



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

118

Sayı : 90852262-301.03-

.../01/2025

Konu: Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mah., 5463 ada, 1 parsel 1/1000 ölçekli UİP değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Muratpaşa Belediye Meclisinin 04.10.2024 tarih ve 259 sayılı kararı ile reddedilen, Güzeloba Mahallesi, 5463 ada, 1 parseldeki 0,05/0,05 yapılaşma koşullu Çay Bahçesi'nin İsteğe Bağlı Ticaret (İBT), E:0,60, Yençok: 6 kat yapılaşma koşullu Konut Alanı ve Park Alanı olarak düzenlenerek yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesine 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.
.../01/2025

Serkan TEMUÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
.../01/2025

Av. Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ekler: 1-İlçe BKM, 2-Mevcut-Öneri UİP değ., 3-Plan açıklama raporu.

.../01/2025 Y. Şehir Plancısı : Didem AKTUĞ
.../01/2025 Planlama Şb. Md.V. : Muhammed ULUŞAN



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

Ayrıntılı bilgi için irtibat: Menekşe ALKAN

Tel : 0 242 241 28 66

Fax : 0 242 243 06 28

Web: www.antalya.bel.tr

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

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
04.12.2024 TARİH VE 259 SAYILI KARARI


Gündemin 15. Maddesi
Karar No. 259

Özü: Çay Bahçesi kullanımlı, 0.05/0.05 yapılaşma koşullu 5463 ada 1 parselin, İsteğe Bağlı Ticaret (İBT) ve Konut kullanımlı, E=0.60, Yençok=6kat yapılaşma koşullu, batıdan 5m. diğer yönlerden 3'er m. yapı yaklaşma mesafeli olarak belirlenmesi ve parselin doğusunda Park kullanımı ayrılmasına ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda reddine oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 15. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün Güzeloba Mahallesi 18M-2c nolu imar paftasında yer alan Çay Bahçesi kullanımlı, 0.05/0.05 yapılaşma koşullu 5463 ada 1 parselin, İsteğe Bağlı Ticaret (İBT) ve Konut kullanımlı, E=0.60, Yençok=6kat yapılaşma koşullu, batıdan 5m. diğer yönlerden 3'er m. yapı yaklaşma mesafeli olarak belirlenmesi ve parselin doğusunda Park kullanımı ayrılmasına ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 01.11.2024 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 28.11.2024 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 29.11.2024 tarih ve 4685 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu; Çay Bahçesi kullanımlı, 0.05/0.05 yapılaşma koşullu 5463 ada 1 parselin, İsteğe Bağlı Ticaret (İBT) ve Konut kullanımlı, E=0.60, Yençok=6kat yapılaşma koşullu, batıdan 5m. diğer yönlerden 3'er m. yapı yaklaşma mesafeli olarak belirlenmesi ve parselin doğusunda Park kullanımı ayrılmasına ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Özgür Taylan Budak, Başkan Vekili Ufuk Çiftçi, Üye Nermin Korkut, Orhan Aykaç ve Ali Rıza Alkan imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.**

Yapılan oylamada;

Çay Bahçesi kullanımlı, 0.05/0.05 yapılaşma koşullu 5463 ada 1 parselin, İsteğe Bağlı Ticaret (İBT) ve Konut kullanımlı, E=0.60, Yençok=6kat yapılaşma koşullu, batıdan 5m. diğer yönlerden 3'er m. yapı yaklaşma mesafeli olarak belirlenmesi ve parselin doğusunda Park kullanımı ayrılmasına ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda reddine oy birliği ile karar verildi.

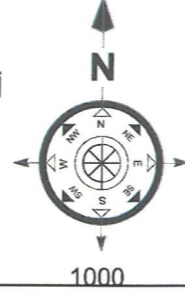

Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı


Mümtaz KÖSE
Divan Katibi

Nermin KORKUT
Divan Katibi


MEVCUT PLAN

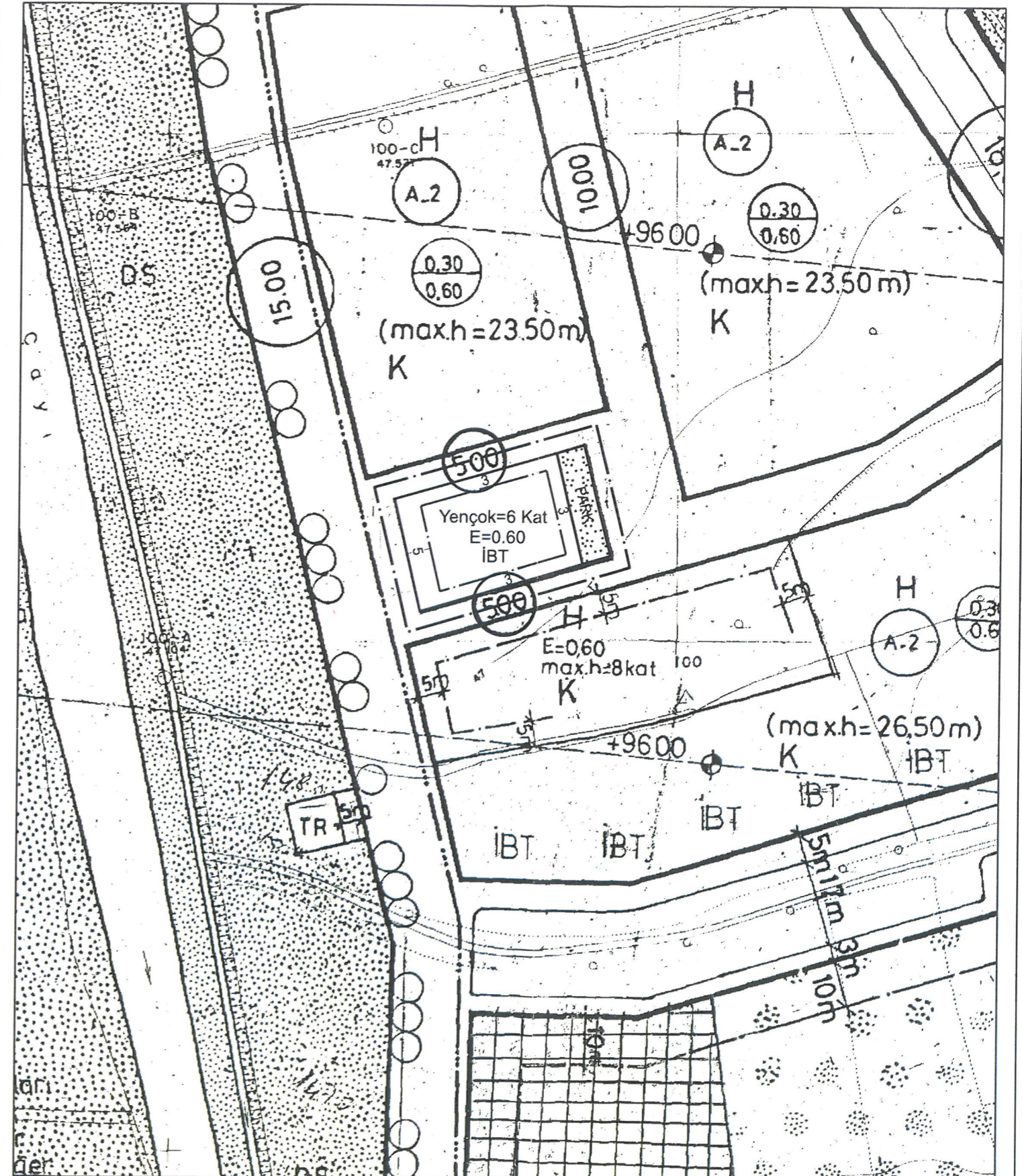
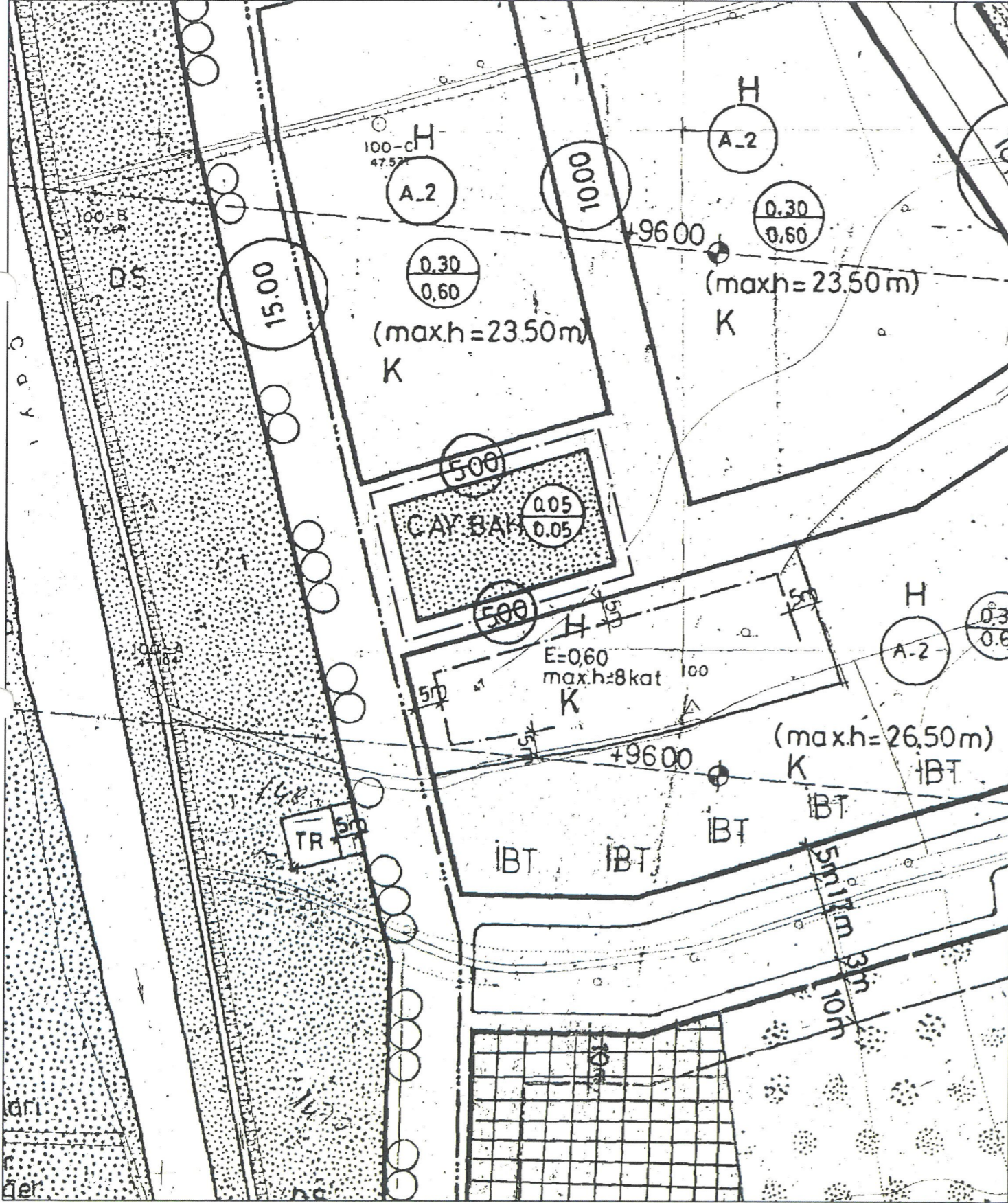
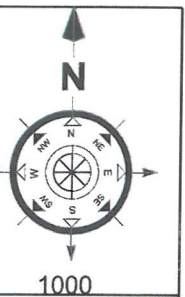
ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ GÜZELOBA MAHALLESİ 5463 ADA 1 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖNERİ PLAN

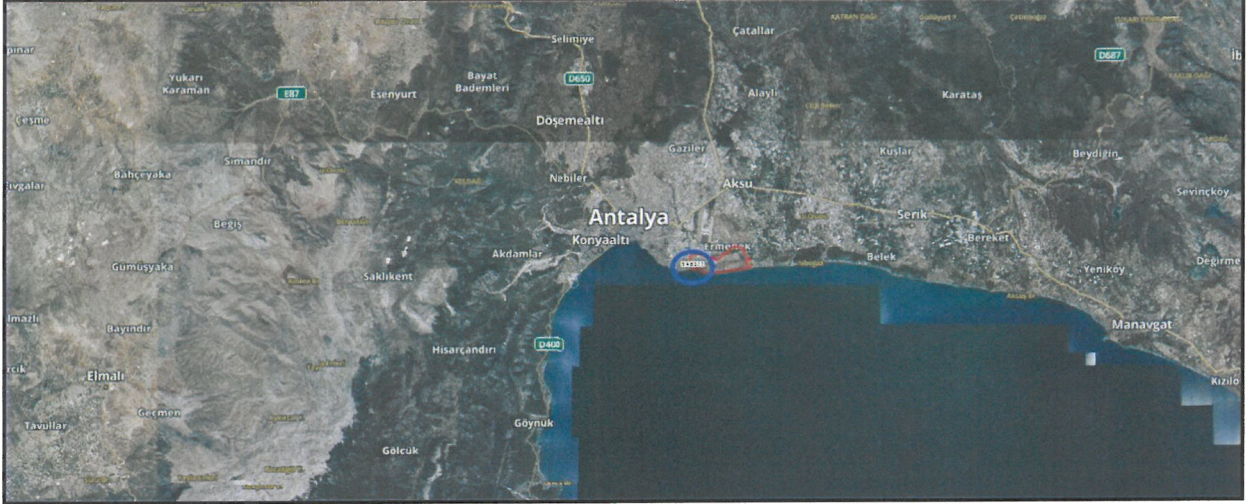
LEJANT

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ		YAPI YAKLAŞMA SINIRI		EMSAL
	ONAMA SINIRI		İSTEĞE BAĞLI TİCARET		PARK
	BİNA YÜKSEKLİĞİ				



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili, Merkez (Büyükşehir), Muratpaşa İlçe Belediyesi, Güzeloba Mahallesi sınırları içerisinde, 5463 Ada, 1 Nolu Parselde, **18-M-2-C** Nolu 1/1000 Ölçekli İmar Paftasına giren yaklaşık 0.10 ha alanda plan teklifi önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı Uzak.



Şekil 2. Hava Fotoğrafı Yakın.



Şekil 3. Konum Bilgi Haritası.

Plan teklifine konu olan alan, Güzeloba Mahallesi sınırları içerisinde, Batı cephesinden 2102 Sokak, Kuzey cephesinden Sokak, Doğu cephesinden 2104 Sokak, Güney cephesinden 2105 Sokak üzerinde bulunmaktadır.

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Antalya ilinin nüfusu 2022 yılına göre 8.245 artmıştır. Antalya nüfusu 2023 yılında 2.696.249 kişi olmuştur. Antalya Nüfusunun, %50,34'ü, 1.357.198 kişi erkek ve %49,66'sı 1.339.051 kişi kadından oluşmaktadır. Yıllara göre 2007 yılı ile 2023 yılları arası Antalya nüfusu, erkek nüfusu ve kadın nüfusu tablosu aşağıda detaylı verilmiştir.

Tablo 1. Yıllara Göre Antalya Nüfusu Tablosu.

YILLAR	ANTALYA NÜFUSU	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
2023	2.696.249	1.357.198	1.339.051
2022	2.688.004	1.351.702	1.336.302
2021	2.619.832	1.314.755	1.305.077
2020	2.548.308	1.281.943	1.266.365
2019	2.511.700	1.265.171	1.246.529
2018	2.426.356	1.222.086	1.204.270
2017	2.364.396	1.192.582	1.171.814
2016	2.328.555	1.174.936	1.153.619

2015	2.288.456	1.156.076	1.132.380
2014	2.222.562	1.122.997	1.099.565
2013	2.158.265	1.090.843	1.067.422
2012	2.092.537	1.058.070	1.034.467
2011	2.043.482	1.034.655	1.008.827
2010	1.978.333	1.001.908	976.425
2009	1.919.729	973.554	946.175
2008	1.859.275	942.262	917.013
2007	1.789.295	908.000	881.295

Antalya İli Nüfus Yoğunluğu

Yüzölçümü 20.909 km² olan Antalya ilinde kilometrekareye 129 insan düşmektedir. Antalya nüfus yoğunluğu bu durumda 129/km²'dir. Yıllara göre 2007 yılı ile 2023 yılları arası nüfus yoğunluğu tablosu aşağıda detaylı verilmiştir.

Tablo 2. Yıllara Göre Antalya Nüfus Yoğunluğu Tablosu.

YILLAR	ANTALYA NÜFUSU	NÜFUS YOĞUNLUĞU
2023	2.696.249	129 /km ²
2022	2.688.004	129 /km ²
2021	2.619.832	125 /km ²
2020	2.548.308	122 /km ²
2019	2.511.700	120 /km ²
2018	2.426.356	116 /km ²
2017	2.364.396	113 /km ²
2016	2.328.555	111 /km ²
2015	2.288.456	109 /km ²
2014	2.222.562	106 /km ²
2013	2.158.265	103 /km ²
2012	2.092.537	100 /km ²
2011	2.043.482	98 /km ²
2010	1.978.333	95 /km ²
2009	1.919.729	92 /km ²
2008	1.859.275	89 /km ²
2007	1.789.295	86 /km ²

Antalya İli'nin, 19 İlçesi bulunmaktadır. 2023 yılı ilçelere göre nüfusu, erkek nüfusu, kadın nüfusu ve nüfus yüzdesi aşağıda detaylı verilmiştir. En fazla nüfusa sahip olan ilçe 614315 kişi ile Kepez iken, en az nüfusa sahip olan ilçe 4243 kişi ile İbradı'dır. 2. Sırada 512700 kişi ile Muratpaşa ilçesi yer almaktadır.

Tablo 3. İlçelere Göre Antalya Nüfusu Tablosu.

İLÇE	İLÇE NÜFUSU	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU	NÜFUS YÜZDESİ
KEPEZ	614.135	311.863	302.272	% 22,78
MURATPAŞA	512.700	249.756	262.944	% 19,02
ALANYA	359.891	182.614	177.277	% 13,35
MANAVGAT	258.367	133.165	125.202	% 9,58
KONYAALTI	196.498	93.648	102.850	% 7,29
SERİK	141.569	72.116	69.453	% 5,25
DÖŞEMEALTI	86.109	45.055	41.054	% 3,19
AKSU	80.350	41.127	39.223	% 2,98
KUMLUCA	74.353	37.558	36.795	% 2,76
KAŞ	64.014	33.062	30.952	% 2,37
KORKUTELİ	59.295	29.848	29.447	% 2,20
GAZİPAŞA	55.185	28.000	27.185	% 2,05
FİNİKE	50.688	25.384	25.304	% 1,88
KEMER	49.695	25.868	23.827	% 1,84
ELMALI	41.240	21.507	19.733	% 1,53
DEMRE	27.762	14.263	13.499	% 1,03
AKSEKİ	11.896	6.030	5.866	% 0,44
GÜNDOĞMUŞ	8.259	4.154	4.105	% 0,31
İBRADI	4.243	2.180	2.063	% 0,16

Yurtiçi ve Yurtdışından insanlar Antalya İline genel olarak göç etmektedir. Muratpaşa İlçesi de bu paydan yer almaktadır. Yıllar geçtikçe Antalya İli nüfusu artarken beraberinde Muratpaşa İlçesi de Antalya İlinin göz bebeği olarak söz konusu ilçenin de nüfusu giderek artmaktadır.

Bu nüfus artışı beraberinde konaklama ihtiyacını da getirmektedir. Bu nedenle söz konusu parselde plan değişikliği hazırlanıp konut alanı olarak planlanması amaçlanmıştır.

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

3.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)

Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 Maddesi uyarınca Onaylanmıştır.

Plan teklifine konu alan; Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP), söz konusu alan Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanında kalmaktadır (Şekil 4).

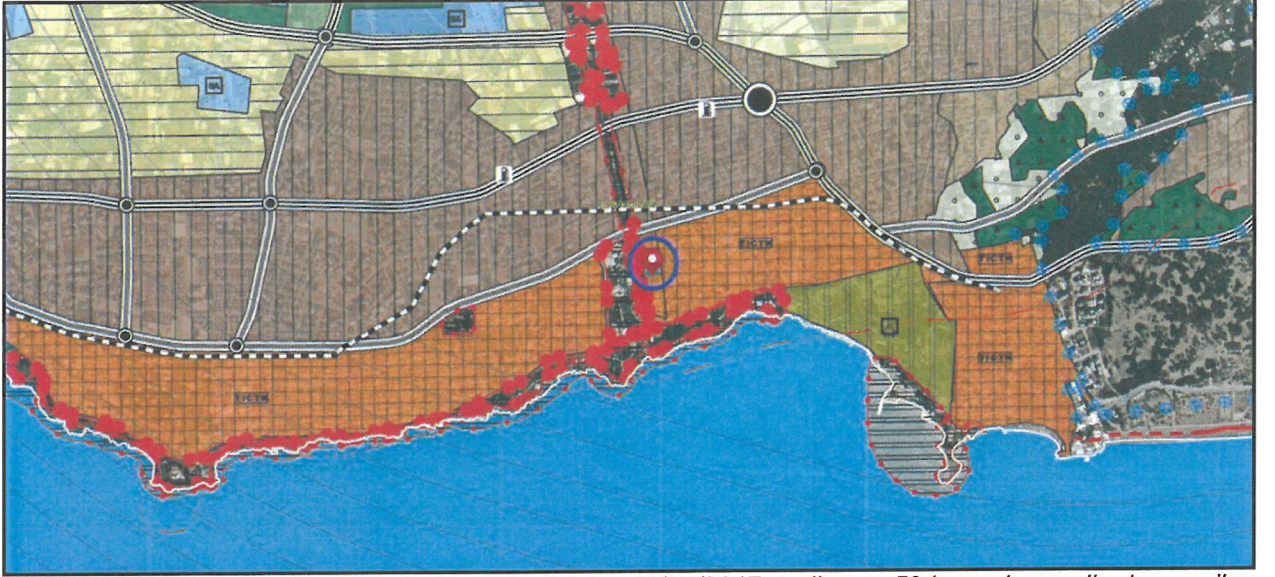


Şekil 4. Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) Söz Konusu Alanı Gösterir Harita.

3.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı (NİP)

Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 – 594 sayılı Kararı ile Onaylandı, 09/10/2017 – 844 sayılı Kararı ile Kesinleşti.

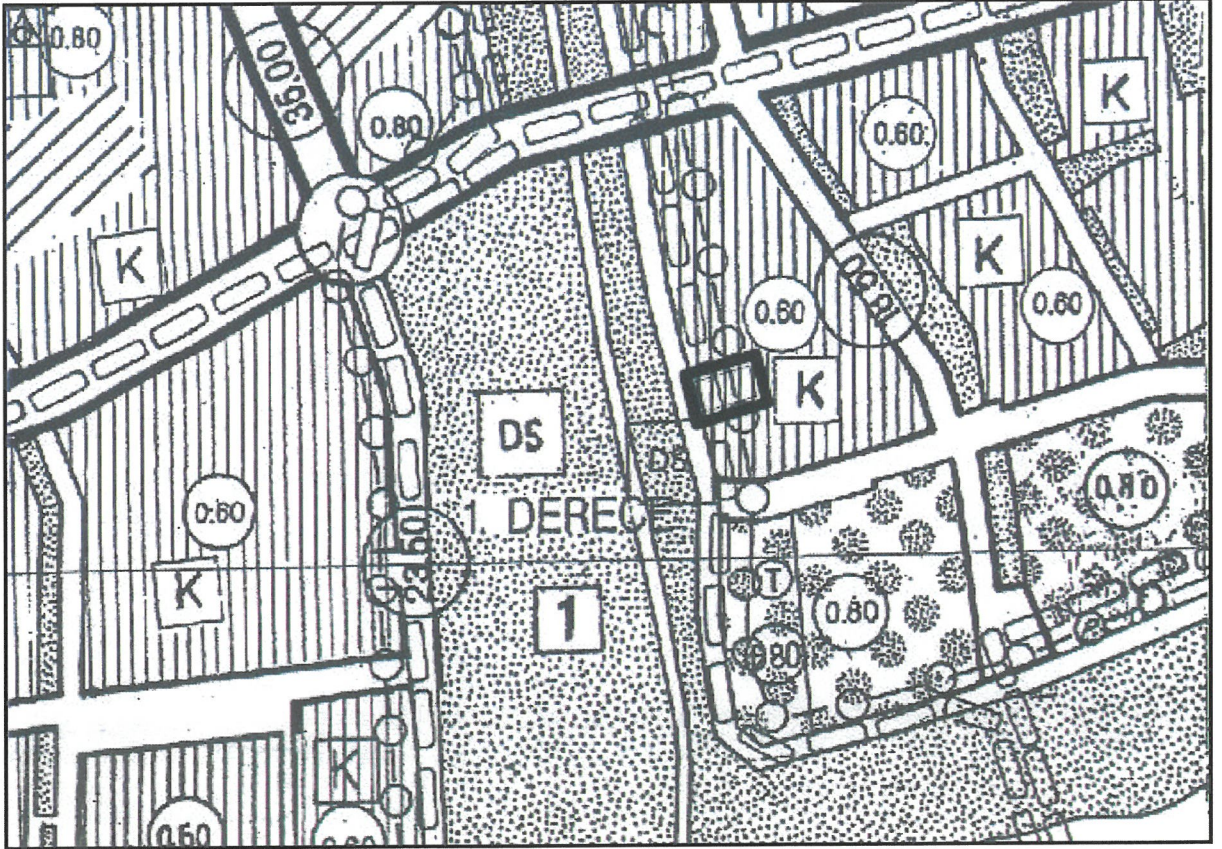
Plan teklifine konu alan; Onaylanan ve kesinleşen 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında (NİP), söz konusu alan Ticaret – Turizm – Konut Alanında kalmaktadır(Şekil 5).



Şekil 5. Antalya Büyükşehir belediye Meclisinin 10/07/2017 tarih ve 594 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz Konusu Alanı Gösterir Harita.

3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (NİP)

Plan teklifine konu alan; Onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında (NİP), söz konusu alan Konut Alanı olarak planlıdır (Şekil 6).

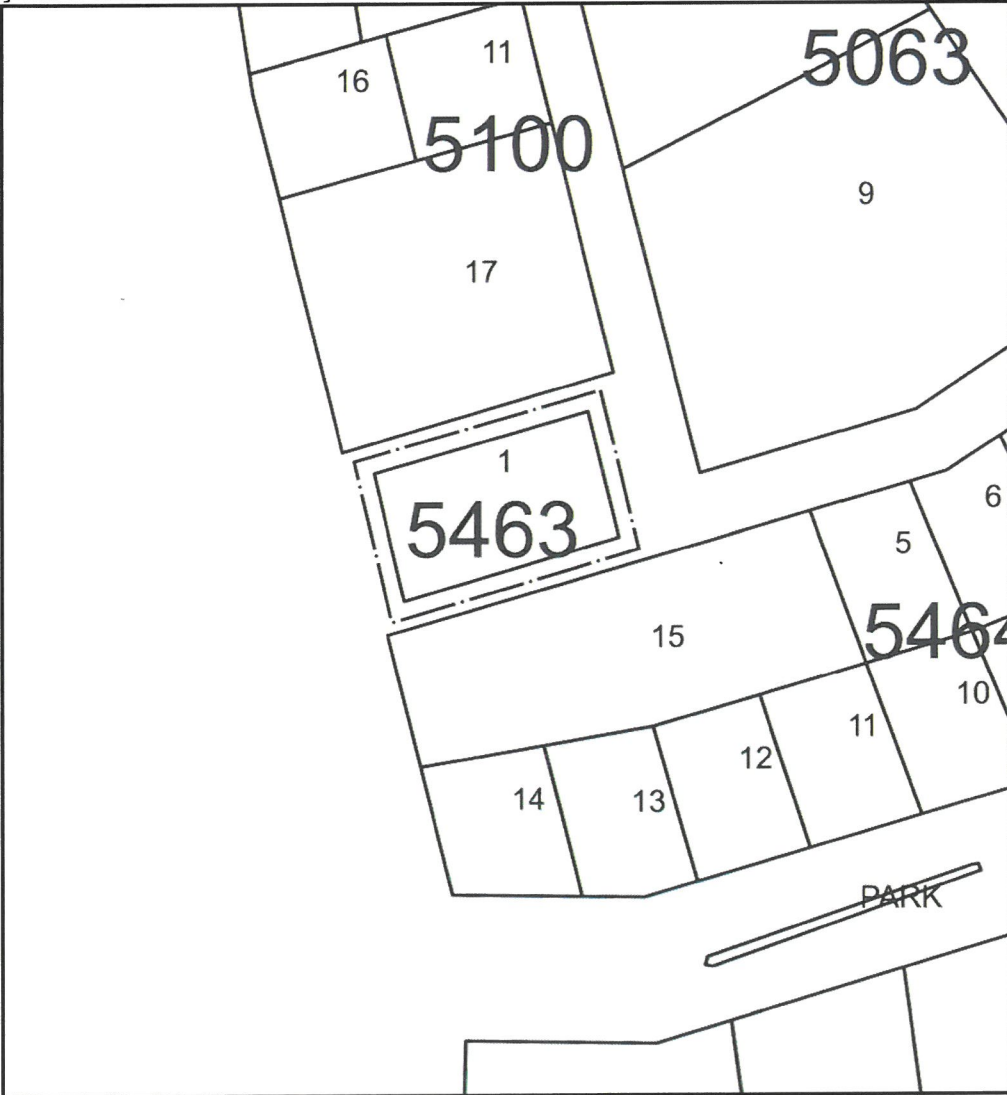


Şekil 6. Onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz konusu Alanı Gösterir Harita.

4. ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMU

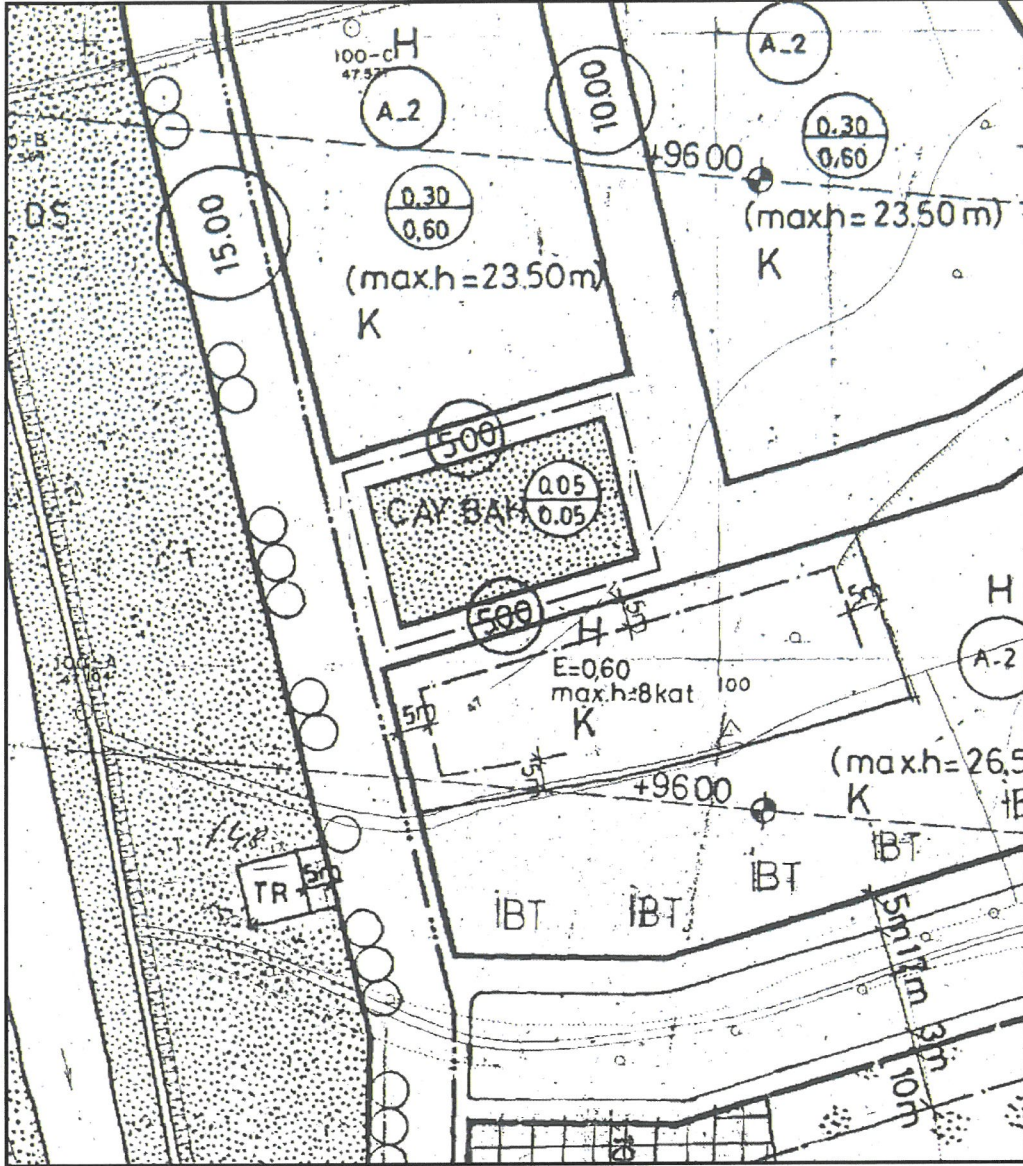


Şekil 7. Kadastral Durum Haritası.



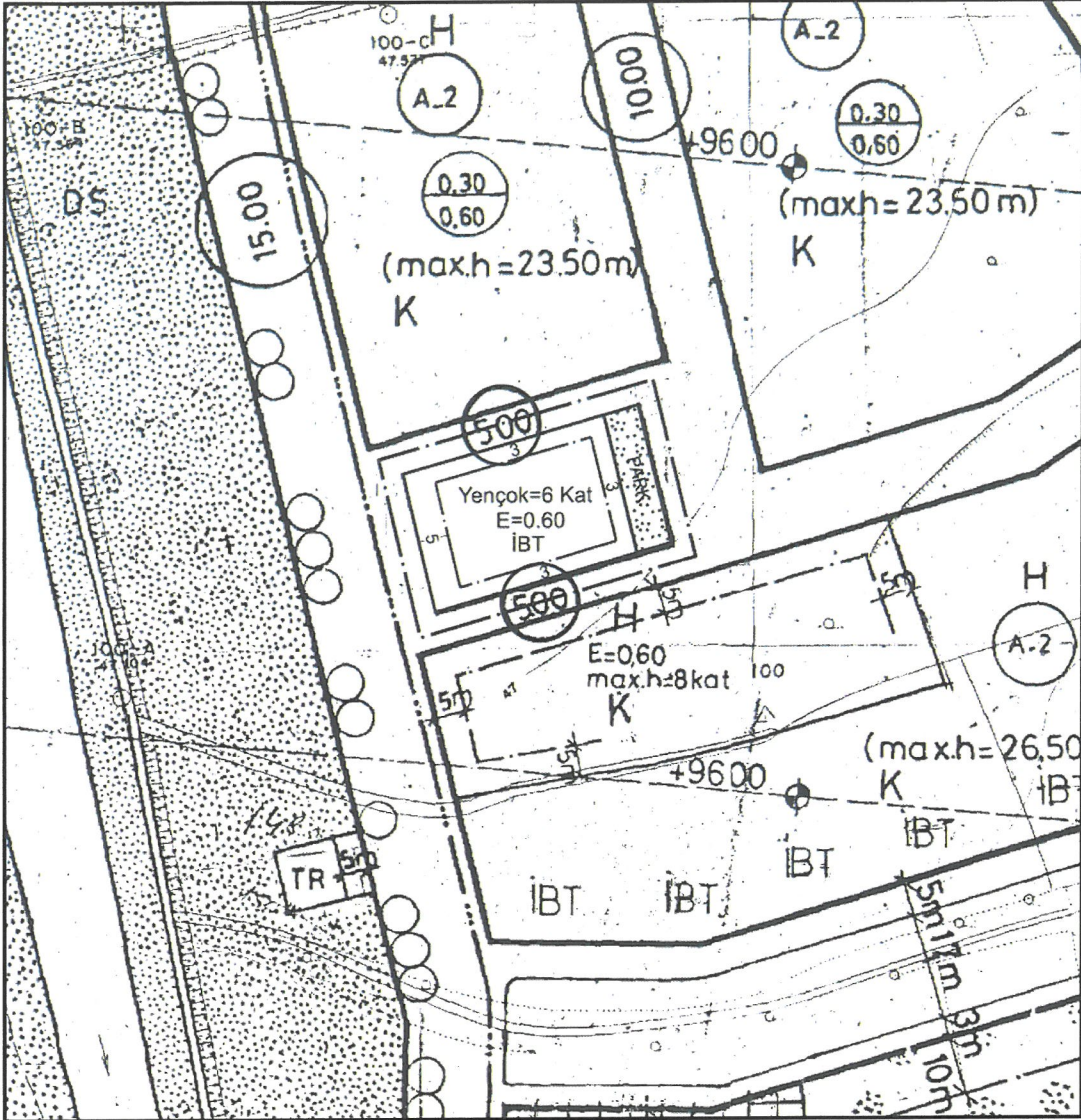
Şekil 8. Kadastral Durum Haritası 2.

5. PLANLAMA KARARLARI

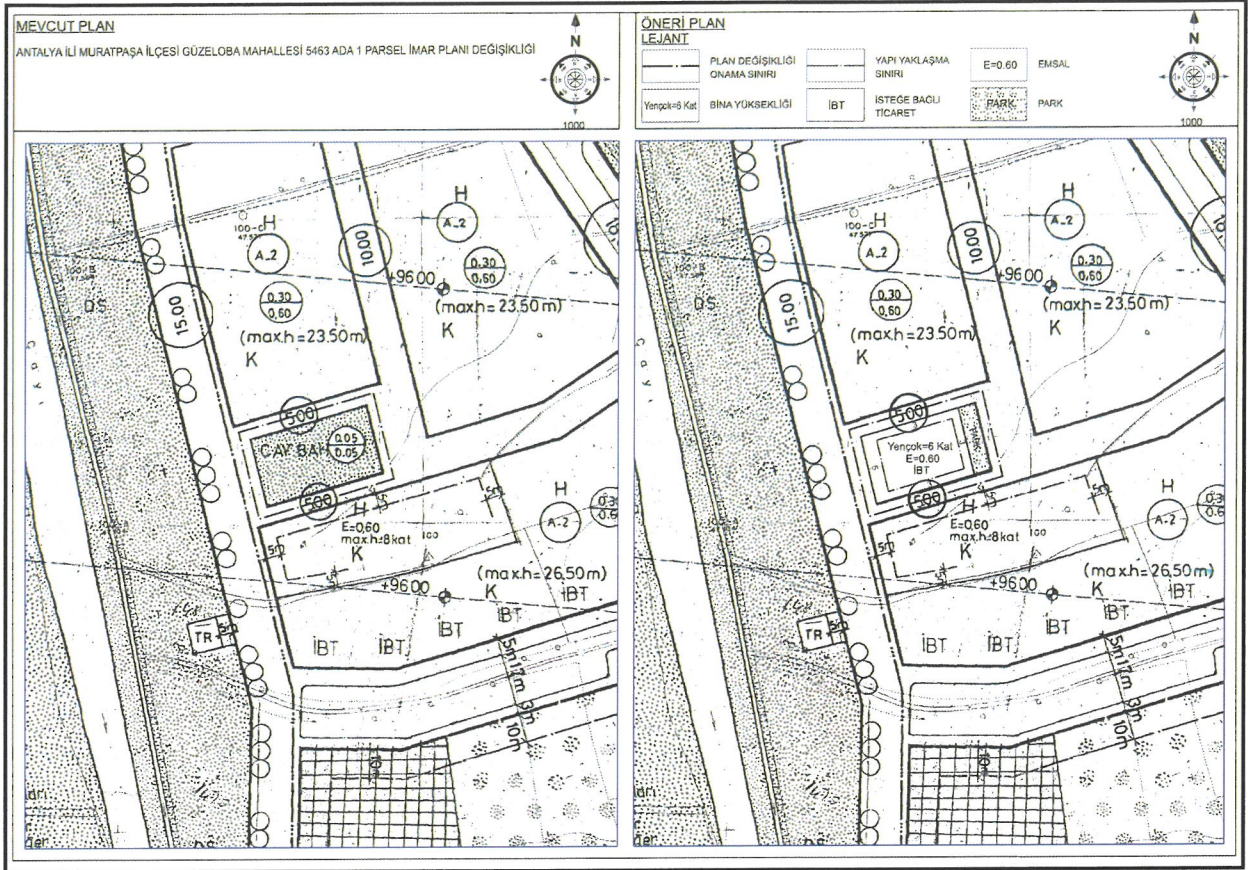


Şekil 9. Mevcut Uygulama İmar Planı.

Mevcut İmar Planına göre söz konusu alan Çay Bahçesi olarak planlı olup, Yapılaşma Koşulları; Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) 0.05 ve Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) 0.05 olarak verilmiştir.



Şekil 10. Öneri Uygulama İmar Planı.



Şekil 11. Mevcut – Öneri Uygulama İmar Planı.

Bu nüfus artışı beraberinde konaklama ihtiyacını da getirmektedir. Bu nedenle söz konusu parselde plan değişikliği hazırlanıp konut alanı olarak planlanıp yapılaşma koşulları söz konusu alanın yakın çevresi incelenip ona göre verilmiştir. Yapılaşma Koşulları; Emsal 0.60 ve Bina Yüksekliği Yençok=6 Kat olarak verilmiş ve İsteğe Bağlı Ticaret (İBT) eklenmiştir. Söz konusu alan konut alanı olarak planlandığı için gelecek olan nüfusa ilişkin nüfus hesabı yapıp gerekli donatı alanı park ayrılmıştır.

Tapu Alanı x Emsal = Toplam İnşaat Alanı

$$915 \times 0.60 = 549 \text{ m}^2$$

Daire Büyüklüğü 120 m² olarak alınmıştır.

$$549 / 120 = 4.575 \times 2.8 = 12.81 \text{ Kişi} \sim 13 \text{ Kişi}$$

$$13 \times 10 = 130 \text{ m}^2 \text{ Park Alanı ayrılmıştır.}$$

AKROPOL İmar Planlama Mimarlık
 Müh. İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş.
 13 Mart Mah. 8. Sokak Mardem İş Mrk.
 K: 4 No: 14 - Yenişehir / MARDİN
 Mardin V.B. 034 037 5352

AKROPOL İmar Planlama Mimarlık Müh. İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş.
 13 Mart Mah. 8. Sokak Mardem İş Mrk. K:4 No:14 – Yenişehir / MARDİN