



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



Sayı : 90852262-105.03-E.66439  
Konu : Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mh., 5061  
Ada 9 Parsel UİP Değ.

03/09/2020

BAŞKANLIK MAKAMINA

Muratpaşa Belediye Meclisinin 02.09.2020 tarih ve 200 sayılı kararı ile uygun bulunan Güzeloba Mahallesi, 5061 ada 9 parselde TAKS ibaresinin kaldırılmasına 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.
2. 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 (RvuEay-yzZ8Fx-f9oENJ-ro+2Cr-m1/mLBi6) 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 200 SAYILI KARARI**

**Gündemin 11. Maddesi**  
**Karar No. 200**

**Özü: Yüksek Zemin Kat Ticaret ve Konut kullanımlı 5061 ada 9 parselde maxh=20.50m. yapılaşma koşulunun ve TAKS=0.30 ibaresinin kaldırılmasına ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.**

Gündemin 11.Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Güzeloba Mahallesi 18M-2c nolu imar paftasında yer alan A-2 ve 0.30/0.60 ve (maxh=20.50m.) yapılaşma koşullu, H ve K ibareli, Yüksek Zemin Kat Ticaret ve Konut kullanımlı 5061 ada 9 parselde maxh=20.50m. yapılaşma koşulunun ve TAKS=0.30 ibaresinin kaldırılmasına ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 05.02.2020 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 13.08.2020 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 26.08.2020 tarih ve 2804 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu;** Belediye Meclisimizin 05.02.2020 tarihli toplantısında görüşülerek alınan 77 sayılı kararla Planlama ve İmar Komisyonumuza havale edilen A-2 ve 0.30/0.60 ve (maxh=20.50m.) yapılaşma koşullu, H ve K ibareli, Yüksek Zemin Kat Ticaret ve Konut kullanımlı 5061 ada 9 parselde maxh=20.50m. yapılaşma koşulunun ve TAKS=0.30 ibaresinin kaldırılmasına 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. 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:

Yüksek Zemin Kat Ticaret ve Konut kullanımlı 5061 ada 9 parselde maxh=20.50m. yapılaşma koşulunun ve TAKS=0.30 ibaresinin kaldırılmasına 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

Aysel BAŞARAN  
Meclis ve Encümen Sorumlusu





# MURATPAŞA BELEDİYESİ

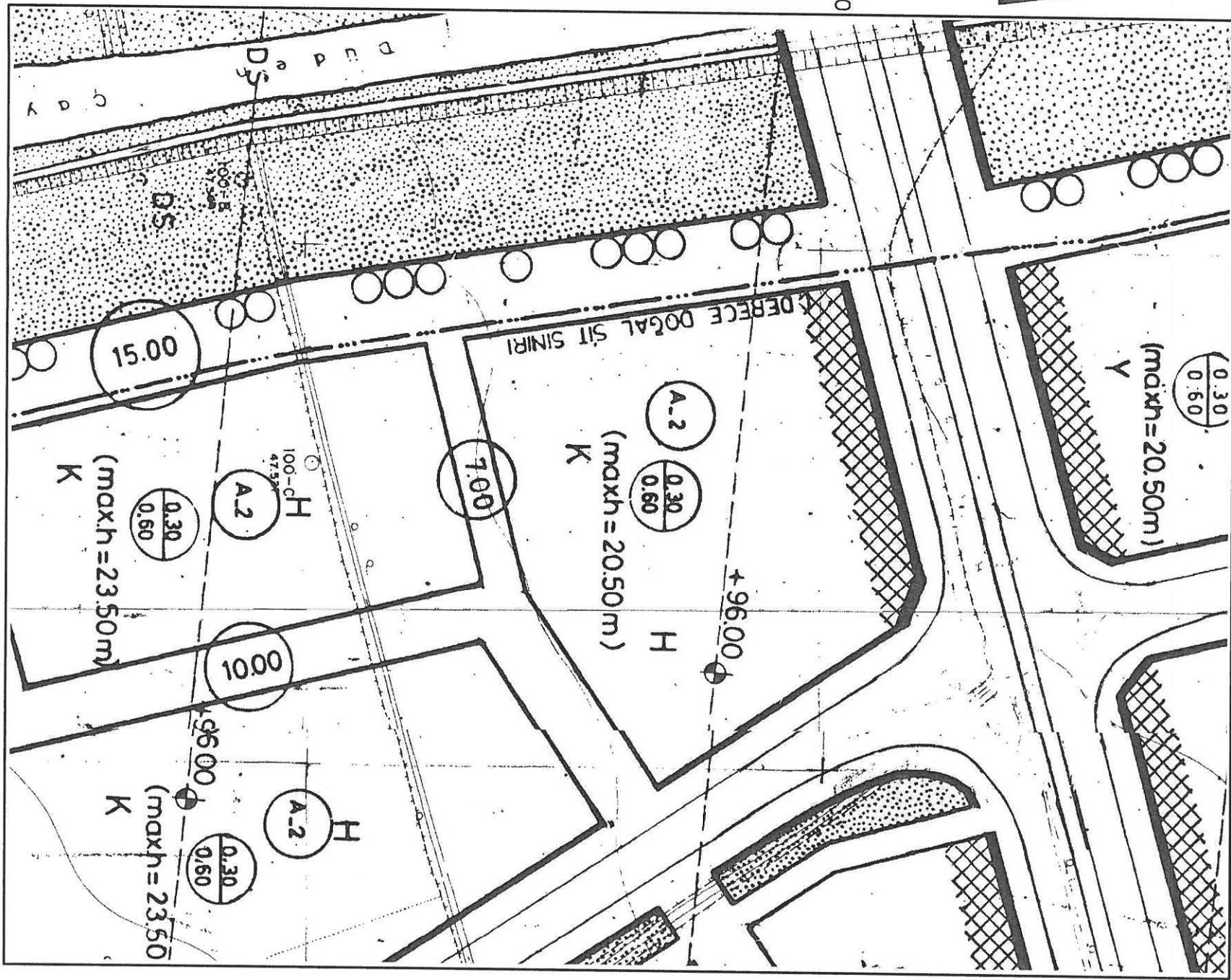
PAFTA NO  
ADA NO

:18M-1C  
: 5061

PARSEL NO  
ALANI

: 9  
: 729 m<sup>2</sup>

MEVCUT PLAN

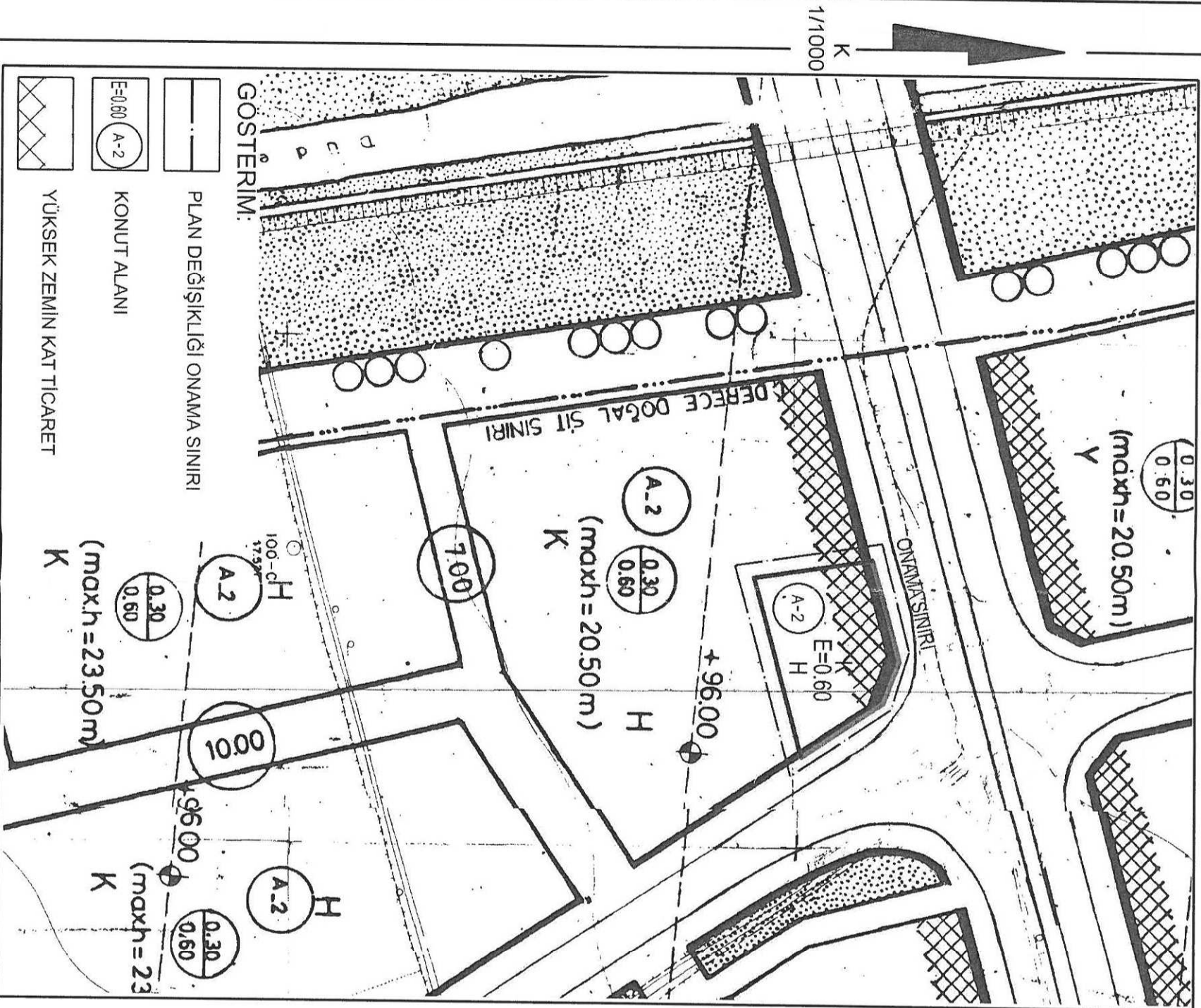


# 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

## PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMASI

Plan değişikliği kapsamında söz konusu parselde taban alanında yaygın ticari kullanıma imkan sağlayacak mimari proje oluşturması amacı ile yapılaşma koşullarının düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

ÖNERİ PLAN

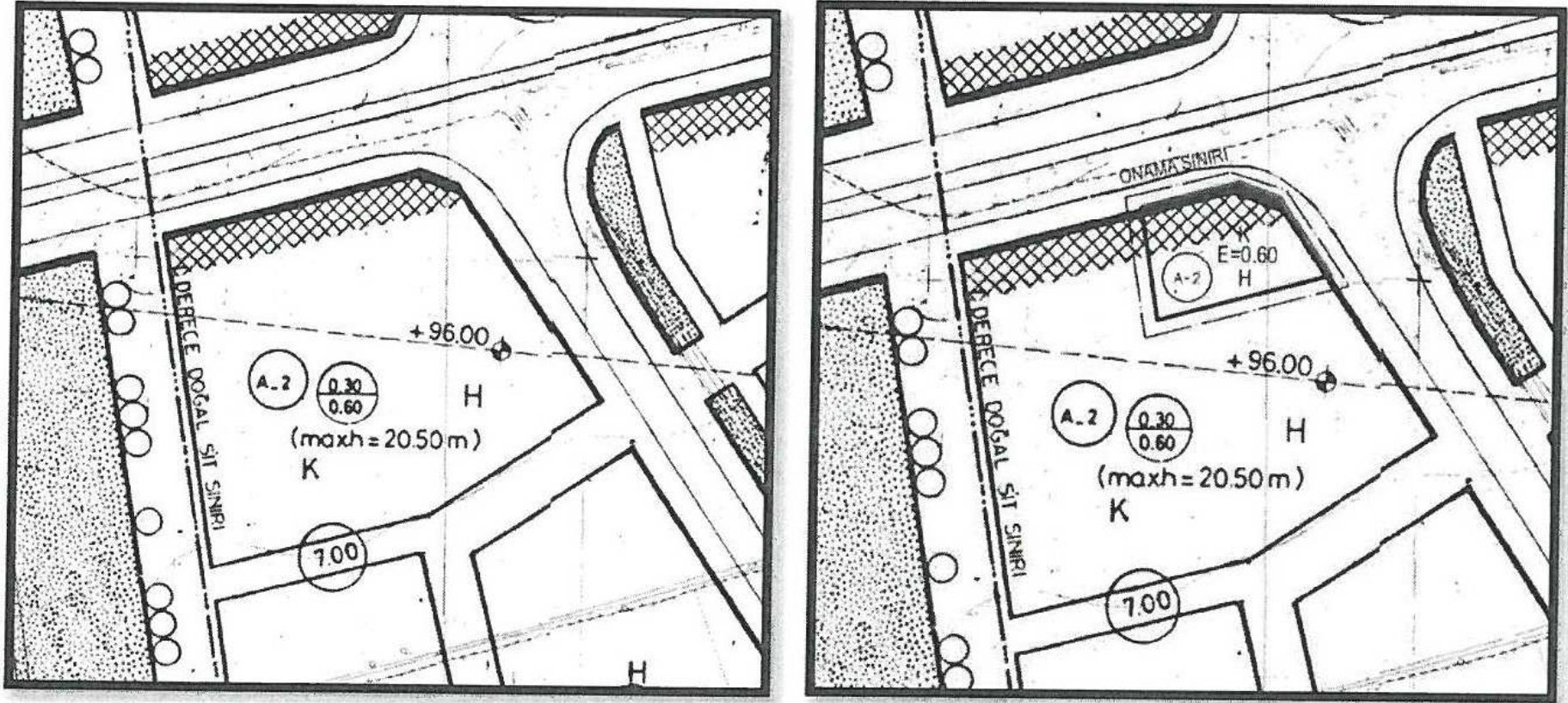




değişikliği ile mevcut inşaat alanı katsayısı artırılmadan mevcut inşaat alanı hakkının taban alanında yaygın ticaret alanı olarak kullanılması sağlanmaktadır. Plan değişikliği ile plan bütünlüğünü bozacak bir emsal artışı öngörülmemektedir.

- Mevcut ve yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Havaalanı ve Güneyi Revizyon İmar Planı hükümleri" kapsamında getirilen tanım da K gösterimi ile mevcut şekli ile korunmaktadır. K plan notu ada ve parsel bazında yoğunluğu korunacak alanları temsil etmektedir. Öneri plan teklifinde yoğunluk yürürlükteki plan kararı ile aynı şekilde korunmuştur.

Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde nüfus, yoğunluk, kat arışı yapılmadığı için bölgenin Sosyal ve Teknik Altyapısı yönünden herhangi bir değişiklik oluşturmamaktadır.



Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli UİP (Ölçeksiz)

*A. Mustafa DEMİRAY*  
**A. Mustafa DEMİRAY**  
Şehir Plancısı  
Pirimehmet Mah. 1730 Sok. No:1 Merkez  
Tel: (0506) 441 63 88 İSPARTA  
Kaymakkapı T.C. 129 324 01046



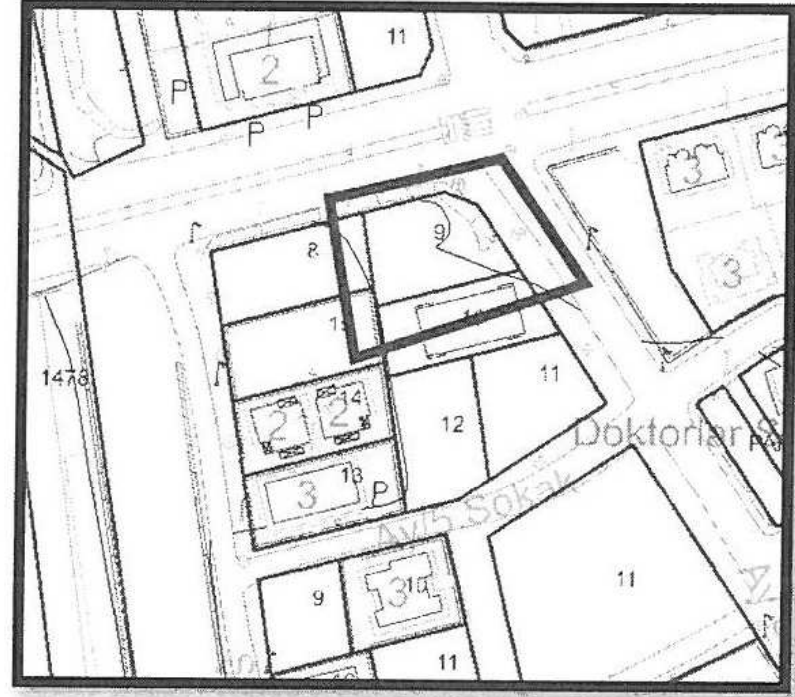
**ANTALYA İLİ MURATPAŞA BELEDİYESİ**  
**5061 ADA 9 NOLU PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**SOSYAL VE TEKNİK ALTAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU**

**1.PLANLAMA ALANI GENEL TANIMI**

Plan değişikliğine konu alan Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mahallesi sınırları içerisinde Barınaklar Bulvarı ve 2106 sokağa cepheli konumda, Düden Çayı doğusunda yer almaktadır. Söz konusu alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında 18M-1C nolu imar paftasında yer almaktadır.



**Uydu Fotoğrafi**



**Kadastral Durum**

Plan değişikliği kapsamında söz konusu parselde taban alanında yaygın ticari kullanıma imkân sağlayacak mimari proje oluşturması amacı ile yapılaşma koşullarının düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

Söz konusu parseller Güzeloba Mahallesi sınırları içerisinde, Barınaklar bulvarına cepheli konumda yer almaktadır. Parsellerin konumlu olduğu bölge ana caddeye cepheli yapılarda zemin kat ticari alanlar ve üst katlarda konut kullanımı, diğer parsellerde konut alanları yer almaktadır. Bölge ticari potansiyeli yüksek bir bölge konumundadır.

**2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ**

5061 ada9 nolu parsel yürürlükteki uygulama imar planına göre 30m'lik taşıt yoluna cepheli "Ayrık Nizam, 2 Kat, TAKS:0.20 (Taban Alanı Katsayısı), KAKS:0.60 (Kat Alanı Kat Sayısı) yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanıdır. Plan değişikliği teklifi ile;

- Parsel üzerinde belirlenen "Yüksek Zemin Katlı Ticaret" tanım kapsamında; "E=0.60, A-2 (Ayrık Nizam iki Kat) olarak belirlenen mevcut yapılaşma koşulları muhafaza edilecek şekilde değiştirilmeden önerilmektedir diğer bir söylemle parselin yürürlükteki Yüksek Zemin Katlı Ticari kullanım hakkı korunmaktadır.
- Yapılan plan değişikliği ile Yüksek Zemin Katlı Ticaret Alanları'na ilişkin plan notlarında yer alan "PLANDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOKSA TAKS=0.40'TIR." ibaresinin uygulanmasına olanak sağlayacak şekilde tabanda yaygın ticari kullanıma imkan verilmektedir. Buna göre öneri plan



**ANTALYA İLİ MURATPAŞA BELEDİYESİ**  
**5061 ADA 9 NOLU PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Plan değişikliğine konu alan Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mahallesi sınırları içerisinde Barınaklar Bulvarı ve 2106 sokağa cepheli konumda, Düden Çayı doğusunda yer almaktadır. Söz konusu alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında 18M-1C nolu imar paftasında yer almaktadır.



**Uydu Fotoğrafi**



**Kadastral Durum**

**2.PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI**

Plan değişikliği kapsamında söz konusu parselde taban alanında yaygın ticari kullanıma imkân sağlayacak mimari proje oluşturması amacı ile yapılaşma koşullarının düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

**3.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM**

Söz konusu parseller Güzeloba Mahallesi sınırları içerisinde, Barınaklar bulvarına cepheli konumda yer almaktadır. Parsellerin konumlu olduğu bölge ana caddeye cepheli yapılarda zemin kat ticari alanlar ve üst katlarda konut kullanımı, diğer parsellerde konut alanları yer almaktadır. Bölge ticari potansiyeli yüksek bir bölge konumundadır.

**4.PLAN KARARLARI**

5061 ada9 nolu parsel yürürlükteki uygulama imar planına göre 30m'lik taşıt yoluna cepheli "Ayrı Nizam, 2 Kat, TAKS:0.20 (Taban Alanı Katsayısı), KAKS:0.60 (Kat Alanı Kat Sayısı) yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanıdır.

Diğer taraftan; Muratpaşa Belediyesi sınırları dahilinde yapılan genel plan değişikliği çerçevesinde ; "ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ 30M. VE ÜZERİ YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE YÜKSEK ZEMİN KATLI TİCARET YAPILMASINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ" kapsamında 30m'lik Barınaklar Bulvarı'na cepheli konumda yer alan tüm adalarda olduğu gibi, 5061 ada 9 nolu parsel de "Yüksek Zemin Katlı Ticaret" kararı getirilmiştir.

*M*



Getirilen bu plan kararının uygulanmasına ilişkin PLAN NOTLARI ise aşağıda olduğu şekli ile tanımlanmıştır.

#### PLAN NOTLARI

#### 30M. VE ÜZERİ YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLE YÜKSEK ZEMİN KATLI TİCARET YAPILMASINA İLİŞKİN PLAN NOTLARI

3-) "1 NOLU" VE "2 NOLU" PLAN NOTLARININ GEÇERLİ OLDUGU ALANLAR KAPSAMI DIŞINDAKİ 30 M. VE ÜZERİ YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE;

-BU PLAN KAPSAMINDA; MECLIS KARARLARI İLE EKLENEN PLAN NOTLARI DIŞINDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

-+5.50 M. KOTUNA KADAR TİCARET YAPILMASI ZORUNLUDUR. BU ALANLARDA +2.50 M. KOTUNDA ÇIKMA YAPILAMAZ. MEVCUT YAPILARDA TADILAT YAPILMASI HALİNDE YAPI YIKILIP YENİDEN YAPILINCAYA KADAR BU KOŞUL ARANMAZ.

-BU PARSELLERDE İSTEĞE BAĞLI TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM TİCARET KULLANIMI YAPILABİLİR. AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ TERTİPLEMEK KAYDIYLA ÜST KATLARDA DA TİCARİ AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

-BLOKLU YAPILAŞMALARDA YOLA CEPHE OLMAYAN BLOKLARDA, +5.50 M. KOTUNA KADAR TİCARET YAPILMASI ZORUNLU DEĞİLDİR, TAMAMINDA KONUT KULLANIMI YER ALABİLİR.

**-PLANDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOKSA TAKS=0.40'TIR.**

-ÖZELLİKLI YAPILARDA MİMARİ ESTETİK KOMİSYON KARARINA GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ UYARINCA YOL BOYU TİCARET HAKKINDAN YARARLANACAK PARSELLERDEN İNŞAAT RUHSAT AŞAMASINDA PLAN TADILAT HARCİ ALINACAKTIR.DENİLMEKTEDİR.

Plan değişikliği kapsamında;

- Parsel üzerinde belirlenen "Yüksek Zemin Katlı Ticaret" tanım kapsamında; "E=0.60, A-2 (Ayrık Nizam iki Kat) olarak belirlenen mevcut yapılaşma koşulları muhafaza edilecek şekilde değiştirilmeden önerilmektedir diğer bir söylemle parselin yürürlükteki Yüksek Zemin Katlı Ticari kullanım hakkı korunmaktadır.
- Yapılan plan değişikliği ile Yüksek Zemin Katlı Ticaret Alanları'na ilişkin plan notlarında yer alan "PLANDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOKSA TAKS=0.40'TIR." ibaresinin uygulanmasına olanak sağlayacak şekilde tabanda yaygın ticari kullanıma imkan verilmektedir. Buna göre öneri plan değişikliği ile mevcut inşaat alanı katsayısı artırılmadan mevcut inşaat alanı hakkının taban alanında yaygın ticaret alanı olarak kullanılması sağlanmaktadır. Plan değişikliği ile plan bütünlüğünü bozacak bir emsal artışı öngörülmemektedir.
- Mevcut ve yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Havaalanı ve Güneyi Revizyon İmar Planı hükümleri" kapsamında getirilen tanım da K gösterimi ile mevcut şekli ile korunmaktadır. K plan notu ada ve parsel bazında yoğunluğu korunacak alanları temsil etmektedir. Öneri plan teklifinde yoğunluk yürürlükteki plan kararı ile aynı şekilde korunmuştur.
- Mevcut ve yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Havaalanı ve Güneyi Revizyon İmar Planı hükümleri" kapsamında getirilen tanım da H gösterimi ile mevcut şekli ile korunmaktadır. Söz konusu plan notları aşağıda tanımlanmıştır.

A



**MURATPAŞA HAVAALANI VE GÜNEYİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ ;**

7- H işaretli imar adalarında

7.1- H işaretli imar adalarında (max.h=...m) koşulu yazılı bu imar adalarındaki parsellerde ve 2000m<sup>2</sup> veya daha büyük parsellerde veya ada bütününde kat serbestisi uygulanması durumlarında dahi imar adası üzerinde belirlenmiş bu maksimum yapı yükseklik sınırı hiçbir şekilde ihlal edilemez. Yalnız bu planın yürürlüğe girmesinden önceki müktesep haklar saklıdır.

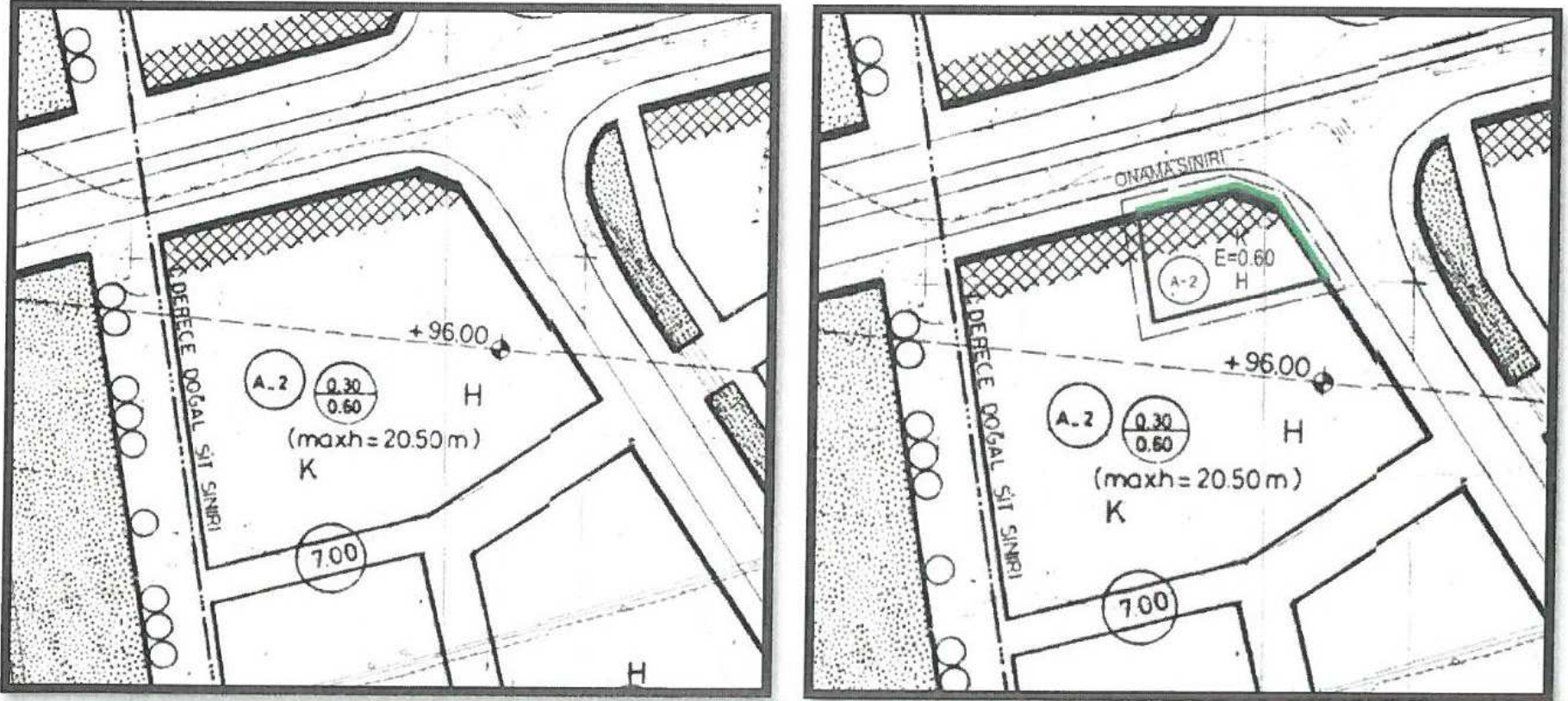
7.2- H işaretli imar adalarında max h=...kat yazılı imar parsellerinde planda yazılı bu kat yüksekliğine uyulur.

7.3- H işaretli imar adalarında max h=...m koşulu yazılı bu imar adalarındaki parsellerde veya 2000m<sup>2</sup> veya daha büyük parsellerde veya ada bütününde kat serbestisi uygulanması durumlarında dahi imar adası üzerinde belirlenmiş bu maksimum yapı yükseklik sınırı hiçbir şekilde ihlal edilemez.

7.4- H işaretli imar adalarında, max h=...m, max h=...kat veya (max.h=...m) koşulları ile belirlenmiş maksimum yapı yüksekliğine çatı ve çatı katı dahil değildir.

7.5- H işaretli imar adalarında, max h=...m, max h=...kat veya (max h=...m) koşulları ile belirtilen maksimum yapı yüksekliği sınırı içine tesisat katı yüksekliği de dahildir.

- Ancak; parsel üzerinde yer alan maxh=20.50m olarak belirlenen yapı yüksekliği H plan notu ile getirilen koşullar çerçevesinde 2000m<sup>2</sup> veya daha büyük parsellerde veya ada bütününde kat serbestisi uygulanması durumlarında geçerli olduğundan uygulanmasının mümkün olmadığı görüldüğünden parselde bu ibare kaldırılmaktadır. Parsel ölçeğinde önerilen yaygın zemin kat kullanımı tercih edildiğinden, çok katlı bir yapılaşma da zaten tercih edilmemektedir.



Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli UİP (Ölçeksiz)

Yukarıda açıklanan kapsam ve gerekçelerle oluşturulan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ekte sunulmaktadır.

**A. Mustafa DEMİRAY**  
Şehir Plancısı  
Pirimahmet Mah. 1730 Sok.No:1 Merkez  
Tel: (0506) 441 83 88 İSPARTA  
Kaymakkapı T.C. 129 324 01046

**Mustafa GÖK**  
Şehir Plancısı (A Grubu)  
Yet.S.No:0727 / D No:1865