



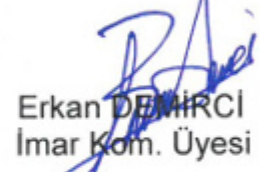
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:06.12.2021

| | |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BİRİM | İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI |
| TALEP SAHİBİ | ÖZEL ŞAHIS |
| MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ | Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.10.2021 tarihli toplantısında gündemin 137. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. |
| TALEP KONUSU | Muratpaşa Belediye Meclisinin 02.09.2021 tarih ve 241 sayılı kararı ile uygun bulunan, Etiler Mahallesi, 2887 Ada 2 parselde TAKS=0.30 yapılanma koşulunun kaldırılması ve yapı yaklaşma sınırlarının belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği. |
| KOMİSYON RAPORU: | Muratpaşa Belediye Meclisinin 02.09.2021 tarih ve 241 sayılı kararı ile uygun bulunan, Etiler Mahallesi, 2887 Ada 2 parselde TAKS=0.30 yapılanma koşulunun kaldırılması ve yapı yaklaşma sınırlarının belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur. |


Barış BULUT
İmar Kom. Başkanı


Mithat ARAS
İmar Kom. Üyesi


Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Üyesi


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
02.09.2021 TARİH VE 241 SAYILI KARARI

Gündemin 9. Maddesi
Karar No. 241

Özü: K ibareli 0.30/0.90, A-3 yapılaşma koşullu Konut ve İsteğe Bağlı Ticaret (İBT) kullanımlı 2887 ada 2 parselde kullanım kararı ve K ibaresi değiştirilmeden, TAKS=0.30 ibaresinin kaldırılarak yapılaşma koşulunun E=0.90 olarak düzenlenmesi, kuzeyden ve doğudan 5'er m., güneyden 3 m., batıdan 6 m. yapı yaklaşma mesafesi eklenmesi ve "Planda belirtilen Yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır." plan notunun eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 9. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Etiler Mahallesi 20K-2b paftasında yer alan K ibareli, 0.30/0.90, A-3 yapılaşma koşullu Konut ve İsteğe Bağlı Ticaret (İBT) kullanımlı 2887 ada 2 parselde; kullanım kararı ve K ibaresi değiştirilmeden, TAKS=0.30 ibaresinin kaldırılarak yapılaşma koşulunun E=0.90 olarak düzenlenmesi, kuzeyden ve doğudan 5'er m., güneyden 3 m., batıdan 6 m. yapı yaklaşma mesafesi eklenmesi ve "Planda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır." plan notunun eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisinin 17.05.2021 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 25.08.2021 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 26.08.2021 tarih ve 3004 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu**; K ibareli 0.30/0.90, A-3 yapılaşma koşullu Konut ve İsteğe Bağlı Ticaret (İBT) kullanımlı 2887 ada 2 parselde kullanım kararı ve K ibaresi değiştirilmeden, TAKS=0.30 ibaresinin kaldırılarak yapılaşma koşulunun E=0.90 olarak düzenlenmesi, kuzeyden ve doğudan 5'er m., güneyden 3 m., batıdan 6 m. yapı yaklaşma mesafesi eklenmesi ve "Planda belirtilen Yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır." plan notunun 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. 25.08.2021 tarihli Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Yardımcısı Ufuk Çiftçi (T.Katılmadı), Üye Hüseyin Öztaş, Ali Can Menekşe, Özdemir Manavoğlu imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Üye Canan Keleş söz alıp, Sayın Başkanım gündemin 9. Maddesinin de komisyondan geldiği şekliyle kabulü uygundur, dedi.

Üye Özlem Gözaçan Biçer söz alıp, bizim içinde geldiği şekliyle kabulü uygundur, dedi.

Üye Leyla Oruç söz alıp, komisyondan geldiği şekilde kabulü uygundur Başkanım, dedi.

Üye Ejder Karagöz söz alıp, komisyondan geldiği şekliyle kabulü uygundur Başkanım, dedi.

Başkan, görüşülen maddenin komisyondan geldiği şekliyle kabulünü oylarınıza sunuyorum, kabul edenler, etmeyenler oybirliğiyle kabul edilmiştir, dedi.

Yapılan oylamada;

K ibareli 0.30/0.90, A-3 yapılaşma koşullu Konut ve İsteğe Bağlı Ticaret (İBT) kullanımlı 2887 ada 2 parselde kullanım kararı ve K ibaresi değiştirilmeden, TAKS=0.30 ibaresinin kaldırılarak yapılaşma koşulunun E=0.90 olarak düzenlenmesi, kuzeyden ve doğudan 5'er m., güneyden 3 m., batıdan 6 m. yapı yaklaşma mesafesi eklenmesi ve "Planda belirtilen Yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır." plan notunun eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildi.

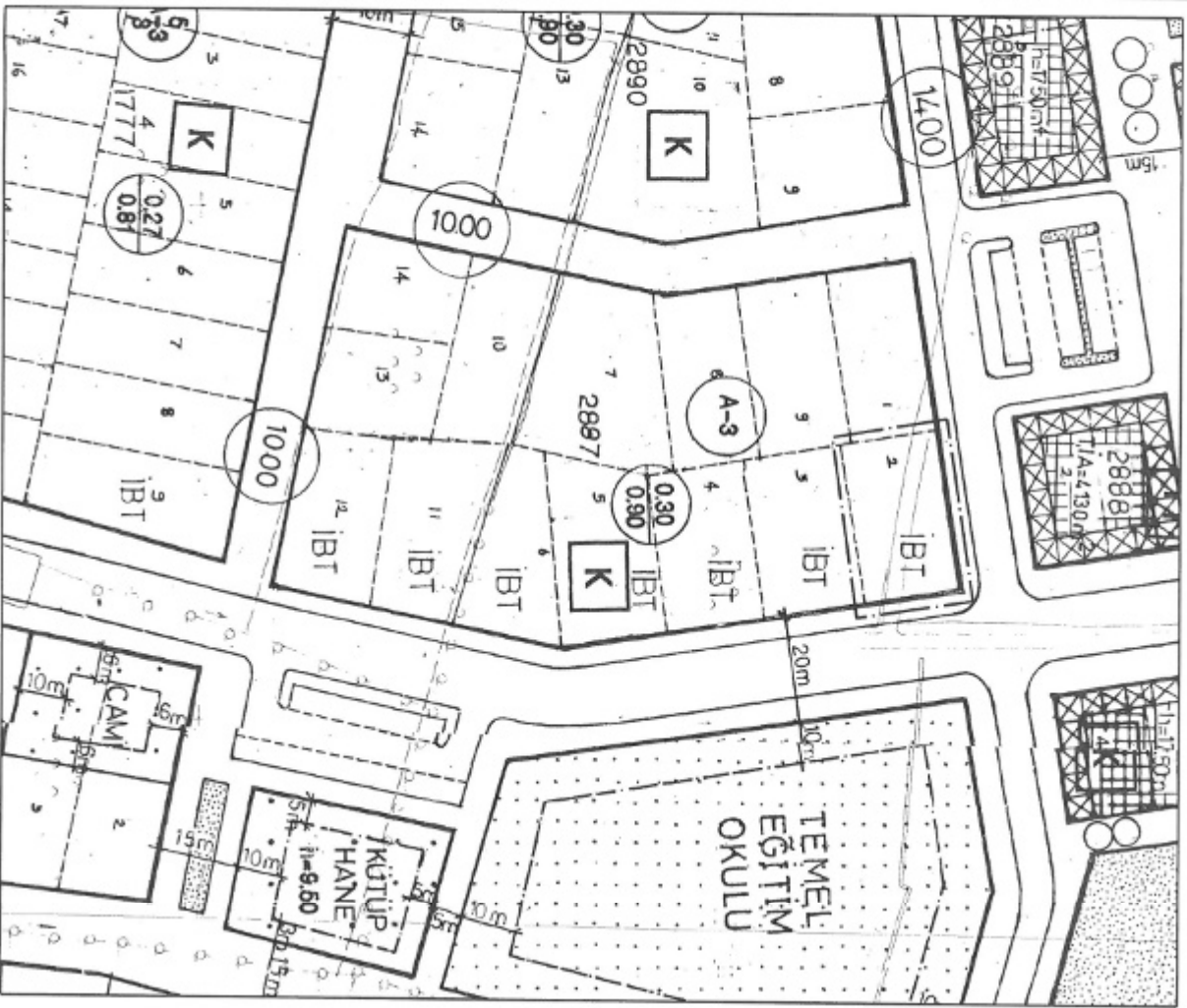
Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı

Nuran UĞUR
Divan Katibi

Murat ÖZTİNAR
Divan Katibi

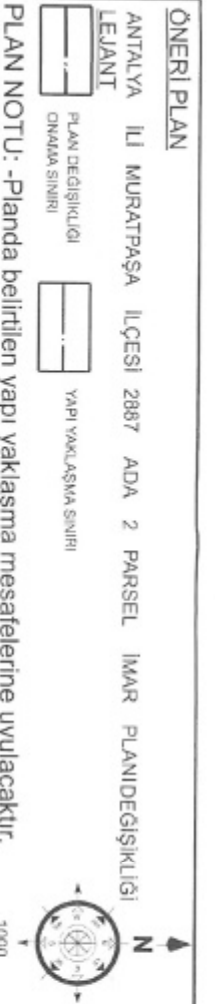
MEVCUT PLAN

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ 2887 ADA 2 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



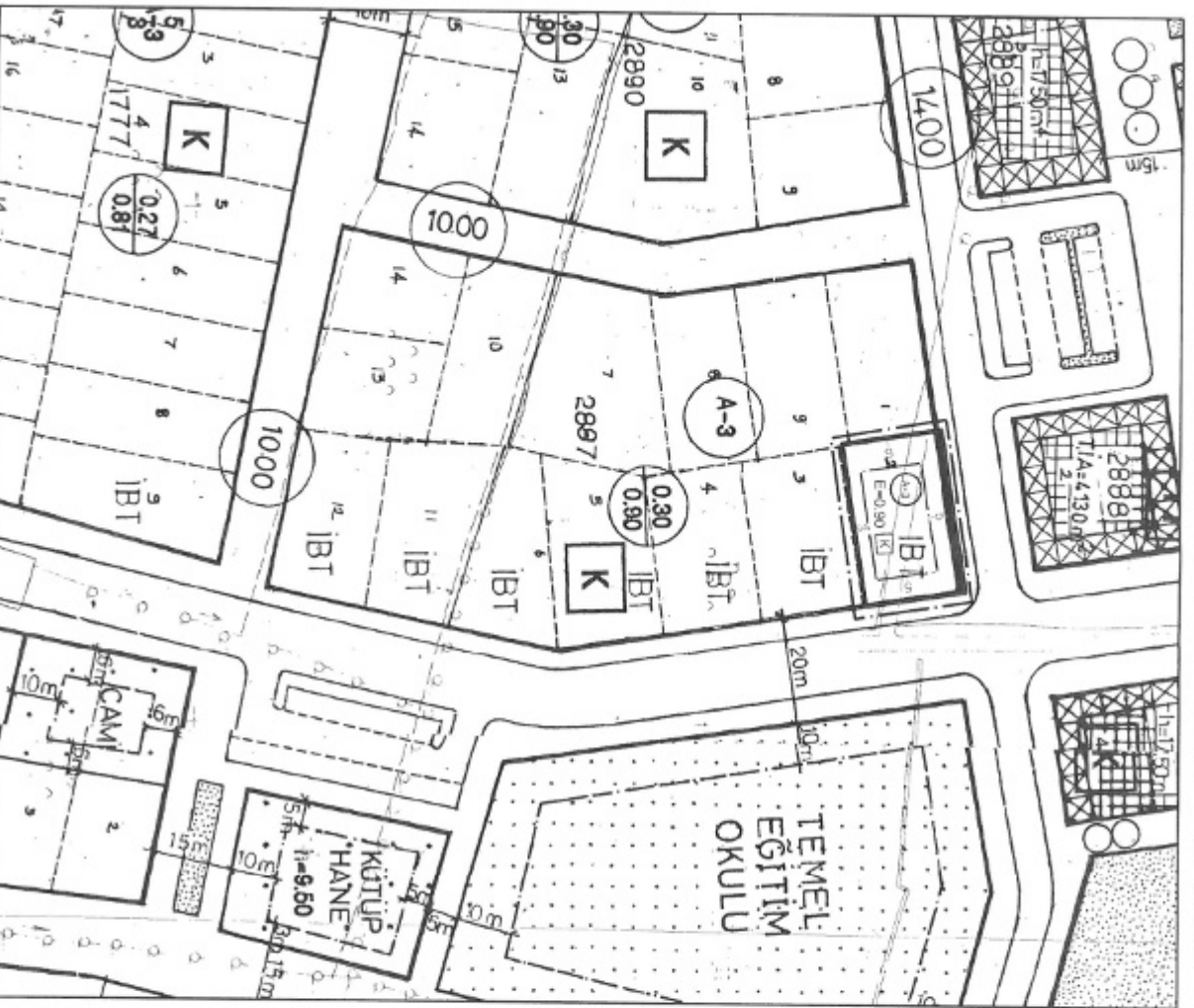
ÖNERİ PLAN

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ 2887 ADA 2 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



PLAN NOTU: -Planda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

- LEJANT
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
 - OMAKA SINIRI
 - YAPI YAKLAŞMA SINIRI

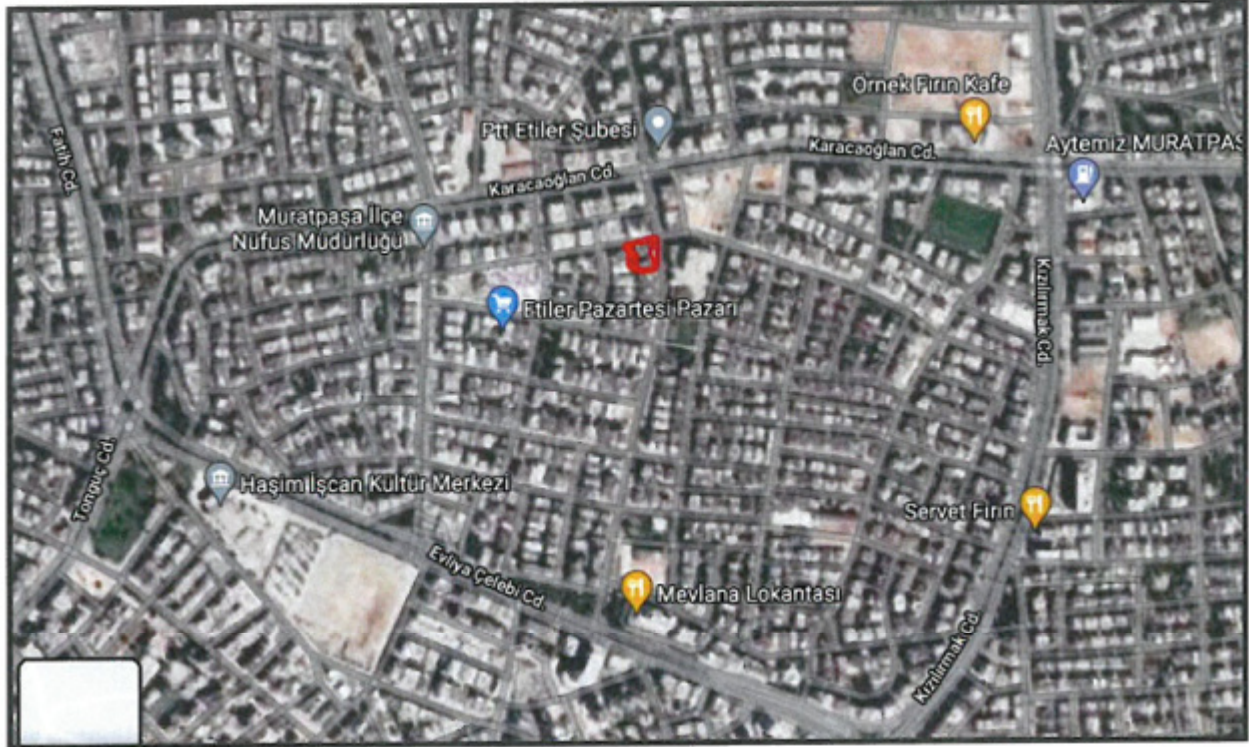


Plan Açıklama Raporu

MURATPAŞA İLÇESİ

ETİLER MAHALLESİ 2887 ADA 2 NOLU PARSEL YAPILAŞMA KOŞULLARININ DEĞİŞİKLİĞİNE BAĞLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU PAFTA NO: 20-K-2-B





Şekil 3. Konum Bilgi Haritası

Plan değişikliğine konu olan parsel, Etiler Mahallesi sınırları içerisinde, kuzeyden 835.sk., ve doğudan 882. nolu sokak üzerinde bulunmaktadır.

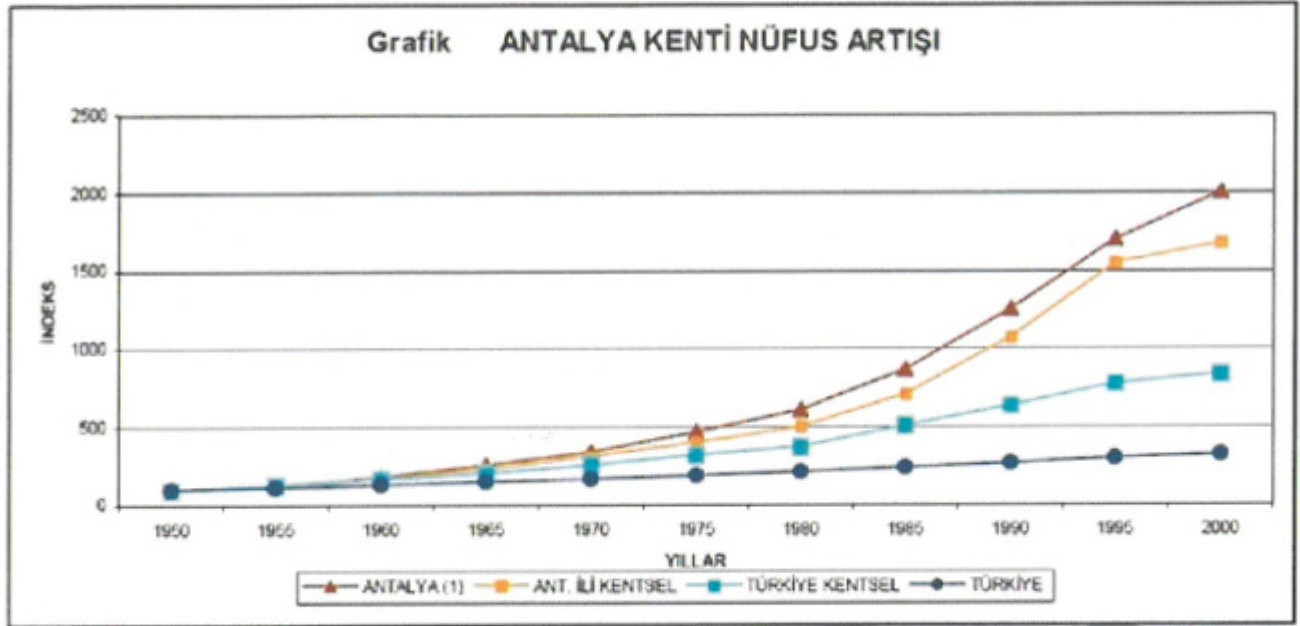
2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

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 artışıdaki değişmelerle de paralellik göstermektedir.



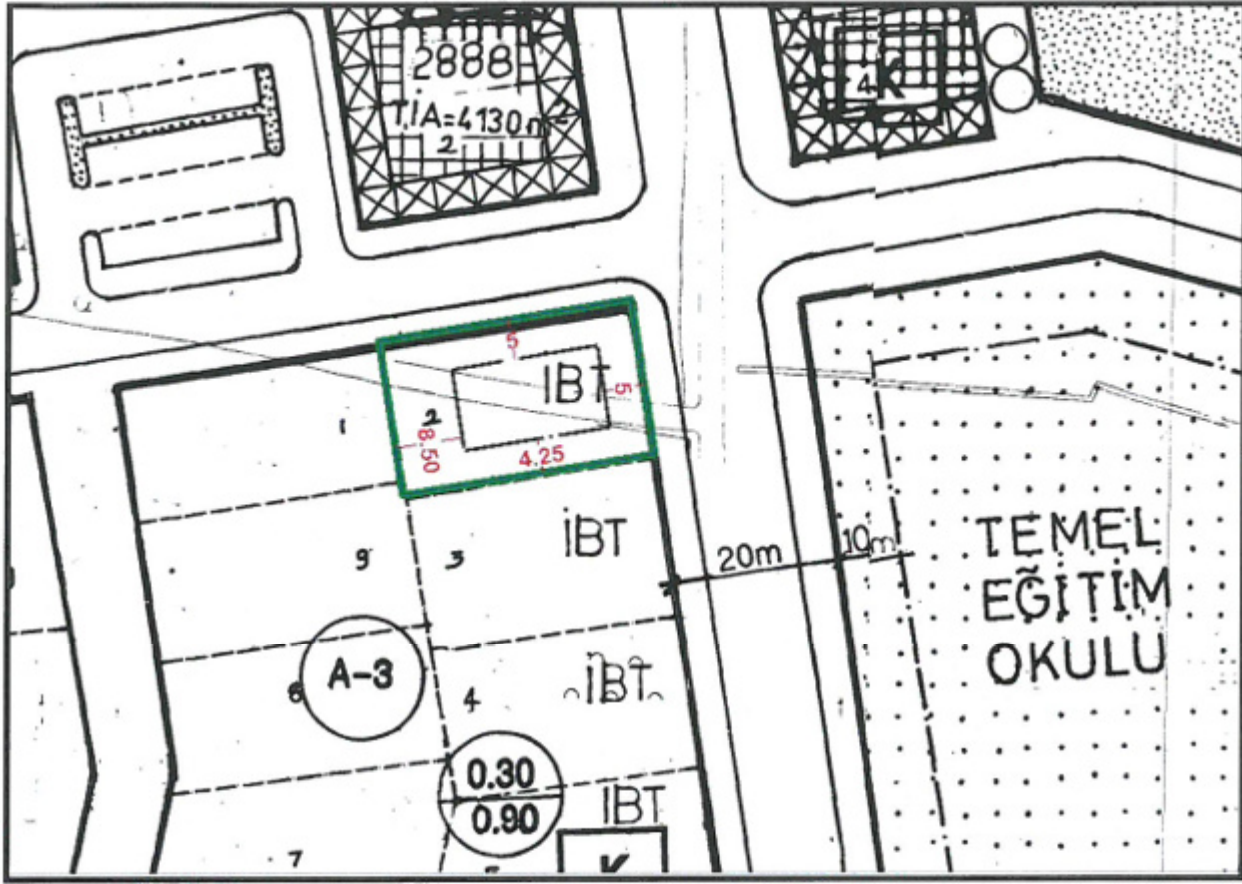
Şekil 4. İlimiz Nüfus Artış Grafiği

Muratpaşa İlçesi 2007 yılı TÜİK verilerine göre 367.029 nüfusa sahip iken, 2018 yılsonu Adres Kayıt Sistemine göre toplam 495.688 nüfusa sahiptir.

Muratpaşa Antalya Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde alt kademe Belediyesi iken 5747 sayılı Kanunla Muratpaşa İlçesi kurulmuştur. İlçe Belediyesi 56 Mahalleden oluşmaktadır.

Muratpaşa ilçesi Antalya'nın merkezini ve en eski yerleşimlerini kapsamaktadır. Geline nokta birçok mahallede yerleşim tamamlanmış olup, imar planı tamamlanmış ve yapılaşmaya müsait mahallelerden bir tanesi Etiler Mahallesidir.

Muratpaşa İlçemiz, Etiler mahallesinde 2887 ada 2 parsel üzerinde;
Söz konusu bina riskli yapı ilan edilmiş olup kentsel dönüşümün sağlanabilmesi için Taban Alanı uygulaması 0.30 kaldırılarak 0.40 yapılmak istenmektedir.



Şekil 5. Mevcut İmar Planı Yapı Yaklaşma Mesafeleri Gösterimi

Yapı 26.12.2014 tarihinde “Riskli” ilan edildiği; Afet riski taşıyan binanın; mekân ve yaşam kalitesini yaygın şekilde artıran, farklı gelir gruplarının yaşam alanlarını kaynaştırarak sosyal bütünleşmeyi destekleyen bir yaklaşımın esas alınması, ideal alan büyüklüğü ve bütünlüğünün gözetilmesi ve uygulamaların finansmanında kamu ve kullanıcı harcamalarını sıfıra indiren model ve yöntemlerin kullanılması hususlarını dikkate almak suretiyle imar planı plan değişikliği hazırlanmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

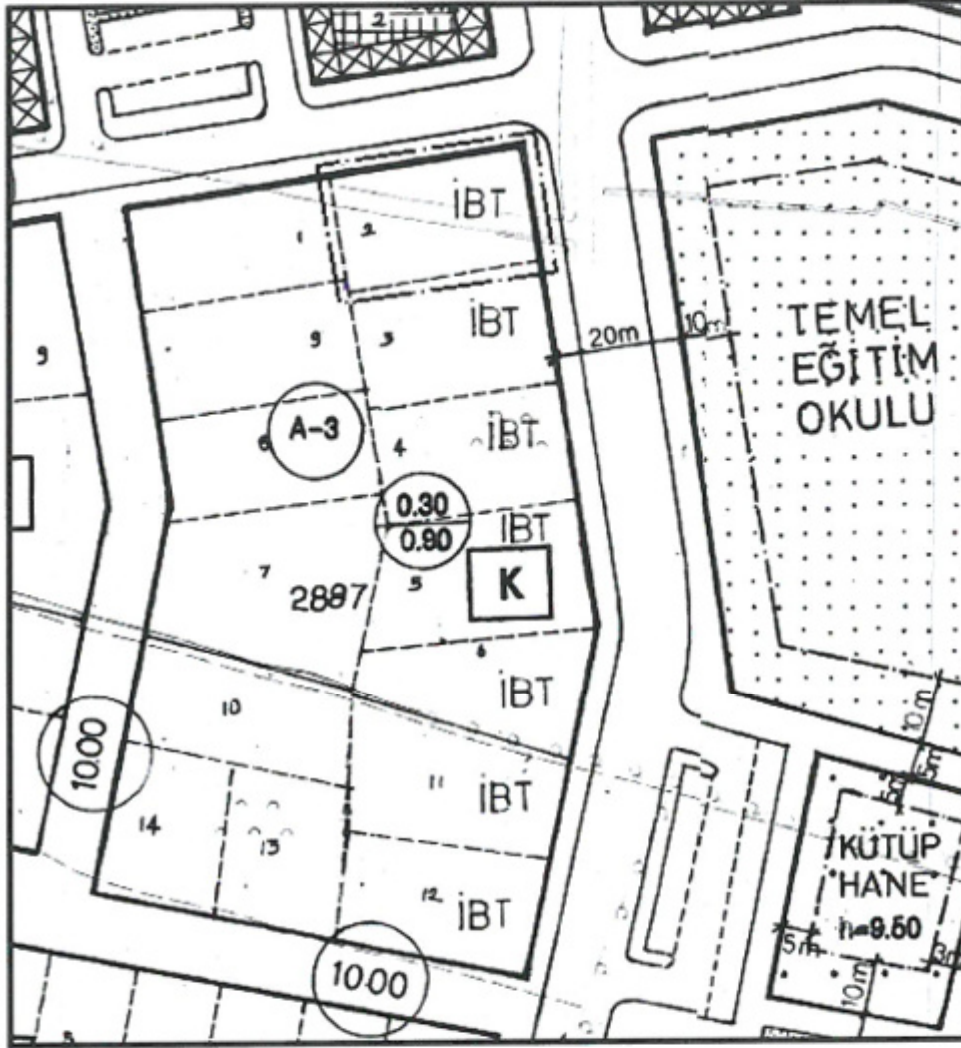


Şekil 6. Kadastral durum

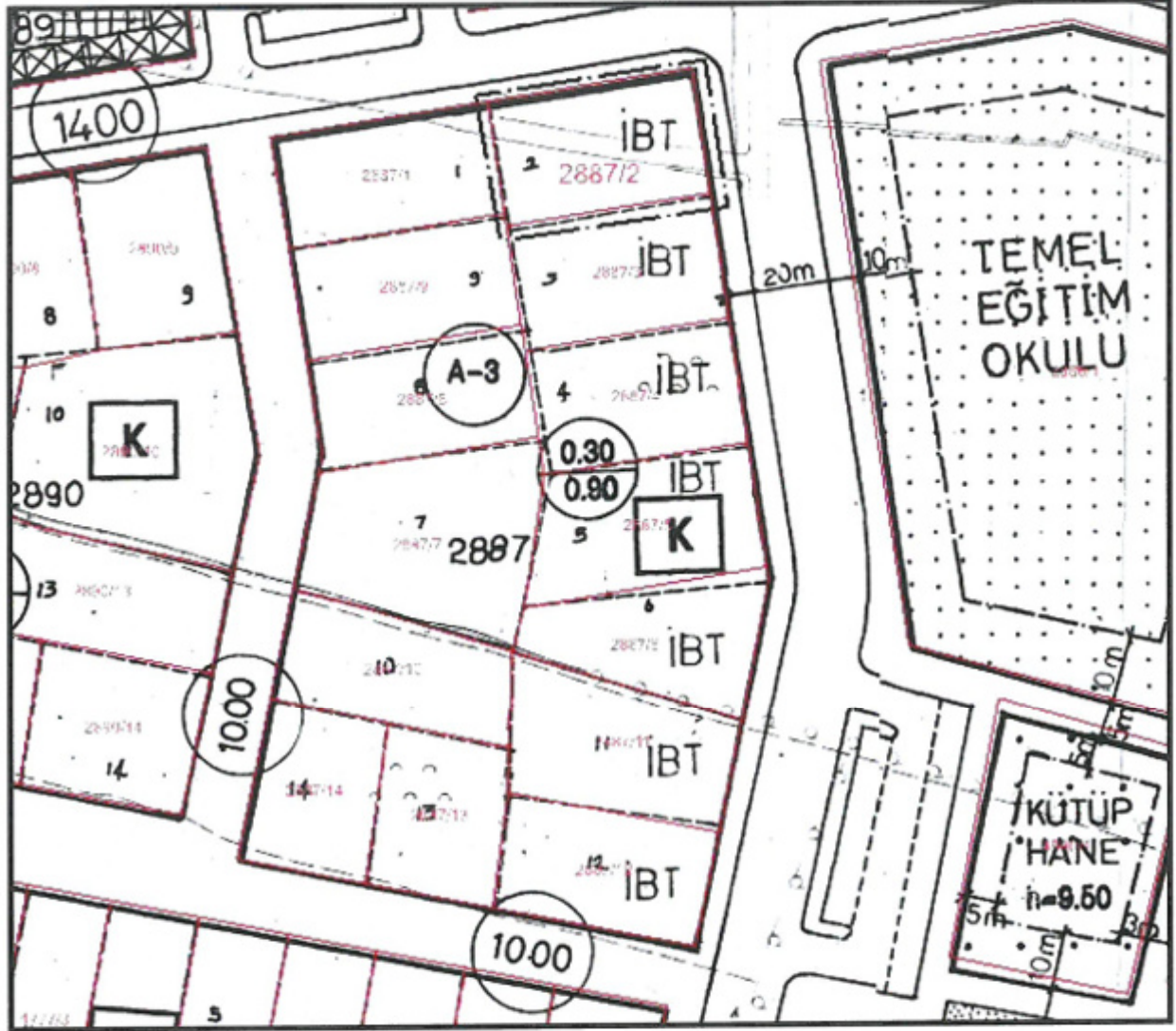


Foto 1. Sokak Görüntüsü

4. PLANLAMA KARARLARI

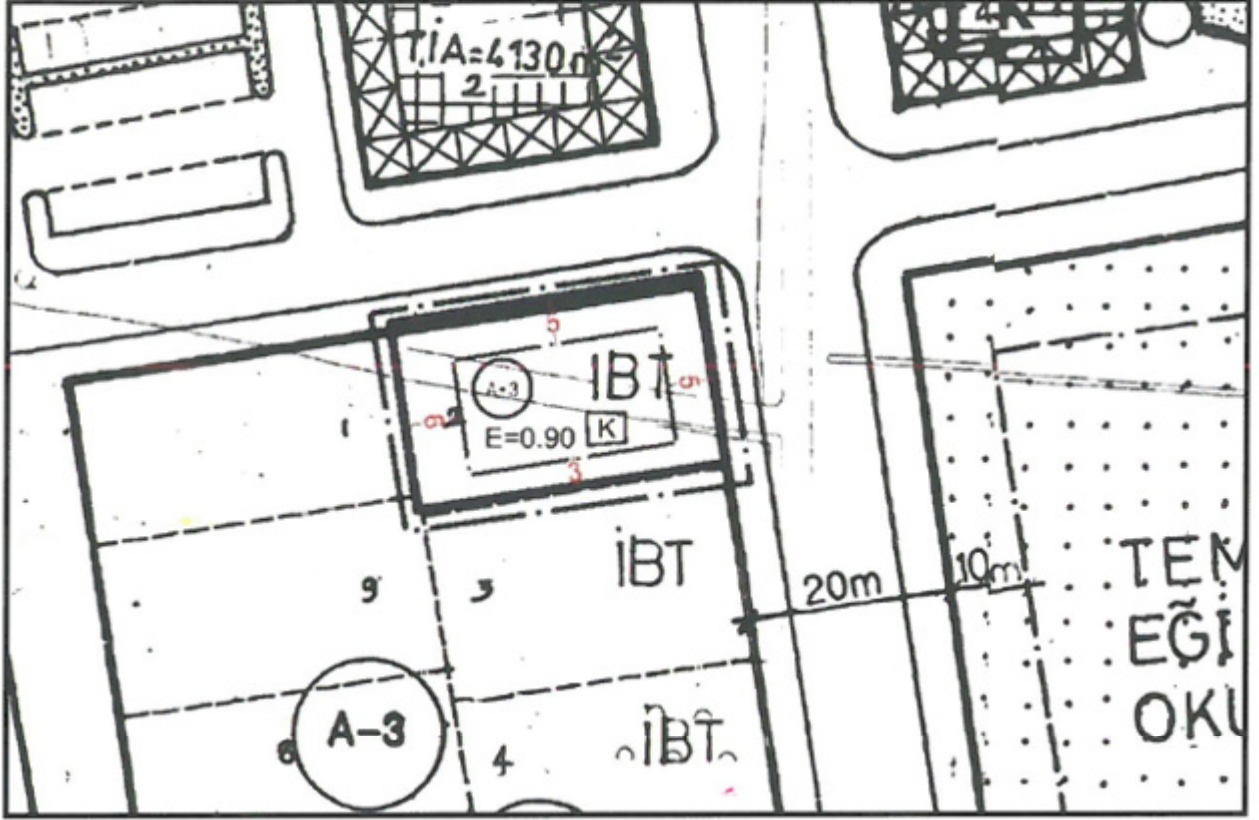


Şekil 7. Mevcut İmar Planı



Şekil 8. Parselasyon ile Mevcut İmar Planı

Mevcut plan kararları tekrar gözden geçirilmiştir.



Şekil 9. Öneri İmar Planı

Muratpaşa İlçesi, Etiler Mahallesi sınırları içerisinde, 2887 ada 2 parsel üzerinde;

Mevcut imar planına göre; 623×0.30 (Taks)= 186,90 m² taban kullanımı yapılabilmektedir.

Taks 0.40 olduğu zaman; $623 \times 0.40 = 249,2$ m² taban alanında inşaat yapılabilmektedir.

Yapı yoğunluğu tablosuna göre; Mevcut imar durumundaki yapı yaklaşma mesafeleri incelendiğinde, arka bahçe mesafesi 8.5 metre olduğu zaman, taban alanı 204 m² yi geçememektedir.

Arka bahçe yaklaşma mesafesi 6.00 m. ve yan bahçe yaklaşma mesafesi 3.00 m olarak düzenlendiğinde taban alanı 242.50 m² gelmekte olup; Emsalde herhangi bir artış yoktur.

Taks 0.40 olduğu zaman ($242,5-186,90=55,6$ m²) 55.6 m²lik bu artış; malikler arası uyumsuzlukları ortadan kaldırarak Kentsel Dönüşüm yapılmasını kolaylaştıracaktır.

Afet riski taşıyan binanın; mekân ve yaşam kalitesini yaygın şekilde artıran, farklı gelir gruplarının yaşam alanlarını kaynaştırarak sosyal bütünleşmeyi destekleyen bir yaklaşımın esas alınması, ideal alan büyüklüğü ve bütünlüğünün gözetilmesi ve uygulamaların finansmanında kamu ve kullanıcı harcamalarını sifıra indiren model ve yöntemlerin kullanılması hususlarını dikkate almak suretiyle imar planı plan değişikliği hazırlanmış; arka bahçe yaklaşma mesafesi 6.00 m. Ve yan bahçe yaklaşma mesafesi 3.00 m olarak plana işlenmiştir.

Plan Notu: -Planda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

Saygılarımla arz olunur.

Şehir Plancısı
Gürdal YILMAZ

PROGEM MÜHENDİSLİK SAN.VE TİC. A.Ş.
Etiler Mah. 829 Sk. A Plaza Site No:3/107 Muratpaşa
Mersis No: 0733042393210012 Tic.Sic.No:9159
Ant. Kurumlar Y.D.733 042 8932 ANTALYA

Gürdal YILMAZ
Şehir Plancısı
Etiler Mah. 829 Sk. A Plaza Site No:3/107 Muratpaşa
Dip.No:1199 Çeşitli 79
Oda Sicil No:315





T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Planlama Şube Müdürlüğü

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Muratpaşa Belediyesi
Mahalle : Etiler Mahallesi
Ada/Parsel :2887 Ada 2 parsel
Ölçek :1/1000
Alan(m2) :623 m²

Muratpaşa Belediye Meclisinin 02.09.2021 tarih ve 241 sayılı kararı ile uygun bulunan, Etiler Mahallesi, 2887 Ada 2 parselde TAKS=0.30 yapılanma koşulunun kaldırılması ve yapı yaklaşma sınırlarının belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.10.2021 tarihli toplantısında gündemin 137. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Parsel 1/5000 ölçekli nazım imar planında 0.85 yapılanma emsalli konut kullanımında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında A-3; 0.30-0.90; yapılanma koşullu isteğe bağlı ticaret ve konut kullanımında kalmaktadır. Yoğunluklu yapı düzeni tablosuna göre arka bahçe mesafesi 8.50m,

1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği önerisinde 0.30 taban alanı kat sayısı kaldırılmıştır.

1/1000 ölçekli plan değişikliği önerisinin amacı 0.30 taban alanı kat sayısının kaldırılarak yaygın ticaret kullanımına olanak sağlamaktır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki; "Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez." hükmüne istinaden 0.30 taban alanı kat sayısının kaldırılması durumunda plan değişikliği önerisine göre TAKS= 0.40 olacaktır. Buna göre de yapı yaklaşma mesafeleri ön bahçe 5m, yan bahçe 3m, arka bahçe 6m olarak belirlenmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir.

