



Hizmete Özel
T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-33616178 - 020 - 3922
Konu : 302 ada 23 parsel
UİP. deę. hak.

25/08/2022

BAŞKANLIK MAKAMINA

Kışla Mahallesi 20K-IVc nolu imar paftasında yer alan BL-5 yapılaşma koşullu J ibareli Konut kullanımlı 302 ada 23 parselde; BL-5 yapılaşma koşulu ve J ibaresi değiştirilmeden, batıdan 3 m. yapı yaklaşma sınırı ve İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımı getirilmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 02.03.2022 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 23.08.2022 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur.

Konunun karara baęlanmak üzere Meclise havalesini arz ederim.

Emre VURAL
Plan ve Proje Müd. V.

Uygun görüřle arz ederim.
Emre VURAL
Belediye Başkan Yardımcısı

"MECLİS'E"
25/08/2022

Av. Ümit UYSAL
Belediye Başkanı

Ek :
1- Komisyon Kararı
2- 1/1000 ölç. UİP deę. fot.
3- Açıklama Raporu
4- İmar Çapı
Ekleri fiziksel olarak gönderilmiřtir.

Hizmete Özel

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doęrulama Kodu:5022572~NDAXNjgwMzE2MDIw Belge Doęrulama Adresi: <https://ebelediye.muratpasa.bel.tr/webportal/webportal/ebyidkontrol.php?ebyid=5022572~NDAXNjgwMzE2MDIw&BelgeyiUretenIdare=MuratpařaBelediyesi&BelgeSayisi=&BelgeDogrulamaKodu=5022572~NDAXNjgwMzE2MDIw>



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: H.ř.BARBAROS
Telefon No: (0242) 320-2100 / 1500
Web: www.muratpasa-bld.gov.tr
www.twitter.com/MuratpasaBld
EBYS Evrak No : 5022572



Karar Tarihi / Karar No:	23.08.2022 / 1193-6
Ada Parsel ve Bulunduğu Bölge: İmar Planı Pafta No:	302 Ada 23 parsel Kışla Mahallesi 20K-IVc
Talep Konusu:	Yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ve İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımı getirilmesi
Talep Sahibi: Başvuru Tarihi: Havale Tarihi:	Şahıs 18.02.2022/5249 02.03.2022/121
Mevcut Durum:	BL-5 yapılaşma koşullu J ibareli Konut kullanımlı 302 ada 23 parsel
Komisyon Kararı:	<p>BL-5 yapılaşma koşullu J ibareli Konut kullanımlı 302 ada 23 parselde; BL-5 yapılaşma koşulu ve J ibaresi değiştirilmeden, batıdan 3 m. yapı yaklaşma sınırı ve İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımı getirilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 20.06.2022 tarihli ve 3922945 sayılı yazısında; "3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-8 inci maddesinin sekizinci fıkrası ile; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda yapılacak plan ve plan değişiklikleri, parsel bazında nüfus ve yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini artıran plan değişikliği yapılamayacağı, yönündeki hususlardan istisna tutulmuş olup,.." denildiğinden uygun olduğu görüşüne varılmıştır.</p> <p>Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz.</p>

Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı
Ahmet ÖZTÜRK

Planlama ve İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı
Ali Can MENEKŞE

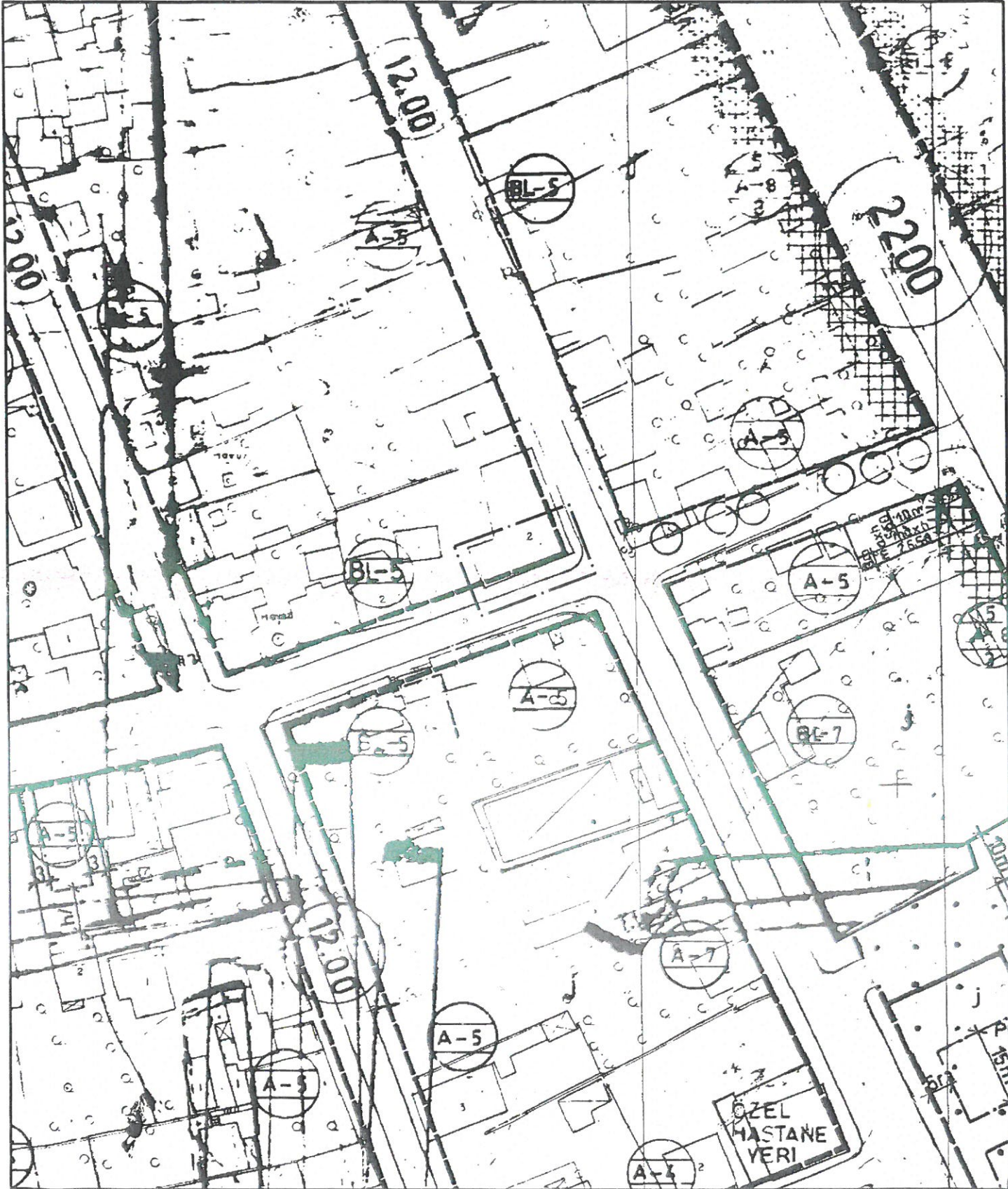
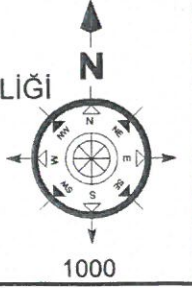
Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Hüseyin ÖZTAŞ

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Ufuk ÇİFTÇİ

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Özdemir MANAVOĞLU

MEVCUT PLAN

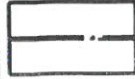
ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ 302 ADA 23 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



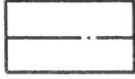
ÖNERİ PLAN

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ 302 ADA 23 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

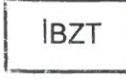
LEJANT



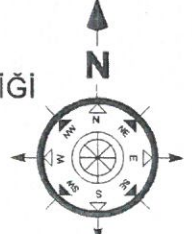
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI



YAPI YAKLAŞMA SINIRI



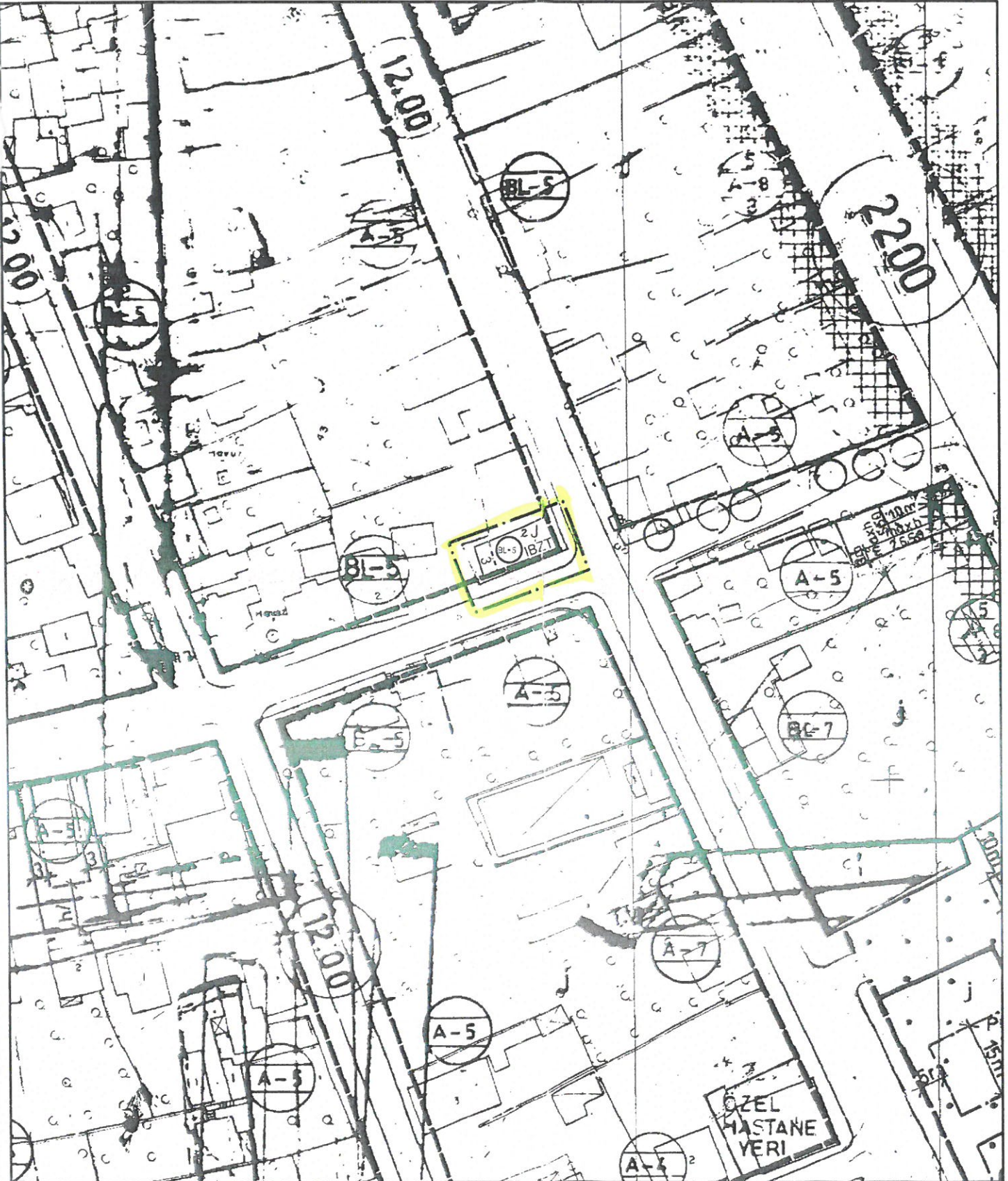
İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARET



1000

PLAN NOTU: - Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) şartı aranmaz.

- Planda belirtilen Yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.



Plan Açıklama Raporu

MURATPAŞA İLÇESİ

DENİZ MAHALLESİ

302 / 23

ADA / PARSEL ÜZERİNE

'İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARET'
YAPILABİLİR İBARESİNİN EKLENMESİ

AMAÇLI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PAFTA NO: 20K4C



İçindekiler

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
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, Deniz Mahallesi sınırları içerisinde 20K4C nolu 1/1000 ölçekli imar planı paftalarına giren 149,37 m² alanda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi



Şekil 2. Hava Fotoğrafi



Şekil 3. Konum Bilgi Haritası



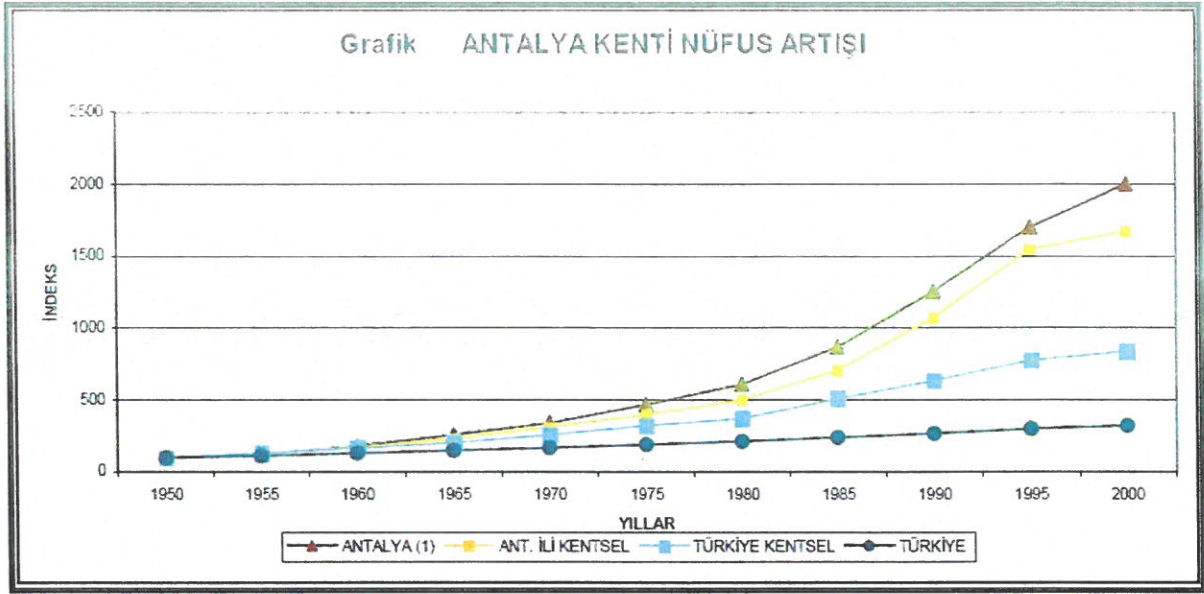
Şekil 4. Konum Bilgi Haritası

Plan değişikliğine konu olan parsel, Deniz Mahallesi sınırları içerisinde, güneyden 127 sokak ve doğudan 121 nolu sokak üzerinde bulunmaktadır.

2. PLANLAMANNIN 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 artışındaki değişmelerle de paralellik göstermektedir.



Şekil 5. İlimiz Nüfus Artış Grafığı

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
Akschi	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	419.697	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	467.927	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.

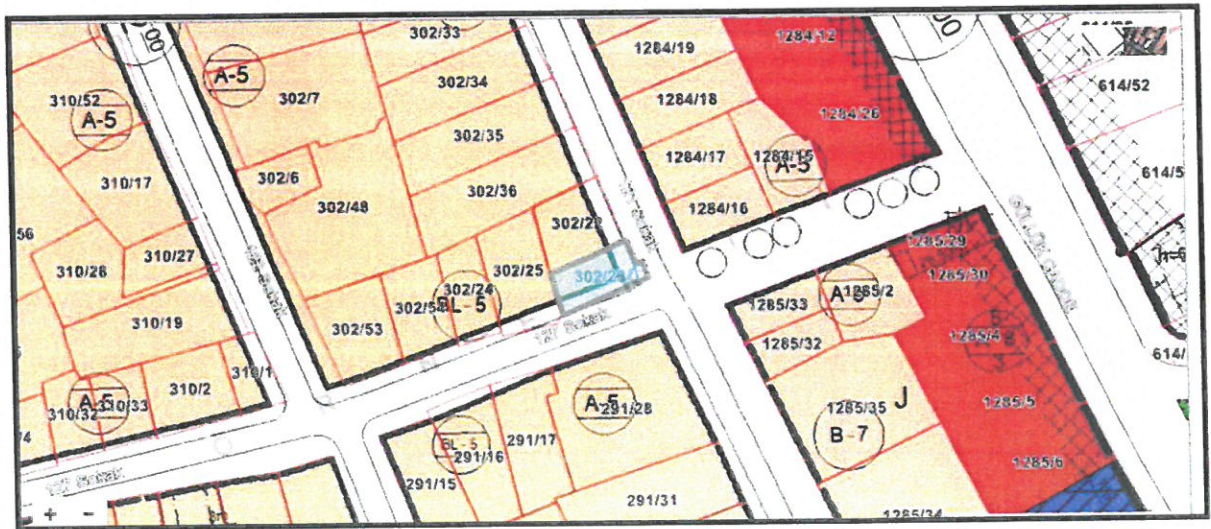
Bu bağlam da, geleceğin kentlerimize entegrasyonu ile Ülkemiz için ortak bir gelecek vizyonu oluşturabilmek ve bu vizyonu yaşayabileceğimiz kentsel mekânlara sahip olabilmemiz gerekmektedir.

Plan değişikliğine konu, 302 ada 23 parsel Deniz Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Foto 1. Sokak görüntüsü

Söz konusu parselde bulunan bina 1966 yılında ruhsat alınarak yapılmıştır. Gelinen süreçte hak sahipleri ile uzlaşılarak kentsel dönüşüme gidilmeye karar verilmiştir. Alınan ruhsat neticesinde kazanılan inşaat haklarının kaybolmaması ve mağduriyet yaşanılmaması amacıyla 302 / 23 ada / parsel üzerinde yapılaşma koşullarının eski haline getirilmesi ve bölgedeki ticari ihtiyaca cevap verebilmek için 'isteğe bağlı zemin ticaret' yapılabilir ibaresinin eklenmesi amaçlanmıştır.



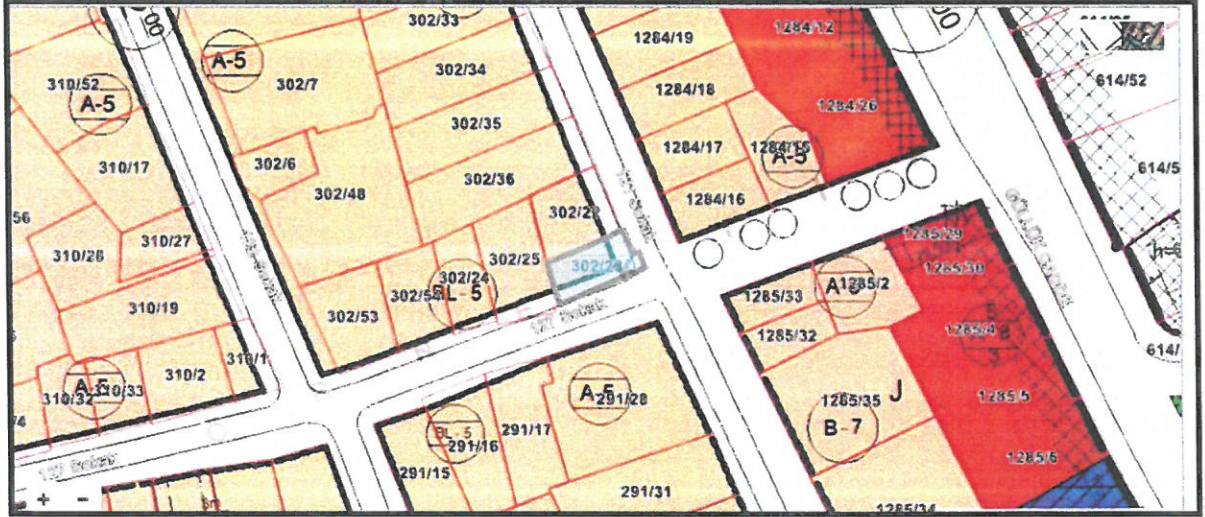
Şekil 9. Planlama Alanı ve Çevresi

Muratpaşa İlçesi 2007 yılı TÜİK verilerine göre 367.029 nüfusa sahip iken, 2016 yılsonu Adres Kayıt Sistemine göre toplam 486.309 nüfusa sahiptir.

Muratpaşa, Antalya Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde merkez iken 5747 sayılı Kanunla Muratpaşa İlçesi kurulmuştur. İlçe Belediyesi 56 Mahalleden oluşmaktadır. Muratpaşa ilçesi Antalya'nın merkezini ve en eski yerleşimlerini kapsamaktadır. Geleneksel noktada birçok mahallede yerleşim tamamlanmış olup, imar planı tamamlanmış ve kentsel dönüşümün acil yapılması gereken mahallelerden bir tanesi Deniz Mahallesi'dir.

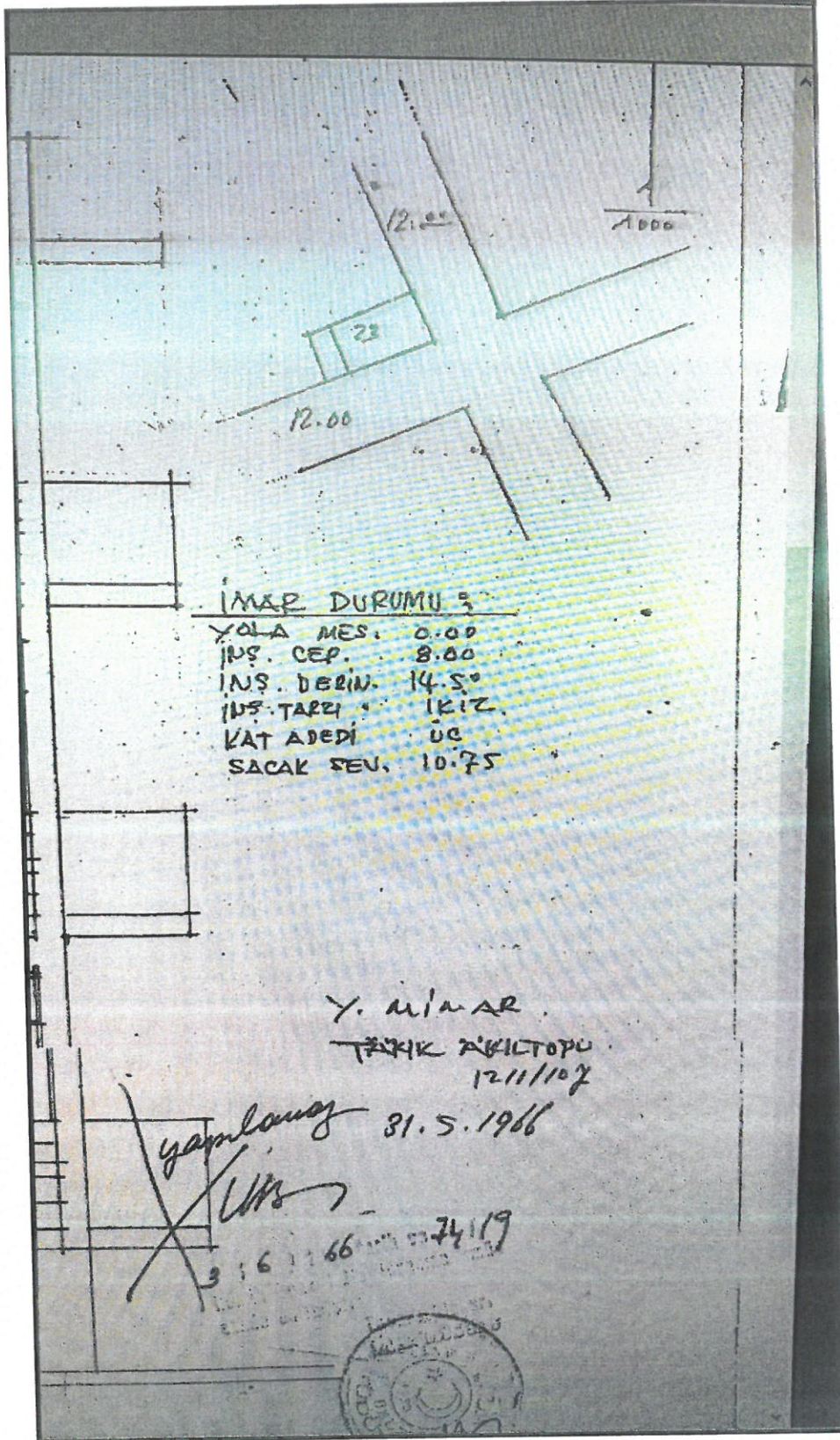
Muratpaşa İlçesi, Deniz Mahallesi sınırları içerisinde, 302 ada 23 parsel üzerinde kentsel dönüşüm yapılmak istenmekte olup yapılan karot testlerinde yapının riskli yapı olduğu görülmektedir. Amaçlanan dönüşüm neticesinde kazanılan inşaat haklarının kaybolmaması ve mağduriyet yaşanılmaması amacıyla 302 / 23 ada / parsel üzerinde yapılaşma koşullarının eski haline getirilmesi ve bölgedeki ticari ihtiyaca cevap verebilmek için 'isteğe bağlı zemin ticaret' yapılabilir ibaresinin eklenmesi amaçlanmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM



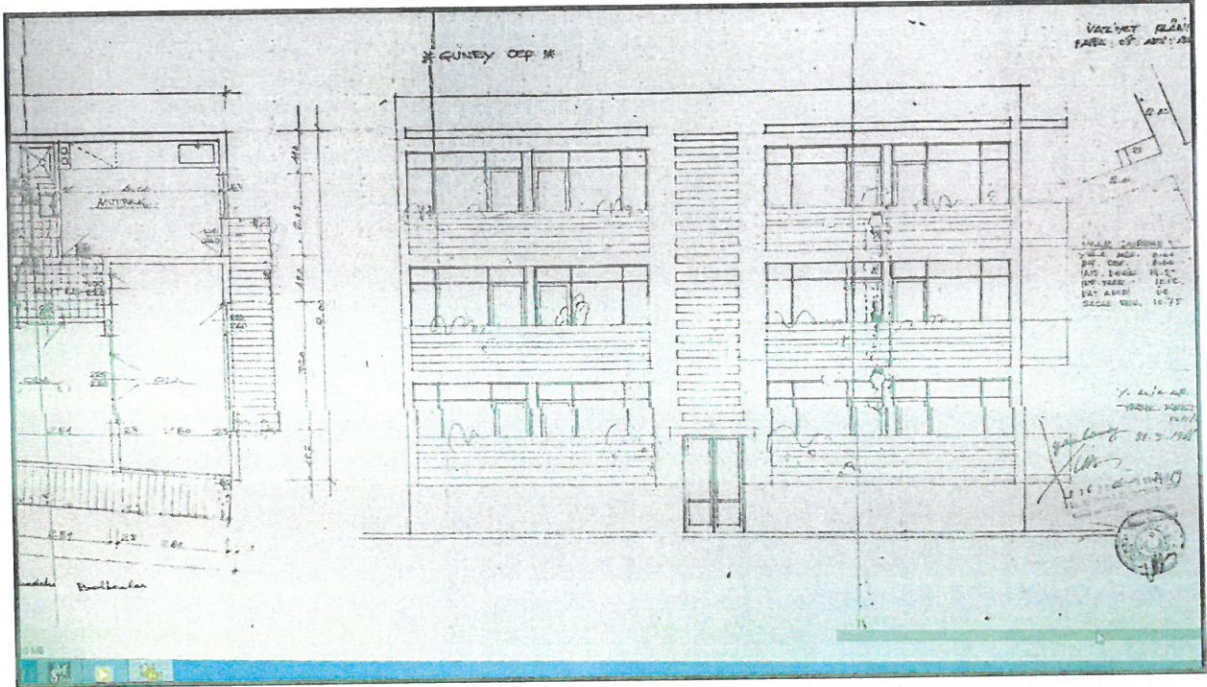
Şekil 10. Plan ve Kadastral durum





Şekil 11. 31.5.1966 tarihli onaylanan vaziyet planı





Şekil 11. 31.5.1966 tarihli onaylanan vaziyet planı

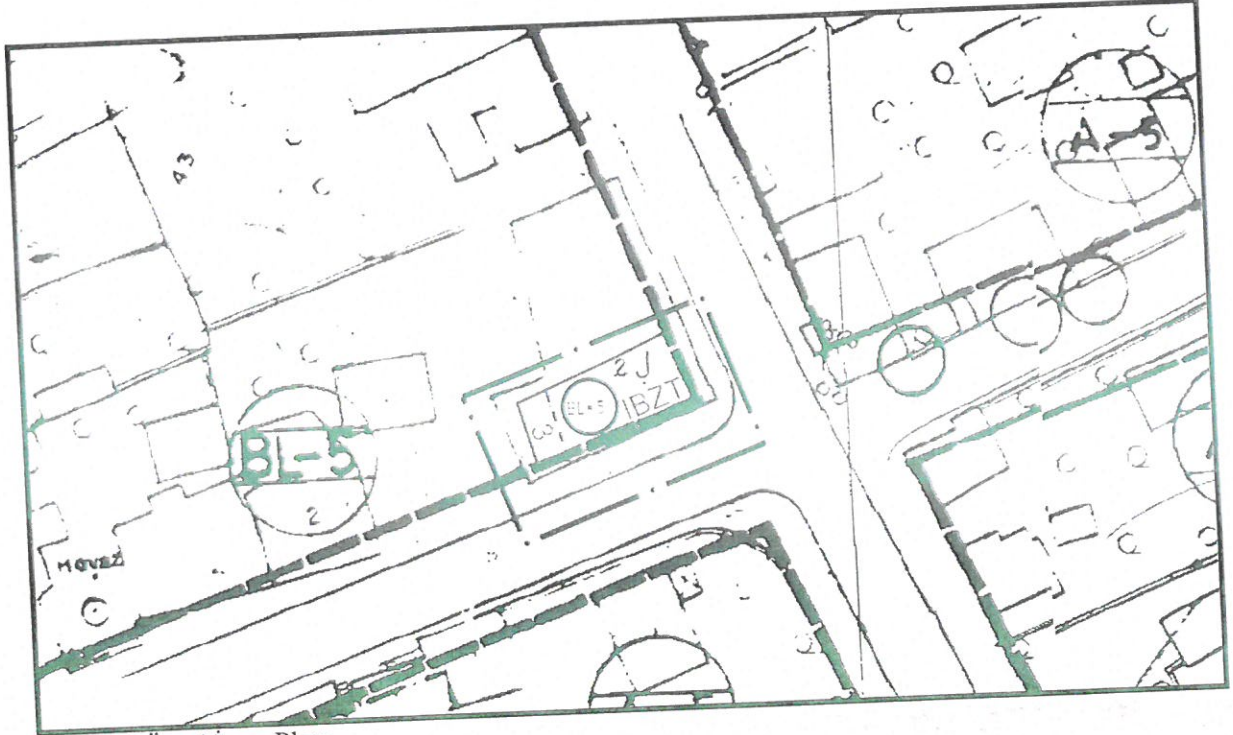
4. PLANLAMA KARARLARI



Şekil 13. Mevcut İmar Planı

Mevcut plan kararları tekrar gözden geçirilmiştir.





Şekil 14. Öneri İmar Planı

Muratpaşa İlçesi, Deniz Mahallesi sınırları içerisinde, 302 ada 23 parsel üzerinde 'İsteğe Bağlı Ticaret Alanı' (İBZT) bağlı imar planı değişikliği düzenlenmiştir.

Saygılarımla arz olunur.

PRODEM MÜHENDİSLİK SAN.VE TİC. A.Ş.
Etiler Mah. 829 Sk. A Plaza Site No: 3/107 Muratpaşa
Mersis No: 0733042693000120000000000000000000
Ank. Kurumlar V.D. 733 042 693 ANTALYA

Şehir Plancısı
Gürdal YILMAZ

SEÇİL GÖL
Şehir ve Bölge Plancısı
A Grubu Yetkililik Belgeli
Kalekapı V.D: 1299 7618 537

Evrak No : 4681-1801

Evrak Tarih : 14-09-2021

T.C
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

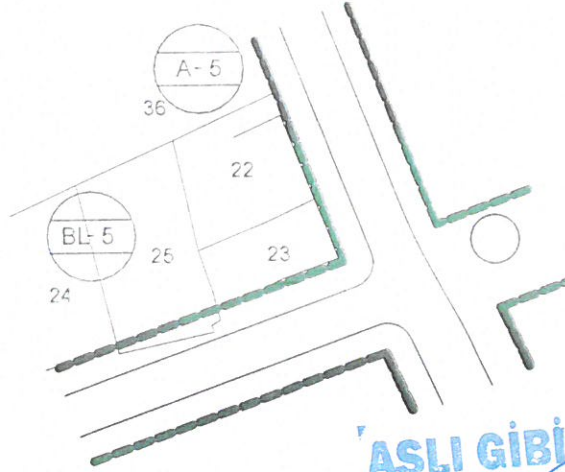
İmar Pl. No: 20 K - IVc

Parselasyon Pl. No: " "

112000
+
112000

+
K
↑

1 / 1000



ASLI GIBİDİR

17.02.2022

Sema ÖZTÜRK

Harita Mühürü

PARSELASYON			KADASTRO		ŞUYUU Miktarı M ²	İmar Parselin Yüz. Ölç. M ²	Ek Bilgileri
Ada No.	Parsel No.	Paf. No.	Ada No.	Parsel No.			
			302	23		149.37 m ²	<p>1- Projelendirme işleminden önce subasman kotunun aplikasyonda tespiti gerekir.</p> <p>2- Parselin bulunduğu bölgede Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/06/2017 gün ve 573 sayılı kararı ile (1.madde ekli pafta da sınırları belirlenmiş alanda kalan) 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notlarına plan notu eklenmesine ilişkin plan notu değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11/05/2018 tarih ve 571 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 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.</p> <p>3- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği geçerlidir.</p> <p>4- Parselin inşaat tarzı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Geçici Madde 2'ye göre belirlenmiştir.</p> <p>5- Bu imar çapı Kadastro Müdürlüğü'nün 27/08/2021 tarih 2110 nolu makbuzu ile onaylanan ölçü krokisine istinaden düzenlenmiştir.</p> <p>6- Bu imar çapı ruhsat işlemine istinaden düzenlenmiş olup, 16/09/2021 tarihli Kot Kesit Belgesi ektedir.</p>
İNŞAAT DURUMU							
Yol Mesafesi : 0.00 m			İnşaat Tarzı : Kuzeyden İKIZ				
Yan Bahçe Mesafesi : 0.00 m			Kat Adedi : BEŞ (5)				
Arka Bahçe Mesafesi : h / 2			Subasman Kotu : 2.50 m				
İnşaat Cephesi : Aplikasyonda tespit edilecektir.			TAKS : -----				
İnşaat Derinliği : Aplikasyonda tespit edilecektir.			KAKS/EMSAL : -----				
Çıkma Katsayısı : -----			Saçak Seviyesi : Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre belirlenecektir.				
İnşaat Kotu : Aplikasyonda tespit edilecektir.							
		Adı Soyadı		Tarih			
ÇİZEN		Sema ÖZTÜRK		16-09-2021			
İmar Çap Ser.Sor.		Derya KÜTÜK		" " "			
Plan ve Proje Müdürü V.		Emre VURAL		" " "			

- Bu imar çapı 1 sene muteberdir. İmar planında yapılabilecek değişikliklerden dolayı hak iddia edilemez.

- İmar yolu teşekkül etmeden inşaat durumu muteber değildir.

- İnşaat durumunda inşaat cephesi ve derinliği olarak verilen ölçüler tapu ölçü krokisindeki ölçülere uymadığı takdirde tapu ölçüleri esas alınır.

AkbuZ No.12602