



Hizmete Özel
T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü



24/09/2026

Sayı : E-33616178 - 020 - 3638
Konu : 1259 Ada 3, 4 ve Parseller
UİP Değ. Hk.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Gençlik Mahallesi 20K-3a nolu imar paftasında yer alan Konut kullanımlı 1259 ada 3, 4 ve 5 parsellerin tevhidine olanak sağlayacak şekilde yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ve plan notları 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
24/09/2026

"MECLİSE"
24/09/2026

Canan KELEŞ
Belediye Başkan Vekili

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:6407214~Nj14NzE2NDIyODYz Belge Doğrulama Adresi: <https://ebelediye.muratpasa.bel.tr/webportal/webportal/ebayidkontrol.php?ebayid=6407214~Nj14NzE2NDIyODYz&BelgeyiUretenIdare=MuratpaşaBelediyesi&BelgeSayisi=&BelgeDogrulamaKodu=6407214~Nj14NzE2NDIyODYz>



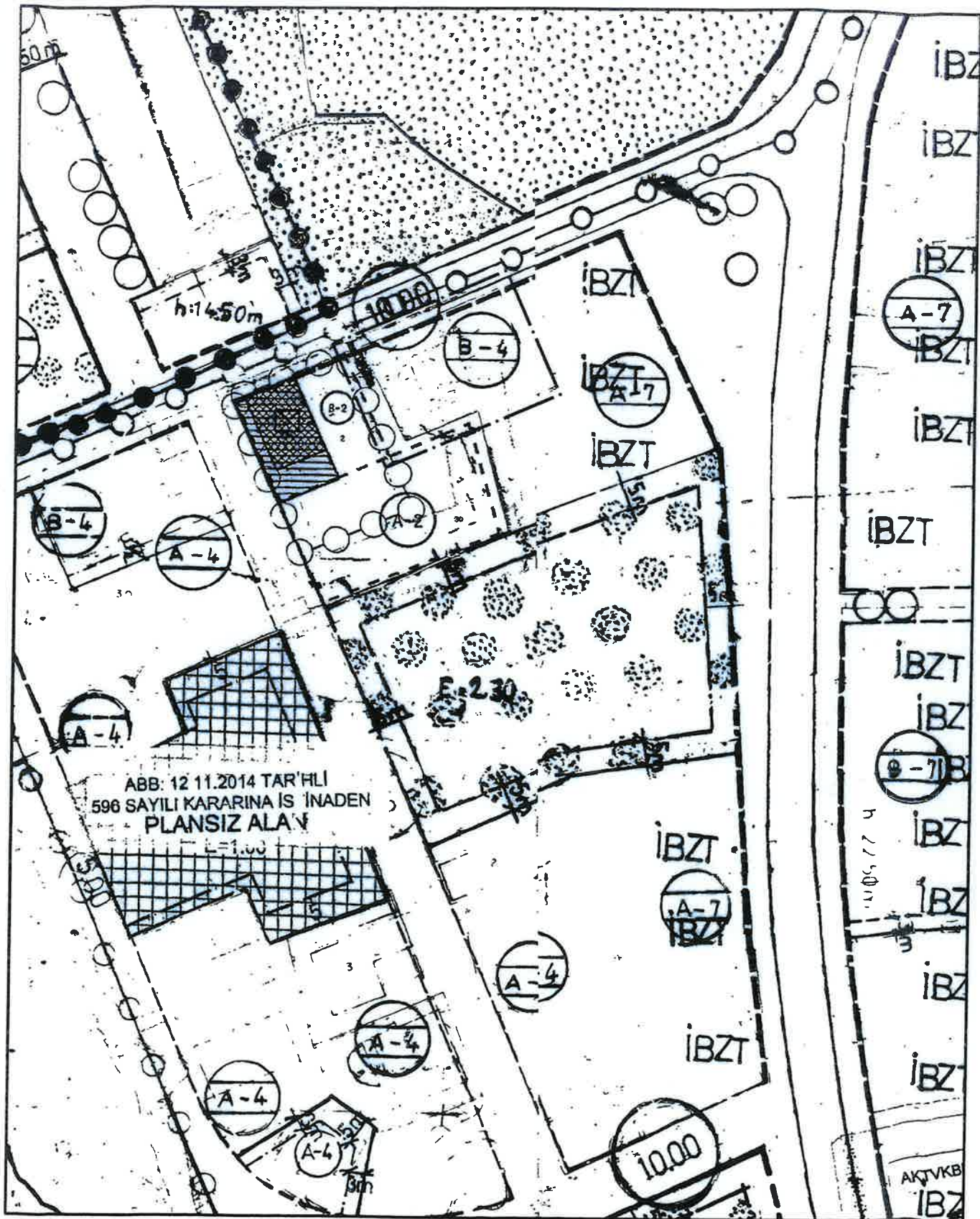
Fener Mh.Tekelioğlu Cd.No:63 07160 M.Paşa /ANTALYA
Çağrı Merkezi:444 8 007 (30)hat
e-posta: info@muratpasa-bld.gov.tr
www.facebook.com/belediyemuratpasa

Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat: M.ARSLAN
Telefon No: (0242) 320-2100 / 1500
Web: www.muratpasa-bld.gov.tr
www.twitter.com/MuratpasaBld
EBYS Evrak No : 6407214



PAFTA NO : 19K - 2C

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GÖSTERİM (LEJAND)

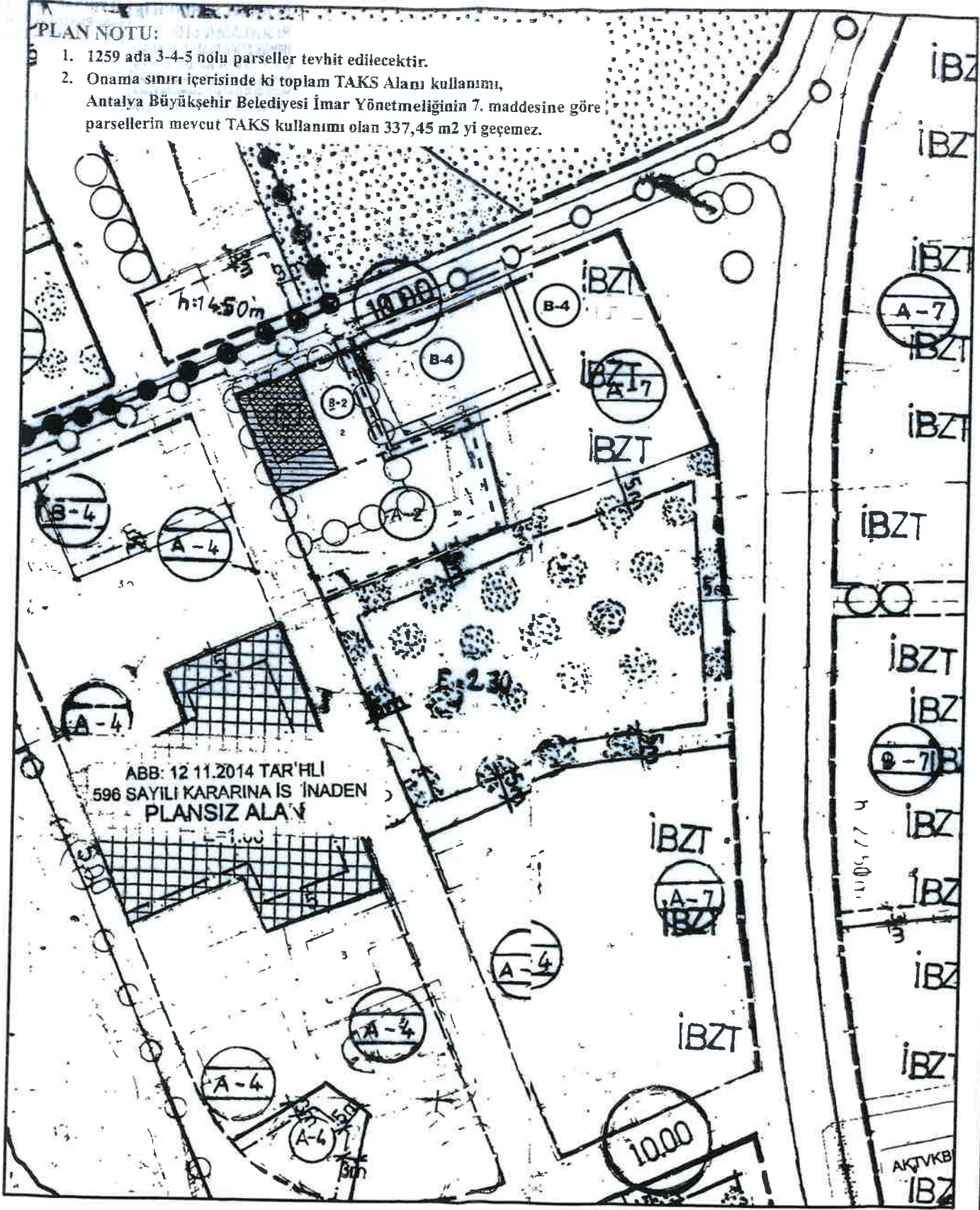
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

ÖLÇEK: 1/1000

ÖNERİ PLAN

PLAN NOTU:

1. 1259 ada 3-4-5 nolu parseller tevhit edilecektir.
2. Onama sınırı içerisinde ki toplam TAKS Alanı kullanımı, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 7. maddesine göre parsellerin mevcut TAKS kullanımı olan 337,45 m2 yi geçemez.



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(MURATPAŞA BELEDİYESİ)

KONU: 1259 ADA 3-4-5 PARSELLER

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli Muratpaşa ilçesi sınırları içerisinde 20K-3A nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında yer almaktadır.



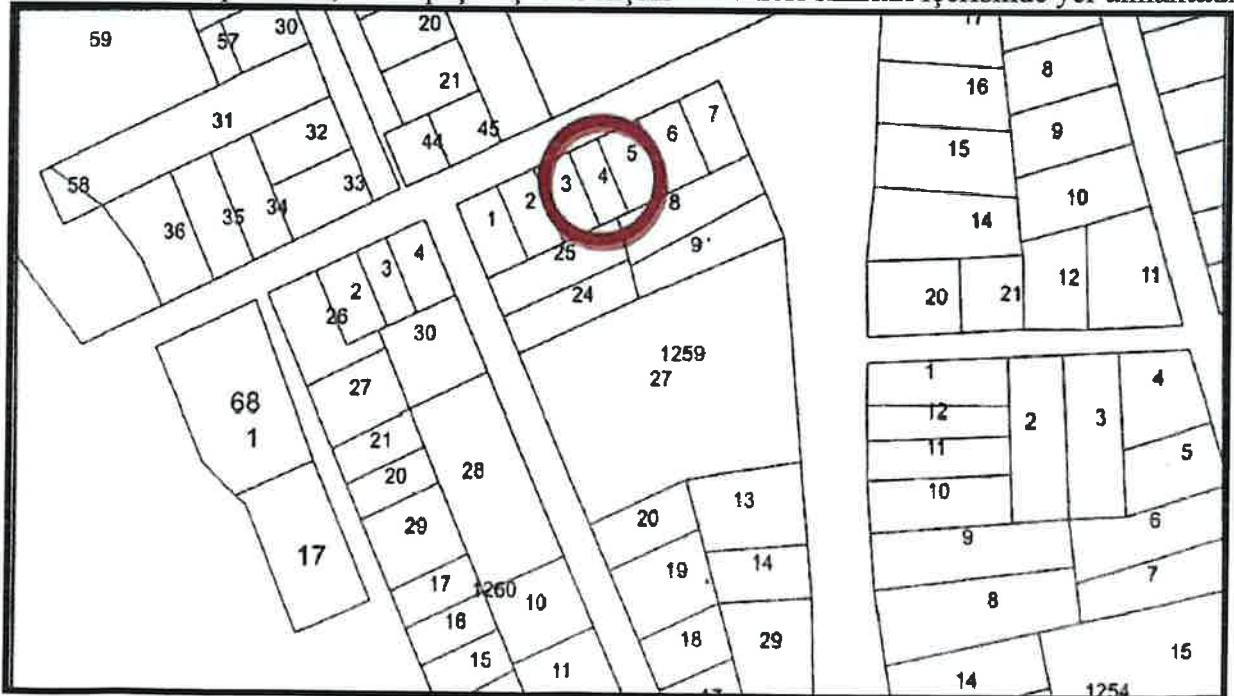
Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği amacı; mevcut planda K (Yüksek yoğunluklu konut alanı) olarak planlı olan 1259 ada 3-4-5 parsellerin tevhit edilmesini sağlamaktır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

1259 ada 3-4-5 parseller, Muratpaşa İlçesi Gençlik Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

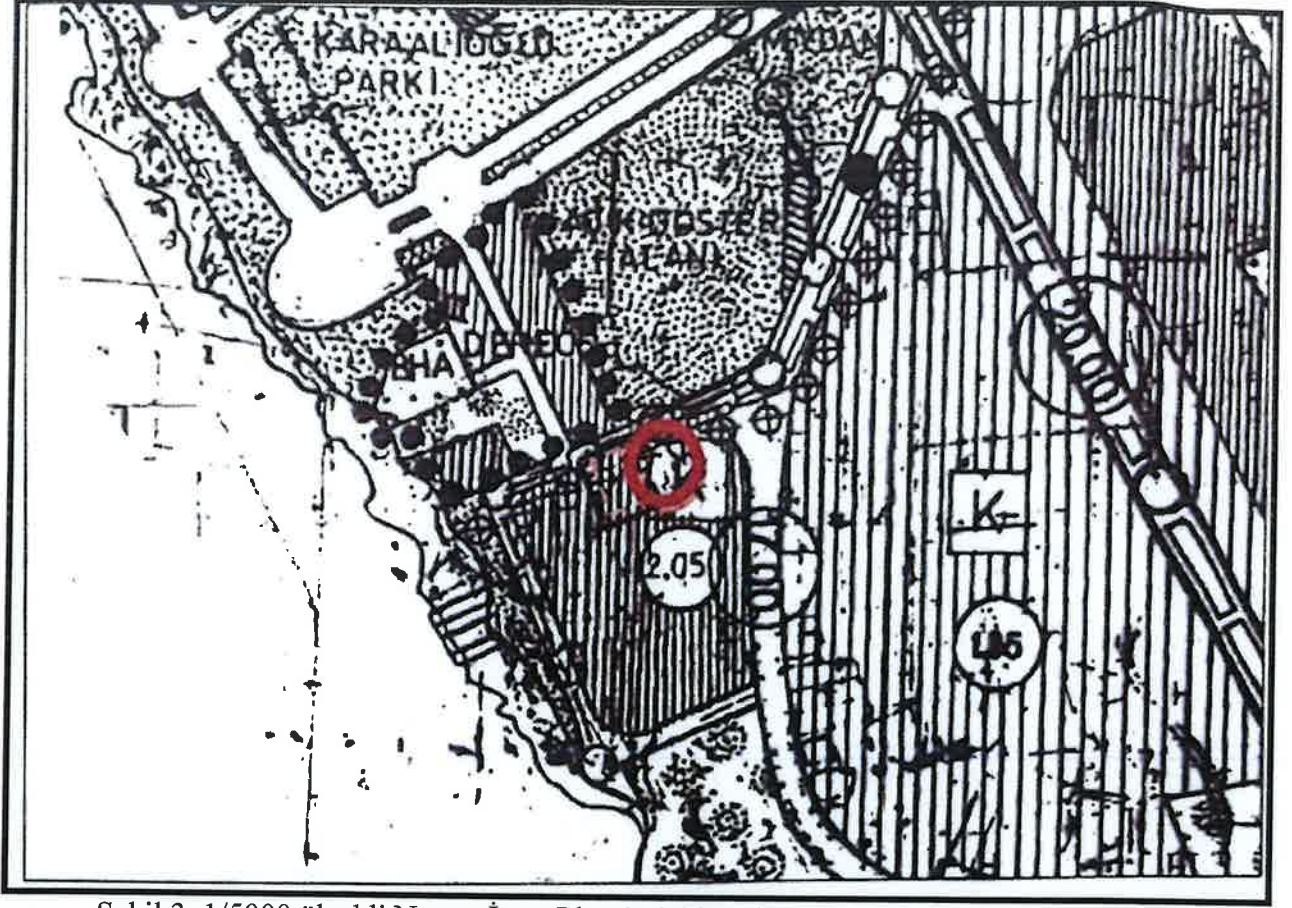


Şekil 2. Kadastral Durum

4. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

4.1. NAZIM İMAR PLANLARI

1259 ada 3-4-5 parseller, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “K” lejantında kalmaktadır.



Şekil 3. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

5. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ



Yakın uydu fotoğrafında görüldüğü üzere 3-4-5 parseller parsel ön bahçede yola sıfır, komşulardan bitişik arka bahçeden yaklaşık 3m çekme mesafesi ile yapılaşmış bulunmaktadır.



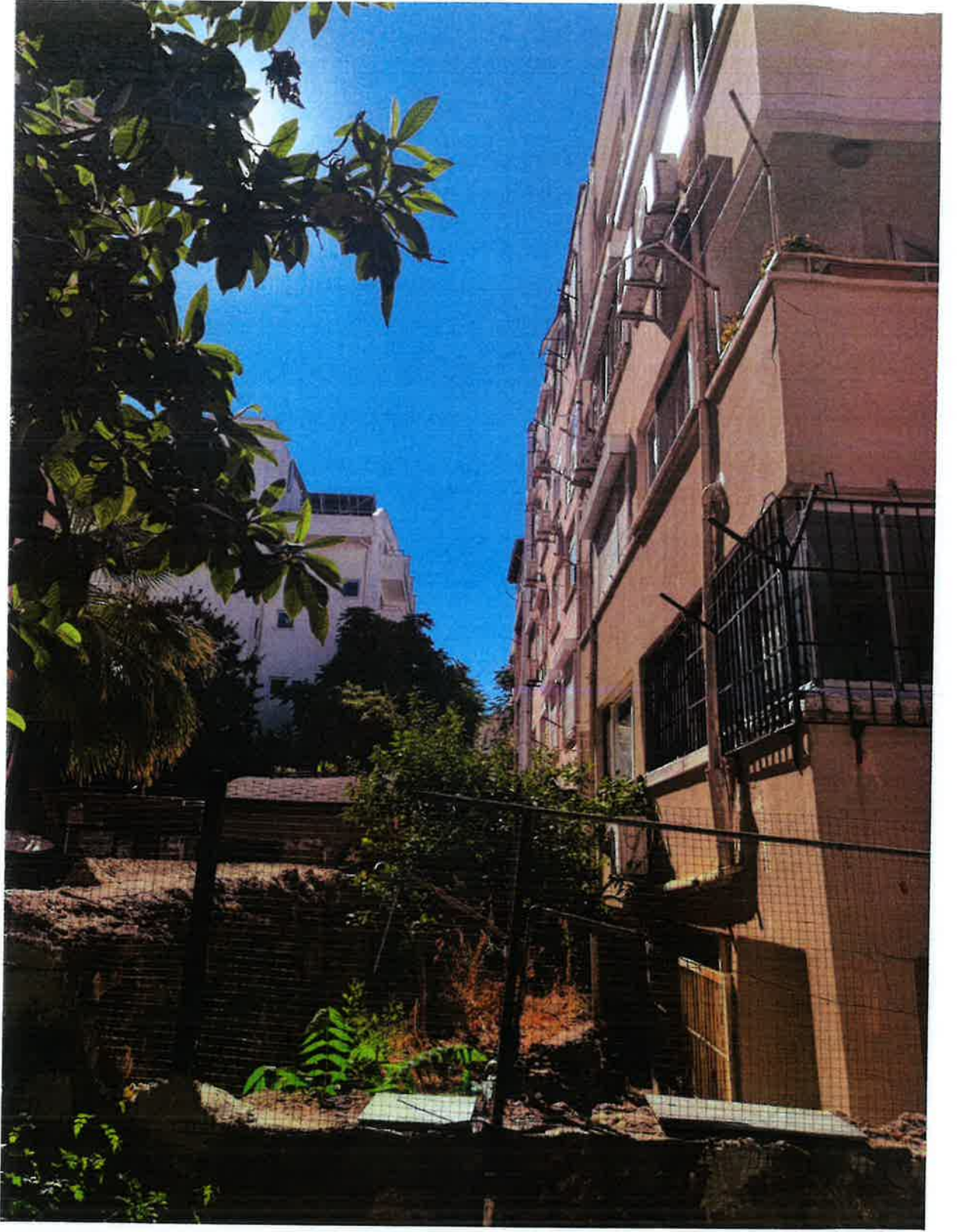
Parsellerin kuzey cephesinde bulunan yola kuzey doğu cepheden bakış.



Parsellerin kuzey cephesinde bulunan yola kuzey batı cepheden bakış.



Parsellere kuzey cepheden bakış



Parsellerin arka cephesine güney doğu cepheden bakış. Fotoğrafta görüldüğü üzere 1259 adada bulunan tüm parseller arka cephede 3m ye kadar yapılaşmışlardır.

6. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliği amacı; mevcut planda K (Yüksek yoğunluklu konut alanı) olarak planlı olan 1259 ada 3-4-5 parsellerin tevhit edilmesini sağlamaktır.

1259 ada 3-4-5 parseller 644 m² büyüklüğe ve B-4 yapılaşma koşuluna sahiptir.

Planlama alanı mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında K yüksek yoğunluklu konut alanı olarak planlıdır. "Muratpaşa Belediyesi plan notlarında K ile gösterilen bu MİA alanında;

2.3. K İşaretli Adalar

2.3.1. K işaretli ve imar uygulaması yapılmış olan adalarda yapı yoğunluğu aynen korunacaktır.

2.3.2. Bu adalarda yapı yoğunluğunu değiştirmeden, ada ölçeğinde yapı düzeni değişiklikleri yapılabilir. Yapı düzeni değişikliği ile birlikte, taşınmaz maliklerinin istemlerine göre birleştirme yapılabilir.

2.3.3. Yapı düzeni değişikliği yapılan adalarda mevcut altyapı göz önünde bulundurulacaktır.

2.3.4. Yapı düzeni değişikliğine konu olacak adalarda 1/500 ölçekli kentsel tasarım projeleri hazırlanacaktır. Bu projelerde açık alan düzenlemeleri, otopark, yaya bağlantıları, aydınlatma, kent mobilyası vb. konular ele alınmış olacaktır. Bu projenin İmar Komisyonu'nca uygun görülmesinden sonra yapı izni verilecektir.

Şeklinde plan notu bulunmaktadır.

1259 ada da bulunan bütün parsellerde geçmiş dönem yönetmelik ve plan hükümlerine göre yapılaşmışlardır.

Ayrıca 1259 ada 4 parsel de TAKS şartı aranmaz plan notu bulunmaktadır.

Parseller tevhit edilirken her parselin TAKS alanı ayrı ayrı hesaplanmış ve toplam TAKS alanı plan notu ile eklenmiştir. Parsellerde tevhit işlemi yapılırken herhangi bir kat ve emsal artış kararı getirilmemiştir. Her parselin inşaat yoğunluğu aynen korunarak parsellerin tevhit edilmesi sağlanmıştır.

Ayrıca 1259 ada 3-4-5 parseller otopark alanı ile ilgili olarak;

Otopark Yönetmeliği

MADDE 4 –(1) Otoparkla ilgili genel esaslar aşağıda belirtilmiştir:

a) Binayı kullananların otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması, bu fıkranın (e) bendinde belirtilen durumlar haricinde zorunludur.

e) Otopark ihtiyacı kısmen veya tamamen parselinde karşılanamayan durumlar aşağıda belirtilmiştir:

1) (Değişik:RG-31/5/2019-30790) Parselin alan veya cephe boyutları nedeniyle otoparkın, bu Yönetmelikte belirtilen en az ölçülerdeki; park alanı, park etme düzeni, dönüş çapı, manevra alanı ve servis yolu alanlarının, tamamen veya kısmen, bodrum katlarda veya parselinde karşılanamadığının veya otopark rampasının bu Yönetmeliğe göre en çok eğim kullanılmasına rağmen parsel sınırından itibaren binanın derinliği boyunca ve buna ilave olarak derinliğe dik en fazla bir cephesi boyunca sağlanamadığının bir teknik raporla idarece tespit edilmesi,

f) Otopark ihtiyacının, bu fıkranın (e) bendinde yer alan hükümler doğrultusunda bir kısmı veya tamamının parselinde karşılanamadığı binalarda karşılanamayan otopark miktarı;

1) (Değişik:RG-25/3/2021-31434) Komşu parsellerle ortak otopark uygulaması veya ada içi otopark uygulamaları şeklinde karşılanır.

MADDE 10 – (1) Yapılacak yapılara bu Yönetmelikte belirtilen esaslara göre otopark yerleri ayrılmadıkça yapı ruhsatı, bu otoparklar inşa edilip hazır hale getirilmedikçe de yapı kullanma izni verilemez. (Ek cümleler:RG-21/10/2021-31635) Ancak, afetlere hazırlık kapsamında riskli yapı tespiti yapılarak yıkılan yapıların bulunduğu 250 m² ve daha küçük parsellerde yapılacak olan ve otopark ihtiyacı 4 üncü maddenin birinci fıkrasının (e) bendi ile (f) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentleri uyarınca karşılanamadığı tespit edilen yeni yapılara ilişkin yapı ruhsatı başvuruları, otopark bedelinin %25'inin müracaat sırasında ödenmesi kaydı ile karşılanır. Bu yapılara ait otopark yerleri bölge otoparkından karşılanacak şekilde idarelerce planlanır. Bu yapıların, bölge

otoparkları yapılıp yer tahsisi yapılmadan önce tamamlanmaları halinde otopark ihtiyacı, mesafe koşulu olmadan varsa genel otoparklardan veya gerekli yatay ve düşey işaretlemeler yapılmak suretiyle yol boyu otoparkı, cep otoparkı gibi yöntemlerle mümkün olan en yakın mesafede parklanma düzeni şeklinde geçici olarak idaresince sağlanır ve bu husus belirtilmek suretiyle yapı kullanma izin belgesi verilir. Bu şekilde sağlanacak parklanma düzenine ve işletilmesine ilişkin usul ve esaslar idaresince belirlenir. Otopark bedelinin kalan %75'i bölge otoparkının idarelerce karşılanmasına müteakip 30 gün içinde parsel maliklerinden tahsil edilir ve bu konuda tapu kütüğünün beyanlar hanesine belirtme yapılır.

1259 ada 3-4-5 parseller parsel içerisinde otopark yönetmeliğinin 4. Maddesinin (e) ve (f) fıkraları kapsamında otopark alanı karşılanamamaktadır. Bu sebeple parselin otopark ihtiyacı Otopark Yönetmeliğinin 10. Maddesi 1 nolu fıkrasına göre otopark yeri satın alınarak çözülecektir.

Parsellerin otopark ihtiyacı Otopark Yönetmeliğinin 4. Maddesi (e) ve (f) fıkraları kapsamında karşılanamaması sebebiyle Otopark Yönetmeliğinin 10. Maddesi 1 nolu fıkrasına göre otopark bedeli ödenerek çözülecektir.

Planlama alanında eskiyen ve deprem yönünden riskli durumdaki yapının yıkılıp eski haklarına göre yeniden yapmak istemektedirler.

1259 ada da yer alan diğer parseller yoldan sıfır yan komşu sıfır ve arka bahçe 3m olacak şekilde yapılaşmışlardır.

Parsellerin tevhit edilebilmesi için 1259 ada 3-4-5 parselleri için

1. 1259 ada 3-4-5 nolu parseller tevhit edilecektir.
2. Onama sınırı içerisinde ki toplam TAKS Alanı kullanımı, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 7. maddesine göre parsellerin mevcut TAKS kullanımı olan 337,45 m2 yi geçemez.

şeklinde bir plan notu eklenmiştir.

Ayrıca 1259 ada 3-4-5 parseller üzerinde bulunan yapı ve komşu parsellerde yapılar arka bahçeye yaklaşık 3m mesafede yapılmışlardır. Bu durum gerek uydu fotoğrafı gerekse arazi üzerinde çekilen fotoğraflarda açıkça görülmektedir. bu sebeple parselin arka bahçe yapı yaklaşma mesafesi 3 m olarak plan üzerinde gösterilmiştir.

Böylelikle 1259 ada 3-4-5 parseller adada ki diğer parsellerde olduğu gibi yapılaşabilecektir. Ayrıca Muratpaşa Belediyesi plan notlarında yer alan K plan hükümlerine "Bu adalarda yapı yoğunluğu aynen korunacaktır." Plan notuna da uyulmuş olacaktır.

Parsel No	Alan	TAKS	
1259/3	222 m2	88,80 m2	
1259/4	175 m2	149,85 m2	
1259/5	247 m2	98,80 m2	
Toplam	644 m2	337,45 m2	

1259 ada 4 parsel de TAKS şartı aranmaz plan notu bulunmaktadır. 3 ve nolu parsellerde plan notu bulunmamaktadır. Bu sebeple 4 nolu parselin TAKS alanı plan notuna göre, 3 ve 4 nolu parsellerin TAKS alanı ise yönetmeliğe göre 0,40 olarak hesaplanmıştır. Parsellerin toplam TAKS kullanım alanı 337,45 m2 dir. Tevhit işlemi için mevcut TAKS alanı kullanımı aynen olduğu korunacaktır.

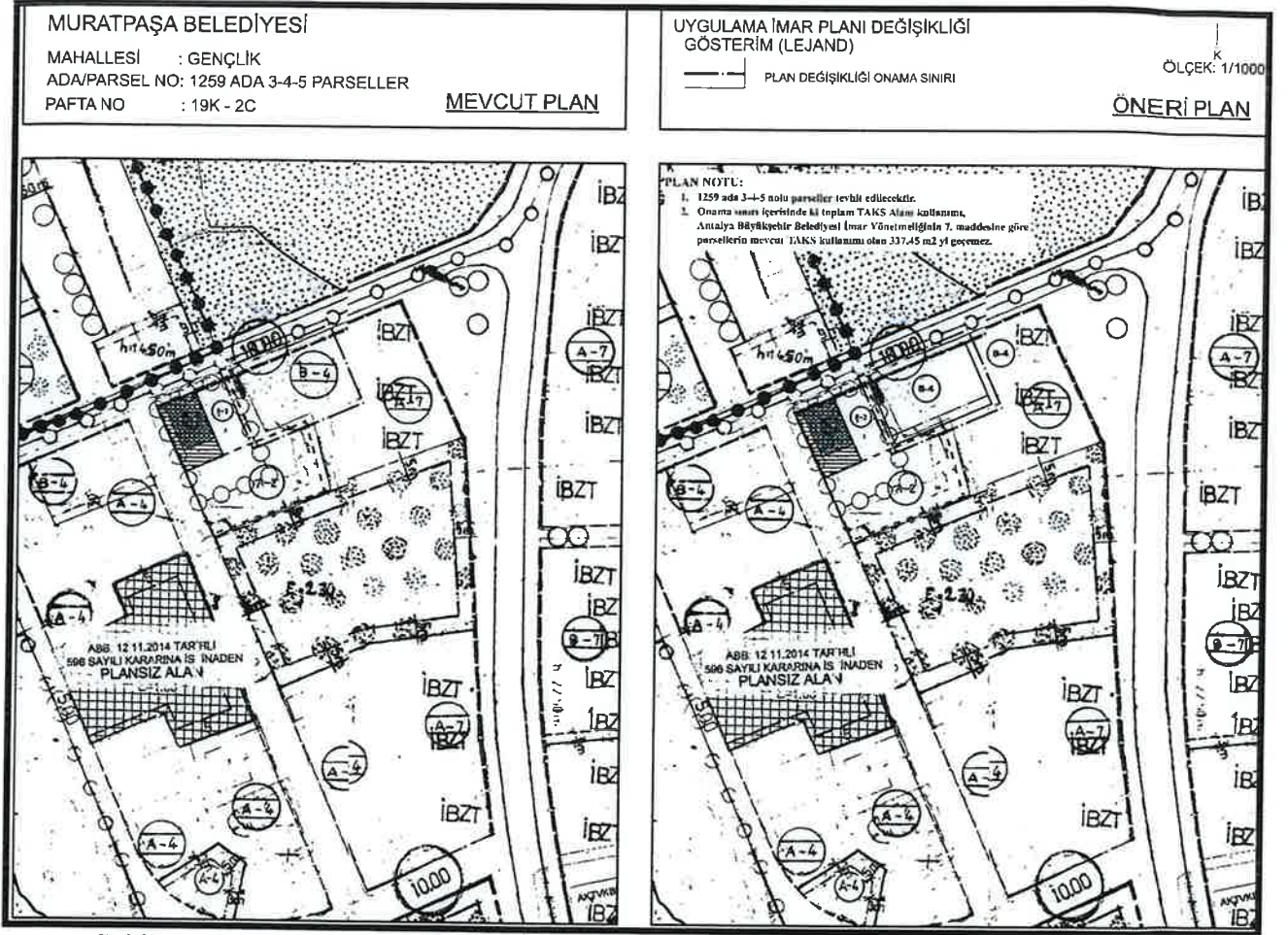
Sonuç olarak mevcut büyüklüğü 644 m² olan MİA alanı olarak planlı K işaretli 1259 ada 3-4-5 parseller, bulunduğu sokakta ve bulunduğu bölgedeki kullanıma uygun olarak Mevcut B-4 yapılaşma koşulu değiştirilmeden arka bahçe mesafesi 3m işlenerek tevhit edilmeleri sağlanacaktır.

Plan değişikliği alanının yapılaşma koşullarında hiçbir değişiklik yapılmamış olup B-4 yapılaşma koşulu aynen korunmuştur.

PLAN NOTU:

1. 1259 ada 3-4-5 nolu parseller tevhit edilecektir.
2. Onama sınırı içerisinde ki toplam TAKS Alanı kullanımı, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 7. maddesine göre parsellerin mevcut TAKS kullanımı olan 337,45 m² yi geçemez.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ektedir.



Şekil 4. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği

SAYIT ÜLKER

Şehir Plancısı

Etiler Meh. Evliya Çelebi Cad. 880 Sk. V.I. Doğaner Apt.
No: 10/20 Muratpaşa / ANTALYA Tel: 0532 606 62 99
Gsm: 0532 606 62 99 E-mail: sayitulker@gmail.com
DİĞER İLETİŞİM: 0532 435 074 72

PLANEVİ ŞENİRCİLİK

PLANLAMA LTD. STİ.

TMMOB ŞEHİR PLANCILAR ODASI

Büro Teseli No: 06 40179

Meneviş Sk.72/1 A.Ayranca/ANKARA

Tel: (312) 426 83 29-467 64 00 planevi@planevi.com.tr
HİTİT V.D.: 730 004 22 18 T.Sicil: 83759

SEYDİHAN ÇAMUR
Şehir Plancısı ŞPO : 590
O.D.TÜ. 1906-23004

MURATPAŞA BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI'NA

Muratpaşa Belediyesi Gençlik Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1259 ada 3-4-5 parsellerin tevhit edilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ekte sunulmaktadır.

Gereğinin yapılmasını saygılarımla arz ederim.

EK:

1. 1 adet dosya

PLAN ve PROJE MÜD.

YAZININ

Kayıt Tarihi: 21.08.2011

Kayıt No: 3996

Sıra No:	Nereye, Kim-Gönderildiği	Gereği:	Bilgi	Tarih	İmza
1	Planlama Müd. Arz Olunur:	✓			6
2					
3					

[illegible]