



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



162

Sayı : E-90852262-105.03-142815
Konu : Muratpaşa İlçesi, Kızılarık Mahallesi, 6553
Ada 17 Parsel 1/1000 UİP Değ.

06.04.2022

BAŞKANLIK MAKAMINA

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) kullanımını getirilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

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

Ek: İlçe Belediye Meclis Kararı. -1/1000 UİP. değ. -Plan Açıklama Raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: cq2n6R-agFwLF-o1ohNH-YDuDxK-oKRpuC2p Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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: Hüseyin Kamil TOK
Şehir Plancısı
Telefon No:



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.

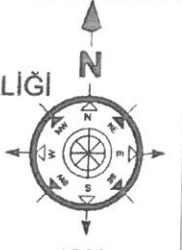
Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı

Nuran UĞUR
Divan Katibi

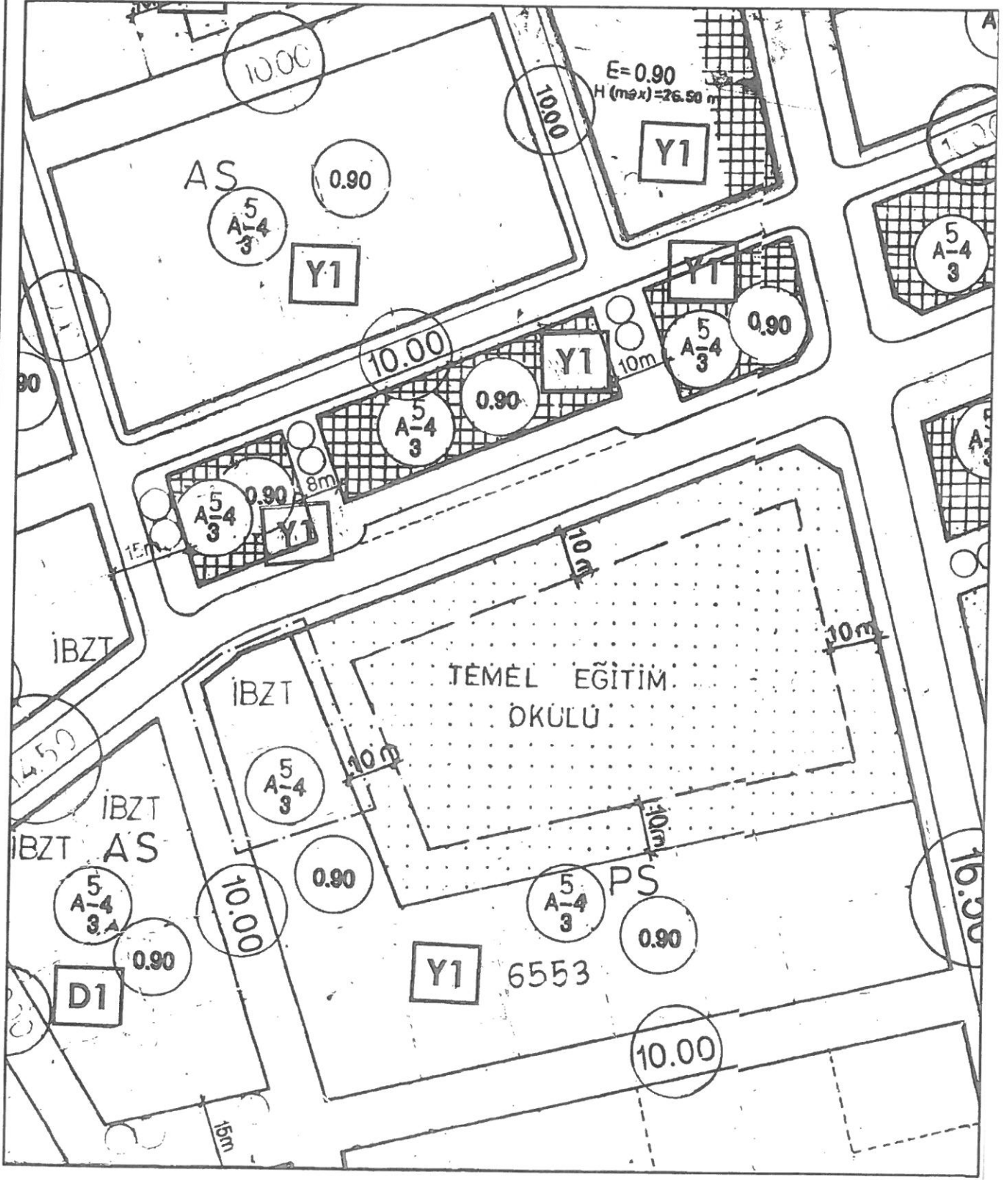
Murat ÖZTİNAR
Divan Katibi

MEVCUT PLAN

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ 6553 ADA 17 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



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 m² alanda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



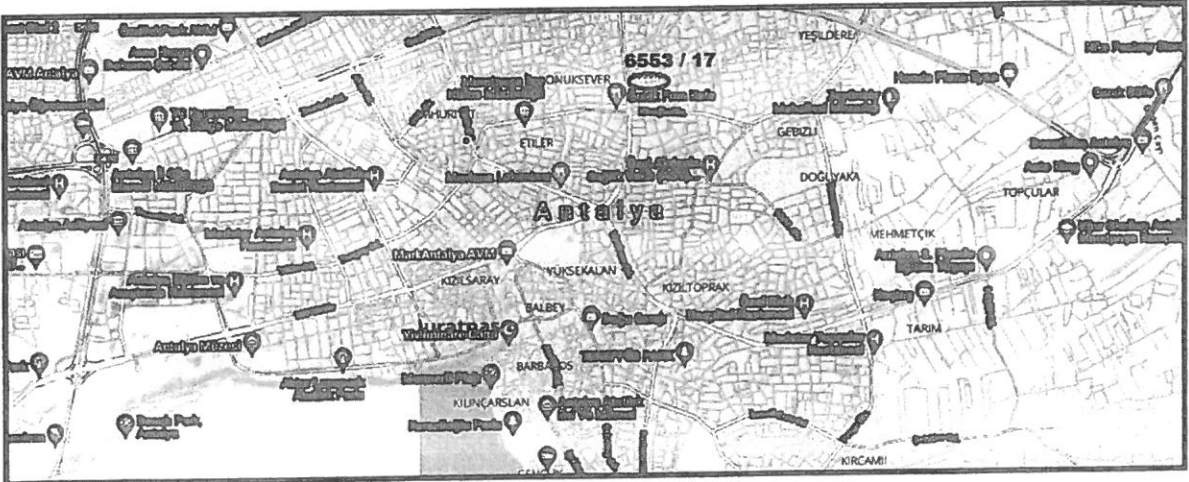
Şekil 1. Hava Fotoğrafi



Şekil 2. Hava Fotoğrafi



Şekil 3. Konum Bilgi Haritası



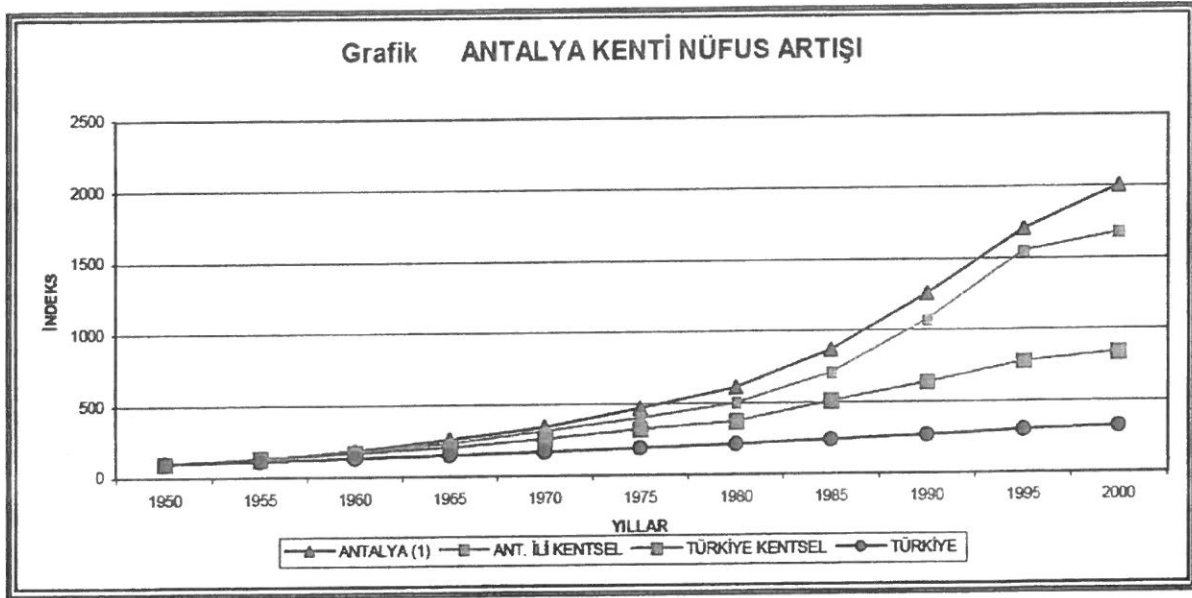
Şekil 4. Konum Bilgi Haritası

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
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.

Gelenen 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.

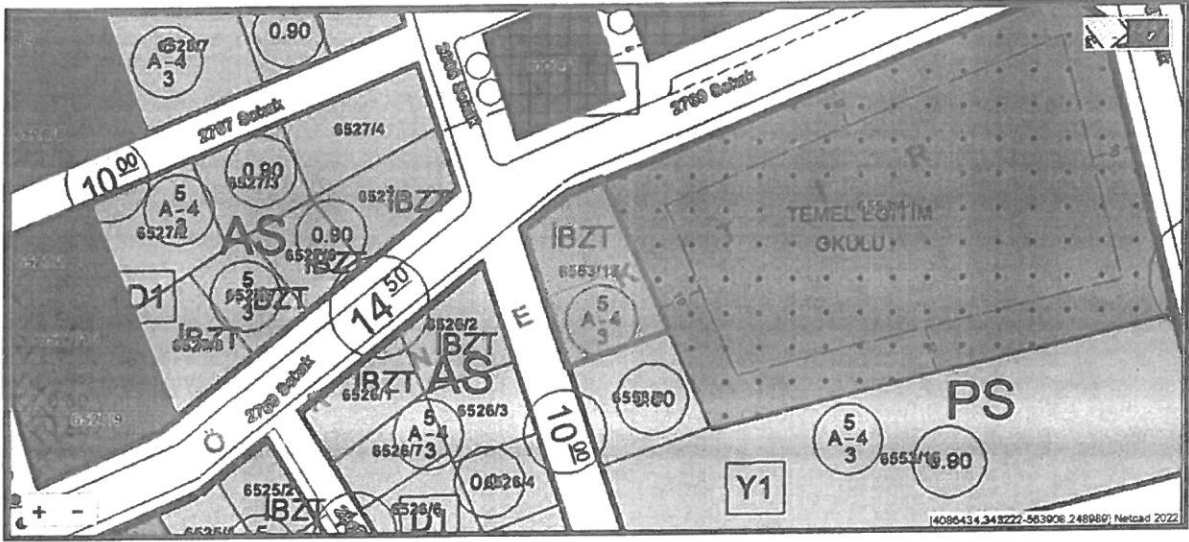


Foto 1.Sokak görüntüsü

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

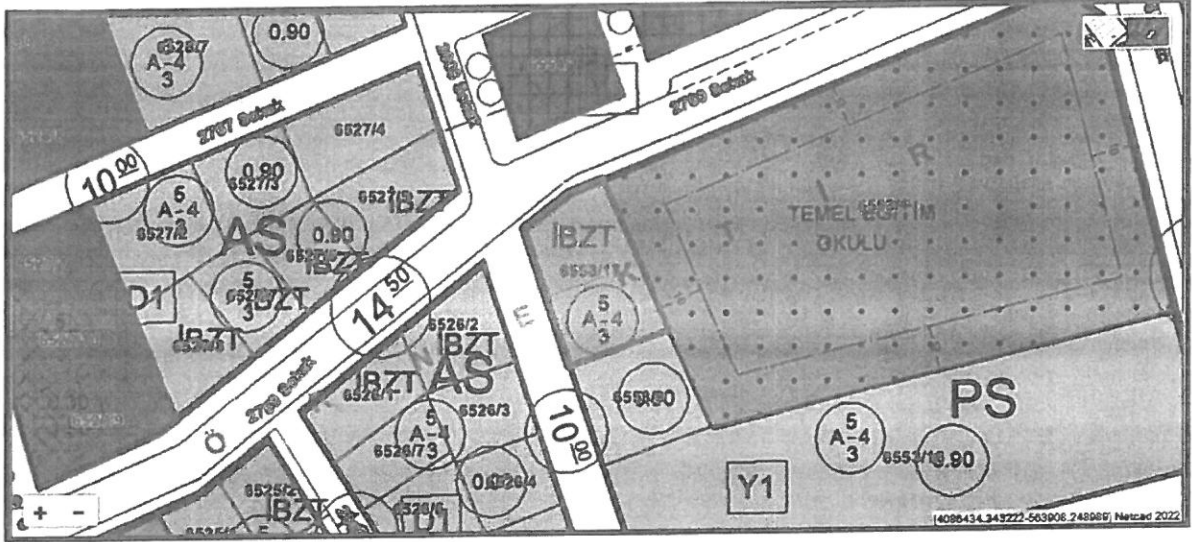
Muratpaşa İlçesi 2007 yılı TÜİK verilerine göre 377.559 nüfusa sahip iken, 2016 yılsonu Adres Kayıt Sistemine göre toplam 486.408 nüfusa sahiptir.

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. Geline nokta da 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

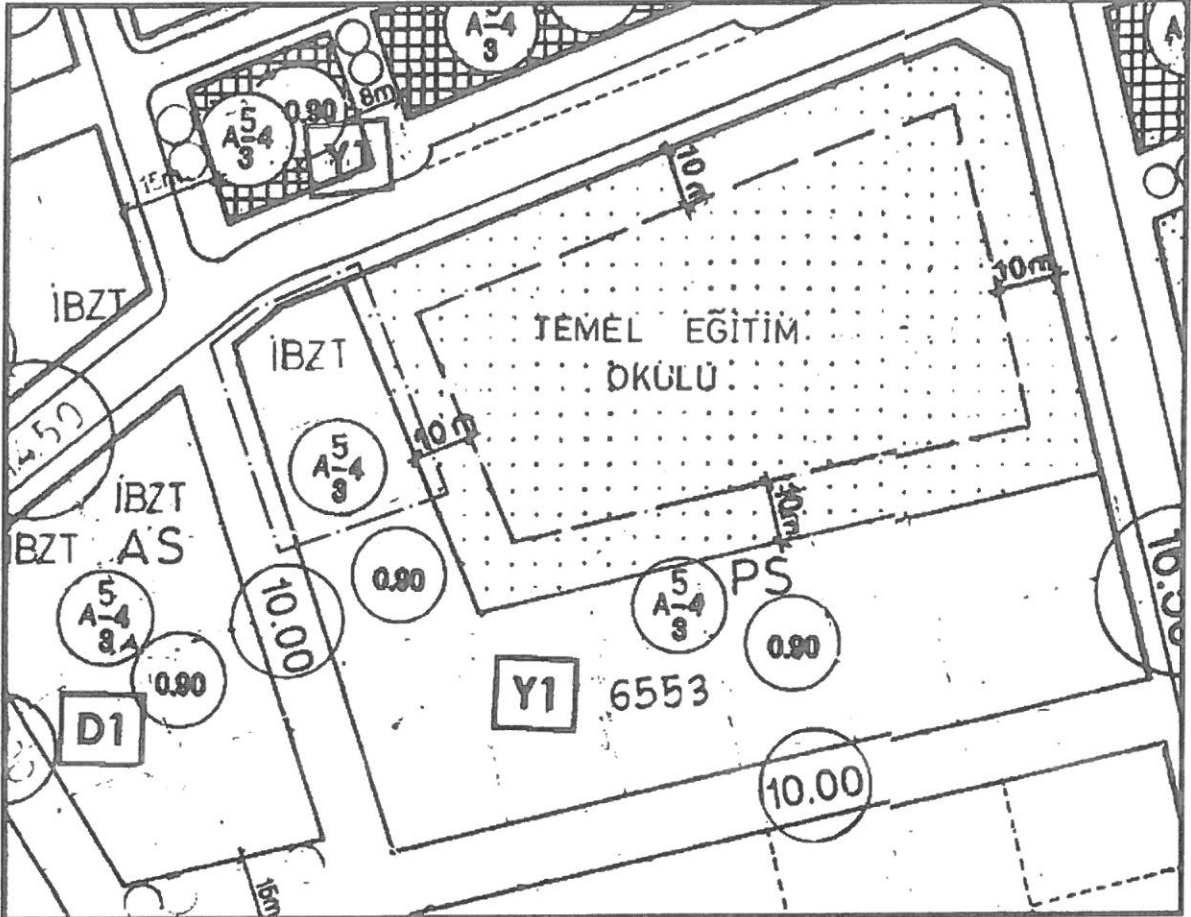


Şekil 10. Plan ve Kadastral durum

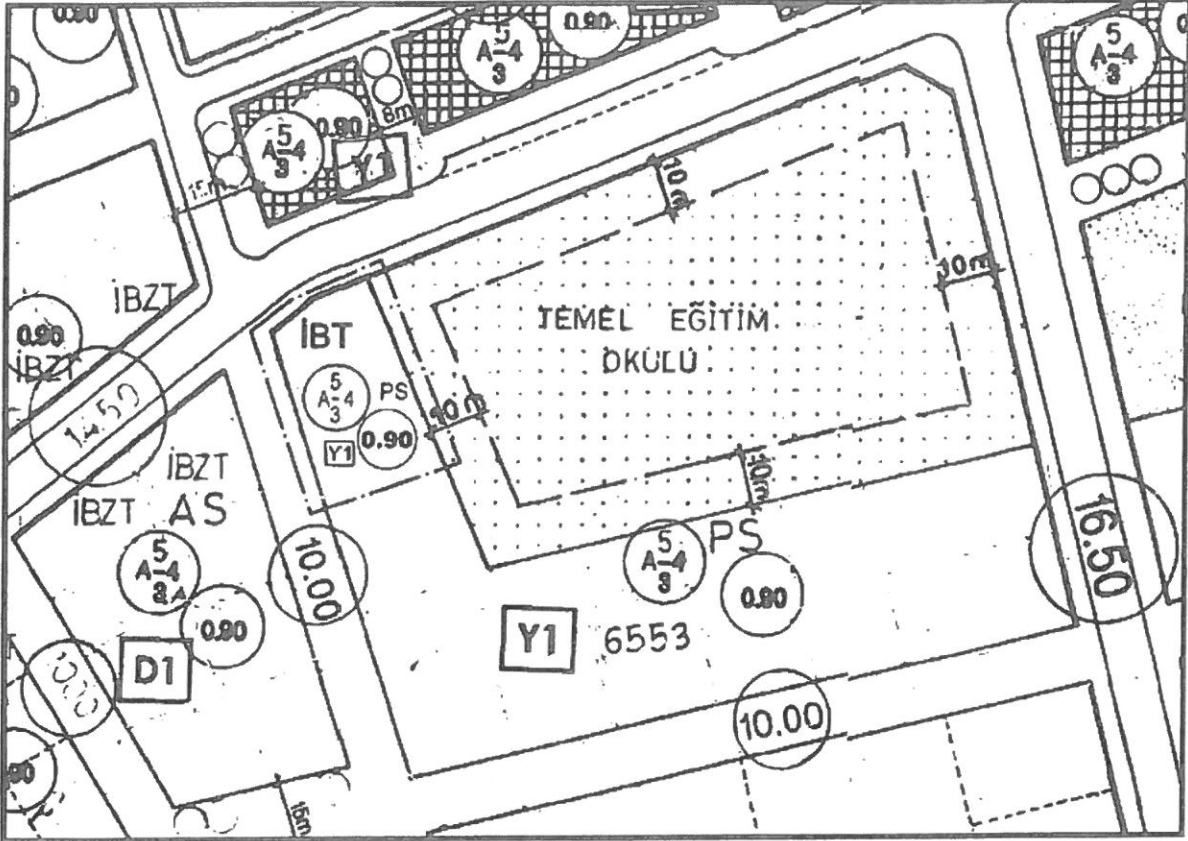
Uygulama İmar Planı	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		
Tadilat Adı			
Tadilat Onay Tarihi			
Plan Fonksiyon	Kismen 00-2 50 Kotunda İsteğe Bağlı Zemin Ticaret Kullanımı (İbzt) + Konut Kismen Konut Alanı		
PLAN ONAY TARİHİ		Pafta	-
Ölçeği		Ada	6553
İlçe	MURATPAŞA	Parsel	17
Mahalle	KIZILARIK	Hesap Alanı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



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 m² 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 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. 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 A Plaza Site No: 3/107 Muratpaşa / ANTALYA
Tel. & Fax: 0 242 241 76 55
info@projegelistirme.com www.projegelistirme.com