



**Hizmete Özel**

T.C.  
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ  
Plan ve Proje Müdürlüğü

6-20



Sayı : E-33616178 - 020 - 1629  
Konu : 1487 Ada 1, 2, 3 ve 25 Parseller  
UİP Değ. Hk.

29/04/2026

**BAŞKANLIK MAKAMINA**

Yıldız Mahallesi 20K-IVa nolu imar paftasında yer alan Konut kullanımlı E=1.00 Yençok=9 Kat yapılaşma koşullu 1487 ada 1, 2, 3 ve 25 parsellerin tevhid edilecek şekilde düzenlenerek bir kısmının park alanı olarak ayrılması, imar yolu eklenerek parsellerin mevcut adadan ayrılması, yapılaşma koşullarının kat yüksekliği aynı kalacak şekilde TİA=2732m<sup>2</sup> olarak 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  
29/04/2026

"MECLİSE"  
29/04/2026

**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**

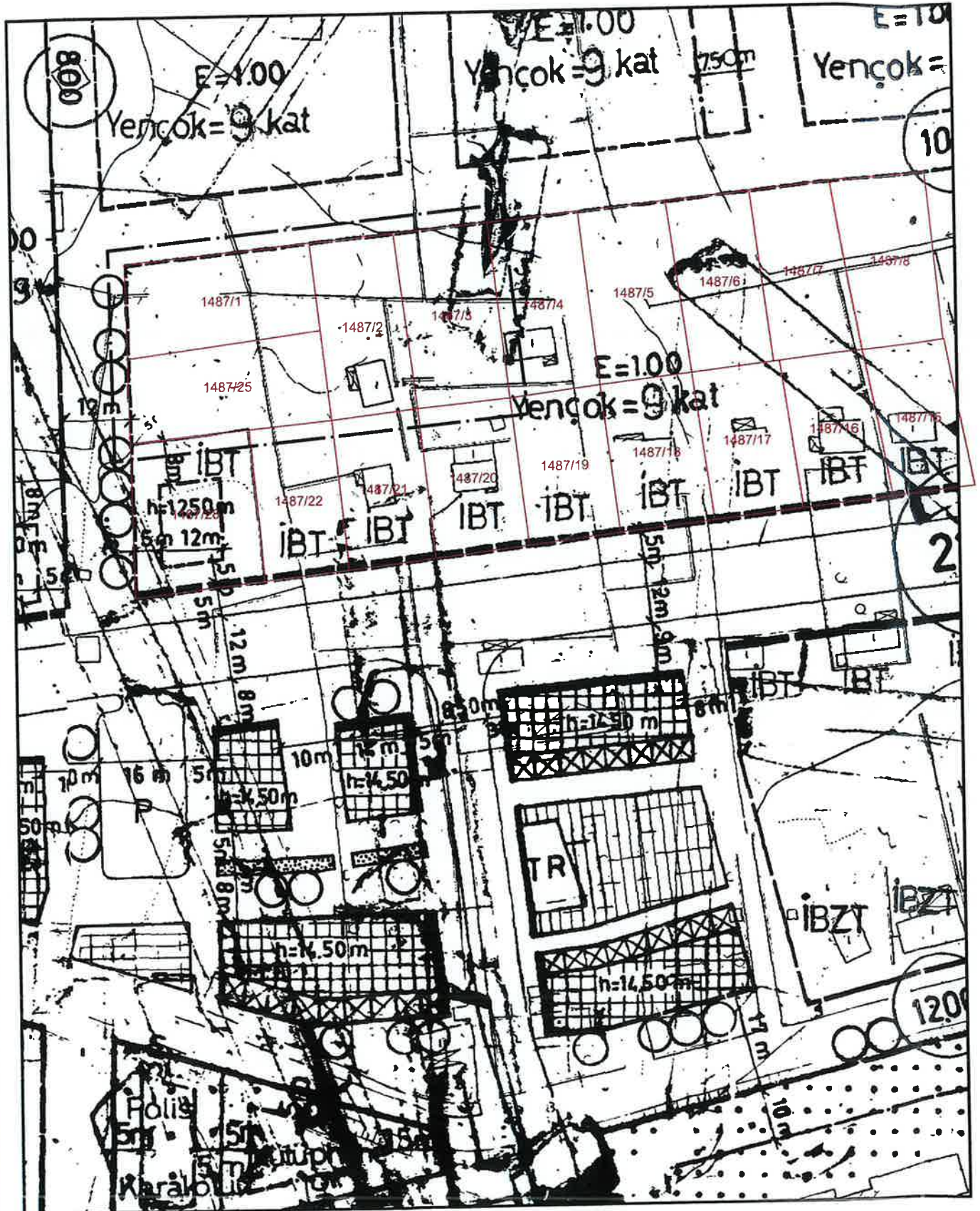
# ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ

YILDIZ MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 1487 ADA 1-2-3-25 PARSELLER

PAFTA NO: 20K-4A

MEVCUT PLAN





ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ

YILDIZ MAHALLESİ

1487 ADA 1-2-3-25 PARSELLER

1/1000 ÖLÇEKLİ

UYGULAMA İMAR PLANI

DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



# ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ (MURATPAŞA BELEDİYESİ)

## KONU : 1487 ADA 1-2-3-25 PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli Muratpaşa ilçesi sınırları içerisinde 20K-4A nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında yer almaktadır. Planlama alanı 2277 m<sup>2</sup> dir.



Şekil 1. Uydu Fotoğrafı

## 2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Muratpaşa; doğal güzellikleri, geçmişte bölgede yaşayan farklı kültürlerin bıraktığı izlerle birlikte, ülkemiz ve hatta dünya için önemli turizm bölgelerinden biri konumuna gelmiştir.

Muratpaşa ilçe ekonomisi merkezde ve daha önce belde statüsünde olan bazı mahallerde turizme ve buna bağlı olarak ticarete dayanmakla birlikte, kırsal kesimde tarıma dayalıdır.

Muratpaşa ilçesinde ekonomik hareketliliğin **en önemli dayanağını turizm** oluşturmakta olup, bu sektörler aynı zamanda ekonomik anlamda da en önemli geçim kaynağıdır.

Muratpaşa ilçesinde, 50-60 yıl öncesinden başlayan yapılaşmalar günümüze geldiğinde oldukça eskimiş durumdadır. Bu yapılar deprem yönünden oldukça zayıf yapılar olup büyük risk taşımaktadır. Olası bir deprem durumunda Antalya Kent Merkezini oluşturan Muratpaşa ilçesi bu eski yapılar sebebiyle büyük risk altındadır. Bu yapıların güncel deprem yönetmeliklerine uygun bir şekilde yenilenmesi gerekmektedir. Bu yenilemelerde mevcut durumdaki imar adaları içerisinde anlaşma sağlanabilen parsellerin imar adasına dönüştürülmesi suretiyle yapılabilmektedir.

Plan Değişikliğine konu parseller mevcut durumda Konut alanı olarak planlıdır. Parsel içerisinde oldukça eskimiş durumda 3-4-5 katlı yapılar bulunmaktadır. Plan değişikliği kapsamında bu yapılar yıkılarak yeni konut yapıları yapılacaktır. Bu yenileme yapılırken parselin yapılaşma koşulları yeniden düzenlenecektir.



#### 4. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAMA KARARLARI

##### 4.1. ÇEVRE DÜZENİ PLANI

1487 ada 1-2-3-25 parseller, Antalya-Burdur-Isparta 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alan olarak planlıdır.



Şekil 3: Planlama alanını Antalya-Burdur-Isparta 1/100.000 ölçekli ÇDP'deki yeri

##### 4.2. NAZIM İMAR PLANLARI

1487 ada 1-2-3-25 parseller, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Mevcut Konut Alanı olarak planlıdır.



Şekil 4. 1/25.000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

## 5. FOTOĞRAFLAR



Resim 1. Parsel içerisindeki binaların Kuzey batı cephesinden görünüşü



Resim 2. Parsel içerisindeki binaların Kuzey doğu cepheden görünüşü

## 6. PLANLAMA KARARLARI

Mevcut İmar Planında söz konusu alan Konut Alanı olarak planlı olup, yapılaşma koşulları;  $E=1,00$  Yençok 9 kat koşulludur. Parseller üzerinde her hangi bir TAKS belirtilmemiştir. Planlı alanlar imar yönetmeliğine göre TAKS belirtilmeyen parsellerde  $TAKS=0,40$  a kadar kullanılabilir. Parsel çevresinde ise aynı adada bulunan diğer parseller de de aynı nizam işlidir. Komşu adalarda ise genellikle  $E=1,00$  olarak planlıdır. Parseller  $2277 \text{ m}^2$  büyüklüğe sahiptir. Emsal olan  $E=1,00$  e göre  $2277 \times 1,00 = 2277 \text{ m}^2$  inşaat alanı sahiptir.

Parsel içerisindeki konut binalarının yenilenmesi aşamasında 15.09.2020 tarih ve 31245 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Yönetmeliğinin 7. Maddesinde belirtilen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlara istinaden mevcut Emsal değer 1,2 kat artırılarak hesaplanan inşaat alanı TİA olarak plan değişikliği önerisine işlenmiştir.

Mevcut İnşaat Alanı  $2277 \times 1,00 = 2277 \text{ m}^2$  dir 6306 sayılı kanun kapsamında emsal 1,2 kat artırıldığı zaman ise  $2277 \times 1,2 = 2732,40 \text{ m}^2$  olacaktır.

*Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği*

*İmar planı değişiklikleri*

*MADDE 26 –*

*7*

*c) İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz.*

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26 maddesi 6 fıkrası c bendine göre parselin doğusundan ve güneyinden 3 m lik bir yaya yolu bırakılmıştır. Bırakılan bu yaya yolu parsel sahipleri tarafından kamuya bedelsiz olarak terk edilecektir. Yine parsellerin doğu cephesinden  $198,50 \text{ m}^2$  park alanı ayrılmıştır. Yol olarak bırakılan alan  $262,50 \text{ m}^2$  dir. Planlama alanı terk sonrası  $1816 \text{ m}^2$  kalacaktır.

Planlama Alanı içerisinde en doğu cephede  $198050 \text{ m}^2$  park alanı ayrılmıştır. Bu park alanın batısından 3m lik yol girilerek planlama alanı güneyiş boyunca devam ederek batı cephedeki yola ulaştırılmıştır. Böylelikle 1487 adanın içerisinde yeni imar adası oluşturulmuştur. Planlama alanının mevcut durumdaki Yençok 9 kat yapılaşma yüksekliği aynen korunmuştur. Planlama alanının yol terkinden dolayı derinliği azalmıştır. Bu sebeple yeni eklenen doğu ve güney cephedeki 3m lik yoldan 3m yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir. Mevcut durumdaki kuzey ve batı yol cepheleri 5m olarak aynen korunmuştur.

Kullanım	Mevcut	Öneri
Planlama Alanı Büyüklüğü	2277 m <sup>2</sup>	2277 m <sup>2</sup>
Konut Alanı	2277 m <sup>2</sup>	1816 m <sup>2</sup>
Park Alanı	0	198,50 m <sup>2</sup>
Yol	0	262,50 m <sup>2</sup>

Planlama alanı içerisinde toplam inşaat alanı  $2277 - 2732 = 455 \text{ m}^2$  artırılmıştır. Bu alanda kişi başı  $25 \text{ m}^2$  inşaat alanı olacağı varsayılarak  $455 / 25 = 18$  kişi daha ekleneceği öngörülmektedir. Kişi başı  $10 \text{ m}^2$  yeşil alan ihtiyacına göre  $18 \times 10 = 180 \text{ m}^2$  yeşil alana ihtiyaç vardır. Planlama alanında bu alan  $198,50 \text{ m}^2$  olarak ayrılmıştır. Böylelikle artırılan inşaata alanına karşılık ihtiyaç olan park alanı sağlanmıştır. Ayrıca parsel içerisinde  $262,50 \text{ m}$  lik yol alanı da ayrılmış olup park alanı hesabı dışında tutulmuştur.

Sonuç olarak Mevcut durumda  $E=1,00$  yapılaşma koşulu kaldırılarak  $TİA=2732 \text{ m}^2$  inşaat alanı önerilmiştir. Yençok=9 kat yapı yüksekliği aynen korunmuştur.



## MURATPAŞA BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI'NA

Muratpaşa Belediyesi Yıldız Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1487 ada 1-2-3-25 nolu parsellerde yapılaşma koşullarının yeniden belirlenmesi ve plan notu eklenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ekte sunulmaktadır.

Gereğinin yapılmasını saygılarımla arz ederim.

EK:

1. 1 adet dosya

MURATPAŞA BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI  
PLAN VE PROJE MÜD.

Sıra No	Gereye Kimin Gönderildiği Adı	Gereç	Bilgi	Tarih	İmza
1	Platolar	1			
2					
3					

YAZININ Kayıt Tarihi: 28/02/2016  
Kayıt No: 462-135