

127



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

Sayı : E-90852262-105.03-439098  
Konu : Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mah., 6737 Ada,  
8 Parsel Uip Değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 02.08.2024 tarih ve 171 sayılı kararı ile uygun bulunan, Güzeloba Mahallesi, 6737 ada, 8 parseldeki A-2, 0,30/0,60 yapılaşma koşullu, H ve K ibareli İsteğe Bağlı Zemin Ticaret ve Konut Alanının E=0,60 Y<sub>ençok</sub>=2 kat yapılaşma koşullu Otel Alanına dönüştürülmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin ve plan notlarının eklenmesine 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.  
Serkan TEMUÇİN  
Genel Sekreter Yardımcısı

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

Ek : 1- İlçe BMK.,2- Mevcut-Öneri UİP değ., 3-Plan açıklama raporu.

**ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN**  
**02.08.2024 TARİH VE 171 SAYILI KARARI**

**Gündemin 10. Maddesi**  
**Karar No. 171**

**Özü: Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda; İsteğe Bağlı Zemin Ticaret ve Konut kullanımlı A-2, 0.30/0.60 yapılaşma koşullu, H ve K ibareli 6737 ada 8 parselin Otel kullanımına dönüştürülerek, yapılaşma koşullarının E=0.60 Yençok=2kat olarak düzenlenmesi, kuzeyden ve doğudan 3'er m., güneyden ve batıdan 5'er m. yapı yaklaşma mesafesi eklenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne oy çokluğu ile karar verildiği hk.**

Gündemin 10. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Güzeloba Mahallesi 18N-1a nolu imar paftasında yer alan İsteğe Bağlı Zemin Ticaret ve Konut kullanımlı A-2, 0.30/0.60 yapılaşma koşullu, H ve K ibareli 6737 ada 8 parselin Otel kullanımına dönüştürülerek, yapılaşma koşullarının E=0.60 Yençok=2kat olarak düzenlenmesi, kuzeyden ve doğudan 3'er m., güneyden ve batıdan 5'er m. yapı yaklaşma mesafesi eklenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 04.07.2024 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 26.07.2024 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 26.07.2024 tarih ve 3237 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu**; İsteğe Bağlı Zemin Ticaret ve Konut kullanımlı A-2, 0.30/0.60 yapılaşma koşullu, H ve K ibareli 6737 ada 8 parselin Otel kullanımına dönüştürülerek, yapılaşma koşullarının E=0.60 Yençok=2kat olarak düzenlenmesi, kuzeyden ve doğudan 3'er m., güneyden ve batıdan 5'er m. yapı yaklaşma mesafesi eklenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş, Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisininin 15.01.2024 tarihli 27 sayılı kararına göre uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz.26.07.2024 tarihli Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Özgür Taylan Budak, Başkan Vekili Ufuk Çiftçi, Üye Nermin Korkut, Orhan Aykaç ve Ali Rıza Alkan (Çekimser) imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Üye Nuran Yılmaz söz alıp, komisyondan geldiği şekliyle kabulü uydundur Başkanım, dedi.

Üye Neslihan Üstün Yüksel söz alıp, Çekimser kalmak istiyoruz Sayın Başkan, dedi.

Üye Yavuzcan Bayatlı söz alıp, Red şeklinde fikir bildiriyoruz Başkanım, dedi.

Meclis Başkan Vekili, gündemimizin 10. maddesinin komisyondan geldiği şekliyle oylarınıza sunuyorum, kabul edenler, etmeyenler oy çokluğuyla kabul edilmiştir, dedi.

Yapılan oylamada;

C.H.P grubunun Kabul,

AK Parti grubunun Çekimser ve M.H.P grubunun Red oylarına karşılık,

Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda; İsteğe Bağlı Zemin Ticaret ve Konut kullanımlı A-2, 0.30/0.60 yapılaşma koşullu, H ve K ibareli 6737 ada 8 parselin Otel kullanımına dönüştürülerek, yapılaşma koşullarının E=0.60 Yençok=2kat olarak düzenlenmesi, kuzeyden ve doğudan 3'er m., güneyden ve batıdan 5'er m. yapı yaklaşma mesafesi eklenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne oy çokluğu ile karar verildi.

  
**Canan KELEŞ**  
Belediye Meclis Başkan V.

**Mümtaz KÖSE**  
Divan Katibi



**Belgizar BURCU**  
Divan Katibi



# ANTALYA İLİ, MURATPAŞA İLÇESİ

MAHALLE : GÜZELOBA

ADA/PARSEL NO: 6737 ADA 8 PARSEL

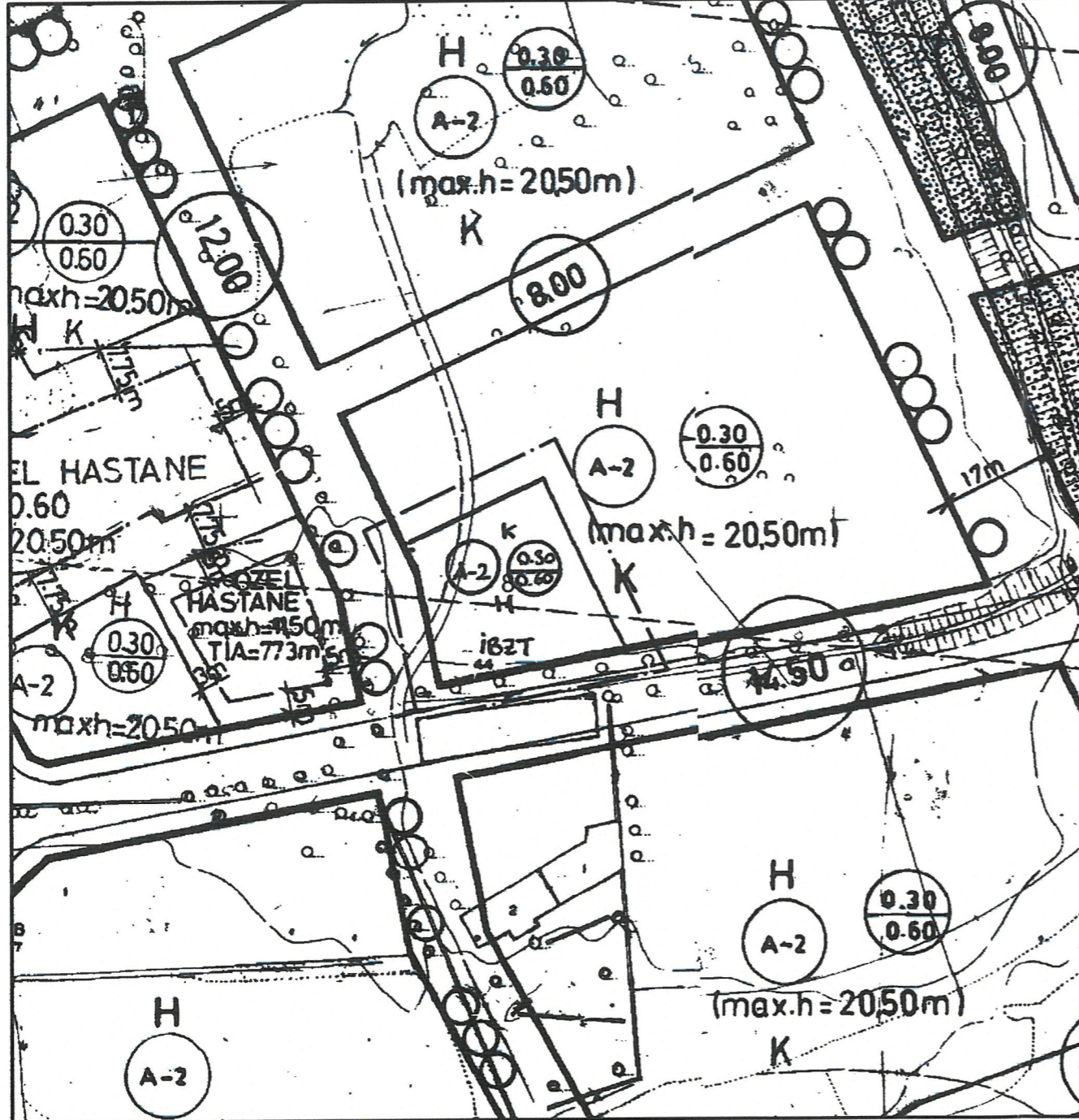
## 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PAFTA NO: 18N-1A

### PLAN NOTU:

- 1- Parselde Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) Şartı Aranmaz.
- 2- Plan Değişikliğine Konu Parselde Yapı Yaklaşma Sınırlarına Uyulacaktır.
- 3- Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.06.2017/573 Sayılı Kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Notlarına Plan Notu Eklenmesine İlişkin Plan Notu Değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.05.2018/571 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarında Düzenleme Yapılmasına İlişkin Plan Notu Değişikliği ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.09.2019/557 Sayılı Kararı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Eki Plan Notları Geçerlidir.
- 4- Subasman Kotu, Antalya Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 05.09.1995/124 Sayılı Kararına Uyulacaktır.

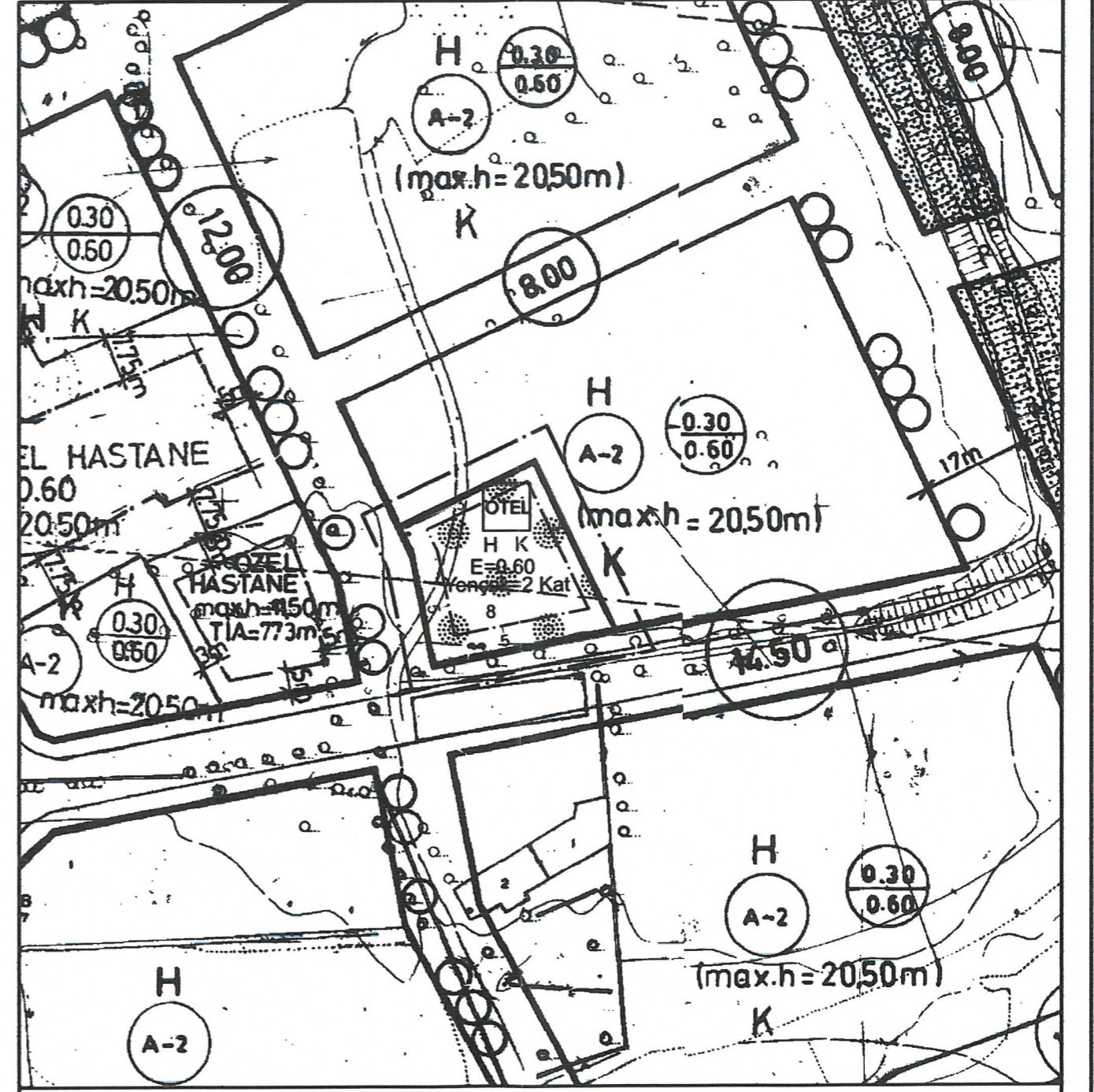
MEVCUT PLAN



### GÖSTERİM (LEJAND)

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ		KONUT ALANI
	ONAMA SINIRI		

ÖNERİ PLAN



### GÖSTERİM (LEJAND)

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ		KONUT ALANI
	ONAMA SINIRI		
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI		OTEL ALANI

# ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (MURATPAŞA) BELEDİYESİ

## GÜZELOBA MAHALLESİ 6737 ADA 8 PARSEL

### 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

#### 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tapunun 6737 ada 8 parsel numaralı taşınmazına kayıtlıdır. Söz konusu taşınmaz 832 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Plan değişikliği sınırı 18N-1A numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında kalmaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

#### 2. PLANLAMAMANIN AMACI VE KAPSAMI

Planlamaya konu 6737 ada 8 parsel Muratpaşa İlçesinin doğu tarafında yer alan Güzeloba mahallesi sınırları içerisinde Antalya kentinin sürekli gelişen ve büyüyen bir bölgesinde yer almaktadır. Bölgede bulunan ve Antalya için önemli bir cazibe merkezi haline gelen Lara Plajları, bölgedeki Pazar alanı ve büyük ölçekli Hastane gibi alanlar kent planlamasında düğüm noktaları olarak adlandırılan alanlardır.

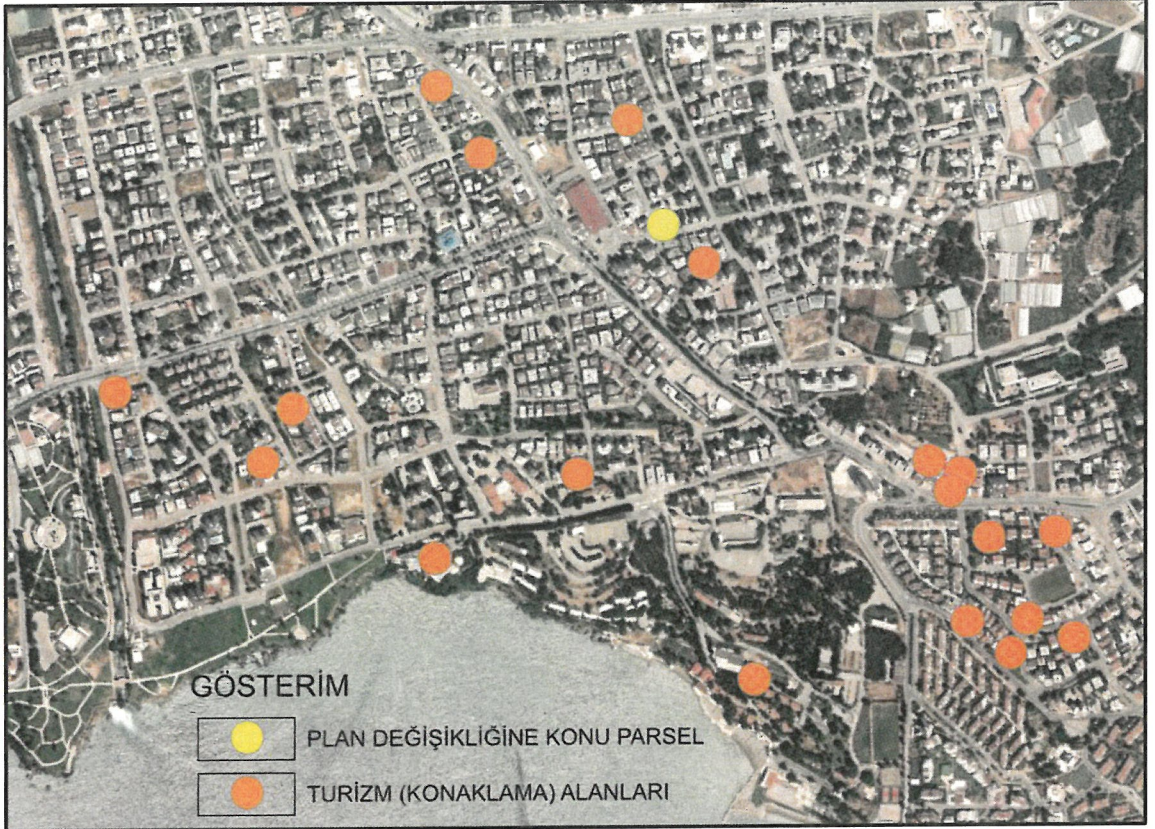
Bu nedenle bölgede ticari fonksiyonlar artmış ve çeşitlenmiştir. Bunun yansısı yerel ticaretin de bu potansiyelden olumlu etkilendiği görülmektedir. Ayrıca planlama alanı yakınında (yaklaşık 750 metre uzaklıkta) Aşağı Düden olarak adlandırılan şelale, yaklaşık 1.3 km uzaklıkta ise Lara Plajları yer almaktadır. Plan değişikliğine konu bölge Antalya havaalanına olan yakınlığından dolayı hızlı bir gelişme ve büyüme süreçleri geçirmektedir.

Bunun yanı sıra Antalya ilinin turizm potansiyeli her yıl artmaktadır. Söz konusu potansiyel Antalya Valiliği tarafından 25.06.2023 tarihinde "... Antalya'yı hava yoluyla 1 Ocak-24 Haziran tarihleri arasında ziyaret eden turist sayısı 5 milyonu aştı. Ayrıca 24 Haziran Cumartesi günü hava yoluyla dış hatlardan Antalya'ya gelen ziyaretçi sayısı 90 bin 853 olarak gerçekleşirken yeni bir rekora imza atıldı." şeklinde kamuoyu bilgilendirilmiştir.

Gelinen bu noktada yukarıda bahsedilen potansiyeller ve gelişmeler, turizm faaliyetlerini son dönemlerde fazlaca hareketlendirmiş, günübirlik veya kısa süreli konaklama ihtiyacını arttırmıştır.

Bölgedeki potansiyelin artması, kente gelen ve uzak konaklama tesisleri yerine kent içi konaklama tesislerini kullanmak isteyen misafirlerin hem ekonomik hem de kent merkezinde olması nedeniyle şehir içi konaklama tesislerine olan talebini oldukça arttırmıştır.

Bu doğrultuda bölgede turizm alanlarının yoğunluğu ve ihtiyaçlarını konu alan bir analiz çalışması yapılması gereğini doğurmuştur. Bölgede yapılan analiz sonucunda bölgede mevcut otel ve pansiyonların varlığı talebin karşılanması hususunda; ihtiyaç duyulan nitelikte ve kapasitede konaklama tesisine ulaşılamadığı değerlendirilmektedir.

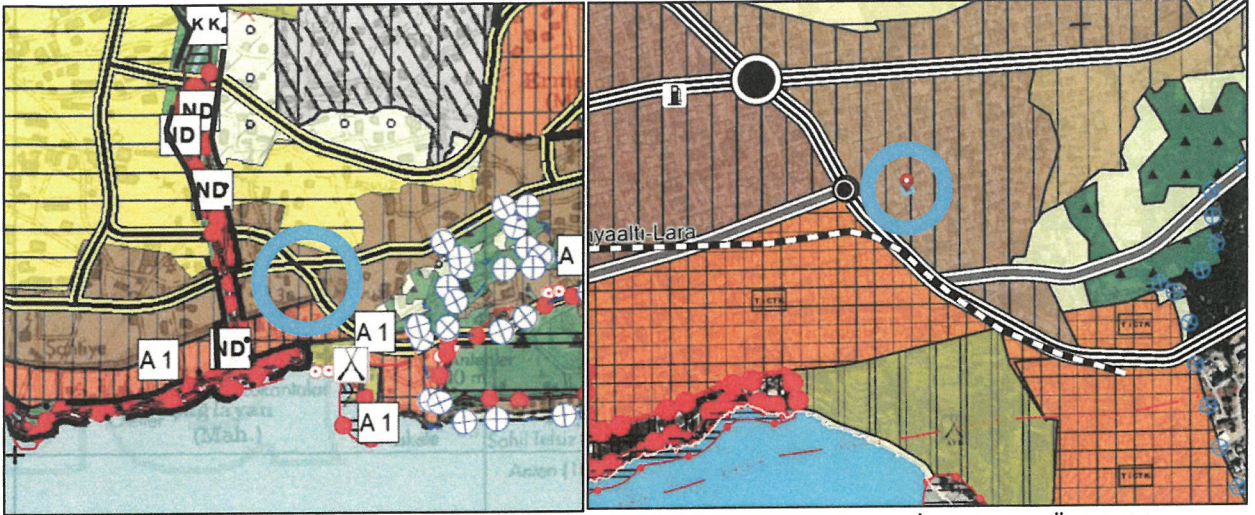


Şekil 2. Planlama Alanı Yakın Çevresi Konaklama Tesisleri Analizi

Plan değişikliğine konu parselde bölgenin ihtiyaçlarına yönelik olarak konaklama tesisi yapılmak istenilmektedir. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konut Alanı olarak planlı bulunan Güzeloba mahallesi 6737 ada 8 parselde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak Otel Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması gereği doğmuştur.

### 3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VE MEVCUT İMAR PLAN DURUMU

Plan değişikliğine konu Güzeloba mahallesi 6737 ada 8 parsel; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 20.02.2023 tarihinde onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde "Kentsel Yerleşik Alan" olarak tanımlıdır.

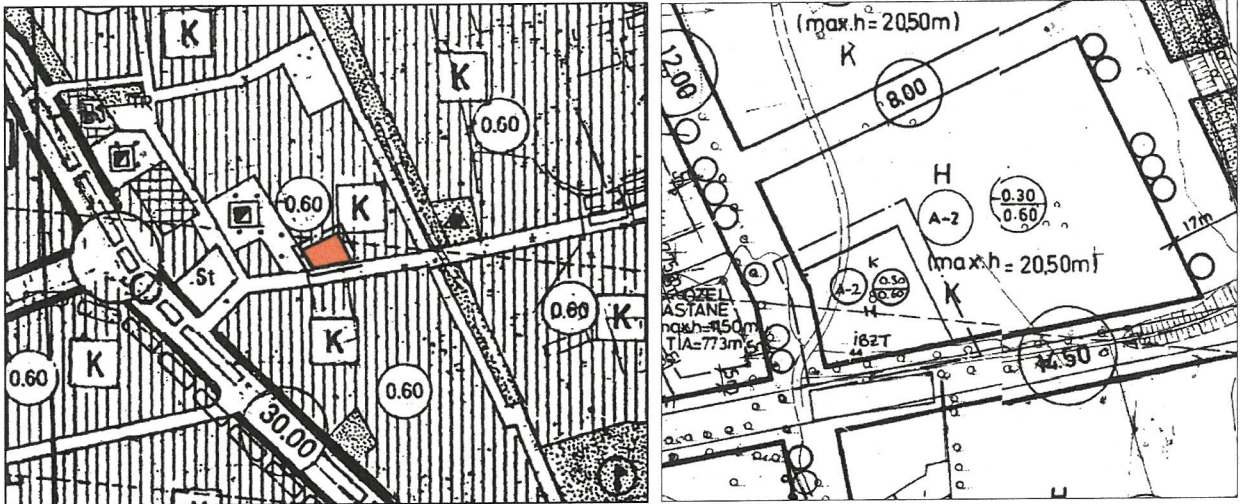


Plan 1. Mevcut 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı (Ölçeksiz)

Plan değişikliğine konusu taşınmaz Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 – 594 sayılı Kararı ile onaylanan Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Mevcut Konut Alanı" olarak planlıdır.

Plan değişikliğine konu Güzeloba Mahallesi, 6737 ada 8 parsel, Turizm Alanı amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisininin 15.01.2024 tarih 27 karar no ile onaylanmıştır.

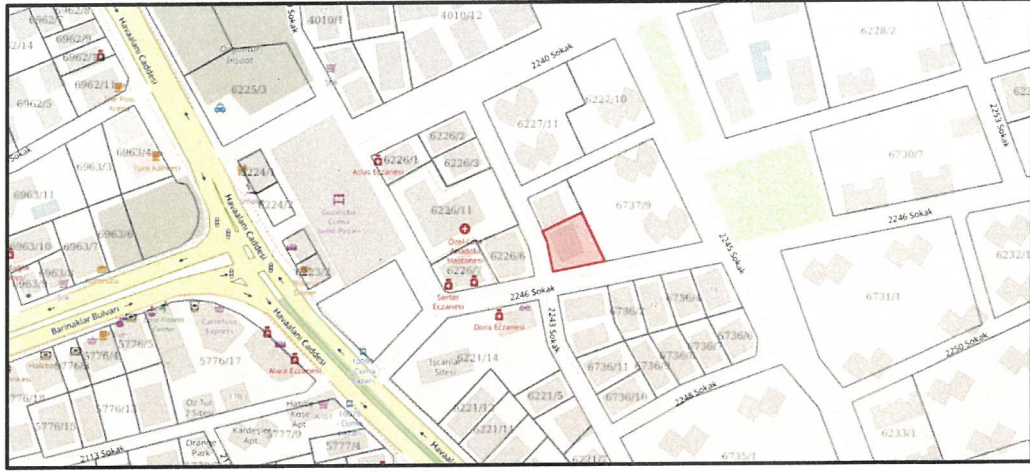
Onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde plan değişikliğine konu alan "Konut Alanı" kullanımından "Otel Alanı" olarak planlanmıştır. Parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ayrık nizam 2 katlı yapı nizamında, 0.30/0.60 yapılaşma yoğunlukta İBZT kullanımına sahip "Konut Alanı" olarak planlıdır.



Plan 2. Mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı (ölçeksiz)

#### 4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mahallesi 6737 ada 8 parsel numaralı taşınmaz 832 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup, içerisinde 2 katlı yapı bulunmaktadır. Parsel içerisinde herhangi bir korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı yer almamaktadır. Parseli konu alan devam eden veya sonuçlanmış herhangi bir mahkeme dosyası ve/veya kararı bulunmamaktadır.



Şekil 3. Planlama Alanı Yakın Çevresi Kadastral Durum

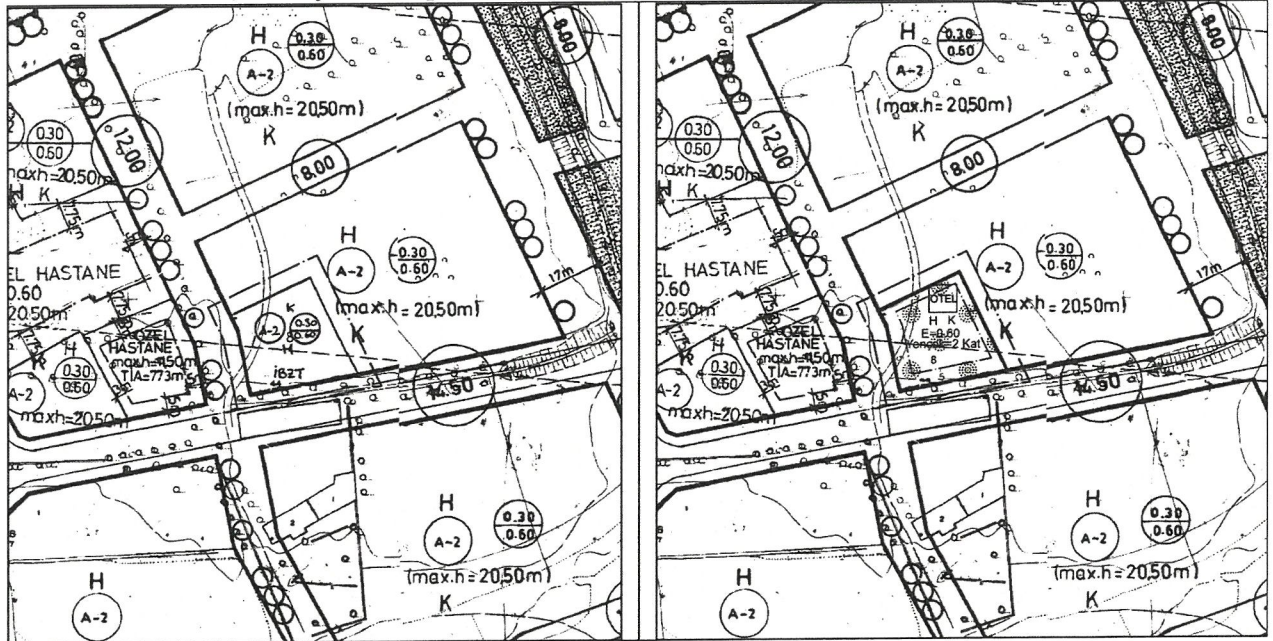
## 5. PLAN KARARLARI

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mahallesi, 6737 ada 8 parseli konu alan 832 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki taşınmazda turizm amaçlı konaklama tesisi yapılabilmesi amacıyla Turizm Alanı amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2024 tarih 27 karar no ile onaylanmıştır.

Yukarıda belirtilen amaç, gerekçeler ve üst ölçekli planlar doğrultusunda herhangi bir yapı yoğunluğu değişikliği yapılmadan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılarak söz konusu parselde Otel Alanı kararı getirilmiştir. Plan değişikliği alandaki plan notu aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir.

### PLAN NOTU:

- 1- Parselde Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) Şartı Aranmaz.
- 2- Plan Değişikliğine Konu Parselde Yapı Yaklaşma Sınırlarına Uyulacaktır.
- 3-Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.06.2017/573 Sayılı Kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Notlarına Plan Notu Eklenmesine İlişkin Plan Notu Değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.05.2018/571 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarında Düzenleme Yapılmasına İlişkin Plan Notu Değişikliği ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.09.2019/557 Sayılı Kararı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Eki Plan Notları Geçerlidir.
- 4- Subasman Kotu, Antalya Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 05.09.1995/124 Sayılı Kararına Uyulacaktır.



Plan 3. Mevcut-Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (ölçeksiz)

TMMOB Şehir Plancılar Odası <b>KAYDEDİLMİŞTİR</b>	
MD Tarihi:	Proje Kayıt No: --
3USGK5VA	Üye: SEÇİL GÖL (1475)
<small>Tekniksel bilgiler verilen planlara özel düzenlenmiş planlar için. Önemli kayıt ve tescil işlemi yapılmadığı takdirde planın yasal olarak geçerliliği yoktur. Herhangi bir şekilde kopyalanması, yayılması veya başka amaçlarla kullanılması yasaktır. Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.</small>	

SEÇİL GÖL  
Şehir ve Bölge Plancısı  
A Grubu Yetenlik Belgeli  
Kaleviçi M.D. : 269 1618 532