



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



Sayı : E-33616178 - 020 - 406
Konu : 4532 Ada 21, 37 ve 38 Parseller
UİP Değ. Hk.

29/01/2026

BAŞKANLIK MAKAMINA

Kızıltoprak Mahallesi 19L-Ia nolu imar paftasında yer alan “İsteğe Bağlı Zemin Kat Ticaret (İBZT)” ve “Konut” kullanımlı, E=0.80 ve a/BL-4/3 yapılaşma koşullu 4532 ada 21 parsel ile “Konut” kullanımlı, E=0.80 ve a/BL-/3 yapılaşma koşullu 4532 ada 37 ve 38 parsellerin tevhit edilmelerine olanak sağlayacak şekilde “İsteğe Bağlı Zemin Kat Ticaret (İBZT)” ve “Konut” kullanımlı olarak planlanması, yapılaşma koşullarının E=0.80 ve 5/BL-4/3 olarak düzenlenmesi 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
Ekleri fiziksel olarak gönderilmiştir.

Karar Tarihi / Karar No:	27.01.2026/1532-2
Ada Parsel ve Bulunduğu Bölge:	4532 ada 21, 37 ve 38 parseller Kızıltoprak Mahallesi
İmar Planı Pafta No:	19L-1a
Talep Konusu:	"İsteğe Bağlı Zemin Kat Ticaret (İBZT)" ve "Konut" kullanımlı, E=0.80 ve a/BL-4/3 yapılaşma koşullu 4532 ada 21 parsel ile "Konut" kullanımlı, E=0.80 ve a/BL-/3 yapılaşma koşullu 4532 ada 37 ve 38 parsellerin tevhit edilmelerine olanak sağlayacak şekilde "İsteğe Bağlı Zemin Kat Ticaret (İBZT)" ve "Konut" kullanımlı olarak planlanması, yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ve plan notları eklenmesi
Talep Sahibi:	Şahıs
Başvuru Tarihi:	27.05.2025/2618
Havale Tarihi:	02.06.2025/163
Mevcut Durum:	"İsteğe Bağlı Zemin Kat Ticaret (İBZT)" ve "Konut" kullanımlı, E=0.80 ve a/BL-4/3 yapılaşma koşullu 4532 ada 21 parsel ile "Konut" kullanımlı, E=0.80 ve a/BL-/3 yapılaşma koşullu 4532 ada 37 ve 38 parseller
Komisyon Kararı:	"İsteğe Bağlı Zemin Kat Ticaret (İBZT)" ve "Konut" kullanımlı, E=0.80 ve a/BL-4/3 yapılaşma koşullu 4532 ada 21 parsel ile "Konut" kullanımlı, E=0.80 ve a/BL-/3 yapılaşma koşullu 4532 ada 37 ve 38 parsellerin tevhit edilmelerine olanak sağlayacak şekilde "İsteğe Bağlı Zemin Kat Ticaret (İBZT)" ve "Konut" kullanımlı olarak planlanması, yapılaşma koşullarının E=0.80 ve 5/BL-4/3 olarak düzenlenmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz.

Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı

Özgür Tayan BUDAK

Planlama ve İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

Ufuk ÇETİCİ

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi

Belgizar BURCU

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi

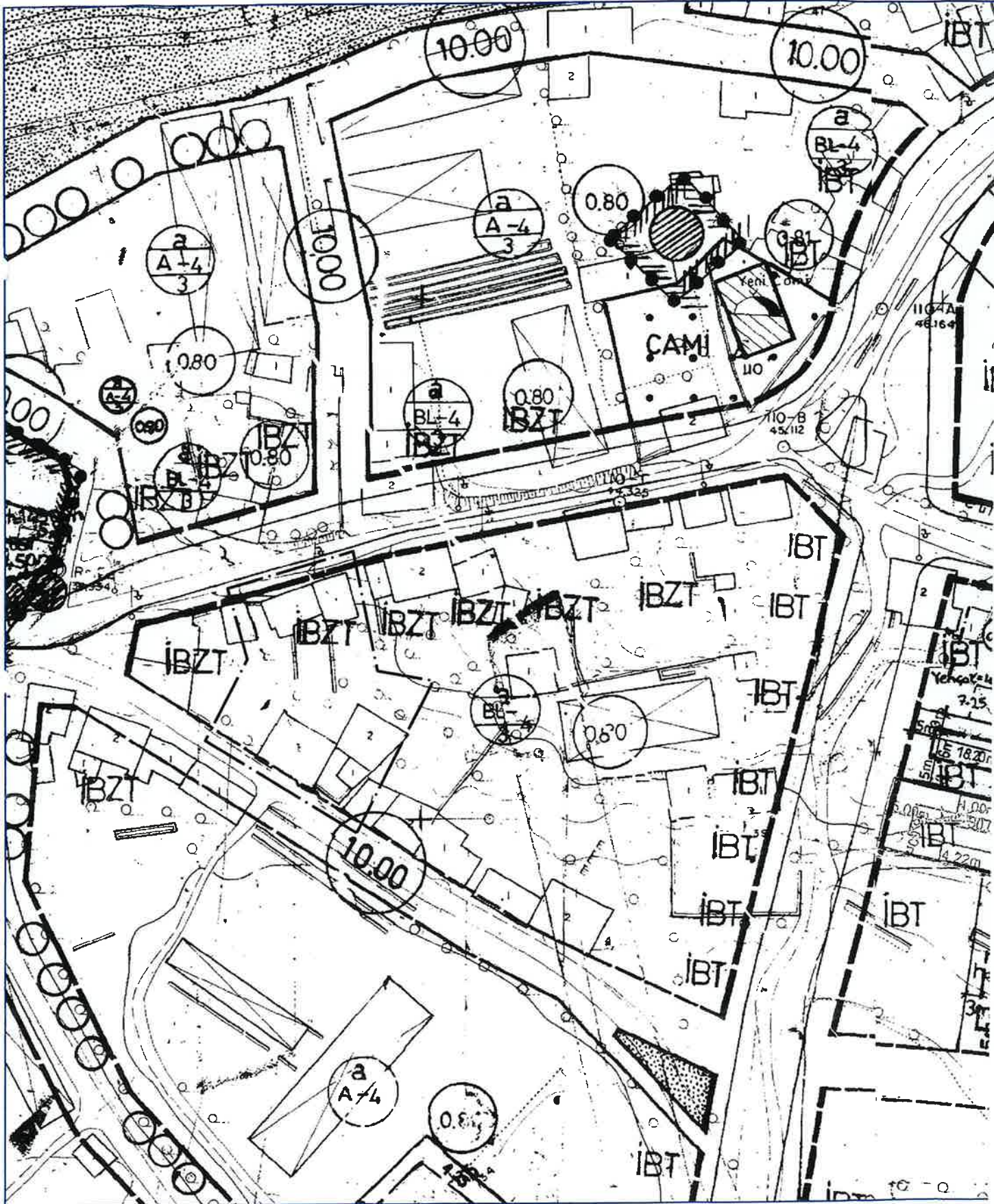
Sarper DERMUT

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi

Ali Rıza ALKAN

MEVCUT PLAN

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ KIZILTOPRAK MAHALLESİ 4532 ADA 21, 37 VE 38 PARSELLERDE
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

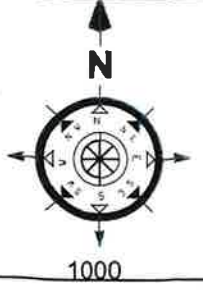


ÖNERİ PLAN

LEJANT

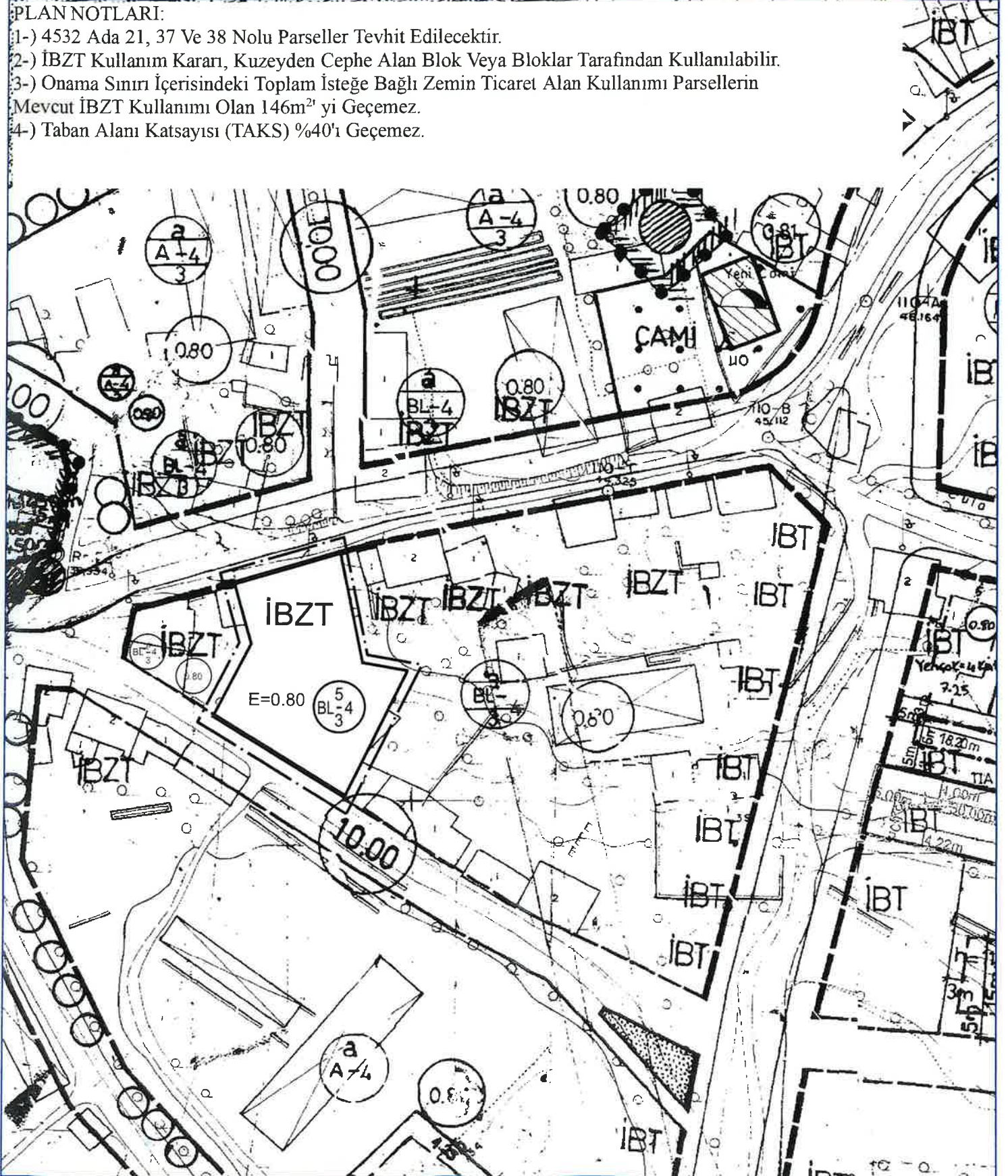


PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI



PLAN NOTLARI:

- 1-) 4532 Ada 21, 37 Ve 38 Nolu Parseller Tevhit Edilecektir.
- 2-) İBZT Kullanım Kararı, Kuzeyden Cephe Alan Blok Veya Bloklar Tarafından Kullanılabilir.
- 3-) Onama Sınırı İçerisindeki Toplam İsteğe Bağlı Zemin Ticaret Alan Kullanımı Parsellerin Mevcut İBZT Kullanımı Olan 146m²'yi Geçemez.
- 4-) Taban Alanı Katsayısı (TAKS) %40'ı Geçemez.



Plan Açıklama Raporu

ANTALYA İLİ
MURATPAŞA İLÇESİ
KIZILTOPRAK MAHALLESİ
4532 ADA 21, 37 VE 38 NOLU
PARSELLERDE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
PAFTA NO: 19-L-1-A



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI.....	2
2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI	3
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	4
4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMU.....	5
5. PLANLAMA KARARLARI	6

ŞEKİL DİZİNİ

Şekil 1. Hava Fotoğrafı Uzak.....	2
Şekil 2. Hava Fotoğrafı Yakın.....	2
Şekil 3. Konum Bilgi Haritası.....	3
Şekil 4. Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) Söz Konusu Alanı Gösterir Harita.....	4
Şekil 5. Antalya Büyükşehir belediye Meclisinin 09/03/2020 tarih ve 189 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz Konusu Alanı Gösterir Harita.....	5
Şekil 6. Kadastral Durum Haritası.....	5
Şekil 7. Mevcut İmar Planı.....	6
Şekil 8. Öneri İmar Planı.....	7
Şekil 9. Mevcut-Öneri İmar Planı.....	8

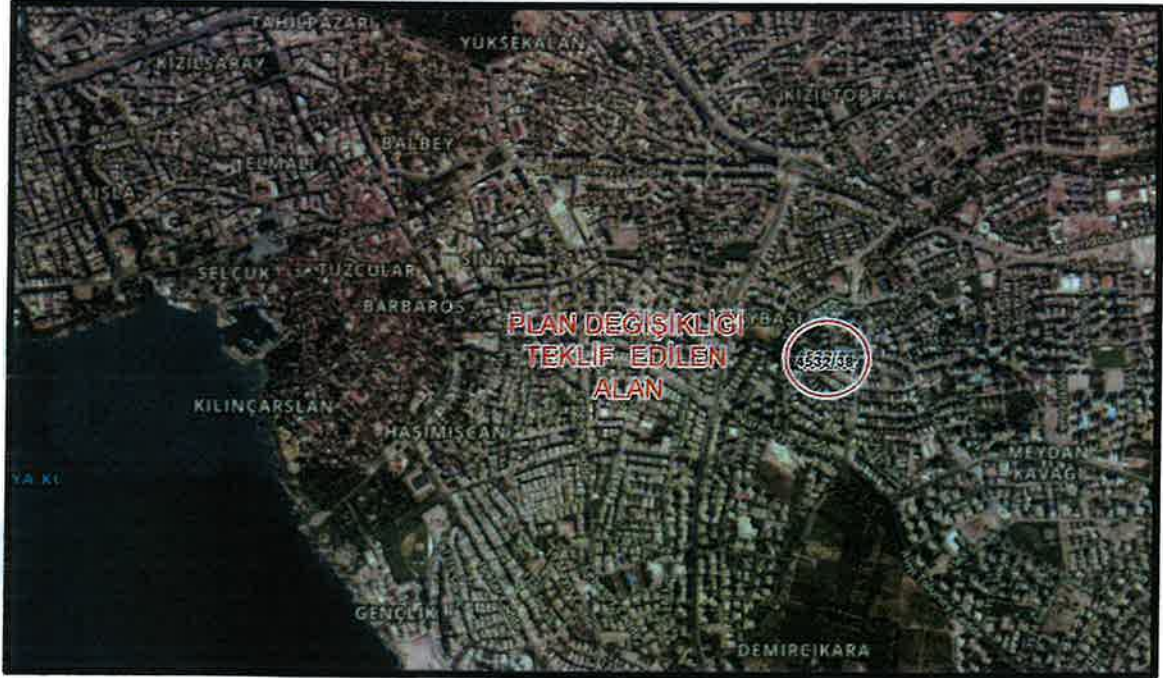


1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili, Muratpaşa Belediyesi, Kızıltoprak Mahallesi sınırları içerisinde, 4532 Ada, 21, 37 ve 38 nolu Parsellerde, **19-L-1-A** Nolu 1/1000 ölçekli imar planı paftasına giren yaklaşık 0.11 ha alanda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı Uzak.



Şekil 2. Hava Fotoğrafı Yakın.





Şekil 3. Konum Bilgi Haritası.

Plan değişikliğine konu olan parseller, Kızıltoprak Mahallesi sınırları içerisinde, Kuzey cephesinde Değirmenönü Caddesi, Güney cephesinde Avni Tolunay Caddesi üzerinde bulunmaktadır.

2.PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Antalya ili, Muratpaşa Belediyesi, Kızıltoprak Mahallesi'nde yer alan 4532 Ada 21, 37 ve 38 nolu Parseller Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 7. Maddesi 9. Bendi; "Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez. Plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş blok nizamında olan parsellerin tevhid halinde, tevhit öncesi parsellerin blok ölçüsü ile belirlenmiş inşaat alanı hakları toplamı aşılamaz." hükmüne istinaden emsal artışı olmadan, plan bütünlüğü, yapılaşma uygunluğu, teknik gereklilikler ve bütüncül yapıların kent dokusuna entegre edilmesi bağlamında ilgili parsellerin tevhit edilebilmesi amacıyla imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.



3.ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

3.1. 1/100000 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), söz konusu alan Kentsel Meskun (Yerleşik) Alanda kalmaktadır(Şekil 4).



Şekil 4. Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) Söz Konusu Alanı Gösterir Harita.

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

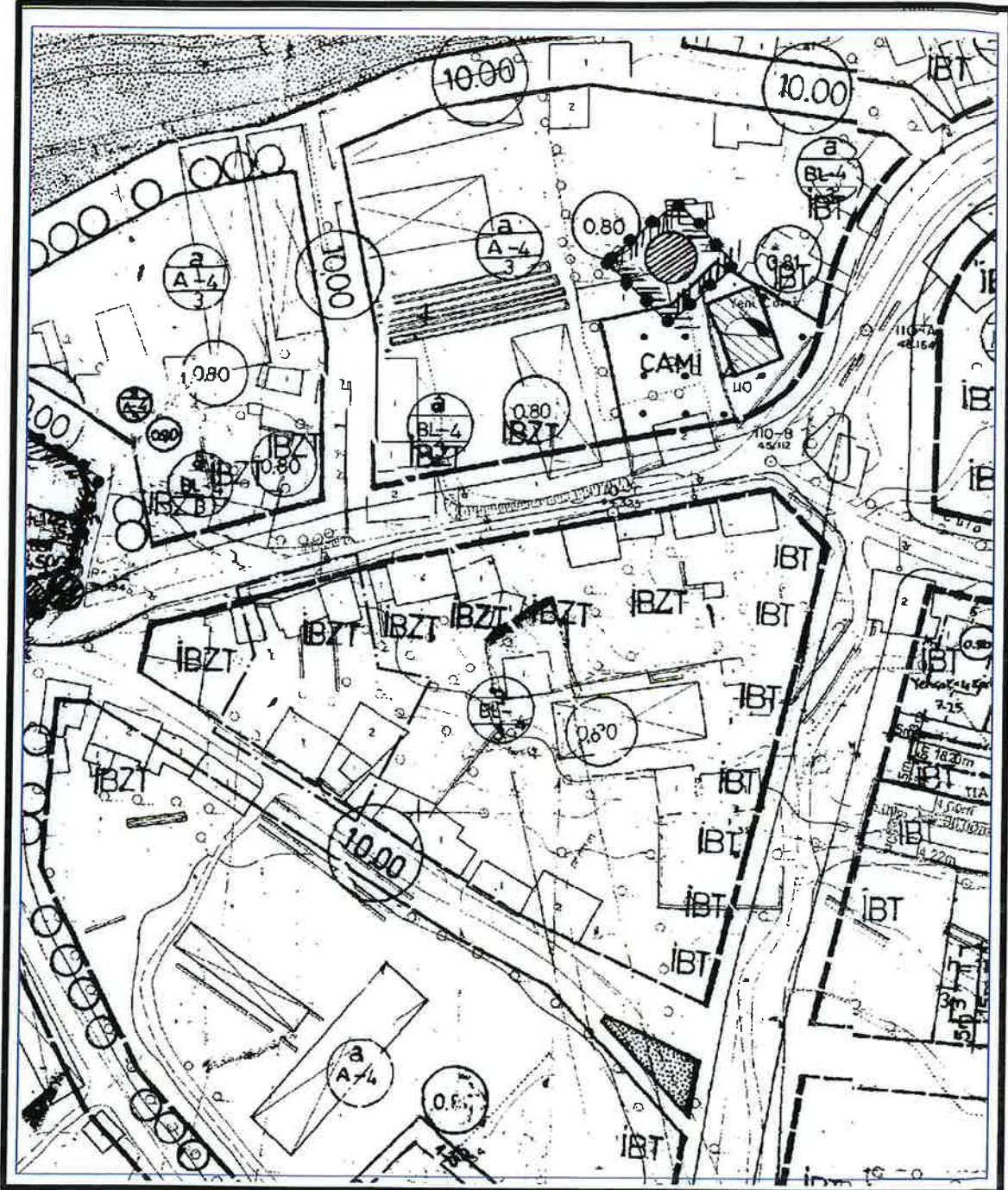
Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 – 594 sayılı Kararı ile Onaylandı, 09/10/2017 – 844 sayılı Kararı ile Kesinleşti.

Plan değişikliğine konu alan; Onaylanan ve kesinleşen 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında (NİP), söz konusu alan "Mevcut Orta Yoğunluklu Alan" olarak planlıdır(Şekil 5).



5. PLANLAMA KARARLARI

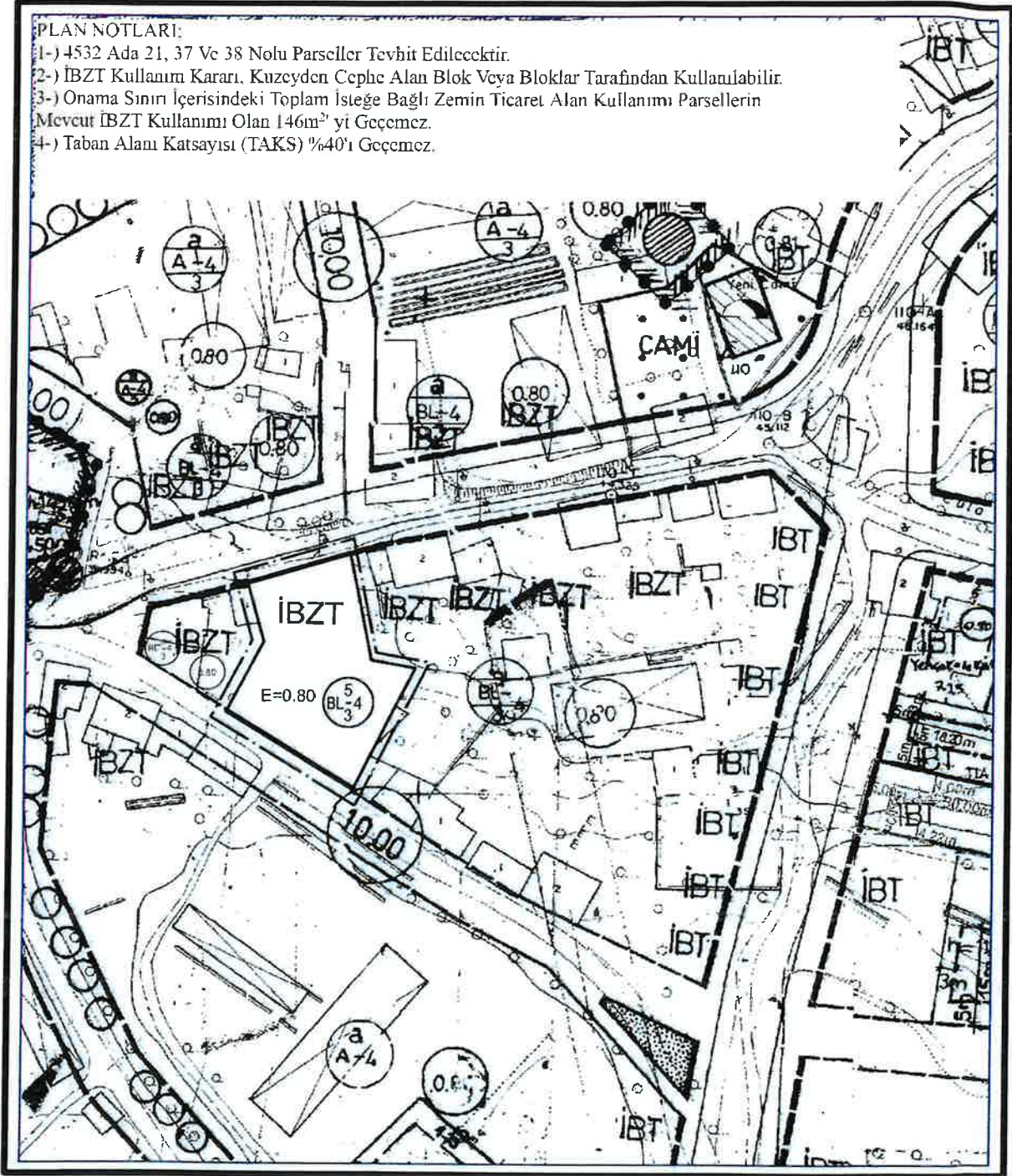
Mevcut İmar Planında söz konusu parseller Konut Alanı olarak planlı olup, yapılaşma koşulları; Blok Nizamlı, Ön bahçe mesafesi 5 metre ve yan bahçe mesafesi 3 metre ve arka bahçe mesafesi h/2 metre olarak verilmiştir. Subasman kotu 2.50 metre verilmiş, Emsal 0.80 olarak planlıdır. 4532 ada 21 parselin büyüklüğü 365m², 4532 ada 37 parselin büyüklüğü 355m² ve 4532 ada 38 parselin büyüklüğü 304m²dir.



Şekil 7. Mevcut İmar Planı.

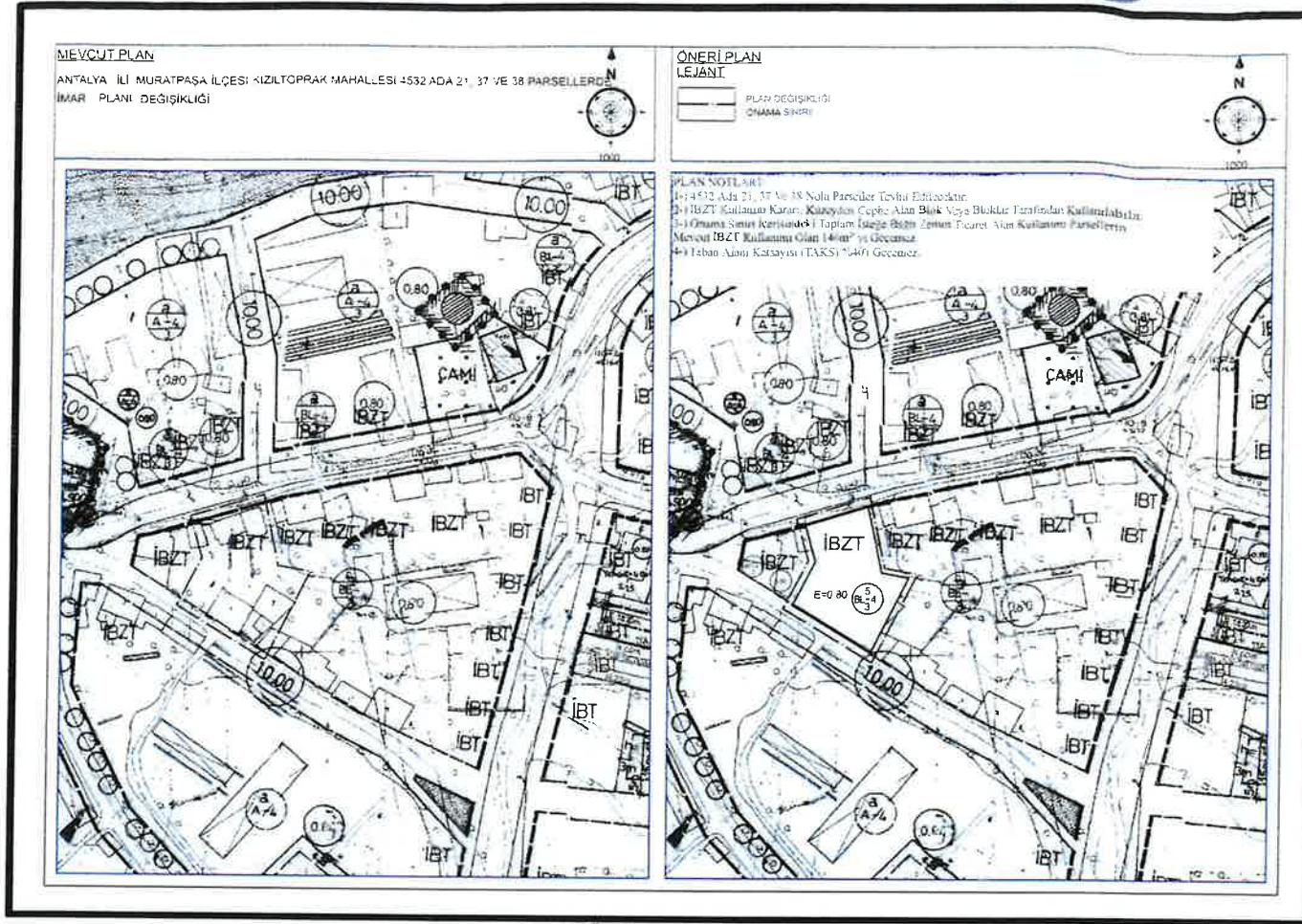


Mevcut plan kararları tekrar gözden geçirilmiştir. Mevcut İmar Planında söz konusu parseller Konut Alanı olarak planlı olup, yapılaşma koşulları; Blok Nizamlı, Ön bahçe mesafesi 5 metre ve yan bahçe mesafesi 3 metre ve arka bahçe mesafesi h/2 metre olarak verilmiştir. Subasman kotu 2.50 metre verilmiş, Emsal 0.80 olarak belirtilmiştir. Öneri imar planında emsal artışı olmadan imar planı değişikliğine gidilmiştir.



Şekil 8. Öneri İmar Planı.





Şekil 9. Mevcut-Öneri İmar Planı.

Söz konusu parseller tevhit edilerek, yapılaşma koşullarında (emsal ve kat yüksekliği) artışa gidilmeksizin, İBZT kullanım kararının yalnızca kuzey cepheden alan blok veya bloklar ile sınırlı olacak şekilde imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

PLAN NOTLARI:

- 1-) 4532 Ada 21, 37 Ve 38 Nolu Parseller Tevhit Edilecektir.
- 2-) İBZT Kullanım Kararı, Kuzeyden Cephe Alan Blok Veya Bloklar Tarafından Kullanılabilir.
- 3-) Onama Sınırı İçerisindeki Toplam İsteğe Bağlı Zemin Ticaret Alan Kullanımı Parsellerin Mevcut İBZT Kullanımı Olan 146m²'yi Geçemez.
- 4-) Taban Alanı Katsayısı (TAKS) %40'ı Geçemez.