



Hizmete Özel

T.C.

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

G-15



29/04/2026

Sayı : E-33616178 - 020 - 1624
Konu : Tahılpaşarı Koruma Alan Sınırı
UİP Değ. Hk.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 09.07.2025 tarihli ve 20241 sayılı kararına istinaden Tahılpaşarı Mahallesi 20K-IIIa ve 20K-III d nolu imar paftalarında yer alan 28033 ada 3, 4, 5 parseller, 28034 ada 3, 4, 5 ve 6 parseller, 12576 ada 1 parselin bir kısmı, 5002 ada 17 parsel, 335 ada 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 parseller, 5619 ada 1, 2, 3, 4, 5 parseller ve 7217 ada 6, 7 parseller ile 12 parselin bir kısmı ve çevresine ilişkin tescilli binaların işlendiği Koruma Alan Sınırının güncellenmesi, imar planında düzenleme yapılması ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 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-Kurul Kararı
Ekleri fiziksel olarak gönderilmiştir.

Hizmete Özel

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000

ÖNERİ PLAN

mi

İT PLAN



GÖSTERİM

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI		PARK		TİCARET ALANI
	KORUMA ALANI SINIRI (AKVKBK 09.07.2025/20241)		TESCİLLİ BİNA		ÖZEL AVLU

İCARET ALANI

ZEL /LU

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) MURATPAŞA BELEDİYESİ
TAHILPAZARI MAHALLESİ

28033 Ada 3, 4, 5 Parseller, 28034 Ada 3, 4, 5 ve 6 Parseller, 12576 Ada 1 Parselin bir kısmı
5002 Ada 17 Parsel, 335 Ada 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 Parseller
5619 Ada 1, 2, 3, 4, 5 Parseller ve 7217 Ada 6, 7 Parsel ile 12 Parselin bir kısmı

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1-PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tahılpaazarı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 28033 Ada 3, 4, 5 Parseller, 28034 Ada 3, 4, 5 ve 6 Parseller, 12576 Ada 1 Parselin bir kısmı, 5002 Ada 17 Parsel, 335 Ada 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 Parseller, 5619 Ada 1, 2, 3, 4, 5 Parseller ve 7217 Ada 6, 7 Parsel ile 12 Parselin bir kısmını kapsamaktadır. Söz konusu alan mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 20K-3A ve 20K-3D numaralı imar planı paftalarında yer almaktadır. Plan değişikliği alanını oluşturan sınırın oluşturan alanın büyüklüğü yaklaşık olarak 8,953 m²'dir.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi, Tescilli Binalar ve Koruma Alanı Sınırı

2-PLANLAMAMANIN SÜRECİ

2.1. Tescilli Yapılara İlişkin Kararlar

Plan değişikliği alanı sınırları içerisinde 24.03.1992 tarih ve 1393 sayılı kararı ile 28034 ada 6 parselde yer alan tescilli yapı ve 26.05.2021 Tarih 12311 Sayılı kararındaysa 28033 ada 4 parselde, 7217 ada 6 parselde, 335 ada 6 parselde ve 5619 ada 4 parselde yer alan yapılar tescilli sivil mimarlık örneği olarak tescillenmiştir.

2.2. AKVKBK'nun 26.05.2021 Tarih ve 12311 Sayılı Kararı

Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.05.2021 tarih ve 12311 sayılı kararı ile "Antalya ili, İlçesi, Tahılpaazarı Mahallesi, 28033 ada 4 parsel, 28034 ada 6 parsel 335 ada 6 parsel, 7217 ada 6 parsel ve 5619 ada 4 parseldeki yapıların plan şeması, biçim ve yapım tekniği açısından özellik

göstermeleri ve taşıdığı mimari ve tarihi değerler ile Tahıl pazarı Mahallesindeki geleneksel konut ve sokak dokusuna katkıda bulunan nadir yapılardan olmaları nedeniyle 2863 Sayılı Yasa'nın 7.maddesi uyarınca ilk olarak " Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı" olarak tescil edilmesine, koruma yapı gruplarının Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı ilke kararı doğrultusunda II. grup olarak belirlenmesine,

28033 ada 4 parseldeki yapının Kurulun 22.07.2019 tarih ve 9591 sayılı kararıyla güncellenen koruma alanı içerisinde kaldığı görüldüğünden mevcut koruma alanı sınırının devamına, 335 ada 6 parsel,7217 ada 6 parsel ve 5619 ada 4 parseldeki yapıların koruma alanının karar eki 1/1000 ölçekli paftada sınırı gösterildiği şekilde belirlenmesine,

Tescilli yapılar ve koruma alanlarının planlara işlenerek, plan hükümleriyle birlikte Kurulumuza iletilmesine, 2863 sayılı yasa gereği tescilli yapılar ve koruma alanında Kurul izni alınmadan bir uygulamada bulunulmamasına" karar verilmiştir.

2.3. AKVKBK'nun 26.05.2021 Tarih ve 12311 Sayılı Kararının Planlara Aktarılması

Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 26.05.2021 tarih ve 12311 sayılı kararı doğrultusunda Koruma sınırlarının ve tescilli yapıların işlenmesine yönelik hazırlanan teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Kültür Varlıklarını koruma Bölge Kurulunun 10.03.2023/15690 sayılı kararı ile uygun bulunmuş ve devamında Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 18.05.2023 tarih ve 376 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGEKURULU KARAR	
Toplantı Tarihi ve No. 10.03.2023/422	Toplantı Yeri ANTALYA
Karar Tarihi ve No. 10.03.2023/15690	
<p>Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tahıl pazarı Mahallesinde, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.07.2019 tarih ve 9591 sayılı, 26.05.2021 tarih ve 12311 sayılı kararlarıyla tescil edilen korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile koruma alanlarının işlendiği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 15.09.2022 tarih ve 14493 sayılı kararı, Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 19.01.2023 tarih ve 238617 sayılı yazısı, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 06.03.2023 tarih ve 1927314 kayıt numaralı uzman raporu okundu, ekleri ve dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;</p> <p>Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tahıl pazarı Mahallesinde, Kurulumuzun 22.07.2019 tarih ve 9591 sayılı, 26.05.2021 tarih ve 12311 sayılı kararlarıyla tescil edilen korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile koruma alanlarının işlenmesine yönelik sunulan ve 15.09.2022 tarih ve 14493 sayılı kararımız uyarınca hazırlanan kararımız eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin uygun bulunduğu (olumlu),</p> <p>1/5000 Nazım İmar Planının ilgili Belediye Meclislerince onaylanması ve askı sürecine ilişkin bilgi ve belgelerin Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesine, hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine karar verildi.</p>	

Şekil 2. Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 10.03.2023 Tarih 15690 Sayılı Kararı



Şekil 3. Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 18.05.2023 Tarih ve 376 Sayılı Kararı ile Onaylanan NİPD

2.4. AKVKBK'nun 09.07.2025 Tarih ve 20241 Sayılı Kararı

Ancak daha sonra Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca 09.07.2025 tarih ve 20241 sayılı kararı ile;

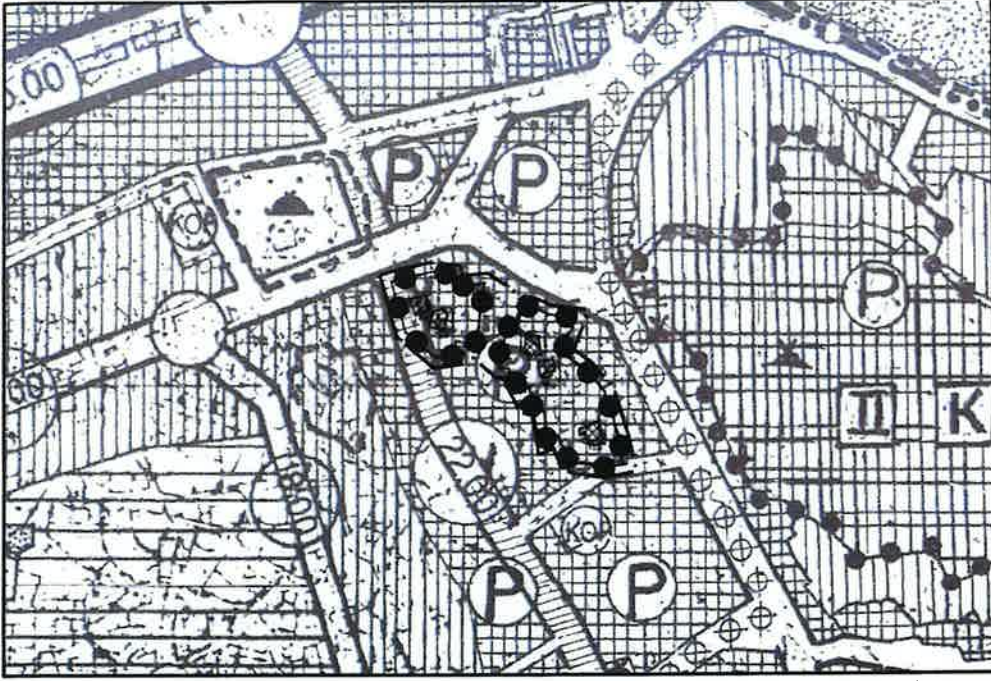
“Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tahılpaşarı Mahallesi, Kurulumuzun 22.07.2019 tarih ve 9591 sayılı, 26.05.2021 tarih ve 12311 sayılı kararlarıyla tescil edilen korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının oturma alanları ile koruma alanı sınırlarının revize edilmesine yönelik Kurulumuzun 31.05.2024 tarih ve 17810 sayılı kararı sonrası 15.05.2025 tarih ve 19737 sayılı kararımızla uygun bulunan 1/1000 ölçekli koruma alanı paftasının altlıklarının güncel olmadığı Kurulumuza sunulan bilgi ve belgelerden anlaşıldığından, güncel verilere göre yeniden hazırlanan 1/1000 ölçekli revize koruma alanı paftasının uygun bulunduğuna (olumlu),

2863 sayılı Kanun gereği tescilli yapılar ve koruma alanında Kurulumuz izni alınmadan herhangi bir inşai ve fiziki uygulamada bulunulmamasına karar verildi.” denilmiştir.

3-PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

3.1. Güncel Koruma Alanı Sınırı Doğrultusunda Onaylı 1/5000 Nazım İmar Planı

Koruma alan sınırının ve tescilli yapıların güncellendiği Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 09.07.2025 tarih ve 20241 sayılı kararı doğrultusunda hazırlan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.11.2025 tarih ve 20976 sayılı kararıyla uygun bulunmuş ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisininin 16.01.2026 tarih 75 meclis karar numarası ile uygun bulunmuştur.




Şekil 4. Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 16.01.2026 Tarih ve 75 Sayılı Kararı ile Onaylanan NİPD

3.2. Güncel Koruma Alanı Sınırı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği Durumu

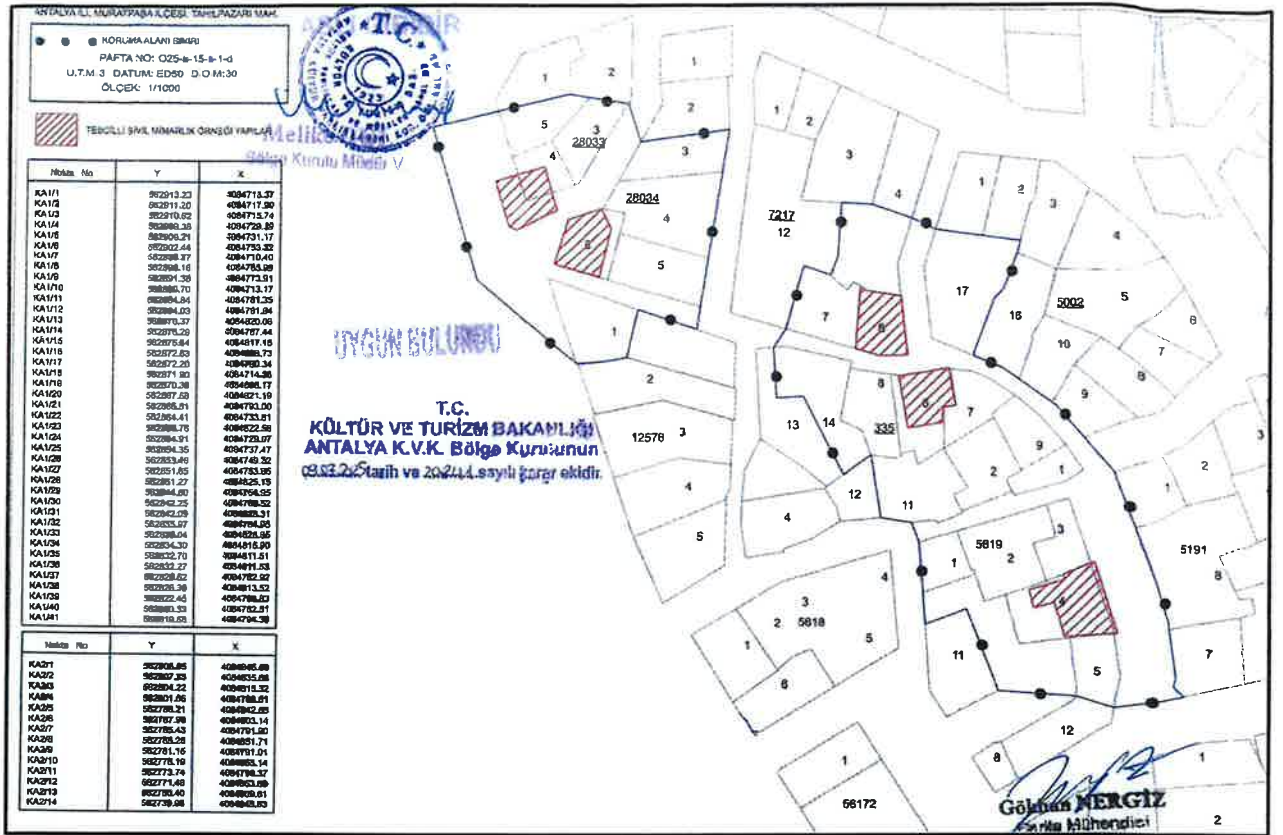
Söz konusu alandaki plan değişikliği sınırları içerisinde güncellenen koruma alan sınırlarının ve tescilli yapıların korunması amacı ile hazırlanan ve ilgili idarelerce onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişikliği doğrultusunda uygulama yönelik sorunların çözümü, koruma kararlarının alındığı ve güncel koruma sınırlarının işlendiği 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanması gerekmektedir.

3.3. AKVKBK'nun 09.07.2025/20241 Kararı Doğrultusunda Planlama

Gelinen bu yeniden ölçümleri yapılarak tescillenen korunması gerekli güncel koruma alanı sınırlarının ve tescilli yapıların korunabilmesi ve aynı zamanda buradaki yapıların kullanımlarına devam edebilmesi amacıyla mevcut plan hükümlerinin planlama alanına aktarılması gerekmektedir.

T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARAR		Ek-1
Toplantı Tarihi ve No.:09.07.2025/533 Karar Tarihi ve No. :09.07.2025/20241	Toplantı Yeri ANTALYA	
<p>Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tahılpaazarı Mahallesi, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.07.2019 tarih ve 9591 sayılı, 26.05.2021 tarih ve 12311 sayılı kararlarıyla tescil edilen korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının oturma alanları ile koruma alanı sınırlarının revize edilmesine yönelik Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 31.05.2024 tarih ve 17810 sayılı kararı, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 15.05.2025 tarih ve 19737 sayılı kararıyla uygun bulunan 1/1000 ölçekli koruma alanı paftasının, Muratpaşa Belediyesince iletilen halihazır altlıkların güncel olmadığı anlaşıldığından yeniden revize edilmesine ilişkin Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 02.07.2025 tarih ve 3543840 kayıt numaralı uzman raporu okundu, ekleri ve dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;</p> <p>Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tahılpaazarı Mahallesi, Kurulumuzun 22.07.2019 tarih ve 9591 sayılı, 26.05.2021 tarih ve 12311 sayılı kararlarıyla tescil edilen korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının oturma alanları ile koruma alanı sınırlarının revize edilmesine yönelik Kurulumuzun 31.05.2024 tarih ve 17810 sayılı kararı sonrası 15.05.2025 tarih ve 19737 sayılı kararımızla uygun bulunan 1/1000 ölçekli koruma alanı paftasının altlıklarının güncel olmadığı Kurulumuza sunulan bilgi ve belgelerden anlaşıldığından, güncel verilere göre yeniden hazırlanan 1/1000 ölçekli revize koruma alanı paftasının uygun bulunduğu (olumlu),</p> <p>2863 sayılı Kanun gereği tescilli yapılar ve koruma alanında Kurulumuz izni alınmadan herhangi bir inşai ve fiziki uygulamada bulunulmamasına karar verildi.</p>		
		

Şekil 5. Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 09.07.2025 Tarih 20241 Sayılı Kararı



Şekil 6. Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 09.07.2025 Tarih 20241 Sayılı Kararı Eki

3.4. Plan Değişikliği ile

Plan değişikliğine konu alanda yer alan 335 Ada ve çevresinde imar uygulaması yapılmamış olup mevcut imar planına göre Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) oranı %66 olmaktadır. İmar Kanunu mevzuatı hükümleri gereğince imar uygulaması sırasında Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) olarak %45'e kadar kesinti yapılabilmektedir. Zaiyatın yüksek olması sebebiyle bölgede imar uygulaması günümüze kadar yapılamamıştır. Geldiğimiz noktada imar uygulaması yapılmamış olan bu alanda tescilli binaların ve koruma alanlarının ilan edilmesi bu bölgede uygulanabilir bir plan yapılması gerekliliğini ortaya çıkarmaktadır.

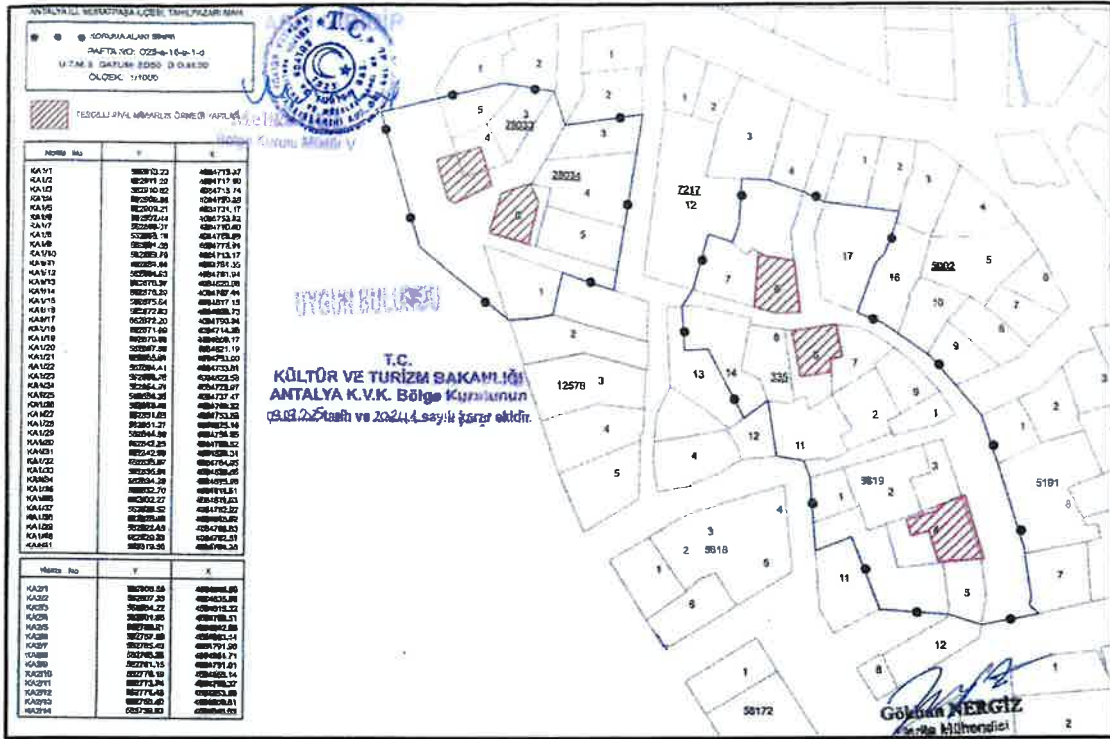
Bu kapsamda Antalya Kültür Varlıklarını koruma Bölge Kurulunun 27.11.2025 tarih ve 20976 sayılı kararıyla uygun bulunan ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 16.01.2026 tarih 75 sayılı kararı ile uygun bulunarak onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

4-BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tahılpaazarı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 28033 ada 3, 4, 5 parseller, 28034 ada 3, 4, 5 ve 6 parseller, 5002 ada 17 parsel, 335 ada 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 parseller, 5619 ada 1, 2, 3, 4, 5 parseller ve 7217 ada 6, 7 ve 12 parsellerin bulunduğu bölgede yapılaşma büyük ölçüde tamamlanmış olup söz konusu parseller üzerinde Ticari amaçlı, Konaklama amaçlı ve konut amaçlı yapılar yer almaktadır.

Arazinin eğimi %0-5 aralığında olup, yapılar yığma ve betonarme olup genellikle kötü durumdadır. Bazı yapılar ise harabe niteliğinde olup çevre sağlığı ve halk sağlığı açısından tehlike oluşturmaktadır.

Plan değişikliği sınırları güncel koruma alanlarını ve içerisindeki parselleri kapsamaktadır. Plan değişikliği sınırları içerisinde 5 adet korunması gerekli kültür varlığı ve 2 adet koruma alanı sınırı bulunmaktadır.



Şekil 7. Mevcut Kadastral Durum ve Koruma Sınırları

Plan değişikliği sınırları içerisinde bulunan 5002, 5619, 7217, 28034 ve 28033 adalarda imar uygulamaları yapılmış olup 335 adada imar uygulaması yapılamamıştır. Bunun nedeni ise 335 adadaki zaiyat oranlarının güncel mevzuat hükümlerinin çok üzerinde olmasından kaynaklanmaktadır. Bölgedeki dokunun korunması, tescilli yapıların korunmasını sağlamak için bölgedeki uygulama sorunlarının ortadan kaldırılması gerekmektedir. Bölgedeki köhneleşmiş ve yıkılmak üzere olan yapıların hem ekonomik hem fiziki ömürlerini tamamladığı yapılan analizlerden anlaşılmaktadır.



Resim 1. 335 Adanın Güney Kısmından Bir Görüntü



Resim 2. 335 Adanın Doğu Kısmından Bir Görüntü



Resim 3. 335 Adanın Kuzey Kısmından Bir Görüntü

Açıklanan nedenlerle tescilli yapıların ve bölgenin korunarak uygulamaya yönelik sorunların ortadan kaldırılması gerekmektedir. 335 ada içerisindeki parsellerin büyüklükleri ve mevcut-öneri zaiyat oranları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

MAHALLE	ADA	PARSEL	ALAN	ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) MURATPAŞA BELEDİYESİ				
TAHILPAZARI	335	1	98	Tahılpaazarı Mahallesi				
		2	226	335 Ada 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 Parseller,				
		4	259.5	Zaiyat Oranları				
		6	231.7		MEVCUT		ÖNERİ	
		7	166	ALAN	BÜYÜKLÜK	YÜZDE	BÜYÜKLÜK	YÜZDE
		8	196.3	TİCARET ALAN	840	34.06	1358	55.05
		9	144	PARK	674	27.33	460	18.65
		10	154.4	YOL	952	38.61	648	26.3
		11	281.7	TOPLAM	2466	100	2466	100
		12	125	DOP	66%		45%	
		13	292					
		14	292					
		TOPLAM	2466.6					

Tablo 1. 335 Ada ve Çevresi Parsel Büyüklükleri ve İmar Planı Zaiyat Oranları

5-ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VE MEVCUT İMAR PLANI DURUMU

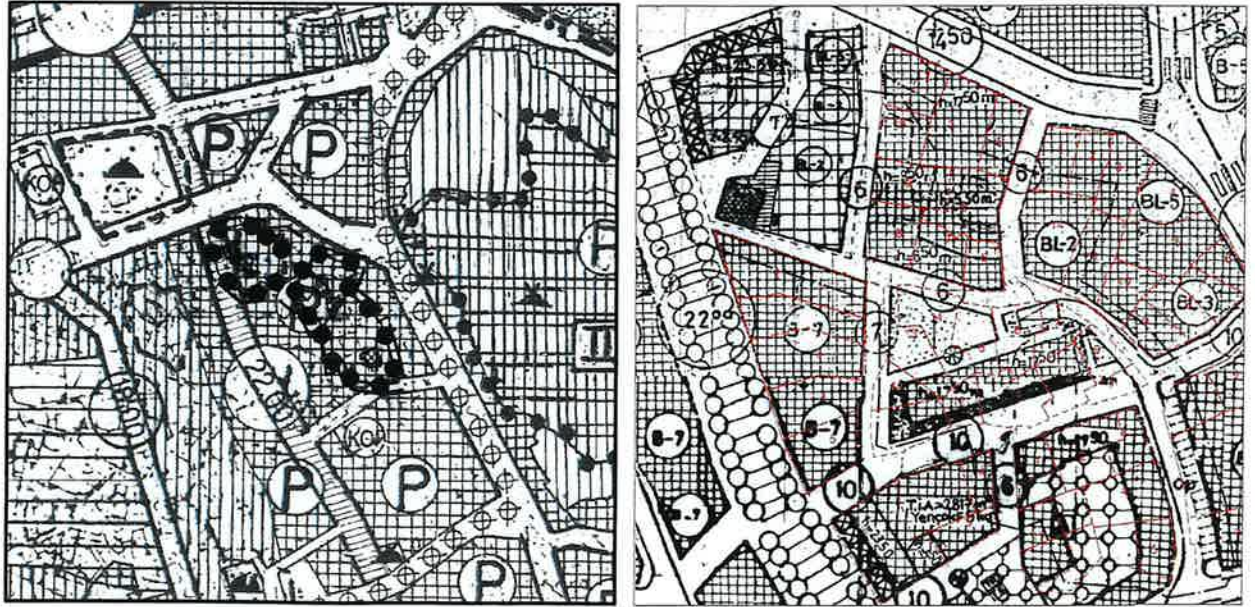
Plan değişikliğine konu alan; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 20.02.2023 tarihinde onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde “Merkezi İş Alanı (Mia)-1.Derece Merkez” olarak tanımlıdır.



Plan 1. Mevcut 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı (Ölçeksiz)

Söz konusu parsel Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 – 594 sayılı Kararı ile onaylanan Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda “Merkezi İş Alanı (Mia)” olarak planlıdır.

Plan değişikliğine konu alanda yer alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.11.2025 tarih ve 20976 sayılı kararıyla uygun bulunmuş ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisininin 16.01.2026 tarih 75 sayılı kararıyla ile uygun bulunarak kesinleşmiştir.



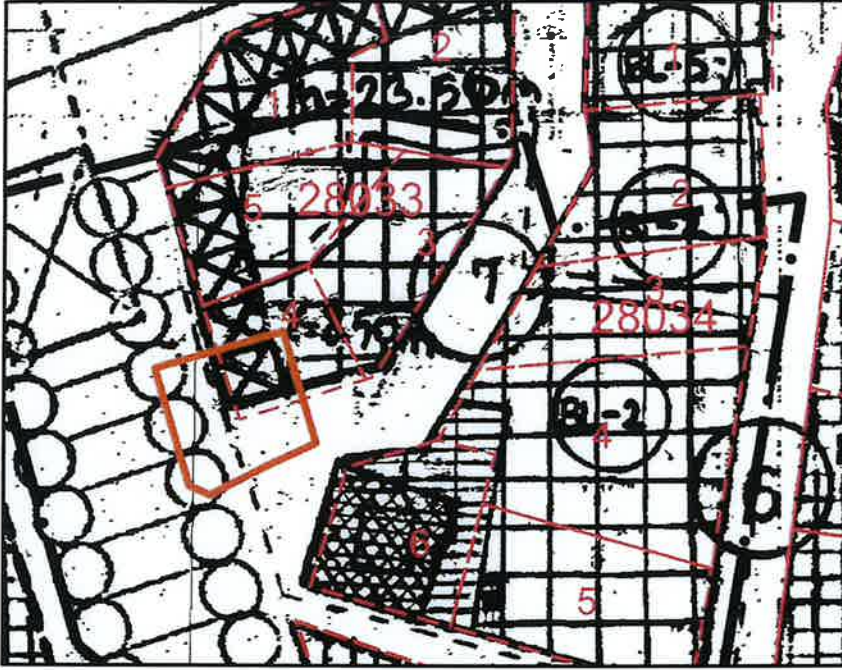
Plan 2. Mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı (ölçeksiz)

Plan değişikliği sınırları içerisindeki 28034 Ada 6 parseldeki tescilli yapı 24.03.1992 tarih ve 1393 sayılı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında işlenmiş olup diğer tescilli yapılar ve güncel koruma alanı sınırları mevcut imar planında gösterilmemiştir.

6-PLANLAMA KARARLARI

Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 09.07.2025 tarih ve 20241 sayılı kararında; "Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tahıl pazarı Mahallesi, Kurulumuzun 22.07.2019 tarih ve 9591 sayılı, 26.05.2021 tarih ve 12311 sayılı kararlarıyla tescil edilen korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının oturma alanları ile koruma alanı sınırlarının revize edilmesine yönelik Kurulumuzun 31.05.2024 tarih ve 17810 sayılı kararı sonrası 15.05.2025 tarih ve 19737 sayılı kararımızla uygun bulunan 1/1000 ölçekli koruma alanı paftasının altlıklarının güncel olmadığı Kurulumuza sunulan bilgi ve belgelerden anlaşıldığından, güncel verilere göre yeniden hazırlanan 1/1000 ölçekli revize koruma alanı paftasının uygun bulunduğuna (olumlu),

2863 sayılı Kanun gereği tescilli yapılar ve koruma alanında Kurulumuz izni alınmadan herhangi bir inşai ve fiziki uygulamada bulunulmamasına karar verildi." denilmektedir.



Şekil 8. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve AKVKBK 09.07.2025/20241 Kararındaki Tescilli Yapı

Alınan karara göre, plan değişikliği sınırları içerisindeki tescilli yapılar tescil kararında olduğu gibi plana işlenmiştir. Ancak parseldeki yapının bir kısmının mevcut imar planı ada hattı dışında kalmasından dolayı adadaki ada sınırları yeniden ve arka kullanımı bu cephede kaldırılmıştır.



Şekil 9. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 335 Ada 6 Parselindeki Tescilli Yapı

Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 335 ada 6 parseldeki tescilli yapı mevcut imar planında yolda kalmaktadır. Bu nedenle imar planı değişikliği ile söz konusu tescilli yapının mevcudiyetinin korunarak devam ettirilebilmesi amacıyla 335 adadaki zaiyat sorununa da çözüm olacak şekilde Ticaret alanı kullanımlı ada ile bütünleştirilmiştir.

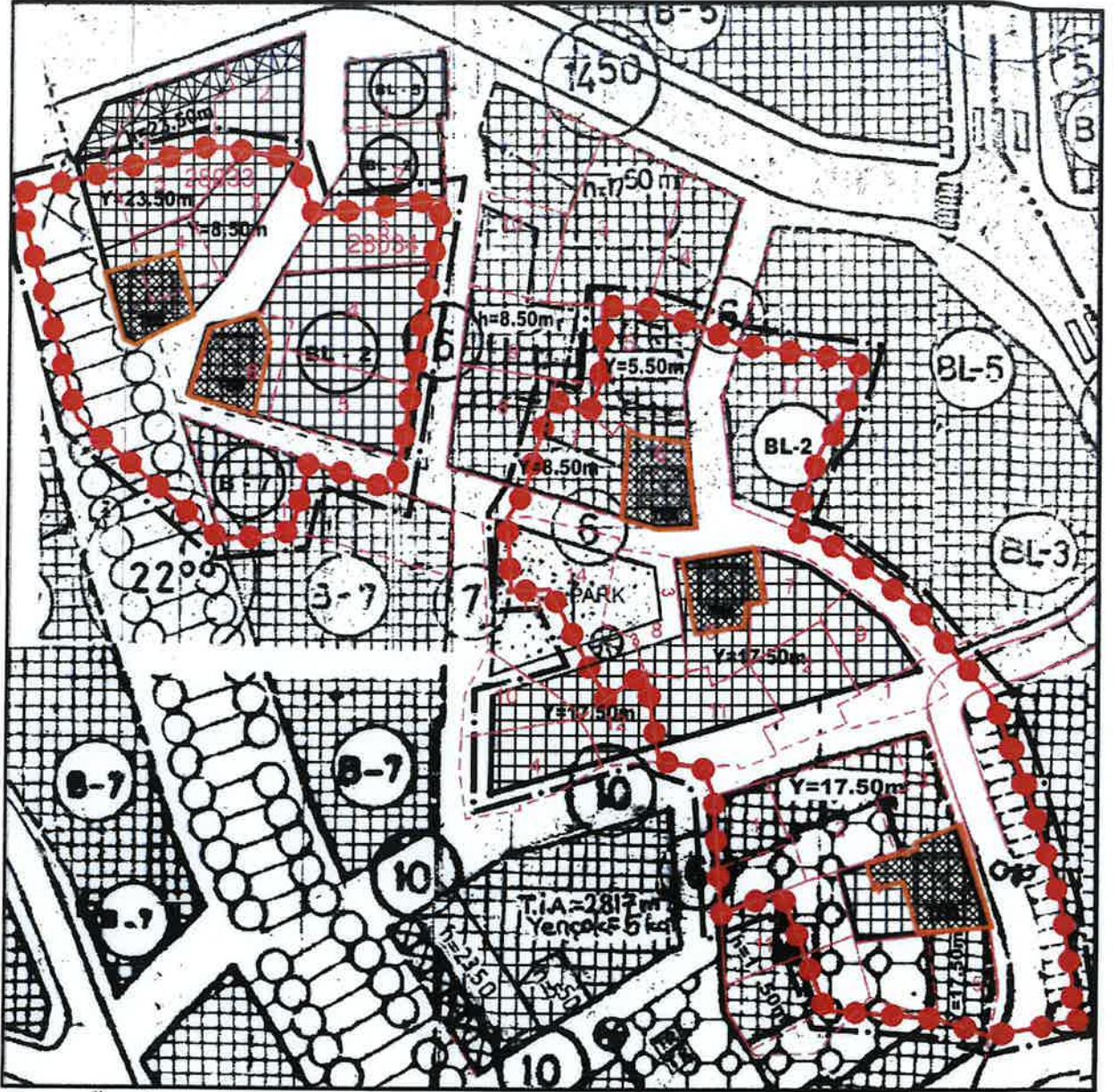
Planlama alanındaki kat yükseklikleri mevcut imar planındaki hali ile korunmuştur. Ayrıca plan değişikliği alanında mevcut plandaki alan kullanım kararları genel olarak korunmuştur. Fakat 335 adada imar uygulaması yapılabilmesi amacıyla ada bazında düzenleme yapılmıştır.

Planlama alanında imar uygulaması yapılamayan 335 ada ve çevresinde imar uygulamasındaki zaiyat oranının yasal zaiyat oranından fazla olmasından dolayı planın uygulanabilir olması amacıyla 335 ada ve çevresinde düzenleme yapılmıştır. Mevcut imar planında yolda kalan 335 ada 6 parseldeki tescilli yapının korunması amacıyla ada hatları yeniden düzenlenmiştir. 335 ada içerisindeki mevcut imar planında yer alan arka kullanımını kaldırılmış olup park alanında cephe düzenlemeleri yapılarak mevcut park alanı niteliği ve konumu korunmuştur. 335 ada ve çevresinde yapılan düzenlemeye ait mevcut öneri alan kullanımının karşılaştırıldığı tablo aşağıda yer almaktadır.

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) MURATPAŞA BELEDİYESİ				
Tahıl pazarı Mahallesi				
335 Ada 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 Parseller,				
Zaiyat Oranları				
	MEVCUT		ÖNERİ	
ALAN	BÜYÜKLÜK	YÜZDE	BÜYÜKLÜK	YÜZDE
TİCARET ALAN	840	34.06	1358	55.05
PARK	674	27.33	460	18.65
YOL	952	38.61	648	26.3
TOPLAM	2466	100	2466	100
DOP	66%		45%	

Tablo 2. 335 Ada ve Çevresi Parsel Büyüklükleri ve İmar Planı Zaiyat Oranları

Plan değişikliği sınırları içerisinde koruma sınırları ile tescilli yapıların işlendiği ve uygulamaya yönelik düzenlemelerin yapıldığı mevcut-öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin karşılıklı olarak gösterildiği planlar aşağıda yer almaktadır. Ayrıca planlama alanı bütününde detaylı plan notları da hazırlanmıştır.



Plan 4. Öneri 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği (Ölçeksiz)

Plan Notları:

1. Antalya Kent Bütününde Yapılaşma Şartlarında Bütünlük Sağlanması Ve Kentsel Dönüşümün Sürekliliği Açısından 01.05.1999 Tarihinden Önce Planlanmış, Yapılaşması Tamamlanmış, Başlamamış Ve/Veya Devam Edip Etmemesine Bakılmaksızın, Bu Alanlarda Taban Ve Katlar Alanı Hesabı 01.05.1999 Tarihi İtibariyle Uygulanmaya Başlayan Hükümler Doğrultusunda Yapılan Ruhsat İşlemlerindeki Taban Ve Katlar Alanı Hesabı Esas Alınarak Yapılacaktır.
2. İmar Planlarında Kamuya Ayrılan Kısımların Bedelsiz Terk Edilmesi Şartı İle Emsal Hesabı Parselin Brüt Alanı Üzerinden Yapılır. Emsal Hesabının, Brüt Veya Net Parsele Gore Belirleneceğine İlişkin Hüküm Bulunmaması Halinde Uygulamalar Net İmar Parseli Alanına Göre Yapılır.
3. Birden Fazla Yola Cephesi Olan Parsellerde, Parselin Ön Cephesini Belirlemeye İlgili Belediyesi Yetkilidir.
4. İmar Planlarında Aksine Bir Hüküm Yok İse Kamusal Alanlara Komşu Olan Parsellerde Yan Bahçe Mesafesi Minimum 3 m'tir. Kamusal Alanlarda Subasman Kot Yüksekliğini Belirlemeye İlgili Belediyesi Yetkilidir.
5. İki Yol Arasındaki Kot Farkının 3,50 M. Den Fazla Olması Durumunda Kademeli Bina Yapılabilir. Kademeli Katlandırmada Her Kademe, Cephe Boyunca (6.00) m.den Aşağı Olamaz. Son Kademenin (6.00) m.den Az Olması Durumunda Bir Önceki Kademe Seviyesine Uyulur.

- Ayrıca Her Kademedeki Bina Bölümü Kendi (± 0.00) Kotuna Gore İmar Planı İle Belirlenen Saçak Seviyesini Geçemez.
6. Parselin Kot Aldığı Yol İle Parsel Arasındaki Kot Farkının 3 Mt Den Fazla Olması Durumunda Tabii Zeminden Kodlandırma Yapılması Ve Otopark Yapılacak Yerin Yol Seviyesinde Tesviye Edilerek Ön Bahçede Yapılması Hususunda İlgili İdaresi Yetkilidir. Tabii Zeminden Kodlandırma İşlemlerinde Ada Bazında Değerlendirme Yapılır.
 7. Zemin Terası Yüksekliği, Kapıcı Dairesi, Cephe Boyu İle İlgili Hususlarda Yürürlükteki Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine Göre Uygulama Yapılacaktır.
 8. Parsel Büyüklüğü Ve Yapı Sayısı Şartı Aranmaksızın Parsellerde Yapılacak Kontrol Kulübeleri Hiçbir Şartta Parsel Sınırını Aşmamak Kaydıyla Bahçe Mesafeleri İçinde Yapılabilir.
 9. Yürürlükteki Yönetmeliğe Göre Hesap Edilen Kapıcı Dairelerinin Asgari Alanları Bina İçinde Olması Koşulu İle Emsal Hesabına Konu Edilmez.
 10. Yangın Merdivenleri: Komşu Parsel Sınırlarına (1.50) mt.'Den Fazla Yaklaşmamak Kaydı İle Yan Ve Arka Bahçe Mesafeleri İçinde Tertiplenebilir.
 11. Mevzuat Gereği Yapılması Zorunlu Ve Ortak Alan Niteliğinde Olan Binaya Ait Elektronik Haberleşme Sistem Odası Ve Elektrik Pano Odasının Asgari Ölçülerde Ki Alanı Emsal Ve Taban Alanı Hesabına Konu Edilmez.
 12. Katlar Alanı Kapsamında Olmayan; Parselin Bahçe Duvarları, Parsel İçerisindeki İstinat Duvarları, Açık Havuzlar, Açık Yüzme Havuzları, Giriş Saçakları, Parselin Girişinde Yer Alan Taklar, Pergola Ve Kameriyeler, Asgari Ölçüde Yapılacak Kontrol Veya Bekçi Kulübeleri, Taban Alanı Ve Emsal Hesabına Konu Edilmeksizin Emsal Haricidir.
 13. Binaların Subasman Kotları Altında Tertiplenen Katlar, Katlar Alanı Hesabına Dahil Edilmez.
 14. Yapının Kendi İhtiyacı İçin Bodrum Katta Otopark yapılabilir.
 15. Ticari Kullanım Alanları İle Umumi Binalarda 0.00 Kotu Altında 2 Bodrum Kat Tertiplenebilir. 1. Bodrum Kat Ticari Amaçlı Kullanılabilir.
 16. Zorunlu Ortak Kullanım Alanları Ve Otopark Yapılması Koşuluyla Bodrumda Kat Adedi Sınırlaması Yoktur.
 17. Ticaret Alanlarında Yüksek Zemin Kat Yapılması Zorunludur. Yüksek Zemin Kat Yapılan Binalarda, Tabliye İçerisinde Yapılmış Olan Asma Katlar, Katlar Alanı Hesabına Dahil Edilmez. Yüksek Zemin Kat Olarak Yapılacak Ticari Zemin Katlarda Kat Yüksekliği Estetik Komisyonu kararı ile belirlenebilir.
 18. Taks şartı aranmaz.
 19. Zemin kat üstünde Arka Bahçe Mesafesi H/2 Olarak Uygulanacaktır.
 20. Arka Ve Yan Bahçe Mesafelerinde Parsel Sınırına 2 Mt Den Fazla Yaklaşmamak Koşulu ile Açık Çıkma Yapılabilir.
 21. Binalarda, Genişliği 20 Cm yi Geçmeyen Motifler Ve Açık Çıkmalarda Motif Ucundan Oluşacak Cephe Hattından, Döşemeye İlaveten 20 Cm Derinliğindeki Güneş Kırıcılar Çıkma Yaklaşma Mesafesi Hesabına Dahil Edilmez.
 22. Çatı Piyesi; Çatı Eğimi İçerisinde, Çatı Arasında Kalmak Şartıyla Asgari Yükseklik Şartı Aranmayan, Altındaki Bağımsız Bölüme Ait Ve Bu Bölümle İçeriden İrtibatlı Yapılan Mekanlardır. Bu Piyeslerde Katlar Alanına Dahil Olmak Kaydı İle Alan Sınırlaması Yoktur.
 23. Çatı Eğimi En Çok %40 Ve Maksimum Mahya Kotu 5 mt dir. Çıkma Ucundan 1 mt Ye Kadar Saçak, Saçak Ucuna 40 Cm Ye Kadar Parapet Yapılabilir. Çatı Eğimi 1 mt Lik Saçak Ucundaki Parapet Üzerinden Hesaplanır Ve Eğimin Başladığı Cephenin 1/3'ünün Çatı Örtüsü İle Kapatılması Zorunludur. Çatı Şekli Projeye Uyumlu Olarak İstenilen Şekilde Tasarlanabilir. Çatının Tonoz Yapılması Durumunda, Çatı 5 mt Mahya Kotunu Geçmemek Üzere Gabariyi 60 Cm Aşabilir. Merdiven Evi Ve Asansör Kulesi Çatı Gabarisini 60 Cm Aşabilir. Kullanılmayan Çatı Örtüsü Mahya Yüksekliği En Fazla 2,2 mt dir. Çatı Katında Başladığı Hizadaki Çatı Yüksekliğini Aşmamak Koşulu İle Sökülüp Takılabilir Malzemededen, Statik Sistemi Etkilememek Kaydıyla, Yanları Açık, Minimum İç Yükseklik 2,4 M Olmak Şartıyla Çatı Teraslarında Ruhsata Tabi Olanmaksızın Gölgelek Yapılabilir.
 24. Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerini Sağlamak Kaydıyla, Ana Merdivenin Ortak Alan İçermeyen Bodrum Katlara Ulaşması Zorunlu Değildir. Kullanılmayan Çatı Aralarına Ve Çatıya 0.80 M X 0.80 M Ebatlarında Çatı Çıkış Kapağı İle Ulaşılabilir.
 25. Antalya Büyükşehir Yönetmeliği geçerlidir.

26. Plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda ve kullanımlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uyulması Zorunludur.
27. Plan değişikliği sınırları içerisindeki Ticaret Alanlarında; İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, Sağlık kabini ve muayenehane, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.
28. Koruma Alanı içerisinde 2863 sayılı yasanın 8.maddesi doğrultusunda koruma alanı içinde Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan izinsiz herhangi bir inşai ve fiziki uygulamada bulunulamaz.
29. Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 09.07.2025 tarih ve 20241 sayılı kararına uyulacaktır.

PLANLAMA EKİBİ	
SEÇİL GÖL Şehir ve Bölge Plancısı A Grubu Plan Yapım Yeterlilik Belgesi	PLAN MÜELLİFİ SİNAN FELEK Y. Şehir ve Bölge Plancısı PYYB No: 2407 Oda Sicil No: 7261

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No.:09.07.2025/533
Karar Tarihi ve No. :09.07.2025/20241

Toplantı Yeri
ANTALYA

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tahılpaşarı Mahallesi, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.07.2019 tarih ve 9591 sayılı, 26.05.2021 tarih ve 12311 sayılı kararlarıyla tescil edilen korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının oturma alanları ile koruma alanı sınırlarının revize edilmesine yönelik Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 31.05.2024 tarih ve 17810 sayılı kararı, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 15.05.2025 tarih ve 19737 sayılı kararıyla uygun bulunan 1/1000 ölçekli koruma alanı paftasının, Muratpaşa Belediyesince iletilen halihazır altlıkların güncel olmadığı anlaşıldığından yeniden revize edilmesine ilişkin Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 02.07.2025 tarih ve 3543840 kayıt numaralı uzman raporu okundu, ekleri ve dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tahılpaşarı Mahallesi, Kurulumuzun 22.07.2019 tarih ve 9591 sayılı, 26.05.2021 tarih ve 12311 sayılı kararlarıyla tescil edilen korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının oturma alanları ile koruma alanı sınırlarının revize edilmesine yönelik Kurulumuzun 31.05.2024 tarih ve 17810 sayılı kararı sonrası 15.05.2025 tarih ve 19737 sayılı kararımızla uygun bulunan 1/1000 ölçekli koruma alanı paftasının altlıklarının güncel olmadığı Kurulumuza sunulan bilgi ve belgelerden anlaşıldığından, güncel verilere göre yeniden hazırlanan 1/1000 ölçekli revize koruma alanı paftasının uygun bulunduğu (olumlu),

2863 sayılı Kanun gereği tescilli yapılar ve koruma alanında Kurulumuz izni alınmadan herhangi bir inşai ve fiziki uygulamada bulunulmamasına karar verildi.

BAŞKAN
Prof. Dr. Osman ERAVŞAR
İMZA



BAŞKAN YARDIMCISI
Prof. Dr. H. Sabri ALANYALI
İMZA

Üye
Mesut BAYAT
İMZA

Üye
İlhan KAYMAZ
İMZA

Üye
Belgin ŞAHİN
İMZA

Üye
Bekir Cenap ALTIPARMAK
İMZA

Üye
İbrahim ÖNER
İMZA

Üye
Serkan ÖZDEMİR
Ant.Büyükşehir Bld.Tem.
İMZA

Üye
Abdülkadir KARAHAN
Muratpaşa Bld. Tem.
İMZA

ANTALYA İLİ, MURATPAZARI İLÇESİ, TAHLİPAZARI MAH.

● ● ● KORUMA ALANI SINIRI
PAFTA NO: D25-B-15-a-1-d
U.T.M.3 DATUM: ED50 D.O.M:30
ÖLÇEK: 1/1000

TEŞCİLİ SİYİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPILAR

Notas No	Y	X
KA1/1	582913.23	4084713.37
KA1/2	582914.20	4084717.00
KA1/3	582910.82	4084715.74
KA1/4	582908.98	4084728.39
KA1/5	582909.21	4084731.17
KA1/6	582922.44	4084763.22
KA1/7	582908.37	4084710.40
KA1/8	582908.18	4084765.89
KA1/9	582901.38	4084773.91
KA1/10	582909.70	4084713.17
KA1/11	582904.84	4084781.25
KA1/12	582904.03	4084781.94
KA1/13	582978.37	4084820.08
KA1/14	582978.39	4084787.44
KA1/15	582978.04	4084811.15
KA1/16	582972.83	4084808.73
KA1/17	582972.20	4084790.34
KA1/18	582971.98	4084714.38
KA1/19	582970.38	4084808.17
KA1/20	582967.88	4084821.19
KA1/21	582965.81	4084782.00
KA1/22	582964.41	4084733.81
KA1/23	582960.78	4084822.88
KA1/24	582954.91	4084729.97
KA1/25	582954.95	4084737.47
KA1/26	582953.46	4084749.32
KA1/27	582951.85	4084753.85
KA1/28	582951.27	4084825.15
KA1/29	582944.80	4084754.95
KA1/30	582942.25	4084769.52
KA1/31	582942.09	4084803.31
KA1/32	582936.97	4084791.95
KA1/33	582936.04	4084828.85
KA1/34	582934.30	4084815.90
KA1/35	582932.70	4084801.51
KA1/36	582932.27	4084811.53
KA1/37	582928.52	4084782.92
KA1/38	582928.39	4084813.82
KA1/39	582922.45	4084788.23
KA1/40	582920.33	4084782.51
KA1/41	582919.58	4084794.38

Notas No	Y	X
KA2/1	582908.85	4084845.58
KA2/2	582907.85	4084838.88
KA2/3	582904.22	4084818.32
KA2/4	582901.88	4084798.51
KA2/5	582788.21	4084842.85
KA2/6	582787.99	4084853.14
KA2/7	582785.43	4084791.90
KA2/8	582788.28	4084881.71
KA2/9	582781.16	4084791.01
KA2/10	582778.19	4084853.14
KA2/11	582773.74	4084780.37
KA2/12	582771.48	4084853.89
KA2/13	582760.40	4084898.81
KA2/14	582759.93	4084845.83



Yayın Kurulu Müdürü V.

UYGUN BÖLÜMÜ

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ANTALYA K.V.K. Bölge Kurulunun
09.03.2025 tarih ve 2024/4 sayılı kararı ektedir.



Göknan NERGİZ
Mimar Mühendisi