

G-28



Hizmete Özel

T.C.

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü
Planlama Servisi

Sayı : E-33616178 - 020 - 57 - 458
Konu : 6553 Ada 17 parsel
UİP deę. hak.

28.01.2022

BAŞKANLIK MAKAMINA

Kızılları Mahallesi 6553 Ada 17 parselde İBT(İsteğe Bağlı Ticaret) kullanımını getirilmesine ilişkin hazırlanan 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.
Duygu ÇAKMAK
Başkan Yardımcısı

"MECLİSE"
28.01.2022

Hüseyin SARI
Belediye Başkan Vekili

Ek :
1-1/1000 ölç. UİP. deę. fot.
2-Açıklama Raporu
3-Başvuru dilekçesi
4-İmar Çapı

Ekleri fiziksel olarak gönderilmiştir

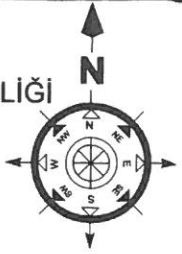
Hizmete Özel

Bu belge,güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

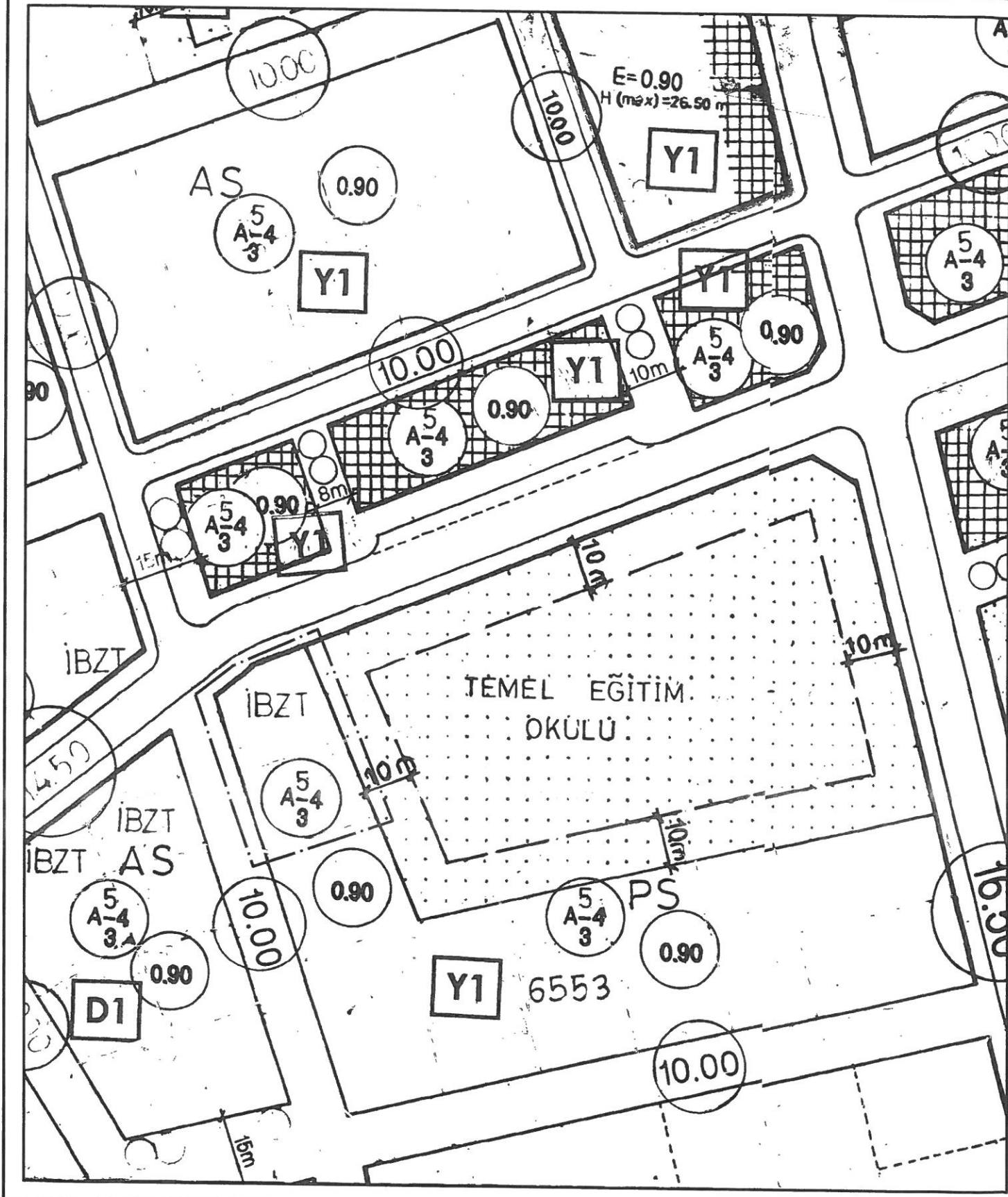
Belge Doğrulama Kodu:4808373~MTA4MjExNDI3MDg0 Belge Doğrulama Adresi: <https://ebelediye.muratpasa.bel.tr/webportal/webportal/ebvidkontrol.php?ebvid=4808373~MTA4MjExNDI3MDg0&BelgeviUretenIdare=MuratpasaBelediyesi&BelgeSavisi=&BelgeDogrulamaKodu=4808373~MTA4MjExNDI3MDg0>

MEVCUT PLAN

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ 6553 ADA 17 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



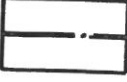
1000



ÖNERİ PLAN

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ 6553 ADA 17 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

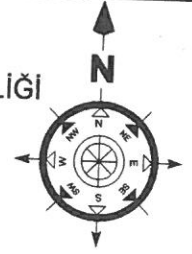
LEJANT



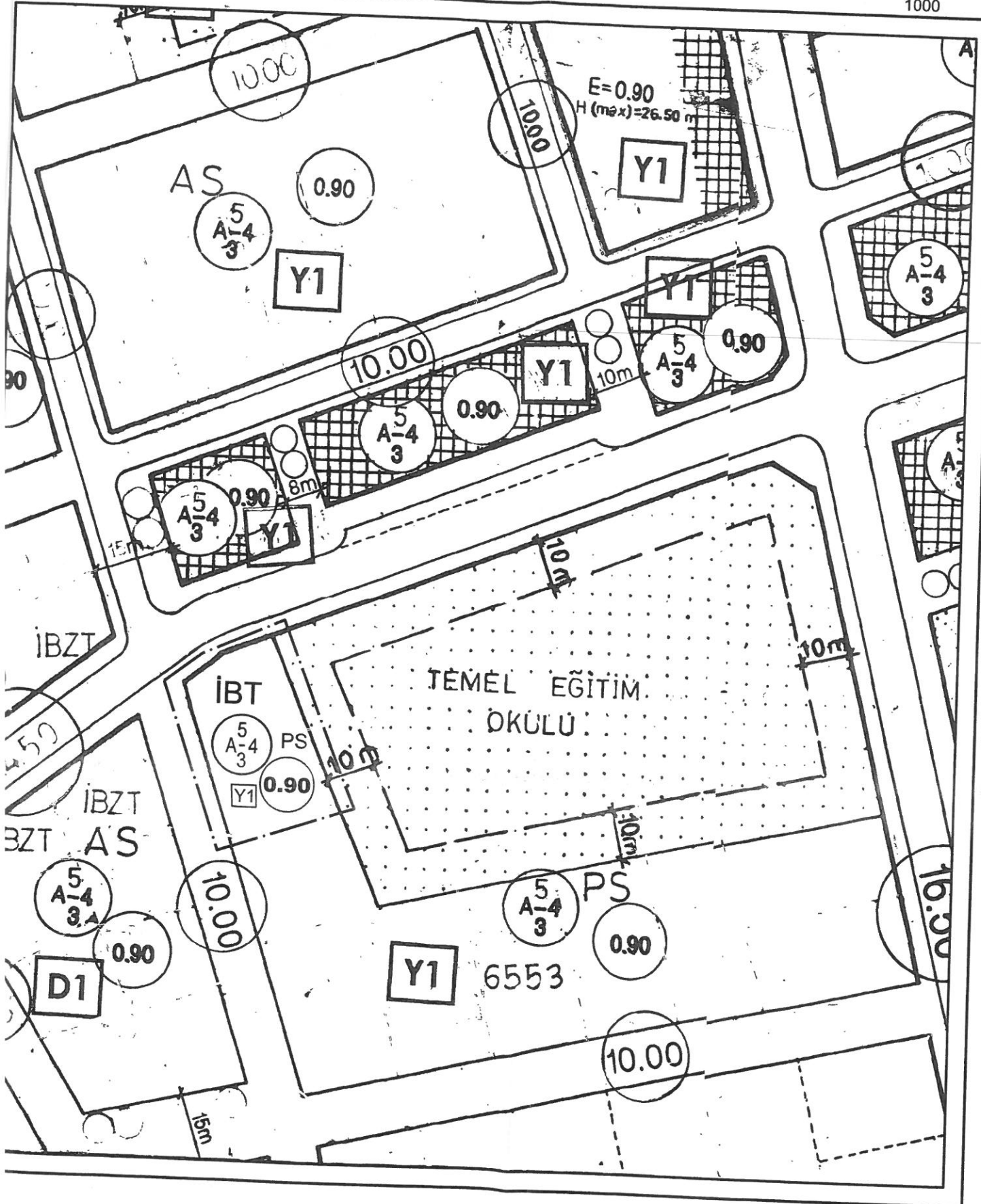
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

IBT

İSTEĞE BAĞLI TİCARET



1000



Plan Açıklama Raporu

MURATPAŞA İLÇESİ

KIZILARIK MAHALLESİ

6553 / 17

ADA / PARSEL ÜZERİNE

'İSTEĞE BAĞLI TİCARET'

YAPILABİLİR İBARESİNİN EKLENMESİ

AMAÇLI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PAFTA NO: 21L-IVd



İçindekiler

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI.....	3
2.PLALAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI.....	5
3.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM.....	6
4.PLANLAMA KARARLARI.....	7

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili, Merkez (Büyükşehir) , Muratpaşa ilçe Belediyesi, Kızıllık Mahallesi sınırları içerisinde **21L-IVd** nolu 1/1000 ölçekli imar planı paftalarına giren 762 m² alanda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



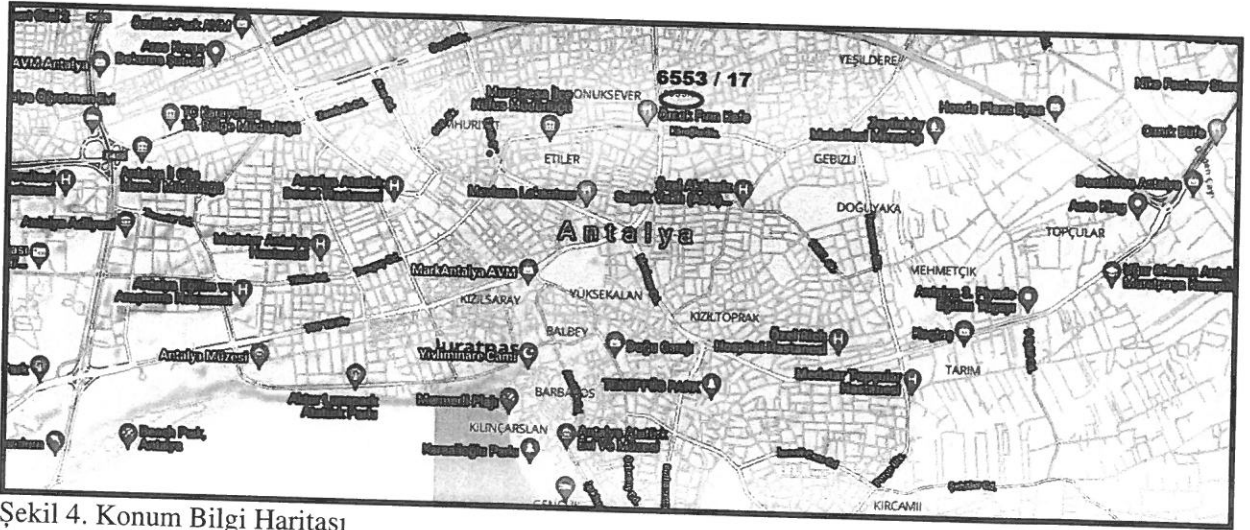
Şekil 1. Hava Fotoğrafi



Şekil 2. Hava Fotoğrafi



Şekil 3. Konum Bilgi Haritası



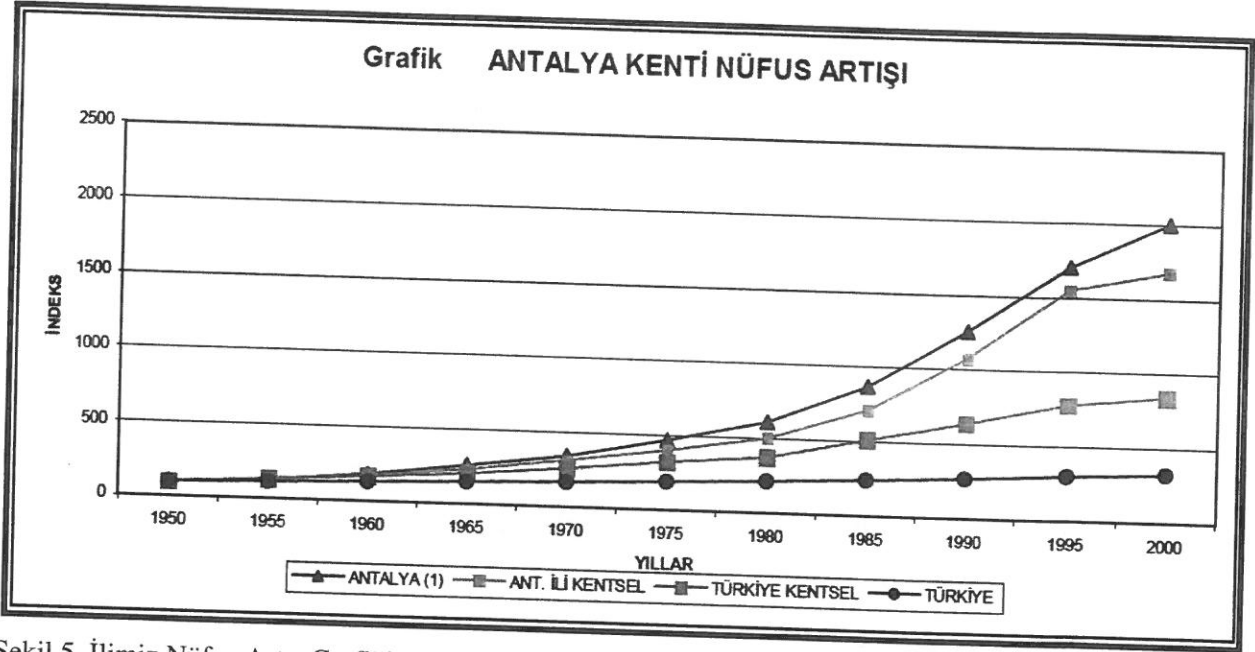
Şekil 4. Konum Bilgi Haritası

Plan değişikliğine konu olan parsel, Kızıllarık Mahallesi sınırları içerisinde, kuzeyden 2842 sokak batıdan 2808 sokak üzerinde bulunmaktadır.

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

İlimiz 1970 li yıllarda göç almaya başlamış, nüfus artış hızı planlanandan fazla olmuştur..

DPT'ce yapılan göç araştırmasına göre (Türkiye'de İç Göçler ve Göç Edenlerin Sosyo-Ekonomik Nitelikleri, 1993); Antalya'nın aldığı net göç oranı 1970-75'te %34.146, 1975-80'de %24, 1980-85'te %31'dir. Antalya'nın net göç oranı, nüfus artışıdaki değişimlerle de paralellik göstermektedir.



Şekil 5. İlimiz Nüfus Artış Grafiği

SIRA	İL	TOPLAM NÜFUS	NÜFUS YÜZDESİ
1	İstanbul	14.804.116	% 18,61
2	Ankara	5.346.518	% 6,69
3	İzmir	4.223.545	% 5,29
4	Bursa	2.901.396	% 3,61
5	ANTALYA	2.328.555	% 2,91
6	Adana	2.201.670	% 2,77
7	Konya	2.161.303	% 2,71
8	Gaziantep	1.974.244	% 2,45
9	Şanlıurfa	1.940.627	% 2,40
10	Kocaeli	1.830.772	% 2,26

(Türkiye İstatistik Kurumu-TÜİK, 2017)

Şekil 6. 2016 yılı Nüfus Büyüklüklerine göre İlk On İl Nüfusu ve Nüfus Yüzdesi

İLÇE	2016 NÜFUSU	İL NÜFUS YÜZDESİ (%)
Kepez	508.123	21.7
Muratpaşa	486.408	20.9
Konyaaltı	164.332	6.8
Serik	120.79	5.2
Aksu	69.629	3
Döşemealtı	58.451	2.4
Alanya	294.558	12.7
Manavgat	224.664	9.7
Kumluca	67.605	2.9
Kaş	56.72	2.5
Korkuteli	53.347	2.3
Gazipaşa	49.207	2.1
Finike	47.498	2
Kemer	41.925	1.9
Elmalı	38.623	1.7
Demre	25.959	1.1
Akseki	10.729	0.5
Gündoğmuş	7.309	0.3
İbradı	2.678	0.1
TOPLAM	2.328.555	100

(Türkiye İstatistik Kurumu-TÜİK, 2017)

Şekil 7. İlçelere göre 2016 yılı Nüfus Dağılımı

Hızla artan nüfus, konut talebine şehirlerin normal gelişme hızında yanıt verememesi, yıllardır kentlerimizin kimliğini tehdit edecek biçimde sağlıksız yapılaşmasına neden olmuştur. Gecekondu ve kaçak yapıların yanı sıra, ekonomik ömrünü tamamlamış mevcut konut stoku da özellikle deprem riskinin yüksek olduğu kentlerimizde ciddi bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır.

	Kepez	Muratpaşa	Konyaaltı	Serik	Aksu	Döşemealtı	Toplam
1985	95.603	168.440	18.167	77.321	24.926	26.935	411.392
1990	161.061	221.286	21.746	84.755	24.914	27.388	543.140
2000	289.948	303.678	43.906	109.360	40.250	34.592	821.734
2007	377.559	367.029	77.559	105.755	52.253	39.168	1.019.323
2008	387.904	377.857	92.126	101.961	57.072	40.637	1.057.557
2009	394.672	396.906	106.748	105.856	61.200	40.555	1.105.937
2010	406.819	416.576	117.999	106.880	63.051	42.433	1.153.758
2011	419.997	431.348	127.084	109.479	65.303	44.272	1.197.483
2012	433.961	442.663	131.513	111.764	65.588	47.497	1.232.986
2013	450.734	453.255	137.670	113.761	67.476	52.013	1.274.909
2014	470.759	465.927	145.648	117.670	68.106	53.554	1.321.664
2015	497.242	477.290	154.920	120.111	68.496	55.462	1.373.521
2016	508.123	486.408	164.332	120.790	69.629	58.451	1.407.733

(Türkiye İstatistik Kurumu-TÜİK, 2017)

Şekil 8. İlçelerin yıllara göre Nüfus Dağılımı

Muratpaşa ilçesi, Antalya'nın en kalabalık ikinci ilçesi konumundadır. Nüfus artış hızı da en yüksek ilçesidir.

Gelinen süreçte; artan nüfusa karşılık yerleşim, ticari ve sosyokültürel talepleri Muratpaşa Belediyesi tarafından planlı olarak yürütülmektedir.

Bu bağlam da, geleceğin kentlerimize entegrasyonu ile Ülkemiz için ortak bir gelecek vizyonu oluşturabilmek ve bu vizyonu yaşayabileceğimiz kentsel mekânlara sahip olabilmemiz gerekmektedir.

Plan değişikliğine konu, 6553 ada 17 parsel Kızılarık Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

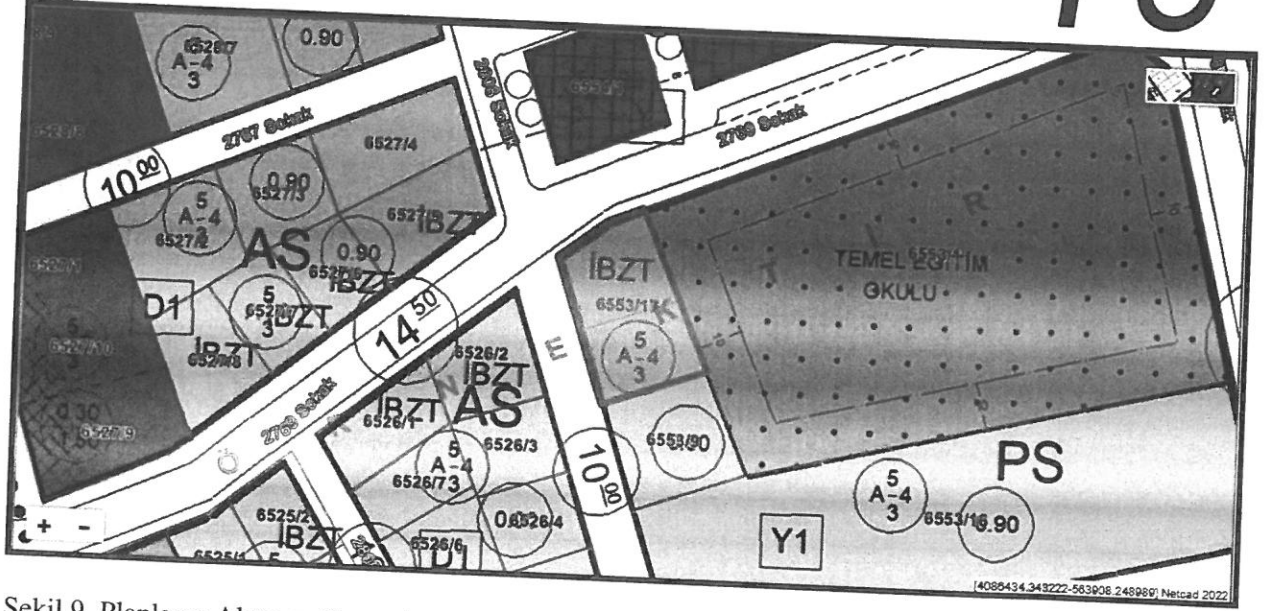


Foto 1.Sokak görüntüsü

Tevhid işlemi sırasında 10 ve 11 parselleri birleşmesini sağlamak amacıyla 10 parsel üzerindeki zemin ticaret kullanım hakkından vazgeçilmiş ve 17 numaralı parsel oluşmuştur.

Fakat söz konusu 17 parselin hemen yakınında ilköğretim okulu ve sağlık ocağı bulunması sebebiyle ticari hizmetler ihtiyacının karşılanması amacıyla plan değişikliği talep edilmiştir.

6553 / 17 ada / parsel üzerine 'isteğe bağlı ticaret' yapılabilir ibaresinin eklenmesi amaçlanmıştır.



Şekil 9. Planlama Alanı ve Çevresi

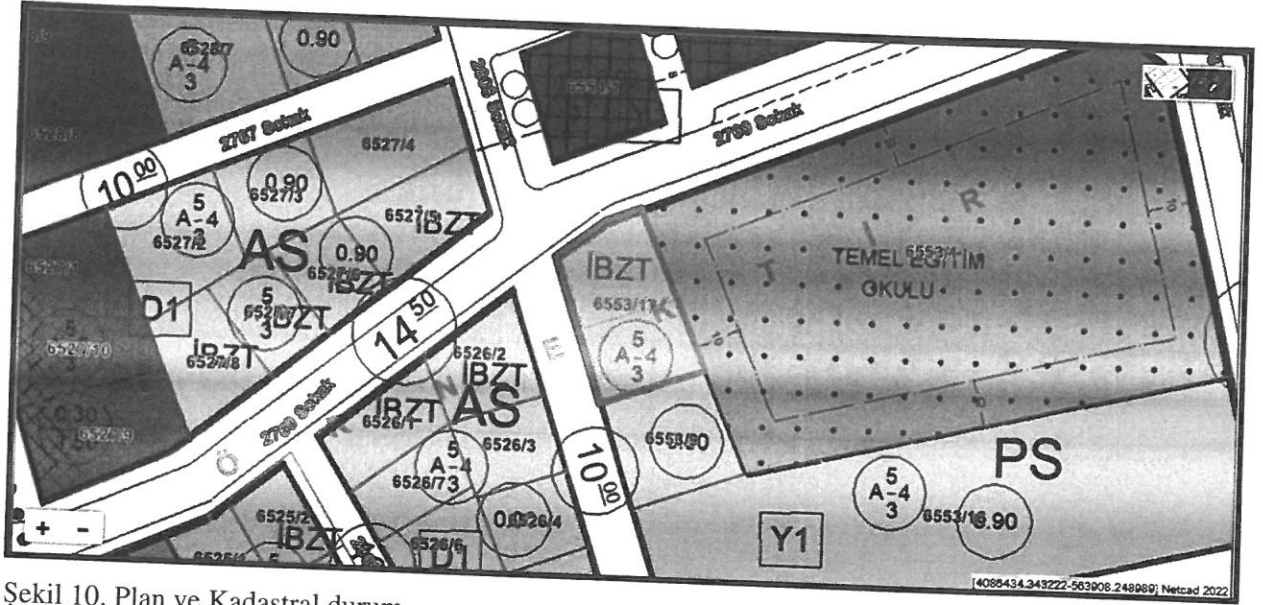
Muratpaşa İlçesi 2007 yılı TÜİK verilerine göre 377.559 nüfusa sahip iken, 2016 yılsonu Adres Kayıt Sistemine göre toplam 486.408 nüfusa sahiptir.

Muratpaşa, Antalya Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde alt kademe Belediyesi iken 5747 sayılı Kanunla Muratpaşa İlçesi kurulmuştur. İlçe Belediyesi 55 Mahalleden oluşmaktadır. Muratpaşa ilçesi Antalya'nın merkezini ve en eski yerleşimlerini kapsamaktadır. Gelinen noktada birçok mahallede yerleşim tamamlanmış olup, imar planı tamamlanmış ve yapılaşmaya müsait mahallelerden bir tanesi Kızıllık Mahallesi'dir.

Artan nüfus, hizmet sektörü başta olmak üzere Ticaret alanlarında da artışa sebep olmuştur.

Muratpaşa İlçesi, Kızıllık Mahallesi sınırları içerisinde, 6553 ada 17 parsel üzerinde Ticari hizmet verebilmek için, İsteğe Bağlı Ticaret Kullanımı (İBT) talep edilmektedir.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

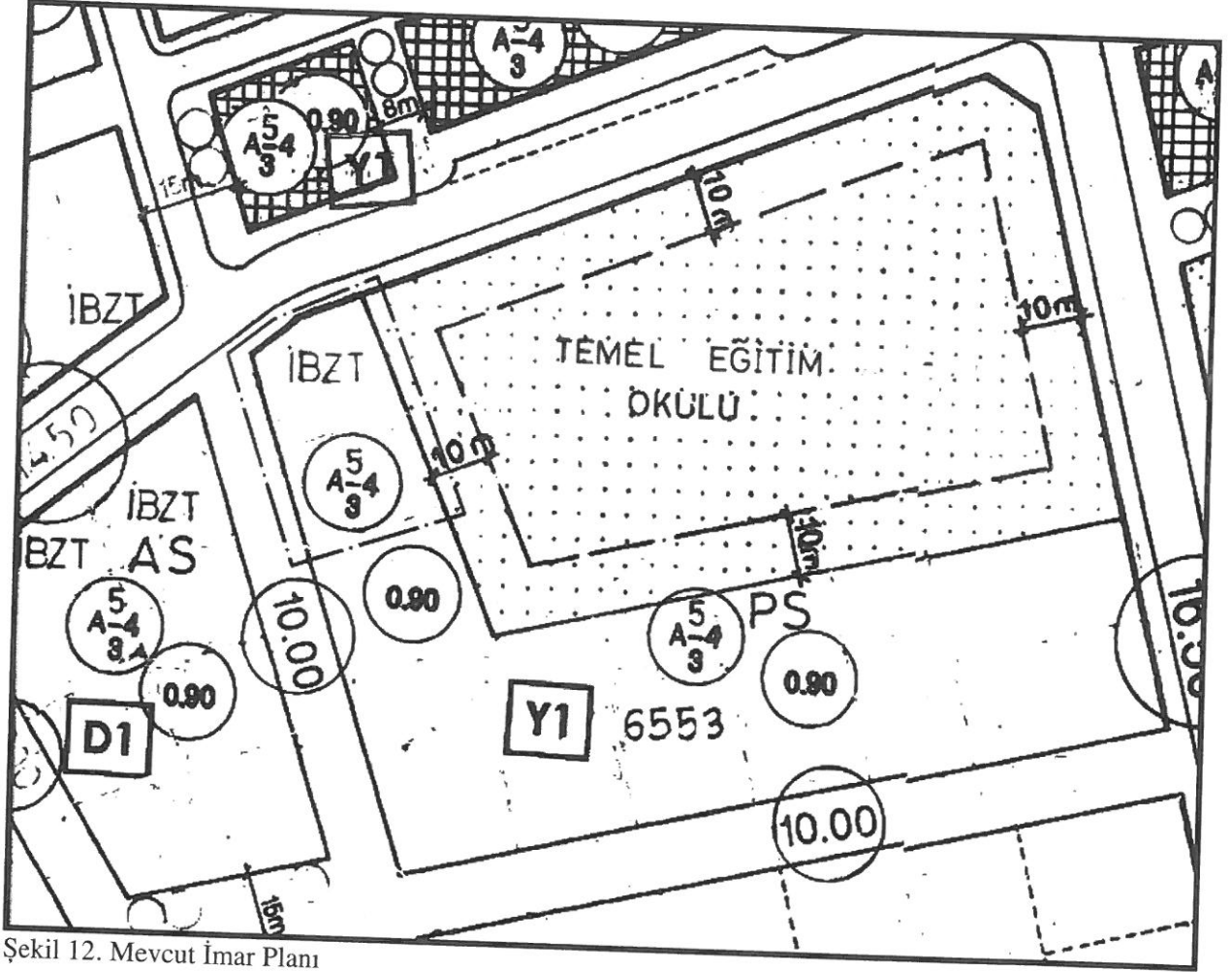


Şekil 10. Plan ve Kadastral durum

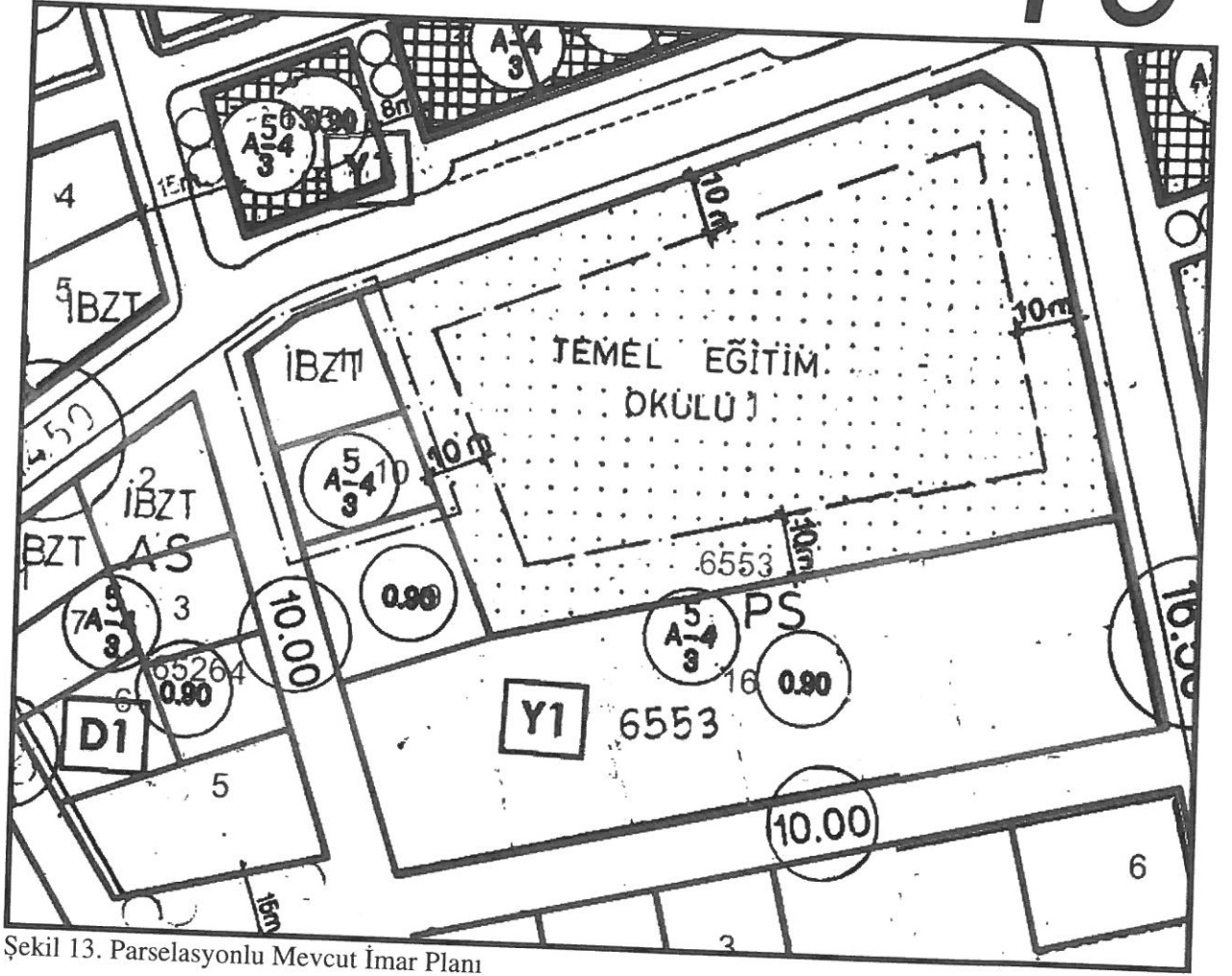
Uygulama İmar Planı	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	
Tadilat Adı		
Tadilat Onay Tarihi		
Plan Fonksiyon	Kısmen 00-2.50 Kotunda İşteğe Bağlı Zemin Ticaret Kullanımı (Ibzt) + Konut Kısmen Konut Alanı	
PLAN ONAY TARİHİ		
Ölçeği		
İlçe	MURATPAŞA	
Mahalle	KIZILARIK	
Bina Yüksekliği	-	
Ön Bahçe	-	
Yan Bahçe	-	
Arka Bahçe	-	
Bina Derinliği	-	
Açıklama		
Plan Açıklama		
Pafra	-	
Ada	6553	
Parsel	17	
Hesap Alanı	762.006030157418 m ²	
Kat Adedi	-	
İnşaat Nizamı	-	
T.A.K.S	-	
K.A.K.S (Emsal)	- (-)	
Kot Alınacak Nokta	-	

Şekil 11. Bilgi amaçlı Muratpaşa E imar durum sorgulama

4. PLANLAMA KARARLARI



Şekil 12. Mevcut İmar Planı



Şekil 13. Parselasyonlu Mevcut İmar Planı

Mevcut plan kararları tekrar gözden geçirilmiştir.

ANTALYA İLİ
MURATPAŞA İLÇESİ

KIZILARIK MAHALLESİ

6553 / 17

ADA / PARSEL ÜZERİNE

'İSTEĞE BAĞLI TİCARET' YAPILABİLİR
İBARESİNİN EKLENMESİ AMAÇLI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME
RAPORU

PAFTA NO: 21L-IVd

PROGEM PLANLAMA SAN. TİC. A.Ş.
Gürdal YILMAZ (ŞEHİR PLANCISI)
2022

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili, Merkez (Büyükşehir) , Muratpaşa ilçe Belediyesi, Kızıllark Mahallesi sınırları içerisinde **21L-IVd** nolu 1/1000 ölçekli imar planı paftalarına giren 762 m² alanda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi



Şekil 2. Hava Fotoğrafi

Plan değişikliğine konu olan parsel, Kızıllark Mahallesi sınırları içerisinde, kuzeyden 2842 sokak batıdan 2808 sokak üzerinde bulunmaktadır.

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Muratpaşa İlçesi, Kızıllık Mahallesi sınırları içerisinde, 10 ve 11 parselin tevhid edilmesiyle 6553 ada 17 parselin tamamı üzerinde bölgedeki ticaret talebinin karşılanması amacıyla 'İsteğe Bağlı Ticaret Alanı' (İBT) düzenlenmiştir.

3. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ

Muratpaşa İlçesi, Söz konusu parselin bulunduğu adadaki parsellerin ve 2808 nolu sokaktaki diğer ada ve parsellerde; mahalle ve yakın yerleşim alanlarının sosyal yaşam imkanlarıyla buluşturmak, planda belirtilen hemen yakınındaki ilköğretim okulu ve sağlık ocağı bulunması sebebiyle ticari hizmetlerin ihtiyacının karşılanması amacıyla ve zeminde kullanılan ticaret inşaat alanını aşmayacaktır." İbareli bir plan notu yer almaktadır. Tevhid işlemi yapıp 10 ve 11 parselin pasif hale gelmesi ve yeni oluşan 17 nolu parselin tamamı üzerinde İmar planı değişikliği talep edilmektedir.

6553 / 17 ada / parsel üzerine 'isteğe bağlı ticaret' yapılabilir ibaresinin eklenmesi amaçlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği; **MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ**' nin 26.1. Madde de "teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte" yapılmış bir plan değişikliği başvurusudur.

- **Teklif edilen plan değişikliği ile; emsal artışı veya kat artışı dolayısıyla nüfus artışı yoktur, yapı yoğunluğu değişmemektedir. Yeni kullanımın, çevresiyle kurduğu ilişki, yakın çevresindeki ulaşım-dolaşım sistemine etkileri, kent bütününe etkisi ve zorunlu alt yapı alanlarının dağılımına etkileri de değişmemektedir.**

Saygılarımla

Ö. Ç. ERDAL
Şehit Planzisi
Yeterlilik Karne Grubu (A)
Dip.No:11991 ODTU 79
Oda Sicil No:315

PROGEM MÜHENDİSLİK SAN. ve TİC. A.Ş.
Etiler Mah. 829 Sokak A Plaza Site No: 3/107 Muratpaşa / ANTALYA Tel. & Fax: 0 242 241 76 55
info@projelistirme.com www.projelistirme.com



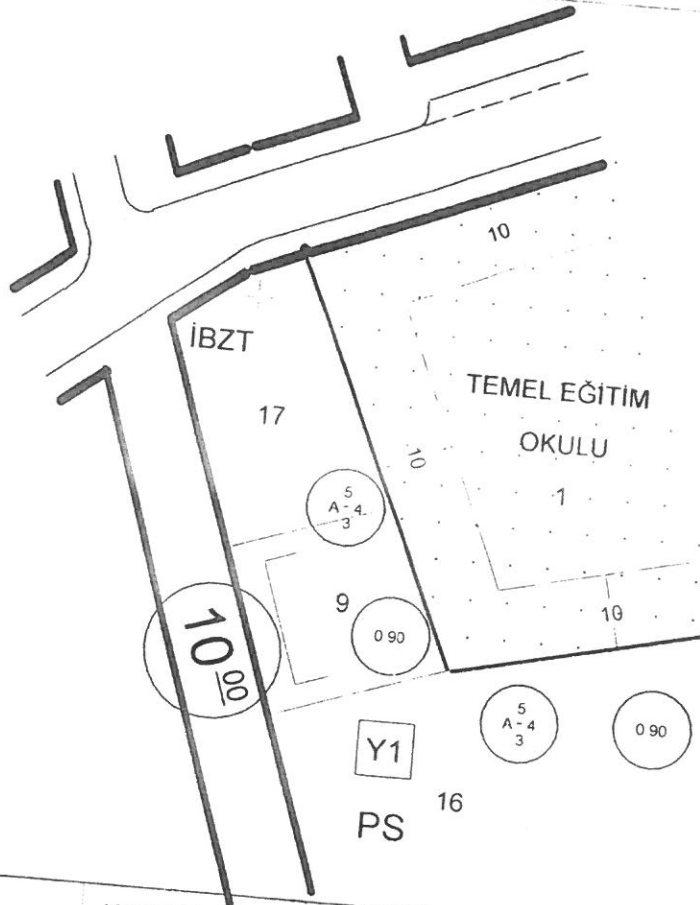
Evrak No : 3402-1318

Evrak Tarih : 12-08-2020

T.C
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İmar Pl. No: 21 L - IV d

Parselasyon Pl. No: " "



1 / 1000

114200

106100

K

PARSELASYON

KADASTRO

ŞUYUU
Miktarı
M²

İmar
Parselin
Yüz Ölç. M²

Ek Bilgileri

Ada No.	Parsel No.	Paf. No.	Ada No.	Parsel No.	ŞUYUU Miktarı M ²	İmar Parselin Yüz Ölç. M ²
6553	17					762.00 m ²

- 1- Projelendirme işleminden önce subasman kotunun aplikasyonda tespiti gerekir.
- 2- Parselin bulunduğu bölgede Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/06/2017 gün ve 573 sayılı kararı ile 11 maddeli ekli pafta da sınırları belirlenmiş alanda kalan) mesine ilişkin plan notu değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11/05/2018 tarih ve 571 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında düzenleme yapılmasına ilişkin plan notu değişikliği ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/09/2019 tarih ve 557 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği eki plan notları geçerlidir.
- 3- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği geçerlidir.
- 4- Parselde kat sınırlaması uygulanacak alanlarla ilgili lejant hükümleri geçerlidir.
- 5- PS - Parsel ölçüde kat sınırlaması.
- 6- Parselde Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 04/02/2016 gün ve 62 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12/02/2016 gün ve 238 sayılı kararı ile; MIA Gelişim Bölgesi alanlarında, - Y1 alanları için "Otoparklar bina içinde, subasman kotu altında, yan ve arka bahçelerde yer alabilir" ifadesinin "Otopark yönetmeliği koşullarına uyulacaktır" şeklinde değiştirilmesine karar verilmiştir.
- 7- Antalya 2. Notalığından alınan 17/06/2020 tarih ve 06207 nolu muvafakatnamede 11 parselin konut alanı olarak kullanılıp zemin kat ticaret olarak kullanılmayacağı beyan edilmiş olup, buna istinaden ilçe 10 ve 11 nolu parsellerin tevhidü ile oluşmuştur.
- 8- Bu imar çapı Kadastro Müdürlüğü'nün 12/08/2020 tarih 0094 nolu makbuzu ile onaylanan ölçü krokisine istinaden düzenlenmiştir.
- 9- Bu imar çapı ruhsat işlemine istinaden düzenlenmiş olup, 14/08/2020 tarihli Kot Kesit Belgesi ektedir.

İNŞAAT DURUMU

Yol Mesafesi : 5.00 m	İnşaat Tarzı : AYRIK
Yan Bahçe Mesafesi : 3.00 m	Kat Adedi : DÖRT (4)
Arka Bahçe Mesafesi : h / 2	Subasman Kotu : 2.50 m
İnşaat Cephesi : —	TAKS : —
İnşaat Derinliği : —	KAKS/EMSAL : 0.90
Çıkma Katsayısı : —	Saçak Seviyesi : Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre belirlenecektir
İnşaat Kotu : Aplikasyonda tespit edilecektir.	

ÇİZEN	Adı Soyadı	Tarih
İmar Çap Ser.Sor.	Derya KÜTÜK	14-08-2020
Plan ve Proje Müdürü V.	Derya KÜTÜK	" " "
	Emre VURAL	" " "



1- Bu imar çapı 1 sene muteberdir. İmar planında yapılabilecek değişikliklerden dolayı hak iddia edilemez.
2- İmar yolu teşekkül etmeden inşaat durumu muteber değildir.
3- İnşaat durumunda inşaat cephesi ve derinliği olarak verilen ölçüler tapu ölçü krokisindeki ölçülere uymadığı takdirde tapu ölçüleri esas alınır.

Makbuz No. 19114