



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:01.09.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.06.2025 tarihli toplantısında gündemin 132. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 02.05.2025 tarih ve 140 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Üçgen Mahallesi 9983 ada 3 parselin kullanım kararı ve yapılaşma koşulları değiştirilmeden plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 02.05.2025 tarih ve 140 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Üçgen Mahallesi 9983 ada 3 parselin kullanım kararı ve yapılaşma koşulları değiştirilmeden 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

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk. Yrd.

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
02.05.2025 TARİH VE 140 SAYILI KARARI

Gündemin 13. Maddesi

Karar No. 140

Özü: Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda; “Konut kullanımlı, B-4 yapılaşma koşullu, MK ibareli 9983 ada 3 parselde kullanım kararı ve yapılaşma koşulları değiştirilmeden “Taban Alanı Katsayısı (TAKS) şartı aranmaz” plan notunun eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 13. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Üçgen Mahallesi 20K-3a nolu imar paftasında yer alan Konut kullanımlı, B-4 yapılaşma koşullu, MK ibareli 9983 ada 3 parselde kullanım kararı ve yapılaşma koşulları değiştirilmeden “Taban Alanı Katsayısı (TAKS) şartı aranmaz” plan notunun eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 03.01.2025 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 21.04.2025 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 28.04.2025 tarih ve 1769 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu**; “Konut kullanımlı, B-4 yapılaşma koşullu, MK ibareli 9983 ada 3 parselde kullanım kararı ve yapılaşma koşulları değiştirilmeden “Taban Alanı Katsayısı (TAKS) şartı aranmaz” plan notunun 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. 21.04.2025 tarihli Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Özgür Taylan Budak, Başkan Vekili Ufuk Çiftçi, Üye Sarper Dermut, Belgizar Burcu ve Ali Rıza Alkan imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada;

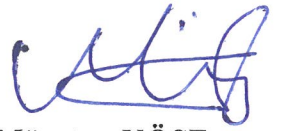
Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda; “Konut kullanımlı, B-4 yapılaşma koşullu, MK ibareli 9983 ada 3 parselde kullanım kararı ve yapılaşma koşulları değiştirilmeden “Taban Alanı Katsayısı (TAKS) şartı aranmaz” plan notunun eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne oy birliği ile karar verildi.



Canan KELEŞ
Belediye Meclis Başkan V.



Nermin KORKUT
Divan Katibi



Mümtaz KÖSE
Divan Katibi

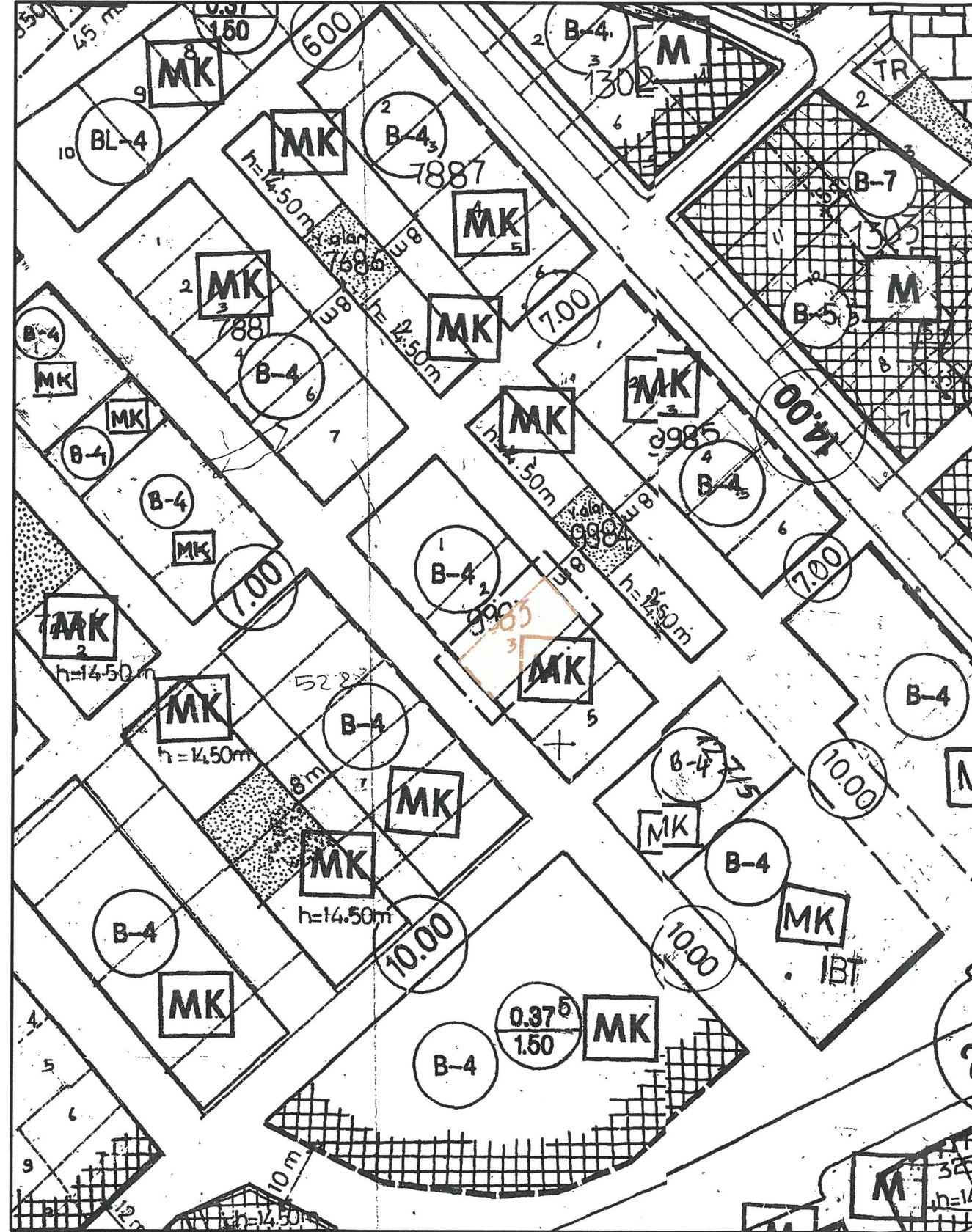
MURATPAŞA BELEDİYESİ

MAHALLESİ : ÜÇGEN

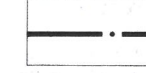
ADA/PARSEL NO: 9983 ADA 3 PARSEL

PAFTA NO : 20K - 3A

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GÖSTERİM (LEJAND)



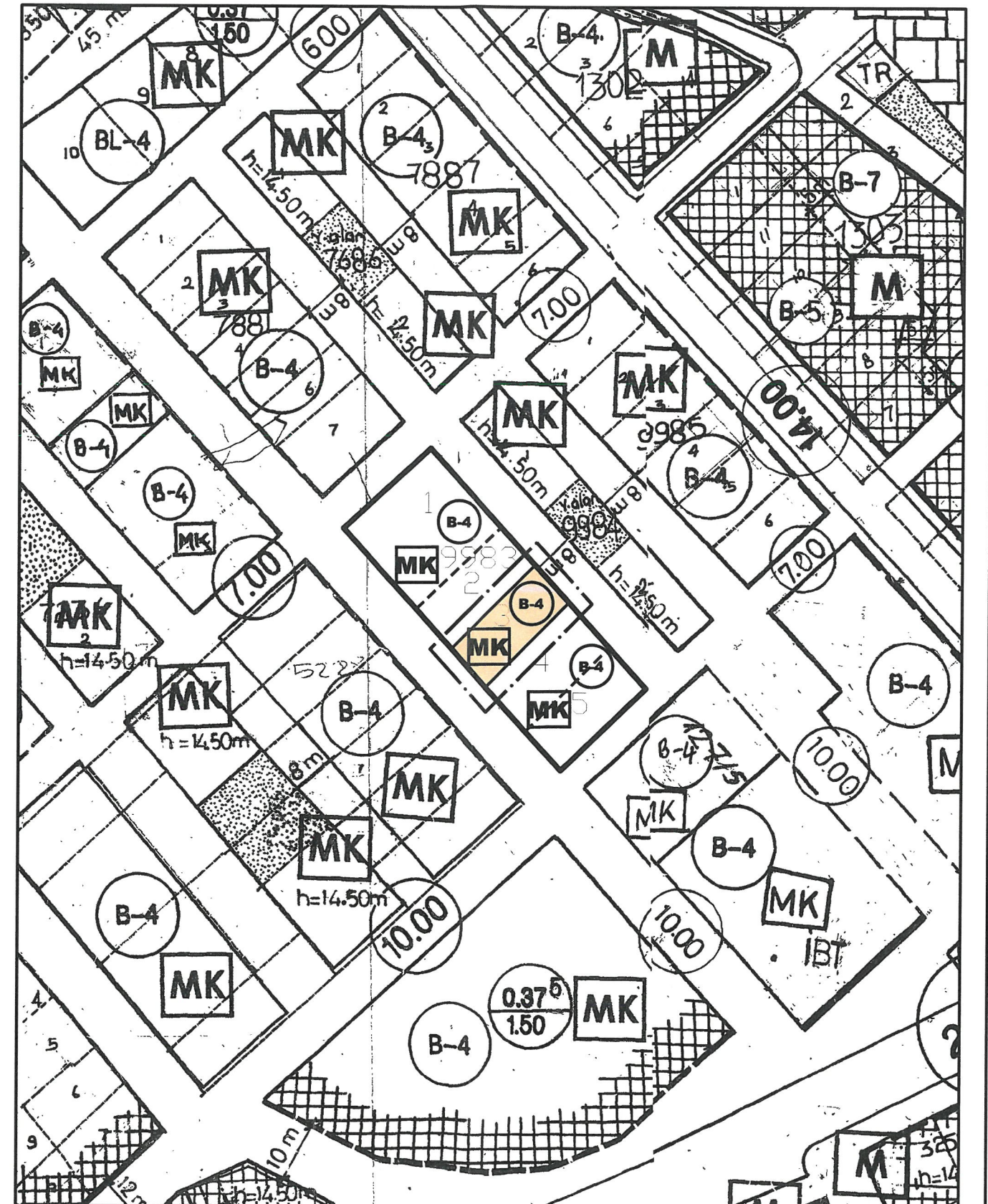
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

PLAN NOTU:

1. Taban Alanı Katsayısı (TAKS) şartı aranmaz.

ÖLÇEK: 1/1000

ÖNERİ PLAN



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(MURATPAŞA BELEDİYESİ)**

**KONU: 9983 ADA 3 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA
RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli Muratpaşa ilçesi sınırları içerisinde 20K-3A nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında yer almaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği amacı; mevcut planda MK (Ticaret ve konut alanı) olarak planlı olan 9983 ada 3 parselin Taban Alanı Katsayısı (TAKS) şartı aranmaz plan notunun eklenmesini sağlamaktır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

9983 ada 3 parsel, Muratpaşa İlçesi Üçgen Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

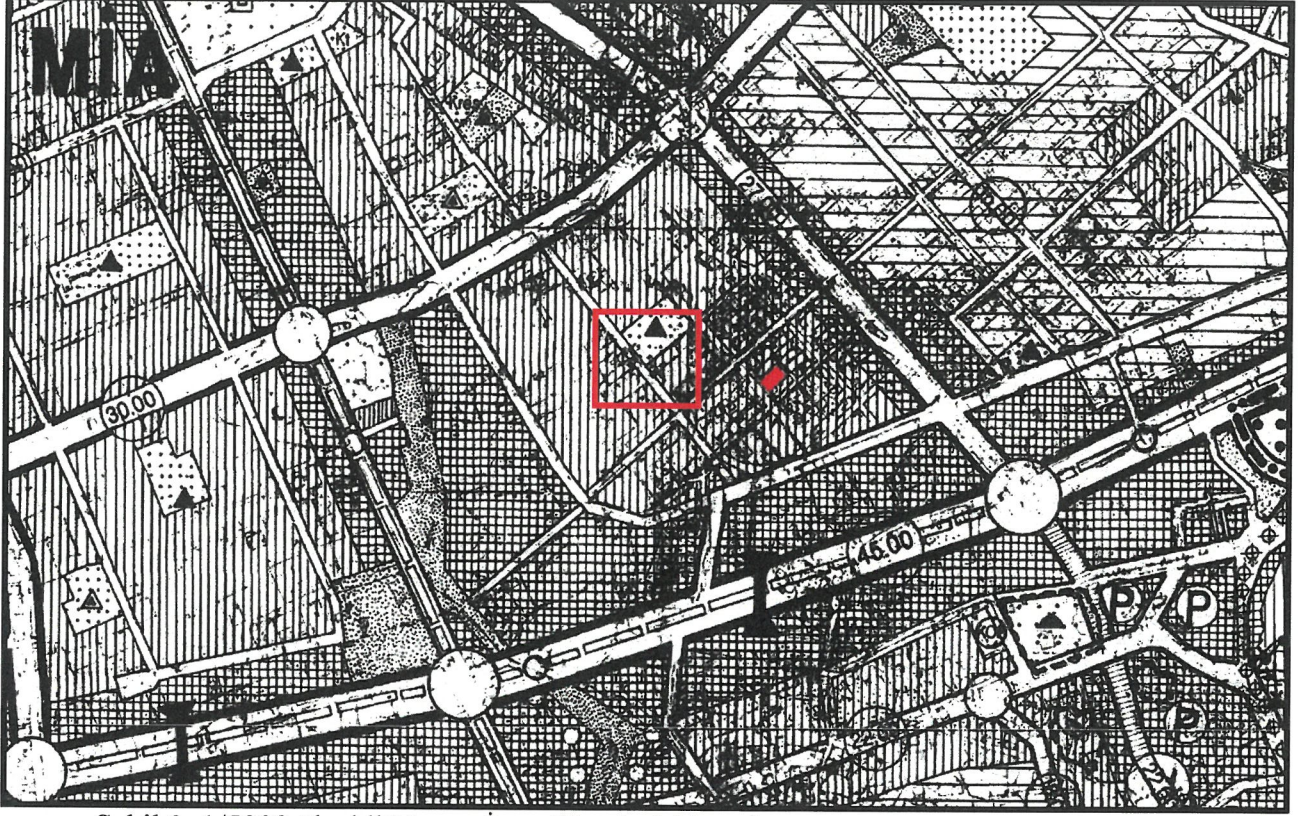


Şekil 2. Kadastral Durum

4. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

4.1. NAZIM İMAR PLANLARI

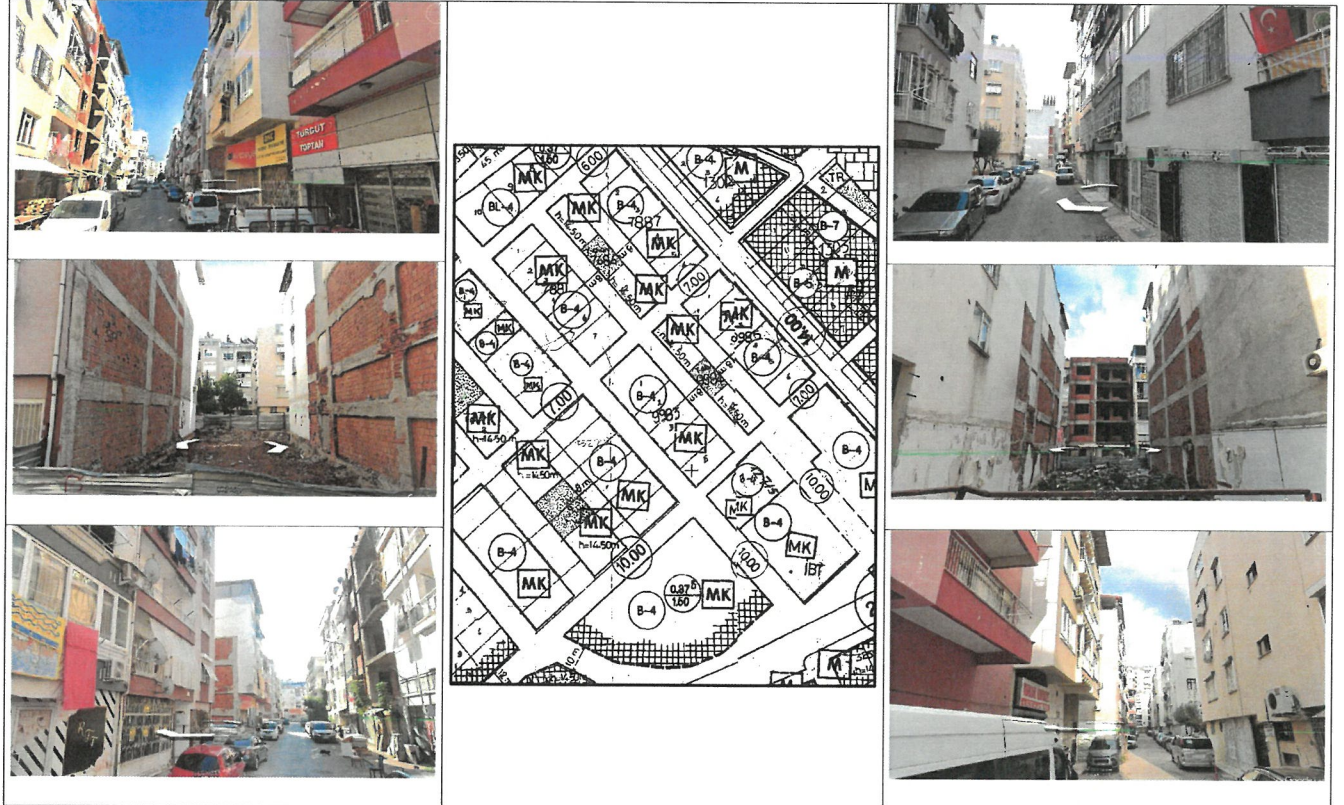
9983 ada 3 parsel, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “MİA” lejantında kalmaktadır.



Şekil 3. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

5. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ

FOTOĞRAF PAFTASI



Şekil 4. Planlama alanı fotoğraf paftası



6. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliği amacı; mevcut planda MK (Ticaret ve konut alanı) olarak planlı olan 9983 ada 3 parselin Taban Alanı Katsayısı (TAKS) şartı aranmaz plan notunun eklenmesini sağlamaktır. 9983 ada 3 parsel 199,43 m² büyüklüğe ve B-4 yapılaşma koşuluna sahiptir. Planlama alanı mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında MİA alanı olarak planlıdır. “Muratpaşa Belediyesi plan notlarında MK ile gösterilen bu MİA alanında;

4.1. MK İşaretli Adalar

“MK işaretli adalar ticaret ve konut işlevli adalar olup, imar uygulaması tamamlanmış Nazım İmar Planında MİA amaçlı dönüşümü öngörülen adalardır. bu adalarda ticaret ve büro hizmet işlevleri, konut işlevi ile birlikte yer alabilir.

4.1.1. Bu adalarda yapı yoğunluğu aynen korunacaktır.”

Şeklinde plan notu bulunmaktadır.

9983 ada da bulunan bütün parsellerde geçmiş dönem yönetmelik ve plan hükümlerine göre yapılaşmışlardır.

Ancak 03.07.2017 tarihinde değişen ve Resmi Gazetede yayınlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği İkinci Bölüm Beşinci Maddesinin Altıncı bendinde;

“(6) Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40’ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parse lerde, TAKS %60’ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.”

Değişen yönetmelikle beraber arsanın imar planında herhangi bir TAKS şartı belirtilmemesi sebebiyle TAKS değeri 0,40 olarak uygulanmaktadır. Ancak 9983 ada ve çevresindeki tüm adalarda herhangi bir TAKS değeri baz alınmadan yapılaşmışlardır. Bu yeni durumda ise yıkılan yapının yerine aynı bina yapılamamaktadır. Bu sebeple kazanılmış olan mevcut haklar yönünden büyük bir mağduriyet ortaya çıkmaktadır.

Planlama alanında eskiyen ve deprem yönünden riskli durumdaki yapının yıkılıp eski haklarına göre yeniden yapmak istemektedirler.

9983 ada da yer alan diğer parsellere ait ruhsat ve vaziyet planı örnekleri ekte sunulmaktadır.

Muratpaşa belediyesi buna benzer durum yaşayan birçok yerde bu mağduriyeti giderecek şekilde plan notu düzenlemesi yapmıştır. Ancak 9983 adanın olduğu bu bölge bu düzenleme kapsamı dışında kalmıştır. Bu sebeple bu alanda büyük mağduriyetler oluşmaktadır. Bu mağduriyetin giderilmesi için 9983 ada 3 parsel için ;

Taban Alanı Katsayısı (TAKS) şartı aranmaz şeklinde bir plan notu eklenmiştir.

Böylelikle 9983 ada 3 parsel adada ki diğer parsellerde olduğu gibi yapılaşabilecektir.

Ayrıca Muratpaşa Belediyesi plan notlarında yer alan MK plan hükümlerine “Bu adalarda yapı yoğunluğu aynen korunacaktır.” Plan notuna da uyulmuş olacaktır.

Sonuç olarak mevcut büyüklüğü 199,43 m² olan MİA alanı olarak planlı MK işaretli 9983 ada 3 parsel, bulunduğu sokakta ve bulunduğu bölgedeki kullanıma uygun olarak Mevcut B-4 yapılaşma koşulu değiştirilmeden “Taban Alanı Katsayısı (TAKS) şartı aranmaz.” Plan notu eklenmiştir.

Plan değişikliği alanının yapılaşma koşullarında hiçbir değişiklik yapılmamış olup B-4 yapılaşma koşulu aynen korunmuştur.

PLAN NOTU:

1. Taban Alanı Katsayısı (TAKS) şartı aranmaz.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ektedir.

MURATPAŞA BELEDİYESİ

MAHALLESİ : ÜÇGEN
ADA/PARSEL NO: 9983 ADA 3 PARSEL
PAFTA NO : 20K - 3A

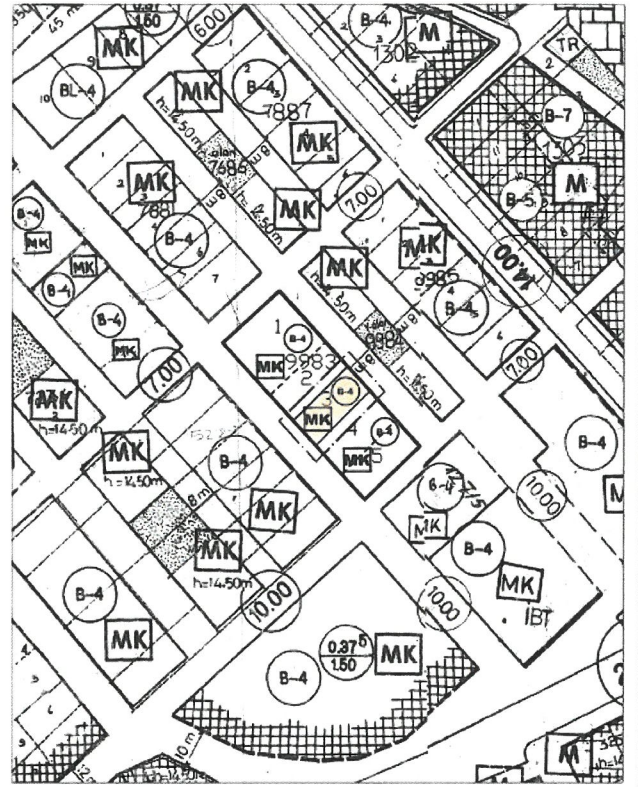
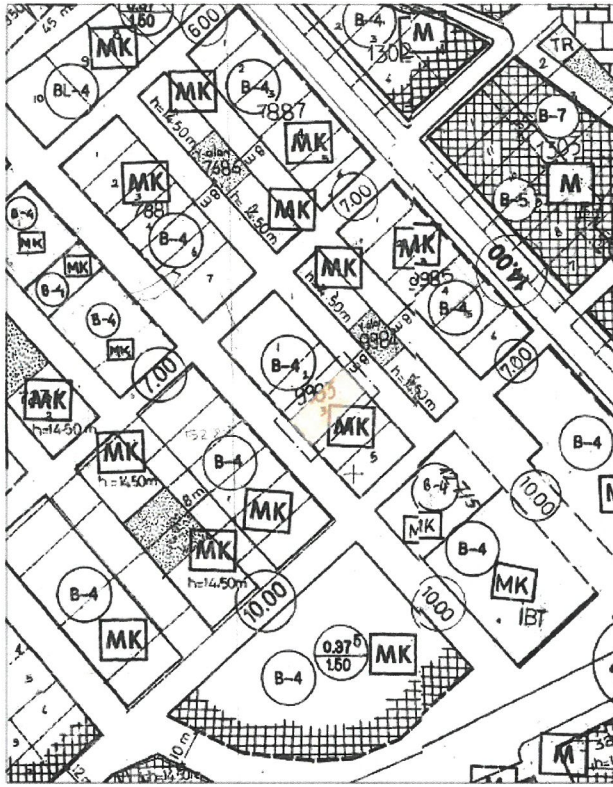
MEVCUT PLAN**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GÖSTERİM (LEJAND)**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

PLAN NOTU:

1. Taban Alanı Katsayısı (TAKS) jantı aranmaz

ÖLÇEK: 1/1000

ÖNERİ PLAN

Şekil 9. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği

SAYIT ÜLKER

Şehir Plancısı

Etiler Mah. Evliya Çelebi Cad. 880 Sk. V.İ. Doğaner Apt.
No: 10/20 Muratpaşa / ANTALYA Oda Sicil No: 0711215
İsm: 0532 606 62 99 • E-mail: sayitulker@gmail.com
DÜZEN V.D. 156 435 074 72

Planevi Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.

TMMOB ŞEHİR PLANCILAR ODASI
Büro Tescil No 06 40179
Meneviş Sokak No 72/1
06590 A. Ayrancı/ANKARA
Tel: (0312) 426 25 29-487 64 00
e-mail: planevi@planevi.com.tr
HİTİT V.D. 730 004 22 16
Ticaret Sicil No: 80753

SEYDİHAN ÇAMUR

Şehir Plancısı ŞPO 590
O.D.TÜ. 1965 - 23004



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Muratpaşa Belediyesi
Mahalle : Üçgen
Ölçek : 1/1000
Ada/Parsel : 9983 ada 3 parsel
Alan : 199 m²

Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 02.05.2025 tarih ve 140 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Üçgen Mahallesi 9983 ada 3 parselin kullanım kararı ve yapılaşma koşulları değiştirilmeden plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.06.2025 tarihli toplantısında gündemin 132. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu parsel yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" olarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ise "Konut Alanı" olarak planlıdır.

Plan değişikliği raporu incelendiğinde; Mevcut yapının yıkılıp yeni yapı yapılması durumunda taban alanı şartı kaldırılmadan parselde yapılaşmanın yapılamadığı belirtilmekte olup, yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında konut kullanımlı, B-4 yapılaşma koşullu, MK ibareli parselin kullanım kararı ve yapılaşma koşulları değiştirilmeden "taban alanı katsayısı (TAKS) şartı aranmaz." plan notu eklenmesine ilişkin plan değişikliği hazırlandığı belirtilmektedir.

Teklif plan değişikliği, söz konusu parselin içinde bulunduğu imar adasında diğer parseller yönünden yapı taban oturum alanı olarak farklılık göstereceği, bu nedenle aynı ada içerisindeki diğer komşu parseller yönünden (çevre plan kararları) yapılaşma koşullarına uymadığı değerlendirilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindir. 29.08.2025

Hüseyin Kamil Tok
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