9-11

Hizmete Özel

T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-33616178 - 020 - 2540
Konu : 1782 Ada 14 Parsel
UİP Değ. Hk.

26/06/2025

BAŞKANLIK MAKAMINA

Meydankavağı Mahallesi 19L-1a nolu imar paftasında yer alan "Konut" kullanımlı, a/A-4 ve E=0.80 yapılaşma koşullu 1782 ada 14 parselin kullanım kararı ve emsali değiştirilmeden yapılaşma koşulunun A-4 olarak düzenlenmesi ve yapı yaklaşma mesafelerinin kuzey ve güneydoğudan 3'er m. ve kuzeydoğu ve güneybatıdan 5'er m. olarak belirlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 03.04.2025 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 26.06.2025 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur.

Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini arz ederim.

Emre VURAL
Plan ve Proje Müdürü

Nuran YILMAZ
Belediye Başkan Yardımcısı
26/06/2025

"MECLİS'E"
26/06/2025

Av. Ümit UYSAL
Belediye Başkanı

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

T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Planlama ve İmar Komisyon Raporu

Karar Tarihi / Karar No:	26.06.2025 / 1462-2
Ada Parsel ve Bulunduğu Bölge: İmar Planı Pafta No:	1782 ada 14 parsel Meydankavağı Mahallesi 19L-1a
Talep Konusu:	"Konut" kullanımlı, a/A-4 ve E=0.80 yapılaşma koşullu 1782 ada 14 parselin kullanım kararı değiştirilmeden yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ve plan notu eklenmesi
Talep Sahibi: **Başvuru Tarihi:** **Havale Tarihi:**	Şahıs 20.03.2025/7306 03.04.2025/110
Mevcut Durum:	"Konut" kullanımlı, a/A-4 ve E=0.80 yapılaşma koşullu 1782 ada 14 parsel
Komisyon Kararı:	"Konut" kullanımlı, a/A-4 ve E=0.80 yapılaşma koşullu 1782 ada 14 parselin kullanım kararı ve emsali değiştirilmeden yapılaşma koşulunun A-4 olarak düzenlenmesi ve yapı yaklaşma mesafelerinin kuzey ve güneydoğudan 3'er m. ve kuzeydoğu ve güneybatıdan 5'er m. olarak belirlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 26.05.2025 tarihli 12553347 sayılı yazısına istinaden **uygun olmadığı** görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz.

Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı
Özgür Taylan BUDAK

Planlama ve İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı
Ufuk ÇİFTCİ

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Sarper DERMUT

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Belgizar BURGU

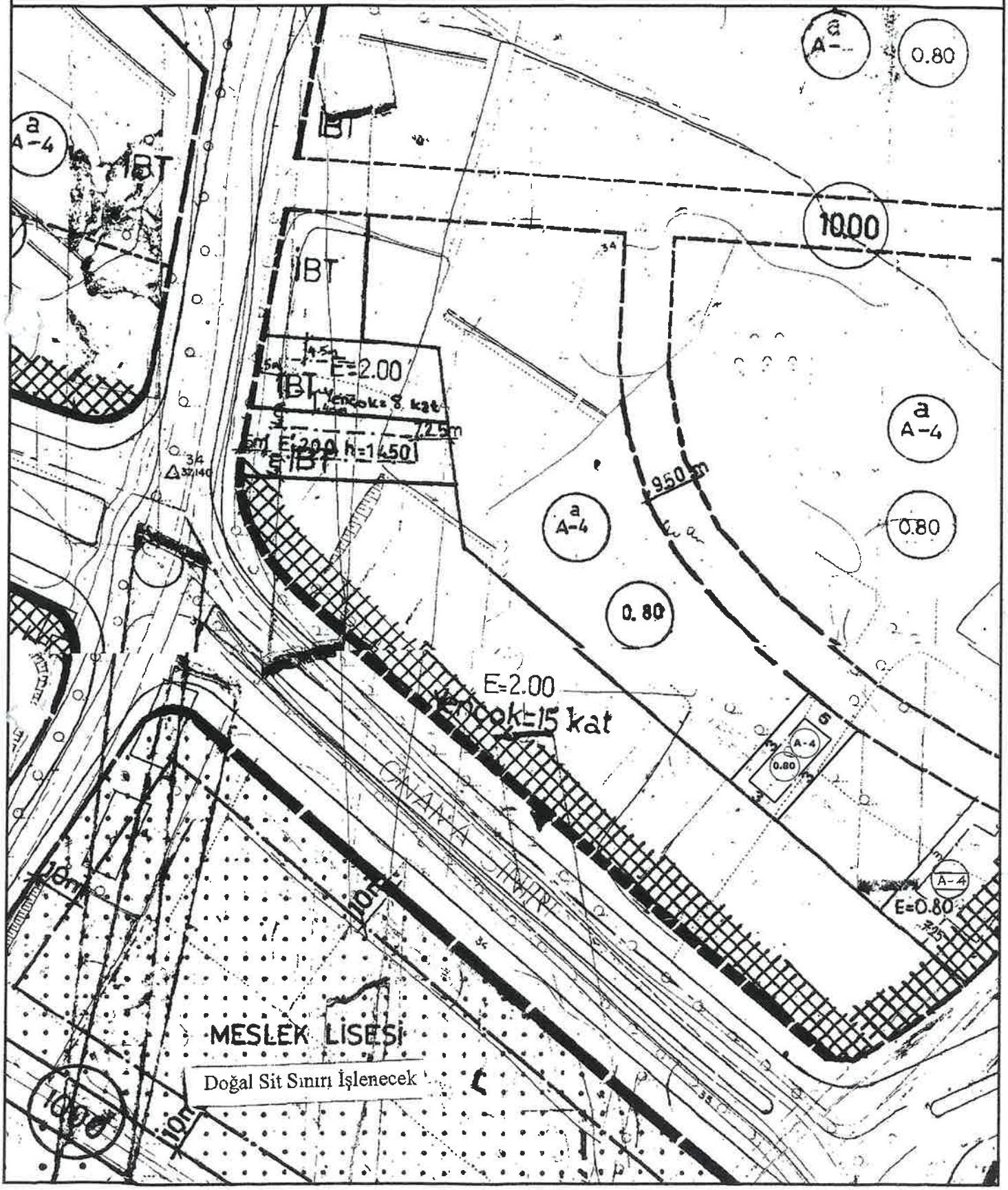
Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Ali Rıza ALKAN

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ-MURATPAŞA İLÇESİ-MEYDANKAVAĞI MAHALLESİ
1782 ADA 14 NOLU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
İLÇE: MURATPAŞA
MAHALLE: MEYDANKAVAĞI
ADA/PARSEL NUMARASI: 1782/14 NOLU PARSEL
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ: 443 M²
PAFTA NUMARASI: 19L-1A

KUZEY

Ö: 1/1000

MEVCUT PLAN

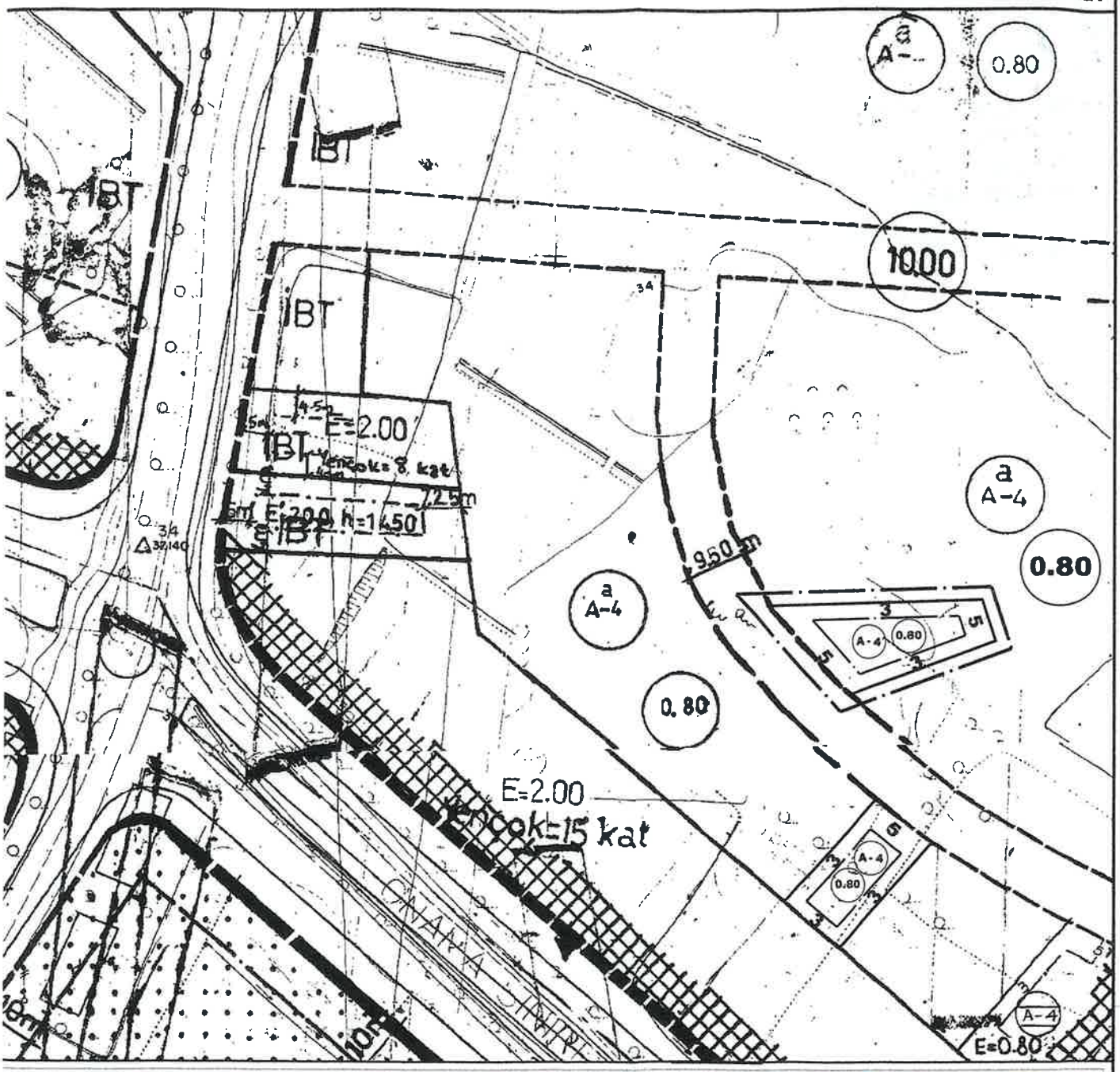


TALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ-MURATPAŞA İLÇESİ-MEYDANKAVAĞI MAHALLESİ
2 ADA 14 NOLU PARSEL
000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KUZEY

Ö: 1/1000

ÖNERİ PLAN



ÖSTERİM

KUZEY

Ö: 1/1000

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

A-4 0.80 KONUT ALANI

LAN NOTU

PARSELDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MURATPAŞA İLÇESİ- MEYDANKAVAĞI MAHALLESİ
1782 ADA 14 NOLU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı; Antalya İli, Merkez, Muratpaşa Belediyesi, Meydankavağı Mahallesi sınırları içindeki kentsel dönüşüme gidecek olan 1782 ada 14 nolu parsel numarasında kayıtlı 1/1000 ölçekli 19L-1A nolu Uygulama İmar Planı paftasına giren 443 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.

Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

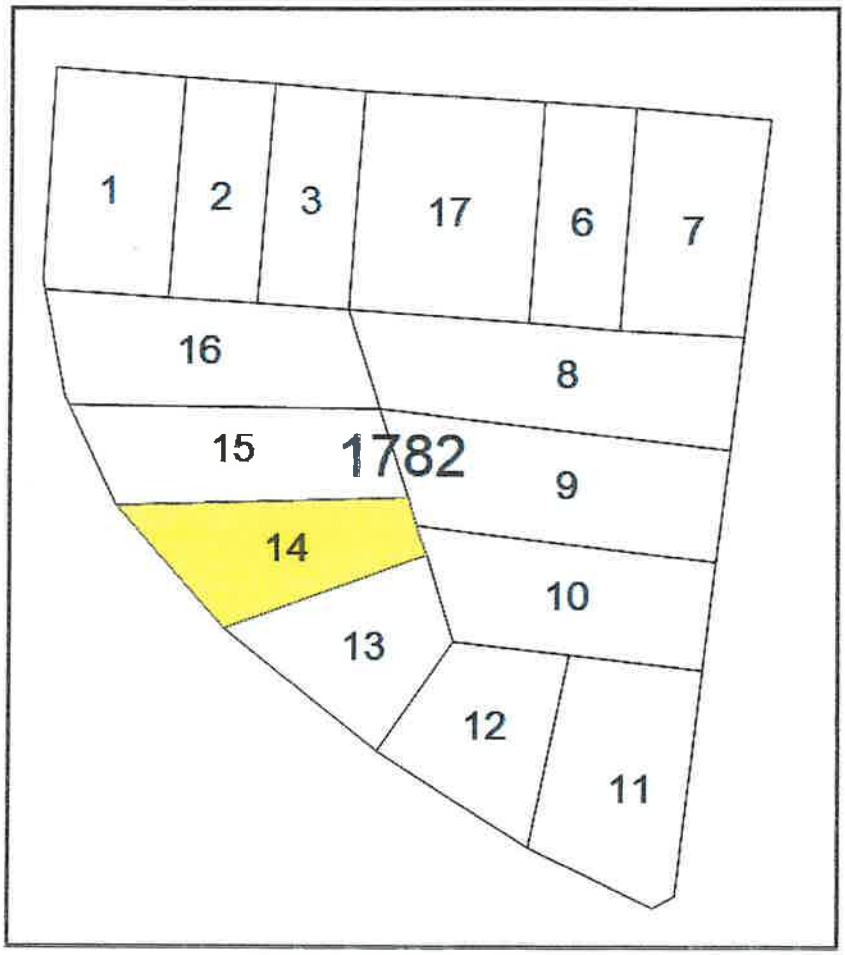
Kentsel dönüşüme gidecek olan 1782 ada 14 nolu parsel; Mevcut planda a/A-4 ve 0.80 yapılaşma koşulları ile yoğunluklu yapı düzeni tablosundaki koşullar gereği bırakılması gereken 5 m ön bahçe, toplamda 11.50 m yan bahçe mesafesi, 11.50 m arka bahçe mesafesi sonrasında emsalini kullanamamakta, aynı zamanda parsel formundan da dolayı parselde sağlıklı bir yapılaşmaya gidilmesi mümkün görünmemektedir. Bu sebeple mevcut plandaki yapı yoğunluğu ve kat yüksekliği sabit kalmak kaydıyla, parselde inşaat hakkı kaybı yaşamamak ve parselde formundan dolayı sağlıklı bir yapının ortaya çıkması adına, arka ve yan bahçe çekme mesafesinin yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Parsel konum itibarıyla Meydankavağı olarak bilinen bölgenin batısında kalmakta olup, 30 m genişliğindeki Avni Tolunay caddesinden cephe alan konu adasının kuzeyinde 9.50 m genişliğindeki yaya yolu üzerinde bulunmaktadır. Yakın çevresinde genel olarak yapılaşma gerçekleşmiştir,

bulunmaktadır. Yakın çevresinde genel olarak yapılaşma gerçekleşmiştir, 1782 ada 14 nolu parsel içerisinde 3 katlı eski bir yapı bulunmaktadır.

1782 ada 14 nolu parsel mevcut imar planında 9.50 m genişliğinde yaya yolundan cephe alan 443 m² büyüklüğünde a/A-4 ve 0.80 yapılanma koşullarına sahip, yoğunluklu yapı düzen 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 43.76 m² büyüklüğünde taban alanına sahip bir bina ortaya çıkmaktadır. Buna göre taban alanı katsayısı yaklaşık 0.10'na tekabül etmekte birlikte, parsel üçgen formunda yapılaşması imkansız bir hal almaktadır.



Şekil 2. Kadastral durum

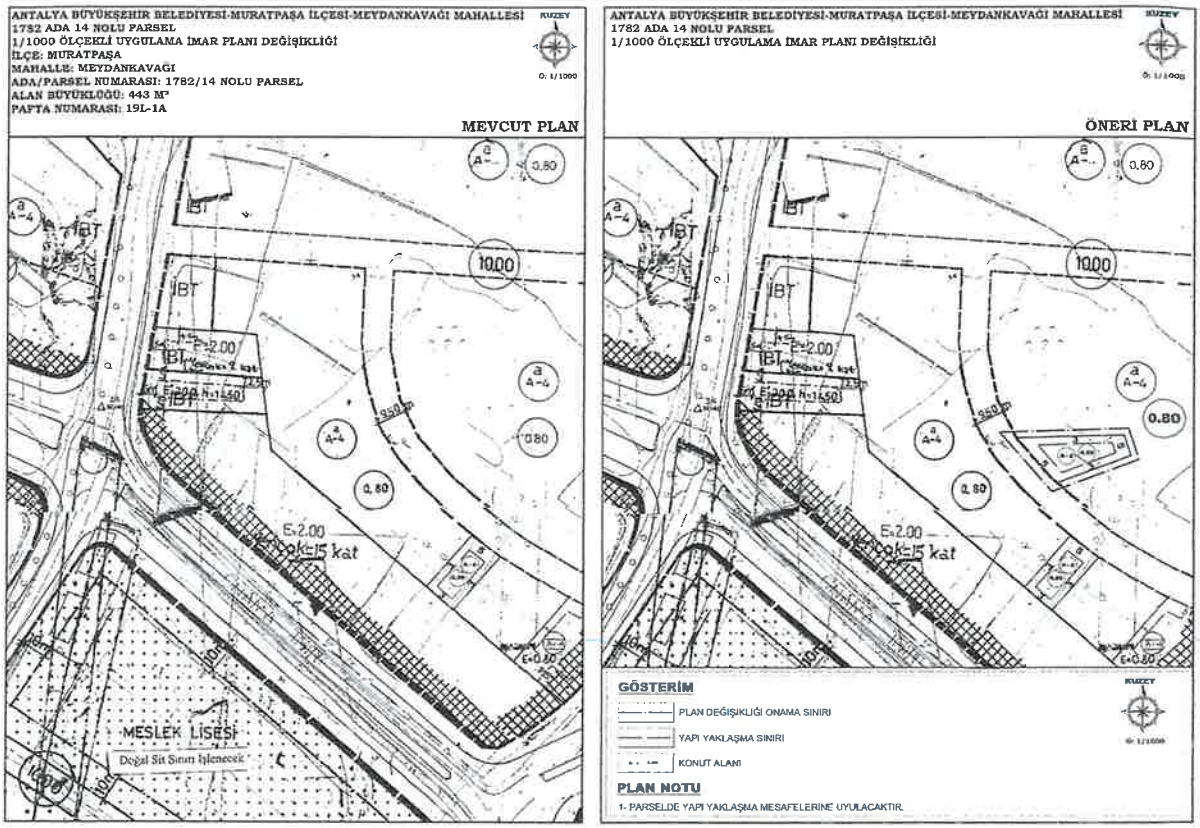
Yukarıdaki kadastral yapıda da görüldüğü gibi 14 nolu parsel yaklaşık 22.04 m cephe genişliğine sahip dar ve uzun bir parsel formuna sahiptir. Doğuda 9-10 nolu, güneyde 13 nolu ve kuzeyinde 15 nolu parsel ile komşudur.

4. PLANLAMA KARARLARI

Kentsel dönüşüme gidecek olan 1782 ada 14 nolu parselde mevcut imar planı yapılanma koşulları ve yoğunluklu yapı düzeni tablosundaki yan (11.50 m) ve arka bahçe çekme mesafesi (11.50 m) uygulanarak parselde 4 katlı yapı yapılmak istenildiğinde taban alanı katsayısı yaklaşık 0.10 olarak ortaya çıkmakta olup, parselde emsal (0.80) kullanılamamakta, büyük bir inşaat kaybı yaşanmaktadır. Aynı zamanda parsel formu gereği de içerisinde üçgen şeklinde olan sağlıklı bir yapı ortaya çıkamamaktadır.

Hazırlanan imar planı değişikliği ile parselde emsal ve kat yüksekliği sabit kalmak kaydıyla inşaat hakkı kaybı ve emsalini kullanamama sorununu çözmek ve parselde formundan dolayı sağlıklı bir yapının ortaya çıkarabilmek 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 5 m olacak şekilde yapı yaklaşma mesafeleri çizilmiş, içerisine mevcut hakları olan A-4 ve 0.80 yapılanma koşulları eklenmiştir. Bu şekli ile hazırlanan imar planı değişikliğinde parselde 4 katlı 0.80 emsale sahip formu yapılaşmaya daha uygun sağlıklı bir yapının ortaya çıkması sağlanmış, hak kaybı yaşanmasına sebep verilmemiştir.



Şekil 3. Mevcut ve Öneri

Saygılarımla arz ederim.

ada planlama
mim.müh.hiz.inş.tur.tic.ltd.şti.
Etiler mah. Adnan Menderes bulvarı
Yükselis apt. A Bl. 1 kat 1 No:65/5 ANTALYA
Tel: (0242) 322 7574 Faks: (0242) 322 73 71
Kurumlar V.D. 0670 035 634
Serap YURDAKUL
Şehir Plancısı (İTÜ)
Oda Sicil No: 1625

Berrin YILMAZHAN
Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu (A)
Oda Sicil No: 1639

TMMOB Şehir Plancıları Odası | KAYDEDİLMİŞTİR
69T1ZKR4
MD Tarihi: 19.03.2025
Proje Kayıt No: 07-2025-039
Üye: SERAP YURDAKUL (1625)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibariyle herhangi bir meslekî kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, **Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi** düzenlenmiştir.

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

2025 AİLE YILI

12805

Sayı : E-41890033-303.04-12553347
Konu : Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Riskli Yapı Amaçlı İmar Planı Değişikliği Onayına İlişkin Yetki Devri Talebi

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Sn. Serap YURDAKUL'un 28.04.2025 tarihli ve 12527264 evrak kayıt sayılı dilekçesi.

İlgi dilekçe ile Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Meydankavağı Mahallesi, 1782 ada 14 parselde 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği dosyasının hazırlandığı, söz konusu parsel içerisinde riskli yapı tespitinin yapıldığı, parselin üçgen şeklindeki formundan dolayı ve Muratpaşa Belediye Başkanlığına ait lejant ve eki tablosu gereği, parselde bırakılması gereken yan ve arka bahçe mesafeleri sonrasında parselde sağlıklı bir yapılaşmaya gidilmesinin mümkün görülmediği belirtilmekte olup herhangi bir emsal ya da kat artışı veya fonksiyon değişikliği yapılmaksızın parselde yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin onay sürecinin Muratpaşa Belediye Başkanlığı tarafından yürütülmesinde ve Bakanlığımızca Muratpaşa Belediye Başkanlığı'nın yetkilendirilmesinde sakınca bulunup bulunmadığının bildirilmesi istenmektedir.

İlgi dilekçe ekinde plan değişikliği teklif dosyasında gerçekleştirilen ön inceleme neticesinde; mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında teklife konu taşınmaza ilişkin arka/yan bahçe mesafelerinin detayına ilişkin herhangi bir bilgi/belgenin yer almadığı, uydu fotoğrafları üzerinden yapılan incelemede talebe konu taşınmazın da yer aldığı 1782 ada içerisindeki tüm parsellerin yapılaştığı ve talebe konu parsel üzerinde de plan açıklama raporunda iddia edildiği üzere yalnızca %10 civarında yapılaşmaya imkan tanındığı ve mağduriyet oluştuğu gibi bir durumun bulunmadığı değerlendirilmektedir.

Yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda ilgi dilekçe ile talep edilen Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Meydankavağı Mahallesi, 1782 ada 14 parselde 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği onay yetkisinin Muratpaşa Belediye Başkanlığına devri hususu Bakanlığımızca uygun görülmemektedir.

Bu kapsamda talebe konu Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Meydankavağı Mahallesi, 1782 ada 14 parseldeki yapılaşmaların mer'i imar planı koşulları çerçevesinde yürütülebileceği hususunda,

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

MURATPAŞA BELEDİYESİ
PLAN ve PROJE MÜD.

YAZININ		Kayıt Tarihi 26/05/2025			
		Kayıt No. 2593-787			
Sıra No:	Nereye, Kime Gönderildiği Müd. Ar. Olunur	Gereği	Bilgi	Tarih	İmza
1	planlama	α			
2					

Y. Erdal KAYAPINAR
Bakan a.
Mekansal Planlama Genel Müdürü

Ek: İlgi Dilekçe Eki.

Dağıtım:
Gereği:
Sayın Serap YURDAKUL

Bilgi:
Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığına(Ek konulmadı)
Muratpaşa Belediye Başkanlığına(Ek konulmadı)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 3D8D8DF7-CB51-4C83-ABDB-7913CA3BDEF1 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278
Çankaya/ANKARA
KEP Adresi : cevrevesehircilikbakanligi@hs01.kep.tr
Bilgi için:Özge ERKAYA
Şehir Plancısı
Telefon No:(312) 410 24 76