



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.08.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2025 tarihli toplantısında gündemin 110. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 03.01.2025 tarih ve 19 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Meydankavağı Mahallesi 7810 ada 6 ve 7 parsellerin tevhit edilmesine olanak sağlayacak şekilde düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 03.01.2025 tarih ve 19 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Meydankavağı Mahallesi 7810 ada 6 ve 7 parsellerin tevhit edilmesine olanak sağlayacak şekilde düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olmadığı 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
03.01.2025 TARİH VE 19 SAYILI KARARI

Gündemin 16. Maddesi
Karar No. 19

Özü: Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda; Konut kullanımlı, E=0.80 ve a/A-4 yapılaşma koşullu, AS ibareli 7810 ada 6 parsel ve İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) ve Konut kullanımlı, E=0.80 ve a/A-4 yapılaşma koşullu, AS ibareli 7810 ada 7 parsellerin tevhidine olanak sağlayacak şekilde İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) ve Konut kullanımlı, E=0.80 ve A-4 yapılaşma koşullu, kuzey ve batıdan 3'er m., güney ve doğudan 5'er m. yapı yaklaşma mesafeli, AS ibareli olarak planlanması ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne oy çokluğu ile karar verildiği hk.

Gündemin 16. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Meydankavağı Mahallesi 19L-2a nolu imar paftasında yer alan Konut kullanımlı, E=0.80 ve a/A-4 yapılaşma koşullu, AS ibareli 7810 ada 6 parsel ile İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) ve Konut kullanımlı, E=0.80 ve a/A-4 yapılaşma koşullu, AS ibareli 7810 ada 7 parsellerin tevhidine olanak sağlayacak şekilde; İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) ve Konut kullanımlı, E=0.80 ve A-4 yapılaşma koşullu, kuzey ve batıdan 3'er m., güney ve doğudan 5'er m. yapı yaklaşma mesafeli, AS ibareli olarak planlanması ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 01.11.2024 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 25.12.2024 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 30.12.2024 tarih ve 5188 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu**; Konut kullanımlı, E=0.80 ve a/A-4 yapılaşma koşullu, AS ibareli 7810 ada 6 parsel ve İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) ve Konut kullanımlı, E=0.80 ve a/A-4 yapılaşma koşullu, AS ibareli 7810 ada 7 parsellerin tevhidine olanak sağlayacak şekilde İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) ve Konut kullanımlı, E=0.80 ve A-4 yapılaşma koşullu, kuzey ve batıdan 3'er m., güney ve doğudan 5'er m. yapı yaklaşma mesafeli, AS ibareli olarak planlanması 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. Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Özgür Taylan Budak, Başkan Vekili Ufuk Çiftçi, Üye Nermin Korkut, Orhan Aykaç ve Ali Rıza Alkan (Çekimser) imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Üye Canan Keleş söz alıp, Sayın Başkanım gündemin 16. maddesinin okundu kabul edilerek komisyondan geldiği şekliyle kabulü uygundur, dedi.

Üye Osman Ülker söz alıp, Başkanım komisyondan geldiği şekliyle biz çekimseriz, dedi.

Üye Bilge Atay söz alıp, Başkanım biz de çekimseriz 16. madde ile ilgili, dedi.

Başkan, 16. maddenin komisyondan geldiği şekliyle kabulünü oylarınıza sunuyorum kabul edenler, etmeyenler oyçokluğuyla kabul edilmiştir, dedi.



Yapılan oylamada;
CHP grubunun kabul,
Ak Parti ve MHP grubunun çekimser oylarına karşılık,
Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda; Konut kullanımlı, E=0.80 ve a/A-4 yapılaşma koşullu, AS ibareli 7810 ada 6 parsel ve İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) ve Konut kullanımlı, E=0.80 ve a/A-4 yapılaşma koşullu, AS ibareli 7810 ada 7 parsellerin tevhidine olanak sağlayacak şekilde İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) ve Konut kullanımlı, E=0.80 ve A-4 yapılaşma koşullu, kuzey ve batıdan 3'er m., güney ve doğudan 5'er m. yapı yaklaşma mesafeli, AS ibareli olarak planlanması ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne oy çokluğu ile karar verildi.

Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı

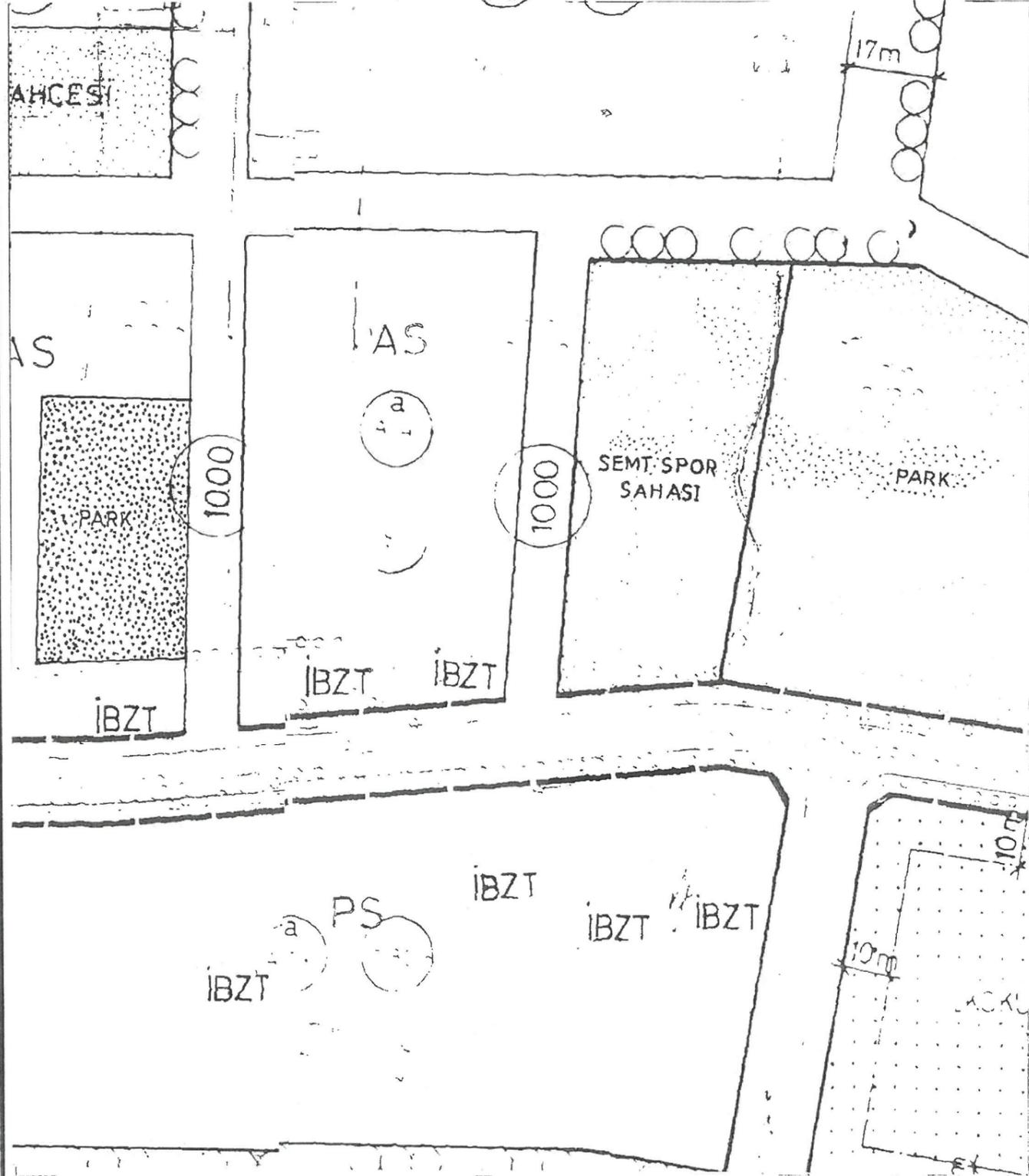
Belgizar BURCU
Divan Katibi

Ali AYBAR
Divan Katibi

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ ALAN MAHALLESİ
7810 ADA 6 VE 7 PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



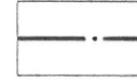
ÖLÇEK: 1/ 1000
MEVCUT PLAN



GÖSTERİM

E=0.80

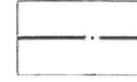
EMSAL



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
SINIRI

İBZT

İSTEĞE BAĞLI
ZEMİNDE TİCARET



YAPI YAKLAŞMA
SINIRI

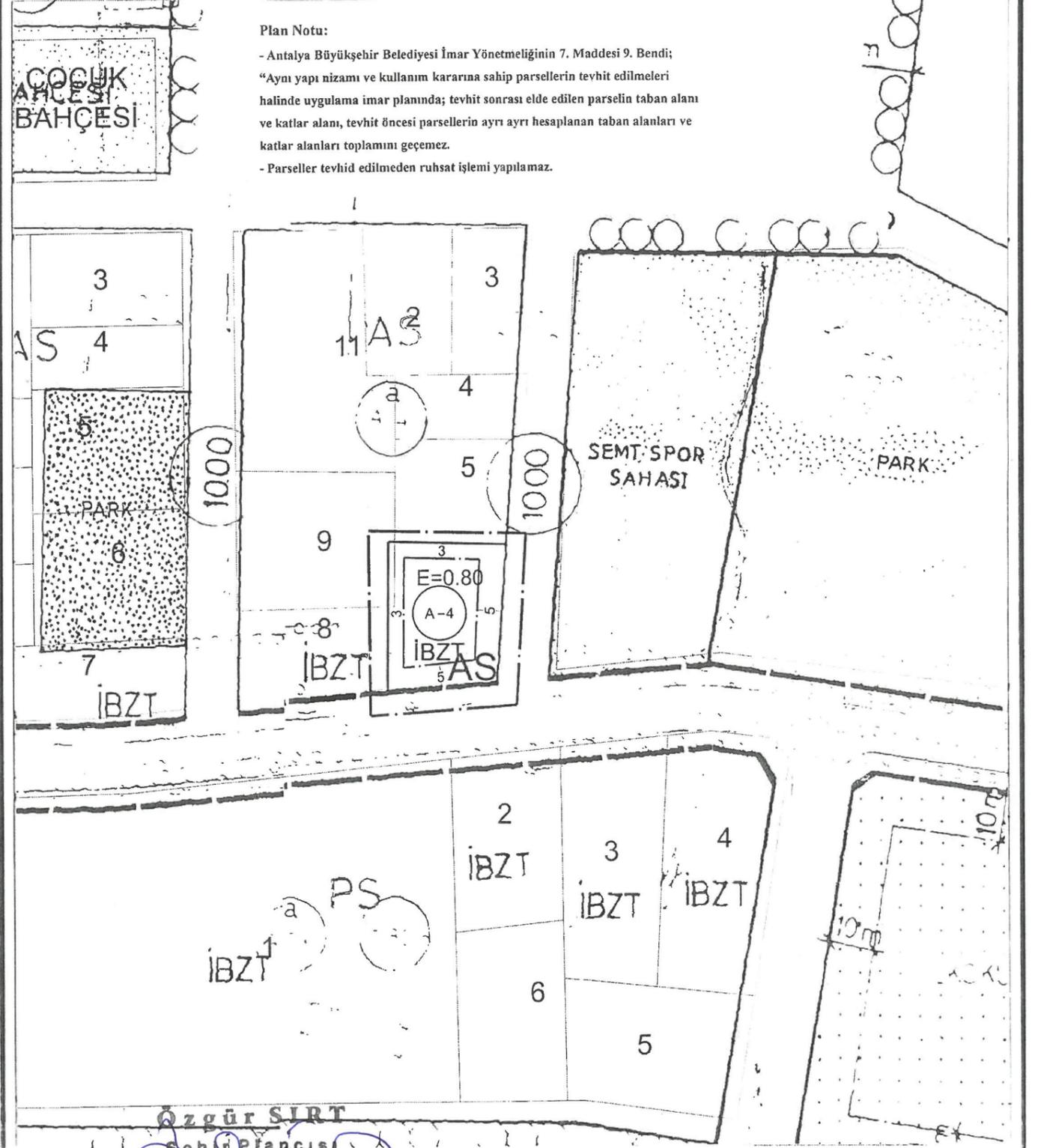
A-4

YAPI DÜZENİ VE KAT ADEDİ

K



ÖLÇEK: 1/ 1000
ÖNERİ PLAN



Plan Notu:

- Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 7. Maddesi 9. Bendi;
"Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez.
- Parseller tevhit edilmeden ruhsat işlemi yapılamaz.

Özgür SIRT
Şehir Plancısı



AÇIKLAMA RAPORU

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ MEYDANKAVAĞI MAHALLESİ 7810 ADA 6 VE 7 PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Özet

7810 Ada 6 ve 7 Parsellerin Birleştirilerek Yapı
Yaklaşma Sınırlarının Yeniden Düzenlenmesi

İmar Plan Pafta Numarası = 19L-2A

İÇİNDEKİLER

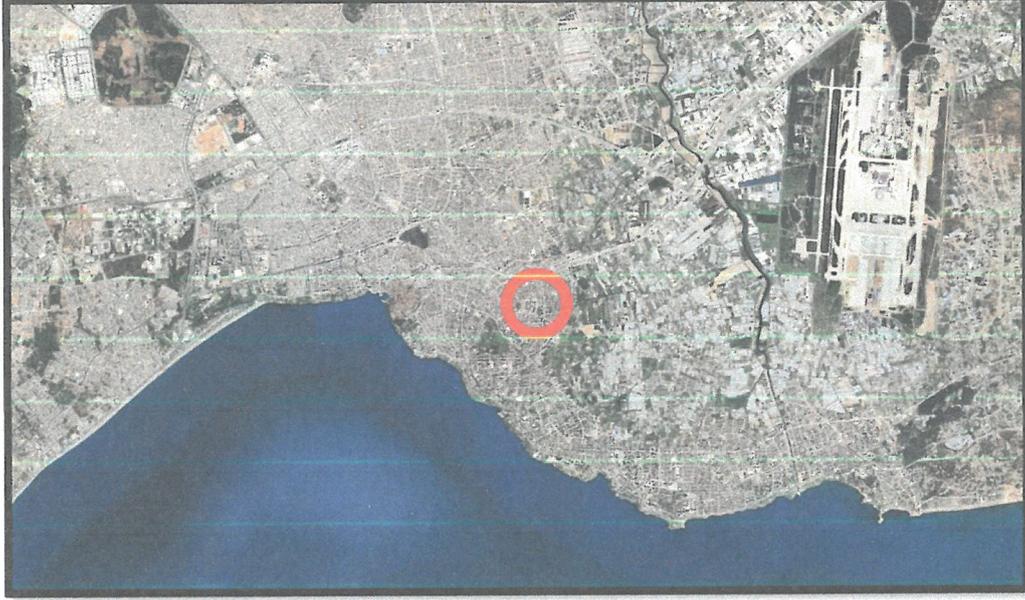
1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI	2
2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI	3
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	3
4. ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMU	5
5. PLANLAMA KARARLARI	6

ŞEKİL DİZİNİ

Şekil 1. Hava Fotoğrafı	2
Şekil 2. Hava Fotoğrafı	2
Şekil 3. Ada-Parsel Haritası	3
Şekil 4. Onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu	4
Şekil 5. 1Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Gösterir Harita	4
Şekil 6. Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Gösterir Harita	5
Şekil 7. Kadastral Durum Haritası	5
Şekil 8. Mülkiyet Bilgisi	6
Şekil 9. Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Gösterir Harita	6
Şekil 10. Mevcut-Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Gösterir Harita	7

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Meydankavağı Mahallesi, 7810 ada 6 ve 7 numaralı taşınmaz parsel olarak kadastro kayıtlarında yer almaktadır. Söz konusu parseller 622 m²'lik alana sahip olup 19L-2A numaralı imar plan paftasında bulunmaktadır.



Şekil 2. Hava Fotoğrafı.

Plan değişikliği teklif edilen parsellerin doğusunda 1585 sokak güneyinde ise 1550 sokak yer almaktadır.



Şekil 3. Hava Fotoğrafı.



Şekil 4. Ada-Parsel Haritası.

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında;

- 7810 ada 6 parsel, Ayrık nizam 4 katlı 0,80 emsalli yoğunluklu yapı düzeni tablosuna göre (a ibareli) yapılaşma koşulları ile,
- 7810 ada 7 parsel ise, aynı yapılaşma koşullarında ve İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) kullanımında planlıdır.

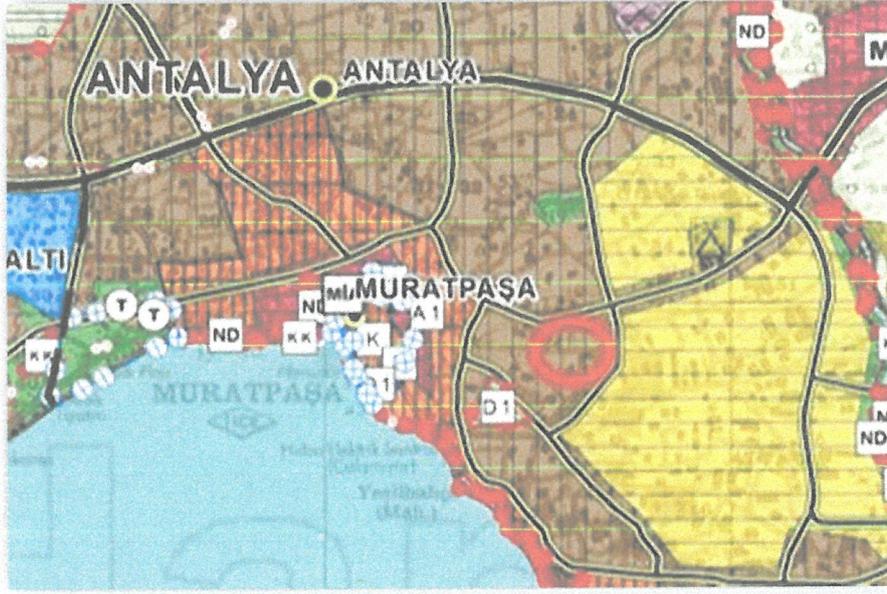
Yapılacak olan planlama çalışması ile, 7810 ada 6 ve 7 parsellerin birleştirilmesi düşünülmektedir. Ancak birleştirme sonucunda Yoğunluklu Yapı Düzeni Tablosu'ndan kaynaklı olarak yapılaşma haklarında kayıplar oluşmaktadır. Bu sebeple yapılacak olan planlama çalışması ile yapılaşma koşullarındaki çekme mesafelerine ilişkin kararlar getirilerek mevcut plandaki yapılaşma haklarındaki kayıpların giderilmesi amaçlanmaktadır.

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

3.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)

Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 Maddesi uyarınca onaylanmıştır.

Plan değişikliğine konu alan; Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP), söz konusu alan Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan kullanımında kalmaktadır.

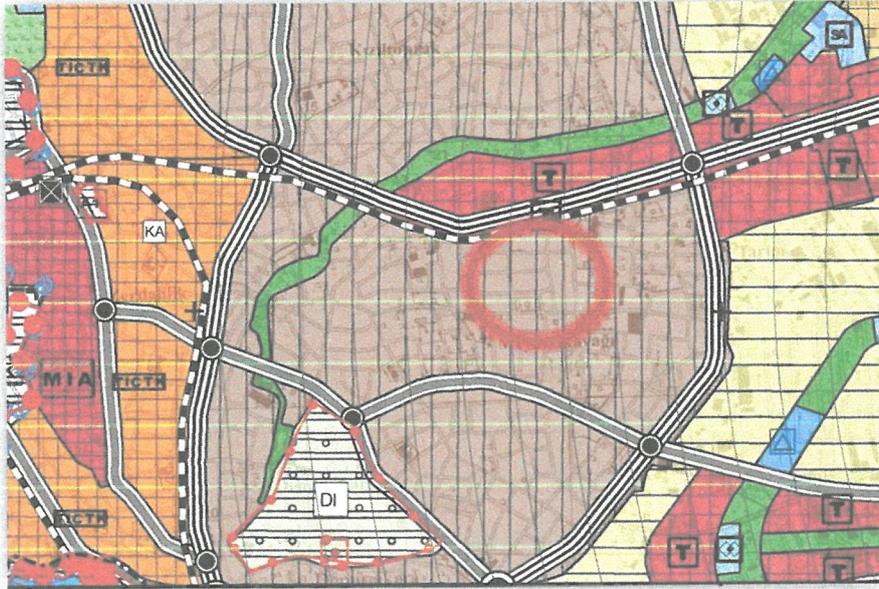


Şekil 4. Onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Komumu.

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 kesinleşmiştir.

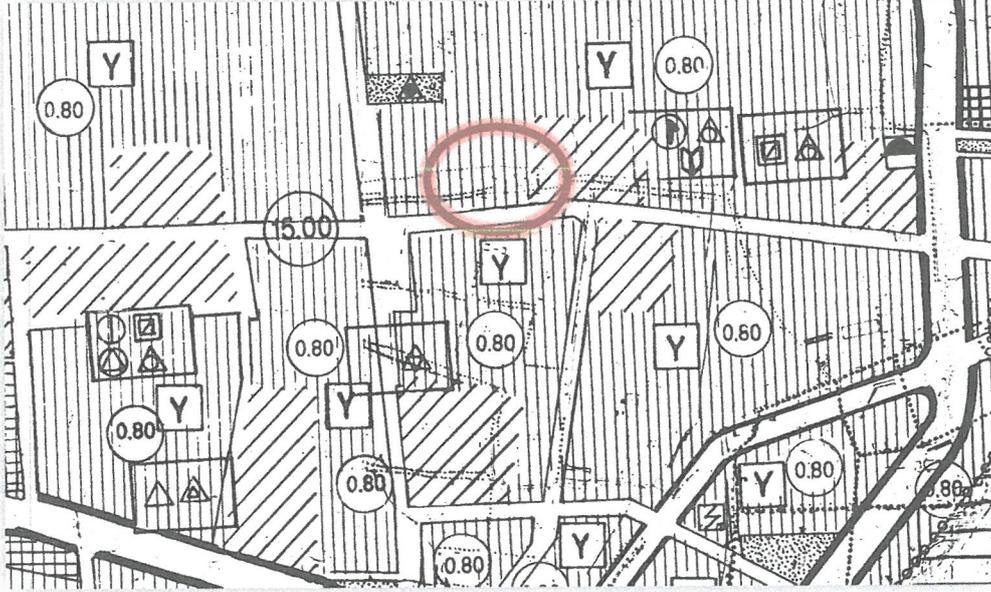
Plan değişikliğine konu alan; Onaylanan ve kesinleşen 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında (NİP), Meskûn Konut Alanları (Mevcut Orta (151 - 300 kişi/ha)) olarak planlıdır.



Şekil 55. Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Gösterir Harita.

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

Planlama alanı 1/5000 ölçekli onaylı Nazım İmar Planı'nda Mevcut Konut Alanı olarak planlı gözükmetedir.



Şekil 6. Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Gösterir Harita.

4. ARAZİ KULLANIM VE MÜLKİYET DURUMU



Şekil 7. Kadastral Durum Haritası.

Teklif edilen plan değişikliği ile birlikte;

- E= 0.80 ve Ayrık düzen 4 kat olarak mevcut plandaki haliyle korunmuştur,
- 6 ve 7 nolu taşınmaz parseller birleştirilerek İsteğe Bağlı Zeminde Ticaret (İBZT) kullanımında Konut Alanı olarak planlanmıştır,
- Yoğunluklu Yapı Düzeni Tablosu'ndan kaynaklı (a) ibaresi kaldırılarak ön bahçe çekme mesafesi 5metre, arka bahçe ve yan bahçe çekme mesafeleri 3metre olarak belirlenmiştir.

Söz konusu 7810 Ada, 6 ve 7 Nolu Parsellerde, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 7. Maddesi 9. Bendi; "Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez. Plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş blok nizamında olan parsellerin tevhidinde, tevhit öncesi parsellerin blok ölçüsü ile belirlenmiş inşaat alanı hakları toplamı aşılamaz." hükmüne istinaden tevhit edilebilmesi amacıyla 6 Nolu parsel İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) eklenerek imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.



Şekil 10. Mevcut -Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Gösterir Harita.

Özgür Sirt
Şehir Plancısı

(Handwritten signature)

Seçil GÖL
(A) Grubu Yeterlilik Belgesi
Şehir ve Bölge Plancısı



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 : 7810 ada 6 ve 7 parseller
Ölçek : 1/1000

Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 03.01.2025 tarih ve 19 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Meydankavağı Mahallesi 7810 ada 6 ve 7 parsellerin tevhit edilmesine olanak sağlayacak şekilde düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisininin 10.02.2025 tarihli toplantısında gündemin 110. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Konut Alanı olarak planlıdır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Mevcut Konut Alanı" olarak planlı olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 7810 ada 6 parsel; Ayrık Nizam, 4 kat, E:0.80, AS ibareli Konut Alanı olarak, 7810 ada 7 parsel ise Ayrık Nizam, 4 kat, E:0.80, AS, İBZT ibareli Konut Alanı olarak planlıdır. Parsellerin mülkiyeti özel şahıslara aittir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile bahse konu alan Ayrık Nizam, 4 kat, E:0.80 yapılaşma koşullu, doğudan ve güneyden 5 metre, batıdan ve kuzeyden 3'er metre yapı yaklaşma mesafeli, AS, İBZT ibareli Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Plan açıklama raporunda; *"Yapılacak olan planlama çalışması ile, 7810 ada 6 ve 7 parsellerin birleştirilmesi düşünülmektedir. Ancak birleştirme sonucunda Yoğunluklu Yapı Düzeni Tablosundan kaynaklı olarak yapılaşma haklarında kayıplar oluşmaktadır. Bu sebeple yapılacak olan planlama çalışması ile yapılaşma koşullarındaki çekme mesafelerine ilişkin kararlar getirilerek mevcut plandaki yapılaşma haklarındaki kayıpların giderilmesi amaçlanmaktadır."* şeklinde açıklamalara yer verilmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. Maddesinde *"(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 parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır."* denilmektedir.

Bu kapsamda plan değişikliği ile yapı yaklaşma mesafesi tanımlanan bahse konu alanda mevcut durumda TAKS oranı 0.40 iken yönetmelik hükmü gereğince TAKS oranı 0.60 olarak uygulanabilecektir.

f. An

Söz konusu yürürlükte bulunan Muratpaşa ilçesine ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ait genel plan hükümlerinde yer alan yoğunluklu yapı düzeni tablosu aşağıdaki gibidir.

YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ TABLOSU							
Kat adedi	Bina Yüksekliği	Bina Cephe Hattının Yol Aksından Uzaklığı (H/2)	Min Yan Bahçeler Toplamı veya Bloklar Arası Mesafe	Min. Arka Bahçe	Min. Bina Cephesi	Min. Bina Derinliği	Min. Yan Bahçeler Toplamı veya Bloklar Arası Mesafe (Normal Kat dış Konturlarından)
1	3.50	İMAR PLANINDA BELİRTİLEN MIN. ÖN BAHÇE MESAFELERİNİN ALTINA DÜŞMEK KAYDIYLA YOL AKSINDAN BİNA CEPHE HATTI ARASI H/2 MESAFESİ KADAR BIRAKILIR.	6.00	6.00	6.00	6.00	-
2	6.50		6.00	6.00	6.00	6.00	-
3	9.50		8.50	8.50	6.00	6.00	-
4	12.50		11.50	11.50	6.00	6.00	-
5	15.50		13.50	13.50	7.00	7.00	-
6	18.50		15.50	15.50	7.00	7.00	-
7	21.50		17.50	17.50	8.00	8.00	14.50
8	24.50		19.50	19.50	8.00	8.00	16.50
9	27.50		21.50	21.50	9.00	9.00	18.50
10	30.50		23.50	23.50	9.00	9.00	20.50
11	33.50		25.50	25.50	10.00	10.00	22.50
12	36.50		27.50	27.50	10.00	10.00	24.50
13	39.50		29.50	29.50	11.00	11.00	26.50
14	42.50		31.50	31.50	11.00	11.00	28.50
15	45.50		33.50	33.50	12.00	12.00	30.50
16	48.50		35.50	35.50	12.00	12.00	32.50
17	51.50		37.50	37.50	13.00	13.00	34.50
18	54.50		39.50	39.50	13.00	13.00	36.50
19	57.50		41.50	41.50	14.00	14.00	38.50
20	60.50		43.50	43.50	14.00	14.00	40.50

Ek: Yoğunluklu yapı düzeni tablosu

Söz konusu yoğunluklu yapı düzeni tablosuna göre teklif plan incelendiğinde; teklif planda önerilen bahçe mesafelerinin tablodaki mesafe değerlerinin altında kaldığı ve düşürüldüğü görülmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisininindir. 28.08.2025

Fırat ELMAKAS
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.