



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

Sayı : 90852262-105.03-Otomatik  
Konu : Muratpaşa İlçesi, Çaybaşı Mah., 2761 Ada 1  
ve 11 Parseller, 1/5000 Nip Değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Muratpaşa Belediyesi, Çaybaşı Mahalleleri sınırları içerisinde 2761 ada 11 parselin Konut Alanından Turizm Alanına dönüştürülmesi ve çevresindeki cami alanı ile park alanının alt ölçekli uygulama imar planı ile uyumunun sağlanmasına yönelik 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

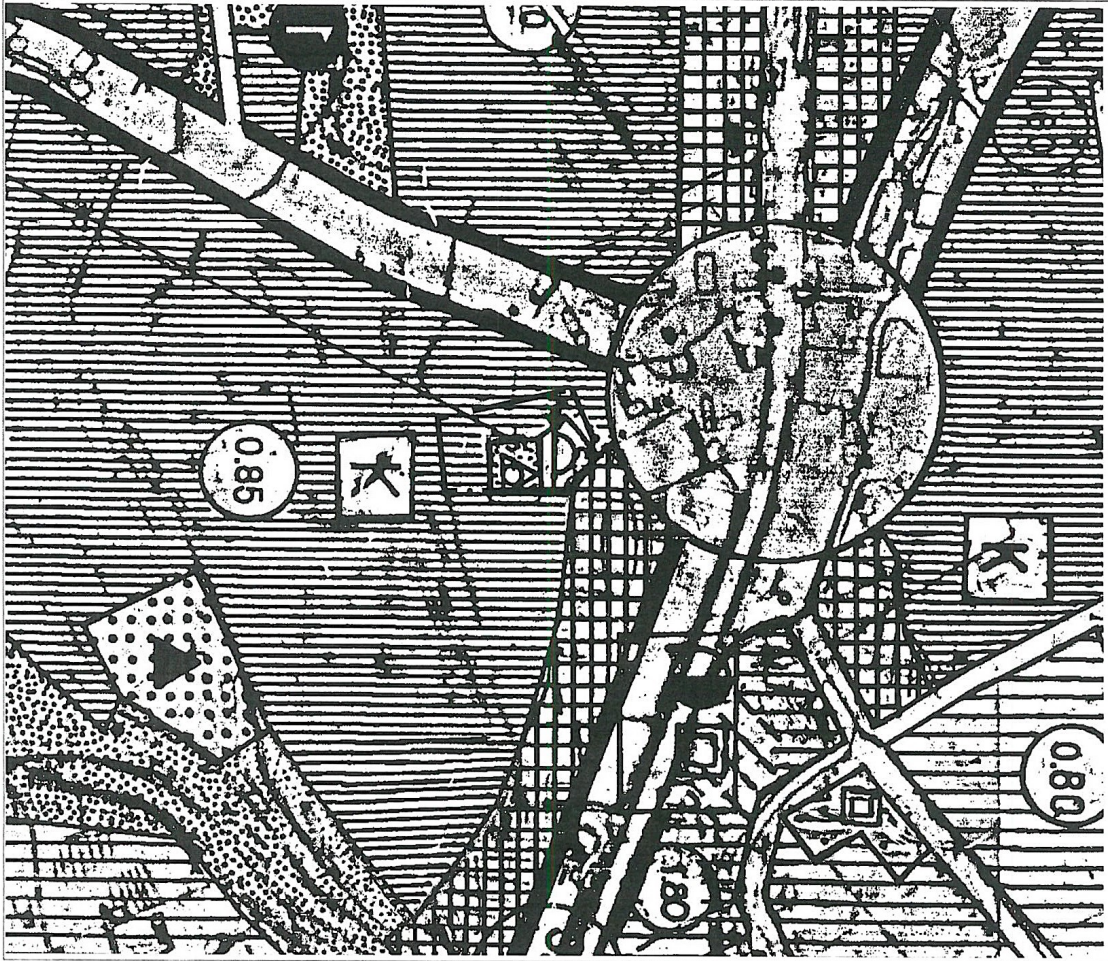
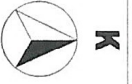
Uygun görüşle arz ederim.  
Serkan TEMUÇİN  
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE  
Av. Cansel TUNCER  
Başkan a.  
Genel Sekreter

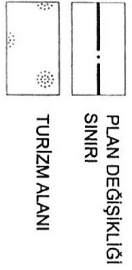
Ek : 1- Mevcut-Öneri NİP değ., 2-Plan açıklama raporu.

ANTALYA İLİ, MURATPAŞA İLÇESİ, ÇAYBAŞI MAHALLESİ  
2761 ADA 1 VE 11 PARSELLER İLE PARK ALANINA İLİŞKİN  
HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

ÖLÇEK: 1/ 5000  
MEVCUT PLAN

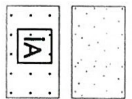


### GÖSTERİM



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ  
SINIRI

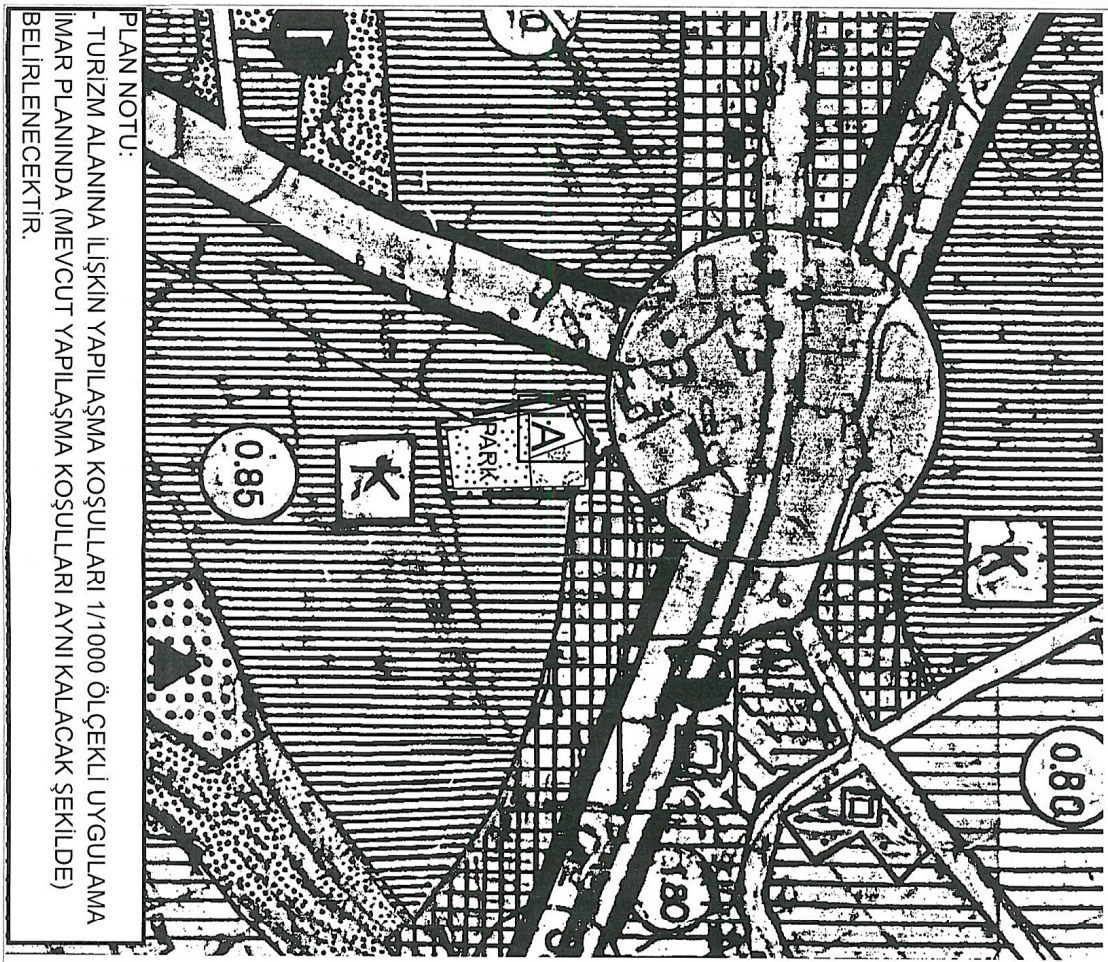
TURİZM ALANI



PARK VE YEŞİL ALAN

İBADET ALANI

ÖLÇEK: 1/ 5000  
ÖNERİ PLAN



### PLAN NOTU:

- TURİZM ALANINA İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA (MEVCUT YAPILAŞMA KOŞULLARI AYNI KALACAK ŞEKİLDE) BELİRLENECEKTİR.

# AÇIKLAMA RAPORU

## ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ

### ÇAYBAŞI MAHALLESİ 2761 ADA 1-11 PARSELLER İLE PARK ALANINA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

#### Özet

2761 Ada 11 Parselin Konut Alanından  
Turizm Alanına Dönüştürülmesi ve  
Cami ve Park Alanının Alt Ölçekli Planla  
Uyumluluğunun Sağlanması

Pafta Numarası = 20L

## İÇİNDEKİLER

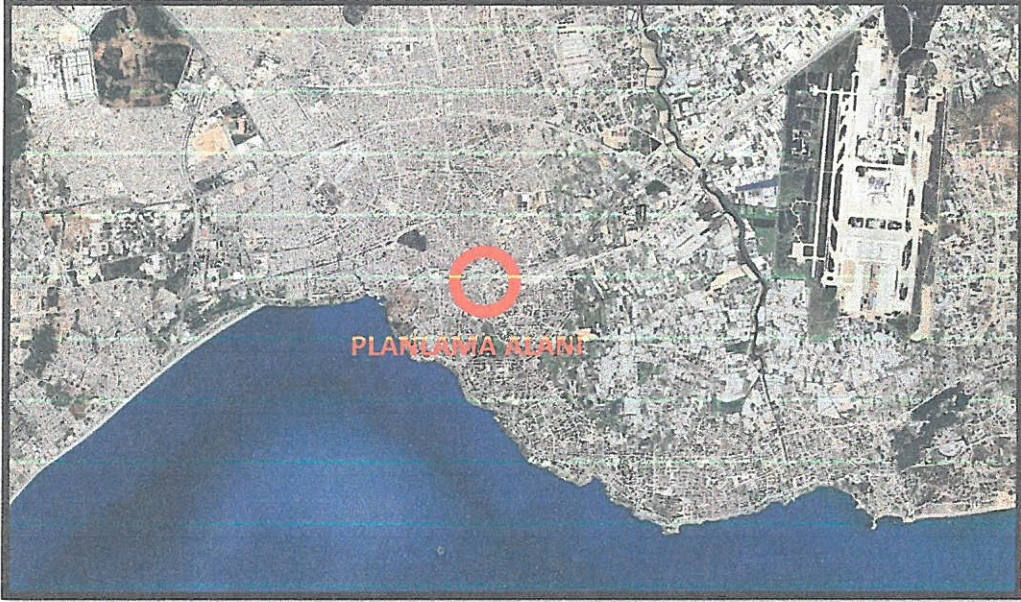
1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI .....	2
2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAM .....	3
3. MEVCUT PLANLARDAKİ DURUM.....	3
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN .....	3
3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	4
3.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN .....	5
3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI .....	6
4. ARAZİ KULLANIM VE MÜLKİYET DURUMU .....	6
5. PLANLAMA 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 54. 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 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Gösterir Harita.....	9

## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Çaybaşı Mahallesi, 2761 ada 1 ve 11 numaralı taşınmaz parseller ile bu parsellerin güneyinde yer alan park alanını kapsamaktadır. Söz konusu 1 parsel 542 m<sup>2</sup>, 11 parsel 585 m<sup>2</sup> park alanı da 1290 m<sup>2</sup>'lik alana sahip olup 20L numaralı imar plan paftasında bulunmaktadır.



Şekil 5. 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 6. Yakın Konum Hava Fotoğrafı.



Şekil 7. Ada-Parsel Konum Görşeli.

## 2. PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

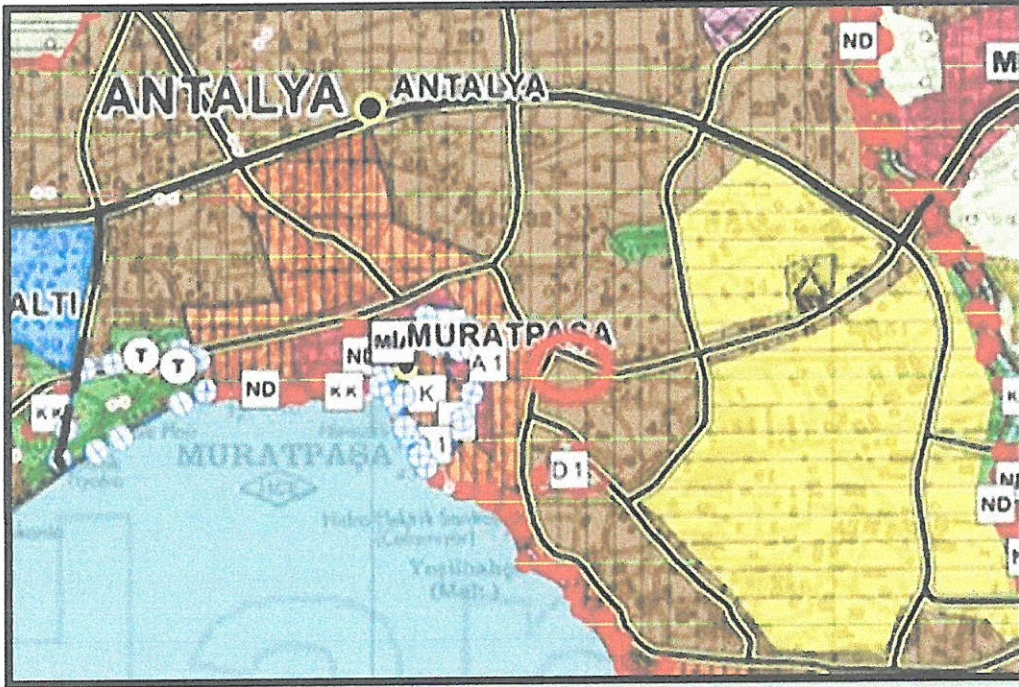
Ekonomik anlamda ülkemizde en çok katkının sağlandığı sektör hiç kuşkusuz ki turizm sektörüdür. Buna bağlı olarak turizm yatırımları da ekonominin gelişmesi açısından çok büyük önem taşımaktadır. Buna paralel olarak Akdeniz bölgesinin en çok turisti ağırladığı şehir olan Antalya şehrimizde nitelikli ve konsept turizm tesislerinin oluşması amacıyla çeşitli yatırımlar yapılmaktadır. Plan değişikliği teklif edilen parsel de bunlardan birisidir. Bu sebeple Muratpaşa İlçesi Çaybaşı Mahallesi 2761 ada 11 nolu parseli kapsayan alanın Konut Alanı kullanımından Turizm Alanı (Otel) olarak kullanımının sağlanması amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan plan değişikliği ile mevcutta yer alan Cami ve Park alanının da 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kendi sınırları içerisine işlenerek alt ölçekli uygulama imar planı ile uyumluluğunun sağlanması amaçlanmıştır.

## 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.

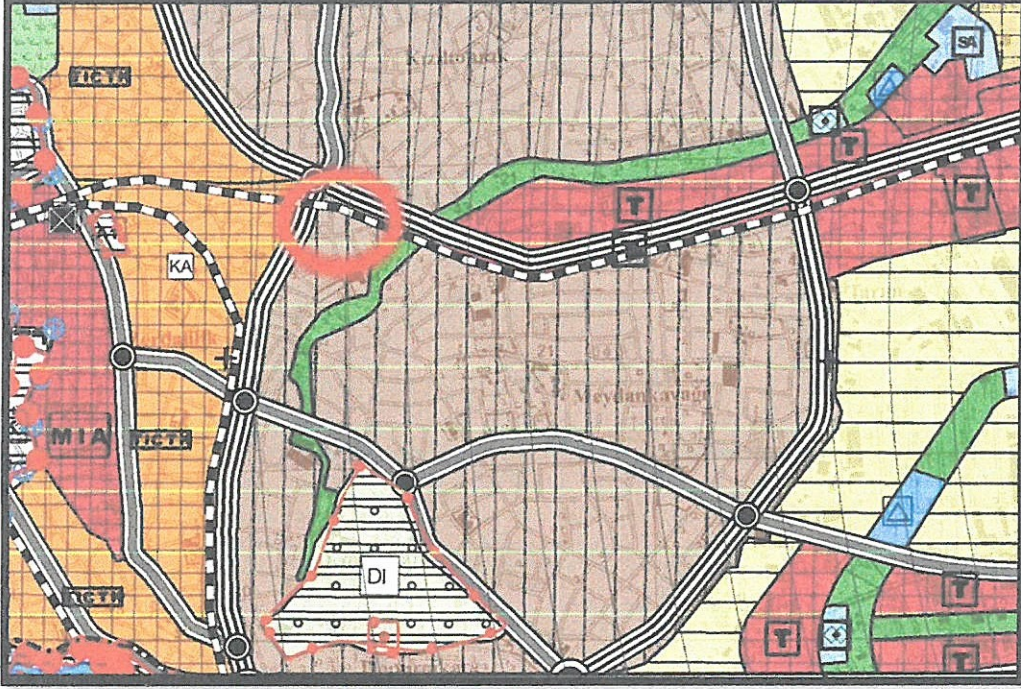


Şekil4. Onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu.

### 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.

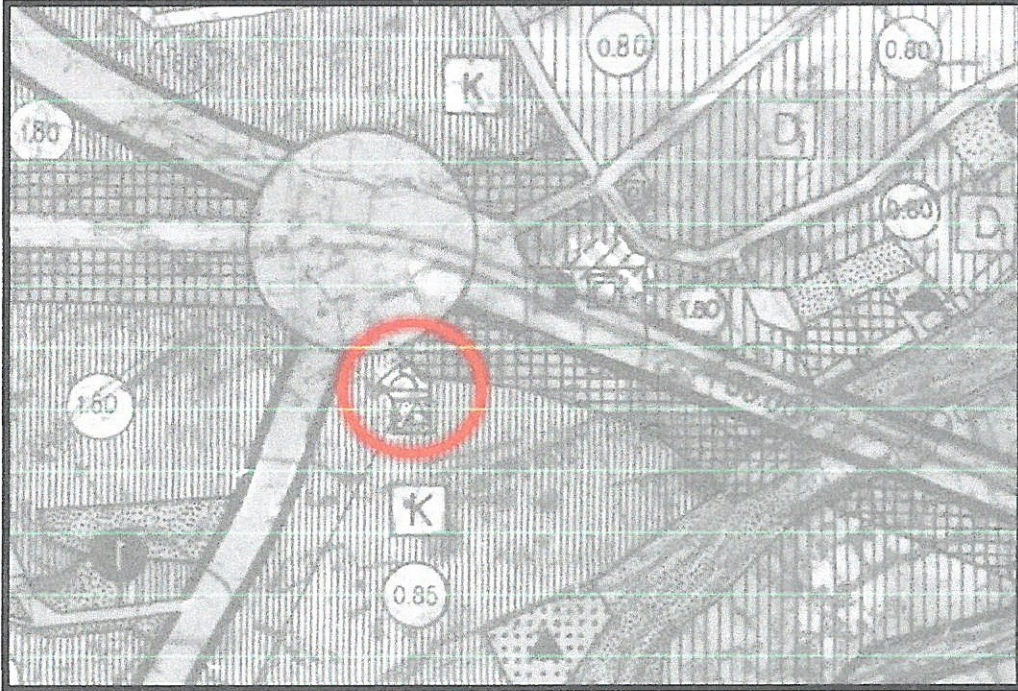
Plan değişikliğine konu alan; Onaylanan ve kesinleşen 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında (NİP), Meskûn Konut Alanları (Mevcut Orta (151 - 300 kişi/ha)) olarak planlıdır. Bu alanlara ilişkin olarak 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notlarının 4.3.1. maddesinde; “Planda belirlenen Kentsel ve Kırsal 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 58. 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 Mevcut Konut Alanı Cami Alanı ve Park Alanı olarak planlı gözükmetedir.

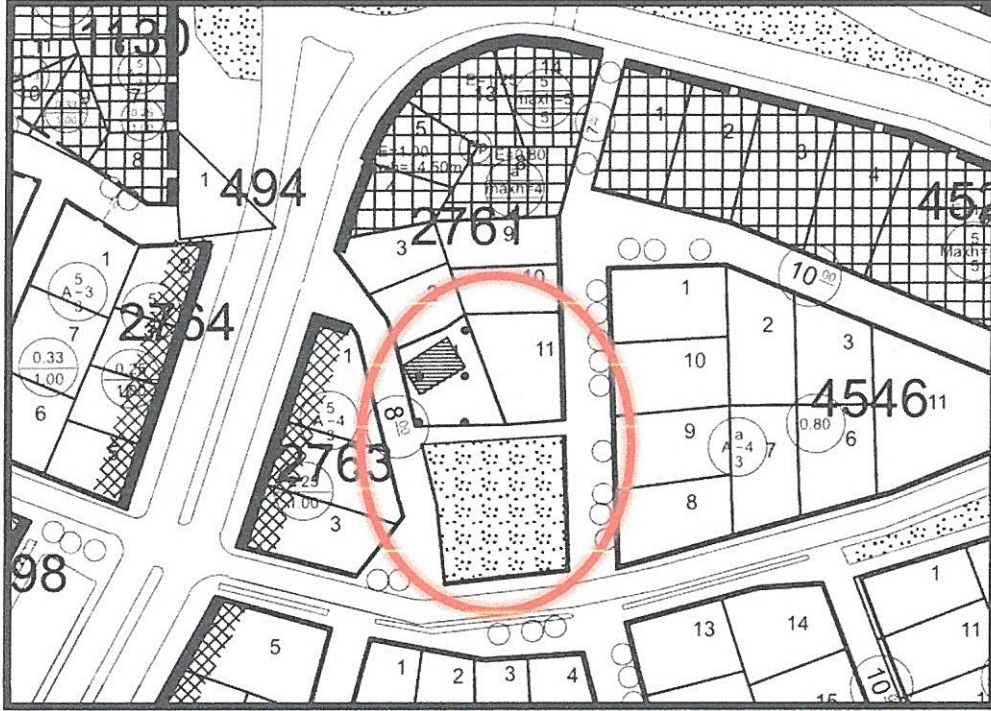


Şekil 6. Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Gösterir Harita.



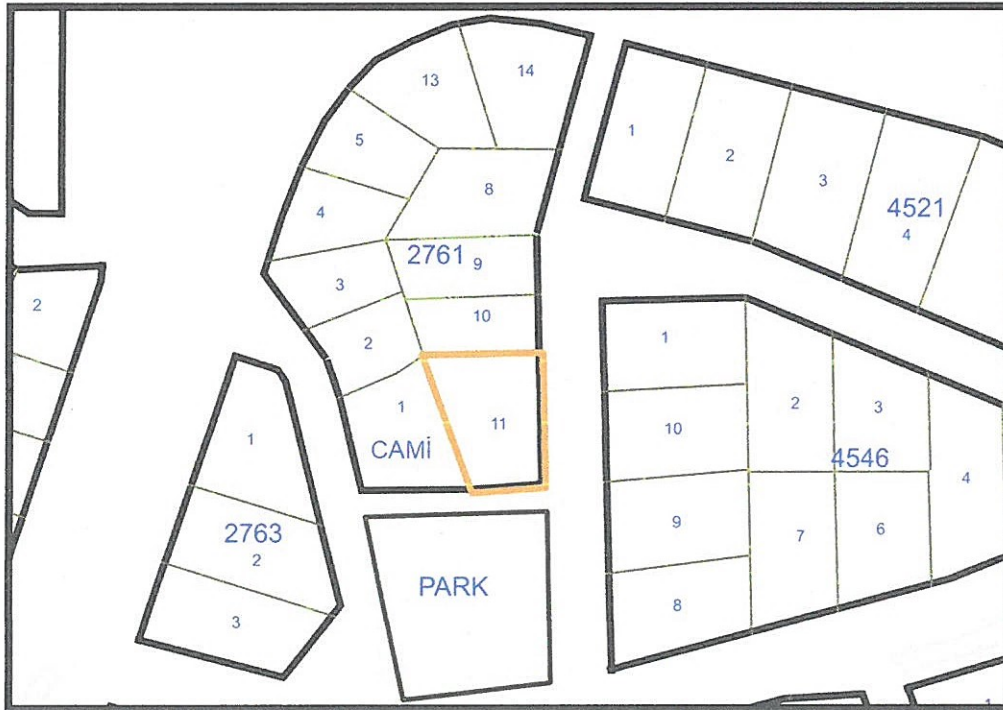
### 3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (UİP)

Planlama alanı 1/1000 ölçekli onaylı Uygulama İmar Planı'nda E=0,80, Ayrık 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 Yüzölçüm(m2):	585.00
İl/ilçe:	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

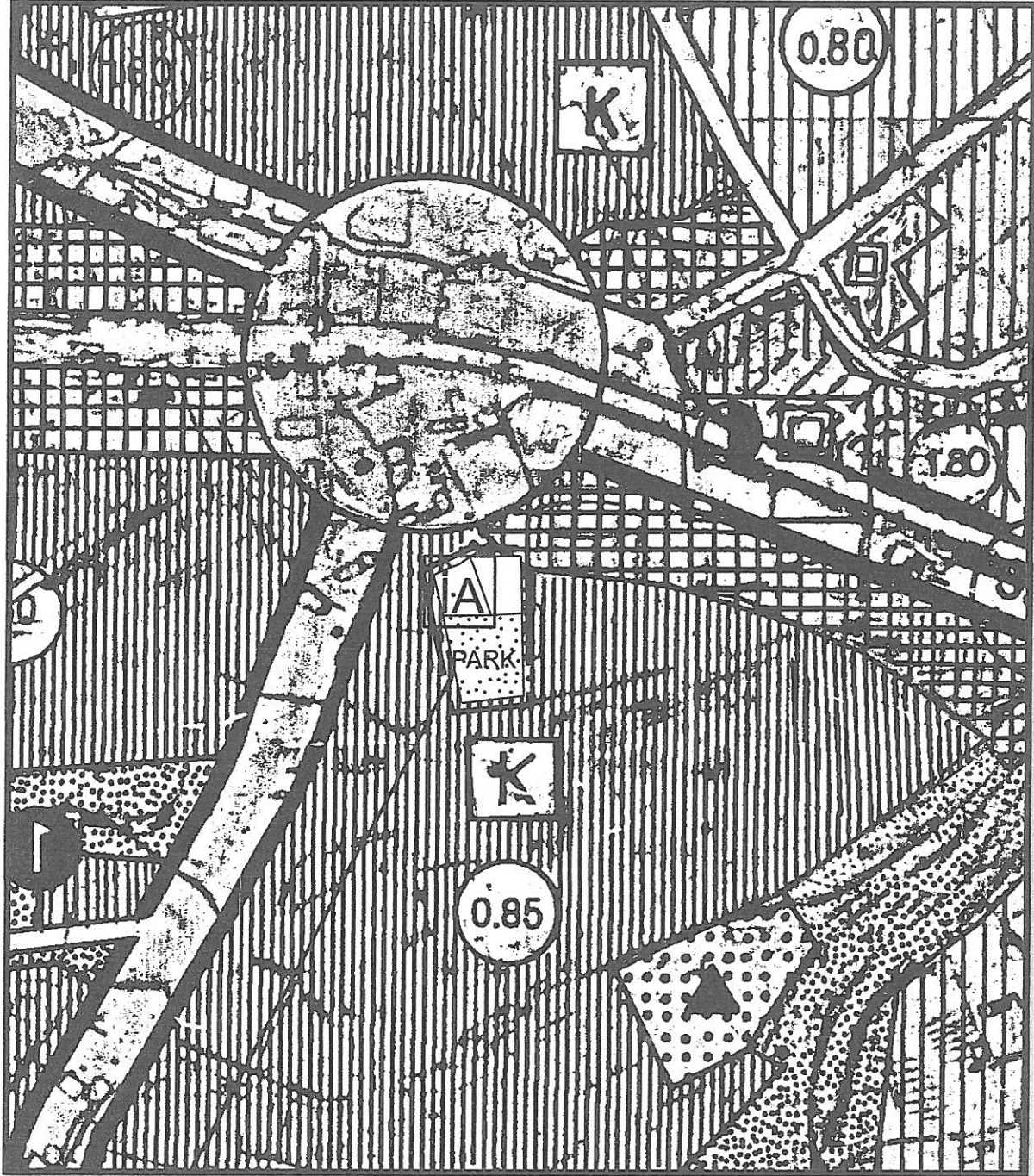
  

MÜLKİYET BİLGİLERİ							
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
855932273	(SN:172074952) ADNAN ALTUNDAL : İBRAHİM HALİL Oğlu KN:56977525848	-	1/1	585.00	585.00	Satış 23-12-2024 80340	-

Şekil 9. Tapu Kaydı Bilgisi.

Plan değişikliği teklif edilen alanın çevresi 3 ila 6 kat arasında değişen yüksekliklerde yoğunlukla konut alanı kullanılmaktadır. Mevcut durumda 2761 ada 1 parselde Cami 2761 ada 11 parselde niteliği arsa olan 4 katlı bir yapı bulunmaktadır.

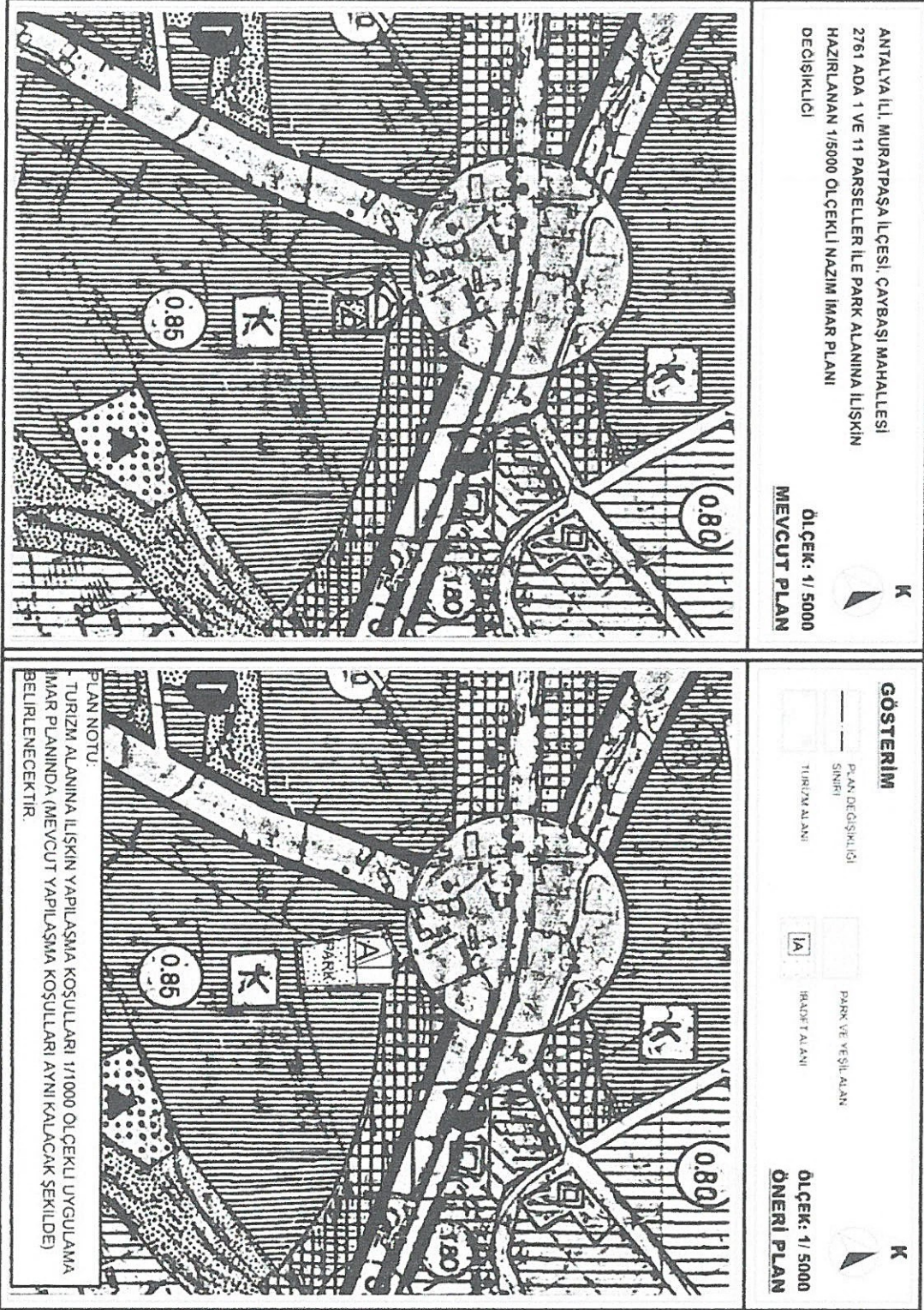
## 5. PLANLAMA KARARLARI



Şekil 10. Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Gösterir Harita.

Teklif edilen plan değişikliği ile birlikte;

- Cami ve Park Alanı'nın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile uyumluluğu sağlanmıştır.
- 2761 ada 11 parsel, yapılaşma koşulları aynı kalmak koşuluyla ve alt ölçekli planda belirlenmesi şartıyla Konut Alanından Turizm Alanı'na dönüştürülmüştür.



Şekil 11. Mevcut –Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Gösterir Harita.

Özgür SIRT  
Şehir Plancısı

Seçil GÖL  
(A) Grubu Yetenlik Belgesi  
Şehir ve Bölge Plancısı