

**Hizmete Özel**

T.C.  
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ  
Plan ve Proje Müdürlüğü  
Planlama Servisi

Sayı : E-33616178 - 020 - 58 - 459  
Konu : 6259 Ada 1 parsel  
UİP deę. hak.

28.01.2022

**BAŞKANLIK MAKAMINA**

Haşimişcan mahallesi 6259 Ada 1 parseldeki mevcut ticaret alanının mülkiyet sınırlarına getirilerek yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği konusunun incelenerek karara bağlanmak üzere Meclise havalesini arz ederim.

Emre VURAL  
Plan ve Proje Müd.V.

Uygun görüşle arz ederim.  
Duygu ÇAKMAK  
Başkan Yardımcısı

"MECLİSE"  
28.01.2022

Hüseyin SARI  
Belediye Başkan Vekili

Ek :  
1-1/1000 ölç. UİP. deę. fot.  
2-Açıklama Raporu  
3-Başvuru dilekçesi  
4-İmar Çapı

Ekleri fiziksel olarak gönderilmiştir

**Hizmete Özel**

Bu belge,güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:4808388-MTA4MjExODY2OTU0 Belge Doğrulama Adresi: <https://ebeledive.muratpasa.bel.tr/webportal/webportal/ebvidkontrol.php?ebvid=4808388-MTA4MjExODY2OTU0&BelgeviUretenIdare=MuratpasaBeledivesi&BelgeSavisi=&BelgeDogrulamaKodu=4808388-MTA4MjExODY2OTU0>

MURATPAŞA BELEDİYESİ BAŞKANLIĞINA

Tarih:19.01.2022

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Konu:1/1000 İmar Plan Tadilatı Hk.

Antalya kent merkezinde Üçkapılar adıyla bilinen bölgede Karakaş Cami yanında 6259 ada 1 parselin malikleri olarak 30 küsür yıldır imar mağduriyetimiz devam etmektedir.

Bu parsel komşu yol boyu parsellerde tüm yapılaşmalar 7 kat olarak zamanında yapılmıştır.Ancak çeşitli nedenlerle imar durumuna göre yapılaşmamış 1 nolu parselimizde 1990 nın ilk yıllarında Kalekapı projesi nedeniyle kısıtlama gelmiş,hem kat adedinde hemde inşaat oturma alanında büyük oranda azaltma olmuştur.

2006 yılında alınan imar çapı bugünde aynı şekilde devam etmektedir.Karakaş camisi ise ruhsat alarak binasını yenilemiş,hatta avlu ve avlu saçağı olarak bizim parselimize bir miktar girmiştir.Mahkeme tesbit tutanaklarıyla da saptanan bu kısım 64 m2 dir.

Biz bu 64 m2 nin peşinde değiliz.Yeterki bizim mağduriyetimiz dikkate alınsın,böyle değerli bir mülkteki kaybın adaletli bir şekilde yeniden değerlendirilmesinin talebindeyiz.

Bu itibarla ekli dosyada sunduğumuz 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği önerimizin uygun görüldüğü takdirde işleme konmasını ve Belediye Meclisine havale edilmesini saygılarımızla arz ederiz.

Adres:Yeşilbahçe Mahallesi  
Metinkasapoğlu Cd.Gökhan İş Mrk.  
A Blok No:19/15 Muratpaşa Antalya

İsim ve İmzalar İsim ve İmzalar  
Niyazi GÖKHAN Ahmet Metin GÖKHAN

Ek:plan değişiklik dosyası

Sn.O.Kofo Hareketlerce girilen.  
Evraklar Atom ve Meclise sunuldu edilim!

19.01.2022

1829

planveproje md. x

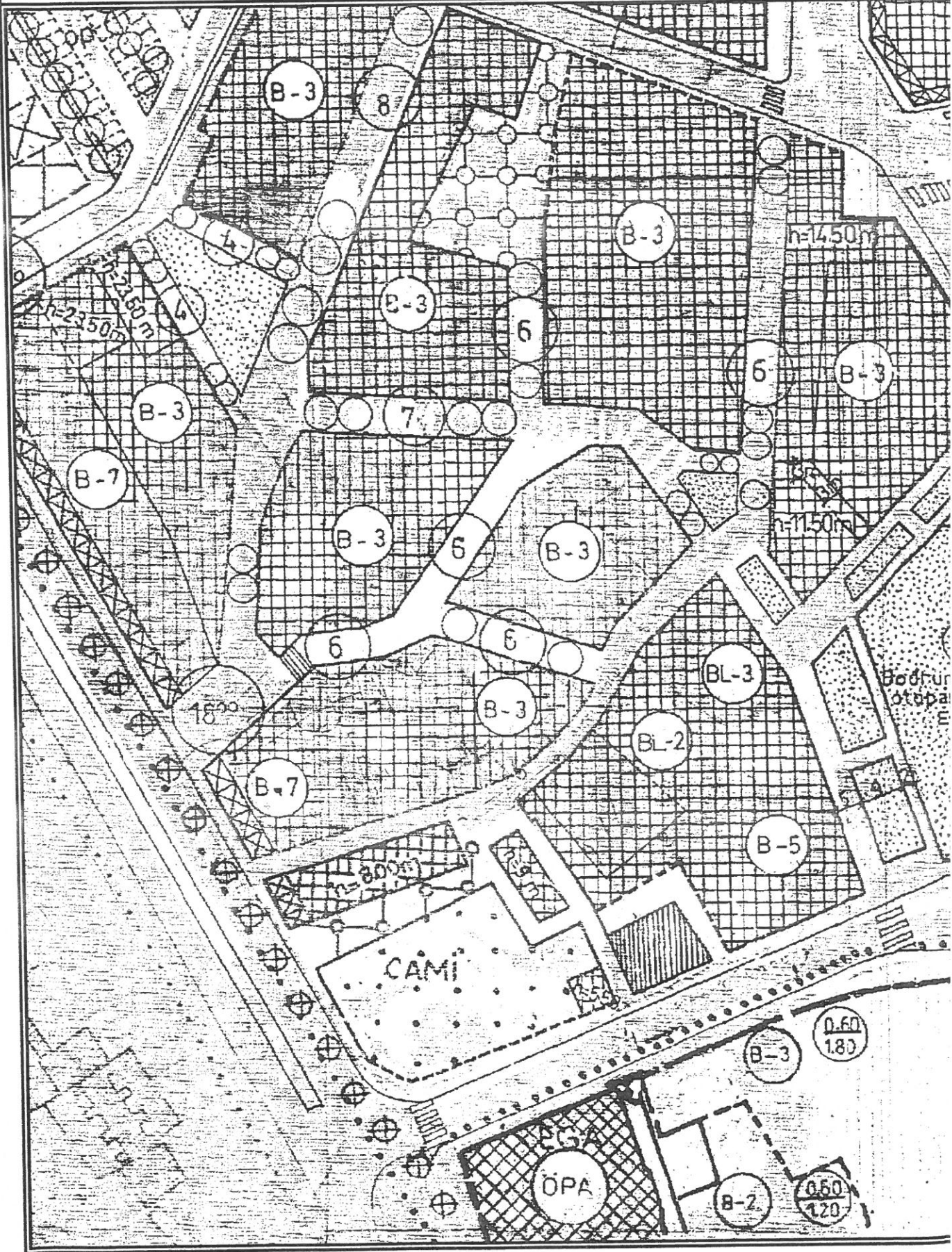
MURATPAŞA BELEDİYESİ  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK PROJE MÜD.

Sıra No	Nispete, Kime Gösterildiği Mülk No Olunur	Gereği	Bilgi	Tarih	İmza
1	PLANLAMA	x			
2					

Kayıt Tarihi:19/01/2022

Kayıt No: 442 - 158

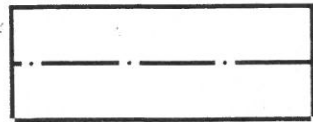
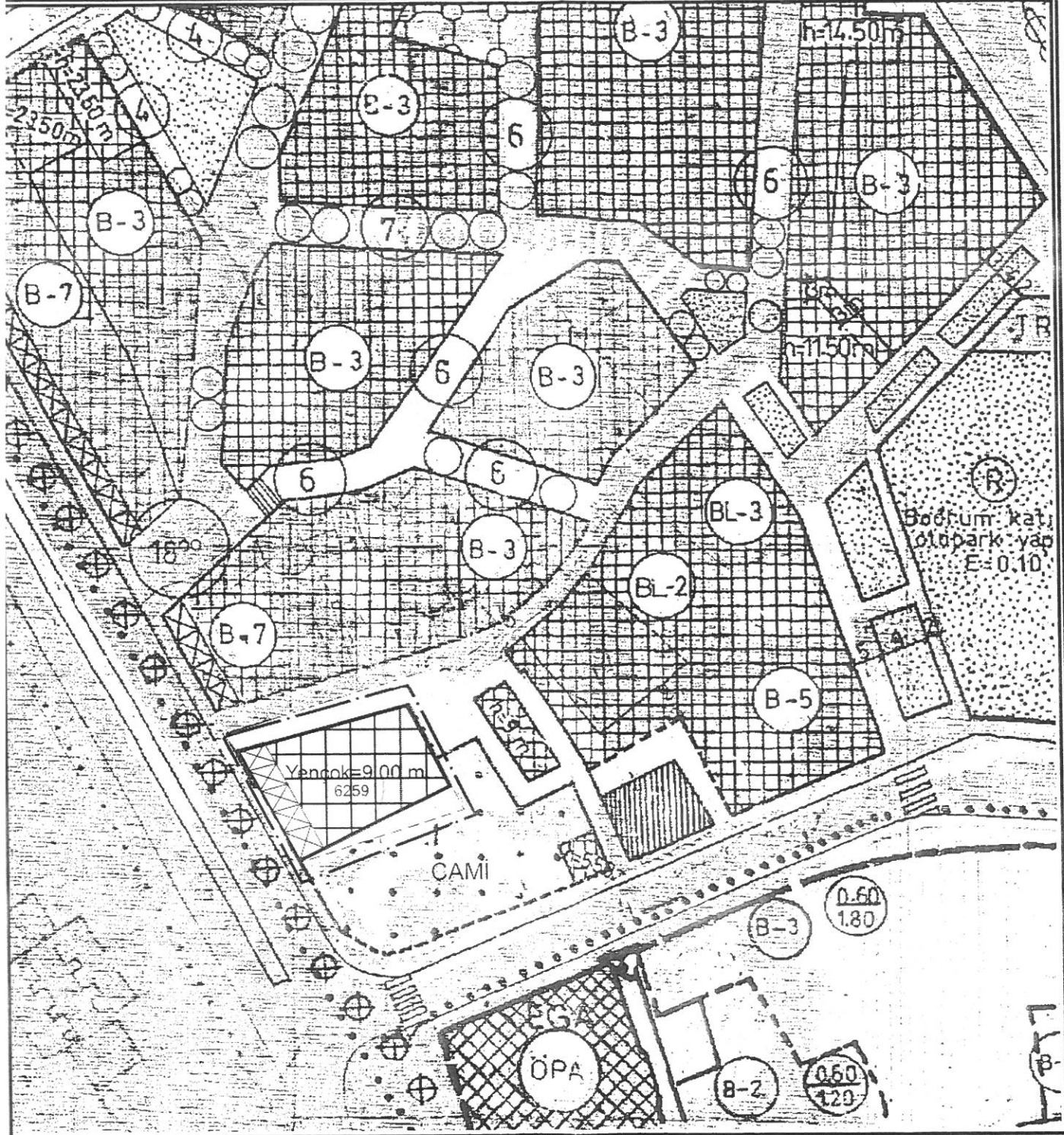
**MURATPAŞA BELEDİYESİ**  
**MAHALLE:HAŞİMİŞCAN**  
**ADA/PARSEL NO:6259 ADA 1 PARSEL**  
**PAFTA NO:20K- III C**  
**MEVCUT PLAN**



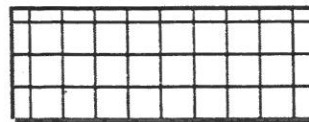
# UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000

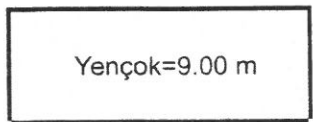
## ÖNERİ PLAN



**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ  
ONAMA SINIRI**



**TİCARET  
ALANI**



Yençok=9.00 m

**BİNA YÜKSEKLİĞİ**

**ANTALYA İLİ,MURATPAŞA BELEDİYESİ**  
**6259 ADA1 PARSEL**  
**1/1000 ÖLÇEKLİUYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**1-PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Antalya İli, Muratpaşa Belediyesi, Haşimişcan mahallesi sınırları içerisinde 20K-III C paftasında yer alan, şehrin ana ulaşım akslarından biri olan Atatürk caddesine cepheli 6259 ada 1 no.lu parselin imar durumu kısmen ticaret alanı kısmen de cami alanıdır.Taşınmazın yola cephesi bulunan ve ticaret kullanımındaki bölümünde 5m arkad bırakma zorunluluğu vardır.



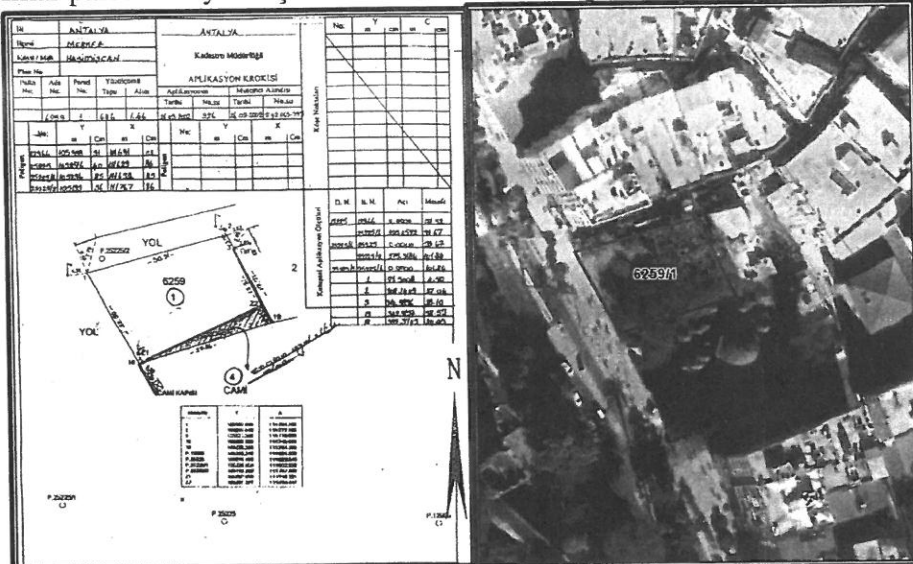
**Şekil 1: Hava Fotoğrafi**

**2- PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI**

Antalya kent merkezinde bulunan taşınmazÜçkapılar olarak bilinen bölgede yer alan Karakaş Caminin kuzeyinde bulunmaktadır. Taşınmazın imar durumunu incelediğimizde bir kısmının ticaret alanında bir kısmının da cami alanında kaldığını görmekteyiz. Uzun zamandır devam eden bu sorunu çözüme kavuşturmak amacı ile plan değişikliği hazırlanması ihtiyacı duyulmuştur.

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

İmar parselinin yüzölçümü 646 metrekare olup niteliği kargir fırın dükkânarsa ve kuyudur.



**Şekil 2:Kadastral Durum**

#### 4. PLANLAMA KARARLARI

Sorunun ortaya çıktığı tarihten başlayarak, bu parsel ve çevresindeki gelişmelere ışık tutması ve çözümünde yol gösterici olması için planlama süreçleri şu şekildedir;

1990'lı yılların başında Belediyenin Mimarlar Odası ile birlikte düzenlediği "Antalya Kent Merkezi Kalekapı ve Çevresi Kentsel Tasarım Proje Yarışması" uyarınca bazı imar değişiklikleri yapılmıştır. Bu değişikliklerden biriside Karakaş Cami ve çevresinin "özel proje alanı" olarak belirlenmesidir. Çünkü bu alan Antalya tarihinde önemli bir konumda bulunduğundan burada yapılacak uygulamalarında daha titiz ve ayrıntılı ele alınmasının gerekli olduğu düşünülmüştür. O tarihlerde HadrianusKapısı karşısındaki Karakaş Cami yığma duvarlı, kare planlı, kiremit çatılı bir Selçuklu eseri olarak yer almaktaydı. Çarşı esnafının ibadet gereksinimini karşılayan bu caminin ihtiyaca yetmediği, dolayısıyla büyütülmesi gerektiği düşüncesiyle kurulan Cami Derneği bu konuda bir şeyler yapmak için faaliyete geçmiştir. Dernek kiremit çatılı Selçuklu Caminin yıkılarak yerine Osmanlı tarzı kubbeli, altında dükkanlar bulunan daha büyük bir cami yaptırmak için projeler üretmiş, ancak bu projeler Koruma Kurulu tarafından onaylanmamıştır. Bunun üzerine Antalya Belediyesi iyi bir eserin ortaya çıkması amacıyla proje yardımıyla bulunmuştur. Türkiye'nin tanınmış ve değerli mimarlarından Turgut Cansever'e 14.1.1992 de Encümen kararı ile yetki verilmiş böylece proje ve inşaat uygulaması başlamıştır.

Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun mevcut minarenin ve ahşap cümle kapısının korunarak, caminin yıkılıp yenilenebileceğine dair kararıyla hazırlanıp onaylanan projeye Belediye tarafından inşaat ruhsatı verilmiştir. Daha sonra Cami Derneğinin yoğun çabaları, mimarın özverisi, Belediyenin desteği ve halkın bağışlarıyla inşaat tamamlanmış ve güzel bir eser ortaya çıkmıştır.

Ancak Mimari projenin vaziyet planında caminin ana yapısı kendi parseli içinde kalırken avlunun bir kısmı parsel dışına taşmıştır. Bu kısımlar için herhangi bir satın alma girişimi veya parselasyon durumunda bir değişiklik yapılmamış, Belediyenin sadece 4 no.lu parsel için verdiği ruhsata dayalı inşaat tamamlanmıştır.

Bunun üzerine 1 no.lu parsel sahipleri cami inşaatında avlu duvarlarının kendi parselleri içine yapıldığından şikâyetle mahkemeye başvurmuşlardır. 5. Asliye Hukuk Mahkemesi Hâkimliğince 2.10.2006 tarihinde bilirkişiye yaptırılan tespitle detaylı rapor alınmış, bahçe kısmında 38m<sup>2</sup>, sundurma kısmında 26m<sup>2</sup> olmak üzere 64 m<sup>2</sup>lik mülkiyete tecavüz saptanmıştır.

İmar plan tadilatına konu 1 no.lu parselin güneyindeki Karakaş Camisinin kısa imar süreci bu şekilde özetlenirken, plan değişikliğine konu 6259 ada 1 no.lu parselin aynı süre zarfında değişen imar durumları şu sırayla karşımıza çıkmaktadır;

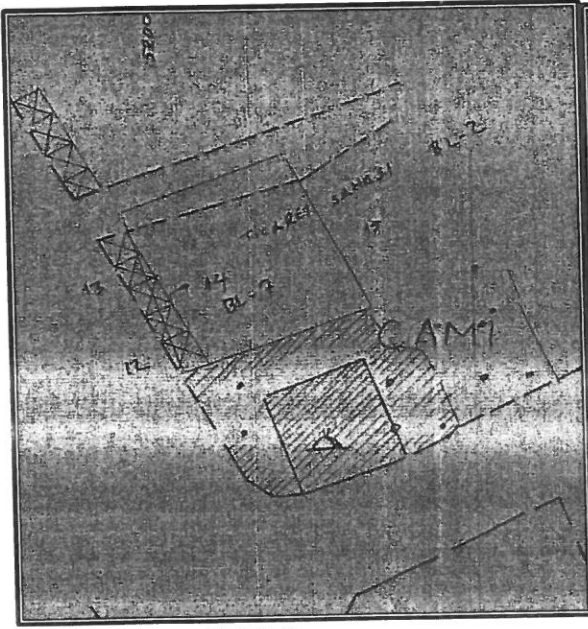
1-Antalya Belediyesi İmar Müdürlüğünün 3.6.1980 günlü imar çapında mevcut tarihli cami 14x14 m ebatlarında kendi parseli içinde gösterilirken 1 no.lu parselde ise (eski 34 ada 12,13 ve 14 parseller) önünde arkat olan yedi katlı blok nizam (BL-7) yapılaşma koşullarına sahiptir. Arkasındaki parseller ise ara sokağa cepheli olduğundan BL-2 olarak nizamlandırılmış ve alan bütününe "ticaret sahası" yazılmıştır (Şekil 3).

2-Bir Yıl sonra 18.5.1981 tarihindedeyine Belediye tarafından verilen imar çapında caminin durumu değişmemiş, 1 no.lu parsel ve onun doğusundaki parseller ticari alan olarak taranarak, 1 no.lu parseldeki yapı nizamı (BL-7) den (B-7) ye diğerlerinde ise (BL-2) den (B-2) ye değiştirilmiştir. Ana caddeye bakan cephenin zemin katında arkat kararı korunmuştur (Şekil 4).

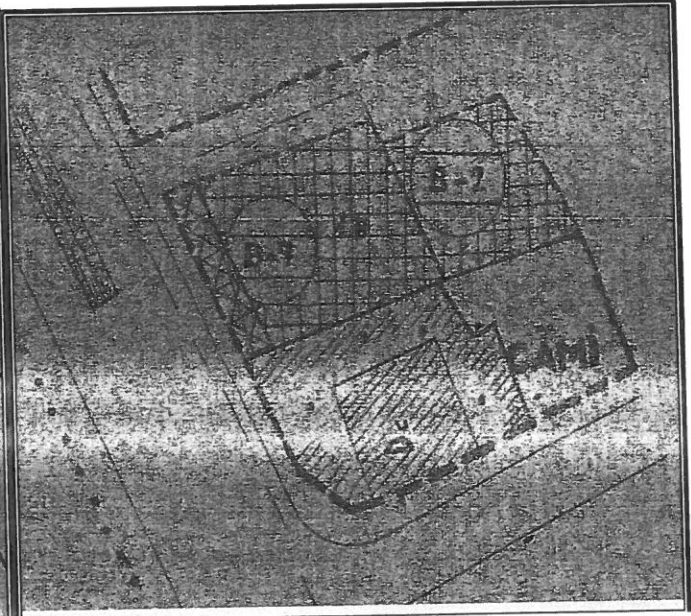
3-11.5.1984 de verilen imar çapında önceki çapın aynısı verilmiş, parsel içinde 1967 tarihli ruhsatlı bina olduğu not düşülmüştür (Şekil 5).

4-11.1.1989 tarihli imar çapında da değişiklik olmayıp, ek bilgiler kısmında; 2 no.lu parselin, minimum cephe genişliği koşulunu sağlayamadığından ada genelinde inşaat durumu verilemediği, dolayısıyla parselde düzenleme yapılması gerektiği belirtilmektedir (Şekil 6).

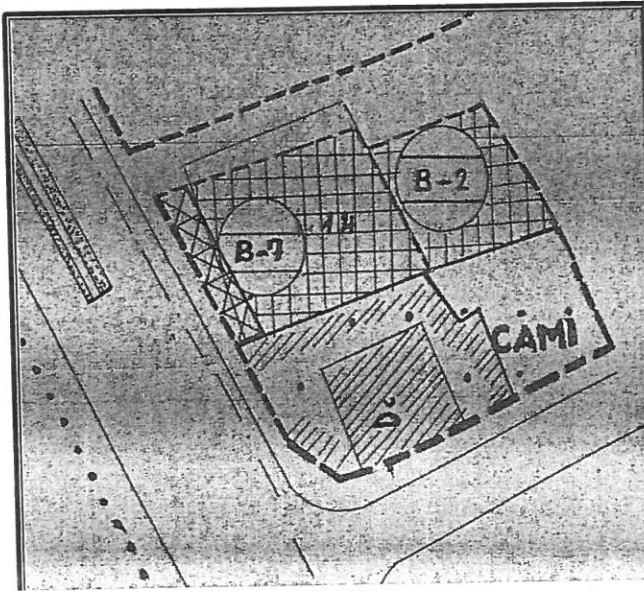
5-Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından verilen son imar çapında ise 646m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1 no.lu parselin bir kısmının ticaret alanında, bir kısmının avlu bir kısmının cami alanında kaldığı ve düzenleme yapılması gerektiği belirtilmiştir.



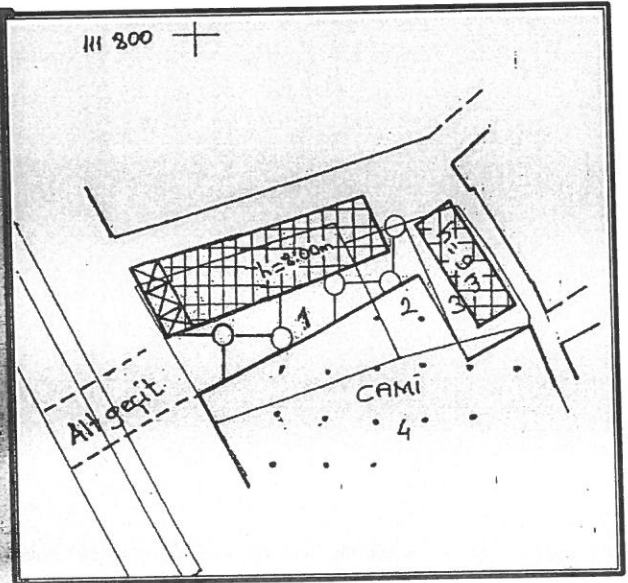
Şekil 3



Şekil 4



Şekil 5



Şekil 6

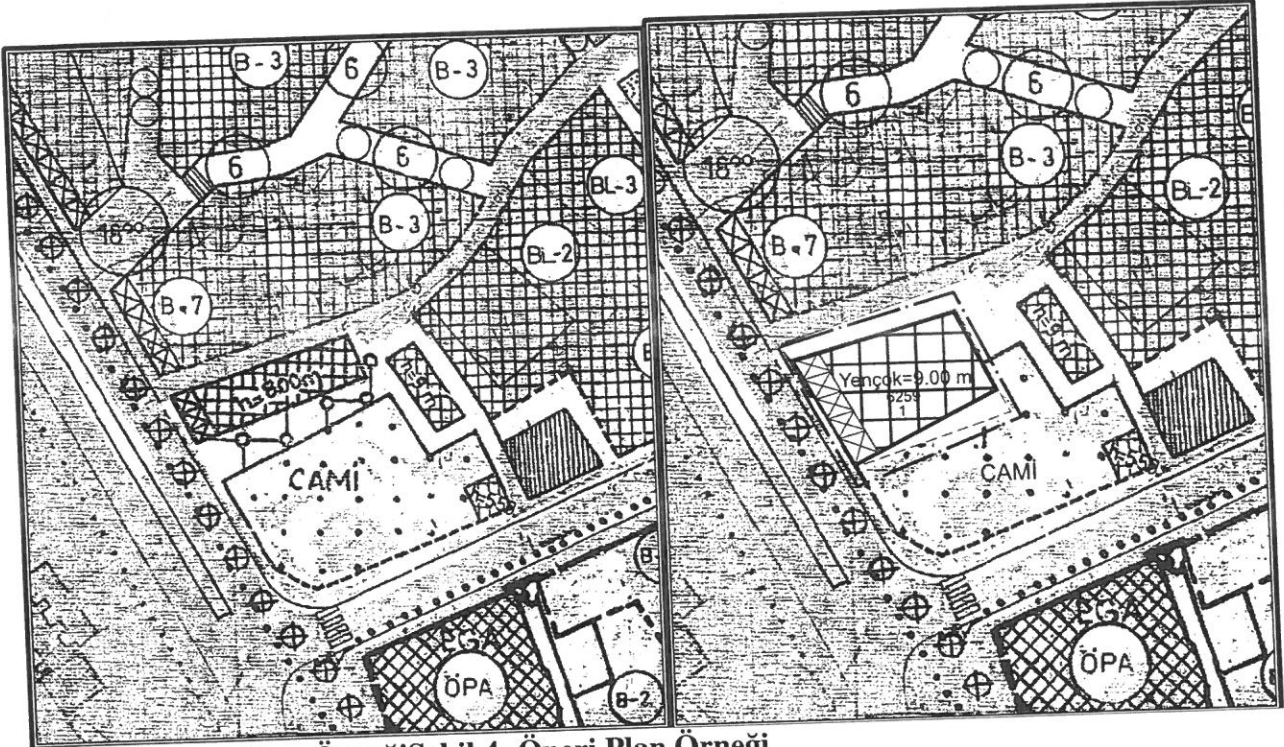
Sonuç olarak gelinen noktada; parsel malikinin cadde üzerindeki diğer komşuları gibi binasını 7 katlı yapamaması, yaklaşık 600 metrekarelik zemine oturan dükkan kullanımından mahrum kalması, asma kat ve bodrum katlardaki azalmalar, ayrıca bugüne kadar geçen zaman kaybedikate alındığında, maddi zararın çok büyük miktarda olduğu aşikardır.

Bu bilgiler ışığında 6259 ada 1 no.lu parselin imar durumunun yeniden gözden geçirilmesi, mülkiyet ve yapılaşma haklarındaki kısıtlamanın dengeli ve kabul edilebilir oranlarda tutulması gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Aksi takdirde kamuya ek bir kamulaştırma külfeti yüklenmiş olacaktır.

Burada 1 no.lu parsel için hazırlanmış imar planı değişikliği, aynı zaman da bitişik parsellerin imar durumunda da netleşme sağlayacağından birden fazla parseli ilgilendirmektedir.

Bu doğrultuda daha önce bitişik nizam, 7 kat olan yapılaşma hakkının, hem inşaat oturma alanının küçülmesi hem de bina yüksekliğinin (h=23.50m den h=8m. ye) azaltılması şeklinde ki önceki

tadilatın iptal edilerek, mevcut caminin görünüşünü rahatlatmak amacıyla cami alanının mevcut kullanımı göz önünde bulundurularak avlu ve müştemilat olarak kullanılan alanın cami alanına bedelsiz terk edilmesini sağlayan, kuzeyinde bulunan yaya yolunun parsel sınırı göz önünde bulundurularak genişletilmesine olanak sağlamak amacı ile plan değişikliği hazırlanmıştır. Bu plan değişikliği ile taşınmazın yapılanma koşulları bitişik nizam, Yencok=9.00 metre, ticaret alanı olarak belirlenmiştir.



Şekil 3: Mevcut Plan Örneği Şekil 4: Öneri Plan Örneği

**Detay**  
planlama  
MİMARLIK MÜHENDİSLİK HİZİNŞ. TUR. TİC. LTD. ŞTİ.  
Fırnalı Mah. 23. Sk. Dünya Bilye'di İşh. Kat: 1 No: 42  
Tel & Fax: 0242 247 50 17 Muratpaşa/ANTALYA  
Ticaret Sicil No: 491 011 8452 Oda Sic. No: 36669  
Tic. Sicil No: 491 011 8452 Oda Sic. No: 36669  
Tic. Sicil No: 491 011 8452 Oda Sic. No: 36669

**Saadet MARİN**  
Şehir Plancısı (İ.T.Ü.)  
Oda Sic. No: 2921

**Ö. S. MARİN**  
Şehir Plancısı  
Yeterlilik Kartı No: 1991/00TÜ 79  
Oda Sicil No: 315



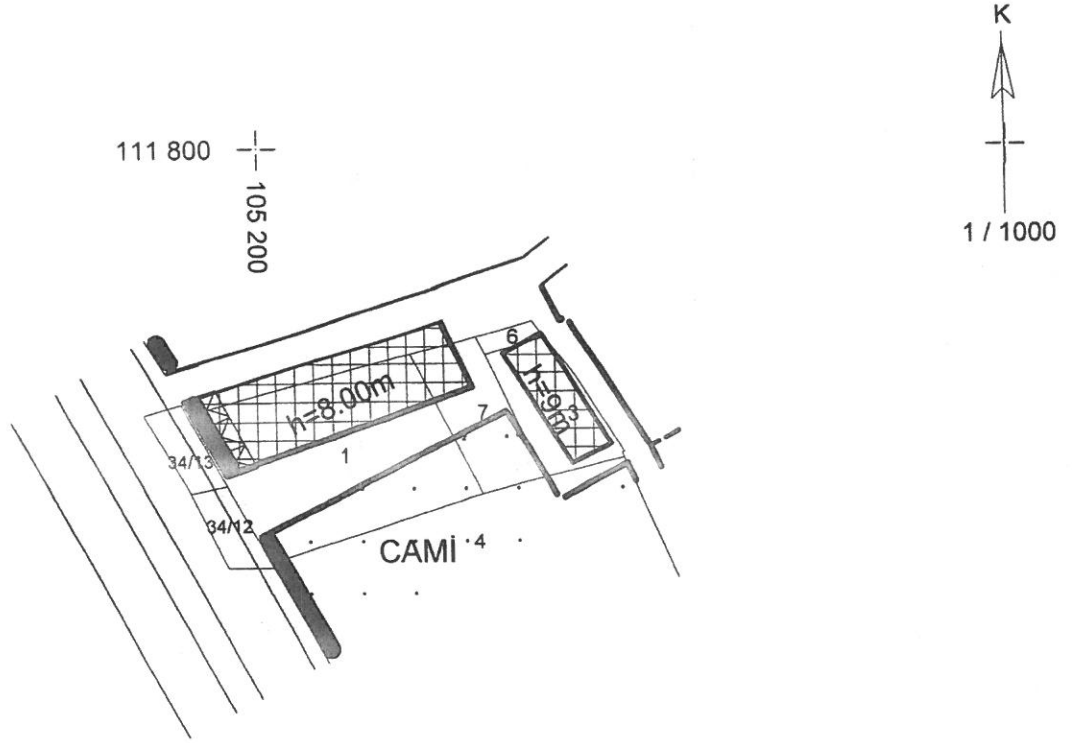
Evrak No : 213-83

Evrak Tarih : 11-01-2022

T.C  
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ  
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İmar Pl. No: 20 K - IIIc

Parselasyon Pl. No: " "



PARSELASYON			KADASTRO		ŞUYUU Miktarı M <sup>2</sup>	İmar Parselin Yüz. Ölç. M <sup>2</sup>	Ek Bilgileri
Ada No.	Parsel No.	Paf. No.	Ada No.	Parsel No.			
6259	01					646.00 m <sup>2</sup>	1- Parselin bir kısmı ticaret alanında, bir kısmı Cami alanında, bir kısmı da Avlu alanında kalmakta olup, düzenleme yapılması gerekmektedir. 2- Parselde Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 13/03/2017 tarih ve 5932 sayılı ile 12/04/2007 tarih ve 1557 Kararı'na göre uygulama yapılacaktır. 3- Bu imar çapı plan tadilatına esas düzenlenmiştir.
İNŞAAT DURUMU							
Yol Mesafesi :					İnşaat Tarzı :		
Yan Bahçe Mesafesi :					Kat Adedi :		
Arka Bahçe Mesafesi :					Subasman Kotu :		
İnşaat Cephesi :					TAKS :		
İnşaat Derinliği :					KAKS/EMSAL :		
Çıkma Katsayısı :					Saçak Seviyesi :		
İnşaat Kotu :							
					Adı Soyadı	Tarih	
ÇİZEN					Sema ÖZTÜRK	12-01-2022	
İmar Çap Ser.Sor.					Derya KÜTÜK	" " "	
Plan ve Proje Müdürü V.					Emre VURAL	" " "	

- 1- Bu imar çapı 1 sene muteberdir. İmar planında yapılabilecek değişikliklerden dolayı hak iddia edilemez.
  - 2- İmar yolu teşekkül etmeden inşaat durumu muteber değildir.
  - 3- İnşaat durumunda inşaat cephesi ve derinliği olarak verilen ölçüler tapu ölçü krokisindeki ölçülere uymadığı takdirde tapu ölçüleri esas alınır.
- Makbuz No. 743