



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.08.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.05.2025 tarihli toplantısında gündemin 130. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 03.04.2025 tarih ve 118 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Kızıltoprak Mahallesi 1780 ada 31 parselin kullanım kararı ve emsali değiştirilmeden, yapılaşma koşulunun Yençok=4 kat olarak düzenlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin kuzeyden 5 m. ve diğer yönlerden 3'er m. olarak belirlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 03.04.2025 tarih ve 118 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Kızıltoprak Mahallesi 1780 ada 31 parselin kullanım kararı ve emsali değiştirilmeden, yapılaşma koşulunun Yençok=4 kat olarak düzenlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin kuzeyden 5 m. ve diğer yönlerden 3'er m. olarak belirlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk. Yrd.

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
03.04.2025 TARİH VE 118 SAYILI KARARI

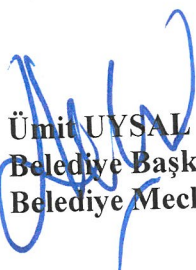
Gündemin 26. Maddesi
Karar No. 118

Özü: Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda; Konut kullanımlı, a/A-4 ve E=0.80 yapılaşma koşullu 1780 ada 31 parselin kullanım kararı ve emsali değiştirilmeden; yapılaşma koşulunun Yençok=4 kat olarak düzenlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin kuzeyden 5 m ve diğer yönlerden 3'er m. olarak belirlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

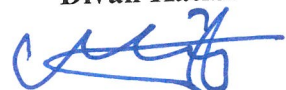
Gündemin 26. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Kızıltoprak Mahallesi 19L-1a nolu imar paftasında yer alan Konut kullanımlı, a/A-4 ve E=0.80 yapılaşma koşullu 1780 ada 31 parselin kullanım kararı ve emsali değiştirilmeden; yapılaşma koşulunun Yençok=4 kat olarak düzenlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin kuzeyden 5m. ve diğer yönlerden 3'er m. olarak belirlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 06.03.2025 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 27.03.2025 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 28.03.2025 tarih ve 1476 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu**; Konut kullanımlı, a/A-4 ve E=0.80 yapılaşma koşullu 1780 ada 31 parselin kullanım kararı ve emsali değiştirilmeden; yapılaşma koşulunun Yençok=4 kat olarak düzenlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin kuzeyden 5 m ve diğer yönlerden 3'er m. olarak belirlenmesi ve plan notu eklenmesine 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. 27.03.2025 tarihli Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Özgür Taylan Budak, Başkan Vekili Ufuk Çiftçi, Üye Nermin Korkut, Orhan Aykaç ve Ali Rıza Alkan imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada;

Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda; Konut kullanımlı, a/A-4 ve E=0.80 yapılaşma koşullu 1780 ada 31 parselin kullanım kararı ve emsali değiştirilmeden; yapılaşma koşulunun Yençok=4 kat olarak düzenlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin kuzeyden 5 m ve diğer yönlerden 3'er m. olarak belirlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne oy birliği ile karar verildi.


Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı

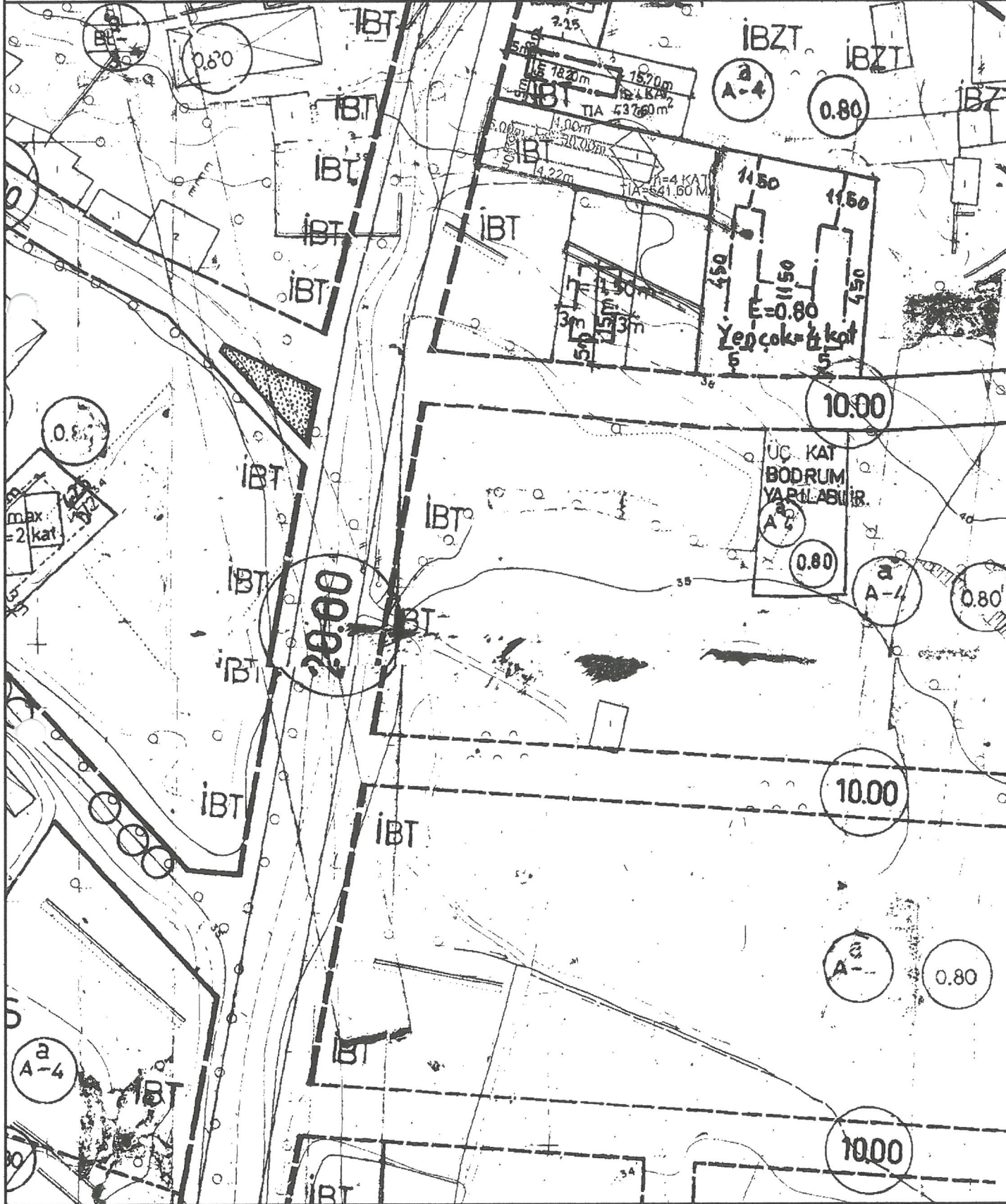

Nermin KORKUT
Divan Katibi


Mümtaz KÖSE
Divan Katibi

ANTALYA İLİ, MURATPAŞA İLÇESİ, KIZILTOPRAK MAHALLESİ
1780 ADA 31 NOLU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
İLÇE: MURATPAŞA
MAHALLE: KIZILTOPRAK
ADA/PARSEL NUMARASI: 1780/31 NOLU PARSEL
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ: 558 M²
PAFTA NUMARASI: 19L-1A



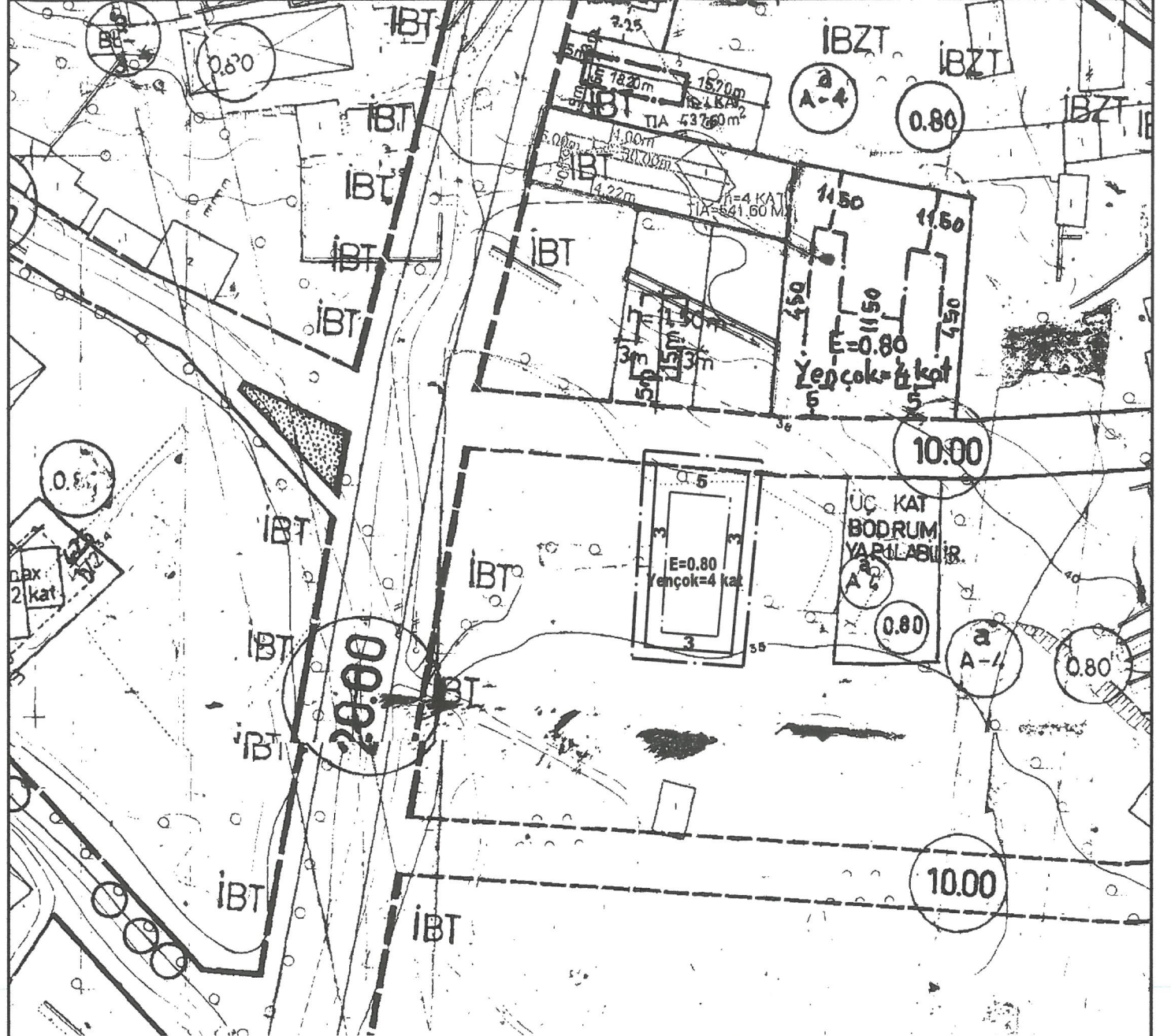
MEVCUT PLAN



ANTALYA İLİ, MURATPAŞA İLÇESİ, KIZILTOPRAK MAHALLESİ
1780 ADA 31 NOLU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- E=0.80
Yençok=4 kat KONUT ALANI

PLAN HÜKÜMLERİ

1- Bu alanda taban alanı katsayısı (TAKS) şartı aranmaz.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MURATPAŞA İLÇESİ- KIZILTOPRAK MAHALLESİ
1780 ADA 31 NOLU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı; Antalya İli, Merkez, Muratpaşa Belediyesi, Kızıltoprak Mahallesi sınırları içindeki 1780 ada 31 nolu parsel numarasında kayıtlı 1/1000 ölçekli 19L-1A nolu Uygulama İmar Planı paftasına giren 558 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

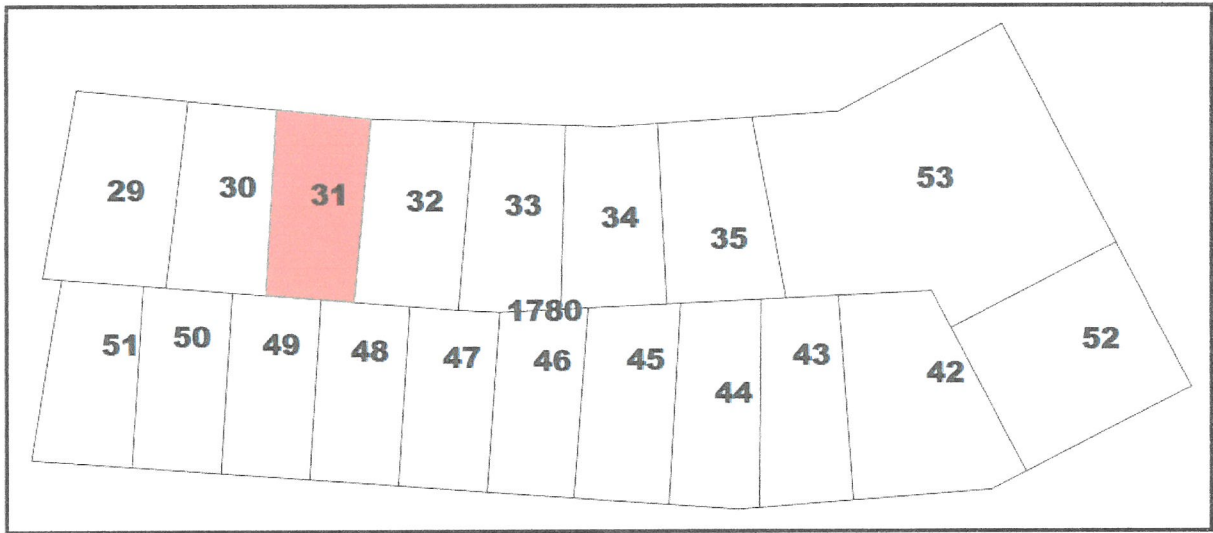
1780 ada 31 nolu parsel içerisinde 2 katlı deprem açısından riskli bir yapı bulunmaktadır. Parselde kentsel dönüşüme gidilecek olduğundan, içerisinde hak kaybı yaşamadan sağlıklı bir yapılaşma ortaya çıkması amaçlanmıştır. Bu kapsamda; mevcut planda a/A-4 ve 0.80 yapılaşma koşulları ile 5 m ön bahçe, 5.75'er m yan bahçe mesafeleri verilen 1780 ada 31 nolu parselde yoğunluklu yapı düzeni tablosundaki koşullar gereği bırakılması gereken arka bahçe mesafesi sonrasında, parsel taban alanını ve emsalini kullanamamaktadır. Bu sebeple mevcut plandaki yapı yoğunluğu ve kat yüksekliği sabit kalmak kaydıyla, parselde taban alanı ve emsal kaybı yaşamamak adına, arka ve yan bahçe çekme mesafesinin yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

7.12 B4

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Parsel konum itibarıyla Narenciye olarak bilinen bölgenin kuzeyinde kalmakta olup, kuzey yönünde 10 m genişliğindeki yaya yolundan, diğer cephelerde konut amaçlı komşu parsellerden cephe almaktadır. Yakın çevresinde genel olarak yapılaşma gerçekleşmiştir, 1780 ada 31 nolu parsel içerisinde de 2 katlı mevcut riskli bir yapı bulunmaktadır.

1780 ada 31 nolu parsel mevcut imar planında 10 m genişliğinde yaya yolundan cephe alan 558 m² büyüklüğünde a/A-4 ve 0.80 yapılanma koşullarına sahip, yoğunluklu yapı düzeni tablosundaki çekme mesafeleri uygulanan konut adası içerisinde kalmaktadır. İçerisinde 4 katlı yapı yapılması durumunda ön bahçe mesafesi 5 m, yan bahçe mesafeleri 5.75' şer m, arka bahçe mesafesi tablo gereği 11.50 m olarak uygulandığında parselde yaklaşık 87 m² büyüklüğünde taban alanına sahip bir bina ortaya çıkmaktadır. Buna göre taban alanı katsayısı yaklaşık 0.15'e tekabül etmektedir.



Şekil 2. Kadastral durum

Yukarıdaki kadastral yapıda da görüldüğü gibi 31 nolu parsel yaklaşık 17.10 m cephe genişliğine sahip dar ve uzun bir parsel formuna sahiptir. Doğuda 32 nolu, batıda 30 nolu, güneyde 48 ve 49 nolu parseller ile komşudur.

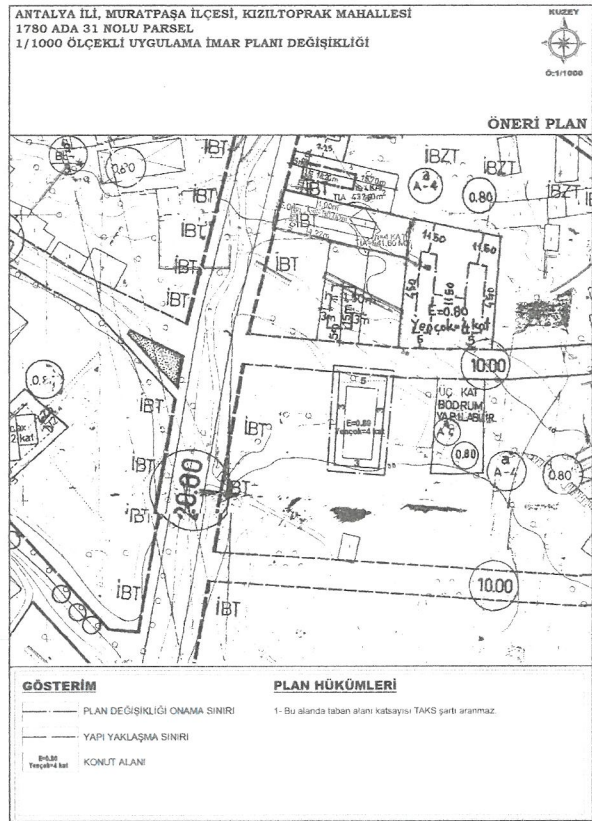
4. PLANLAMA KARARLARI

1780 ada 31 nolu parselde mevcut imar planı yapılanma koşulları ve yoğunluklu yapı düzeni tablosundaki yan bahçe mesafeleri (5.75 m) ve arka bahçe çekme mesafesi (11.50 m) uygulandığında parselde 4 katlı yapı yapılmak istenildiğinde taban alanı katsayısı 0.15 olarak ortaya çıkmakta olup, parselde ne taban alanı katsayısı (0.40), ne de emsal kullanılamamakta, kentsel dönüşüme girecek olan parselde sağlıklı bir yapı ve proje ortaya çıkamamaktadır.

Hazırlanan imar planı değişikliği ile parselde emsal ve kat yüksekliği sabit kalmak kaydıyla taban alanı katsayısı ve emsalini kullanamama sorununu çözmek adına, parselde yan ve arka bahçe çekme mesafesi yeniden düzenlenmiştir.

Parsele ön bahçe çekme mesafesi 5 m, yan bahçe çekme mesafesi 3'er m, arka bahçe çekme mesafesi 3 m olacak şekilde yapı yaklaşma mesafeleri çizilmiş, içerisine mevcut hakları olan E=0.80 ve Yençok=4 kat yapılanma koşulları eklenmiştir. Ayrıca plan notlarına "Bu alanda taban alanı katsayısı TAKS şartı aranmaz." ibaresi eklenmiştir. Bu şekli ile hazırlanan imar planı

7.12 B4

[illegible]

Ada planlama
mim.müh.hiz.ış.çur.tic.ltd.şti.
Etiler mahallesi, Menderes bulvarı
Yükseliş apt. A Blok Kat:1 No:65/B ANTALYA
Tel: (0242) 322 73 71 Faks: (0242) 322 73 71
Kurumlar K.D.0000083634

Serap YURDAKUL
Şehir Plancısı (İTÜ)
Oda Sicil No: 1625

Berrin YILMAZHAN
Şehir Plancısı
Yerleşim Kuruluş Grubu (A)
Oda Sicil No: 1630

TMMOB Şehir Plancıları Odası		KAYDEDİLMİŞTİR
 739TNVOU	MD Tarihi: 19.02.2025 Proje Kayıt No: 07-2025-012 Üye: SERAP YURDAKUL (1625)	

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili planörün, Odamıza kayıt ve teslinin bulunduğu söz konusu fi için odamıza bayırdüğü tarih itibarıyla herhangi bir meslek kısıtlıhdnı bulunmadığı kaydedilerek, **Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi** düzenlenmiştir.



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Muratpaşa Belediyesi
Mahalle : Kızıltoprak
Ölçek : 1/1000
Ada/Parsel : 1780 ada 31 parsel
Alan : 558 m²

Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 03.04.2025 tarih ve 118 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Kızıltoprak Mahallesi 1780 ada 31 parselin kullanım kararı ve emsali değiştirilmeden, yapılaşma koşulunun $Yen\check{c}ok=4$ kat olarak düzenlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin kuzeyden 5 m. ve diğer yönlerden 3'er m. olarak belirlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.05.2025 tarihli toplantısında gündemin 130. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu parsel yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Konut Alanı" olarak planlıdır.

Plan değişikliği raporu incelendiğinde; Mevcut plan haliyle 4 katlı yapı yapılması durumunda ön bahçe mesafesi 5 m, yan bahçe mesafeleri 5.75 m, arka bahçe mesafesi yapı yoğunluğu kullanım tablosuna göre 11.50 m olarak uygulandığında parsel yaklaşık olarak 87 m² büyüklüğünde taban alanına sahip bir bina oluşmakta olduğu ve taban alanı katsayısının 0.15 e tekabül ettiği belirtilmektedir. Bu sebeple parselde sağlıklı bir yapılaşmanın yapılamadığı belirtilmektedir.

Yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında konut kullanımlı, a/A-4 ve $E=0.80$ yapılaşma koşullu parselin kullanım kararı ve emsali değiştirilmeden, yapılaşma koşulunun $Yen\check{c}ok=4$ kat olarak düzenlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin kuzeyden 5 m. ve diğer yönlerden 3 m. olarak belirlenmesi ve "Bu alanda taban alanı katsayısı (TAKS) şartı aranmaz." plan notu eklenmesine ilişkin plan değişikliği hazırlandığı belirtilmektedir.

an *tt*



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Tel : 0 242 241 28 66
Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28
E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr

Söz konusu yürürlükte bulunan Muratpaşa ilçesine ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ait genel plan hükümlerinde yer alan yoğunluklu yapı düzeni tablosu aşağıdaki gibidir.

YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ TABLOSU							
Kat adedi	Bina Yüksekliği	Bina Cephe Hattının Yol Aksından Uzaklığı (H/2)	Min Yan Bahçeler Toplamı veya Bloklar Arası Mesafe	Min. Arka Bahçe	Min. Bina Cephesi	Min. Bina Derinliği	Min. Yan Bahçeler Toplamı veya Bloklar Arası Mesafe (Normal Kat dış Konturlarından)
1	3.50	İMAR PLANINDA BELİRTİLEN MİN. ÖN BAHÇE MESAFELERİNİ N ALTIYA DÜŞMEMEK KAYDIYLA YOL AKSINDAN BİNA CEPHE HATTI ARASI H/2 MESAFESİ KADAR BIRAKILIR.	6.00	6.00	6.00	6.00	-
2	6.50		6.00	6.00	6.00	6.00	-
3	9.50		8.50	8.50	6.00	6.00	-
4	12.50		11.50	11.50	6.00	6.00	-
5	15.50		13.50	13.50	7.00	7.00	-
6	18.50		15.50	15.50	7.00	7.00	-
7	21.50		17.50	17.50	8.00	8.00	14.50
8	24.50		19.50	19.50	8.00	8.00	16.50
9	27.50		21.50	21.50	9.00	9.00	18.50
10	30.50		23.50	23.50	9.00	9.00	20.50
11	33.50		25.50	25.50	10.00	10.00	22.50
12	36.50		27.50	27.50	10.00	10.00	24.50
13	39.50		29.50	29.50	11.00	11.00	26.50
14	42.50		31.50	31.50	11.00	11.00	28.50
15	45.50		33.50	33.50	12.00	12.00	30.50
16	48.50		35.50	35.50	12.00	12.00	32.50
17	51.50		37.50	37.50	13.00	13.00	34.50
18	54.50		39.50	39.50	13.00	13.00	36.50
19	57.50		41.50	41.50	14.00	14.00	38.50
20	60.50		43.50	43.50	14.00	14.00	40.50

Ek: Yoğunluklu yapı düzeni tablosu

Söz konusu yoğunluklu yapı düzeni tablosuna göre teklif plan incelendiğinde; teklif planda önerilen bahçe mesafelerinin tablodaki mesafe değerlerinin altında kaldığı ve düşürüldüğü görülmektedir.

Ayrıca, “Bu alanda taban alanı katsayısı (TAKS) şartı aranmaz” plan notuyla beraber de parselin içinde bulunduğu imar adasında diğer parseller yönünden yapı taban oturum alanı olarak farklılık göstereceği, bu nedenle emsal oranı sabit olmakla birlikte aynı ada içerisindeki diğer komşu parseller yönünden (çevre plan kararları) yapılaşma koşullarına uymadığı değerlendirilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisininindir. 27.08.2025

Hüseyin Kamil Tok
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA

Ayrıntılı bilgi için irtibat:

Tel : 0 242 241 28 66

Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28

E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr