



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



Sayı : 90852262-105.03-E.66424  
Konu : Muratpaşa İlçesi, Demircikara Mah.,  
1831 Ada 20 Parsel UİP Değ.

03/09/2020

BAŞKANLIK MAKAMINA

Muratpaşa Belediye Meclisinin 02.09.2020 tarih ve 198 sayılı kararı ile reddedilen Demircikara Mahallesi, 1831 ada 20 parselin yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin 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:

- 1/1000 UİP. Örn.
- Açıklama Raporu

Uygun görüşle arz ederim.

03/09/2020

(e-İmzalıdır)

Tuncay SARIHAN

Genel Sekreter Yardımcısı

OLUR

03/09/2020

(e-İmzalıdır)

Av.Cansel TUNCER

Başkan a.

Genel Sekreter

\*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (C0v1sE-ZEhARK-wCc8nR-q7FKtV-jzOGhRQC) kodunu yazınız.

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya  
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75  
e-Posta: [info@antalya.bel.tr](mailto:info@antalya.bel.tr) İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>

Bilgi için: Çisem SEZGİN KUZ  
Şehir Plancısı  
Telefon No:(242)248 76 81

**ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN**  
**02.09.2020 TARİH VE 198 SAYILI KARARI**

**Gündemin 9. Maddesi**  
**Karar No. 198**

**Özü: Otel kullanımlı 1831 ada 20 parselin kullanım kararı değiştirilmeden, yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda reddine oy birliği ile karar verildiği hk.**

Gündemin 9.Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Demircikara Mahallesi 18M-3a nolu imar paftasında yer alan 5/A-2/3 ve 0,30/0,60 yapılaşma koşullu Otel kullanımlı 1831 ada 20 parselde kullanım kararı değiştirilmeden, yapılaşma koşullarının 5/A-3/3, 0,30/0,90 olarak düzenlenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 03.01.2020 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 12.08.2020 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur.Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 26.08.2020 tarih ve 2806 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu**; Belediye Meclisimizin 03.01.2020 tarihli toplantısında görüşülerek alınan 33 sayılı kararla Planlama ve İmar Komisyonumuza havale edilen 5/A-2/3 ve 0,30/0,60 yapılaşma koşullu Otel kullanımlı 1831 ada 20 parselin kullanım kararı değiştirilmeden, yapılaşma koşullarının 5/A-3/3, 0,30/0,90 olarak düzenlenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş,7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanununun 12. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ek madde-8'de "*Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.*" denildiğinden plan değişikliği teklifinin uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. 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:

Otel kullanımlı 1831 ada 20 parselin kullanım kararı değiştirilmeden, yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda reddine oy birliği ile karar verildi.

**Murat ŞİMŞEK**  
Meclis Başkan Vekili

**Serpil ÜSTÜN**  
Divan Katibi

**Gürsel GÜLER**  
Divan Katibi

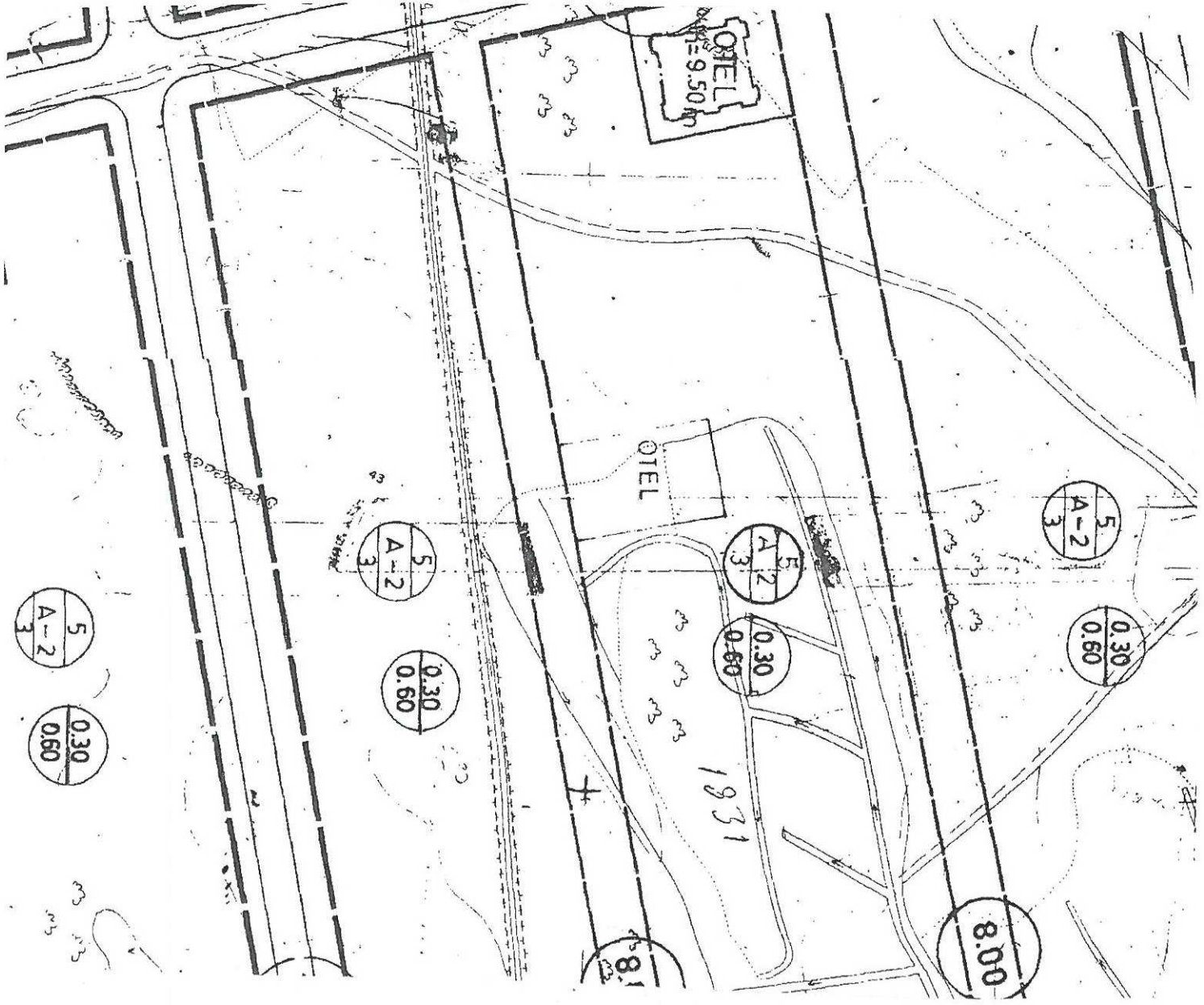
Aysel BAŞARAN  
Meclis ve Encümen Sorumlusu

AS 17



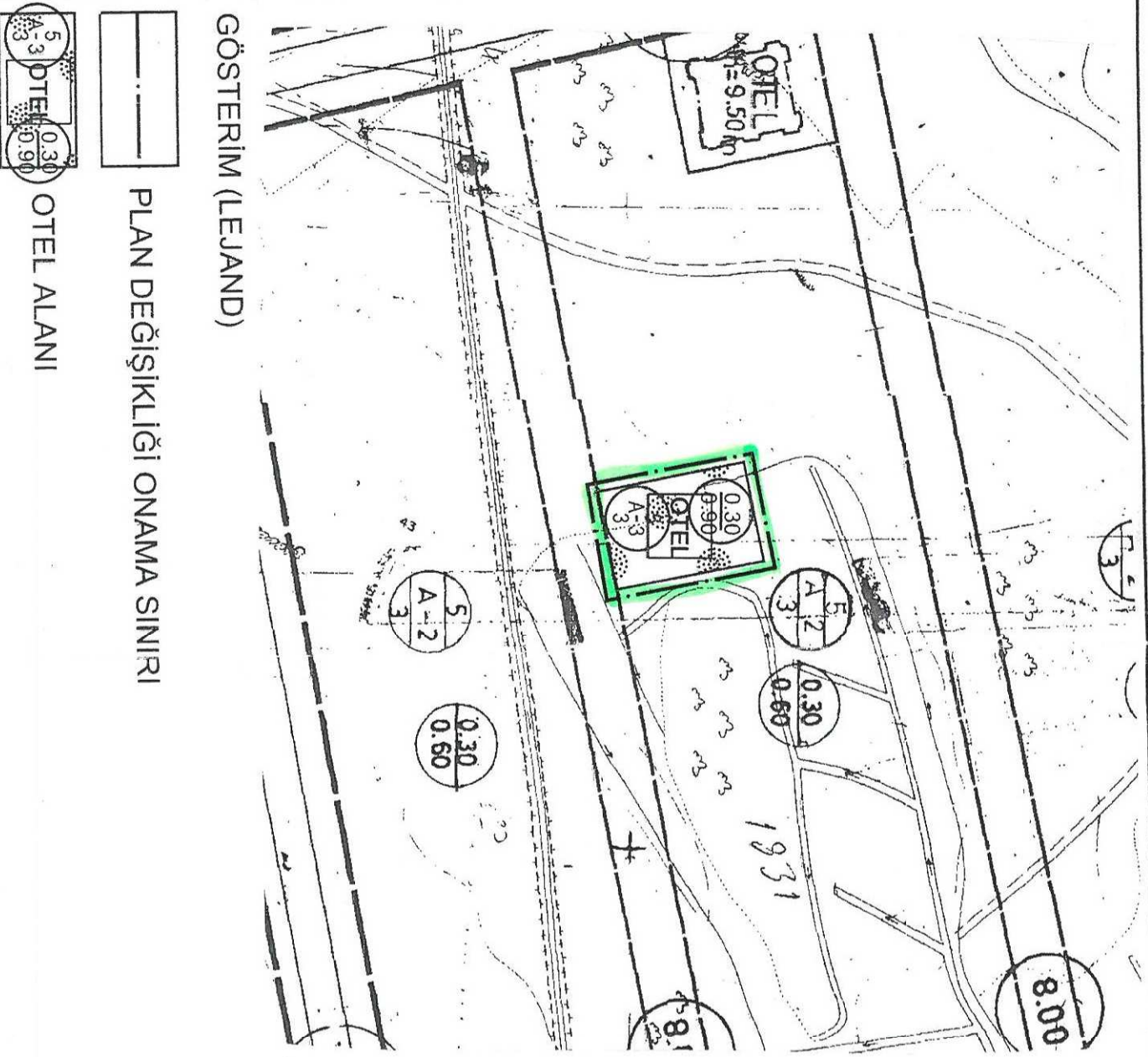
ANTALYA-MURATPAŞA-DEMİRCİKARA  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
ADA/PARSEL NO:1831 / 20  
PAFTA NO:18 M-III A

MEVCUT PLAN



ÇEVREDEKİ OTEL KULLANIMLI ALANLARA VERİLEN YAPILAŞMA HAKKININ  
PARSELDE DE KULLANILMAK İSTENMESİ, PLAN UYUŞMAZLIĞININ  
GİDERİLMESİ AMAÇLI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000  
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



OTEL ALANI

**PLAN NOTU**  
1-PLAN HÜKÜMLERİNDE YERALMAYAN KONULARDA MURATPAŞA BELEDİYESİ 1/1000  
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAK OLUP YERALMAYAN  
KONULARDA DA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE  
UYULACAKTIR.

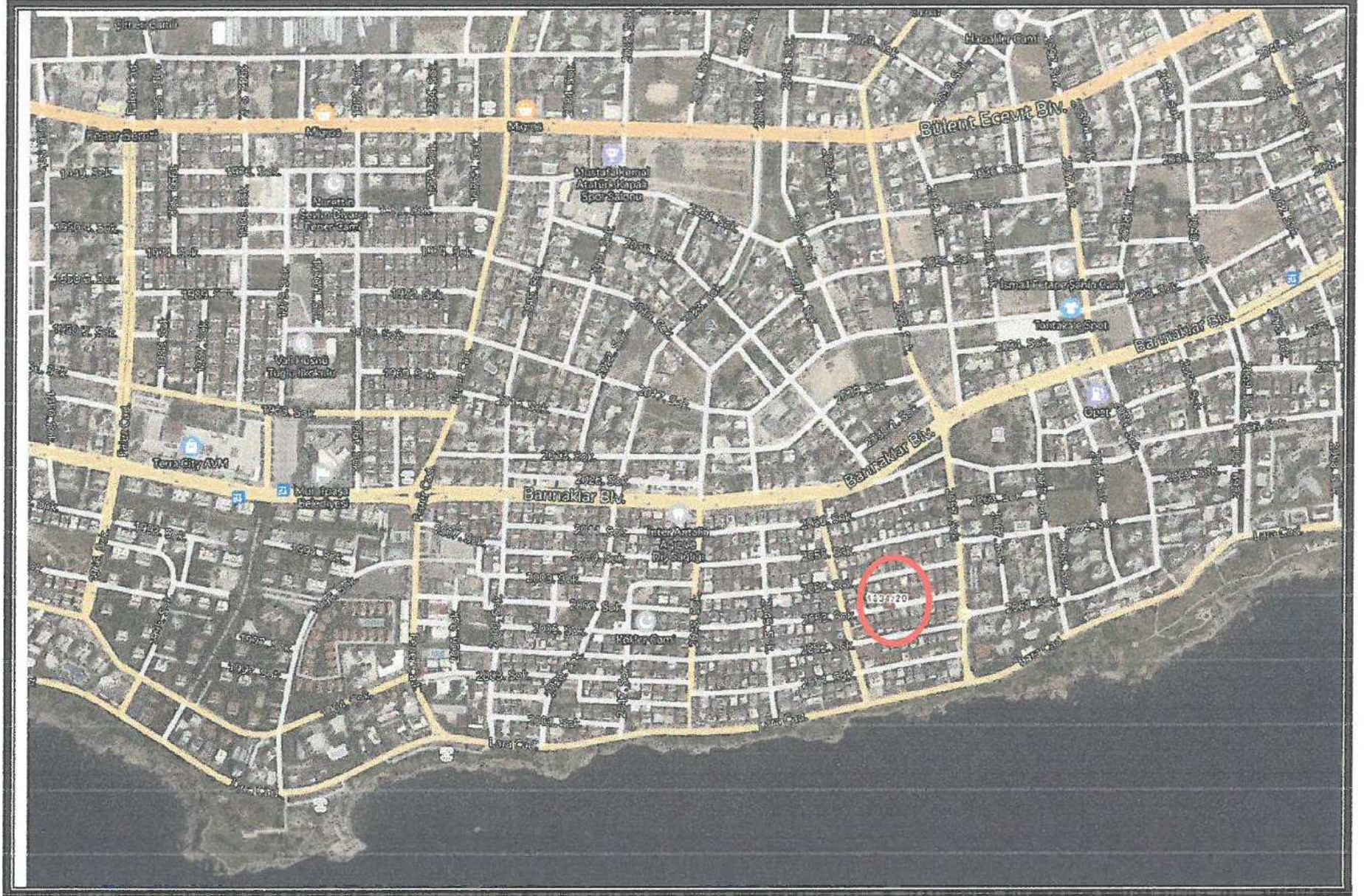


# ANTALYA-MURATPAŞA-DEMİRCİKARA 1831 ADA 20 PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

## 1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Demircikara Mahallesi sınırları içerisinde 18 M-3 A Uygulama İmar Plan paftasına giren 1831 ada 20 parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama alanı Muratpaşa Belediye sınırları içerisinde ilçenin güneyinde , Muratpaşa Belediyesinin 1 km güney doğusunda, Barınaklar Bulvarınının 200 m güneyinde, Lara Caddesinin 200 m kuzeyinde kalmaktadır.




Şekil 1. Hava Fotoğrafı

## 2.PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan çalışması yapılan alan yapılaşmanın neredeyse tamamlandığı bir bölgede kalmaktadır. Plan çalışması yapılan alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında konut alanında kalmakta iken 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Otel tanımlı alanda kalmaktadır. Plan uyumsuzluklarının ortadan kaldırılması amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisince onaylanmıştır. Plan çalışması yapılan alanın çevresinde 1833 ada 18,19 parsellerde, 1823 ada 13 parselde, 1831 ada 1 parselde, 1829 ada 20 parselde, 1828 ada 19, 20 parsellerde, 1827 ada 11 parselde yapılaşmış otel alanları bulunmaktadır. Bu alanlar ayırık nizam 3 kat, 0.90 emsal ile yapılaşmışlardır.

Turizm her geçen gün çeşitlilik göstermekte olup Turizm tesislerinin Belgelendirilmesi ve Niteliklerine ilişkin yönetmelik de bu doğrultuda değişikliğe uğramaktadır. Ayrıca 06.07.2019 tarihinde Turizm Tesisleri Uygulama Yönetmeliği yürürlüğe girmiştir. Günümüz koşullarında İnsanların yaşam standartlarını iyileştirmesi ve değerlerin değişmesi ile birlikte basit bir konaklama temini modern nüfusun ihtiyaçlarını karşılayamaz durumuna gelmiştir. Konaklama alanından beklentiler Bölgesel

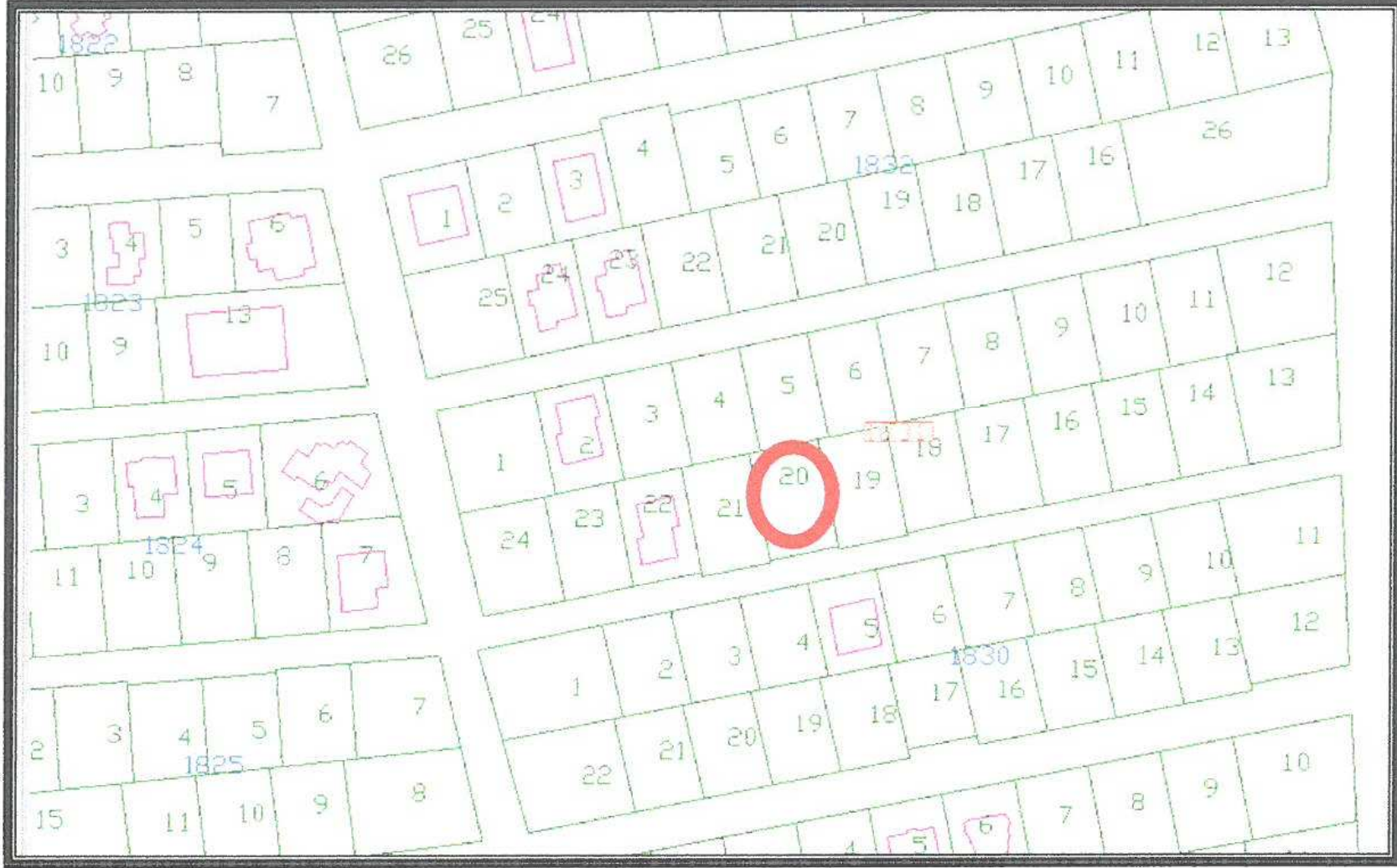
 1



kültür, halk gelenekleri ve kent kültürüne dönük oteller günümüzde tercih edilmektedir. Gerek misafirlerin tesisten beklentisi, gerekse işletmenin misafirlerine sunumlarında çitayı yüksek tutarak müşteri devamlılığını sağlamak istemesi için ortak kullanım alanlarında ilave alanlara ihtiyaç duyulmaktadır. Planlama alanındaki mevcut yapılaşma koşulları ile ilave yapılması düşünülen alanlar yapılamamaktadır. Ayrıca plan çalışması yapılan alanın çevresinde bulunan otel alanlarının da emsal ve yapılaşma koşullarına bakıldığında 1831 ada 21 parsel mağdur durumdadır. Yukarıda sayılan gerekçeler doğrultusunda planlama alanında ilave inşaat alanı talebi zorunlu hale gelmiş olup bu sebeple plan değişikliği hazırlanmıştır.

### 3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM VE MEVCUT PLAN KARARLARI

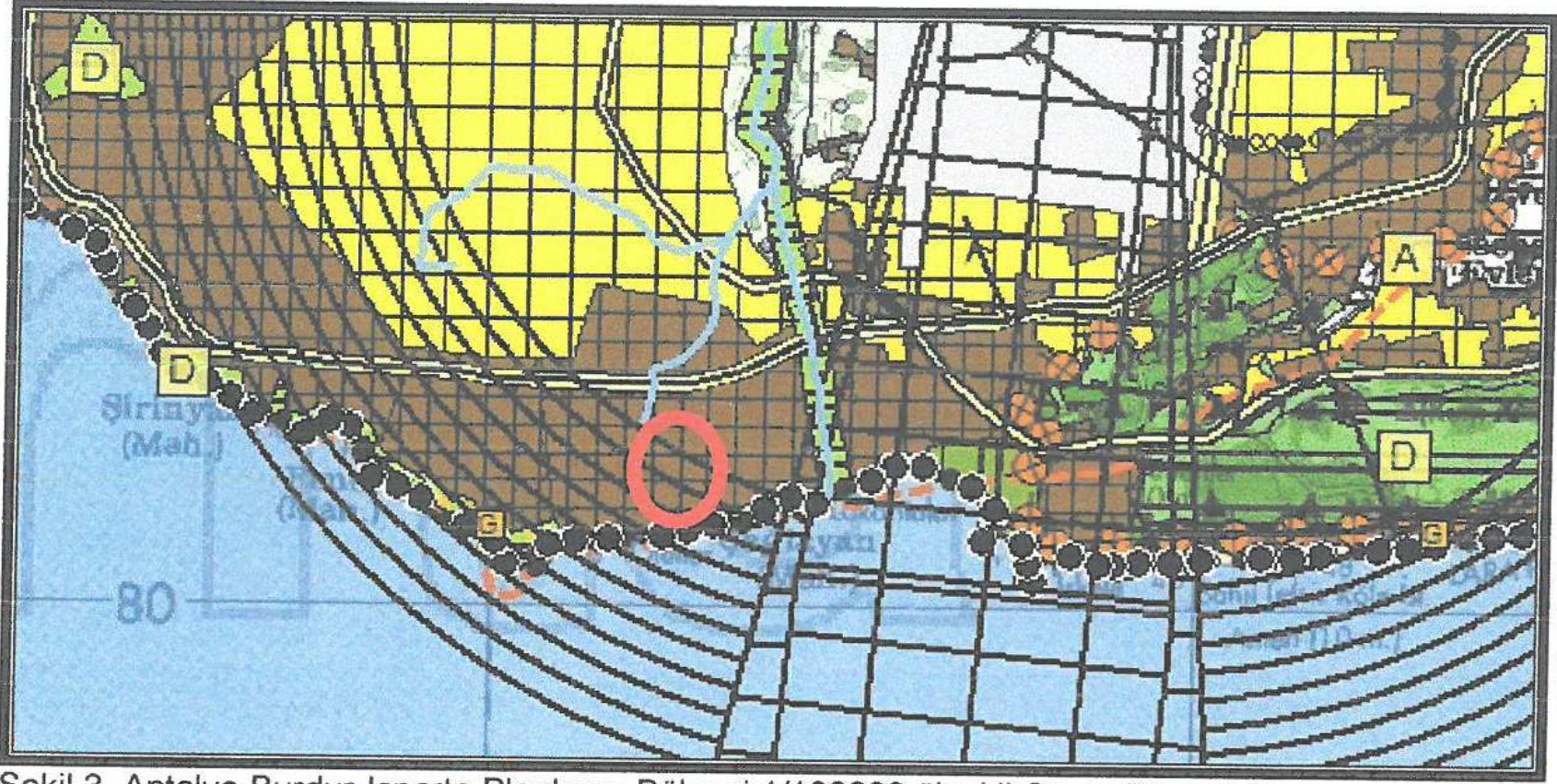
Plan çalışması yapılan 1831 ada 20 parselin mülkiyeti vatandaşa aittir. Parselin İmar uygulaması bulunmakta olup, tapu alanı 400 m2dir. Parsel 2 katlı kagir pansiyon nitelikli olup içerisinde yapı bulunmaktadır.



Şekil 2. Parselasyon Planı

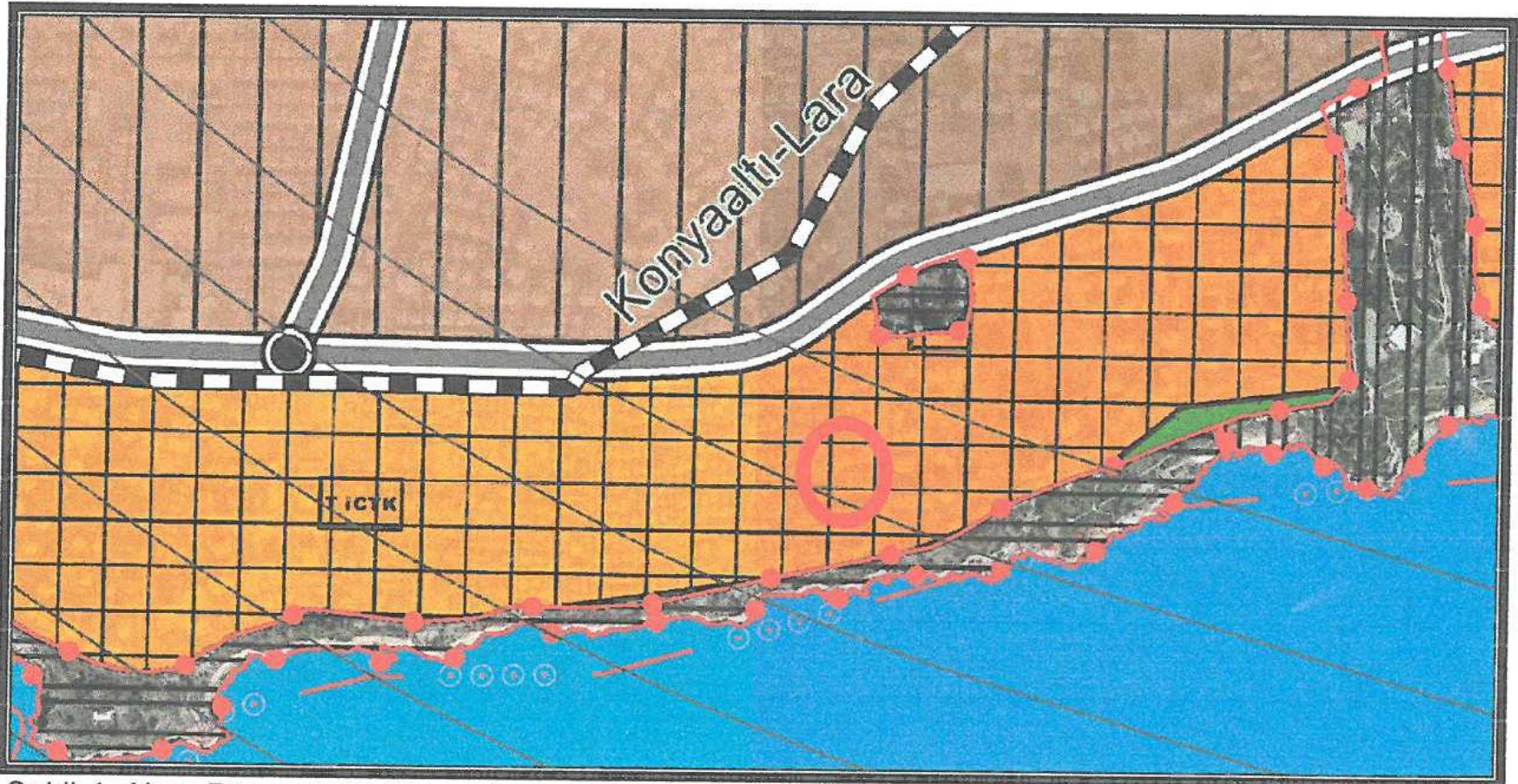
Parsel Çevre ve Orman Bakanlığınca onaylı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında Kentsel Yerleşik Alanda kalmaktadır. Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Kararları ve Uygulama hükümlerinin **4.6 maddesinde Kentsel Yerleşik Alanlar " Büyükşehir ve/veya İl, İlçe, İlk Kademe ve Belde belediye sınırları içerisinde kalan, içinde boş alanları barındırır da büyük oranda yapılaşmış alanlardır"** şeklinde tanımlanmıştır. Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Kararları ve Uygulama hükümlerinin **9.1.1.3. maddesinde ise " Mevzuata uygun olarak onaylanmış mevcut imar planı projeksiyon nüfusunun, Çevre Düzeni Planı'nın öngördüğü 2025 yılı nüfus kabulü ile örtüştüğü ve bu planın ilke ve stratejilerine uygun olan kentsel yerleşmelerin mevcut imar planları aynen korunacaktır"** denilmektedir.





Şekil 3. Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Parsel Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisince onaylı Aksu-Döşemealtı-Kepez-Muratpaşa-Konyaaltı-Serik ilçeleri 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Ticaret-Turizm-Konut Alanında kalmaktadır. Aksu-Döşemealtı-Kepez-Muratpaşa-Konyaaltı-Serik ilçeleri 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümlerinin 5.3 maddesinde **ticaret+konut,turizm+ticaret, turizm+ticaret+konut karma kullanım alanları başlığında "** meskun alanlarda ticaret, turizm ve konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer alabileceği alanlardır. gelişme alanlarında tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla ticaret, turizm ve konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer alabileceği alanlardır, bu alanlarda alt ölçekli imar planlarında belirlenen kullanım kararına göre bu plan hükümlerinin ticaret, turizm, konut alanları ile ilgili plan hükümlerine uyulacaktır, bu alanlarda konut veya yüksek nitelikli konut yer alması durumunda konut kullanım oranı alt ölçekli imar planında belirlenecek ve konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı/donatı alanları konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek alt ölçekli imar planlarında ayrılacaktır" denilmektedir.

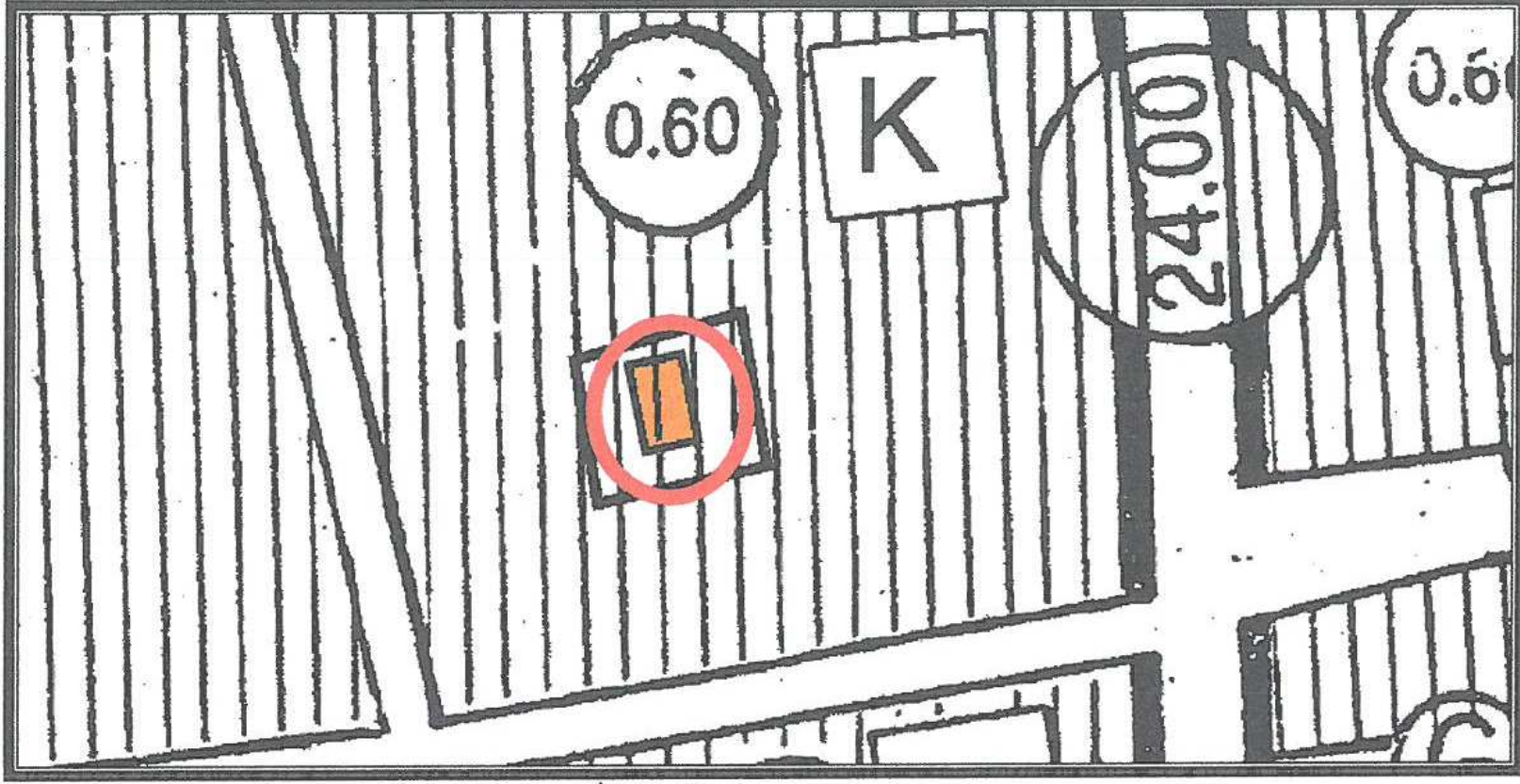


Şekil 4. Aksu-Döşemealtı-Kepez-Muratpaşa-Konyaaltı-Serik ilçeleri 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı

Mevcut Nazım İmar Planında 1831 Ada 20 parsel Yoğunluğu ve Yapı Düzeni Korunacak Alan kararı bulunan Orta yoğunluklu yerleşik konut Alanı tanımlı alanda kalmakta iken Turizm Alanı

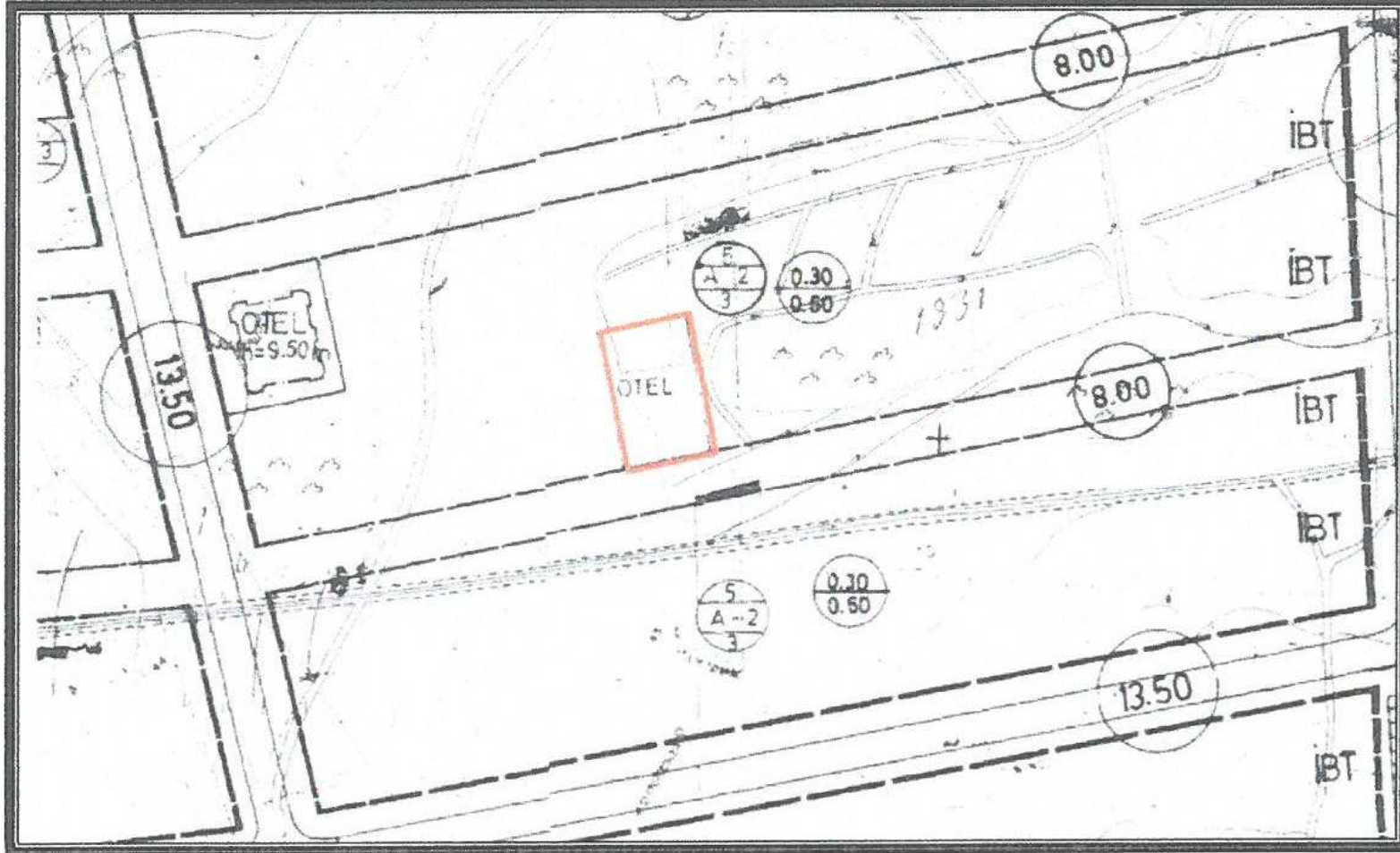


Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisince onaylanmıştır.



Şekil 5. Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

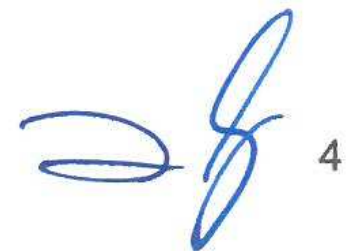
Mevcut Uygulama İmar Planında 1831 Ada 20 parsel 0.30/0.60 emsalli, ayırık nizam 2 kat yapılaşma koşullu Otel tanımlı alanda kalmaktadır. Parselin güneyinden 8.00 m lik, yaya yolu geçmektedir. Parselin bulunduğu imar adasında İBT, Otel, Konut planlı parseller bulunmaktadır.



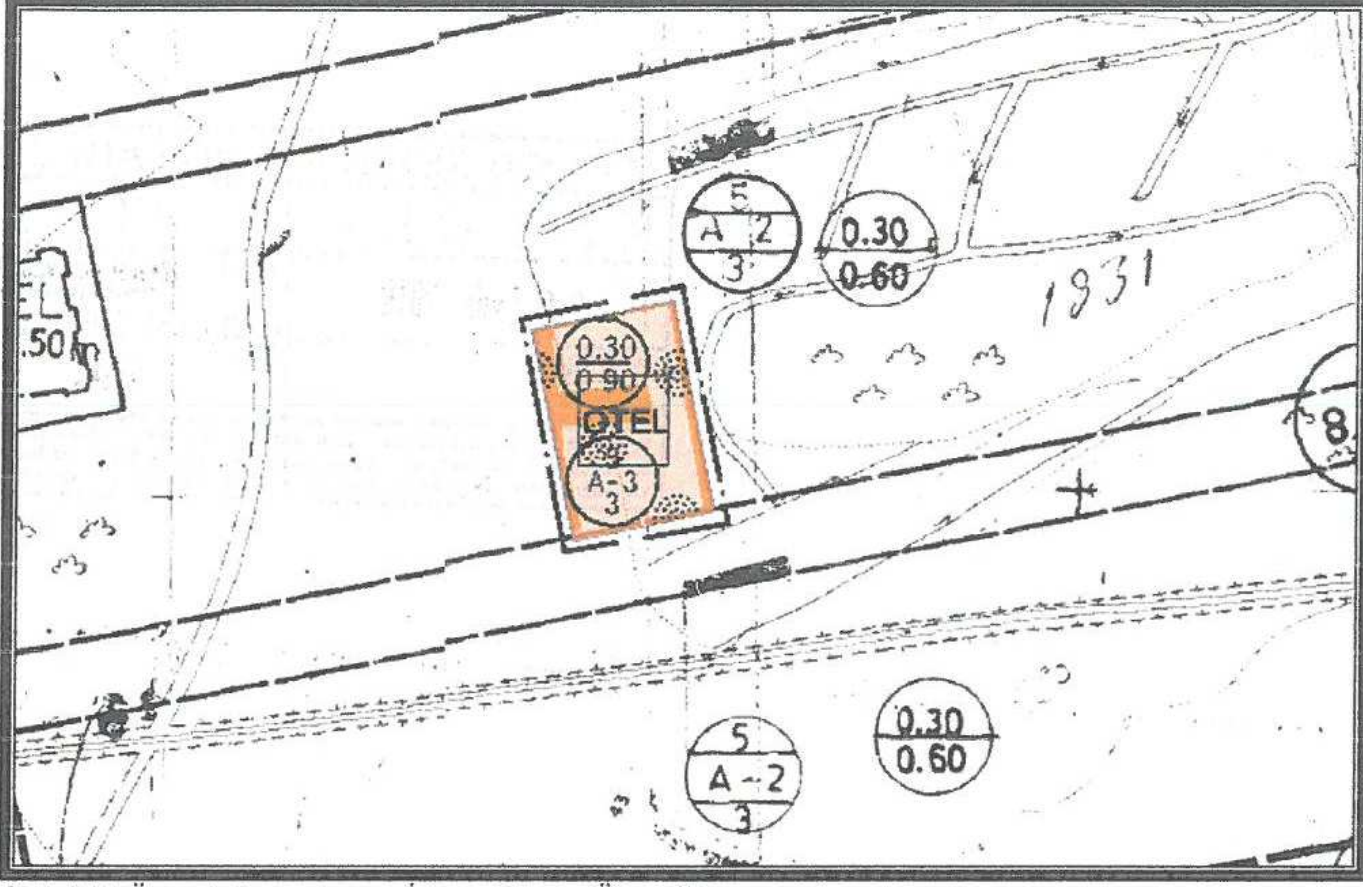
Şekil 6. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

#### 4. PLANLAMA KARARLARI

Mevcut Uygulama İmar Planında 0.30/0.60 emsalli, ayırık nizam 2 kat yapılaşma koşullu Otel tanımlı alanda kalan 1831 da 20 Parsel plan değişikliği ile 0.30/0.90 emsalli ayırık nizam 3 kat yapılaşma koşullu Otel Alanına dönüştürülmüştür. Önerilen imar planı ile çevredeki otel kullanımlı alanlara verilmiş olan hak, parselde de tanınmış olup plan uyumsuzlukları ortadan kaldırılmıştır.

 4





Şekil 7. Öneri Uygulama İmar Planı Örneği

##### 5. PLAN NOTU

1-PLAN HÜKÜMLERİNDE YERALMAYAN KONULARDA MURATPAŞA BELEDİYESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAK OLUP YERALMAYAN KONULARDA DA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.