



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:25.09.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.09.2025 tarihli toplantısında gündemin 146. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 03.07.2025 tarih ve 190 sayılı kararı ile reddedilen Meydankavağı Mahallesi, 1782 Ada 14 parsellerde yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 03.07.2025 tarih ve 190 sayılı kararı ile reddedilen Meydankavağı Mahallesi, 1782 Ada 14 parsellerde yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle 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.

Nazmi GÜNDÜZ
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
03.07.2025 TARİH VE 190 SAYILI KARARI

Gündemin 11. Maddesi
Karar No. 190

Özü: Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda; “Konut” kullanımlı, a/A-4 ve E=0.80 yapılaşma koşullu 1782 ada 14 parselin kullanım kararı ve emsali değiştirilmeden yapılaşma koşulunun A-4 olarak düzenlenmesi ve yapı yaklaşma mesafelerinin kuzey ve güneydoğudan 3’er m. ve kuzeydoğu ve güneybatıdan 5’er m. olarak belirlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin reddine oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 11. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Meydankavağı Mahallesi 19L-1a nolu imar paftasında yer alan “Konut” kullanımlı, a/A-4 ve E=0.80 yapılaşma koşullu 1782 ada 14 parselin kullanım kararı ve emsali değiştirilmeden yapılaşma koşulunun A-4 olarak düzenlenmesi ve yapı yaklaşma mesafelerinin kuzey ve güneydoğudan 3’er m. ve kuzeydoğu ve güneybatıdan 5’er m. olarak belirlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi’nin 03.04.2025 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 26.06.2025 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 26.06.2025 tarih ve 2540 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu**; “Konut” kullanımlı, a/A-4 ve E=0.80 yapılaşma koşullu 1782 ada 14 parselin kullanım kararı ve emsali değiştirilmeden yapılaşma koşulunun A-4 olarak düzenlenmesi ve yapı yaklaşma mesafelerinin kuzey ve güneydoğudan 3’er m. ve kuzeydoğu ve güneybatıdan 5’er m. olarak belirlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü’nün 26.05.2025 tarihli 12553347 sayılı yazısına istinaden **uygun olmadığı** görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. 26.06.2025 tarihli Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Özgür Taylan Budak, Başkan Vekili Ufuk Çiftci, Üye Sarper Dermut, Belgizar Burcu ve Ali Rıza Alkan imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada;

Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda; “Konut” kullanımlı, a/A-4 ve E=0.80 yapılaşma koşullu 1782 ada 14 parselin kullanım kararı ve emsali değiştirilmeden yapılaşma koşulunun A-4 olarak düzenlenmesi ve yapı yaklaşma mesafelerinin kuzey ve güneydoğudan 3’er m. ve kuzeydoğu ve güneybatıdan 5’er m. olarak belirlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin reddine oy birliği ile karar verildi.

Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı

Nermin KORKUT
Divan Katibi

Mümtaz KÖSE
Divan Katibi

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ-MURATPAŞA İLÇESİ-MEYDANKAVAGI MAHALLESİ
1782 ADA 14 NOLU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
İLÇE: MURATPAŞA
MAHALLE: MEYDANKAVAGI
ADA/PARSEL NUMARASI: 1782/14 NOLU PARSEL
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ: 443 M²
PAFTA NUMARASI: 19L-1A



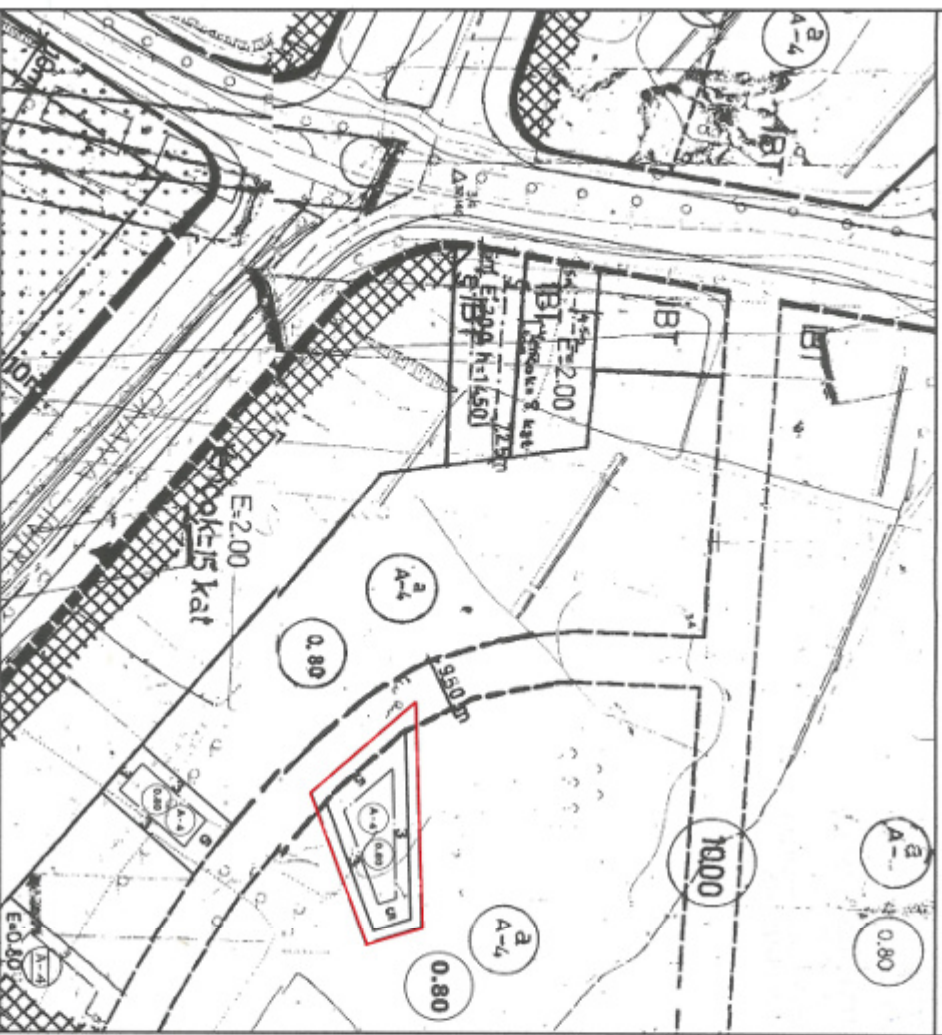
MEVCUT PLAN



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ-MURATPAŞA İLÇESİ-MEYDANKAVAGI MAHALLESİ
1782 ADA 14 NOLU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

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

PLAN NOTU

1- PARSELEDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MURATPAŞA İLÇESİ- MEYDANKAVAĞI MAHALLESİ
1782 ADA 14 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 kentsel dönüşüme gidecek olan 1782 ada 14 nolu parsel numarasında kayıtlı 1/1000 ölçekli 19L-1A nolu Uygulama İmar Planı paftasına giren 443 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Kentsel dönüşüme gidecek olan 1782 ada 14 nolu parsel; Mevcut planda a/A-4 ve 0.80 yapılaşma koşulları ile yoğunluklu yapı düzeni tablosundaki koşullar gereği bırakılması gereken 5 m ön bahçe, toplamda 11.50 m yan bahçe mesafesi, 11.50 m arka bahçe mesafesi sonrasında emsalini kullanamamakta, aynı zamanda parsel formundan da dolayı parselde sağlıklı bir yapılaşmaya gidilmesi mümkün görünmemektedir. Bu sebeple mevcut plandaki yapı yoğunluğu ve kat yüksekliği sabit kalmak kaydıyla, parselde inşaat hakkı kaybı yaşamamak ve parselde formundan dolayı sağlıklı bir yapının ortaya çıkması adına, arka ve yan bahçe çekme mesafesinin yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

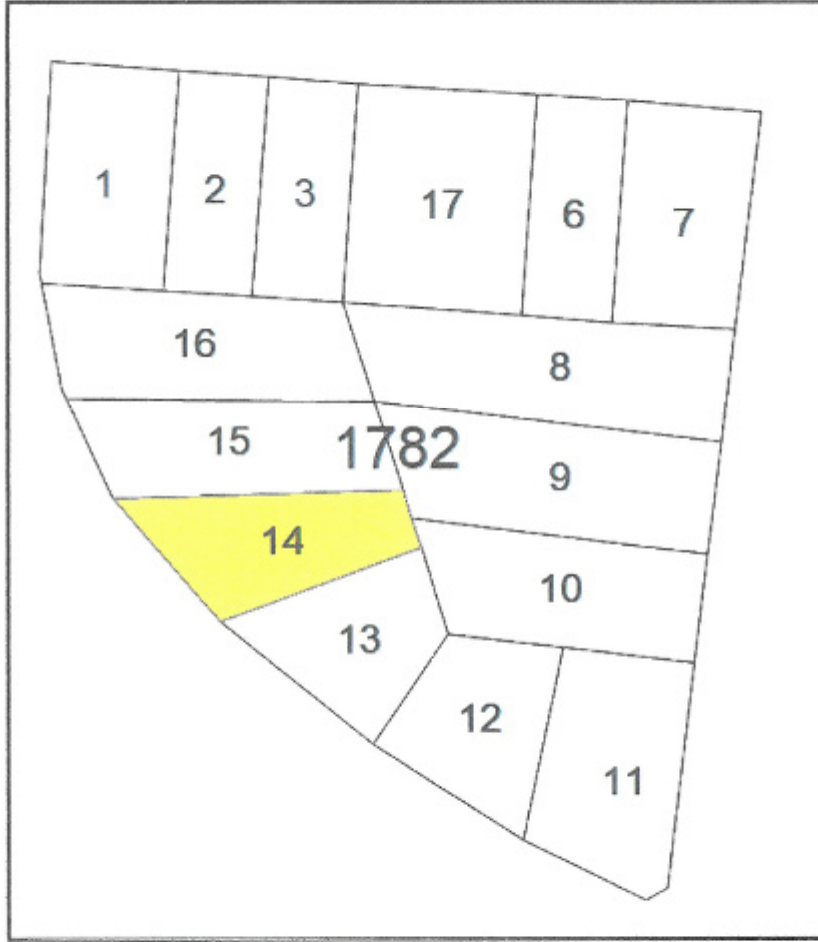
3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Parsel konum itibarıyla Meydankavağı olarak bilinen bölgenin batısında 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,

7/1 BY

bulunmaktadır. Yakın çevresinde genel olarak yapılaşma gerçekleşmiştir, 1782 ada 14 nolu parsel içerisinde 3 katlı eski bir yapı bulunmaktadır.

1782 ada 14 nolu parsel mevcut imar planında 9.50 m genişliğinde yaya yolundan cephe alan 443 m² 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 5.75'şer m, arka bahçe mesafesi tablo gereği 11.50 m olarak uygulandığında parselde 43.76 m² büyüklüğünde taban alanına sahip bir bina ortaya çıkmaktadır. Buna göre taban alanı katsayısı yaklaşık 0.10'na tekabül etmekte birlikte, parsel üçgen formunda yapılaşması imkansız bir hal almaktadır.



Şekil 2. Kadastral durum

Yukarıdaki kadastral yapıda da görüldüğü gibi 14 nolu parsel yaklaşık 22.04 m cephe genişliğine sahip dar ve uzun bir parsel formuna sahiptir. Doğuda 9-10 nolu, güneyde 13 nolu ve kuzeyinde 15 nolu parsel ile komşudur.

4. PLANLAMA KARARLARI

Kentsel dönüşümüne gidecek olan 1782 ada 14 nolu parselde mevcut imar planı yapılanma koşulları ve yoğunluklu yapı düzeni tablosundaki yan (11.50 m) ve arka bahçe çekme mesafesi (11.50 m) uygulanarak parselde 4 katlı yapı yapılmak istenildiğinde taban alanı katsayısı yaklaşık 0.10 olarak ortaya çıkmakta olup, parselde emsal (0.80) kullanılamamakta, büyük bir inşaat kaybı yaşanmaktadır. Aynı zamanda parsel formu gereği de içerisinde üçgen şeklinde olan sağlıklı bir yapı ortaya çıkamamaktadır.

7.2 B3



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

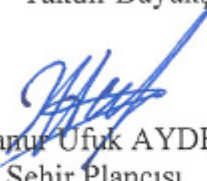
Belediye : Muratpaşa Belediyesi
Mahalle : Meydankavağı Mahallesi
Ada/Parsel : 1782 Ada 14 parsel
Ölçek : 1/1000
Alan : 432m²

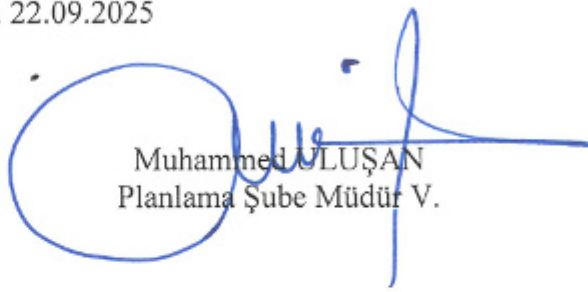
Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 03.07.2025 tarih ve 190 sayılı kararı ile reddedilen Meydankavağı Mahallesi, 1782 Ada 14 parselde yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.9.2025 tarihli toplantısında gündemin 146. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu olan alan 1/25000 ölçekli nazım imar planında "Mevcut Konut Alanı"nda; 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Yerleşik Konut Alanları (Meskun Alanlar)" kullanımında kalmaktadır. Parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında a, A-4, 0.80 yapılanma koşullarıyla konut alanında kalmaktadır. Bu yapılanma koşullarına göre ön bahçe mesafesi 6m., yan bahçe mesafesi 5,75m. (toplam 11.50m.), arka bahçe mesafesi 11.50m.'dir.

Önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğinde kat sayısı ve emsal oranı değiştirilmemiş, ön ve arka bahçe mesafesi 5m., yan bahçe mesafesi 3m. (toplam 6m.) olarak yeniden belirlenmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisininindir. 22.09.2025


Yurdağr Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı


Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.