

G4



T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E-33616178 - 020 - 4695
Konu : 539 Ada 79 parsel
UİP deę. hak.

30/10/2023

BAŞKANLIK MAKAMINA

Sinan Mahallesi 19K-2b nolu imar paftasında yer alan Konut kullanımlı 539 ada 79 parselde yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği konusunun incelenerek karara bağlanmak üzere Meclise havalesini arz ederim.

Emre VURAL
Plan ve Proje Müd. v.

Uygun görüşle arz ederim.
Cebrail ODAK
Belediye Başkan Yardımcısı

"MECLİSE"
30/10/2023

Av. Ümit UYSAL
Belediye Başkanı

Ek :
1-1/1000 ölç. UİP. deę. fot.
2-Açıklama Raporu
3-Başvuru dilekçesi
4-İmar Çapı
Ekleri fiziksel olarak gönderilmiştir

Bu belge,güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:5432869~NDYzOTQ1NzY1MTg5 Belge Doğrulama Adresi: <https://ebelediye.muratpasa.bel.tr/webportal/webportal/ebyidkontrol.php?ebyid=5432869~NDYzOTQ1NzY1MTg5&BelgeyiUretenIdare=MuratpaşaBelediyesi&BelgeSayisi=&BelgeDogrulamaKodu=5432869~NDYzOTQ1NzY1MTg5>



Fener Mah. Tekelioęlu Cad. No:63. 07160 Muratpaşa /ANTALYA
Çaęrı Merkezi:444 8 007 (30)hat
e-posta: info@muratpasa-bld.gov.tr
www.facebook.com/belediyemuratpasa

Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat: H.Ş.BARBAROS
Telefon No: (0242) 320-2100 / 1500
Web:www.muratpasa-bld.gov.tr
www.twitter.com/MuratpasaBld
EBYS Evrak No : 5432869



MURATPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
ANTALYA

Antalya ili, Muratpaşa Belediyesi, Sinan Mahallesi sınırları içinde 539 ada 79 numaralı parsel üzerinde hazırladığımız 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğini ekte sunuyoruz.

Gereği hususunu saygılarımızla bilgilerinize arz ederiz. 20.10.2023

Ahmetli Mah 3138 Soğ No 13 daire 7 katlı

52674469876

Ekrem Aygöz

EK: 1 takım dosya

0532.1642347

MURATPAŞA BELEDİYESİ PLAN ve PROJE MÜD.					
YAZININ		Keyit Tarini: 20.10.2023			
Sıra No.	Nereye, Kimne Gönderildiği	Gereği	Bilgi	Tarih	İmza
1	Plan ve Proje Müd.	X			
2					
3					

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ		YAZI İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ	
Tarih: 20.10.2023	Sıra No: 28608	Gönderen:	Bilgi:
Müdürlük Adı: Plan ve Proje Müd.	Gönderen: Ekrem Aygöz	Yönetim Koordinatörü:	

Ekrem Aygöz
Ekrem Aygöz

Sn. Hazer B

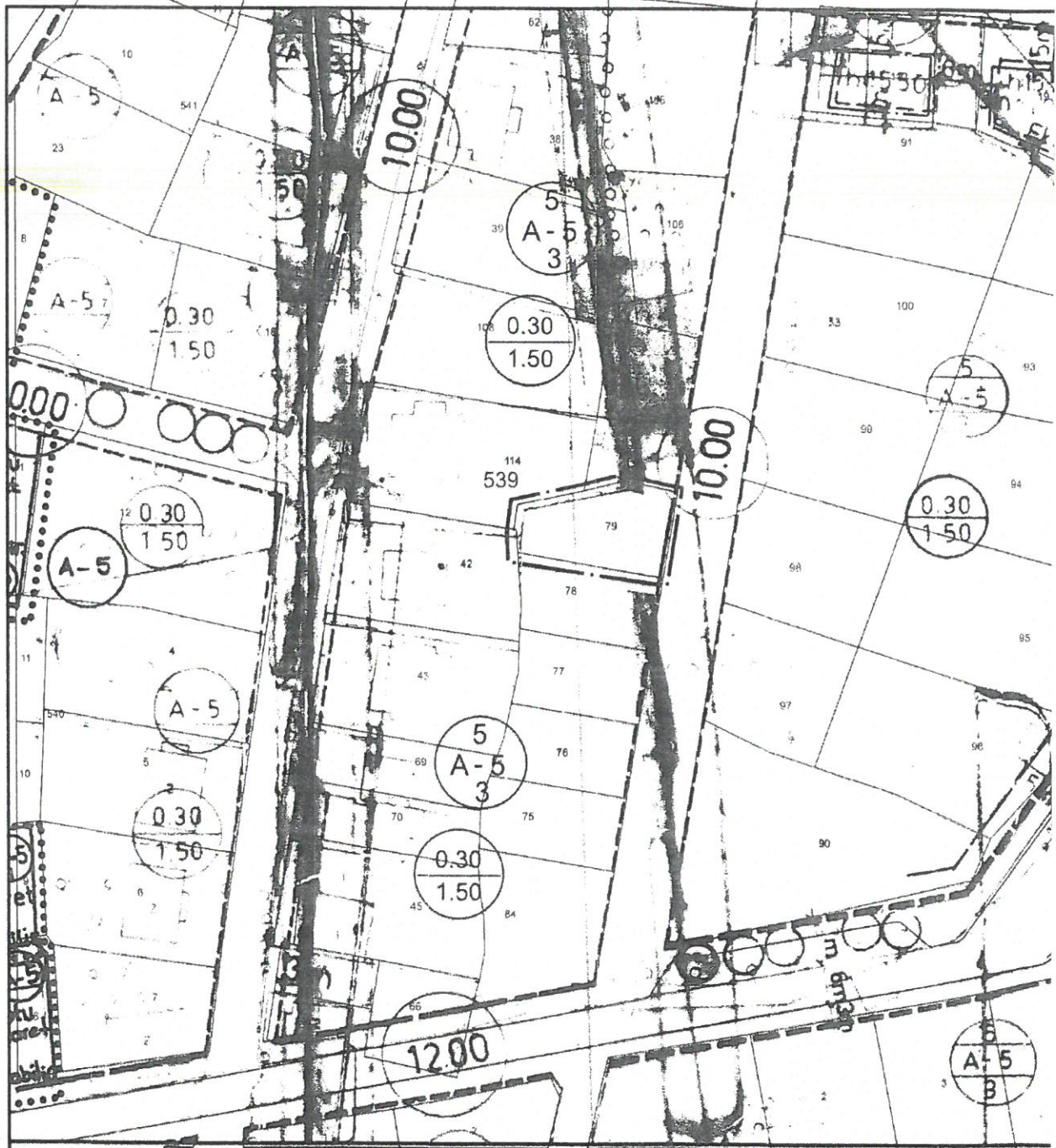
ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) MURATPAŞA BELEDİYESİ

MAHALLE : SİNAN MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 539 ADA 79 PARSEL

PAFTA NO: 19K-2B

MEVCUT PLA



GÖSTERİM (LEJAND)

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
	ONAMA SINIRI

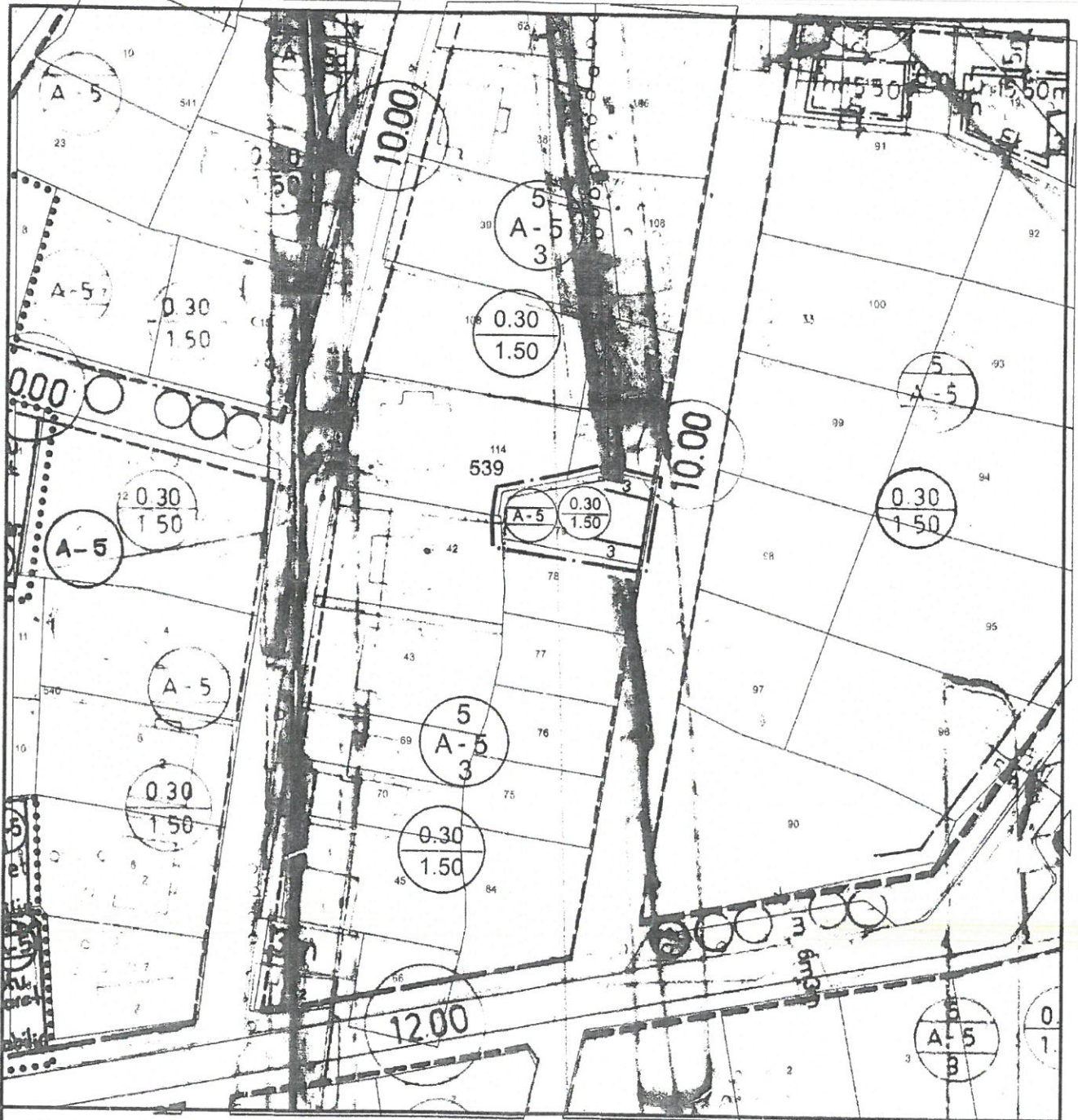
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000

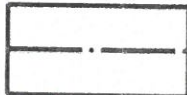


LAN

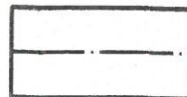
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI



YAPI YAKLAŞMA SINIRI

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) MURATPAŞA BELEDİYESİ
SİNAN MAHALLESİ
539 ADA 79 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili , (Büyükşehir) Muratpaşa Belediyesi Sinan Mahallesi sınırları içerisinde tapunun 539 ada 79 parsel numarasında kayıtlı, 294 m² büyüklüğündeki taşınmazı konu alan, 19K-2B nolu İmar Planı paftasında yer alan 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

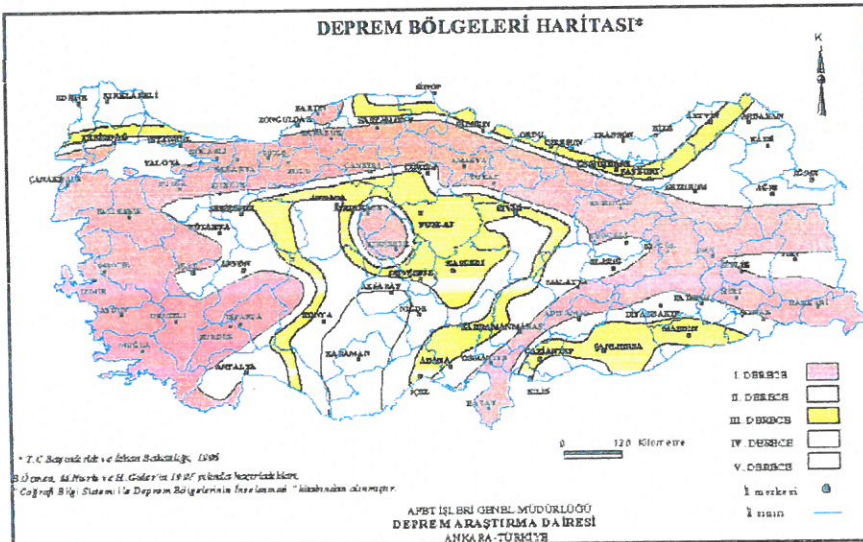


Resim 1: Uydu Fotoğrafı

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

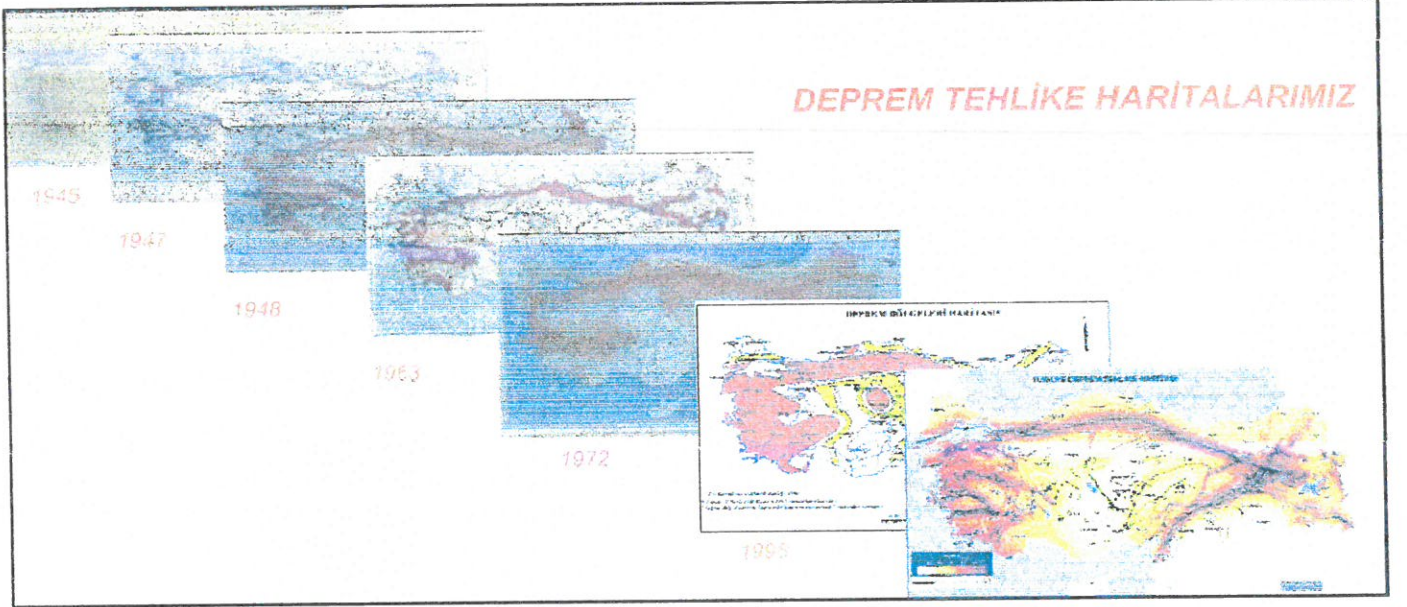
Türkiye, Arabistan ve Afrika levhaları ile Avrasya levhası arasında yer almaktadır. Bu iki levhanın birbirine yaklaşması sonucunda biriken enerji, depremler ile açığa çıkmaktadır. Açığa çıkan enerji, yer kabuğunda kırılma ve sarsılma şeklinde çevreye etkide bulunmaktadır. Bu da bazen büyük ölçekli can ve mal kayıplarına neden olmaktadır.

Sismologlar Türkiye nüfusunun %60'a yakınının faal olan deprem alanları üzerinde yerleştiğini ifade ederken Türkiye'deki binaların kentsel dönüşüm projesi kapsamında depreme dayanıklı yapılması gerektiğini ifade etmektedir.



Harita 1: Deprem Bölgeleri Haritası

Bununla beraber Antalya ve yakın çevresi, 1996'da kabul edilen ve 1998'de yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında, sismik etkinliğin yoğun olduğu batı kesimlerde 1. ve 2. sismik etkinliğin az olduğu doğu kesimlerde ise 3. ve 4. derece deprem bölgeleri içerisinde yer almaktadır. Antalya il merkezi daha önce 4. derece deprem bölgesi'nde yer alırken 1998 haritasında 2. dereceye alınmıştır.



Resim 2: Yıllara Göre Deprem Haritası

Antalya'nın nüfusu iç göçlerle yüksek oranda artmakta, buna ek olarak da her yıl milyonlarca gezgin Antalya'yı ziyaret etmektedir. Ayrıca bölgede bulunan turizm yatırımlarının önemli bir bölümü deprem kaynaklarına yakın alanlarda ve zayıf zeminler üzerine inşa edilmiştir. Özellikle 2000 yılı öncesindeki yapıların inşaat kalitesinin yetersizliği de eklendiğinde Antalya'nın depremselliği uzun zamandır önemli bir tartışma konusu haline gelmiştir.

Sözün özü Dünya kenti Antalyamızın da depremselliği büyük önem ve risk taşımakta, kentimizin de hızla dönüşerek yapı stoğunun günümüz şartlarına ve teknolojisine göre yenilenmesi gereği bulunmaktadır.

Bu çerçevede Antalya Büyükşehir Belediyemiz de yapısal standartları belirlemek ve uygulamak adına Kent Bütünü İmar Yönetmeliği hazırlamış ve söz konusu Yönetmelik 27.10.2022 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiş bulunmaktadır.

27.10.2022 tarih 31996 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde :
9. madde belirtilen Yol genişliklerine göre bina kat adedlerine ilişkin maddede ;

(2) Bina cephesi;

a) Minimum bina ön cephe genişliği: Plan ve plan notlarında aksine bir hüküm yok ise en az bina ön cephe genişliği;

1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce oluşmuş parsellerde, 0.00 kotu üstü 3 kata kadar, ilgili belediyesince belirlenir.

2) 4 kata kadar (4 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde: 6.00 metreden az olamaz.

3) 6 kata kadar (6 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde: 7.00 metreden az olamaz.

23.maddede belirtilen bahçe mesafelerine ilişkin maddede ;

“(1) Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri;

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

ç) Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır. Ancak; 7 kat üzerinde her kat için 1.00 metre artırılır. Bu hüküm parsellerin park alanına komşu cephelerinde uygulanmaz.” ifadeleri yer almaktadır.

Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 9. Madde (3) nolu bente göre, imar planına (zemin üzeri 5 kat) göre yükseklikte yapılmak istenilmesi durumunda minimum bina cephesinin 7 m olması gerektiği bildirilmiş olup, söz konusu parselin ön cephesinin 14 m olması nedeniyle minimum 7 m bina cephesinden sonra yan bahçeler toplam olarak 7 m kaldığı, ayrıca 2

Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 23.madde (b) ve (ç) bendinde belirtilen ifadeler doğrultusunda yan bahçe mesafesi minimum 3 metre olmakla beraber konut alanlarında kat yüksekliğine bağlı olarak arttığı , söz konusu parselin de zemin üzeri 5 katlı yapı yüksekliğine nedeniyle yan bahçe mesafeleri toplamının (4+4) 8 metre olması gerektiği bildirilmektedir.

Sonuç olarak ; söz konusu parselde imar planına uygun (zemin+5 kat) bina yüksekliğinde yapı yapılmak istenildiğinde , Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin kat adetlerine göre bina cepheleri ve bina yüksekliğine dayalı yan bahçe mesafeleri konuları yönüyle uygulanması çelişen durumlar ile karşılaşmaktadır.

Plan değişikliğine konu 539 ada 79 parselde mevcut imar planında 5 katlı ve yan bahçe mesafeleri 3 metre olan bir konut yapısı yer almaktadır. Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde belirtilen hükümlere göre plan değişikliğine konu alanda zemin+5 katlı konut yapılmak istenilmesi durumunda Yönetmeliğe göre yan bahçe mesafeleri 4'er metreden toplamda 8 metreye çıkacak , konut yapısının cephesi de 8 metreden 6 metreye düşecektir. Oysa Yönetmeliğe göre zemin+ 5 katlı yapıda minimum bina cephesi 7 m olmak durumundadır.

Sadece plan değişikliği teklif edilen parsel değil , bölgedeki tüm yapılar mevcut imar planı yapılanma şartları çerçevesinde ayrık nizam 5 kat ve yan bahçe mesafeleri 3 m olarak yapılmış , bölgenin Antalya'nın merkez mahallelerinden olması nedeniyle yıllar önce yapılanmalar tamamlamış ve bölgede artık kentsel dönüşüm sürecine geçilerek eski yapılar yıkılıp yeniden yapılmaya başlanmıştır.

Gönül ister ki parsel bazında yapılanma yerine depremi öncelleyen , ada veya bölge hatta mahalle bazlı dönüşümler ile bu kentsel dönüşüm süreci ilerlesin. Ancak idarelerimizin , insanlarımızın ve ekonomimizin içinde bulunduğu zor şartlar nedeniyle kentsel dönüşüm sürecini kapsamlı bir şekilde yürütmek çok kolay olamamaktadır. Bu nedenle parsel bazlı kentsel dönüşüm süreçleri ile depreme yönelik yapı stoğumuzun yenilenmesi gerçekleşebilmektedir.

Söz konusu alanda Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde belirtilen yan bahçe hükümlerine uyulması durumunda kat yüksekliğinin ve bina cephenin azalması nedeniyle gerek zeminde gerekse üst katlarda yapılaşmaya yönelik projeyi etkileyen , vatandaş aleyhine , mağduriyet oluşturan durumlar ile karşılaşılmakta , bu durum da kentsel dönüşüm sürecinin önünde önemli bir engel olarak karşımıza çıkmaktadır.

Belirtilen gerekçeler kapsamında Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Sinan Mahallesi;539 ada 79 parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması amaçlanmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Sinan Mahallesi, 539 ada 79 parselin parselasyon durumunu gösteren harita aşağıdadır.

Parsel üzerinde 5 katlı eski bir yapı yer almakta olup , Kentsel Dönüşüme dahil edilerek yapının yenilenmesi amaçlanmaktadır. Söz konusu parselin kuzey ve güneyindeki yapılar da aynı şekilde yenilenmiştir.



Harita 2: Parselasyon durumu



Resim 3 : parseldeki binanın durumu

4. PLANLAMA KARARLARI

Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Sinan Mahallesi 539 ada 79 parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmak istenilmektedir.

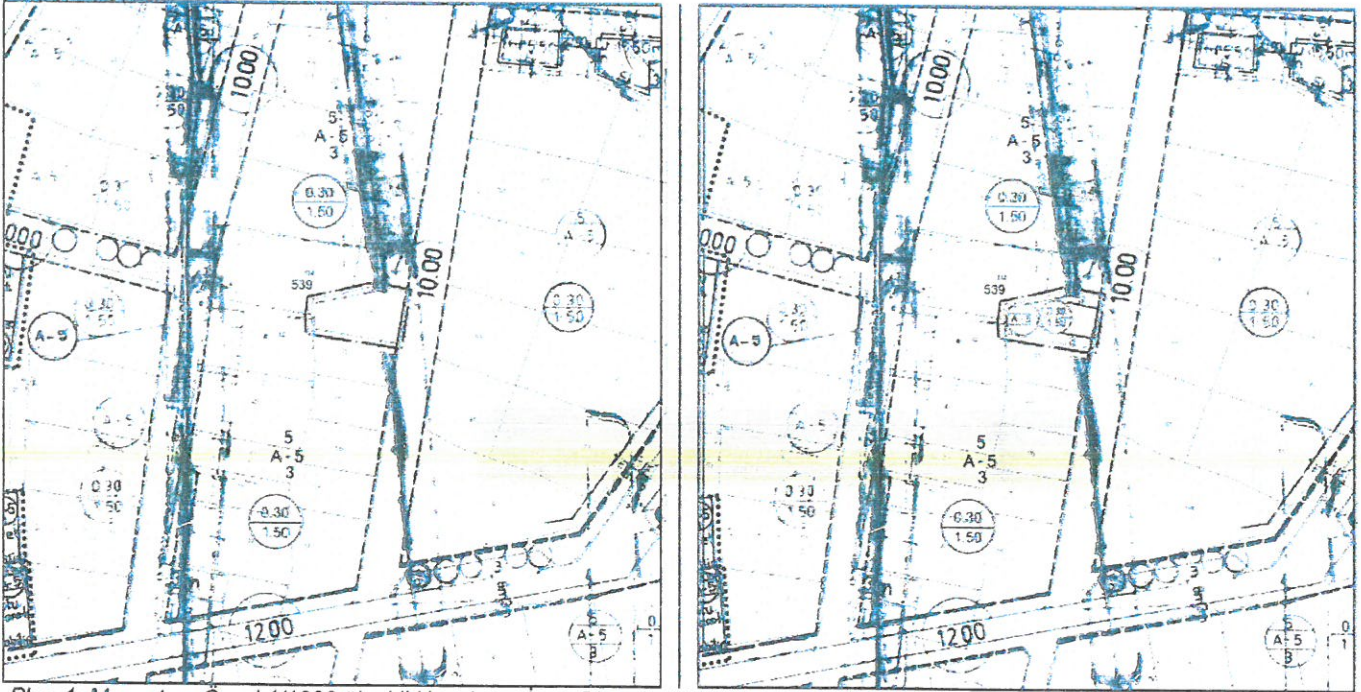
27.10.2022 tarih 31996 sayılı Resmi gazetede yayımlanan İmar Yönetmeliği'ne göre yan bahçe mesafeleri en az 3 metre olmakla beraber 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılması gerektiği ifade edilmiştir.

Söz konusu 539 ada 79 parselde yer alan 5 katlı konut yapısının mevcut imar planına göre yan bahçe mesafesi 3+3 toplam 6 metredir. Yeni İmar Yönetmeliğinde belirtildiği şekli ile 539 ada 79 parselde zemin +5 katlı yeni yapı yapılmak istenilmesi durumunda yan bahçe mesafeleri 4+4 toplamda 8 metre olması gerekecek , bu durumda mevcutta 8 m olan yapı cephesinin de 6 metreye düşmesine neden olacaktır. Yine aynı Yönetmelik zemin+ 5 katlı yapıda minimum bina cephesinin de 7 m olması gerektiği hususunu bildirmektedir.

Bu nedenle Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde belirtilen yan bahçe ve bina cephe hükümlerine uyulması durumunda ortaya çıkan karışık durumda , mevcut yapının imar planına göre 5 katlı olarak yeniden yapılması noktasında çok büyük sıkıntılar yaşanmasına neden olacak , daha alçak katlı yapılması durumunda yapılaşma koşulları sağlanmakla birlikte , kentsel dönüşümün arsa ve yapım noktasındaki anlaşmaya dayalı çözüme yönelik şartları ortadan kalkacak , daha nitelikli ve kullanışlı bir yapı da elde edilemeyecektir.

Belirtilen sebepler doğrultusunda Muratpaşa ilçesi Sinan Mahallesi 539 ada 79 parselde kentsel dönüşüm yapılması öngörülen parselde mevcut plan kararlarında olduğu şekli ile yan bahçe mesafesinin 3 m olmasının , yapımcı ve yapı sahibi arasında anlaşmayı kolaylaştıran , daha nitelikli ve deprem doğal afetine karşı dirençli bir yapı elde edilebilmesi için önemli ve gerekli olduğu değerlendirilmektedir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi ile Antalya ili, Muratpaşa Belediyesi, Sinan Mahallesi, 539 ada 79 parselin belirtilen ihtiyaç ve gerekçeler ile parsel maliklerinin talebi üzerine Konut Alanında (Ayrı Nizam 5 katlı ve TAKS=0.30, KAKS=1.50) yapı yüksekliği ve yapı yoğunluğu değiştirilmeden yan bahçe çekme mesafeleri 3'er metre olarak tanımlanmış plan değişikliği teklifi aşağıda verilmiştir.



Plan 1: Mevcut ve Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Saygılarımızla arz ederiz.

Okan ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 4070

Ayşegül ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1169
Yet. Belgesi (A) Gr.

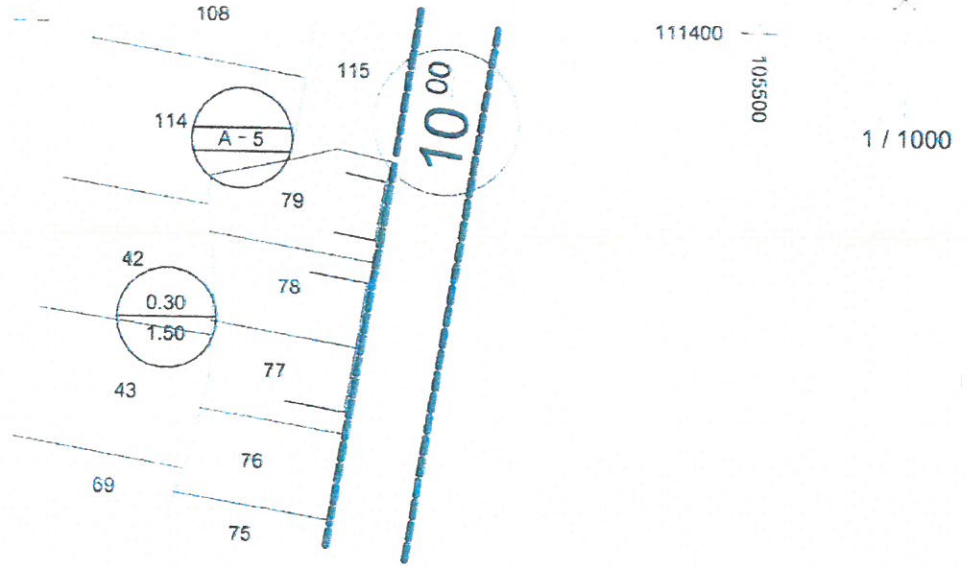
Evrak No : 4021 - 1662

Evrak Tarih : 23-06-2023

T.C
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İmar Pl. No: 19 K - II b

Parselasyon Pl. No: " "



PARSELASYON

KADASTRO

ŞUYUU

İmar

Ada No. Parsel No. Paf. No.

Ada No. Parsel No.

Miktarı

Parselin

Ek Bilgileri

539 79 294.00 m²

1- Projelendirme işleminden önce subasman kotunun aplikasyonda tespiti gerekir.
2- Parselin bulunduğu bölgede Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/06/2017 gün ve 573 sayılı kararı ile (1.madde eklî pafta da sınırları belirlenmiş alanda kalan)

1/1000 ölçekli uygulama imar planı notlarına plan notu eklenmesine ilişkin plan notu değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11/05/2018 tarih ve 571 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notlarında düzenleme yapılmasına ilişkin plan notu değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/09/2019 tarih ve 557 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15/04/2022 gün ve 388 sayılı kararı ile otopark kullanımına ilişkin plan notları eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği eki plan notları geçerlidir.

3- Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği geçerlidir.
4- Bu imar çapı Antalya 0713-648 Nolu Lisanslı Büro'nun 21.06/2023 tarih 611 nolu aplikasyon krokisine istinaden düzenlenmiştir.

5- Bu imar çapı ruhsat işlemine istinaden düzenlenmiş olup, 23.06.2023 tarihli Kot Kesit Belgesi ektedir.

İNŞAAT DURUMU

Yol Mesafesi : 0.00 m İnşaat Tarzı : AYRIK

Yan Bahçe Mesafesi : Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine göre belirlenecektir. Kat Adedi : BEŞ (5)

Arka Bahçe Mesafesi : h / 2 Subasman Kotu : 2.50 m

İnşaat Cephesi : TAKS : 0.30

İnşaat Derinliği : KAKS/EMSAL : 1.50

Çıkma Katsayısı : Saçak Seviyesi : Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine göre belirlenecektir.

İnşaat Kotu : Aplikasyonda tespit edilecektir.

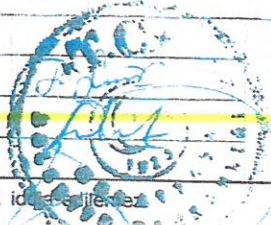
Adı Soyadı

Tarih

ÇİZEN Tuğçe ŞİMŞİR 23-06-2023

İmar Çap Ser.Sor. Filiz MURAT " " "

Plan ve Proje Müdürü V. Emre VURAL " " "



1- Bu imar çapı 1 sene muteberdir. İmar planında yapılabilecek değişikliklerden dolayı hak iddiası yoktur.
2- İmar yolu teşekkül etmeden inşaat durumu muteber değildir.