Antalya Büyükşehir Belediyesi
Planlama Şube Müdürlüğü
Sayı: 90852262-301.03-F.2373
Tarih: 23.08.2017
Dosya Numarası: 2017-154394

180

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

Sayı : 90852262-301.03-E.2373 23.08.2017
Konu : Muratpaşa, Cumhuriyet Mahallesi
Eski Sanayi Sitesi 1000 UİP değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 03.08.2017 tarih ve 296 sayılı kararı ile uygun bulunan, Cumhuriyet Mahallesi Eski Sanayi Sitesinde yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin 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 değ. fot.
-Plan Açıklama Raporu

Uygun görüşle arz ederim.
23.08.2017
e-imzalıdır
Bedrullah ERÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
23.08.2017
e-imzalıdır
Birol EKİCİ
Genel Sekreter

Yüksekalan Mah.Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Telefon: 0(242) 249 50 00 Faks: 0(242) 249 52 75
İnternet Sitesi : www.antalya.bel.tr

Bilgi için: ALİ CAN TETİK - Şehir Plancısı
Telefon No: (0 242) 248 76 81

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
http://ebelge.antalya.bel.tr/ImzaliBelge/Sorgulama adresinden Doğrulama Kodu : 28386F62 Belge No: 90852262-301.03-E.2373 ile doğrulayabilirsiniz.

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
03.08.2017 TARİH VE 296 SAYILI KARARI

Gündemin 17. Maddesi
Karar No.296

Özü: Eski Sanayi Sitesi (X) işaretli parsellerde; "(X) işaretli parsellerde zemin kat yüksekliği 3m'dir." plan notunun kaldırılarak "(X) işaretli parsellerde zemin kat yüksekliği 5.50m'dir. Mevcut yapılarda tadilat yapılması halinde yapı yıkılıp yeniden yapılıncaya kadar bu koşul aranmaz." plan notunun eklenmesi ile 5m. yapı yaklaşma mesafeli parsellerde; yapı yaklaşma mesafelerinin kaldırılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy çokluğu ile karar verildiği hk.

Gündemin 17. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Cumhuriyet Mahallesi 20K-Ib, 21K-IVc, 21K-IIId nolu imar paftalarında yer alan Eski Sanayi Sitesi (X) işaretli parsellerde; "(X) işaretli parsellerde zemin kat yüksekliği 3m'dir." plan notunun kaldırılarak "(X) işaretli parsellerde zemin kat yüksekliği 5.50m'dir. Mevcut yapılarda tadilat yapılması halinde yapı yıkılıp yeniden yapılıncaya kadar bu koşul aranmaz." plan notunun eklenmesi ile 5m. yapı yaklaşma mesafeli parsellerde; yapı yaklaşma mesafelerinin kaldırılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 01.02.2017 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 27.07.2017 gün ve 3046 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu;** Belediye Meclisimizin 01.02.2017 tarihli toplantısında görüşülerek alman 69 sayılı kararla Planlama ve İmar Komisyonumuza havale edilen Eski Sanayi Sitesinde yer alan (X) işaretli parsellerde; "(X) işaretli parsellerde zemin kat yüksekliği 3m'dir." plan notunun kaldırılarak "(X) işaretli parsellerde zemin kat yüksekliği 5.50m'dir. Mevcut yapılarda tadilat yapılması halinde yapı yıkılıp yeniden yapılıncaya kadar bu koşul aranmaz." plan notunun eklenmesi ile 5m. yapı yaklaşma mesafeli parsellerde; Eski Sanayi Sitesi'nde, planlarda ve uygulamada dil birliği sağlamak amacıyla, yapı yaklaşma mesafelerinin kaldırılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Ahmet Öztürk, Üye Özgür Taylant Budak, Ali Kuş, Nuran Yılmaz, Ayhan Ateş (Çekimser) imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Üye Mutlugül Tarım söz alıp, Sayın Başkan gündemin 17. Maddesinin komisyondan geldiği şekliyle kabulü uygundur CHP grubunca, dedi.

Üye Cemal Lütfü Öner söz alıp, Sayın Başkan biz 17. Maddede çekimser kalmıştık grup olarak yine çekimser kalmayı doğru buluyoruz teşekkür ederim, dedi.

Başkan, söz konusu maddenin komisyondan geldiği şekliyle kabulünü oylarınıza sunuyorum kabul edenler, etmeyenler, AKP grubunun çekimser oylarına karşılık oyçokluğu ile kabul edilmiştir, dedi.

Yapılan oylamada;

CHP Grubu ve Bağımsız Üyeler Mahmut Yıldırım ve Mustafa Taşbaş'ın kabul,

AKP Grubunun Çekimser oylarına karşılık,

Eski Sanayi Sitesi (X) işaretli parsellerde; "(X) işaretli parsellerde zemin kat yüksekliği 3m'dir." plan notunun kaldırılarak "(X) işaretli parsellerde zemin kat yüksekliği 5.50m'dir. Mevcut yapılarda tadilat yapılması halinde yapı yıkılıp yeniden yapılıncaya kadar bu koşul aranmaz." plan notunun eklenmesi ile 5m. yapı yaklaşma mesafeli parsellerde; yapı yaklaşma mesafelerinin kaldırılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin 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**

ÖNERİ

ESKİ SANAYİ REVİZYON İMAR PLANI Ö:1/1000

ANTALYA İLİ
MURATPAŞA İLÇESİ
ESKİ SANAYİ SİTESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

LEJAND

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIFI

PLAN NOTLARI

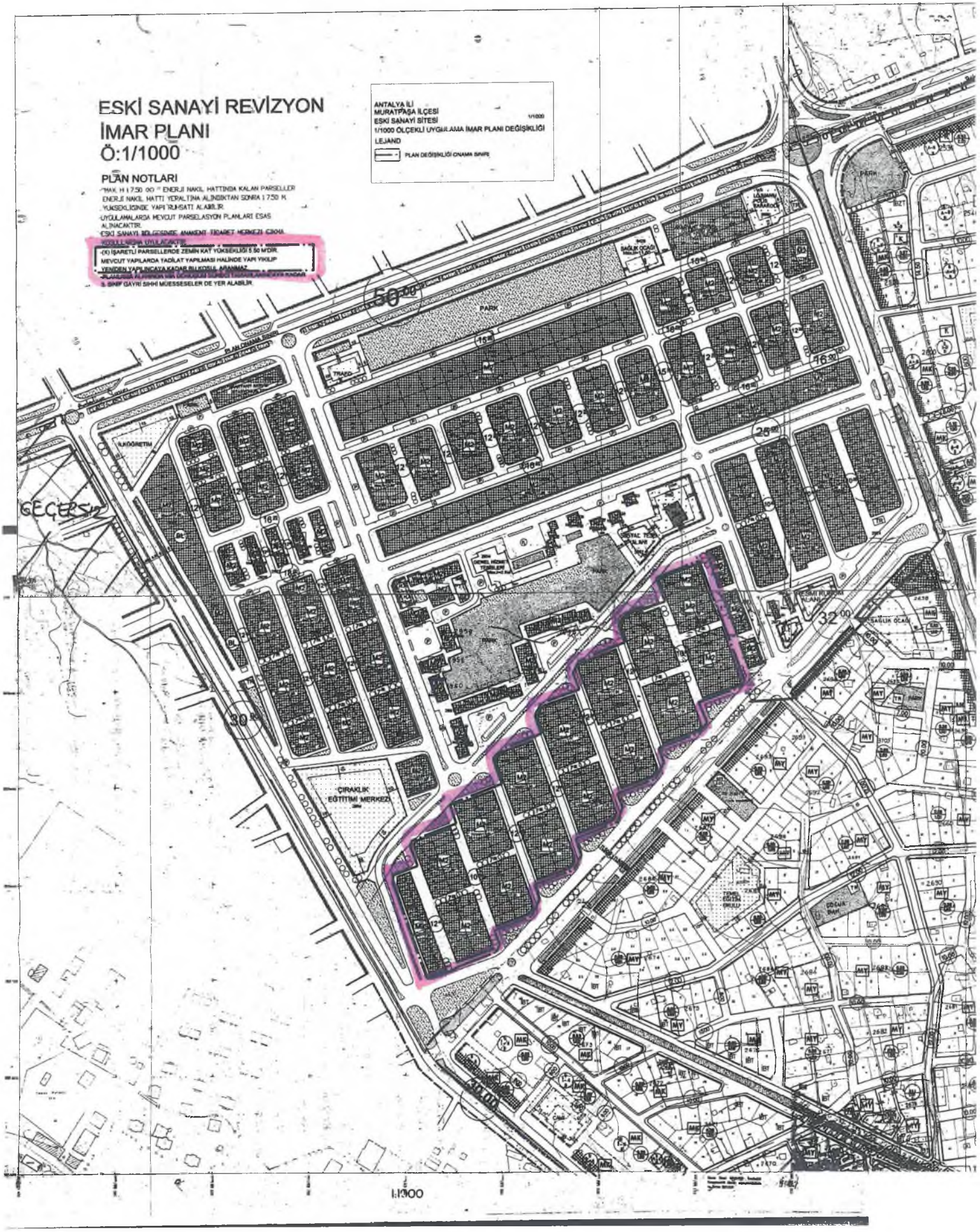
"MAK H 17.50 00 " ENERJİ NAKİL HATTINDA KALAN PARSELLER ENERJİ NAKİL HATTI YERALTINA ALINDIKTAN SONRA 17.50 M YÜKSEKLİĞİNDE YAPI İNŞAATI ALABİLİR.

-UYGULAMALARDA MEVCUT PARSELASYON PLANLARI ESAS ALINACAKTIR.

ESKİ SANAYİ BÖLGESİNDE ANAKENT TİCARET MERKEZİ ÇİZİMİ KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

-(X) İŞARETLİ PARSELLERDE ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 5.50 M'DİR. MEVCUT YAPILARDA TADİLAT YAPILMASI HALİNDE YAPI YIKILIP YENİDEN YAPILDIĞINA KADAR BİLİŞİM İLE ARANMAZ.

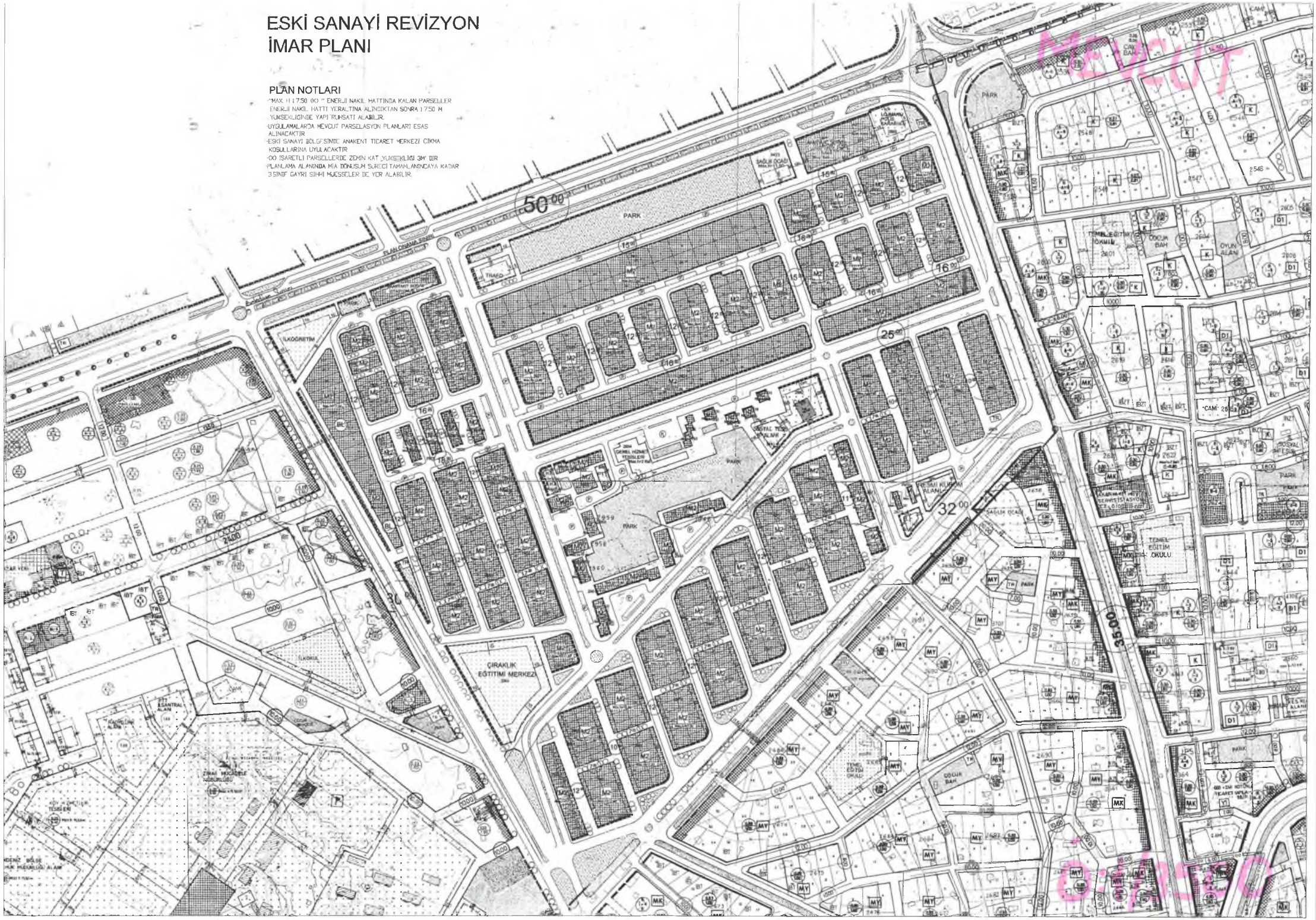
5. SINIF GAYRİ SIHHİ MÜESSESELER DE YER ALABİLİR.



ESKİ SANAYİ REVİZYON İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

- "MAX H (17.50 00 " ENERJİ NAKİL HATTINDA KALAN PARSELLER ENERJİ NAKİL HATTI YERALTINA ALINDIKTAN SONRA (17.50 M YÜKSEKLİĞİNDE YAPI RUHSATI ALABİLİR.
- UYGULAMALARDA MEVCUT PARSELASYON PLANLARI ESAS ALINACAKTIR
- ESKİ SANAYİ BÖLGESİNDE ANAKENT TİCARET MERKEZİ ÇIKMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR
- 00 İŞARETLİ PARSELLERDE ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 3M' DİR
- PLANLAMA ALANINDA MİA DÖNÜŞÜM SÜRECİ TAMAMLANINCAYA KADAR 3 SINIF GAYRİ SIHHİ MÜESSELER İÇ YER ALABİLİR.



ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) MURATPAŞA BELEDİYESİ
CUMHURİYET MAHALLESİ
ESKİ SANAYİ SİTESİ ALANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi Eski Sanayi Sitesi Alanı içerisinde, 20K-Ib, 21K-IVc, 21K-IIId nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftalarında kalan (X) ibareli parsellerin bulunduğu alanı (Tablo-1) ve güneybatıdaki yapı yaklaşma sınırı olan 2965, 2966, 2981, 2967, 2980, 2968, 2979, 2969, 2978, 2970, 2977, 2947, 2976, 2946, 2975 adaları kapsamaktadır. (Şekil 1)

Şekil 1. Hava Fotoğrafı

X İBARELİ PARSELLER					
2899 ada	2 parsel	2915 ada	1 parsel	2932 ada	2 parsel
2899 ada	3 parsel	2915 ada	2 parsel	2932 ada	3 parsel
2899 ada	6 parsel	2915 ada	8 parsel	2932 ada	4 parsel
		2915 ada	9 parsel	2932 ada	13 parsel
2902 ada	8 parsel	2915 ada	12 parsel	2932 ada	15 parsel
				2932 ada	17 parsel
2903 ada	6 parsel	2916 ada	6 parsel	2932 ada	18 parsel
2903 ada	8 parsel	2916 ada	7 parsel		
2903 ada	13 parsel			2933 ada	5 parsel
2903 ada	19 parsel	2917 ada	6 parsel		
2903 ada	21 parsel			2941 ada	4 parsel
2903 ada	28 parsel	2918 ada	4 parsel	2941 ada	5 parsel
		2918 ada	11 parsel		
2904 ada	2 parsel			2946 ada	7 parsel
		2919 ada	12 parsel		
2907 ada	1 parsel			2948 ada	3 parsel
2907 ada	2 parsel	2920 ada	4 parsel		
2907 ada	3 parsel			2949 ada	21 parsel
		2921 ada	1 parsel		
2910 ada	2 parsel			2951 ada	13 parsel
		2923 ada	7 parsel		
2911 ada	12 parsel	2923 ada	12 parsel	2958 ada	1 parsel
		2923 ada	15 parsel	2958 ada	5 parsel
2912 ada	2 parsel				
2912 ada	5 parsel	2924 ada	2 parsel	2959 ada	2 parsel
		2924 ada	8 parsel		
2913 ada	2 parsel	2924 ada	16 parsel	2960 ada	1 parsel
2913 ada	6 parsel	2924 ada	18 parsel		
2913 ada	7 parsel	2924 ada	23 parsel	2962 ada	10 parsel
2913 ada	9 parsel				
		2929 ada	11 parsel	2966 ada	15 parsel
2914 ada	2 parsel				
2914 ada	7 parsel	2930 ada	3 parsel	2967 ada	5 parsel
2914 ada	8 parsel	2930 ada	4 parsel		
2914 ada	12 parsel			2968 ada	14 parsel
				2975 ada	1 parsel

Tablo 1. (X) İbareli Parseller

2. ESKİ SANAYİ SİTESİ PLANLAMA SÜRECİ

Bahse konu alan ilk olarak Mülga Antalya Belediye Meclisince 28.02.1978 tarih ve 56 sayılı kararıyla onanan planlarla imar planı kapsamına alınmış olup inşaat yaklaşma sınırları içerisinde maxh=5.75m'lik olarak planlanmıştır. Daha sonra Mülga İmar ve İskan Bakanlığınca 24.11.1980 tarihinde onanan planlarla; inşaat yaklaşma sınırları içerisinde maxh=5.75m. olarak aynen tekrar onanmıştır.

Mülga Antalya Belediye Meclisince 28.10.1987 tarih ve 324 sayılı karar ile onanan planlarla; mevcut 5.75m. katlı yapılara 1 kat ilavesi yapılarak saçak seviyesi 8.75m. olarak belirlenmiştir.

Mülga Antalya Belediye Meclisince 20.06.1991 tarih ve 195 sayılı karar ile onanan planlarla; maxh=14.50m.'ye çıkarılmıştır.

Belediyemiz Meclisinin 28.11.1997 tarih ve 177 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Antalya Büyükşehir Belediye Başkanınca 10.02.1998 tarihinde onanan MİA Kuzeyi 1/1000 ölçekli Revziyon İmar Planlarında; Merkezi İş Alanları sınırları içerisinde kalan Küçük Sanayi Sitesinde inşaat yaklaşma sınırları içerisinde **maxh=17.50m**. olarak planlanmıştır. Ayrıca M2 ibaresi eklenmiştir.

Belediyemiz Meclisinin 17.11.2000 tarih ve 70 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Antalya Büyükşehir Belediye Başkanınca 08.02.2001 tarihinde onanan planlarla; ön bahçe yapı yaklaşma mesafeleri Eski Sanayi Sitesi alanının kuzey kısmında bulunan adalardan 5m. den 0m. ye düşürülmüş, güney kısımda ise 10m. den 5m. ye düşürülmüştür. Ayrıca "Maxh yüksekliği sabit kalmak şartıyla zemin kat yüksekliği 2.50m. yapılabilir", "Maxh 17.50 (k) "Enerji Nakil Hattında kalan parseller, Enerji Nakil Hattı yeraltına alındıktan sonra 17.50 m. yüksekliğinde yapı ruhsatı alabilir", "Uygulamalarda mevcut parselasyon planları esas alınacaktır", "Anakent Ticaret Merkezi çıkma koşullarına uyulacaktır" plan notları getirilmiştir.

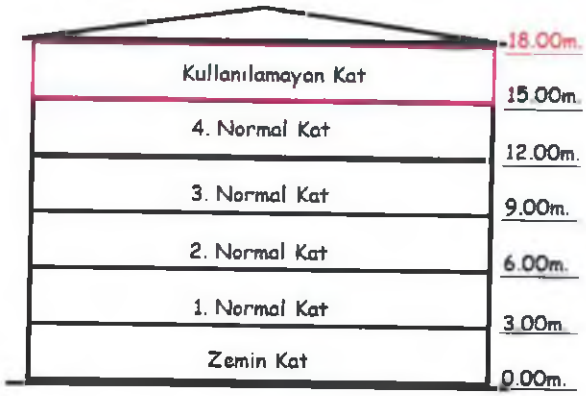
Belediyemiz Meclisinin 07.08.2001 tarih ve 44 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Antalya Büyükşehir Belediye Başkanınca 19.09.2001 tarihinde onanan planlarla; "Maxh yüksekliği sabit kalmak şartıyla zemin kat yüksekliği 2.50m. yapılabilir" plan notu kaldırılarak, **"(X) işaretli parsellerde zemin kat yüksekliği 3m. dir."** ve "Planlama alanında MİA Dönüşüm süreci tamamlanıncaya kadar 3. sınıf gayri sıhhı müesseseler de yer alabilir." Plan notları eklenmiştir. Ayrıca zemin kat yüksekliğine ilişkin "plan onamasından bir yıl sonra tekrar gözden geçirilip, plandan gerekli işlemlerin yapılmasına" denilmiştir.

Son olarak Belediyemiz Meclisinin 06.05.2003 tarih ve 143 sayılı kararla uygun bulunan Antalya Büyükşehir Belediye Başkanınca 02.07.2003 tarihinde onanan planlarla; 2935, 2936, 2937, 2938 ve 2939 nolu adalar yürürlükteki plandan bir önceki plan doğrultusunda revize edilmiştir. Belediyemiz Meclisinin 06.05.2003 tarih ve 144 sayılı kararıyla ise; "(X) işaretli parsellerin plan hükümlerinde olduğu şekliyle 06.05.2003 tarihinden itibaren 1 yıl uzatılmasına" karar verilmiştir. Ancak 1 yıl sonunda (X) işaretli parsellere ilişkin herhangi bir işlem tesis edilmemiştir.

3. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

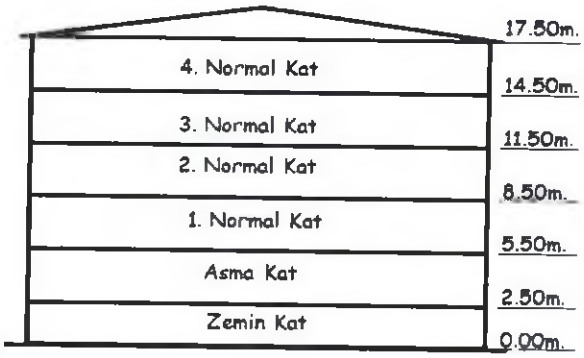
Sanayi Sitesi esnaflarınca Eski Sanayi Sitesi Alanı'nda inşaat yaklaşma sınırı bulunan adalarda yaklaşma sınırının kaldırılması talebine istinaden; bahse konu alanda plan dil birliğinin sağlanabilmesi için geçmişte bölgenin kuzey kısmında kaldırılan yapı yaklaşma mesafelerinin motor işlerinin bulunduğu güneybatı kısmındaki alandan da (2965, 2966, 2981, 2967, 2980, 2968, 2979, 2969, 2978, 2970, 2977, 2947, 2976, 2946, 2975 adalardan) kaldırması amaçlanmıştır.

Öte yandan Belediyemiz Meclisinin 07.08.2001 tarih ve 44 sayılı kararıyla uygun bulunan ve Antalya Büyükşehir Belediye Başkanınca 19.09.2001 tarihinde onanan planlarla getirilen "(X) işaretli parsellerde zemin kat yüksekliği 3m. dir." Plan notu ve Belediyemiz Meclisinin 28.11.1997 tarih ve 177 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Antalya Büyükşehir Belediye Başkanınca 10.02.1998 tarihinde onanan MİA Kuzeyi 1/1000 ölçekli Revziyon İmar Planları ile getirilen maxh=17.50m. yapılaşma koşulu binanın yıkılıp yeniden yapılması durumunda sıkıntılar yaratacaktır. Şöyle ki,



Şekil 2. Zemin kat 3m. olarak kullanıldığında

Zemin kat 3m. olarak kullanıldığı takdirde (Şekil 2) (X) ibareli parsellerde maxh=17.50m. yapılaşma hakkı kullanılamaz hale geliyor. Çünkü son katta 3m. yükseklik kullanıldığında maxh=17.50m. yi aşıyor. Oysa ki; tüm ticari kullanımlarda olduğu gibi zemin kat 5.50m. olarak kullanıldığı takdirde (Şekil 3) maxh=17.50m. yapılaşma koşulu kullanılabilir hale gelecektir. Böylece MİA plan koşullarının getirdiği düzenlemeleri yapabilmek için kullanım alanları genişleterek mekânda kullanım kolaylığı sağlanacaktır.

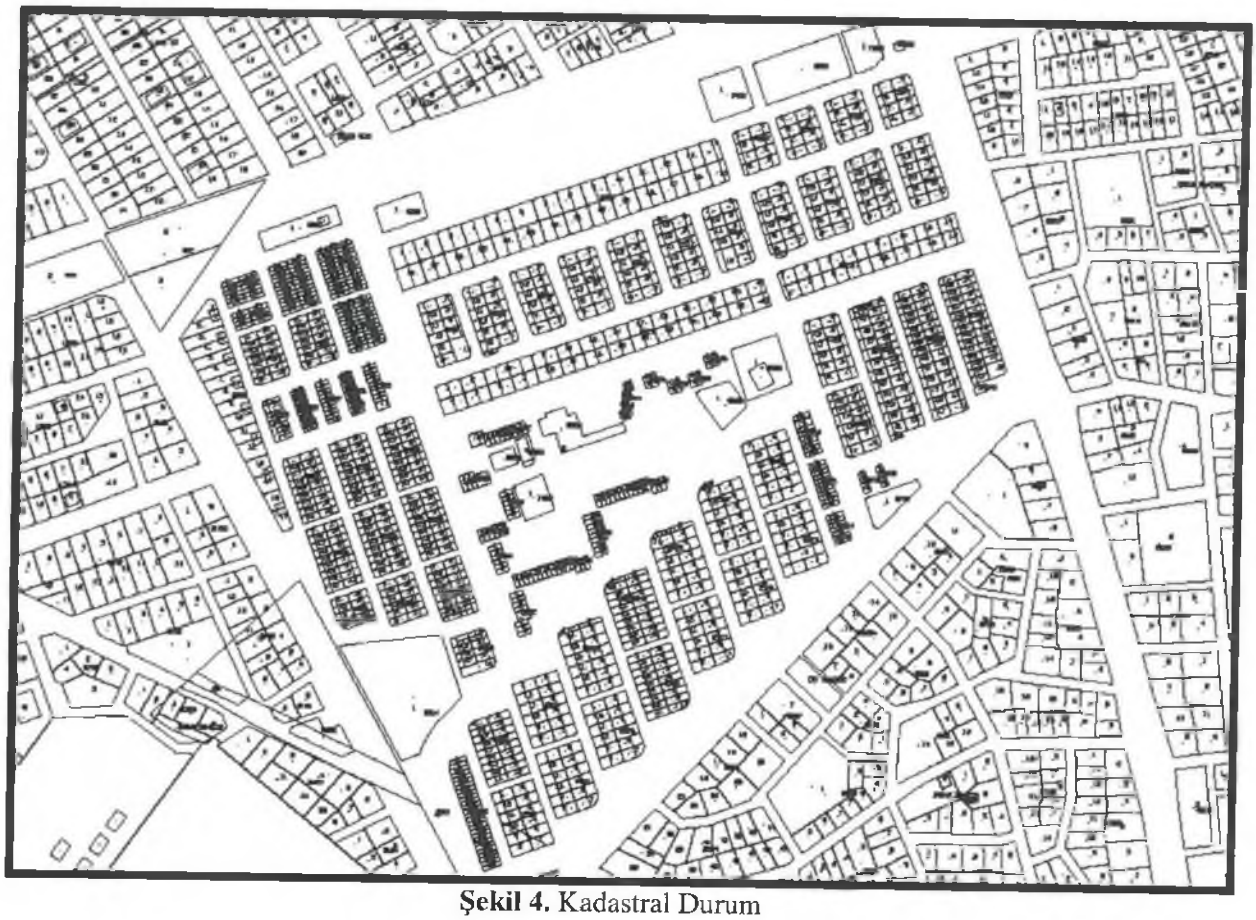


Şekil 3. Zemin kat 5.50m. olarak kullanıldığında

Yukarıda açıklanan gerekçeler doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama alanına ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir.



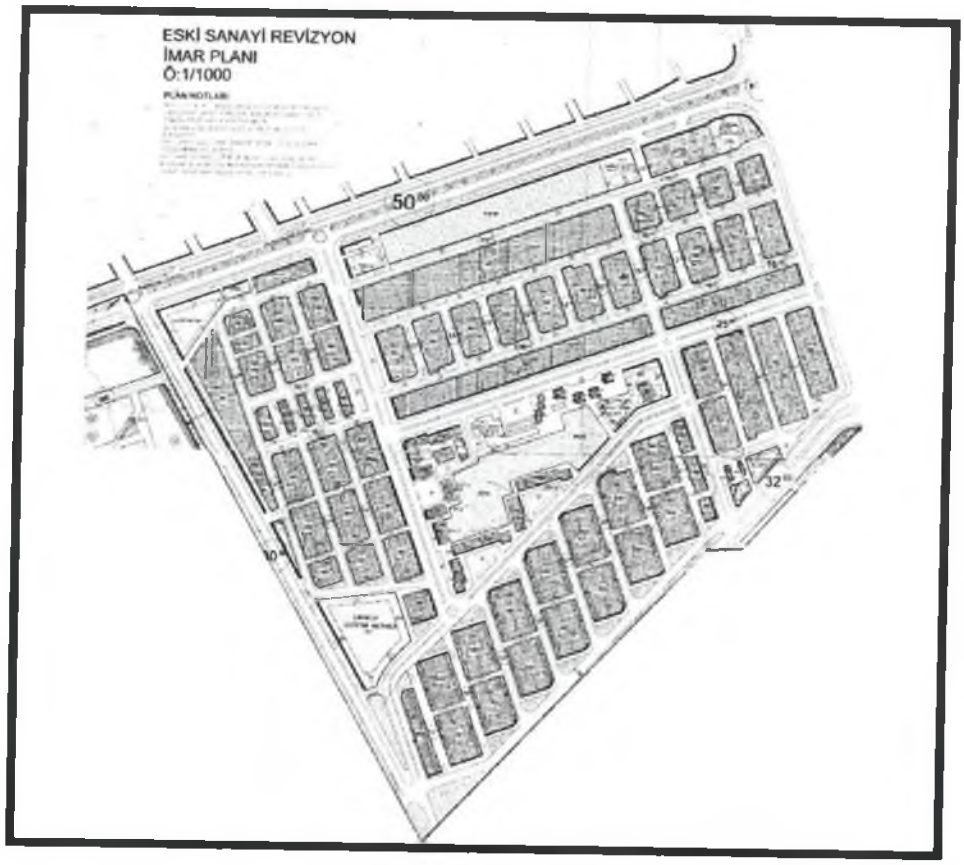
Şekil 4. Kadastral Durum

5. PLANLAMA KARARLARI

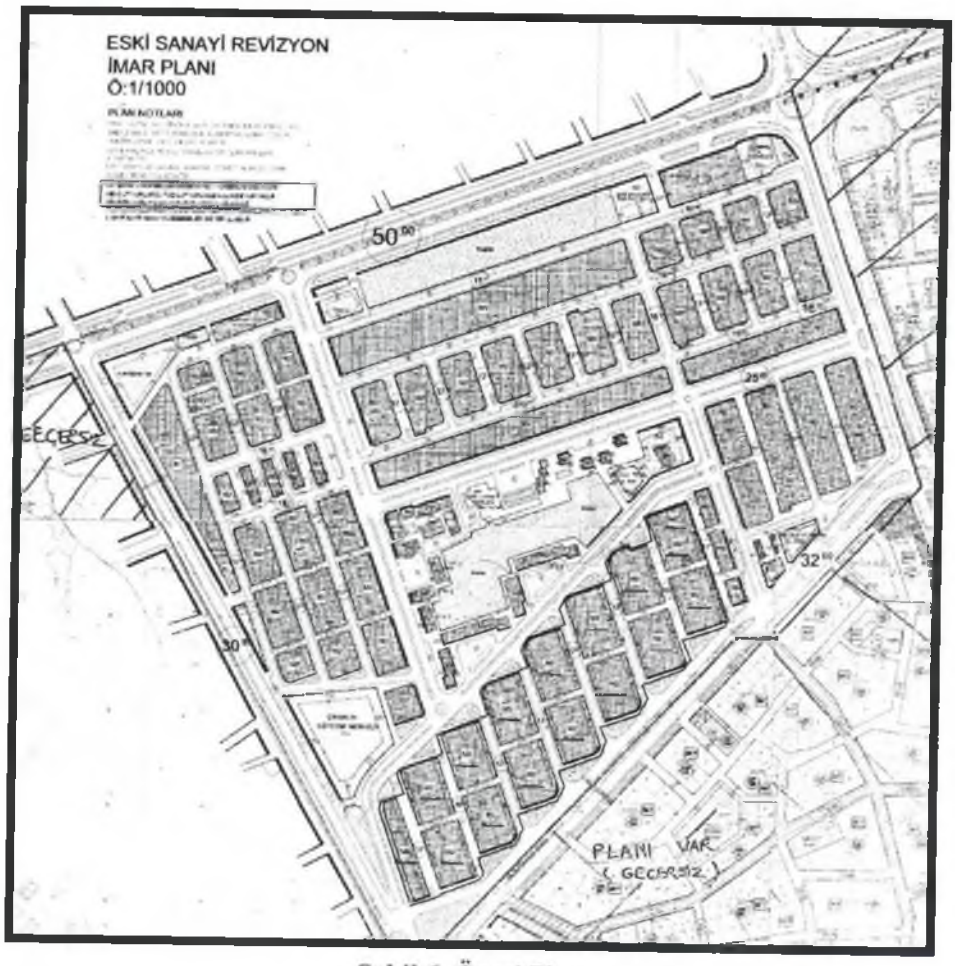
Planlamayı yönlendiren en önemli faktörler;

- Eski Sanayi Sitesi esnaflarmca Eski Sanayi Sitesi inşaat yaklaşma sınırı bulunan adalarda (2965, 2966, 2981, 2967, 2980, 2968, 2979, 2969, 2978, 2970, 2977, 2947, 2976, 2946, 2975) yapı yaklaşma sınırı kaldırılması talebi,
- Eski Sanayi Sitesi'nde (X) işaretli parsellerde yaşanan yapılaşma mağduriyetleri.

Planlama alanında bütünlük sağlamak amacıyla; Cumhuriyet Mahallesi Eski Sanayi Sitesi genelinde olduğu gibi inşaat yaklaşma sınırı bulunan motor işlerinin bulunduğu güneybatı kısımdaki adalarda da yaklaşma sınırlarını kaldırmak ve MİA plan koşullarının getirdiği düzenlemeleri yapabilmek için kullanım alanlarını genişleterek mekânda kullanım kolaylığı sağlamak amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 5. Mevcut Plan



Şekil 6. Öneri Plan

A. Lale DARICI
Muratpaşa Belediyesi
Şehir Plancısı - Oda Sicil No:3789
Karne Grubu / A