G.12

T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-33616178 - 020 - 958
Konu : 1780 Ada 31 Parsel
UİP Değ. Hak.

28/02/2025

BAŞKANLIK MAKAMINA

Kızıltoprak Mahallesi 19L-1a nolu imar paftasında yer alan Konut kullanımlı 1780 ada 31 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 Müd.

Emel UYGUN BOLTEN
Belediye Başkan Yardımcısı
28/02/2025

"MECLİSE"
28/02/2025

Av. Ümit UYSAL
Belediye Başkanı

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

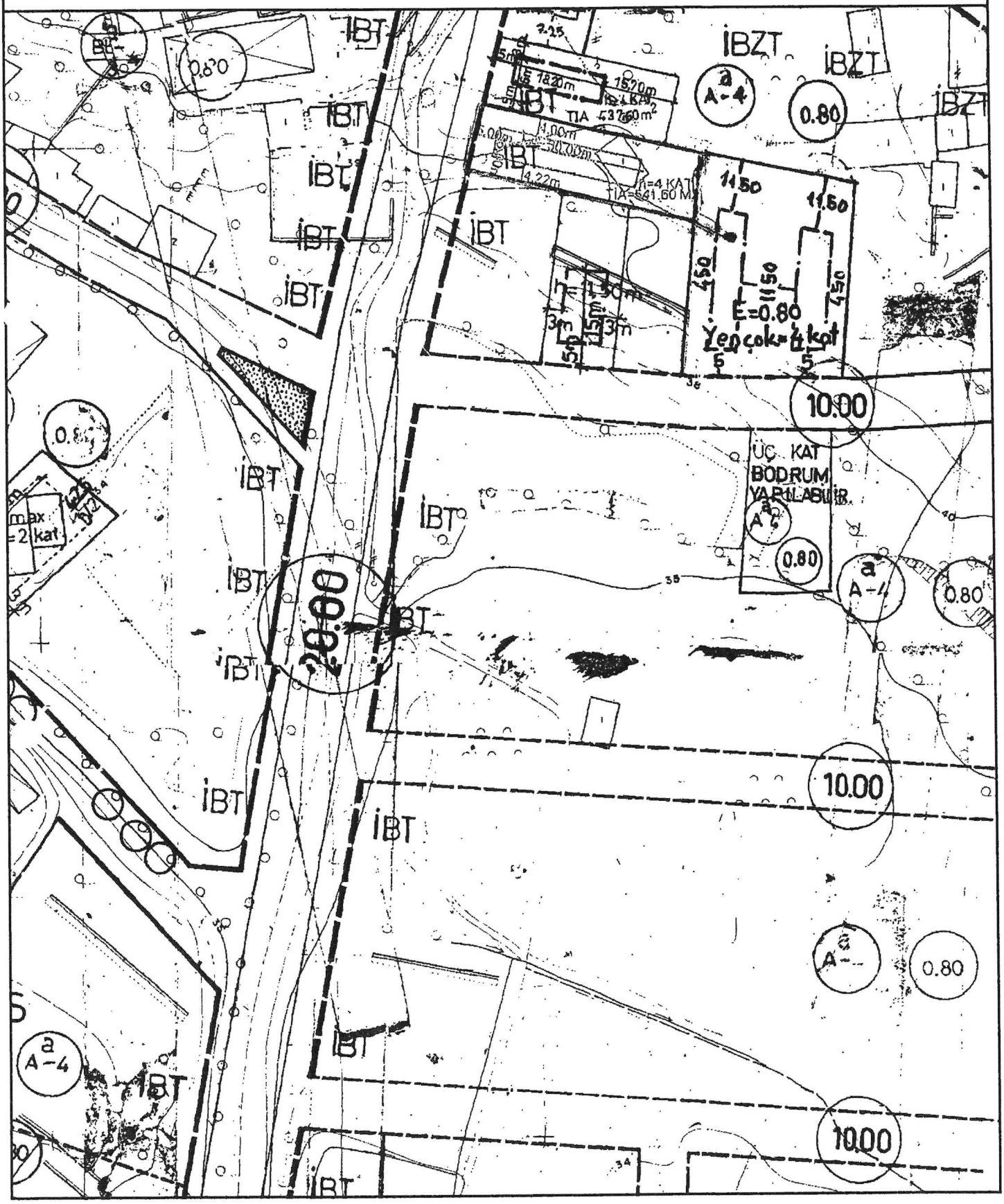
Bu belge,güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu:5887262~NTM3OTAyMjQwOTE4 Belge Doğrulama Adresi: https://ebelediye.muratpasa.bel.tr/webportal/webportal/ebyidkontrol.php?ebyid=5887262~NTM3OTAyMjQwOTE4&BelgeyiUretenIdare=MuratpaşaBelediyesi&BelgeSayisi=&BelgeDogrulamaKodu=5887262~NTM3OTAyMjQwOTE4

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

KUZEY

Ö:1/1000

MEVCUT PLAN

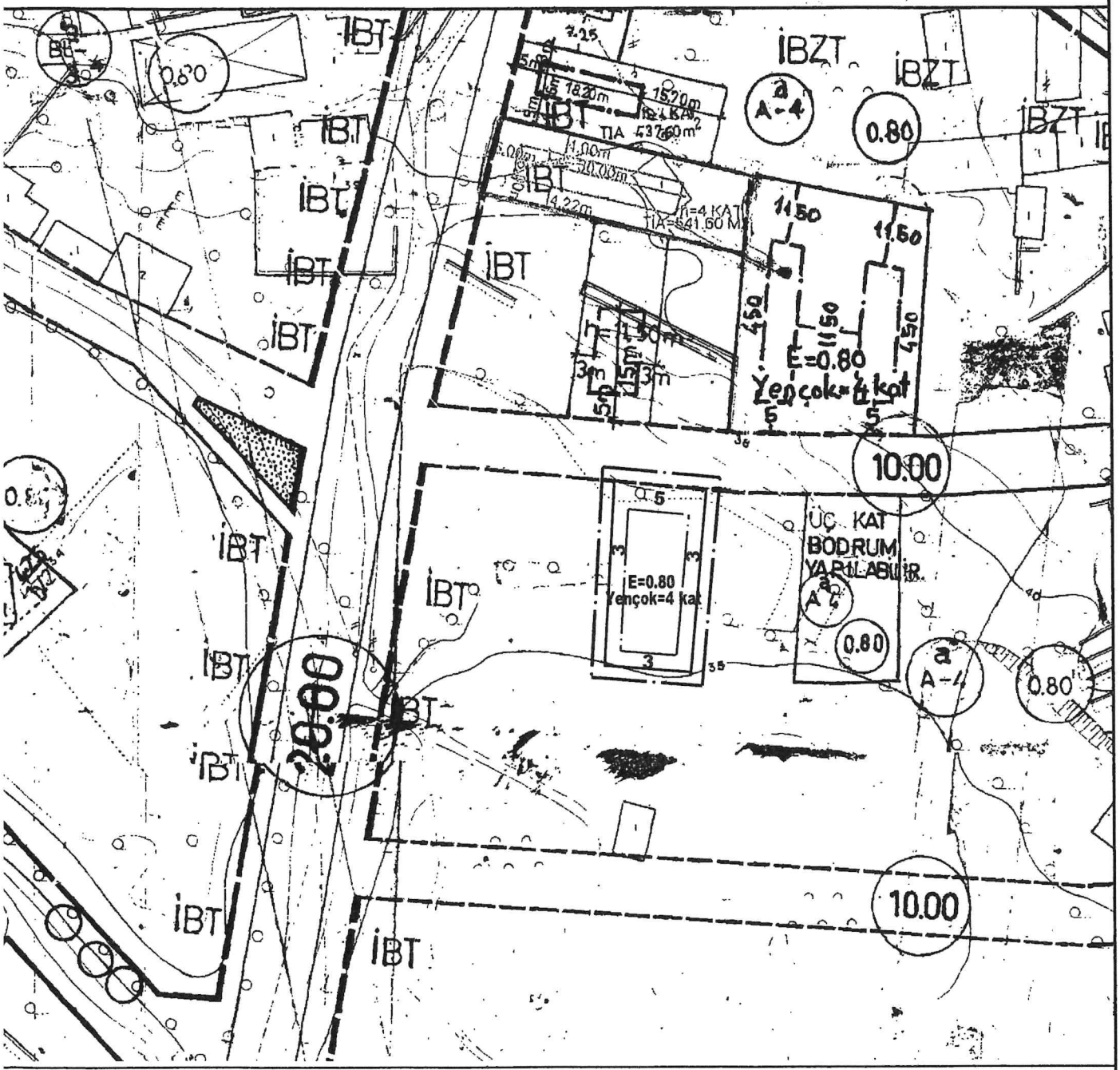


TALYA İLİ, MURATPAŞA İLÇESİ, KIZILTOPRAK MAHALLESİ
80 ADA 31 NOLU PARSEL
1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KUZEY

Ö:1/1000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

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

PLAN HÜKÜMLERİ

1- Parselde taban alanı katsayısı %40'ı geçemez.

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

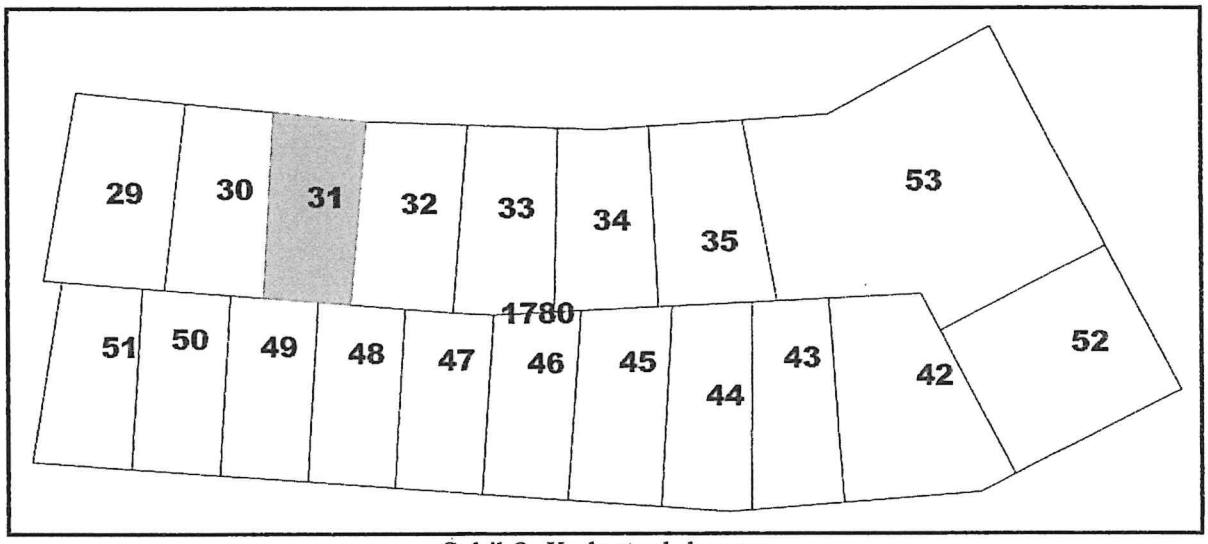
2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

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.

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 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 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.

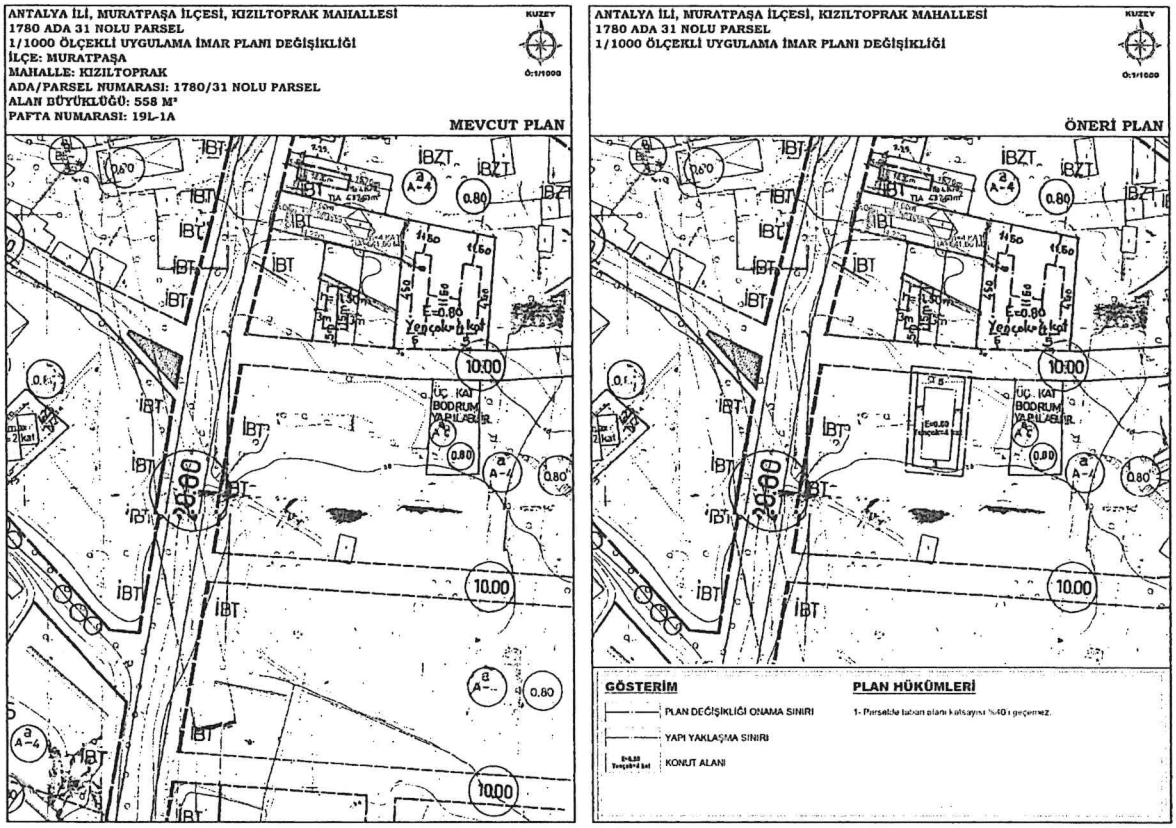
4. PLANLAMA KARARLARI

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 "Parselde taban alanı katsayısı %40'ı geçemez." ibaresi eklenmiştir. Bu şekli ile hazırlanan imar planı

değişikliğinde kentsel dönüşüm sonrasında parselde taban alanı katsayısı ve hakkı olan emsalinin kullanılabileceği, sağlıklı bir yapı ve projenin ortaya çıkması sağlanmıştır.



Şekil 3. Plan Örneği(Mevcut-Öneri)

Saygılarımla arz ederim.

ada planlama
mim.müh.hiz.inş.tur.tic.ltd.şti.
Berrin YILMAZHAN
Şehir Plancısı
Yeterlilik Kurne 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 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
ANTALYA

Konu: İmar planı değişikliği

Kat Maliki bulunduğumuz Antalya İli, Muratpaşa Belediyesi, Kızıltoprak mahallesi içerisinde kentsel dönüşüme gidecek olan 1780 ada 31 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 kentsel dönüşüm sonrasında 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.

PLAN ve PROJE MÜD.
1069
365

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
YAZI İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
Tarih: 20.02.2015 Kayıt No: 4385

Adı	Gereği	Koordine	Bilgi
Plan Proje	✓		-

Ekler:
1-İmar Harç makbuzu plaka a 6
2-Vekaletname
3-İmar Çapı
4-Tapu kayıt belgesi Sn. H. BARBAROS
5-1/1000 ölçekli İmar planı değişikliği (5 takım)
6-Plan Açıklama Raporu (5 takım)

Hüseyin BARBAROS
Muratpaşa Belediyesi
Şehir Plancısı
Ekleri elden teslim aldım.