



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 67. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Ticaret Alanı ile Taşıt ve Yaya yolu olarak planlı bulunan Tarım ve Alan Mahalleleri, 765 ada 51 parsel, 7999 ada 5 parsel, 10729 ada 1 parsel ve çevresinin Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK), Rekreasyon Alanı, Genel Otopark Alanı ile Taşıt ve Yaya yolu olarak planlanması ve Plan Notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Ticaret Alanı ile Taşıt ve Yaya yolu olarak planlı bulunan Tarım ve Alan Mahalleleri, 765 ada 51 parsel, 7999 ada 5 parsel, 10729 ada 1 parsel ve çevresinin Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK), Rekreasyon Alanı, Genel Otopark Alanı ile Taşıt ve Yaya yolu olarak planlanması ve Plan Notu eklenmesine 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


Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk.Yrd.

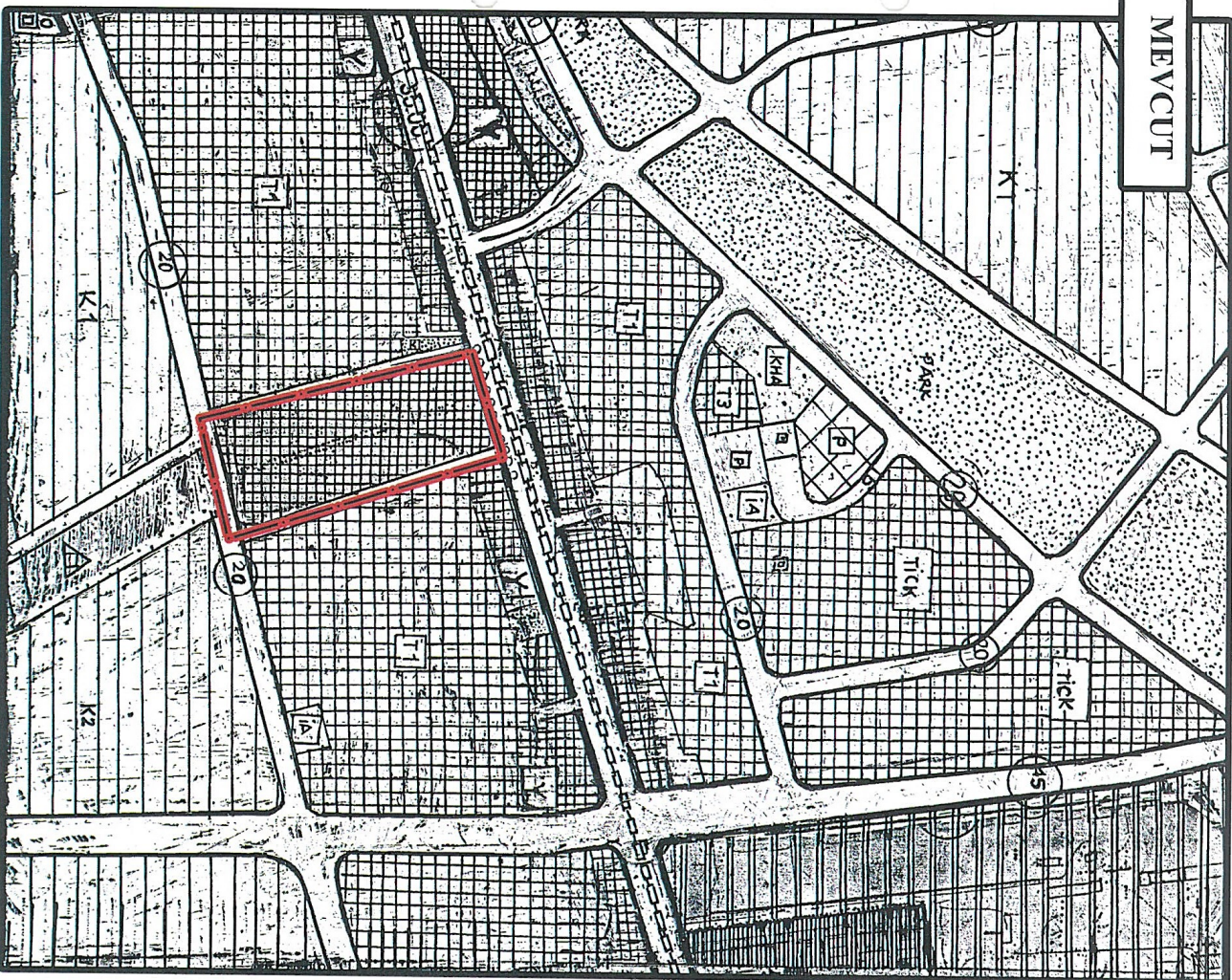

Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi


Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

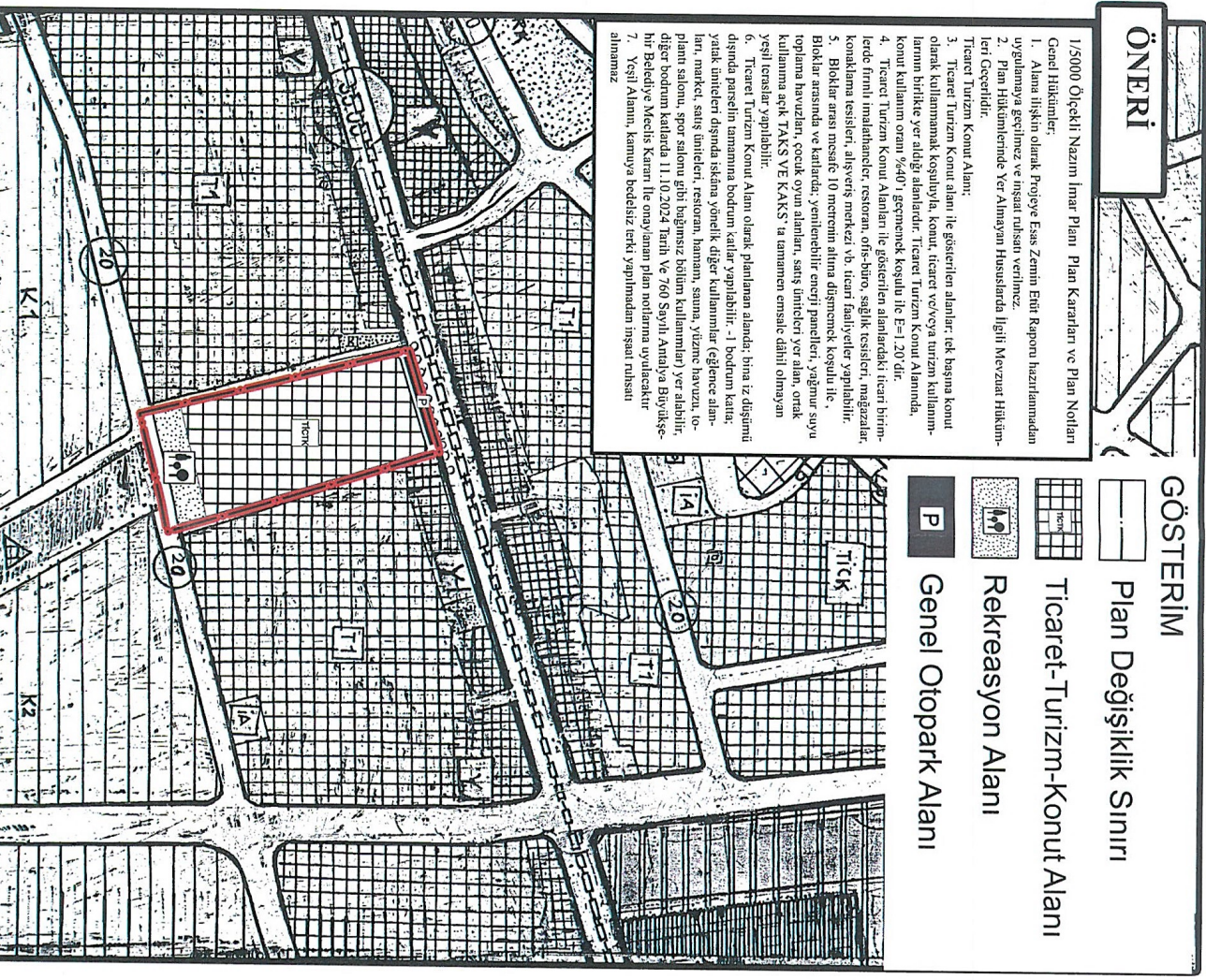

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tarım Mahallesi 765/51 Parsel, Alan Mahallesi 7999/5 ve 10729/1 Parseller 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

MEVCUT



ÖNERİ



GÖSTERİM

Plan Değişiklik Sınırı

Ticaret-Turizm-Konut Alanı

Rekreasyon Alanı

Genel Otopark Alanı

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kararları ve Plan Notları Genel Hükümler:

1. Alanı ilişkin olarak projeye Esas Zemin Etüt Raporu hazırlanmadan uygulanmaya geçilmez ve inşaat ruhsatı verilmemez.
2. Plan Hükümlerinde Yer Almayan Hususlarda Işıklı Mevzuat Hükümleri Geçerlidir.
3. Ticaret Turizm Konut Alanı.
4. Ticaret Turizm Konut Alanı ile gösterilen alanlar tek basına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, konut, ticaret ve/veya turizm kullanım-larını birlikte yer aldığı alanlardır. Ticaret Turizm Konut Alanında, konut kullanım oranı %40'ı geçmemek koşulu ile E=1/20'dir.
5. Ticaret Turizm Konut Alanları ile gösterilen alanlardaki ticari birim-lerde firmalı imalatçılar, restoran, ofis-büro, sağlık tesisleri, mağazalar, konaklama tesisleri, alışveriş merkezi vb. ticari faaliyetler yapılabilir.
6. Bloklar arası mesafe 10 metremden altına düşmemek koşulu ile Bloklar arasında ve katlarda, yenilenebilir enerji panelleri, yağmur suyu toplama havuzları, çocuk oyun alanları, sağıt üniteleri yer alan, ortak kullanımına açık TAKS VE KAKS' ta tamamen emsalsiz dâhil olmayan yeşil tesisler yapılabilir.
7. Ticaret Turizm Konut Alanı olarak planlanan alanlar; bina iz dâğısını dışında parselin tamamına bodurun katlar yapılabilir. -1 bodurun katlar; yeşil üniteleri dışında istisna yönünde diğer kullanımlar (eğilence alan-ları, market, sağıt üniteleri, restoran, hanım, sauna, yüzme havuzu, to-pilama alanları, spor salonu gibi bağimsiz bölümler kullanımları) yer alabilir. diğer bodurun katlarda 11.10.2024 tarih ve 769 Sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanan plan notlarına uyulacaktır.
8. Yeşil Alanın, kamuya bedelsiz terk yapılmadan inşaat ruhsatı alınmaz.

**Antalya İli, Muratpaşa İlçesi,
Tarım Mahallesi 765/51 Parsel,
Alan Mahallesi 7999/5 ve 10729/1 Parseller
1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
Plan Açıklama Raporu**



OCAK 2025

İçindekiler

1	PLANLAMA ALANINI TANIMI VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU	2
2	PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇI	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	11
9	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	12
9.1.1	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları ve Plan Notları	16

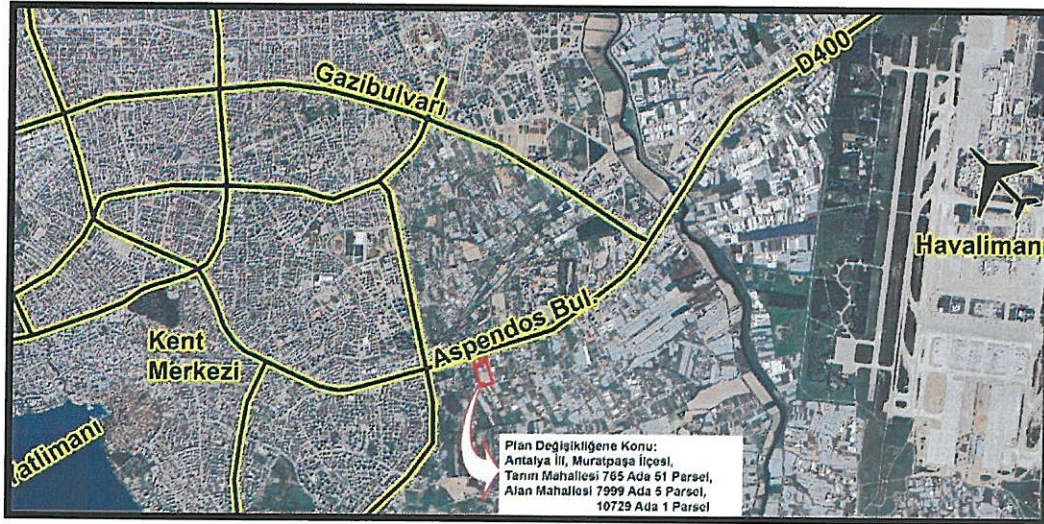
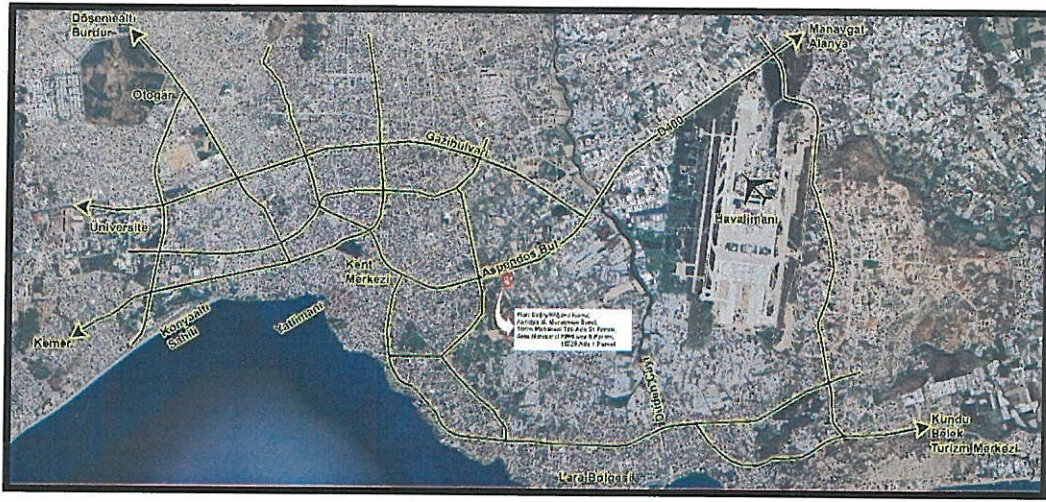
Şekiller

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
Şekil 10 :	Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tarım Mahallesi 765 Ada 51 Parsel ile Alan Mahallesi 7999/5 ve 10729/1 Parsellere ilişik hazırlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi	15

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tarım Mahallesi 765 Ada 51 Parsel, Alan Mahallesi 7999/5 ve 10729/1 Parseller, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Plan Açıklama Raporu

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.

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tarım Mahallesi 765 Ada 51 Parsel, Alan Mahallesi 7999/5 ve 10729/1 Parseller, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Plan Açıklama Raporu

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 Fotoğrafi 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.

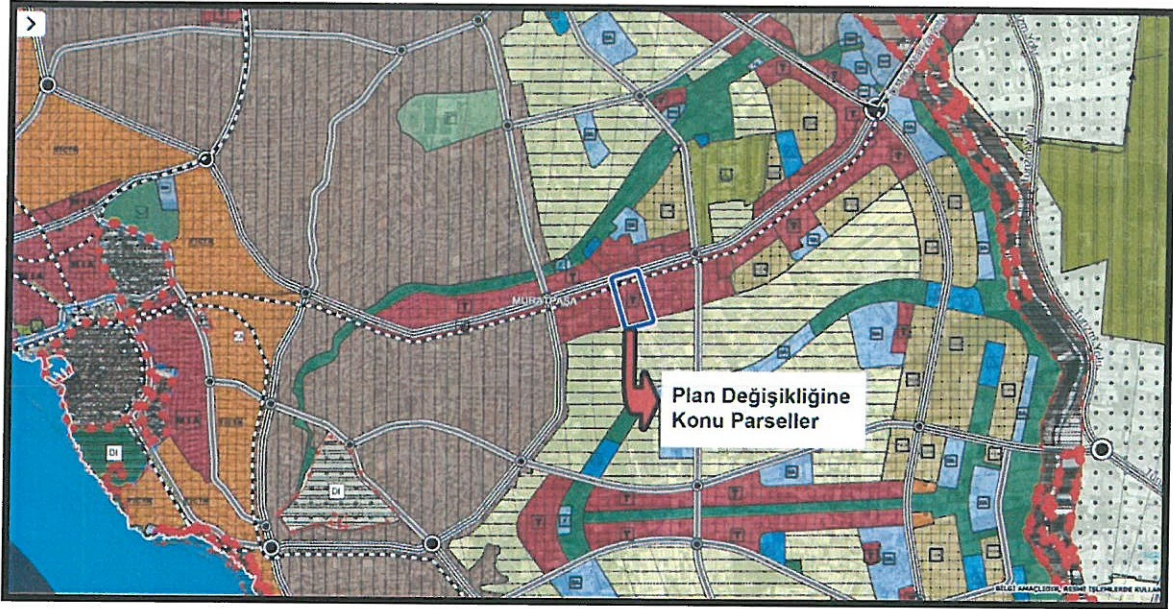
Veriler, Muratpaşa ilçesinin mevcut imar alanlarının büyük ölçüde dolduğunu ve Kırcami Bölgesi ile kısmen turizm alanları dışında **imar doygunluğuna ulaşıldığı belirtilmiştir**. bu verilere göre 2040 yılı için kabul edilen nüfus projeksiyonu ise 718.475 kişi olarak kabul edilmiştir.

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

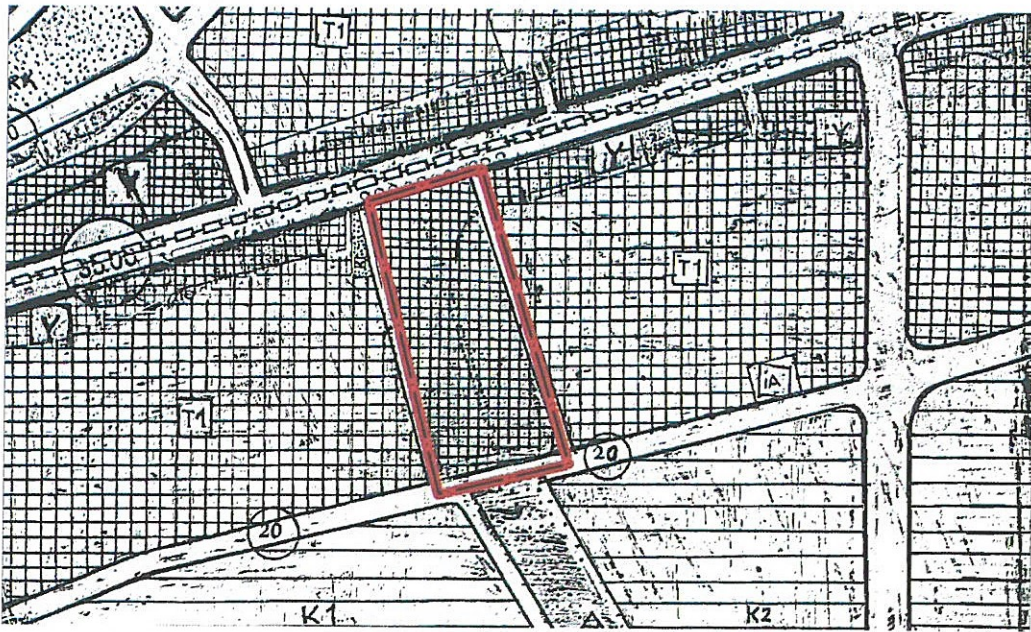
Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tarım Mahallesi 765 Ada 51 Parsel, Alan Mahallesi 7999/5 ve 10729/1 Parseller, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Plan Açıklama Raporu



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.



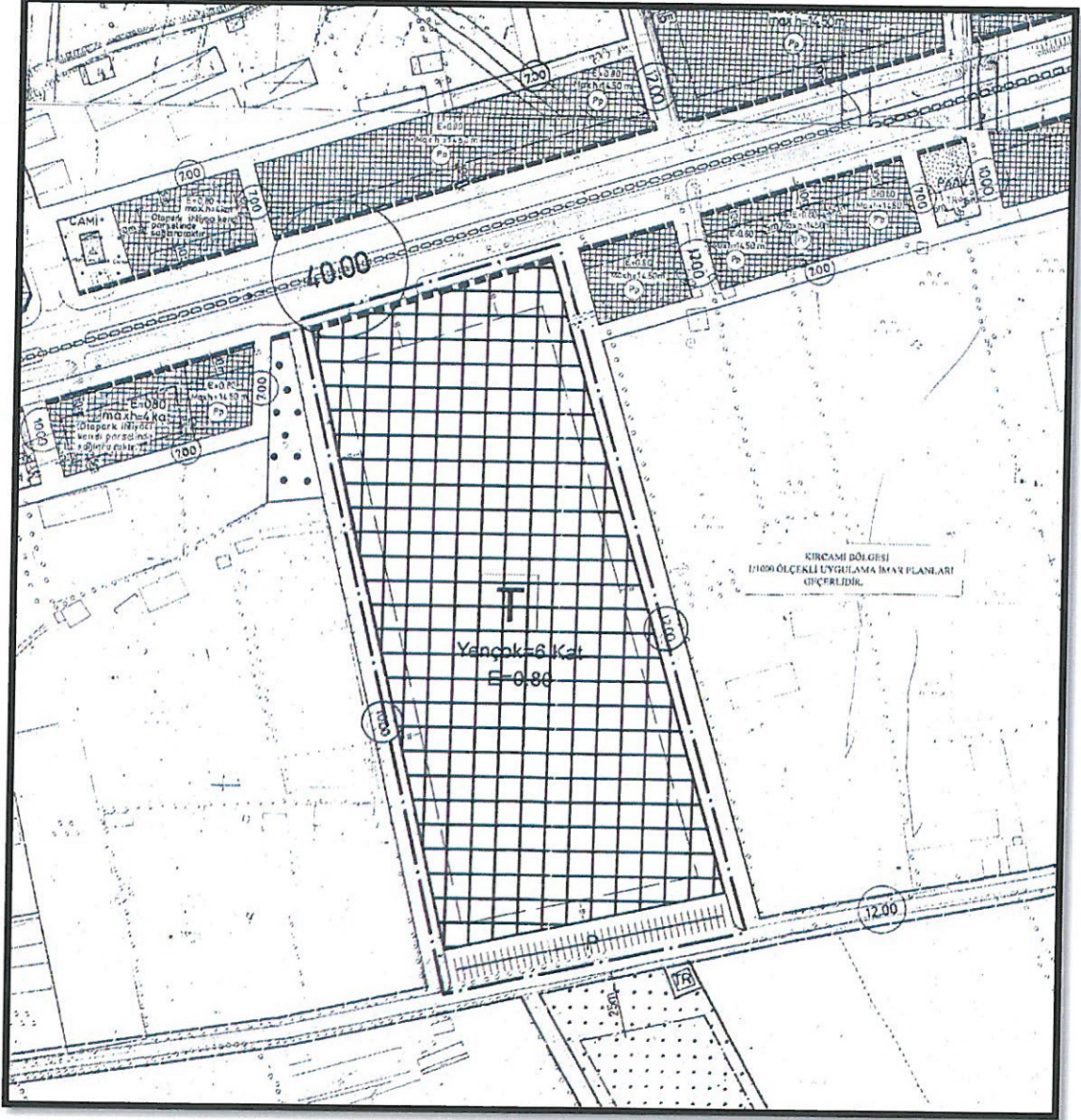
Şekil 6: Planlama konusu bölgenin mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tarım Mahallesi 765 Ada 51 Parsel, Alan Mahallesi 7999/5 ve 10729/1 Parseller, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Plan Açıklama Raporu

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.

- **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 lokomotifi 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 doygunluğuna ulaştığı tespit edilmiştir, plan doygunluğunu şu şekilde detaylandırabiliriz.

Plan Doygunluğu: 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 doygunluğuna 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.

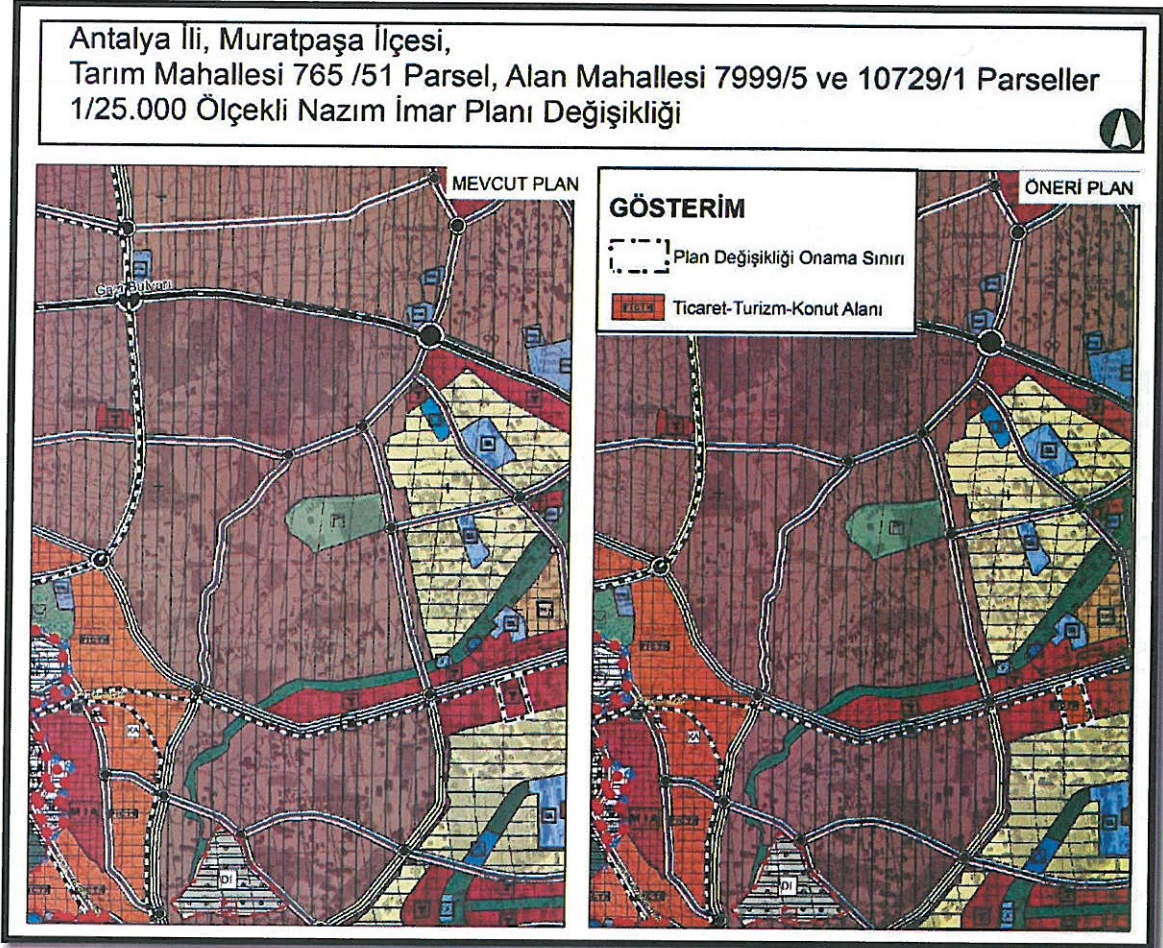
8 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

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

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tarım Mahallesi 765 Ada 51 Parsel, Alan Mahallesi 7999/5 ve 10729/1 Parseller, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Plan Açıklama Raporu

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 ilişik hazırlanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi

9 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu olan Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tarım Mahallesi 765 Ada 51 Parsel ile Alan Mahallesi 7999/5 ve 10729/1 Parselleride kapsayan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 30/07/1998 tarih ve 36 sayılı BMK karar ile onaylanmıştır, Hazırlanan Plan değişikliği ile Söz konusu planda "Ticaret

Alanı” olan plan fonksiyonu yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda Ana Plan Kararı “Ticaret-Turizm-Konut Alanı” olarak Plan Kararı Değiştirilmiştir.

Plan değişikliğine konu alanda mevcut planlar yatay raster planlar yer almaktadır. Raster planlar zamanla sündüğünden net alan hesabı ve kullanım kararları oluşturulamamaktadır. Bu kapsamda bölgenin planı ilk olarak meri 1/1000 sayısal plan üzerinden sayısal olarak 1/5000 gösterim stiline göre oluşturulmuştur.

Meri Plan alan Kullanımında 34357 m2 ticaret alanı, 1806 m2 ise otopark alanı olarak planlıdır.

Hazırlanan plan değişikliği ile Aspendos bulvarı üzerinden alana giriş çıkışların genel kent Trafikini etkilememesi için plan değişikliğine konu alanın plan adası Aspendos bulvarından 8 metre güneye kaydırılmış mevcut 1000 planda ada güneyinde yer alan otopark alanının bir kısmı alanın aspendos bulvarı kısmına alınmış, gerikalan kısmı alan kuzeyinde tekrar otopark alanı olarak bırakılmıştır. Yapılan bu düzenleme ile alanın kuzeyi ve güneyinde otopark ve araç yanaşma çepleri ile bölge trafiğini olumsuz etkilemenin önüne geçilmiştir.

Yapılan plan değişikliği ile bölgeye “Ticaret Turizm ve Konut Alanı” kararı getirilmiştir, Ticaret Turizm konut alanı ile gösterilen alanlar; tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, konut, ticaret ve/veya turizm kullanımlarının birlikte yer aldığı alanlardır. Ticaret Turizm Konut Alanında, konut kullanım oranı %40'ı geçmemek koşulu ile E=1.20 dir.

Plan değişikliğine konu parsellerin toplam büyüklüğü 35.598, m²'dir. Planlama kararlarına göre bu alanın , 30200 m²si Ticaret-Turizm-Konut Alanı olarak belirlenmiş olup, emsal değeri 1.20 olarak öngörülmüştür. Bu doğrultuda, toplam inşaat alanı hesaplaması şu şekildedir:

Toplam İnşaat Alanı Hesabı:

- Alan: 30.200 m²
- Emsal: 1.20
- **İnşaat Alanı:** 30.200 m² x 1.20 = 36.240 m²

Konut Alanı Hesabı: İmar planı kararlarına göre konut alanı toplam inşaat alanının %40'ını aşamayacaktır. Buna göre:

- **Konut Alanı:** 36.240 m² x %40 = 14.496 m²

Nüfus Hesabı: Konut alanı üzerinden kişi başına düşen inşaat alanı 35 m² olarak hesaplanmıştır. Bu doğrultuda alanda barınabilecek tahmini nüfus:

- **Nüfus:** $14.496 \text{ m}^2 / 35 \text{ m}^2 = 414 \text{ kişi}$

Yeşil Alan Hesabı: Planlama standartlarına göre kişi başına 10 m² yeşil alan ayrılması gerekmektedir. Bu doğrultuda alanın ihtiyaç duyduğu yeşil alan miktarı:

- **İhtiyaç Duyulan Yeşil Alan:** $414 \text{ kişi} \times 10 \text{ m}^2 = 4.140 \text{ m}^2$

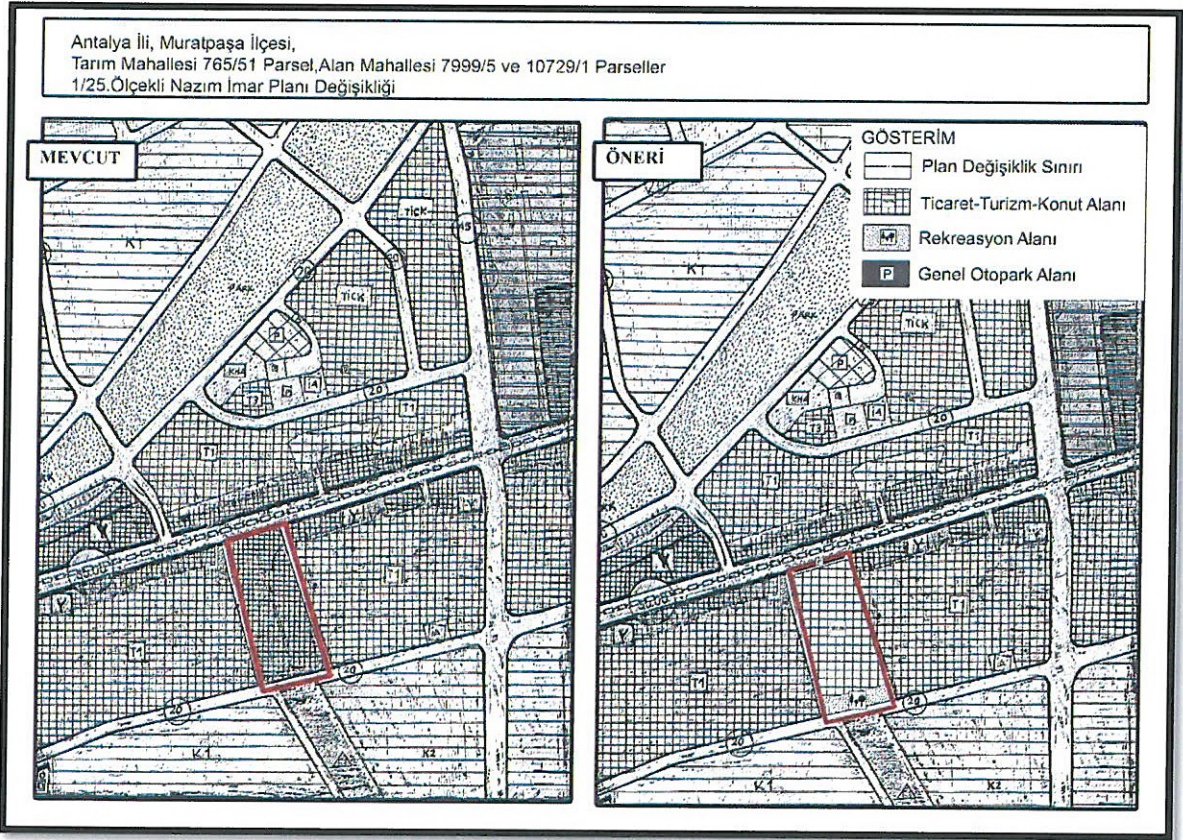
Hazırlanan plan değişikliği kapsamında **4.153,5 m²** rekreasyon alanı ayrılmış olup, planlama standartlarının üzerinde yeşil alan ayrılarak ihtiyacın fazlası karşılanmıştır.

Ayrılan Yeşil Alan: 4.153,5 m²

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tarım Mahallesi 765 Ada 51 Parsel, Alan Mahallesi 7999/5 ve 10729/1 Parseller, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Plan Açıklama Raporu

Tablo 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Mevcut ve Öneri Tablosu

Plan Kararları	Mevcut	Öneri	Fark
Ticaret Alanı	34357.4	0	34357.4
Otopark Alanı ve Diğer	1806	1809.83	3.83
Ticaret-Turizm-Konut Alanı	0	30200	30200
Rekreasyon Alanı	0	4153.57	4153.57
Toplam	36163.4	36163.4	0



Şekil 10 : Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tarım Mahallesi 765 Ada 51 Parsel ile Alan Mahallesi 7999/5 ve 10729/1 Parsellere ilişkin hazırlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi

9.1.1 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları ve Plan Notları

Genel Hükümler;

1. Alana ilişkin olarak Projeye Esas Zemin Etüt Raporu hazırlanmadan uygulamaya geçilmez ve inşaat ruhsatı verilmez.
2. Plan Hükümlerinde Yer Almayan Hususlarda İlgili Mevzuat Hükümleri Geçerlidir.

Ticaret Turizm Konut Alanı;

3. Ticaret Turizm Konut alanı ile gösterilen alanlar; tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, konut, ticaret ve/veya turizm kullanımının birlikte yer aldığı alanlardır. Ticaret Turizm Konut Alanında, konut kullanım oranı %40'ı geçmemek koşulu ile E=1.20'dir.
4. Ticaret Turizm Konut Alanları ile gösterilen alanlardaki ticari birimlerde fırınlı imalathaneler, restoran, ofis-büro, sağlık tesisleri, mağazalar, konaklama tesisleri, alışveriş merkezi vb. ticari faaliyetler yapılabilir.
5. Bloklar arası mesafe 10 metrenin altına düşmemek koşulu ile , Bloklar arasında ve katlarda; yenilenebilir enerji panelleri, yağmur suyu toplama havuzları, çocuk oyun alanları, satış üniteleri yer alan, ortak kullanıma açık TAKS VE KAKS' ta tamamen emsale dâhil olmayan yeşil teraslar yapılabilir.
6. Ticaret Turizm Konut Alanı olarak planlanan alanda; bina iz düşümü dışında parselin tamamına bodrum katlar yapılabilir. -1 bodrum katta; yatak üniteleri dışında iskâna yönelik diğer kullanımlar (eğlence alanları, market, satış üniteleri, restoran, hamam, sauna, yüzme havuzu, toplantı salonu, spor salonu gibi bağımsız bölüm kullanımlar) yer alabilir, diğer bodrum katlarda 11.10.2024 Tarih Ve 760 Sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis Kararı İle onaylanan plan notlarına uyulacaktır.
7. Yeşil Alanın, kamuya bedelsiz terki yapılmadan inşaat ruhsatı alınamaz.



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Muratpaşa Belediyesi
Mahalle : Tarım ve Alan Mahalleleri
Ada/Parsel : 765/1 Parsel, 7999/5 Parsel, 10729/1 Parseller ve çevresi
Ölçek : 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği
Alan(m2) : 36.654m² (net parseller toplamı 35.598 m²)

Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Ticaret Alanı ile Taşıt ve Yaya yolu olarak planlı bulunan Tarım ve Alan Mahalleleri, 765 ada 51 parsel, 7999 ada 5 parsel, 10729 ada 1 parsel ve çevresinin Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK), Rekreasyon Alanı, Genel Otopark Alanı ile Taşıt ve Yaya yolu olarak planlanması ve Plan Notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2025 tarihli toplantısında gündemin 67. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan 1/100.000 Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşme Alanı olarak, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret Alanı olarak planlı olup 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği eş zamanlı olarak Belediyemize sunulmuştur.

Alanın mülkiyeti özel şahıslara aittir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile mevcut durumda Ticaret Alanı olarak planlı bulunan 765 ada 51 parsel, 7999 ada 5 parsel, 10729 ada 1 parseller ve çevresinin yeniden düzenlenerek Ticaret-Turizm Konut Alanı (TİCTK), Rekreasyon Alanı, Genel Otopark Alanı ile Taşıt ve Yaya yolu olarak düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

Plan Notu olarak:

Genel Hükümler:

- 1- Alan ilişkin olarak Projeye Esas Zemin Etüt Raporu hazırlanmadan uygulamaya geçilemez ve inşaat ruhsatı verilemez.
 - 2- Plan Hükümlerinde yer almayan hususlarla ilgili Mevzuat Hükümleri geçerlidir.
- Ticaret Turizm Konut Alanı;
- 3- Ticaret Turizm konut alanı ile gösterilen alanlar; tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, konut, ticaret ve/veya turizm kullanımlarının birlikte yer aldığı alanlardır. Ticaret Turizm Konut Alanında, konut kullanım oranı %40'ı geçmemek koşulu ile E=1.20'dir.
 - 4- Ticaret Turizm Konut Alanları ile gösterilen alanlardaki ticari birimlerde fırınlı imalathaneler, restoran, ofis-büro, sağlık tesisleri, mağazalar, konaklama tesisleri, alışveriş merkezi vb. ticari faaliyetler yapılabilir.
 - 5- Bloklar arası mesafe 10 metrenin altına düşmemek koşulu ile Bloklar arasında ve katlarda; yenilenebilir enerji panelleri, yağmur suyu toplama havuzları, çocuk oyun alanları, satış üniteleri yer alan, ortak kullanıma açık TAKS ve KAKS'ta tamamen emsale dahil olmayan yeşil teraslar yapılabilir.
 - 6- Ticaret Turizm Konut Alanı olarak planlanan alanda; bina iz düşümü dışında parselin tamamına bodrum katlar yapılabilir. -1 bodrum katta; yatak üniteleri dışında iskâna yönelik diğer kullanımlar (eğlence alanları, market, satış üniteleri, restoran, hamam, sauna, yüzme havuzu, toplantı salonu, spor salonu gibi bağımsız bölüm kullanımlar) yer alabilir, diğer bodrum katlarda 11.10.2024 tarih ve 760 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan plan notlarına uyulacaktır.

M. On

7- Yeşil alanın, kamuya bedelsiz terki yapılmadan inşaat ruhsatı alınamaz.

Plan notları eklenmiştir.

Söz konusu plan değişikliği ile alanın emsalinin E=1.20 olarak önerildiği ancak, mevcut uygulama imar planında emsalin 0.80 olduğu, bu kapsamda kat ve/veya emsal artışına yönelik imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporunun bulunmadığı,

Öneri plan notlarınının 5. ve 6. Maddelerinin Meri mevzuat hükümlerine uygun olmadığı,

Ayrıca "Antalya Kent Bütününde yapılaşma şartlarında bütünlüğün sağlanması ve kentsel dönüşümün sürekliliği açısından 01.05.1999 tarihinden önce planlanmış ve buna göre ekli paftada sınırları belirlenmiş alanlarda; yapılaşması tamamlanmış, başlamamış ve/veya devam edip etmemesine bakılmaksızın, bu alanlarda taban ve katlar alanı hesabı 01.05.1999 tarihi itibarıyla uygulamaya başlayan hükümler doğrultusunda yapılan ruhsat işlemlerindeki taban ve katlar alanı hesabı esas alınarak yapılacaktır." Plan notu ile kazanılacak inşaat alanının öneri plan hesapları dışında bırakıldığı görülmüştür. Bu nedenle öneri planda konut alanı fonksiyonuna yönelik artan inşaat alanı sebebiyle plana eklenmesi gereken fazladan nüfusun ihtiyacına yönelik sosyal ve teknik altyapı alanlarınının öneri planda bütünüyle karşılanmadığı değerlendirilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisinindir. 30.01.2025

Berna ZENGİN
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.