



Hizmete Özel

T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

G-22



Sayı : E-33616178 - 020 - 1631
Konu : 1780 Ada 47 Parsel
UİP Değ. Hk.

29/04/2026

BAŞKANLIK MAKAMINA

Kızıltoprak Mahallesi 19L-Ia nolu imar paftasında yer alan Konut kullanımlı 1780 ada 47 parselin kullanım kararı değiştirilmeden 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
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

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

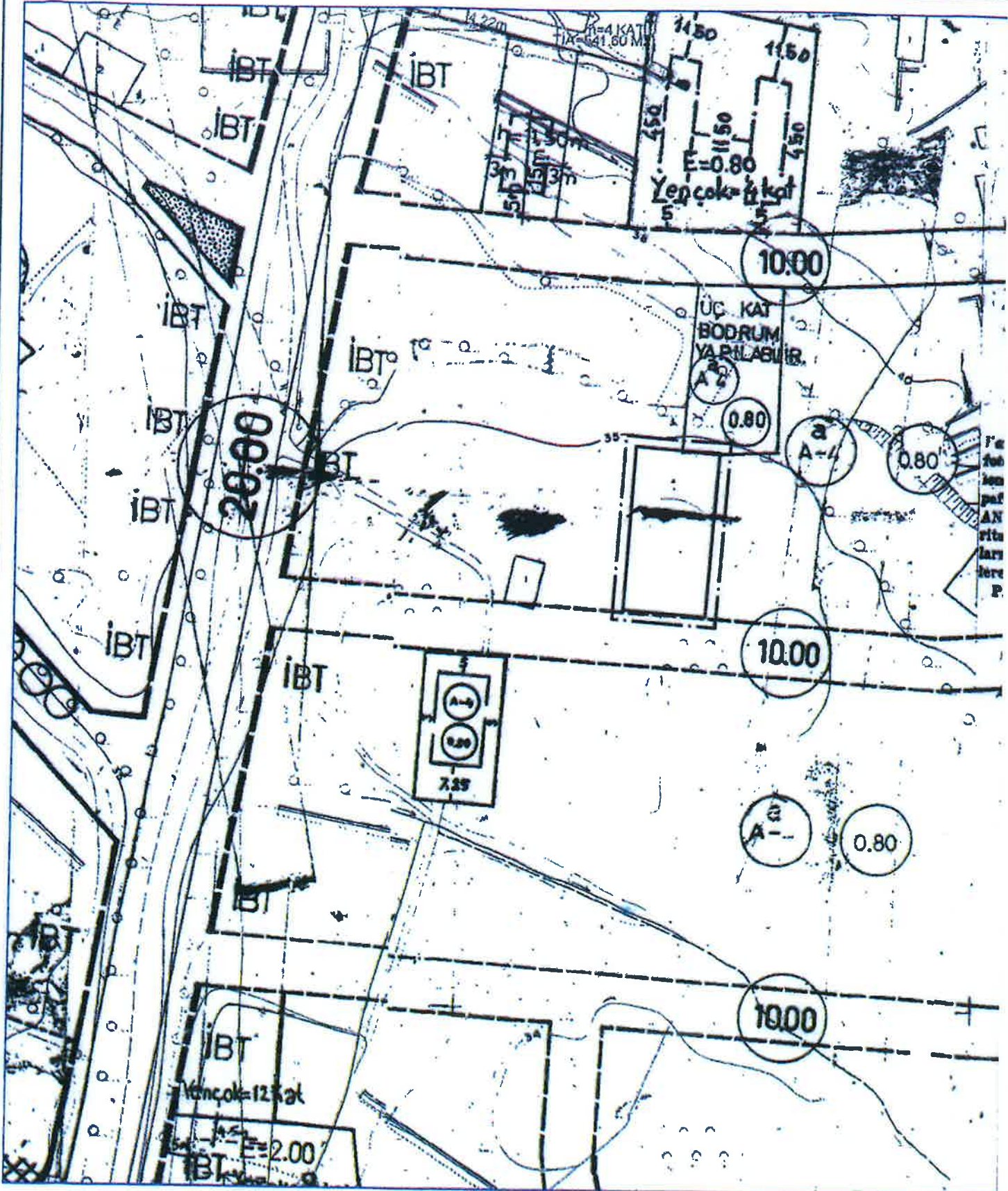
Belge Doğrulama Kodu:6278006~NjA1NDU2OTA2OTUx Belge Doğrulama Adresi: <https://cbelediye.muratpasa.bel.tr/webportal/webportal/cbyidkontrol.php?cbyid=6278006~NjA1NDU2OTA2OTUx&BelgeyiUretenIdare=MuratpaşaBelediyesi&BelgeSayisi=&BelgeDogrulamaKodu=6278006~NjA1NDU2OTA2OTUx>

MEVCUT PLAN

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ KIZILTOPRAK MAHALLESİ 1780 ADA 47 PARSELE İLİŞKİN
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



1000



**ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ KIZILTOPRAK MAHALLESİ
1780 ADA 47 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN ARAŞTIRMA AÇIKLAMA RAPORU**



MAYIS

2026

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI KONUMU	3
1.1. Planlama Alanın Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri	3
1.1. İdari Yapı ve Yönetimsel Bölüntü	4
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI	5
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	5
4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM	7
5. PLAN KARARLARI	8

ŞEKİL DİZİNİ

<i>Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanının Bölge İçindeki Konumunu Gösterir Harita.</i>	3
<i>Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanının Konum Bilgi Haritası.</i>	4
<i>Şekil 3: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Plan Değişikliğine Konu Parseli Gösterir Harita.</i>	6
<i>Şekil 4: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Plan Değişikliğine Konu Parseli Gösterir Harita.</i>	6
<i>Şekil 5: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Plan Değişikliğine Konu Parseli Gösterir Harita.</i>	7
<i>Şekil 6: Kadastral Durum Haritası.</i>	8
<i>Şekil 7: 1/1000 Ölçekli Mevcut-Öneri Uygulama İmar Planı.</i>	9

1. PLANLAMA ALANI KONUMU

1.1. Planlama Alanın Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri

Plan değişikliğine konu olan parsel idari ve yönetsel yapı olarak Antalya ili sınırları içerisinde kalmaktadır. Muratpaşa ilçesi Akdeniz Bölgesinde, yönetsel olarak bağlı bulunduğu Antalya ilinin merkez ilçelerinden biridir. İlçe, turizm ve ticaret açısından önemli bir konuma sahiptir. Plan değişikliğine konu olan 1780 Ada 47 Parsel Muratpaşa ilçesi Kızıltoprak Mahallesi sınırları içerisinde, 1560. sokağa cepheli konumlanmaktadır.

Plan değişikliği Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Kızıltoprak Mahallesi 1780 Ada 47 Parseli kapsamaktadır. Söz konusu parsel 1/1000 Ölçekli Mevzi paftasında 19L1A paftasına girmektedir. Tapu alanı 515m²dir.



Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanının Bölge İçindeki Konumunu Gösterir Harita.

Plan değişikliğine konu parsel 1560 nolu sokak üzerinde bulunmakta olup Havalimanına 14 kilometre, Cumhuriyet merkezine 2.9 kilometre, Otogara 10 kilometre, Lara Plajına 11 kilometre ve Alışveriş Merkezine 3.7 kilometre uzaklıkta kentin merkezi konumundadır.



Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanının Konum Bilgi Haritası.

1.1. İdari Yapı ve Yönetimsel Bölüntü

06.03.2008 tarihinde yürürlüğe giren 5747 sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında Antalya merkez ilçelerinde idari düzenlemeler yapılmıştır. 12.11.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6360 sayılı “On Dört İle Büyükşehir Belediyesi Kurulması ve Yirmi Yedi Yeni İlçenin Oluşturulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında ise Antalya Büyükşehir Belediyesi sınırları il mülki sınırı olarak belirlenmiş; ilçelere bağlı köy ve belde belediyelerinin tüzel kişilikleri sona erdirilerek köyler mahalle statüsüne dönüştürülmüş ve ilçe belediyelerine bağlanmıştır.

Kanun ile Antalya Merkez ilçesi, Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı ve Muratpaşa olmak üzere beş ilçeye ayrılmıştır. Bu düzenlemeden sonra Antalya, beşi merkez ilçe olmak üzere toplamda 19 ilçeye sahip olmuştur. Antalya, 1924 yılında il statüsü kazanmasından sonra, zaman içerisinde idari yapısında çeşitli değişikliklere uğramış ve 2013 yılında yapılan Büyükşehir Belediye Kanunu ile tüm ilçeler büyükşehir belediyesi çatısı altında toplanmıştır.

Bu düzenlemeler doğrultusunda Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisindeki tüm yerleşimler mahalle statüsünde idari yapıya dahil edilmiş olup, Muratpaşa İlçesi günümüzde Antalya il merkezinde yer alan ve 55 mahalleden oluşan merkez ilçelerden biri olarak idari yapısını

sürdürmektedir. Söz konusu 1780 ada 47 parsel Kızıltoprak mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Kızıltoprak Mahallesi 1780 ada 47 parsel, yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “Konut Alanı” kullanımında kalmakla birlikte, planın yapılaşma koşullarını belirleyen yapı düzeni tablosunda tanımlanan yapı yaklaşma mesafeleri, parselin mevcut özellikleri ile birlikte değerlendirildiğinde yapılaşmayı kısıtlayıcı bir nitelik taşımaktadır. Özellikle ön, yan ve arka bahçe mesafelerinin toplam etkisi ile birlikte minimum bina cephe ve derinlik koşullarının sağlanamaması, parsel üzerinde yapı oturumu oluşturulmasını engellemekte ve bu durum parselin fiilen yapılaşamaz hale gelmesine yol açmaktadır.

Söz konusu durum, plan kararlarının uygulanabilirliğini zayıflatmakta olup, parselin mevcut haliyle yapılaşmaya konu edilememesi nedeniyle mülkiyet hakkının etkin kullanımını engelleyici bir nitelik taşımakta ve taşınmaz açısından fiili bir mağduriyet oluşturmaktadır. Öte yandan, kent genelinde artan nüfus ve buna bağlı olarak gelişen konut ihtiyacı dikkate alındığında, mevcut konut alanlarının etkin, rasyonel ve sürdürülebilir bir planlama yaklaşımı çerçevesinde değerlendirilmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

Bu çerçevede; hem mevcut plan hükümlerinden kaynaklanan yapılaşma kısıtlarının giderilmesi hem de parsel özelinde ortaya çıkan kullanım sorunlarının/mağduriyetlerin giderilmesi amacıyla, söz konusu taşınmazda yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Yapılan düzenleme ile, parselin plan kararları ile uyumlu biçimde yapılaşabilir hale getirilmesi, planın uygulanabilirliğinin artırılması ve kentsel alanda artan konut ihtiyacının karşılanmasına katkı sağlanması hedeflenmektedir.

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

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

Söz konusu planlama alanına ilişkin olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR’u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin 102 Maddesi uyarınca onaylanan Antalya Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Söz konusu planlama alanı “Kentsel Yerleşik Alan” olarak planlanmıştır.



Şekil 3:1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Plan Değişikliğine Konu Parseli Gösterir Harita.

3.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (NİP)

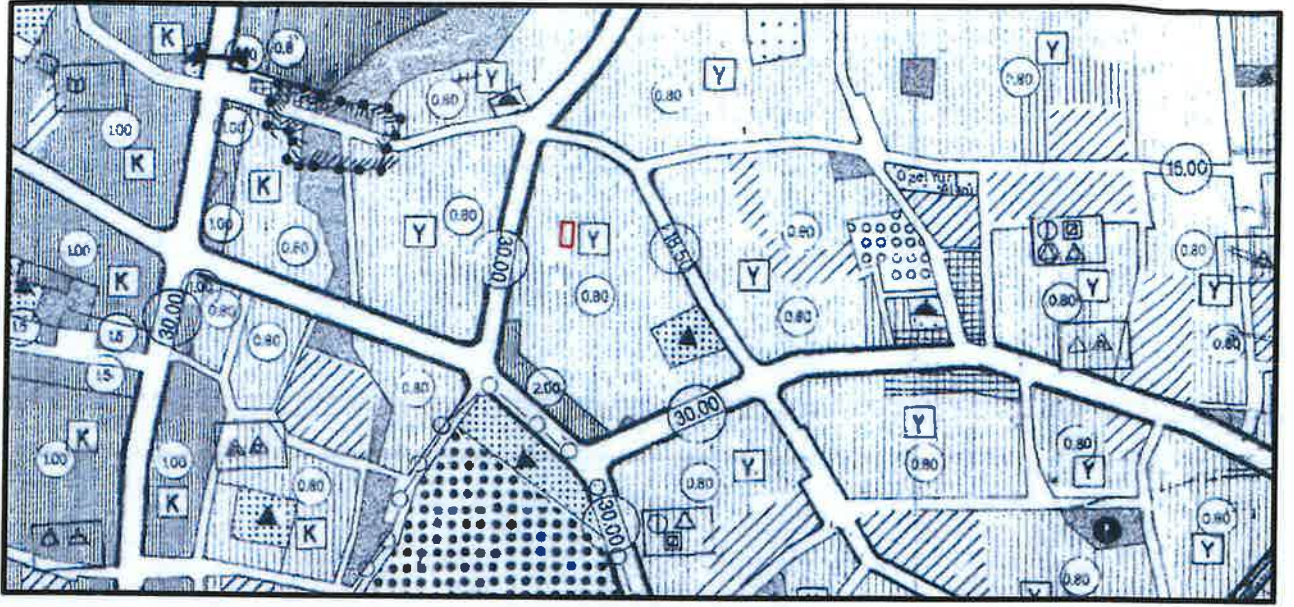
Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 – 594 sayılı Kararı ile onaylanmış, 09/10/2017 – 844 sayılı Kararı ile kesinleşmiştir. Parsel “Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı” olarak planlanmıştır.



Şekil 4:1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Plan Değişikliğine Konu Parseli Gösterir Harita.

3.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (NİP)

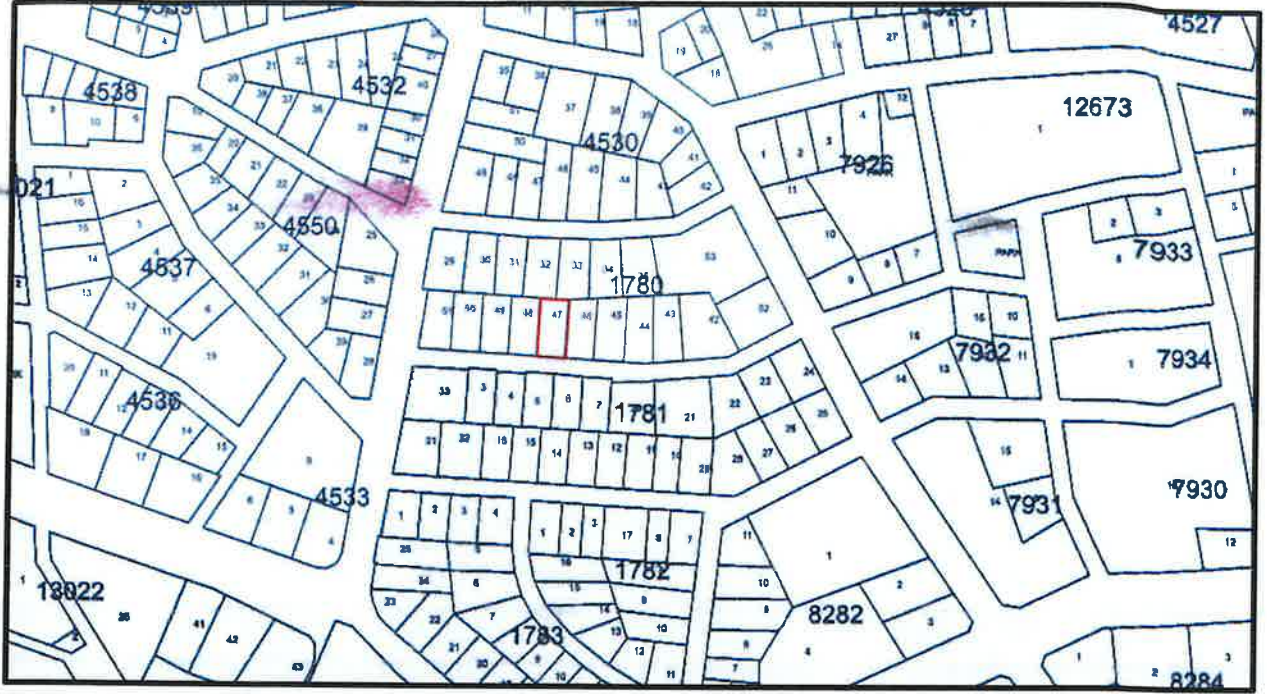
Plan değişikliğine konu 1780 Ada 14 Parsel 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konut alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 5:1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Plan Değişikliğine Konu Parseli Gösterir Harita.

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Muratpaşa ilçesi Kızıltoprak mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1780 ada 47 parsel 515m² tapu alanına sahip olup özel mülkiyete aittir.

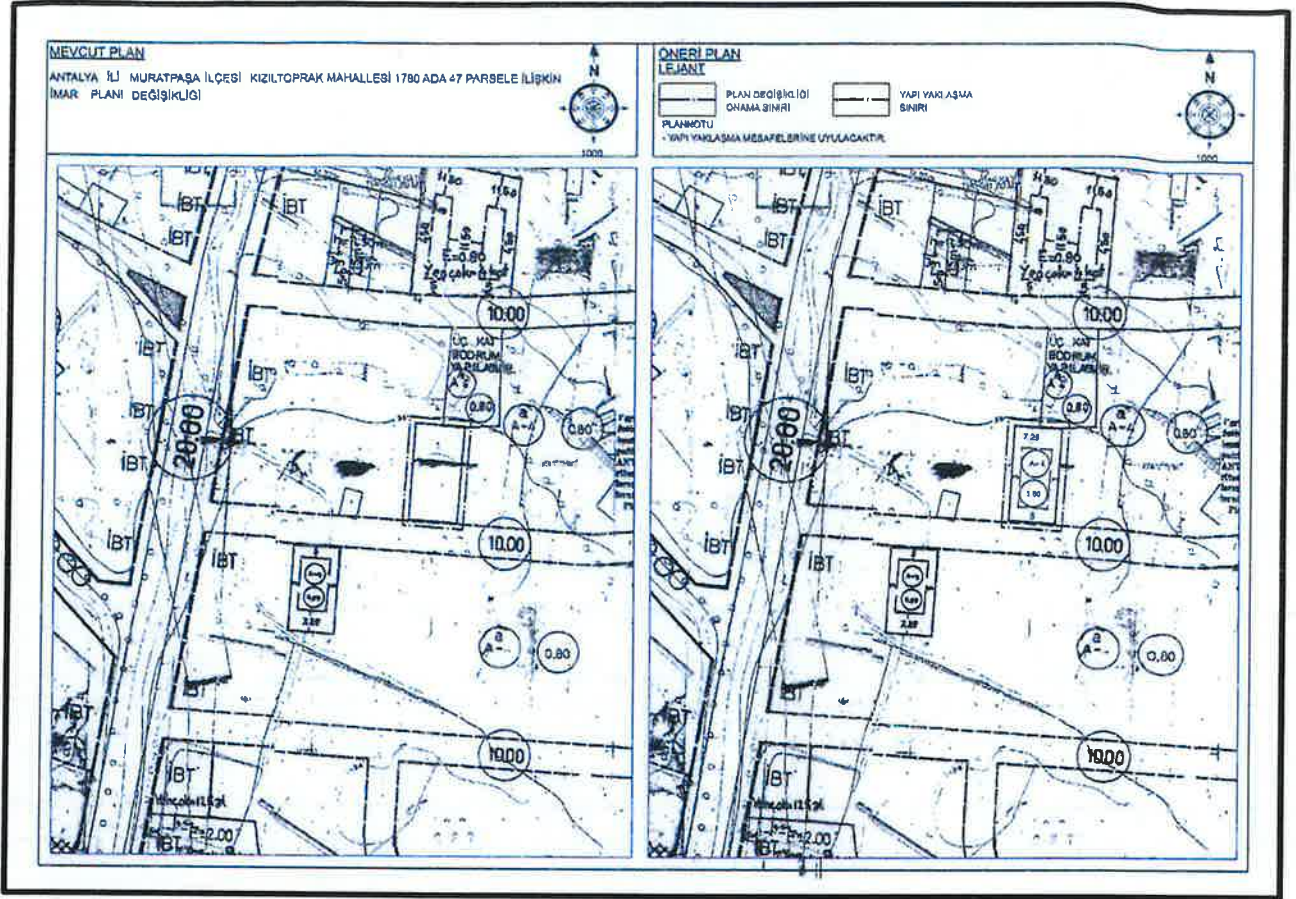


Şekil 6: Kadastral Durum Haritası.

5. PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu 1780 ada 47 parsel, yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Konut Alanı" kullanımında kalmakta olup yapılaşma koşulları ayrıntılı nizam 4 kat (A-4), E=0.80 olarak belirlenmiştir. Ancak mevcut imar planında tanımlanan yapı yaklaşma mesafeleri nedeniyle parselde minimum inşaat cephe koşulu sağlanamamakta ve bu durum parselin plan kararlarına uygun şekilde yapılaşmasını fiilen gerçekleştirilememesine neden olmaktadır.

Kentte artan nüfus ve buna bağlı olarak ortaya çıkan konut talebi, mevcut konut alanlarının daha etkin ve verimli kullanılmasını gerekli kılmaktadır. Bu kapsamda parselde oluşan plan kaynaklı mağduriyetin giderilmesi ve yapılaşmanın sağlıklı bir şekilde gerçekleştirilebilmesi amacıyla emsal değeri (E=0.80) ve kat adedi (A-4) korunarak yalnızca yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Bu düzenleme ile parselin plan kararlarına uygun şekilde değerlendirilebilmesi ve kentte artan konut ihtiyacının karşılanmasına katkı sağlanması amaçlanmaktadır.



Şekil 7: 1/1000 Ölçekli Mevcut-Öneri Uygulama İmar Planı.

PLAN NOTU:

- 1- YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

Salih SANDAL
Şehir Plancısı
Kamre Grubu: (A)
Oda Sicil No: 4672
Diploma No: E/3492/2009

MURATPAŞA BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI

Plan Proje Müdürlüğüne

27/04/2026

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Kızıltoprak Mahallesi 1780 Ada 47 Nolu Parsele İlişkin
Sunduğumuz İmar Planı Değişikliği Dosyasının En Yakın Meclise Havalesi Hususunda Gereğini
Arz Ederim.

MURATPAŞA BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜD.					
YAZININ			Kayıt Tarihi: 28.04.2026		
			Kayıt No: 1945		
Sıra No	İmar Planı / İmaratın Adı	Gereği	Bilgi	Tarih	İmza
1	planlama	✓			6
2					
3					

Ek: 1- İmar Planı Değişikliği Dosyası.
2. Tapu Kaydı.

27/04/2026 10800
plan ve proje müd. ofis