



T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

23/06/2023

Sayı : E-33616178 - 020 - 2816
Konu : 12579 Ada 1 Parsel
UİP hk.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Topçular Mahallesi 20M-IVa ve 20L-IIIb nolu imar paftalarında yer alan ve imar planı iptalli olan 12579 ada 1 parselin; kullanım kararının TİCK (Ticaret-Konut) olarak belirlenmesi, yapılaşma koşulunun E=1.00 ve Yençok=12 kat olarak düzenlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin güneyden 20m., diğer cephelerden 10m. olarak belirlenmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Belediyemiz Meclisi'nin 05.01.2023 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 21.06.2023 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur.

Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini arz ederim.

Emre VURAL
Plan ve Proje Müd. V.

Uygun görüşle arz ederim.
Cebrail ODAK
Belediye Başkan Yardımcısı

"MECLİS'E"
23/06/2023

Av. Ümit UYSAL
Belediye Başkanı

Ek :
1- Komisyon Kararı
2- 1/1000 ölç. UİP fot.
3- Açıklama Raporu
Ekleri fiziksel olarak gönderilmiştir.

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:5291771~NDQyMTIxNjA1MTgx Belge Doğrulama Adresi: <https://ebelediye.muratpasa.bel.tr/webportal/webportal/ebyidkontrol.php?ebyid=5291771~NDQyMTIxNjA1MTgx&BelgeyiUretenIdare=MuratpaşaBelediyesi&BelgeSayisi=&BelgeDogrulamaKodu=5291771~NDQyMTIxNjA1MTgx>



Fener Mah. Tekelioğlu Cad. No:63. 07160 Muratpaşa /ANTALYA
Çağrı Merkezi:444 8 007 (30)hat
e-posta: info@muratpasa-bld.gov.tr
www.facebook.com/belediyemuratpasa

Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat: H.Ş.BARBAROS
Telefon No: (0242) 320-2100 / 1500
Web: www.muratpasa-bld.gov.tr
www.twitter.com/MuratpasaBld
EBYS Evrak No : 5291771



Karar Tarihi / Karar No:	21.06.2023/12233
Ada Parsel ve Bulunduğu Bölge:	12579 ada 1 parsel Topçular Mahallesi
İmar Planı Pafta No:	20M-IVa, 20L-IIIb
Talep Konusu:	İmar planı iptalli olan 12579 ada 1 parselin TİCK (Ticaret-Konut) kullanımlı olarak planlanması ve yapılaşma koşullarının düzenlenmesi
Talep Sahibi:	S.S. Antalya Pamuk ve Narenciye Tarım Satış Kooperatifleri Birliği Genel Müdürlüğü'nün
Başvuru Tarihi:	20.12.2022/550 sayılı yazısı.
Havale Tarihi:	05.01.2023/22
Komisyon Kararı:	<p>12579 ada 1 parselin de içerisinde bulunduğu planlama alanı dahilinde, Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin 18.01.2023 tarihli E:2021/638, K:2023/101 sayılı kararı ile; "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında emsal ve toplam inşaat alanı belirlenip, kat yüksekliği belirlenmeyen konut adalarının kat yüksekliklerinin, yençok:15 kat belirlenmesi ve plan notu eklenmesine" ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine yönelik Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.03.2021 tarihli ve 220 sayılı kararının iptaline karar verilmiştir.</p> <p>Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2023 tarihli ve 131 sayılı kararı ile; 12579 ada 1 parselin Ticaret+Konut Alanı, Konut Alanı ve Park Alanından, Ticaret-Konut Alanı (TİCK) olarak planlanması ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği kabul edilmiştir.</p> <p>12579 ada 1 parselin;, kullanım kararının TİCK (Ticaret-Konut) olarak belirlenmesi, yapılaşma koşulunun E=1.00 ve Yençok=12 kat olarak düzenlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin güneyden 20m. ,diğer cephelerden 10m. olarak belirlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Planlama ve İmar Komisyonumuzca 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır.</p> <p>Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz.</p>

Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı

Özgür Taylan BUDAK

Planlama ve İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

Gürsel GÜLER

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi

Yener ALTINTAŞ

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi

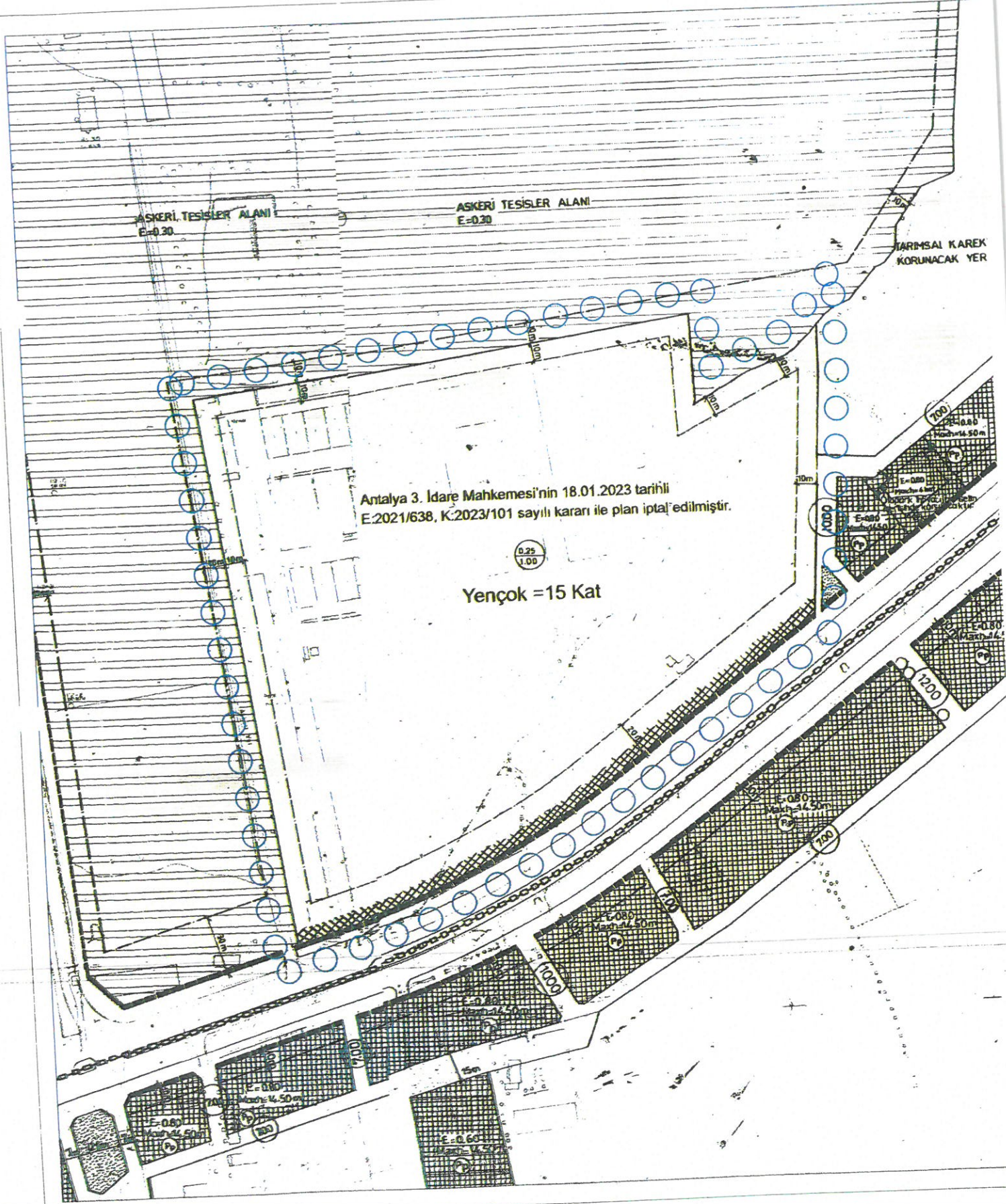
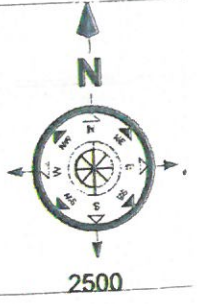
Ufuk ÇİFTÇİ

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi

Özdemir MANAVOĞLU

MEVCUT PLAN

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ TOPÇULAR MAHALLESİ 12579 ADA 1 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI



ÖNERİ PLAN TEJANT

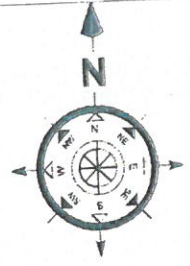
PLAN ONAMA
SINIRI

YAPI YAKLAŞMA
SINIRI

Yençok= 12 Kat BİNA
YÜKSEKLİĞİ



KONUT - TİCARET
ALANI



2500

PLANNOTU
- TİCARET KONUT KULLANIMI GETİRİLEN ALANDA, KONUT KULLANIM ALANI TOPLAM ALANIN %90'INI GEÇEMEZ.
- TİCARET KONUT ALANI OLARAK PLANLANAN ALANDA, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİ AŞMAMAK KOŞULU İLE
BİNA İZDÜŞÜMÜ DIŞINDA DA BODRUM KATLAR YAPILABİLİR.
- ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 12/02/2016 GÜN VE 239 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN 3 NOLU
PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

ASKERİ TESİSLER ALANI
E=0.30

ASKERİ TESİSLER ALANI
E=0.30

TARIMSAL KAREKT
KORUNACAK YERLİ

12579
E=1.00
Yençok = 12 Kat
TICK

E=0.80
Maxh=14.50m
700

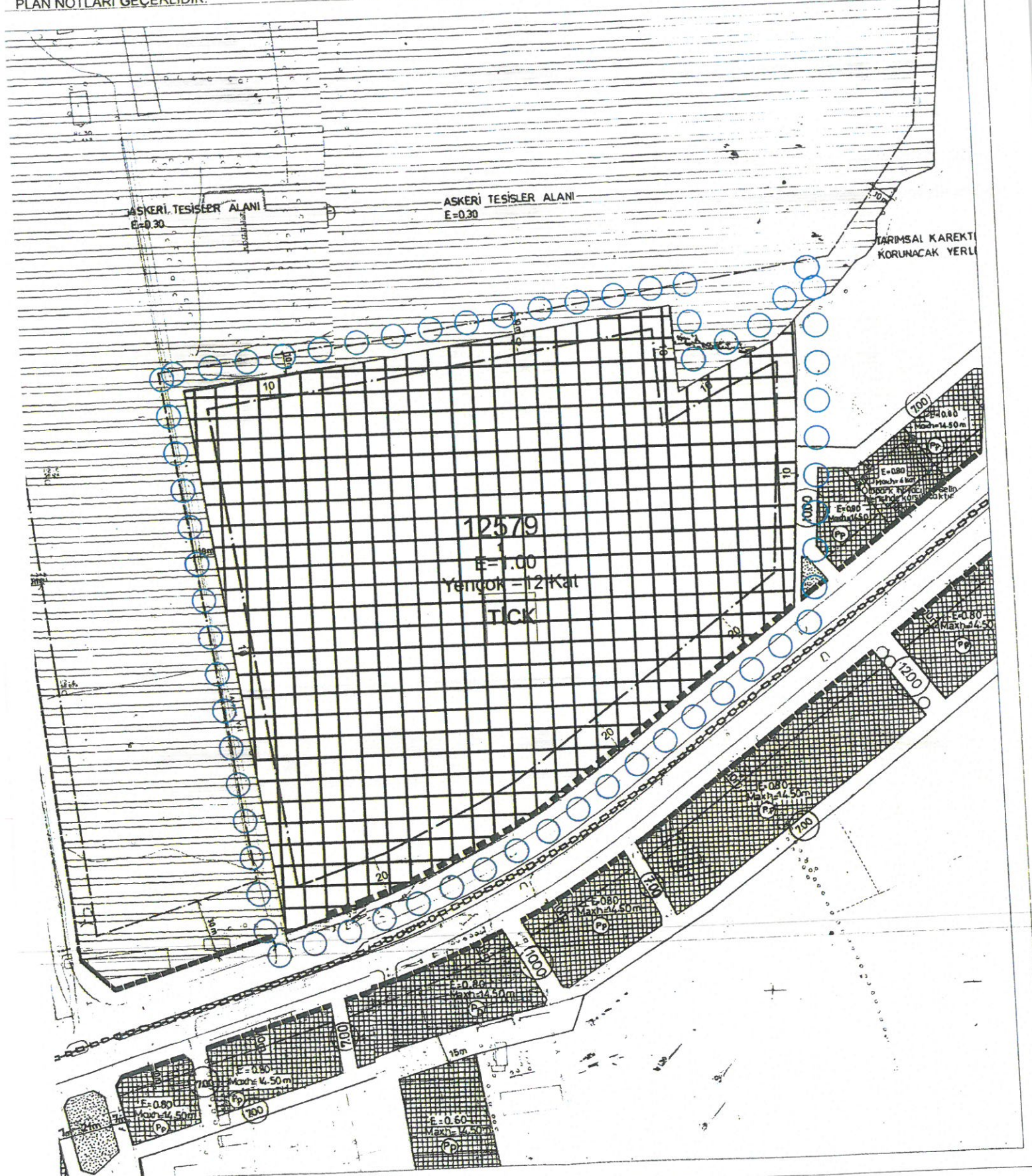
E=0.60
Maxh=14.50m
700

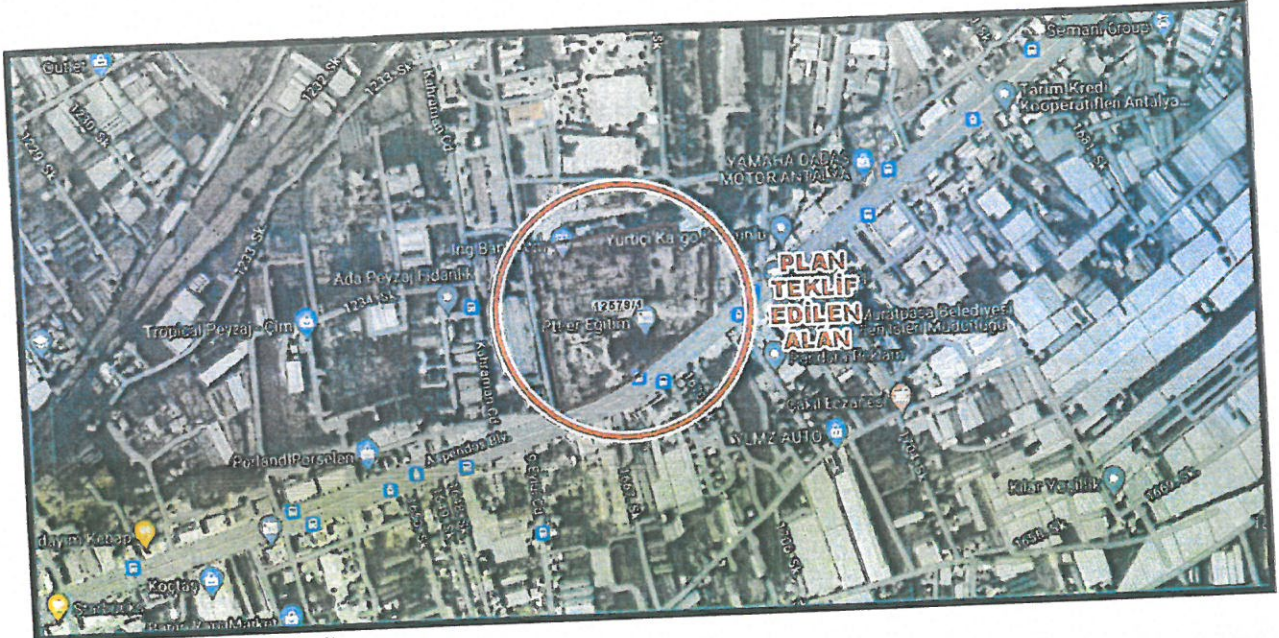
E=0.80
Maxh=14.50m
700

E=0.80
Maxh=14.50m
700

E=0.80
Maxh=14.50m
700

E=0.80
Maxh=14.50m
700





Şekil 3. Konum Bilgi Haritası.

Plan teklifine konu olan parsel, Topçular Mahallesi sınırları içerisinde, Güney cephesinde Aspendos Bulvarı üzerinde bulunmaktadır. Söz konusu parselin yakın çevresinde; Askeri Alan, Ticaret, Ticaret Konut, Belediye Hizmet Alanı ve Park Alanı kullanımları bulunmaktadır.

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Muratpaşa İlçesi, Topçular Mahallesi sınırları içerisinde, 12579 Ada 1 Nolu Parsel üzerinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Ticaret Konut Alanı" olarak planlı iken, İptal olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Yüksek Zemin Ticaret Konut Alanı" olarak planlıdır ve plan notunda; "Bu alanlarda zemin katlarda ticaret yapılması zorunludur. İsteğe bağlı tek bağımsız bölüm ticaret kullanımı yapılabilir." ibaresi kullanılmaktadır.

12579 Ada, 1 Parselin de içerisinde bulunduğu planlama alanı dahilinde, Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin 18.01.2023 tarihli E:2021/638, K:2023/101 sayılı kararı ile; "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında emsal ve toplam inşaat alanı belirlenip, kat yüksekliği belirlenmeyen konut adalarının kat yüksekliklerinin, Yençok=15 Kat belirlenmesi ve plan notu eklenmesine" ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine yönelik Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.03.2021 tarihli ve 220 sayılı kararının iptaline karar verilmiştir.

Bu hususta; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6. Maddesinde belirtilen "her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır" ibaresinden dolayı, söz konusu parselde üst

Bu hususta; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6. Maddesinde belirtilen "her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır" ibaresinden dolayı, söz konusu parselde üst ölçekteki yapılaşma şartına uyulması için, söz konusu parsel Ticaret-Konut Alanı olarak belirlenmiştir ve Aspendos Bulvarı yolu boyunca yapı yaklaşma mesafesinin yol cephesinden 10 metre olduğu bilinmekte, söz konusu planlama alanında ise yapı yaklaşma mesafesinin yol cephesinden 20 metre çekilmiştir. Mevcut iptal olan İmar Planında söz konusu parselin Güney cephesinden yapı yaklaşma mesafesi 20 metre, diğer cephelerden 10 metre yapı yaklaşma mesafesi bulunmakta olup, yapı yaklaşma mesafelerinde herhangi bir değişiklik yapılmayıp, Yençok=15 Kat olan kat yüksekliği Yençok=12 Kat olarak düzenlenerek plan teklifi amaçlanmıştır.

- Mekân ve yaşam kalitesini yaygın şekilde artırmak
- Farklı gelir gruplarının yaşam alanlarını kaynaştırarak sosyal bütünleşmeyi desteklemek
- İdeal alan büyüklüğü ve bütünlüğünü gözetmek
- Uygulamaların finansmanında kamu ve kullanıcı harcamalarını sıfıra indiren model ve yöntemleri kullanmak suretiyle imar planı teklifi hazırlanmıştır.

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

3.1. 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.

Söz konusu parsel; Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında, Kentsel Meskun (Yerleşik) alanda kalmaktadır.

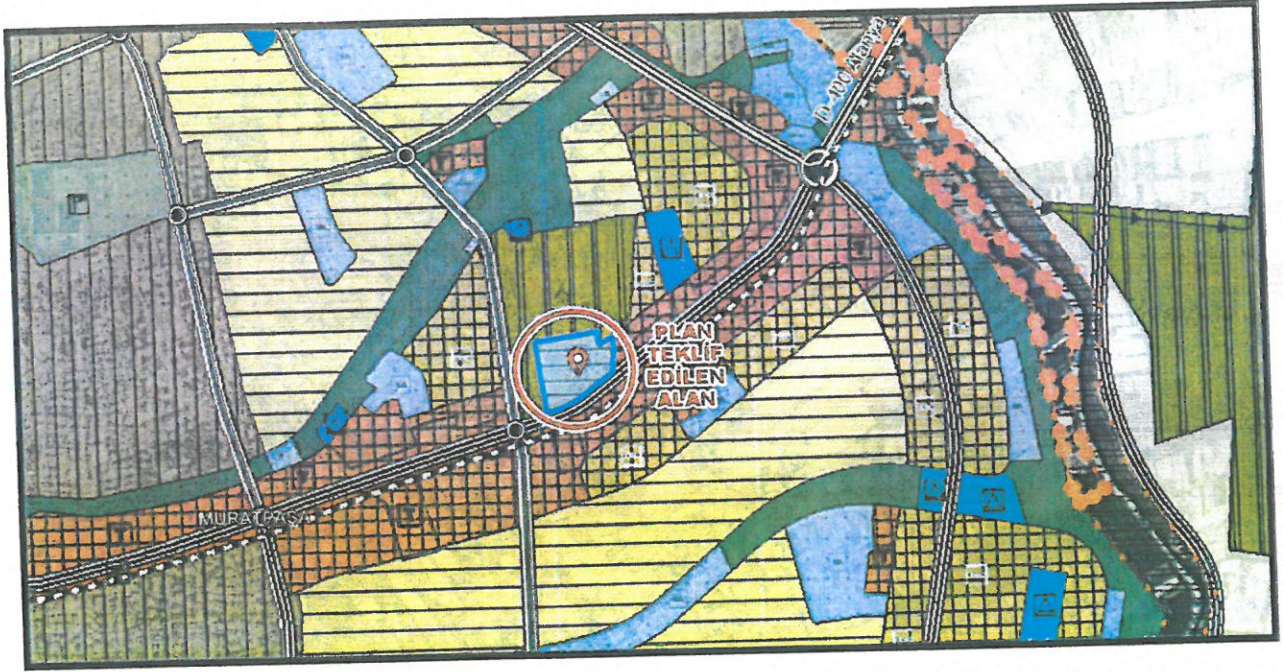


Şekil 4. Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) Söz Konusu Parselin Konumu.

3.2. 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.

Söz konusu parsel; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Gelişme Yüksek (251-400 kişi/ha) alanda kalmaktadır. Alan Yoğunluğu ise; Gelişme Orta 1 (121-200 kişi/ha) yoğunluklu alanda kalmaktadır.



Şekil 5. Onaylanan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında (NİP) Söz Konusu Parselin Konumu.

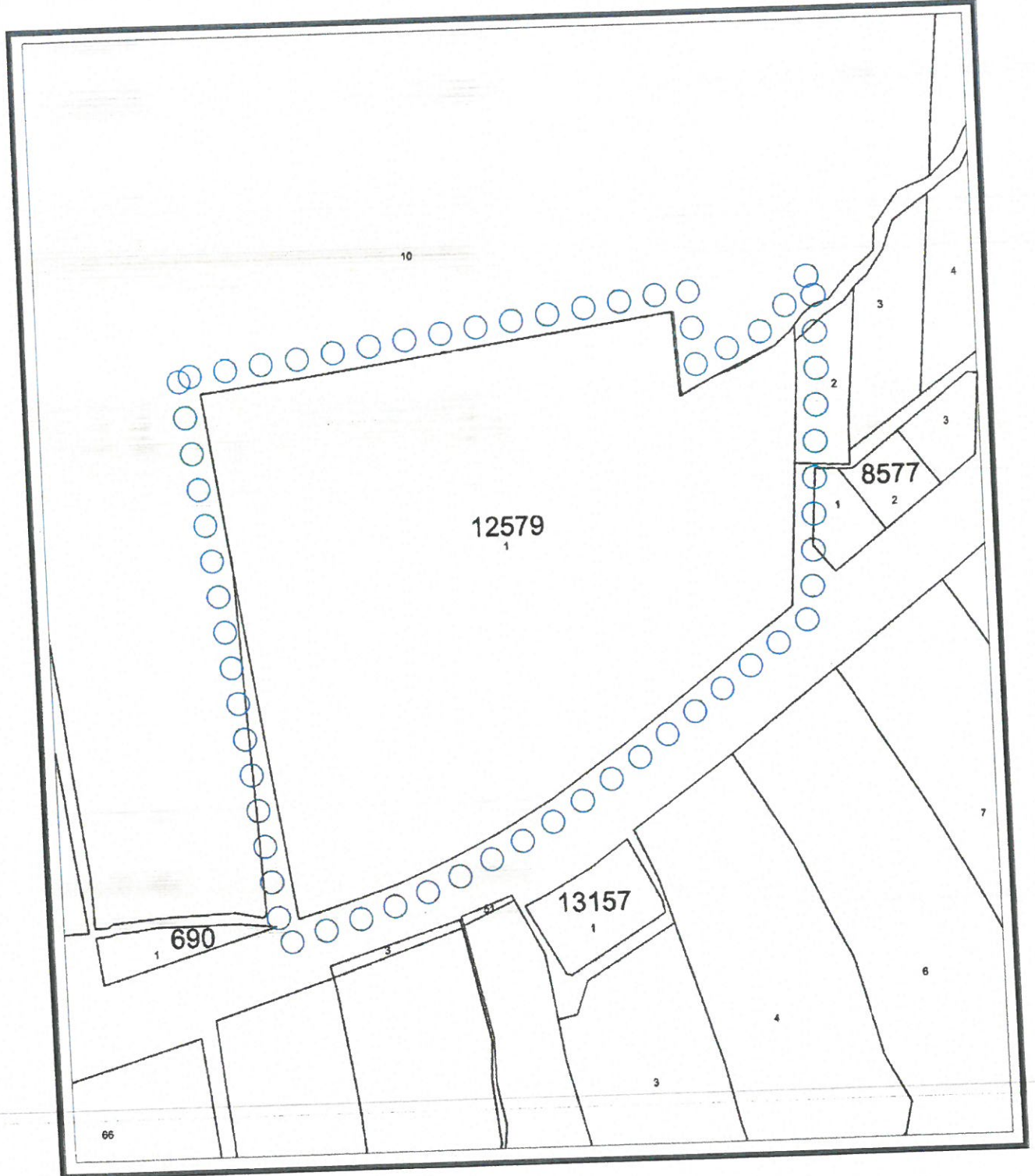
3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (NİP)

13.02.2023 tarihinde Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı şekilde gösterilmiştir.(Şekil 6)



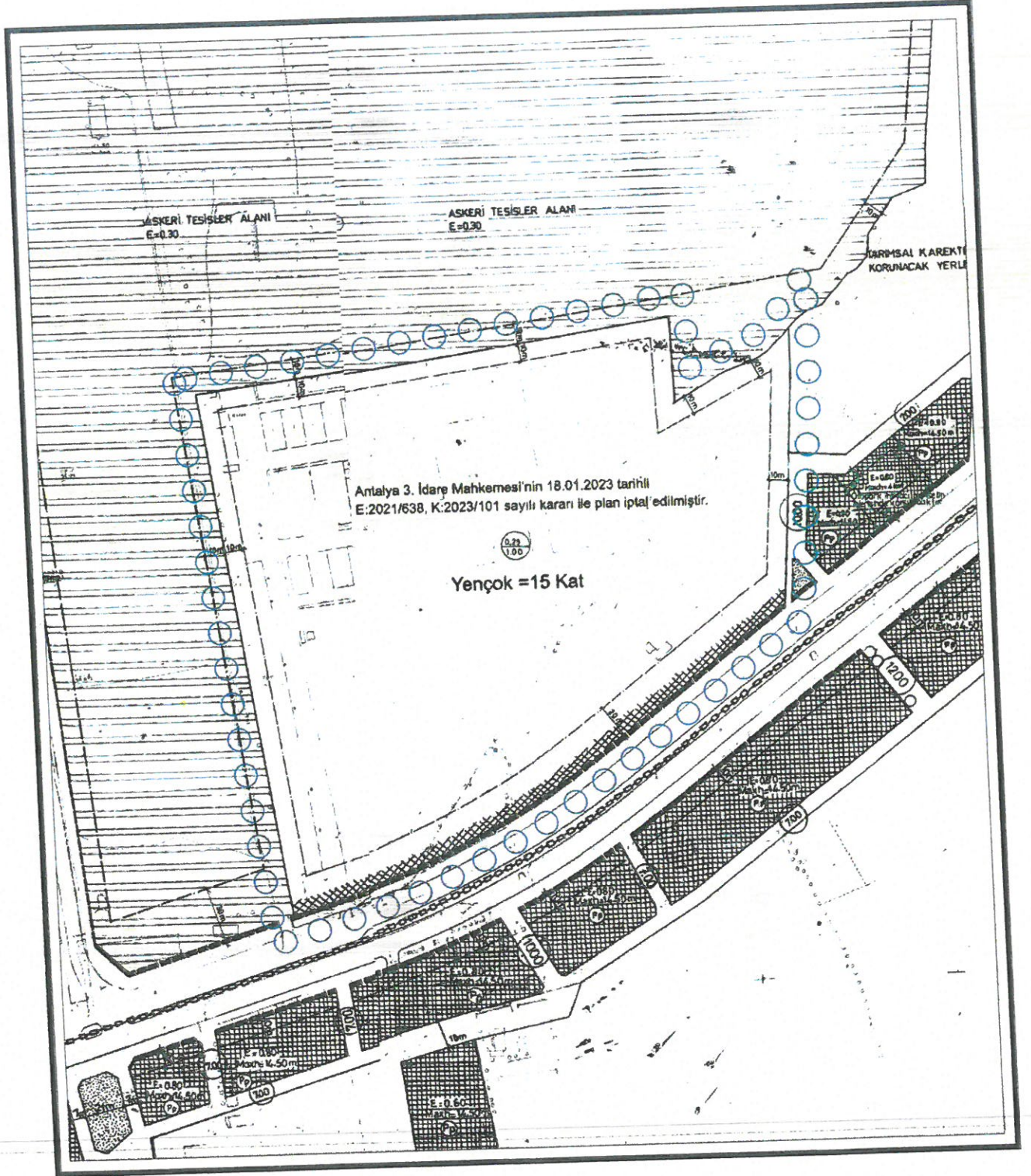
Şekil 6. Onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında (NİP) Söz Konusu Parselin Konumu.

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMU



Şekil 7. Kadastral Durum Haritası.

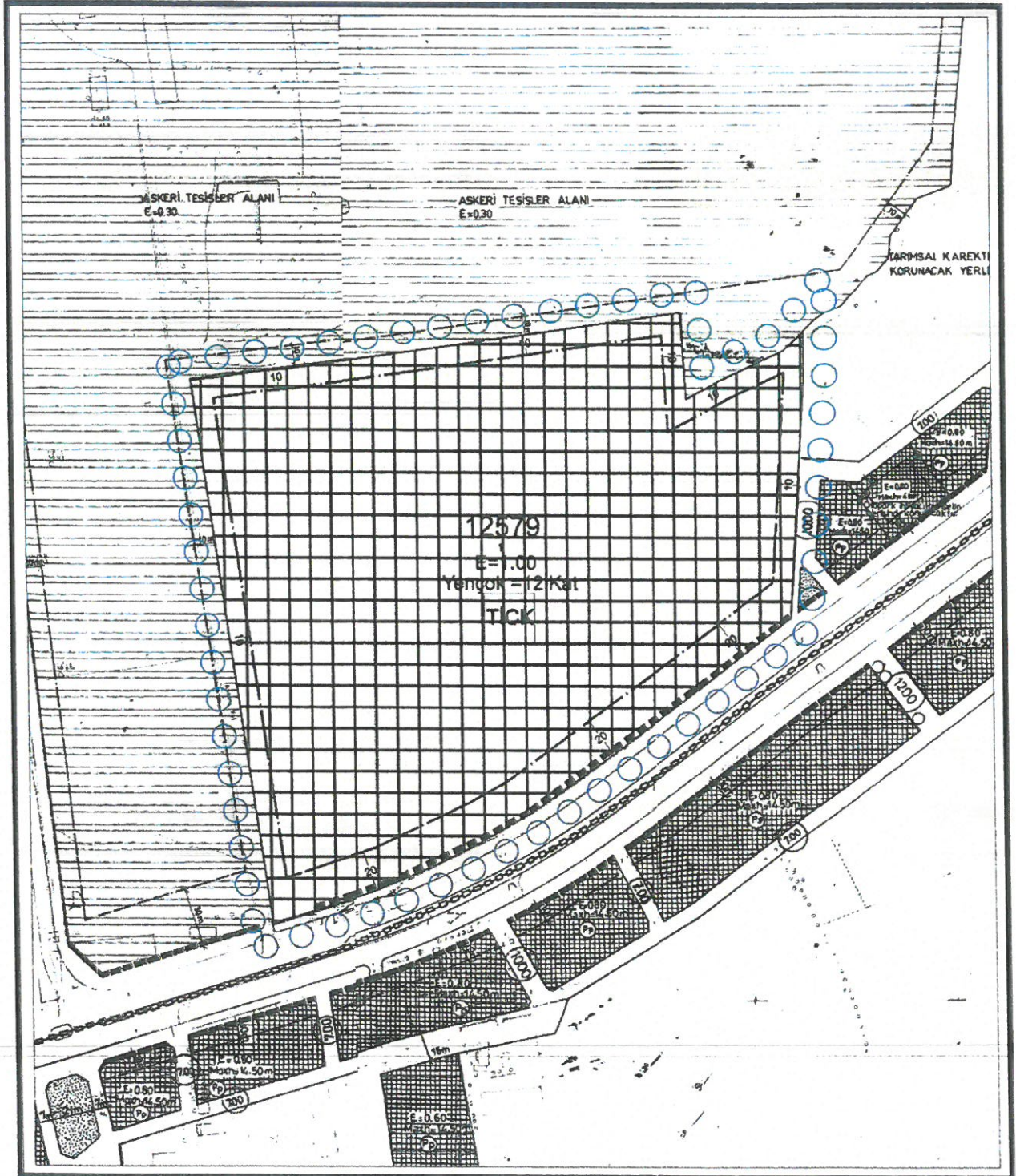
5. PLANLAMA KARARLARI



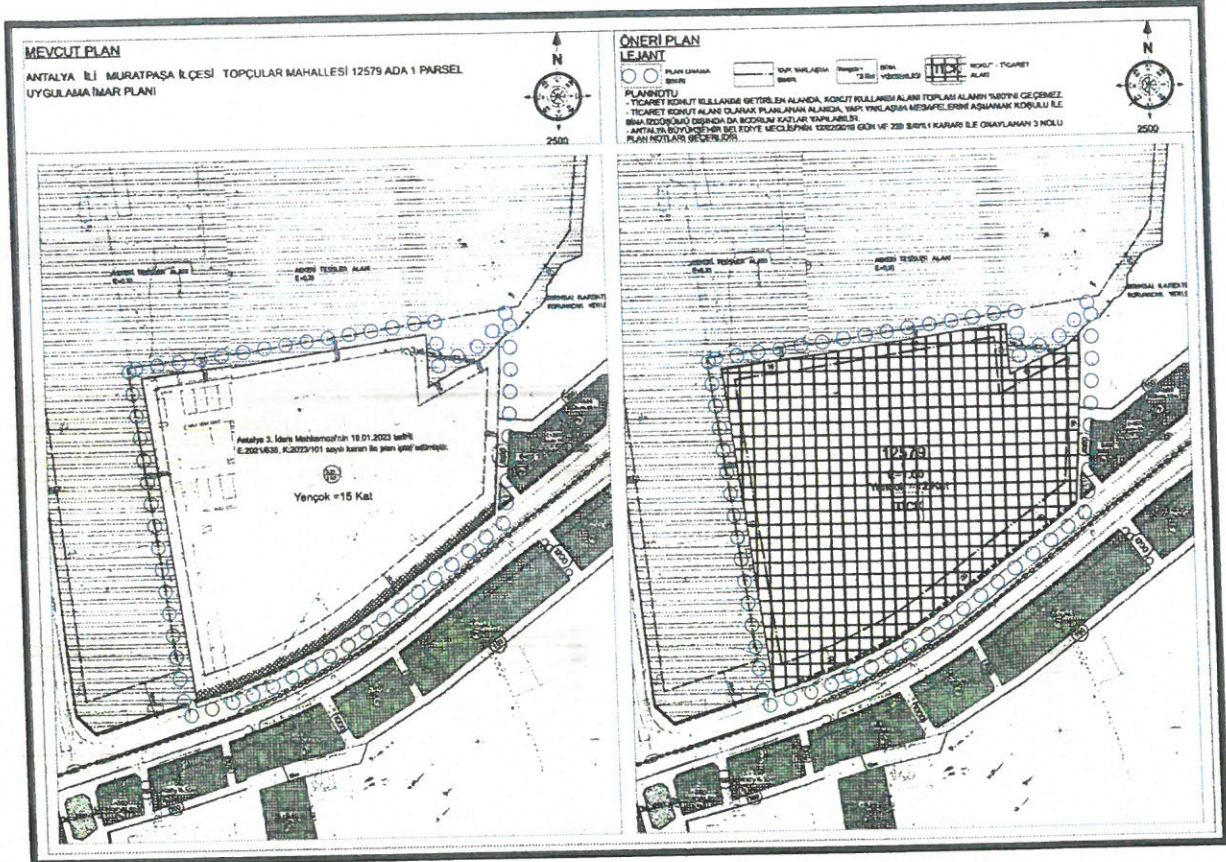
Şekil 8. Mevcut İmar Planı.

Mevcut plan kararları tekrar gözden geçirilmiştir. Bu alanlarda zemin katlarda ticaret yapılması zorunludur. İsteğe bağlı tek bağımsız bölüm ticaret kullanımı yapılabilir. Mevcut

iptal olan Uygulama İmar Planında yapılaşma koşulları; Ayırık Nizamlı, Yencok 15 Kat, TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı) 0.25 ve KAKS (Kat Alanı Kat Sayısı) 1 olarak verilmiş ve yapı çekme mesafeleri; yol cephesinden 20 metre, yan bahçe mesafesi 10 metre ve arka bahçe mesafesi 10 metre olarak verilmiştir.



Şekil 9. Öneri İmar Planı.



Şekil 10. Mevcut Öneri İmar Planı.

Muratpaşa İlçesi, Topçular Mahallesi sınırları içerisinde, 12579 Ada 1 Nolu Parsel üzerinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Ticaret Konut Alanı” olarak planlı iken, İptal olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Yüksek Zemin Ticaret Konut Alanı” olarak planlıdır ve plan notunda; “Bu alanlarda zemin katlarda ticaret yapılması zorunludur. İsteğe bağlı tek bağımsız bölüm ticaret kullanımı yapılabilir.” İbaresini kullanılmaktadır.

12579 Ada, 1 Parselin de içerisinde bulunduğu planlama alanı dahilinde, Antalya 3. İdare Mahkemesi’nin 18.01.2023 tarihli E:2021/638, K:2023/101 sayılı kararı ile; “1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında emsal ve toplam inşaat alanı belirlenip, kat yüksekliği belirlenmeyen konut adalarının kat yüksekliklerinin, Yençok=15 Kat belirlenmesi ve plan notu eklenmesine” ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine yönelik Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 08.03.2021 tarihli ve 220 sayılı kararının iptaline karar verilmiştir.

Bu hususta; 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 6. Maddesinde belirtilen “her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır” ibaresinden dolayı, söz konusu parselde üst ölçekteki yapılaşma şartına uyulması için, söz konusu parsel Ticaret-Konut Alanı olarak belirlenmiştir ve Aspendos Bulvarı yolu boyunca yapı yaklaşma mesafesinin yol cephesinden

10 metre olduğu bilinmekte, söz konusu planlama alanında ise yapı yaklaşma mesafesinin yol cephesinden 20 metre çekilmiştir. Mevcut iptal olan İmar Planında söz konusu parselin Güney cephesinden yapı yaklaşma mesafesi 20 metre, diğer cephelerden 10 metre yapı yaklaşma mesafesi bulunmakta olup, yapı yaklaşma mesafelerinde herhangi bir değişiklik yapılmayıp, Yençok=15 Kat olan kat yüksekliği Yençok=12 Kat olarak düzenlenmiştir.

- Mekân ve yaşam kalitesini yaygın şekilde artırmak
- Farklı gelir gruplarının yaşam alanlarını kaynaştırarak sosyal bütünleşmeyi desteklemek
- İdeal alan büyüklüğü ve bütünlüğünü gözetmek
- Uygulamaların finansmanında kamu ve kullanıcı harcamalarını sıfıra indiren model ve yöntemleri kullanmak suretiyle imar planı teklifi hazırlanmıştır.

Plan Notu: Ticaret Konut kullanımı getirilen alanda, Konut kullanım alanı toplam alanın %90'ını geçemez.

Ticaret Konut alanı olarak planlanan alanda, yapı yaklaşma mesafelerini aşmamak koşulu ile bina izdüşümü dışında da bodrum katlar yapılabilir.

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12/02/2016 gün ve 239 sayılı kararı ile onaylanan 3 nolu plan notları geçerlidir.

Saygılarımla arz olunur.

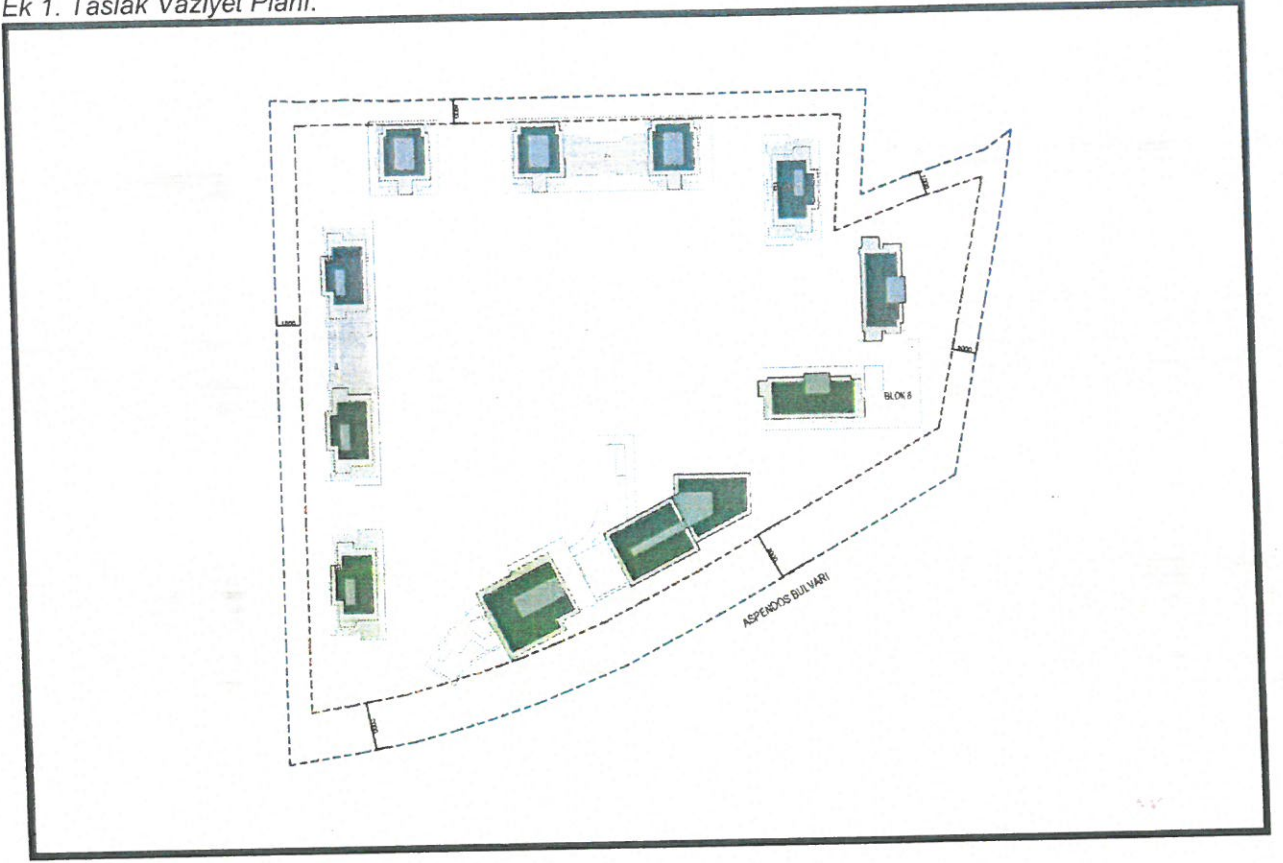
Gürdal YILMAZ
Şehir Plancısı

PROGEM MÜHENDİSLİK SAN. VE TİC. A.Ş.
Etiler Mah. 829 Sokak A Plaza Site No: 3/107 Muratpaşa
Mersis No: 0733042883200012 Tic.Sic.No:9150
Ant.Kurumlar V.D.733 042 8932 ANTALYA

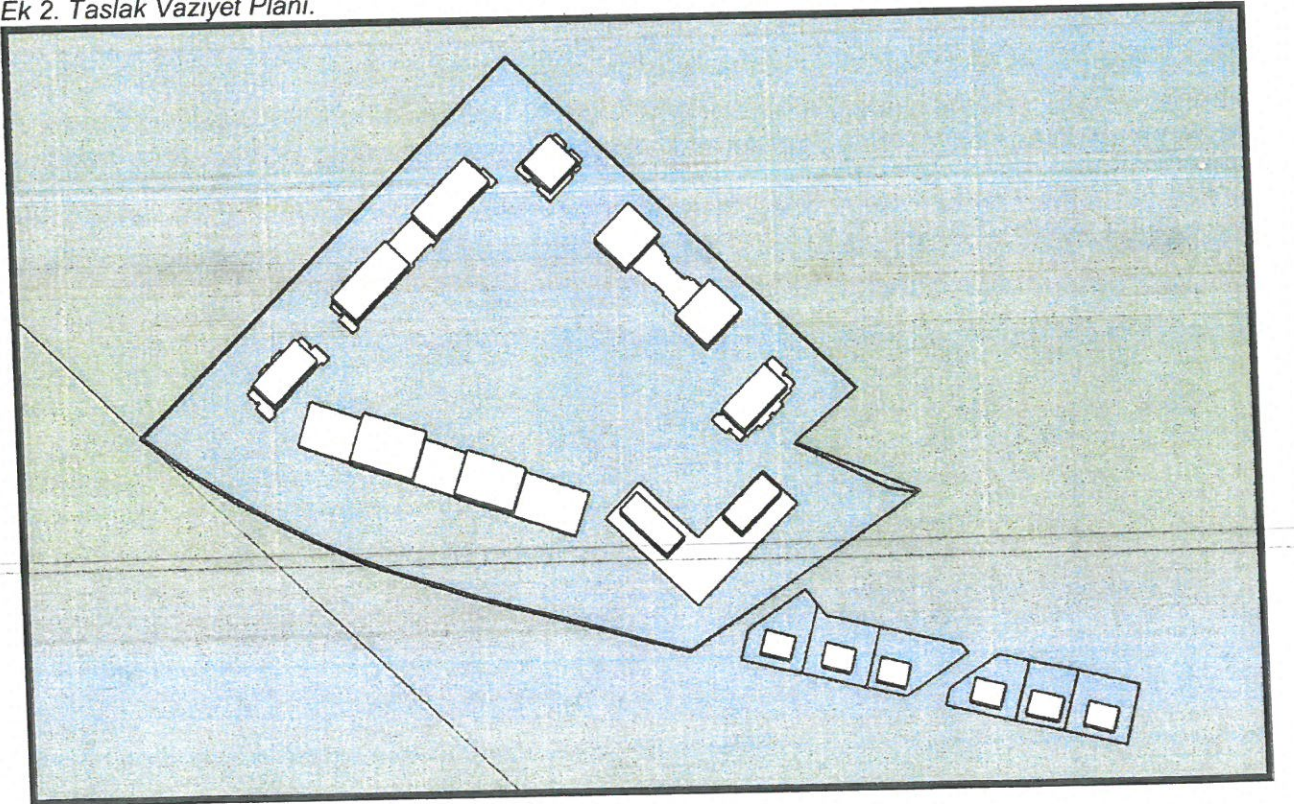
Gürkan ERTAŞ
Yüksek Şehir Plancısı
Diploma No: (ODTÜ)-1254
Oda Sicil No: 5274

EKLER

Ek 1. Taslak Vaziyet Planı.



Ek 2. Taslak Vaziyet Planı.



Plan Açıklama Raporu

MURATPAŞA İLÇESİ

**TOPÇULAR MAHALLESİ
12579 ADA 1 NOLU PARSELDE
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA
UYUMU İÇİN HAZIRLANAN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
PAFTA NO: 20-M-4-A, 20-L-3-B**



İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI.....	3
2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI.....	4
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	5
3.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP).....	5
3.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı (NİP).....	6
3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (NİP).....	7
4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMU	8
5. PLANLAMA KARARLARI.....	9

ŞEKİL DİZİNİ

Şekil 1. Söz Konusu Parselin Bölge İçindeki Hava Fotoğrafı Uzak.....	3
Şekil 2. Söz Konusu Parselin Bölge İçindeki Hava Fotoğrafı Yakın.....	3
Şekil 3. Konum Bilgi Haritası.....	4
Şekil 4. Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) Söz Konusu Parselin Konumu.....	6
Şekil 5. Onaylanan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında (NİP) Söz Konusu Parselin Konumu.....	7
Şekil 6. Onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında (NİP) Söz Konusu Parselin Konumu.....	7
Şekil 7. Kadastral Durum Haritası.....	8
Şekil 8. Mevcut İmar Planı.....	9
Şekil 9. Öneri İmar Planı.....	10
Şekil 10. Mevcut Öneri İmar Planı.....	11

ŞEKİL DİZİNİ

Ek 1. Taslak Vaziyet Planı.....	13
Ek 2. Taslak Vaziyet Planı.....	13

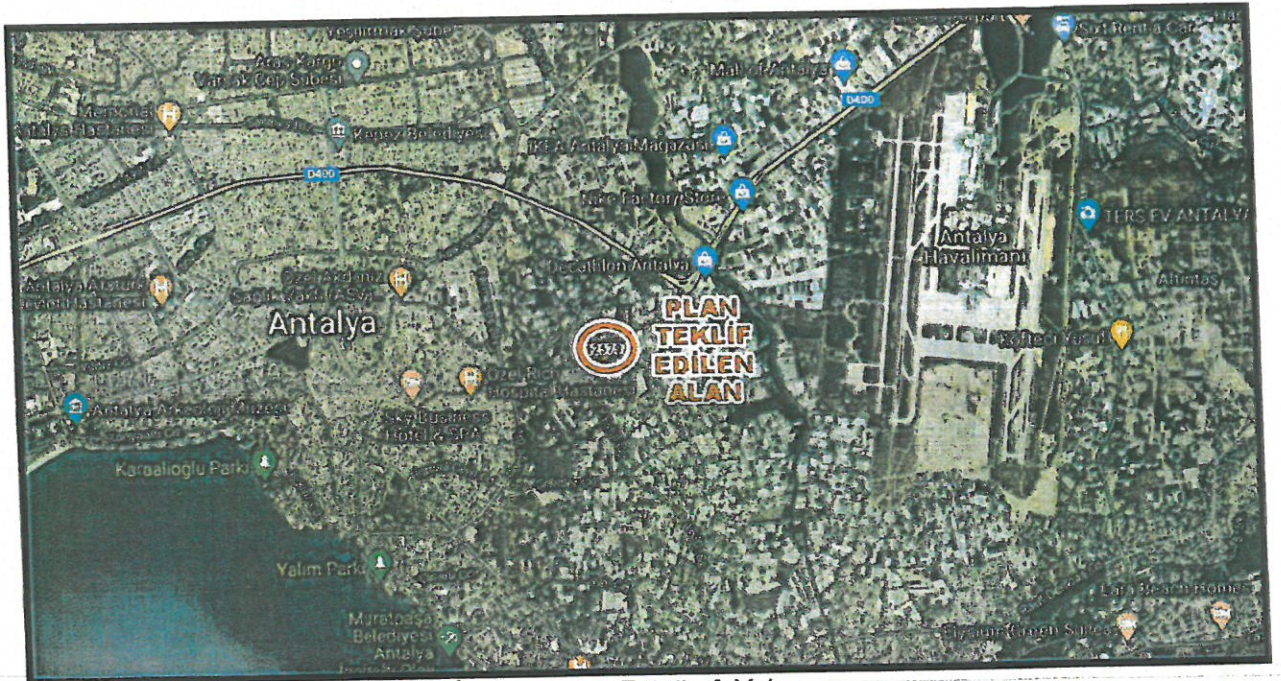


1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili, Merkez (Büyükşehir), Muratpaşa İlçe Belediyesi, Topçular Mahallesi sınırları içerisinde 20-M-4-A ve 20-L-3-B nolu 1/1000 ölçekli imar planı paftalarına giren 12579 Ada, 1 Nolu Parselde yaklaşık 6.49 ha alanda plan teklifi önerisi hazırlanmıştır.



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



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

h 2