G-9

Hizmete Özel

T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-33616178 - 020 - 4430
Konu : 1782 Ada 14 Parsel
UİP Değ. Hk.

27/11/2025

BAŞKANLIK MAKAMINA

Meydankavağı Mahallesi 19L-1a nolu imar paftasında yer alan Konut kullanımlı 1782 ada 14 parselin yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği konusunun incelenerek karara bağlanmak üzere Meclise havalesini arz ederim.

Emre VURAL
Plan ve Proje Müdürü

Emel UYGUN BOLTEN
Belediye Başkan Yardımcısı
27/11/2025

"MECLİSE"
27/11/2025

Av. Ümit UYSAL
Belediye Başkanı

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

Hizmete Özel

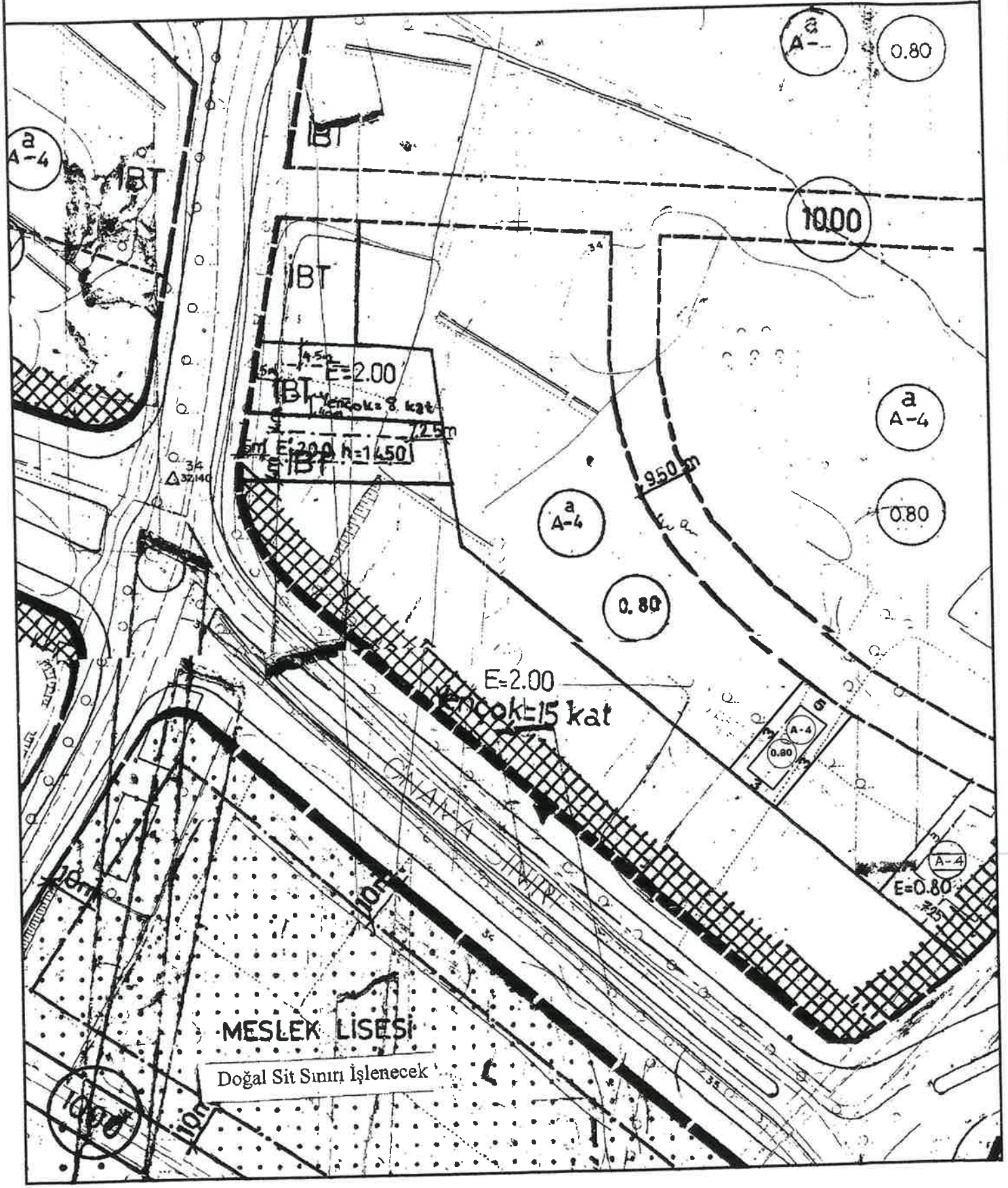
Bu belge,güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu:6134993~NTgwMjM5MzE5MDMx Belge Doğrulama Adresi: https://ebelediye.muratpasa.bel.tr/webportal/webportal/ebyidkontrol.php?ebyid=6134993~NTgwMjM5MzE5MDMx&BelgeyiUretenIdare=MuratpaşaBelediyesi&BelgeSayisi=&BelgeDogrulamaKodu=6134993~NTgwMjM5MzE5MDMx

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

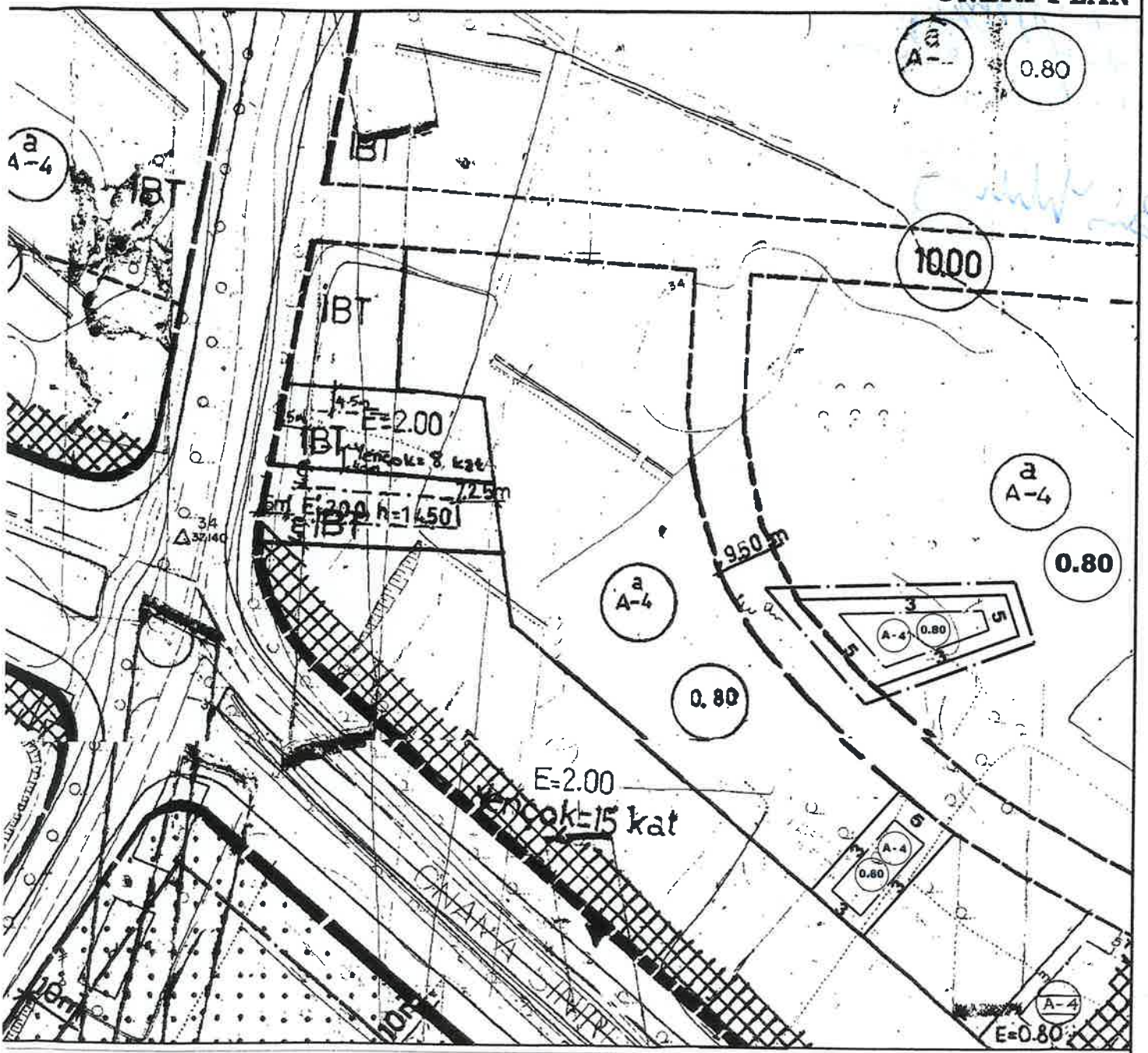


ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ-MURATPAŞA İLÇESİ-MEYDANKAVAĞI MAHALLESİ
1782 ADA 14 NOLU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KUZEY

Ö: 1/1000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

KUZEY

Ö: 1/1000

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- A-4 0.80 KONUT ALANI

PLAN NOTU

1- 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 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

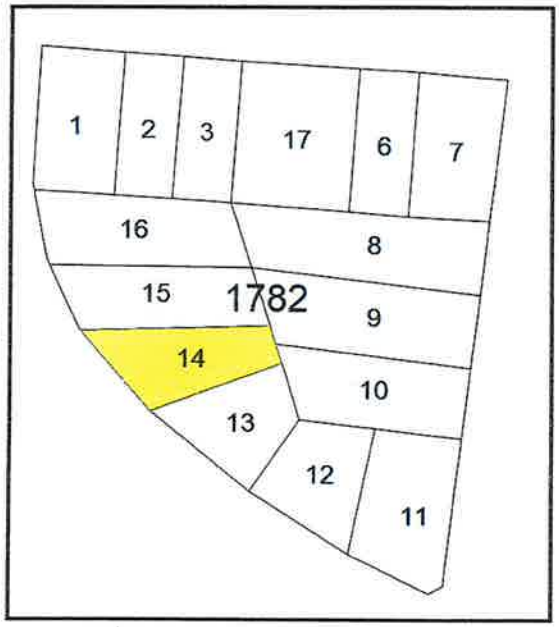
1782 ada 14 nolu parselde riskli yapı şerhi bulunmaktayken, içerisindeki riskli yapı yıkılmış ve tapudaki riskli yapı şerhi ortadan kalkmıştır. Söz konusu parsel; Mevcut planda a/A-4 ve 0.80 yapılaşma koşulları ile yoğunluklu yapı düzeni tablosundaki koşullar gereği bırakılması gereken 5 m ön bahçe, 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.

BY

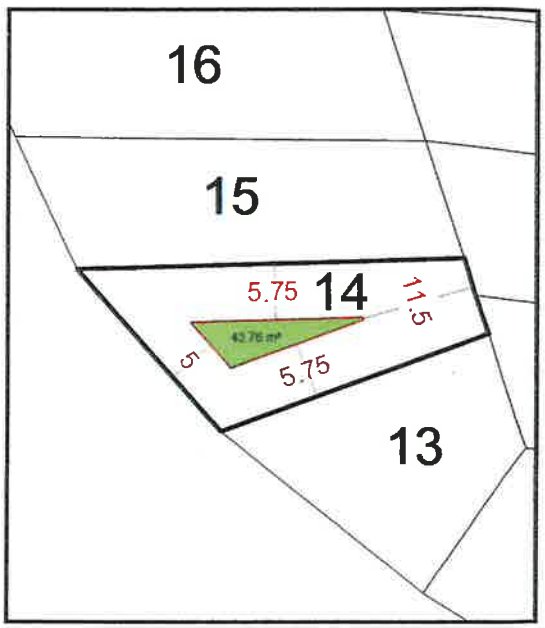
3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

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, 1782 ada 14 nolu parsel içerisinde 3 katlı eski bir yapı bulunmakta iken, 17.07.2025 tarih 161 sayılı yıkım ruhsatına sahip bu yapı yıkılmıştır.

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. Yeni yapılaşmaya gidecek söz konusu parsel içerisinde 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 (şekil.3). Buna göre taban alanı katsayısı yaklaşık 0.10'na tekabül etmekte birlikte, parsel üçgen formunda yapılaşması imkansız bir hal almaktadır.



Şekil 2. Kadastral durum



Şekil 3.Parselde mevcut çekme mesafeleri ile ortaya çıkan yapı formu

Yukarıdaki kadastral yapıda da görüldüğü gibi (şekil.2) 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.

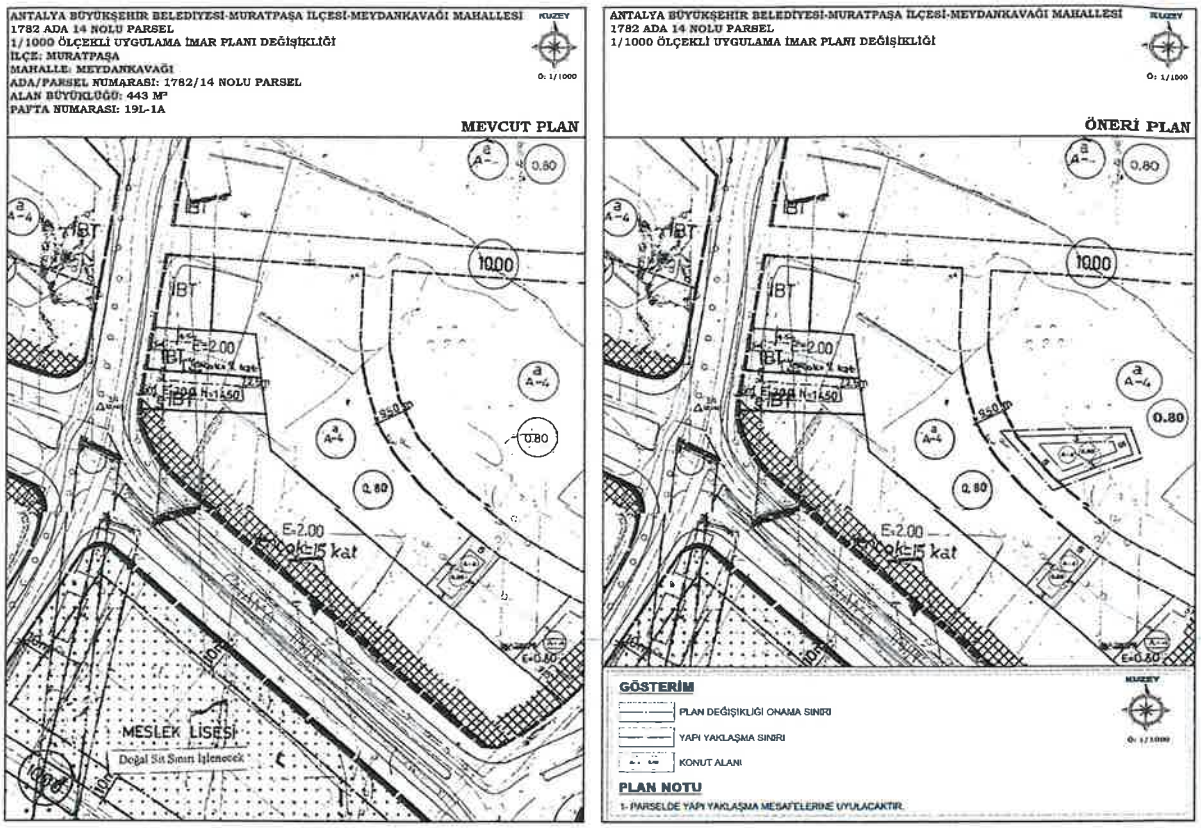
4. PLANLAMA KARARLARI

İçerisindeki riskli yapı yıkılarak yeni yapılaşmaya 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.

BY

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 4. Mevcut ve Öneri Durum

Saygılarımla arz ederim.

ada planlama
mim.müh.hiz.inş.tur.tic.ltd.şti.
Etiler mah. Atatürk menderes bulvarı
Yükseliş apt. A Blok 1 Kat:1 No:68/5 ANTALYA
Tel: (0242) 322 75 71 Fax: (0242) 322 75 71
Serap YURDAKUL
Şehir Plancısı (İTÜ)
Oda Sicil No: 1625

Berrin YILMAZHAN
Şehir Plancısı
Çevresel Karne Grubu (A)
Oda Sicil No: 1630

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.

MURATPAŞA BELEDİYESİ
PLAN PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
Plan ve Proje Müdürlüğü ANTALYA

Konu: İmar planı değişikliği

Kat Maliki bulunduğumuz Antalya İli, Muratpaşa Belediyesi, Meydankavağı mahallesi içerisinde yer alan 1782 ada 14 nolu parselde emsal ve kat yüksekliği sabit kalmak kaydı ile, parselde yan ve arka çekme mesafelerinin yeniden düzenlemesi konusunu içeren imar planı değişikliği yapılarak parseldeki inşaat hakkı kaybının yaşanmaması ve parselin formundan dolayı içerisinde sağlıklı bir yapı ve projenin ortaya çıkması amaç edilmektedir.

Bu sebeple söz konusu parselde "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Dosyası" hazırlanmıştır.

Gereğinin yapılmasını arz ederim.

4/11/25 27976
plan ve proje md x

Ekler:
1-İmar Harç makbuzu
2-Vekaletname
3-İmar Çapı
4-Tapu kayıt belgesi
5-Aplikasyon krokisi
6-1/1000 ölçekli İmar planı değişikliği (5 takım)
7-Plan Açıklama Raporu (5 takım)

MURATPAŞA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜD.
YAZININ Kayıt Tarihi: 04/11/2025
Kayıt No: 4991

Sıra No:	Nereye, Kime Gönderildiği Müd. Arz Olunur	Gereği	Bilgi	Tarih	İmza
1	Plan ve Proje	x			
2					

1522

Sn. Hakan B.

Evrakları tam ve eksiksiz teslim edilmiştir.