




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

Tarih:24.05.2024

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>İTİRAZ SAHİBİ</b>	ÖZEL ŞAHIS
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2024 tarihli toplantısında gündemin 157. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>İTİRAZ KONUSU</b>	Muratpaşa Belediye Meclisinin 08.04.2024 tarih ve 75 sayılı kararı ile reddedilen, Muratpaşa Mahallesi 410 ada 140 parselin yapı yaklaşma mesafeleri ve kat yüksekliğinin düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Muratpaşa Belediye Meclisinin 08.04.2024 tarih ve 75 sayılı kararı ile reddedilen, Muratpaşa Mahallesi 410 ada 140 parselin yapı yaklaşma mesafeleri ve kat yüksekliğinin düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle itirazın reddinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

  
Mithat ARAS  
İmar Kom. Başkanı

  
Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Bşk.Yrd.

  
Mehmet Burak CEKER  
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA  
İmar Kom. Üyesi

  
Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

ANTALYA

İTİRAZ EDEN : Yener DEMİR-Işıklar Cad. 24/4 Muratpaşa ANTALYA (13675585796)

0.532.3458207

İTİRAZIN KONUSU : Antalya İli, Muratpaşa, 7826 ADA 4 PARSEL, 1834 ADA 1 PARSEL, 410 ADA 140 PARSEL VE 5524 ADA 1 PARSEL plan değişikliğine itirazımın sunulmasıdır.

ASKI ÇIKIŞ-İNİŞ TARİHİ : 03.01.2024-02.02.2024

İTİRAZ SEBEPLERİ

Bahse konu plan tadilatı, daha önceden yapılan ve bir bütünlük içerisinde işleyen uygulama imar planını bozmaktadır.

1. Bahse konu plan tadilatlarında TAKS kaldırılarak toprak kotunda daha fazla alanın kullanılması sağlanmıştır. Bu anayasanın eşitlik ilkesine aykırıdır.
2. Aynı zamanda komşu parseller arasında imar durumu yönünden eşitsizlik sağlamaktadır. Yine bölgenin durumundan dolayı, zemin kotunda bir alan artışı ihtiyacı var ise birkaç parselde TAKS in kaldırılarak bu ihtiyacın karşılanması mümkün olmayacağından dolayı, bahse konu bölgede bu ihtiyaç ispatlanarak bölgesel olarak TAKS in kaldırılması uygun olur.
3. Yine zorunlu olması durumunda bu işlem yapılabilir ki örnek vermek gerekir ise, DOĞUGARAJI civarında zeminlerde tarihi mezarlar çıkmak ta ve KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA KURULU dükkân altındaki depoların olduğu bodrum katında binaya ait imalata izin vermemekte ve o kısma ulaşım için merdiven bırakılarak yaratılan boşluğa daima ulaşım istemektedir. Dükkânların bodrum depoların kaybindan dolayı giriş katında TAKS 0.40 a çıkarılabilir.
4. Yine TAKS in kaldırılması plan yönünden de uygun değildir. Şöyle ki plan yapılır iken TAKS verilmez ise maksimum TAKS 0.40 kullanılır. Daha sonra TAKS değişikli yapılırken bir oran belirtilmek zorundadır. Daha önce TAKS verilen bir alanda TAKS in tamamen kaldırılması gibi bir durum planlama açısından mümkün değildir.

SONUÇ VE TALEP : Yukarıda açıklanan sebeplere binaen itirazımın kabulü askıdaki Antalya İli, Muratpaşa, , 7826 ADA 4 PARSEL, 1834 ADA 1 PARSEL, 410 ADA 140 PARSEL VE 5524 ADA 1 PARSEL plan tadilatına dair itirazlarımı sunuyor, itirazım kabulüne ve plan tadilatının reddine, iptaline karar verilmesini arz ederim.

02.02.24 3120  
plan ve proje

YENER DEMİR  
✓✓

S. H. 3



ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN  
08.04.2024 TARİH VE 75 SAYILI KARARI

Gündemin 14. Maddesi  
Karar No. 75

**Özü:** Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda, Muratpaşa Mahallesi 410 ada 140 parselin MK ibaresi değiştirilmeden kuzeybatıdan 3m., güneydoğudan 7.25m. yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesi ve yapı yüksekliğinin Yençok:4kat olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazın reddine oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 14. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Muratpaşa Mahallesi 20K-2d nolu imar paftasında yer alan 410 ada 140 parseline ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz konusu Belediyemiz Meclisi'nin 01.03.2024 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 28.03.2024 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 03.04.2024 gün ve 1675 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu**, Muratpaşa Belediye Meclisinin 01.09.2023 tarihli ve 227 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.11.2023 tarihli ve 889 sayılı kararları ile onaylanan Muratpaşa Mahallesi 410 ada 140 parselin MK ibaresi değiştirilmeden kuzeybatıdan 3m., güneydoğudan 7.25m. yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesi ve yapı yüksekliğinin Yençok:4kat olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş; uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. 28.03.2024 tarihli Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Özgür Taylan Budak, Başkan Vekili Gürsel Güler, Üye Yener Altıntaş, Ufuk Çiftçi ve Özdemir Manavoğlu (T.Katılmadı) imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Üye Canan Keleş söz alıp, Sayın Başkanım gündemin 14. maddenin okundu kabul edilerek oylanması ve komisyondan geldiği şekliyle kabulü uygundur, dedi.

Üye Neslihan Üstün Yüksel söz alıp, uygundur Sayın Başkan, dedi.

Üye Bilge Atay söz alıp, Sayın Başkan uygundur, dedi.

Başkan, evet 14. maddenin komisyondan geldiği şekliyle kabulünü oylarınıza sunuyorum kabul edenler, etmeyenler oybirliği ile kabul edilmiştir, dedi.

Yapılan oylamada;

Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda, Muratpaşa Mahallesi 410 ada 140 parselin MK ibaresi değiştirilmeden kuzeybatıdan 3m., güneydoğudan 7.25m. yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesi ve yapı yüksekliğinin Yençok:4kat olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazın reddine oy birliği ile karar verildi.

Ümit UYSAL  
Belediye Başkanı  
Belediye Meclis Başkanı

Mümtaz KÖSE  
Divan Katibi

Nermin KORKUT  
Divan Katibi



Projekt OBRONKI  
 Warszawa, ul. Marszałkowska 100, 00-610  
 23 MARZEC 1967



# MURATPAŞA İLÇESİ MURATPAŞA MAHALLESİ 410 ADA 140 PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliği teklifine konu alan ; Muratpaşa İlçesi Muratpaşa Mahallesi 410 imar adası 140 parsel de yaklaşık 410m<sup>2</sup> lik alanı kapsayan 20K-2D imar paftasında Mevcut İmar Planı kapsamında yer almaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

## 2. PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

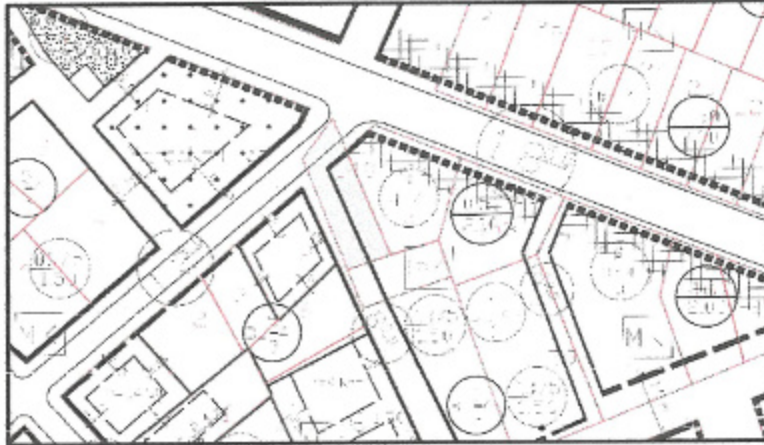
Plan değişikliğine konu 410 imar adası 140 nolu parselin mevcut yapılaşma koşulu M1A alanı , Doğudan Blok Nizam, 4kat , ön bahçe mesafesi 3m, yan bahçe mesafesi 3m olarak tanımlıdır. Söz konusu yapılaşma nizamı ile tanımlı olan 164 no lu parsel 140 no lu parsel bitişik olarak yapılaşmıştır.

Mevcut imar planına göre 140 nolu parsel kuzey cepheden 12m lik taşıt yolundan cephe almakta ve yapılaşan 164 no lu parselle doğu cepheden blok nizam yapılaşma koşullarını sağlamaktadır ancak güney de yer alan 8m lik servis yolundan yan bahçe mesafesi olan 3m çekme yapıldığında yapı cephesi 4m olmakta ve planlı alanlar imar yönetmeliği Madde9-2 Bina Cephesi a bendi 2. Fıkrası "4 kata kadar (4 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde: 6.00 metreden az olamaz." hükmü gereği mevcut yapılaşma koşulları ile planlı alanlar tip imar yönetmeliği hükümleri sağlanamadığından dolayı plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.



Şekil 2. Mevcut plan durumu

### 3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM



Şekil 3. Planlama Alanı Kadastro durumu

140 nolu parselin yer aldığı 410 nolu imar adası MK kullanım koşullarının getirildiği adayı oluşturan 11 parselden 7 sinin yapılaştığı ada doluluk oranının %50 üzerinde olduğu yerleşik alanlardandır. Kadastral durumdan da anlaşılacağı gibi onaylı plan doğrultusunda parselasyon planı yapılmadığı hatta 140 nolu parselin mevcut parsel alanının hali hazırda yol olarak kullanıldığı görülmekle birlikte 8m lik servis yolundan cephe alan komşu imar adasındaki parsellerin 140 nolu parselin parselasyon planı olmadığından mevcut kadastral duruma göre çıkmaz yol niteliğindeki bu yoldan cephe olarak yapılaştığı görülmektedir.

### 4. PLANLAMA KARARLARI

Mevcut plan ve kadastral durum göz önüne alındığında 140 nolu parsel de mevcut yapılaşmış komşu parselle uyumlu ve bu parselde yapılaşma imkanı sağlayabilecek plan kararları üretilmiştir.

Kuzey de yer alan 12m lik taşıt yolu ön cephe olarak değerlendirilerek 3m yapı yaklaşma mesafesi ile yapı cephe hattı belirlenmiş, Doğu cephe mevcut yapılaşma parsel hattı Blok nizam yapılaşma koşullarına



uygun bitişik olarak, Güney cephesi de arka bahçe mesafesi 7,25m (h/2) olarak ve batısında 8m lik servis yolunun yer aldığı cephe de en az bina cephe hattı koşullarını sağlamak için yol cephesinden yapı çekme mesafesi kaldırılarak Kütle Nizamı olarak düzenlenmiş ve MK kullanım kararı olduğu gibi korunmuştur. Plan değişikliği sonucunda yapılaşmayı engelleyici bir durum oluşmaması için,

Plan notu olarak da ; Planlama Alanında TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı) şartı aranmaz. Plan hükmü getirilmiştir.

Mevcut kadastral durum ile plan kararı sonucu oluşacak imar parseli karşılaştırıldığında mevcut kadastro parsel alanı 413m<sup>2</sup> iken oluşacak imar parsel alanı 209m<sup>2</sup> olmaktadır. Yaklaşık zayıt %49,40 oranında olmaktadır.



Şekil 4. Öneri Plan

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tarafınıza sunulmuştur.

Metropolitan Planlama Mimarlık  
İnşaat İnşaat ve Tic. LTD. ŞTİ.  
Uluc Mh. 115/1 Sk. Altinkum Apt.  
No:11 Kat:1/1 ANTALYA  
Ant. Kurumlar No: 620/140219 V.N.

Berrin YILMAZHAN  
Şehir Plançısı  
Oda Sicil No: 1630  
Kartel No: 1630



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

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** : Muratpaşa  
**Mahalle** : Muratpaşa  
**Ada/Parsel** : 410 ada 140 parsel  
**Ölçek** : 1/1000  
**Alan** : 413 m<sup>2</sup>

Muratpaşa Belediye Meclisinin 08.04.2024 tarih ve 75 sayılı kararı ile reddedilen, Muratpaşa Mahallesi 410 ada 140 parselin yapı yaklaşma mesafeleri ve kat yüksekliğinin düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusuna askı süresi içerisinde yapılan itiraz Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2024 tarihli toplantısında gündemin 157. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu alan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" olarak, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise "Konut Alanı" olarak planlıdır.

Söz konusu plan açıklama raporu incelendiğinde; plan değişikliğine konu parselin mevcut yapılaşma koşulu MİA alanı, doğudan blok nizam 4 kat, ön bahçe mesafesi ve yan bahçe mesafesi 3m olan 164 numaralı parselde de bitişik olarak yapılaştığı belirtilmiştir. Mevcut imar planına göre 140 parsel kuzey cepheden 12m lik taşıt yolundan cephe almakta ve yapılaşan 164 parselle doğu cepheden blok nizam yapılaşma koşullarını sağlamakta, ancak güneyde yer alan 8m lik servis yolundan yan bahçe mesafesi olan 3m çekme yapıldığında yapı cephesi 4m olmaktadır. Planlı alanlar imar yönetmeliği madde 9.2 "Bina cephesi 4 kata kadar (4 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:6.00 metreden az olamaz" hükmü gereği plan değişikliğine ihtiyaç duyulduğu belirtilmiştir.

Bu sebeple 410 ada 140 parselde "MK" ibaresi değiştirilmeden kuzeybatıdan 3m, güneydoğudan 7.25m yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesi ve yapı yüksekliğinin Yençok:4 kat olarak düzenlenmesine amacıyla plan değişikliği teklifi hazırlandığı belirtilmektedir.

Bahse konu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.11.2023 tarih ve 893 sayılı kararı ile onaylanmış, ilgili ilçe Belediyesi olan Muratpaşa Belediyesinde 03.01.2024-02.02.2024 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askı süresi içerisinde 1 adet itiraz olmuştur. Söz konusu itiraz Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 08.04.2024 tarih ve 74 sayılı kararıyla reddedilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 23.05.2024

Ali Can TETİK  
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN  
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

Fax : 0 242 243 06 28  
E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr