



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:04.01.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2023 tarihli toplantısında gündemin 72. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde Güzeloba Mahallesi, 6737 ada 8 parselin Konut Alanından Turizm Tesis Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde Güzeloba Mahallesi, 6737 ada 8 parselin Konut Alanından Turizm Tesis Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 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

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

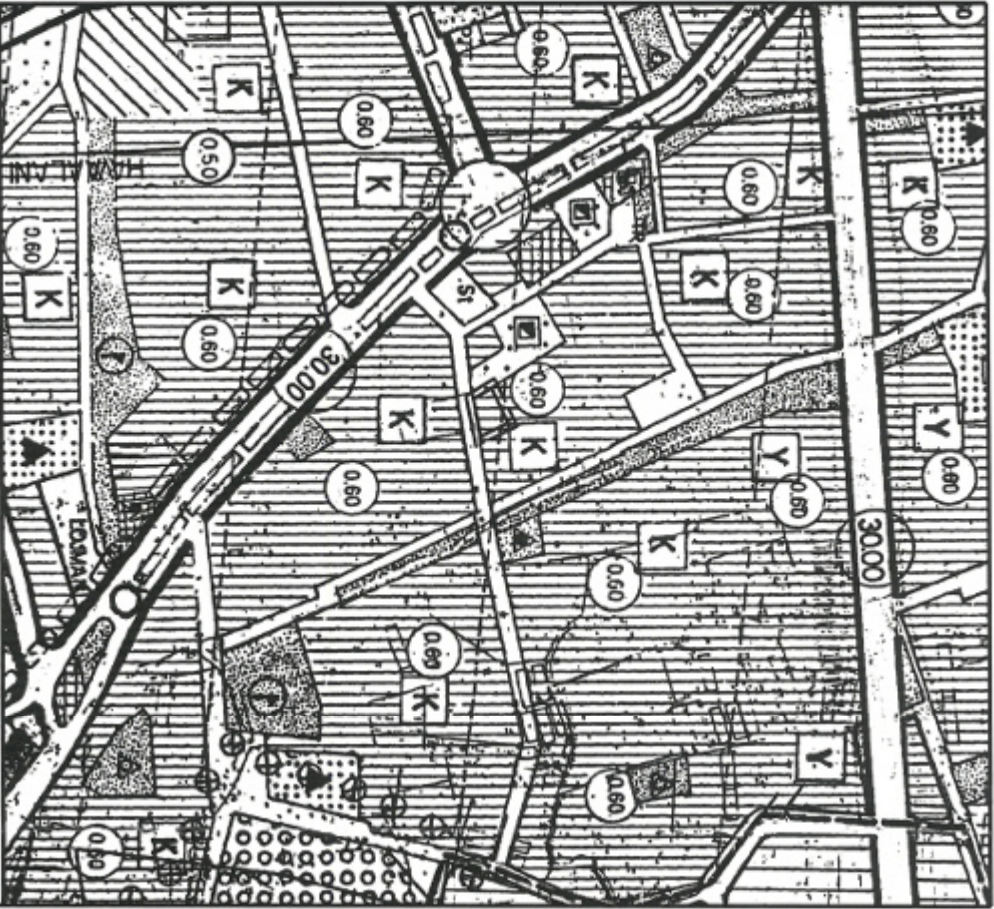
Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (MURATPAŞA) BELEDİYESİ
MAHALLE : GÜZELOBA MAHALLESİ
ADA/PARSEL NO: 6737 ADA 8 PARSEL
PAFTA NO: 18N

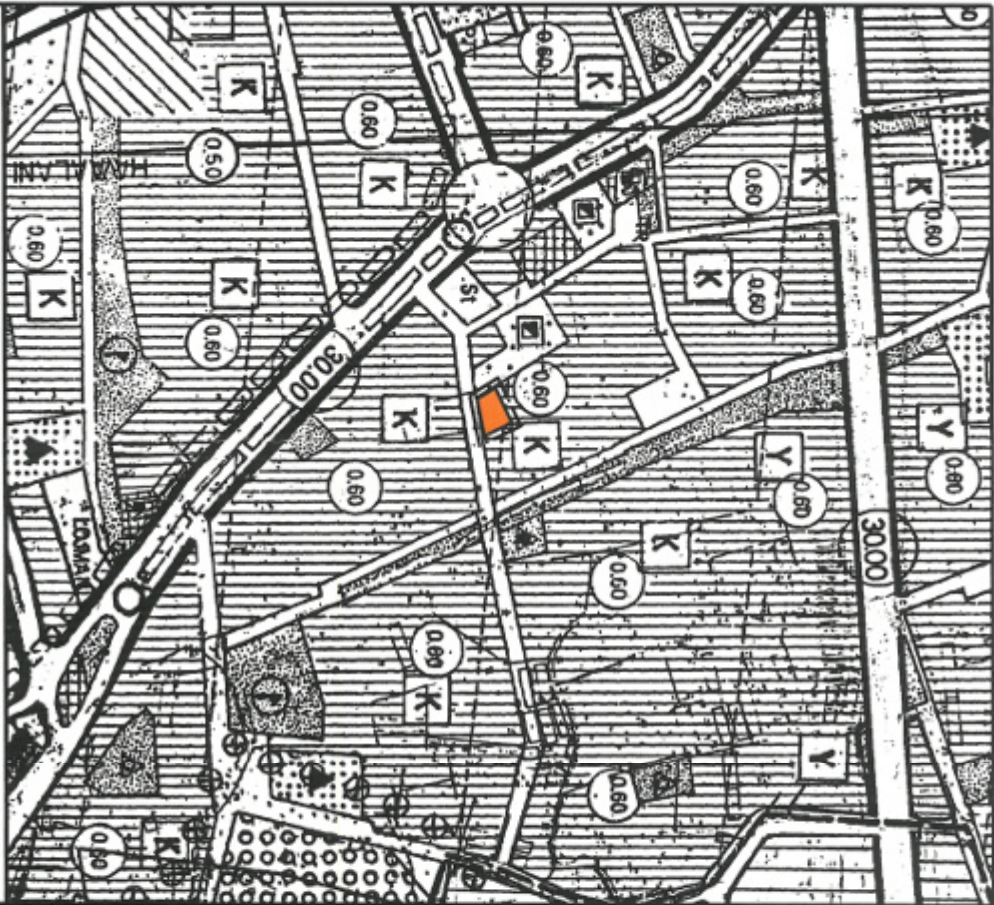
MEVCUT PLAN



PLAN NOTU:
-Plan Değişikliğine Konu Alında Antalya Büyükşehir Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Hükümlerine Uyulacak Olup Plan Hükümlerinde Yer Almayan Konularda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



ÖLÇEK: 1/5000

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (MURATPAŞA) BELEDİYESİ

GÜZELOBA MAHALLESİ

6737 ADA 8 PARSEL

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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 m² büyüklüğündedir. Plan değişikliği sınırı 18N numaralı 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftasında kalmaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMAMANIN AMACI VE KAPSAMI

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

Bu nedenle bölgede ticari fonksiyonlar artmış ve çeşitlenmiştir. Bunun yansira 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.

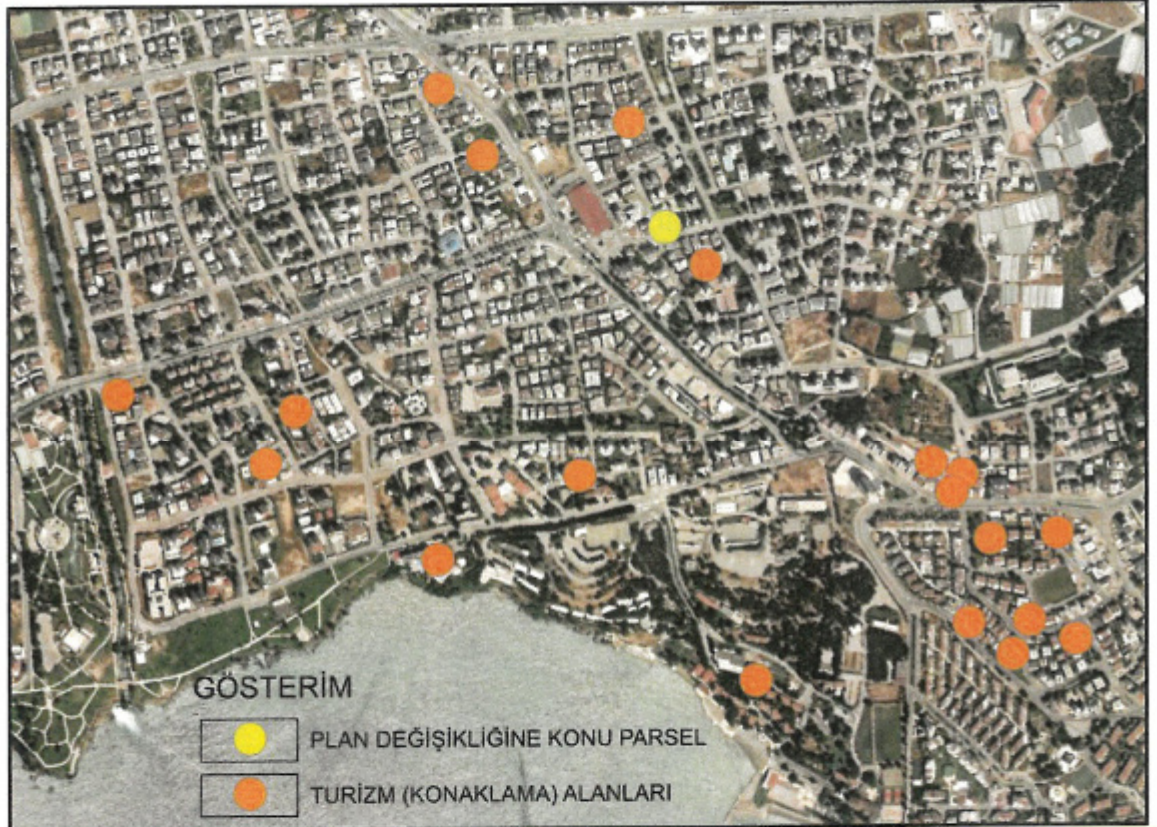
Antalya ilinin turizm potansiyeli her yıl artmaktadır. Söz konusu potansiyel Antalya Valiliği tarafından 25.06.2023 tarihinde "... Antalya'yı hava yoluyla 1 Ocak-24 Haziran tarihleri arasında ziyaret eden turist sayısı 5 milyonu aştı. Ayrıca 24 Haziran Cumartesi günü hava yoluyla dış hatlardan Antalya'ya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

SS

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 kullanıcıların , 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 ulaşamadığı değerlendirilmektedir.



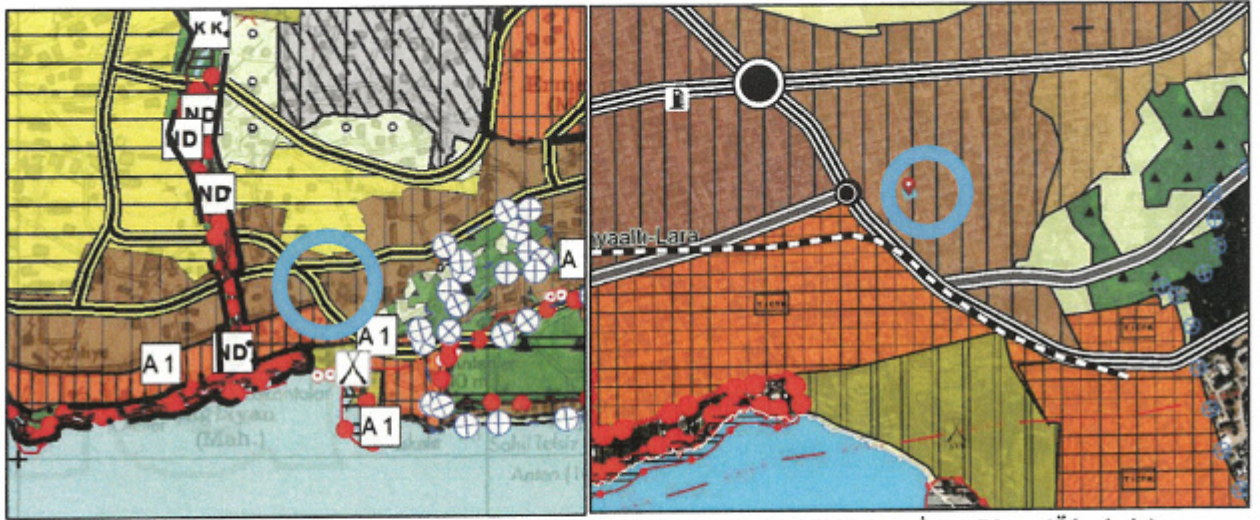
Şekil 2. Planlama Alanı Yakın Çevresi Konaklama Tesisleri Analizi

Plan değişikliğine konu parselde bölgenin ihtiyaçlarına yönelik olarak konaklama tesisi yapılmak istenilmektedir. Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Konut Alanı olarak planlı bulunan Güzeloba mahallesi 6737 ada 8 parselde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak Turizm Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım 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.

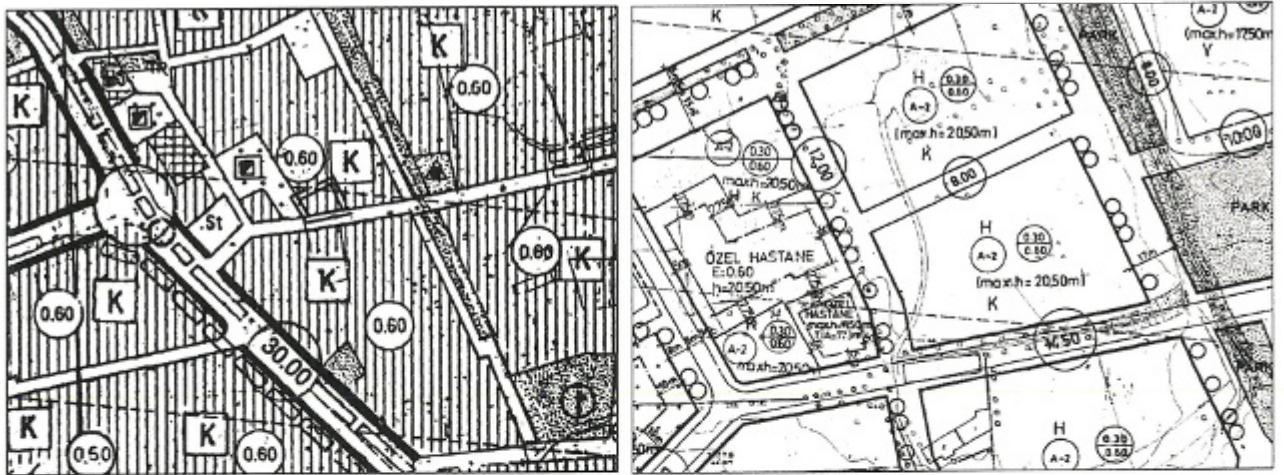
JS



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, mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Konut Alanı" olarak planlı olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ayrık nizam 2 katlı yapı nizamına, 0.30/0.60 yapılaşma yoğunluğuna 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 m² 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.

SS



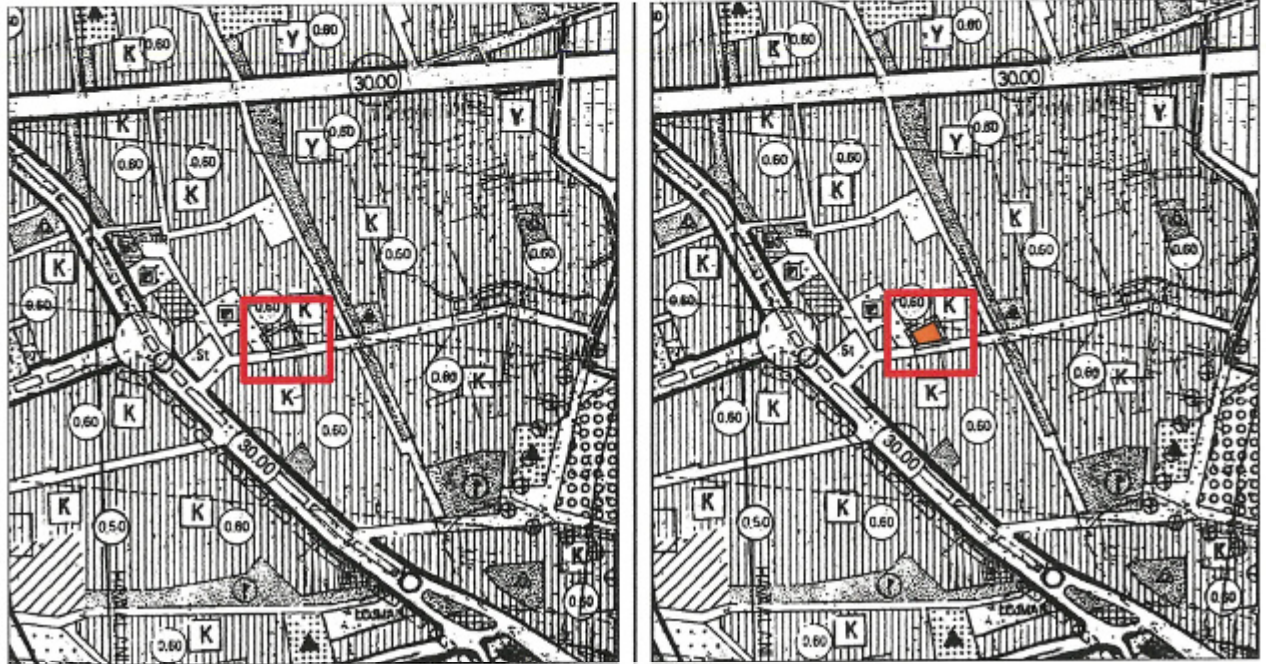
Şekil 3. Planlama Alanı Yakın Çevresi Kadastral Durum

5. PLAN KARARLARI

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mahallesi, 6737 ada 8 parseli konu alan 832 m² büyüklüğündeki taşınmazda Konaklama amaçlı yapı yapılabilmesi amacıyla Turizm Alanı kararının bulunması gerekmektedir. Yukarıda belirtilen amaç ve gerekçeler doğrultusunda herhangi bir yapı yoğunluğu değişikliği yapılmadan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılarak söz konusu parselde Turizm Alanı kararı getirilmiştir. Plan değişikliği alandaki plan notu aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir.

PLAN NOTU:

- Plan Değişikliğine Konu Alanda Antalya Büyükşehir Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Hükümlerine Uyulacak Olup Plan Hükümlerinde Yer Almayan Konularda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.



Plan 3. Mevcut-Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (ölçeksiz)

SEÇİL GÖL
Şehir ve Bölge Plancısı
A Grubu Yetkilisi Belgelii
Kalekapı V.D. 029 1619 532



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Muratpaşa İlçesi
Mahalle : Güzeloba Mah.
Ada/Parsel : 6737 ada 8 parsel
Ölçek : 1/5000 NİP.
Alan : 832 m²

Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde Güzeloba Mahallesi, 6737 ada 8 parselin Konut Alanından Turizm Tesis Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2023 tarihli toplantısında gündemin 72. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu parsel yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Mevcut Konut Alanı" olarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Konut Alanı" olarak planlı bulunmaktadır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı incelendiğinde; 6737 ada 8 parsel Konut Alanı olarak planlı olup, yapılaşma koşulları "Ayrık Nizam, 2 Kat, TAKS:0,30 KAKS:0,60" şeklinde belirlenmiştir.

Öneri 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 6737 ada 8 parsel "Turizm Alanı" olarak planlanmıştır;

- *Plan Değişikliğine Konu Alanda Antalya Büyükşehir Belediyesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Hükümlerine Uyulacak Olup, Plan Hükümlerinde Yer Almayan Konularda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır. plan notu eklenmiştir.*

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 03.01.2024

Çisem SEZGİN KUZ
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA

Ayrıntılı bilgi için irtibat:

Tel : 0 242 241 28 66

Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28

E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr