



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:27.03.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	MURATPAŞA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 05.02.2018 tarihli toplantısında gündemin 137. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 04.01.2018 tarih ve 20 sayılı Kararı ile uygun bulunan, Ermenek Kavşağı ve çevresinde üst ölçekli plan kararları ile uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 04.01.2018 tarih ve 20 sayılı Kararı ile uygun bulunan, Ermenek Kavşağı ve çevresinde üst ölçekli plan kararları ile uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.03.2005 tarih ve 223 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, yapılaşma koşullarında yer alan TAKS:0,30 ibaresinin kaldırılması, E=0,60 olarak düzenlenmesi kaydıyla değiştirilerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
04.01.2018 TARİH VE 20 SAYILI KARARI

Gündemin 19. Maddesi
Karar No.20

Özü: Ermenek Kavşağı kuzey ve güneyini kapsayan alanı içeren bölgedeki ölçekler arası emsal farklılıklarının giderilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunun Planlama ve İmar komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 19. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Ermenek Kavşağı ve çevresinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı arasındaki uyumsuzluğun giderilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu Belediyemiz Meclisinin 01.12.2017 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 27.12.2017 gün ve 4914 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyon Raporu**; Belediye Meclisimizin 01.12.2017 tarihli toplantısında görüşülerek alınan 417 sayılı kararla Planlama ve İmar Komisyonumuza havale edilen Ermenek Kavşağı kuzey ve güneyini kapsayan alanı içeren bölgedeki ölçekler arası emsal farklılıklarının giderilmesine yönelik 0.20/0.40 yapılaşma koşulunun 0.30/0.60 olarak yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 30.07.1998 tarihli ve 36 sayılı kararı ile onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. 19.12.2017 tarihli Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Yardımcısı Özgür Taylant Budak, Üye Ali Kuş, Nuran Yılmaz ve Ayhan Ateş imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

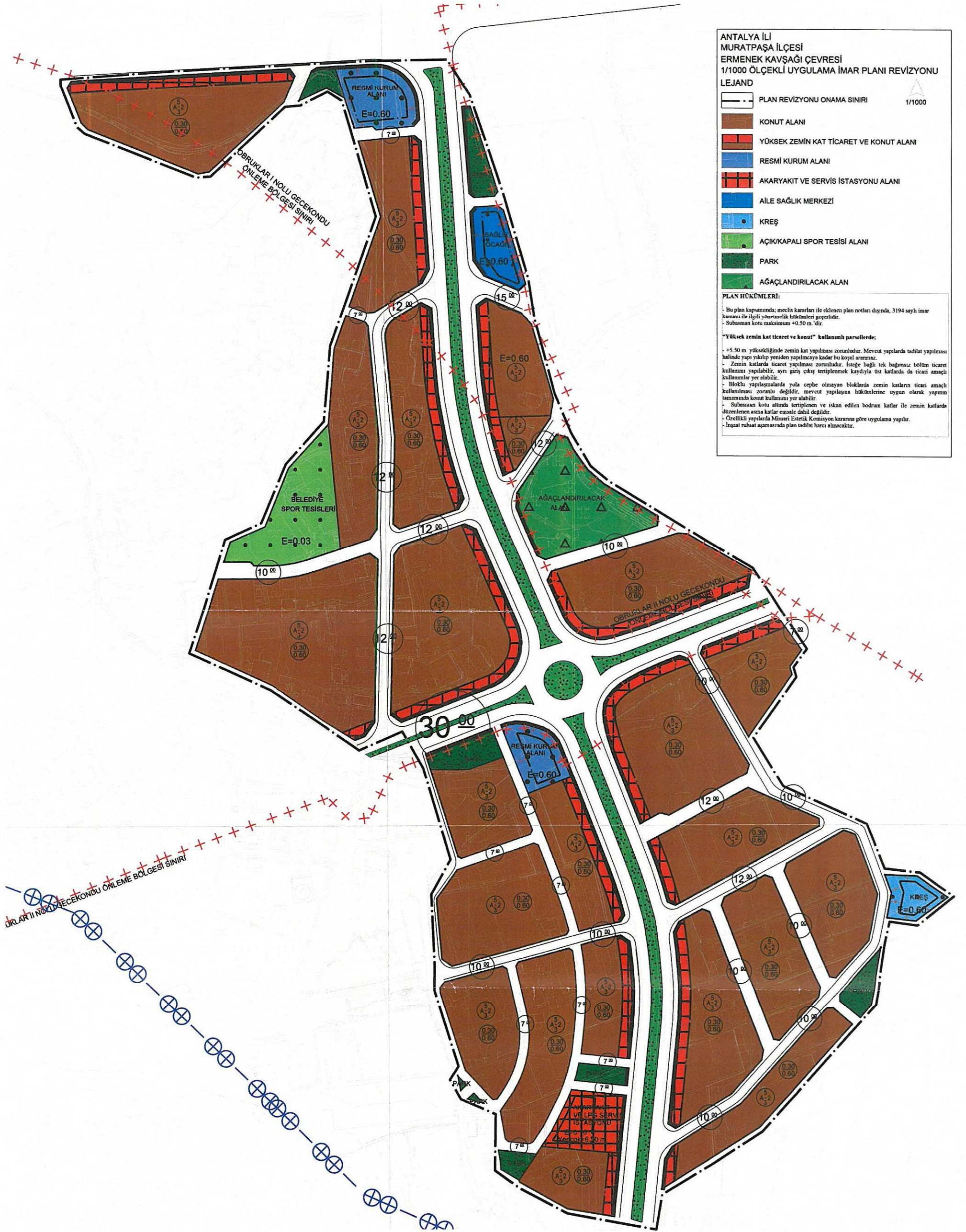
Yapılan oylamada,

Ermenek Kavşağı kuzey ve güneyini kapsayan alanı içeren bölgedeki ölçekler arası emsal farklılıklarının giderilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunun Planlama ve İmar komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildi.

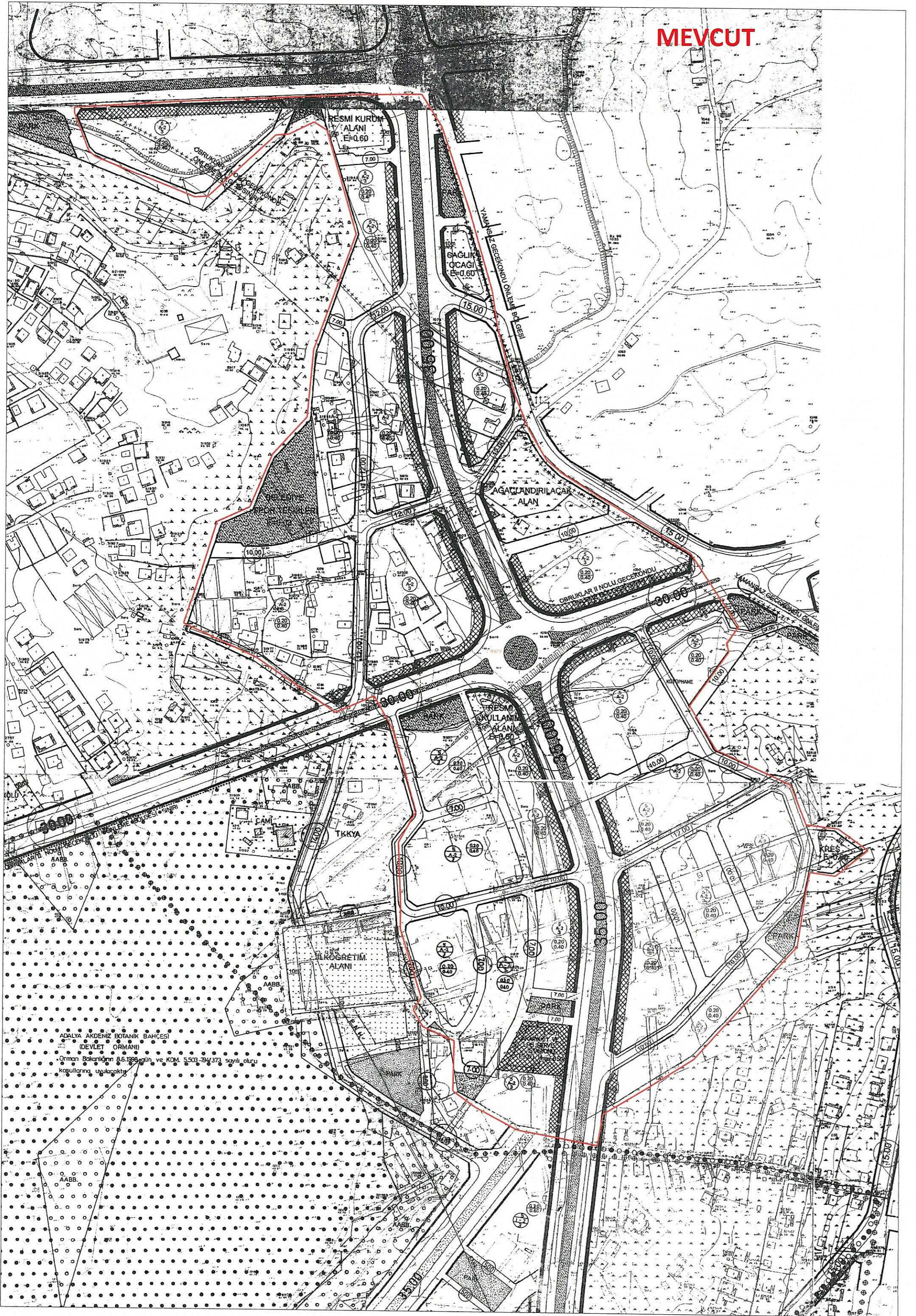

Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı


Cem KOTAN
Divan Katibi


Gülay AKIN
Divan Katibi



MEVCUT



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(MURATPAŞA BELEDİYESİ)**

**ERMENEK KAVŞAĞI ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

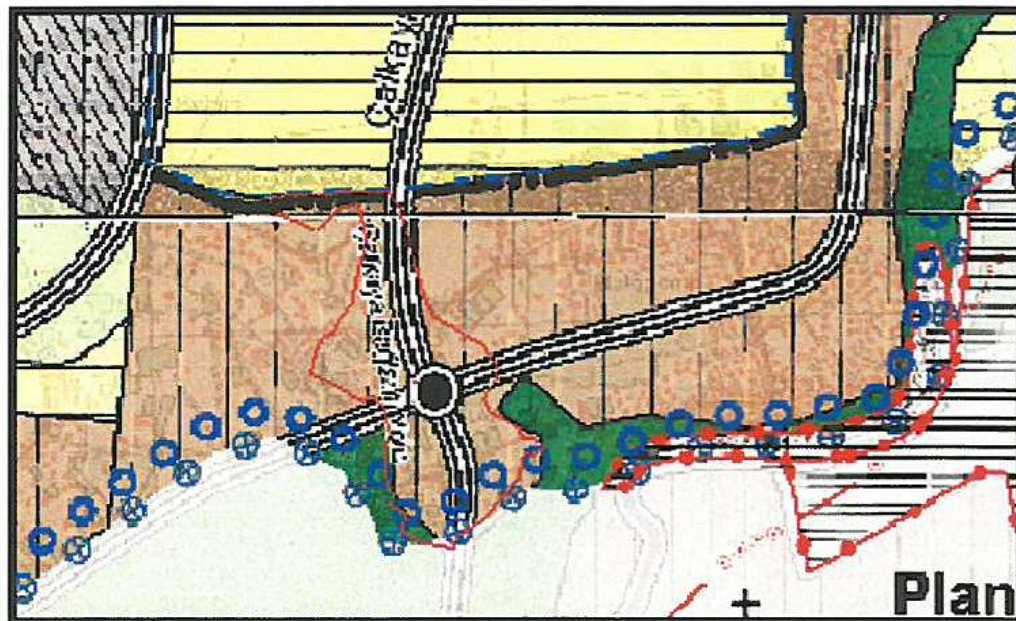
Antalya İli Muratpaşa İlçesi sınırları içerisinde, Ermenek Mahallesi, kuzeyde Aksu Belediyesi sınırı ile güneyde Turizm Bölgesi ile sınır, Kardeş Kentler Yolu'nun doğu ve batısını kapsayan, planlama alanı O25b-12-d-2-a, O25b-12-d-2-b ve O25b-12-d-2-d nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftalarında yer almaktadır. (Şekil 1).



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

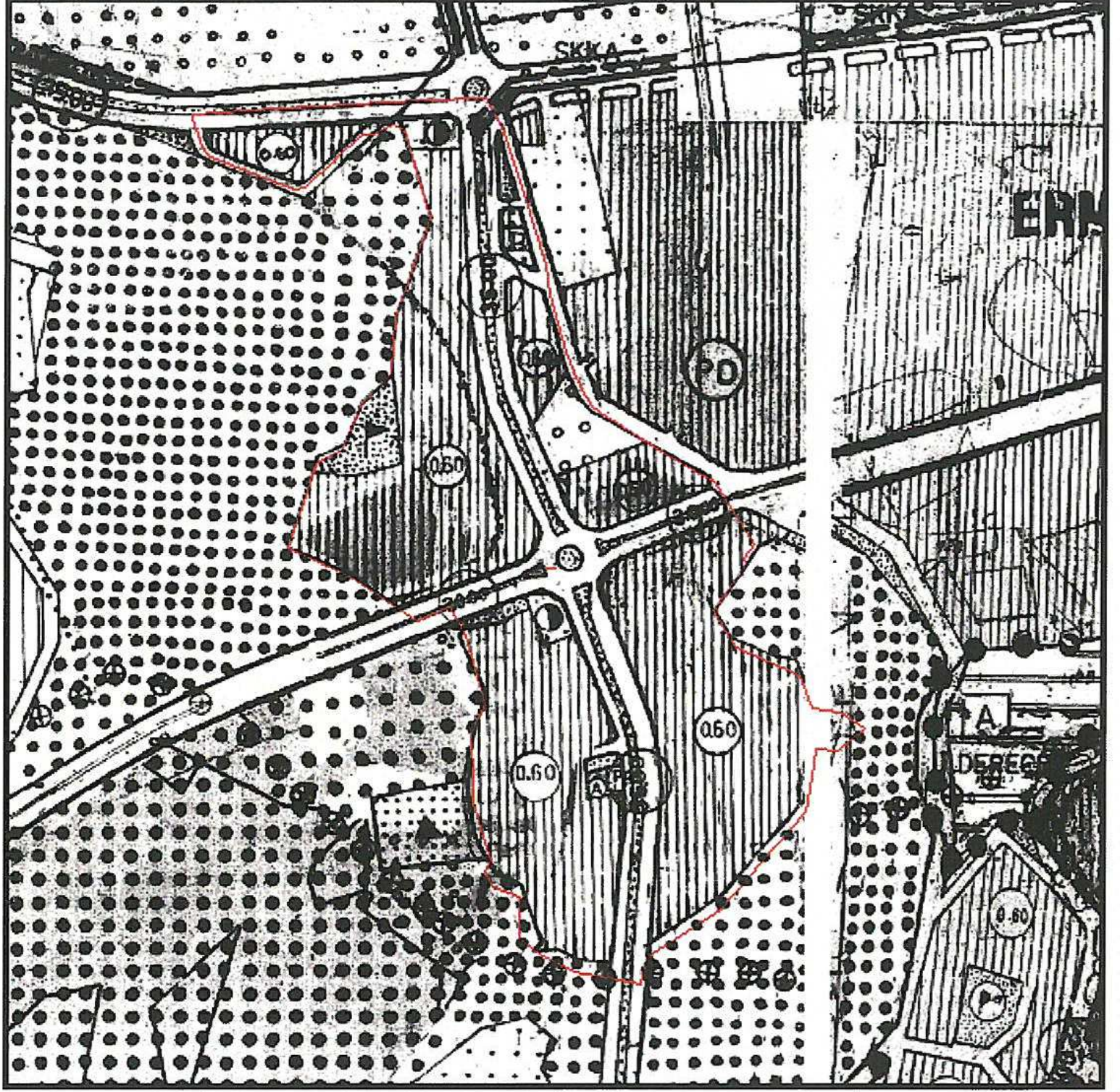
2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Ermenek kavşağı ve çevresine ilişkin 1/25000 ölçekli nazım imar planları Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2017 tarih 594 sayılı kararı ile onanmış, itirazların değerlendirilmesiyle 09.10.2017 tarih 844 sayılı kararı ile kesinleşmiş olup söz konusu bölge yürürlükteki 1/25000 ölçekli nazım imar planında Mevcut Düşük (51-100 kişi/ha yoğunluklu) konut alanı olarak planlıdır (Şekil2).



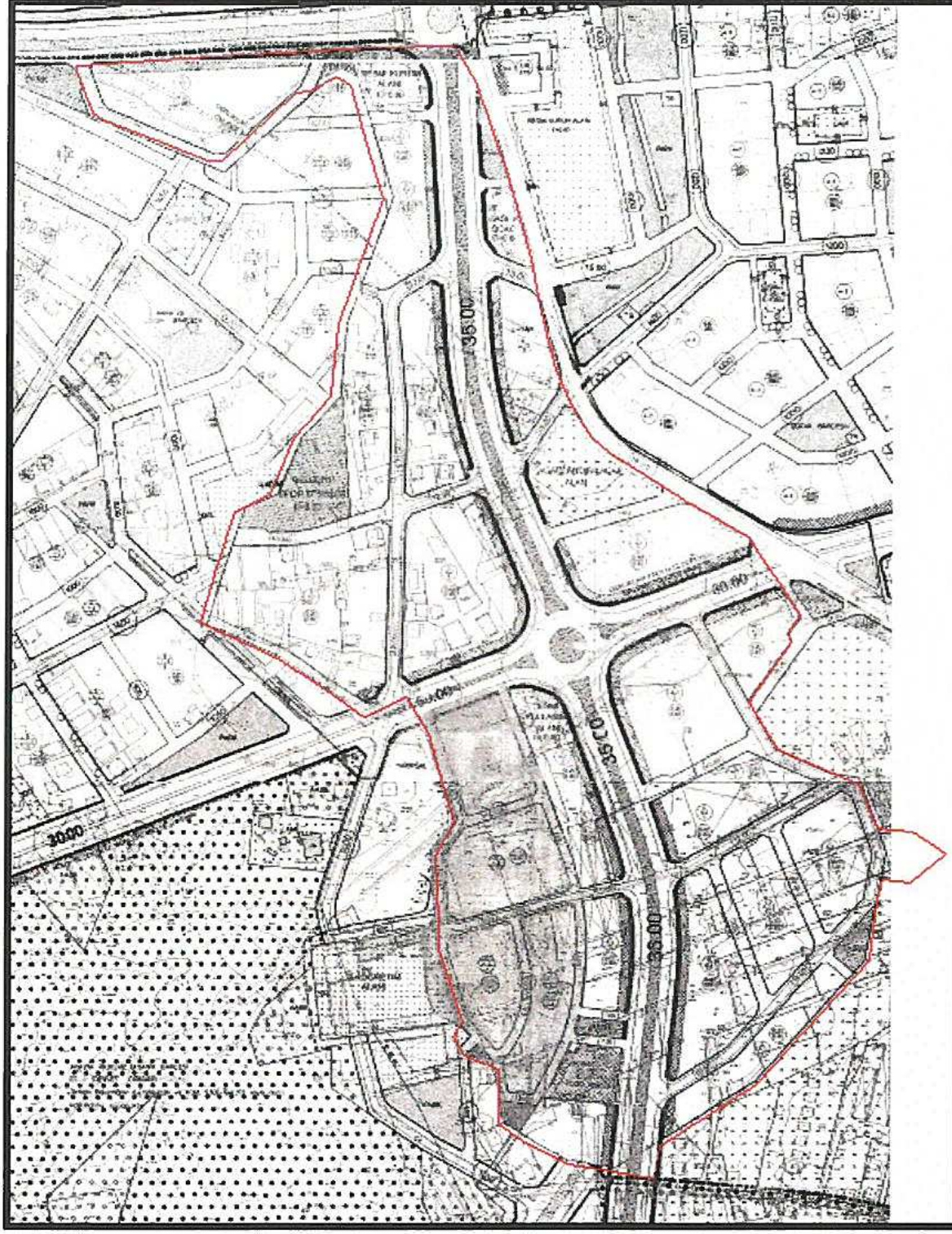
Şekil 2. Yürürlükteki 1/25000 ölçekli nazım imar planı

Ermenek kavşağı ve çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planları Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 30.07.1998 tarih ve 36 sayılı kararı ile onanmış olup, söz konusu bölge yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planında 0,60 emsalli konut alanı olarak planlıdır. Bölgeye hizmet vermesi amacıyla sağlık ocağı, resmi kurum alanları, park ve spor tesisleri alanları planlanmıştır. (Şekil3).



Şekil 3. Yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planı

Ermenek kavşağı ve çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ise yürürlükte bulunan nazım imar plan kararları ile belirlenen ana kullanım kararlarına uygun olacak şekilde yapılmış Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.03.2005 tarihli 229 sayılı kararı ile onanmış olup, imar uygulaması da Antalya Büyükşehir Belediyesi Encümeninin 07.11.2013 tarihli 641 sayılı kararıyla onanmıştır. Söz konusu bölge yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise 0,20/0,40 emsalli konut alanı olarak planlı olup bu noktada üst ölçekli plan kararları ile uyumsuzluk göstermektedir. Nazım imar planlarının bölgenin gelecekteki nüfus yoğunluğunu ana kullanım kararlarını belirleyen planlar olduğu düşünüldüğünde planlar arası hiyerarşi de dikkate alınarak planlar arası uyumsuzluğun giderilebilmesi için uygulama imar plan revizyonu hazırlanması gerekmiştir. (Şekil4).



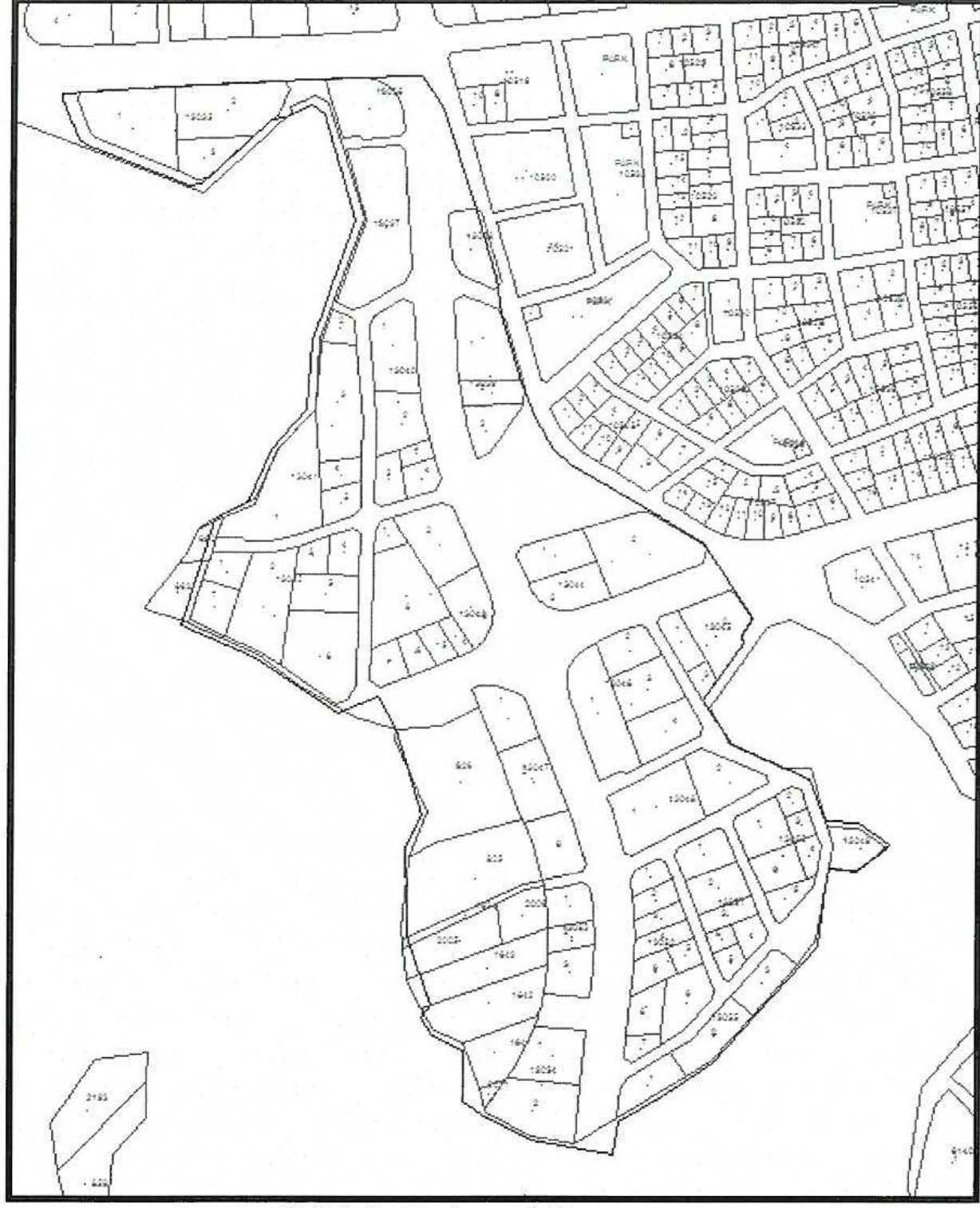
Şekil 4. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

Ermenek ve Güzelbağ Mahalleleri muhtarlıklarının 25.10.2017 tarihli 46386 sayılı dilekçeleri ile söz konusu bölgedeki ölçekler arası emsal farklılıklarına değinilerek, 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki emsal değerlerinin üst ölçekli nazım imar planlarına uygun olacak şekilde 0,60 olarak yeniden düzenlenmesi talep edilmiştir.

Hazırlanmış olan plan revizyonu ile planlama alanındaki üst ölçekli nazım imar planları ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planları arasındaki uyumsuzluk giderilmiştir.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama alanındaki imar uygulaması Antalya Büyükşehir Belediyesi Encümeninin 07.11.2013 tarihli toplantısında onanmıştır.



Şekil 5. Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

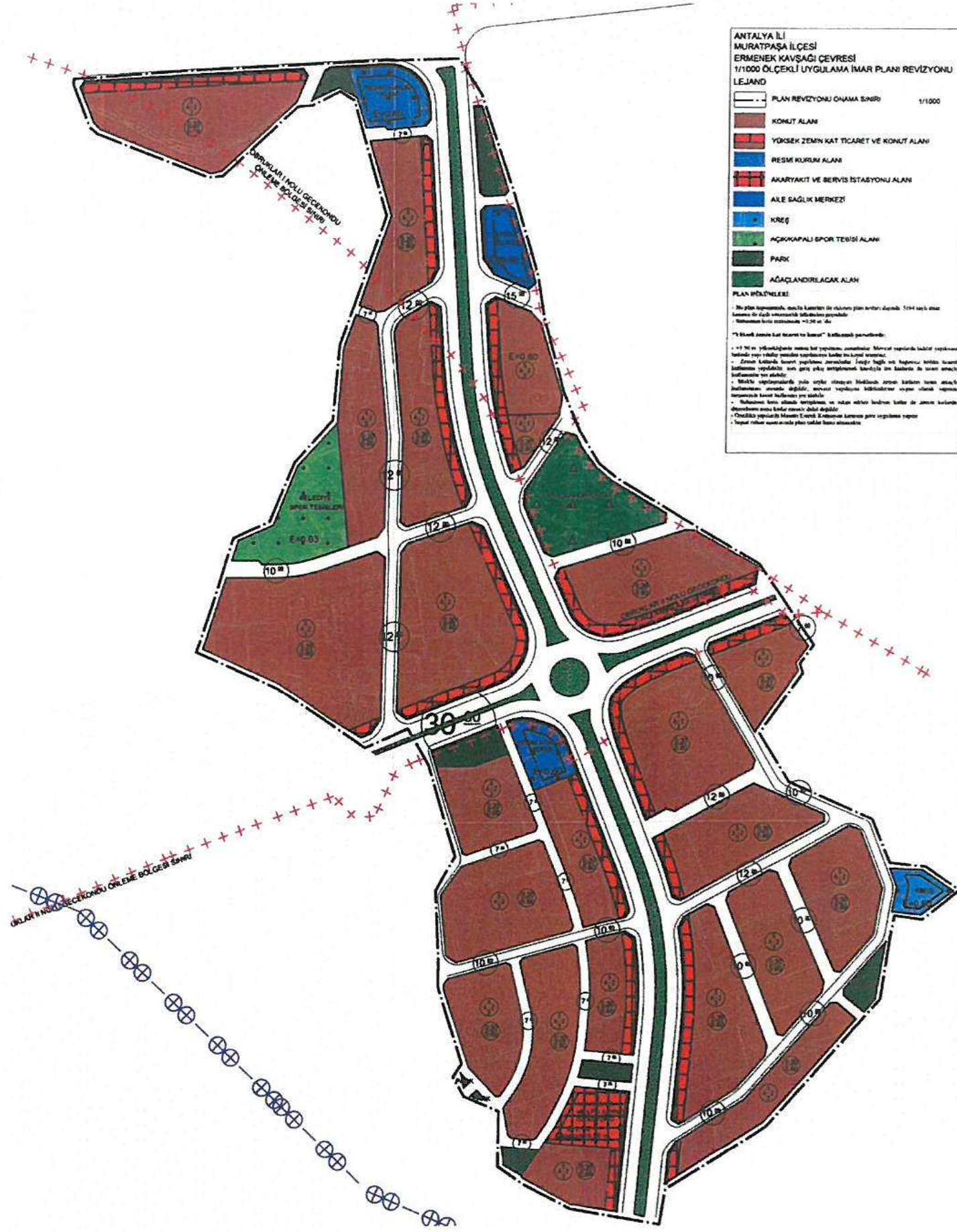
Planlamaya konu alan yeniden uygulamaya konu edilmeyeceğinden Antalya Büyükşehir Belediyesi Encümeninin 07.11.2013 tarihli 641 sayılı kararıyla onanan uygulama sınırına göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu sınırı belirlenmiştir. Planlama alanı yaklaşık 26 ha.lık bir alan kapsamaktadır. Planlama alanındaki 0,20/0,40 yapılaşma koşulu çevre imar plan durumu olan 0,30/0,60 olarak yeniden düzenlenmiş; bölgede yer alan kullanım kararlarının gösterimleri Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak gösterilmiştir. Belirtilen düzenlemeler dışında gerek yapılaşma koşullarında gerekse kullanım kararlarında başka herhangi bir değişiklik yapılmamış 30.00 m.ve üzeri genişliğindeki yola cephe adalarda “Yüksek zemin kat ticaret ve konut” diğer adalarda ise “konut” kullanımı yer alması öngörülmüştür. (Şekil 6).

PLAN HÜKÜMLERİ:

- Bu plan kapsamında; meclis kararları ile eklenen plan notları dışında, 3194 sayılı imar kanunu ile ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- Subasman kotu maksimum +0.50 m.'dir.

“Yüksek zemin kat ticaret ve konut” kullanımlı parsellerde;

- +5.50 m. yüksekliğinde zemin kat yapılması zorunludur. Mevcut yapılarda tadilat yapılması halinde yapı yıkılıp yeniden yapıncaya kadar bu koşul aranmaz.
- Zemin katlarda ticaret yapılması zorunludur. İsteğe bağlı tek bağımsız bölüm ticaret kullanımı yapılabilir, ayrı giriş çıkış tertiplenmek kaydıyla üst katlarda da ticari amaçlı kullanımlar yer alabilir.
- Bloklu yapılaşmalarda yola cephe olmayan bloklarda zemin katların ticari amaçlı kullanılması zorunlu değildir, mevcut yapılaşma hükümlerine uygun olarak yapının tamamında konut kullanımı yer alabilir.
- Subasman kotu altında tertiplenen ve iskan edilen bodrum katlar ile zemin katlarda düzenlenen asma katlar emsale dahil değildir.
- Özellikle yapılarda Mimari Estetik Komisyon kararına göre uygulama yapılır.
- İnşaat ruhsat aşamasında plan tadilat harcı alınacaktır.



Şekil 6.1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu (Öneri)

[Handwritten signature]

ANTALYA İLİ
MURATPAŞA İLÇESİ
ERMENEK KAVŞAĞI ÇEVRESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
LEJAND

	PLAN REVİZYONU ONAMA SINIRI	1/1000
	KONUT ALANI	
	YÜKSEK ZEMİN KAT TİCARET VE KONUT ALANI	
	RESMİ KURUM ALANI	
	AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	
	AİLE SAĞLIK MERKEZİ	
	KREŞ	
	AÇIK/KAPALI SPOR TESİSİ ALANI	
	PARK	
	AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	

PLAN HÜKÜMLERİ:

- Bu plan kapsamında; meclis kararları ile eklenen plan notları dışında, 3194 sayılı imar kanunu ile ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- Subasman kotu maksimum +0.50 m.'dir.

“Yüksek zemin kat ticaret ve konut” kullanımlı parsellerde;

- +5.50 m. yüksekliğinde zemin kat yapılması zorunludur. Mevcut yapılarda tadilat yapılması halinde yapı yıkılıp yeniden yapıncaya kadar bu koşul aranmaz.
- Zemin katlarda ticaret yapılması zorunludur. İsteğe bağlı tek bağımsız bölüm ticaret kullanımı yapılabilir, ayrı giriş çıkış tertiplenmek kaydıyla üst katlarda da ticari amaçlı kullanımlar yer alabilir.
- Bloklü yapılaşmalarda yola cephe olmayan bloklarda zemin katların ticari amaçlı kullanılması zorunlu değildir, mevcut yapılaşma hükümlerine uygun olarak yapının tamamında konut kullanımı yer alabilir.
- Subasman kotu altında tertiplenen ve iskan edilen bodrum katlar ile zemin katlarda düzenlenen asma katlar emsale dahil değildir.
- Özellikli yapılarda Mimari Estetik Komisyon kararına göre uygulama yapılır.
- İnşaat ruhsat aşamasında plan tadilat harcı alınacaktır.

Şekil 7.1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu plan notları (Öneri)

A. Lale DARICI

Muratpaşa Belediyesi
Şehir Plancısı • Oda Sicil No: 3789
Karne Grubu - A

