



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

Tarih:09.05.2022

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	ÖZEL ŞAHIS
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.04.2022 tarihli toplantısında gündemin 162. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 02.03.2022 tarih ve 110 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kızıllık Mahallesi 6553 Ada 17 parseldeki konut alanında İBZT (isteğe bağlı zemin ticaret) ibaresinin kaldırılarak İBT (İsteğe Bağlı Ticaret) kullanımının eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 02.03.2022 tarih ve 110 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kızıllık Mahallesi 6553 Ada 17 parseldeki konut alanında İBZT (isteğe bağlı zemin ticaret) ibaresinin kaldırılarak İBT (İsteğe Bağlı Ticaret) kullanımının eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS  
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ  
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR  
İmar Kom. Üyesi  
toplantıya Katılmadı.

Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi

**ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN**  
**02.03.2022 TARİH VE 110 SAYILI KARARI**

**Gündemin 14. Maddesi**  
**Karar No. 110**

**Özü: 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 değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.**

Gündemin 14.Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, 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) kullanımı 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 isteyen 24.02.2022 tarih ve 945 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu**; 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. 23.02.2022 tarihli Planlama ve İmar Komisyon Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Yardımcısı Ufuk Çiftçi, Üye Ali Can Menekşe, Hüseyin Öztaş ve Özdemir Manavoğlu imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada;

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 değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildi.

**Ümit UYSAL**  
Belediye Başkanı  
Belediye Meclis Başkanı

**Nuran UĞUR**  
Divan Katibi

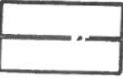
**Murat ÖZTİNAR**  
Divan Katibi



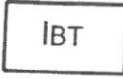
ÖNERİ PLAN

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ 6553 ADA 17 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

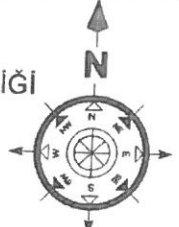
LEJANT



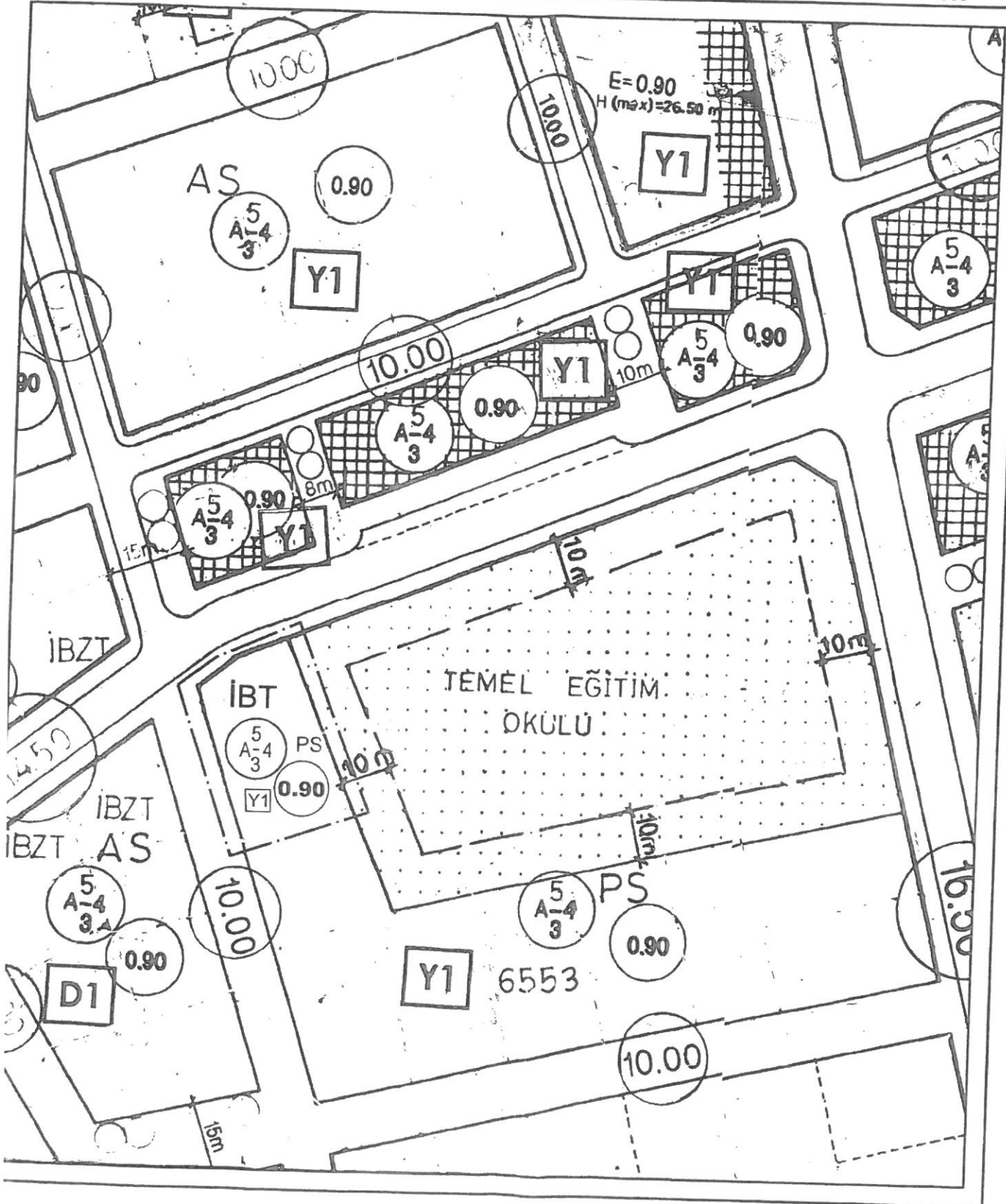
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



İSTEĞE BAĞLI TİCARET



1000



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 m<sup>2</sup> alanda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



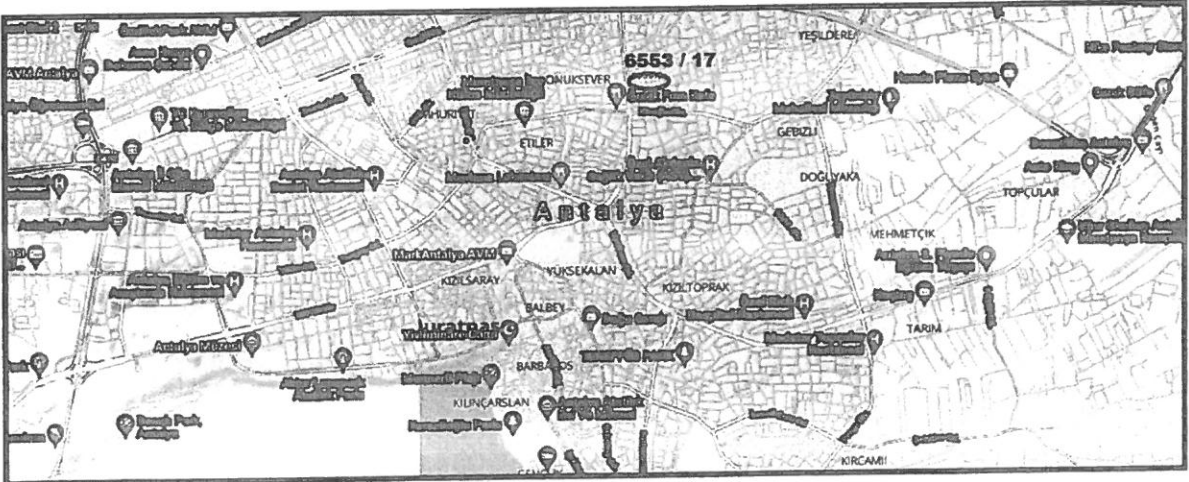
Şekil 1. Hava Fotoğrafi



Şekil 2. Hava Fotoğrafi



Şekil 3. Konum Bilgi Haritası



Şekil 4. Konum Bilgi Haritası

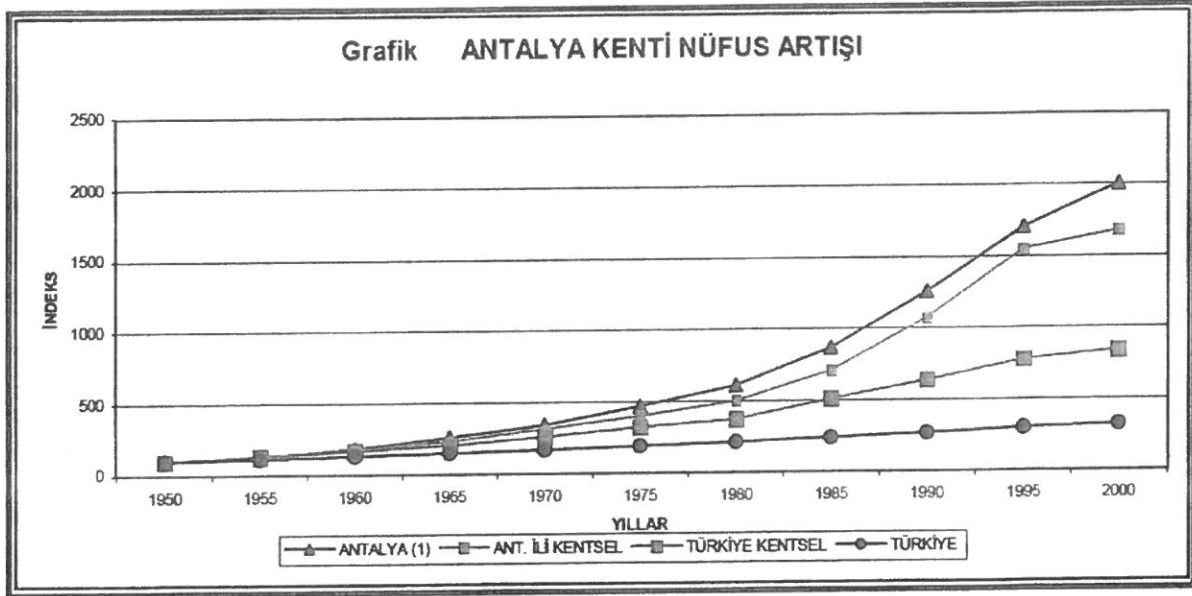
Plan değişikliğine konu olan parsel, Kızıllarik Mahallesi sınırları içerisinde, kuzeyden 2842 sokak batıdan 2808 sokak üzerinde bulunmaktadır.



## 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 artışıdaki 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
Dışemealtı	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
Aksel	10.729	0.5
Gündoğmuş	7.309	0.3
İbradı	2.678	0.1
<b>TOPLAM</b>	<b>2.328.555</b>	<b>100</b>

(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.

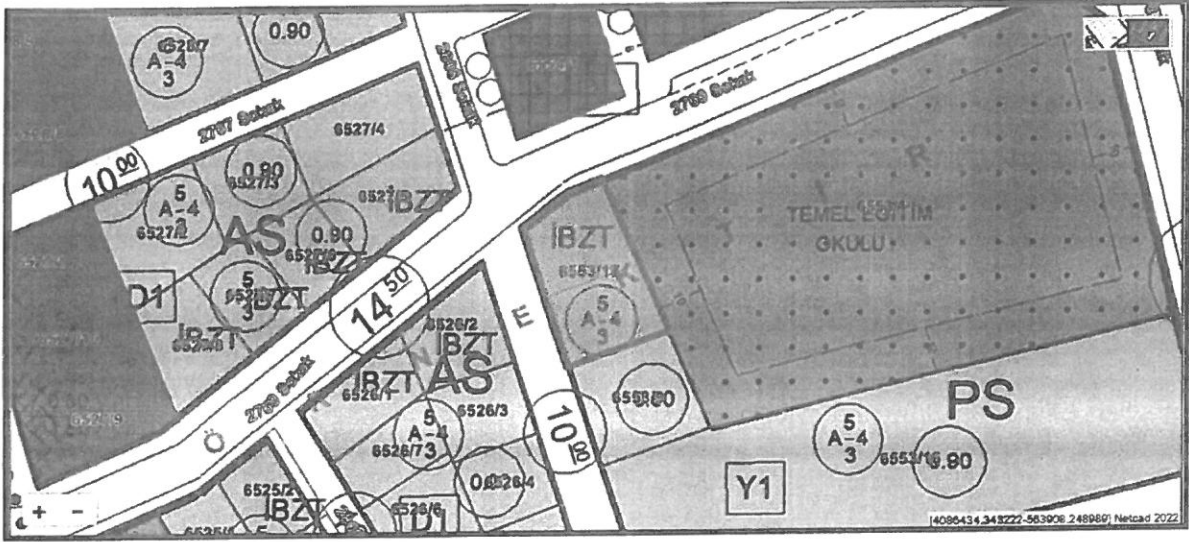


Foto 1.Sokak görüntüsü

Tevhid işlemi sırasında 10 ve 11 parselleri birleşmesini sağlamak amacıyla 10 parsel üzerindeki zemin ticaret kullanımından 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

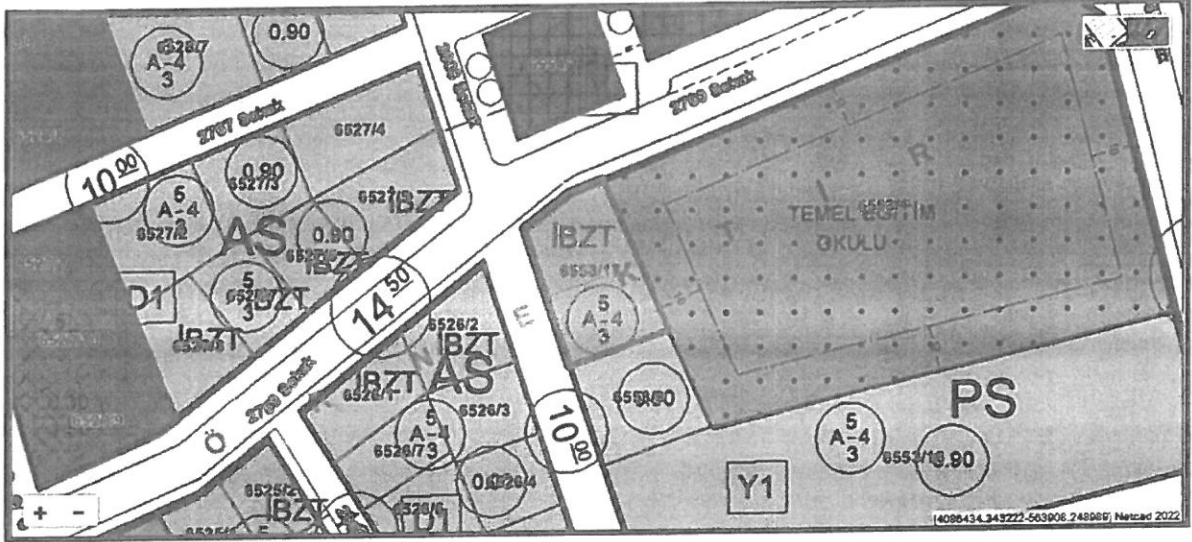
Muratpaşa İlçesi 2007 yılı TÜİK verilerine göre 377.559 nüfusa sahip iken, 2016 yılsonu Adres Kayıt Sistemine göre toplam 486.408 nüfusa sahiptir.

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 Kızılarık Mahallesi'dir.

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

Muratpaşa İlçesi, Kızılarık 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

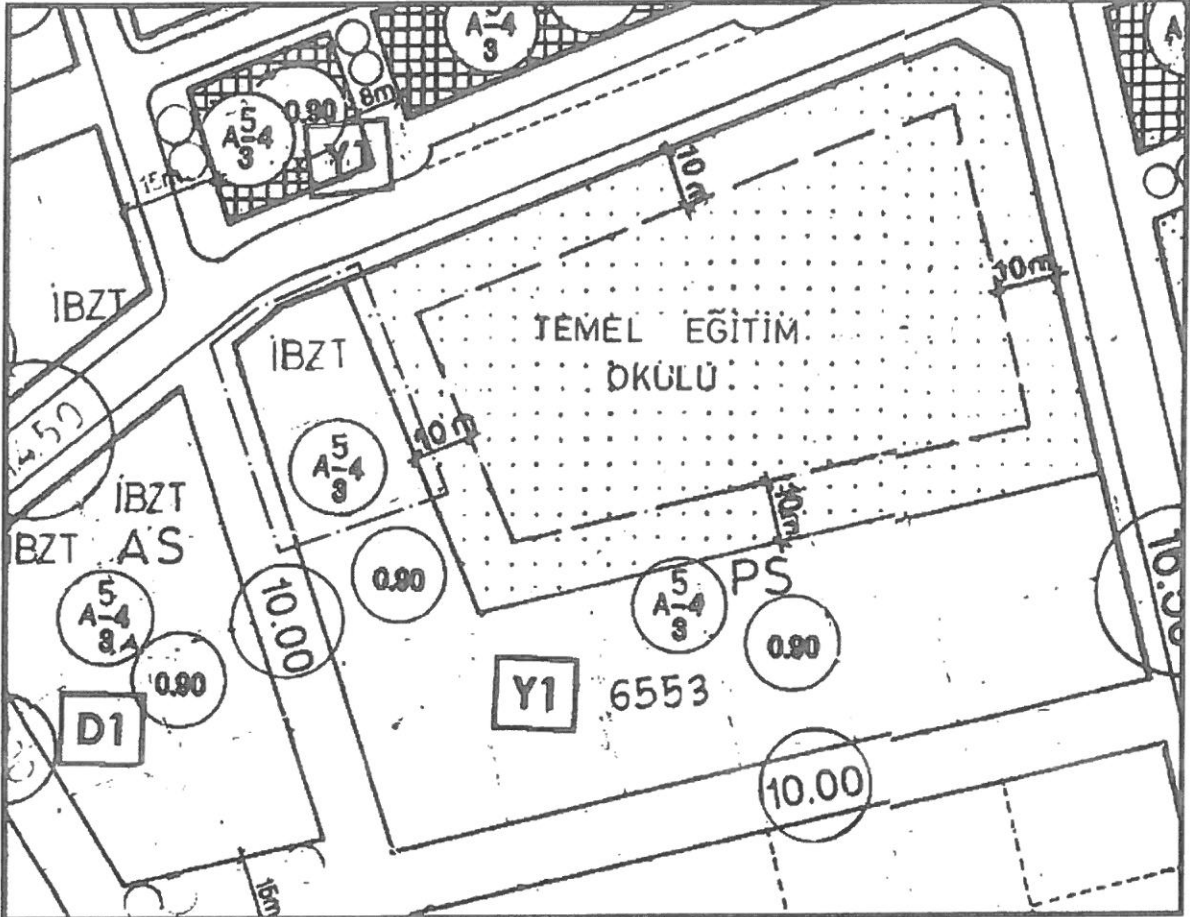


Şekil 10. Plan ve Kadastral durum

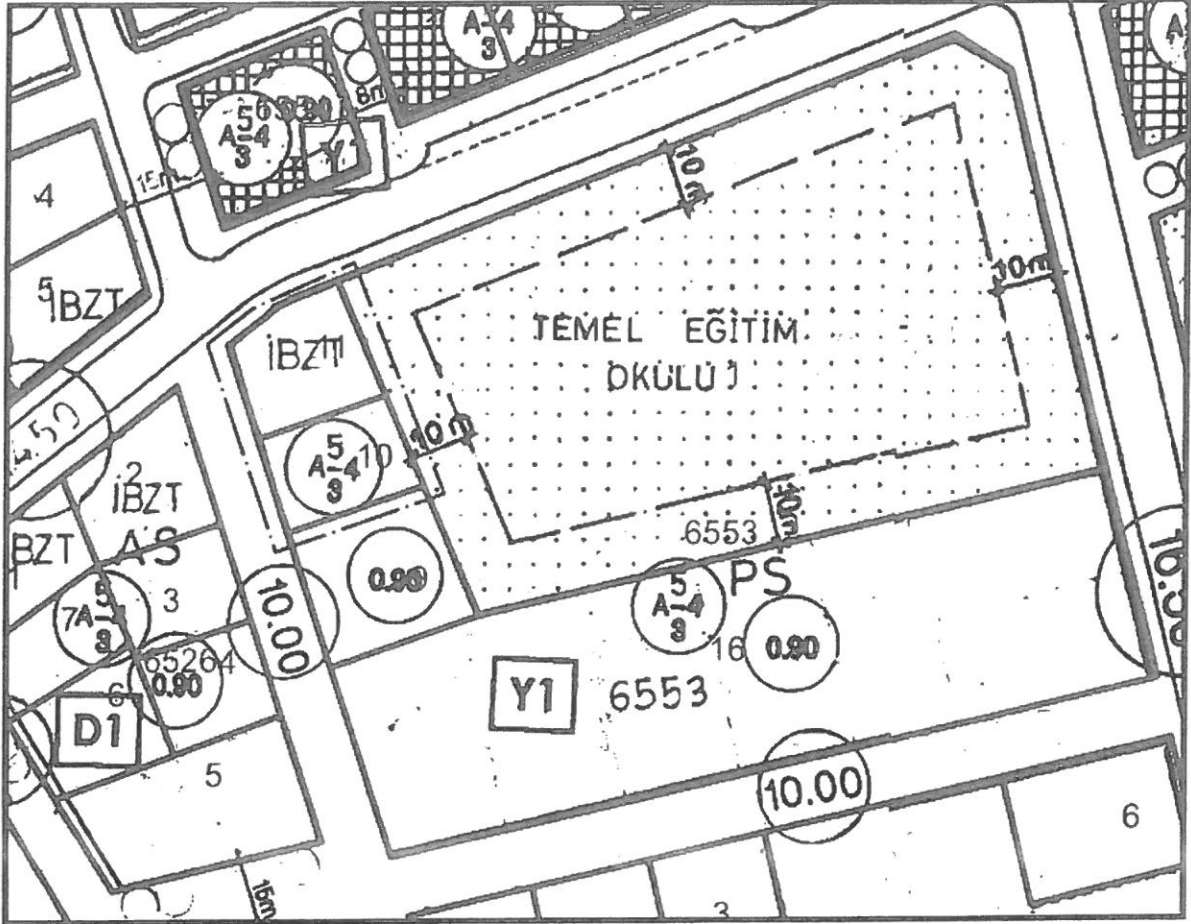
Uygulama İmar Planı	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		
Tadilat Adı			
Tadilat Onay Tarihi			
Plan Fonksiyon	Kismen 00-2 50 Kotunda İsteğe Bağlı Zemin Ticaret Kullanımı (İbzt) + Konut Kismen Konut Alanı		
PLAN ONAY TARİHİ		Pafta	-
Ölçeği		Ada	6553
İlçe	MURATPAŞA	Parsel	17
Mahalle	KIZILARIK	Hesap Alanı	762 006030157418 m <sup>2</sup>
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



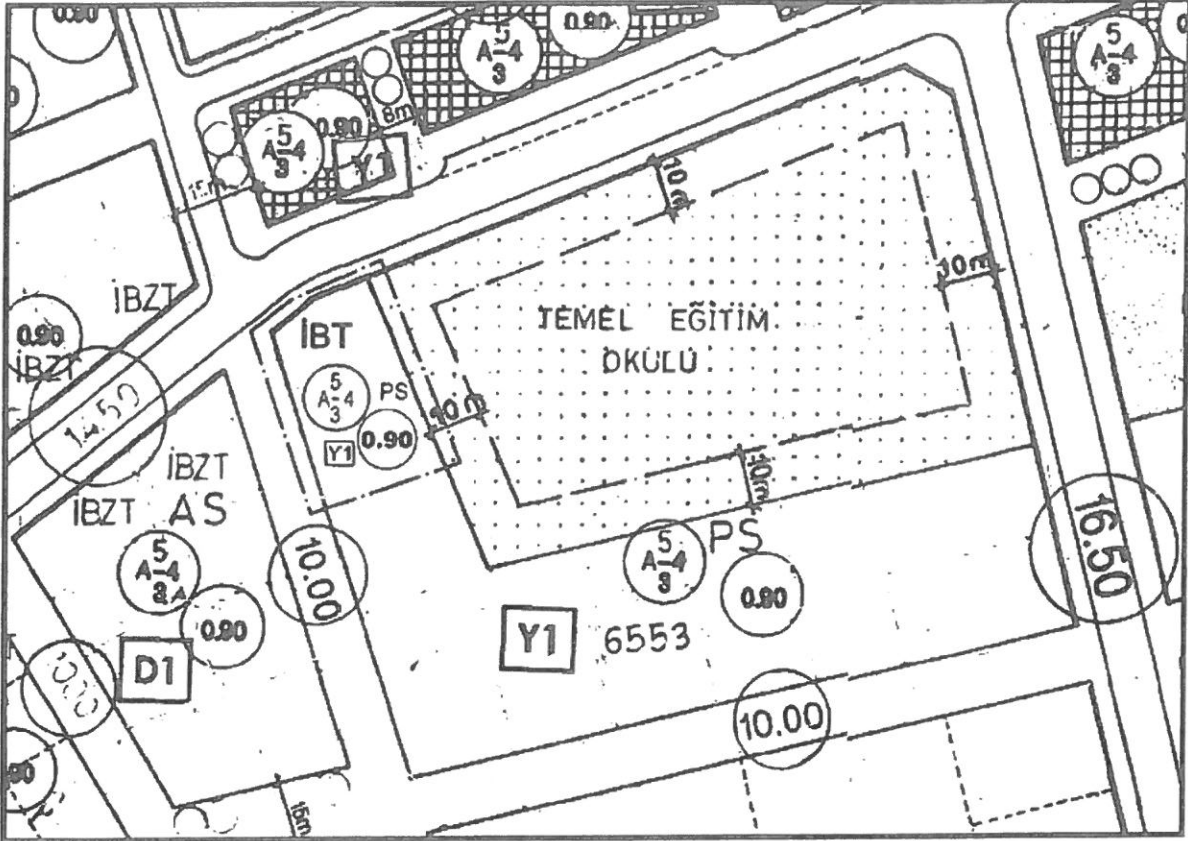
Şekil 12. Mevcut İmar Planı



Şekil 13. Parselasyonlu Mevcut İmar Planı

Mevcut plan kararları tekrar gözden geçirilmiştir.





Şekil 14. Öneri İmar Planı

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' (İBT) Kullanımı düzenlenmiştir.

Saygılarımla arz olunur.

**Şehir Plancısı**  
**Gürdal YILMAZ**

PROJEM MÜHENDİSLİK SAN. VE TİC. A.Ş.  
Etiler Mahallesi 829 Sokak A Plaza Site No: 3/107 Muratpaşa / ANTALYA  
Tel. & Fax: 0 242 241 76 55  
info@projelistirme.com www.projelistirme.com

**Ö. Sefa ERDAL**  
Şehir Plancısı  
Yeterlilik Karne Grubu (A)  
Diy. No: 1199 / ODTÜ 79  
Oda Sicil No: 315

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 m<sup>2</sup> alanda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı



Şekil 2. Hava Fotoğrafı

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

## 2. PLANLAMANNIN 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 yapıldı 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. SAĞIRERDAL**  
Sehir Plancısı  
Yeterlilik Karne Grubu (A)  
Dip.No:11991/ODTU 79  
Gda Sicil No:315

**PROJEM MÜHENDİSLİK SAN. VE TİC. A.Ş.**  
Etiler Mah. 829 Sokak / ANTALYA  
Kıbrıs Yolu No: 107 / Muratpaşa  
0242 241 76 55  
www.projegelistirme.com



**T.C.**  
**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı  
Planlama Şube Müdürlüğü

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** : Muratpaşa  
**Mahalle** : Kızılarık  
**Ada/Parsel** : 6553 ada 17 parsel  
**Alan** : 762 m<sup>2</sup>  
**Ölçek** : 1/1000

Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 02.03.2022 tarih ve 110 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kızılarık Mahallesi 6553 Ada 17 parselde İBT (İsteğe Bağlı Ticaret) kullanımı getirilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.04.2022 tarihli toplantısında gündemin 162. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu parsel yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli nazım imar planında ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Konut Alanı" olarak planlıdır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planında söz konusu parsel Konut alanı olarak planlıdır.

Söz konusu plan değişikliğinde İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) ibaresinin kaldırılarak diğer yapılaşma koşullarının değiştirilmeden İsteğe Bağlı Ticaret (İBT) ibaresinin eklenilmesi istenilmektedir.

Söz konusu parselde Kat irtifakı tesis edilmiş olup, kat maliklerinin tamamının muvafakatı bulunmaktadır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 18.04.2022

Hüseyin Kamil TOK  
Y. Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN  
Planlama Şube Müdürü V.

