



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:27.02.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2025 tarihli toplantısında gündemin 92. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Çaybaşı Mahallesi, 2761 ada 11 parselin Konut Alanından Turizm Alanına dönüştürülmesi ve çevresindeki cami alanı ile çocuk bahçesi alanının alt ölçekli uygulama imar planıyla uyumsuzluğun giderilerek, gösterimlerin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olacak şekilde İbadet Alanı ile Açık ve Yeşil Alan olarak yeniden düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Çaybaşı Mahallesi, 2761 ada 11 parselin Konut Alanından Turizm Alanına dönüştürülmesi ve çevresindeki cami alanı ile çocuk bahçesi alanının alt ölçekli uygulama imar planıyla uyumsuzluğun giderilerek, gösterimlerin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olacak şekilde İbadet Alanı ile Açık ve Yeşil Alan olarak yeniden düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk.Yrd.

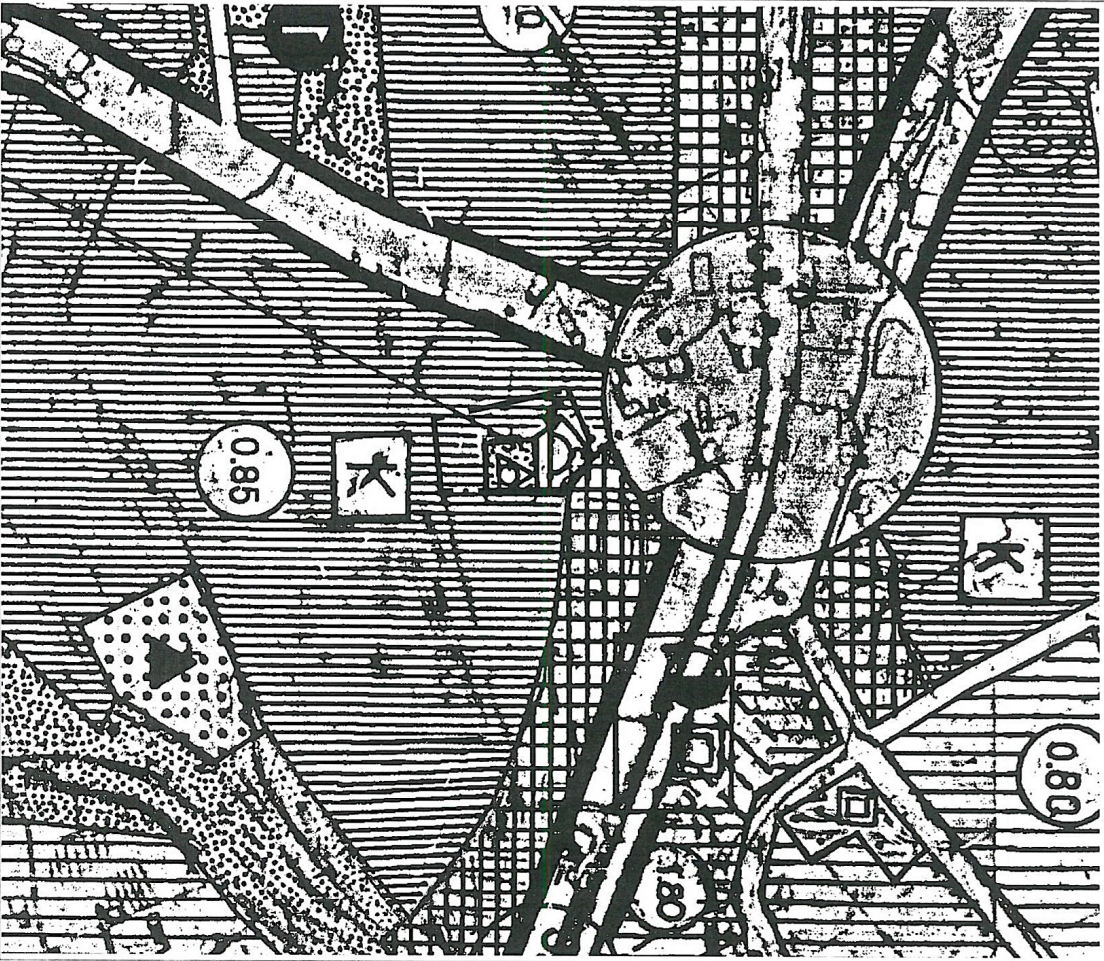
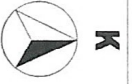
Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

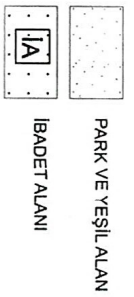
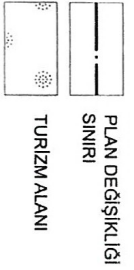
Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ, MURATPAŞA İLÇESİ, ÇAYBAŞI MAHALLESİ
2761 ADA 1 VE 11 PARSELLER İLE PARK ALANINA İLİŞKİN
HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

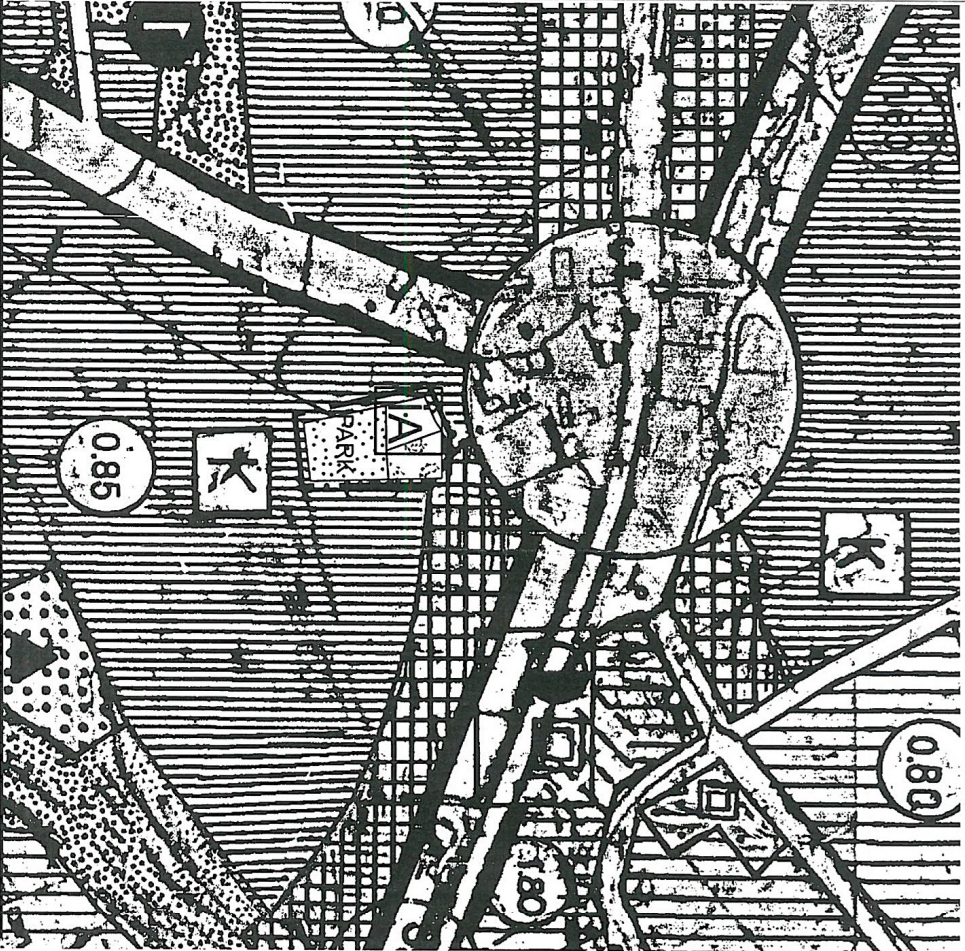
ÖLÇEK: 1/ 5000
MEVCUT PLAN



GÖSTERİM



ÖLÇEK: 1/ 5000
ÖNERİ PLAN



PLAN NOTU:

- TURİZM ALANINA İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA (MEVCUT YAPILAŞMA KOŞULLARI AYNI KALACAK ŞEKİLDE) BELİRLENECEKTİR.

AÇIKLAMA RAPORU

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ

ÇAYBAŞI MAHALLESİ 2761 ADA 1-11 PARSELLER İLE PARK ALANINA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Özet

2761 Ada 11 Parselin Konut Alanından
Turizm Alanına Dönüştürülmesi ve
Cami ve Park Alanının Alt Ölçekli Planla
Uyumluluğunun Sağlanması

Pafta Numarası = 20L

İÇİNDEKİLER

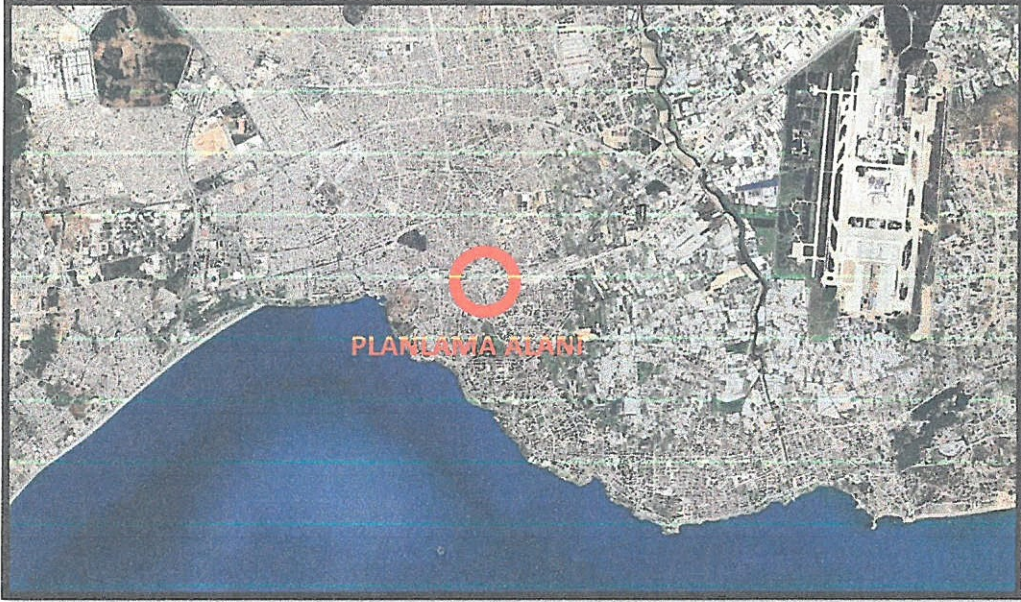
1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI	2
2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAM	3
3. MEVCUT PLANLARDAKİ DURUM.....	3
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN	3
3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	4
3.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN	5
3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	6
4. ARAZİ KULLANIM VE MÜLKİYET DURUMU	6
5. PLANLAMA KARARLARI.....	8

ŞEKİL DİZİNİ

Şekil 1. Parselin Bölge İçindeki Konumunu Gösteren Hava Fotoğrafı.....	2
Şekil 2. Yakın Konum Hava Fotoğrafı.....	2
Şekil 3. Ada-Parsel Konum Görseli.....	3
Şekil 4. Onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu.....	4
Şekil 54. Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	5
Şekil 6. Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Gösterir Harita.....	5
Şekil 7. Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Gösterir Harita.....	6
Şekil 8. Kadastral Durum Haritası.....	6
Şekil 9. Tapu Kaydı Bilgisi.....	7
Şekil 10. Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Gösterir Harita.....	8
Şekil 11. Mevcut –Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Gösterir Harita.....	9

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Çaybaşı Mahallesi, 2761 ada 1 ve 11 numaralı taşınmaz parseller ile bu parsellerin güneyinde yer alan park alanını kapsamaktadır. Söz konusu 1 parsel 542 m², 11 parsel 585 m² park alanı da 1290 m²'lik alana sahip olup 20L numaralı imar plan paftasında bulunmaktadır.



Şekil 5. Parselin Bölge İçindeki Konumunu Gösteren Hava Fotoğrafı.

Plan değişikliği teklif edilen parselin doğusunda 1357 sokak, güneyinde 1356 sokak batısında ise 1355 sokak yer almaktadır.



Şekil 6. Yakın Konum Hava Fotoğrafı.



Şekil 7. Ada-Parsel Konum Görseli.

2. PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

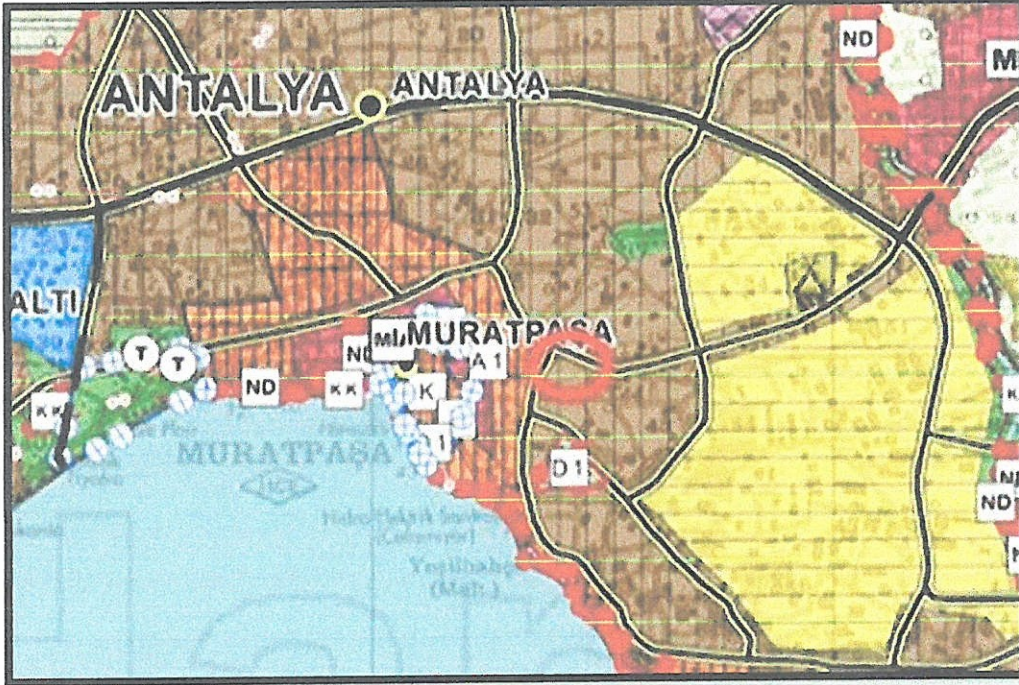
Ekonomik anlamda ülkemizde en çok katkının sağlandığı sektör hiç kuşkusuz ki turizm sektörüdür. Buna bağlı olarak turizm yatırımları da ekonominin gelişmesi açısından çok büyük önem taşımaktadır. Buna paralel olarak Akdeniz bölgesinin en çok turisti ağırladığı şehir olan Antalya şehrimizde nitelikli ve konsept turizm tesislerinin oluşması amacıyla çeşitli yatırımlar yapılmaktadır. Plan değişikliği teklif edilen parsel de bunlardan birisidir. Bu sebeple Muratpaşa İlçesi Çaybaşı Mahallesi 2761 ada 11 nolu parseli kapsayan alanın Konut Alanı kullanımından Turizm Alanı (Otel) olarak kullanımının sağlanması amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan plan değişikliği ile mevcutta yer alan Cami ve Park alanının da 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kendi sınırları içerisine işlenerek alt ölçekli uygulama imar planı ile uyumluluğunun sağlanması amaçlanmıştır.

3. MEVCUT PLANLARDAKİ DURUM

3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)

Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 Maddesi uyarınca onaylanmıştır.

Plan değişikliğine konu alan; Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) Kentsel Yerleşik Alan kullanımında kalmaktadır. Söz konusu Çevre Düzeni Planı plan notlarının 5.22 maddesinde; “Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak tanımlanmış alanlarda, eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, konut alanları, küçük sanayi alanları, **turizm tesis alanları**, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir. Yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.” ibaresi yer almaktadır.

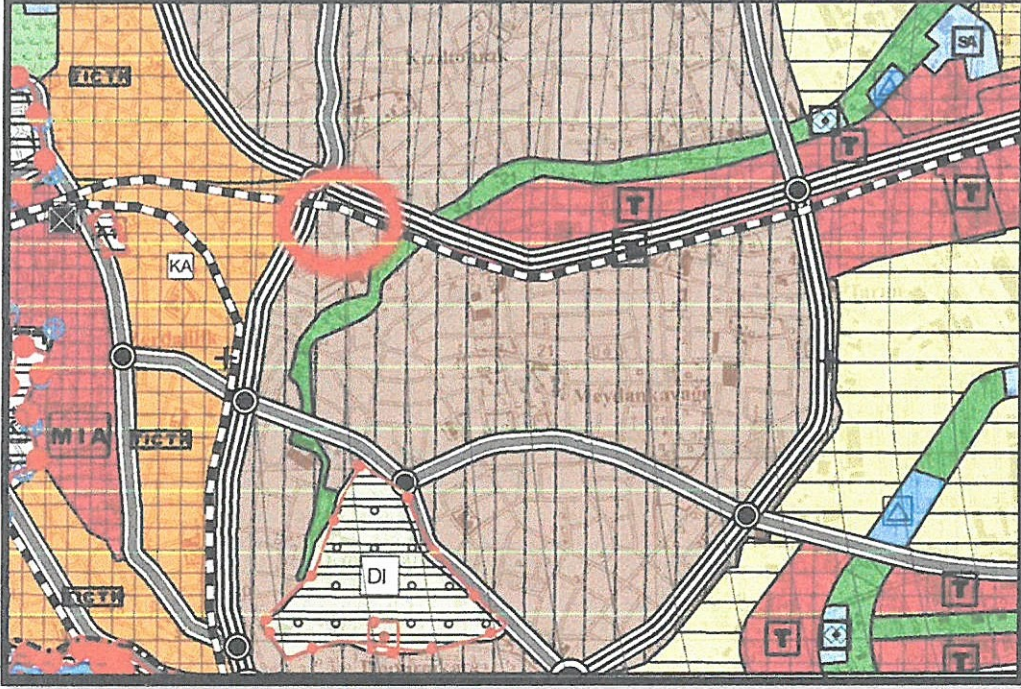


Şekil4. Onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu.

3.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı (NİP)

Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 – 594 sayılı Kararı ile onaylanarak 09/10/2017 – 844 sayılı Kararı ile kesinleşmiştir.

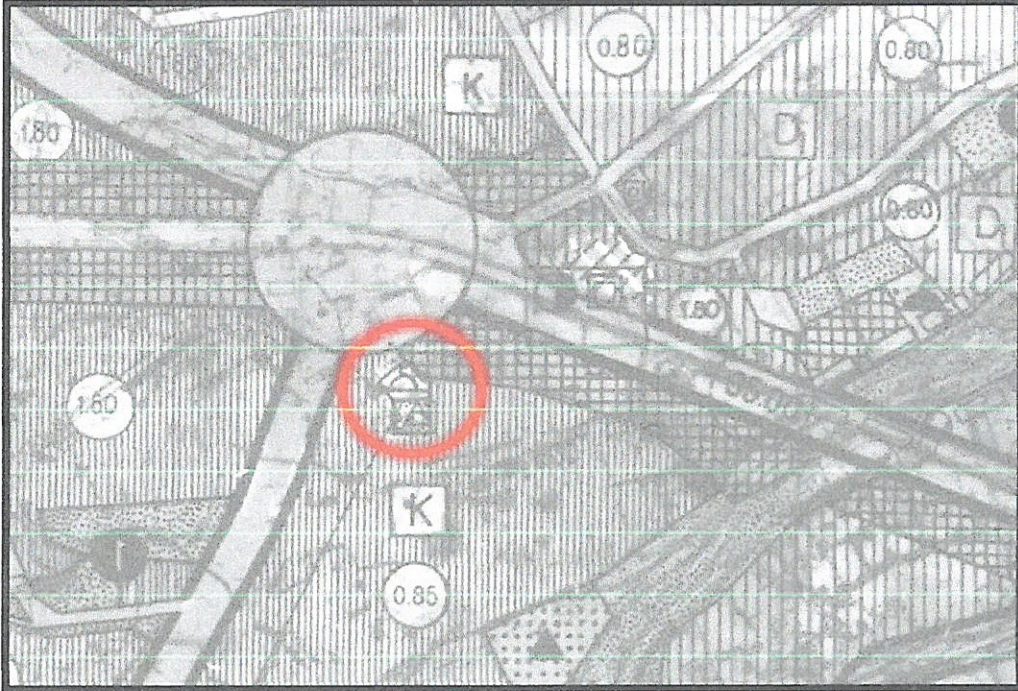
Plan değişikliğine konu alan; Onaylanan ve kesinleşen 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında (NİP), Meskûn Konut Alanları (Mevcut Orta (151 - 300 kişi/ha)) olarak planlıdır. Bu alanlara ilişkin olarak 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notlarının 4.3.1. maddesinde; “Planda belirlenen Kentsel ve Kırsal Nitelikli Konut Yerleşme Alanları Dahilinde Konut Kullanımları ile Birlikte Kentsel-Sosyal Altyapı Alanları, Kamu Hizmet Alanları, Kentsel Teknik Altyapı Alanları, Rekreasyon, Açık ve Yeşil Alanlar, Spor Tesisleri, Butik Otel, Pansiyon, Apart Otel, Günübürlük Tesis, Askeri Alanlar, Akaryakıt ve Servis İstasyonu, Ticaret-Pazarlama Alanları vb. Kullanımlar Yer Alabilir.” ibaresi bulunmaktadır. Bahsi geçen plan notu yönünden bakıldığında da teklif edilen plan değişikliğinin üst ölçekli planlara uygun olduğu düşünülmektedir.



Şekil 58. Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.

3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (NİP)

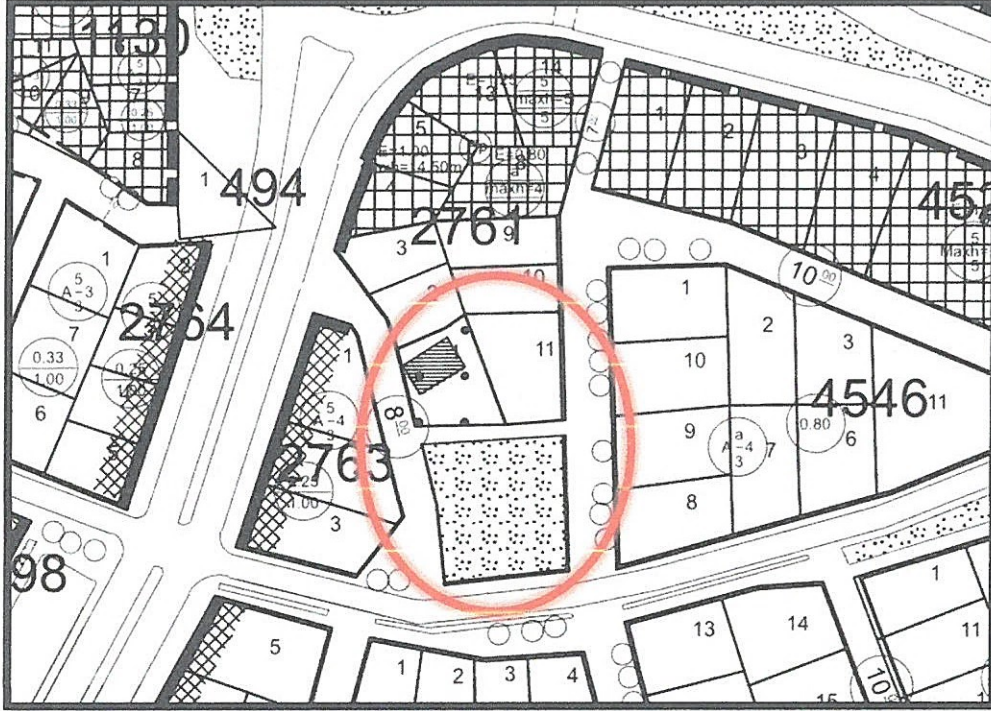
Planlama alanı 1/5000 ölçekli onaylı Nazım İmar Planı'nda Mevcut Konut Alanı Cami Alanı ve Park Alanı olarak planlı gözükmetedir.



Şekil 6. Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Gösterir Harita.

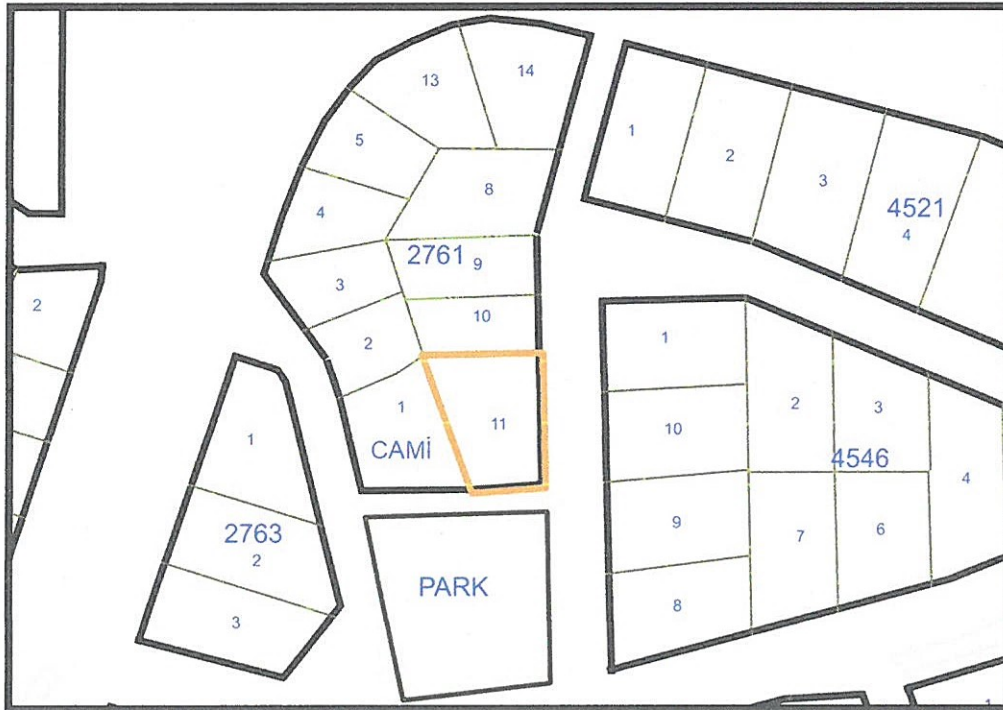
3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (UİP)

Planlama alanı 1/1000 ölçekli onaylı Uygulama İmar Planı'nda E=0,80, Ayrık Nizam, maksimum 4 Katlı ve 2,50 m subasman kotlu Konut Alanı olarak planlıdır.



Şekil 7. Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Gösterir Harita.

4. ARAZİ KULLANIM VE MÜLKİYET DURUMU



Şekil 8. Kadastral Durum Haritası.

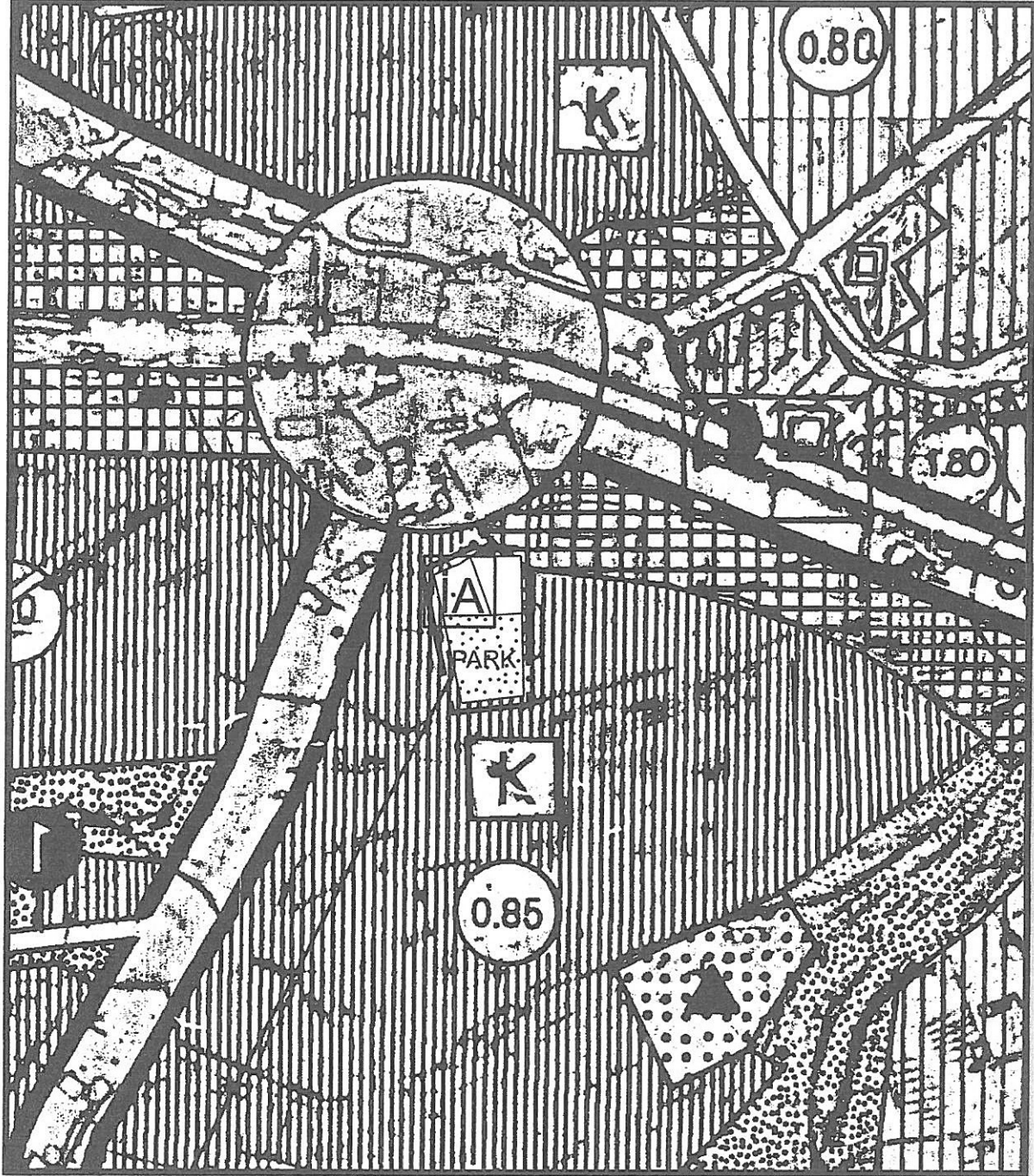
TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	2761/11
Taşınmaz Kimlik No:	16937696	AT Yüzölçüm(m2):	585.00
İl/ilçe:	ANTALYA/MURATPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Muratpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAYBAŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/36	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ							
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
855932273	(SN:172074952) ADNAN ALTUNDAL : İBRAHİM HALİL Oğlu KN:56977525848	-	1/1	585.00	585.00	Satış 23-12-2024 80340	-

Şekil 9. Tapu Kaydı Bilgisi.

Plan değişikliği teklif edilen alanın çevresi 3 ila 6 kat arasında değişen yüksekliklerde yoğunlukla konut alanı kullanılmaktadır. Mevcut durumda 2761 ada 1 parselde Cami 2761 ada 11 parselde niteliği arsa olan 4 katlı bir yapı bulunmaktadır.

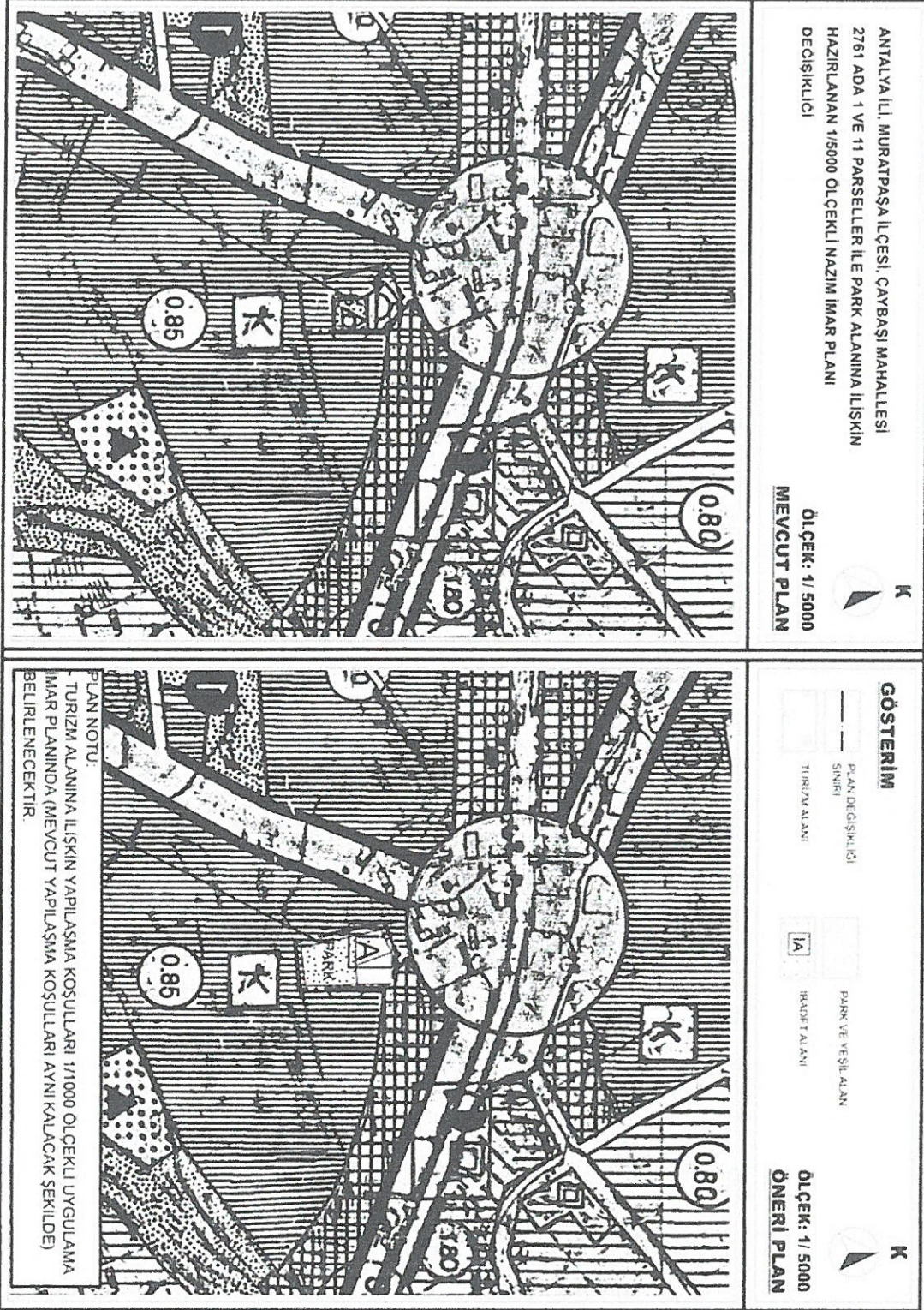
5. PLANLAMA KARARLARI



Şekil 10. Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Gösterir Harita.

Teklif edilen plan değişikliği ile birlikte;

- Cami ve Park Alanı'nın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile uyumluluğu sağlanmıştır.
- 2761 ada 11 parsel, yapılaşma koşulları aynı kalmak koşuluyla ve alt ölçekli planda belirlenmesi şartıyla Konut Alanından Turizm Alanı'na dönüştürülmüştür.



Şekil 11. Mevcut –Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Gösterir Harita.

Özgür SIRT
Şehir Plancısı

Seçil GÖL
(A) Grubu Yetenlik Belgeli
Şehir ve Bölge Plancısı



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Planlama Şube Müdürlüğü

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Muratpaşa Belediyesi
Mahalle : Çaybaşı Mahalleleri
Ada/Parsel : 2761 ada 1, 11 parseller ve çevresi
Ölçek : 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği
Alan(m²) : (İbadet Alanı)2761/1p=542m², (Turizm Alanı)2761/11p= 585m², (Park Alanı)1290m²

Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Çaybaşı Mahallesi, 2761 ada 11 parselin Konut Alanından Turizm Alanına dönüştürülmesi ve çevresindeki cami alanı ile çocuk bahçesi alanının alt ölçekli uygulama imar planıyla uyumsuzluğun giderilerek, gösterimlerin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olacak şekilde İbadet Alanı ile Açık ve Yeşil Alan olarak yeniden düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2025 tarihli toplantısında gündemin 92. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan 1/100.000 Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşme Alanı olarak, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Konut Yerleşme Alanı olarak planlıdır.

Alanın mülkiyeti özel şahıslara aittir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile mevcut durumda Konut Alanı, Cami alanı ve Çocuk bahçesi alanı olarak planlı bulunan 2761 ada 1, 11 parsel ve güneyindeki alana ilişkin; 2761 ada 11 parselin Turizm Alanı olarak, 2761 ada 1 parselin İbadet Alanı olarak, bu parsellerin güneyindeki 1290m² büyüklüğündeki alanın ise Park ve Yeşil Alan olarak planlanarak nazım ve uygulama imar planı arasındaki uyumsuzlukların giderilerek, eski plan gösterimlerinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olacak şekilde yeniden düzenlenmesi ve plan notu eklenmesi amaçlanmıştır.

Plan Notu olarak:

1-Turizm Alanına ilişkin yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında (mevcut yapılaşma koşulları aynı kalacak şekilde) belirlenecektir.

Eklenmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 25.02.2025

Berna ZENGİN
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.