



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:26.12.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	MURATPAŞA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2017 tarihli toplantısında gündemin 180. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	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 değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	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 değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 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

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

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 yapıncaya 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 yapıncaya 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 alınan 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 yapıncaya 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 yapıncaya 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

Gülşay AKIN
Divan Katibi

ESKİ SANAYİ REVİZYON İMAR PLANI Ö:1/1000

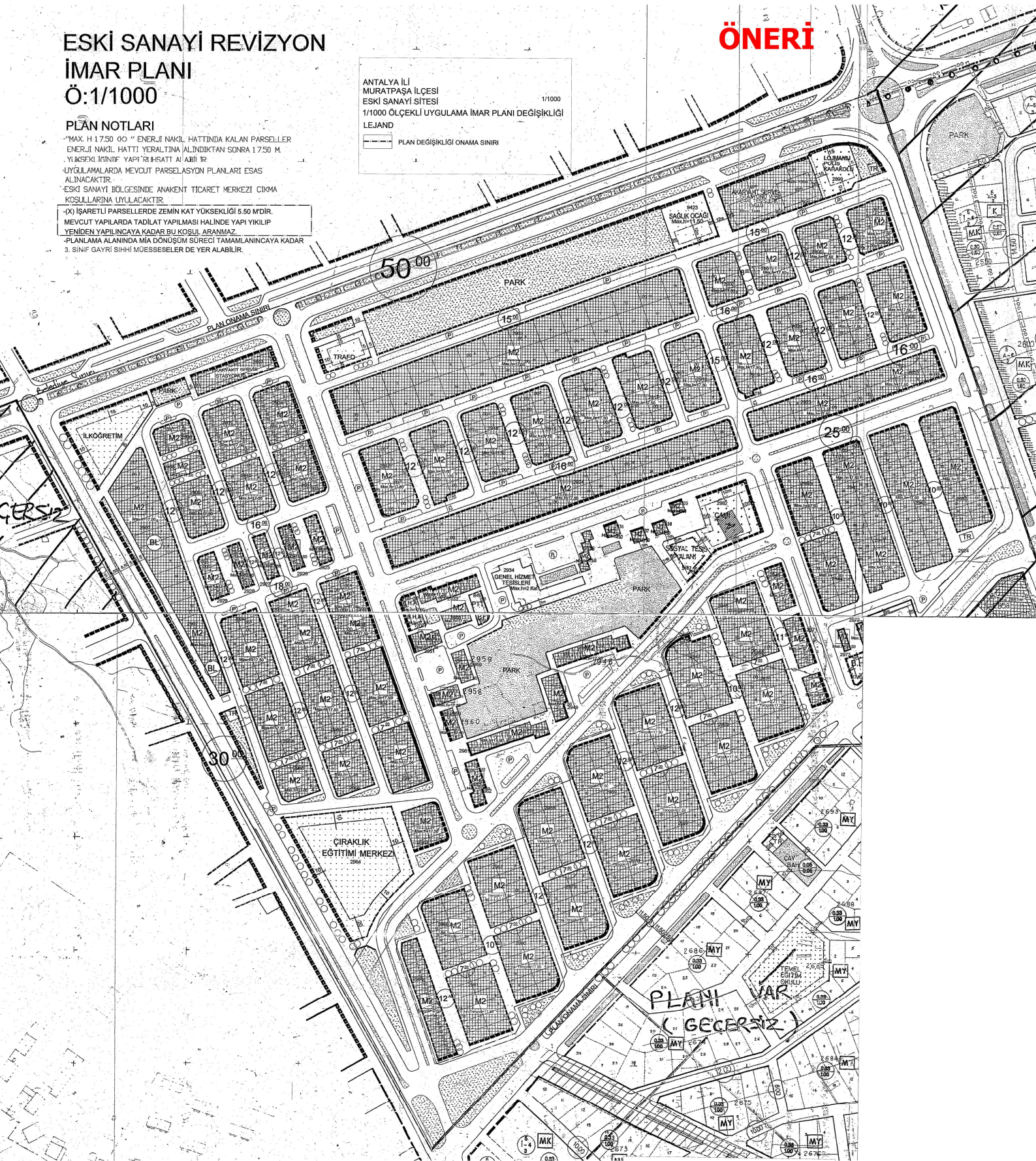
ÖNERİ

PLAN NOTLARI

- MAX. H 17.50 M. "ENERJİ NAKİL HATTINDA KALAN PARSELLER ENERJİ NAKİL HATTI YERALTINA ALINDIKTAN SONRA 17.50 M. YÜKSEKLİĞİNDE YAPILIR İHSATTI ALINIR."
- UYGULAMALARDA MEVCUT PARSELASYON PLANLARI ESAS ALINACAKTIR.
- ESKİ SANAYİ BÖLGESİNDE ANAKENT TİCARET MERKEZİ ÇIKMA KOSULLARINA UYULACAKTIR.
- (-) İŞARETLİ PARSELLERDE ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 5.50 M'DİR. MEVCUT YAPILARDA TADİLAT YAPILMASI HALİNDE YAPI YIKILIP YENİDEN YAPILINCAYA KADAR BU KOSUL ARANMAZ.
- PLANLAMA ALANINDA MİA DÖNÜŞÜM SÜRECİ TAMAMLANINCAYA KADAR 3. SINIF GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER DE YER ALABİLİR.

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

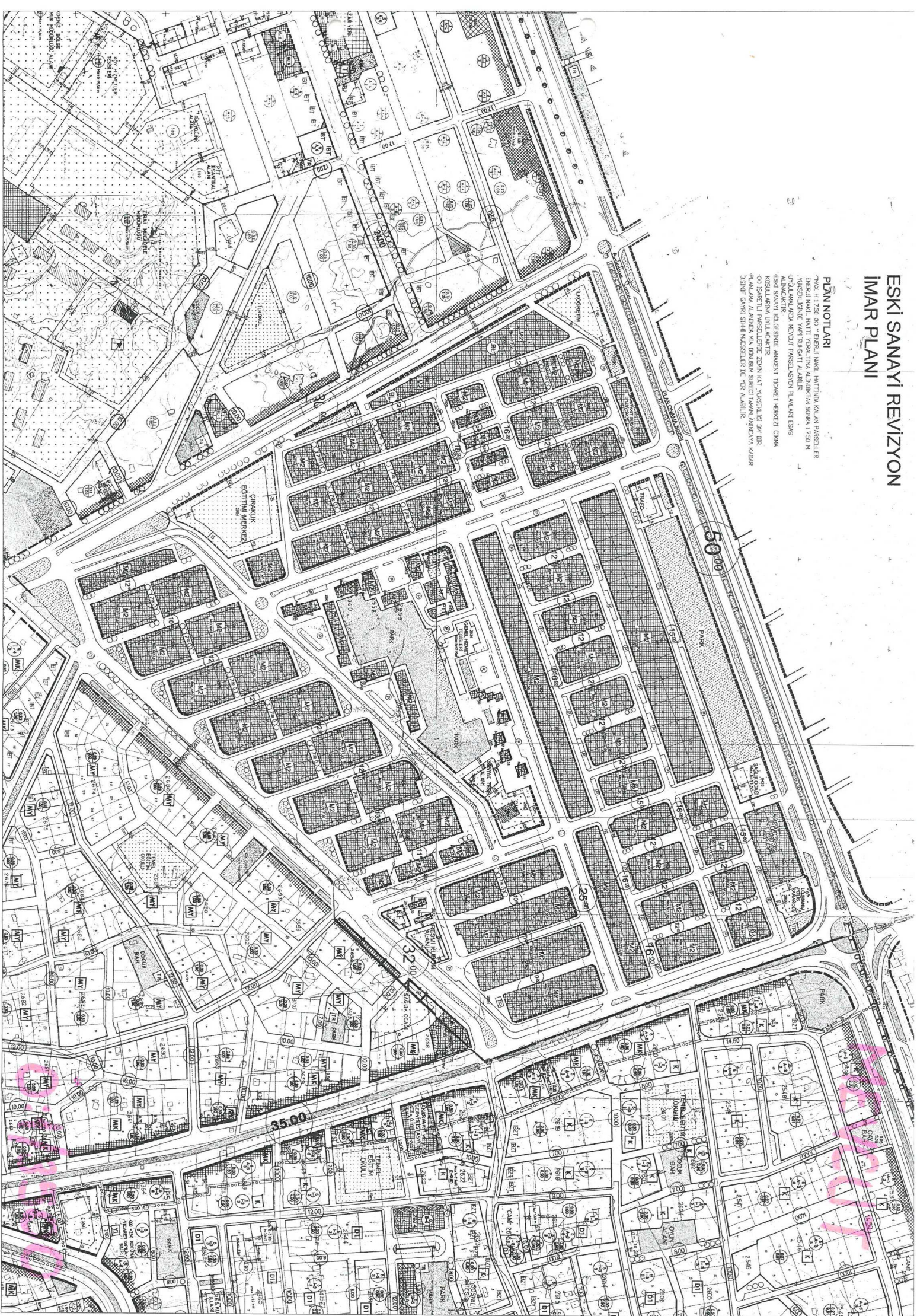
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



ESKİ SANAYİ REVİZYON
İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

"MAX HİTİSİ 60 - ERKEK İKİL HATTINDA KULAK PASİSİLLER
ERKEK İKİL HATTI TERİSLERİ ALINDIRILMIŞ SONRA 1750 M
YAKSEKİNDEN YAKI RAKİTATI ALINILIR
ÜSTÜLALIMARCA KENDÜ PASİSİYASIN PLANLARI ESAS
ALINMAKTIR.
-ERKEK SAĞI BÖLGESİNİ ANKMENT TİCARETİ KEMERLİ ÇIKMA
KOLLARINDA ÜSTÜLACANTIR
00 İSALEMLİ PASİSİLLERDE ZEDİN KATI YAKSİTLERİ 3R DİR
PLANLAMA ALANINDA YAKI DÖNÜŞMİ ŞEÇTİ YAKI ANINDA YAKI KADİRE
ZİSİNT ÇAĞRI ŞİHİ MESELLER İÇ YER ALINILIR



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 Fotoğrafi

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	2918 ada 4 parsel	2941 ada 4 parsel
2903 ada 28 parsel	2918 ada 11 parsel	2941 ada 5 parsel
2904 ada 2 parsel	2919 ada 12 parsel	2946 ada 7 parsel
2907 ada 1 parsel	2920 ada 4 parsel	2948 ada 3 parsel
2907 ada 2 parsel		
2907 ada 3 parsel	2921 ada 1 parsel	2949 ada 21 parsel
2910 ada 2 parsel	2923 ada 7 parsel	2951 ada 13 parsel
	2923 ada 12 parsel	
2911 ada 12 parsel	2923 ada 15 parsel	2958 ada 1 parsel
		2958 ada 5 parsel
2912 ada 2 parsel	2924 ada 2 parsel	2959 ada 2 parsel
2912 ada 5 parsel	2924 ada 8 parsel	
	2924 ada 16 parsel	2960 ada 1 parsel
2913 ada 2 parsel	2924 ada 18 parsel	
2913 ada 6 parsel	2924 ada 23 parsel	2962 ada 10 parsel
2913 ada 7 parsel		
2913 ada 9 parsel	2929 ada 11 parsel	2966 ada 15 parsel
2914 ada 2 parsel	2930 ada 3 parsel	2967 ada 5 parsel
2914 ada 7 parsel	2930 ada 4 parsel	
2914 ada 8 parsel		2968 ada 14 parsel
2914 ada 12 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 Revizyon 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 kısmında 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 sıhhi 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

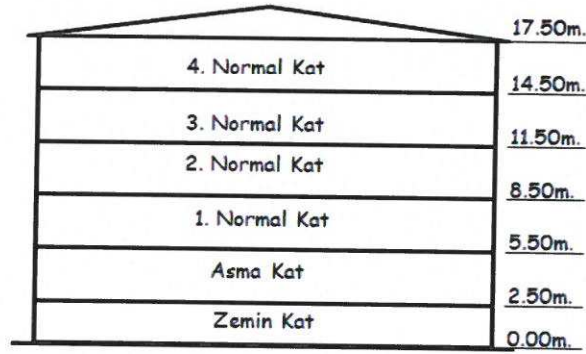
Sanayi Sitesi esnaflarınca Eski Sanayi Sitesi Alanı'nda inşaat yaklaşma sınırı bulunan adalarda yaklaşma sınırının kaldırılması talebine istinaden; bahse konu alanda plan dil birliğinin sağlanabilmesi için geçmişte bölgenin kuzey kısmında kaldırılan yapı yaklaşma mesafelerinin motor işlerinin bulunduğu 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 Revizyon 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.

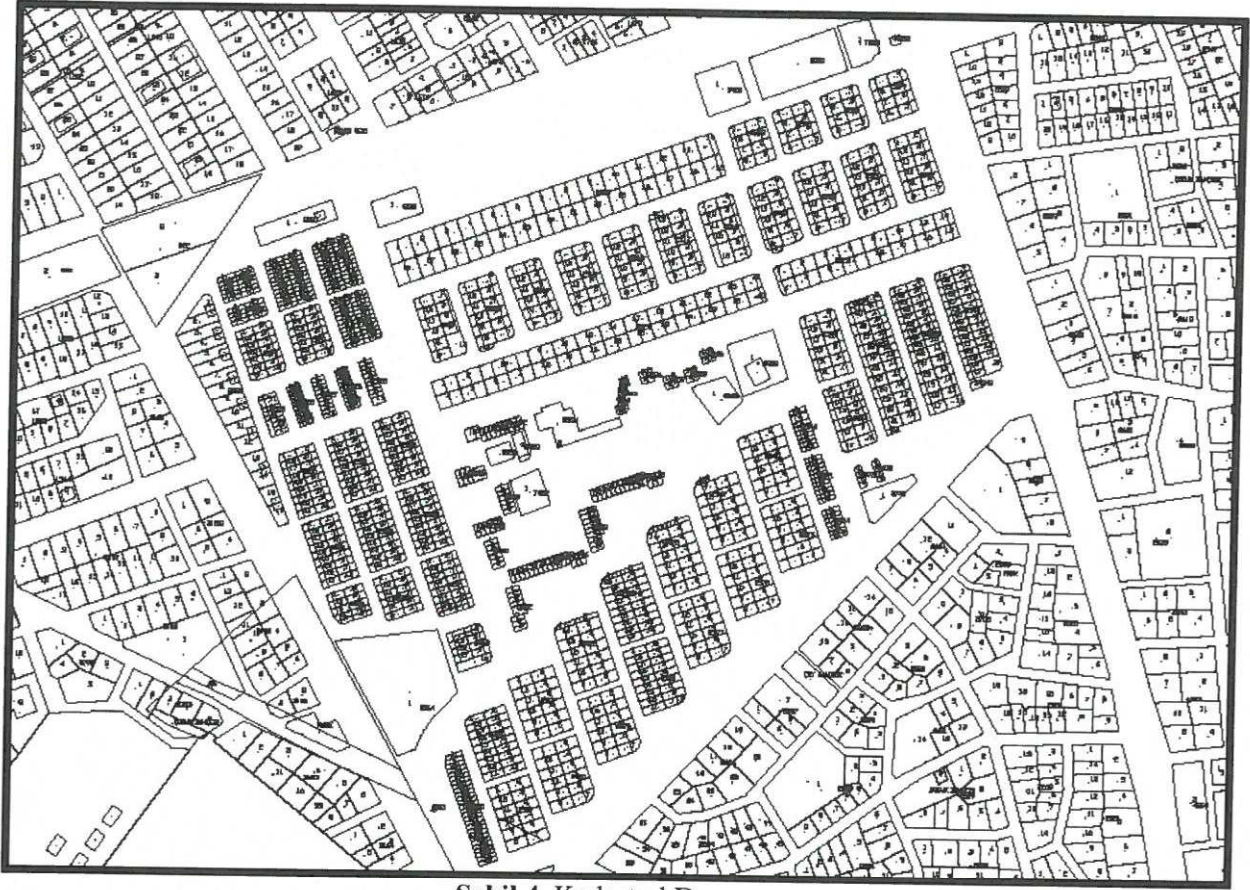


Şekil 3. Zemin kat 5.50m. olarak kullanıldığında

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

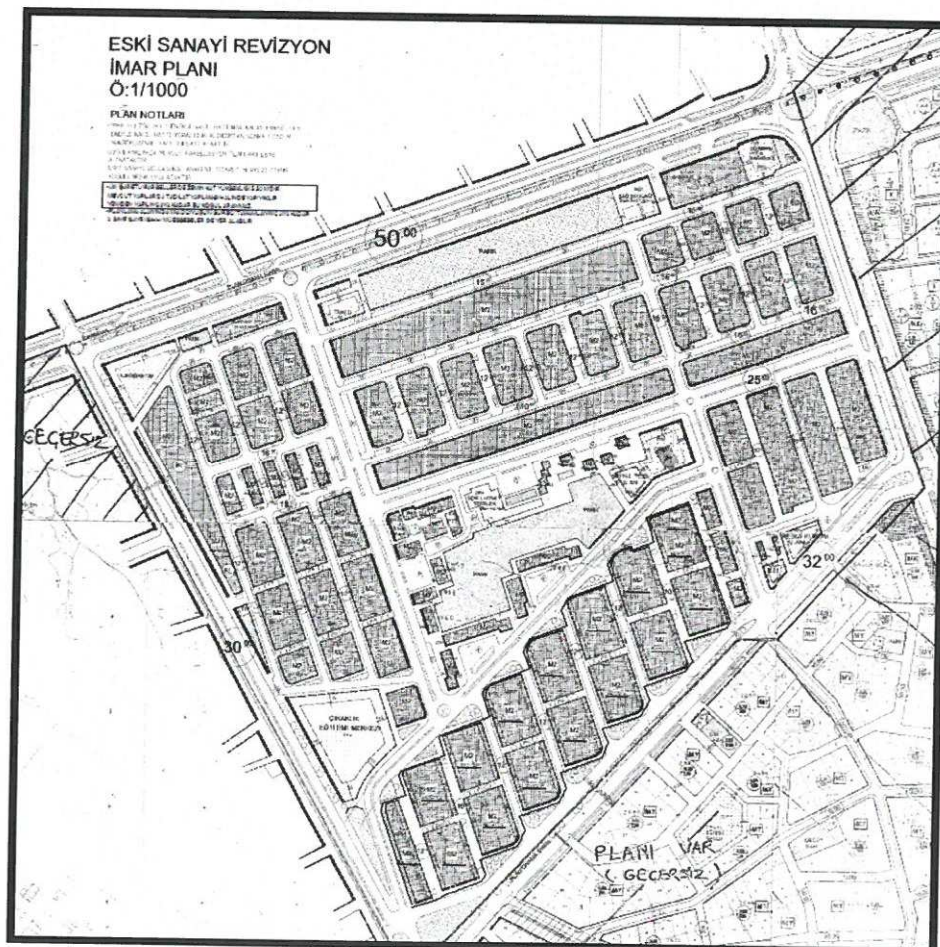
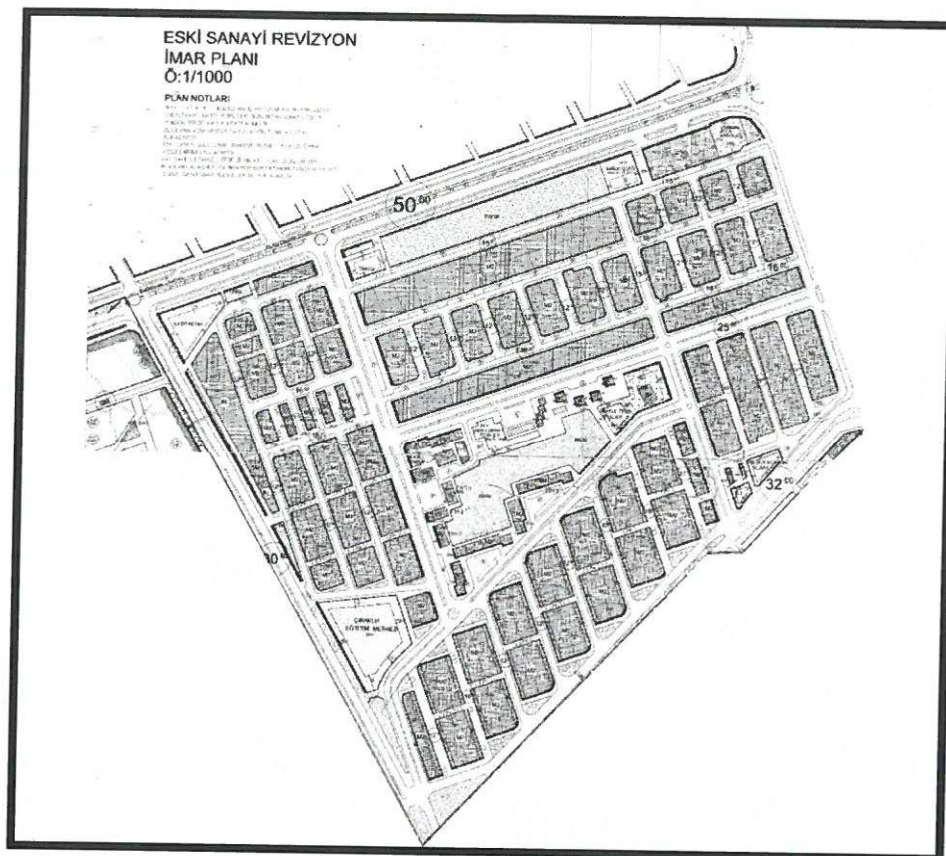
5. PLANLAMA KARARLARI

Planlamayı yönlendiren en önemli faktörler;

- Eski Sanayi Sitesi esnaflarınca 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.

[Handwritten signature]



A. Lale DARICI
Muratpaşa Belediyesi
Şehir Plancısı • Oda Sicil No:3789 6
Karne Grubu : A