G-10

T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-33616178 - 020 - 959
Konu : 291 Ada 22 Parsel
UİP Değ. Hak.

28/02/2025

BAŞKANLIK MAKAMINA

Kışla Mahallesi 20K-4c nolu imar paftasında yer alan Konut kullanımlı 291 ada 22 parselin yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği konusunun incelenerek karara bağlanmak üzere Meclise havalesini arz ederim.

Emre VURAL
Plan ve Proje Müd.

Emel UYGUN BOLTEN
Belediye Başkan Yardımcısı
28/02/2025

"MECLİSE"
28/02/2025

Av. Ümit UYSAL
Belediye Başkanı

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

Bu belge,güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu:5887259~NTM3OTAxMTI1NzY3 Belge Doğrulama Adresi: https://ebelediye.muratpasa.bel.tr/webportal/webportal/ebyidkontrol.php?ebyid=5887259~NTM3OTAxMTI1NzY3&BelgeyiUretenIdare=MuratpaşaBelediyesi&BelgeSayisi=&BelgeDogrulamaKodu=5887259~NTM3OTAxMTI1NzY3

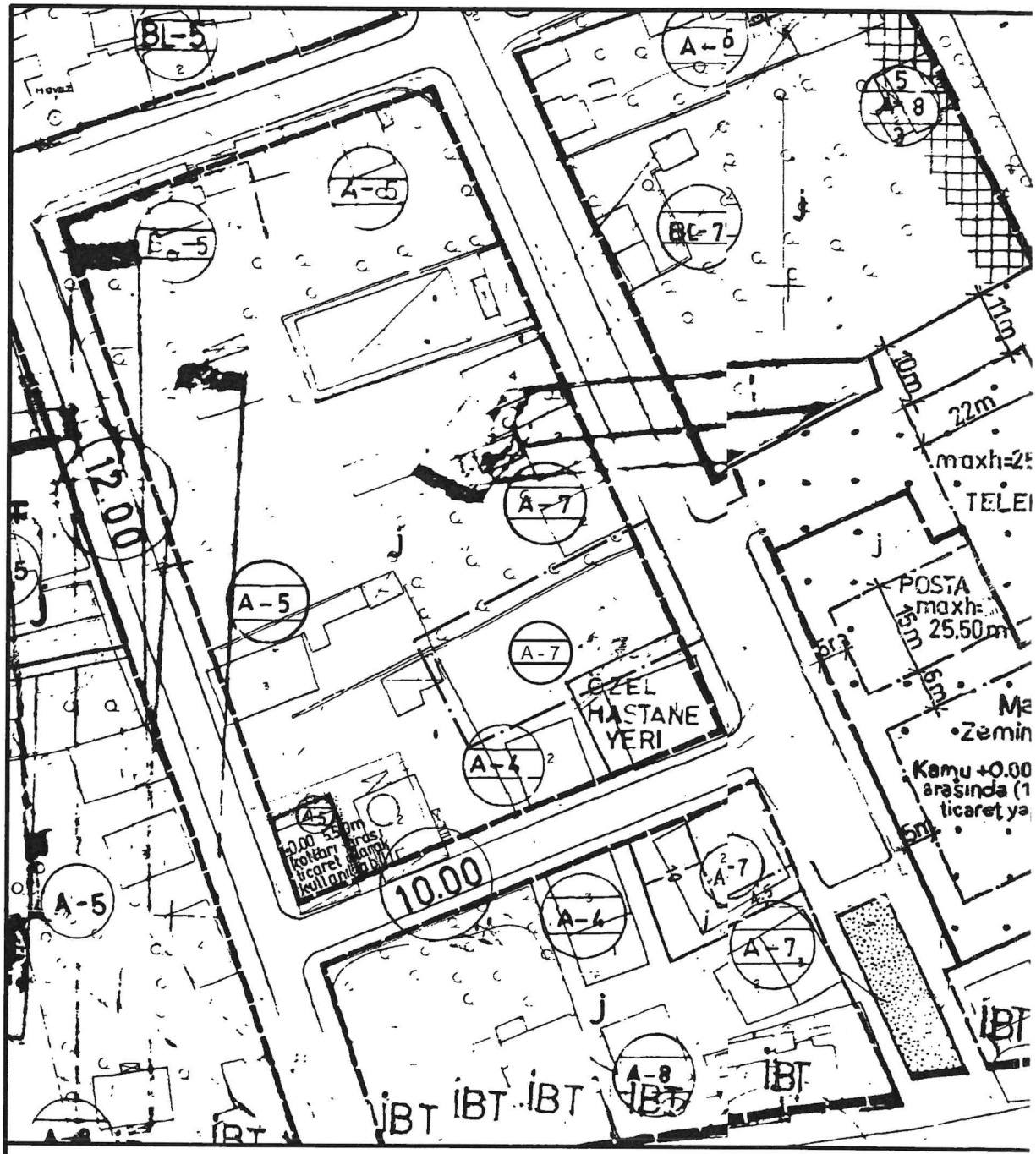
ANTALYA İLİ, MURATPAŞA İLÇESİ

MAHALLE : KIŞLA

ADA/PARSEL NO: 291 ADA 22 PARSEL

PAFTA NO: 20K-4C

MEVCUT PL



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI

PLAN NOTU:

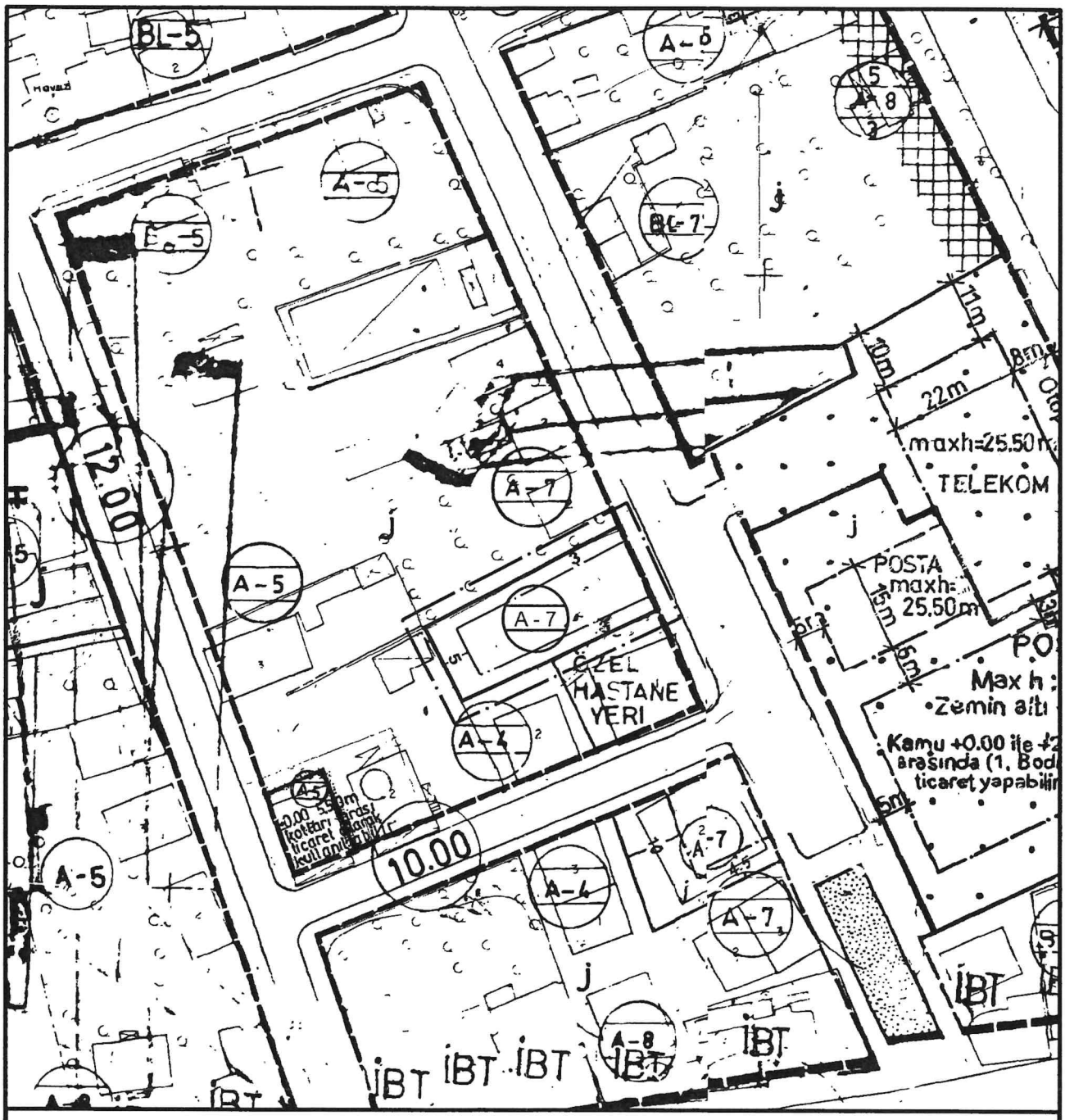
-Plan Değişikliğine Konu 291 Ada 22 Parselde Yapı Yaklaşma Mesafelerine Uyulacaktır.

K

ÖLÇEK: 1/1000

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

ANTALYA İLİ, MURATPAŞA İLÇESİ
KIŞLA MAHALLESİ
291 ADA 22 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1-PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliği önerilen Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Kışla Mahallesi sınırları içerisinde 291 Ada 22 Parsel numaralı taşınmaz; mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 20K-4C numaralı imar planı paftalarında yer almaktadır. Plan değişikliği alanını oluşturan parselin büyüklüğü 561 m^2'dir.

Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2-PLANLAMANIN AMACI VE KAPSAMI

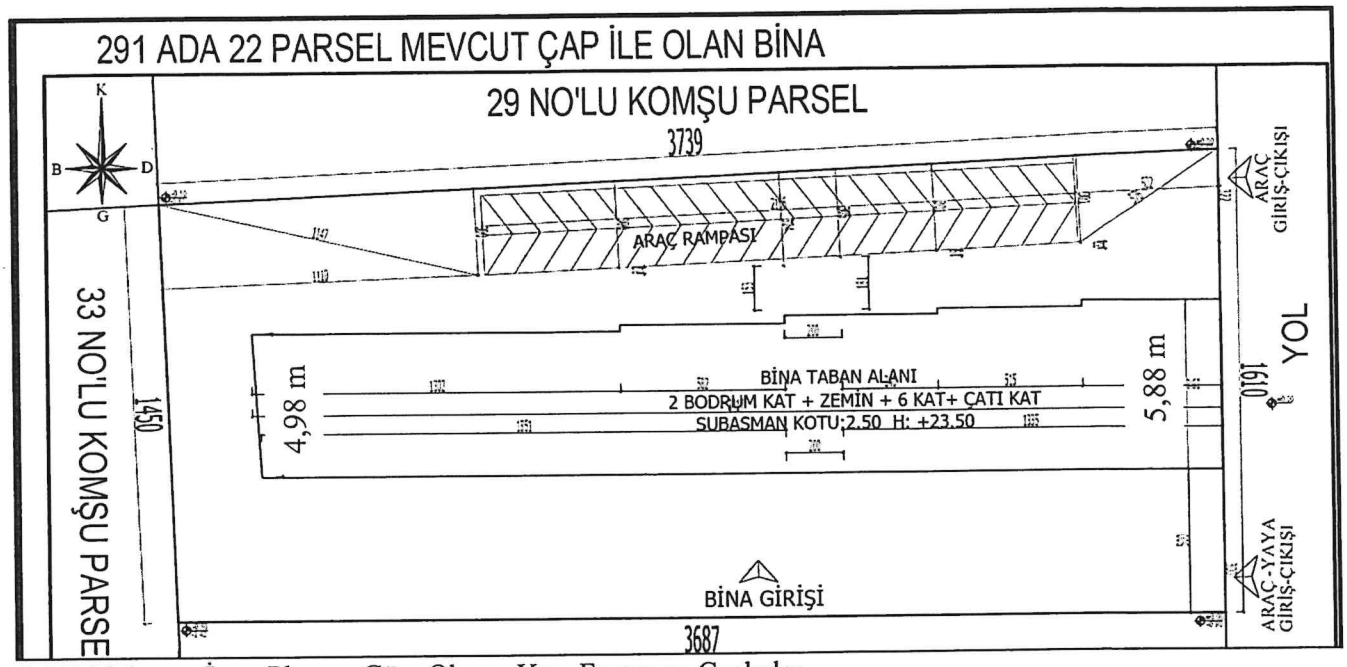
Plan değişikliğine konu 291 ada 22 parsel; mevcut imar planında A-7 (Ayrık Nizam 7 katlı) ve Emsal belirlenmemiş şekilde Konut Alanı olarak planlıdır. Parsel etrafındaki yapılanma durumu yönüyle değerlendirildiğinde, cephe olduğu yol boyunca 7 katlı yapılar bulunmaktadır.

Planlamaya konu yol boyunca belirlenmiş şekilde 7 katlı yapı yapılmak istendiğinde Yönetmelikteki yan bahçe çekme şartlarını sağlamak istemesi durumunda minimum bina cephesi 6 m'yi kurtarmamaktadır.

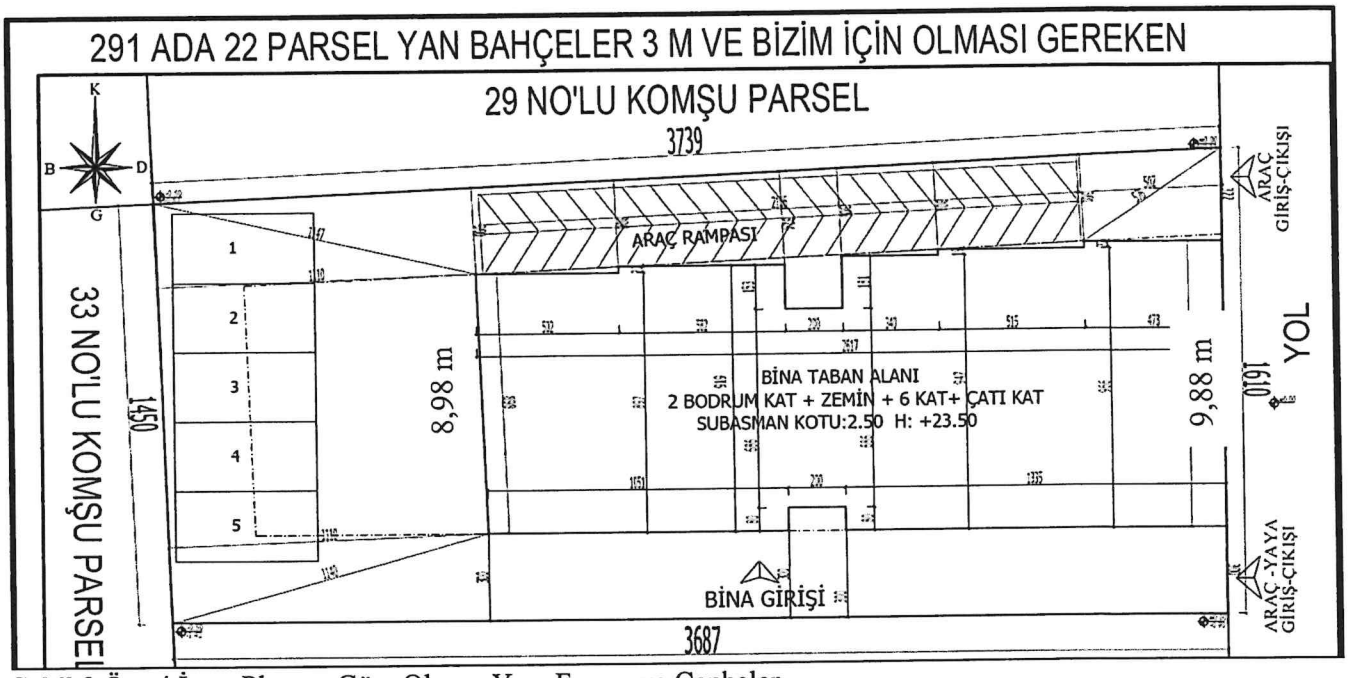
Bu durumunda parselin ön cepheden arka cepheye doğru daralmasından dolayı; mevcut imar planına göre bina ön cephe uzunluğu 5.88 metre bina arka cephe uzunluğu ise 4.98 metre olmaktadır. Oluşan bina formatında mimari zorluklar yaşanmakta ve çağdaş yaşam standartlarının sağlanamamasına veya zorluklar yaşanmasına sebep olmaktadır. Diğer yandan mevcut imar haklarının kullanılamamasından dolayı hak sahipleri için mağduriyetler yaşanmaktadır.

Belirtilen sorunlar nedeniyle 291 ada 22 parselin, yapılanma haklarını kullanabilmesi amacıyla yapı yoğunluğunda ve nizamında hiçbir değişiklik yapmadan, bahçe mesafelerinin (yapı yaklaşma sınırının) düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Aşağıdaki görsellerde mevcut imar planına göre oluşan bina formu ve yapı çekme mesafelerinin düzenlenmesiyle oluşan yapı formu görünmektedir.



Şekil 2. Mevcut İmar Planına Göre Oluşan Yapı Formu ve Cepheler



Şekil 3.Öneri İmar Planına Göre Oluşan Yapı Formu ve Cepheler

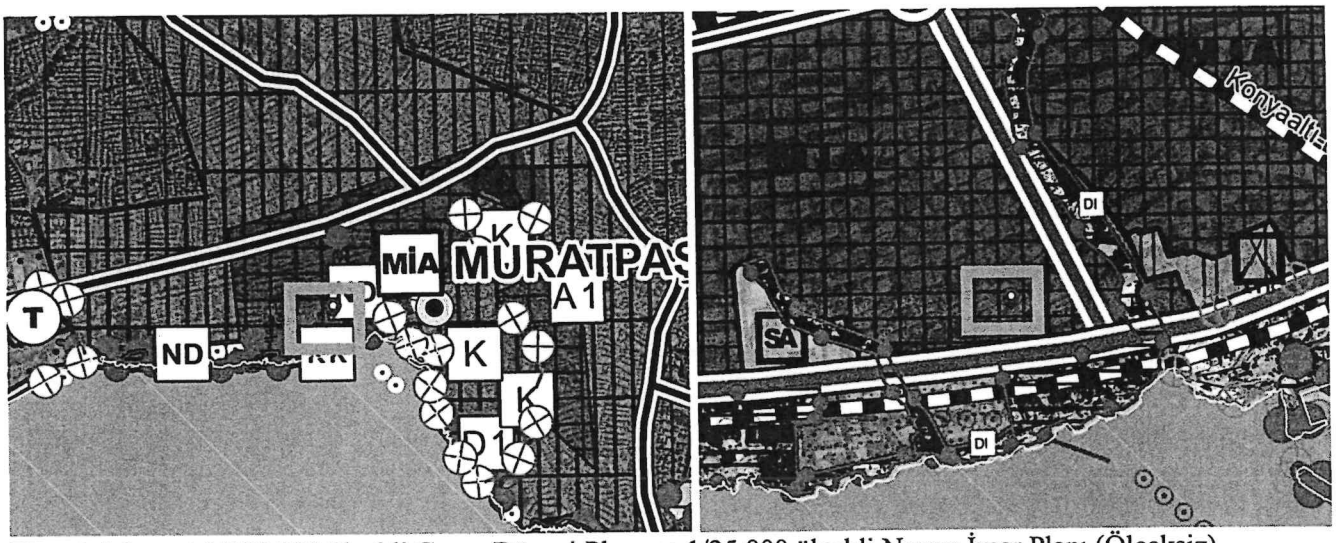
3-BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Kışla Mahallesinde tapunun 291 ada 22 parseline kayıtlı taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşma tamamlanmış, bölgede fiziki ve ekonomik ömürlerinin sonlarında bulunan birçok yapı bulunmaktadır. Söz konusu parselde de fiziki ve ekonomik ömrünün sonunda bulunan ve dönüşüm yapılması planlanan 6 katlı yapı bulunmaktadır.
Plan değişikliğine konu 291 Ada 22 parsel 561 m^2'dir.

Şekil 4. 291 Ada 22 Parsel ve Çevresi Kadastral Durum (ölçeksiz)

4-ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VE MEVCUT İMAR PLAN DURUMU

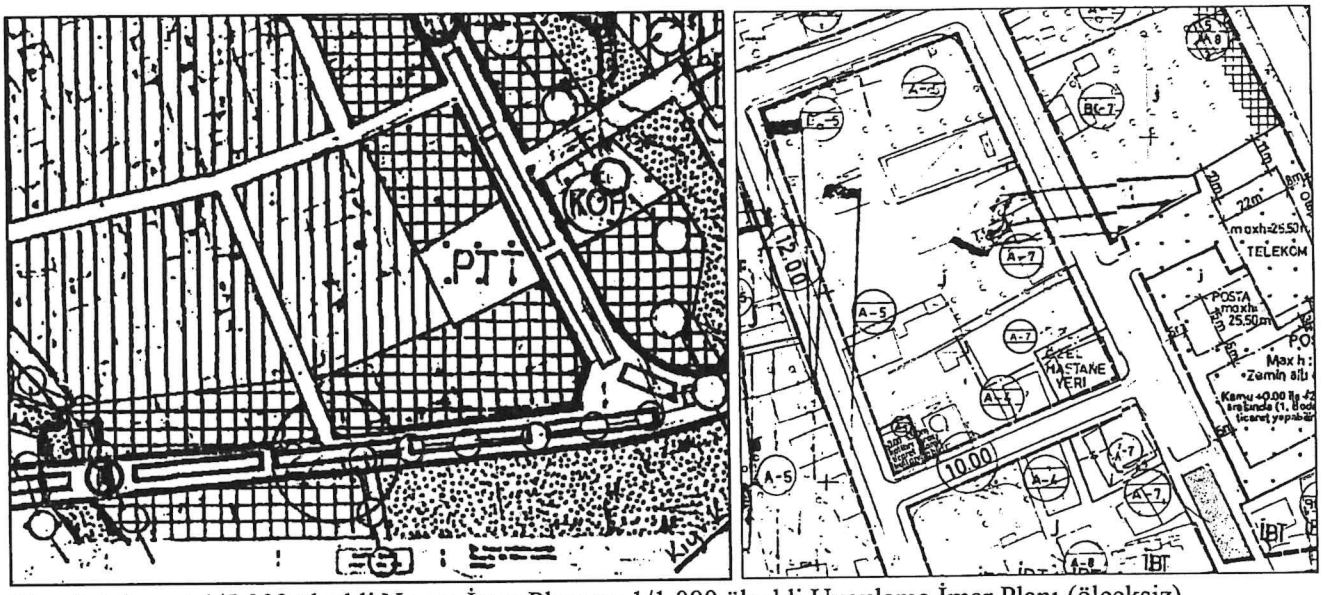
Plan değişikliğine konu 12757 ada 5 ve 6 parseller; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 20.02.2023 tarihinde onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde "Merkezi İş Alanı (MİA) (1.Derece Merkez)" olarak tanımlıdır.



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 "Merkezi İş Alanı (MİA)" olarak planlıdır.

Plan değişikliğine konu Kışla mahallesi, 291 Ada 22 Parsel mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Konut Alanı" olarak planlıdır. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise Ayrık 7 katlı yapı nizamına sahip yapı yaklaşma mesafeleri yoğunluklu yapı düzenine ilişkin tabloda belirtilen konut alanı olarak planlıdır.



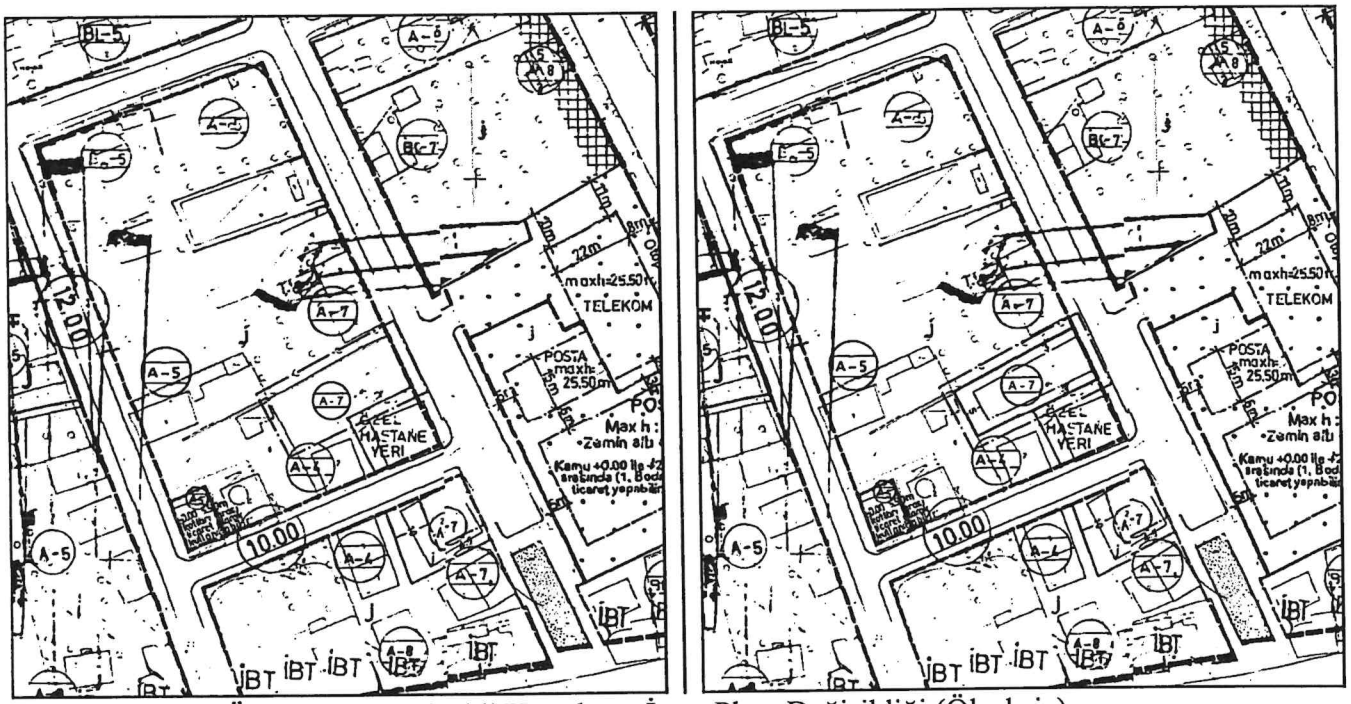
Plan 2. Mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı (ölçeksiz)

5-PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Antalya ili, Muratpaşa Belediyesi, Kışla Mahallesi, 291 ada 22 parselin belirtilen ihtiyaç ve gerekçeler ile parsel maliklerinin talebi üzerine Konut Alanında yapı yüksekliği ve yapı yoğunluğu değiştirilmeden, yan bahçe çekme mesafeleri 3'er m. olarak tanımlanmış ve arka bahçe mesafesi 5 metre olarak düzenlenmiştir.

Plan Notu:

- -Plan Değişikliğine Konu 291 Ada 22 Parselde Yapı Yaklaşma Mesafelerine Uyulacaktır.



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

SEÇİL GÖL
Muratpaşa Belediyesi
(A) Grubu Yeterlilik Belgeli
Şehir ve Bölge Plancısı

MURATPAŞA BELEDİYESİ

PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ'NE

Antalya İli,Muratpaşa İlçesi,Kışla Mahallesi 291 ada 22 parsele ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği dosyası dilekçemiz ekindedir;

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

31.01.2025

EKLER: 1 takım plan değişikliği dosyası

MURATPAŞA BELEDİYESİ
PLAN ve PROJE MÜD.
YAZIŞMA Kayıt Tarihi: 31.01.25
Kayıt No: 673

Sıra No	Nereye, Kimin Gönderildiği Müd. Arz Olunur	Gereği	Bilgi	Tarih	İmza
1	planlama	✓			
2					

İdeşi

Hazel ŞAHİNAROS
Muratpaşa Belediyesi
Şehir Plancısı

Ekleri eksiksiz teslim aldım.
31.01.2025

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
YAZI İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
Tarih: 31.01.2025 Kayıt No: 2678

	Gereği	Koordine	Bilgi
Plan ve Proje.	✓		