



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:06.05.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2024 tarihli toplantısında gündemin 127. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 04.10.2024 tarih ve 218 sayılı kararı ile uygun bulunan, Şirinyalı Mahallesi, 5803 ada, 2 parseldeki TİA:12800 m ² yapılaşma koşullu, güneyden 5 m., diğer yönlerden 10'ar m. yapı yaklaşma mesafeli Otel Alanının kullanım kararı ve diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeden kat yüksekliğinin Y _{ençok} : 49,75 m. olarak belirlenmesi ve Y _{ençok} : 15 kat plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 04.10.2024 tarih ve 218 sayılı kararı ile uygun bulunan, Şirinyalı Mahallesi, 5803 ada, 2 parseldeki TİA:12800 m ² yapılaşma koşullu, güneyden 5 m., diğer yönlerden 10'ar m. yapı yaklaşma mesafeli Otel Alanının kullanım kararı ve diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeden kat yüksekliğinin Y _{ençok} : 49,75 m. olarak belirlenmesi ve Y _{ençok} : 15 kat plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Y _{ençok} : 49,75 m. ifadesinin kaldırılarak Y _{ençok} : 15 kat olarak düzenlenmesi kaydıyla değiştirilerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk.Yrd.

Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
04.10.2024 TARİH VE 218 SAYILI KARARI

Gündemin 11. Maddesi
Karar No. 218

Özü: Planlama ve İmar Komisyonu raporu ile CHP grup sözcüsünün sözlü önerisi doğrultusunda; Otel kullanımlı, TİA=12800m² yapılaşma koşullu, güneyden 5m., diğer yönlerden 10'ar m yapı yaklaşma mesafeli 5803 ada 2 parselin kullanım kararı ve diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeden; kat yüksekliğinin Yençok=49.75m. olarak belirlenmesi ve Yençok=15 kat plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 11. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Şirinyalı Mahallesi 18L-2d nolu imar paftasında yer alan Otel kullanımlı, TİA=12800m² yapılaşma koşullu, güneyden 5m., diğer yönlerden 10'ar m yapı yaklaşma mesafeli 5803 ada 2 parselin kullanım kararı ve diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeden, kat yüksekliğinin Yençok=49.75m. olarak belirlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 04.07.2024 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 25.09.2024 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 27.09.2024 tarih ve 3983 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu;** Otel kullanımlı, TİA=12800m² yapılaşma koşullu, güneyden 5m., diğer yönlerden 10'ar m yapı yaklaşma mesafeli 5803 ada 2 parselin kullanım kararı ve diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeden; kat yüksekliğinin Yençok=49.75m. olarak belirlenmesi 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. 25.09.2024 tarihli Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Özgür Taylan Budak, Başkan Vekili Ufuk Çiftçi, Üye Nermin Korkut, Orhan Aykaç ve Ali Rıza Alkan imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Üye Nuran Yılmaz söz alıp, Sayın Başkan ilgili madde komisyondan geldiği şekliyle ancak bir plan notunun daha eklenerek kabul edilmesini öneriyoruz Yençok=15 kat notu eklenerek geldiği şekliyle kabulü uygundur bizim için, dedi.

Üye Neslihan Üstün Yüksel söz alıp, bizim için de uygundur Sayın Başkan, dedi.

Meclis Başkan Vekili, evet 11. Maddeye komisyon raporunun geldiği şekliyle kabulünü Yençok=15 kat ibaresi eklenerek oylarınıza sunuyorum kabul edenler, etmeyenler oybirliğiyle kabul edilmiştir, dedi.

Yapılan oylamada;

Planlama ve İmar Komisyonu raporu ile CHP grup sözcüsünün sözlü önerisi doğrultusunda; Otel kullanımlı, TİA=12800m² yapılaşma koşullu, güneyden 5m., diğer yönlerden 10'ar m yapı yaklaşma mesafeli 5803 ada 2 parselin kullanım kararı ve diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeden; kat yüksekliğinin Yençok=49.75m. olarak belirlenmesi ve Yençok=15 kat plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne oy birliği ile karar verildi.


Canan KELEŞ
Belediye Meclis Başkanı V.

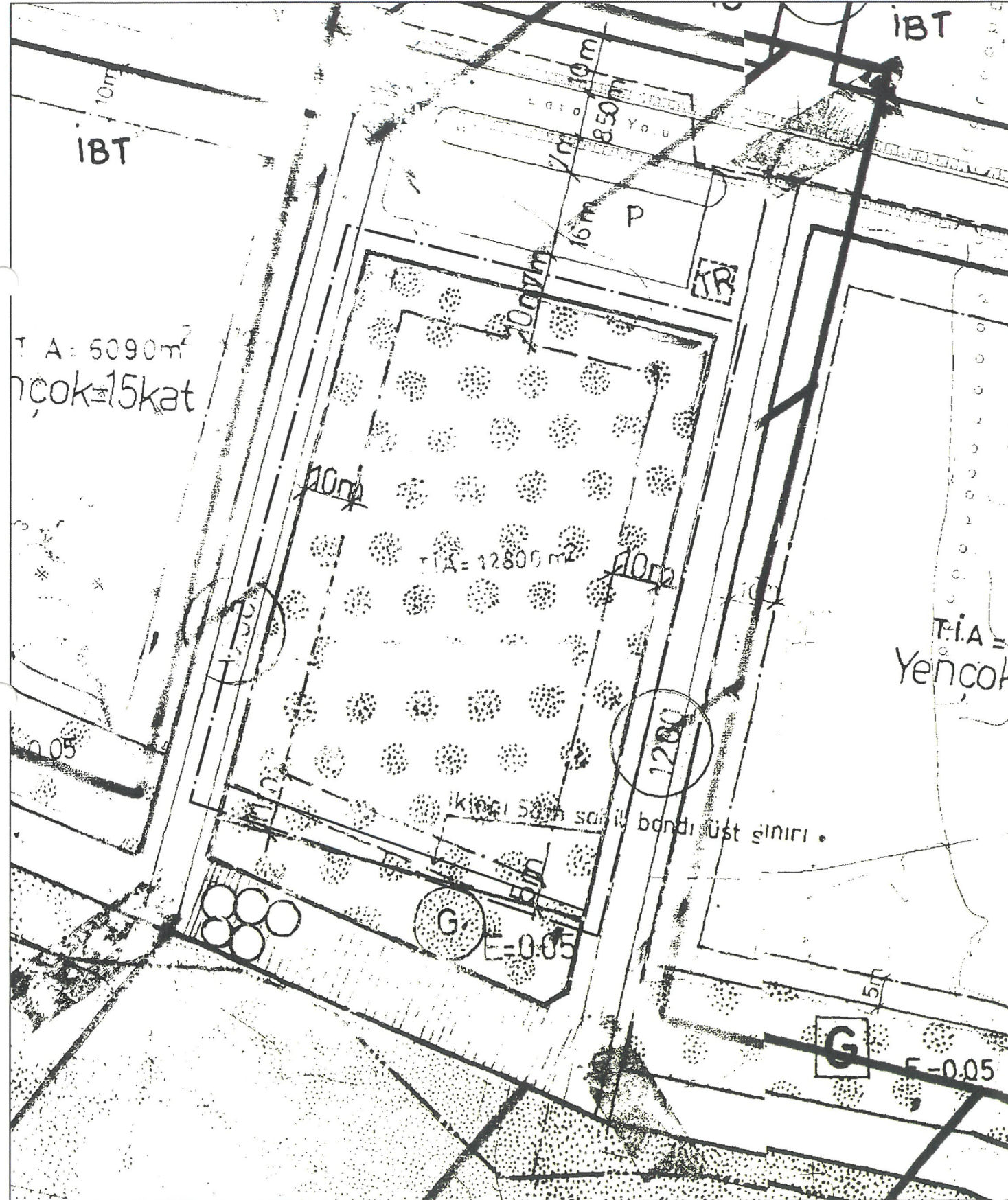
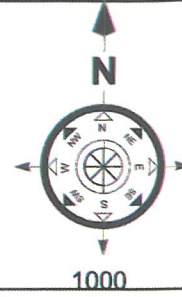
Belgizar BURCU
Divan Katibi



Nermin KORKUT
Divan Katibi

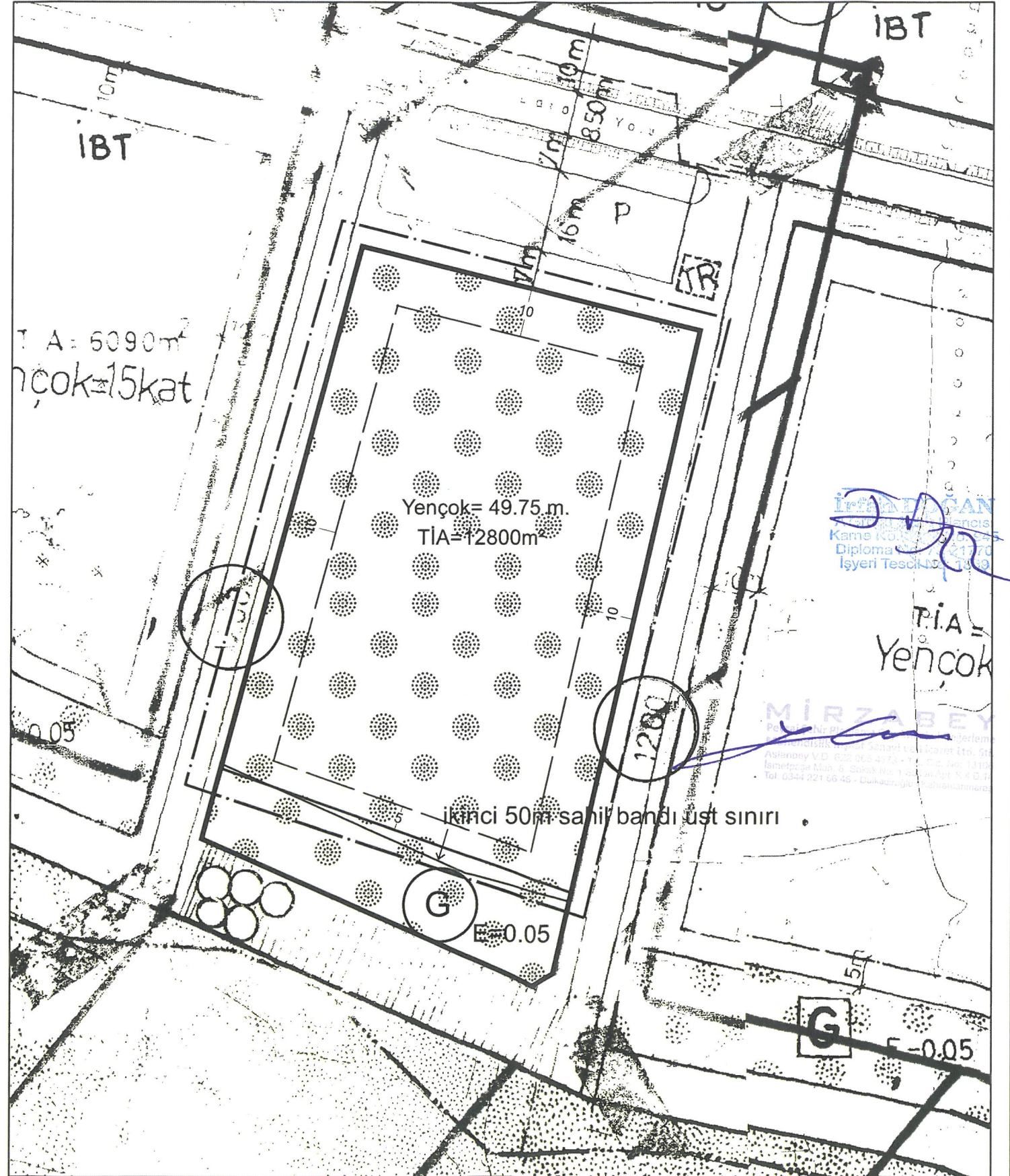
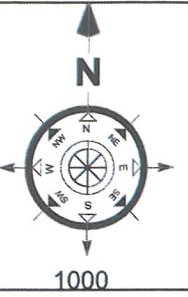


ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ ŞİRİNYALI MAHALLESİ 5803 ADA 2 NOLU PARSEL
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI	Yençok= 49.75 m.	BİNA YÜKSEKLİĞİ
----------------------------------	------------------	-----------------

- ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ, TESİSAT KATI İLE BİRLİKTE 7.50 METREYE KADAR YAPILABİLİR.
- BİNA YÜKSEKLİĞİ Yençok=15 Kat OLARAK UYGULANACAKTIR.



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili, Merkez (Büyükşehir), Muratpaşa Belediyesi, Şirinyalı Mahallesi sınırları içerisinde 18-L-2-D Nolu İmar 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı paftasına giren 5803 Ada, 2 Nolu Parselde yaklaşık 0,80 ha alanda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 1. Söz Konusu Parselin Bölge İçindeki Hava Fotoğrafı Uzak.



Şekil 2. Söz Konusu Parselin Bölge İçindeki Hava Fotoğrafı Yakın.

MİRZABEY

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ

21



Şekil 3. Konum Bilgi Haritası.

Plan değişikliğine konu olan alan, Şirinyalı Mahallesi sınırları içerisinde, Kuzeydoğu cephesinde Lara Caddesi, Doğu cephesinde 1540 Sokak, Batı cephesinde 1541 Sokak üzerinde bulunmaktadır.

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Söz konusu planlama alanı; Antalya Muratpaşa Belediye Meclisi'nin, 04.03.1998 gün ve 274 sayılı kararında Kat Adedi Serbest (Toplam İnşaat Alanı (TİA) geçmemek kaydıyla) olarak verilmiştir.

İmar Kanunu'nun, İkinci Bölüm, 8. Madde, b fıkrasında; "(Ek paragraf:14/2/2020-7221/6 md.) Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'î imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir." hükmü yer almaktadır. Bu hüküm doğrultusunda bina yüksekliğinin Yençok: Serbest ibaresinin düzeltilmesi için planlama alanı yakın çevresinde kat adedi analizi yapılarak ve mevcutta bulunan bina 15 katlı olduğu için Yençok= 49.75 m. olarak düzenlenerek ve plan notu eklenmesi amacı ile imar planı değişikliğine gidilmiştir.

MİRZABEY

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ

21



Resim 1. Söz konusu alan mevcut bina görseli 1.

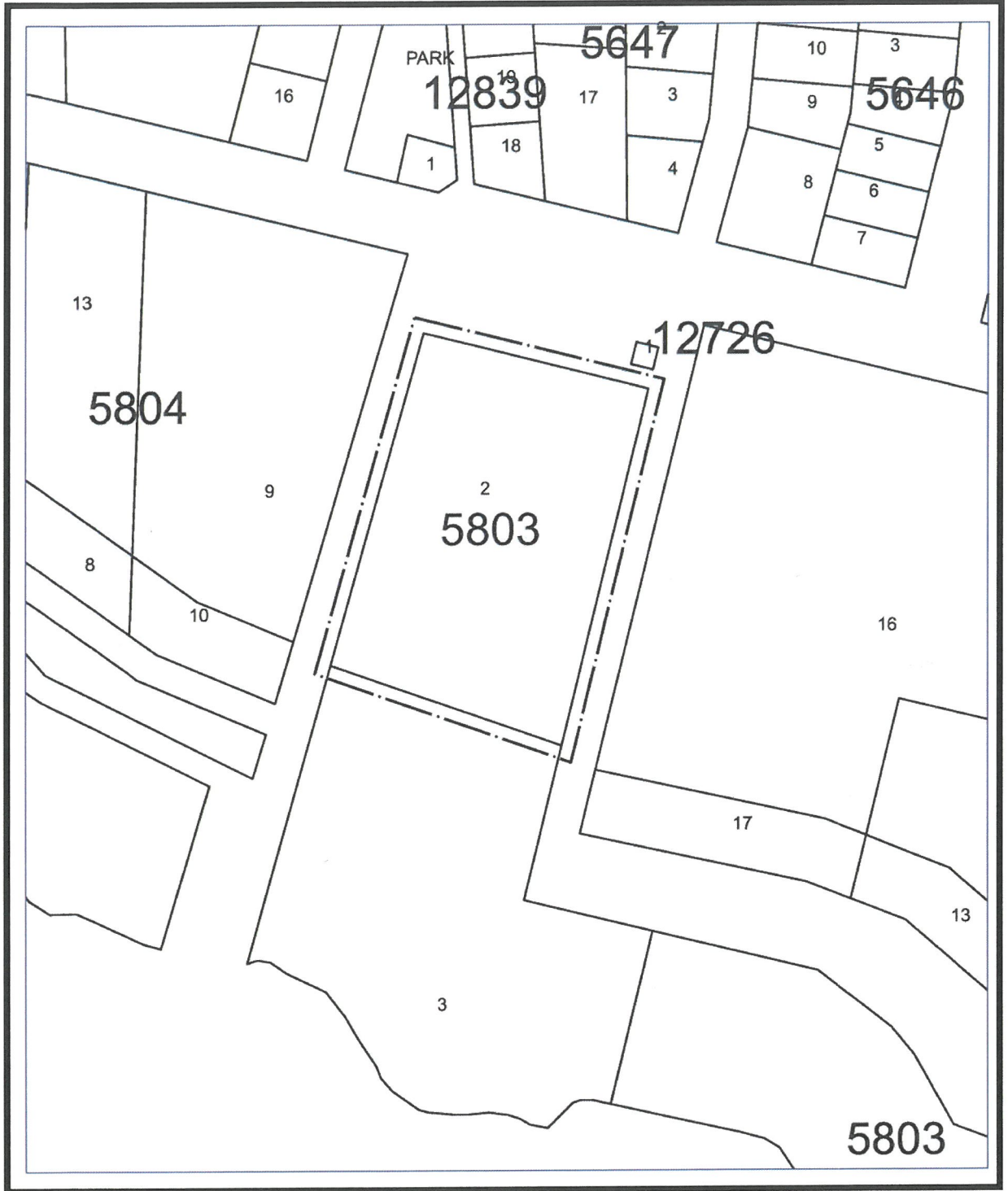


Resim 2. Söz konusu alan mevcut bina görseli 2.

MİRZABEY

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMU



Şekil 4. Kadastral Durum Haritası.

MİRZABEY

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ

21

4. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

4.1. 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 Tercihli Kullanım Bölgesi'nde kalmaktadır(Şekil 5).



Şekil 5. Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) Söz Konusu Alanı Gösterir Harita.

MİRZABEY

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ

(El yazması)

4.2. 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 Kesinleşti.

Plan değişikliğine konu alan; Onaylanan ve kesinleşen 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında (NİP), söz konusu alan Ticaret – Turizm – Konut Alanı olarak planlıdır(Şekil 6).



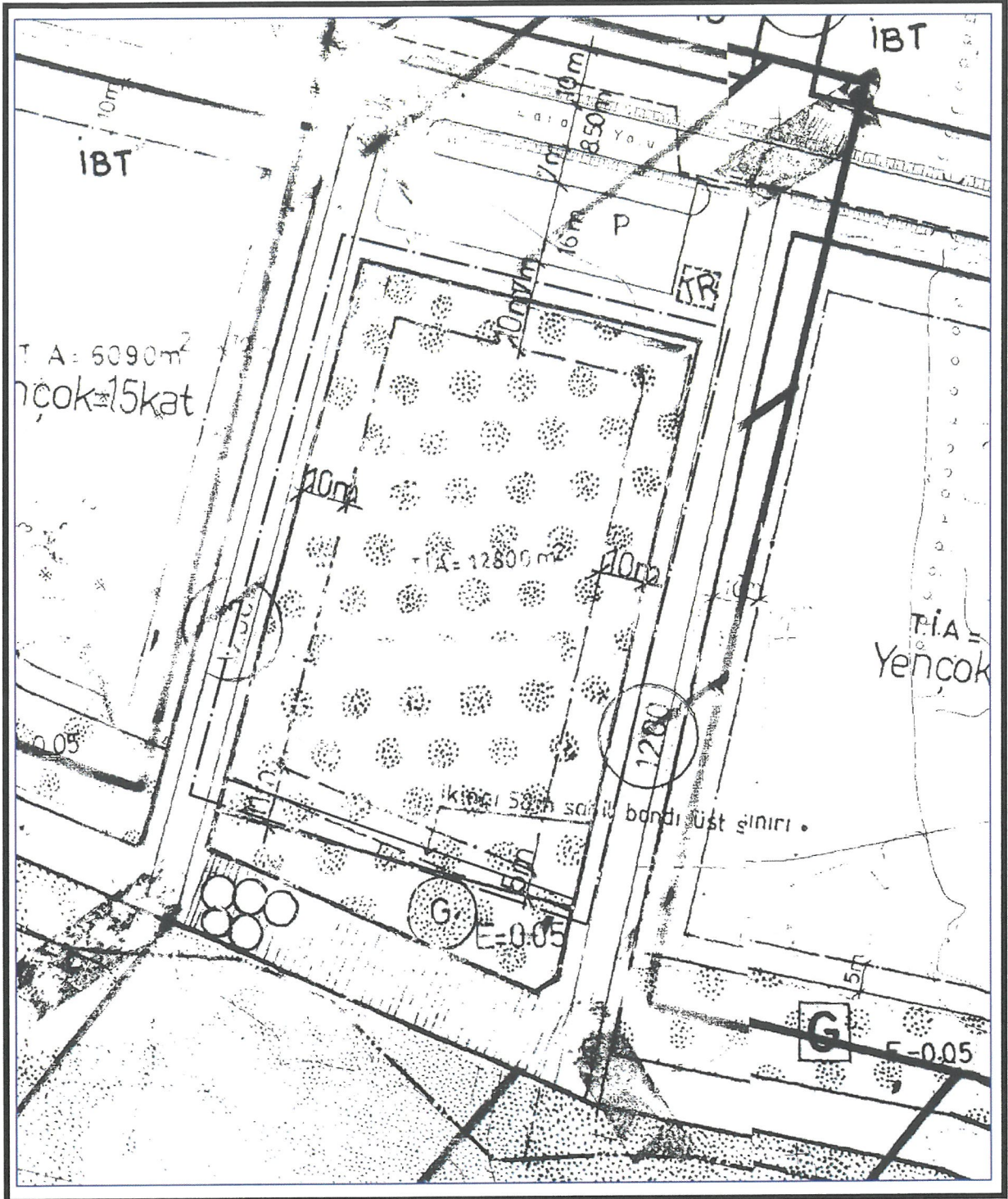
Şekil 6. Antalya Büyükşehir belediye Meclisinin 09/10/2017 tarih ve 844 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz Konusu Alanı Gösterir Harita.

MİRZABEY

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ

21

5. PLANLAMA KARARLARI



Şekil 7. Mevcut İmar Planı.

Mevcut plan kararları tekrar gözden geçirilmiştir. Mevcut İmar Planında söz konusu alan Otel Alanı olarak planlıdır. Yapılaşma koşulları; Batı, Kuzey ve Doğu Yol cephelerinden 10 metre, Güneybatı cephesinden 11 metre, Güneydoğu cephesinden 5 metre yapı yaklaşma verilmiş ve Toplam İnşaat Alanı 12800m² olarak verilmiştir.

MİRZABEY

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ



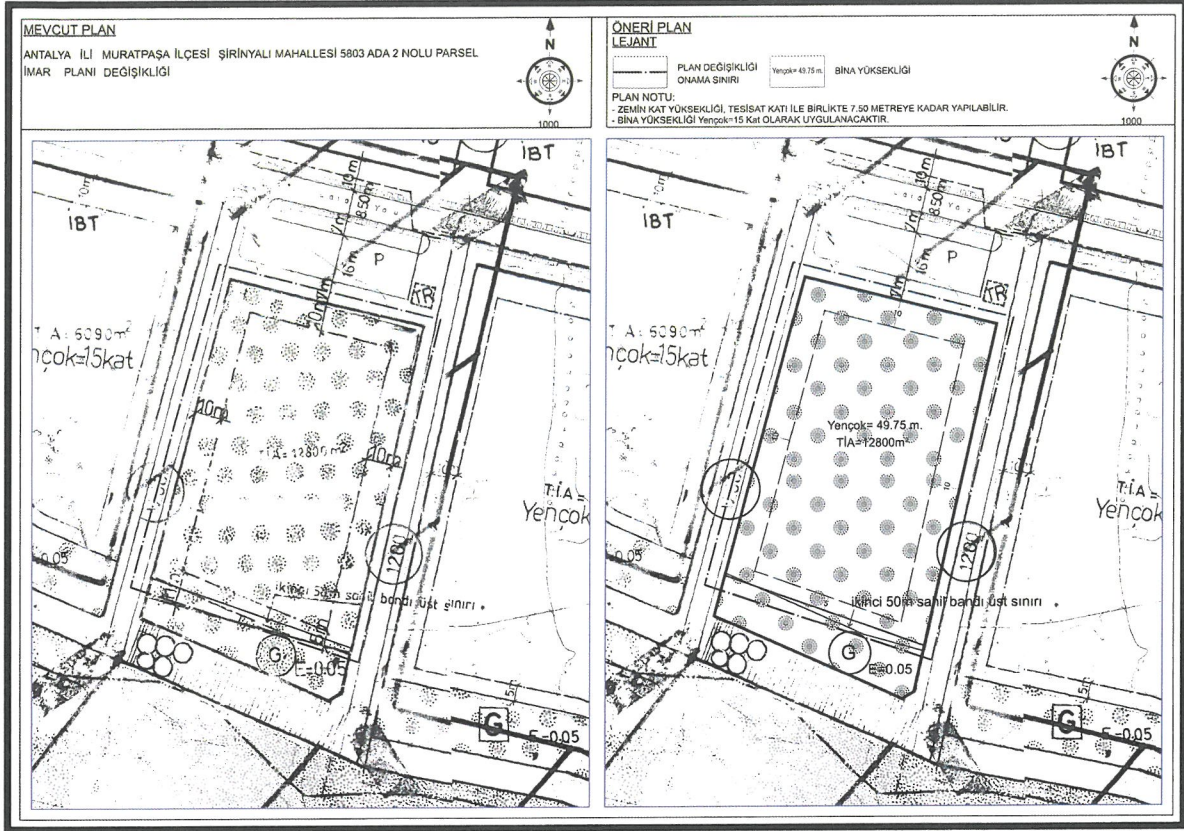
Şekil 9. Kat Adedi Analizi 1.



Şekil 10. Kat Adedi Analizi 2.

MİRZABEY

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ



Şekil 11. Mevcut Öneri İmar Planı.

Bu hüküm doğrultusunda bina yüksekliğinin Yençok: Serbest ibaresinin düzeltilmesi için planlama alanı yakın çevresinde kat adedi analizi yapılarak Yençok= 49.75 m. olarak düzenlenerek ve plan notu eklenmesi için imar planı değişikliğine gidilmiştir.

PLAN NOTU:

- ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ, TESİSAT KATI İLE BİRLİKTE 7.50 METREYE KADAR YAPILABİLİR.
- BİNA YÜKSEKLİĞİ Yençok=15 Kat OLARAK UYGULANACAKTIR.

İBRAHİM DOĞAN
İmar Planı
Kart No: 945
Diploma No: 7/2170
İşleri Tescilli: 1809

MİRZABEY
Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
Atatürk Y.D. 632 065 4270 • Tic. Sic. No: 13108
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No: 1 Sultan Apt. K:4 D:14
Tel: 0344 221 00 46 - Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ

MİRZABEY

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ