



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

**Tarih:30.09.2020**

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	ÖZEL ŞAHIS
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.09.2020 tarihli toplantısında gündemin 89. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Muratpaşa Belediye Meclisinin 02.09.2020 tarih ve 205 sayılı kararı ile uygun bulunan; Demircikara Mahallesi, 5531 ada 2 parsel için plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Muratpaşa Belediye Meclisinin 02.09.2020 tarih ve 205 sayılı kararı ile uygun bulunan; Demircikara Mahallesi, 5531 ada 2 parsel için plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU  
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ  
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA  
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ  
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN  
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT  
İmar Kom. Üyesi

Adem ER  
İmar Kom. Üyesi

**ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN**  
**02.09.2020 TARİH VE 205 SAYILI KARARI**

**Gündemin 16. Maddesi**  
**Karar No. 205**

**Özü: Ticaret kullanımlı 5531 ada 2 parselde “Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) şartı aranmaz.” Plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.**

Gündemin 16.Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Demircikara Mahallesi 19L-4c nolu imar paftasında yer alan “Ticaret “ kullanımlı 5531 ada 2 parselde “Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) şartı aranmaz.” Plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 01.07.2020 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 17.08.2020 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 26.08.2020 tarih ve 2801 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu;** Demircikara Mahallesi 19L-4c nolu imar paftasında yer alan “Ticaret “ kullanımlı 5531 ada 2 parselde “Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) şartı aranmaz.” Plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 01.07.2020 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 17.08.2020 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. Planlama ve İmar Komisyon Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Vekili Ali Can Menekşe, Üye Hüseyin Öztaş, Ufuk Çiftçi ve Özdemir Manavoğlu imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

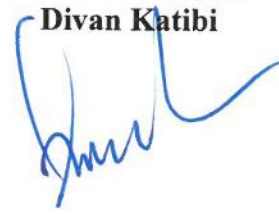
Yapılan oylamada;

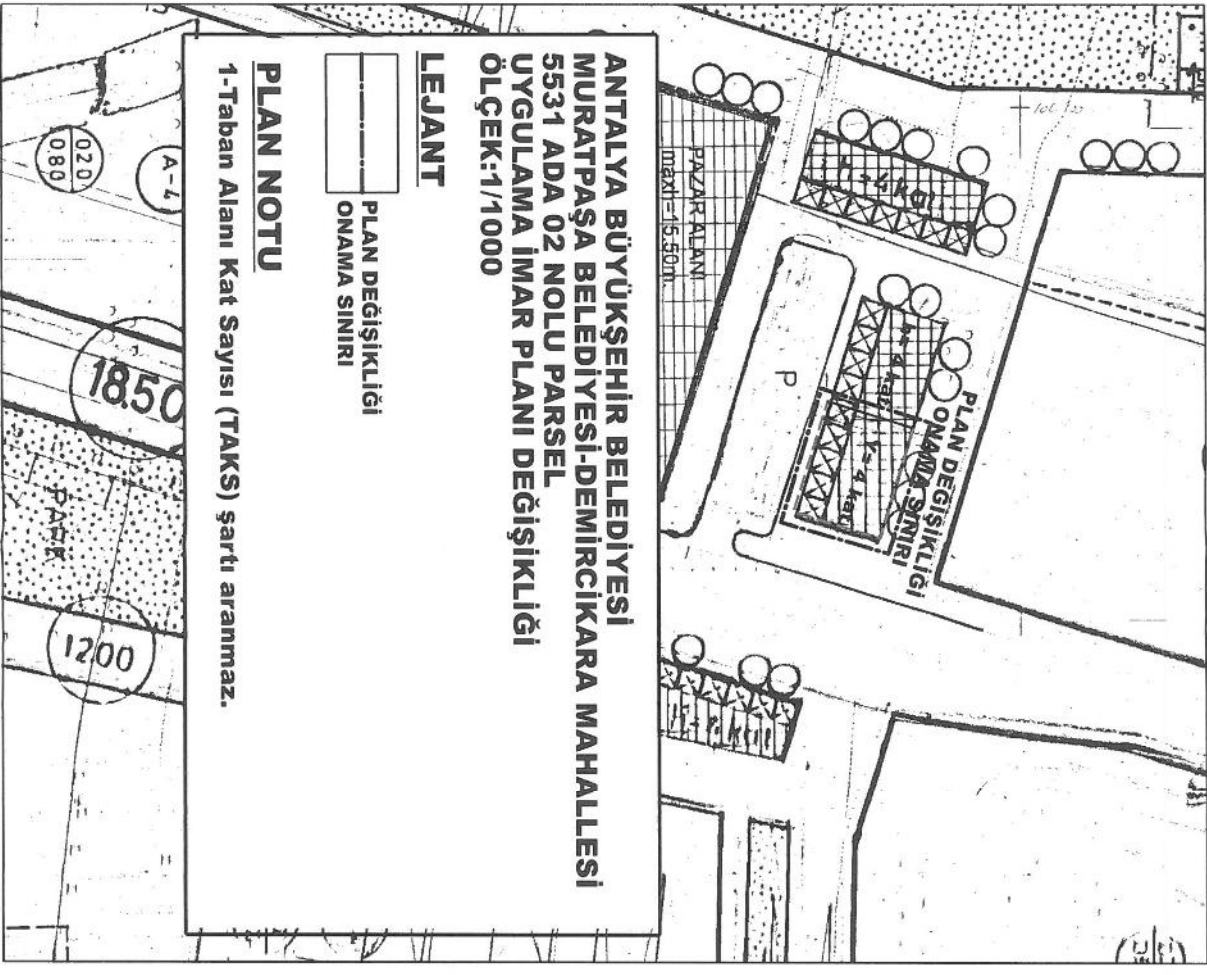
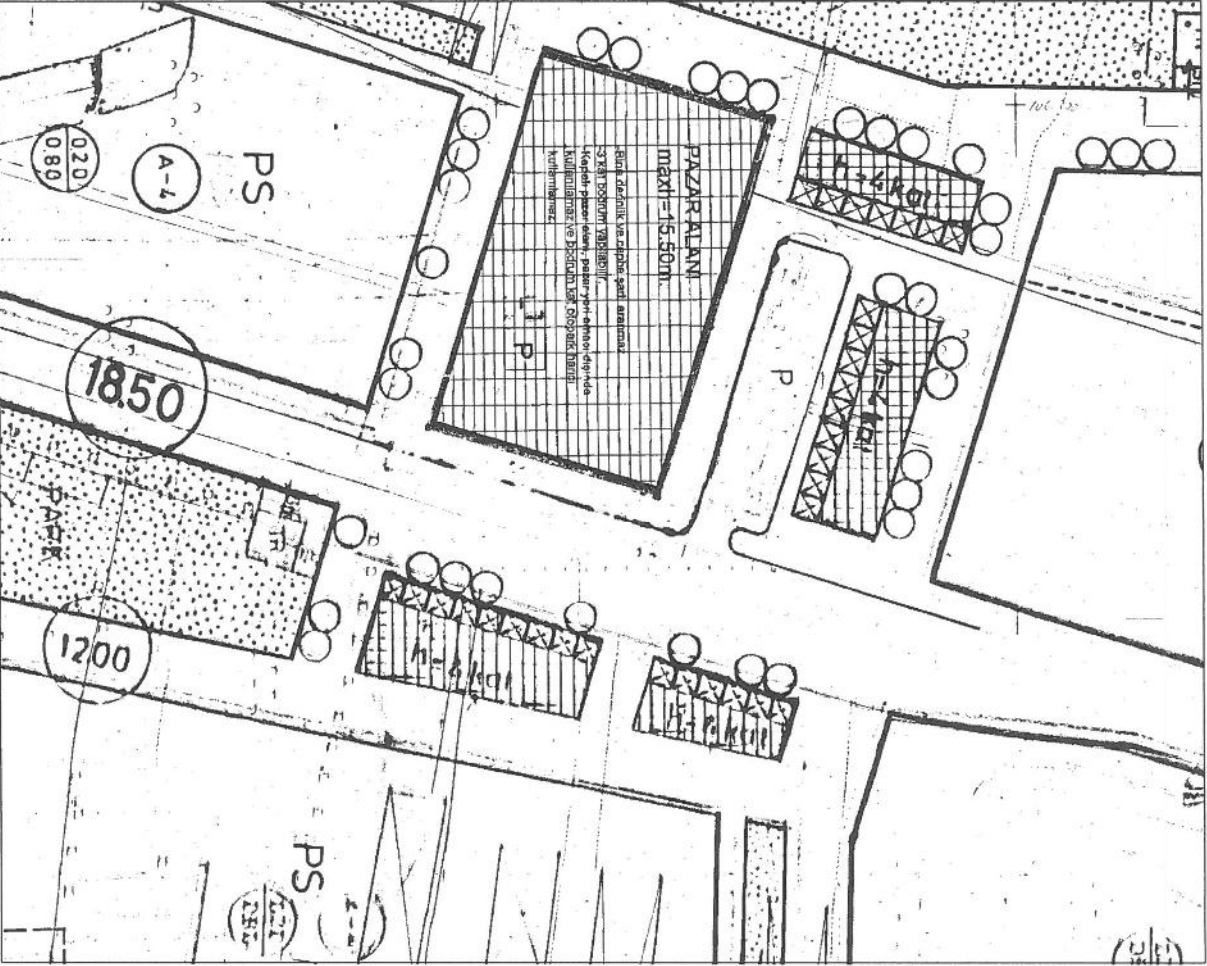
Ticaret kullanımlı 5531 ada 2 parselde “Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) şartı aranmaz.” Plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildi.

**Murat ŞİMŞEK**  
Meclis Başkan Vekili

**Serpil ÜSTÜN**  
Divan Katibi

**Gürsel GÜLER**  
Divan Katibi





**ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ DEMİRCİKARA MAHALLESİ**  
**5531 ADA 2 PARSEL**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**



## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

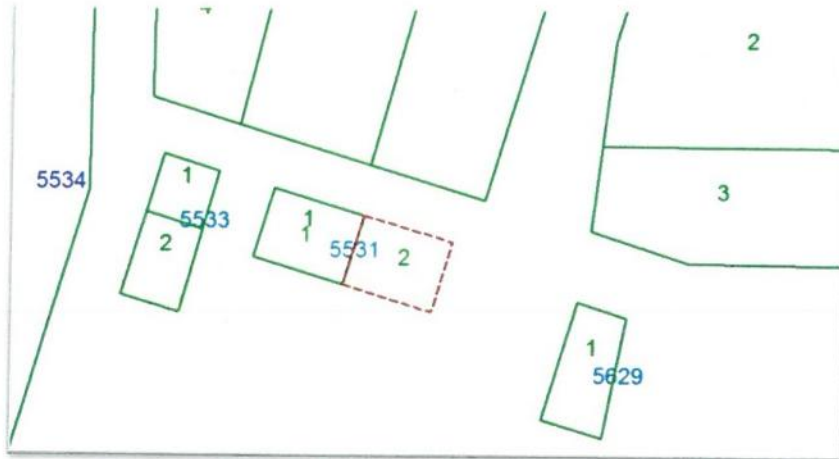
Uygulama imar planı değişikliği Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Demircikara Mahallesi sınırları içerisinde kalan, 386 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 5531 ada, 2 parsel numaralı taşınmazı kapsamaktadır. Parsel, Akra Barut Hotel'in kuzeyinde, "Dedeman Pazarı"na cephe konumdadır.



şekil 1. Planlama konusu parseli ve yakın çevresini gösterir uydu görüntüsü

## 2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliği teklifine konu parselde imar uygulaması tamamlanmıştır. Arsa vasıflı taşınmaz hâlihazırda boş durumdadır.



şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki



### 3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Plan değişikliği teklifine konu Demircikara Mahallesi 5531 ada 2 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu b6lge, Antalya Belediye Meclisi'nin 11.03.1987 tarih ve 93 sayılı kararı ile onaylanan ilave ve revizyon imar planları kapsamında "1/1000 Antalya Uygulama İmar Planı"na dâhil edilmiştir. Taşınmazın, s6z konusu plandaki yapılaşma koşulları, g6ney cephesinde arkat bulunan 4 katlı ticaret şeklinde dir. Batu bitişiğindeki 1 parsel için de aynı yapılaşma koşulları geçerlidir.

1987 tarihli planın, 5531 ada 2 parsel ve çevresine ilişkin arazi kullanım ve yapılaşma kararları incelendiğinde; g6neyindeki "Pazar Yeri" ve otopark odak olacak şekilde; kuzeyinde (5533 ve 5531 adalar) ve doğusunda (5629 ve 5630 adalar) BİTİŞİK nizam, arkatlı ticari yapılara yer verildiği g6r6lmektedir.



Şekil 3: 11.03.1987 tarihli uygulama imar planı 6rneği

11.03.1987 tarihinde onaylanan plandan farklı olarak, s6re içerisinde "Pazar Alanı"nın doğu y6n6nde b6y6t6ld6ę6, otoparkın kuzeye kaydırıldığı ancak yukarıda sıralanan adaların



arazi kullanım ve yapılaşma kararlarında değişiklik olmadığı görülmektedir. Nitekim Muratpaşa Belediyesi (Plan ve Proje Müdürlüğü) tarafından düzenlenen 18.03.2019 tarih ve 1605-863 no.lu İmar Durum Belgesi'nde de (Ek 1) Yol Mesafesi: 0, Yan Bahçe Mesafesi: 0, Arka Bahçe Mesafesi: - olacak şekilde ticaret kullanımlı, BİTİŞİK nizam, 4 kat yapılaşabilir şeklinde hüküm getirilmiştir.



Şekil 4: Yürürlükteki uygulama imar planı örneği

#### 4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu 5531 ada 2 parsel dışında, yukarıda sıralanan adaların tamamı BİTİŞİK NİZAM ve bina parselin tamamına oturacak şekilde yapılaşmış durumdadır.





Şekil 5: 5531 adadaki yapılaşmalar



Şekil 6: 5532 ada 1 parseldeki yapılaşma



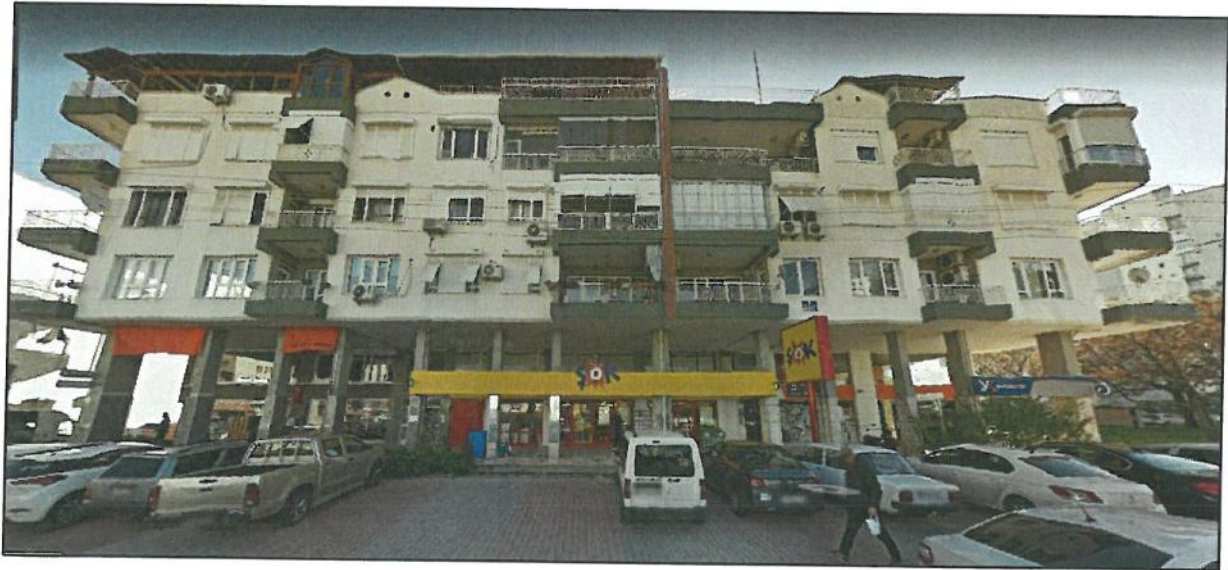
IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

Oku





Şekil 7: 5629 adadaki yapılaşma



Şekil 8: 5630 adadaki yapılaşmalar

Parsel malikince, Otopark Yönetmeliği'nin getireceği ilave hususlardan kaçınmak adına, 18.03.2019 tarihli İmar Durum Belgesi'ne istinaden mimar müellife hazırlatılan proje ile 2019 Kasım'ında Muratpaşa Belediyesi'ne (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü) başvuru yapılmıştır. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. maddesinde yer verilen blok nizam tanımı uyarınca parselin BİTİŞİK değil BLOK NİZAM olduğu gerekçesiyle TAKS'ın 0,40'ı geçemeyeceği ileri sürülerek, başvuru sonuçlandırılmamıştır.



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

*Handwritten signature*

**Blok nizam:** İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş yapı kitlesinin, bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamını (Bir taraftan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan ayrıık olan ikili veya ikiz nizamlar, blok nizam olarak değerlendirilir.)

...

Ayrıık veya **BLOK NİZAM 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.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile yapılan şifahi görüşmelerde, söz konusu parsel için BLOK NİZAM tanımlamasının doğru olmadığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nce de BİTİŞİK NİZAM olarak İmar Durum Belgesi düzenlendiği, yukarıda emsal olarak gösterilen adalardaki yapılaşmaların da bu şekilde gerçekleştiği ifade edilmiştir.

**Bitişik nizam:** Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan ve ortak alandan arka bahçeye çıkış sağlanan yapı nizamını,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin yukarıda yer verilen tanımlarının hilafına, 5531 ada 2 parselin BLOK NİZAM olduğu ısrarı kabul edilemez zira BLOK NİZAM, tanımı gereği bahçeli yapı nizamı gerektirir. Oysaki mevcut adada ve emsal diğer adalardaki yapılaşmalarda; arkatlı, BİTİŞİK YAPI NİZAMI söz konusudur. Bu tanımlamalara ilave olarak yönetmeliğin "mevcut teşekkül" maddesine aşağıda yer verilmiştir:

#### **Mevcut teşekkül**

**GEÇİCİ MADDE 2 - (1)** Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye idaresi yetkilidir. Bu durumda, yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan mevzuatına uygun mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; BİTİŞİK NİZAM yapı adalarında mevcut teşekküle, ayrıık nizam yapı adalarında ise bitişikindeki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir. Kotlandırma ve arka bahçelerin tesviyesi komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır. Ancak bu maddede ifade edilen çıkma ve bahçe mesafelerine ilişkin hususlarla ilgili olarak mevcut bina bulunmayan komşu cephelerde mer'i plan ve bu Yönetmelik hükümlerine uyulur.



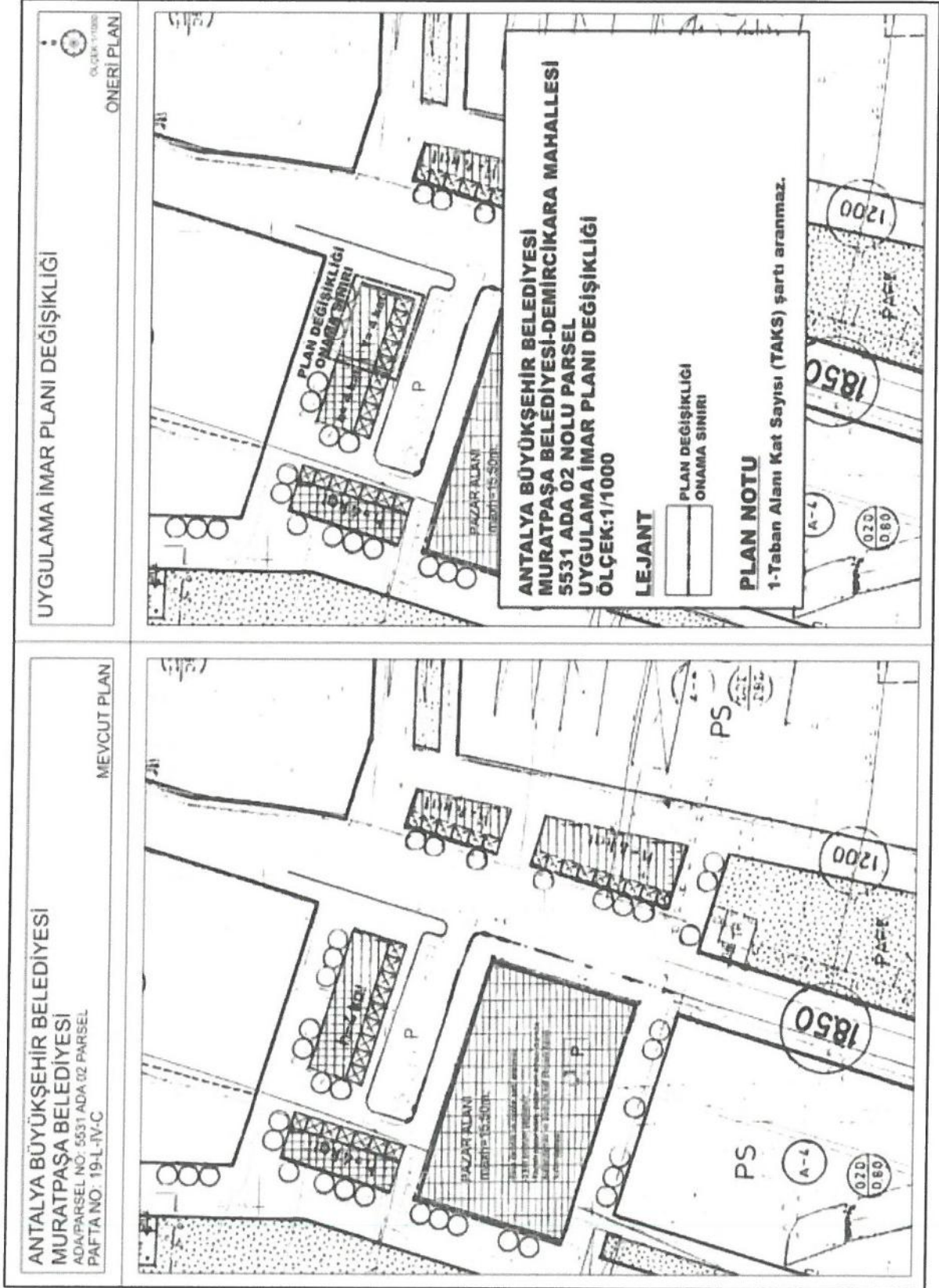
Yukarıdaki mevzuat hükümlerinin yanı sıra ekli belgeler, emsal adalardaki yapılaşmalar ve 5531 adadaki teşekkülün birlikte değerlendirilmesinden BLOK NİZAM iddiasında bulunmanın yegâne rasyonel gerekçesi bulunmamaktadır. Üstelik Plan ve Proje Müdürlüğü'nce düzenlenen İmar Durum Belgesi'nde, İnşaat Tarzı: BİTİŞİK olarak belirtilmiştir. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile yapılan görüşmeler neticesinde, buraya kadar açıklanan hususlar yeterli görülmeyerek, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün yazılı görüşü istenmiştir. 11.02.2020 tarih ve E.12453 sayılı cevabi yazıda "... imar durum belgesinde söz konusu parselin yapı nizamının 'bitişik nizam' olarak belirtildiği, ancak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5'inci maddesinin 6'ncı bendi ile 'ayrık' ve 'blok' nizam olan yerlerdeki uygulamalara açıklama getirildiği görülmüş olup, ..." hususlarına yer verilmiştir (Ek 2).

İl Müdürlüğü'nün açık görüşüne rağmen 5531 ada 2 parselde ruhsat düzenlenmesi talebinin geri çevrilmesi üzerine, Otopark Yönetmeliği'nden olumsuz etkilenecek olunması pahasına, benzer durumdaki parsellerde yapıldığı üzere işbu uygulama imar planı değişikliğine gidilmesi zaruri hale gelmiştir.

Sonuç olarak, emsal yapılaşmalar ve mevcut teşekkül uyarınca yapılaşmasını teminen hazırlanan imar planı değişikliği önerisi ile 5531 ada 2 parselde, "**Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) şartı aranmaz**" şeklinde plan notu eklenmiştir.



du



Şekil 9. Mevcut ve öneri uygulama imar planı değişikliği



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

**Dr. Oytun Eylem DOĞMUŞ**

Yüksek Şehir Plancısı

Oda Sic. No: 4196 /Manisa/ V.T. 1116/664608

Yukarı Hisar Mah. Antalya Cad. No: 102/13

07600 Manavgat / ANTALYA

Tel: +90 242 742 02 57 Faks: +90 242 742 02 57