

G-7



T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E-33616178 - 020 - 462
Konu : 7783 Ada 1 parsel ve 7784 ada 1
parsel
UİP deę. hak.

25/01/2024

BAŞKANLIK MAKAMINA

Güzeloba Mahallesi 18N-2b nolu imar paftasında yer alan Konut kullanımlı 7783 Ada 1 parsel ve 7784 ada 1 parsellerin Otel kullanımına dönüştürülmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği konusunun incelenerek karara bağlanmak üzere Meclise havalesini arz ederim.

Emre VURAL
Plan ve Proje Müd. v.

Uygun görüşle arz ederim.
Cebrazil ODAK
Belediye Başkan Yardımcısı

"MECLİSE"
25/01/2024

Hüseyin SARI
Belediye Başkan Vekili

Ek :
1-1/1000 ölç. UİP. deę. fot.
2-Açıklama Raporu
3-Başvuru dilekçesi
Ekleri fiziksel olarak gönderilmiştir

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:5524799~NDc4NDk4MjE1NDg3 Belge Doğrulama Adresi: <https://ebelediye.muratpasa.bel.tr/webportal/webportal/ebyidkontrol.php?ebyid=5524799~NDc4NDk4MjE1NDg3&BelgeyiUretenIdare=MuratpaşaBelediyesi&BelgeSayisi=&BelgeDogrulamaKodu=5524799~NDc4NDk4MjE1NDg3>



Fener Mah. Tekelioęlu Cad. No:63. 07160 Muratpaşa /ANTALYA
Çaęrı Merkezi:444 8 007 (30)hat
e-posta: info@muratpasa-bld.gov.tr
www.facebook.com/belediyemuratpasa

Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat: S.Ç.KİPRİTOğLU
Telefon No: (0242) 320-2100 / 1500
Web: www.muratpasa-bld.gov.tr
www.twitter.com/MuratpasaBld
EBYS Evrak No : 5524799



ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

24/01/2024

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mahallesi sınırları içerisinde 7783 Ada, 1 Nolu Parsel ve 7784 Ada, 1 Nolu Parseller üzerinde hazırlanmış olduğumuz 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği dosyası ektedir, en yakın meclise havalesi arz olunur.

ADRES: Şirinyalı Mah. İsmet Gökşen Cad.
1491 Sok. Kayatepe Apt. 1/6 Muratpaşa / ANTALYA
TEL: 0533 476 3399 – 0506 571 0266

AKKARAPAN GAYRİMENKUL İKİŞAT TURİZM PİSİSİ
ÜRÜNLERİ SARAŞIYI ALIŞIYI İKİŞİTİSİ
Güzeloba Mah.
ANTALYA
Kaymaklığı V.D. 271 008 3409
HİLMA TERZİOĞLU

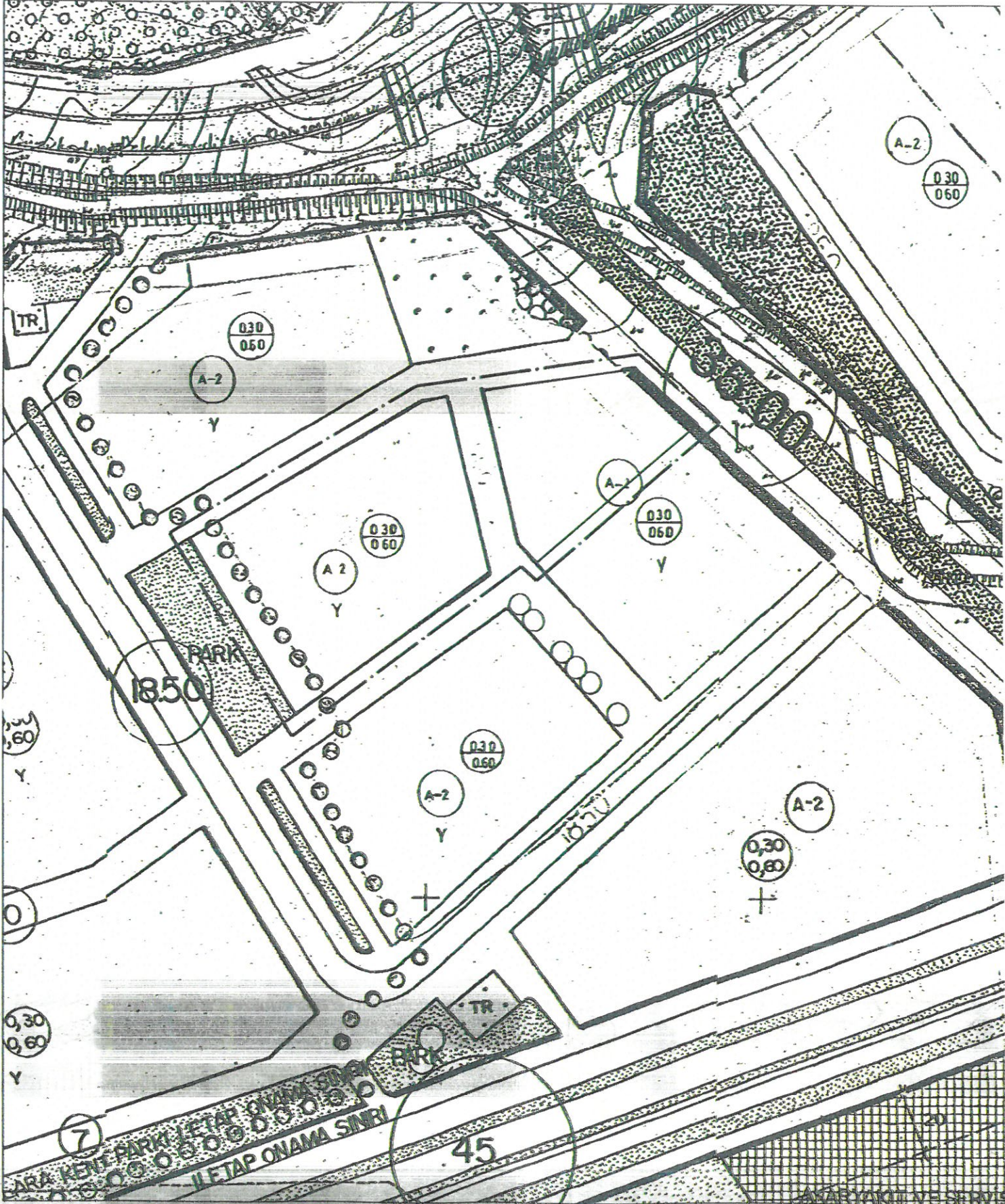
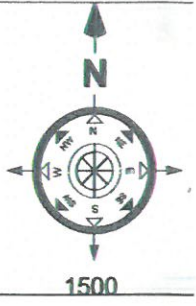
EK: 1 Takım Dosya.

[Handwritten signature]

Eklere elden aldı.

MEVCUT PLAN

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ GÜZELOBA MAHALLESİ 7783 ADA 1 NOLU PARSEL VE 7784 ADA 1 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



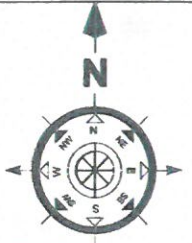
ÖNERİ PLAN

LEJANT

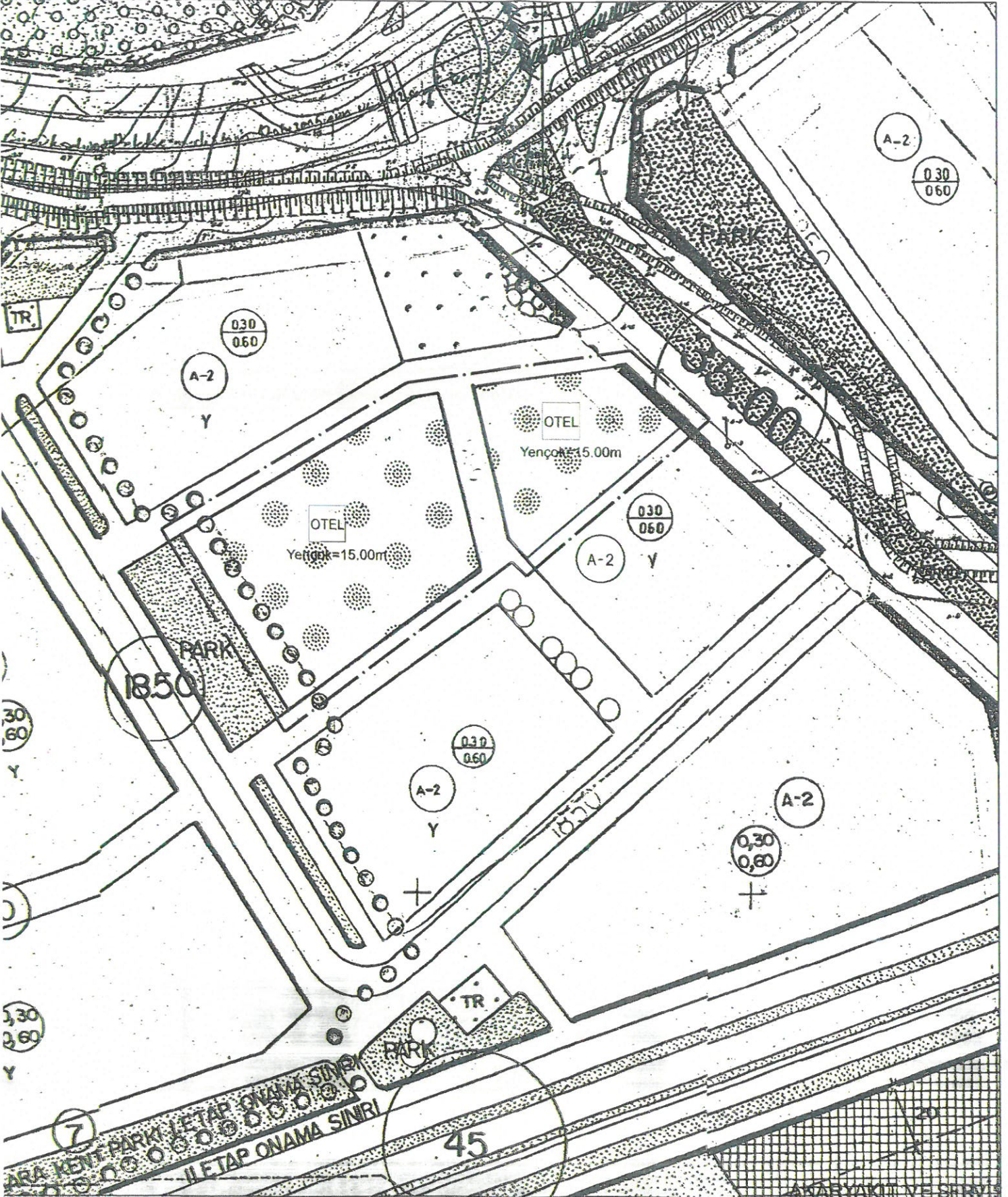
	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI		YAPI YAKLAŞMA SINIRI		Yençok=15.00m		BİNA YÜKSEKLİĞİ		OTEL ALANI
--	----------------------------------	---	-------------------------	---	---------------	---	-----------------	---	------------

PLANNOTU

- TAKS ŞARTI ARANMAZ.
- ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİ'NİN 05/09/1995 TARİH VE 124 SAYILI KARARINA UYULACAKTIR.
- OTEL ALANI OLARAK PLANLANAN ALANDA: 1 BODRUM KATTA, KONUT ALANI VE YATAK ÜNİTELERİ DİŞİNDE İŞKANA YÖNELİK DİĞER KULLANIMLAR (EĞLENCE ALANLARI, MARKET, SATIŞ ÜNİTELERİ, RESTORAN, HAMAM, SAUNA, YÜZME HAVUZU, TOPLANTI SALONU, SPOR SALONU GİBİ BAĞIMSIZ BÖLÜM KULLANIMLARI), DİĞER BODRUM KATLARDA SADECE OTOPARK VE SİĞİNAK YER ALABİLİR VE BODRUM KATLAR TAMAMEN EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.



1500



KAĞITÇI VE ŞİRKETİ

ANTALYA İLİ
MURATPAŞA İLÇESİ

GÜZELOBA MAHALLESİ
7783 ADA, 1 NOLU PARSEL VE 7784 ADA,
1 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN
YAPILAŞMA KOŞULLARININ DEĞİŞİKLİĞİNE
BAĞLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
PAFTA NO: 18-N-2-B

İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI	3
2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI	4
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	6
4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMU	7
5. PLANLAMA KARARLARI	8

ŞEKİL DİZİNİ

Şekil 1. Planlama Alanının Bölge İçindeki Konumu.....	3
Şekil 2. Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) Söz Konusu Alanı Gösterir Harita.....	6
Şekil 3. Antalya Büyükşehir belediye Meclisinin 09/03/2020 tarih ve 189 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz Konusu Alanı Gösterir Harita.	7
Şekil 4. Kadastral Durum Haritası.	7
Şekil 5. Mevcut İmar Planı.	8
Şekil 6. Öneri İmar Planı.	9
Şekil 7. Mevcut Öneri İmar Planı.....	10

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili, Merkez (Büyükşehir), Muratpaşa İlçe Belediyesi, Güzeloba Mahallesi sınırları içerisinde, 7783 Ada, 1 Nolu Parsel ve 7784 Ada, 1 Nolu Parsellerde 18-N-2-B Nolu 1/1000 ölçekli imar planı paftasına giren yaklaşık 0,67 ha alanda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 1. Planlama Alanının Bölge İçindeki Konumu.

Plan değişikliğine konu olan parsel, Güzeloba Mahallesi sınırları içerisinde, Kartes Kentler caddesi ile Lara-Turizm yolu Kesişim Noktasının Batısında yer almaktadır.

2. PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

Muratpaşa; doğal güzellikleri, geçmişte bölgede yaşayan farklı kültürlerin bıraktığı izlerle birlikte, ülkemiz ve hatta dünya için önemli turizm bölgelerinden biri konumuna gelmiştir.

Muratpaşa İlçe ekonomisi merkezde ve daha önce belde statüsünde olan bazı mahallerde turizme ve buna bağlı olarak ticarete dayanmakla birlikte, kırsal kesimde tarıma dayalıdır.

Muratpaşa ilçesinde ekonomik hareketliliğin en önemli dayanağını turizm oluşturmakta olup, bu sektörler aynı zamanda ekonomik anlamda da en önemli geçim kaynağıdır.

Muratpaşa ilçesinde, büyük ve küçük ölçekli birçok turizm tesisi ile birlikte birçok ikincil konut bulunmaktadır. Bölgedeki bu turizm yapıları yeni iş sahalarının oluşmasına sebep olarak, birçok aileye iş imkanı sağlamaktadır. Tüm bunların dışında bölgedeki turizm yapılarının, ülke ekonomisine katkısı da vadsınamaz bir gerçektir. Bölgede var olan yatak kapasitesi, Türkiye'deki turizm gelirinin de önemli bir kısmını oluşturmaktadır.

Turizm; sosyal, kültürel ve doğal çevreyle sürekli etkileşim içinde olan, ülke ekonomilerindeki giderek artan dinamik bir sektördür. Kişi başına gelir ve refah düzeyinin artması, ulaşım ve haberleşme teknolojisindeki hız, keşfedilmeyeni keşfetme tutkusu, turizmin gelişimine ve farklılaşmasına katkı sağlamaktadır. Turizmin; döviz sağlayan, yeni istihdam alanları meydana getiren, sosyal ve kültürel hayatı etkileyen, siyasal bakımdan önemli toplumsal-insancıl fonksiyonların gerçekleştirilmesini kolaylaştıran nitelik kazanması, ülkelerin dikkatinin turizm üzerinde yoğunlaşmasını sağlamıştır (Bulut, 2000).

Özellikle gelişmekte olan ülkeler, karşılaştıkları ekonomik sorunların ve darboğazların aşılması için turizmin meydana getirdiği dinamizmden azami ölçüde faydalanmaya çalışmaktadır.

Dünya Turizm Örgütü (WTO) verilerine göre, dünyadaki her üç turistten biri AB vatandaşıdır. Dünyanın en çok ziyaret edilen ülkesi ise Fransa olup, Fransa'yı sırasıyla ABD, İspanya, Çin, İtalya ve Türkiye takip etmiştir.

Dünya Turizm Örgütü, 2020 yılında 1,5 milyar turistin uluslararası geziye katılacağını

öngörmektedir. 1950 yılında uluslararası düzeyde seyahat eden kişi sayısının 25 milyon olduğu düşünülürse 60 yılda yaşanan artışın boyutu daha iyi kavranabilir. WTO nun verilerinde görüleceği üzere gelişmiş ülkeler turizmden en çok geliri elde etmektedirler. Gelişmişlik turizmin gelişmesine engel değil, aksine gerekli yatırımların gerçekleştirilmesinde ekonomik destektir.

Kültür Turizm Bakanlığı verilerine göre 2017 yılında ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısı 2016 yılına göre %27.84 oranında artarak 32 milyon 410 bin 34 seviyesine yükselmiştir.

2016 yılında ise ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısı 25 milyon 352 bin 213 kişi olarak gerçekleşmişti.

2017 yılının Aralık ayına bakıldığında ise ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısı 2016 yılının aynı dönemine göre %30.84 oranında artış göstererek 1 milyon 703 bin 789 seviyesine yükseldi.

(Tüsiad, Incoming Turizm Raporu, Aralık 2017)

2021 yılında ise Antalya'ya hava yoluyla ve deniz yoluyla gelen turist sayısı ocak ayından bugüne kadar 9 milyon 94 bin 051 kişi olarak gerçekleşti.

Turizm geçmişten günümüze; istatistiki ve ekonomik alanda gelişim gösterme eğiliminde bulunmuş ve yarattığı etkenlerle çok yönlü bir sektör halini almıştır. Birçok konuda ele alınabilen turizm gelişmekte olan bölgelerde ve yörelerde kalkınma yolunda önemli etken olarak görülmektedir.

Antalya'da turizme hizmet veren Bakanlık belgeli bu tesislerin tür ve sınıflarına göre dağılımına baktığımızda 4 ve 5 yıldızlı otellerdeki yatak sayısının toplam yatak kapasitesinin, % 75'ine tekabül ettiği ve konaklamada ağırlığı oluşturduğu görülmektedir.

Muratpaşa ekonomisi turizme ve turizme bağlı ticarete dayanmaktadır. Muratpaşa ve çevresi ekonomik anlamda incelendiğinde; turizmin gelişmesi öngörülen ve giderek büyüyen bir sektör haline gelmiştir.

Bugün yabancı ziyaretçiyi en çok çeken il olma özelliği taşıyan Antalya'da zamanla turizmin diğer ekonomik sektörleri geliştirici etkisi görülmüş, özellikle son 10 yılda turizm işletmelerine hizmet veren yan sektörlerin gelişimine katkıda bulunmuştur.

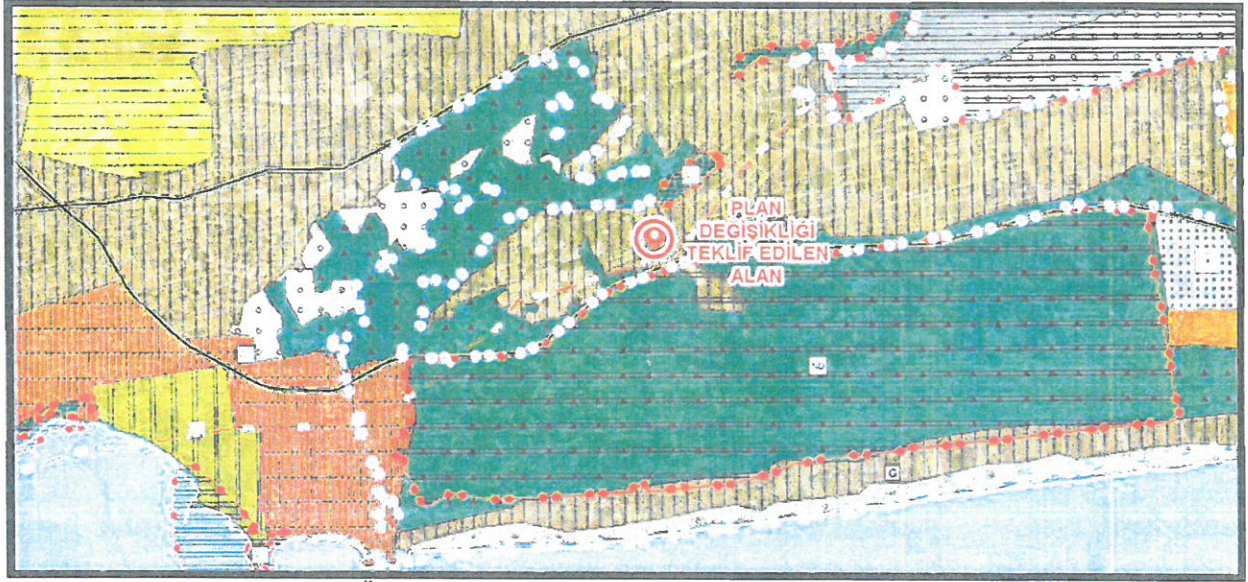
Plan Değişikliğine konu parsel Turizm potansiyeli yüksek olan lara-kundu turizm bölgesi etki alanı dahilindedir. Bölgede oluşan Turizm hizmet ihtiyacını karşılamak amacı ile söz konusu plan değişiklik teklifi hazırlanmıştır.

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 değişikliğine konu alan; Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP), söz konusu alan Kentsel Yerleşik Alanında kalmaktadır. (Şekil 2)

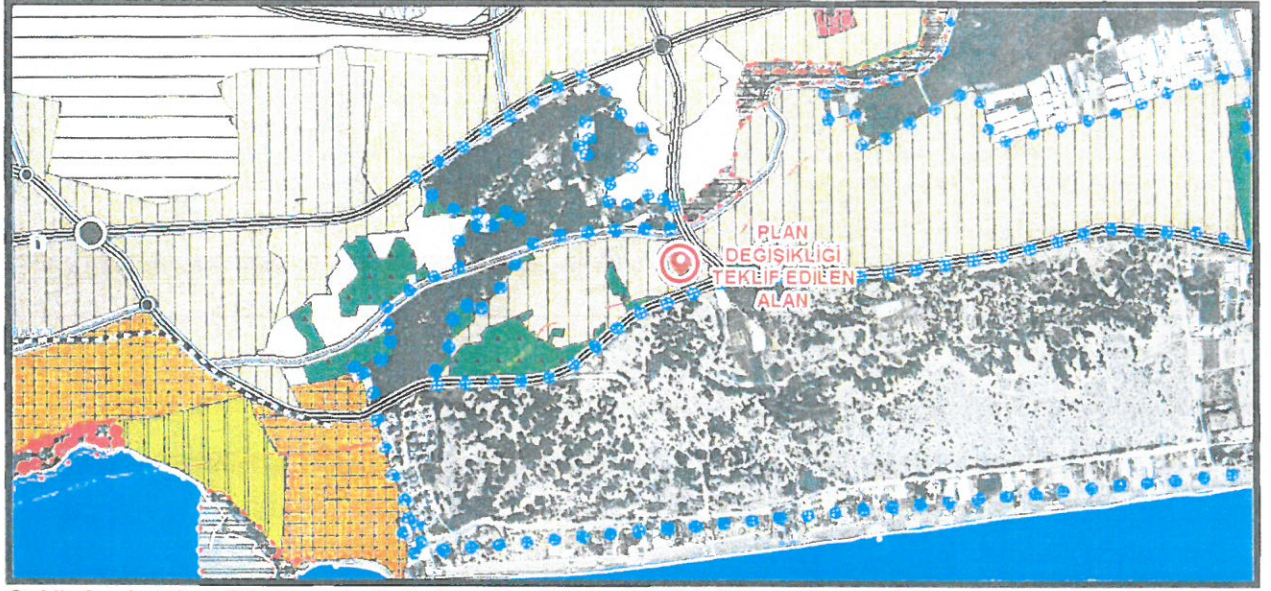


Şekil 2. Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) Söz Konusu Alanı Gösterir Harita.

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

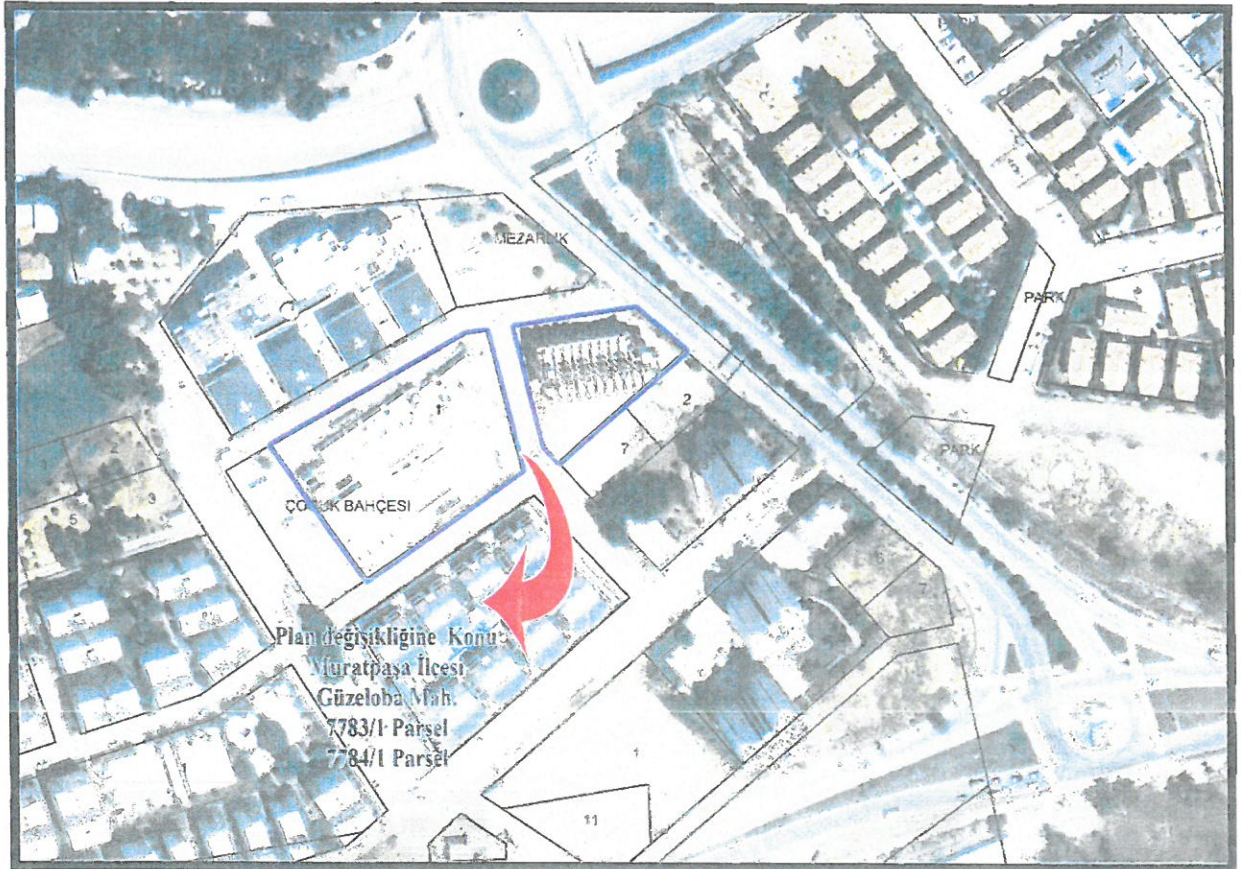
Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 – 594 sayılı Kararı ile Onaylandı, 09/10/2017 – 844 sayılı Kararı ile Kesinleşti.

Plan değişikliğine konu alan; Onaylanan ve kesinleşen 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında (NİP), söz konusu alan Mevcut Düşük Yoğunluklu (51-150 kişi/ha) alan olarak planlıdır. (Şekil 3)



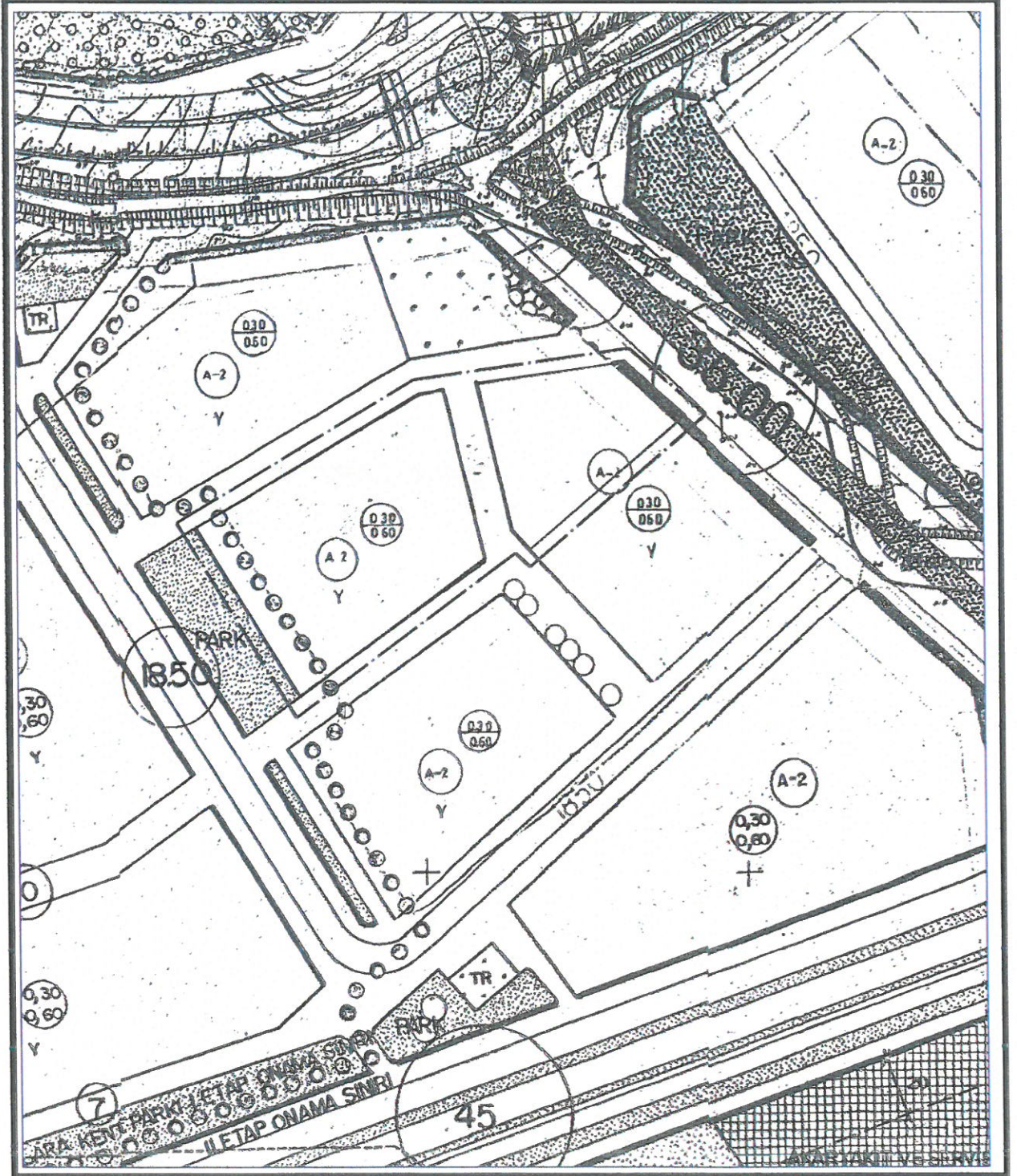
Şekil 3. Antalya Büyükşehir belediye Meclisinin 09/03/2020 tarih ve 189 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz Konusu Alanı Gösterir Harita.

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMU



Şekil 4. Kadastral Durum Haritası.

5. PLANLAMA KARARLARI

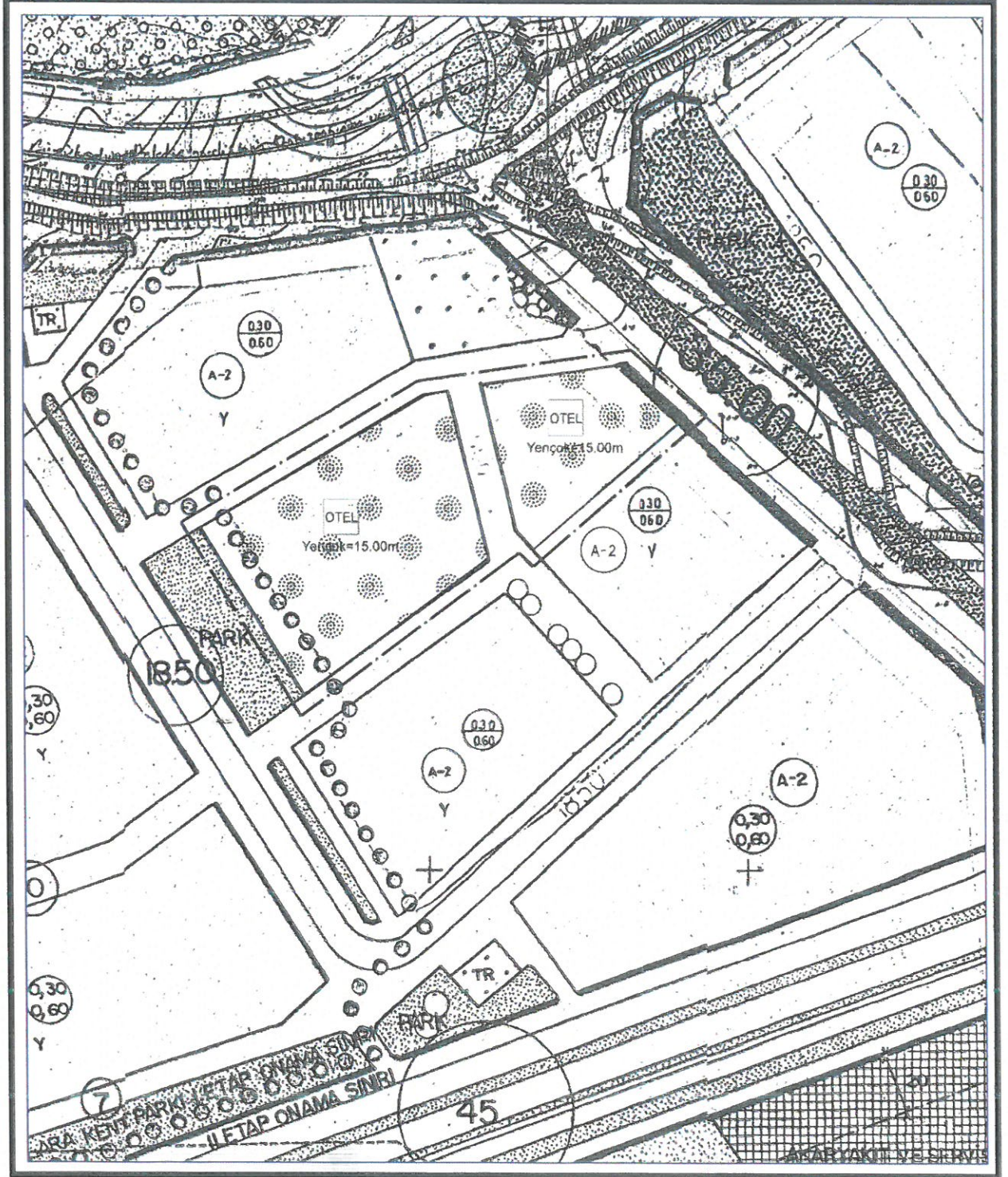


Şekil 5. Mevcut İmar Planı.

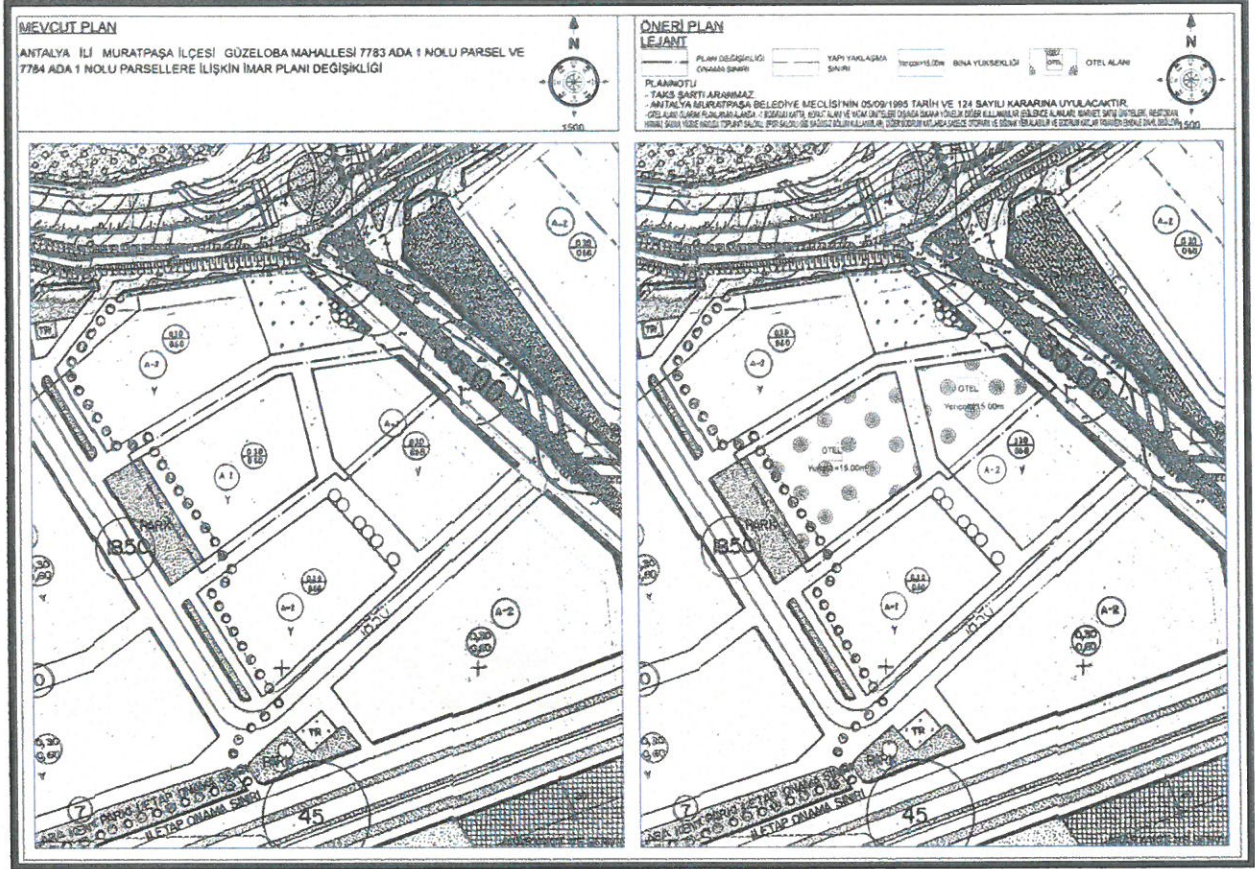
Mevcut plan kararları tekrar gözden geçirilmiştir. Mevcut İmar Planında söz konusu alan Konut Alanı olarak planlı olup, yapılaşma koşulları; Ayrık Nizamlı, 2 Katlı, Yoldan 5

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

metre çekme verilmiş, Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) 0.30, Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) 0.60 ve Çıkma Kat Sayısı 1.70 olarak verilmiştir.



Şekil 6. Öneri İmar Planı.



Şekil 7. Mevcut Öneri İmar Planı.

Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mahallesi sınırları içerisinde, 7783 Ada, 1 Nolu Parsel ve 7784 Ada, 1 Nolu Parsellerde plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Hazırlanan plan değişikliği teklifinde söz konusu parsel Otel Alanı olarak planlanması ve yapılaşma koşullarında; Bina yüksekliğinin Yençok=15.00m olarak düzenlenerek ve plan notu eklenmesi için plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

PLAN NOTU:

- TAKS ŞARTI ARANMAZ.

- ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİ'NİN 05/09/1995 TARİH VE 124 SAYILI KARARINA UYULACAKTIR.

- OTEL ALANI OLARAK PLANLANAN ALANDA; -1 BODRUM KATTA, KONUT ALANI VE YATAK ÜNİTELERİ DIŞINDA İSKANA YÖNELİK DİĞER KULLANIMLAR (EĞLENCE ALANLARI, MARKET, SATIŞ ÜNİTELERİ, RESTORAN, HAMAM, SAUNA, YÜZME HAVUZU, TOPLANTI SALONU, SPOR SALONU GİBİ BAĞIMSIZ BÖLÜM KULLANIMLAR), DİĞER BODRUM KATLARDA SADECE OTOYOL VE SİĞINAK YER ALABİLİR VE BODRUM KATLAR TAMAMEN EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

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.D. 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