



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



Sayı : E-90852262-105.03-590050
Konu : Muratpaşa, Kızıltoprak Mahallesi, 6495 Ada 9
Parsel 1/1000 Uip İtiraz

03.09.2025

BAŞKANLIK MAKAMINA

Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 01.08.2025 tarihli ve 214 sayılı kararı ile reddedilen Kızıltoprak Mahallesi 6495 ada 9 parselin Özel Sağlık Tesis Alanından Konut Alanına dönüştürülerek yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazın incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av. Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek : İlçe Belediye Meclis Kararı, 1/1000 ölçekli plan değişikliği, itiraz dilekçesi

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 933e37f2-8bd9-4cfc-8c8a-d17950b0e983

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı
Telefon No: -



ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
01.08.2025 TARİH VE 214 SAYILI KARARI

Gündemin 11. Maddesi
Karar No. 214

Özü: Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda; Özel Sağlık Tesis Alanı kullanımlı 6495 ada 9 parselin Konut kullanımına dönüştürülmesi, yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan 1 (bir) adet itirazın reddine oy çokluğu ile karar verildiği hk.

Gündemin 11. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 03.01.2025 tarihli ve 20 sayılı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.03.2025 tarihli ve 220 sayılı kararlarıyla onaylanan Özel Sağlık Tesis Alanı kullanımlı 6495 ada 9 parselin Konut kullanımına dönüştürülmesi, yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan 1 (bir) adet itiraz Belediyemiz Meclisi'nin 03.07.2025 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 23.07.2025 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 25.07.2025 tarih ve 2873 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu**; Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 03.01.2025 tarihli ve 20 sayılı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 10.03.2025 tarihli ve 220 sayılı kararlarıyla onaylanan Özel Sağlık Tesis Alanı kullanımlı 6495 ada 9 parselin Konut kullanımına dönüştürülmesi, yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan 1 (bir) adet itiraz Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş; itirazın **uygun olmadığı** görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz.23.07.2025 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;

CHP grubu, AK parti grubu ve Bağımsız Üye Bülent Büber'in kabul

MHP grubunun Red oylarına karşılık

Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda; Özel Sağlık Tesis Alanı kullanımlı 6495 ada 9 parselin Konut kullanımına dönüştürülmesi, yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan 1 (bir) adet itirazın reddine oy çokluğu ile karar verildi.


Canan KELEŞ
Belediye Meclis Başkan V.


Nermin KORKUT
Divan Katibi


Mümtaz KÖSE
Divan Katibi

PAFTA ADI: 20L-IV-d

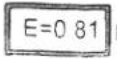
GÖSTERİM



PLAN D' GİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



YAPI YAKLAŞMA SINIRI



E=0.81 KONUT ALANI

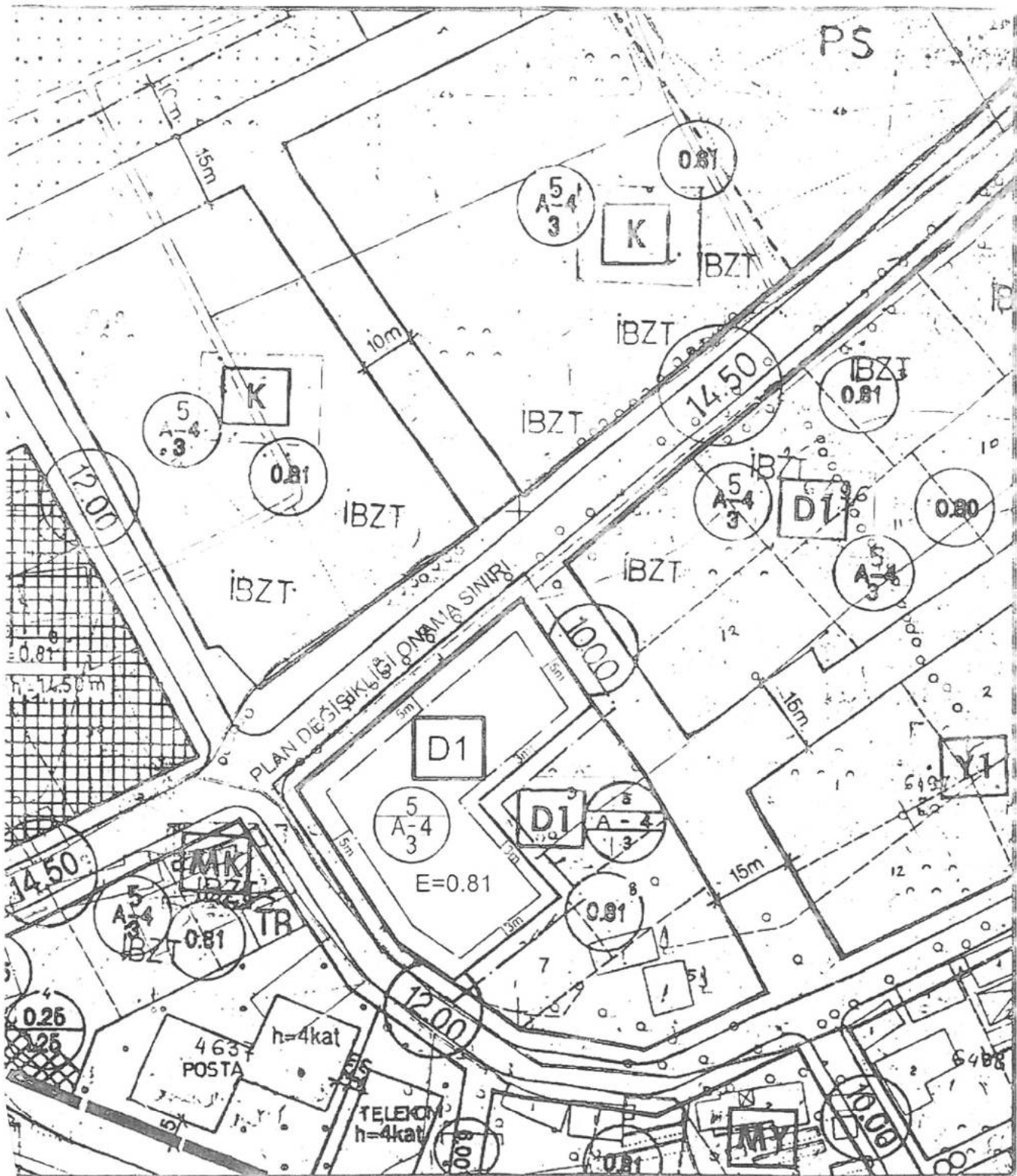
PLAN NOTU

1- BLOKLAR ARASI MESAFE 6 METREDEN AZ OLAMAZ

2- SUBASMAN ÜZERİ, NORMAL KATLAR VEYA SACAĞI KOTUNDA YAPILACAK OLAN ORTAK KULLANIMA AİT YEŞİL ÇATI UYGULAMALARI VEYA ÇATI ORTÜSÜ EMSAL HARİCİDİR.

ÖLÇEK: 1/1000

ÖNERİ PLAN



Sayı : E-41839568-08.01-106

26/05/2025

Konu : Antalya İli, Muratpaşa İlçesi
Kızıltoprak Mahallesi 6495 Ada 9
Parsel Sayılı Taşınmaza İlişkin UİP
Değişikliğine Askı Süresi İçerisinde
İtirazımız Hk.

MURATPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

PLAN VE PROJE MÜD.

Kayıt Tarihi: 26/05/2025
Kayıt No: 2659-806

Sıra No	Yerleşe, Kırma, Sönderitildiği, Müd. Arz Olunur	Gereği	Bilgi	Tarih	İmza
1	plan	x			
2					

MURATPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Muratpaşa Belediye Meclisinin 03.01.2025 tarih ve 20 sayılı kararı ile kabul edilen, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2025 tarih ve 220 sayılı kararı ile onaylanan Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Kızıltoprak Mahallesi 6495 ada 9 parseline ilişkin uygulama imar planı değişikliği yapılarak Sağlık Tesisi alanından, 7.50 ve 10.00 m. olan yol çekme mesafeleri 5.00 m. 6.50 m olan komşu mesafeleri 3.00 m. Olarak belirlenmek suretiyle, ayrıcalıklı haklar verilerek konut alanı olarak belirlenen ve 15.05.2025-13.06.2025 tarihleri arasında askıya çıkarılan rant amaçlı ayrıcalıklı plan değişikliği işlemi İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, şehircilik ve planlama esas ve ilkelerine aykırıdır. Şöyle ki;

3194 Sayılı İmar Kanununun Ek 8. Maddesinde; "Ek Madde 8 – (Ek:14/2/2020-7221/12 md.)

Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.

Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. (Ek cümle:5/12/2024-7534/7 md.) Ancak bir fonksiyon, parsel bazında konut kullanımına dönüştürülemez.

Bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır." Denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin;

"Amaç" başlıklı 1. Maddesinde yönetmeliğin amacı "Bu Yönetmeliğin amacı; fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak üzere hazırlanan, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evracınızı <https://ebys.mo.org.tr/e-imza/?Code=079956D5XE> linkinden 079956D5XE kodu ile doğrulayabilirsiniz.

Adres: MELTEM MAH.3808 SOK.NO:8
E-posta: antalya@mo.org.tr
Telefon: 0242 237 86 92
Fax: 0242 237 58 20
Web: mo.org.tr
KEP: mimarlarodasi@hs03.kep.tr

Ayrıntılı Bilgi İçin: AYŞEGÜL OKUDAN
Sekreter Üye



sn. Hacı B. J.
Plan İhtazatı netice olarak...

Yönetmeliğin;

“Genel planlama esasları” Başlıklı 7/1. Maddesinde; “Bu Yönetmeliğe göre hazırlanacak her tür ve ölçekteki mekânsal planlar aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılır:” denilmektedir.

“Araştırma ve analiz” başlıklı 8/1 Maddesinde; “Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır.

“Standartlar” başlıklı 11 maddesinde; “(1) İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur.

(2) Asgari standartların Bakanlıkça belirlenen esaslar doğrultusunda veya çevre düzeni planı ile belirlenmesi durumunda belirlenen standartlara uyulur.

Yine imar planı değişiklikler başlıklı **26/1 Maddesinde;** “İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır,”

26/2. Maddesinde; “İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.”

26/3-b Maddesinde; “İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.”

26/5. Maddesinde; “İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde:

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evracınızı <https://ebys.mo.org.tr/e-imza/?Code=079956D5XE> linkinden 079956D5XE kodu ile doğrulayabilirsiniz.

a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır.”

26/7. Maddesinde; “Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır.” Denilmektedir.

Söz konusu plan değişikliği İmar Kanunu ve yönetmeliğin yukarıda açıklanan hükümlerine uygun olarak yapılmamış, artan yoğunluğun gereksinimi olan teknik altyapı alanları ile ilgili inceleme, çalışma yapıldığı, kentsel standartlar açısından mevcut altyapının yeterli olup olmadığı, ulaşım, iletişim, temiz ve pıssu enerji, otopark altyapısı üzerine ilave yükler getirip getirmeyeceğine ilişkin çalışma yapıldığına dair plan raporunda herhangi açıklama ya da ifadeye yer verilmemiştir. Şöyle ki;

Yasanın yukarıda açıklanan hükmüne aykırı olarak Sağlık Tesis Alanı, çekme mesafeleri de azaltılarak ayrıcalıklı imar hakları ile konut alanına dönüştürülmüştür. Yönetmeliğin “Plan raporu” başlıklı 9/4 maddesinde “....Plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesi ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanması zorunludur.” Denilmesine karşın, plan açıklama raporunda, plan değişikliğinin hangi zorunluluktan dolayı ve hangi kamu yararı gerekçesiyle yapıldığına ilişkin bir açıklama da bulunmamaktadır. Plan değişikliğinin gerekçesi ise, 34 yıldan beri parselde sağlık tesisinin yapılmadığı, parselin atıl vaziyette kaldığı olarak açıklanmıştır. Ancak kentin mevcut sağlık tesis alanlarının yeterli olup olmadığına dair bir çalışma yapılmadan, hızla artan kent nüfusunun gelecekteki ihtiyaç analizleri yapılmadan, 34 yıldır sağlık tesisinin yapılmamış olması plan değişikliğinin gerekçesi olamaz, olmamalıdır da. 34 yıldır yapılmamışsa ihtiyaç duyulması halinde önümüzdeki yıllarda da yapılmayacağı anlamına gelmemektedir.

Diğer yandan, açıklama raporunun “Planlama Kararları” başlıklı bölümünde “.....alanın daha önceden de konut alanı olması nedeniyle nüfus-sosyal donatı alanları hesaplarını etkilemeyecektir. ...” denilmektedir.

Plan açıklama raporunda yapı yoğunluğunu ve nüfus yoğunluğunu artıran ve plan notu ile emsal harici bırakılan, ikamet amaçlı kullanılabilen 2.50 m. Subasman kotu (1. Bodrum Kat) ile yine planla getirilen yapı ve nüfus yoğunluğunu %70 oranında artıran 1.70 katsayısı plan notu uygulamasının uygulanmayacağına ilişkin bir ibare veya plan notu da bulunmamaktadır. Bu plan notlarının kullanılması halinde hem yapı yoğunluğu hem nüfus yoğunluğu yaklaşık yüzde yüz oranında artacağından, plan ile getirilen sosyal ve teknik altyapı alanları üzerine ilave yükler getirecek, mevcut sosyal donatı alanları üzerine ilave yükler getirecek ve olumsuz olarak etkileyecektir. Bu haliyle plan açıklama raporu eksik incelemeye dayalı, hatalı ve yetersiz bir rapordur.

Diğer yandan, plan değişikliği ile Aynı ada içerisinde kalan, 6495 ada 3 ve 7 parseller arka bahçeleri, parsel sınırından itibaren h/2 olarak belirlenmişken, 9 parsel sayılı taşınmaz bahçe

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evracınızı <https://ebys.mo.org.tr/e-imza/?Code=079956D5XE> linkinden 079956D5XE kodu ile doğrulayabilirsiniz.

ANTALYA ŞUBE

mesafeleri mevcut planlarda 6.5 m olduğu halde, herhangi bir zorunluluk ve geçerli ve kabul edilebilir bir gerekçesi olmamasına karşın, biz yaptık oldu mantığı ile rant amaçlı yapıldığı açık olan plan değişikliğiyle 3 m. olarak belirlenerek, yukarıda da belirtildiği gibi ayrıcalıklı imar hakları verilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalarımızdan da açıkça anlaşılacağı üzere, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi Kızıltoprak Mahallesi 6495 ada 9 parsel sayılı taşınmaza ilişkin Uygulama İmar Planı değişikliği; 3194 Sayılı İmar Kanununa, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine, şehircilik ve planlama ilke ve esasları ile kamu yararına aykırıdır.

İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, şehircilik ve planlama esas ve ilkelerine aykırı olduğu ve kamu yararı da bulunmadığından askı süresi içerisinde itiraz ediyoruz. İtirazımızın reddi halinde her türlü mücadeleyi yapacağımızı,

Gereği için bilgilerinize arz ederiz.

AYŞEGÜL OKUDAN
Sekreter Üye

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrağınızı <https://ebys.mo.org.tr/e-imza/?Code=079956D5XE> linkinden 079956D5XE kodu ile doğrulayabilirsiniz.

Adres: MELTEM MAH.3808 SOK.NO:8
E-posta: antalya@mo.org.tr
Telefon: 0242 237 86 92
Fax: 0242 237 58 20
Web: mo.org.tr
KEP: mimarlarodasi@hs03.kep.tr

Ayrıntılı Bilgi İçin: AYŞEGÜL OKUDAN
Sekreter Üye