



T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

G-10



Sayı : E-33616178 - 020 - 3705
Konu : 12757 Ada 5 ve 6 Parseller
UİP Değ. hk.

03/09/2024

BAŞKANLIK MAKAMINA

Doğuyaka Mahallesi, 20L-1c ve 20L-2d nolu imar paftalarında yer alan Polis Karakolu kullanımlı, h=2 kat yapılaşma koşullu, kuzeyden ve doğudan 5m., güneyden ve batıdan 10 m. yapı yaklaşma mesafeli 12757 ada 5 parsel ile Sosyal Tesis kullanımlı E=0.60 yapılaşma koşullu, doğudan ve güneyden 5m., kuzeyden ve batıdan 10 m. yapı yaklaşma mesafeli 12757 ada 6 parsellerin tamamının 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak E=0.60, Yençok=4 kat yapılaşma koşullu Sosyal Tesis Alanı olarak planlanması ve kuzey, batı ve güneyden 10m. ve doğudan 5m. yapı yaklaşma mesafesi belirlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 01.03.2024 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 28.08.2024 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur.

Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini arz ederim.

Emre VURAL
Plan ve Proje Müd.

Kadir ÇETİNKAYA
Belediye Başkan Yardımcısı
02/09/2024

"MECLİS'E"
03/09/2024

Av. Ümit UYSAL
Belediye Başkanı

Ek :
1- Komisyon Kararı
2- 1/1000 ölç. UİP değ. fot.
3- Açıklama Raporu
Ekleri fiziksel olarak gönderilmiştir.



T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Planlama ve İmar Komisyon Raporu

Karar Tarihi / Karar No:	28.08.2024 / 1361-1
Ada Parsel ve Bulunduğu Bölge:	12757 ada 5 ve 6 parseller Doğuyaka Mahallesi
İmar Planı Pafta No:	20L-1c,20L-2d
Talep Konusu:	Polis Karakolu kullanımlı 12757 ada 5 parsel ve Sosyal Tesis Alanı kullanımlı 12757 ada 6 parsellerin tamamının Sosyal Tesis Alanı olarak planlanması
Talep Sahibi:	İl Emniyet Müdürlüğü'nün
Başvuru Tarihi:	20.02.2024/2024022012432854326 yazısı.
Havale Tarihi:	01.03.2024/54
Mevcut Durumu:	Polis Karakolu kullanımlı, h=2 kat yapılaşma koşullu, kuzey ve doğudan 5m., güney ve batıdan 10 m. yapı yaklaşma mesafeli 12757 ada 5 parsel. Sosyal Tesis kullanımlı E=0.60 yapılaşma koşullu, doğudan ve güneyden 5m., kuzeyden ve batıdan 10 m. yapı yaklaşma mesafeli 12757 ada 6 parsel.
Komisyon Kararı:	Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.05.2024 tarihli 389 sayılı kararıyla, Doğuyaka Mahallesinde Polis Karakolu olarak planlı olan 12757 ada 5 parsel ve Sosyal Tesis Alanı olarak planlı olan 12757 ada 6 parsellerin tamamının sosyal Tesis Alanı olarak planlanmasına ilişkin 1/15000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği kabul edilmiştir. Polis Karakolu kullanımlı, h=2 kat yapılaşma koşullu, kuzeyden ve doğudan 5m., güneyden ve batıdan 10 m. yapı yaklaşma mesafeli 12757 ada 5 parsel ile Sosyal Tesis kullanımlı E=0.60 yapılaşma koşullu, doğudan ve güneyden 5m., kuzeyden ve batıdan 10 m. yapı yaklaşma mesafeli 12757 ada 6 parsellerin tamamının 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak E=0.60, Yençok=4 kat yapılaşma koşullu Sosyal Tesis Alanı olarak planlanması ve kuzey, batı ve güneyden 10m. ve doğudan 5m. yapı yaklaşma mesafesi belirlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş; uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz.

Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı
Özgür Taylan BUDAK

Planlama ve İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

Ufuk ÇİFTÇİ

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi

Nermin KORKUT

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi

Orhan AYKAC

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi

Ali Rıza ALKAN

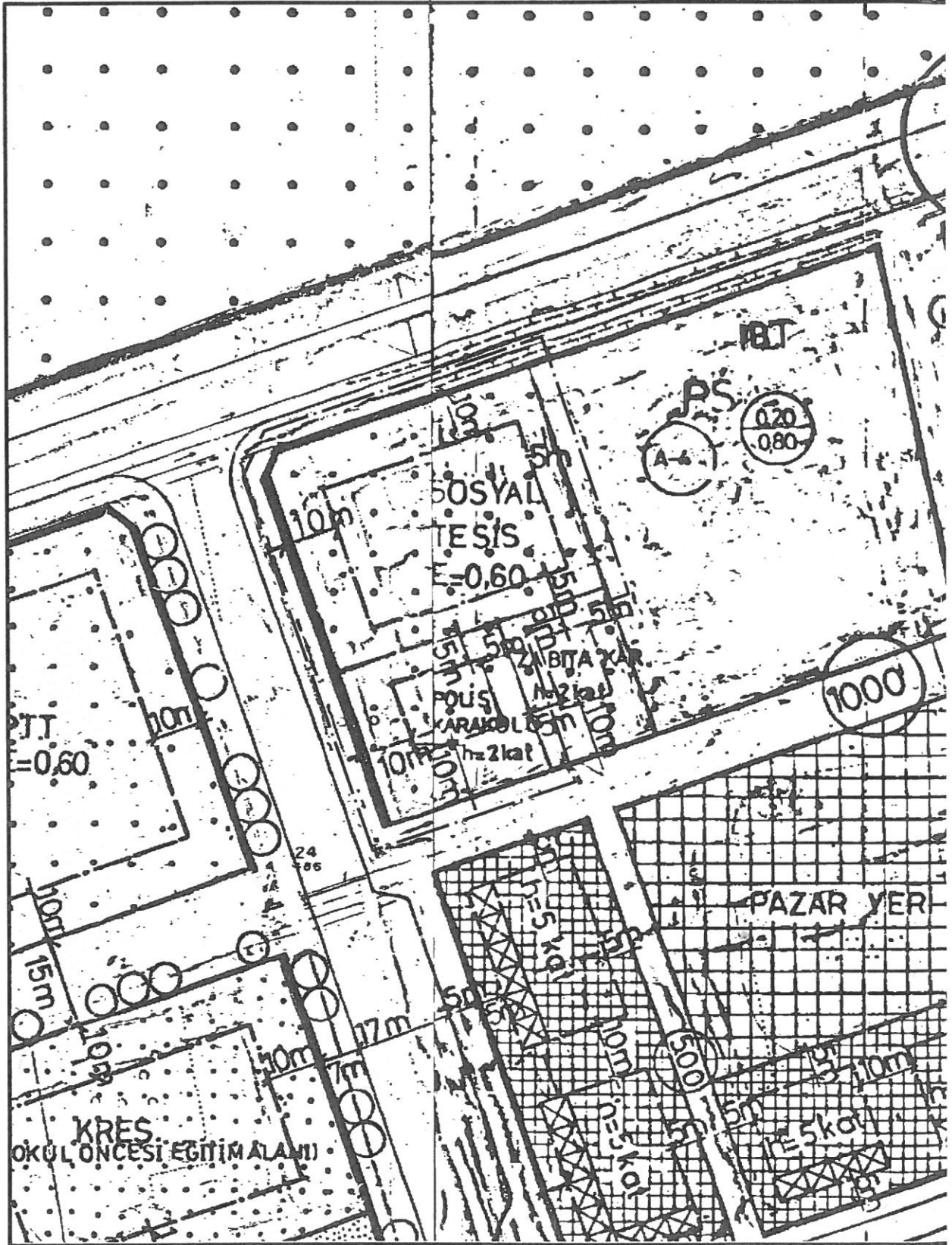
ANTALYA İLİ, MURATPAŞA İLÇESİ

MAHALLE : DOĞUYAKA

ADA/PARSEL NO: 12757 ADA 5 VE 6 PARSELLER

PAFTA NO: 20L-1C , 20L-2D

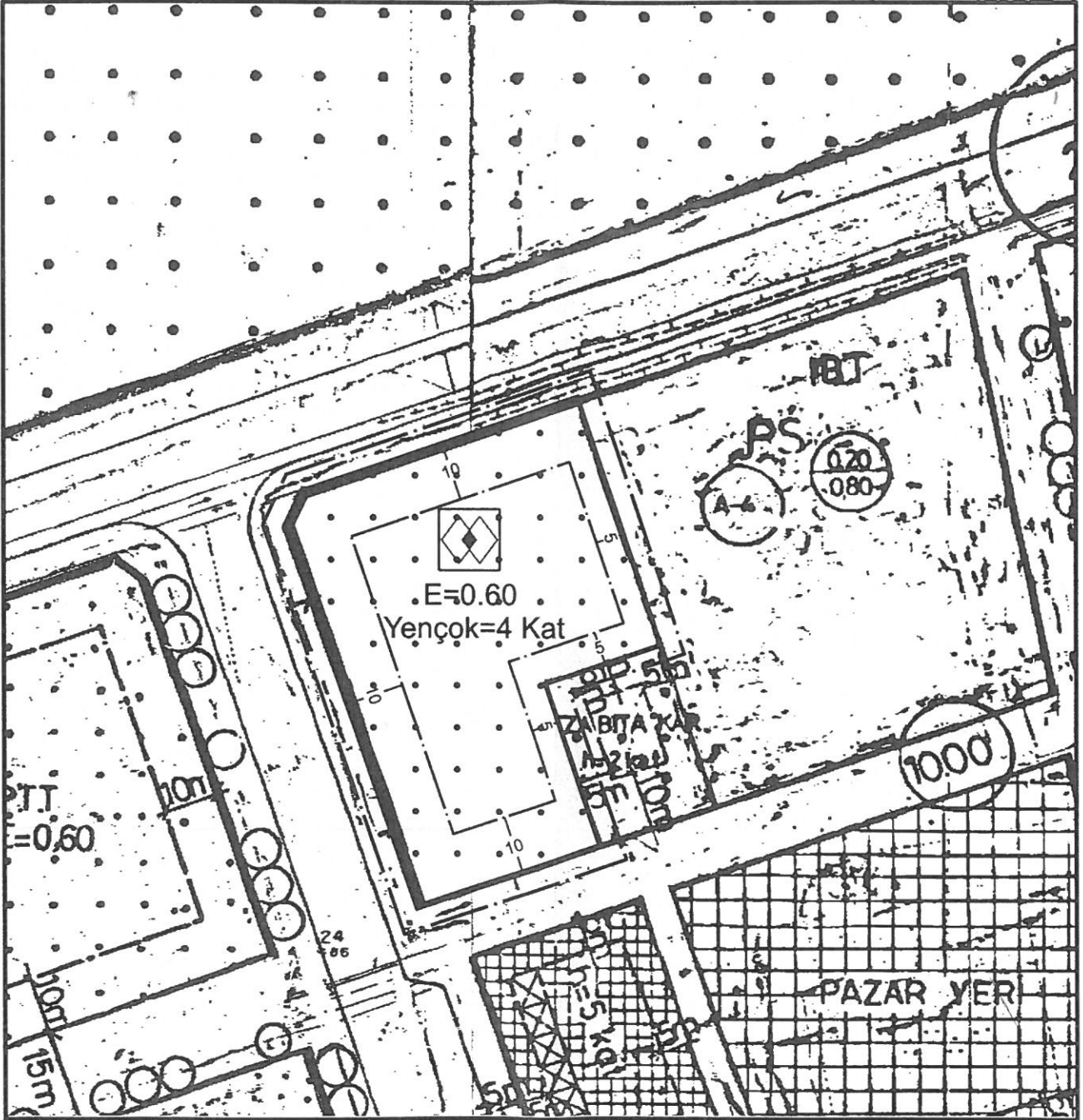
MEVCUT PLAI



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000

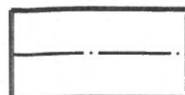
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI



YAPI YAKLAŞMA SINIRI

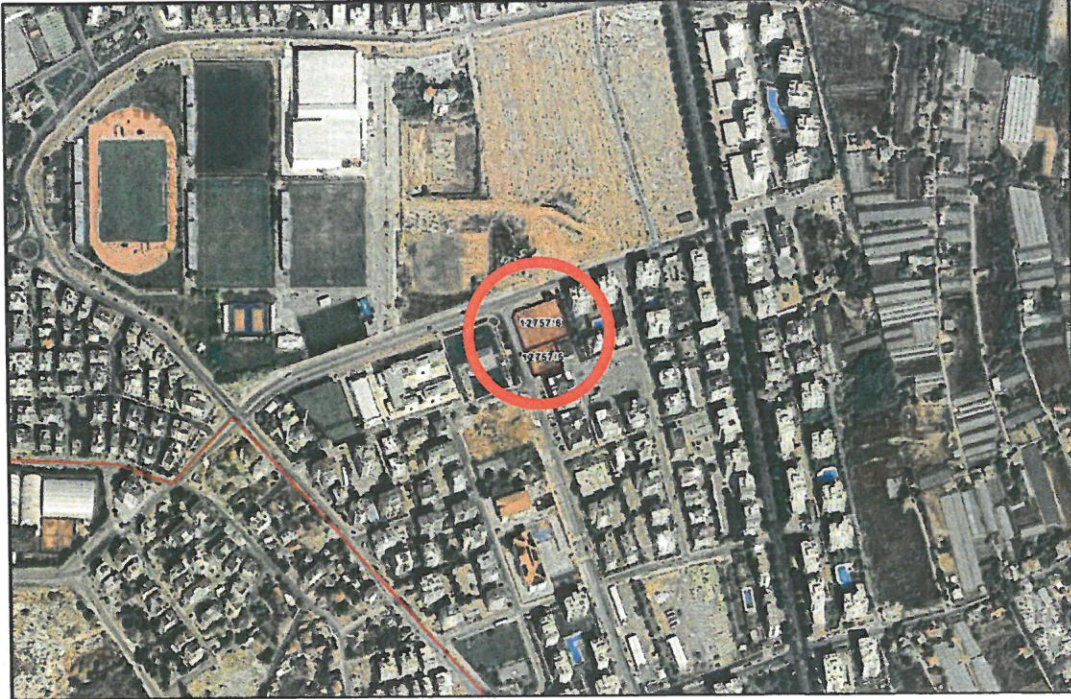


SOSYAL TESİS ALANI

ANTALYA İLİ, MURATPAŞA İLÇESİ
DOĞUYAKA MAHALLESİ
12757 ADA 5 VE 6 PARSELLER
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1-PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliği önerilen alan, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Doğuyaka Mahallesi sınırları içerisinde 12757 Ada 5 ve 6 Parsel numaralı taşınmazlar; mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 20L-1C ve 20L-2D numaralı imar planı paftalarında yer almaktadır. Plan değişikliği alanını oluşturan parsellerin toplam büyüklüğü 3205 m²'dir.



Şekil 1.Hava Fotoğrafi

2-PLANLAMAMANIN AMACI VE KAPSAMI

Söz konusu Muratpaşa ilçesi, Doğuyaka mahallesi, 12757 Ada 5 ve 6 Parsel numaralı taşınmazlar ile ilgili mevcut planlar ve çevresi incelendiğinde; mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 12757 Ada 6 Parsel "Sosyal Tesis Alanı" olarak planlı olup, 12757 Ada 5 Parsel ise "Polis Karakolu" olarak planlıdır. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise üst ölçekli planlara uygun olarak Sosyal Tesis Alanı ve Polis Karakolu olarak planlıdır.

Söz konusu parsellerin mülkiyeti Muratpaşa Belediyemize ait olup, Antalya Valiliği İl Emniyet Müdürlüğü'nün 20.02.2024 tarih 46914323 sayılı yazısında;

"İmar Planında "Polis Karakolu Alanı" olarak ayrıldığı belirtilen Muratpaşa ilçesi sınırları içerisinde bulunan taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde, Demircikara mahallesi 5506 ada 1 parsel 3297,00 m² ve 5593 ada 2 parsel 311,00 m² taşınmazların mülkiyetinin şahsa ait olduğu, Doğuyaka mahallesi 12757 ada 5 parsel 951,00 m² taşınmazın mülkiyetinin belediye ve şahsa ait olduğu tespit edilmiştir.

3194 sayılı imar kanununun 10.maddesi hükmü uyarınca "Belediyelerce kamu hizmeti için tahsis edilen ve imar programlarına alınan arsalarla ilgili bu programların kesinleşmesinden itibaren 5 yıl içinde kamulaştırma işlemi yapılması gerekmektedir. Emniyet Genel Müdürlüğümüzün bahse konu taşınmaz üzerinde herhangi bir tasarrufu bulunmadığından, kamulaştırılması düşünülmektedir.

Söz konusu taşınmaz ile ilgili ileriki dönemlerde idareimiz aleyhine hukuki ve mali durumun oluşmaması için imar planı değişikliğine muvafakat verileceği ve gerekli işlemlerin belediyemizce yapılması nususunu denilmektedir.

Bu doğrultuda planlamaya konu bölgede Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları yoğun olarak bulunmaktadır. Yukarıdaki yazıda Emniyet Genel Müdürlüğünce kamulaştırılması düşünülmeyen alan için yapılacak olan değişiklik içinde muvafakat verileceği bildirilmiştir. Planlama alanı çevresinde bölge ölçeğinde bir sosyal tesis alanı ihtiyacı olmasından dolayı planlarda sosyal tesis alanı olarak planlı bulunan 12757 ada 6 parselin güney bitişiğinde yer alan 12757 ada 5 parseldeki Polis Karakolu olarak planlı parseli Sosyal Tesis Alanı olarak düzenleyerek daha nitelikli bir Sosyal Tesis Alanı inşa edilmesi öngörülmektedir.

Bu doğrultuda yukarıda belirtilen amaç, gerekçeler ve Emniyet Genel Müdürlüğünün yazısı kapsamında Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Doğuyaka Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 12757 Ada 5 ve 6 Parsellerin birleştirilerek bütün halinde kullanılacağı Sosyal Tesis Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

3-BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Doğuyaka Mahallesinde tapununun 12757 ada 5 ve 6 parseline kayıtlı taşınmazların bulunduğu bölgede yapılaşma büyük ölçüde tamamlanmış ve söz konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Arazinin eğimi %0-5 aralığında olup herhangi bir amaç için kullanılmamaktadır. Plan değişikliğine konu 12757 Ada 5 parsel 951 m² , 6 Parselse 2254 m² dir. Plan değişikliğine konu alanın toplam büyüklüğü 3205 m² olup söz konusu parsellerin mülkiyeti Muratpaşa Belediyesine aittir.



Şekil 2. 12757 Ada 5 ve 6 Parseller ve Çevresi Kadastral Durum (ölçeksiz)

4-ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VE MEVCUT İMAR PLAN DURUMU

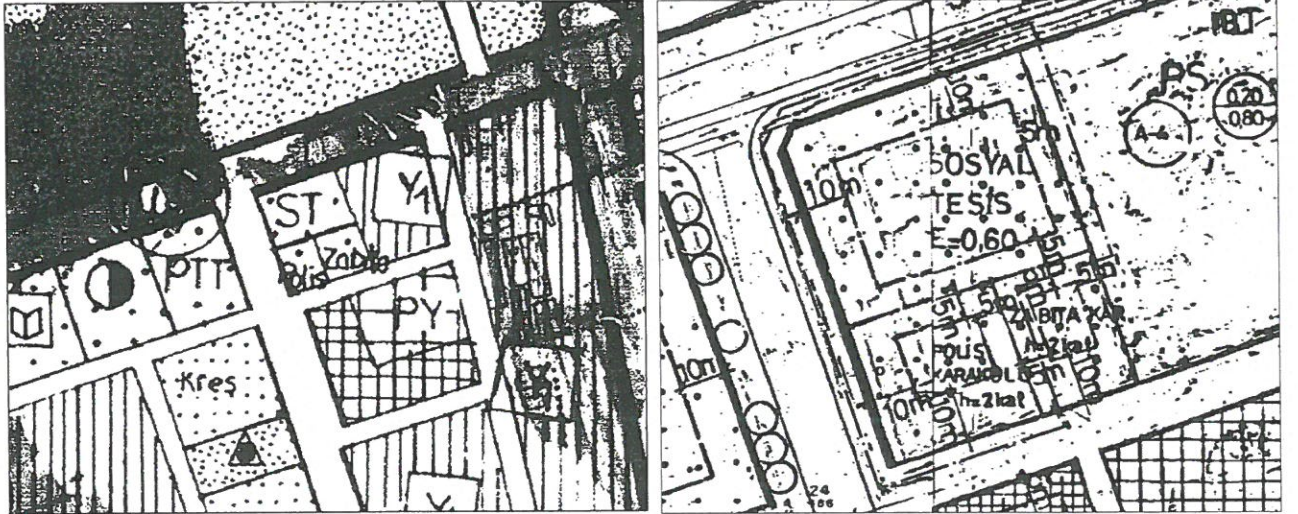
Plan değişikliğine konu 12757 ada 5 ve 6 parseller; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 20.02.2023 tarihinde onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde “Kentsel Yerleşme Alanı” olarak tanımlıdır.



Plan 1. Mevcut 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı (Ölçeksiz)

Söz konusu parsel Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 – 594 sayılı Kararı ile onaylanan Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Mevcut Konut Alanı olarak planlıdır.

Plan değişikliğine konu Doğuyaka mahallesi, 12757 Ada 5 Parsel “Polis Karakolu” 12757 Ada 6 Parsel “Sosyal Tesis Alanı” olarak planlıdır.



Plan 2. Mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı (ölçeksiz)

Plan değişikliğine konu 12757 Ada 5 Parsel mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yola cephe kısımlardan 10 metre diğer cephelerden 5 metre yapı yaklaşma mesafesine sahip, h=2 kat yapılaşma koşullarına sahip Polis Karakolu, 12757 Ada 6 Parsel ise yola cephe kısımlardan 10 metre diğer cephelerden 5 metre yapı yaklaşma mesafesine sahip E=0.60 yapılaşma koşullarına sahip Sosyal Tesis Alanı olarak planlıdır.

5-PLANLAMA KARARLARI

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Doğuyaka Mahallesi sınırları içerisinde 12757 Ada 5 ve 6 Parsel numaralı taşınmazlar mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 12757 Ada 5 Parsel "Polis Karakolu" 12757 Ada 6 Parsel "Sosyal Tesis Alanı" olarak planlı durumdadır.

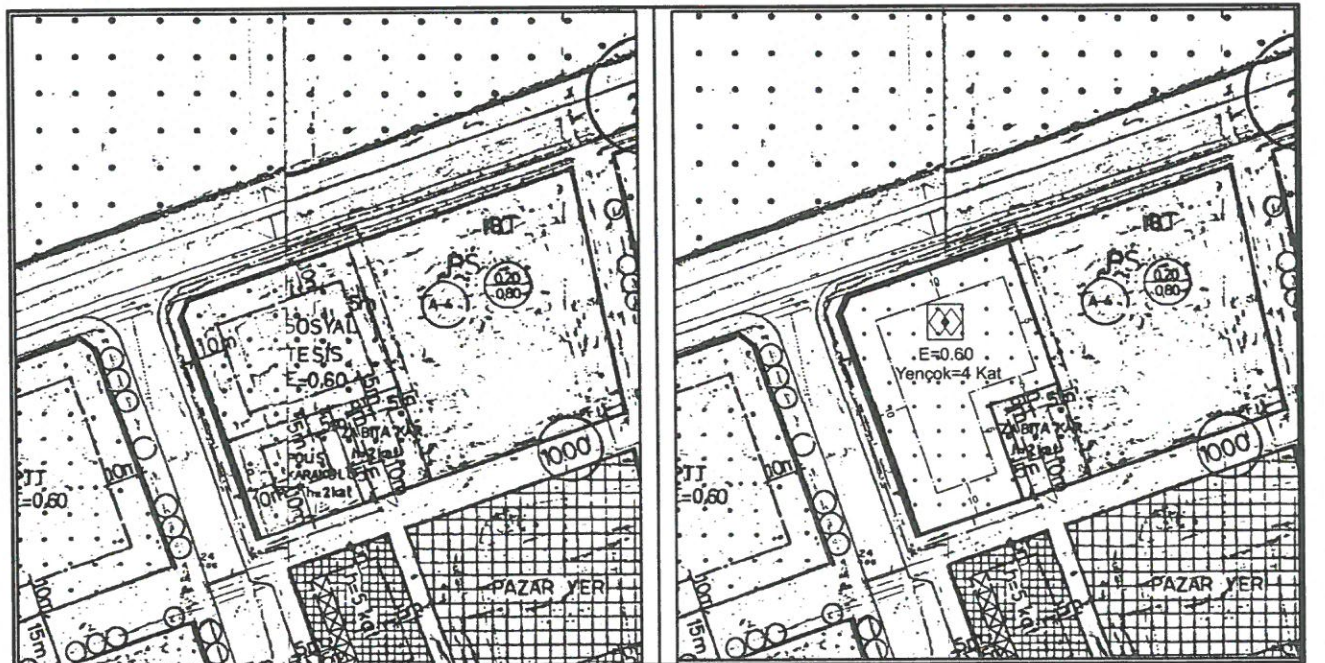
Bölgedeki kentsel donatı alanları yoğun olması ve bölgedeki donatıların büyük ölçüde inşa edilmesinden dolayı bölge kentsel donatı yönünden oldukça zengin durumdadır. Söz konusu 12757 ada 6 parselde imar planlarında sosyal tesis alanı olarak planlı alanda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Belediyemizin bu bölgede nitelikli bir sosyal tesis alanı inşa etmesi amacıyla güneyinde bulunan 12757 ada 5 parseldeki polis karakolu kullanımlı parselde Emniyet Genel Müdürlüğü ile gerekli yazışmalar ve izinler alınarak söz konusu parsel sosyal tesis alanı olarak planlanmak istenilmektedir.

Yapılaşması neredeyse tamamlanmış bu bölgede kent için ayrılan bir sosyal teknik altyapı alanının yine kentin yararına olacak şekilde düzenlenerek plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Plan değişikliğine konu parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifiyle; 12757 Ada 5 ve 6 Parseller birleştirilerek Sosyal Tesis Alanı olarak düzenlenmiştir. Düzenlenen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin karşılaştırmalı alan kullanım tablosu aşağıda yer almaktadır.

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Doğuyaka Mahallesi 12757 Ada 5 ve 6 Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Karşılaştırmalı Alan Büyüklükleri Tablosu		
	Mevcut	Öneri
Polis Karakolu	951 m ²	-
Sosyal Tesis Alanı	2254 m ²	3205 m ²
TOPLAM	3205 m ²	3205 m ²

Tablo 1. Karşılaştırmalı Alan Büyüklükleri Tablosu



Plan 3. Mevcut-Öneri 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Ölçeksiz)