

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI İNCELEME RAPORU

Belediye :Muratpaşa Belediyesi
Mahalle :Cumhuriyet Mahallesi
Bölge : Eski Sanayi Sitesi
Ölçek :1/1000

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 Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2017 tarihli toplantısında gündemin 180. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Eski Sanayi Sitesinde (x) işaretli parsellerde; "(X) işaretli parsellerde zemin kat yüksekliği 3 m.'dir." plan notunun kaldırılarak "(X) işaretli parsellerde zemin kat yüksekliği 5.50m.'dir. Mevcut yapılarda tadilat yapılması halinde yapı yıkılıp yeniden yapılmaya kadar bu koşul aranmaz." Plan notunun eklenmesi ile 5m. yapı yaklaşma mesafeli parsellerde; yapı yaklaşma mesafelerinin kaldırılması amaçlanmıştır.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 26.12.2017 tarihli uygun olduğuna dair raporu bulunmaktadır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.01.2018 tarihli toplantısında görüşülmüş, 44 nolu karar ile İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verilmiştir.

Açıklamalar doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin karara bağlanması hususunu;

Bilgilerinize arz ederim. 28.05.2021

Ali Can TETİK
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Md. V.

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı



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

Toplantıya Katılmadı.

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

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 yapılmaya 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-1b, 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 yapılmaya 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 yapılmaya 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 Oztürk, 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 oy çokluğu 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 yapılmaya 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

Gülşah AKIN
Divan Katibi

ESKİ SANAYİ REVİZYON İMAR PLANI Ö:1/1000

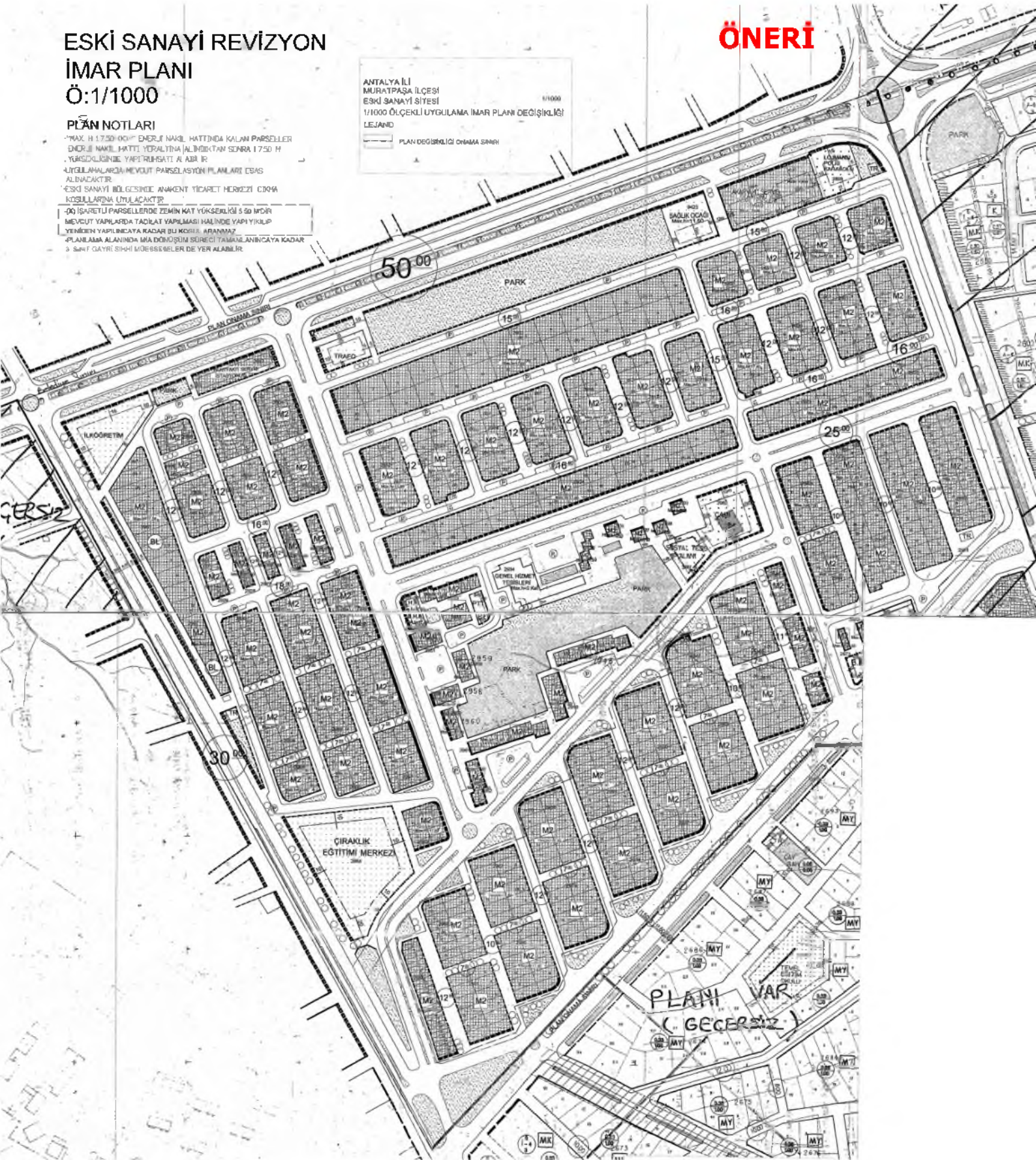
ÖNERİ

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

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÇİZİM SINIRI

PLAN NOTLARI

- *MAX. H 17,50' 00" EĞERLE NAKİL HATTINDA KALAN PARSELLER ENERJİ NAKİL HATTI YERALTYNA ALINDIKTAN SONRA 17,50 H YÜKSEKLİĞİNDE YAPITIRIŞATI ALABİLİR.
- *YATILMALARDA MEVCUT PARSELASYON PLANLARI ESAS ALINACAKTIR.
- *ESKİ SANAYİ BÖLGESİNDE ANAKENT TİCARET MERKEZİ ÇİZİM KOSULLARINA UYULACAKTIR.
- *00 İŞARETLİ PARSELLERDE ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 5,50 M'DİR MEVCUT YAPILARDA TADİLAT YAPILMASI HALİNDE YAPIL YIKILIP YENİDEN YAPILINCAYA KADAR BU KÖRGE ARANMAZ.
- *PLANLAMA ALANINDA MİA DÖNÜŞÜM SÜRECİ TAMAMLANINCAYA KADAR 3 SİNEF GAYRİ SİHİ MÖBESSELER DE 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)



✍

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 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.

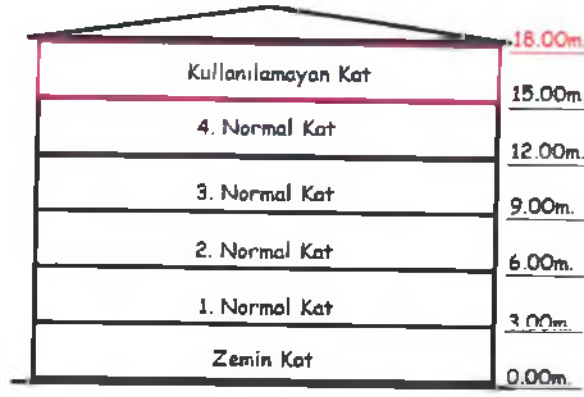
Belediyemiz Meclisinin 07.08.2001 tarih ve 44 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Antalya Büyükşehir Belediye Başkanınca 19.09.2001 tarihinde onanan planlarla; "Maxh yüksekliği sabit kalmak şartıyla zemin kat yüksekliği 2.50m. yapılabilir" plan notu kaldırılarak, "**(X) işaretli parsellerde zemin kat 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

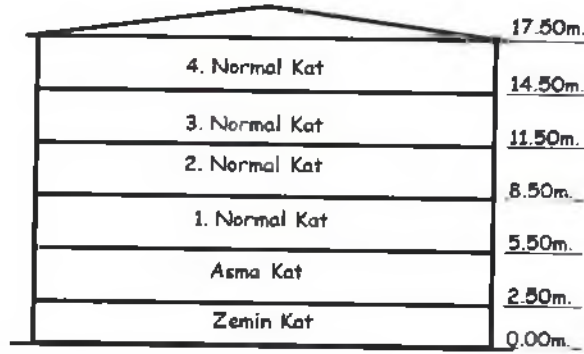
Sanayi Sitesi esnaflarınca Eski Sanayi Sitesi Alanı'nda inşaat yaklaşma sınırı bulunan adalarda yaklaşma sınırının kaldırılması talebine istinaden; bahse konu alanda plan dil birliğinin sağlanabilmesi için geçmişte bölgenin kuzey kısmında kaldırılan yapı yaklaşma mesafelerinin motor işlerinin bulunduğu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

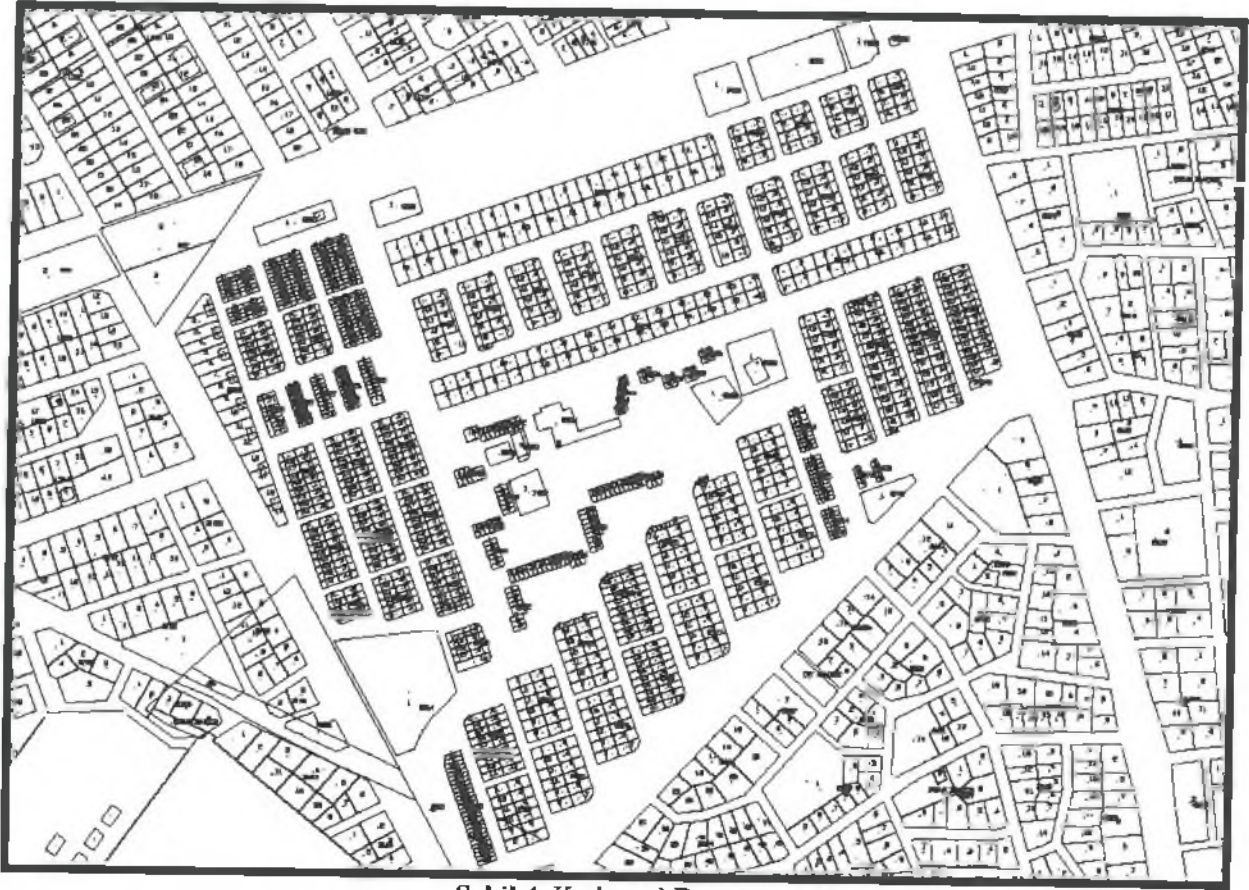


Şekil 3. Zemin kat 5.50m. olarak kullanıldığında

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

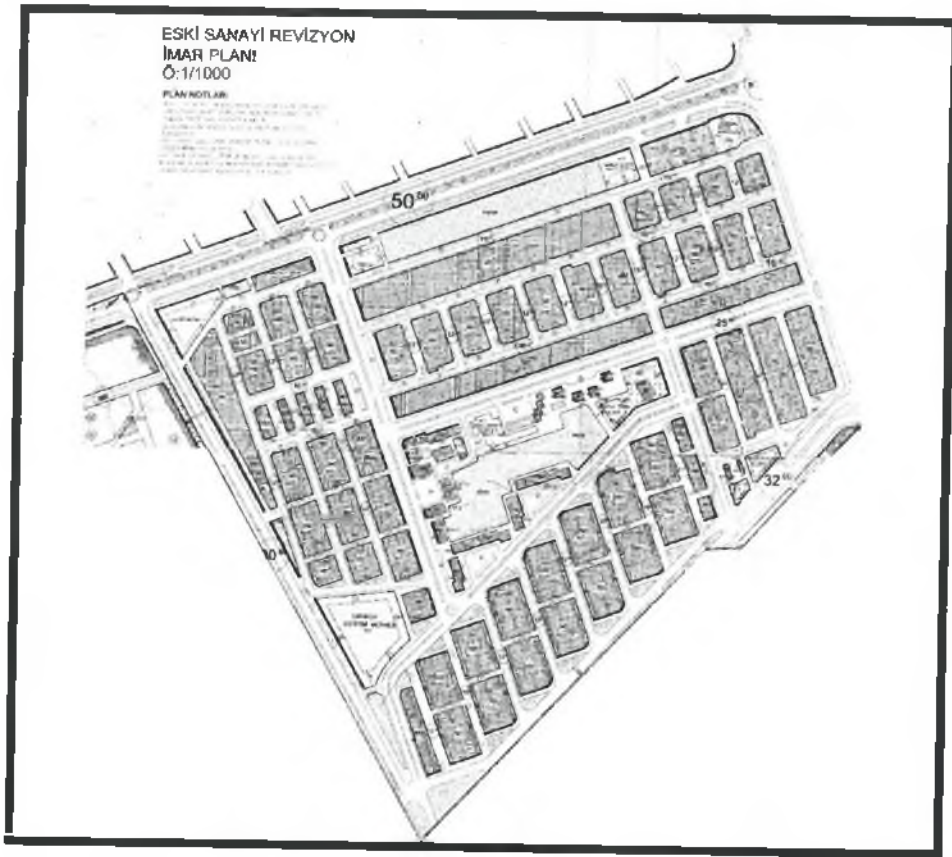
5. PLANLAMA KARARLARI

Planlamayı yönlendiren en önemli faktörler;

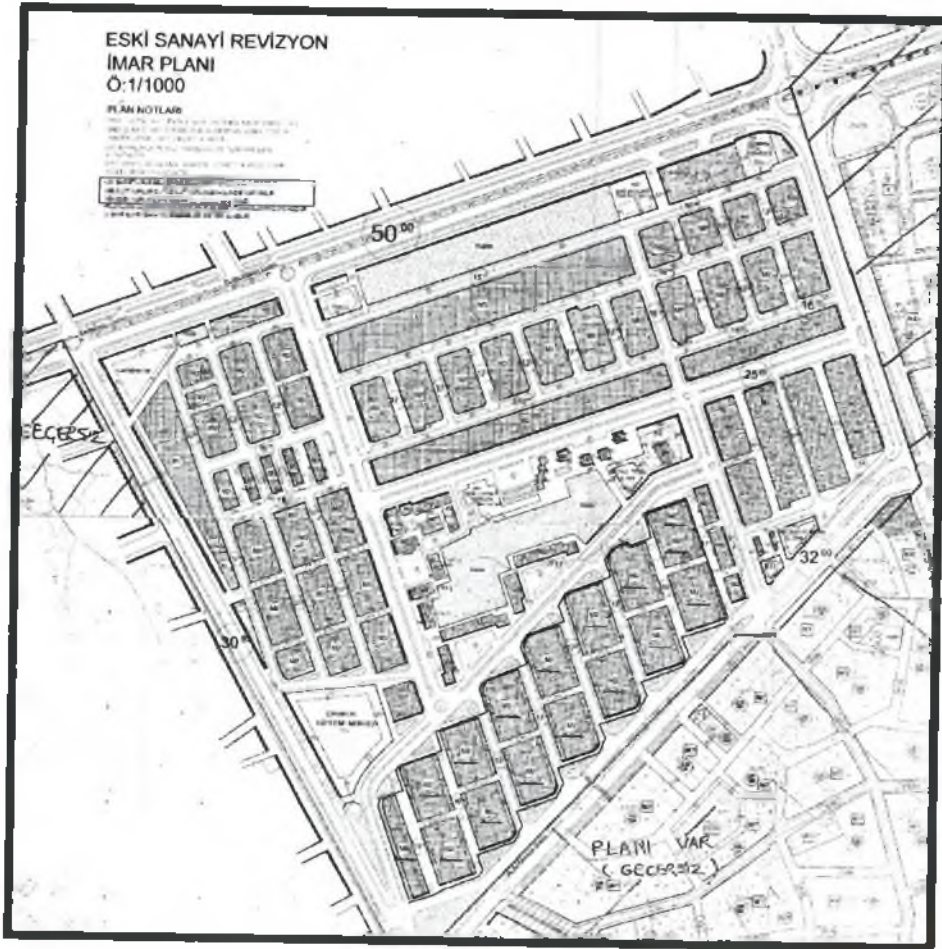
- Eski Sanayi Sitesi esnafılarınca Eski Sanayi Sitesi inşaat yaklaşma sınırı bulunan adalarda (2965, 2966, 2981, 2967, 2980, 2968, 2979, 2969, 2978, 2970, 2977, 2947, 2976, 2946, 2975) yapı yaklaşma sınırı kaldırılması talebi,
- Eski Sanayi Sitesi'nde (X) işaretli parsellerde yaşanan yapılaşma mağduriyetleri.

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)



Şekil 5. Mevcut Plan



Şekil 6. Öneri Plan