



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



Sayı : E-33616178 - 020 - 411
Konu : 2761 Ada 11 Parsel
UİP Değ. Hk.

29/01/2026

BAŞKANLIK MAKAMINA

Çaybaşı Mahallesi 20L-IVd nolu imar paftasında yer alan "Konut" kullanımlı, E=0.80 ve a/A-4/3 yapılaşma koşullu 2761 ada 11 parselin kullanım kararının "Otel" kullanımlı olarak değiştirilmesi, yapılaşma koşullarının E=0.80 ve Yençok=4 kat olarak düzenlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin batıdan 3m., kuzeyden 4.70m. ve doğu ve güneyden 5'er m. olarak belirlenmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 02.06.2025 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 27.01.2026 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur.

Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini arz ederim.

Emre VURAL
Plan ve Proje Müdürü

Nuran YILMAZ
Belediye Başkan Yardımcısı
29/01/2026

"MECLİS'E"
29/01/2026

Av. Ümit UYSAL
Belediye Başkanı

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

| | |
|--|---|
| Karar Tarihi / Karar No: | 27.01.2026/1532-3 |
| Ada Parsel ve Bulunduğu Bölge: İmar Planı Pafta No: | 2761 ada 11 parsel Çaybaşı Mahallesi 20L-4d |
| Talep Konusu: | "Konut" kullanımlı, E=0.80 ve a/A-4/3 yapılaşma koşullu 2761 ada 11 parselin kullanım kararının "Otel" olarak değiştirilmesi, yapılaşma koşullarının düzenlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesi ve plan notları eklenmesi |
| Talep Sahibi: Başvuru Tarihi: Geri çekilme Tarihi: Havale Tarihi: | Şahıs 24.04.2025/9927 03.10.2025/25017 02.06.2025/160 |
| Mevcut Durum: | "Konut" kullanımlı, E=0.80 ve a/A-4/3 yapılaşma koşullu 2761 ada 11 parsel |
| Komisyon Kararı: | "Konut" kullanımlı, E=0.80 ve a/A-4/3 yapılaşma koşullu 2761 ada 11 parselin kullanım kararının "Otel" kullanımlı olarak değiştirilmesi, yapılaşma koşullarının E=0.80 ve Yençok=4 kat olarak düzenlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin batıdan 3m., kuzeyden 4.70m. ve doğu ve güneyden 5'er m. olarak belirlenmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş, 03.10.2025 tarihli ve 25017 sayılı dilekçe ile söz konusu başvurunun geri çekildiği belirtildiğinden ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.11.2025 tarihli ve 918 sayılı kararı ile bahse konu parselin Turizm Alanından Konut Alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 nazım imar planı değişikliği kararı bulunduğundan, karar verilmesine yer 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 ÇİFTÇİ

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi

Balgızar BURCU

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi

Sarper DERMUT

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi

Ali Rıza ALKAN

ANTALYA İLİ, MURATPAŞA İLÇESİ

ÇAYBAŞI MAHALLESİ 2761 ADA 11 PARSEL

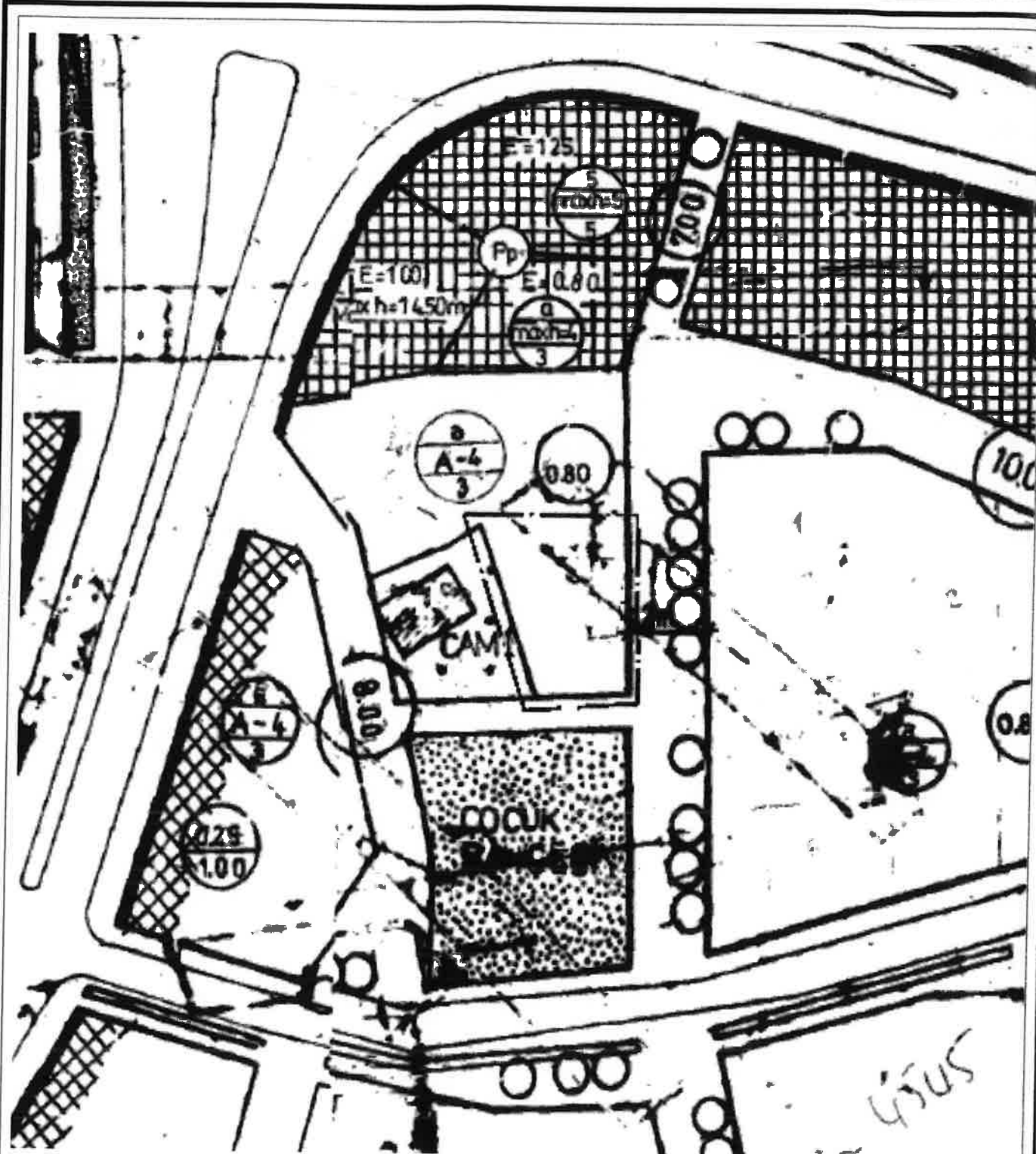
1/1000 ÖLÇEKLİ UYG. İMAR PLANI DEĞİŞ.

K



ÖLÇEK: 1/1000

MEVCUT PLAN



AÇIKLAMA RAPORU

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ ÇAYBAŞI MAHALLESİ 2761 ADA 11 PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Özet

2761 Ada 11 Parselin Konut Alanından
Otel Alanına Dönüştürülmesi

Pafta Numarası = 20L-4D

İÇİNDEKİLER

| | |
|---|---|
| 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI..... | 2 |
| 2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAM..... | 3 |
| 3. MEVCUT PLANLARDAKİ DURUM..... | 3 |
| 3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN..... | 3 |
| 3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI..... | 4 |
| 3.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN..... | 5 |
| 3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI..... | 6 |
| 4. ARAZİ KULLANIM VE MÜLKİYET DURUMU..... | 6 |
| 5. PLANLAMA KARARLARI..... | 7 |

ŞEKİL DİZİNİ

| | |
|--|---|
| Şekil 1. Parselin Bölge İçindeki Konumunu Gösteren Hava Fotoğrafı..... | 2 |
| Şekil 2. Yakın Konum Hava Fotoğrafı.. .. | 2 |
| Şekil 3. Ada-Parsel Konum Görseli..... | 3 |
| Şekil 4. Onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu..... | 4 |
| Şekil 5. Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı..... | 5 |
| Şekil 6. Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Gösterir Harita..... | 5 |
| Şekil 7. Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Gösterir Harita..... | 6 |
| Şekil 8. Kadastral Durum Haritası. | 6 |
| Şekil 9. Tapu Kaydı Bilgisi..... | 7 |
| Şekil 10. Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Gösterir Harita. | 7 |
| Şekil 11. Mevcut –Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Gösterir Harita..... | 9 |

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Çaybaşı Mahallesi, 2761 ada 11 numaralı taşınmaz parseli kapsamaktadır. Söz konusu 11 parsel m²lik alana sahip olup 20L-4D numaralı imar plan paftasında bulunmaktadır.



Şekil 1. Parselin Bölge İçindeki Konumunu Gösteren Hava Fotoğrafı.

Plan değişikliği teklif edilen parselin doğusunda 1357 sokak, batısında ise Cami alanı yer almaktadır.



Şekil 2. Yakın Konum Hava Fotoğrafı.



Şekil 3. Ada-Parsel Konum Görşeli.

2. PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

Ekonomik anlamda ülkemizde en çok katkının sağlandığı sektör hiç kuşkusuz ki turizm sektörüdür. Buna bağlı olarak turizm yatırımları da ekonominin gelişmesi açısından çok büyük önem taşımaktadır. Buna paralel olarak Akdeniz bölgesinin en çok turisti ağırladığı şehir olan Antalya şehrimizde nitelikli ve konsept turizm tesislerinin oluşması amacıyla çeşitli yatırımlar yapılmaktadır. Plan değişikliği teklif edilen parsel de bunlardan birisidir. Bu sebeple Muratpaşa İlçesi Çaybaşı Mahallesi 2761 ada 11 nolu parseli kapsayan alanın Konut Alanı kullanımından Otel Alanı olarak kullanımının sağlanması amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

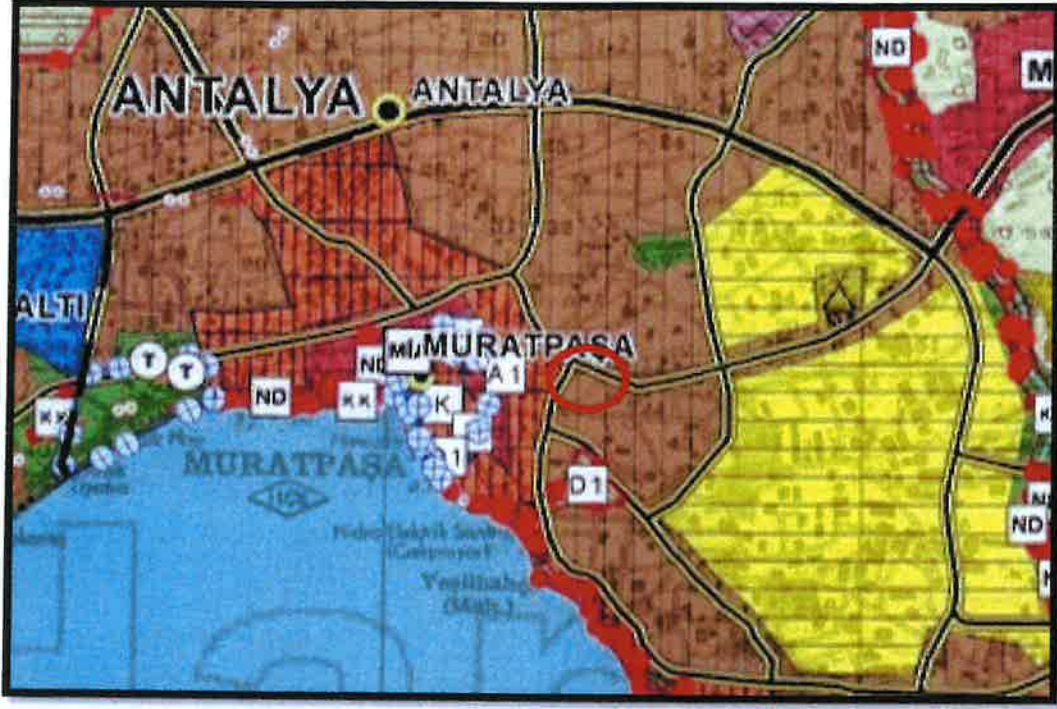
3. MEVCUT PLANLARDAKİ DURUM

3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)

Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 Maddesi uyarınca onaylanmıştır.

Plan değişikliğine konu alan; Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) Kentsel Yerleşik Alan kullanımında kalmaktadır. Söz konusu Çevre Düzeni Planı plan notlarının 5.22 maddesinde; "Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak tanımlanmış alanlarda, eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, yeşil alanlar, kamu

kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, konut alanları, küçük sanayi alanları, **turizm tesis alanları**, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir. Yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.” ibaresi yer almaktadır.

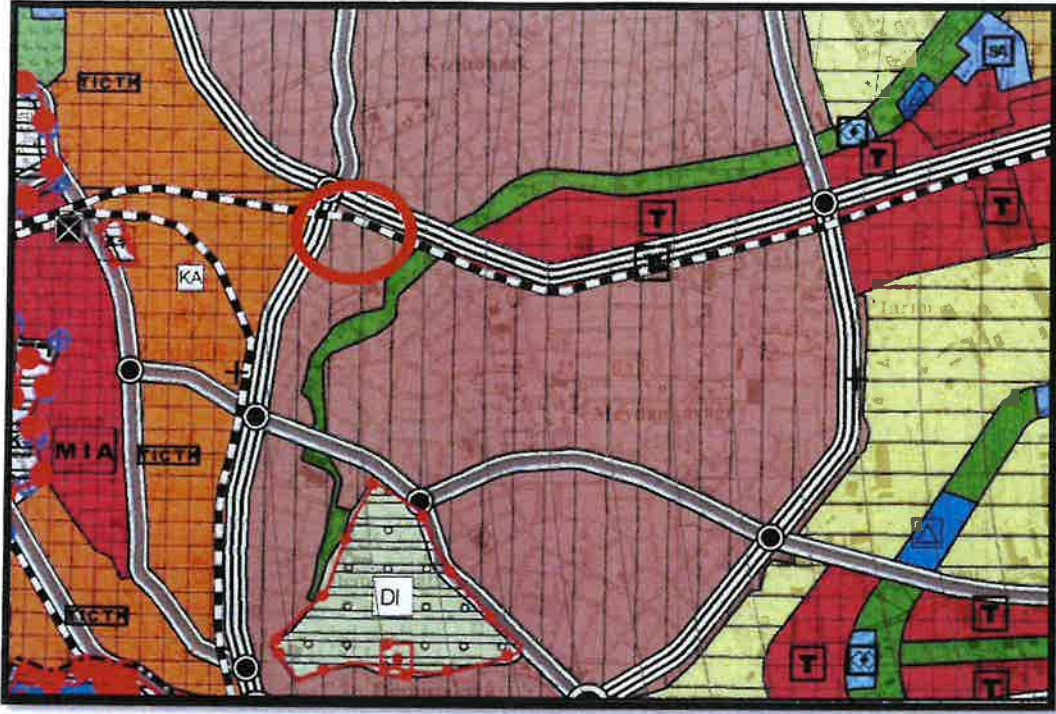


Şekil 4. Onaylı1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu.

3.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı (NİP)

Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 – 594 sayılı Kararı ile onaylanarak 09/10/2017 – 844 sayılı Kararı ile kesinleşmiştir.

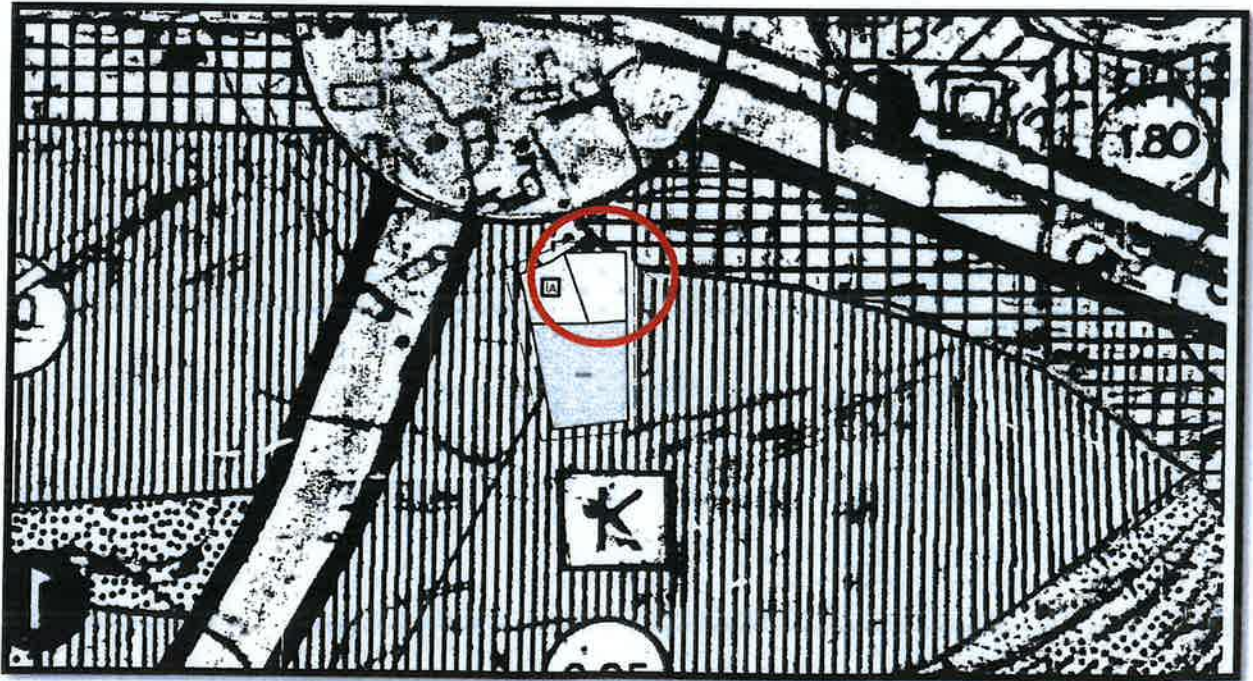
Plan değişikliğine konu alan; Onaylanan ve kesinleşen 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında (NİP), Meskûn Konut Alanları (Mevcut Orta (151 - 300 kişi/ha)) olarak planlıdır. Bu alanlara ilişkin olarak 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notlarının 4.3.1. maddesinde; “Planda belirlenen Kentsel ve Kırsal Nitelikli Konut Yerleşme Alanları Dahilinde Konut Kullanımları ile Birlikte Kentsel-Sosyal Altyapı Alanları, Kamu Hizmet Alanları, Kentsel Teknik Altyapı Alanları, Rekreasyon, Açık ve Yeşil Alanlar, Spor Tesisleri, Butik Otel, Pansiyon, Apart Otel, Günübirlik Tesis, Askeri Alanlar, Akaryakıt ve Servis İstasyonu, Ticaret-Pazarlama Alanları vb. Kullanımlar Yer Alabilir.” ibaresi bulunmaktadır. Bahsi geçen plan notu yönünden bakıldığında da teklif edilen plan değişikliğinin üst ölçekli planlara uygun olduğu düşünülmektedir.



Şekil 5. Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.

3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (NİP)

Planlama alanı 10.03.2025 tarih ve 212 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile uygun bulunan ve onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile Turizm Alanı olarak planlı gözükmemektedir.



Şekil 6. Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Gösterir Harita.

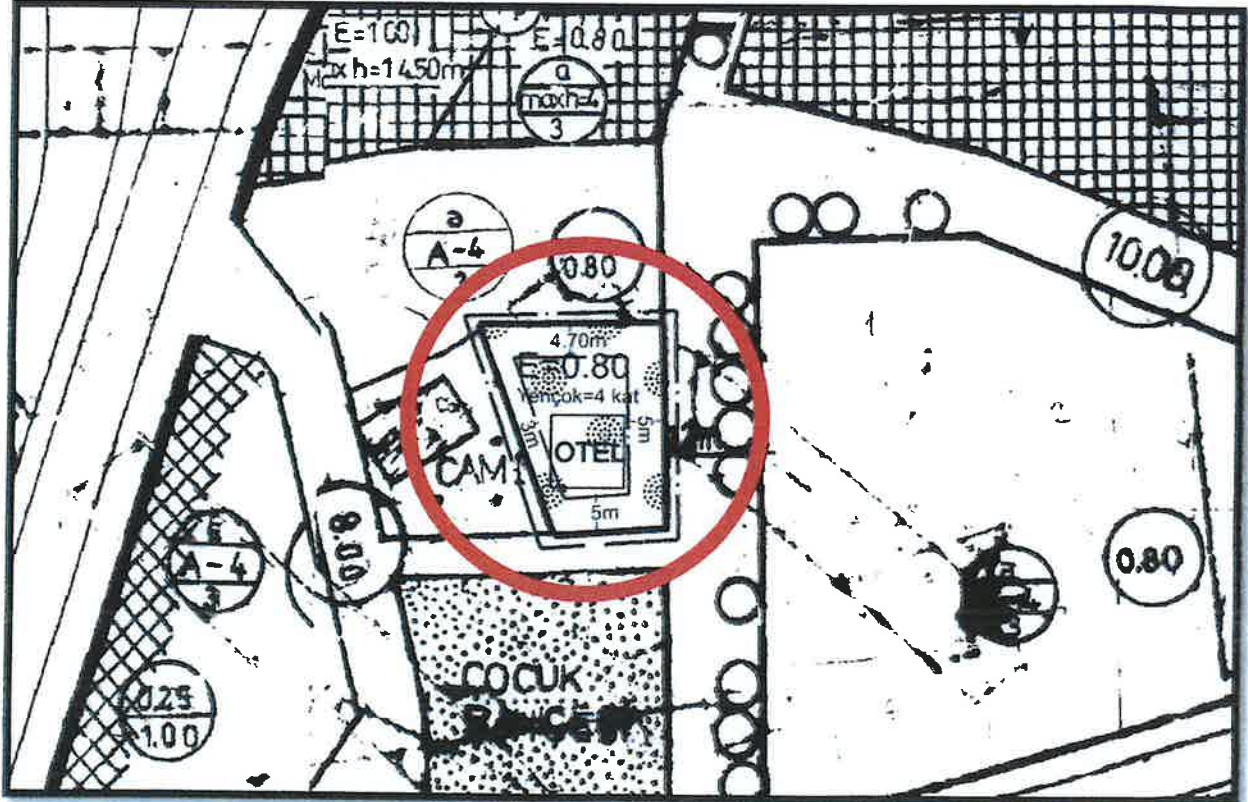
| TAPU KAYIT BİLGİSİ | | | |
|---------------------|-------------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi: | AnaTasınmaz | Ada/Parsel: | 2761/11 |
| Tasınmaz Kimlik No: | 16937696 | AT Yüzölçümü(m ²): | 585.00 |
| İl/İlçe: | ANTALYA/MURATPAŞA | Bağımsız Bölüm Nitelik: | |
| Kurum Adı: | Muratpaşa | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: | |
| Mahalle/Köy Adı: | ÇAYBAŞI Mah. | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü: | |
| Mevkii: | - | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | |
| Cilt/Sayfa No: | 1/36 | Arsa Payı/Payda: | |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Tasınmaz Niteliği: | ARSA |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ | | | | | | | |
|--------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|------------------------------|-----------------------------|
| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Payı/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
| 855932273 | (SN:172074952) ADNAN ALTUNDAL : İBRAHİM HALİL Oğlu KN:56977525848 | - | 1/1 | 585.00 | 585.00 | Satış 23-12-2024 80340 | - |

Şekil 9. Tapu Kaydı Bilgisi.

Plan değişikliği teklif edilen alanın çevresi 3 ila 6 kat arasında değişen yüksekliklerde yoğunlukla konut alanı kullanımındadır. Mevcut durumda 2761 ada 11 parselde niteliği arsa olan 4 katlı bir yapı bulunmaktadır.

5. PLANLAMA KARARLARI

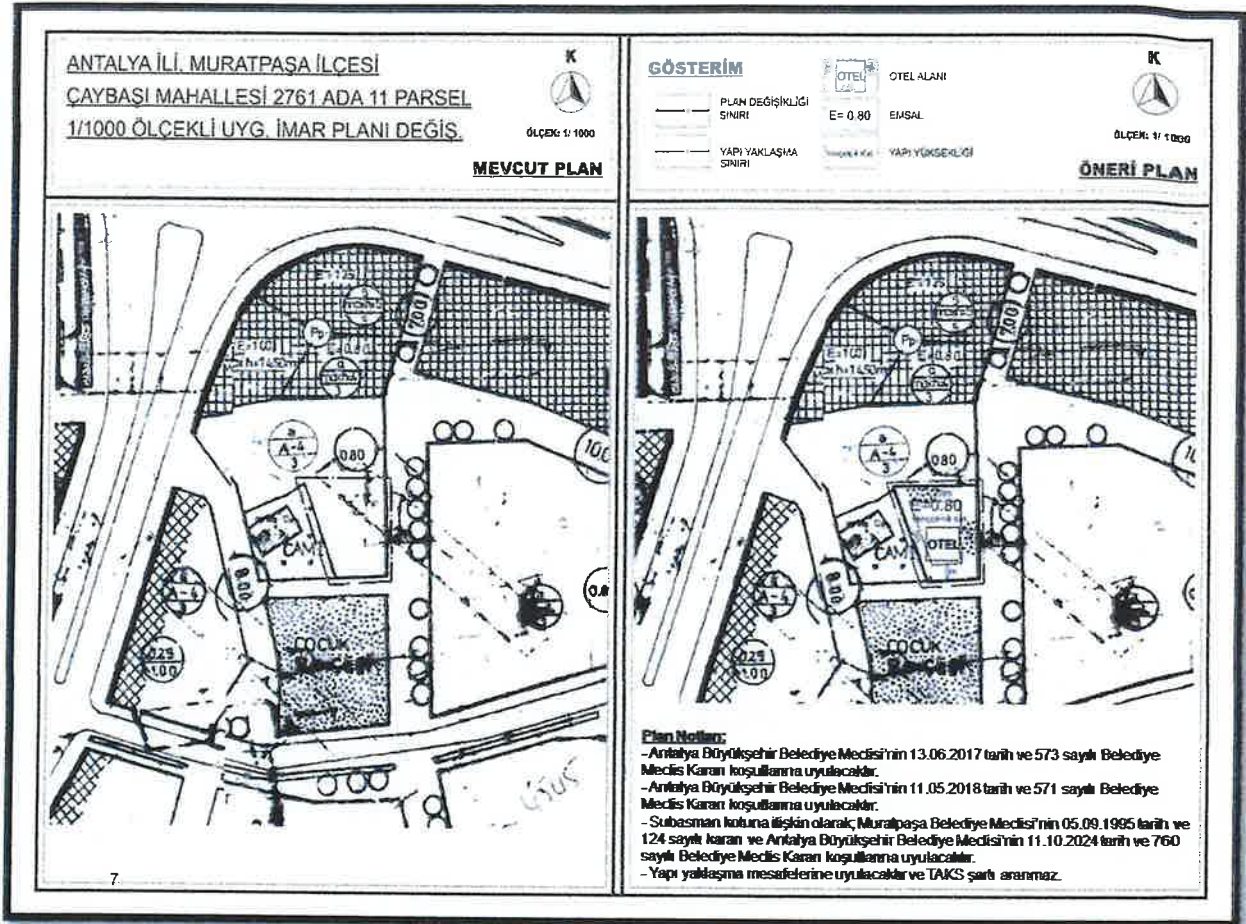


Şekil 10. Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Gösterir Harita.

Teklif edilen plan değişikliği ile birlikte;

- Üst ölçekli onaylı 1/5000 Nazım İmar Planına uygun olacak şekilde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Otel Alanı planlanmıştır.

- Yapılaşmaya ilişkin olarak Ayrık Nizam, Yençok: 4 Kat ve inşaat Emsali aynı kalacak şekilde 0.80 olarak korunmuştur.
- Yoldan 5 metre, kuzey yan bahçeden 4.70 metre ve arka bahçeden 3 metre olacak şekilde yapı yaklaşma mesafeleri işlenerek tabanda oluşacak hak mahrumiyetlerinin oluşmaması sağlanmıştır.



Şekil 11. Mevcut –Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Gösterir Harita.

Plan Notları:

- Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2017 tarih ve 573 sayılı Belediye Meclis Kararı koşullarına uyulacaktır.
- Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.05.2018 tarih ve 571 sayılı Belediye Meclis Kararı koşullarına uyulacaktır.
- Subasman kotuna ilişkin olarak; Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 05.09.1995 tarih ve 124 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2024 tarih ve 760 sayılı Belediye Meclis Kararı koşullarına uyulacaktır.
- Yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır ve TAKS şartı aranmaz.

Özgür SIRT
Şehir Plancısı

SEÇİL GÖL

A GRUBU
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMACISI
Kalekapı: V.D. 126 916 185 32

MURATPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

ANTALYA

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Çaybaşı Mahallesi sınırları içerisinde 2761 ada 11 parselin Konut Alanından Turizm (Otel) Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği dosyası imar komisyonuna havale edilmiştir.

Artan yatırım maliyetleri ve Değer Artış Payı gibi nedenlerden ötürü söz konusu yatırımdan vazgeçilmiş olup dosyanın geri iade edilmesi ve gerekli işlemlerin yapılması hususunda gereğini saygılarımla arz ederim. 03/10/2025

MURATPAŞA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE BÜB.

| | | | |
|----------|-------------|---|---|
| YAZIN NO | 03.10.2025 | | |
| NO | 4539 - 1140 | | |
| 1 | Planlama | ✓ | 0 |
| 2 | | | |

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
YAZI İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

| | | |
|-------------------|-----------------|-------|
| Tarih: 03.10.2025 | Kayıt No: 25017 | |
| Gereği | Koordinat | Bilgi |
| Plan ve Proje | ✓ | |
| | | |
| | | |
| | | |