



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:26.10.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2017 tarihli toplantısında gündemin 161.maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediye Meclisinin 03.07.2017 tarih ve 198 sayılı kararı ile uygun bulunan, Çankaya Mahallesi 27440 ada 1 parselin yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediye Meclisinin 03.07.2017 tarih ve 198 sayılı kararı ile uygun bulunan, Çankaya Mahallesi 27440 ada 1 parselin yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 20 metrelik yoldan 10 metre yapı yaklaşma mesafesi belirtilmesi, "imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu onaylanmadan ruhsat verilemez" plan notunun eklenmesi 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

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Belediye Başkanı : Hakan TÜTÜNCÜ Divan Katibi : Hasan DEMİR Divan Katibi : Ramazan ÇAKIR	Karar Tarihi 03/07/2017
		Karar No 198

Özü; Çankaya Mahallesi sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine **oy birliği** ile karar verildiği hk.

Kepez Belediye Meclisinin 03/07/2017 tarihi *Pazartesi* günü saat 14.00'te yaptığı 2017 yılı *Temmuz* ayı olağan toplantısı I. Oturumunda alınan karardır.

GÜNDEMİN 19. MADDESİ

Kepez Belediye Meclisinin 04.04.2016 tarih ve 134 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi, Çankaya Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 27440 ada 1 parselin emsal aynı kalmak şartı ile 4 kattan 7 kata çıkarılmasına ilişkin hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hakkındaki;

Kepez Belediyesi İmar Komisyonu Raporunda;

Kepez Belediyesi İmar Komisyonu, Kepez Belediye Binası İmar Komisyonu Toplantı Salonunda toplanmış ve aşağıdaki konu görüşülerek karara bağlanmıştır:

Kepez Belediye Meclisinin 04.04.2016 tarih ve 134 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi, Çankaya Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 27440 ada 1 parselin emsal aynı kalmak şartı ile 4 kattan 7 kata çıkarılmasına ilişkin hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu komisyonumuzca incelenmiş, plan değişikliğinin uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Komisyon Üyeleri: Murat MENZİLCİOĞLU, İsmail ULUSOY, Ahmet SABİR, Musa BATU, Elif Derya CANBULUT uygun imzalı ait deyimli İmar Komisyonu raporu okundu.

Konu görüşmeye açılarak yapılan müzakereler sonucunda İmar Komisyonu raporu doğrultusunda oylamaya sunulmuştur.

K A R A R :

5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin (u) bendi "*İmar planlarına uygun şekilde hazırlanmış belediye imar programlarını görüşerek kabul etmek*" hükmüne istinaden; Antalya İli Kepez İlçesi, Çankaya Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 27440 ada 1 parselin emsal aynı kalmak şartı ile 4 kattan 7 kata çıkarılmasına ilişkin hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin **kabulüne** ve konunun **İmar Komisyonundan** geldiği şekli ile uygun bulunduğu **oy birliği** ile karar verildi (AK Parti, MHP, CHP Grubu ve Bağımsız Üyeler Kabul).

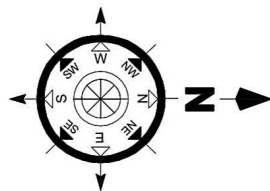
Hakan TÜTÜNCÜ
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı

Hasan DEMİR
Divan Kâtibi

Ramazan ÇAKIR
Divan Kâtibi

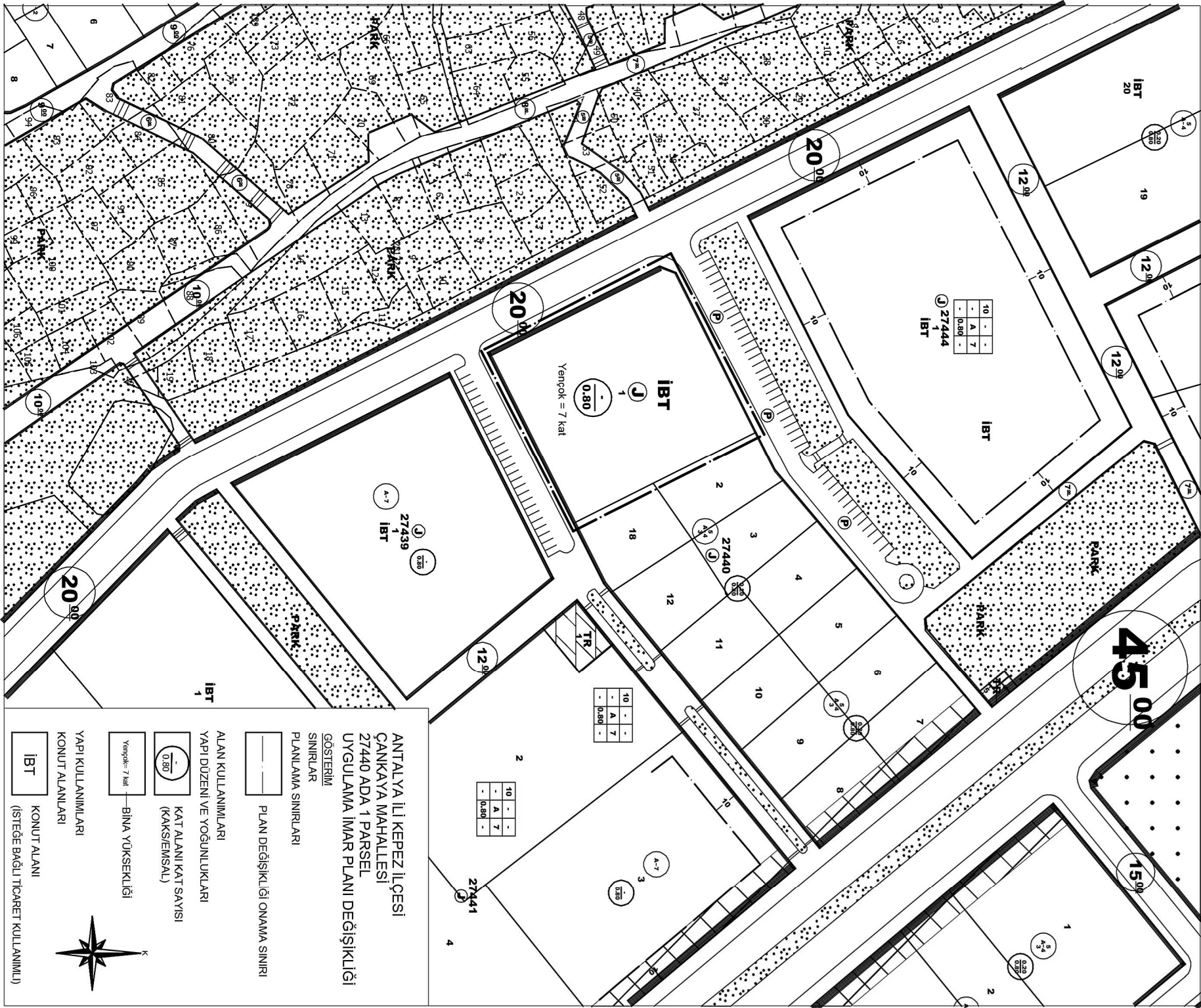
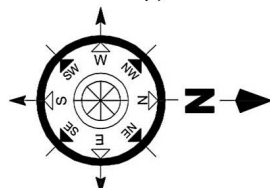
MEVCUT PLAN

Antalya Büyükşehir Belediyesi Kepez İlçesi Çankaya Mahallesi 27440 ada 1 parsel imar planı değişikliği



ÖNERİ PLAN

Antalya Büyükşehir Belediyesi Kepez İlçesi Çankaya Mahallesi 27440 ada 1 parselde 5 katlı inşaat izni alınmış olup, mevcut imar planında 4 kata müsaade etmektedir. Alanın kuzey ve güneyindeki adalar 7 kat planlıdır. Hem cephne bütünlüğü hem de mağdur yetilerin giderilmesi amacıyla kat artışı amaçlı imar planı değişikliği hazırlanmıştır..



Plan Açıklama Raporu

KEPEZ İLÇESİ

**ÇANKAYA MAHALLESİ
27440 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE
KAT YÜKSEKLİĞİNDE DÜZENLEME AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU
PAFTA NO: 025-A-09-A-2-C,
025-A-09-A-3-B, 025-A-09-B-1-D,
025-A-09-B-4-A**

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili, Merkez (Büyükşehir) , Kepez ilçe Belediyesi, Çankaya mahallesi sınırları içerisinde 025-A-09-A-2-C, 025-A-09-A-3-B, 025-A-09-B-1-D, 025-A-09-B-4-A nolu 1/1000 ölçekli imar planı paftalarına giren yaklaşık 6002 m² alanda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı



Şekil 2. Hava Fotoğrafı

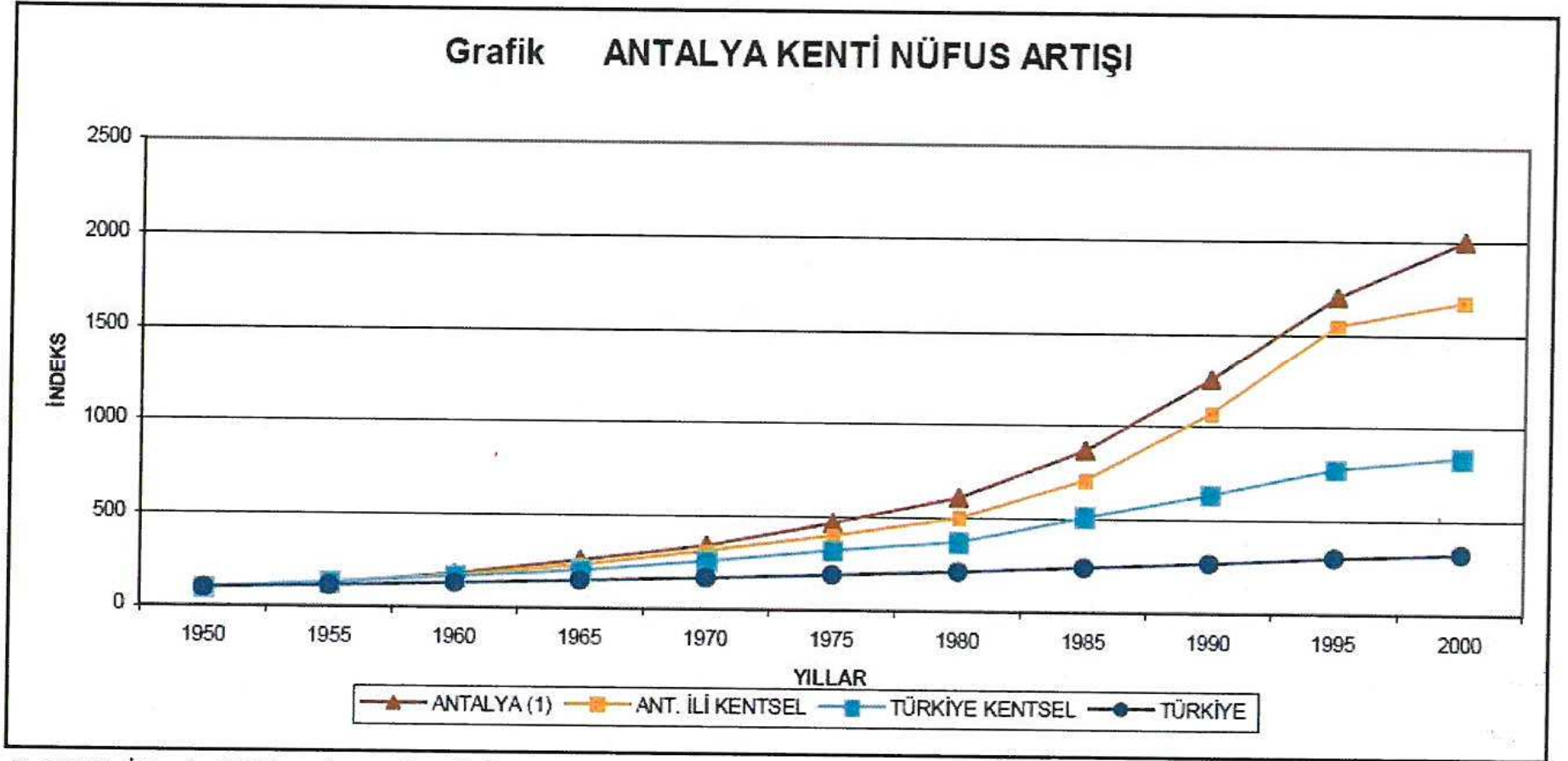
2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

İlimiz 1970 li yıllarda göç almaya başlamış, nüfus artış hızı planlanandan fazla olmuştur. Dolayısıyla mevcut konutlar ihtiyaca cevap veremez hale gelmiştir.

DPT’ce yapılan göç araştırmasına göre (Türkiye’de İç Göçler ve Göç Edenlerin Sosyo-Ekonomik Nitelikleri, 1993);

Antalya’nın aldığı net göç oranı 1970-75’te %34.146, 1975-80’de %24, 1980-85’te %31’dir.

Antalya’nın net göç oranı, nüfus artışıındaki değişmelerle de paralellik göstermektedir.



Şekil 3. İlimiz Nüfus Artış Grafiği

Artan konut ihtiyacı sebebiyle; 1980 li yıllarda yapı kooperatiflerinin sayısı çok fazla artmıştır. Kurulan ve yapılaşan birçok yapı kooperatifi mülkiyet ve imar sorunu ile karşılaşmıştır.

Kepez İlçemiz, Çankaya mahallesinde 27440 ada 1 parsel üzerinde de konut ihtiyacını karşılamak amacıyla 1990 lı yılların başında kooperatifler inşa edilmiştir. 27440 ada 1 parsel üzerinde 6 tane 5 katlı konut bloğu olmak üzere yaklaşık 60 aile yaşamaktadır.

Söz konusu yıllar arasında yapılan yapılar; tabi olduğu yönetmeliklere göre ruhsatlandırılmış ve iskan verilmiştir.

Antalya il merkezi daha önce 4.derece deprem bölgesi’nde yer alırken 1998 haritasında 2. dereceye alınmıştır.

Antalya ve yakın çevresi, 1996’da kabul edilen ve 1998’de yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası’nda, sismik etkinliğin yoğun olduğu batı kesimlerde 1. ve 2.,

Bu haritaya göre Türkiye; büyük hasara uğramış bölgeler, tehlikeli yersarsıntısı bölgeleri ve tehlikesiz bölgeler olmak üzere üç bölgeye ayrılmıştır.



Şekil 4. 12 Mayıs 1971 Burdur depreminden sonra Burdur' da bir sokak. Burdur ve çevresinde gece meydana gelen 6,2 şiddetli depremde 57 kişi öldü, 1.162 ev yıkıldı.

- **1972 Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası**

Bakanlar kurulunun 23.12.1972 gün ve 7/5551 sayılı kararıyla onaylanan Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası kararın 15 Mayıs 1973 tarih ve 14586 sayılı resmi gazetede yayımlanmasıyla yürürlüğe girmiştir.

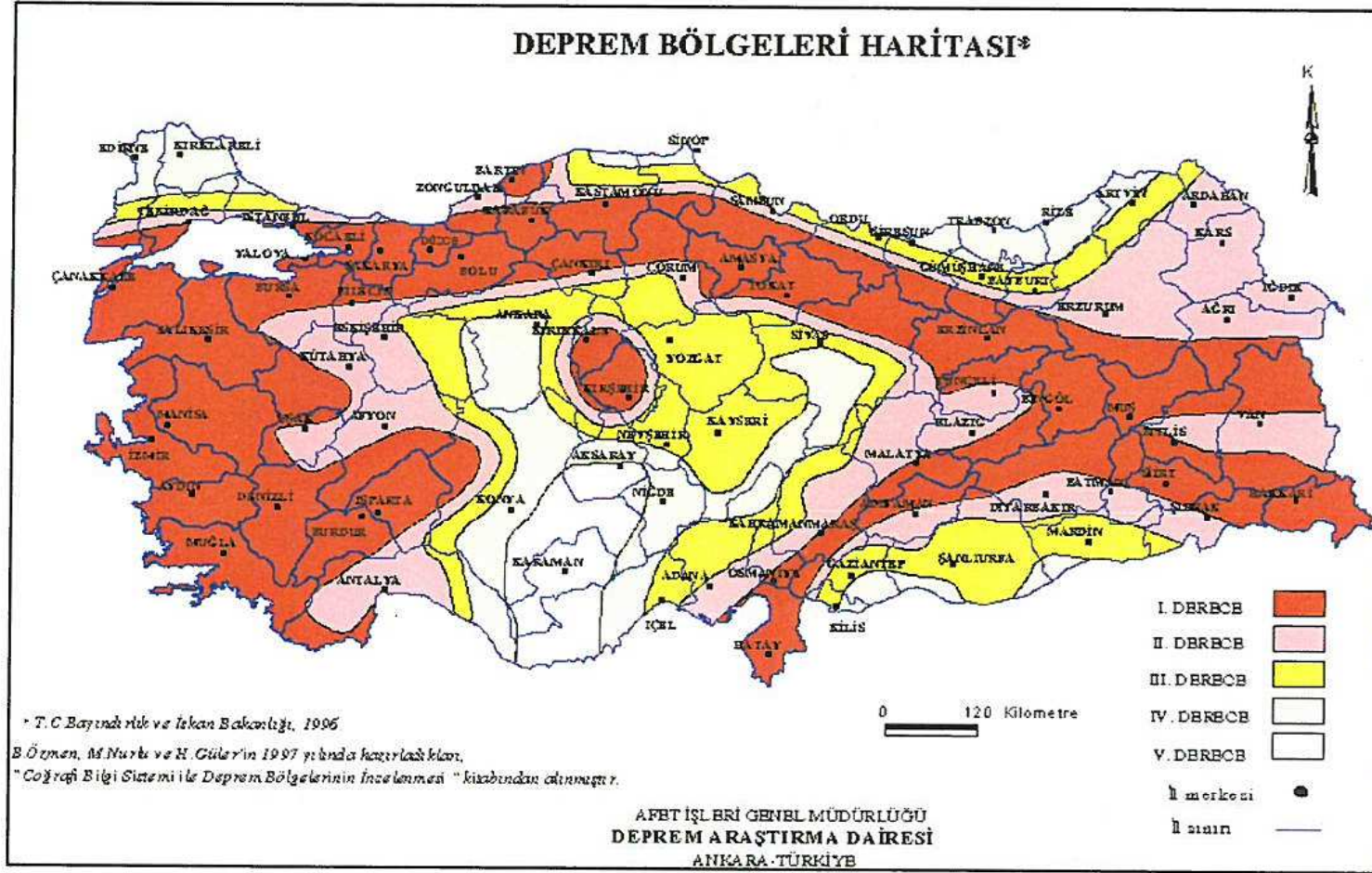
Bu haritaya göre ülkemiz; - Birinci derece deprem bölgesi, - İkinci derece deprem bölgesi, - Üçüncü derece deprem bölgesi, - Dördüncü derece deprem bölgesi, - Tehlikesiz bölge olmak üzere beş bölgeye ayrılmıştır.

Haritada IX veya daha büyük şiddetteki depremlerin olduğu veya olabileceği yerler birinci derece deprem bölgesini, VIII şiddetindeki depremlerin olduğu veya olabileceği yerler ikinci derece deprem bölgesini, VII şiddetindeki depremlerin olduğu veya olabileceği yerler üçüncü derece deprem bölgesini ve VI şiddetindeki depremlerin olduğu veya olabileceği yerler dördüncü derece deprem bölgesini göstermektedir.

• 1996 Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından yayımlanan bu harita, Türkiye’de gelecekteki 50 yıl içerisinde %90 ihtimalle aşılmayacak yer ivmelerini göstermektedir. Bakanlar Kurulu’nun 18.04.1996 gün ve 96/8109 sayılı kararıyla Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası adı altında 1/1.800.000 ölçekli olarak yürürlüğe giren bu haritaya göre Türkiye;

- Birinci derece deprem bölgeleri
- İkinci derece deprem bölgeleri
- Üçüncü derece deprem bölgeleri
- Dördüncü derece deprem bölgeleri
- Beşinci derece deprem bölgeleri olmak üzere beş bölgeye ayrılmıştır.



Şekil 5. 1998 Yılı Deprem Bölgeleri Haritası

Depreme her zaman hazırlıklı olması gereken ülkemiz yakın tarihler de hem can kaybı hem kaybına sebep olan depremler yaşamıştır.



Şekil 6. 17 Ağustos 1999 Marmara Depremi sonucu enkaza dönmüş konut alanı. Resmi raporlara göre, 17.480 ölüm, 23.781 yaralı oldu. 505 kişi sakat kaldı. 285.211 ev, 42.902 iş yeri hasar gördü.



Şekil 7. Ekim 2011 Van depremi sonrası oluşan enkaz. Resmi raporlara göre, 601 ölüm, 4152 yaralı oldu.

- Antalya il merkezi daha önce 4.derece deprem bölgesi'nde yer alırken 1998 haritasında
2. dereceye alınmıştır.

Antalya ve yakın çevresi, 1996'da kabul edilen ve 1998'de yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'nda, 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.

Artan konut ihtiyacı sebebiyle; 1980 li yıllarda yapı kooperatiflerinin sayısı çok fazla artmıştır. Kurulan ve yapılaşan birçok yapı kooperatifi mülkiyet ve imar sorunu ile karşılaşmıştır.

Kepez İlçemiz, Çankaya mahallesinde 27440 ada 1 parsel üzerinde de konut ihtiyacını karşılamak amacıyla 1990 lı yılların başında kooperatifler inşa edilmiştir. 27440 ada 1 parsel üzerinde 6 tane 5 katlı konut bloğu olmak üzere yaklaşık 60 aile yaşamaktadır.

Hızla artan konut talebine şehirlerin normal gelişme hızında yanıt verememesi, yıllardır kentlerimizin kimliğini tehdit edecek biçimde sağlıksız yapılaşmasına neden olmuştur. Gecekondu ve kaçak yapıların yanı sıra, ekonomik ömrünü tamamlamış mevcut konut stoku da özellikle deprem riskinin yüksek olduğu kentlerimizde ciddi bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Uygun olmayan araziler üzerinde, kalitesiz malzemelerle, temel mühendislik ve yapım tekniklerinden yoksun, plan gözetilmeksizin inşa edilmiş konutlar, hem içinde yaşayanların sağlığını hem de şehirlerimizin dokusunu tehdit eder hale gelmiştir.

Ayrıca; 1998 ve ardından 2007 uygulanmaya başlanılan deprem yönetmeliğiyle pek çok yanlışın önüne geçilmeye çalışıldı. Bu bağlamda Antalya, 1 Ocak 2001'den sonra 19 pilot ilden biri olarak yasal yapı denetimle tanıştı. Bu tarihlerden önce yapılan yapıların her biri risk taşımaktadır.

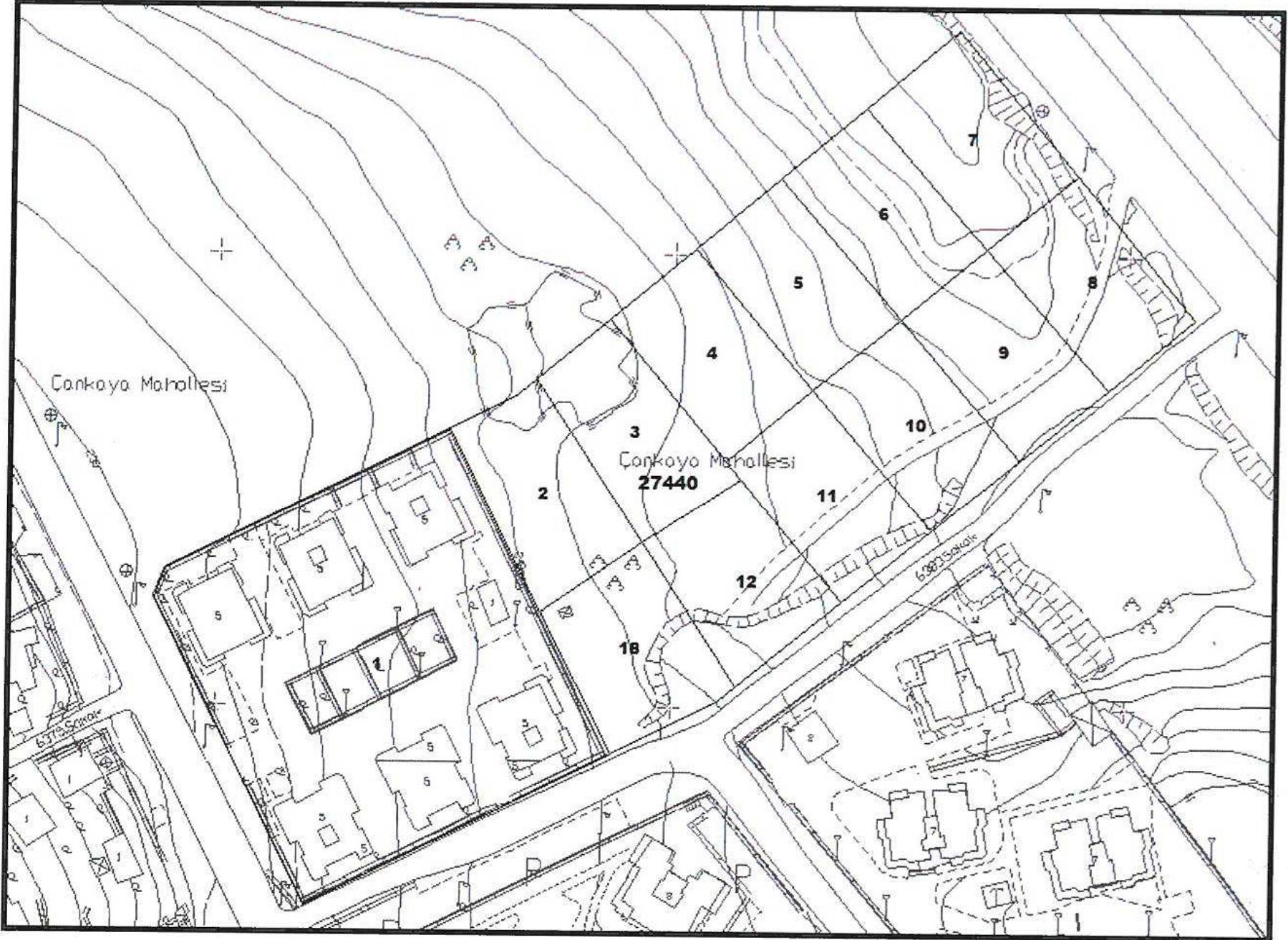
27440 ada 1 parsel üzerinde herhangi bir can ve mal kaybı yaşanmadan binaların yenilmesi gerekmektedir.

Söz konusu bölge de Yençok = 7 kat imar hakkı olan parseller ve yapılaşmalar mevcuttur.

Afet riski taşıyan binaların; mekan ve yaşam kalitesini yaygın şekilde artıran, farklı gelir gruplarının yaşam alanlarını kaynaştırarak sosyal bütünleşmeyi destekleyen bir yaklaşımın esas alınması, ideal alan büyüklüğü, plan bütünlüğü ve yapı nizam bütünlüğünün gözetilmesi için; Kat Yüksekliği artış talebi oluşmuştur.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Söz konusu parsellerin üzerinde 1990 yılların başında yapılaşmalar bitmiş olup, konut amaçlı yaklaşık 60 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.



Şekil 8. Halihazır ve Kadastral Durum



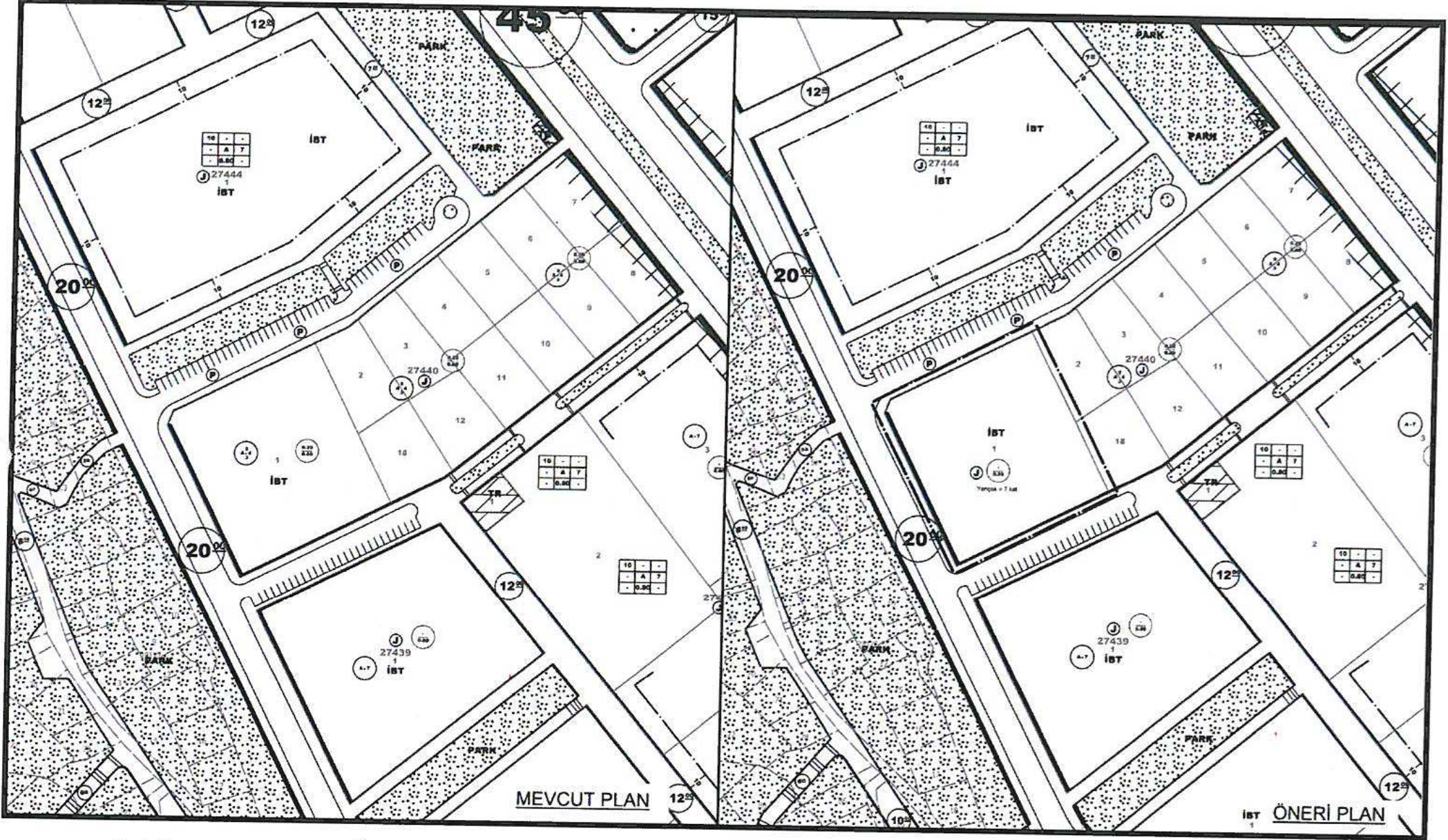
Şekil 9. 27440 ada 1 parsel üzerindeki kooperatif binaları



Şekil 10. 27439 ada 1 parsel üzerindeki 7 katlı binalar

27440 ada 1 parselin güney doğusunda bulunan 27439 ada 1 parsel üzerinde yükseklik imar hakkı Yençok=7 kat tır.

4. PLANLAMA KARARLARI



Şekil 11. Mevcut ve Öneri İmar Planı

Mevcut plan kararları tekrar gözden geçirilmiştir.

Afet riski taşıyan binaların; mekan ve yaşam kalitesini yaygın şekilde artıran, farklı gelir gruplarının yaşam alanlarını kaynaştırarak sosyal bütünleşmeyi destekleyen bir yaklaşımın esas alınması, ideal alan büyüklüğü, **plan bütünlüğü ve yapı nizam bütünlüğünün** gözetilmesi için; Kat Yüksekliğinin Yençok=4 kat'tan, Yençok= 7 kat' a artış talebi düzenlenmiştir.

Saygılarımla arz olunur.

Ö.Şef ERDAL
Şehir Plancısı
Yetki Belgesi No: 071 OD U 79
Oda Sicil No: 315

Gürdal YILMAZ
Şehir Plancısı
PROGEM MÜHÜRÜ ve TİC.A.Ş.
Muratpaşa Mh. Çataköprü Cd. İnönü İş Mrk.
No: 39/5 Muratpaşa/ANTALYA
Mersis: 0733042893200012 Tic. Sic. No: 91592
Anlık Kurumlar V.D. 733 042 8932