



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

Sayı : 90852262-301.03- **65100**
Konu: Muratpaşa, Kırcami Bölgesi UİP rev.

05/08/2019

BAŞKANLIK MAKAMINA

Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 13.07.2019 tarih ve 213 sayılı kararı ile uygun bulunan, Doğuyaka, Topçular, Mehmetçik, Yeşilova, Tarım, Kırcami, Güzeloluk ve Zümrütova Mahallelerinin tamamı ve Fener ve Çağlayan Mahallelerinin bir kısmını kapsayan alanda plan kararlarında ve plan hükümlerinde yeniden düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.

05/08/2019

Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.

05/08/2019

Mustafa GÜRBÜZ
Genel Sekreter V.

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

.../.../2019

Muhittin BÖCEK
Büyükşehir Belediye Başkanı

Ekler:- İlçe Belediye Meclis Kararı. - Açıklama raporu.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA

Ayrıntılı bilgi için irtibat: Menekşe ALKAN

Tel : 0 242 241 28 66

Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28

E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
13.07.2019 TARİH VE 213 SAYILI KARARI

Karar No. 213

Özü: 15.05.2019 tarihli bilirkişi raporunda belirtilen Eğitim Tesis Alanları (Anaokul, İlkokul, Ortaokul ve Lise Alanları), Sağlık Tesisi Alanları, İbadet Alanları ve Sosyal Tesis Alanı ve Kültürel Tesis Alanlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Nüfus Donatı Alanı yeterliliğine ilişkin asgari standartlar ve hizmet erişim mesafeleri açısından yetersizliğinin giderildiği, Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 08.07.2019 tarihli 432 ve 433 sayılı kararları ile uygun bulunan Kırcami bölgesi 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonlarına göre hazırlanan Kırcami bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunun Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 2. Maddesinde görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğü yazısına ilişkin, **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu;** Belediye Meclisimizin 13.07.2019 tarihli toplantısında görüşülerek alınan 212 sayılı kararla Planlama ve İmar Komisyonumuza havale edilen Kırcami Bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu, Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş, 15.05.2019 tarihli bilirkişi raporunda belirtilen Eğitim Tesis Alanları (Anaokul, İlkokul, Ortaokul ve Lise Alanları), Sağlık Tesisi Alanları, İbadet Alanları ve Sosyal Tesis Alanı ve Kültürel Tesis Alanlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Nüfus Donatı Alanı yeterliliğine ilişkin asgari standartlar ve hizmet erişim mesafeleri açısından yetersizliğinin giderildiği, Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 08.07.2019 tarihli 432 ve 433 sayılı kararları ile uygun bulunan Kırcami bölgesi 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonlarına göre hazırlandığı ve uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. 13.07.2019 tarihli Planlama ve İmar Komisyon Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Vekili Gürsel Güler, Üye Ali Can Menekşe, Zühtü Şahin ve Özdemir Manavoğlu imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Üye Canan Keleş söz alıp, Komisyondan geldiği şekliyle kabulünü CHP grubu olarak uygun buluyoruz Kırcamimize hayırlı olsun, dedi.

Üye Özlem Gözaçan Biçer söz alıp, Sayın Başkanım 40 yıldır Antalyamızın ve Kırcaminin kangreni haline gelmiş konunun burada çözülüyor olmasından gurur duyuyoruz bizim için de yıllarca onur verecek bir konudur Kırcami halkımıza hayırlı uğurlu olsun, yalnız sizden bir şey rica ediyorum bizleri ve kamuoyunu aydınlatmak adına Kırcami imar planları için mahkemeye yapılmış olan itirazlara ilişkin kazanıldığı yönünde duyurular aldık bunun doğru olup olmadığını bu yargı kararının sizden öğrenmek istiyoruz, kararımız evettir hayırlı uğurlu olsun, dedi.

Üye Kamil Korkmaz söz alıp, komisyondan geldiği şekilde oylanmasını kabul ediyoruz, Antalyamıza, Muratpaşamıza ve Kırcamili halkına hayırlı uğurlu olsun diyoruz, dedi.

Üye Ejder Karagöz söz alıp, MHP adına komisyondan geldiği şekliyle uygundur Sayın Başkanım , dedi.

Başkan, komisyondan geldiği şekliyle kabulünü oylarınıza sunuyorum kabul edenler, etmeyenler oybirliği ile kabul edilmiştir, dedi.

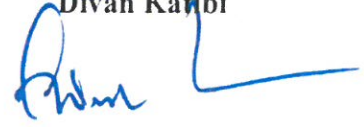
Yapılan oylamada;

15.05.2019 tarihli bilirkişi raporunda belirtilen Eğitim Tesis Alanları (Anaokul, İlkokul, Ortaokul ve Lise Alanları), Sağlık Tesisi Alanları, İbadet Alanları ve Sosyal Tesis Alanı ve Kültürel Tesis Alanlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Nüfus Donatı Alanı yeterliliğine ilişkin asgari standartlar ve hizmet erişim mesafeleri açısından yetersizliğinin giderildiği, Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 08.07.2019 tarihli 432 ve 433 sayılı kararları ile uygun bulunan Kırcaami bölgesi 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonlarına göre hazırlanan Kırcaami bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunun Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı

Serpil ÜSTÜN
Divan Katibi

Gürsel GÜLER
Divan Katibi



KIRCAMI BÖLGESİ

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONUNA İLİŞKİN

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANI KONUMU

Kırcami Bölgesi, Antalya Büyükşehir Belediyesi Muratpaşa İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Alanın kuzeydoğusunda Gazi Bulvarı, doğusunda Düden Çayı, güneyinde Özgürlük Bulvarı, güneybatısında Sinanoğlu Caddesi, batısında Perge Bulvarı ve onun devamında Termesos (Hamza Taş) Bulvarı yer almaktadır (Şekil1). Yaklaşık 1475 hektar büyüklüğündeki planlama alanı; Doğuyaka, Topçular, Mehmetçik, Güzeloluk, Zümrütova, Yeşilova, Kırcami ve Tarım mahallerinin tamamı ile Fener ve Çağlayan Mahallerinin bir kısmını kapsamaktadır. Planlama alanında yaklaşık 20.000 kişi yaşamaktadır.



Şekil1: Kırcami Bölgesinin Konumu

ha

2. PLANLAMA SÜRECİ

2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN SÜRECİ VE PLAN KARARLARI

Kırcami Bölgesi daha önce de planlama çalışmalarına konu edilmiş olup, planlama süreci şu şekilde gelişmiştir:

Söz konusu bölge ilk kez 19.02.1980 tarihinde mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ile planlanmış, alan E:0.10 ve Tarımsal Karakteri Korunacak Yerleşme Alanı olarak belirlenmiştir. Daha sonra yine aynı Bakanlıkça 24.09.1985 tarihinde onaylanan söz konusu planlama alanını da kapsayan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planları yürürlüğe girmiş, bu planlarda da 1980 yılında onaylan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları aynen korunmuştur. Kentin gelişimi doğrultusunda bölgesel ölçekte plan kararları revize edilmiş, hazırlanan ve mülga Antalya Belediye Meclisinin 28.08.1986 gün ve 304 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım İmar Plan Revizyonuyla imara açılmış, Aspendos Bulvarı kenarı Ticaret, Termesos Bulvarı kenarı 0,60 ve 0,90 emsalli Konut, Âşık Veysel Caddesi kenarı ise Konut ve Ticaret olarak planlanmıştır. Çevre Yolu niteliğindeki Karayollarının sorumluluğunda olan Gazi Bulvarı kenarında ise planlama çalışmaları mevzi olarak yürütülmüş, parsel ölçeğinde münferit olarak hazırlanan bu planlarda Akaryakıt kullanımları ayrılmıştır.

90'lı yıllara gelindiğinde ise kent merkezini oluşturan mülga Kepez, Konyaaltı ve Muratpaşa ilk kademe Belediyelerini kapsayacak şekilde kentin bütününde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu hazırlanmış, Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 08.11.1996 tarihli ve 55 sayılı kararı ile onanan bu planlarda Kırcami Bölgesi 0,80 emsalli Konut Alanı olarak planlanmıştır. Muratpaşa Belediyemizce yürürlükteki bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarına göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları hazırlanmış, ancak üst ölçekli planların yargıya konu edilmesi ve daha sonra iptali nedeniyle uygulamaya geçilememiştir. Meslek odaları tarafından Tarımsal Nitelikte olan örtü altı tarımın yapıldığı Kırcami Bölgesinin plan kararlarının iptali için dava açılmış, ilgili kurum görüşlerinin alınmaması, üst ölçekli plan kararlarına aykırı olması gerekçeleri ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları Antalya 2. İdare Mahkemesince 14.05.1998 tarihinde iptal edilmiştir. Kentin plansız kalması nedeniyle iptale konu olan Kırcami bölgesi plan onama sınırı dışında tutularak Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 30.07.1998 tarihli ve 36 sayılı kararı ile kent merkezi bütününe ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları yeniden onaylanmıştır. Kırcami Bölgesi **PLANSIZ ALAN** durumuna gelmiştir.

Antalya Büyükşehir Belediyesi sınırları bütününde 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hazırlanmış ve Kırcami Bölgesi için “Düşük Yoğunluklu Tarımsal Karakterli Yerleşim Alanı” plan kararı getirilmiştir. Söz konusu planlar 3194 sayılı İmar Kanununun 9.maddesi uyarınca onaylanmak üzere 2004 yılı başında Bayındırlık ve İskân Bakanlığına iletilmiştir.

Eşgüdümlü olarak Büyükşehir Belediyesince plansız kalan Kırcami bölgesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları hazırlanmış üst ölçekli planlara uygun olarak alan “Düşük Yoğunluklu Tarımsal Karakterli Yerleşim Alanı” olarak planlanmış Belediye Meclis Gündemine alınmış İmar Komisyonuna havale edilmiş ancak üst ölçekli planları Bakanlıkça onaylanmadığından sonuçlandırılmamıştır.

03.03.2005 tarihinde Büyükşehir Belediye Kanunu ile belirlenen sınırlar kapsamında hazırlanan 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca onaylanmıştır. Bu planda Kırcami Bölgesi 0.10 emsalli “Tarımsal Karakterli Konut Alanı” olarak planlanmıştır. 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı; 17.06.2005 gün 464 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Üst ölçekli plana uygun olarak Kırcami Bölgesi 0.10 emsalli “Tarımsal Karakterli Konut Alanı” olarak planlanmıştır.

1/50.000 ölçekli 2.etap Çevre Düzeni Planı 14.07.2006 gün 512 sayılı karar ile Büyükşehir Belediye Meclisi, 27.11.2006 gün 591 sayılı İl Genel Meclisi tarafından onaylanmıştır. Bu plan ile Kırcami Bölgesi, “Prestij Proje Alanı”, “Tarımsal Planlama Alanı” ve “1/25.000 ve 1/5000 Planları Öncelikli Hazırlanacak Alan” olarak planlara işlenmiştir.

2007 yılına gelindiğinde ise, söz konusu planlama alanının tarım dışı amaçla kullanılabilmesi amacıyla 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunun 13. maddesinin (d) bendi uyarınca 04.03.2007 tarihinde İçişleri Bakanlığına başvurulmuş, kamu yararı kararı alınmıştır. Kamu Yararı Kararından sonra Tarım ve Köy işleri Bakanlığının 25.10.2007 tarihli oluru ile planlama alanının **“tarım dışı amaçla kullanılması uygun”** görülmüştür. İlgili kurum görüşleri doğrultusunda 1/50.000 ölçekli 2.etap Çevre Düzeni Planı Revizyonu Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2008 gün 58 sayılı kararı, İl Genel Meclisinin ise 08.02.2008 gün 101 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bu planda Kırcami Bölgesi **“Prestij Proje Alanı”, “Kentsel Gelişme Alanı” ve “1/25.000 ve 1/5000 Planları Öncelikli Hazırlanacak Alanlar”** olarak belirlenmiştir.

1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu 15.02.2008 gün 84 sayılı karar ile Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmıştır. Bölge, 0.41-0.80 aralığında emsal değerlerine sahip **“Konut Yerleşme Alanı”** olarak planlanmıştır.

Üst ölçekli planlara uygun olarak hazırlanan 1/5000 Nazım İmar Planı ise 14.11.2008 gün 550 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Alan planlara "0.80 emsalli **"Konut Yerleşme Alanı"** olarak işlenmiştir.

2008 yılında onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının Revizyonu 16.10.2009 gün 447 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Bölgede imar planı yapılmasında **kamu yararı** bulunduğuna ilişkin **04.03.2007** tarihli İçişleri Bakanlığı kamu yararı kararı ve $E=0.50$ 'yi aşmamak koşulu ile bölgenin tarım dışı amaçla kullanılmasına ilişkin İl Toprak Koruma Kurulu kararının uygun bulunmasına yönelik Tarım ve Köy İşleri Bakanlığının 25.10.2007 gün 16986 sayılı işleminin iptali istemli dava açılmıştır. Antalya 1.İdare Mahkemesinin 30.07.2009 tarih 994 sayılı kararı ile dava konusu işlemler iptal edilmiştir.

Mimarlar Odası-Şehir Plancıları Odası-Ziraat Mühendisleri Odası-Antalya Barosu tarafından Antalya Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanan 18.01.2008 gün ve 58 sayılı 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 15.02.2008 tarih 84 sayılı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planının iptali istemli dava açılmıştır. Antalya 2. İdare Mahkemesi 30.09.2009 tarih 1146 sayılı kararı ile 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı **Kırcami bölgesi yönünden iptal etmiştir.**

14.11.2008 gün 550 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanan Kırcami Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının da iptali istemli dava açılmıştır. Antalya 2. İdare Mahkemesi 30.09.2009 tarih 1146 sayılı kararı ile 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planını Kırcami bölgesi yönünden iptal etmesi sebebiyle yerleşime uygun bulunmayan ve üst ölçekli plan dayanağı olmayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 2.İdare Mahkemesinin 31.12.2009 gün 1504 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

2012 yılına gelindiğinde; 01.02.2012 tarihinde İl Toprak Koruma Kurulu tarafından Kırcami Bölgesi'nin tarım dışı amaçla kullanımına ilişkin uygun görüş alınmıştır. Kırcami Bölgesini de kapsayan ve 29.08.2013 tarih 496 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile Antalya Merkez 5 İlçe Belediyesini kapsayan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu onaylanmıştır. Kırcami Bölgesi bu planda Özel Planlama Alanı olarak planlanmış olup yapılaşma emsali 0.80 olarak belirlenmiştir. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu uyarınca İçişleri Bakanlığına başvuruda bulunulmuş ve 08.10.2013 tarihinde Bakanlık Oluru ile **"Kamu Yararı Kararı"** verilmiştir (EK 2). Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının 26.11.2013 gün 4125-94980 sayılı yazıları ile de planlama alanının tarım dışı amaçla kullanılması uygun bulunmuştur.



13.01.2014 tarih 35 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planına askı süresi içerisinde gelen itirazlar değerlendirilmiş 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı kesinleşmiştir. Kırcami Bölgesi alt ölçekli imar planlarına esneklik kazandırmak amacıyla planda değişiklik yapılarak Özel Planlama Alanı- Kentsel Gelişim Alanı olarak düzenlenmiştir.

Antalya Büyükşehir Belediyesi sınırları bütününde hazırlanarak onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Doğuyaka, Topçular, Mehmetçik, Güzeloluk, Zümrütova, Yeşilova, Kırcami, Tarım Mahallelerinin tamamı ile Fener ve Çağlayan Mahallelerinin bir kısmını içeren alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ise Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2014 tarihli 36 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Üst ölçekli planında Kentsel Gelişim Alanı olarak ön görülen alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile ulaşım ve arazi genel kullanım kararları belirlenmiş, konut ve çalışma alanlarındaki nüfus emsal üzerinden hesaplanmış ve konut, ticaret, turizm tesis alanı için emsal $E=0.80$ olarak, Resmi Kurum, Belediye Hizmet Alanlarında ise emsal $E=2.00$ olarak belirlenmiştir. Konut alanları kat yüksekliği ve ifraz koşuluna göre K1, K2 ve Ticaret ve Konutun birlikte yer aldığı ifraz koşulu ile Ticaret/konut oranına göre çeşitlendirilen Karma1, Karma2 gösterimli Karma Kullanım alanları, çalışma alanları ise Ticaret alt başlığı altında merkezi gelişim koridoru, ticaret koridoru, alt merkez, ticaret alanları ve Pazar alanı olarak ayrılmış, ayrıca Resmi Kurum ve Belediye Hizmet alanları da planlanmıştır. Kentsel ve Bölgesel ölçekte öngörülen ve nüfusun ihtiyacı olan Açık Yeşil Alanlar ile donatı kümeleri şeklinde planlanan emsal $E=2.00$ olan Sosyal ve Teknik Altyapı alanları ayrılmıştır. Ağaçlandırılacak Alan şeklinde gösterilen mevcut mezarlıklar da plana işlenmiştir.

Kentin önemli ulaşım akslarıyla çevrelenen planlama alanında bu aksların devamlılığını ve özellikle kuzey-güney bağlantısını güçlendirecek nitelikte Düden Çayının batısında ve Gazi Bulvarının devamı niteliğinde 60m.lik ve çeperlerde bulunana planlı yollara entegre olacak ve alanın bütününe hizmet verecek şekilde 45m.lik ana arterler oluşturulmuştur. Ulaşım kademelenmesi ilkesi doğrultusunda planlama alanında oluşturulan alt bölgelere hizmet verecek şekilde 30m., 25m. ve 20m.lik yollar planlanmıştır. Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2014 tarihli 297 sayılı meclis kararı ile askı sürecinde gelen itirazların reddedilmesiyle de kesinleşmiştir.

Öte yandan Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yürütülen üst ölçekli planlar olan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Çalışmaları sonuçlandırılmış, 27.08.2015 tarihinde de

Bakanlıkça onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda da Kırcami Bölgesi (KG) Kentsel Gelişme Alanı olarak planlanmıştır.

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 29.08.2013 tarihli ve 496 sayılı kararı ile onaylanan 13.01.2014 tarihli ve 35 sayılı kararı ile kesinleşen 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan Revizyonunda Kırcami Bölgesinin plan nüfusunun 130.000 kişi olacağı öngörülmüş, bölge alt ölçekli imar planlarına esneklik kazandırmak amacıyla planda donatı alanlarını gösteriminin kaldırılması ve plan hükümlerinde yapılaşma yoğunluk, E=0,80 eklenerek yeniden düzenlenmiştir. 1/25000 ölçekli Nazım İmar planı bütününde 2014 yılı itibari ile hesaplanan İmar Planı nüfus kapasiteleri ve 2030 yılı nüfus projeksiyonlarına bakıldığında her ne kadar planlama alanı bütününde yeni yerleşim alanlarına ihtiyaç olmadığı sonucu çıksa da ilçeler tek tek ele alındığında Muratpaşa ilçesi için 2030 projeksiyon yılı için maksimum 130.000 kişinin yerleşebileceği alana ihtiyaç olduğu ortaya çıkmıştır. Bu bağlamda Antalya'nın hedef nüfus büyüklüğünün gerektirdiği nitelikli kentsel alanların oluşturulmasında geçmişte kaybedilmiş fırsatların yeniden kazanıldığı kent bütününe tamamlayan ulaşım sosyal ve teknik altyapı alanları ve kentsel bölgesel yeşil alanlar içeren bir bölge planlanması gerekçeleri ile 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmıştır. Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin **08.12.2015** tarihli toplantısında görüşülerek alınan **1091** sayılı kararıyla onanmıştır.

14.06.2014 tarihinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin yürürlüğe girmesiyle 13.06.2014 tarihinde kesinleşen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında da bu yönetmelik doğrultusunda ölçeğinin gerektirdiği çizim tekniğine uygun olarak revize edilmesi durumu doğmuş, daha önce plan onama sınırı içerisine sehven alınmayan, mevcut planlardaki yollarla bağlantıyı ve devamlılığı sağlayan yolların ve plandaki ulaşım kademelenmesinin düzenlenmesi eğitim ve otopark alanları başta olmak üzere sosyal ve teknik altyapı alanlarının plan nüfusunun ihtiyaçlarının üst düzeyde ve elverdiği ölçülerde genişletilmesine ilişkin düzenlemeler yapılması gerekçeleriyle Büyükşehir Belediyesince 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planları revize edilmiştir. Üst ölçekli planlarda Kentsel Gelişim Alanı olarak belirlenen alan yapılan revizyonda da konut, ticaret, karma kullanımlara yer verilmiş, sosyal ve teknik donatı alanları ile açık ve yeşil alanlar kentsel ve bölgesel ölçekte hizmet verecek şekilde planlanmıştır. Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Revizyonu Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin **08.12.2015** tarihli toplantısında görüşülmüş, alınan **1092** sayılı kararı ile onanmıştır. 13.01.2014 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında belirlenmiş olan ana kullanım kararları, yapılan revizyonla Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin gösterim tekniğine uygun olarak yeniden tanımlanmıştır. 0.80 emsalli K1, K2 ile gösterilen

konut alanları **51-120 kişi/ha** düşük yoğunluklu "**Gelişme Konut Alanı**" olarak, daha önce Karma 1 Karma 2 olarak gösterilen Konut ve Ticaretin birlikte yer aldığı Karma Kullanım alanları kullanım oranları da ifade edilerek "**TİCK**" **Ticaret-Konut Alanları** olarak gösterilmiştir. Özellikle çeperlerdeki "**MGK**" olarak gösterilen Merkezi Gelişme Koridoru, "**T1**" **Ticaret Alanı**, "**TK**" Ticaret Koridoru ve "**M**" alt merkez olarak gösterilen ticaretler "**T2**" **Ticaret Alanı**, yerel ölçekteki ticaretler "**T3**" **Ticaret Alanı** olarak ayrılmıştır. Donatı kümelerinde yer alan Pazar Alanları, Eğitim Tesis Alanları, Resmi Kurum Alanları ile Açık Yeşil ile Kentsel ve Bölgesel Yeşil alanlar da ilgili Yönetmeliğin gösterim tekniklerine ve nüfusun ihtiyacına göre yeniden düzenlenmiştir. Teknik Altyapı başlığı altında ulaşım aksları yeniden tanımlanmış, daha önce 60m., 45m., 30m., 25m. ve 20m. olarak belirlenen arterlerde düzenleme yapılmış, Gazi Bulvarının devamı niteliğinde olan Düden çayı kenarından kuzey güney doğrultuda geçen 60m.lik yol 50m. ye düşürülmüş, yol kademelenmesi gösterilerek 1. derece yol (50m., 45m.), 2. derece yol (30m., 20m.) olarak planlanmıştır. Daha önceki planda gruplaması yapılmayan Hastane Alanı, Eğitim Tesis Alanı, Dini Tesis Alanları Sosyal Altyapı alanları başlığı altında gruplandırılarak gösterimleri de ilgili Yönetmelikte belirtilen tanımlara uygun olarak düzenlenmiştir. Uygulayıcısı, içinde yer alacak kullanımları ve emsallerine göre gruplandırılan BP*, BP** ve BP*** olarak gösterilen Kentsel ve Bölgesel nitelikteki Aktif Yeşil alanlar Açık Yeşil alanlar başlığı altında Park, Park*, Park** ve Park*** olarak planlanmıştır.

Hazırlanan revizyon Nazım İmar Planları askıya çıkarılmış, askı sürecinde gelen itirazlardan TEİAŞ'ın ve Belediyemizin yapmış olduğu itirazlar kabul edilmiş, planlama alanının güney bölümünde indirici merkez niteliğinde bir alan ayrılmış, korunması gereken mevcut trafolar ve yeni önerilenler doğrultusunda ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tekniğine uygun olacak şekilde yol güzergâhlarında değişiklikler yapılmış, genel anlamda ulaşım kararları da revize edilerek kuzey-güney doğrultusunda Gazi Bulvarının devamlılığı niteliğinde olan 60m.lik ana ulaşım aksı 50m. olarak önerilmiştir. İtirazlar doğrultusunda hazırlanan Nazım İmar Planları Büyükşehir Belediye Meclisinin **12.02.2016** tarihli toplantısında görüşülerek alınan **209** sayılı kararla uygun bulunmuştur.

Gelinen noktada Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.12.2015 tarih 1091 ve 1092 sayılı kararları ile kabul edilip yapılan itirazlar üzerine 12.02.2016 gün 208 ve 209 sayılı kararları ile kesinleşen 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı revizyonu ve değişikliklerinin iptali ve yürütmenin durdurulması istemli Antalya 2. İdare Mahkemesinde 2016/586 Esas sayı ile açılan dava **Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava**

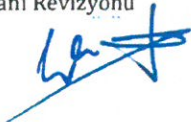
Dairesinin E:2018/1909 sayılı kararında bahse konu kararın keşif ve bilirkişi incelenmesine kadar yürütmesinin durdurulmasına kesin olarak karar verilmiş, dava dosyasına 15.05.2019 tarihli bilirkişi raporu sunulmuştur.

Sunulan bilirkişi raporunda; Eğitim Tesis Alanları (Anaokul, İlkokul, Ortaokul ve Lise Alanları), Sağlık Tesis Alanları, İbadet Alanları ve Sosyal Tesis Alanı ve Kültürel Tesis Alanlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Nüfus Donatı Alanı yeterliliğine ilişkin asgari standartlar ve yürüme mesafelerinin hizmet erişim mesafeleri açısından yetersiz olduğu ve Plan notları kısmında Alan Kullanım Kararlarının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ölçeğinde olduğu ölçek gereği detay verilmemesi gerektiği belirtilmektedir.

Bilirkişi raporunda belirtilen tespitlerin yerine getirilmesine yönelik yeniden 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonları hazırlanmış olup, Antalya Büyükşehir Belediyesinin 08.07.2019 tarihli meclisinde görüşülerek 432 ve 433 sayılı kararlarla uygun bulunmuştur.

2.2. UYGULAMA İMAR PLAN SÜRECİ VE PLAN KARARLARI

Üst ölçekli planlara uygun olarak eş zamanlı yürütülen ve 13.01.2014 tarihli ve 36 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanan Nazım İmar Plan kararlarının esas alındığı Kırcaami Bölgesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları Belediyemiz Meclisinin 05.11.2014 tarihli toplantısında görüşülerek alınan 454 sayılı kararla uygun bulunmuş, hazırlanan bu planlarda ana kullanım kararları detaylandırılmış; konut alanları planlama alanının kuzey bölümünde E=0.80, Yençok=24.50m. ve 8 kat, güney bölümünde ise emsal aynı kalmak kaydıyla, açık yeşil alan koridorunun içi ve kuzeyindeki alanlarda Yençok=36.50m. 12 kat, diğer bölgelerde ise Yençok=24.50m. 8 kat olarak belirlenmiştir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak oluşturulan çalışma alanları içinde yer alacak kullanımlar, kat adetleri ve yükseklik değerlerine göre çeşitlendirilmiş, Gazi Bulvarı ve Aspendos Bulvarı cephesi T1 ibareli Ticaret Alanları; E=0.80, Yençok=18.50m. olarak, planlama alanının güney bölümünde önerilen T2 ibareli Ticaret kullanımının hakim olduğu Kentsel Cazibe Koridoru E=0.80, Yençok=21.50m.7 kat olarak, T3 ibareli Mahalle merkezi niteliğinde olan bir mahalle biriminin temel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari kullanımlar ise E=0.80, Yençok=8.50m. olarak belirlenmiştir. TİCK ibareli ticaret ve konut kullanımlarının bir arada yer aldığı Topçular Askeri Alanının doğusunda ve batısında önerilen alanlarda E=0.80, Yençok=21.50m. 7 kat olarak, planlama alanının güney bölümündeki



60m.'lik yolun her iki cephesinde önerilenlerde, $E=0.80$, $Yen\check{c}ok=30.50m.$ olarak, Düden Çayı batısındaki alanlarda ise $E=0.80$, $Yen\check{c}ok=21.50m.$ olarak planlanmıştır. Yine planlama bölgesinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olacak şekilde Sosyal Altyapı Alanları başlığında eğitim ve sağlık tesisleri alanları, sosyo kültürel tesis, ibadet alanları planlanmıştır.

Bu planlar Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinde görüşülmüş alınan **12.12.2014** tarihli ve **687** sayılı kararla açık yeşil alanı sistemindeki bölünmelere neden olan ara yollar kaldırılarak bölgesel park niteliğinde planlanması kaydıyla onanmıştır.

Kırcami Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Belediyemiz Meclisinin **06.03.2015** tarihli **168** sayılı, Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin **13.03.2015** tarihli **268** sayılı kararları ile değerlendirilmiş olup, kabul edilen itirazlar doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 10.04.2015 tarihinde askıya çıkarılmıştır. Askı süresi içerisinde herhangi bir itiraz olmaması ile birlikte Kırcami Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı **09.05.2015** tarihinde kesinleşmiştir.

Daha sonra Mekânsal Planlar Yapım yönetmeliğine göre revize edilen ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2016 tarihli ve 209 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Revizyonuna uygunluğunun sağlanması amacıyla; genel olarak ana ulaşım güzergâhlarının devamlılığını Kırcami planlama alanı çevresindeki yürürlükte bulunan imar planlarındaki yol bağlantı noktalarının düzenlenmesi ve plan onama sınırına alınarak Kırcami Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında öngörülen ulaşım akslarıyla entegrasyonunun sağlanması, ulaşım kademelenmesinin yeniden düzenlenmesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Revizyonundaki 1. ve 2. Derece yolların genişlik ve yol güzergâhında yapılan değişikliklerin Uygulama İmar Planının ölçeğinin gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine uygun olarak değişikliğin sağlanması ve belirlenen bisiklet yolu güzergâhlarının yeniden düzenlenmesi ve plana işlenmesi, sosyal ve teknik altyapı alanlarında eğitim ve otopark alanları başlığı olmak üzere Nazım İmar Plan Revizyonunda yapılan düzenlemelerin Uygulama İmar Planına işlenmesi AKEDAŞ'ın talepleri doğrultusunda alandaki mevcut ve önerilen trafo alanlarının yine AKEDAŞ'ın trafo ve trafo ve iletim hatlarına ilişkin Elektrik Master Projesinin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına entegre edilmesi, açık yeşil alanlarda öngörülen uygulamaya yönelik plan kararlarının plana işlenmesi amacıyla; Muratpaşa Belediye Meclisinin **01.07.2016** tarihli **359** sayılı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin **19.07.2016** tarihli **901** sayılı kararları ile kabul edilip yapılan itirazlar üzerine Muratpaşa Belediye Meclisinin **02.11.2016** tarihli **446** sayılı ve Antalya Büyükşehir

Belediyesinin **21.11.2016 tarihli 1323 sayılı** kararları ile kesinleşen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.

Gelinen noktada; Kırcami Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Muratpaşa Belediye Meclisinin 01.07.2016 tarih 359 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 19.07.2016 tarihli 901 sayılı kararı ile onanan söz konusu plan **Antalya 2. İdare Mahkemesinin 04.10.2018 tarihli ve E:2017/251 K:2018/885 sayılı kararı ile iptal olmuş olsa da, Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesinin 28.12.2018 tarihli 2018/1992 E. sayılı ara kararında bahse konu kararın keşif ve bilirkişi incelenmesine kadar yürütmesinin durdurulmasına kesin olarak karar verildiği bildirilmiştir.** 15.05.2019 tarihli bilirkişi raporu tarafımıza iletilmiş olup, söz konusu rapor doğrultusunda yeniden revizyon plan hazırlanmış, Antalya Büyükşehir Belediyesinin 08.07.2019 tarihli meclisinde 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonları görüşülerek alınan 432 ve 433 sayılı kararlarla uygun bulunmuştur. Bilirkişi raporunda değinilen hususlara ve üst ölçekli nazım imar planlarına uygun olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu hazırlanmıştır.

3. PLAN REVİZYONU AMAÇ VE GEREKÇELERİ

Hazırlanan 15.05.2019 tarihli bilirkişi raporunda değinilen hususlara ve Antalya Büyükşehir Belediyesinin 08.07.2019 tarihli meclisinde alınan 432 ve 433 sayılı kararlarla uygun bulunan 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonlarına uygun olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu hazırlanmıştır.

Sunulan bilirkişi raporunda; Eğitim Tesis Alanları (Anaokul, İlkokul, Ortaokul ve Lise Alanları), Sağlık Tesisi Alanları, İbadet Alanları ve Sosyal Tesis Alanı ve Kültürel Tesis Alanlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Nüfus Donatı Alanı yeterliliğine ilişkin asgari standartlar ve yürüme mesafelerinin hizmet erişim mesafeleri açısından yetersiz olduğu belirtilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Nüfus Donatı Alanı yeterliliğine ilişkin asgari standartlar açısından yetersiz olan kullanımların nüfus kapasitesini arttırmadan asgari standartlar düzeyine çıkarılması gerekmektedir. Ayrıca bilirkişi raporunda irdelenen asgari standartlar tablosu 2014 yılına ait olup asgari standartlar tablosu 2017 yılında revize

edilmiştir. Bu doğrultuda 2017 yılına ait asgari standartlar tablosuna uygun olarak planların ve plan notlarının tekrardan irdelenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

4. PLANLAMA KARARLARI

Üst ölçekli 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım imar plan kararlarına uygun olarak hazırlanan Kırcaamî Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; **bilirkişi raporunda özellikle değinilen, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Nüfus ve Donatı Alanı yeterliliğine ilişkin asgari standartlar açısından yetersiz olan kullanımlar 2017 yılında revize edilen asgari standartlar seviyesine çıkarılmış (Tablo 1), yeni planlanan donatıların erişilebilirlik konusunda yürüme mesafelerinde olmaları sağlanmıştır.** Ayrıca ilave edilen kullanımlara göre bisiklet yolu güzergahında, lejantta ve plan hükümlerinde düzenlemeler yapılmıştır.

KIRCAMİ BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU					
	MEVCUT PLAN	YENİ PLAN	OLMASI GEREKEN (ki/m2)	OLMASI GEREKEN (m2)	FARK (m2)
ANAOKULU	39,056	62,869	0.5	62,500	369
CAMİ	55,904	72,784	0.5	62,500	10,284
İLKOKUL	63,974	250,213	2	250,000	213
ORTAOKUL	80,690	252,670	2	250,000	2,670
LİSE	222,538	250,331	2	250,000	331
SAĞLIK	72,232	187,535	1.5	187,500	35
SOSYAL VE KÜLTÜREL ALAN	79,687	125,562	1	125,000	562
PARK	2,180,749	1,684,867	10	1,250,000	434,867

Tablo 1: Revize edilen kullanımlara ilişkin asgari standartlar tablosu

ALANLAR	MEVCUT PLAN (2016) (m2)	YENİ PLAN (2019) (m2)	
GELİŞME KONUT ALANLARI			
KONUT (K1)	3930918.02	3930918.02	
KONUT (K2)	1686027.99	1686027.99	
ARA TOPLAM	5616946.01	5616946.01	
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI			
T1 ALANLARI	745740.63	745740.63	
T2 ALANLARI	648223.12	648223.12	
T3 ALANLARI	72028.74	72028.74	
TİCARET-KONUT ALANLARI	1536421.63	1536421.63	
BELEDİYE HİZMET ALANLARI	62003.59	15382.37	
RESMİ KURUM ALANI	58402.45	58402.45	
PAZAR ALANI	61974.23	61974.23	
ARA TOPLAM	3184794.39	3138173.17	
TURİZM ALANLARI			
OTEL ALANI	25921.69	25921.69	
ARA TOPLAM	25921.69	25921.69	
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI			
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	ANAOKULU ALANI	39056.24	62869.02
	İLKOKUL ALANI	63974.39	250213.28
	ORTAOKUL ALANI	80690.72	252670.82
	LİSE ALANI	128821.9	111608.65
	MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI	75385.36	138722.35
	HALK EĞİTİM MERKEZİ	18332.25	18332.25
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	HASTANE	72232.28	155184.17
	SAĞLIK TESİSİ ALANI	-	32350.83
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	KAPALI SPOR TESİSİ ALANI	56694.43	36271.2
	SOSYAL TESİS ALANI	-	29789.54
	KÜLTÜREL TESİS ALANI	-	16084.58
	KONGRE VE SERGİ MERKEZİ ALANI	79687.88	79687.88
İBADET ALANI	CAMI	55904.17	72784.42
ARA TOPLAM	670779.62	1256568.99	
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR			
PARK	2180749.24	1684867.57	
AÇIK SPOR TESİSİ ALANI	-	14904.45	
MEYDAN	81559.43	81559.43	
MEZARLIK ALANI	46586.39	46586.39	
ARA TOPLAM	2308895.06	1827917.84	
TEKNİK ALTYAPI			
GENEL OTOPARK	96675.08	103106.29	
YOL	2837315.8	2772693.67	
ARA TOPLAM	2933990.89	2875799.96	
ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA			
TRAFO ALANI	26807.25	26807.25	
TEKNİK ALTYAPI ALANI	5909.55	5909.55	
ARA TOPLAM	32716.8	32716.8	
GENEL TOPLAM	14774044.46	14774044.46	

Tablo 2: Kent Karakter Tablosu

A. Lale AKTÜRK

Muratpaşa Belediyesi

Hazret S. BARBAROS
Muratpaşa Belediyesi
Şehir Plancısı

Şehir Plancısı - 005 312 190 3789
Karne Ordu - A

KIRCAMI BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. Bu plan, “Plan Hükümleri” ve “Plan Açıklama Raporu” ile bir bütündür.
- 1.2. Bu plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 29.08.2013 tarihinde onaylanan 13.01.2014 tarih ve 35 sayılı kararı ile değişiklik yapılan Antalya Büyükşehir Belediyesi Bütünü 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Kırcami Bölgesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan hükümleri geçerlidir.
- 1.3. Bu plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 1.4. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlar geçerlidir.
- 1.5. Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 17.10.2014 tarihli ve 17811 sayılı yazısına istinaden Kırcami Bölgesi için 05.06.2008 tarihinde onaylı 1/1000 ölçekli imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu geçerlidir. Bu etüt raporunda belirtilen tedbirler alınmadan uygulamaya geçilemez.
- 1.6. Planlama alanı içerisinde sağlıklı barınma şartlarının sağlanması, atıkların usulüne ve tekniğine uygun bertaraf edilmesi, sağlıklı içme ve kullanma suyu temini, her türlü atık su ile içme ve kullanma suyu altyapısının oluşturulması, insan sağlığına zarar veren unsurların ortadan kaldırılması gibi hususlarda ilgili idarelerce gerekli tedbirlerin alınması zorunludur.
- 1.7. Su kaynakları 2872 sayılı Çevre Kanunu ve Antalya Su ve Atık Su İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 1.8. Bu alanın tamamı Duraliler Yeraltı Suyu Kaynakları II No’lu Koruma alanında kalmakta olup Antalya Su Ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma Ve Kontrol Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 1.9. Sığınak Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- 1.10. Milli Eğitim Bakanlığı Ortaöğretim Kurumları Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 1.11. “Şehir İçi Yollarda Bisiklet Yolları, Bisiklet İstasyonları ve Bisiklet Park Yerleri Tasarımına Ve Yapımına Dair Yönetmelik” hükümleri geçerlidir.



- 1.12. Bu plan onama tarihinden sonra 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında değişiklik yapılmak suretiyle Özel Sağlık ve Özel Eğitim Tesis Alanı olarak kullanım kararı getirilen alanlar, sosyal donatı alanından sayılacak olup eşdeğer alan ayrılmadan hiçbir şekilde değiştirilemez.
- 1.13. Kentsel mekânların düzenlemesinde engellilerle ilgili her türlü yasal mevzuat ve standartlara uyulacaktır.
- 1.14. Planlama alanı içerisinde enerji nakil hatları, PTT hatları vb. yerleşimin görünümünü olumsuz etkileyebilecek hatların yer altında planlanması esastır.
- 1.15. Parselasyon planı yapılırken, planlama bölgesinin çeperindeki mevcut parselasyon planlarının düzenleme sınırları esas alınabilir.
- 1.16. Planlama bölgesinin Aspendos Bulvarı'nın güneyindeki bölümünde parselasyon planı; gerektiği takdirde birden fazla etaplar halinde yapılacaktır. Parselasyon etap sınırları Muratpaşa Belediyesi'nce belirlenecektir.
- 1.17. Konut alanlarında kendi parselinden karşılanmak üzere 1 bağımsız bölüm başına 1 otopark düşecek şekilde otopark alanı ayrılacaktır. Diğer kullanım alanlarında ise Otopark Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 1.18. Su basman kotu:0.50m'dir.
- 1.19. Çatılarda yapılaşma koşulları:
- Çatı Piyesi: Çatı eğimi içerisinde, çatı arasında kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait, ait olduğu bağımsız bölümün sınırlarını aşmayan ve bu bölümle içeriden irtibatı yapılan mekanlardır. Bağımsız bölüm sayısına uygun olarak sağlanması gereken mekanik ve teknik ihtiyaçların (güneş enerjisi panelleri, uydu antenleri, ısıtma-soğutma sistemleri vb.) yer ve boyutları mekanik projesinde gösterildiği şekliyle mimari projesinde de gösterilerek gerekli ortak teras alanı ayrıldıktan sonra kalan alanlarda çatı arası piyesi uygulaması yapılabilir.
 - Kullanılan çatı aralarında mahya yüksekliği 5.00m'yi aşmamak koşuluyla, maksimum %40 eğim yapılabilir. Yan bahçelerde yönetmelikte belirlenen çıkma mesafelerini, ön ve arka bahçelerde parsel sınırlarını aşmamak koşuluyla 1.00 m saçak yapılabilir. Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır ve eğimin başladığı cephenin en az 1/3'ünün çatı örtüsü ile kapatılması zorunludur.
 - Teras çatı yapılabilir.
 - Çatının tonoz yapılması durumunda, mahya yüksekliği en fazla 5.00 m'yi ve %40 eğimi aşmamak kaydıyla gabariyi en fazla 50 cm geçebilir.

- Çatı katında, başladığı hizadaki çatı yüksekliğini aşmamak koşuluyla, sökülüp takılabilir malzemeden, gölge vermek, bitki sardırma amacıyla, yanları açık en fazla iç yükseklik 2.40 m olmak ve statik sistemi etkilememek şartıyla gölgelik amaçlı pergola ve sundurma yapılabilir ve ruhsata tabi değildir.

Cepheler:

- İnşaat alanını arttırmamak kaydıyla, klima dış ünitelerinin cephelere yerleştirilmesi ve bina cephesi ile uyumlu olmak kaydıyla, en fazla 60 cm derinlik 200 cm genişliğinde, hafif malzemeden imal edilmiş sökülüp takılabilen dekoratif mimari elemanlarla gizlenmesi zorunludur.

Gün Isı Sistemleri:

- Gün ısı yapılması isteğe bağlıdır.
- Gün ısı yapılması durumunda, eğimli çatılarda gün ısı kolektörlerinin montajında, çatı eğimine uyulması gerekmektedir. Bu tip uygulamalarda, sıcak su tankının çatı altı veya teras kat kotunda bırakılması ve cebri sirkülasyonlu sistem kullanılması zorunludur. Çatı altı uygulamalarda su yalıtımının yapılması şartı aranmalıdır. Gün ısı taşıyıcı konstrüksiyonu ve tanklarının renginin bina rengi ile uyumlu olması, firma isim ve telefonları yazılacak ise, bunların tanklar yerine kolektörleri arkasına yazılması zorunludur. Gün ısıların yerleri ve taşıyıcı konstrüksiyonları mimari projede çatı planında projelendirilecektir.

TV Antenleri:

- Antenler, merkezi sistem olarak çözümlenecek, çatıda merdiven evi yada asansör makine dairesi üzerinde monte edilecektir.

1.20. Bodrum katlarda ön bahçe mesafelerine taşmamak şartı ile binaların arka ve yan bahçelerinde tabii zemin altında, parsel sınırına 1m.'den fazla yaklaşmamak koşuluyla otopark ve sığınak yapılabilir. Otopark giriş çıkışı ön bahçe mesafesi içinden de sağlanabilir. Otopark rampası yan parsel sınırına kadar yapılabilir.

1.21. K1 ve K2 gösterimli konut kullanımlarında ve Otel kullanımında 1/500 ölçekli peyzaj avan projesi hazırlanmadan yapı ruhsatı düzenlenemez.

2. ARAZİ KULLANIM KARARLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

2.1. KONUT ALANLARI

- Emsal=0.80'dir.
- Bu alanlarda yapılaşma ayırık nizam olarak uygulanacaktır.

- Bir parselde 1'den fazla yapı yapılabilir.
- Bu parsellerde kat yüksekliğine bağlı olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen çekme mesafelerine ilişkin koşullara uyulacaktır.
- Bu alanlarda daire başına 1 otopark düşecek şekilde otopark ihtiyacı kendi parseli içerisinde karşılanacaktır.
- Konut alanlarındaki ifraz ve yükseklik koşulları aşağıda belirtilmiştir:
 - 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Yençok=8 kat olan ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında "K1" olarak tanımlanmış konut adalarında; minimum ifraz koşulu 2500 m²'dir.
 - 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Yençok=12 kat olan ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında "K2" olarak tanımlanmış konut adalarında; minimum ifraz koşulu 5000 m²'dir.
- Konut alanlarındaki bodrum katlar;
 - Bu katlara yol cephesinden giriş düzenlenemez.
 - Bina bodrum katlarında üst katlardaki konut kullanımında yer alan bağımsız bölümlerinin, kendi özel mülkleri olan veya ortak kullanılan depoları, odunlukları, kömürlükleri, sığınak, kalorifer dairesi ve bunun gibi kullanımların bina bodrum katına yapılması zorunludur.
 - Bodrum kat net iç yüksekliği konutlarda maksimum (4,00) metredir.
 - Bodrum katlar iskan edilemez.
 - 20m.(dahil)-30m.(hariç) ve 30 m. üzeri yollara cepheli konut adalarında yüksek zemin ve zemin katta ticaret yapılması durumunda plan değişikliği hazırlanması zorunludur.

2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.2.1. T1 Alanları

Bu alanlarda;

- Büyük alan kullanımı gerektiren uzmanlaşmış iş merkezleri ve büro, iş hanı, ticaret, showroom, özel sağlık, özel eğitim tesisleri, banka, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, hipermarket, idari, sosyal ve kültürel tesisler yer alabilir.
- Emsal=0.80'dir.
- Bu alanlarda minimum ifraz koşulu 2000m²'dir.
- Kat adedi Y=6 kat'tır.



- Bodrum katlarda ticaret fonksiyonu yer alabilir. Bodrum katların ticaret olarak kullanılması halinde bu alanlar emsale dahildir.
- Otopark ihtiyacı kendi parseli içerisinde karşılanacaktır.
- Yüksekliği en az 5.50m. olan zemin katlarda iç yüksekliği 2.40m.'den az olmamak, ait olduğu bağımsız bölümü tamamlamak ve bu bölümden bağlantı sağlamak, binanın yola bakan cephe veya cephelerine 3.00m.'den fazla yaklaşmamak koşuluyla emsale dahil olarak isteğe bağlı asma kat yapılabilir.
- Bu alanlarda yüksek zemin kat iç yüksekliği içerisinde yapılan asma katlar bina kat adedinden sayılmazlar.

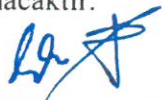
2.2.2. T2 Alanları

Bu alanlarda;

- Büro, iş hanı, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetim tesisleri, belediye hizmet alanları ve benzeri yapılar yapılabilir.
- Emsal=0.80'dir.
- Minimum ifraz koşulu 2000 m²'dir.
- Kat adedi Y=7 kat'tır.
- Bodrum katlarda ticaret fonksiyonu yer alabilir. Bodrum katların ticaret olarak kullanılması halinde bu alanlar emsale dâhildir.
- Otopark ihtiyacı kendi parseli içerisinde karşılanacaktır.
- Yüksekliği en az 5.50m. olan zemin katlarda iç yüksekliği 2.40m.'den az olmamak, ait olduğu bağımsız bölümü tamamlamak ve bu bölümden bağlantı sağlamak, binanın yola bakan cephe veya cephelerine 3.00m.'den fazla yaklaşmamak koşuluyla emsale dahil asma kat yapılabilir.
- Bu alanlarda yüksek zemin kat iç yüksekliği içerisinde yapılan asma katlar bina kat adedinden sayılmazlar.

"Kentsel Tasarım Alanı Sınırı" İçerisinde Kalan Alanlarda;

- Kentsel Tasarım Projesi yapılacaktır. Bu proje Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Muratpaşa Belediyesi ile ortak yapılacak uluslararası bir yarışma ile elde edilecek olup Kentsel Tasarım Projesi elde edilmeden uygulamaya geçilemez.
- Prestij yolundan cephe alan parsellerde yapılaşma bitişik nizam ve ön bahçe mesafesi "0" (sıfır) olarak uygulanacaktır.



- Otopark, açık alan vb. ortak alan düzenlemeleri arka bahçelerde ve bodrum katlarda da sağlanacaktır.

2.2.3. T3 Alanları

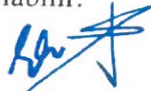
Bu Alanlarda;

- Mahalle merkezi niteliğinde olup, bir mahalle biriminin temel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak büro, lokanta, kafe, çarşı, market, banka, yönetim tesisleri, belediye hizmet alanları, aile hekimliği ve benzeri yapılar yer alabilir.
- Emsal=0.80' dir.
- Minimum ifraz koşulu $1000m^2$ ' dir.
- Kat adedi $Y=2$ kat'tır.
- Parsel çekme mesafeleri içerisinde kalmak koşulu ile TAKS (Taban Alanı Katsayısı) koşulu aranmaz.

2.2.4. TİCK Alanları

Bu Alanlarda;

- Konut, büro, iş hanı, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetim tesisleri, özel sağlık, özel eğitim tesisleri, belediye hizmet alanları ve benzeri yapılar yapılabilir.
- Emsal=0.80' dir.
- 50 metrelik yoldan cephe alan adalarda Kat adedi $Y=10$ Kat, diğer adalarda Kat adedi $Y=7$ kat'tır.
- Parsel içerisinde isteğe bağlı olarak toplam inşaat alanının en fazla %20'si oranında konut kullanımı yer alabilir.
- Bu parsellerde minimum ifraz koşulu $2500 m^2$ 'dir. Ancak parselin özel eğitim ve özel sağlık tesisi olarak kullanılması durumunda minimum ifraz koşulu $7.500 m^2$ 'dir.
- Bodrum katlarda ticaret fonksiyonu yer alabilir. Bodrum katların ticaret olarak kullanılması halinde bu alanlar emsale dahildir.
- Otopark ihtiyacı kendi parseli içerisinde karşılanacaktır.
- Yüksekliği en az 5.50m. olan zemin katlarda iç yüksekliği 2.40m.'den az olmamak, ait olduğu bağımsız bölümü tamamlamak ve bu bölümden bağlantı sağlamak, binanın yola bakan cephe veya cephelerine 3.00m.'den fazla yaklaşmamak koşuluyla emsale dahil olarak isteğe bağlı asma kat yapılabilir.



- Bu alanlarda yüksek zemin kat iç yüksekliği içerisinde yapılan asma katlar bina kat adedinden sayılmazlar.
- Bir parselde 1'den fazla yapı yapılabilir.

2.2.5. Belediye Hizmet Alanı

Bu Alanlarda;

- Emsal=2.00'dir.
- Yençok=serbest'tir.
- Muratpaşa Belediyesi Belediye Hizmet Alanlarında Muratpaşa Belediyesi bünyesinde ihtiyaç duyulan fonksiyonları sağlamak amacıyla kullanılacak olup; belediye hizmet yapıları ve tesisleri; sosyal ve sportif amaçlı yapılar ile kültürel tesisler, hizmet binaları, kadın sığınma evi, eğitim ve bilgi merkezi, kreş ve gündüz bakımevi, engelliler koordinasyon merkezi, gençlik merkezi, yaşlı evi, spor sahaları, lojman, muhtarlık binaları, günübirlik sergi ve satış ünitelerini içeren faaliyetler yer alabilir.

2.2.6. Resmi Kurum Alanı

Bu alanlarda;

- Valilik ve Kaymakamlık olarak belirlenen yerlerde ilgili idarenin ihtiyacına göre belirleyeceği resmi kurumlar yer alacaktır.
- Emsal=2.00'dir.
- Yençok=serbest'tir.

2.2.7. Pazar Alanı

Bu alanlarda;

- Kapalı ve açık Pazar yerleri yapılabilir.
- E=2.00, Yençok=14.50m.'dir.
- Pazar Alanlarında çekme mesafeleri "0" olarak uygulanacaktır.
- İdari ve satış birimleri (Kafeterya, atölye vb.) yer alabilir.
- Bina derinlik ve cephe şartı aranmaz.
- 3 kat bodrum yapılabilir.
- 1. Bodrum katta sığınak, mescit düzenlenecektir. 2. ve 3. bodrum kat otopark olarak düzenlenecektir.



2.3. TURİZM ALANLARI

2.3.1. Otel Alanları

Bu alanlarda;

- Emsal=0.80'dir.
- Yençok=serbesttir.
- Bu alanlarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

2.4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.4.1. Eğitim Tesisleri Alanı

- Anaokulu Alanı: E=2.00, Kat adedi Yençok=4 kat'tır.
- İlkokul Alanı: E=2.00, Kat adedi Yençok=4 kat'tır.
- Ortaokul Alanı: E=2.00, Kat adedi Yençok=4 kat'tır.
- Lise Alanı: E=2.00, Kat adedi Yençok=4 kat'tır.
- Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı: E=2.00, Kat adedi Yençok=4 kat'tır.
- Halk Eğitim Merkezi: E=2.00, Kat adedi Yençok=4 kat'tır.

2.4.2. Sağlık Tesisleri Alanı

- Sağlık Tesis Alanı: E=2.00, Yençok=4 kat'tır.
- Hastane Alanı: E=2.00, Yençok=serbest'tir.

2.4.3. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı

- Açık Spor Tesis Alanı: E=0.03, Y=1 kat'tır.
- Kapalı Spor Tesis Alanı: E=0.20'dir.

- Bu alanlarda çekme mesafeleri "0" olarak uygulanacaktır.

- Sosyal Tesis Alanı: E=2.00, Kat adedi Yençok=4 kat'tır.
- Kültürel Tesis Alanı: E=2.00, Kat adedi Yençok=4 kat'tır.
- Kongre ve Sergi Merkezi Alanı:

- Bu alan; Antalya kentinin ihtiyacı olan simgesel yapı niteliğinde, kongre, opera, kültür, konser, tiyatro, sinema gibi etkinliklerin yapılacağı bir prestij proje alanıdır.

- Emsal=2.00'dir.

- Yençok=serbest'tir.

- Bu alanda yer alacak merkezin uluslararası bir yarışma projesi ile elde edilmesi esastır.

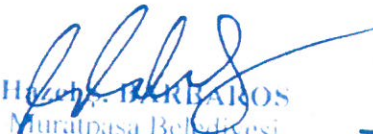
2.4.4. İbadet Alanı

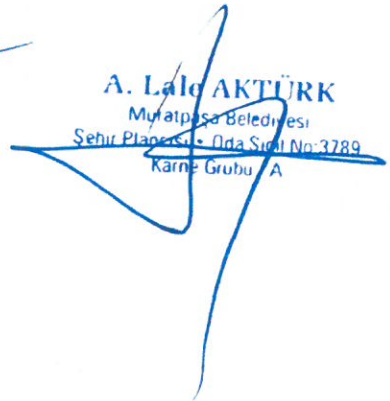
- Cami: İlgili kurumunca hazırlanacak projeye göre uygulama yapılacaktır.

2.5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

2.5.1. Park Alanları

- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- “*” ibaresi ile gösterilen park alanı içerisinde; otopark, havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, 1 katı ve $h=4.50m.$ 'yi ve taban alanı katsayısı 0.01'i geçmemek, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergola, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesisler yer alabilir.
- “**” ibaresi ile gösterilen park alanı içerisinde; Antalya Büyükşehir Belediyesince tasarım ana unsurlarına göre hazırlanacak kentsel tasarım projesine uygun olarak Dünya Çiçekleri Bahçesi, Tıbbi Bitki Bahçesi, Kokulu Bitki Bahçesi, Arboretum, Organik Pazar Alanı, Spor Parkı ve Engelsiz Park Alanı yer alacaktır. Bu alanda Emsal=0.02, Yençok=4.50m.'dir.
- “***” ibaresi ile gösterilen park alanı içerisinde; Antalya Büyükşehir Belediyesince tasarım ana unsurlarına göre hazırlanacak kentsel tasarım projesine uygun olarak 1 katı ve $Y=4.50m.$ 'yi ve taban alanı katsayısı 0.03'ü geçmemek kaydıyla kafe, kioks, açık konser, toplanma ve sergi alanları yer alabilir. Bu aks bütününe ilişkin Büyükşehir Belediyesince uygun görülecek Kentsel Tasarım ve Peyzaj Projesi elde edildikten sonra alan içerisinde yer alacak kapalı ve açık alan düzenlemeleri 1/1000 ölçekli uygulama imar planına işlenmeden uygulamaya geçilemez.


H. BARBAROS
Muratpaşa Belediyesi
Şehir Plancısı


A. Lale AKTÜRK
Muratpaşa Belediyesi
Şehir Plancısı • Oda Sicil No: 3789
Kartel Grubu A