



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:02.03.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2020 tarihli toplantısında gündemin 147. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisinin 03.01.2020 tarih ve 21 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kışla Mahallesi 304 ada 10 parselde İBZT (İsteğe bağlı zemin ticaret) kullanım kararı getirilmesi ve parseldeki yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisinin 03.01.2020 tarih ve 21 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kışla Mahallesi 304 ada 10 parselde İBZT (İsteğe bağlı zemin ticaret) kullanım kararı getirilmesi ve parseldeki yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, İBZT ibaresinin kaldırılması kaydıyla değiştirilerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
03.01.2020 TARİH VE 21 SAYILI KARARI

Gündemin 16. Maddesi
Karar No. 21

Özü: A-7 yapılaşma koşullu, "J" ibareli, konut kullanımlı 304 Ada 10 parselde A-7 yapılaşma koşulu ve "J" ibaresi değiştirilmeden İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımı getirilmesi, parselin kuzeydoğu kullanım sınırının düzenlenmesi, batıdan 10m. güneyden 4.5m. yapı yaklaşma koşulu getirilmesi ve "Yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır." plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oybirliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 16.Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Kışla Mahallesi 20K-IVc nolu imar paftasında yer alan A-7 yapılanma koşullu "J" ibareli Konut kullanımlı 304 Ada 10 parselde A-7 yapılaşma kuşulu ve "J" ibaresi değiştirilmeden İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımı getirilmesi, parselin kuzeydoğu kullanım sınırının düzenlenmesi, batıdan 10m. güneyden 4.5m. yapı yaklaşma koşulu getirilmesi ve "Yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır." plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 04.12.2019 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 26.12.2019 tarih 4730 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyon Raporu**, Belediye Meclisimizin 04.12.2019 tarihli toplantısında görüşülerek alınan 349 sayılı kararla Planlama ve İmar Komisyonumuza havale edilen A-7 yapılaşma koşullu, "J" ibareli, konut kullanımlı 304 Ada 10 parselde A-7 yapılaşma kuşulu ve "J" ibaresi değiştirilmeden İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımı getirilmesi, parselin kuzeydoğu kullanım sınırının düzenlenmesi, batıdan 10m. güneyden 4.5m. yapı yaklaşma koşulu getirilmesi ve "Yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır." plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz.17.12.2019 tarihli Planlama ve İmar Komisyon Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Vekili Gürsel Güler, Üye Ali Can Menekşe, Zühtü Şahin ve Özdemir Manavoğlu imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada;

A-7 yapılaşma koşullu, "J" ibareli, konut kullanımlı 304 Ada 10 parselde A-7 yapılaşma koşulu ve "J" ibaresi değiştirilmeden İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımı getirilmesi, parselin kuzeydoğu kullanım sınırının düzenlenmesi, batıdan 10m. güneyden 4.5m. yapı yaklaşma koşulu getirilmesi ve "Yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır." plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oybirliği ile karar verildi.

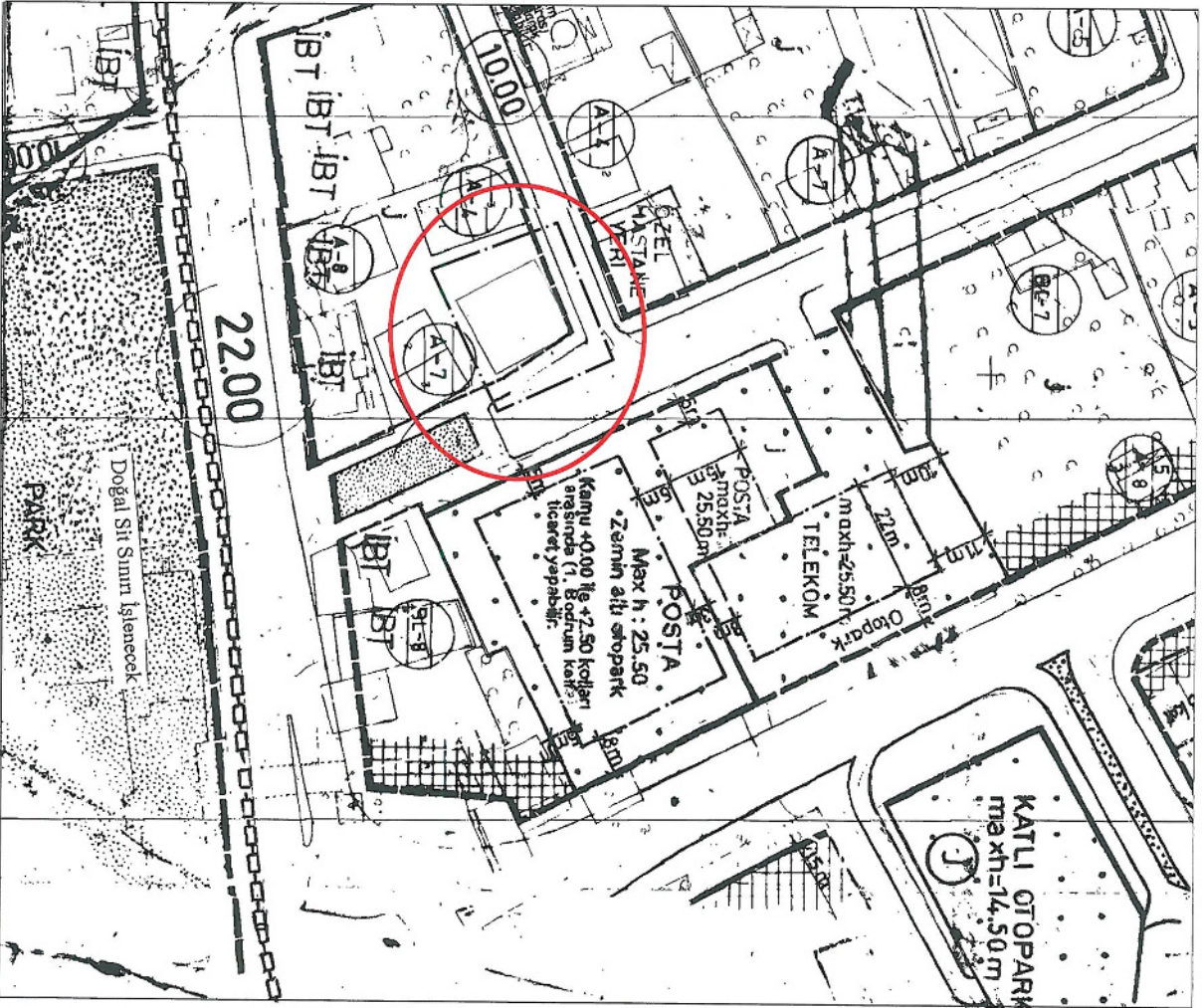
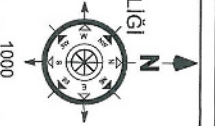
Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı

Serpil ÜSTÜN
Divan Katibi

Gürsel GÜLER
Divan Katibi

MEVCUT PLAN

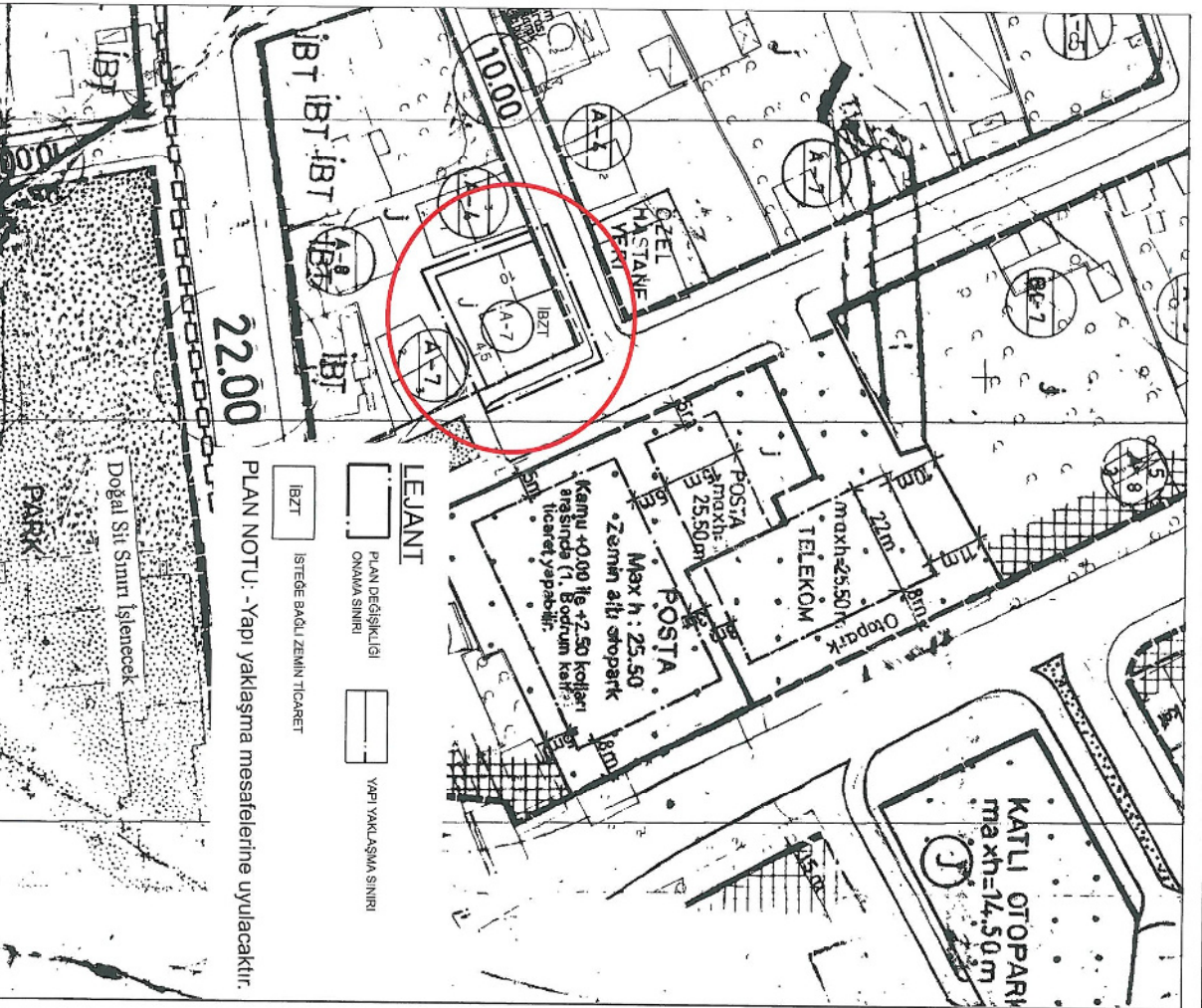
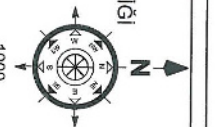
ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ 304 ADA 10 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖNERİ PLAN

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ 304 ADA 10 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

2.02.2019 Tarihinde İmar Planı Değişikliği Komisyonu tarafından görüşülmüştür. Komisyonun görüşleri aşağıdaki gibidir. İmar Planı Değişikliği Komisyonu Başkanı: Mustafa Kemal ÇETİNKAYA



Plan Açıklama Raporu

MURATPAŞA İLÇESİ

DENİZ MAHALLESİ

304 / 10

ADA / PARSEL ÜZERİNE

'İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARET'

EKLENMESİ VE YAPILANMA

KOŞULLARININ DÜZENLENMESİ

AMAÇLI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR

PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PAFTA NO: 20K-4C



İçindekiler

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
2.PLALAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI	5
3.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM.....	6
4.PLANLAMA KARARLARI	7



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili, Merkez (Büyükşehir) , Muratpaşa ilçe Belediyesi, Deniz mahallesi sınırları içerisinde **20-K-4-C** nolu 1/1000 ölçekli imar planı paftalarına giren 472 m² alanda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

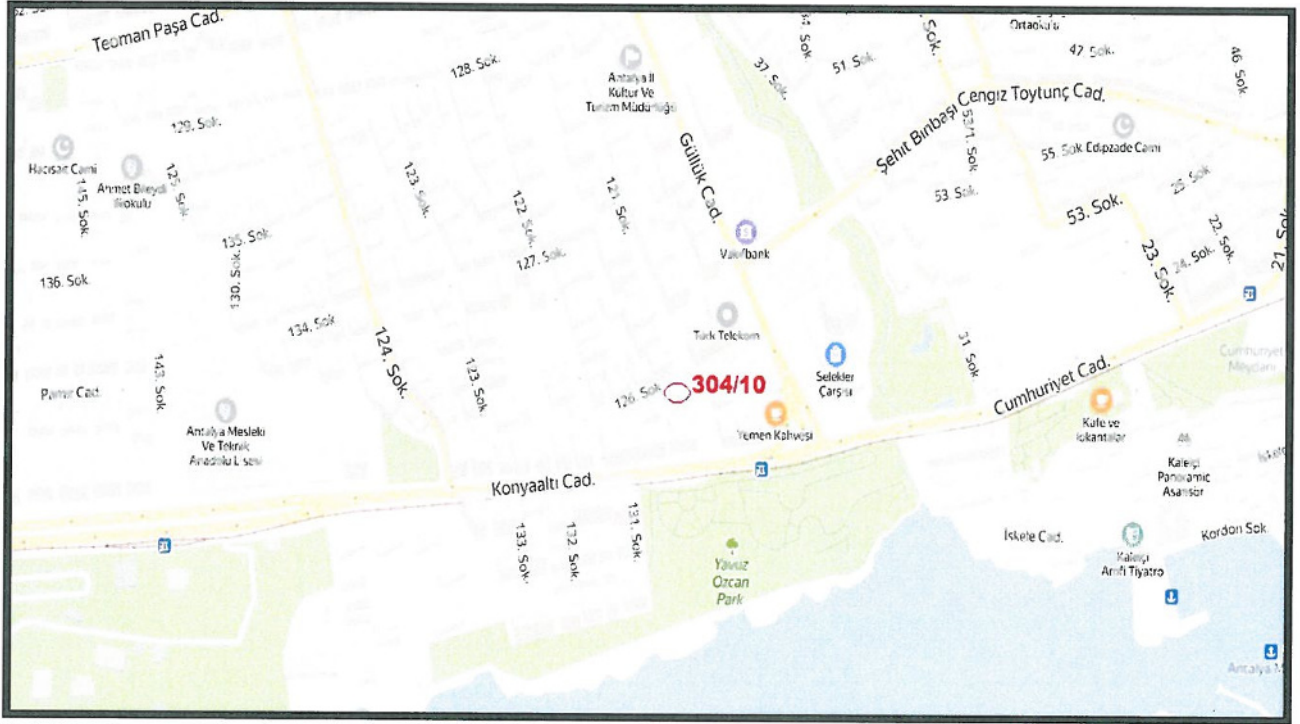


Şekil 1. Hava Fotoğrafi



Şekil 2. Hava Fotoğrafi





Şekil 3. Konum Bilgi Haritası

Plan değişikliğine konu olan parsel, Deniz Mahallesi sınırları içerisinde, 126 nolu sokak ile 121 nolu sokağın kesişimi üzerinde bulunmaktadır.

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Antalya 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 artışındaki değişmelerle de paralellik göstermektedir.

Şekil 4. İlimiz Nüfus Artış Grafiği

Türkiye'nin nüfusu 2013 yılında 76 milyon 667 bin 864 iken bu rakam 2014 yılında yaklaşık % 1,4 artarak 77 milyon 695 bin 904'e ulaşmıştır. 2015 yılında yaklaşık % 1,3 artarak 78 milyon 741 bin 053 olmuş, 2016 yılında da yaklaşık % 1,4 artarak 79 milyon 814 bin 871 olmuştur.



2017 yılında ise yaklaşık % 1,3 artarak 80 milyon 810 bin 525'e ulaşmıştır.

Antalya İli'nin 2013 yılında 2 milyon 158 bin 265 olan nüfusu 2014 yılında yaklaşık % 3 artarak 2 milyon 222 bin 562 olmuştur.

2015 yılında ise yaklaşık % 3 artarak 2 milyon 288 bin 456 olmuştur.

2016 yılında ise yaklaşık % 1,8 artarak 2 milyon 328 bin 555 olmuştur.

2017 yılında ise yaklaşık % 1,5 artarak 2 milyon 364 bin 396'ya ulaşmıştır.

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.

Söz konusu yıllar arasında yapılan yapılar; tabii 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. sismik etkinliğin az olduğu doğu kesimlerde ise 3. ve 4. derece deprem bölgeleri içerisinde yer almaktadır. Artan konut ihtiyacı sebebiyle; 1980 li yıllarda yapılaşma sayısı çok fazla artmıştır.

Muratpaşa İlçemiz, Deniz mahallesinde 304 ada 10 parsel üzerinde de konut ihtiyacını karşılamak amacıyla 1980 li yılların başında yapı inşa edilmiştir.

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 yapı tekniklerinden yoksun, plan gözetilmeksizin inşa edilmiş konutlar, hem içinde yaşayanların sağlığını hem de şehirlerimizin dokusunu tehdit eder hale gelmiştir.

Ayrıca; 2007 yılında 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.





Şekil 4. 6 Şubat 2019 İstanbul'un Kartal ilçesinde çöken bina ve sonrası oluşan enkaz

İstanbul'un Kartal ilçesinde 6 Şubat 2019 günü Orhantepe Mahallesi Bankalar Caddesi Sema Sokak üzerinde bulunan 9 KATLI binada çökme meydana gelmiş, 21 kişi hayatını kaybetmiş ve 17 kişi de yaralanmıştır.

Söz konusu binanın inşasına 1992 tarihinde, deprem yönetmeliğinden ve yapı denetim zorunluluğundan önce, dönemin yönetmelik ve kanunlarına göre başlanmıştır.



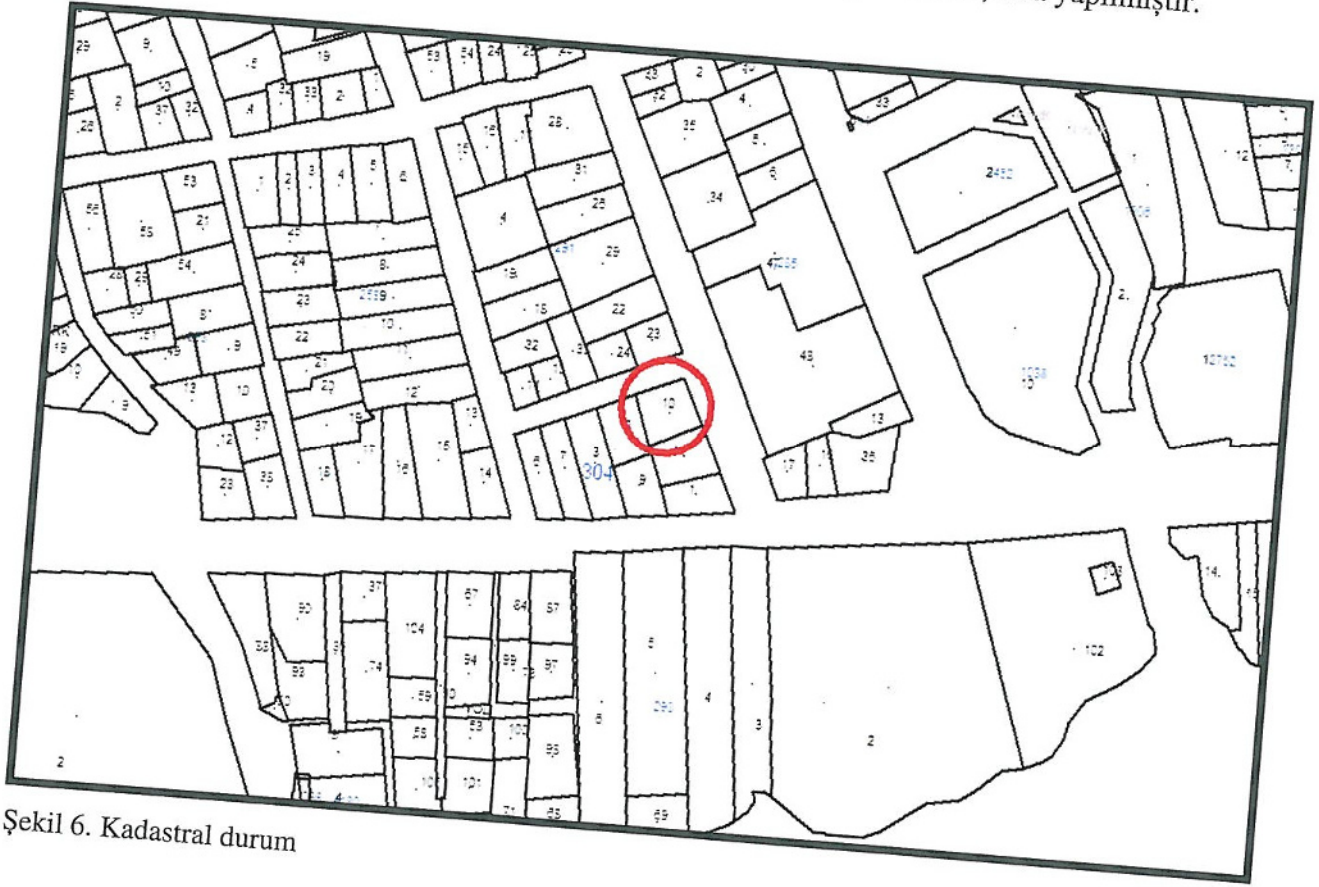
Şekil 5. 6 Şubat 2019 İstanbul'un Kartal ilçesinde çöken bina ve sonrası oluşan enkaz

304 ada 10 parsel üzerinde herhangi bir can ve mal kaybı yaşanmadan binanın yenilmesi gerekmektedir.

Afet riski taşıyan binaların; mekân ve yaşam kalitesini yaygın şekilde artıran, farklı gelir gruplarının yaşam alanlarını kaynaştırarak sosyal bütünleşmeyi destekleyen bir yaklaşımın esas alınması, kamusal ve kullanıcı harcamalarını azaltmak amacıyla, ideal alan büyüklüğünün sağlanması ve bölgede ki ticaret ihtiyacını karşılamak için zeminde ticaret alanı ve yapılaşma koşullarında düzenleme talep edilmektedir.

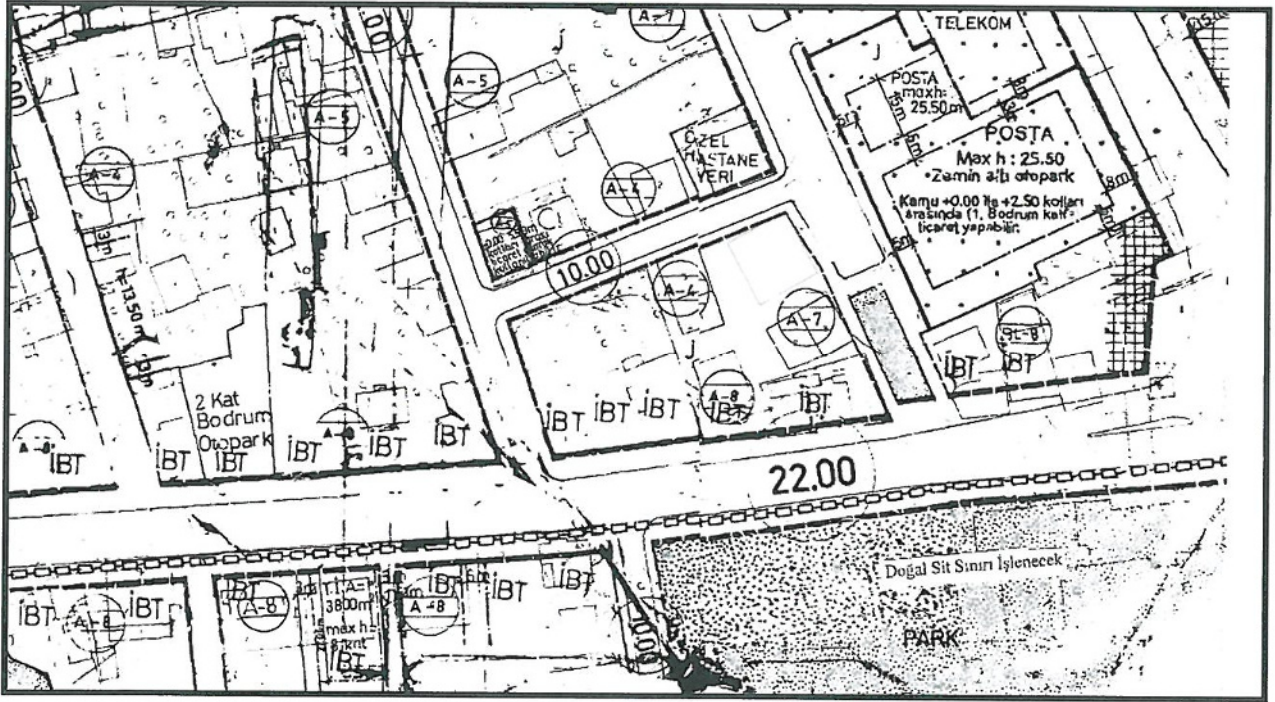
3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Söz konusu parsel üzerinde bulunan katlı bina 1980'li yılların başında yapılmıştır.



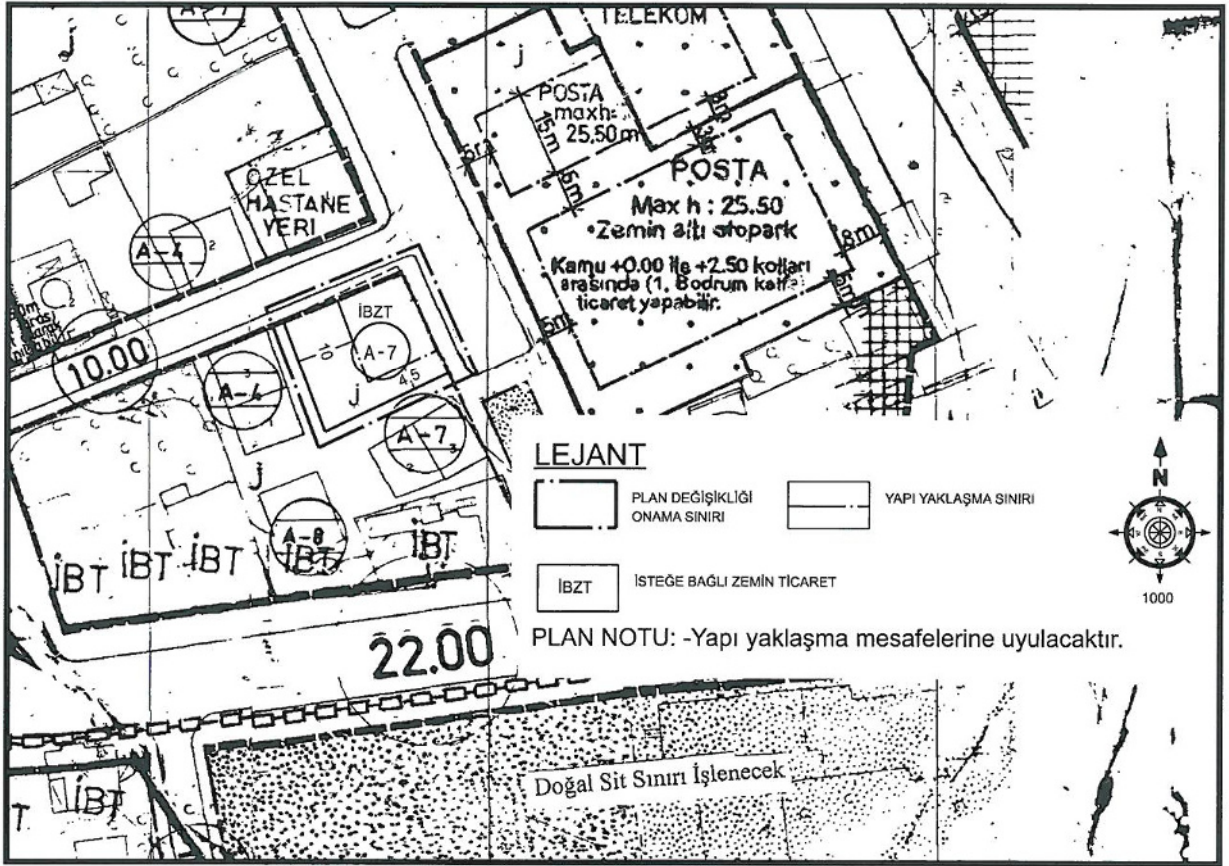
Şekil 6. Kadastral durum

4. PLANLAMA KARARLARI



Şekil 7. Mevcut İmar Planı

Mevcut plan kararları tekrar gözden geçirilmiştir.



Şekil 8. Öneri İmar Planı

Muratpaşa İlçesi, Deniz Mahallesi sınırları içerisinde, 304 ada 10 parsel üzerinde bölgede ki ticaret talebinin karşılanması amacıyla 'İsteğe Bağlı Zemin Ticaret Alanı' (İBZT) düzenlenmiştir. Kamusal ve kullanıcı harcamalarını azaltmak maksadıyla, ideal alan büyüklüğünün sağlanması için batı cephe yapı yaklaşma mesafesi 10 metre güney cephe yapı yaklaşması 4,5 metre olarak düzenlenmiştir.

Saygılarımla arz olunur.

Şehir Plancısı
Gürdal YILMAZ

PROGEM MÜHENDİSLİK SAN.VE TİC.A.Ş.
Etiler Mah.829 Sok.A Plaza Site No:3/107 Muratpaşa
Mersis:0733042893200012 Tic.Sic.No:91592
Ant.Kurumlar V.D 733 042 8932 ANTALYA

Ö.S. DAL
Mühendislik San. ve Tic. A.Ş.
Yeterlilik Kurumu (YK) (A)
Dip No: 1/2011/10179
Oda No: 315