Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) Söz Konusu Alanı Gösterir Harita.....	6
Şekil 6. Antalya Büyükşehir belediye Meclisinin 09/03/2020 tarih ve 189 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz Konusu Alanı Gösterir Harita. ....	6
Şekil 7. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz Konusu Alanı Gösterir Harita. ....	7
Şekil 8. Kadastral Durum Haritası. ....	8
Şekil 9. Mevcut İmar Planı. ....	11
Şekil 10. Sayısal Mevcut Kırcami İmar Planı. ....	12
Şekil 11. Öneri İmar Planı. ....	13
Şekil 12. Sayısal Öneri Kırcami İmar Planı. ....	14
Şekil 13. Mevcut Öneri İmar Planı.....	15
Şekil 14. Sayısal Mevcut Öneri Kırcami İmar Planı.....	15
Şekil 15. Mevcut Öneri Alan Hesabı. ....	17

## RESİM DİZİNİ

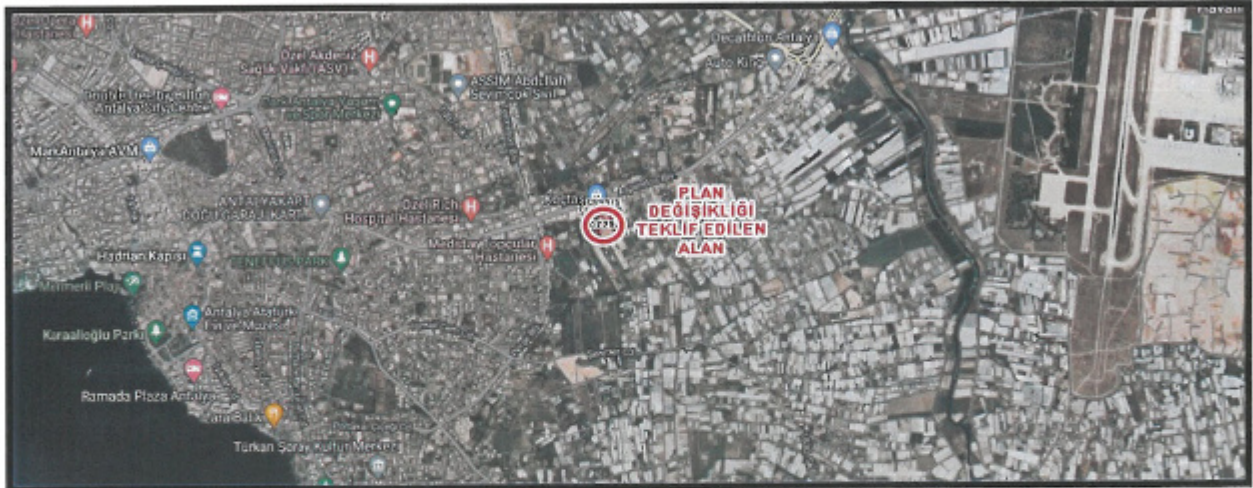
Resim 1. Sokak Görüntüsü 1. ....	9
Resim 2. Sokak Görüntüsü 2. ....	9
Resim 3. Sokak Görüntüsü 3. ....	10
Resim 4. Sokak Görüntüsü 4. ....	10

## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili, Merkez (Büyükşehir), Muratpaşa İlçe Belediyesi, Alan Mahallesi sınırları içerisinde, 10729 Ada, 1 Nolu Parsel, 765 Ada, 51 Nolu Parsel, 7999 Ada, 5 Nolu Parsellerde 20-L-3-C Nolu 1/1000 ölçekli imar planı paftasına giren yaklaşık 3.62 ha alanda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı Uzak.



Şekil 2. Hava Fotoğrafı Yakın.

MŞ





Şekil 3. Konum Bilgi Haritası.

Plan değişikliğine konu olan parseller, Alan Mahallesi sınırları içerisinde, Kuzey cephesi Aspendos Bulvarı, Güney cephesi 1613 Sokak, Doğu cephesi 1654 Sokak, Batı cephesi 1651 Sokak üzerinde bulunmaktadır.

## 2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Söz konusu alanda; 10729 Ada, 1 Nolu Parsel, 765 Ada, 51 Nolu Parsel, 7999 Ada, 5 Nolu Parsellerde plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Söz konusu parseller arasında 10729 Ada, 1 Nolu Parsel ve 7999 Ada, 5 Nolu Parseller İmar Parseli olup, 765 Ada, 51 Nolu Parsel ise Kadastro Parseli durumundadır. Uygulama İmar Planına göre; bu iş parsel ve aralarındaki kadastro yollarından imar adası bulunmaktadır. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in 4. Bölüm, 14. Madde, 4. Bendinde, "İmar planı bulunan ve arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alanlarda; kadastro yollarının imar adasına denk gelen kısımları, alan kazanmak amacıyla, parselasyon planı yapılmadan önce 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 21 inci maddesi uyarınca ihdas edilemez ya da parselasyon planı ile belediye/köy tüzel kişiliği/Hazine adına ihdas edilerek parselasyon planına alınamaz. Düzenleme sahası içerisindeki kapanan imar ve kadastro yolları varsa, parselasyon planı sırasında toplam düzenleme ortaklık payından düşülerek düzenleme ortaklık payı oranı hesaplanır." Şeklinde bahsedilmektedir. Bu yönetmeliğe göre; kadastro parsellerinin ihdası gerçekleştirilememektedir. 3 Parselin sahipleri aynı kişiler olup, parselleri birleştirmek istemektedir. İmar Uygulaması yapılabilmesi için imar planı değişikliği yapılması









Şekil 5. Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) Söz Konusu Alanı Gösterir Harita.

### 3.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı (NİP)

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 Kesinleşti.

Plan değişikliğine konu alan; Onaylanan ve kesinleşen 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında (NİP), söz konusu alan T2 Ticaret Alanı olarak planlıdır. (Şekil 6)



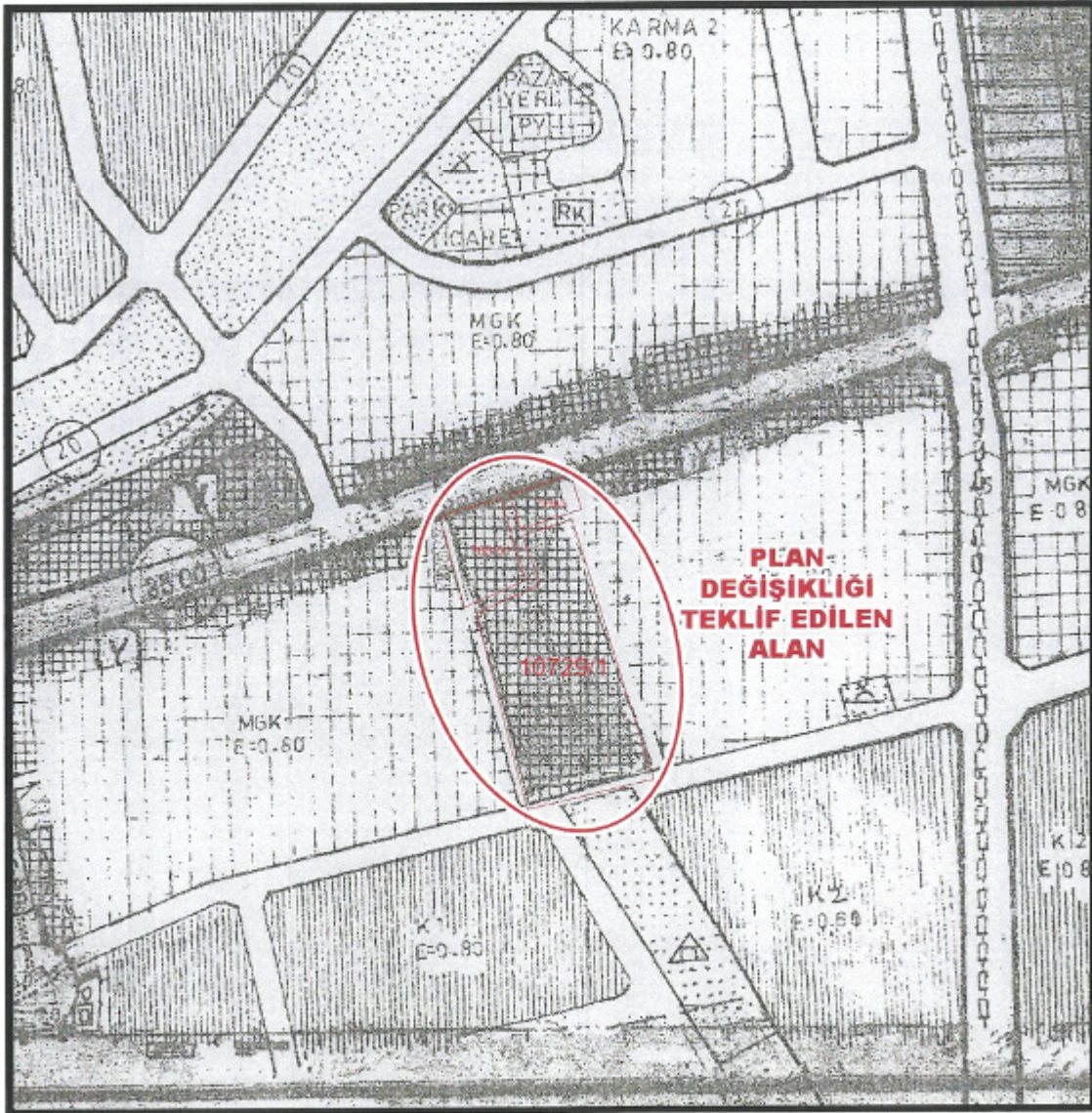
Şekil 6. Antalya Büyükşehir belediye Meclisininin 09/03/2020 tarih ve 189 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz Konusu Alanı Gösterir Harita.



### 3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (NİP)

Onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu alan (parseller) Ticaret Alanı olarak planlıdır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, 7. Bölümü, 24. Madde, 3. Bendinde, "Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez." İbaresini bulunmaktadır. Söz konusu yönetmeliğe göre 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında değişiklik yapılmamıştır.



Şekil 7. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz Konusu Alanı Gösterir Harita.



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



Şekil 8. Kadastral Durum Haritası.

*M*



Resim 1. Sokak Görüntüsü 1.



Resim 2. Sokak Görüntüsü 2.





Resim 3. Sokak Görüntüsü 3.



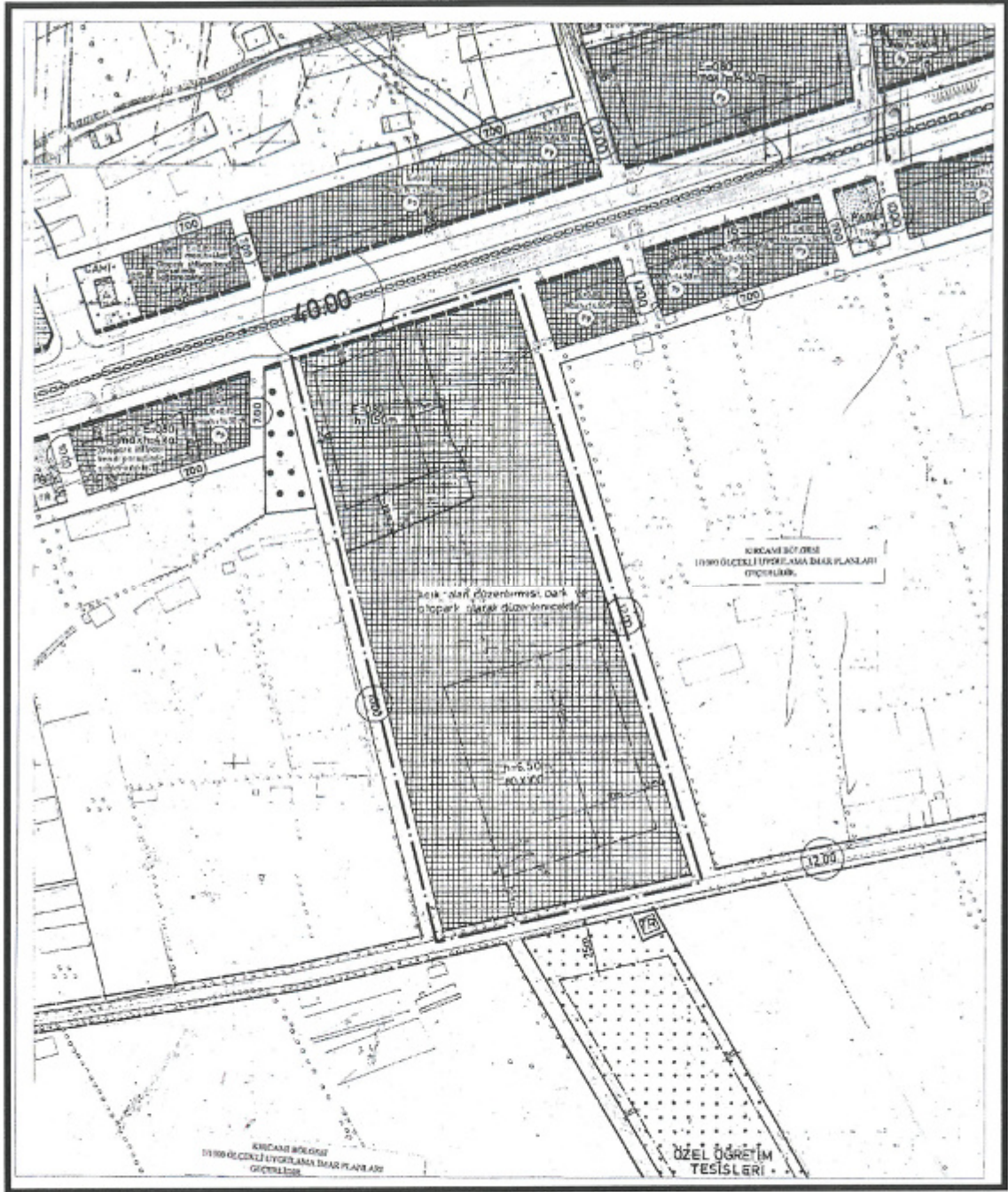
Resim 4. Sokak Görüntüsü 4.

AKROPOL İmar Planlama Mimarlık Müh. İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş.  
13 Mart Mah. 8. Sokak Mardem İş Mrk. K:4 No:14 – Yenişehir / MARDİN

M S



## 5. PLANLAMA KARARLARI



Şekil 9. Mevcut İmar Planı.

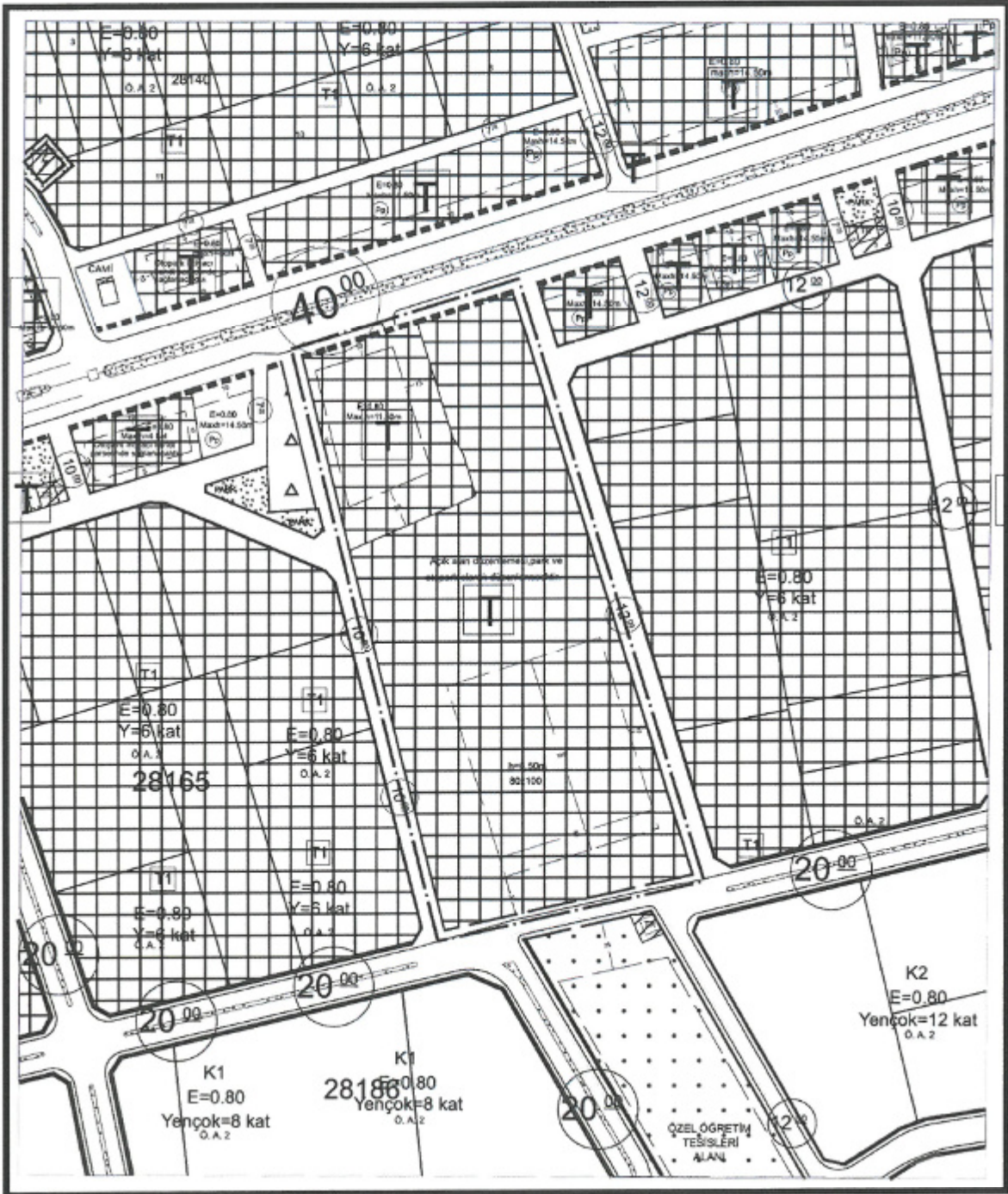
Mevcut plan kararları tekrar gözden geçirilmiştir. Mevcut İmar Planında söz konusu alan Ticaret Alanı olarak planlı olup, yapılaşma koşulları; Kuzey yol cephesinden 10 metre, Batı yol cephesinden 5 metre, Doğu yol cephesinden 10 metre ve Güney yol cephesinden 20 metre olarak verilmiş ve 765 Ada 51 Parselde; Emsal 0.80, Yençok=11.50 metre olarak verilmiş ve 10729 Ada 1 Parselde Yençok=6.50 metre olarak verilmiştir.

AKROPOL İmar Planlama Mimarlık Müh. İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş.  
13 Mart Mah. 8. Sokak Mardem İş Mrk. K:4 No:14 – Yenişehir / MARDİN

M R



Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, 7. Bölümü, 24. Madde, 3. Bendinde, "Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez." İbaresini bulunmaktadır. Söz konusu yönetmeliğe göre 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında değişiklik yapılmamıştır.

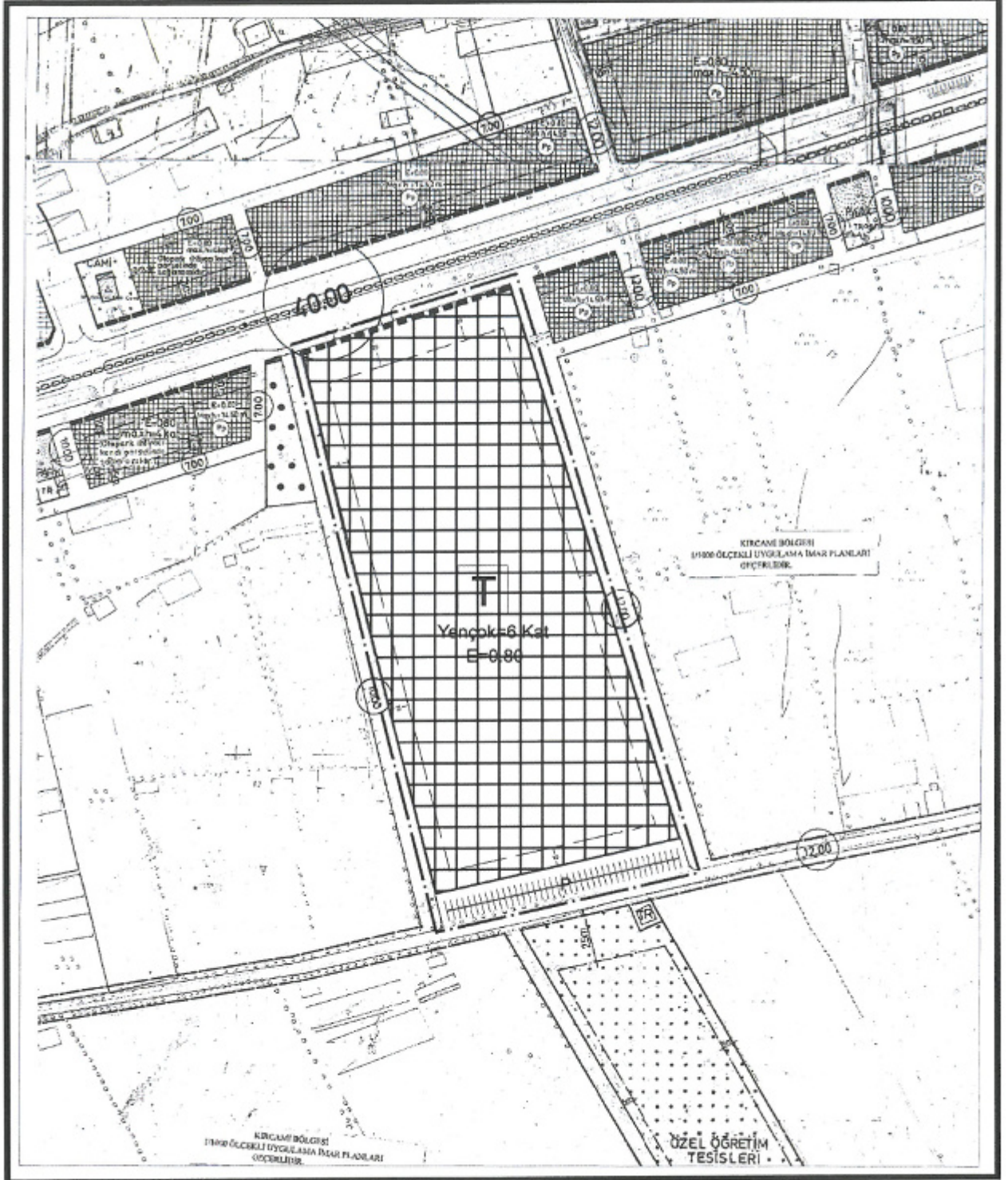


Şekil 10. Sayısal Mevcut Kırcami İmar Planı.

AKROPOL İmar Planlama Mimarlık Müh. İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş.  
13 Mart Mah. 8. Sokak Mardem İş Mrk. K:4 No:14 – Yenişehir / MARDİN

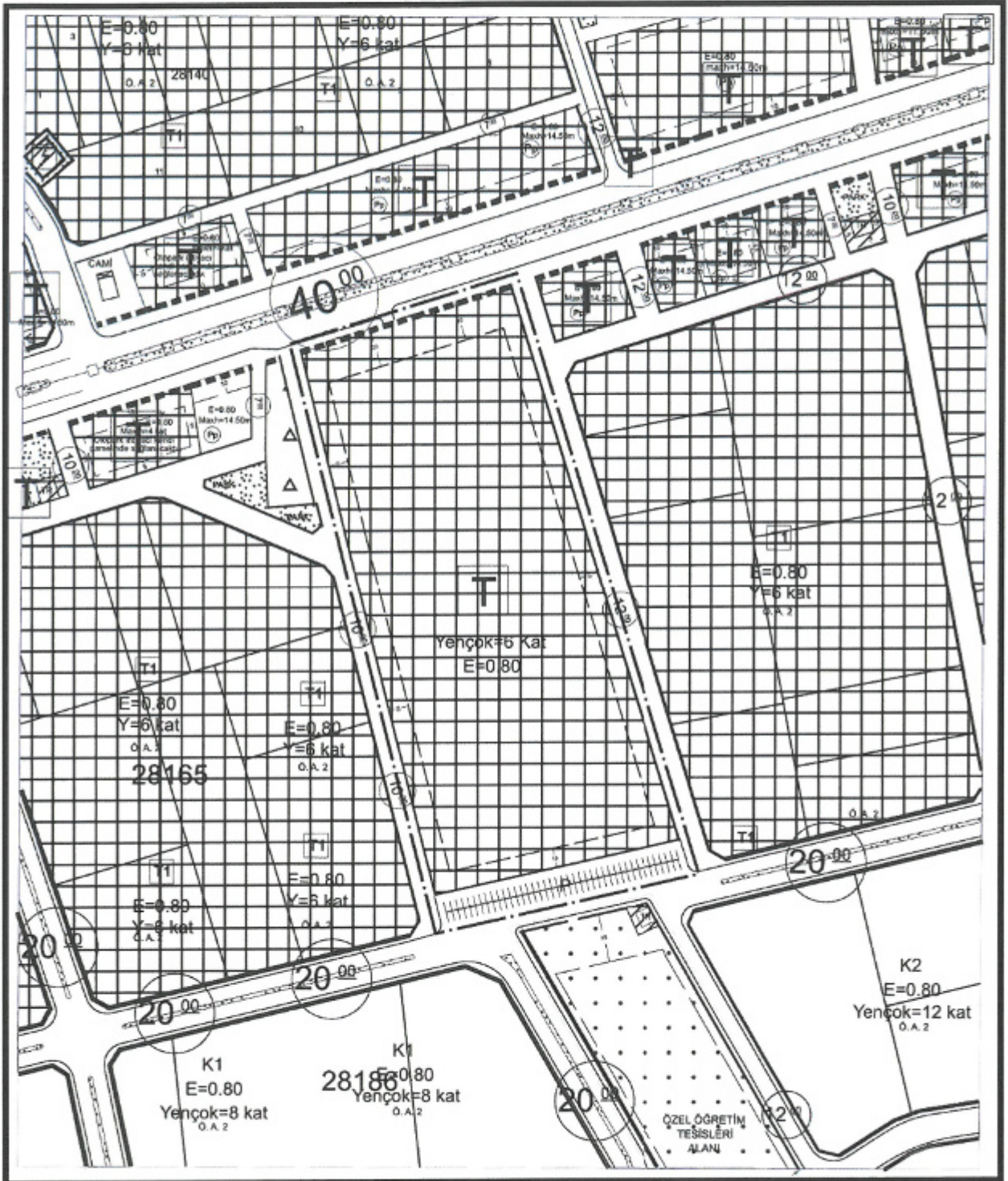
*MAS*





Şekil 11. Öneri İmar Planı.





Şekil 12. Sayısal Öneri Kırcaami İmar Planı.







Muratpaşa İlçesi, Alan Mahallesi sınırları içerisinde, 10729 Ada, 1 Nolu Parsel, 765 Ada, 51 Nolu Parsel, 7999 Ada, 5 Nolu Parsellerde plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Söz konusu alanda; 10729 Ada, 1 Nolu Parsel, 765 Ada, 51 Nolu Parsel, 7999 Ada, 5 Nolu Parsellerde plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Söz konusu parseller arasında 10729 Ada, 1 Nolu Parsel ve 7999 Ada, 5 Nolu Parseller İmar Parseli olup, 765 Ada, 51 Nolu Parsel ise Kadastro Parseli durumundadır. Uygulama İmar Planına göre; bu iş parsel ve aralarındaki kadastro yollarından imar adası bulunmaktadır. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in 4. Bölüm, 14. Madde, 4. Bendinde, "İmar planı bulunan ve arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alanlarda; kadastro yollarının imar adasına denk gelen kısımları, alan kazanmak amacıyla, parselasyon planı yapılmadan önce 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 21 inci maddesi uyarınca ihdas edilemez ya da parselasyon planı ile belediye/köy tüzel kişiliği/Hazine adına ihdas edilerek parselasyon planına alınamaz. Düzenleme sahası içerisindeki kapanan imar ve kadastro yolları varsa, parselasyon planı sırasında toplam düzenleme ortaklık payından düşülerek düzenleme ortaklık payı oranı hesaplanır." Şeklinde bahsedilmektedir. Bu yönetmeliğe göre; kadastro parsellerinin ihdası gerçekleştirilememektedir. 3 Parselin sahipleri aynı kişiler olup, parselleri birleştirmek istemektedir. İmar Uygulaması yapılabilmesi için imar planı değişikliği yapılması gerekmektedir. Ada içindeki Kadastro yolları, İmar adasının güneyinde otopark alanı olarak ayrılmıştır.

Mevcut İmar Planında söz konusu alan Ticaret Alanı olarak planlı olup, yapılaşma koşulları; Kuzey yol cephesinden 10 metre, Batı yol cephesinden 5 metre, Doğu yol cephesinden 10 metre ve Güney yol cephesinden 20 metre olarak verilmiş, Öneri İmar Planında söz konusu alandaki yapılaşma koşulları; yapı yaklaşma mesafesi Kuzey yol cephesinden 20 metre, Batı, Doğu ve Güney yol cephelerinden 10 metre olarak düzenlenmiştir.

Ayrıca planlama süreci tamamlanmış Kırcami Bölgesi ile uyumlu olması amacı ile fonksiyon kullanımı ve kat yüksekliği düzenlemesi yapılmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, 7. Bölümü, 24. Madde, 3. Bendinde, "Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez." İbaresini bulunmaktadır. Söz konusu yönetmeliğe göre 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında değişiklik yapılmamıştır.

MEVCUT - ÖNERİ ALAN HESABI					
MEVCUT			ÖNERİ		
ALAN KULLANIMI	ALAN		ALAN KULLANIMI	ALAN	
	Metrekare(m2)	Yüzde(%)		Metrekare(m2)	Yüzde(%)
TİCARET ALANI	36174.72	100.00%	TİCARET ALANI	34308.98	94.84%
			YEŞİL ALAN (PARK)	60.01	0.17%
			GENEL OTOYARK ALANI	1805.73	4.99%
TOPLAM	36174.72	100.00%	TOPLAM	36174.72	100.00%

Şekil 15. Mevcut Öneri Alan Hesabı.

PLAN NOTU:

- Ticaret Alanı: Büyük alan kullanımı gerektiren uzmanlaşmış iş merkezleri ve büro, iş hanı, ticaret, showroom, banka, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, hipermarket, özel eğitim tesisleri, özel sağlık tesisi, idari, sosyal ve kültürel tesisler yer alabilir.

**AKROPOL İmar Planlama Mimarlık**  
Müh. İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş.  
13 Mart Mah. 8. Sokak Mardem İş Mrk.  
K:4 No:14 - Yenişehir / MARDİN  
Mardin V.D. 054 037 5352

**Gürkan ERTAŞ**  
Yüksek Şehir Plancısı  
Diploma No: CD/15/1254  
Oda Sicil No: 5274