



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

Sayı : E-33616178 - 020 - 721 - 3471  
Konu : 6259 Ada 1 parsel  
UİP değ.

27/07/2022

BAŞKANLIK MAKAMINA

Haşımışcan Mahallesi 20K-IIIc nolu imar paftasında yer alan bir kısmı h=8.00 m. yapılaşma koşullu arkad kullanımlı Ticaret alanı, bir kısmı cami alanı ve bir kısmı avlu alanında kalan 6259 Ada 1 parselde; ticaret kullanımı ve arkad kullanımı değiştirilmeden, Ticaret alanında Yençok=9.00 m. yapılaşma koşulu getirilerek yol ve cami alanının da yeniden düzenlenmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 02.02.2022 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 25.07.2022 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur.

Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini arz ederim.

Burcu BİLGİ  
Plan ve Proje Müd.V.

Uygun görüşle arz ederim.  
Murat SARIHAN  
Belediye Başkan Yardımcısı

"MECLİS'E"  
27/07/2022

Hüseyin SARI  
Belediye Başkan Vekili

- Ek :
- 1- Komisyon Kararı
  - 2- 1/1000 ölç. UİP değ. fot.
  - 3- Açıklama Raporu
  - 4- İmar Çapı
  - 5- Kurul Kararı

Ekleri fiziksel olarak gönderilmiştir.

**Hizmete Özel**

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 4995310~MTEyOTQ0NTizNzU4 Belge Doğrulama Adresi: <https://ebelediye.muratpasa.bel.tr/webportal/webportal/ebyidkontrol.php?ebyid=4995310~MTEyOTQ0NTizNzU4&BelgeyiUretenidare=MuratpasaBelediyesi&BelgeSayisi=&BelgeDogrulamaKodu=4995310~MTEyOTQ0NTizNzU4>



FENER MAHALLESİ TEKELİOĞLU CADDESİ NO: 63 ANTALYA  
Çağrı Merkezi: 444 8 007 (30)hat  
e-posta:  
www.facebook.com/belediyemuratpasa

Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat: G.B.KOÇAR  
Telefon No: 0(242)-320 22 22  
Web: www.muratpasa-bld.gov.tr  
www.twitter.com/MuratpasaBld  
EBYS Evrak No : 4995310



Karar Tarihi / Karar No:	25.07.2022 / 1144-1
Ada Parsel ve Bulunduğu Bölge: İmar Planı Pafta No:	6259 Ada 1 parsel Haşımışcan Mahallesi 20K-IIIc
Talep Konusu:	Ticaret alanının, cami alanının ve yolun yeniden düzenlenmesi ve plan notları eklenmesi.
Talep Sahibi: Başvuru Tarihi: Havale Tarihi:	Şahıs 19.01.2022/447 02.02.2022/74
Mevcut Durum:	Bir kısmı arkad kullanımlı h=8.00 m. yapılaşma koşullu Ticaret alanı, bir kısmı cami alanı, bir kısmı avlu alanında kalan 6259 Ada 1 parsel.
Komisyon Kararı:	<p>Bir kısmı h=8.00 m. yapılaşma koşullu arkad kullanımlı Ticaret alanı, bir kısmı cami alanı ve bir kısmı avlu alanında kalan 6259 Ada 1 parselde; <b>ticaret kullanımı ve arkad kullanımı değiştirilmeden, Ticaret alanında Yençok=9.00 m. yapılaşma koşulu getirilerek yol ve cami alanının da yeniden düzenlenmesi ve "Taban Alanı Katsayısı (TAKS) şartı aranmaz."</b> ile <b>"İmar planına esas jeolojik etüd raporu onaylanmadan inşaat ruhsatı verilemez."</b> plan notları eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş olup mülga Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 12.04.2007 tarihli ve 1557 sayılı kararı doğrultusunda Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na gönderilmesi şartı ile uygun olduğu görüşüne varılmıştır.</p> <p>Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz.</p>

Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı  
Ahmet ÖZTÜRK

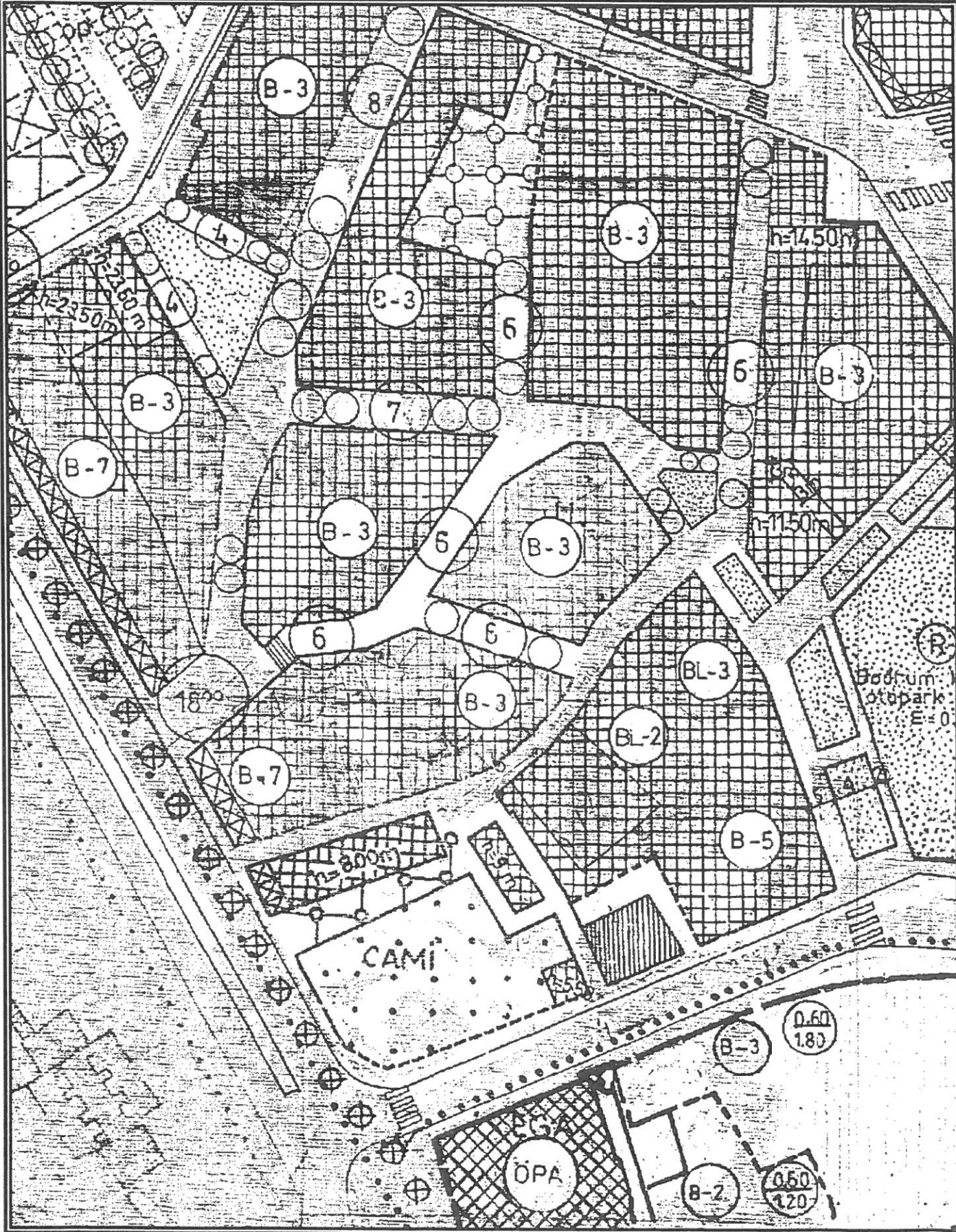
Planlama ve İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı  
Ali Can MENEKŞE

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi  
Ufuk ÇİFTÇİ

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi  
Hüseyin ÖZTAŞ

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi  
Özdemir MANAVOĞLU

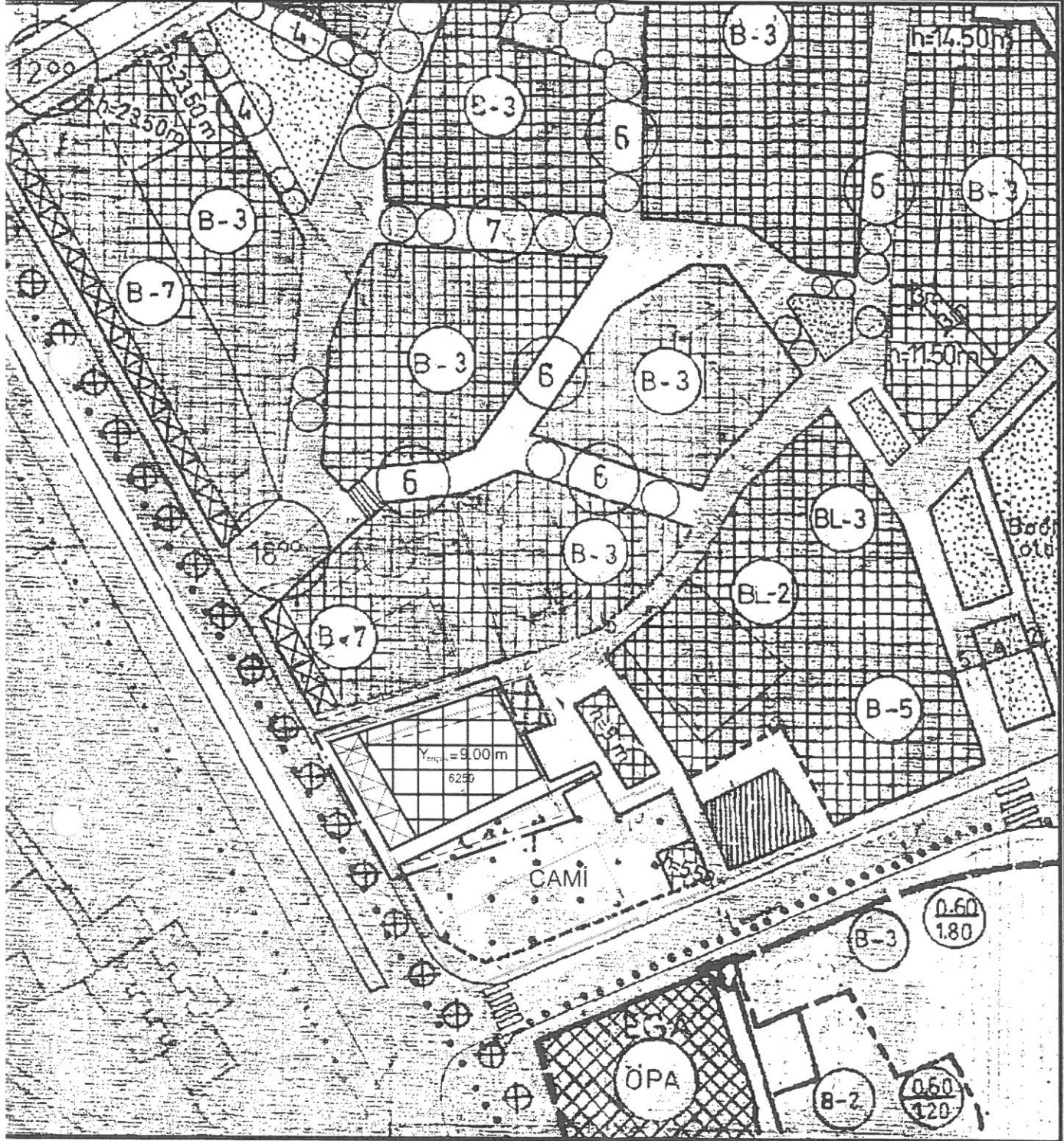
**MURATPAŞA BELEDİYESİ**  
**MAHALLE:HAŞİMİŞCAN**  
**ADA/PARSEL NO:6259 ADA 1 PARSEL**  
**PAFTA NO:20K- IIIC**  
**MEVCUT PLAN**



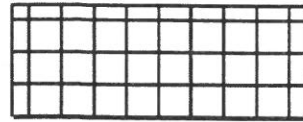
# UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000

## ÖNERİ PLAN



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ  
ONAMA SINIRI



TİCARET  
ALANI

$Y_{\text{ençok}} = 9.00 \text{ m}$

BİNA YÜKSEKLİĞİ

PLAN NOTU: 1-Taban Alanı Katsayısı (TAKS) şartı aranmaz  
2-İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporu onaylanmadan inşaat ruhsatı verilemez.

**ANTALYA İLİ, MURATPAŞA BELEDİYESİ**  
**6259 ADA 1 PARSEL**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**1-PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Antalya İli, Muratpaşa Belediyesi, Haşimişcan mahallesi sınırları içerisinde 20K-IIIC 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.



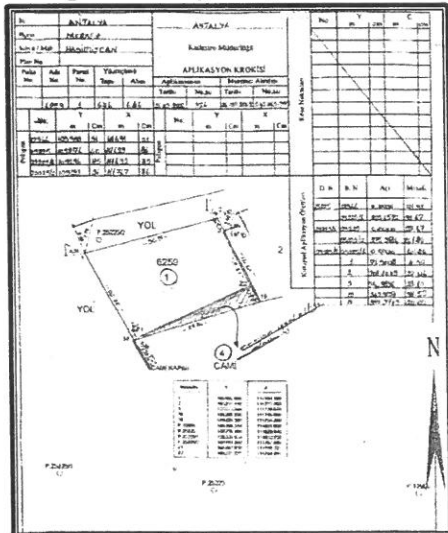
**Şekil 1: Hava Fotoğrafı**

**2- PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI**

Antalya kent merkezinde bulunan taşınmaz Üçkapılar 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 dükkân arsa 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 Hadrianus Kapısı 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 yardımında 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 tespit detaylı rapor alınmış, bahçe kısmında 38 m<sup>2</sup>, sundurma kısmında 26 m<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;

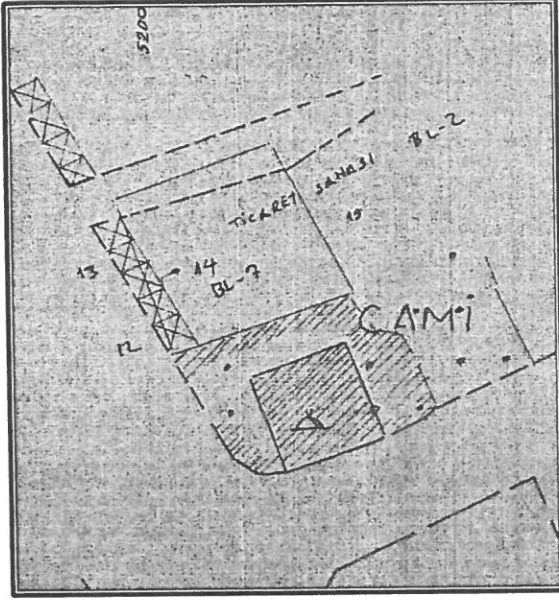
1-Antalya Belediyesi İmar Müdürlüğünün 3.6.1980 günlü imar çapında mevcut tarihli cami 14x14 m ebatlarında kendi parseli içinde gösterilirken 1 no.lu parselde ise (eski 34 ada 12,13 ve 14 parseller) önünde arkat olan yedi katlı blok nizam (BL-7) yapılaşma koşullarına sahiptir. Arkasındaki parseller ise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

2-Bir Yıl sonra 18.5.1981 tarihinde yine 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).

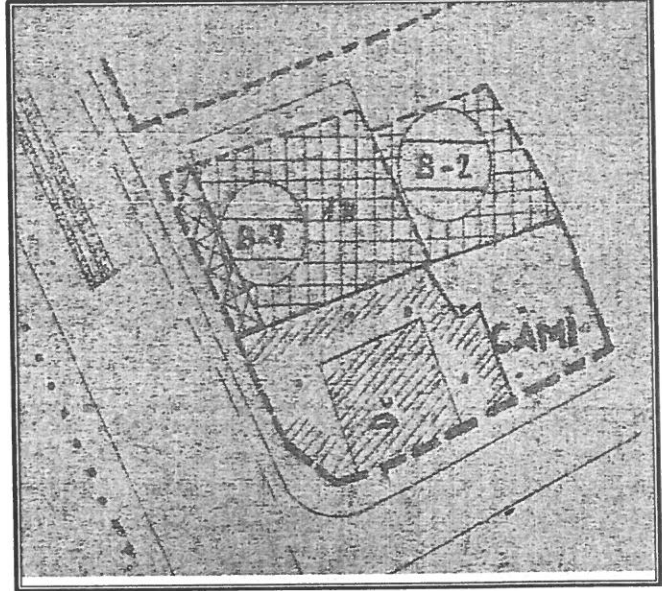
3-11.5.1984 de verilen imar çapında önceki çapın aynısı verilmiş, parsel içinde 1967 tarihli ruhsatlı bina olduğu not düşülmüştür (Şekil 5).

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).

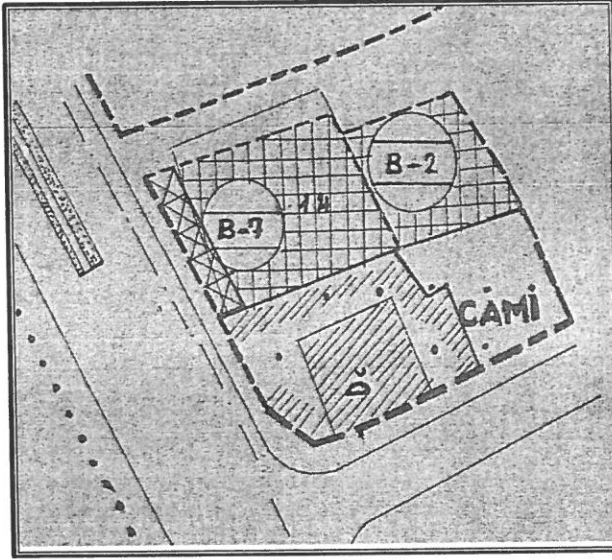
5-Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından verilen son imar çapında ise 646 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1 no.lu parselin bir kısmının ticaret alanında, bir kısmının avlu bir kısmının cami alanında kaldığı ve düzenleme yapılması gerektiği belirtilmiştir.



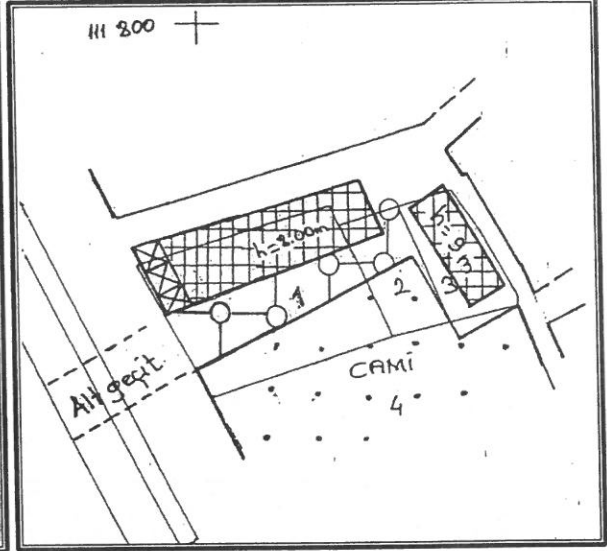
Şekil 3



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 kaybı dikkate 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 alan korunarak 3 metre

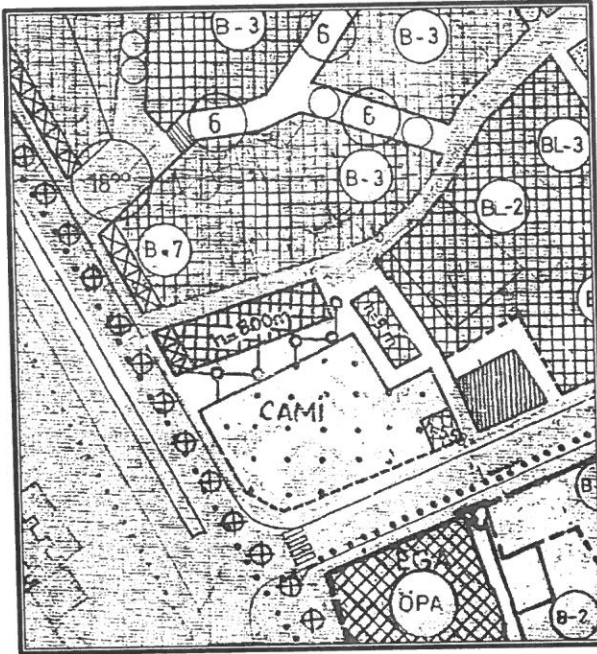
genişliğinde yol planlanmış ve caminin kullanımında kalan alan cami alanına bedelsiz terk edilmesini sağlayan, kuzeyinde ve batısında bulunan plandaki mevcut yaya yollarının sınırları göz önünde bulundurularak yeniden düzenleme yapılmasını sağlamak amacı ile plan değişikliği hazırlanmıştır. Bu plan değişikliği ile taşınmazın yapılanma koşulları bitişik nizam, Yençok=9.00 metre, ticaret alanı olarak belirlenmiştir. Plan değişikliğine;

**Plan Notu:**

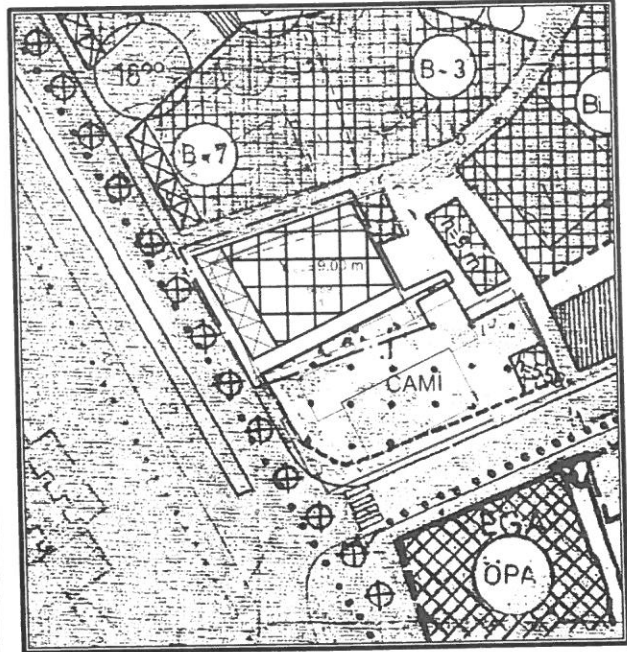
1- Taban Alanı Katsayısı (TAKS) şartı aranmaz.

2- İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporu onaylanmadan inşaat ruhsatı verilemez.

eklenmiştir.



Şekil 3: Mevcut Plan Örneği



Şekil 4: Öneri Plan Örneği

**Detay**  
planlama  
Mimarlık Mühendislik Hiz. İnş. Tur. Tic. Ltd. Şti.  
Elmalı Mah. 23.Sk. Dürya Bileydi İşh. Kat: 1 No: 42  
Tel.&Fax: 0.242.247 50 / 7 Muratpaşa / ANTALYA  
Ant. Kurumlar No: 49 / 011 8452

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



Bunak

T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
ANTALYA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI  
KORUMA BÖLGE KURULU

KARAR

Toplantı Tarihi ve No. : 12.04.2007/46  
Karar Tarihi ve No. : 12.04.2007/1557

Toplantı Yeri  
ANTALYA

Antalya İli, Merkez, 6259 ada 4 parseldeki Karakaş Camiinin (Taşınmaz Kültür Varlığı olarak minaresi tescilli olan) koruma alanına ilişkin, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğünün 12.5.2006 gün ve B.16.0.KVM.200.11.10.03/07.00.30-75561 sayılı yazısı, Antalya Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 8.6.2006 gün ve 1354 sayılı yazısı, Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar Şube Müdürlüğünün 31.7.2006 gün ve 754 sayılı, 1.8.2006 gün ve 770 sayılı yazıları, Muratpaşa Belediye Başkanlığı Etüt ve Planlama Müdürlüğünün 20.6.2006 gün ve 1328 sayılı yazısı okundu, dosyası ve ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Antalya İli, Merkez, 6259 ada 4 parseldeki Karakaş Camiinin Taşınmaz Kültür Varlığı olarak minaresinin bitişiğindeki Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescilli olan sivil mimarlık örneği yapı ve yolun karşısında anıtsal Hadrian Kapısı ile görsel bütünlüğün sağlanabilmesi amacıyla kararımız eki 1/1000 ölçekli paftada sınırları gösterilen alanın minarenin koruma alanı olarak belirlenmesine, bu alanda Kurulumuzdan izin alınmadan, inşai ve fiziki müdahalede bulunulmaması gerektiğine karar verildi.

ASLI GİBİDİR



**BAŞKAN**  
Prof.Dr.Haluk ABBASOĞLU Bölge Kurulu Müdürü  
İMZA

**H.Bülent BAYKAL**

**BAŞKAN YARDIMCISI**  
Prof.Dr.Havva IŞIK  
İMZA

Üye  
Prof.Dr.Hülya KOÇ  
(BULUNMADI)

Üye  
Doç.Dr.Gül ASATEKİN  
İMZA

Üye  
Av.Mesut AKAR  
İMZA

Üye  
Y.Mim.Feridun UYAR  
İMZA

Üye  
Dr.Zekeriya ŞİMŞİR  
İMZA

Üye  
Ayşe GÜRAL  
Ant.Büyükşehir Bld.Tem.  
İMZA

Üye  
Ayşegül KÖK  
Muratpaşa Bld.Tem.  
İMZA

Üye



Üye

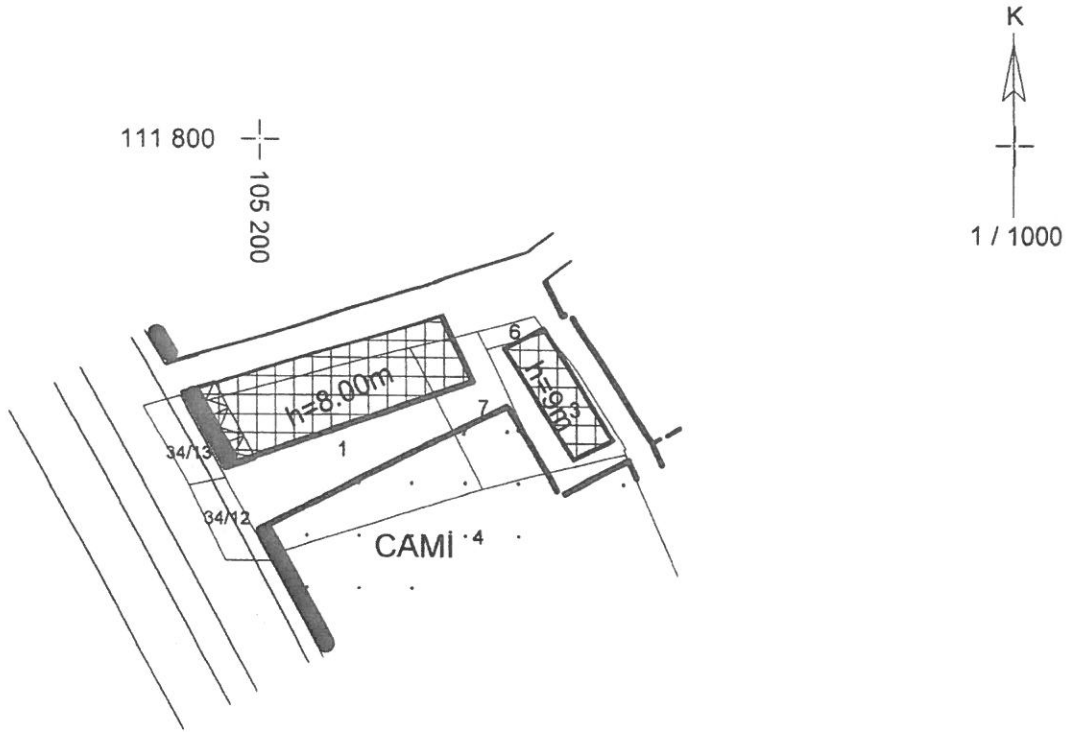
Evrak No : 213-83

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	İmar	Ek Bilgileri
Ada No.	Parsel No.	Paf. No.	Ada No.	Parsel No.	Miktarı M <sup>2</sup>	Parselin Yüz. Ölç. M <sup>2</sup>	
6259	01					646.00 m <sup>2</sup>	
<b>İNŞAAT DURUMU</b>							
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