

G-10



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



Sayı : E-33616178 - 020 - 3637
Konu : 10690 Ada 1 ve 8 Parseller
UİP Değ. Hk.

24/09/2026

BAŞKANLIK MAKAMINA

Ermenek Mahallesi 200-4c nolu imar paftasında yer alan Yüksek Zemin Kat Ticaret ve Konut kullanımlı 10690 ada 1 parsel ile İsteğe Bağlı Ticaret (İBT) ve Konut kullanımlı 10690 ada 8 parsellerin ifrazen tevhidine olanak sağlayacak şekilde parsellerde düzenleme yapılması, 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
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:6407210~NjI4NzE1MTE1MDMz Belge Doğrulama Adresi: <https://ebelediye.muratpasa.bel.tr/webportal/webportal/ebysidkontrol.php?ebysid=6407210~NjI4NzE1MTE1MDMz&BelgeyiUretenIdare=MuratpaşaBelediyesi&BelgeSayisi=&BelgeDogrulamaKodu=6407210~NjI4NzE1MTE1MDMz>



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](https://twitter.com/MuratpasaBld)
EBYS Evrak No : 6407210



MURATPAŞA BELEDİYESİ

PAFTA NO

: 20040

PARSEL NO

: 1-8

ADA NO

: 10690

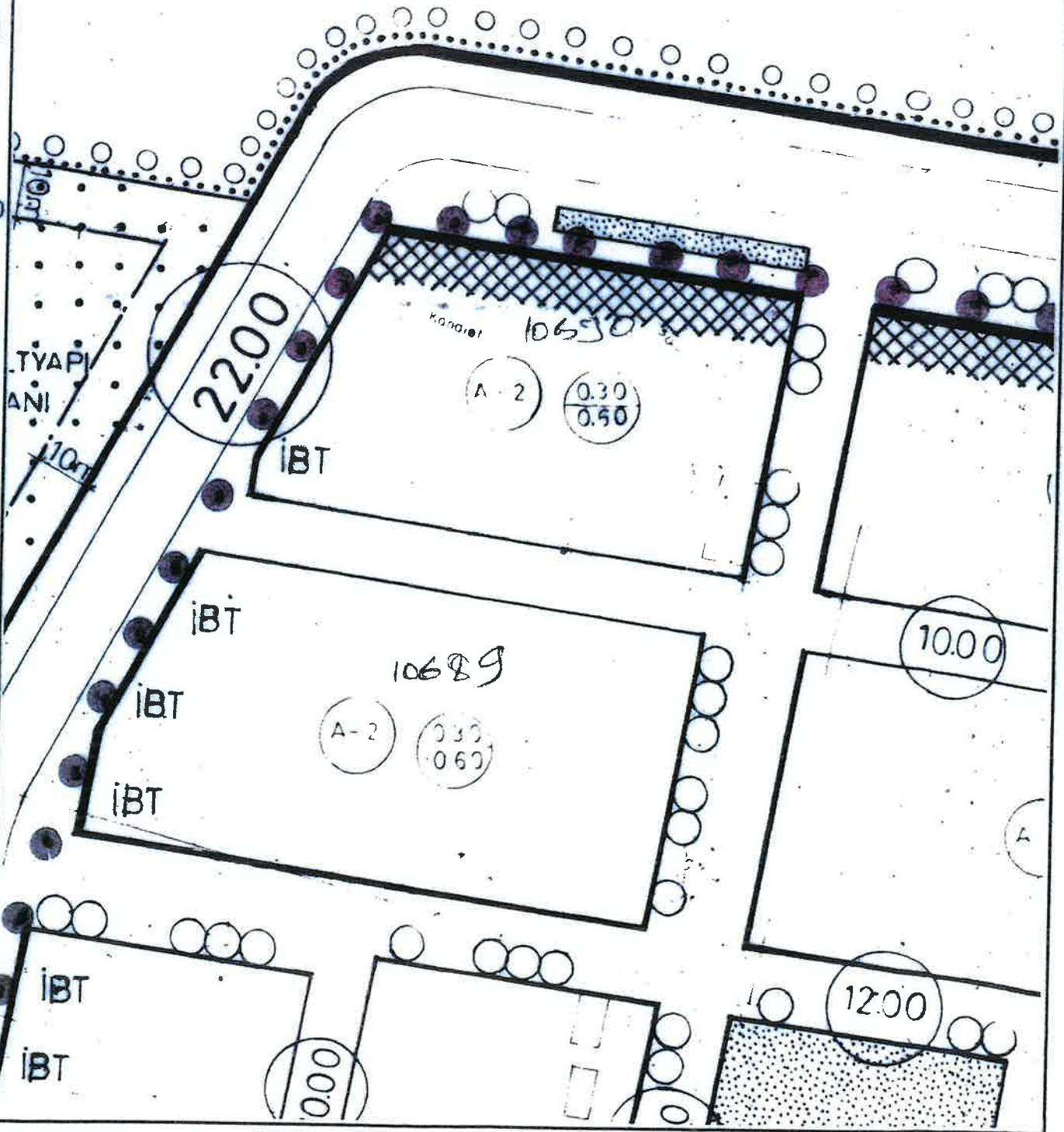
ALANI

: 1115 m²

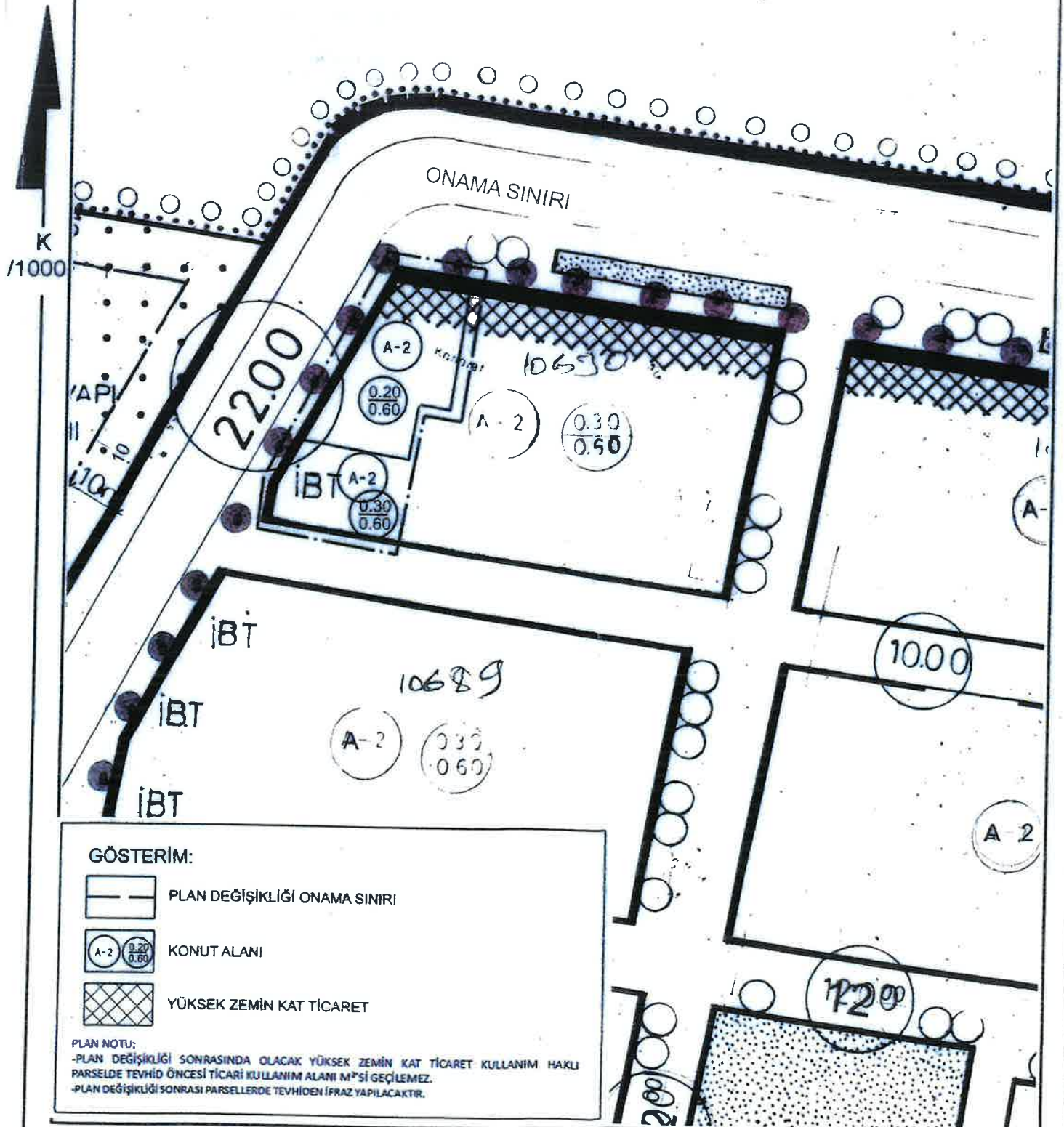
MEVCUT PLAN

K
1/1000

TYAPI
ANI



ÖNERİ PLAN





**ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ ERMENEK MAHALLESİ
10690 ADA 1 VE 8 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama konusu parseller Antalya İli Muratpaşa İlçesi Ermenek Mahallesi içerisinde, 2004C no.lu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında kalmaktadır. Söz konusu parseller batı cephesinden Ermenek Mahallesi Okula 5. Sokak'a cepheli konumdadır.



Uydu Fotoğrafı ve Kadastral Durum

2. PLANLAMA ALANININ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

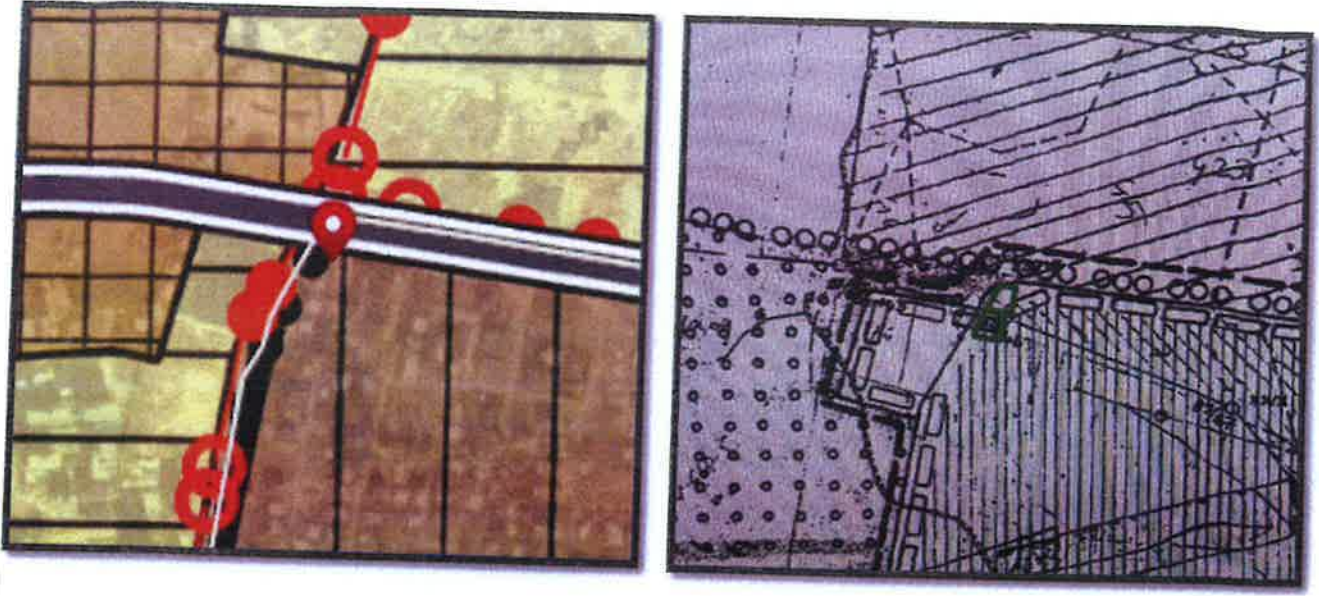
Planlama konusu parseller üzerinde halihazır da eski ev olarak kullanılan yapılar yer almaktadır. Parsellerin konumlu olduğu ada içerisinde yapılaşma kısmen tamamlanmamış durumdadır. Parselin bulunduğu bölge konut alanı olarak planlanmış parsellerin yer aldığı bir bölgededir.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Planlama konusu parsellerden 1 ve 8 içerisinde yer alan aynı malike ait hisselerin birleştirilerek yapılaşma koşulları değişmeden yapılaşmasının sağlanması amaçlanmaktadır

4. PLAN KARARLARI

Planlama konusu parseller Muratpaşa İlçesi'ne ait yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Nazım ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Konut Alanı olarak planlanmış durumdadır.



Yürürlükteki 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama konusu parsellerden 10690 ada 1 parsel 500 m² alan sahip olup Recep Erdem adına kayıtlıdır. 10690 ada 8 nolu parsel ise 615 m² alan sahip olup 205 m² Recep Erdem adına, 415 m² ise Baki Çibasmaz adına kayıtlıdır. Söz konusu parseller içerisinde Recep Erdem adına kayıtlı 500 m² ve 205 m² alan sahip iki parselde bulunan hisselerin birleştirilerek, mülkiyet birliğinin sonlandırması ve yapılaşmanın sağlanması amaçlanmaktadır.

Planlama konusu parseller yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre 1 ve 8 nolu parseller Konut Alanı, TAKS:0.30, KAKS:0.60 yapılaşma koşullarına sahip Ayrık Nizam 2 katlı yapının yer alacağı imar planı yapılaşma koşullarına sahiptir. Ayrıca 10690 ada 1 parsel üzerinde "Zorunlu Zemin Kat Ticari Kullanım (ZT)" yapılaşma koşulları bulunmaktadır. Belirtilen yapılaşma koşullarına göre söz konusu parsellere ilişkin inşaat alanı hesaplaması aşağıda belirtildiği şekildedir.

	TAKS:0.30 (ZEMİN KAT KULLANIM İNŞAAT ALANI)	KAKS:0.60 (TOPLAM İNŞAAT ALANI)
10690 ADA 1 PARSEL (500 M ²)	150 M ²	300 M ²
10690 ADA 8 PARSEL (615 M ²)	184.5 M ²	369 M ²
TOPLAM		669 M ²

Verilen hesaplamalara göre 10690 ada 1 parselde zemin katta Zorunlu Ticaret Alanı kullanım kararında istinaden max 150 m² Ticari Alanı, 150 m² ise Konut Alanı kullanılabilir. 10690 ada 8 parselde ise 369 m² toplam konut alanı hakkından hissesi oranına göre 205 m² arsa alanından 123 m² konut kullanımı inşaat alanı Recep Erdem adına, 246 m² ise Baki Çibasmaz adına bulunmaktadır. Yapılan plan değişikliği ile Recep Erdem adına bulunan konut fonksiyonlu kullanım hakkının 10690 ada 1 parselde eklenmesi amaçlanmaktadır.

Yapılan plan değişikliği kapsamında 10690 ada 1 parselde yer alan Zorunlu Zemin Kat Ticaret Kullanım yapılaşma durumundan gelen hakkı değiştirilmemek kaydı ile (150 m²), 10690 ada 8 parselden taşınacak alanın sadece geldisinde olduğu gibi konut kullanımında kullanılacak şekilde düzenlenmiştir. Yani 10690 ada 1 parselde zemin katta 150 m² ticari kullanım hakkı sabit kalacak şekilde 205 m² arsa alanı üzerinden KAKS:0.60 yapılaşma durumuna göre elde edilen 123 m²'lik inşaat alanı 10690 ada 1 parselde yine konut alanı olarak kullanılacaktır. Taşınacak 205 m² hisse ile toplam 705 m² alan ulaşacak yeni parselde yapılaşma koşullarına göre (TAKS:0.20/KAKS:0.60) taban kullanım alanı ile 141 m² taban kullanım alanı, 282 m² üst katlarda olmak üzere toplam 423 m² toplam inşaat alanı elde edilecektir. 10690 ada 8 parselde ise 410 m² arsa alanından yapılaşma koşullarına göre (TAKS:0.30/KAKS:0.60) 123 m² taban kullanım alanı, 123 m² üst katlarda olmak üzere toplam 246 m² toplam inşaat alanı elde edilecektir. Her iki parselde toplam inşaat alanı 669 m² inşaat alanı elde edilmiş olacaktır. **Hesaplamalara göre toplam inşaat alanı tadilat öncesi ve sonrasında değişmeyecek ve aynı kalacaktır. 10690 ada 8 parselde taşınan hisse alanı yine aynı şekilde konut kullanımı olarak taşınmış olacaktır.**

Diğer taraftan 10690 ada 1 parselde bulunan zemin katta bulunan ticari kullanım alanı hakkı olan 150 m² zemin kat kullanım alanı yeni parselde 141 m² olarak belirlenerek, parsel alanı büyümesinden kaynaklı zemin kat kullanım alanı artışı oluşmamaktadır. Bu sebeple taban alanı düşürülerek TAKS:0.20 olarak önerilmektedir.

Söz konusu plan değişikliğine ilişkin İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE DAİR DEĞER ARTIŞ PAYI UYGULAMA YÖNETMELİĞİ hükümlerine göre;

“Değer artış payına konu olacak plan değişiklikleri

MADDE 6- (1) Uygulama imar planı değişiklikleri; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak;

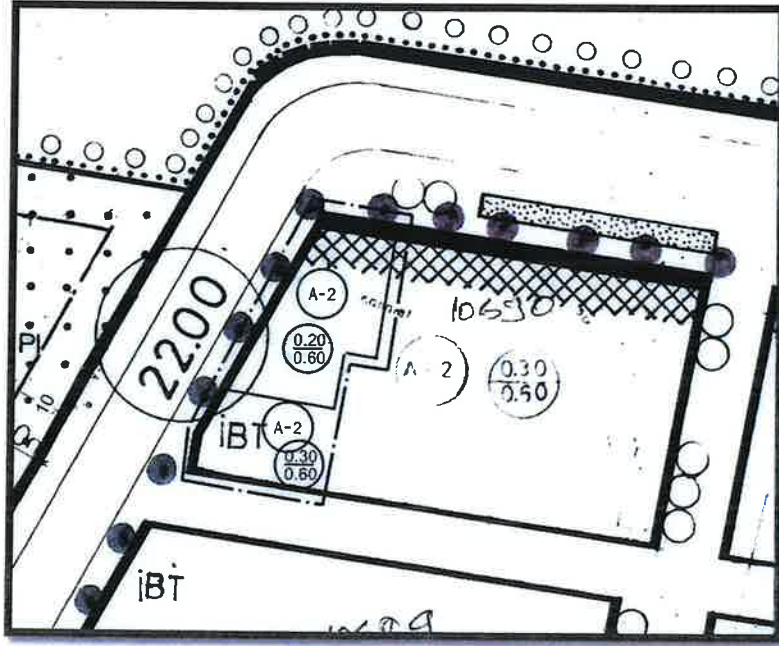
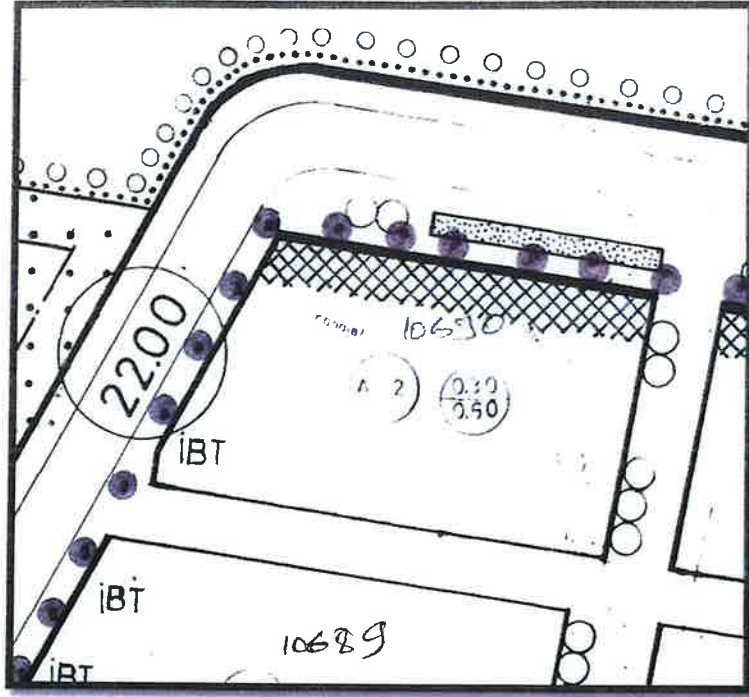
b) Parsel bazında; konut kullanımı hariç sadece fonksiyon değişikliği, suretiyle yapılır. Ancak, meri uygulama imar planında içerisinde konut kullanımının da olduğu, bir veya birden fazla kullanım kararı olan parsel/parsellerde, plan değişikliği öncesi **mevcut nüfusu, yapı yoğunluğunu ve kat adedini/bina yüksekliğini değişiklik sonrası arttırmamak kaydıyla**, ticaret+konut, turizm+konut, ticaret+turizm+konut gibi karma kullanım kararı getiren fonksiyon değişiklikleri yapılabilir “

Yukarıda belirtilen gerekçeler kapsamında görüldüğü üzere 1 ve 8 parsel toplam inşaat alanı m²'si değişmemek ve 10690 ada 1 parsel cephesinde oluşacak yeni parselde zemin kat ticaret kullanım alanı büyümek kaydı ile ifraz ve tevhid yöntemi ile Recep Erdem'e ait konut kullanım hakkına denk gelen hissesinin 8 parselden 1 parsel aktarımı sağlanması amacı ile yapılmaktadır. Parsel ve ada bazında toplam inşaat alanına ilişkin herhangi bir değişiklik oluşmamaktadır. Ayrıca 10690 ada 1 parselin işlem öncesinde sahip olduğu ticari kullanım hakkında bir değişiklik olmamasına ilişkin plan notu da eklenmiştir.

PLAN NOTU:

-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASINDA OLACAK YÜKSEK ZEMİN KAT TİCARET KULLANIM HAKLI PARSELDE TEVHİD ÖNCESİ TİCARİ KULLANIM ALANI M²'Sİ GEÇİLEMEZ.

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI PARSELLERDE TEVHİDEN İFRAZ YAPILACAKTIR.



Mevcut ve Öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı (Ölçeksiz)

ANTALYA PLANLAMA VE GAYRİMENKUL
 DEĞERLEME TİC. LTD. ŞTİ.
 Alıncı Mh. 416 Sok. Demirel Apt. No:2/4
 Konyaaltı/ANTALYA - Gsm:0532 368 05 14
 Antalya Kurumlar V.D:0700762918

M. Ali Can DAL
 Şehir Plancısı
 Dip. No: 2812913 Oda Sic. No: 5946

Y. Alper GOKÇA
 Şehir Plancısı
 A Grubu İmar Planı
 Yet.S.No: 0816 D. No: 15..

MURATPAŞA BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI

21.08.2026

Mülkiyeti tarafımıza ait olan Antalya İli Muratpaşa İlçesi Ermenek Mahallesi sınırları içerisinde yer 10690 ada 1 ve 8 parseli ilişkin olarak hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ekte yer almaktadır. Söz konusu plan değişikliği teklifimizin meclis gündemine alınarak değerlendirilmesi hususunda gereğini arz ederim.

EKLER:

1. Plan Değişikliği Teklifi Dosyası (5 Takım)
2. Vekaletname
3. Tapu Kayıtları
4. Aplikasyon Krokisi
5. İmar Çapı

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ			
YAZI İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ			
Tarih: 21.08.2026	Kayıt No: 21080	Gereği	Koordine
Plan ve Proje 2		Bilgi	

MURATPAŞA BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI					
PLAN ve PROJE MÜD.					
VAZİNİN		Kavut Tarih: 21.08.2026			
		Kayıt No: 3985-1190			
Sıra No:	İşleve, Kim Gönderdiği	Gereği	Bilgi	Tarih	İmza
1	Plan ve Proje 2				
2					
3					