



ANTALYA İLİ
MURATPAŞA İLÇESİ
KIZILSARAY MAHALLESİ 3430 ADA 10 NOLU
PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



**Antalya İli Muratpaşa İlçesi Kızılsaray Mahallesi 3430
Ada 10 Parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar
Planı Değişikliği**

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 8 sayfadır.-

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN AMACI.....	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
3. PLANLAMA ALANININ HALİHAZIR VE MÜLKİYET DURUMU	4
4. PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLAN DURUMU	5
5. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLAN DURUMU.....	5
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI	6

ŞEKİLLER

ŞEKİL 1. ANTALYA İLİNİN ÜLKE İÇERİSİNDEKİ KONUMU.....	2
ŞEKİL 2. PLANLAMA ALANININ KENT İÇERİSİNDEKİ KONUMU	3
ŞEKİL 3. İMAR PLANINA KONU ALANA AİT YAKIN UYDU GÖRÜNTÜSÜ	3
ŞEKİL 4. İMAR PLANINA KONU ALAN VE YAKIN ÇEVRESİ.....	4
ŞEKİL 5. PLANLAMA ALANININ HALİHAZIR VE MÜLKİYET DURUMU.....	4
ŞEKİL 6. İPTAL EDİLEN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	5
ŞEKİL 7. İPTAL EDİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	5
ŞEKİL 8. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	6

1. PLANLAMANIN AMACI

Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Kızılsaray mahallesi sınırları içerisindeki hazine mülkiyetinde bulunan ve İçişleri Bakanlığı'na tahsisli 3430 ada 10 parsel no.lu taşınmaz Bakanlığımız ile İçişleri Bakanlığı arasında imzalanan 20/10/2018 tarihli ve 69849 sayılı "İçişleri Bakanlığına Tahsisli Taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Değerlendirilmesi Suretiyle İhtiyaç Duyulan Yapı ve Tesislerin Yapımına İlişkin Protokol" kapsamında değerlendirilmek üzere ve Bakanlığımızca dönüşüm uygulamalarında değerlendirilmek üzere 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Bakanlık Makamının 29.04.2021 tarih ve 881389 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Bu kapsamda taşınmazın komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek planlama çalışması yapılması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Antalya ili, Türkiye'nin güneyinde, merkezi Akdeniz kıyısında olan bir turizm merkezidir. Kuzeyinde; Burdur, Isparta, Konya, doğusunda; Karaman, Mersin, batısında; Muğla illeri vardır. Güneyi, Akdeniz ile çevrelenmiştir. Antalya iline ait kıyılarının uzunluğu 630 km uzunluğundadır.

Planlama konu Muratpaşa ilçesi Antalya il merkezinde yer almaktadır. 11073 ada 1 parsel Antalya il merkezinin doğusunda Kızılsaray mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır.

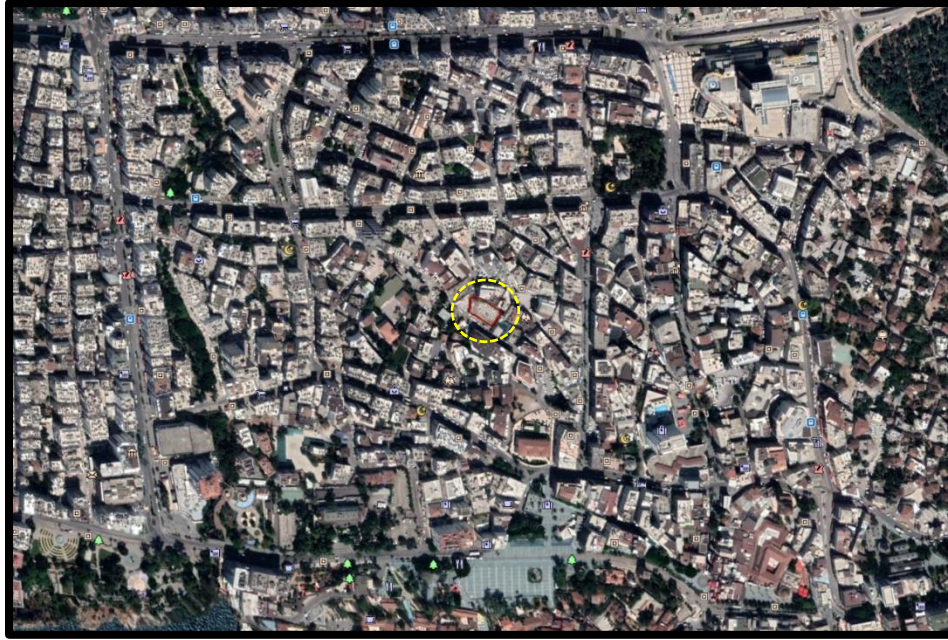


Şekil 1. Antalya İlinin Ülke İçerisindeki Konumu

Planlama alanı Antalya ili, Muratpaşa ilçesine bağlı Kızılsaray Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 11073 ada 1 parseli kapsamaktadır. Ayrıca alan, UTM-3° projeksiyon ve ITRF-96 datumunda tanımlanmış koordinat sisteminde Y: 562,525.016 ve X: 4,084,464.976 yaklaşık koordinatları planlamaya konu alanın merkezini göstermektedir. Planlama alanı ülke pafta indeksinde O25-A-15-A-1-D paftasında kalmaktadır.



Şekil 2. Planlama Alanının Kent İçerisindeki Konumu



Şekil 3. İmar Planına Konu Alana Ait Yakın Uydur Görüntüsü

Planlamaya konu 3430 ada 10 parsel üzerinde mevcut bir kullanım bulunmamaktadır. Parsel Muratpaşa ilçe merkezinde bulunmakta olup güneyinde Cumhuriyet Meydanı ve kuzeydoğusunda Andızlı Mezarlığı, Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Mark Antalya Alışveriş Merkezi yer almaktadır.

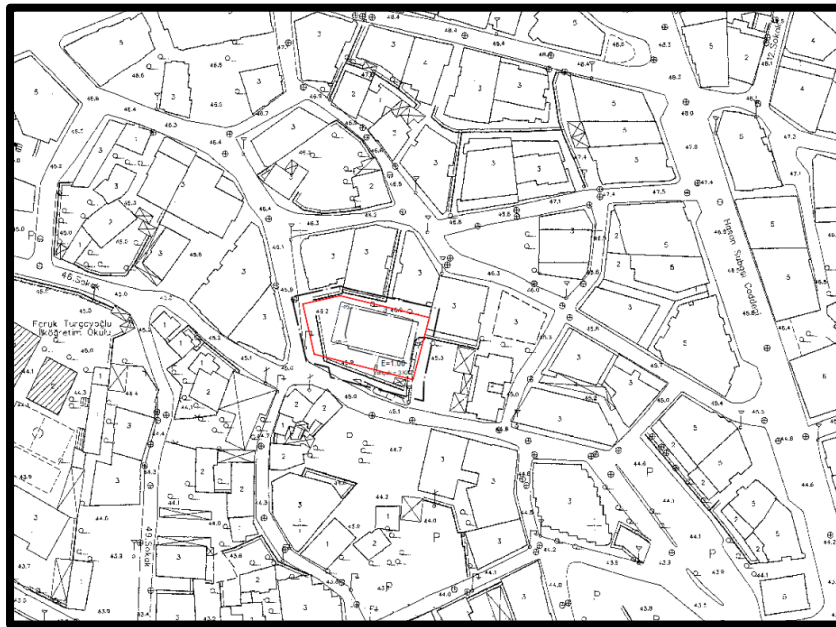


Şekil 4. İmar Planına Konu Alan ve Yakın Çevresi

3. PLANLAMA ALANININ HALİHAZIR VE MÜLKİYET DURUMU

Planlamaya konu 11073 ada 1 parsel Muratpaşa ilçesi Kızılsaray mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Halihazır haritada mevcut parsel içerisinde yapı veya kullanım bulunmamaktadır. 3034 ada 10 parsel büyüklüğü 848,00 m² olup planlamaya konu alan söz konusu parsel ve 81,65 m² tescil harici alan olmak üzere toplam 929,65 m²'dir. 3034 ada 10 nolu parselin mülkiyeti Maliye Hazinesine aittir.

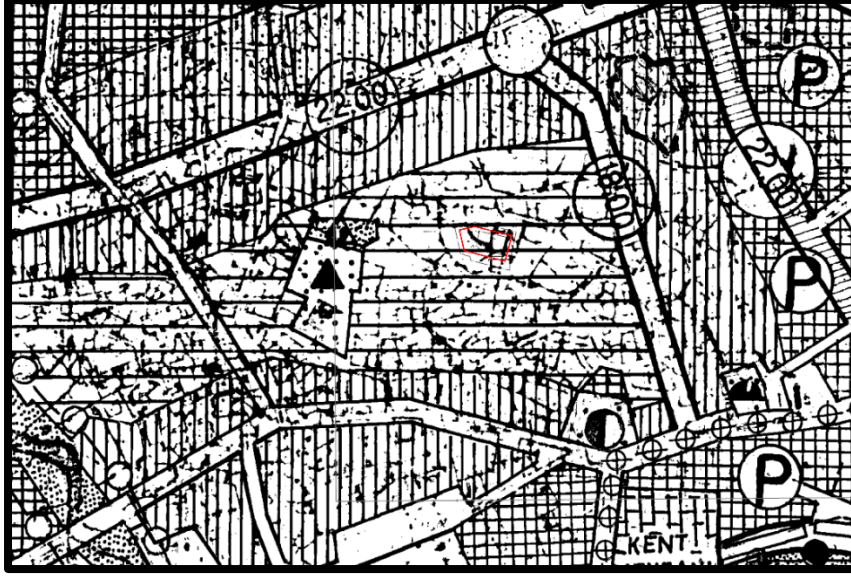
Ada/Parsel	Mülkiyet	Yüzölçümü (m ²)
11073/1	Hazine	848,00
Tescil Harici	Hazine	81,65
Toplam		929,65



Şekil 5. Planlama Alanının Halihazır ve Mülkiyet Durumu

4. PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLAN DURUMU

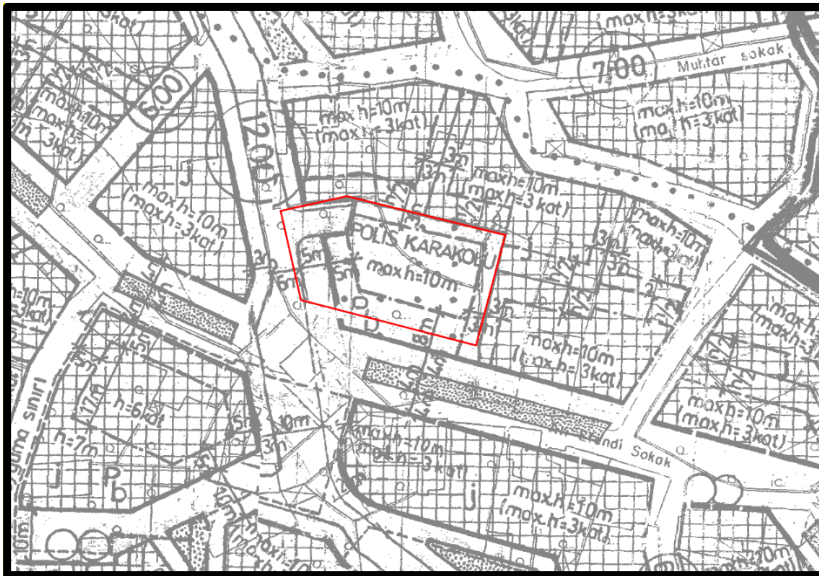
Plan sınırının da içerisinde kaldığı Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Kızılsaray mahallesi, 3430 ada, 10 nolu parsel 1/5000 ölçekli meri nazım imar planında “Konut alanı” sınırları içerisinde kalmaktadır.



Şekil 6. Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

5. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLAN DURUMU

Plan sınırının da içerisinde kaldığı Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Kızılsaray mahallesi, 3430 ada 10 nolu parselle ilişkin 1/1000 ölçekli meri uygulama imar planı Muratpaşa Belediyesi'nin “Elmalı ve Kışla Mahalleleri İmar Planı Değişikliği” planı ile yapılaşma koşulları “Polis Karakolu maxh:10m” olarak belirlenmiştir.



Şekil 7. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

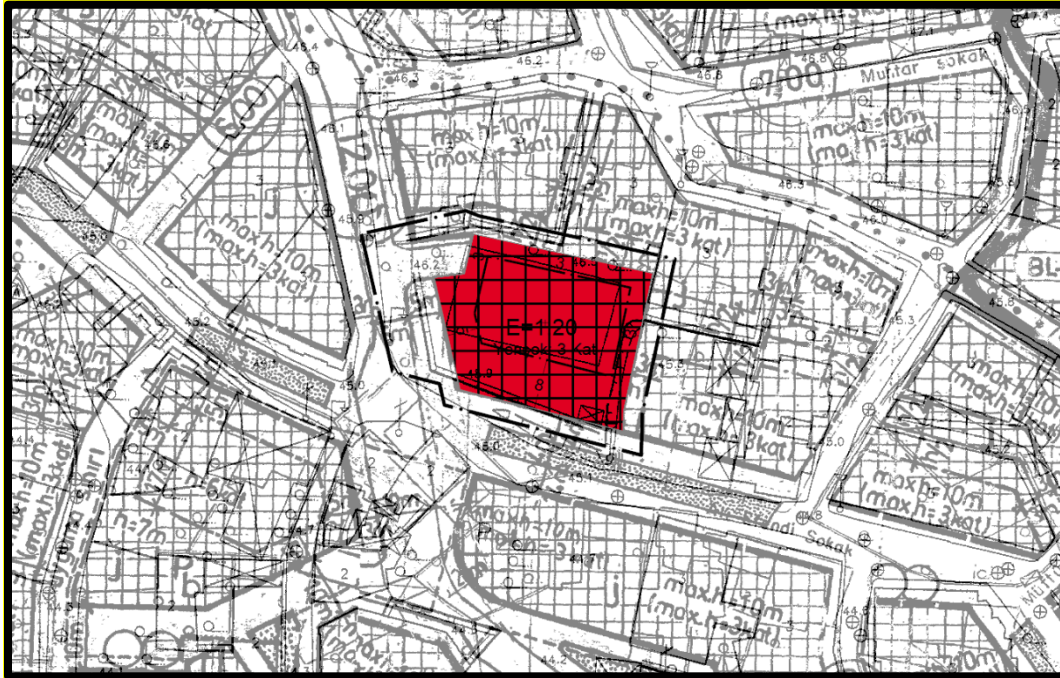
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

Planlama amacında belirtilen gerekçeler ve üst ölçekli plan kararları çerçevesinde hazırlanan 1/1000 Uygulama imar planı teklifi aşağıda verilmiştir.

Plan kararları üretilirken çevre yapılaşma ve alan kullanım kararları dikkate alınmıştır. Plan konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan kullanımlar incelendiğinde, genellikle ticaret, ofis, işletme gibi merkezi iş alanları kullanımlarının ağırlıkta olduğu tespit edilmiştir. Mevcut kat yüksekliklerinin ise 2 ile 5 kat arasında değişmekte olduğu görülmektedir.

Planlama alanının toplam büyüklüğü 905,64 m²'dir. Planlama alanı 3430 ada 10 parselden oluşmakta olup parsel bütünü çevre kullanımlarla uyumlu olacak şekilde "Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır. Ticaret Alanlarının yapılaşma koşulları ise E= 1.20 Yençok=3 Kat olarak belirlenmiştir. Parselin güneyinde cephe aldığı yaya yolunda çekme mesafesi 8 metre, parselin güneybatı cephesi 5 metre, diğer cepheler 3 metre olarak belirlenmiştir. Toplam inşaat alanı 905,64 m²'dir.

Meri Plan			Öneri		
Plan Kararı	Emsal	Yüzölçümü (m ²)	Plan Kararı	Emsal	Yüzölçümü (m ²)
Polis Karakolu	-	754,70	Ticaret Alanı	1,20	754,70
Yol ve Yaya Yolu		174,95	Yol ve Yaya Yolu		174,95
Toplam		929,65	Toplam		929,65



Şekil 8. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Son olarak, "Resmi Kurum Alanları", 14 Haziran 2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunda" nüfusa göre ayrılması gereken donatı alanları içerisinde çıkarıldığı için, plan değişikliği ile kaldırılan "polis karakolu" kullanımı için yeni bir donatı alanı ayrılmamıştır.

PLAN NOTLARI:

1. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU,6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ KANUNU, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, YÖNETMELİKLERİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. BU İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. TİCARET ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.20 YENÇOK=3 KAT OLARAK BELİRLENMİŞTİR.