



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:04.02.2025

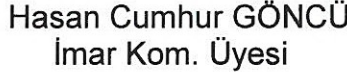
BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2025 tarihli toplantısında gündemin 93. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Konuksever Mahallesi, 4439 ada 13 parselin Ticaret Alanından Ticaret-Turizm Alanına (TİCT) dönüştürülmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Konuksever Mahallesi, 4439 ada 13 parselin Ticaret Alanından Ticaret-Turizm Alanına (TİCT) dönüştürülmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, müracaat sahibinin 04.02.2025 tarih ve 22342 kayıt sayılı dilekçe ekinde iletilen Konuksever Mahallesi, 4439 ada 13 parselin "Turizm Alanı" olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

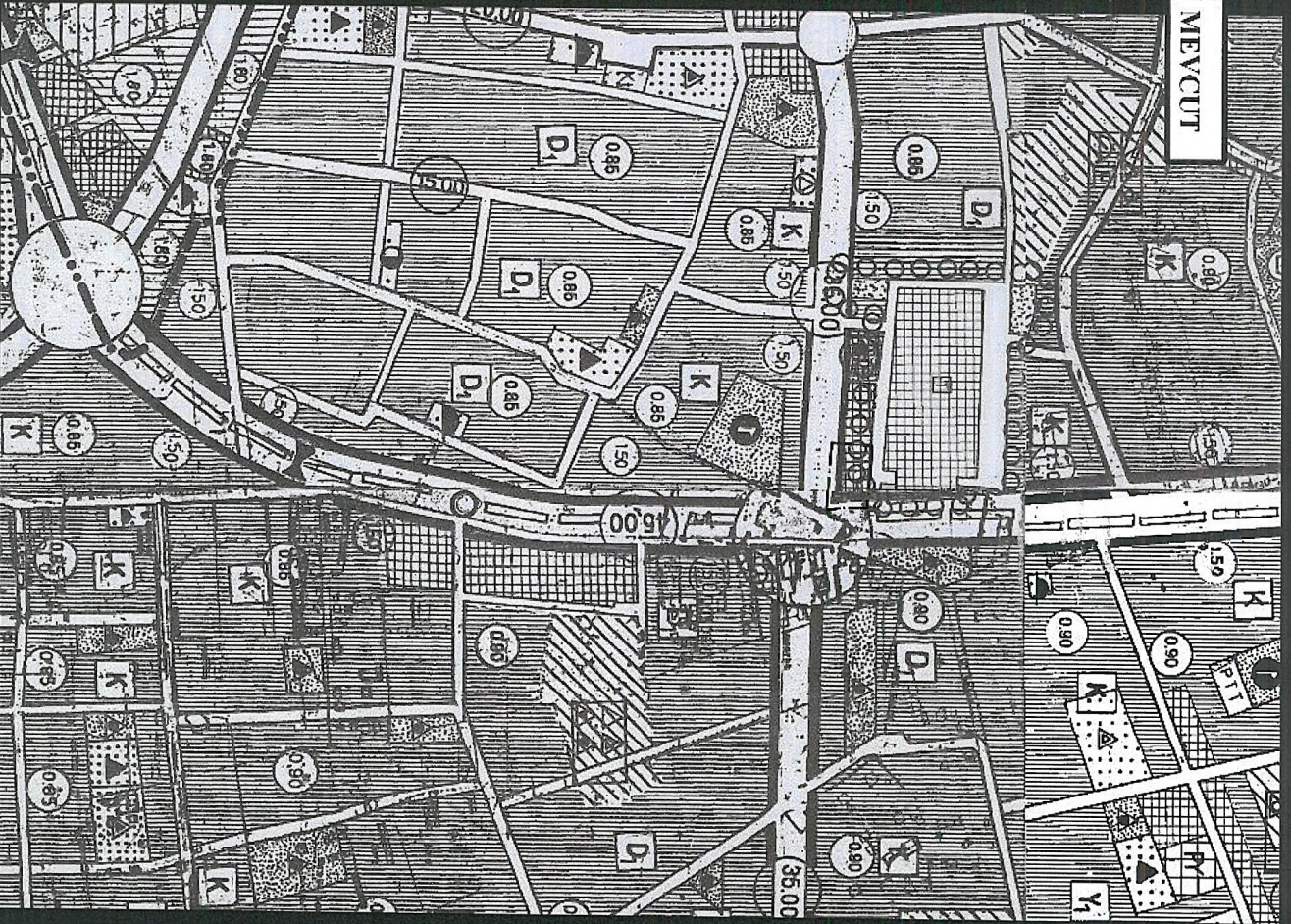

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk. Yrd.


Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

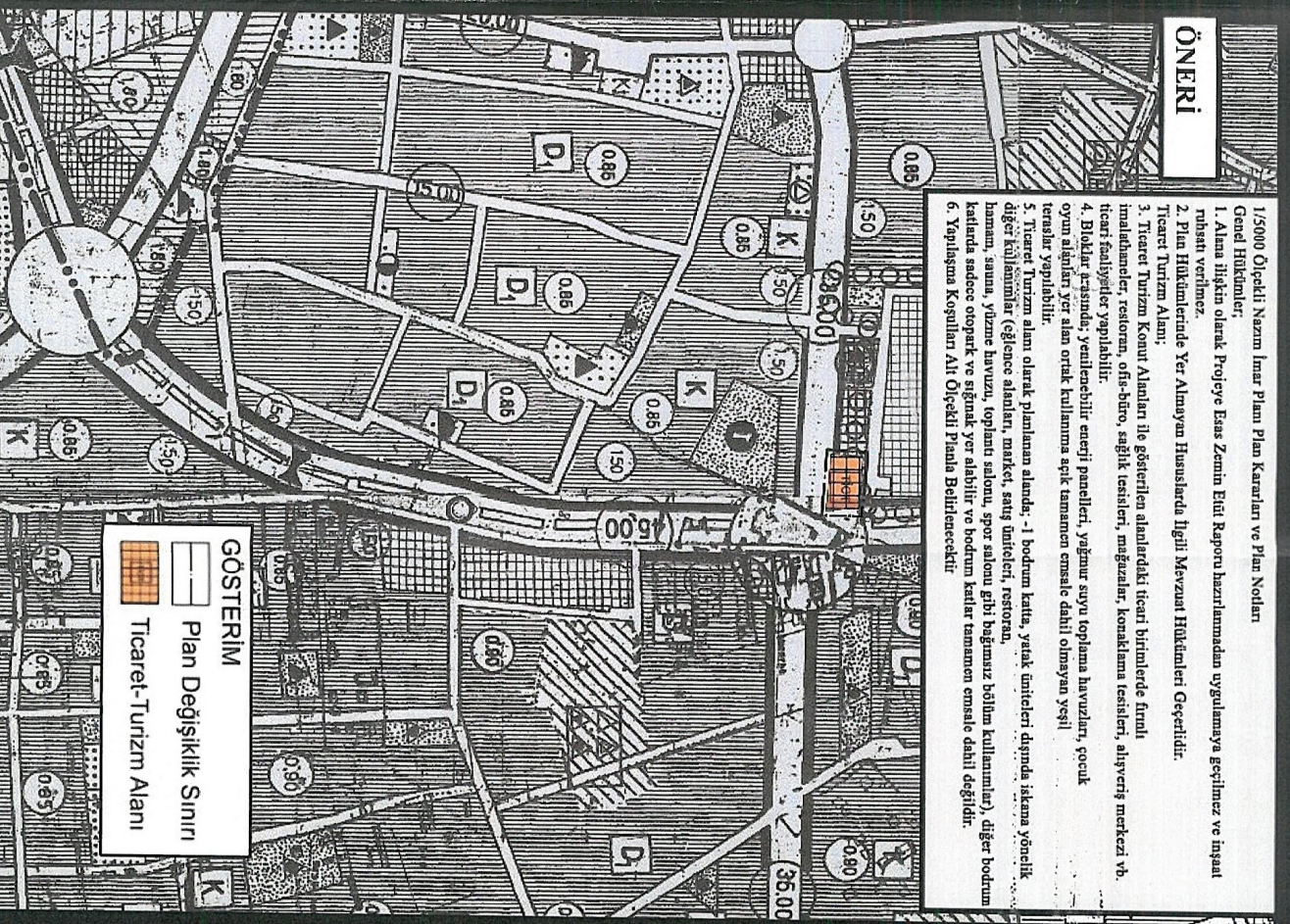

Sdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Konuksever Mahallesi, 4439 Ada 13 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



MEVCUT



ÖNERİ

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kararı ve Plan Notları

Genel Hükümler:

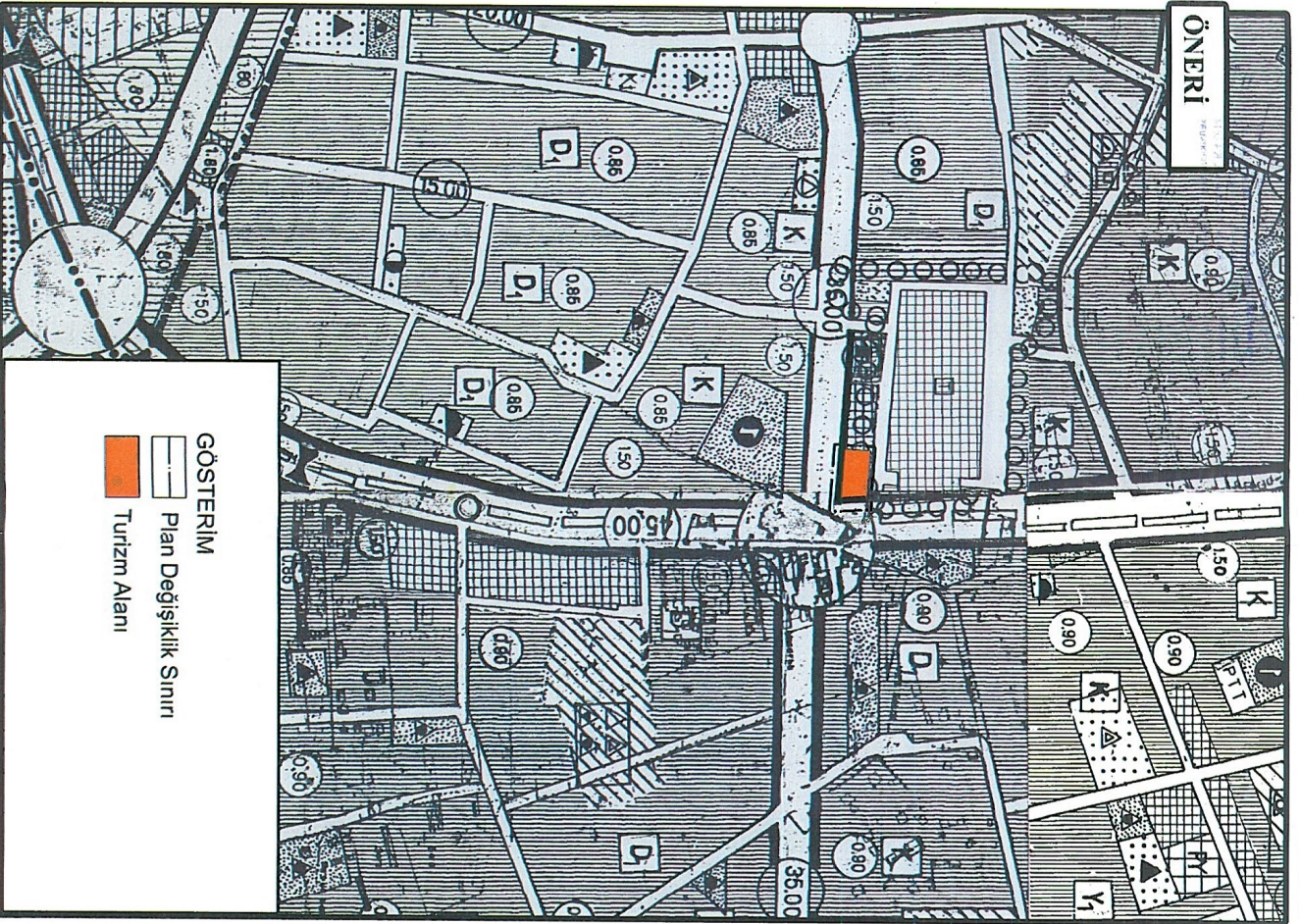
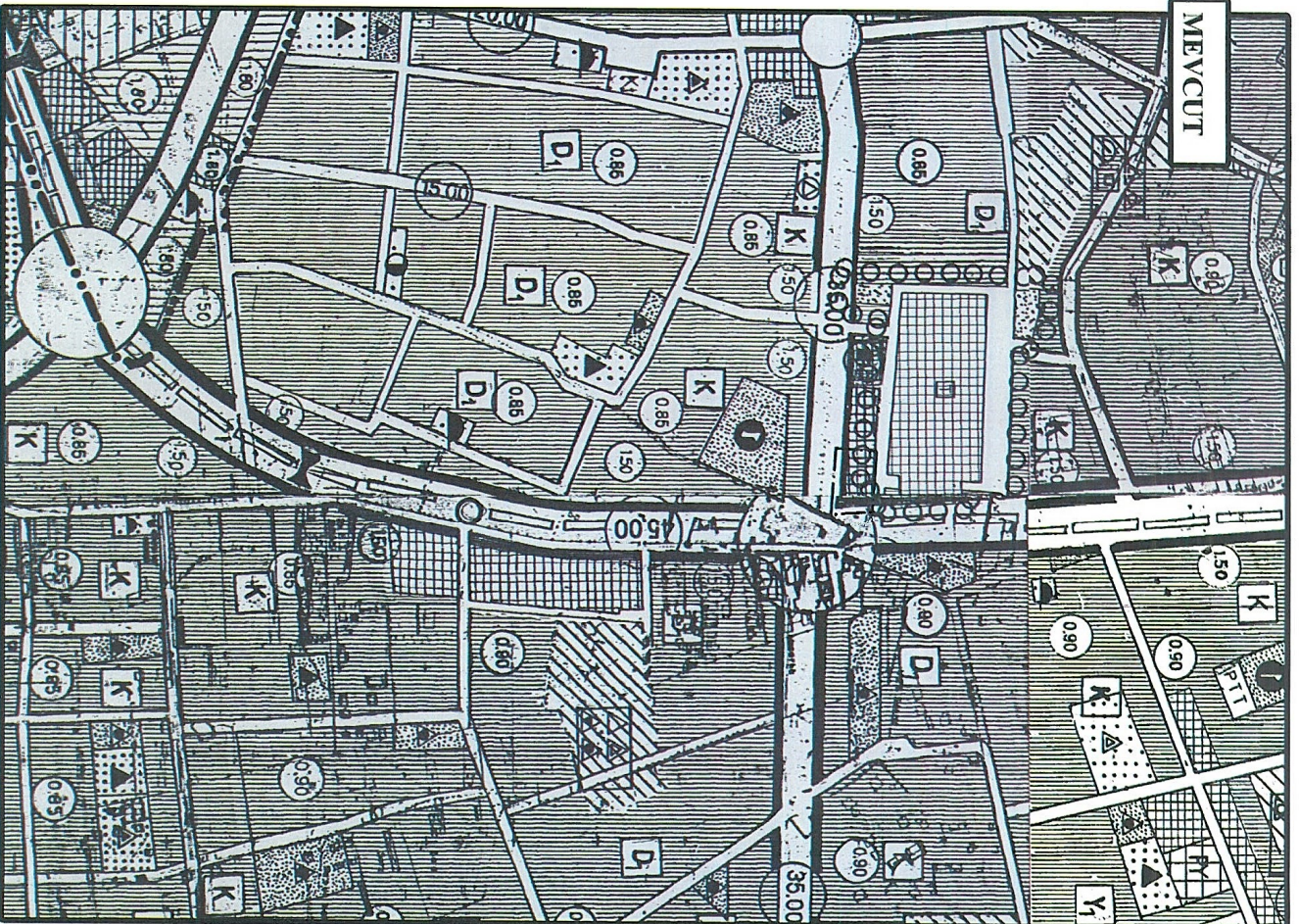
1. Alana ilişkin olarak Projeye Esas Zemin Etüt Raporu hazırlanmadan uygulamaya geçilmez ve inşaat ruhsatı verilmaz.
2. Plan Hükümlerinde Yer Almayan Hususlarda İlgili Mevzuat Hükümleri Geçerlidir.
3. Ticaret Turizm Alanı: Ticaret Turizm Konut Alanları ile gösterilen alanlardaki ticari binalarda oturma, ofis, butik, sağlık tesisleri, mağazalar, konaklama tesisleri, alışveriş merkezi vb. imalatlar, restoran, ofis-butik, sağlık tesisleri, mağazalar, konaklama tesisleri, alışveriş merkezi vb. ticari faaliyetler yapılabilir.
4. Binalar kapsamında, yerleşik enerji panelleri, yağmur suyu toplama havuzları, çocuk oyun alanları yer alan ortak kullanıma açık tamamen emsalle dahil olmayan yeşil alanlar yapılabilir.
5. Ticaret Turizm alanı olarak planlanan alanlarda: -1 bodrum katı, yatak üniteleri dışında sıklıkla yönelik diğer kullanımlar (öğlecece alanları, market, satış üniteleri, restoran, hamamı, sauna, yüzme havuzu, toplama salonu, spor salonu gibi bağnaz bölm kullanımları) diğer bodrum katlarında sadece otomatik ve sinyal yer alabilir ve bodrum katlar tamamen emsalle dahil değildir.
6. Yapılışma Koşulları Altı Ölçekli Planla Belirlenecektir.

GÖSTERİM

- Plan Değişiklik Sınırı
- Ticaret-Turizm Alanı

04.02.2025 tarih ve 22342 kayıt sayılı dilekçe eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Konuksever Mahallesi, 4439 Ada 13 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği:



04.02.2025 TARİH VE 22342 KAYIT SAYILI DİLEKÇE EKİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

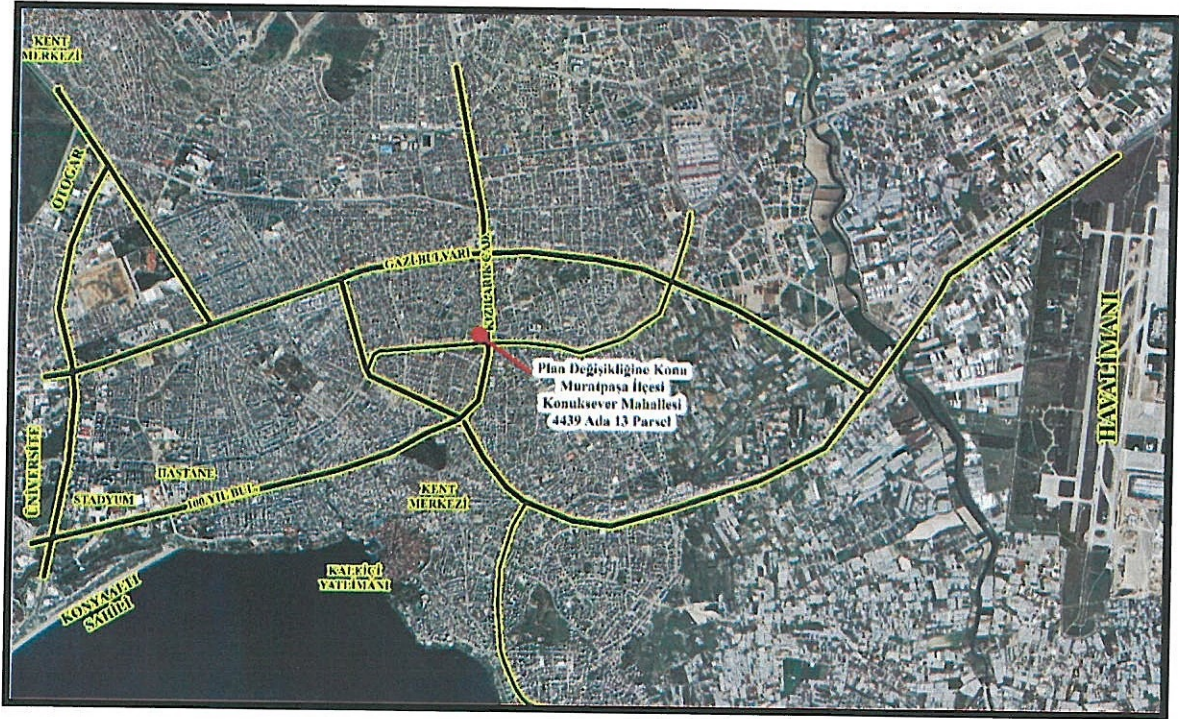
Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Konuksever Mahallesi,
4439 Ada 13 Parsel, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Plan Açıklama Raporu

1 PLANLAMA ALANINI TANIMI VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU

Plan değişikliğine konu parsel olan 4439 ada, 13 parsel, Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Konuksever Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Parsel büyüklüğü 2900 m²'dir

Planlama alanı güneyinde Karacaoğlan Caddesi ve doğusunda Kızılırmak Caddesi yer aldığı köşede yer almaktadır.

Planlama alanı havalimanına 13 kilometre, cumhuriyet meydanına 4 kilometre, Konyaaltı sahiline yaklaşık 12 kilometre, Otogara 7.5 kilometre uzaklıkta kentin tam merkezi bir konumdadır.



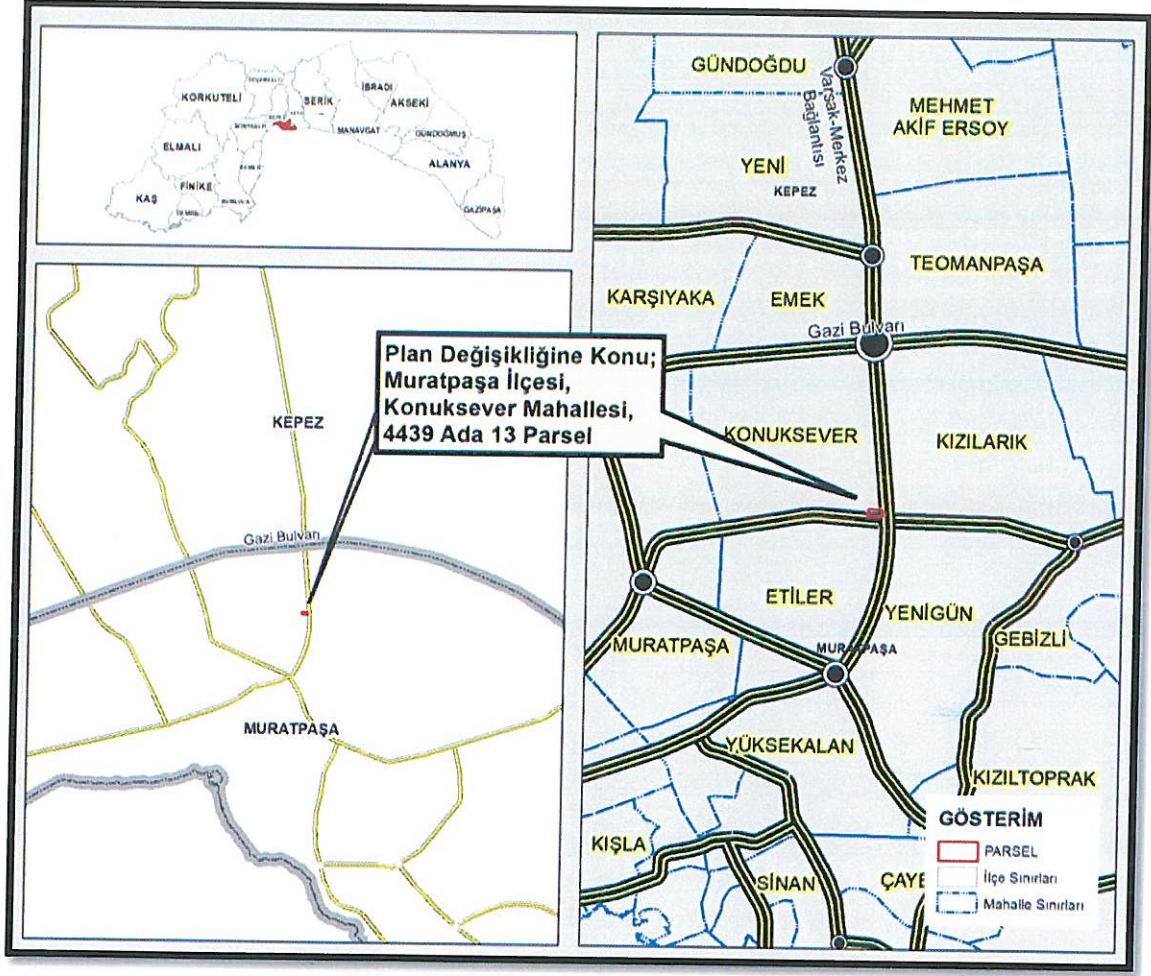
Şekil 1: Planlama Alanı Yakın Çevresi İçindeki Konumunu Gösterir Harita



Şekil 2 Planlama alanı ve yakın çevresini gösterir harita

1.1 İdari Yapılanma

2008 yılında yürürlüğe giren 5747 Sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile Antalya Merkez ilçesi, Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı ve Muratpaşa olmak üzere beş ilçeye ayrılmıştır. Bu düzenlemeden sonra Antalya, beşi merkez ilçe olmak üzere toplamda 19 ilçeye sahip olmuştur. Antalya, 1924 yılında il statüsü kazanmasından sonra, zaman içerisinde idari yapısında çeşitli değişikliklere uğramış ve 2013 yılında yapılan Büyükşehir Belediye Kanunu ile tüm ilçeler büyükşehir belediyesi çatısı altında toplanmıştır. Plan değişikliğine konu alan, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Konuksever Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Alanın kuzeyinde Etiler Mahallesi, doğusunda Kızıllık Mahallesi ve güneydoğusunda Yenigün Mahallesi bulunmaktadır.



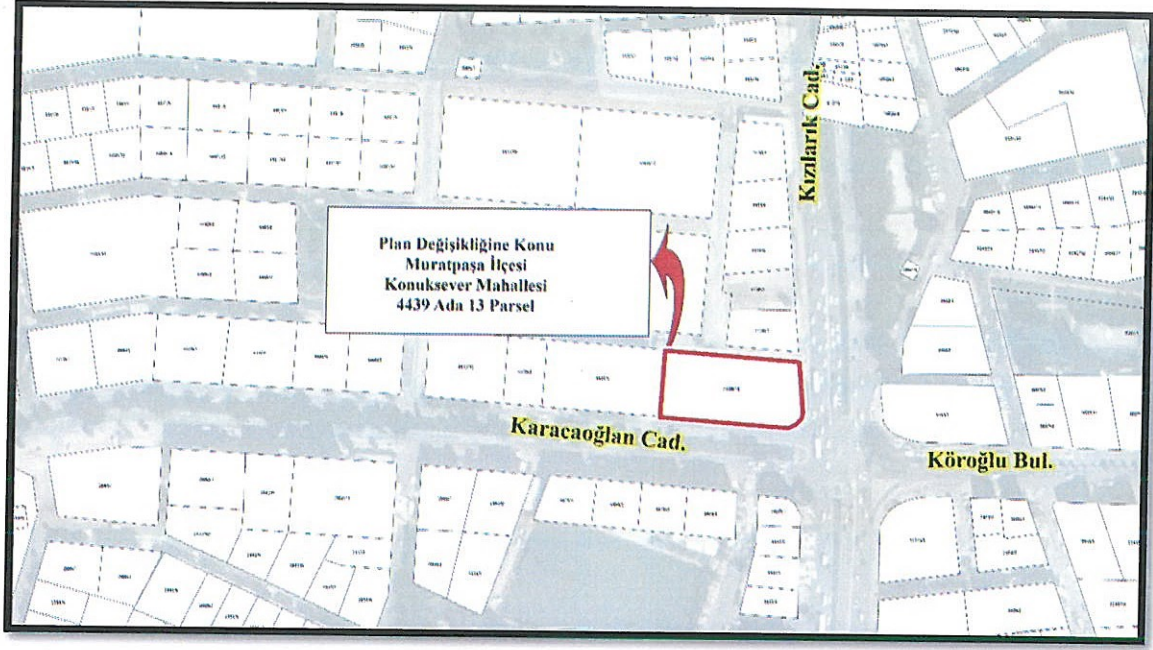
Şekil 3 :Muratpaşa İlçesi 4039 ada 13 parsel idari sınırlar haritası

2 PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI

Plan değişikliğinin amacı, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Konuksever Mahallesi'nde yer alan **4439 ada 13 parselin** mevcut **Ticaret Alanı** kullanımını **Turizm Alanı** olarak değiştirilerek Bölgedeki, şehir oteli ihtiyacının karşılanması, bölgenin turizm ve ticaret potansiyelinin artırılması, yerel ekonomiye katkı sağlanması ve istihdam olanaklarının geliştirilmesi hedeflenmektedir.

3 MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu olan 4439 ada, 13 parsel parsel, Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Konuksever Mahallesi sınırlarında yer almakta olup, toplam 2.900 m² tapu alanına sahiptir, Parsel niteliği "arsa" olarak kayıtlıdır. Parselin zemin tipi "ana taşınmaz"dır.



Şekil 4: Plan Değişikliğine Konu Parsel

4 ALAN KULLANIMI

Plan değişikliğine konu bölge halihazırda İnşaat Malzemeleri deposu olarak kullanılmaktadır.

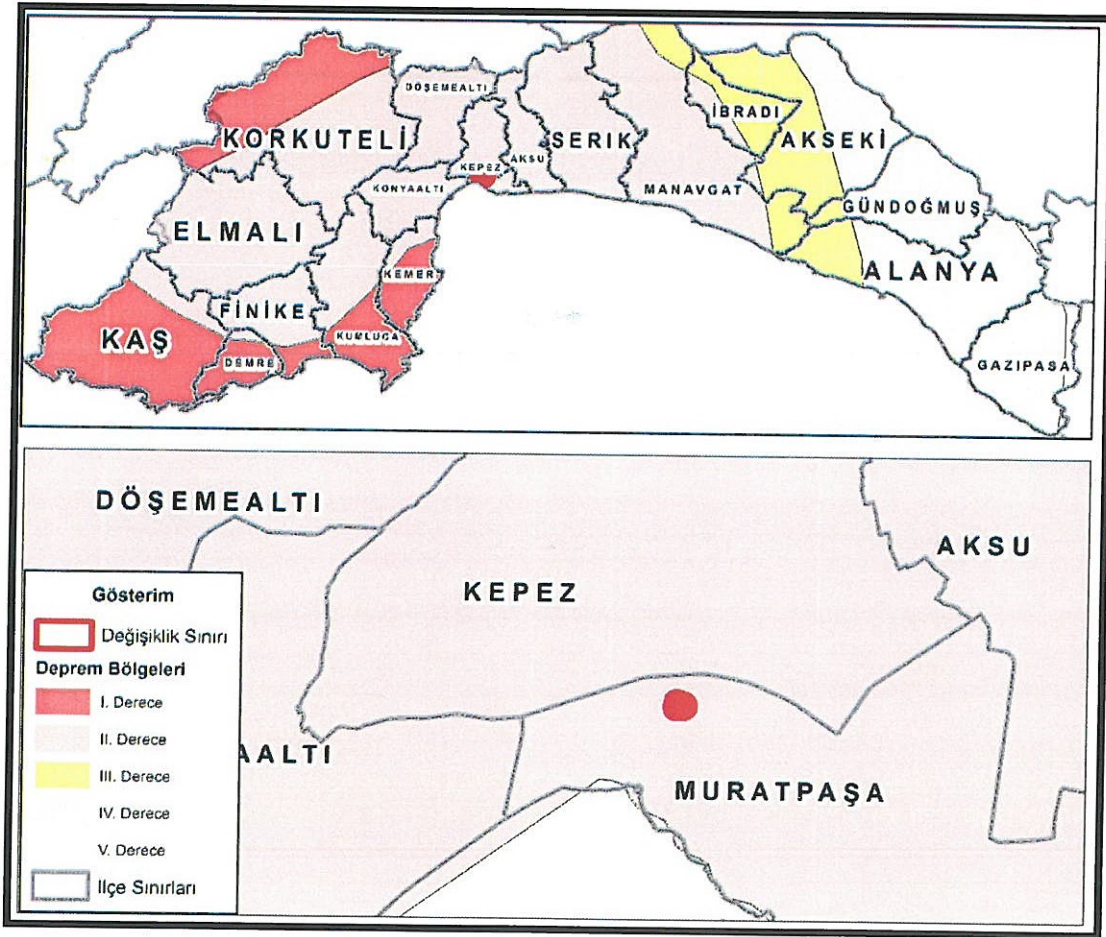


Şekil 5: Alan Fotoğrafı

5 DEPREMSELLİK

Antalya ve yakın çevresi, 1996'da kabul edilen ve 1998'de yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında, sismik etkinliğin yoğun olduğu batı kesimlerde 1. ve 2. sismik etkinliğin az olduğu doğu kesimlerde ise 3. ve 4. derece deprem bölgeleri içerisinde yer almaktadır. Haritada görüldüğü üzere, Antalya'nın batısındaki Kaş, Korkuteli, Elmalı ve Finike gibi bölgeler birinci derece deprem bölgesi olarak tanımlanmaktadır. Bu bölgelerde yüksek deprem riski mevcutken, Kepez ilçesi ve Antalya'nın doğu bölgeleri daha düşük risk taşıyan ikinci derece deprem bölgesi olarak değerlendirilmektedir.

Muratpaşa ilçesi, depremsellik açısından nispeten güvenli bir konumdadır. Haritada işaretlenen **4439 Ada 13 Parsel** Muratpaşanın deprem bölgesi içindeki konumunu göstermektedir. Bu parsel, ikinci derece deprem bölgesinde yer almakta olduğu görülmektedir.

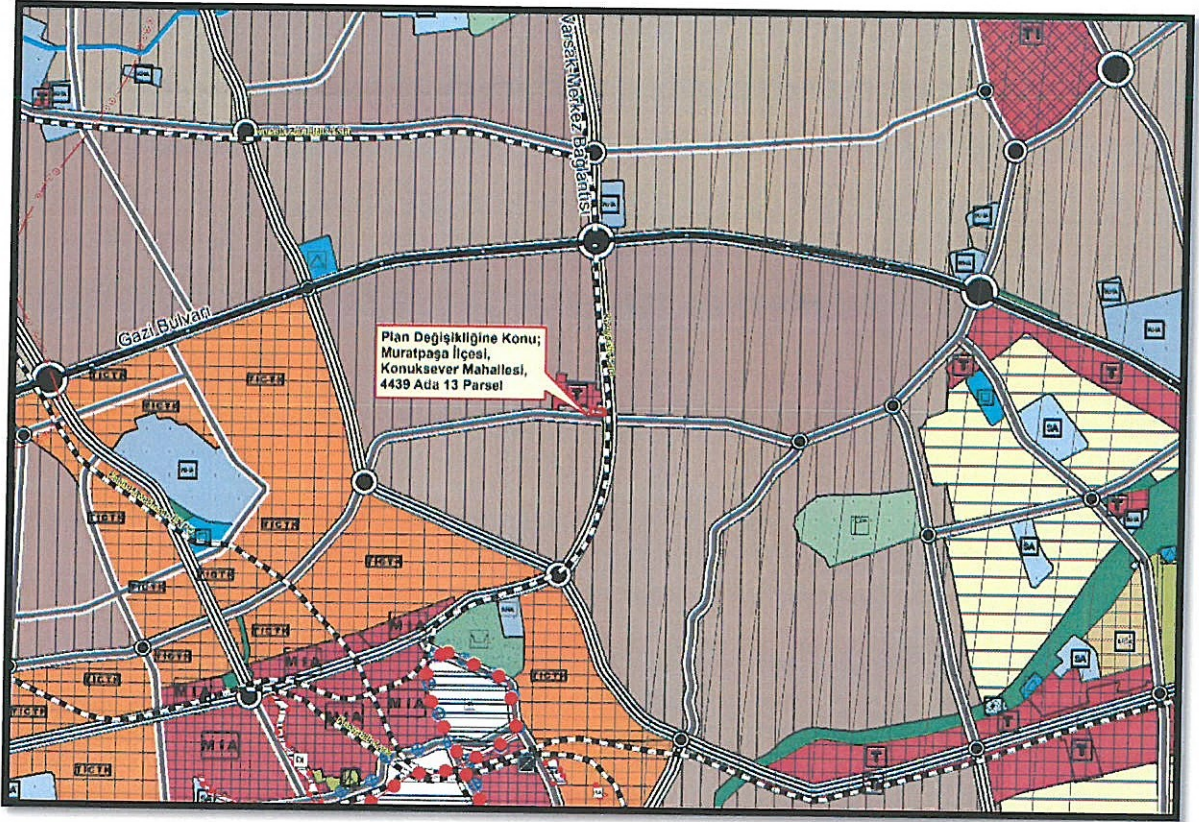


Şekil 6. 1998 Yılı Deprem Bölgeleri Haritası.

Plan değişikliğine konu alan; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Konut/Yerleşme Alanı” olarak planlıdır.(Şekil 8).

Söz konusu planın plan hükümlerinin 4.3.1 maddesine göre “Planda belirlenen kentsel ve kırsal nitelikli konut yerleşme alanları dâhilinde konut kullanımları ile birlikte kentsel-sosyal altyapı alanları, kamu hizmet alanları, kentsel teknik altyapı alanları, rekreasyon, açık ve yeşil alanlar, spor tesisleri, **butik otel, pansiyon, apart otel**, günübirlik tesis, askeri alanlar, akaryakıt ve servis istasyonu, ticaret-pazarlama alanları vb. kullanımlar yer alabilir”

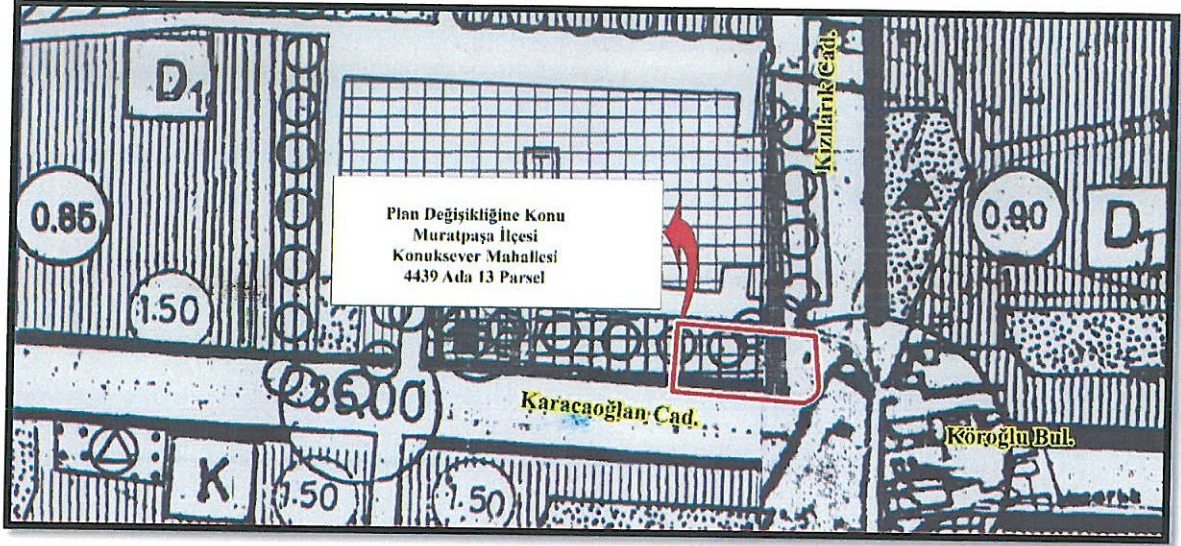
Bu kapsamda plan değişikliği hazırlanan bölgede üst ölçekli plan kararlarına göre Turizm Alanı Yapılabilmektedir.



Şekil 8: 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

6.1.3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

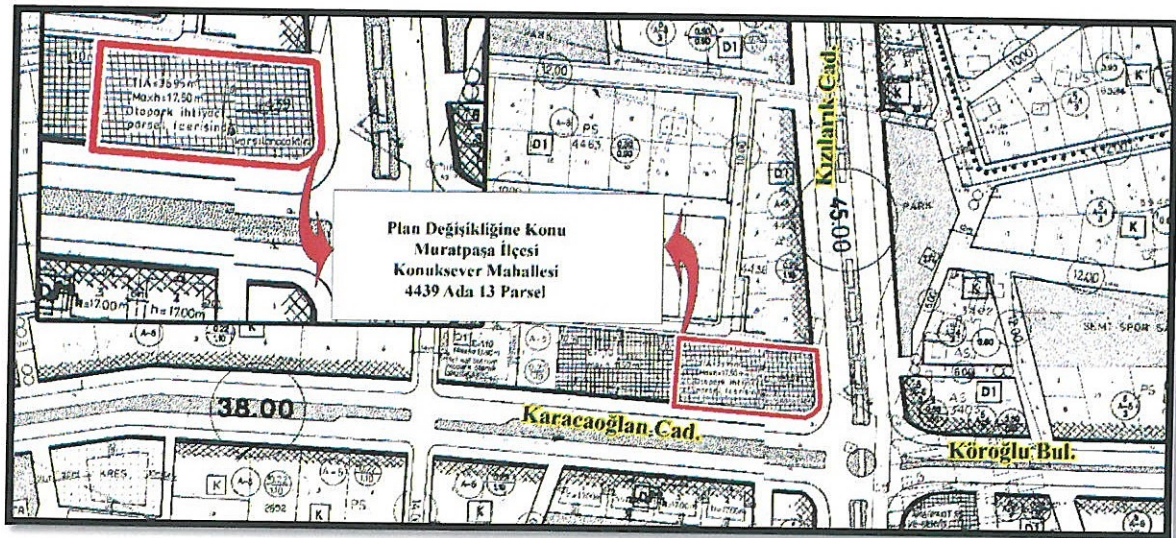
Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Plan Değişikliğine Konu Kararı ile **Ticaret Alanı** olarak planlanmıştır. Meri planlar yatay imar paftası raster olduğundan dolayı sayısal kadastral parsel ile kayıklık vardır ancak plan 5000 ölçekli nazım imar planı olduğundan ve verilen kararın bölgesel leke olduğundan bu kayıklık göz ardı edilebilmektedir.



Şekil 9: Plan Değişikliğine Konu Alanın Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği

6.2 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI

1998 yılı onaylanan meri 1/1000 Uygulama İmar Planında Söz Konusu Parseller; **Ticaret Alanı** olarak Planlıdır.



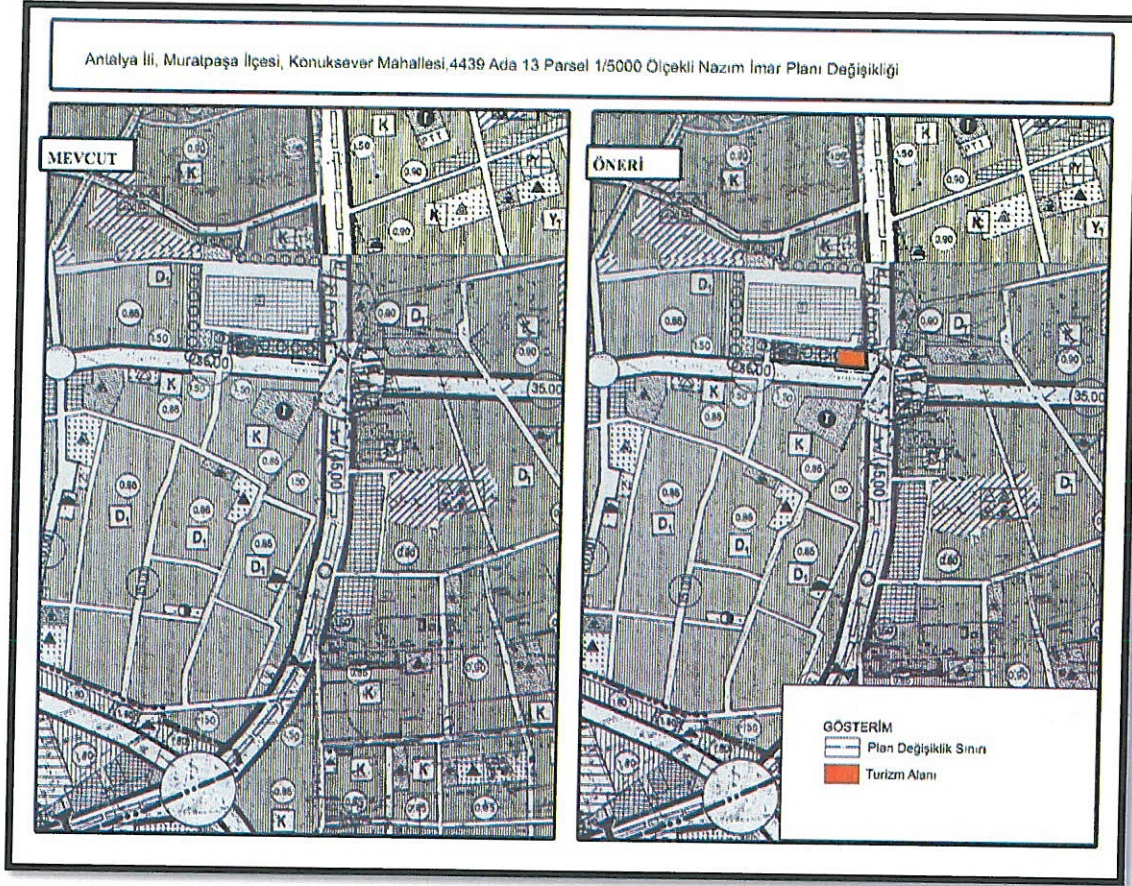
Şekil 10: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

- **Sonuç**

Antalya'nın kent merkezinde **Turizm Alanı** olarak planlanan bu plan değişikliği ile, kentin sadece tatil turizmi değil, aynı zamanda iş ve kültür turizmi alanında da büyümesine katkı sağlayacaktır. Bu durum, hem yerel ekonomiye hem de istihdama önemli bir destek sunacaktır. Turizm altyapısının çeşitlendirilmesi, Antalya'yı çok yönlü bir turizm merkezi haline getirmek için önemli bir fırsat sunmaktadır.

Yukarıda sunulan gerekçe ve açıklamalar doğrultusunda mevcutta "Ticaret Alanı" olarak planlı olan Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Konuksever Mahallesi, 4439 Ada 13 Parselin Plan Fonksiyonu "Turizm Alanı" olarak değiştirilmiştir. Yapılaşma Koşulları Alt Ölçekli Planla Belirlenecektir.

Meri plan Yatay imar paftası olduğundan dolayı hazırlanan değişik sayısal kadastral parsel üzerinden yapılmıştır. Hazırlanan plan değişikliğinde yol ile parsel ile kayıklık vardır ancak plan değişikliği hazırlanan planın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı olduğundan üzerinden ölçü alınamaması ve bölgesel leke planması olduğundan dolayı söz konusu kayıklık plan ölçeği gereği göz ardı edilebilir.



Şekil 11: Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Konuksever Mahallesi, 4439 Ada 13 Parsel Plan Değişiklik Önerisi

MİRZABEY
Peyzaj Şehir Planlama Çevremanentül Değerleme
Mühendislik İnşaat Sahayı ve Ticaret Ltd. Şti.
Aslanbey V.D. 622 065 4878 Tic. Sic. No: 13106
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No: 1 Sultan Apt. K:4 D:14
Tel: 0344 221 56 46 - Dulkadiroğlu / Kahramanmaraş



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Muratpaşa Belediyesi
Mahalle : Konuksever Mahallesi
Ada/Parsel : 4439 Ada 13 Parsel
Ölçek : 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği
Alan(m2) : 2900 m²

Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Konuksever Mahallesi, 4439 ada 13 parselin Ticaret Alanından Ticaret-Turizm Alanına (TİCT) dönüştürülmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2025 tarihli toplantısında gündemin 93. 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 Konut Yerleşme Alanı olarak planlıdır.

Alanın mülkiyeti özel şahsa aittir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile mevcut durumda Ticaret Alanı olarak planlı bulunan 4439 ada 13 parsel alanının kent merkezinde şehir oteli ihtiyacını gidermeye yönelik olarak Ticaret-Turizm Alanı (TİCT) olarak planlanmak istendiği plan açıklama raporunda belirtilmiştir.

Plan Notu olarak:

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 Alanı;

3. Ticaret Turizm Konut Alanları ile gösterilen alanlardaki ticari birimlerde firmalı imalathaneler, restoran, ofis-büro, sağlık tesisleri, mağazalar, konaklama tesisleri, alışveriş merkezi vb. ticari faaliyetler yapılabilir.

4. Bloklar arasında; yenilenebilir enerji panelleri, yağmur suyu toplama havuzları, çocuk oyun alanları yer alan ortak kullanıma açık tamamen emsale dahil olmayan yeşil teraslar yapılabilir.

5. Ticaret Turizm alanı olarak planlanan alanda; -1 bodrum katta, yatak üniteleri dışında iskana yönelik diğer kullanımlar (eğlence alanları, market, satış üniteleri, restoran, hamam, sauna, yüzme havuzu, toplantı salonu, spor salonu gibi bağımsız bölüm kullanımlar), diğer bodrum katlarda sadece otopark ve sığınak yer alabilir ve bodrum katlar tamamen emsale dahil değildir.

6. Yapılaşma Koşulları Alt Ölçekli Planla Belirlenecektir. şeklinde plan notları eklenmiştir.

Ancak daha sonraki süreçte müellifin 04.02.2025 tarih ve 22342 kayıt sayılı dilekçesi ile söz konusu 4439 ada 13 parsel ile ilişkin yeni bir plan değişikliği teklifi sunulmuş, parselin şehir oteli ihtiyacına yönelik olarak "Turizm Alanı" şeklinde düzenlenmesine yönelik olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği iletilmiş, herhangi bir plan notu eklenmemiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 04.02.2025

Berna ZENGİN
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.