



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



Sayı : 90852262-105.03-E.71183

05/09/2018

Konu : Muratpaşa, Demircikara, 12741 Ada 1 Parsel, UİP Değ.

**BAŞKANLIK MAKAMINA**

Muratpaşa Belediye Meclisinin 03.08.2018 tarih ve 317 sayılı kararı ile uygun bulunan, Demircikara Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 12741 ada 1 parselin “PS” İbareli A-4 0.20/0.80 yapılaşma koşullarına sahip Yüksek Zemin Kat Ticaret kullanımlı Konut Alanı olarak planlanması, çekme mesafelerinin yeniden düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek: 1-İlçe Meclis Kararı  
2-1/1000 UİP Değ.  
3-Plan Açıklama Raporu

Uygun görüşle arz ederim.  
04/09/2018

Bedrullah ERÇİN  
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE  
05/09/2018

Birol EKİCİ  
Genel Sekreter

\*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için  
<https://uygulama.belediye.gov.tr/GeneleAcikSayfalar/Evrak/EvrakDogrulama/EvrakDogrulama.aspx> adresine  
girerek (22RZCm-GNehHm-m9QY1c-ReRtT1-fgUIGZPO) kodunu yazınız.



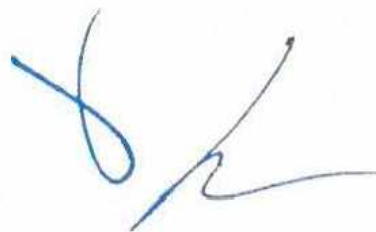
**ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN**  
**03.08.2018 TARİH VE 317 SAYILI KARARI**

**Gündemin 14. Maddesi**  
**Karar No. 317**

**Özü:** 0.20/0.80 ve A-4 yapılanma koşullu PS ibareli yüksek zemin kat ticaret ve konut kullanımlı, bir kısmı park kullanımlı 12741 Ada 1 parselde, PS ibaresi ve yüksek zemin kat ticaret taramasının kaldırılarak Konut kullanımı getirilmesi, her yönden 5'er m yapı yaklaşma mesafesi eklenmesi ve "12741 Ada 1 parselde Muratpaşa Belediyesi'nin 28.11.1997 tarih ve 176 sayılı Meclis kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 10.02.1998 tarihli Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Muratpaşa Belediyesinin 16.04.1999 tarihli inşaat ruhsatına esas imar çapında belirtilen plan hükümleri ve yapılaşma koşulları geçerlidir." plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin PS ibaresi ile yüksek zemin kat ticaret kullanımının yeniden eklenmesi ve önerilen plan notunun kaldırılması kaydıyla Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 14. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Demircikara Mahallesi 18L-IIb ve 19L-IIIc nolu imar paftalarında yer alan bir kısmı 0.20/0.80 ve A-4 yapılanma koşullu PS ibareli yüksek zemin kat ticaret ve konut kullanımlı, bir kısmı park kullanımlı 12741 Ada 1 parselde, PS ibaresi ve yüksek zemin kat ticaret taramasının kaldırılarak Konut kullanımı getirilmesi, her yönden 5'er m yapı yaklaşma mesafesi eklenmesi ve "12741 Ada 1 parselde Muratpaşa Belediyesi'nin 28.11.1997 tarih ve 176 sayılı Meclis kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 10.02.1998 tarihli Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Muratpaşa Belediyesinin 16.04.1999 tarihli inşaat ruhsatına esas imar çapında belirtilen plan hükümleri ve yapılaşma koşulları geçerlidir." plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 03.05.2018 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 27.07.2018 tarih 3086 sayılı yazısı ile **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu;** Belediye Meclisimizin 03.05.2018 tarihli toplantısında görüşülerek alınan 212 sayılı kararla Planlama ve İmar Komisyonumuza havale edilen bir kısmı 0.20/0.80 ve A-4 yapılanma koşullu PS ibareli yüksek zemin kat ticaret ve konut kullanımlı, bir kısmı park kullanımlı 12741 Ada 1 parselde, PS ibaresi ve yüksek zemin kat ticaret taramasının kaldırılarak Konut kullanımı getirilmesi, her yönden 5'er m yapı yaklaşma mesafesi eklenmesi ve "12741 Ada 1 parselde Muratpaşa Belediyesi'nin 28.11.1997 tarih ve 176 sayılı Meclis kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 10.02.1998 tarihli Belediye

/..





Meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Muratpaşa Belediyesinin 16.04.1999 tarihli inşaat ruhsatına esas imar çapında belirtilen plan hükümleri ve yapılaşma koşulları geçerlidir.” plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş, PS ibaresi ile yüksek zemin kat ticaret kullanımının yeniden eklenmesi ve önerilen plan notunun kaldırılması kaydıyla uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Ahmet Öztürk, Planlama ve İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı Özgür Taylant Budak, Üye Ali Kuş, Mehmet Tosun, Ayhan Ateş imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada;

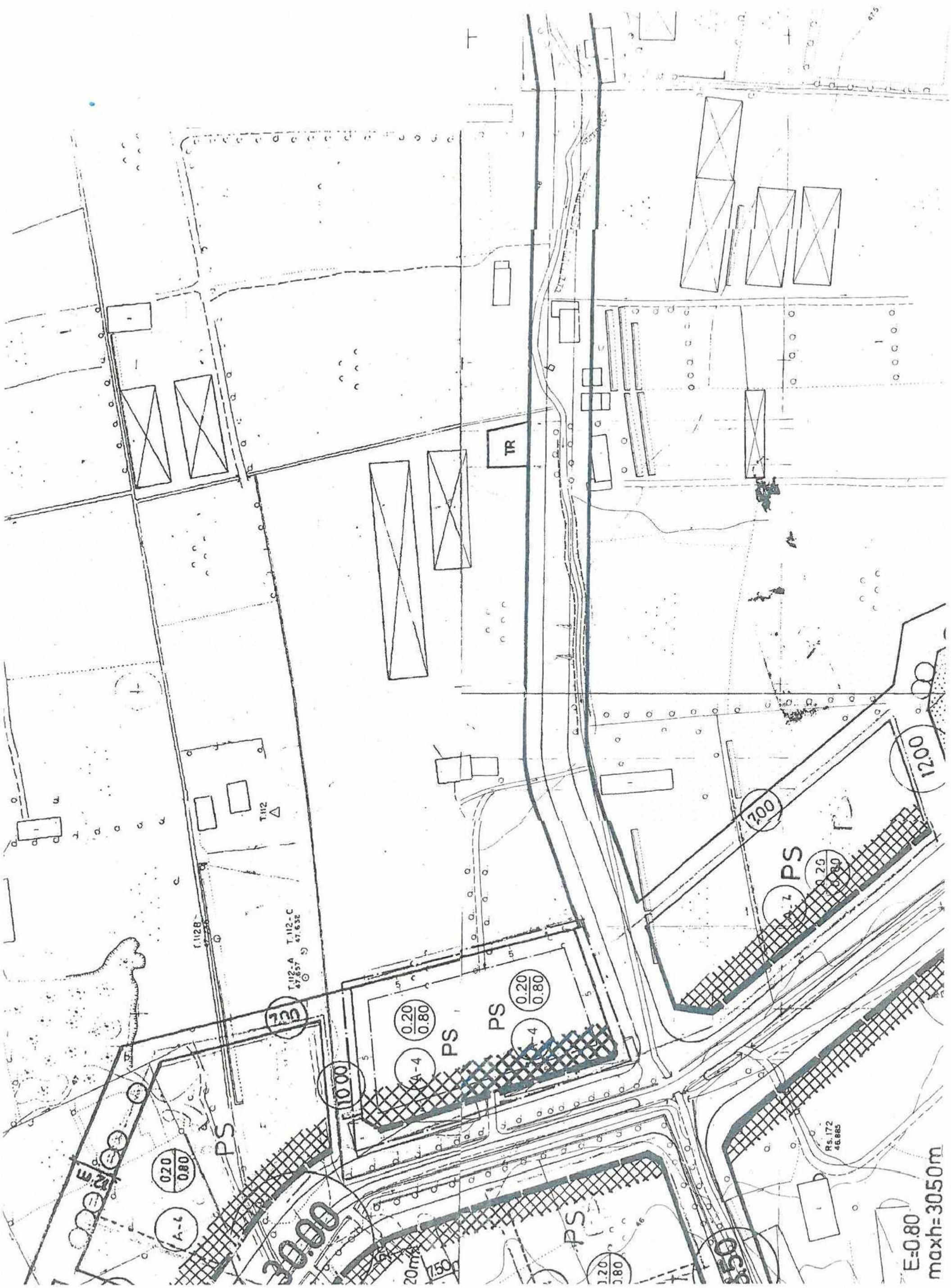
0.20/0.80 ve A-4 yapılanma koşullu PS ibareli yüksek zemin kat ticaret ve konut kullanımlı, bir kısmı park kullanımlı 12741 Ada 1 parselde, PS ibaresi ve yüksek zemin kat ticaret taramasının kaldırılarak Konut kullanımı getirilmesi, her yönden 5'er m yapı yaklaşma mesafesi eklenmesi ve “12741 Ada 1 parselde Muratpaşa Belediyesi'nin 28.11.1997 tarih ve 176 sayılı Meclis kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 10.02.1998 tarihli Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Muratpaşa Belediyesinin 16.04.1999 tarihli inşaat ruhsatına esas imar çapında belirtilen plan hükümleri ve yapılaşma koşulları geçerlidir.” plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin PS ibaresi ile yüksek zemin kat ticaret kullanımının yeniden eklenmesi ve önerilen plan notunun kaldırılması kaydıyla Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildi.

  
**Ümit UYSAL**  
Belediye Başkanı  
Belediye Meclis Başkanı

  
**Cem KOTAN**  
Divan Katibi

  
**Gülay AKIN**  
Divan Katibi





E=0.80  
maxh=3050m



**ANTALYA İLİ MURATPAŞA BELEDİYESİ**  
**12741 ADA 01 PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Plan değişikliğine konu alan; Antalya ili, Muratpaşa İlçesi, Demircikara Mahallesi sınırları dahilinde 19 L-III c,18 L-II b nolu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında kalmaktadır.



Uydu Fotoğrafı



Hali hazır ve Kadastral Durum

58



## 2.PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

Demircikara Mahallesi 802 ada 94,95,96 parsellerde Muratpaşa Belediye Encümeninin 31.7.1997 tarih ve 972 sayılı kararı ile 3194 sayılı İmar Kanunu 18.maddesine göre düzenleme yapılarak Muratpaşa Belediyesi Encümenine sunulan parselasyon uygulaması imar planı ve yönetmeliklere uygun olduğu Harita Müdürlüğü tarafından kabul edildiğinden,Encümence onaylanarak 1 aylık itiraz süresi için ilan tahtasında askıya çıkması kararı alınmıştır.Encümen kararında kadastral mülkiyetten imar parseline geçerken zaiyatın (Mülk sahibinin tasarrufunda olmayacak kısmı ) % 43 olduğu yasal olarak bedelsiz terk miktarı % 35 den fazla çıkan aradaki % 8'lik zaiyat farkına mülk sahiplerince muafakati olduğu belirtilmiştir.Bu karara 1 aylık askı süresince itiraz olmadığı takdirde,dosyanın tescil için tapuya gönderilmesi uygun bulunmuştur.

Demircikara Mahallesi 802 ada 94,95 ve 96 nolu kadastro parsellerini kapsayan alanda Muratpaşa Belediyesi tarafından yetki verilen UTTA Planlama şirketi tarafından hazırlanan ve anılan parselin kuzeyinde yer alan yeşil bandı da kapsayan alanın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları Muratpaşa Belediye Meclisi'nin **28.11.1997 tarih ve 176 sayılı** kararı ile uygun bulunmuş ve Antalya Büyükşehir Belediye Başkanı'nca **10.02.1998** tarihinde. İmar Planının onaylanıp kesinleşmesinden sonra Demircikara Mahallesi 12708 ada 1 parselde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesi uyarınca hazırlanan parselasyon planı Muratpaşa Belediye Encümeni'nin 03.09.1998 tarih ve 1102 sayılı kararı ile uygun bulunarak tapu siciline tescil edilmesine karar verilmiştir.

Onaylı ve yasal olarak geçerli olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre Muratpaşa Belediyesi'nin verdiği 18.06.1998 tarihli imar çapında eski 12708 ada 1 parsel ( 3019 m2.si şahıs,374 m2.si Belediye mülkiyetindeki alanın ) imar durumu verilebilmesi için satın alınma işleminin yapılmasının gerekliliği belirtilmiştir .İmar çapından anlaşılacağı üzere parselin kuzeyinde yer alan kısım, şahıs mülkiyetinde olmadığından ve konut parseli içinde kaldığından o kısmında Belediye'den satın alınarak mülkiyetin tamamlanması gerekli olduğu belirtilerek, anılan parseldeki Belediye Hisselinin (374/3393) kendilerine satılması için parsel malikleri Belediye Başkanlığına başvurmuşlardır Muratpaşa Belediye Encümeni'nin 12.01.1999 tarih ve 35 sayılı kararıyla 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17.ci maddesi uyarınca Belediye hissesinin vilayet takdir komisyonunun belirlediği 15.000.000 TL/m2 birim fiyatı üzerinden parsel maliki'ne satılması uygun bulunmuştur.

Belediye hissesinin satın alınmasından sonra mülk sahipleri inşaat yapabilmek için Belediye'den inşaat ruhsatına esas verilen imar çapının verilmesi talep edilmiştir.**Belediye'den alınan 16.04.1999 tarihli imar çapına göre,parsel ( 12741 ada 01 parsel ) yeni durumuyla 3393 m2.olmuş ve imar planı kararıyla A-4 ( Ayrık 4 kat ) yapı nizamıyla taban alanı % 20,toplamda % 80 emsalli inşaat iznini ihtiva eder konumdadır.O tarihteki plan notlarına dayanarak toplam inşaat emsalini geçmemek koşuluyla kat serbestisi hakkı da verilmiştir.Parsel malikleri Muratpaşa Belediyesi'nden aldıkları **22.04.1999 tarih ve 05/07 nolu Yapı Ruhsatı** ile inşaatı başlamışlardır.İnşaatın yapım süreci **2004 yılında tamamlanmış ve 31.12.2004 tarihinde Genel İskan Belgesi** alınmıştır.O tarihte yürürlükte olan mevzuat gereğince bağımsız bölümlerin ferdi iskan belgeleri de ilgilileri tarafından alınmıştır.**

12741 ada 01 parsel getirilen ve şu anda yürürlükte OLMAYAN,Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 16.10.1996 tarih ve 149 sayılı kararı ile uygun bulunan plan kararının yürürlükte olması yasal bir durum değildir,kaldı ki planın mahkeme tarafından iptal edilmiş ise de 1996 yılında yapılan plan değişikliğine dönmez bu alanla ilgili olarak yeni bir plan yapıp Belediye Meclisi'nce karara bağlandıktan sonra plan geçerliliğini kazanır..**SONUÇ OLARAK; 12741 ada 01 parseldeki yapıların ruhsat ve eklerine uygun biçimde yapıp tamamlandığı ve 13 yıldır iskan edildiği bilinmesine karşın 21 yıl önce yürürlükten kaldırılan bir planın güncellenerek plan paftalarına işlenmesine ilişkin tesis edilen işlemin dayanağının bulunmadığı görüşüyle,vatandaşın hiçbir kusuru olmadığını ve tamamen yasalar çerçevesinde hareket ederek yapılan bu teknik hatanın düzeltilmesi yönünde Belediyesi'nce teknik hatanın daha da büyümemesi ve alanın tamamına yayılmaması amacıyla ve parselde mal sahibi olan vatandaşların haklarının korunması amacıyla plan değişikliği önerilmiştir.**

Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 30.7.1998 tarih ve 36 sayılı Belediye meclis kararı ile uygun bulunan paftada söz konusu 12741 ada 01 parsel 1/5000 Ölçekli Kırcaami Nazım İmar Planı sınırları dışında olduğu açıkça görülmektedir. Yeni yapılan 1/1000 Ölçekli Kırcaami Bölgesi Uygulama İmar Planında da görüldüğü üzere söz

konusu 12741 ada 01 parsel bu planların onama sınırı dışında kalmaktadır. 12741 ada 01 parselin 1996 yılında yapılan ilk plan değişikliği bugünkü paftalara işlenmiştir.Kaldı ki bu planın yukarıda da bahsedildiği gibi hiçbir yasal hükmü olmayıp,bu tarihten sonra Muratpaşa Belediyesi'nin UTTA Planlama şirketine yetki vererek hazırlanan 28.11.1997 tarih ve 176 sayılı Belediye Meclis Kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce 10.02.1998 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yasal olarak geçerlidir.Bu plan değişikliğine istinaden yapılan tüm imar uygulamaları yasal olup,Muratpaşa Belediyesi'nce inşaat ruhsatına esas olarak verilen 16.04.1999 tarihli imar çapı yapılanma koşulları ve plan hükümleri halen yürürlükte olması nedeniyle bu yasal durumun 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına işlenmesi hususu amaçlanmıştır.

### 3.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Söz konusu parsel üzerinde ruhsatlı ve iskanlı yapılar mevcuttur.

### 4.PLAN KARARLARI

Özel mülkiyette bulunan 12741 ada 01 parselde yukarıda belirtilen hukuki ve teknik görüşler doğrultusunda halen yürürlükte olan Muratpaşa Belediyesi'nin 28.11.1997 tarih ve 176 sayılı Meclis Kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 10.02.1998 tarihli Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Muratpaşa Belediyesi'nin 16.04.1999 tarihli inşaat ruhsatına esas imar çapında belirtilen plan hükümleri ve yapılaşma koşullarının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına işlenmesi önerilmiştir.

SEÇİL GÖL  
Seçil Göl  
Antalya Büyükşehir Belediyesi  
Kadınlar V.D. : 0252 1018 532

S.S.







