



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:10.09.2025

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 75. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 02.06.2025 tarih ve 172 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Konuksever Mahallesi 4439 ada 13 parselin "Ticaret Alanından", "Otel Alanına" dönüştürülmesi, yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 02.06.2025 tarih ve 172 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Konuksever Mahallesi 4439 ada 13 parselin "Ticaret Alanından", "Otel Alanına" dönüştürülmesi, yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ve plan notları eklenmesine 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.

Nazmi GÜNDÜZ
İmar Kom. Üyesi

~~Toplantıya Katılmadı.~~

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

~~Toplantıya Katılmadı.~~

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
02.06.2025 TARİH VE 172 SAYILI KARARI

Gündemin 17. Maddesi
Karar No. 172

Özü: Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda; Konuksever Mahallesi 20K-2b ve 20L-1a nolu imar paftalarında yer alan Ticaret kullanımlı 4439 ada 13 parselin üst ölçekli 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak Otel kullanımına dönüştürülmesi, yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne oy çokluğu ile karar verildiği hk.

Gündemin 17. Maddesinde yer alan Meclis Üyeleri Yavuzcan Bayatlı ve Bilge Atay tarafından verilen, Konuksever Mahallesi 20K-2b ve 20L-1a nolu imar paftalarında yer alan Ticaret kullanımlı 4439 ada 13 parselin üst ölçekli 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak Otel kullanımına dönüştürülmesi, yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 06.03.2025 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 22.04.2025 tarihinde komisyon raporu alınmıştır. Konunun karara bağlanmak üzere Meclis gündemine alınmasını arz ederim ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu;** Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 10.02.2025 tarihli 138 sayılı kararıyla, Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Konuksever Mahallesi, 4439 ada 13 parselin Ticaret Alanından Ticaret-Turizm Alanına (TİCT) dönüştürülmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hakkında; müracaat sahibinin 04.02.2025 tarih ve 22342 kayıt sayılı dilekçe ekinde iletilen Konuksever Mahallesi 4439 ada 13 parselin "Turizm Alanı" olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği kabul edilmiştir. Ticaret kullanımlı, TİA=3695 m² ve maxh=17.50 m. yapılaşma koşullu ve "Otopark ihtiyacı parsel içerisinde karşılanacaktır" ibareli 4439 ada 13 parselin "Otel" kullanımına dönüştürülerek, parselin batısında 5 m.'lik yaya yolu ayrılarak ada formuna dönüştürülmesi, yapılaşma koşullarının TİA=6950 m² ve Yençok=11 Kat olarak belirlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin batıdan 3 m., diğer yönlerden 5'er m. olarak düzenlenmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.02.2025 tarihli ve 138 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine göre Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. 22.04.2025 tarihli Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Özgür Taylan Budak, Başkan Vekili Ufuk Çiftçi, Üye Sarper Dermut, Belgizar Burcu ve Ali Rıza Alkan (red) imzalı komisyon raporu gündeme alınması kabul edilen önerge okundu.

Üye Nuran Yılmaz söz alıp, Sayın Başkanım gündeme aldığımız bu konunun da komisyondan geldiği şekliyle kabulü uygundur bizim için, dedi.

Üye Neslihan Üstün Yüksel söz alıp, biz red ediyoruz Sayın Başkan, dedi.

Üye Bilge Atay söz alıp, biz de çekimser kalıyoruz Sayın Başkan, dedi.

Meclis Başkan Vekili, 17. madde komisyon raporu oylarınıza sunuyorum, kabul edenler, etmeyenler oyçokluğu kabul edilmiştir, dedi.

Yapılan oylamada;

C.H.P grubunun kabul,

AK Parti grubunun Red ve MHP grubunun Çekimser oylarına karşılık,

Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda; Konuksever Mahallesi 20K-2b ve 20L-1 a nolu imar paftalarında yer alan Ticaret kullanımlı, TİA=3695 m² ve maxh=17.50 m. yapılaşma koşullu ve "Otopark ihtiyacı parsel içerisinde karşılanacaktır" ibareli 4439 ada 13 parselin "Otel" kullanımına dönüştürülerek, parselin batısında 5 m.'lik yaya yolu ayrılarak ada formuna dönüştürülmesi, yapılaşma koşullarının TİA=6950 m² ve Yençok=11 Kat olarak belirlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin batıdan 3 m., diğer yönlerden 5'er m. olarak düzenlenmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne oy çokluğu ile karar verildi.

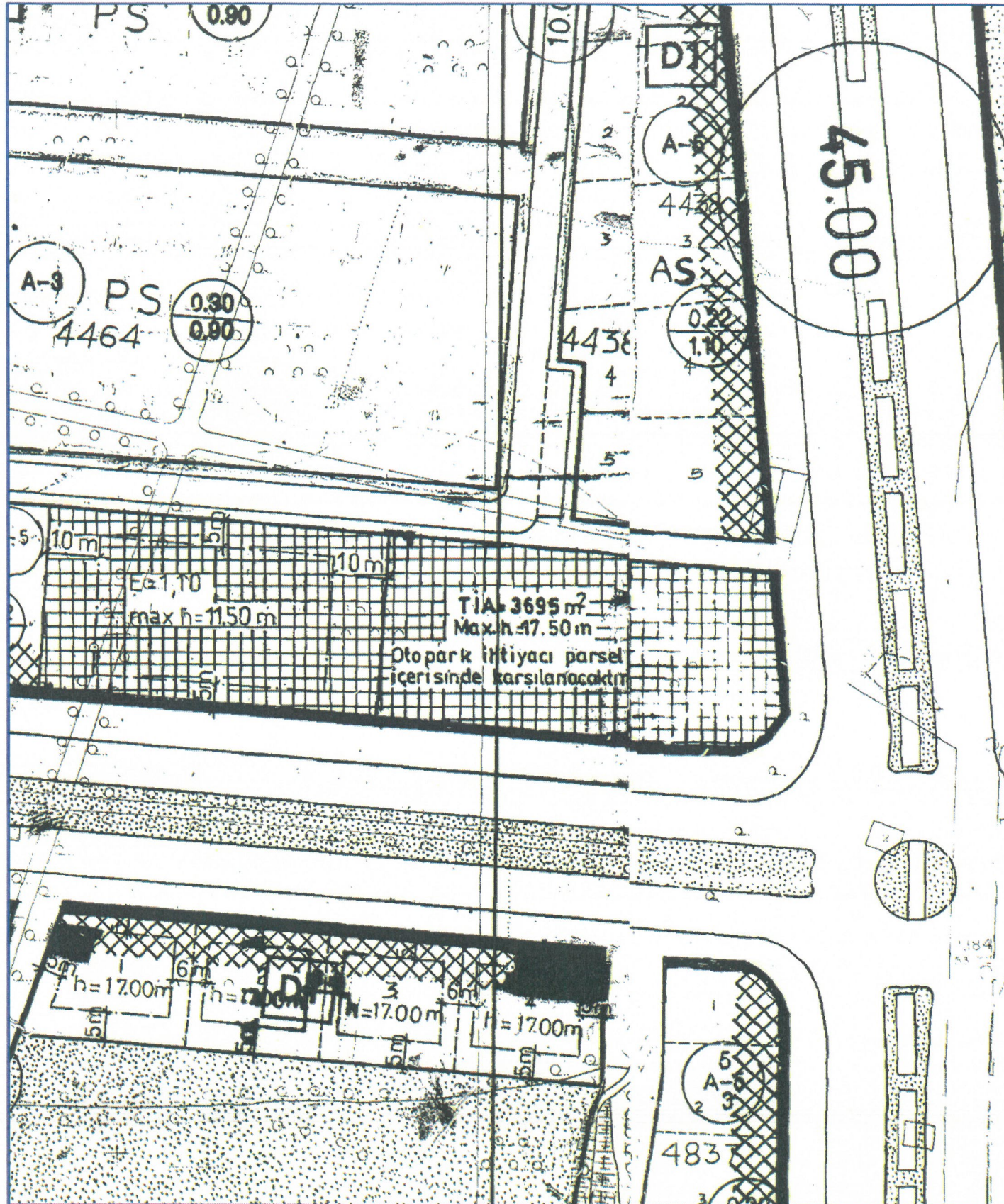

Canan KELEŞ
Belediye Meclis Başkan V.


Nermin KORKUT
Divan Katibi


Belgizar BURCU
Divan Katibi

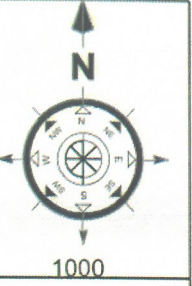
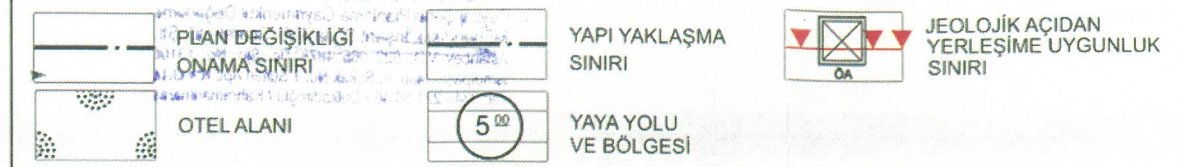
MEVCUT PLAN

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ KONUKSEVER MAHALLESİ 4439 ADA 13 NOLU PARSELE İLİŞKİN
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



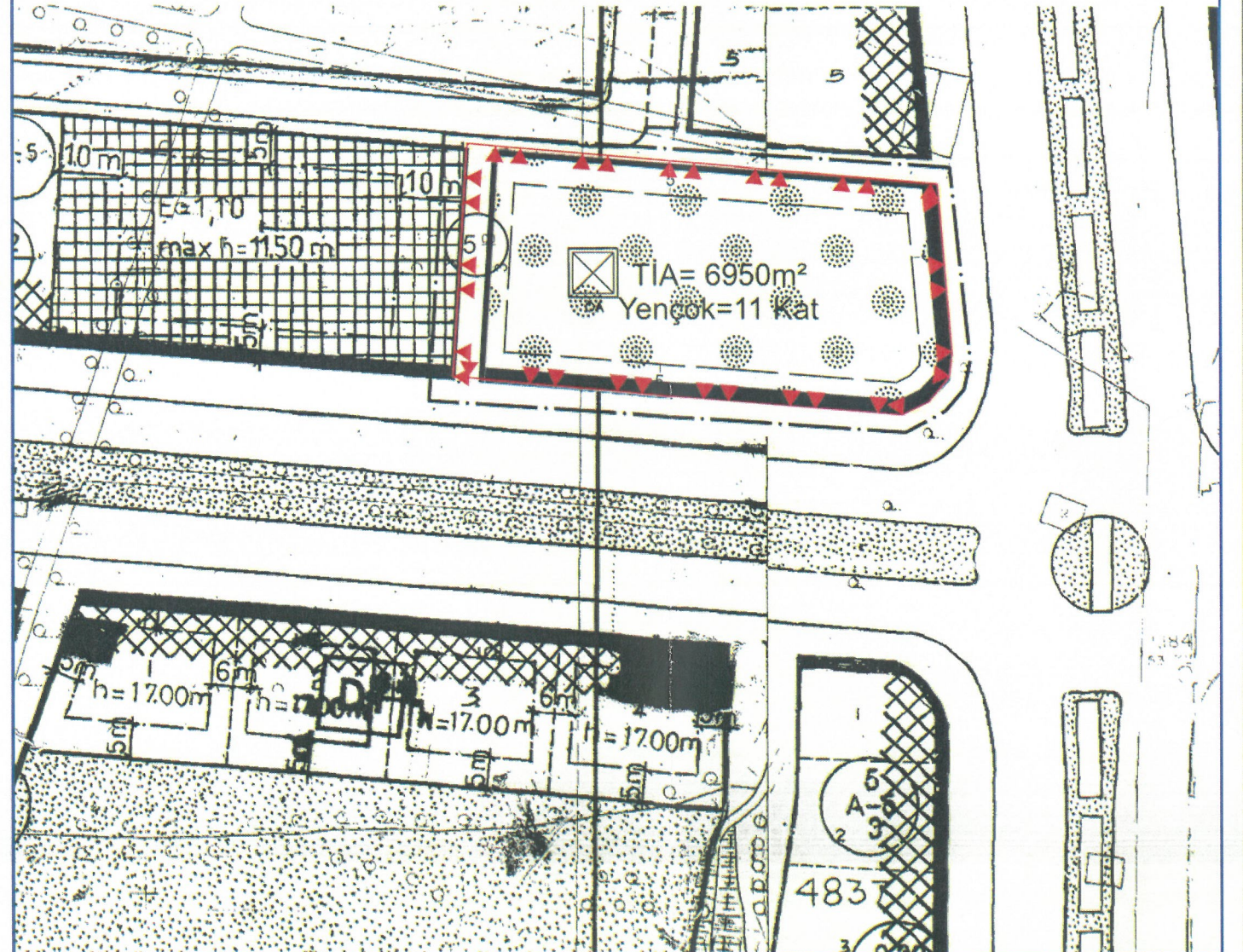
ÖNERİ PLAN

LEJANT



PLAN NOTU

1. Otel Alanında; Tamamı Toprak Altında Kalan 4 Bodrum Kata Kadar Bina İzdüşümü Dışında, 45 Metrelik Araç Yoluna Cephede 3 Metre Mesafeye Kadar, Diğer Cephelerde Parsel Sınırına Kadar Yatak Ünitesi Hariç Bağımsız Bölüm Oluşturmayan Emsal Harici Sosyal Alanlar Yapılabilir. Diğer Bodrum Katlarda Sadece Otopark, Sığınak Ve Teknik Alanlar Yapılabilir. Parsel Sınırına 1,5 metreye Kadar Yangın Merdiveni Yapılabilir. Taks Şartı Aranmaz.
2. 4 Ve 5 Yıldızlı Otel Yapılması Durumunda 2000 Metre² Yi Geçmeyen Toplantı Salonları, Toplantı Salonlarına Ait Galeri Boşlukları, 2000 Metre² Yi Geçmeyen Sosyal Alanlar, Havuz, Havuz Terası, Havuz Teknik Alanları Ve 2000 Metre² Yi Geçmeyen Yeme-İçme Alanları Ve Bağlı Alanlar İle Kat Koridorları Emsal Haricidir.
3. 05.09.1995 Tarih Ve 124 Sayılı Meclis Kararında Bahsi Geçen Katta Herhangibir Malzemeden Döşeme Yapılmaması Şartıyla Emsal Haricidir.
4. Planda Ayrılan Yaya Yolu Kamuya Bedelsiz Terk Edilmesi Durumunda, Yaya Yoluna Paralel Otopark Rampası Yapılabilir.
5. Antalya Valiliği, Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 05.03.2025 Tarihinde Onaylanan "Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Konuksever Mahallesi, 4439 Ada 13 Parsel 0,29 Ha'lık Alanın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nda Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.



**Antalya İli,
Muratpaşa İlçesi,
Konuksever Mahallesi,
4439 Ada 13 Parsel
1/1000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
Plan Açıklama Raporu**



İçindekiler

1	PLANLAMA ALANINI TANIMI VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU.....	2
1.1	İdari Yapılanma.....	3
2	PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI.....	4
3	MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM.....	4
4	ALAN KULLANIMI.....	5
5	DEPREMSELLİK.....	6
6	PLANLAMA TARİHÇESİ VE MERİ PLANLAR.....	7
6.1	MERİ PLANLAR.....	7
6.1.1	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	7
6.1.2	1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	7
6.1.3	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	9
6.2	1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI.....	10
7	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	10
7.1	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları ve Plan Notları.....	12

Şekiller

Şekil 1:	Planlama Alanı Yakın Çevresi içindeki konumunu Gösterir Harita.....	2
Şekil 2	Planlama alanı ve yakın çevresini gösterir harita.....	3
Şekil 3	:Muratpaşa İlçesi 4039 ada 13 parsel idari sınırlar haritası.....	4
Şekil 4:	Plan Değişikliğine Konu Parsel.....	5
Şekil 5:	Alan Fotoğrafı.....	5
Şekil 6.	1998 Yılı Deprem Bölgeleri Haritası.....	6
Şekil 7:	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	7
Şekil 8:	Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 10 Temmuz 2017 tarihinde 594 sayılı Karar ile onaylan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz Konusu Alanı Gösterir Harita.....	8
Şekil 9:	Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 4 Şubat 2025 tarihinde 138 sayılı Karar ile onaylan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz Konusu Alanı Gösterir Harita.....	9
Şekil 10:	Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	10
Şekil 11:	Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Konuksever Mahallesi, 4439 Ada 13 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Önerisi.....	12

1 PLANLAMA ALANINI TANIMI VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU

Plan değişikliğine konu parsel olan 4439 ada, 13 parsel, Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Konuksever Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Parsel büyüklüğü 2900 m²'dir

Planlama alanı güneyinde Karacaoğlan Caddesi ve doğusunda Kızılırmak Caddesi yer aldığı köşede yer almaktadır.

Planlama alanı havalimanına 13 kilometre, cumhuriyet meydanına 4 kilometre, Konyaaltı sahiline yaklaşık 12 kilometre, Otogara 7.5 kilometre uzaklıkta kentin tam merkezi bir konumdadır.



Şekil 1: Planlama Alanı Yakın Çevresi içindeki konumunu Gösterir Harita

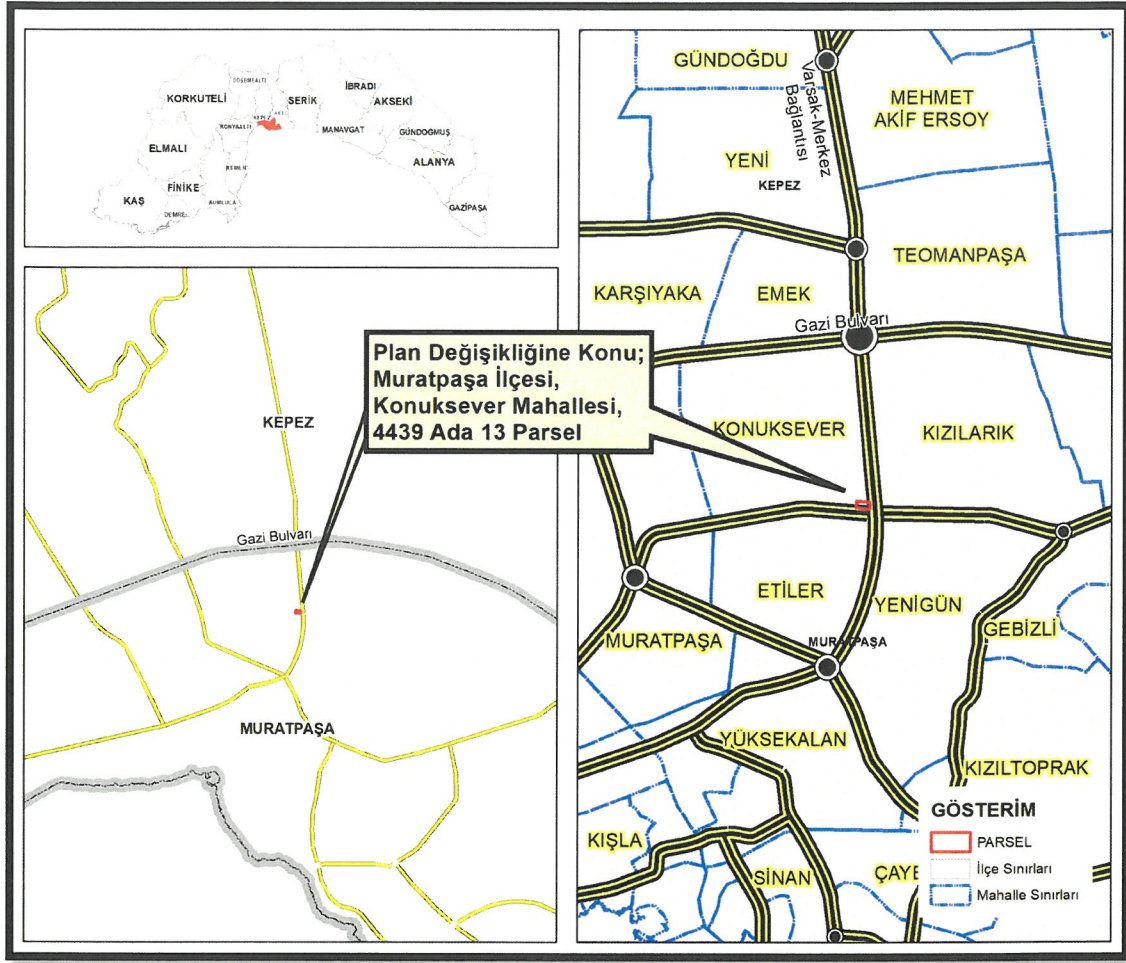
Handwritten blue ink marks, possibly initials or a signature, located at the bottom right of the page.



Şekil 2 Planlama alanı ve yakın çevresini gösterir harita

1.1 İdari Yapılanma

2008 yılında yürürlüğe giren 5747 Sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile Antalya Merkez ilçesi, Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı ve Muratpaşa olmak üzere beş ilçeye ayrılmıştır. Bu düzenlemeden sonra Antalya, beşi merkez ilçe olmak üzere toplamda 19 ilçeye sahip olmuştur. Antalya, 1924 yılında il statüsü kazanmasından sonra, zaman içerisinde idari yapısında çeşitli değişikliklere uğramış ve 2013 yılında yapılan Büyükşehir Belediye Kanunu ile tüm ilçeler büyükşehir belediyesi çatısı altında toplanmıştır. Plan değişikliğine konu alan, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Konuksever Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Alanın kuzeyinde Etiler Mahallesi, doğusunda Kızılark Mahallesi ve güneydoğusunda Yenigün Mahallesi bulunmaktadır.



Şekil 3 :Muratpaşa İlçesi 4039 ada 13 parsel idari sınırlar haritası

2 PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI

Plan değişikliğinin amacı, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Konuksever Mahallesi'nde yer alan **4439 ada 13 parselin** mevcut **Ticaret Alanı** kullanımını **Turizm Alanı** olarak değiştirilerek Bölgedeki, şehir oteli ihtiyacının karşılanması, bölgenin turizm ve ticaret potansiyelinin artırılması, yerel ekonomiye katkı sağlanması ve istihdam olanaklarının geliştirilmesi hedeflenmektedir.

3 MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu olan 4439 ada, 13 parsel parsel, Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Konuksever Mahallesi sınırlarında yer almakta olup, toplam 2.900 m² tapu alanına sahiptir, Parsel niteliği "arsa" olarak kayıtlıdır. Parselin zemin tipi "ana taşınmaz"dır.

4



Şekil 4: Plan Değişikliğine Konu Parsel

4 ALAN KULLANIMI

Plan değişikliğine konu bölge halihazırda İnşaat Malzemeleri deposu olarak kullanılmaktadır.



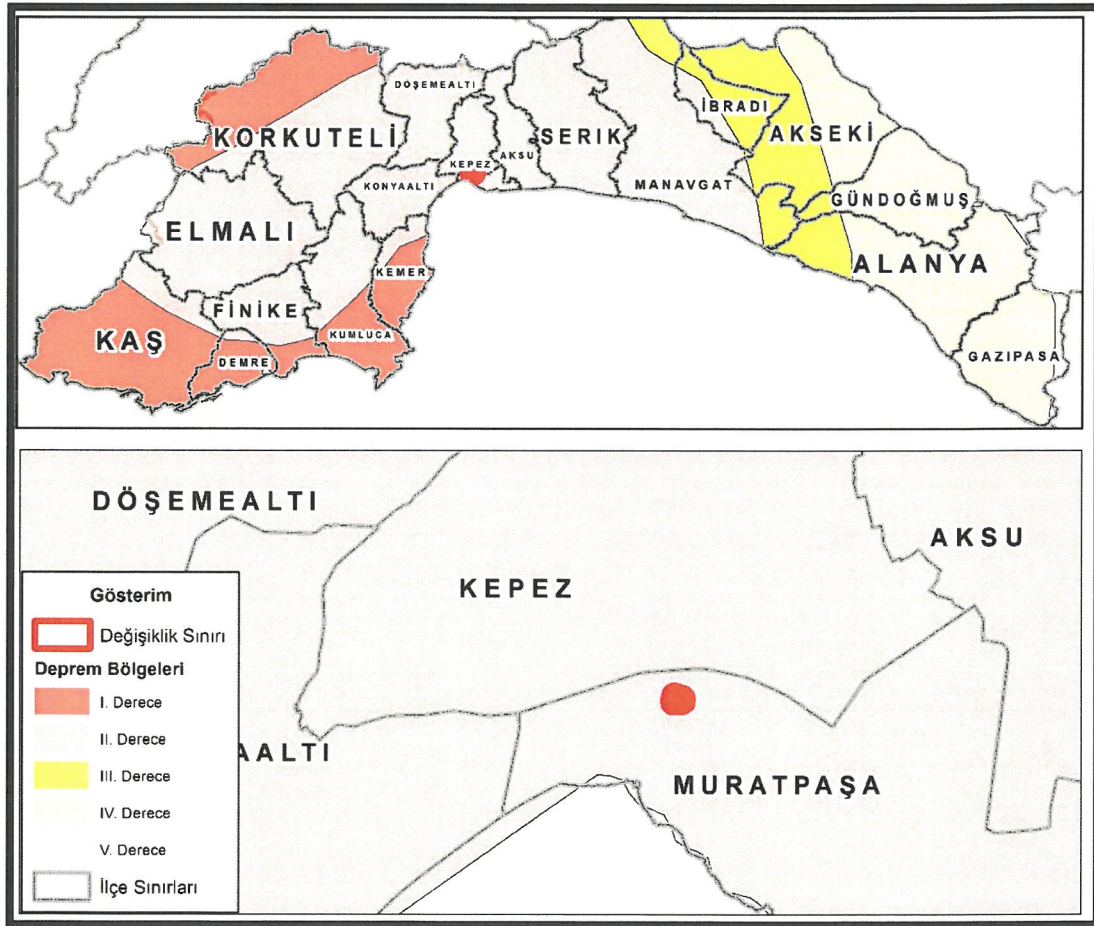
Şekil 5: Alan Fotoğrafı

7

5 DEPREMSELLİK

Antalya ve yakın çevresi, 1996'da kabul edilen ve 1998'de yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında, sismik etkinliğin yoğun olduğu batı kesimlerde 1. ve 2. sismik etkinliğin az olduğu doğu kesimlerde ise 3. ve 4. derece deprem bölgeleri içerisinde yer almaktadır. Haritada görüldüğü üzere, Antalya'nın batısındaki Kaş, Korkuteli, Elmalı ve Finike gibi bölgeler birinci derece deprem bölgesi olarak tanımlanmaktadır. Bu bölgelerde yüksek deprem riski mevcutken, Kepez ilçesi ve Antalya'nın doğu bölgeleri daha düşük risk taşıyan ikinci derece deprem bölgesi olarak değerlendirilmektedir.

Muratpaşa ilçesi, depremsellik açısından nispeten güvenli bir konumdadır. Haritada işaretlenen **4439 Ada 13 Parsel** Muratpaşa'nın deprem bölgesi içindeki konumunu göstermektedir. Bu parsel, ikinci derece deprem bölgesinde yer almakta olduğu görülmektedir.

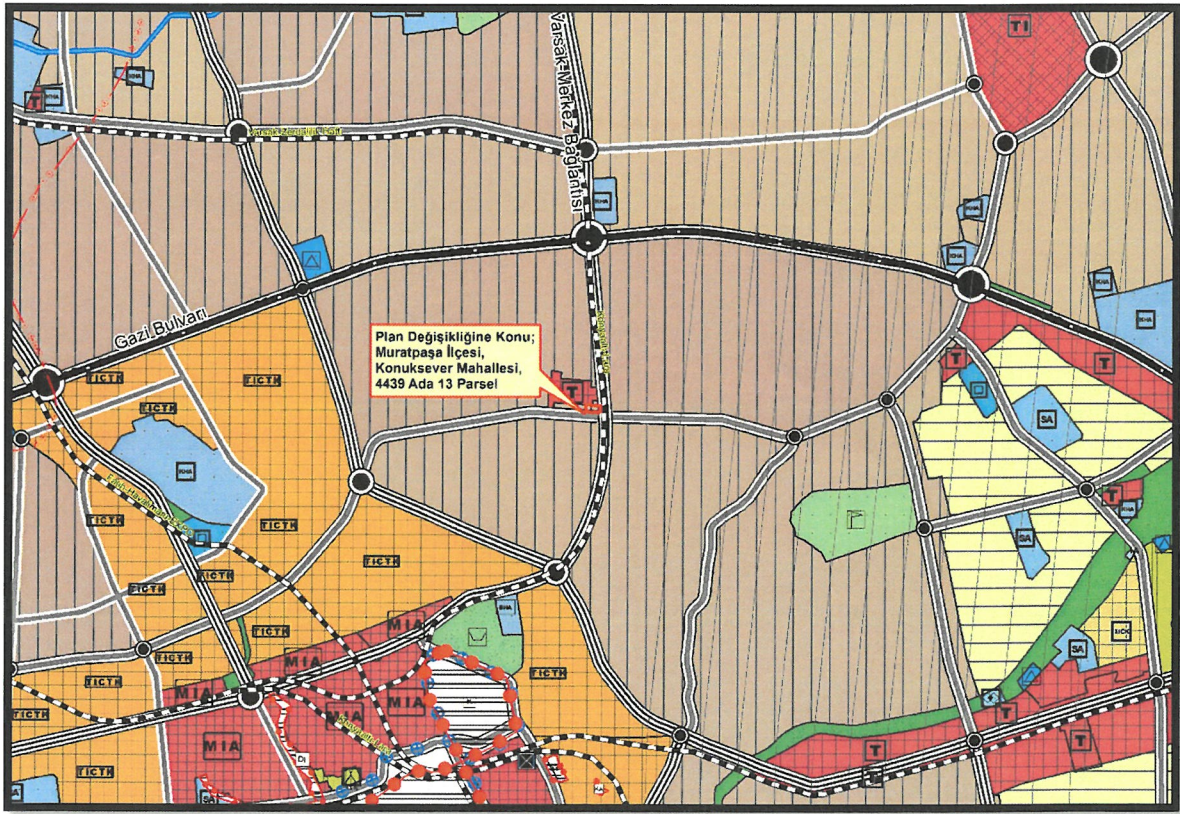


Şekil 6. 1998 Yılı Deprem Bölgeleri Haritası.

Plan değişikliğine konu alan; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Konut/Yerleşme Alanı” olarak planlıdır.(Şekil 8).

Söz konusu planın plan hükümlerinin 4.3.1 maddesine göre “Planda belirlenen kentsel ve kırsal nitelikli konut yerleşme alanları dâhilinde konut kullanımları ile birlikte kentsel-sosyal altyapı alanları, kamu hizmet alanları, kentsel teknik altyapı alanları, rekreasyon, açık ve yeşil alanlar, spor tesisleri, **butik otel, pansiyon, apart otel**, günübirlik tesis, askeri alanlar, akaryakıt ve servis istasyonu, ticaret-pazarlama alanları vb. kullanımlar yer alabilir”

Bu kapsamda plan değişikliği hazırlanan bölgede üst ölçekli plan kararlarına göre Turizm Alanı yapılabilmektedir.



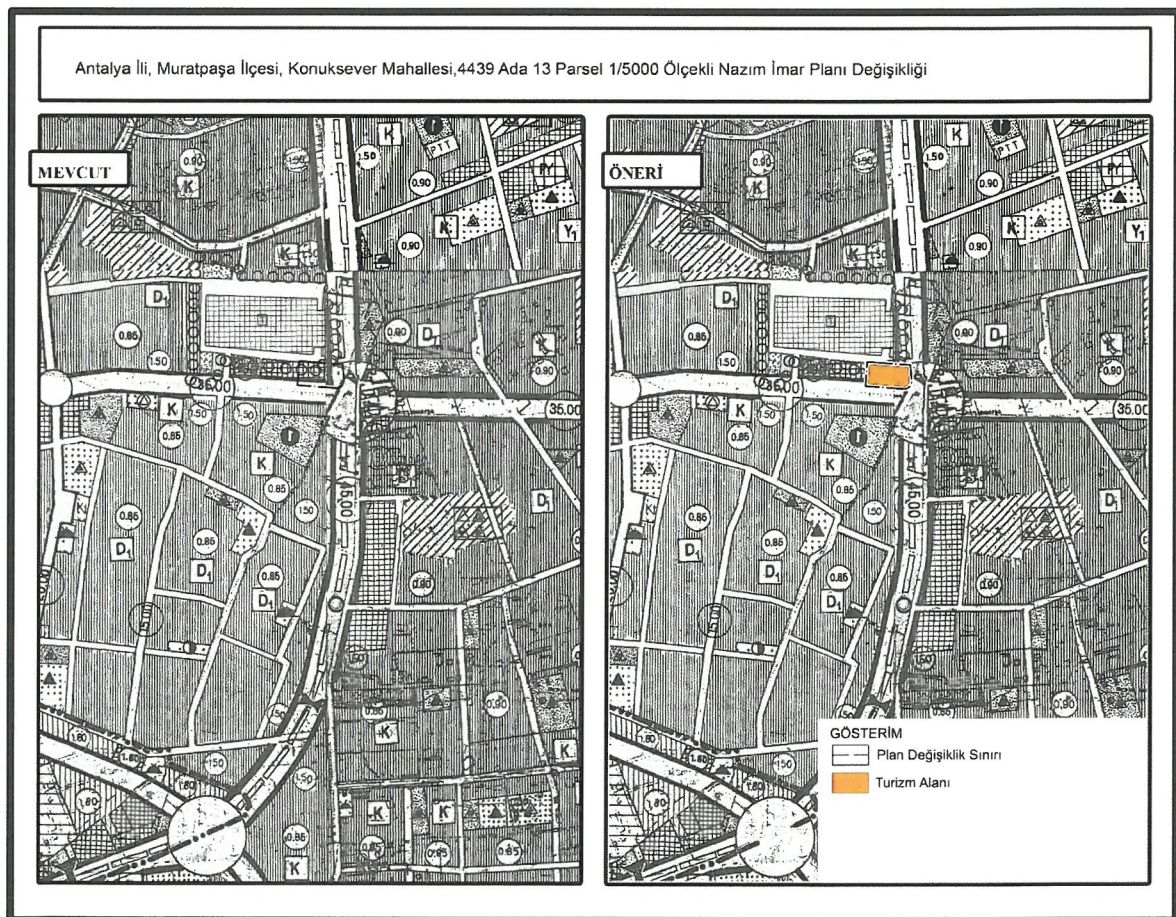
Şekil 8: Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 10 Temmuz 2017 tarihinde 594 sayılı Karar ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz Konusu Alanı Gösterir Harita

4
kur

6.1.3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

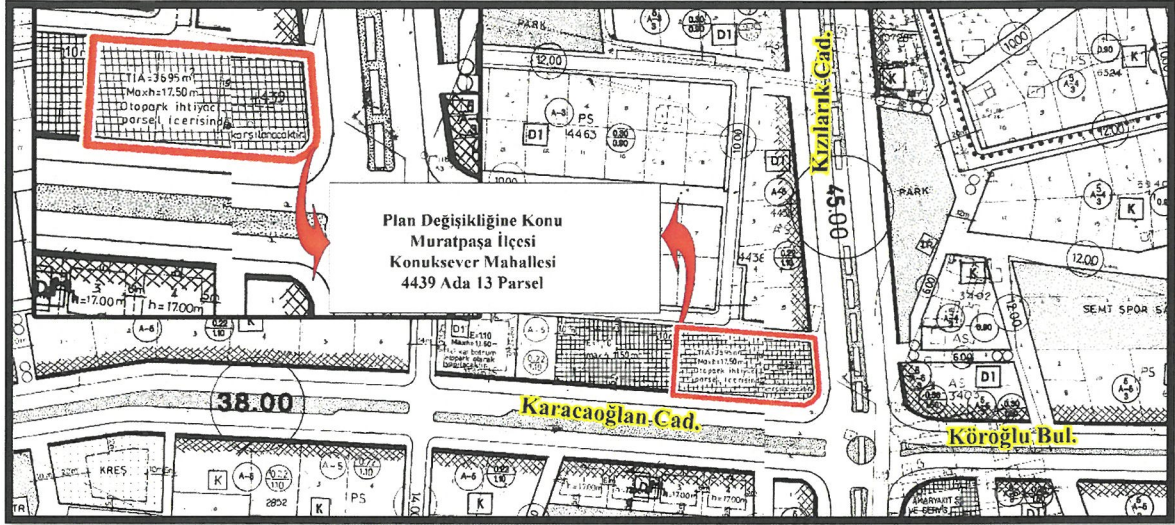
Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Konuksever Mahallesi 4439 Ada 13 Nolu Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 04.02.2025 Tarih 138 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Plan değişikliğine konu alan; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında (NİP); Ticaret Alanında kalmaktayken, söz konusu alanda Muratpaşa İlçesi, Konuksever Mahallesi 4439 Ada 13 Nolu Parselde 2900 m2 alanda hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 04.02.2025 Tarih 138 sayılı kararı ile onaylanmıştır. 1/5000 Ölçekli plan değişikliği ile hazırlanan alan, Ticaret Alanı'ndan Turizm Alanı'na dönüştürülmüştür.



6.2 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI

1998 yılı onaylanan meri 1/1000 Uygulama İmar Planında Söz Konusu Parseller; **Ticaret Alanı** olarak Planlıdır.



Şekil 10: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

7 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde belirtilen aşağıdaki geçişlere göre plan değişikliği hazırlanmıştır.

Antalya, Türkiye'nin turizm başkenti olarak ulusal ve uluslararası düzeyde tanınmaktadır. Kentte bulunan otellerin büyük bir kısmı, kıyı kesimlerinde yoğunlaşmış **tatil odaklı turistik otellerden** oluşmaktadır. Bu oteller genellikle yaz turizmi için tasarlanmış olup, ziyaretçilerin deniz, kum, güneş üçlüsünü hedef aldığı konseptlerle hizmet vermektedir. Ancak Antalya'nın gelişen iş hayatı, fuar organizasyonları, kongre turizmi ve kentsel ziyaretler gibi farklı gereksinimlerden dolayı, kent merkezinde **şehir oteli ihtiyacı** giderek artmaktadır.

Plan değişikliği ile **4439 ada 13 parselin Turizm Alanı** olarak düzenlenmesi, Antalya'nın şehir oteli ihtiyacını karşılayacak önemli bir adım olacaktır. Bu dönüşümün bölgeye ve kent ekonomisine sağlayacağı katkılar şu şekilde özetlenebilir:

Ekonomik Canlılık: Şehir oteli, hem yerel hem de uluslararası ziyaretçileri ağırlayarak bölgenin ekonomik hareketliliğini artıracaktır.

Otel, restoran, kafe ve alışveriş gibi hizmet alanlarının gelişmesiyle birlikte çevredeki ticari faaliyetler de güçlenecektir.

1. **İstihdam Olanakları:** Otel ve ticaret alanlarında çalışacak personel için geniş istihdam fırsatları sunulacaktır. Bu durum, özellikle turizm ve hizmet sektöründeki iş gücü için önemli bir katkı sağlayacaktır.

İnşaat, yönetim, turizm ve lojistik gibi farklı sektörlerde dolaylı olarak istihdam yaratılacaktır.

2. **Kentsel Gelişim:** Kent merkezindeki bu dönüşüm, bölgenin cazibesini artırarak çevresindeki emlak değerlerine ve kentsel yaşam kalitesine olumlu etkiler sağlayacaktır.

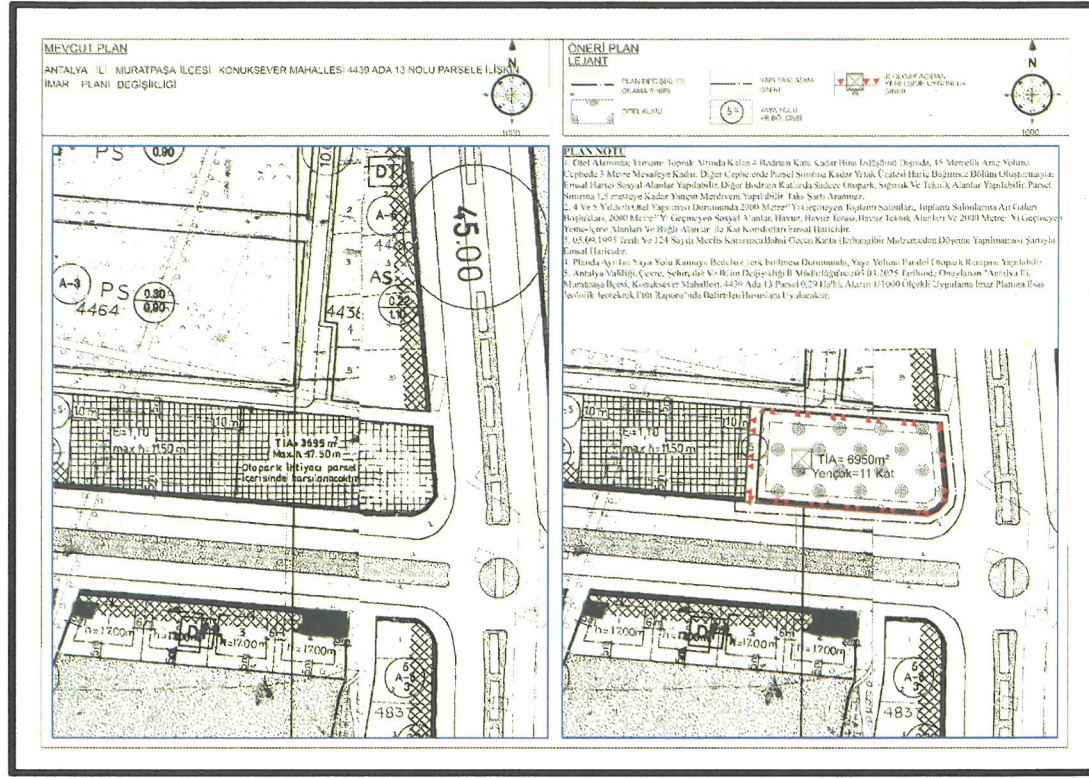
- **Sonuç**

Antalya'nın kent merkezinde **Turizm Alanı** olarak planlanan bu plan değişikliği ile, kentin sadece tatil turizmi değil, aynı zamanda iş ve kültür turizmi alanında da büyümesine katkı sağlayacaktır. Bu durum, hem yerel ekonomiye hem de istihdama önemli bir destek sunacaktır. Turizm altyapısının çeşitlendirilmesi, Antalya'yı çok yönlü bir turizm merkezi haline getirmek için önemli bir fırsat sunmaktadır.

Yukarıda sunulan gerekçe ve açıklamalar doğrultusunda mevcutta "Ticaret Alanı" olarak planlı olan Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Konuksever Mahallesi, 4439 Ada 13 Parselin Plan Fonksiyonu "Turizm Alanı"olarak değiştirilmiştir.

Yapılaşma koşulları paftası üzerinde gösterilmiştir.





Şekil 11: Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Konuksever Mahallesi, 4439 Ada 13 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Önerisi

7.1 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Kararları ve Plan Notları

1. Otel Alanında; Tamamı Toprak Altında Kalan 4 Bodrum Kata Kadar Bina İzdüşümü Dışında, 45 Metrelik Araç Yoluna Cephede 3 Metre Mesafeye Kadar, Diğer Cephelerde Parsel Sınırına Kadar Yatak Ünitesi Hariç Bağımsız Bölüm Oluşturmayan Emsal Harici Sosyal Alanlar Yapılabilir. Diğer Bodrum Katlarda Sadece Otopark, Sığınak Ve Teknik Alanlar Yapılabilir. Parsel Sınırına 1,5 metreye Kadar Yangın Merdiveni Yapılabilir. Taks Şartı Aranmaz.
2. 4 Ve 5 Yıldızlı Otel Yapılması Durumunda 2000 Metre²'Yi Geçmeyen Toplantı Salonları, Toplantı Salonlarına Ait Galeri Boşlukları, 2000 Metre²'Yi Geçmeyen Sosyal Alanlar, Havuz, Havuz Terası, Havuz Teknik Alanları Ve 2000 Metre²'Yi Geçmeyen Yeme-İçme Alanları Ve Bağlı Alanlar İle Kat Koridorları Emsal Haricidir.
3. 05.09.1995 Tarih Ve 124 Sayılı Meclis Kararında Bahsi Geçen Katta Herhangibir Malzemeden Döşeme Yapılmaması Şartıyla Emsal Haricidir.
4. Planda Ayrılan Yaya Yolu Kamuya Bedelsiz Terk Edilmesi Durumunda, Yaya Yoluna Paralel Otopark Rampası Yapılabilir.
5. Antalya Valiliği, Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 05.03.2025 Tarihinde Onaylanan "Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Konuksever Mahallesi, 4439 Ada 13 Parsel 0,29 Ha'lık Alanın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nda Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Muratpaşa Belediyesi
Mahalle : Konuksever Mahallesi
Ada/Parsel : 4439 ada 13 parsel
Ölçek : 1/1000
Alan(m²) : 2900 m²

Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 02.06.2025 tarih ve 172 sayılı Kararı ile oy çokluğu ile uygun bulunan; Konuksever Mahallesi 4439 ada 13 parselin "Ticaret Alanından", "Otel Alanına" dönüştürülmesi, yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.06.2025 tarihli toplantısında önerge verilip, gündemin 154. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 04.07.2025 tarihli "*Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 02.06.2025 tarih ve 172 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Konuksever Mahallesi 4439 ada 13 parselin "Ticaret Alanından", "Otel Alanına" dönüştürülmesi, yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.02.2025 tarih ve 138 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır.*" raporu bulunmaktadır. Konu daha sonra Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.09.2025 tarihli toplantısında gündemin 75. maddesinde görüşülerek tekrar İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan 1/100.000 Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşme Alanı olarak, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Konut Yerleşme Alanı olarak planlıdır.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2025 tarih, 138 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile parsel; "Turizm Alanı" olarak planlanmış olup alanın mülkiyeti özel şahsa aittir.

Ayrıca bahse konu plan değişikliğinin 16.06.2025 tarihindeki Büyükşehir Belediyesi Meclis Gündemine alınması için 16.06.2025 tarihinde önerge verilmiş olup söz konusu plan değişikliğine ilişkin dosya ve ekler (plan paftaları, öneri plan değişikliği, plan açıklama raporları, ilgili kurum görüşü ve konuya ilişkin diğer tüm bilgi ve belgeler) Büyükşehir Belediyemize 03.07.2025 tarih, 118572 kayıt numaralı yazı ile giriş yapmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Ticaret Kullanımlı, TİA=3695 m² ve maxh=17.50 m. yapılaşma koşullu ve "Otopark ihtiyacı parsel içerisinde karşılanacaktır." İbareli 4439 ada 13 parsel; "Otel Alanı" kullanımına dönüştürülmüş, parselin batısında 5 m.'lik yaya yolu ayrılmış, yapılaşma koşulları TİA=6950 m² ve Yençok=11 kat olarak belirlenmiş, yapı yaklaşma mesafeleri batıdan 3 metre, diğer yönlerden 5'er metre olarak düzenlenmiştir.

Plan Notu olarak;

1. Otel Alanında; Tamamı Toprak Altında Kalan 4 Bodrum Kata Kadar Bina İzdüşümü Dışında, 45 Metrelik Araç Yoluna Cephede 3 Metre Mesafeye Kadar, Diğer Cephelerde Parsel Sınırına Kadar Yatak Ünitesi Hariç Bağımsız Bölüm Oluşturmayan Emsal

T. On

Harici Sosyal Alanlar Yapılabilir. Diğer Bodrum Katlarda Sadece Otopark, Sığınak Ve Teknik Alanlar Yapılabilir. Parsel Sınırına 1,5 metreye Kadar Yangın Merdiveni Yapılabilir. Taks Şartı Aranmaz.

2. 4 Ve 5 Yıldızlı Otel Yapılması Durumunda 2000 Metre²'yi Geçmeyen Toplantı Salonları, Toplantı Salonlarına Ait Galeri Boşlukları, 2000 Metre²'yi Geçmeyen Sosyal Alanlar, Havuz, Havuz Terası, Havuz Teknik Alanları Ve 2000 Metre²'yi Geçmeyen Yeme-içme Alanları Ve Bağlı Alanlar İle Kat Koridorları Emsal Haricidir.

3. 05.09.1995 Tarih Ve 124 Sayılı Meclis Kararında Bahsi Geçen Katta Herhangi bir Malzemeden Döşeme Yapılmaması Şartıyla Emsal Haricidir.

4. Planda Ayrılan Yaya Yolu Kamuya Bedelsiz Terk Edilmesi Durumunda, Yaya Yoluna Paralel Otopark Rampası Yapılabilir.

5. Antalya Valiliği, Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 05.03.2025 Tarihinde Onaylanan "Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Konuksever Mahallesi, 4439 Ada 13 Parsel 0,29 Ha'lık Alanın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nda Belirtilen Hususlara Uyulacaktır. Şeklinde plan notları eklenmiştir.

Bu kapsamda söz konusu plan değişikliğine ilişkin plan hükümlerinin mevzuata uygunluğu yönünden değerlendirilebilmesi amacıyla Kent Estetiği Dairesi Başkanlığına 03.07.2025 tarih, 564632 sayılı yazımız ile görüş sorulmuş olup ilgili Daire Başkanlığının 29.07.2025 tarih ve 573809 sayılı yazısı; "*Bahse konu ada-parcel bazındaki plan değişikliği için Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği çerçevesinde konunun tarafınızca değerlendirilmesi...*" şeklindedir.

Bu kapsamda plan değişikliğine ait plan hükümleri incelendiğinde; plan hükümlerinin 3194 sayılı İmar Kanunu ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümlerinde yer alan yapıların emsale konu inşaat alanlarına dâhil edilmesi gereken alanların, mevzuata aykırı olacak şekilde emsale dahil alanların dışında bırakılacak şekilde ve yapıya imar planında tanımlı emsale konu inşaat alanını aşacak şekilde emsal harici alanlar üretildiği tespit edilmiştir. Bu kapsamda teklif planda hazırlanan plan hükümlerinin mer'i mevzuat hükümlerine aykırı olduğu değerlendirilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Ek Madde 8'de; "*...Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.*" denilmektedir. Plan değişikliği ile parselin batısında 5 metre genişliğinde yaya yolu planlanarak ada formu önerilmiş, 3695 m² olan TİA, 6950 m² olarak önerilmiş, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 17.50 metre olan yapı yüksekliği Yençok=11 kat olarak düzenlenmiştir. Bu kapsamda parsel ölçeğinde yapı yoğunluğunu, kat adedini ve bina yüksekliğini arttıran bir imar planı teklifi olduğu değerlendirilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı Değişiklikleri başlıklı 26. Maddesinde; "*5b) Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır. $K = [(Y1 + Y2)/2] + 7,00$ m Yukarıdaki formülde; K = Karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe (metre), $Y1$ = Yolun bir cephesine önerilecek yapının yüksekliği, $Y2$ = Yolun diğer cephesinde önerilecek yapının yüksekliğini, ifade eder.*" denilmektedir. Plan değişikliği ile mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 17.50 metre olan yapı yüksekliği Yençok=11 kat olarak düzenlenmiş, yapı yaklaşma mesafesi batı cepheden 3 metre, diğer yönlerden 5 metre olarak önerilmiştir.

Bu kapsamda plan teklifiyle önerilen kat yüksekliği ile planın cephe aldığı imar yolu genişliği oranının yukarıda bahsi geçen yönetmelik hükmüne uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

f. An

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-1d Uygulama İmar Planı Gösterimlerinde yer alan “Otel Alanı” kısmında yer alan ve alan üzerinde gösterilmesi gereken “Otel” sembolü gösterilmelidir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 05.03.2025 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisinindir. 09.09.2025

Fırat ELMAKAS
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.