



Hizmete Özel

T.C.

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

G-4



Sayı : E-33616178 - 020 - 407
Konu : 4008 Ada 14 Parsel
UİP Değ. Hk.

29/01/2026

BAŞKANLIK MAKAMINA

Güzeloba Mahallesi 18L-IIc nolu imar paftasında yer alan Otel kullanımlı 4008 ada 14 parselin 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

Nuran YILMAZ
Belediye Başkan Yardımcısı
29/01/2026

"MECLİSE"
29/01/2026

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:6194464~NTkwNjc5OTQxOTA4 Belge Doğrulama Adresi: <https://ebelediye.muratpasa.bel.tr/webportal/webportal/ebvidkontrol.php?ebvid=6194464~NTkwNjc5OTQxOTA4&BelgeyiUretenIdare=MuratpaşaBelediyesi&BelgeSayisi=&BelgeDogrulamaKodu=6194464~NTkwNjc5OTQxOTA4>

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

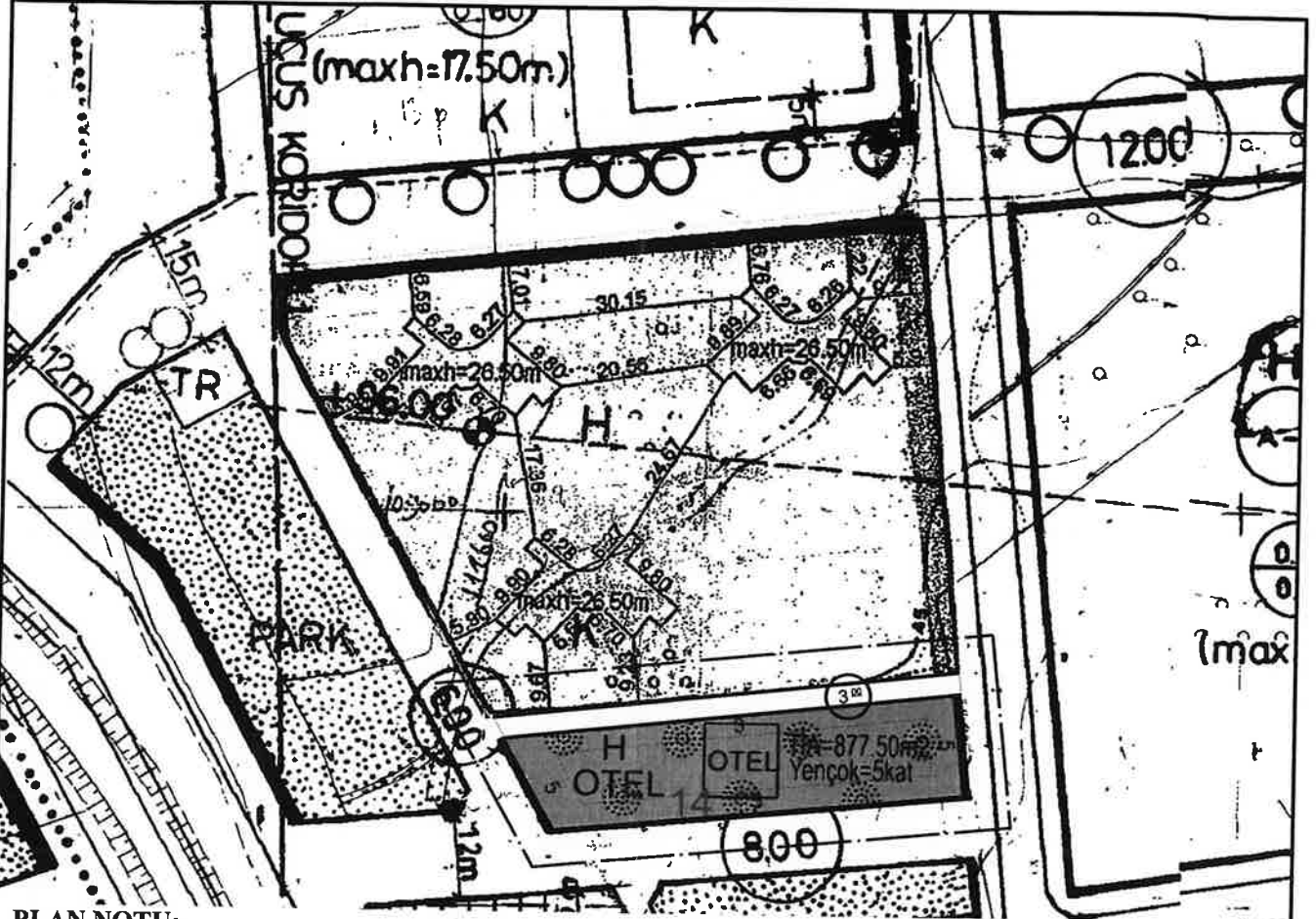
GÖSTERİM (LEJAND)

 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

 OTEL ALANI

ÖLÇEK: $\frac{1}{1000}$

ÖNERİ PLAN



PLAN NOTU:

1. Taban Alanı Katsayısı (TAKS) şartı aranmaz.
2. Plan onama sınırları içerisinde bina izdüşümü dışında tamamen tabii veya tesviye edilmiş zemin altında kalmak koşuluyla; yol cephesinden 3m' ye, parselin kuzey yol cephesinden ise parsel sınırına kadar bodrum kat yapılabilir.
3. Antalya Büyükşehir Belediyesinin 13.06.2017 gün ve 573 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı notlarına plan notu eklenmesine ilişkin plan notu değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.05.2018 gün ve 571 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı notlarında düzenleme yapılmasına ilişkin plan notu değişikliği ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.09.2019 gün ve 557 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği eki plan notları geçerlidir.
4. Otel alanı içerisinde bodrum katta bina iz düşümü dışında; konaklama üniteleri hariç olmak üzere, otele hizmet verecek olan hamam, sauna, spa, mutfak, restoran, toplantı salonu, mescit, idari ofisler, toplantı salonu, teknik ünite odaları, personel dinlenme, giyinme odaları, çamaşırhane, depo, soğukhava deposu vb. üniteler yer alabilir. Bodrum katta yapılan bu üniteler emsale dahil değildir.
5. Bodrum katta yer alan kullanımların üst tabliyesi niteliğindeki kullanılmayan teraslar emsal hesabına dahil değildir.
6. Parsel sınırları içerisinde yapılacak olan yüzme havuzları için çekme mesafesi şartı aranmaz. parsel sınırına kadar yapılabilir.
7. Antalya Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hükümlere uyulacaktır.

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ

GÜZELOBA MAHALLESİ

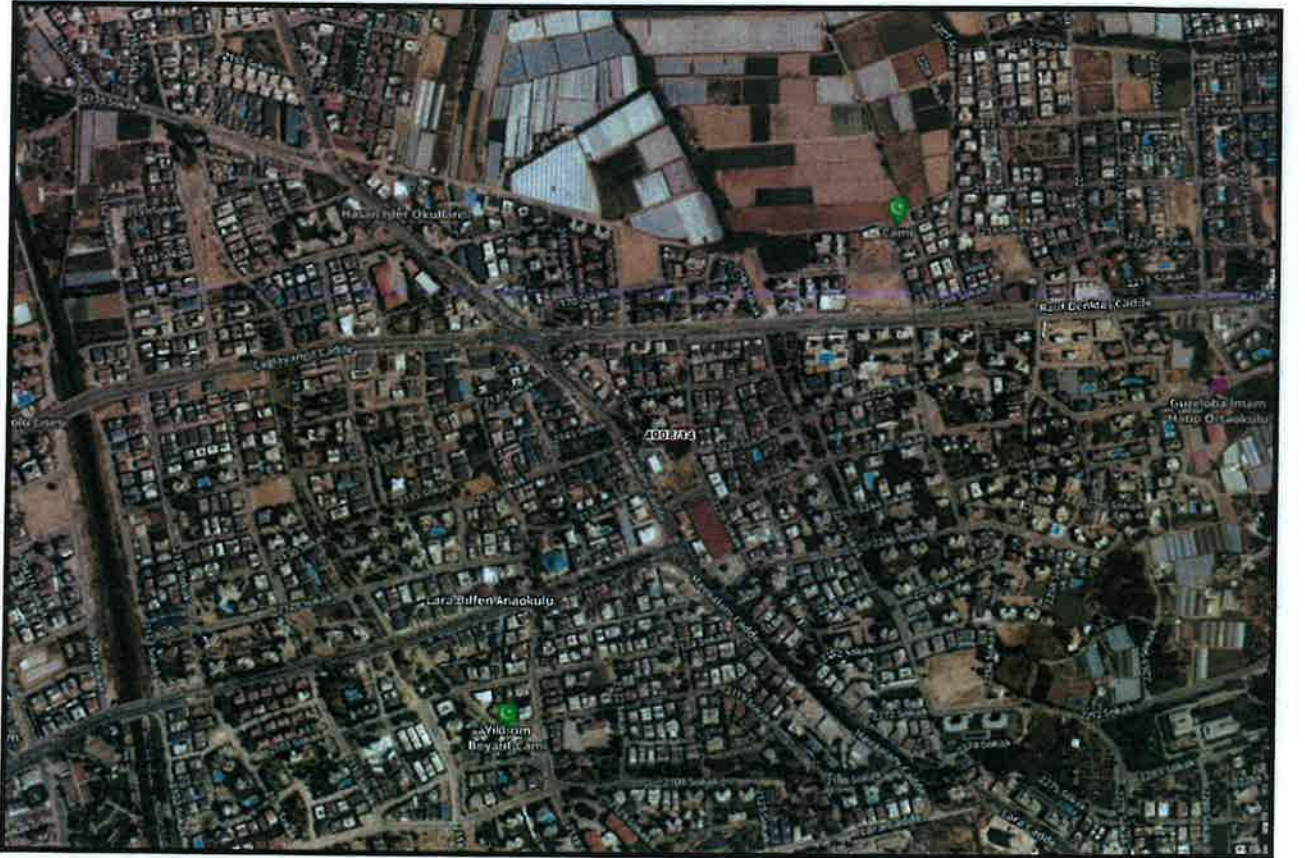
4008 ADA 14 PARSEL

1/1000 ÖLÇEKLİ

UYGULAMA İMAR PLANI

DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



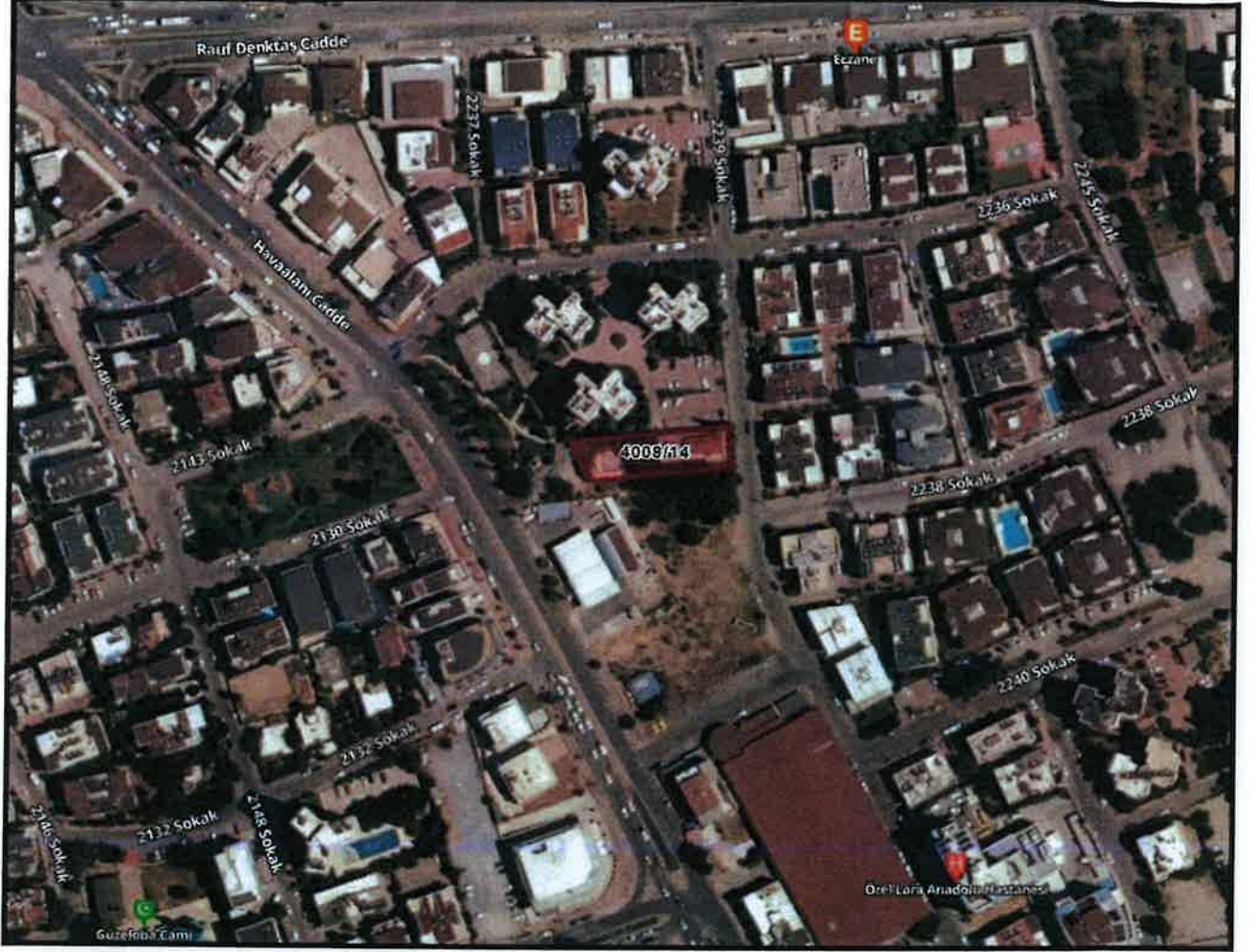
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ (MURATPAŞA BELEDİYESİ)

KONU : 4008 ADA 14 PARSEL

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli Muratpaşa ilçesi sınırları içerisinde 18N-1A nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında yer almaktadır. Planlama alanı 975 m2 dir.



Şekil 1. Uydu Fotoğrafı

2. PLANLAMAMANIN 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, büyük ve küçük ölçekli birçok turizm tesisi ile birlikte birçok ikincil konut bulunmaktadır. Bölgedeki bu turizm yapıları yeni iş sahalarının oluşmasına sebep olarak, birçok aileye iş imkanı sağlamaktadır. Tüm bunların dışında bölgedeki turizm yapılarının, ülke ekonomisine katkısı da yadsınamaz bir gerçektir. Bölgede var olan yatak kapasitesi, Türkiye'deki turizm gelirinin de önemli bir kısmını oluşturmaktadır.

Plan Değişikliğine konu parsel mevcut durumda Otel alanı olarak planlıdır. Parsel içerisinde atıl durumda zemin + üç katlı harabe bir otel ile otele ait bir yüzme havuzu bulunmaktadır. Plan değişikliği kapsamında bu otel yıkılarak yeni bir otel yapılacaktır. bu yenileme yapılırken parselin yapılaşma koşulları yeniden düzenlenecektir.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

4008 ada 4ve 5 parseller, Muratpaşa İlçesi Güzeloba Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Parsel 975 m2 bir alana sahiptir.



Şekil 2. Kadastral Durum

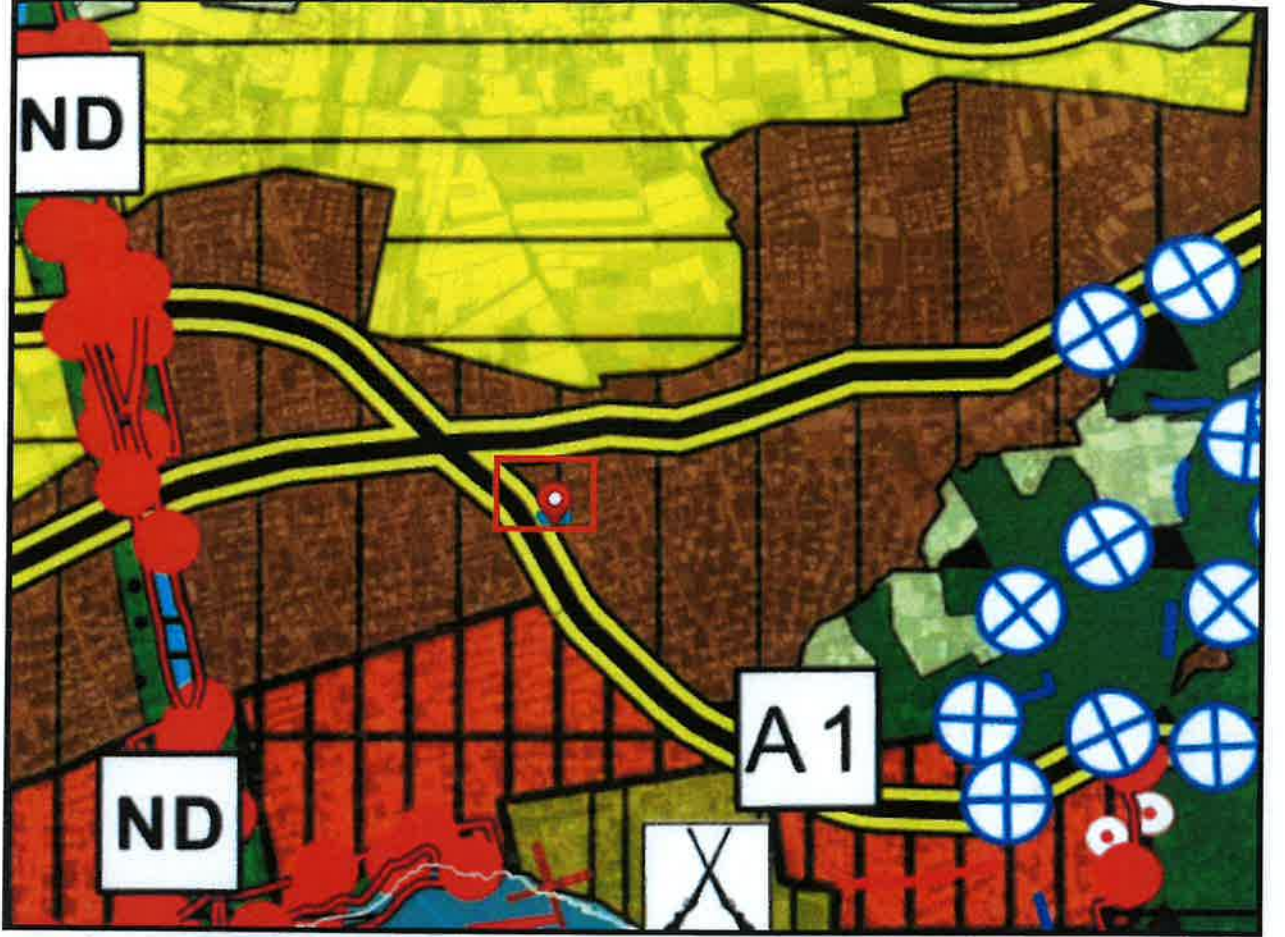
4008 ada 14 parsel mevcut durumda Otel alanı olarak planlı olup içerisindeki bina uzun süredir kullanılmamaktadır. Parseli ve içerisindeki yapıyı çalılar kaplamıştır.

Parselin Havalanı caddesi ile arasında park alanı bulunmaktadır. Güney batı cephesinde Akaryakıt istasyonu tam güneyinde Güzeloba Pazar yeri bulunmaktadır. Parselin kuzeyinde ve doğusunda konut alanları yer almaktadır.

4. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAMA KARARLARI

4.1. ÇEVRE DÜZENİ PLANI

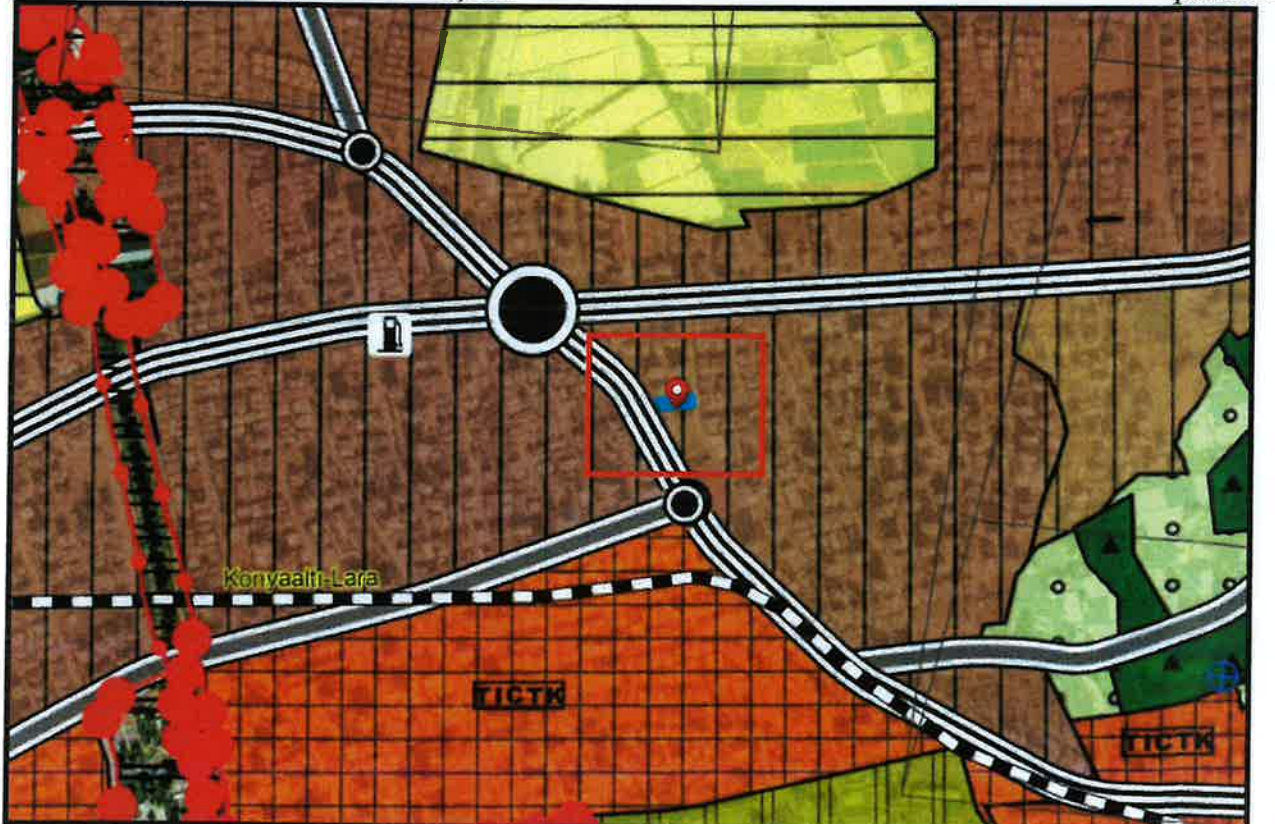
4008 ada 14 parseller, Antalya-Burdur-Isparta 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alan olarak planlıdır.



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

4.2. NAZİM İMAR PLANLARI

4008 ada 14 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 binanın Kuzey doğu cephesinden görünüşü



Resim 2. Parsel içerisindeki binanın Güney doğu cepheden görünüşü

6. PLANLAMA KARARLARI

Mevcut İmar Planında söz konusu alan Otel Alanı olarak planlı olup, yapılaşma koşulları; parsel üzerinde kütle nizam olup $h=11,50$ m koşulludur. Mevcut küle için yapı yaklaşma mesafeleri belirtilmemiştir. Plan üzerinde işli olan kütle 155 m² alana sahiptir. Bunun haricince her hangi bir TAKS ve KAKS değerine sahip değildir. Parsel çevresinde ise aynı adada bulunan 16 no'lu parselde de kütle nizam işlidir. Komşu adalarda ise genellikle $E=0,60$ olarak planlıdır. Parsel 975 m² büyüklüğe sahiptir. Çevre Emsal olan $E=0,60$ bu parsel içinde kabul edildiği zaman $975 \times 0,60 = 585$ m² inşaat alanı sahiptir. Parsel üzerindeki kütleden hesap yapıldığı zaman ise $155 \times 3 = 485$ m² normal katlar olup çatı katında ise taban alanı kadar olan kullanılabilir bina alanı; $485 + 155 = 640$ m² inşaat alanına sahiptir.

Parsel üzerinde bu iki hesaba göre yapılan değerlendirmeler neticesinde çatı arası kullanımı göreceli olduğu için bu parselin mevcut Emsal değeri $0,60$ olarak hesaplanacaktır. Her iki hesap arasında 35 m² lik bir fark vardır. Bu değerlerden küçük olan esas alınmıştır.

Parsel içerisindeki otel binasının 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 değeri $1,5$ kat artırılarak hesaplanan inşaat alanı TİA olarak plan değişikliği önerisine işlenmiştir.

Mevcut İnşaat Alanı $975 \times 0,60 = 585$ m² dir 6306 sayılı kanun kapsamında emsal $1,5$ kat artırıldığı zaman ise $585 \times 1,5 = 877,50$ m² 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 kuzeyinden 3 m lik bir yaya yolu bırakılmıştır. Bırakılan bu yaya yolu parsel sahipleri tarafından kamuya bedelsiz olarak terk edilecektir. Yol olarak bırakılan alan $173,50$ m² dir parsel terk sonrası $801,50$ m² kalacaktır.

Parsel içerisindeki kütle nizam kaldırılarak doğu ve batı yollardan 5 m kuzey ve güney yollardan ise 3 m lik bir yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir. Parselin mevcut durumdaki $h=11,50$ m lik yüksekli kararı kaldırılarak Yençok 5 kat olarak önerilmiştir. Kuzeyindeki parselde ise bu yükseklik $26,50$ m (8 kat) dir. Parselin yol terkinden dolayı derinliği azalmıştır. Bu sebeple Minimum bina derinliği sağlanmak için Parsel yapı yaklaşma mesafeleri kuzey ve güney hattan 3 m olarak önerilmiştir.

Sonuç olarak Mevcut durumda kütle nizam işli $h=11,50$ yapılaşma koşulları kaldırılarak TİA= $877,50$ m² inşaat alanı Yençok=5kat yapı yüksekliği belirlenmiştir.

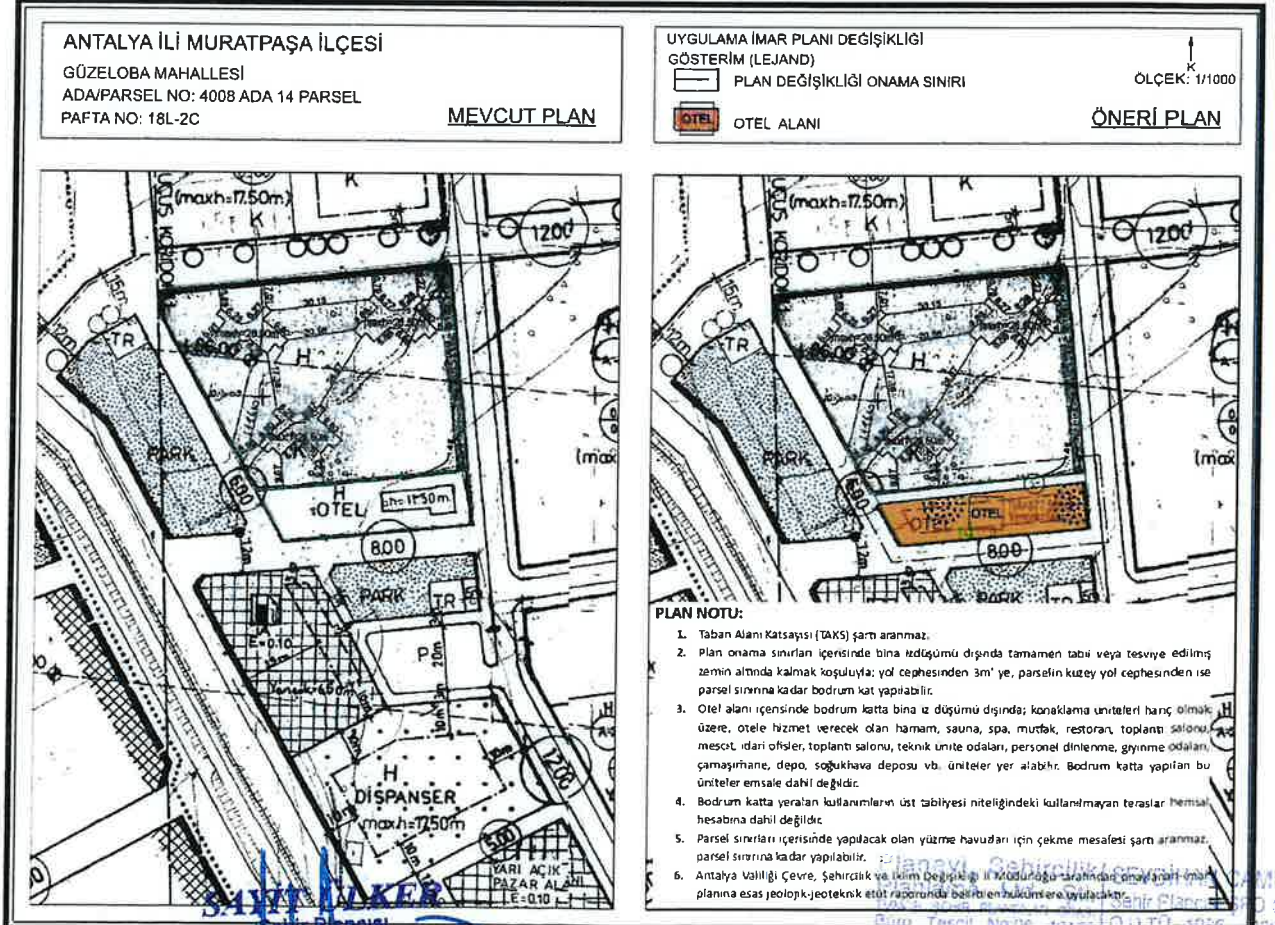
Kullanım	Mevcut	Öneri
Parsel Büyüklüğü	975 m ²	801,50 m ²
Otel Alanı	975 m ²	801,50 m ²
Yol	0	173,50 m ²

4008 ada 14 nolu parsele plan değişikliği ile aşağıdaki plan notları eklenmiştir.

PLAN NOTU:

1. Taban Alanı Katsayısı (TAKS) şartı aranmaz.
2. Plan onama sınırları içerisinde bina izdüşümü dışında tamamen tabii veya tesviye edilmiş zemin altında kalmak koşuluyla; yol cephesinden 3m' ye, parselin kuzey yol cephesinden ise parsel sınırına kadar bodrum kat yapılabilir.
3. Antalya Büyükşehir Belediyesinin 13.06.2017 gün ve 573 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı notlarına plan notu eklenmesine ilişkin plan notu değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisininin 15.05.2018 gün ve 571 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı notlarında düzenleme yapılmasına ilişkin plan notu değişikliği ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisininin 13.09.2019 gün ve 557 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği eki plan notları geçerlidir.
4. Otel alanı içerisinde bodrum katta bina iz düşümü dışında; konaklama üniteleri hariç olmak üzere, otele hizmet verecek olan hamam, sauna, spa, mutfak, restoran, toplantı salonu, mescit, idari ofisler, toplantı salonu, teknik ünite odaları, personel dinlenme, giyinme odaları, çamaşırhane, depo, soğukhava deposu vb. üniteler yer alabilir. Bodrum katta yapılan bu üniteler emsale dahil değildir.
5. Bodrum katta yer alan kullanımların üst tabliyesi niteliğindeki kullanılmayan teraslar emsal hesabına dahil değildir.
6. Parsel sınırları içerisinde yapılacak olan yüzme havuzları için çekme mesafesi şartı aranmaz. parsel sınırına kadar yapılabilir.
7. Antalya Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hükümlere uyulacaktır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı önerisi ekte sunulmaktadır.



Şekil 6/1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği

Sayıt ULKER
Şehir Plancısı

0532 606 62 99 sayitulker@gmail.com
Tel: 0532 606 62 99 sayitulker@gmail.com

0532 606 62 99 sayitulker@gmail.com
Tel: 0532 606 62 99 sayitulker@gmail.com

0532 606 62 99 sayitulker@gmail.com
Tel: 0532 606 62 99 sayitulker@gmail.com

MURATPAŞA BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI'NA

Muratpaşa Belediyesi Güzeloba Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 4008 ada 14 A parsele 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
PLAN ve PROJE MÜD.

YAZININ Kayıt Tarihi: 30.11.2015
Kayıt NO: 5832 1474

Sıra No.	Veriye Kimi Sönderildiği Müdd. Arz Olunur	Gereği	Bilgi	Tarih	İmza
1	Plan ve Proje	x			6
2					

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
YAZI İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
30.11.2015
Gereği İçin Bilgi

Plan ve Proje -

İmza: HANİS BARBAROS
MURATPAŞA BELEDİYESİ
PLAN ve PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
Ekleli elden teslim
alın