



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

Sayı : 90852262-301.03-E.2703
Konu : Muratpaşa, Yenigöl Mah. UİP rev.

03.10.2017

BAŞKANLIK MAKAMINA

Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 05.09.2017 tarih ve 321 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yenigöl Mahallesi'ne ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonunun incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

e-imzalıdır

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek :

- İlçe Belediye Meclis Kararı
- 1/1000 ölçekli UİP. Rev. fot.
- Plan Açıklama Raporu.
- 1/5000 ölçekli NİP. fot.

Uygun görüşle arz ederim.
03.10.2017

e-imzalıdır

Bedrullah ERÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

03.10.2017

e-imzalıdır

Birol EKİCİ
Genel Sekreter



ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
05.09.2017 TARİH VE 321 SAYILI KARARI

Gündemin 7. Maddesi
Karar No. 321

Özü: Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2015 tarihli ve 225 sayılı kararı ile onanan, 12.06.2015 tarihli ve 493 sayılı kararı ile kesinleşen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna göre hazırlanan Yenigöl Mahallesi (Düden Çayı doğusundaki sit sınırı ile havalimanı arası) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy çokluğu ile karar verildiği hk.

Gündemin 7. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2015 tarihli ve 225 sayılı kararı ile onanan, 12.06.2015 tarihli ve 493 sayılı kararı ile kesinleşen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna göre hazırlanan Yenigöl Mahallesi (Düden Çayı doğusundaki sit sınırı ile havalimanı arası) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Belediye Meclisimizin 02.09.2015 tarihli toplantısında Planlama ve İmar Komisyonumuza havale edilmiş olup komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 25.08.2017 gün ve 3332 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu**; Belediye Meclisimizin 02.09.2015 tarihli toplantısında görüşülerek alınan 495 sayılı kararla Planlama ve İmar Komisyonumuza havale edilen Yenigöl Mahallesinde (Düden Çayı doğusundaki sit sınırı ile havalimanı arası) hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.03.2015 tarihli 225 sayılı kararıyla uygun bulunarak 12.06.2015 tarihli 493 sayılı kararıyla itirazın reddedilmesiyle kesinleşen 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonuna göre Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. 22.08.2017 tarihli Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Yardımcısı Özgür Taylant Budak, Üye Ali Kuş, Nuran Yılmaz, Ayhan Ateş (2 Nolu plan notunun kaldırılmak kaydıyla uygundur) imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Başkan gündem maddesini görüşmeyi açtı, yapılan görüşmeler sonucunda Planlama ve İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oylamaya geçildi.

Yapılan oylamada;

CHP Grubu ve Bağımsız Üyeler Mahmut Yıldırım ve Adnan Vücuti Özen'in kabul,

AKP Grubunun ve Bağımsız Üye Erol Özkarabekir'in Red oylarına karşılık,

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2015 tarihli ve 225 sayılı kararı ile onanan, 12.06.2015 tarihli ve 493 sayılı kararı ile kesinleşen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna göre hazırlanan Yenigöl Mahallesi (Düden Çayı doğusundaki sit sınırı ile havalimanı arası) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy çokluğu ile karar verildi.


Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı


Cem KOTAN
Divan Katibi

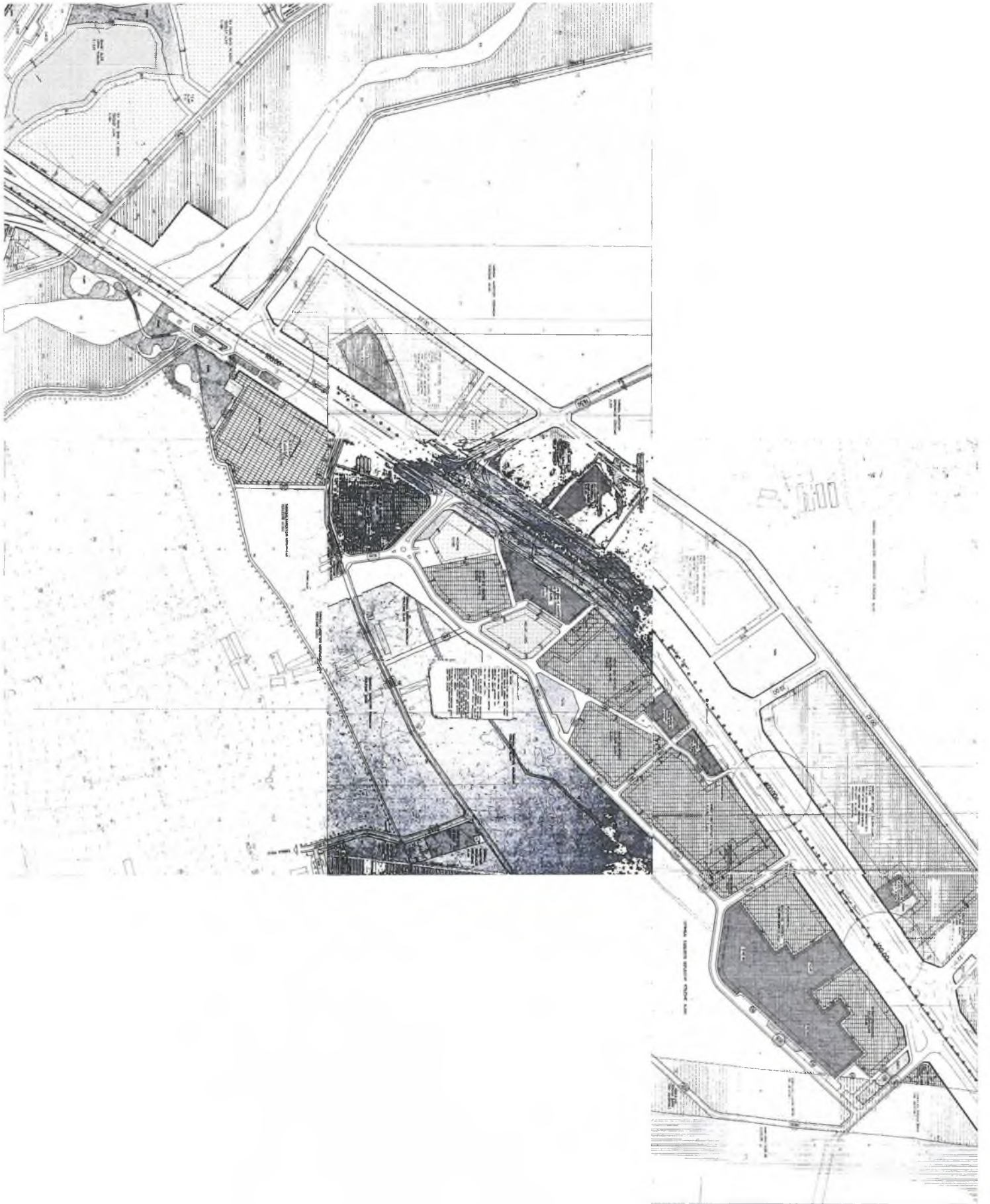

Gülay AKIN
Divan Katibi

ANTALYA İLİ, MURATPAŞA İLÇESİ
YENİGÖL MAHALLESİ
REVİZYON İMAR PLANI
ÖLÇEK: 1/1000
GÖSTERİM



- Plan Notları:
- 1) Bu plan ile yola veya kamuya terk alanı çıkması durumunda, kamuya bedelsiz olarak terk etmek koşuluyla parsel üzerindeki emsal parselin mevcut durumdaki brüt alanından hesaplanır.
 - 2) Bina eni, boyu ve yükseklikleri Muratpaşa Belediyesi Estetik Komisyonu tarafından belirlenecektir.
 - 3) Mevcut yapılarda bu plan için belirtilen çekme mesafeleri ve emsal kararlarına uymak kaydıyla ruhsatlandırılabilir.
 - 4) Bu planın onay tarihinden önce mevcut onaylı imar planına göre ruhsat alan ve bu ruhsata göre yapılaşmasını tamamlayan binalar yıkılıp yeniden yapılmaya kadar mevcut haliyle kullanılabilir.
 - 5) Burada belirtilmeyen hususlarda Muratpaşa Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri geçerlidir.





ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) MURATPAŞA BELEDİYESİ
YENİGÖL MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli Muratpaşa ilçesi sınırları içerisinde O25B-06C-1C, O25B-06C-1D, O25B-06C-4A, O25B-06D-3B, O25B-06D-3C ve O25B-06D-3D nolu 1/1000 ölçekli paftalarda yer almaktadır.



Şeki 1. Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMA ALANI MEVCUT DURUM ANALİZİ

Planlama alanının mevcut arazi kullanım kararları incelendiğinde; D-400 karayolu hattı boyunca ana yola bağlantılı olarak kullanılan servis yolundan cephe alan; konut dışı kentsel çalışma alanları, akaryakıt istasyonları, ticaret alanları, özel eğitim tesisleri, iş merkezi, depolama alanları ve güneye doğru inildikçe kırsal nitelikli konutlar bulunmaktadır. Ayrıca tarımsal kullanımların hakim olduğu bu kısımda ağırlıklı olarak seralar ve kısmen sulı/kuru tarım yapıldığı görülmektedir.

Bölgede genel olarak konut dışı kentsel çalışma alanı, iş merkezi ve depolama alan kullanımlarının büyük parseller üzerinde konumlandığı görülmektedir. Ayrıca, alanda iş merkezi olarak kullanılan alanlar özel hava yolu şirketi yönetim binası ve basın sektöründe faaliyet gösteren bir firmanın yönetim ve baskı binası olarak kullanılan, 4 ve 5 katlı yapılar da bulunmaktadır.

Konut dışı kentsel çalışma alanı olarak kullanılan alanlarda ise 2 katlı geniş yapılar içerisinde showroom, sergi alanı ve satış alanları bulunmaktadır. Bölgede yer alan depolama alanları ve küçük sanayi faaliyetleri gösteren üretim birimleri tek katlı olup büyük alan kullanımlı yapılaşmalardan oluşmaktadır.

Planlama alanı kentin önemli bir ana ulaşım aksı üzerinde yer almaktadır. Kent merkezinin Isparta karayolu kavşağı, Serik-Manavgat-Alanya karayolu ile hava alanının kent merkezi ve kuzey ilçeler ile bağlantısını sağlayan D-400 karayolu bulunmaktadır.

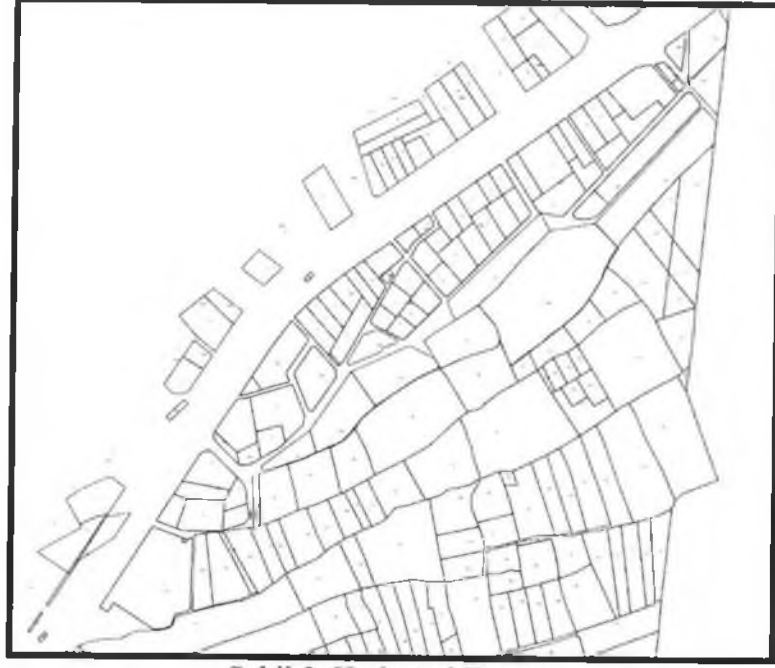
Özellikle yaz aylarında havaalanı faaliyetlerinde yaşanan artış ile taşıt sirkülasyonunun yoğun olduğu D-400 karayolu; etrafında yer alan fonksiyonlara ise servis yolu ile bağlantı sağlanmaktadır.

Bölgenin taşıt trafiği açısından erişilebilirliği yüksek durumda olup, ayrıca toplu taşıma hatları ile de ulaşılabilirliği güçlü durumdadır. Bölgede ayrıca kent merkezi ile EXPO Fuar Alanı bağlantısını sağlamak üzere planlama alanı batısında D-400 karayolu hattı boyunca yer alan raylı sistem ulaşım alternatifleri güçlendirilmiştir.



3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama alanı, Muratpaşa İlçesi Yenigöl Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Şekil 2. Kadastral Durum

4. PLANLAMA ALANINDAKİ PLANLAMA SÜRECİ, PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

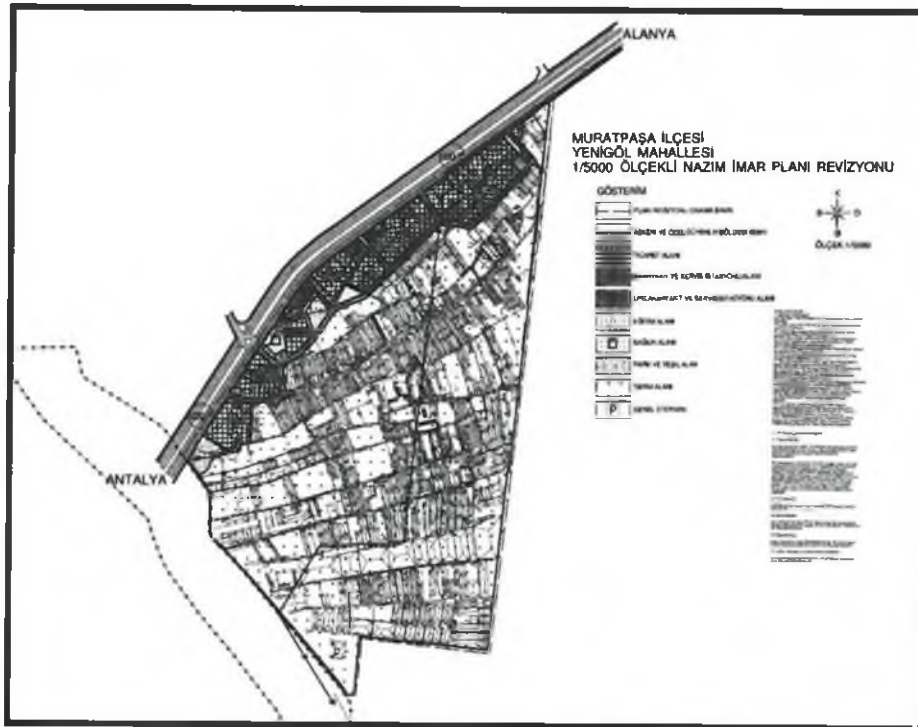
Planlama alanına ilişkin ilk 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı mülga Antalya Belediyesi Meclisinin 18.04.1983 tarih ve 51 sayılı kararı ile kabul edilmiş, 21.08.1983 tarihinde mülga İmar ve İskan Bakanlığınca onaylanmıştır. Söz konusu imar planlarında bölge geneli “tarımsal karakteri korunacak yerleşme alanı” olarak belirlenmiş olup karayolu kenarında yer yer akaryakıt istasyonları ve depolama alanı planlanmıştır.

Bölgede daha sonra yapılan planlama çalışmaları ile Havaalanı yolu çevresinde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 08.12.1993 tarih ve 429 sayılı kararı ile uygun bulunmuş, imar planlarında bölge geneli “konut dışı kentsel çalışma alanı” olarak belirlenmiştir. Bu planlarda daha önceden 1991 ve 1992 yılları arasında parsel ölçeğinde yapılan planlarla getirilen akaryakıt istasyonları kullanım kararları aynen korunmuş ayrıca bölgenin ihtiyacını karşılamak üzere sağlık, eğitim ve park alanları önerilmiştir. Günümüze kadar bölgeye ilişkin herhangi bir plan değişikliği olmamıştır.

Planlama alanına ilişkin 1/25000 ölçekli nazım imar planlarında da aym emsal ve kullanımların yer alması öngörülen “MGK” Merkezi Gelişim Koridoru kullanım kararı bulunmaktadır. Üst ölçekli planlarda 2008 yılında önerilen ve 2015 yılında iptale konu olan bu planlardaki kullanım kararı doğrultusunda alt ölçekli planlarda parsel ölçeğinde münferit başvurularla 1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişiklikleri meclis gündemlerinde görüşülmüş “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları”ndan, “MBTA” Merkezle Bütünleşmesi Yapılacak Ticaret Kullanımlarına 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında da dönüşüm yaşanmıştır.

Daha sonra 1/25000 ölçekli Nazım imar planı kararları doğrultusunda ilgililerince parsel ölçeğinde hazırlanan, Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, 12556 ada 3 parsel ile 12557 ada 1 ve 2 parsellerin 0,40 Emsalli Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında, 0,80 Emsalli Ticaret Alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri, Antalya 2. İdare Mahkemesinin 2012/491 E. 2013/336 K. sayılı ve Antalya 2. İdare Mahkemesinin 2012/490 E. 2013/335 K. sayılı kararları ile iptal edilmiştir.

Söz konusu mahkeme kararlarında belirtilen “dava konusu işlemde parsel bazında ve diğer taşınmazlara emsal gösterilebilecek nitelikte inşaat emsal değerinin gerekçe belirtilmeksizin üst sınır olan 0.80 değeri üzerinden belirlenmiş olması nedeni ile alanda diğer parseller açısından belirsizliğe yol açılması, uygulama imar planının da nazım imar planında olduğu gibi yeterli teknik inceleme ve analiz yapılmadan, parsel bazında plan bütününe olan etkisi göz önüne alınmadan yapılması nedeniyle dava konusu nazım ve uygulama imar planı değişikliklerinin şehircilik ve planlama esasları dolayısıyla imar mevzuatına aykırı olduğu” şeklindeki iptal gerekçeleri ve o tarihte yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümlerine istinaden hazırlanan Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2015 tarihli ve 225 sayılı kararıyla onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonunun kesinleşmesine müteakip söz konusu bölgeye ilişkin mahkeme kararı iptal gerekçelerinde de belirtildiği üzere parsel bazında parçacıl tadilatlar uygulamada sıkıntılara sebebiyet vereceğinden bölge bütününde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu hazırlanmıştır.



Şekil 3. Yenigöl Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu

Planlamayı yönlendiren en önemli faktörler;

- Antalya 2. İdare Mahkemesinin 2012/491 E. 2013/336 K. sayılı ve Antalya 2. İdare Mahkemesinin 2012/490 E. 2013/335 K. sayılı kararları
- Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2015 tarihli 225 ve 12.06.2015 tarihli 493 sayılı kararları

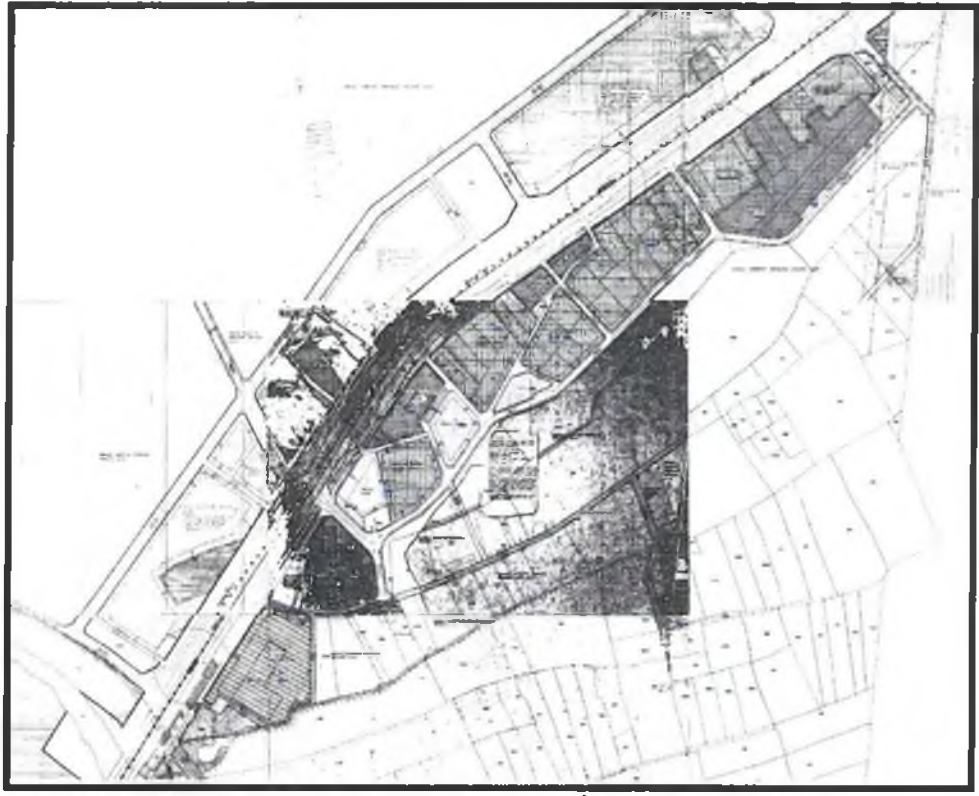
Antalya İli Muratpaşa ilçesi sınırları içerisinde O25B-06C-1C, O25B-06C-1D, O25B-06C-4A, O25B-06D-3B, O25B-06D-3C ve O25B-06D-3D nolu 1/1000 ölçekli paftaları kapsayan alanda mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlanmış olan alanda Antalya 2. İdare Mahkemesinin 2012/491 E. 2013/336 K. sayılı ve Antalya 2. İdare Mahkemesinin 2012/490 E. 2013/335 K. sayılı kararları doğrultusunda bölgenin tamamında hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım imar planı revizyonu uygun olarak;

- “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” kullanımlı parsellerin E=0.80 yapılaşma koşullu “Ticaret” alanı olarak planlandığı,
- D-400 Karayolu hattına cephe parsellerin yoldan çekme mesafeleri; planlama alanının kuzeyindeki bölgede kullanılan çekme mesafelerine uygun olacak şekilde 10m. olarak belirlenmiştir.
- Akaryakıt ve servis istasyonu kullanımlı 12555 ada 1 parsel ile E=0.40 yapılaşma koşullu ticaret kullanımlı 12555 ada 2 parsel Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2015 tarihli ve 864 sayılı kararıyla onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak E=0.80 yapılaşma koşullu ticaret olarak planlandığı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu hazırlanmıştır.

Yapılaşma ve uygulamaya ilişkin plan notları ise;

PLAN NOTLARI

- 1) Bu plan ile yola veya kamuya terk alanı çıkması durumunda, kamuya bedelsiz olarak terk etmek koşuluyla parsel üzerindeki emsal parselin mevcut durumdaki brüt alanından hesaplanır.
- 2) Bina eni, boyu ve yükseklikleri Muratpaşa Belediyesi Estetik Komisyonu tarafından belirlenecektir.
- 3) Mevcut yapılarda bu plan için belirtilen çekme mesafeleri ve emsal kararlarına uymak kaydıyla ruhsatlandırılabilir.
- 4) Bu planın onay tarihinden önce mevcut onaylı imar planına göre ruhsat alan ve bu ruhsata göre yapılaşmasını tamamlayan binalar yıkılıp yeniden yapılmaya kadar mevcut haliyle kullanılabilir.
- 5) Burada belirtilmeyen hususlarda Muratpaşa Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan notları ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri geçerlidir şeklinde önerilmiştir.



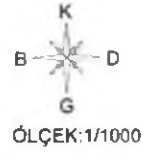
Şekil 4. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Mevcut)



Şekil 5. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Örneği

Handwritten signature in blue ink.

ANTALYA İLİ, MURATPAŞA İLÇESİ
YENİGÖL MAHALLESİ
REVİZYON İMAR PLANI
ÖLÇEK: 1/1000
GÖSTERİM



Plan Notları:

- 1) Bu plan ile yola veya kamuya terk alanı çıkması durumunda, kamuya bedelsiz olarak terk etmek koşuluyla parsel üzerindeki emsal parselin mevcut durumdaki brüt alanından hesaplanır.
- 2) Bina eni, boyu ve yükseklikleri Muratpaşa Belediyesi Estetik Komisyonu tarafından belirlenecektir.
- 3) Mevcut yapılarda bu plan için belirtilen çekme mesafeleri ve emsal kararlarına uymak kaydıyla ruhsatlandırılabilir.
- 4) Bu planın onay tarihinden önce mevcut onaylı imar planına göre ruhsat alan ve bu ruhsata göre yapılaşmasını tamamlayan binalar yıkılıp yeniden yapıncaya kadar mevcut haliyle kullanılabilir.
- 5) Burada belirtilmeyen hususlarda Muratpaşa Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri geçerlidir.

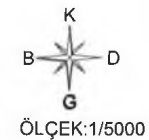
Şekil 6. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu
Örneğine ilişkin Lejand

A. Lale DARICI

Muratpaşa Belediyesi

Şehir Plancısı - 0544 311 740 7789
Kartel Grubu - A

GÖSTERİM

[illegible]