



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:04.02.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2025 tarihli toplantısında gündemin 66 maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa İlçesi, Tarım Mahallesi 765ada 51 parsel, Alan Mahallesi 7999 ada 5 parsel ve 10729 ada 1 parselle ilişkin "Ticaret Alanından", "Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK)"na dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa İlçesi, Tarım Mahallesi 765ada 51 parsel, Alan Mahallesi 7999 ada 5 parsel ve 10729 ada 1 parselle ilişkin "Ticaret Alanından", "Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK)"na dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

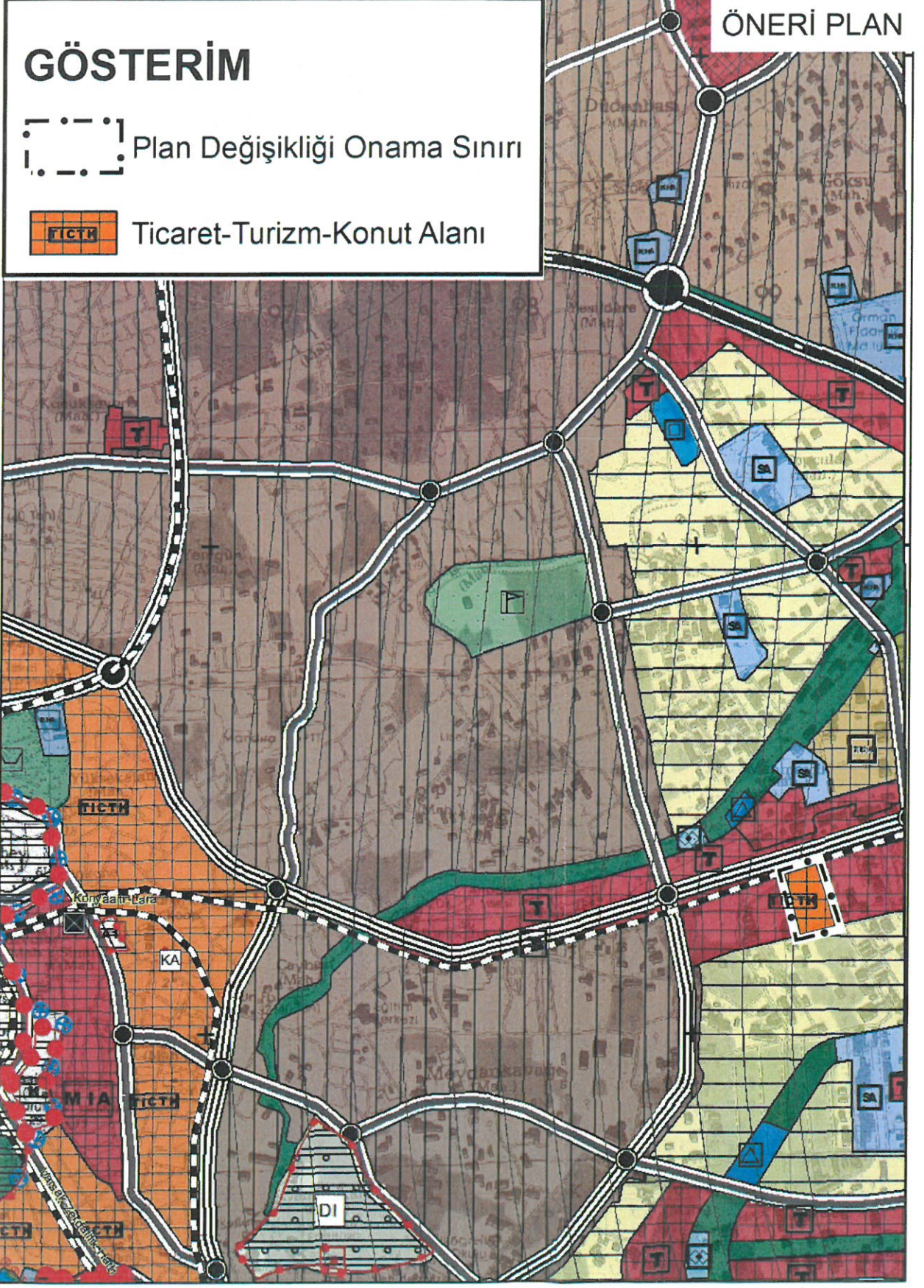
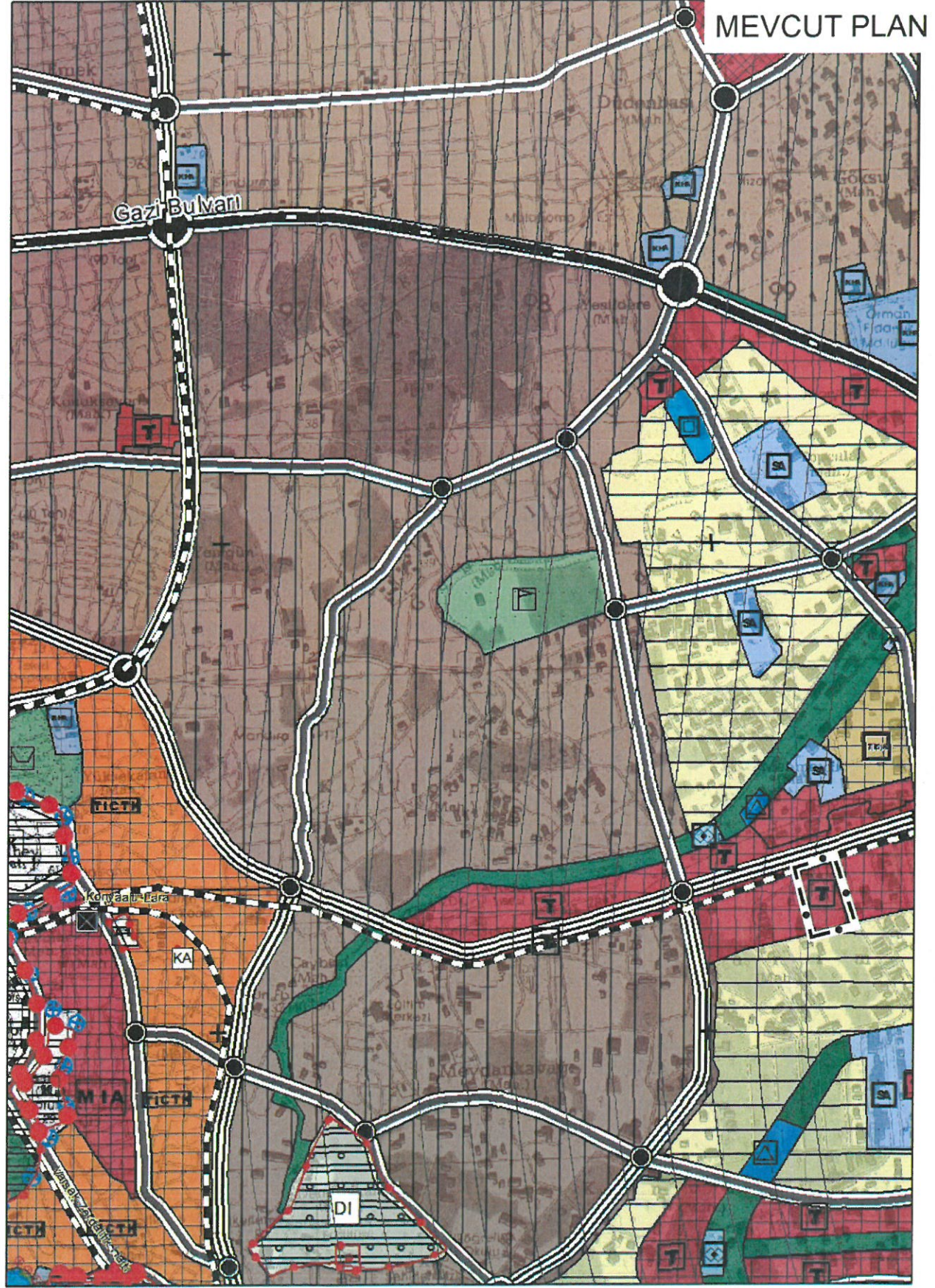
Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk.Yrd.

Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi,
Tarım Mahallesi 765 /51 Parsel, Alan Mahallesi 7999/5 ve 10729/1 Parseller
1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



**Antalya İli, Muratpaşa İlçesi,
Tarım Mahallesi 765/51 Parsel,
Alan Mahallesi 7999/5 ve 10729/1 Parseller
1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
Plan Açıklama Raporu**



OCAK 2025

İçindekiler

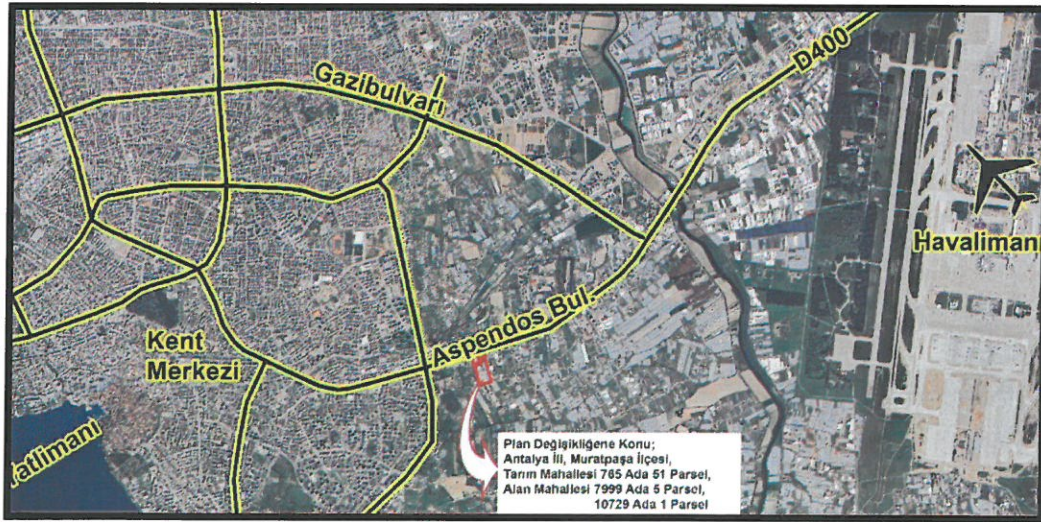
1	PLANLAMA ALANINI TANIMI VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU.....	2
2	PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI.....	3
3	MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM.....	3
4	ALAN KULLANIMI	4
5	DEMOGRAFİK YAPI.....	5
5.1	Muratpaşa İlçesi Nüfus Projeksiyonu	5
6	MEVCUT PLAN BİLGİSİ.....	6
6.1	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	6
6.2	1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	6
6.3	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	7
6.4	1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI.....	8
7	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	9
8	1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	12

Şekiller

Şekil 1	Planlama alanı ve yakın çevresini gösterir harita	2
Şekil 2:	Plan Değişikliğine Konu Parseller.....	3
Şekil 3:	Alan Fotoğrafı 1.....	4
Şekil 4:	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	6
Şekil 5:	Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 10 Temmuz 2017 tarihinde 594 sayılı Karar ile onaylan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz Konusu Alanı Gösterir Harita....	7
Şekil 6:	Planlama konusu bölgenin mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	7
Şekil 7:	Plan Değişikliğine Konu Alan, Muratpaşa Belediye Meclisininin 05/10/2023 tarih ve 253 sayılı kararı ile onaylı plan örneği.	8
Şekil 8:	Planlama alanı yakın çevresi 1/25.000 Ölçekli Plan Kararlarının İrdelenmesi.....	9
Şekil 9:	Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tarım Mahallesi 765 Ada 51 Parsel ile Alan Mahallesi 7999/5 ve 10729/1 Parsellere ilişik hazırlanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi ...	12

1 PLANLAMA ALANINI TANIMI VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU

Plan değişikliğine konu olan Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tarım Mahallesi 765 Ada 51 Parsel ile Alan Mahallesi 7999/5 ve 10729/1 Parseller, Aspendos Bulvarı'nın güneyinde konumlanmaktadır. Alan, yaklaşık 36.654 m² büyüklüğünde olup, Antalya şehir merkezine yakınlığı ve çevresindeki önemli ulaşım akslarına olan bağlantısıyla dikkat çekmektedir. Doğu yönünde, yaklaşık 10 dakika mesafede Antalya Havalimanı, batı yönünde ise kent merkezi yer almakta olup, doğu yönünde Gazipaşa ve Alanya istikametine bağlanan D400 Karayolu bulunmaktadır. Değişime konu alan Güneyinde ise kırcami bölgesi planlama alanı yer almaktadır. Bölgenin uzak güneyinde ise Lara Bölgesi ve Kundu Turizm Merkezi konumlanmaktadır. Alanın çevresinde konut, ticaret ve turizm alanları bulunmaktadır.



Şekil 1 Planlama alanı ve yakın çevresini gösterir harita

2 PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI

Plan değişikliğine konu parseller, kent merkezi ve havalimanı aksı olan Aspendos Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Bu aks, mevcut plan kararları bölümünde detaylı şekilde incelenecektir. Plan değişikliğine konu parseller, tramvay ve ana ulaşım aksları üzerindedir. Bölge, hem ticaret hem turizm hem de konut potansiyeli taşımaktadır. Hazırlanan plan değişikliği, üst ölçekli plan kararlarına uyumlu ve mevcut plan kararları ile entegre olacak şekilde, söz konusu parsellerin potansiyellerini daha etkin kullanmak amacıyla hazırlanmıştır.

3 MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

Plan Değişikliğine konu Parseller Tarım Mahallesi ve Alan Mahallesi'nde konumlanmaktadır. 765 Ada 51 Parsel, Tarım Mahallesi'nde yer almakta olup, 5.537,09 m² büyüklüğündedir. 7999 Ada 5 Parsel ise Alan Mahallesi'nde bulunmakta ve 2.214,00 m² büyüklüğünde, 10729 Ada 1 Parsel ise yine Alan Mahallesi'nde yer almakta olup, 27.847,00 m² büyüklüğündedir, parseller toplamı 35.598 m²'dir

Ada	Parsel	Mahalle	Yüzölçümü (m ²)
765	51	Tarım	5.537,09
7999	5	Alan	2.214,00
10729	1	Alan	27.847,00
Toplam			35.598,09



Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Parseller.

4 ALAN KULLANIMI

Plan değişikliğine konu olan Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tarım Mahallesi 765 Ada 51 Parsel ile Alan Mahallesi 7999/5 ve 10729/1 Parseller üzerinde halihazırda ticaret faaliyeti yürütülen dükkanlar yer almaktadır.



Şekil 3: Alan Fotoğrafı 1

5 DEMOGRAFİK YAPI

Antalya, 2023 yılı itibarıyla 2.696.249 kişilik nüfusuyla Türkiye'nin en kalabalık beşinci ilidir.

Muratpaşa ilçesi, 2023 yılı itibarıyla 512.700 kişilik nüfusuyla Antalya'nın en kalabalık ikinci ilçesidir. 2008 yılında ilçe statüsü kazandıktan sonra uzun yıllar en kalabalık ilçe olmuş, ancak 2021 yılında Kepez ilçesinin nüfus artışıyla ikinci sıraya gerilemiştir. Nüfusun yıllar içinde dengeli bir artış gösterdiği ve kadın nüfusunun erkek nüfusundan fazla olduğu görülmektedir.

5.1 Muratpaşa İlçesi Nüfus Projeksiyonu

Aksu - Döşemealtı - Kepez - Muratpaşa - Konyaaltı - Serik İlçeleri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Raporu'na göre, Muratpaşa İlçesi için 2040 yılı nüfus projeksiyon verilerine göre, ilçenin farklı hesaplama yöntemlerine dayalı olarak nüfusunun artacağı öngörülmektedir. En küçük kareler yöntemine göre 2040 yılı nüfusu 718.475 kişi olarak hesaplanırken, logaritmik yöntemle bu sayı 1.142.408 kişiye ulaşmaktadır. Bileşik faiz yöntemi ise 1.138.084 kişilik bir nüfus öngörmektedir. Üssel artış yöntemi ise farklı hesaplamalar sonucunda 1.155.606 ile 1.299.835 kişi arasında bir projeksiyon sunmaktadır.

Veriler, Muratpaşa ilçesinin mevcut imar alanlarının büyük ölçüde dolduğunu ve Kırcami Bölgesi ile kısmen turizm alanları dışında **imar uygunluğuna ulaşıldığı belirtilmiştir.** bu verilere göre 2040 yılı için kabul edilen nüfus projeksiyonu ise 718.475 kişi olarak kabul edilmiştir.

Tablo 1 Meri 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı raporu Projeksiyon Hesapları.

** Muratpaşa İlçesi Nüfus Projeksiyonları**

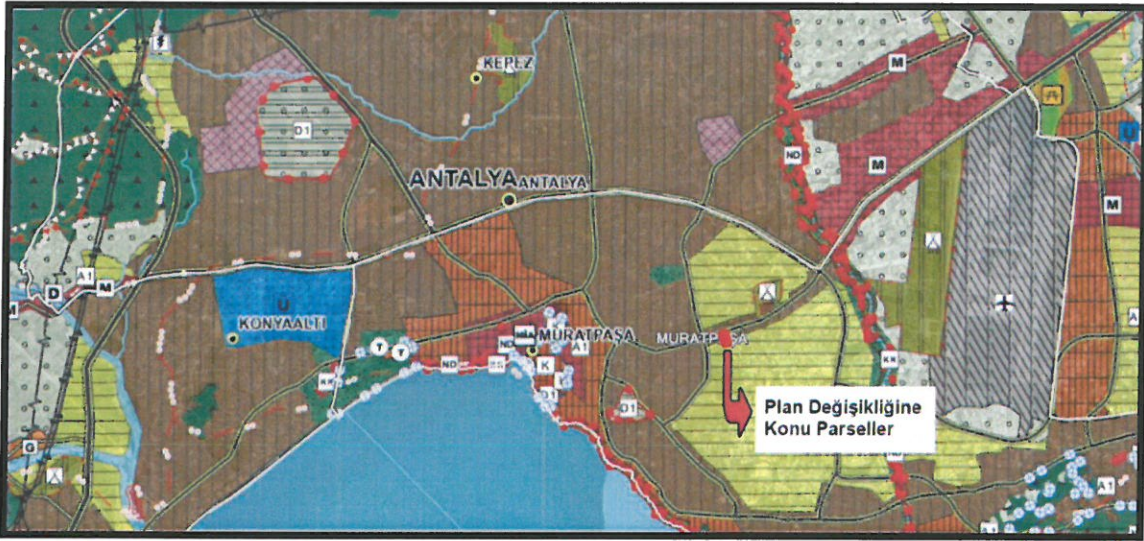
Yıllar	x	En Küçük Kareler - Doğrusal	En Küçük Kareler - Logaritmik	Bileşik Faiz	Üssel Artış (1)	Üssel Artış (2)	Üssel Artış (3)	Üssel Artış (4)
2020	4	516.536	583.232	567.885	569.623	583.181	567.203	497.774
2025	5	567.021	689.979	675.677	679.819	712.565	674.055	519.138
2030	6	617.505	816.265	803.929	811.333	870.654	801.035	541.419
2035	7	667.990	965.665	956.524	968.288	1.063.817	951.937	564.655
2040	8	718.475	1.142.408	1.138.084	1.155.606	1.299.835	1.131.265	588.890

6 MEVCUT PLAN BİLGİSİ

6.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu olan bölgenin yer aldığı 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 değişikliğine konu alan; Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP), söz konusu alan "Meskun Yerleşim Alanı"da kalmaktadır.(Şekil 4)

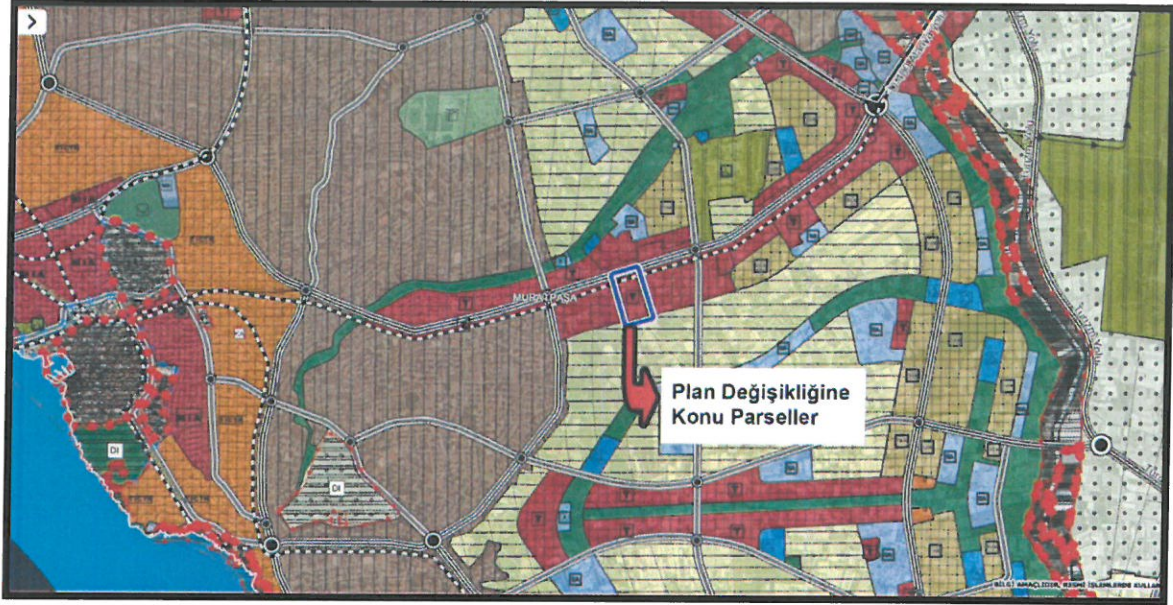


Şekil 4: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.

6.2 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa ve Serik ilçelerini kapsayan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 10 Temmuz 2017 tarihinde 594 sayılı Karar ile onaylanmış, 9 Ekim 2017 tarihinde ise 844 sayılı Karar ile kesinleşmiştir. Plan değişikliğine konu alan; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Ticaret Alanı" olarak planlıdır.(Şekil 5).

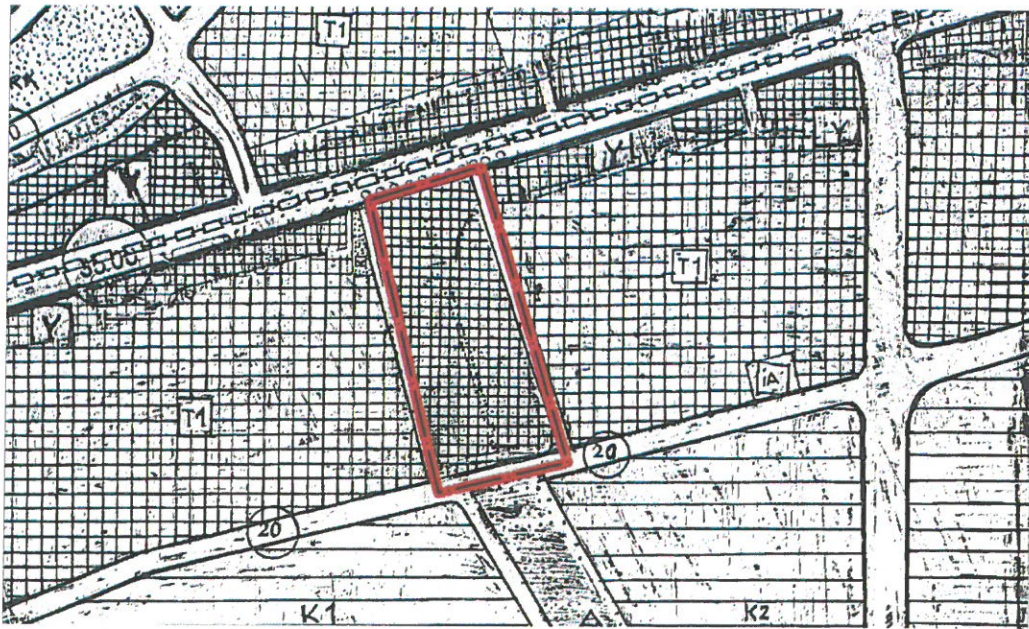
Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tarım Mahallesi 765 Ada 51 Parsel, Alan Mahallesi 7999/5 ve 10729/1 Parseller, 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Plan Açıklama Raporu



Şekil 5: Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 10 Temmuz 2017 tarihinde 594 sayılı Karar ile onaylan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz Konusu Alanı Gösterir Harita

6.3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanıda kapsayan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 30/07/1998 tarih ve 36 sayılı BMK karar ile onaylanmıştır, söz konusu planda plan değişikliği yapılan alan Ticaret Alanı olarak planlıdır.

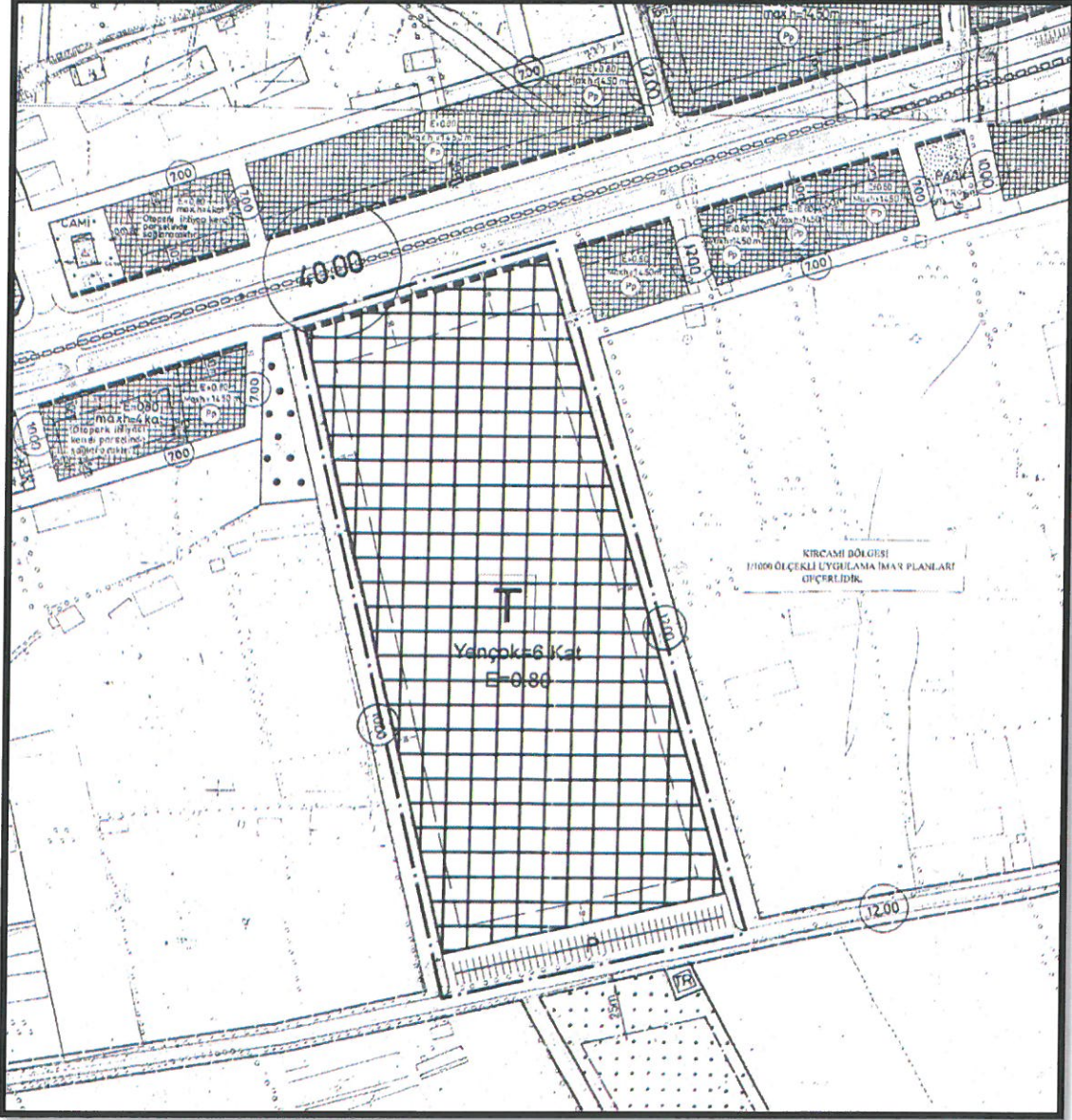


Şekil 6: Planlama konusu bölgenin mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

6.4 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alana ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Muratpaşa Belediye Meclisinin 05/10/2023 tarih ve 253 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu planda plan değişikliği alan "Ticaret Alanı" olarak planlıdır.



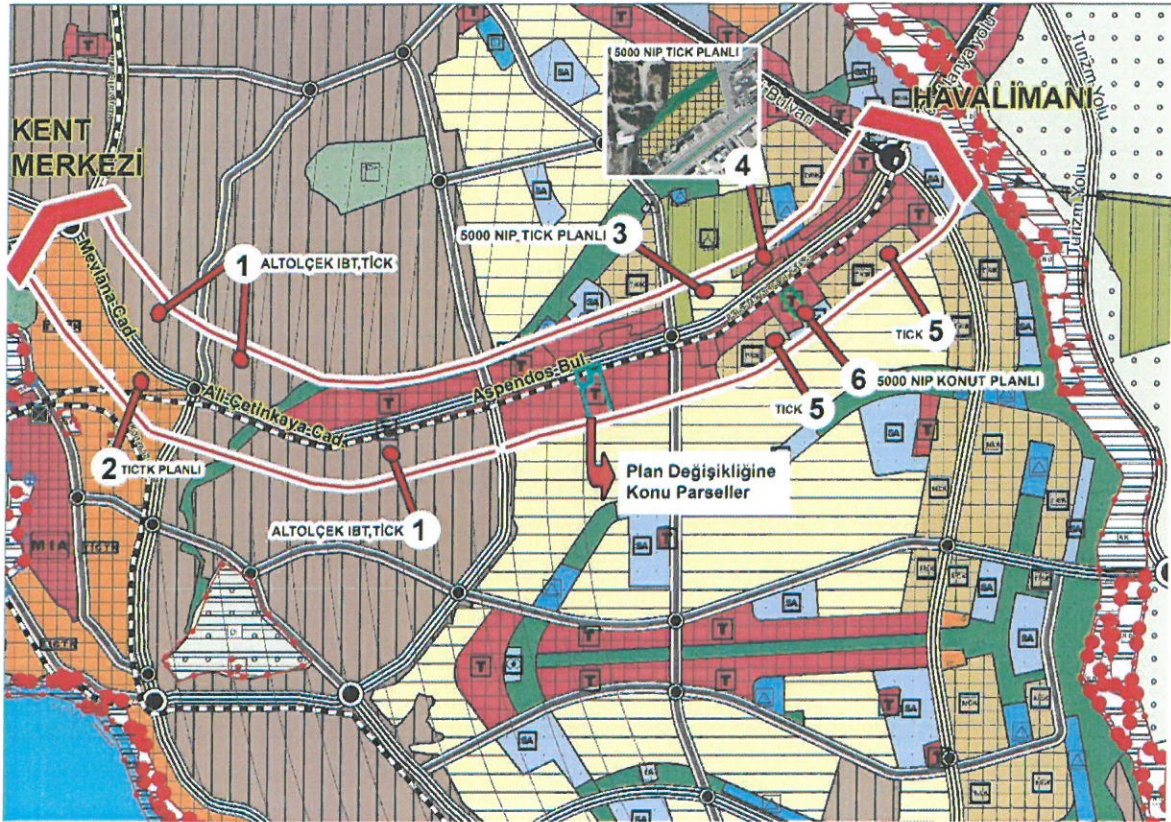
Şekil 7: Plan Değişikliğine Konu Alan, Muratpaşa Belediye Meclisinin 05/10/2023 tarih ve 253 sayılı kararı ile onaylı plan örneği.

7 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliği gerekçesini daha detaylı ve başlıklar halinde aşağıda açıklanmıştır.

- **Bölgesel Bazda Üst Ölçekli Plan Kararlarının İrdelenmesi**

Plan değişikliğine konu parseller, Antalya kent merkezi ile havalimanı aksı üzerinde yer almakta olup, bu aks üzerindeki 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları detaylı olarak incelenmiştir.



Şekil 8: Planlama alanı yakın çevresi 1/25.000 Ölçekli Plan Kararlarının İrdelenmesi

Bu kapsamda:

- **1 Numaralı Alanlar:** Kent merkezine doğru yerleşmiş olup, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda yerleşim alanı olarak planlanmıştır. Alt ölçekli planlarda ise "TİCK" (Ticaret-Konut) ve "İBT" (İsteğe Bağlı Ticaret) gibi karma kullanımlar öngörülmektedir.
- **2 Numaralı Alanlar:** Kent merkezinin çeperinde yer almakta ve 1/25.000 ölçekli planda Ticaret-Turizm-Konut alanı olarak planlanmıştır.

- **3 Numaralı Alan:** Planlama alanının 500 metre doğusunda, üst ölçekli planda gelişme konut alanı olarak belirlenmiştir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise ticaret-konuta ayrılmış ve 12 kat yapılaşma izni bulunmaktadır.
- **4 Numaralı Alan:** 1/25.000 ölçekli planda Ticaret Alanı olarak belirlenmişken, 1/5000 ölçekli planda Ticaret-Konut alanı olarak planlanmıştır.
- **5 Numaralı Alan:** Kırcami Bölgesi Plan Kararları kapsamında Ticaret+Konut Alanı olarak Planlıdır. Ayrıca planlama alanın güney doğusunda yer alan ve kırcami bölgesi planlama alanı içerisindeki adaların yapılaşma kararları 12 kattır.
- **6 Numaralı Alan:** Üst ölçekli planda Ticaret Alanı olarak belirlenmiş olup, alt ölçekte ise 12 kat konut alanı olarak yeni yapılaşmıştır.
- **Plan Değişikliği Uyum ve Entegrasyon**

Hazırlanan plan değişikliği:

- 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile uyumludur.
- Mevcut 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları ile bölgesel uyum ve entegrasyon sağlamaktadır.
- **Ulaşım ve Konum Avantajı**

Plan değişikliğine konu parsel, tramvay durağına yakınlığı ile kent içi ulaşım açısından stratejik bir konuma sahiptir. Bu durum, alanın kolay erişilebilirliğini ve ulaşım bağlantılarını güçlendirmektedir.

- **Antalyada Şehir Oteli İhtiyacı**

Antalya, TR-61 bölgesinin sosyal ve ekonomik açıdan lokomotif konumundadır. Genellikle turistik oteller sahil şeridinde konumlanmışken, plan değişikliği önerilen bu alan, hem Antalya'nın kent içi iş seyahatlerine hem de bölgesel iş ve turizm taleplerine hitap edece Antalya, Türkiye'nin önemli turizm merkezlerinden biri olmasına rağmen, kent merkezi ve havalimanı aksında şehir oteli kapasitesinin iş turizmi ve kent içi konaklama taleplerini tam olarak karşılamadığı tespit edilmiştir. İş seyahatleri ve kısa süreli konaklamalar için modern şehir otellerine olan ihtiyacı ortaya koymaktadır.

- **Konut Kullanımına Duyulan İhtiyaç**

Muratpaşa İlçesi'nde mevcut konut planlı alanlarının, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı raporunda da belirtildiği üzere imar doyunluğuna ulaştığı tespit edilmiştir, plan doyunluğunu şu şekilde detaylandırabiliriz.

Plan Doyunluğu: bir yerleşim alanının mevcut imar planı kararları çerçevesinde öngörülen yapılaşma kapasitesine ulaşmış veya bu kapasiteye çok yaklaşmış olması durumudur. Bu durum, bölgedeki parsellerin büyük ölçüde yapılaşmış ve mevcut imar planı sınırları içinde kalan boş veya kullanılabilir alanların tükenmiş olduğu anlamına gelir.

Muratpaşa ilçesinde plan doyunluğuna ulaşılması, mevcut imar alanlarının büyük ölçüde yapılaşmış olduğunu ve yeni konut veya ticaret alanlarının sınırlı olduğunu göstermektedir. Bu nedenle Kırcami gibi bölgelerde henüz imar uygulamalarının tamamlanmamış olması, konut ihtiyacını karşılayacak yeni plan kararlarını zorunlu hale getirmektedir.

. Bu nedenle, plan değişikliğine konu parselde konut kullanımına yer verilerek, bölgedeki konut ihtiyacının karşılanması amaçlanmıştır.

- **Ticaret Alanı İhtiyacı**

Plan değişikliğine konu parsel, kent merkezi-havalimanı aksı üzerinde yer almakta olup, bu konumu ve ulaşım imkanları ile ticaret alanı potansiyelini artırmaktadır. Bölge, yoğun ulaşım ağlarının kesişiminde yer alması sebebiyle ticari faaliyetler için stratejik bir konumda bulunmaktadır.

Plan değişikliği ile önerilen fonksiyonlar:

- **Turizm(Şehir Oteli):** İş seyahatleri ve kent içi konaklamalar için modern bir otel tesisi.
- **Konut Alanı:** Mevcut konut ihtiyacını karşılamak amacıyla konut birimleri.
- **Ticari Alanlar:** Planlanan otel ve konut alanlarını destekleyici ve bölgesine hitap eden ticari birimler.

Bu fonksiyonların bölgeye ekonomik katkıları:

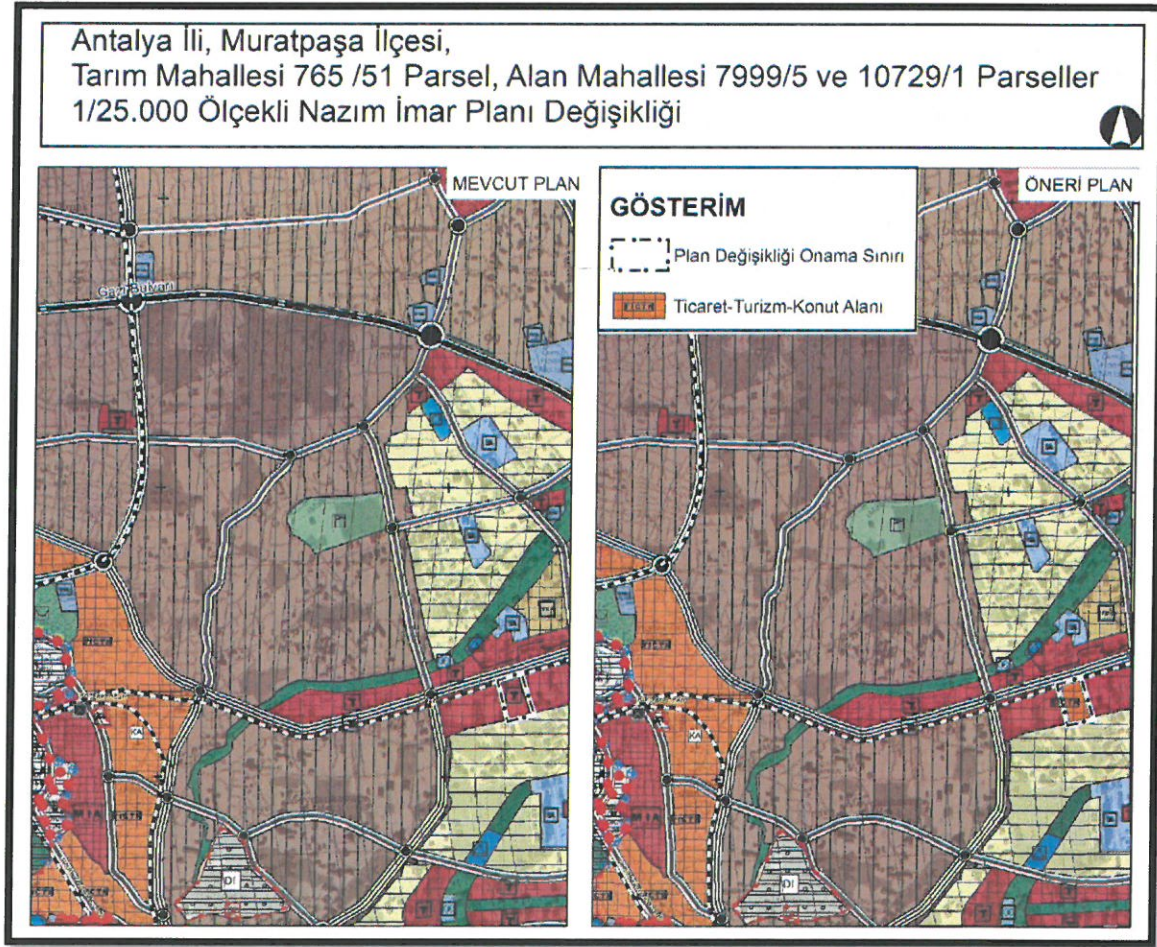
- **İstihdam:** Bölgesel düzeyde yeni iş olanakları yaratılması.
- **Ekonomik Gelişim:** Ticari faaliyetlerin artmasıyla bölgesel ekonomik canlanma.
- **Sosyal Altyapı:** Karma kullanımların bölge halkı için cazibe merkezi oluşturması.

Bu plan değişikliği, mevcut imar planı kararları ile entegre, ulaşım açısından stratejik ve bölgesel kalkınmaya katkı sağlayacak niteliktedir.

8 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Yukarıda açıklanan detaylı gerekçeler doğrultusunda 1/100.000 Çevre Düzeni Plan Kararları ile uyumlu ve Meri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Plan kararları ile bölgesel uyum ve entegrasyon sağlamak, plan değişikliği hazırlanan alanın kent içindeki konumu ve ulaşım bağlantıları dikkate alınarak bölgenin fiziki potansiyelleride dikkate alınarak plan değişikliğine konu bölgenin "Ticaret Alanı" olan plan kararı "Ticaret-Turizm-Konut" karma kullanımına dönüştürülmüştür.

Plan değişikliği ile bölgeye gelecek ilave nüfus için gerekli olan donatı alanları alt ölçekli plan kararları ile ayrılacaktır.



Şekil 9: Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tarım Mahallesi 765 Ada 51 Parsel ile Alan Mahallesi 7999/5 ve 10729/1 Parsellere ilişkin hazırlanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

İlçe : Muratpaşa Belediyesi
Mahalle : Tarım ve Alan Mahalleleri
Ada/Parsel : 765/1 Parsel, 7999/5 Parsel, 10729/1 Parsel
Ölçek : 1/25000

Muratpaşa İlçesi, Tarım Mahallesi 765 ada 51 parsel, Alan Mahallesi 7999 ada 5 parsel ve 10729 ada 1 parsel ile ilişkin "Ticaret Alanı"ndan, "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" (TİCTK)'na dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2025 tarihli toplantısında gündemin 66. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan 1/100.000 Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşme Alanı" olarak, mevcut 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında ise "Ticaret Alanı" olarak planlıdır.

07.01.2025 tarih 3336 kayıt sayılı dilekçe ile Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'na iletilen 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi ile mevcut durumda "Ticaret Alanı" olarak planlı bulunan 765 ada 51 parsel, 7999 ada 5 parsel ve 10729 ada 1 parselin yeniden düzenlenerek "Ticaret-Turizm Konut Alanı" (TİCTK) olarak planlanması amaçlanmaktadır.

Plan açıklama raporuna göre, bölgeye gelecek ilave nüfus için gerekli olan donatı alanlarının alt ölçekli plan kararlarında ayrılacağı belirtilmiştir. Bu doğrultuda nüfus ve donatı alanı dengesinin alt ölçekli planlarda değerlendirilmesi gerekmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisi'ne aittir. 03.02.2025

Başak GÜNEŞ TOK
Y. Şehir Plancısı

Berrak ÇİÇEKLYURT
Nazım Plan Şube Müdür V.