



Hizmete Özel

T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü
Planlama Servisi

Sayı : E-33616178 - 020 - 153 - 945
Konu : 6553 Ada 17 parsel
UİP değ.

24.02.2022

BAŞKANLIK MAKAMINA

Kızılarık Mahallesi 5/A-4/3 yapılaşma koşullu, İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) ve Konut kullanımlı 6553 ada 17 parselde diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeden İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) ibaresinin kaldırılarak İBT (İsteğe Bağlı Ticaret) kullanımını eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 02.02.2022 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 23.02.2022 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur.

Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini arz ederim.

Emre VURAL
Plan ve Proje Müd.V.

Uygun görüşle arz ederim.
Emre VURAL
Belediye Başkan Yardımcısı

"MECLİSE"
24.02.2022

Av. Ümit UYSAL
Belediye Başkanı

Ek :
1- Komisyon Kararı
2- 1/1000 ölç. UİP değ. fot.
3- Açıklama Raporu
4- İmar Çapı

Ekleri fiziksel olarak gönderilmiştir.

Hizmete Özel

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:4836809~MTA4OTMzODE5NTc4 Belge Doğrulama Adresi: <https://ebelediye.muratpasa.bel.tr/webportal/webportal/ebyidkontrol.php?ebyid=4836809~MTA4OTMzODE5NTc4&BelgeyiUretenIdare=MuratpaşaBelediyesi&BelgeSayisi=&BelgeDogrulamaKodu=4836809~MTA4OTMzODE5NTc4>



FENER MAHALLESİ TEKELİOĞLU CADDESİ NO: 63 ANTALYA
Çağrı Merkezi:444 8 007 (30)hat
e-posta:
www.facebook.com/belediyemuratpasa

Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat: G.B KOÇAR
Telefon No: 0(242)-320 22 22
Web: www.muratpasa-bld.gov.tr
www.twitter.com/MuratpasaBld
EBYS Evrak No : 4836809



| | |
|--|---|
| Karar Tarihi / Karar No: | 23.02.2022 /1097-2 |
| Ada Parsel ve Bulunduğu Bölge: İmar Planı Pafta No: | 6553 ada 17 parsel Kızıllık Mahallesi 21L-IVd |
| Talep Konusu: | İBT (İsteğe Bağlı Ticaret) talebi |
| Talep Sahibi: Başvuru Tarihi: Havale Tarihi: | Şahıs 20.01.2022 tarih 466 sayılı yazısı 02.02.2022/73 |
| Mevcut Durum: | 5/A-4/3 yapılaşma koşullu, İsteğe Bağlı Ticaret ve Konut kullanımlı 6553 ada 17 parsel |
| Komisyon Kararı: | 5/A-4/3 yapılaşma koşullu, İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) ve Konut kullanımlı 6553 ada 17 parselde diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeden İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) ibaresinin kaldırılarak İBT (İsteğe Bağlı Ticaret) kullanımı eklenmesine ilişkin hazırlanan 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
Ahmet ÖZTÜRK

Planlama ve İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı
Ufuk ÇİFTÇİ

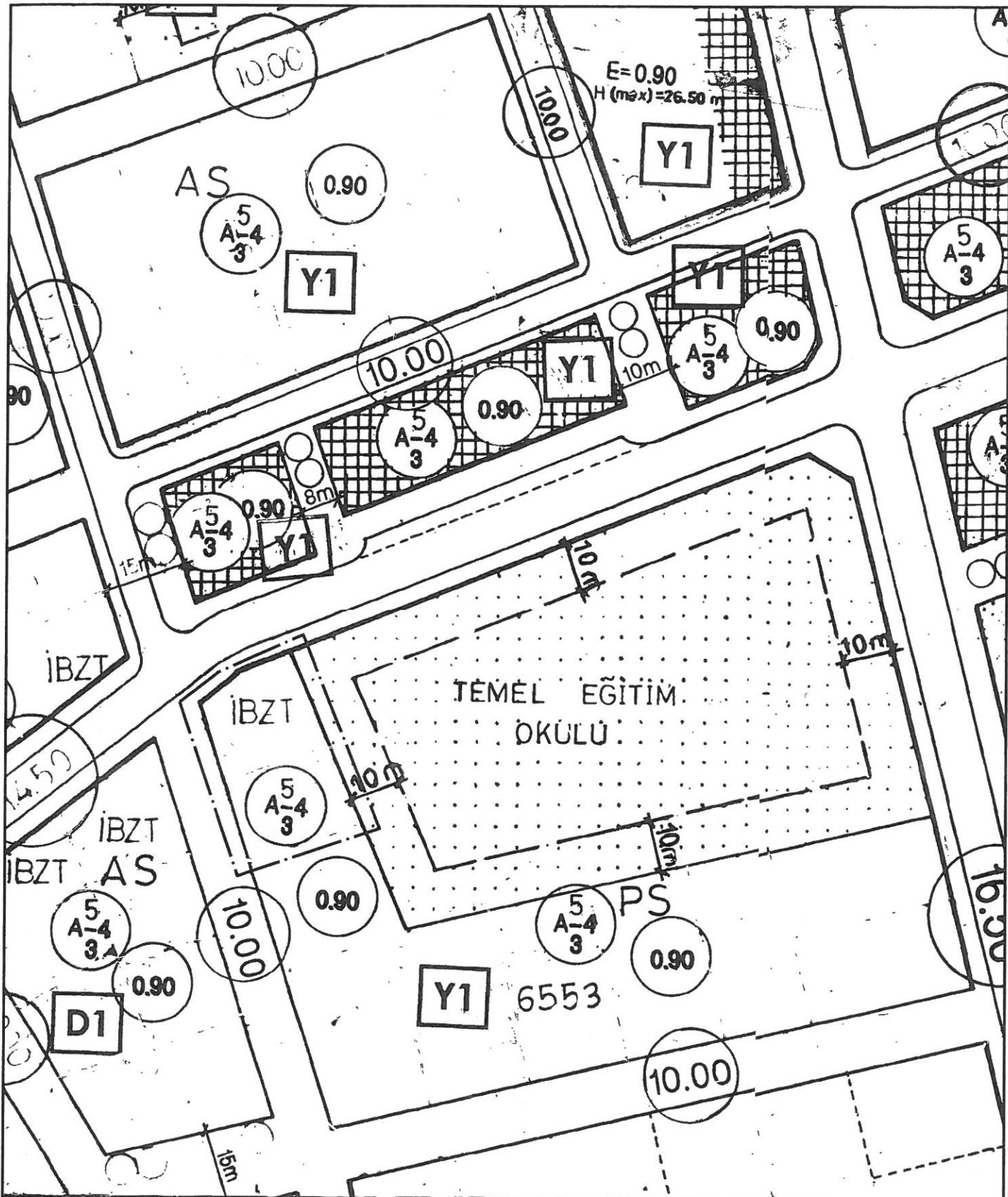
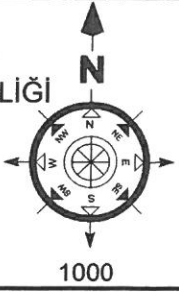
Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Ali Can MENEKŞE

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Hüseyin ÖZTAŞ

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Özdemir MANAVOĞLU

MEVCUT PLAN

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ 6553 ADA 17 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



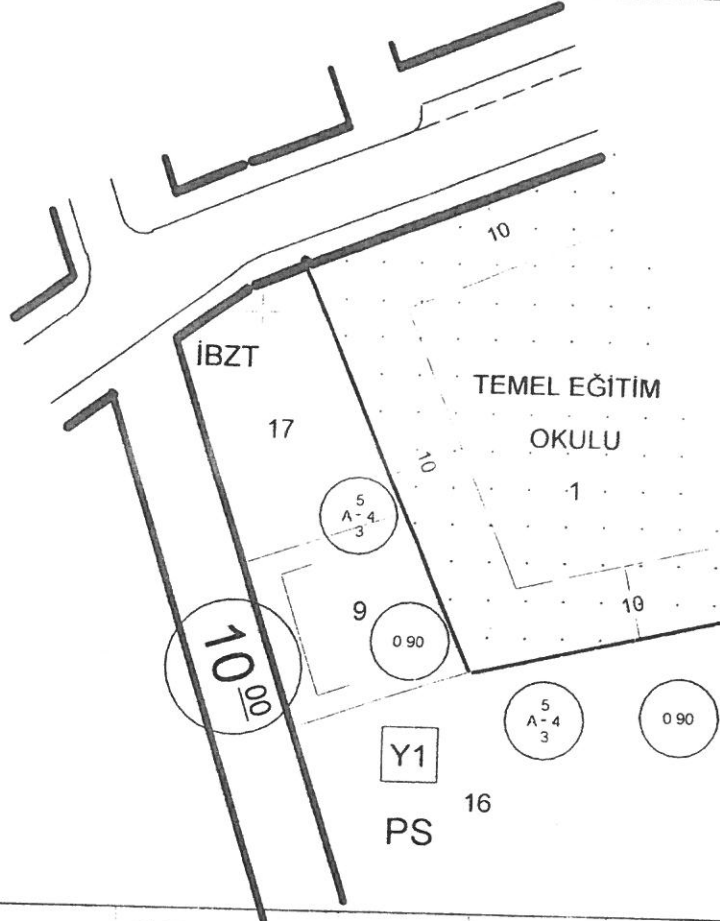
Evrak No : 3402-1318

Evrak Tarih : 12-08-2020

T.C
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İmar Pl. No: 21 L - IV d

Parselasyon Pl. No: " "



1 / 1000

114200

106100

PARSELASYON

KADASTRO

ŞUYUU

İmar

Ek Bilgileri

Ada No. Parsel No. Paf. No.

Ada No. Parsel No.

Miktarı

Parselin

Yüz Ölç. M²

6553

17

762.00 m²

1- Projelendirme işleminden önce subasman kotunun aplikasyonda tespiti gerekir.
2- Parselin bulunduğu bölgede Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/06/2017 gün ve 573 sayılı kararı ile (1 madde ekli pafta da sınırları belirlenmiş alanda kalan) 1/1000 ölçekli uygulama imar plan notlarına plan notu eklenmesine ilişkin plan notu değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11/05/2018 tarih ve 571 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında düzenleme yapılmasına ilişkin plan notu değişikliği ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/09/2019 tarih ve 557 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği eki plan notları geçerlidir.
3- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği geçerlidir.
4- Parselde kat sınırlaması uygulanacak alanlarla ilgili lejant hükümleri geçerlidir.
5- PS : Parsel ölçeğinde kat sınırlaması.
6- Parselde Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 04/02/2016 gün ve 62 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12/02/2016 gün ve 238 sayılı kararı ile; MIA Gelişim Bölgesi alanlarında;
- Y1 alanları için "Otoparklar bina içinde, subasman kotu altında, yan ve arka bahçelerde yer alabilir" ifadesinin "Otopark yönetmeliği koşullarına uyulacaktır." şeklinde değiştirilmesine karar verilmiştir.
7- Antalya 2. Noterliğinden alınan 17/06/2020 tarih ve 06207 nolu muvafakatname ile 11 parselin konut alanı olarak kullanılıp zemin kat ticaret olarak kullanılmayacağı beyan edilmiş olup, buna istinaden parsel Belediyemiz Encümeninin 23/06/2020 tarih ve 862 sayılı kararı ile 10 ve 11 nolu parsellerin tevhidü ile oluşmuştur.
8- Bu imar çapı Kadastro Müdürlüğü'nün 12/08/2020 tarih 0094 nolu makbuzu ile onaylanan ölçü krokisine istinaden düzenlenmiştir.
9- Bu imar çapı ruhsat işlemine istinaden düzenlenmiş olup 14/08/2020 tarihli Kot Kesit Belgesi ektedir.

İNŞAAT DURUMU

Yol Mesafesi : 5.00 m

Yan Bahçe Mesafesi : 3.00 m

Arka Bahçe Mesafesi : h / 2

İnşaat Cephesi : —

İnşaat Derinliği : —

Çıkma Katsayısı : —

İnşaat Kotu : Aplikasyonda tespit edilecektir.

İnşaat Tarzı : AYRIK

Kat Adedi : DÖRT (4)

Subasman Kotu : 2.50 m

TAKS : —

KAKS/EMSAL : 0.90

Saçak Seviyesi : Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre belirlenecektir.

| ÇİZEN | Adı Soyadı | Tarih |
|-------------------------|-------------|------------|
| İmar Çap Ser.Sor. | Derya KÜTÜK | 14-08-2020 |
| Plan ve Proje Müdürü V. | Emre VURAL | " " " |



- 1- Bu imar çapı 1 sene muteberdir. İmar planında yapılabilecek değişikliklerden dolayı hak iddia edilemez.
- 2- İmar yolu teşekkül etmeden inşaat durumu muteber değildir.
- 3- İnşaat durumunda inşaat cephesi ve derinliği olarak verilen ölçüler tapu ölçü krokisindeki ölçülere uymadığı takdirde tapu ölçüleri esas alınır.

Makbuz No. 19114

Plan Açıklama Raporu

MURATPAŞA İLÇESİ

KIZILARIK MAHALLESİ

6553 / 17

**ADA / PARSEL ÜZERİNE
'İSTEĞE BAĞLI TİCARET'**

YAPILABİLİR İBARESİNİN EKLENMESİ

AMAÇLI

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PAFTA NO: 21L-IVd



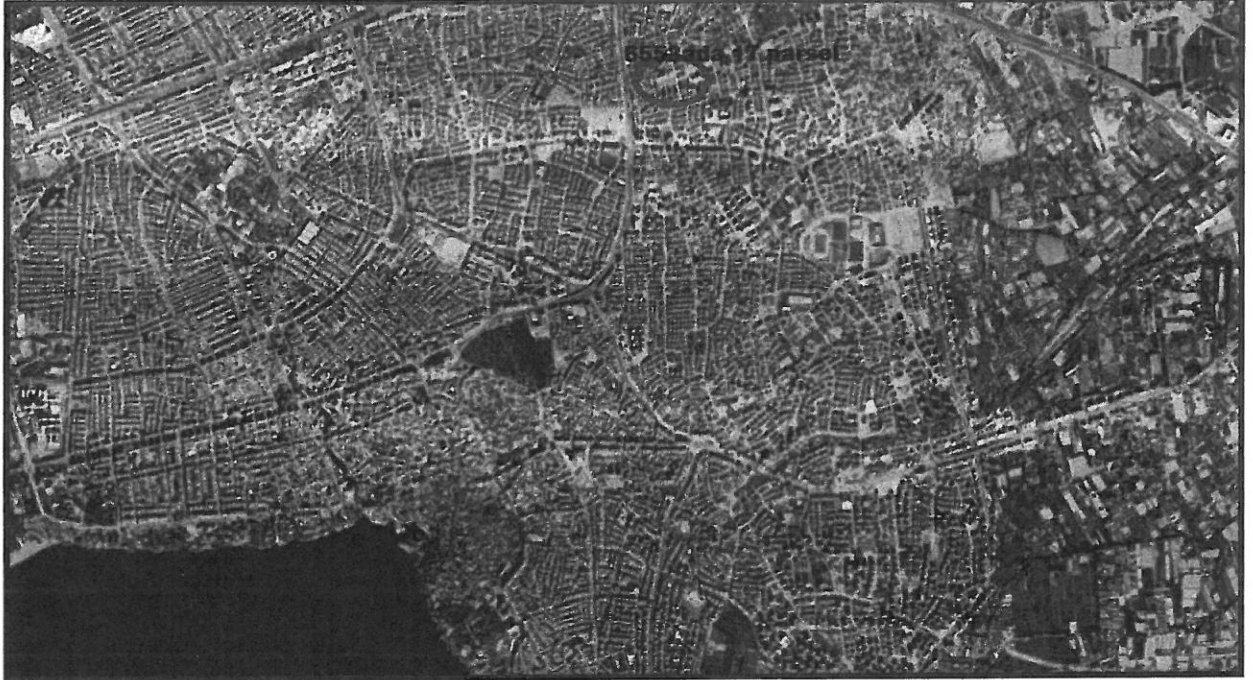
İçindekiler

| | |
|---|---|
| 1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI..... | 3 |
| 2.PLALAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI..... | 5 |
| 3.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM..... | 6 |
| 4.PLANLAMA KARARLARI | 7 |



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili, Merkez (Büyükşehir) , Muratpaşa ilçe Belediyesi, Kızıllarık Mahallesi sınırları içerisinde **21L-IVd** nolu 1/1000 ölçekli imar planı paftalarına giren 762 m² alanda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

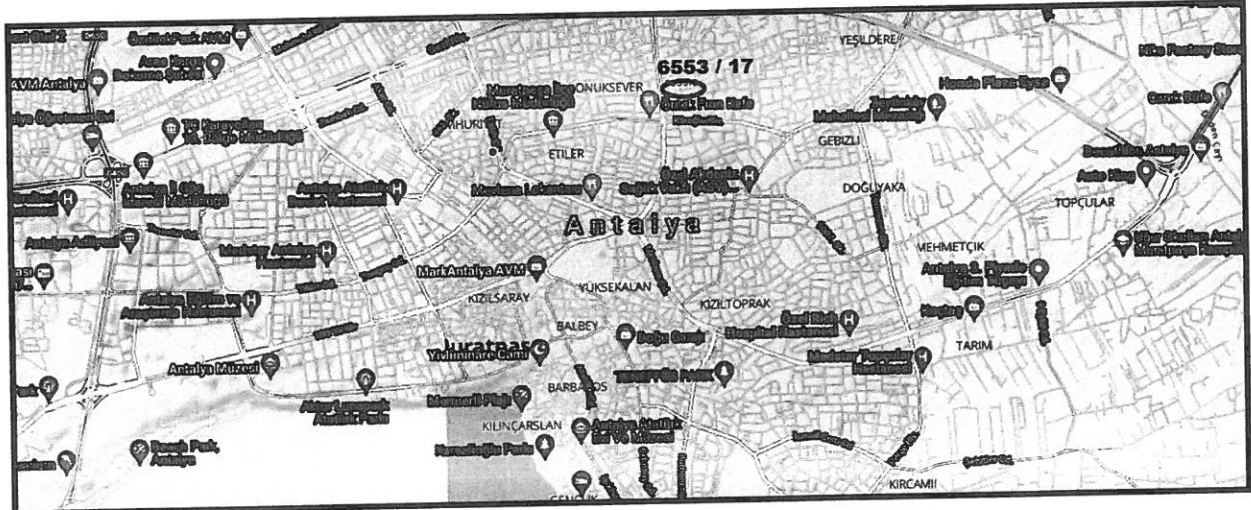


Şekil 2. Hava Fotoğrafı





Şekil 3. Konum Bilgi Haritası



Şekil 4. Konum Bilgi Haritası

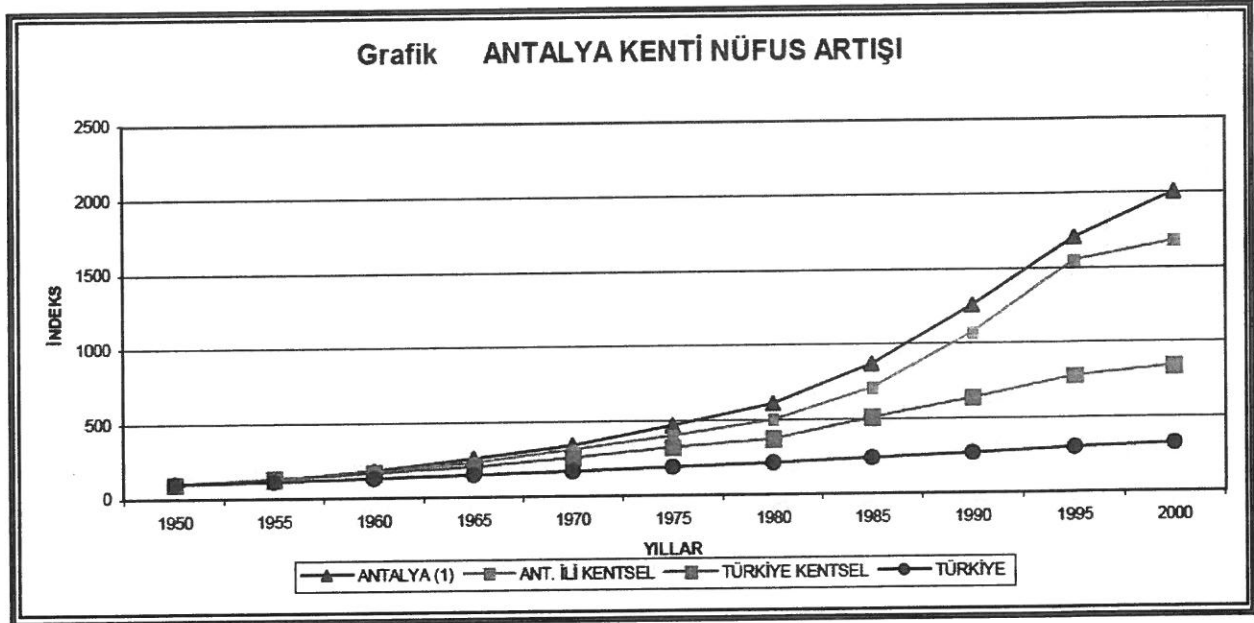
Plan değişikliğine konu olan parsel, Kızılarık Mahallesi sınırları içerisinde, kuzeyden 2842 sokak batıdan 2808 sokak üzerinde bulunmaktadır.



2. PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

İlimiz 1970 li yıllarda göç almaya başlamış, nüfus artış hızı planlanandan fazla olmuştur..

DPT'ce yapılan göç araştırmasına göre (Türkiye'de İç Göçler ve Göç Edenlerin Sosyo-Ekonomik Nitelikleri, 1993); Antalya'nın aldığı net göç oranı 1970-75'te %34.146, 1975-80'de %24, 1980-85'te %31'dir. Antalya'nın net göç oranı, nüfus artışındaki değişmelerle de paralellik göstermektedir.



Şekil 5. İlimiz Nüfus Artış Grafiği

| SIRA | İL | TOPLAM NÜFUS | NÜFUS YÜZDESİ |
|------|-----------|--------------|---------------|
| 1 | İstanbul | 14.804.116 | % 18,61 |
| 2 | Ankara | 5.346.518 | % 6,69 |
| 3 | İzmir | 4.223.545 | % 5,29 |
| 4 | Bursa | 2.901.396 | % 3,61 |
| 5 | ANTALYA | 2.328.555 | % 2,91 |
| 6 | Adana | 2.201.670 | % 2,77 |
| 7 | Konya | 2.161.303 | % 2,71 |
| 8 | Gaziantep | 1.974.244 | % 2,45 |
| 9 | Şanlıurfa | 1.940.627 | % 2,40 |
| 10 | Kocaeli | 1.830.772 | % 2,26 |

(Türkiye İstatistik Kurumu-TÜİK, 2017)

Şekil 6. 2016 yılı Nüfus Büyüklüklerine göre İlk On İl Nüfusu ve Nüfus Yüzdesi

| İLÇE | 2016 NÜFUSU | İL NÜFUS YÜZDESİ (%) |
|---------------|------------------|----------------------|
| Kepez | 508.123 | 21.7 |
| Muratpaşa | 486.408 | 20.9 |
| Konyaaltı | 164.332 | 6.8 |
| Serik | 120.79 | 5.2 |
| Aksu | 69.629 | 3 |
| Döşemealtı | 58.451 | 2.4 |
| Alanya | 294.558 | 12.7 |
| Manavgat | 224.664 | 9.7 |
| Kumluca | 67.605 | 2.9 |
| Kaş | 56.72 | 2.5 |
| Korkuteli | 53.347 | 2.3 |
| Gazipaşa | 49.207 | 2.1 |
| Finike | 47.498 | 2 |
| Kemer | 41.925 | 1.9 |
| Elmalı | 38.623 | 1.7 |
| Demre | 25.959 | 1.1 |
| Akseki | 10.729 | 0.5 |
| Gündoğmuş | 7.309 | 0.3 |
| İbradı | 2.678 | 0.1 |
| TOPLAM | 2.328.555 | 100 |

(Türkiye İstatistik Kurumu-TÜİK, 2017)

Şekil 7. İlçelere göre 2016 yılı Nüfus Dağılımı

Hızla artan nüfus, konut talebine şehirlerin normal gelişme hızında yanıt verememesi, yıllardır kentlerimizin kimliğini tehdit edecek biçimde sağlıksız yapılaşmasına neden olmuştur. Gecekondu ve kaçak yapıların yanı sıra, ekonomik ömrünü tamamlamış mevcut konut stoku da özellikle deprem riskinin yüksek olduğu kentlerimizde ciddi bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır.

| | Kepez | Muratpaşa | Konyaaltı | Serik | Aksu | Döşemealtı | Toplam |
|------|---------|-----------|-----------|---------|--------|------------|-----------|
| 1985 | 95.603 | 168.440 | 18.167 | 77.321 | 24.926 | 26.935 | 411.392 |
| 1990 | 161.061 | 221.286 | 21.746 | 84.755 | 24.914 | 27.388 | 543.140 |
| 2000 | 289.948 | 303.678 | 43.906 | 109.360 | 40.250 | 34.592 | 821.734 |
| 2007 | 377.559 | 367.029 | 77.559 | 105.755 | 52.253 | 39.168 | 1.019.323 |
| 2008 | 387.904 | 377.857 | 92.126 | 101.961 | 57.072 | 40.637 | 1.057.557 |
| 2009 | 394.672 | 396.906 | 106.748 | 105.856 | 61.200 | 40.555 | 1.105.937 |
| 2010 | 406.819 | 416.576 | 117.999 | 106.880 | 63.051 | 42.433 | 1.153.758 |
| 2011 | 419.997 | 431.348 | 127.084 | 109.479 | 65.303 | 44.272 | 1.197.483 |
| 2012 | 433.961 | 442.663 | 131.513 | 111.764 | 65.588 | 47.497 | 1.232.986 |
| 2013 | 450.734 | 453.255 | 137.670 | 113.761 | 67.476 | 52.013 | 1.274.909 |
| 2014 | 470.759 | 465.927 | 145.648 | 117.670 | 68.106 | 53.554 | 1.321.664 |
| 2015 | 497.242 | 477.290 | 154.920 | 120.111 | 68.496 | 55.462 | 1.373.521 |
| 2016 | 508.123 | 486.408 | 164.332 | 120.790 | 69.629 | 58.451 | 1.407.733 |

(Türkiye İstatistik Kurumu-TÜİK, 2017)

Şekil 8. İlçelerin yıllara göre Nüfus Dağılımı

Muratpaşa ilçesi, Antalya'nın en kalabalık ikinci ilçesi konumundadır. Nüfus artış hızı da en yüksek ilçesidir.

Gelinen süreçte; artan nüfusa karşılık yerleşim, ticari ve sosyokültürel talepleri Muratpaşa Belediyesi tarafından planlı olarak yürütülmektedir.

Bu bağlam da, geleceğin kentlerimize entegrasyonu ile Ülkemiz için ortak bir gelecek vizyonu oluşturabilmek ve bu vizyonu yaşayabileceğimiz kentsel mekânlara sahip olabilmemiz gerekmektedir.

Plan değişikliğine konu, 6553 ada 17 parsel Kızılarık Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

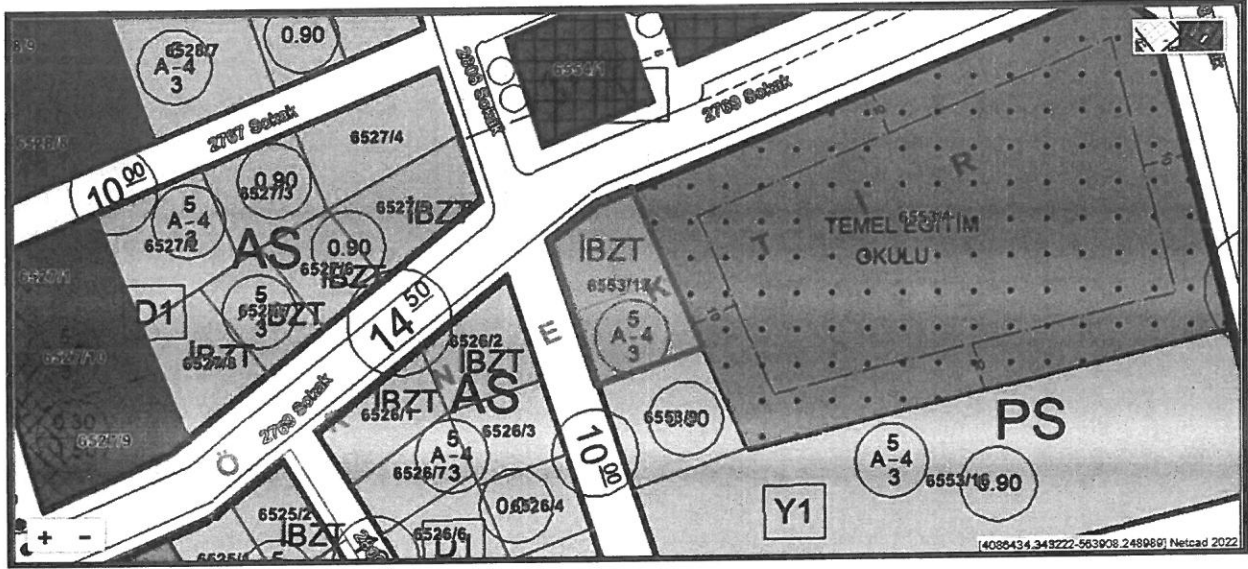


Foto 1.Sokak görüntüsü

Tevhid işlemi sırasında 10 ve 11 parselleri birleşmesini sağlamak amacıyla 10 parsel üzerindeki zemin ticaret kullanım hakkından vazgeçilmiş ve 17 numaralı parsel oluşmuştur.

Fakat söz konusu 17 parselin hemen yakınında ilköğretim okulu ve sağlık ocağı bulunması sebebiyle ticari hizmetler ihtiyacının karşılanması amacıyla plan değişikliği talep edilmiştir.

6553 / 17 ada / parsel üzerine 'isteğe bağlı ticaret' yapılabilir ibaresinin eklenmesi amaçlanmıştır.



Şekil 9. Planlama Alanı ve Çevresi

Muratpaşa İlçesi 2007 yılı TÜİK verilerine göre 377.559 nüfusa sahip iken, 2016 yılsonu Adres Kayıt Sistemine göre toplam 486.408 nüfusa sahiptir.

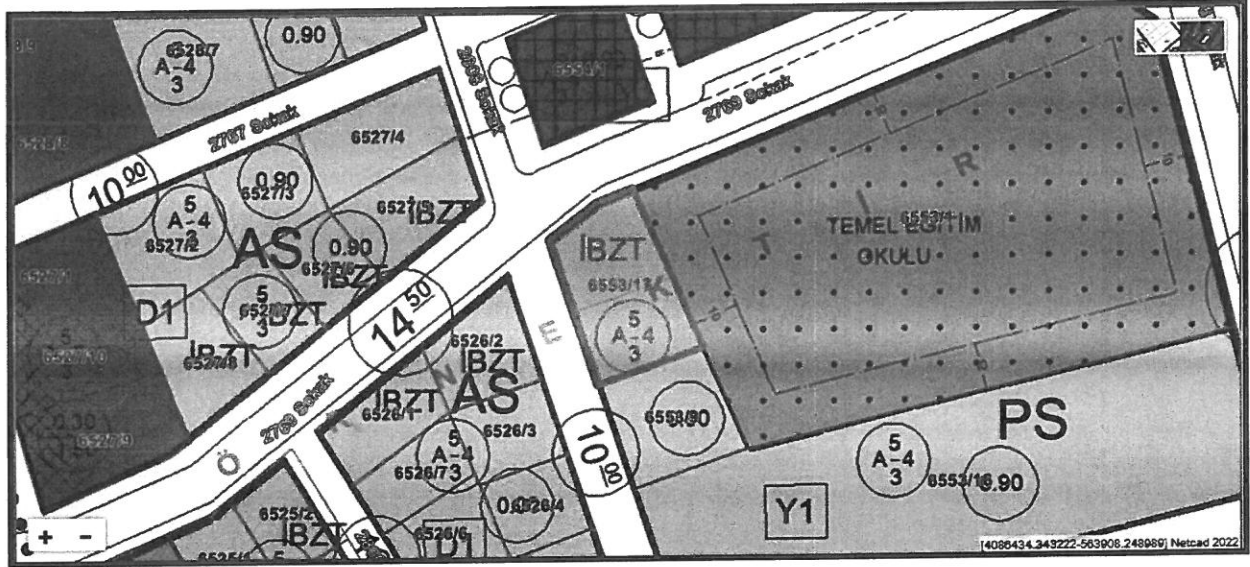
Muratpaşa, Antalya Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde alt kademe Belediyesi iken 5747 sayılı Kanunla Muratpaşa İlçesi kurulmuştur. İlçe Belediyesi 55 Mahalleden oluşmaktadır. Muratpaşa ilçesi Antalya'nın merkezini ve en eski yerleşimlerini kapsamaktadır. Gelinen noktada birçok mahallede yerleşim tamamlanmış olup, imar planı tamamlanmış ve yapılaşmaya müsait mahallelerden bir tanesi Kızıllık Mahallesi'dir.

Artan nüfus, hizmet sektörü başta olmak üzere Ticaret alanlarında da artışa sebep olmuştur.

Muratpaşa İlçesi, Kızıllık Mahallesi sınırları içerisinde, 6553 ada 17 parsel üzerinde Ticari hizmet verebilmek için, İsteğe Bağlı Ticaret Kullanımı (İBT) talep edilmektedir.



3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

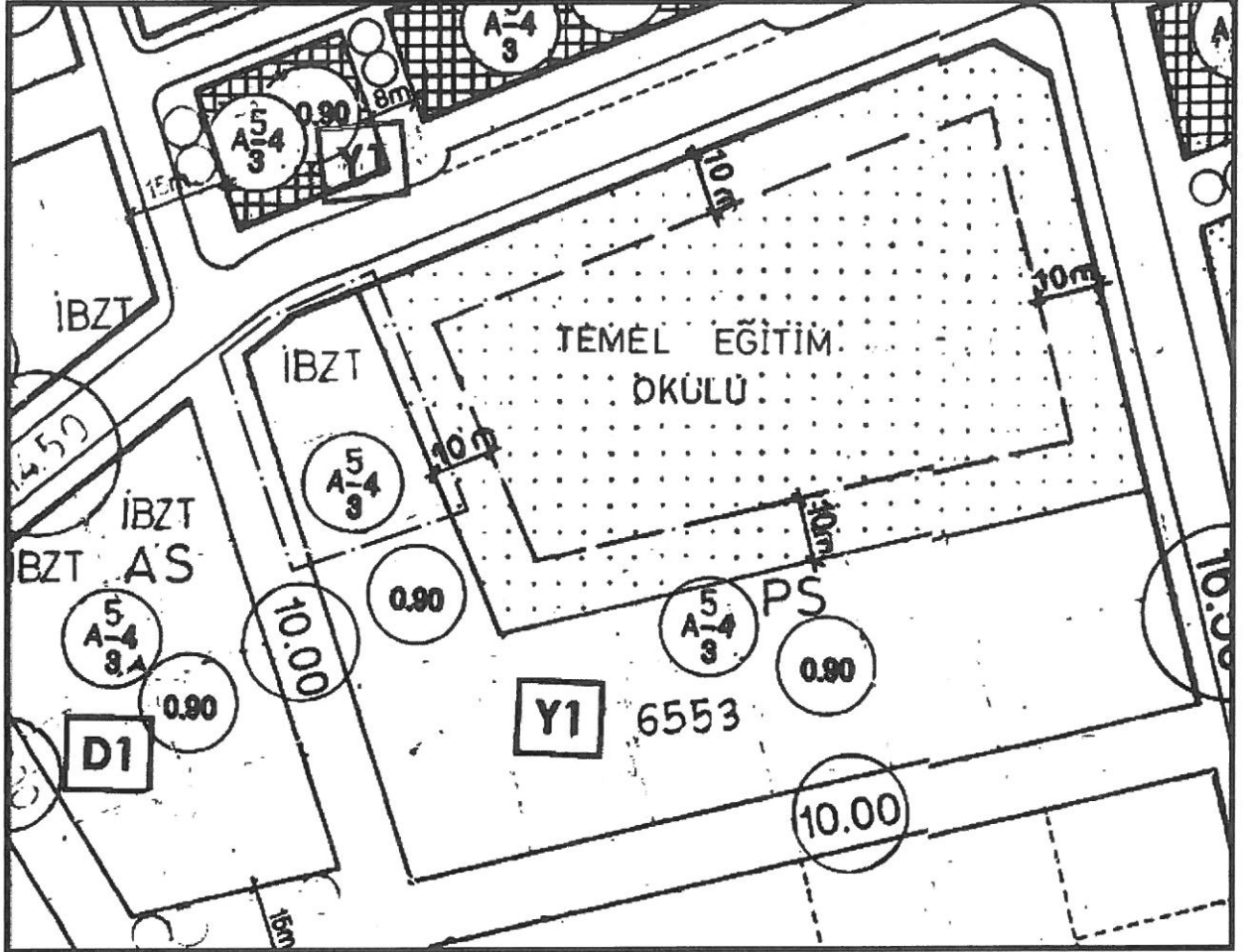


Şekil 10. Plan ve Kadastral durum

| | | | |
|---------------------|---|--------------------|---------------------------------|
| Uygulama İmar Planı | 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI | | |
| Tadilat Adı | | | |
| Tadilat Onay Tarihi | | | |
| Plan Fonksiyon | Kısmen 00-2.50 Kotunda İsteğe Bağlı Zemin Ticaret Kullanımı (Ibzt) + Konut Kısmen Konut Alanı | | |
| PLAN ONAY TARİHİ | | Pafila | - |
| Ölçeği | | Ada | 6553 |
| İlçe | MURATPAŞA | Parsel | 17 |
| Mahalle | KIZILARIK | Hesap Alanı | 762.006030157418 m ² |
| Bina Yüksekliği | - | Kat Adedi | - |
| Ön Bahçe | - | İnşaat Nizamı | - |
| Yan Bahçe | - | T.A.K.S | - |
| Arka Bahçe | - | K.A.K.S (Emsal) | - (-) |
| Bina Derinliği | - | Kot Alınacak Nokta | - |
| Açıklama | | | |
| Plan Açıklama | | | |

Şekil 11. Bilgi amaçlı Muratpaşa E imar durum sorgulama

4. PLANLAMA KARARLARI



Şekil 12. Mevcut İmar Planı

ANTALYA İLİ
MURATPAŞA İLÇESİ

KIZILARIK MAHALLESİ

6553 / 17

ADA / PARSEL ÜZERİNE

'İSTEĞE BAĞLI TİCARET' YAPILABİLİR
İBARESİNİN EKLENMESİ AMAÇLI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME
RAPORU

PAFTA NO: 21L-IVd

PROGEM PLANLAMA SAN. TİC. A.Ş.
Gürdal YILMAZ (ŞEHİR PLANCISI)
2022

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili, Merkez (Büyükşehir) , Muratpaşa ilçe Belediyesi, Kızıllarık Mahallesi sınırları içerisinde **21L-IVd** nolu 1/1000 ölçekli imar planı paftalarına giren 762 m² alanda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi



Şekil 2. Hava Fotoğrafi

Plan değişikliğine konu olan parsel, Kızıllarık Mahallesi sınırları içerisinde, kuzeyden 2842 sokak batıdan 2808 sokak üzerinde bulunmaktadır.

2. PLANLAMAMIN AMAÇ VE KAPSAMI

Muratpaşa İlçesi, Kızıllık Mahallesi sınırları içerisinde, 10 ve 11 parselin tevhid edilmesiyle 6553 ada 17 parselin tamamı üzerinde bölgedeki ticaret talebinin karşılanması amacıyla 'İsteğe Bağlı Ticaret Alanı' (İBT) düzenlenmiştir.

3. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ

Muratpaşa İlçesi, Söz konusu parselin bulunduğu adadaki parsellerin ve 2808 nolu sokaktaki diğer ada ve parsellerde; mahalle ve yakın yerleşim alanlarının sosyal yaşam imkanlarıyla buluşturmak, planda belirtilen hemen yakınındaki ilköğretim okulu ve sağlık ocağı bulunması sebebiyle ticari hizmetlerin ihtiyacının karşılanması amacıyla ve zeminde kullanılan ticaret inşaat alanını aşmayacaktır." İbareli bir plan notu yer almaktadır. Tevhid işlemi yapıp 10 ve 11 parselin pasif hale gelmesi ve yeni oluşan 17 nolu parselin tamamı üzerinde İmar planı değişikliği talep edilmektedir.

6553 / 17 ada / parsel üzerine 'isteğe bağlı ticaret' yapılabilir ibaresinin eklenmesi amaçlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği; **MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ'** nin 26.1. Madde de "teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte" yapılmış bir plan değişikliği başvurusudur.

- **Teklif edilen plan değişikliği ile; emsal artışı veya kat artışı dolayısıyla nüfus artışı yoktur, yapı yoğunluğu değişmemektedir. Yeni kullanımın, çevresiyle kurduğu ilişki, yakın çevresindeki ulaşım-dolaşım sistemine etkileri, kent bütününe etkisi ve zorunlu alt yapı alanlarının dağılımına etkileri de değişmemektedir.**

Saygılarımla

Ö. Safa ERDAL
Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu (A)
Dip.No:11991 ODTÜ 79
Oda Sicil No:315

PROGEM MÜHENDİSLİK SAN. VE TİC. A.Ş.
Etiler Mah. 829 Sokak A Plaza Site No: 3/107 Muratpaşa
Mantova / ANTALYA / TÜRKİYE / 07050
Tic. Sicil No: 271130
Vergi No: 271130