



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



Sayı : E-90852262-105.03-541232
Konu : Muratpaşa İlçesi, Kızıltoprak Mah. 1780 Ada
31 Parsel Uip Değ.

08.05.2025

BAŞKANLIK MAKAMINA

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 değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Serkan TEMUÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av. Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek : - İlçe Meclis Kararı -1/1000 ölç. UİP. - Plan Açıklama Raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 41e79615-9a40-4eac-b351-a40050299ce8

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-cbys>

Adres: 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 İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Fırat ELMAS
Şehir Plancısı
Telefon No: -



ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
03.04.2025 TARİH VE 118 SAYILI KARARI

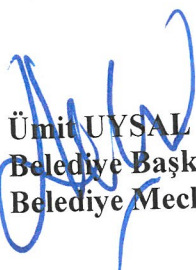
Gündemin 26. Maddesi
Karar No. 118

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.

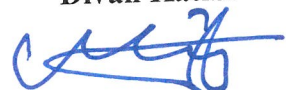
Gündemin 26. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Kızıltoprak Mahallesi 19L-1a nolu imar paftasında yer alan Konut kullanımlı, a/A-4 ve E=0.80 yapılaşma koşullu 1780 ada 31 parselin kullanım kararı ve emsali değiştirilmeden; yapılaşma koşulunun Yençok=4 kat olarak düzenlenmesi, yapı yaklaşma 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

KUZEY



Ö:1/1000

KUZEY



Ö:1/1000

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

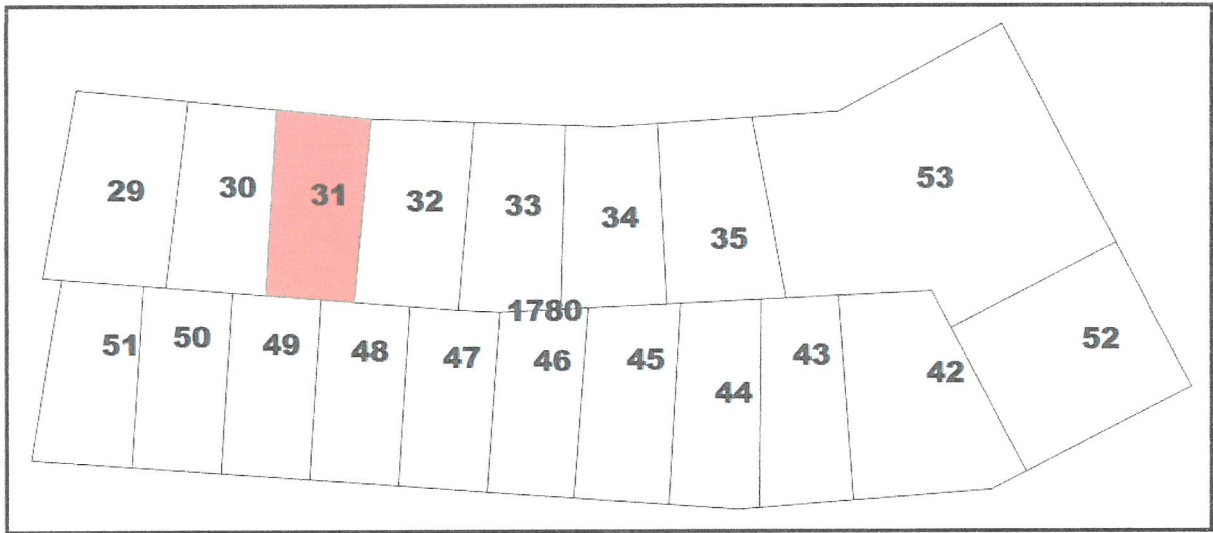
1780 ada 31 nolu parsel içerisinde 2 katlı deprem açısından riskli bir yapı bulunmaktadır. Parselde kentsel dönüşüme gidilecek olduğundan, içerisinde hak kaybı yaşamadan sağlıklı bir yapılaşma ortaya çıkması amaçlanmıştır. Bu kapsamda; mevcut planda a/A-4 ve 0.80 yapılaşma koşulları ile 5 m ön bahçe, 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.

Parsel 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

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

0.00 10.00 20.00

