



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



98

Sayı : E-90852262-105.03-605670

08.10.2025

Konu : Muratpaşa İlçesi, Çaybaşı Mah. 2761 Ada 11
P. Nip Değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Çaybaşı Mahallesi 2761 ada 11 parselin “Turizm Alanından” “Konut Alanına” dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek : Plan değişikliği, Plan açıklama raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 160b012d-bc34-4895-a4a9-49e323ff41b8

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

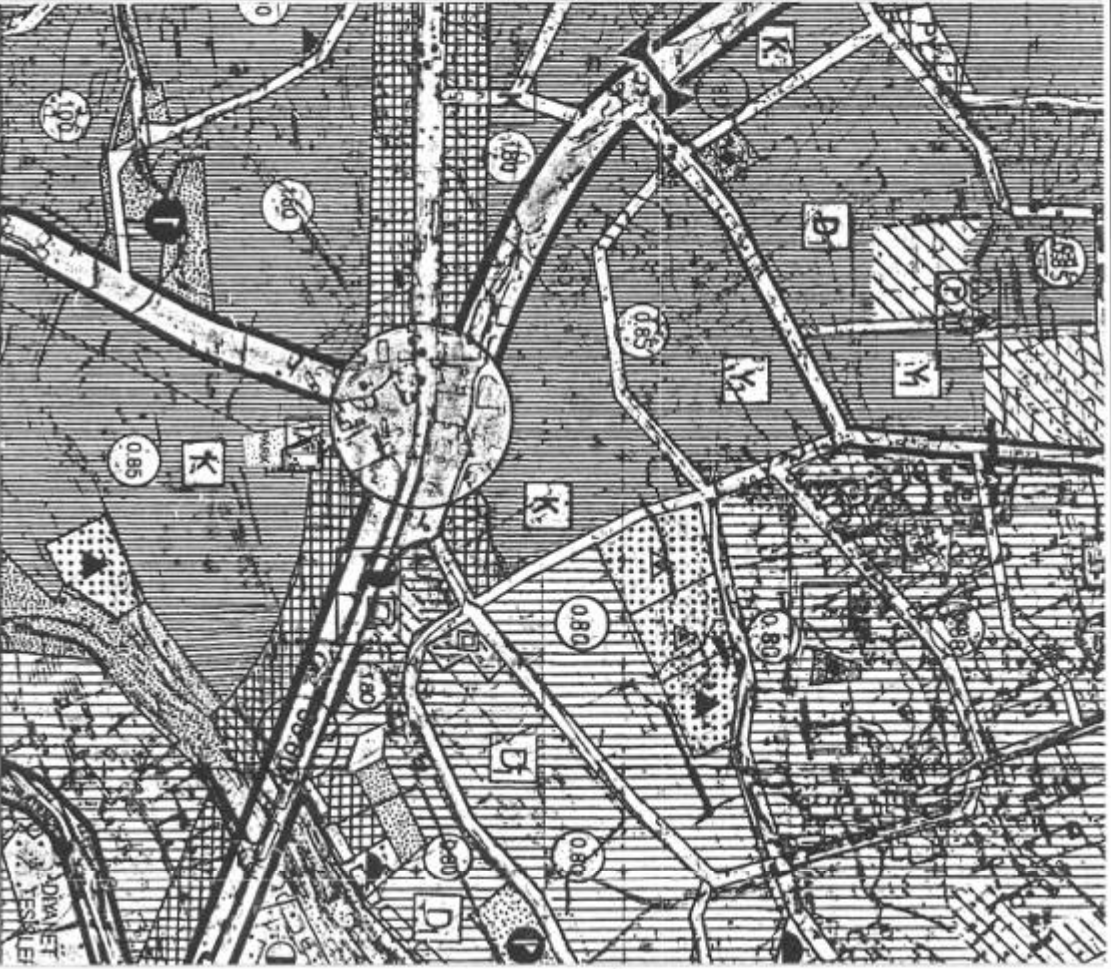
Bilgi için: Merve Pınar DAL
Şehir Plancısı
Telefon No:



ANTALYA İLİ, MURATPAŞA İLÇESİ, ÇAYBAŞI MAHALLESİ
2761 ADA 11 PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/5000
ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK: 1/ 5000
MEVCUT PLAN

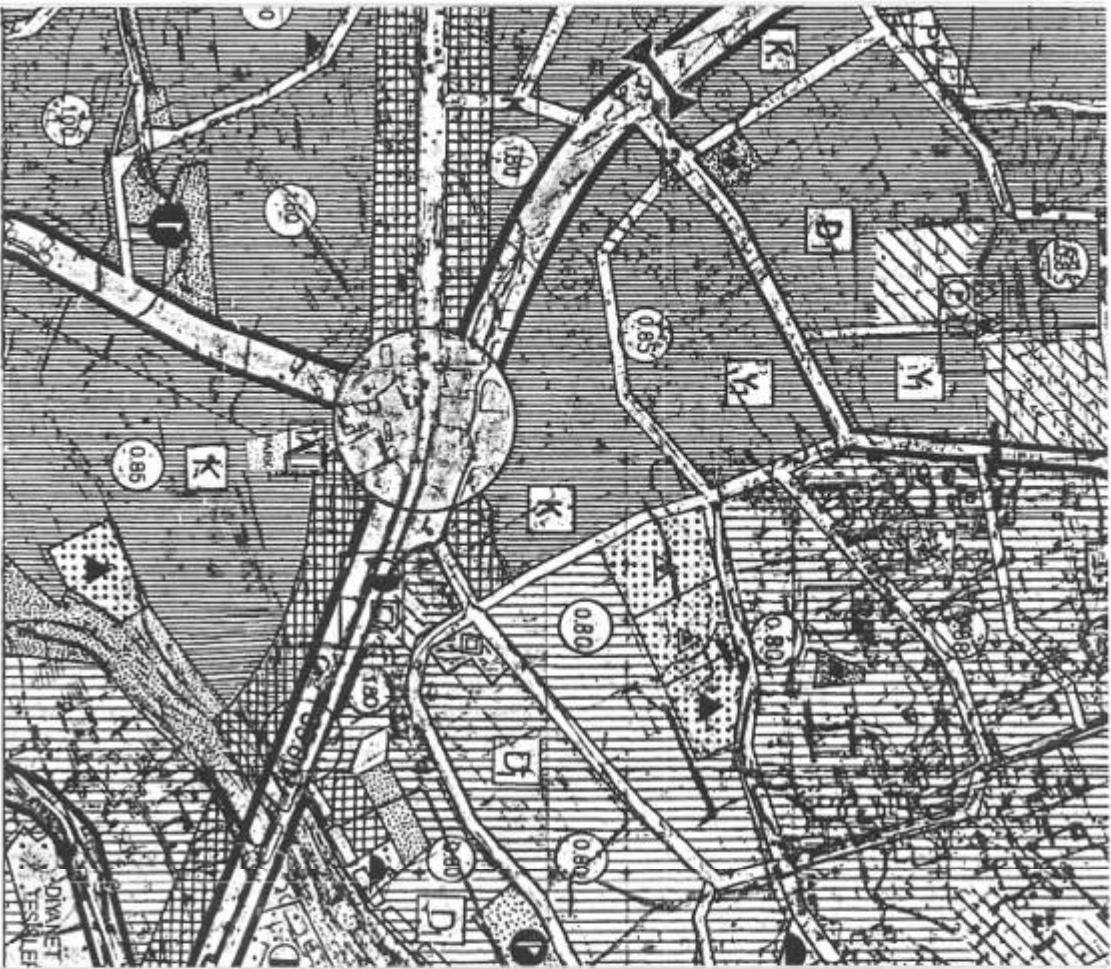


GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
SINIRI
MEVCUT ORTA YOĞUNLUKTA KONUT ALANI
(151-300 KİŞİ/HA)



ÖLÇEK: 1/ 5000
ÖNERİ PLAN



AÇIKLAMA RAPORU

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ ÇAYBAŞI MAHALLESİ 2761 ADA 11 PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Özet

2761 Ada 11 Parselin Turizm Alanından
Konut Alanına Dönüştürülmesi
(Değişiklik Öncesi Eski Haline
Dönüştürülmesi)

Pafta Numarası = 20L

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI.....	2
2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAM.....	3
3. MEVCUT PLANLARDAKİ DURUM.....	3
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN.....	3
3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	4
3.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN.....	5
3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	6
4. ARAZİ KULLANIM VE MÜLKİYET DURUMU.....	6
5. PLAN GEREKÇESİ KARARLARI.....	8

ŞEKİL DİZİNİ

Şekil 1. Parselin Bölge İçindeki Konumunu Gösteren Hava Fotoğrafı.....	2
Şekil 2. Yakın Konum Hava Fotoğrafı.....	2
Şekil 3. Ada-Parsel Konum Görseli.....	3
Şekil 4. Onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu.....	4
Şekil 5. Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	5
Şekil 6. Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Gösterir Harita.....	5
Şekil 7. Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Gösterir Harita.....	6
Şekil 8. Kadastral Durum Haritası.....	6
Şekil 9. Tapu Kaydı Bilgisi.....	7
Şekil 10. Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Gösterir Harita.....	8
Şekil 11. Mevcut – Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Gösterir Harita.....	9

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Çaybaşı Mahallesi, 2761 ada 11 numaralı taşınmaz parseli kapsamaktadır. Söz konusu 11 parsel 585 m²'lik alana sahip olup 20L numaralı imar plan paftasında bulunmaktadır.



Şekil 1. Parselin Bölge İçindeki Konumunu Gösteren Hava Fotoğrafı.

Plan değişikliği teklif edilen parselin doğusunda 1357 sokak, güneyinde 1356 sokak batısında ise 1355 sokak yer almaktadır.



Şekil 2. Yakın Konum Hava Fotoğrafı.



Şekil 3. Ada-Parsel ve Konum Görseli.

2. PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

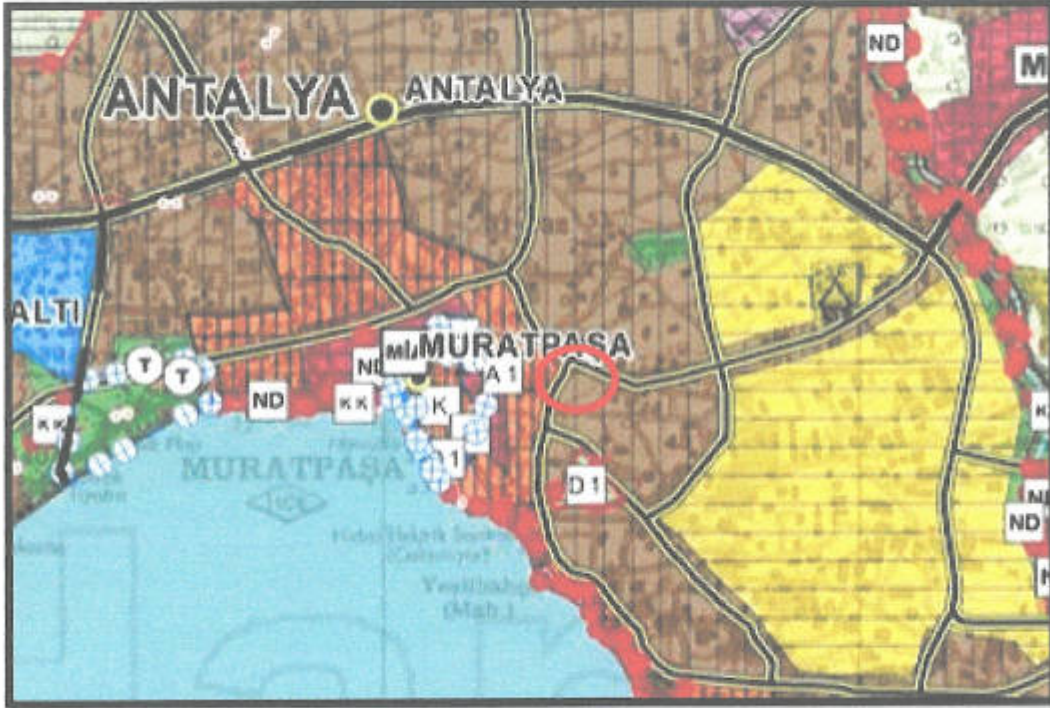
10.03.2025 tarih ve 212 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile konut alanından turizm alanına dönüştürülen parselin konut alanına geri dönüştürülmesi amaçlanmaktadır.

3. MEVCUT PLANLARDAKİ DURUM

3.1. 1/100.000 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) Kentsel Yerleşik Alan kullanımında kalmaktadır. Söz konusu Çevre Düzeni Planı plan notlarının 5.22 maddesinde; "Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak tanımlanmış alanlarda, eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, **konut alanları**, küçük sanayi alanları, turizm tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir. Yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir." ibaresi yer almaktadır.

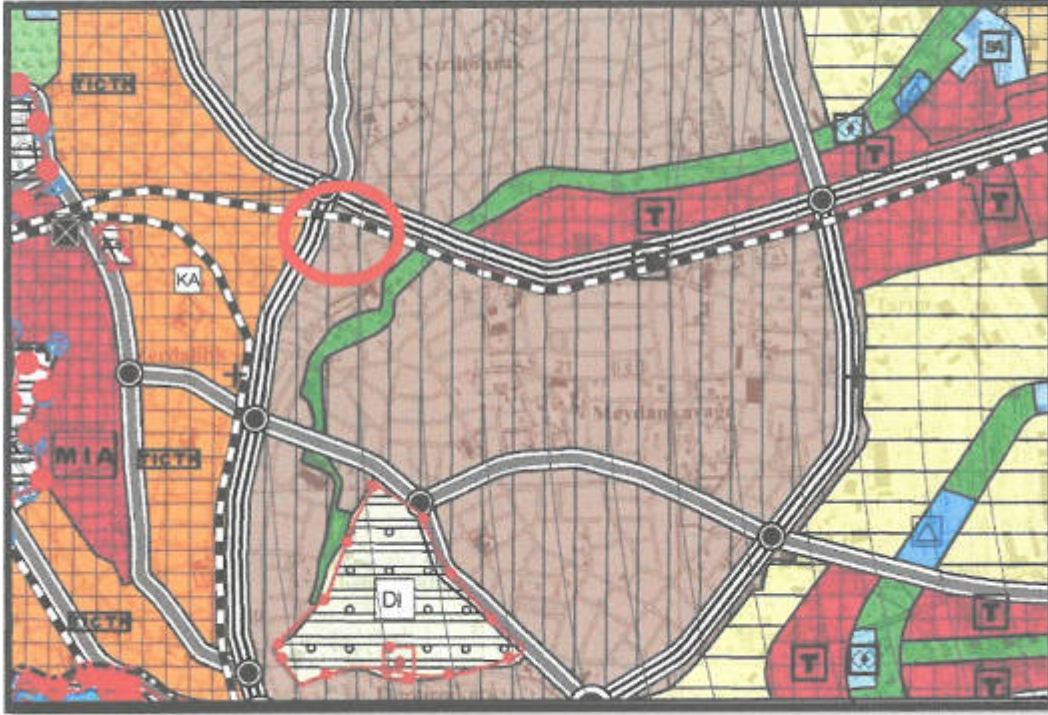


Şekil 4. Onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu.

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 onaylanarak 09/10/2017 – 844 sayılı Kararı ile kesinleşmiştir.

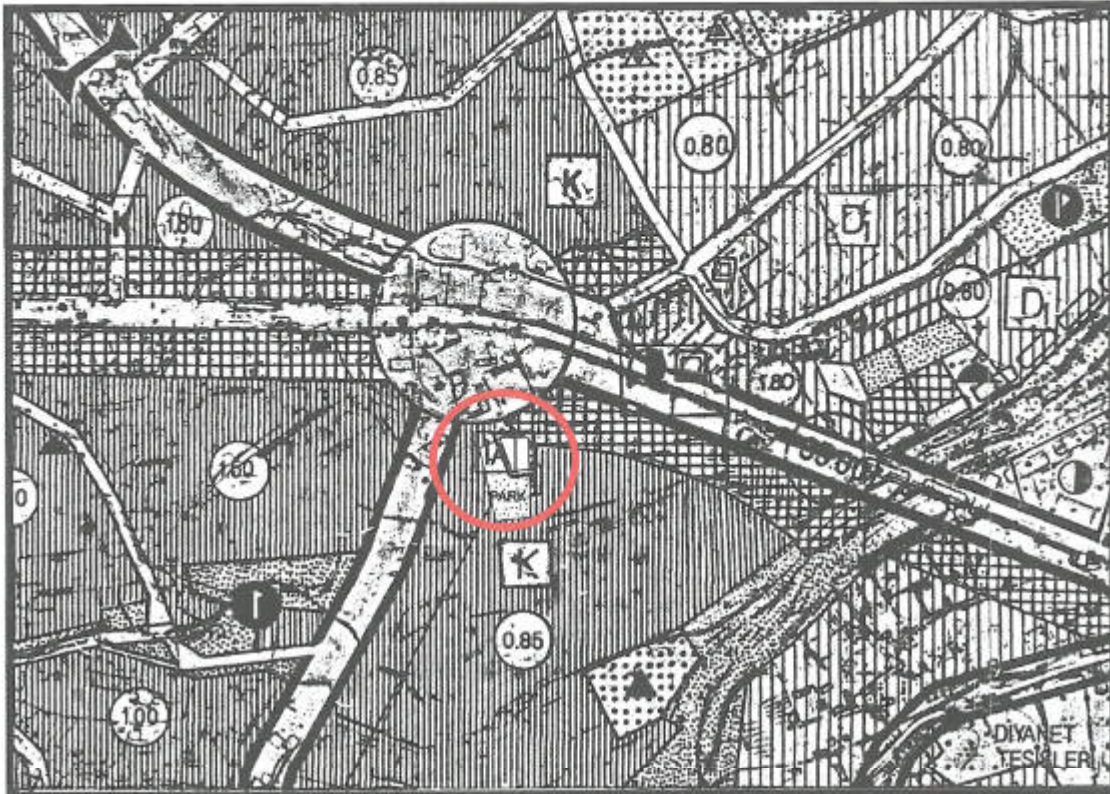
Plan değişikliğine konu alan; Onaylanan ve kesinleşen 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında (NİP), Meskûn Konut Alanları (Mevcut Orta (151 - 300 kişi/ha)) olarak planlıdır. Bu alanlara ilişkin olarak 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notlarının 4.3.1. maddesinde; "Planda belirlenen Kentsel ve Kırsal Nitelikli Konut Yerleşme Alanları Dahilinde Konut Kullanımları ile Birlikte Kentsel-Sosyal Altyapı Alanları, Kamu Hizmet Alanları, Kentsel Teknik Altyapı Alanları, Rekreasyon, Açık ve Yeşil Alanlar, Spor Tesisleri, Butik Otel, Pansiyon, Apart Otel, Günübürlük Tesis, Askeri Alanlar, Akaryakıt ve Servis İstasyonu, Ticaret-Pazarlama Alanları vb. Kullanımlar Yer Alabilir." ibaresi bulunmaktadır. Bahsi geçen plan notu yönünden bakıldığında da teklif edilen plan değişikliğinin üst ölçekli planlara uygun olduğu düşünülmektedir.



Şekil 5. Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.

3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (NİP)

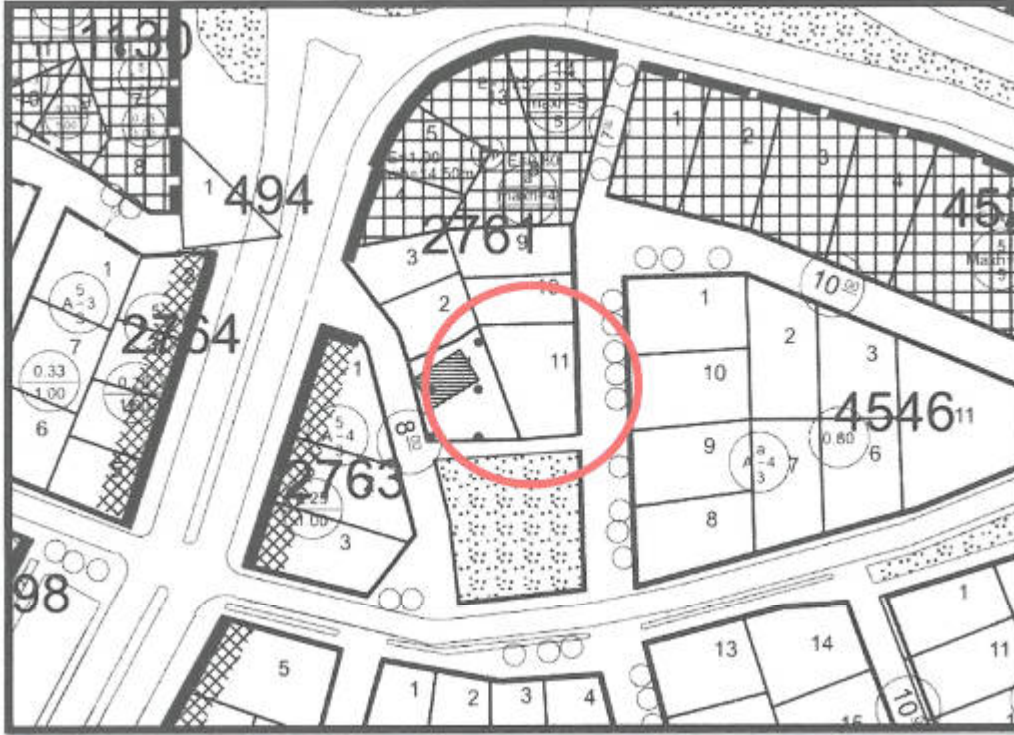
Planlama alanı 1/5000 ölçekli onaylı Nazım İmar Planı'nda Turizm Alanı olarak planlı gözükmemektedir.



Şekil 6. Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Gösterir Harita.

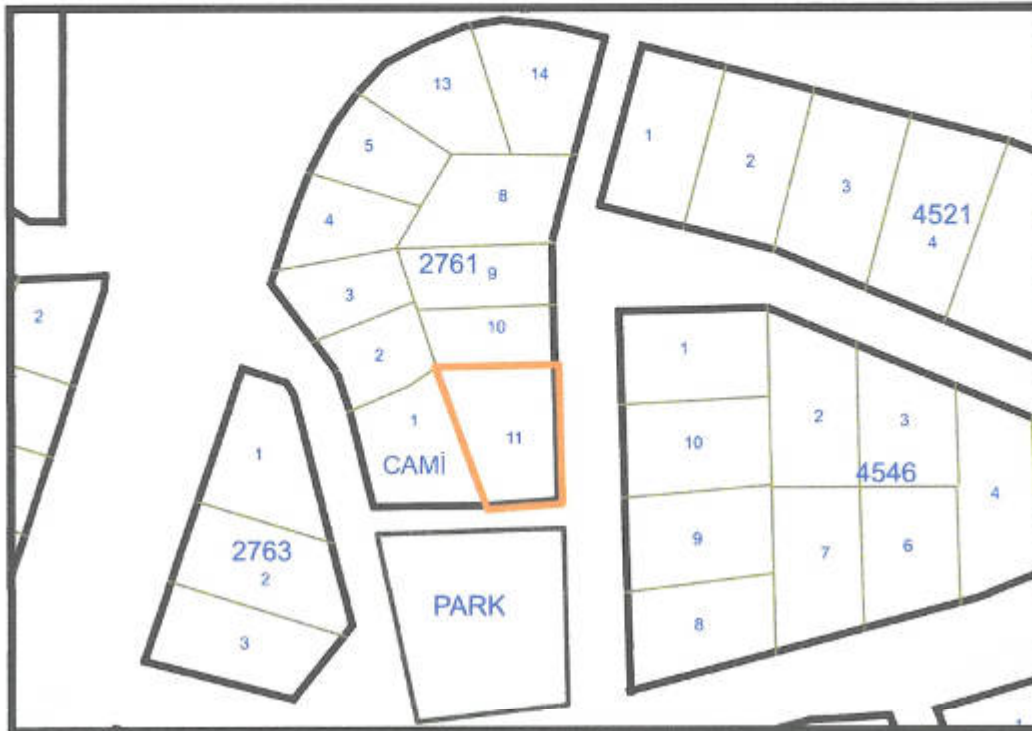
3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (UİP)

Planlama alanı 1/1000 ölçekli onaylı Uygulama İmar Planı'nda E=0,80, Ayırık Nizam, maksimum 4 Katlı ve 2,50 m subasman kotlu Konut Alanı olarak planlıdır.



Şekil 7. Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Gösterir Harita.

4. ARAZİ KULLANIM VE MÜLKİYET DURUMU



Şekil 8. Kadastral Durum Haritası.

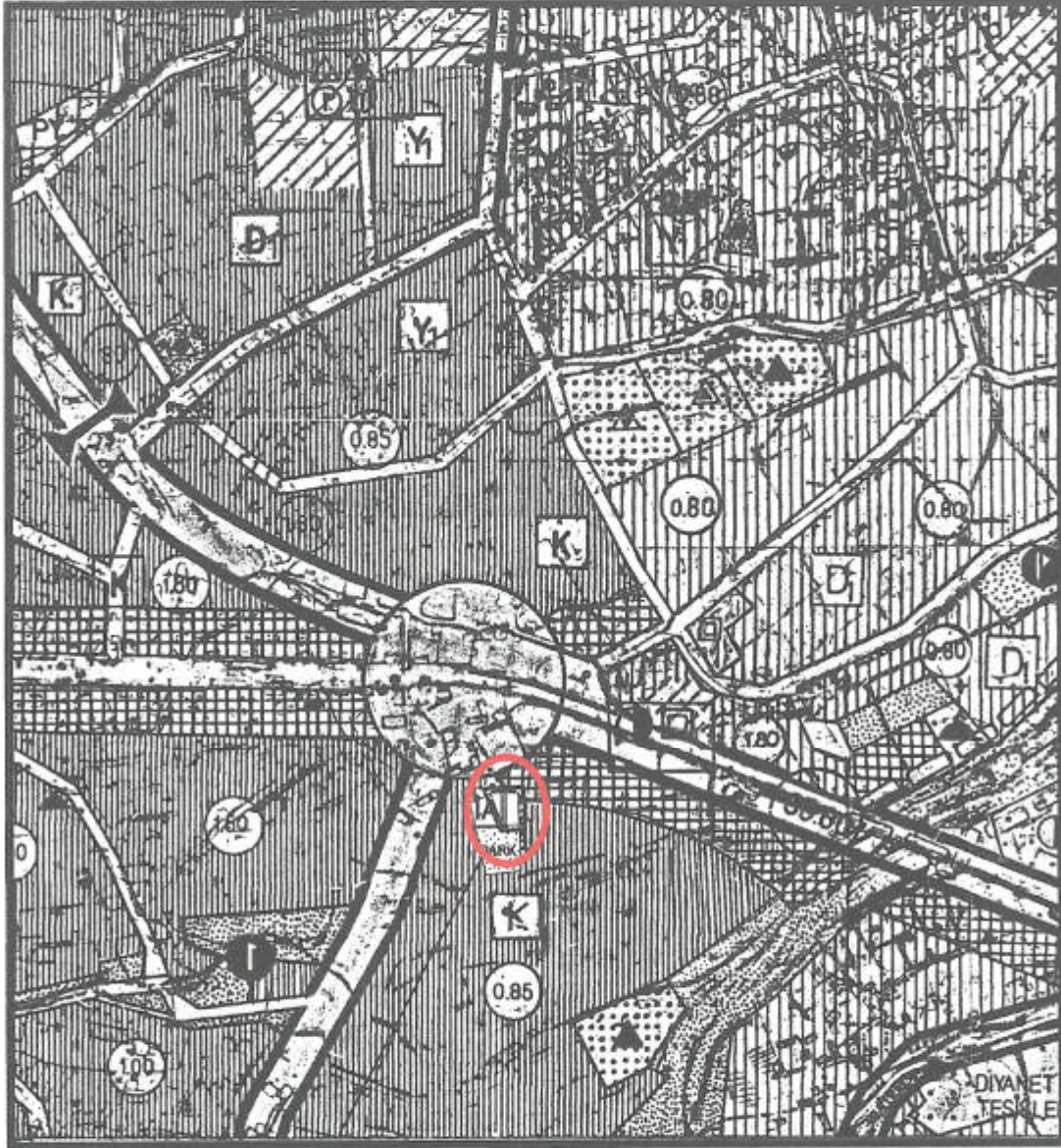
TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2761/11
Taşınmaz Kimlik No:	16937696	AT Yüzölçümü(m2):	585.00
İl/İlçe:	ANTALYA/MURATPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Muratpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAYBAŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/36	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ							
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terklin Sebebi-Tarih-Yevmiye
855932273	(SN:172074952) ADNAN ALTUNDAĞ İBRAHİM HALİL Oğlu KN 56977525848	-	1/1	585.00	585.00	Satış 23-12-2024 80340	-

Şekil 9. Tapu Kaydı Bilgisi.

Plan değişikliği teklif edilen alanın çevresi 3 ila 6 kat arasında değişen yüksekliklerde yoğunlukla konut alanı kullanımındadır. Mevcut durumda 2761 ada 11 parselde niteliği arsa olan 4 katlı bir yapı bulunmaktadır.

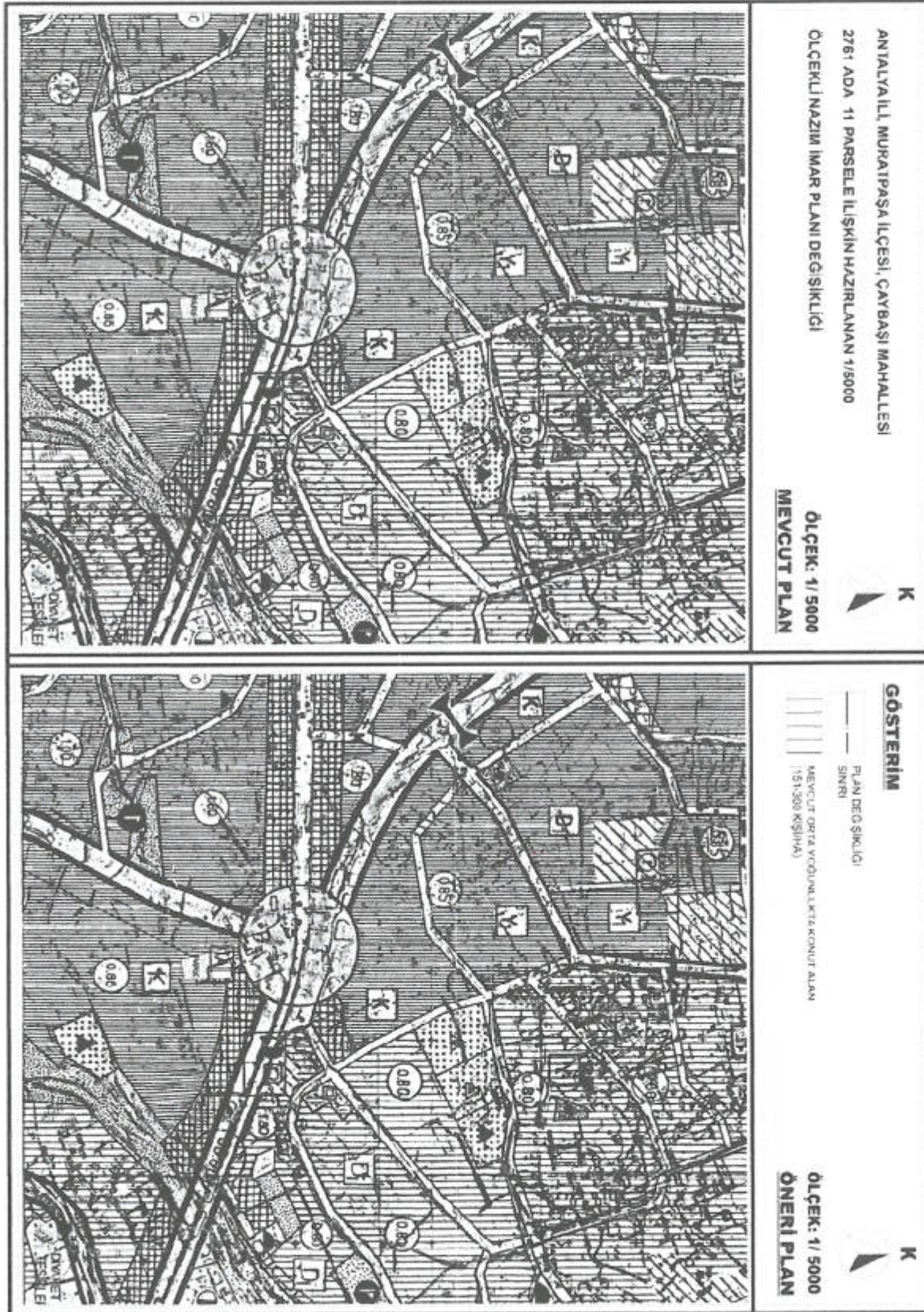
5. PLAN GEREKÇESİ VE KARARLARI



Şekil10. Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Gösterir Harita.

Artan inşaat maliyetleri ve Değer Artış Payı (DAP) ücretleri doğrultusunda yapılması düşünülen yatırımdan vazgeçilmesi gerekçesiyle Çaybaşı Mahallesi 2761 ada 11 parselin Turizm Alanı'ndan Konut Alanı olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklif edilmektedir.

Saygılarımla.



Şekil 11. Mevcut –Oneri 1/5.000 Olçekli Nazım İmar Planı Gösterir Harita.

Özgür SIRT
Şehir Plancısı

Seçil GÖL
(A) Grubu Yeterlilik Belgeli
Şehir ve Bölge Plancısı