



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



5)

Sayı : E-90852262-105.03-357751
Konu : Muratpaşa, Sinan Mah. 539 Ada 79 Parsel
1/1000 Uip. Değ.

11.01.2024

BAŞKANLIK MAKAMINA

Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 01.12.2023 tarih ve 310 sayılı kararı ile uygun bulunan; Sinan Mahallesi 539 ada 79 parselin yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek: - İlçe BMK – 1/1000 ölç. UİP. Değ. - Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: yeDzdo-iD9RCB-LRfNJU-XaqFuw-jwyLZddm Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hüseyin Kamil TOK
Şehir Plancısı
Telefon No:



ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
01.12.2023 TARİH VE 310 SAYILI KARARI

Gündemin 16. Maddesi
Karar No. 310

Özü: Planlama ve İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda; Konut kullanımlı 5/A-5/3, 0.30/1.50 yapılaşma koşullu 539 ada 79 parselde; diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeden kuzeyden ve güneyden 3 m. yapı yaklaşma mesafesi eklenmesi, yapılaşma koşulunun A-5 olarak düzenlenmesi ve “Planda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.” Plan notunun eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 16. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Sinan Mahallesi 19K-IIb nolu imar paftasında yer alan Konut kullanımlı 5/A-5/3, 0.30/1.50 yapılaşma koşullu 539 ada 79 parselde; diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeden kuzeyden ve güneyden 3 m. yapı yaklaşma mesafesi eklenmesi, yapılaşma koşulunun A-5 olarak düzenlenmesi ve “Planda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.” Plan notunun eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 01.11.2023 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 24.11.2023 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 27.11.2023 tarih ve 5151 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyon Raporu;** Konut kullanımlı 5/A-5/3, 0.30/1.50 yapılaşma koşullu 539 ada 79 parselde; diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeden kuzeyden ve güneyden 3 m. yapı yaklaşma mesafesi eklenmesi, yapılaşma koşulunun A-5 olarak düzenlenmesi 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.24.11.2023 tarihli Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Özgür Taylan Budak, Başkan Vekili Gürsel Güler, Üye Yener Altıntaş, Özdemir Manavoğlu ve Ufuk Çiftçi imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada;

Planlama ve İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda; Konut kullanımlı 5/A-5/3, 0.30/1.50 yapılaşma koşullu 539 ada 79 parselde; diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeden kuzeyden ve güneyden 3 m. yapı yaklaşma mesafesi eklenmesi, yapılaşma koşulunun A-5 olarak düzenlenmesi ve “Planda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.” Plan notunun eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Hüseyin SARI
Meclis Başkan Vekili

Nuran UĞUR
Divan Katibi

Murat ÖZTINAR
Divan Katibi

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) MURATPAŞA BELEDİYESİ

MAHALLE : SİNAN MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 539 ADA 79 PARSEL

PAFTA NO: 19K-2B

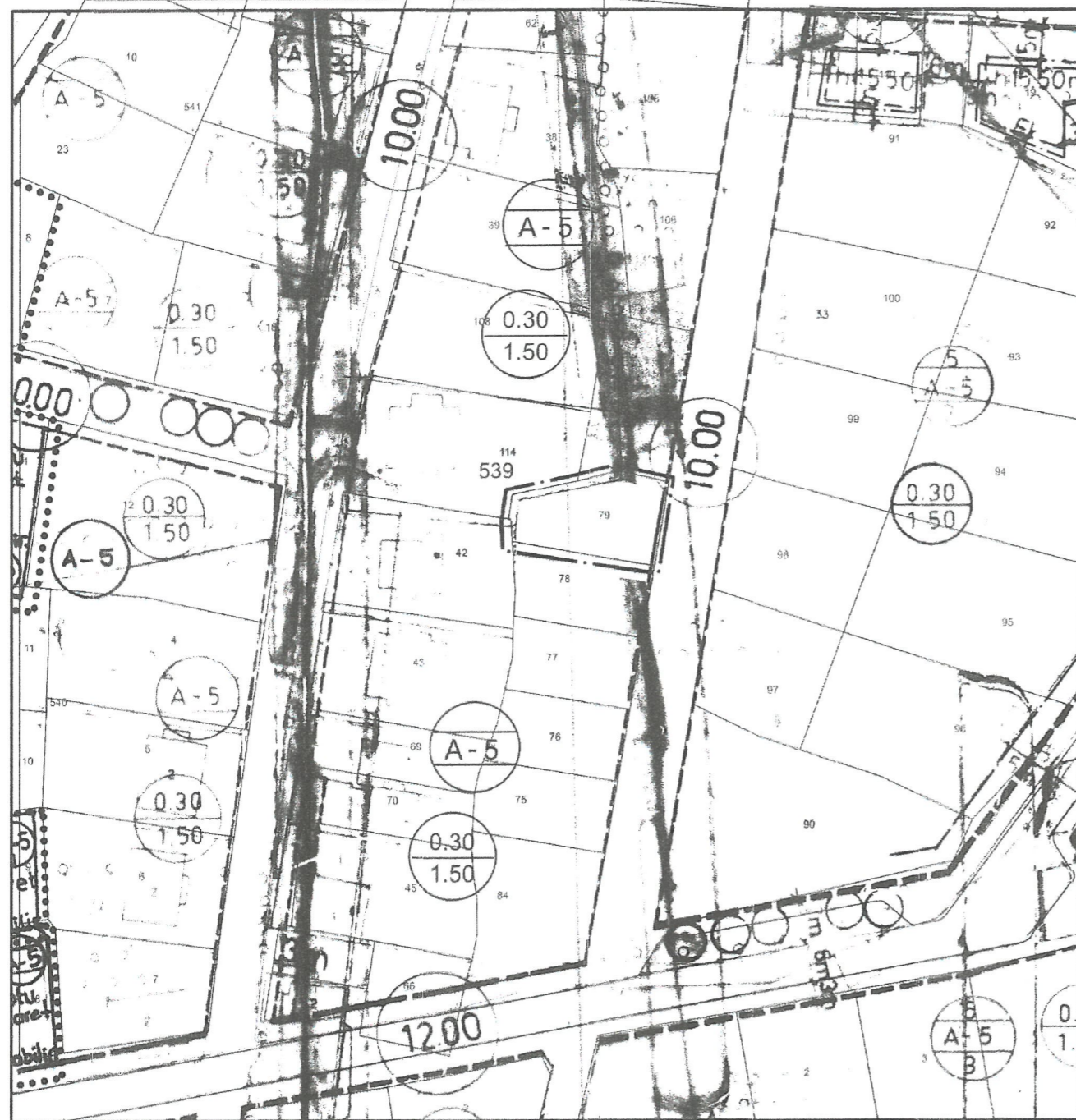
MEVCUT PLAN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000

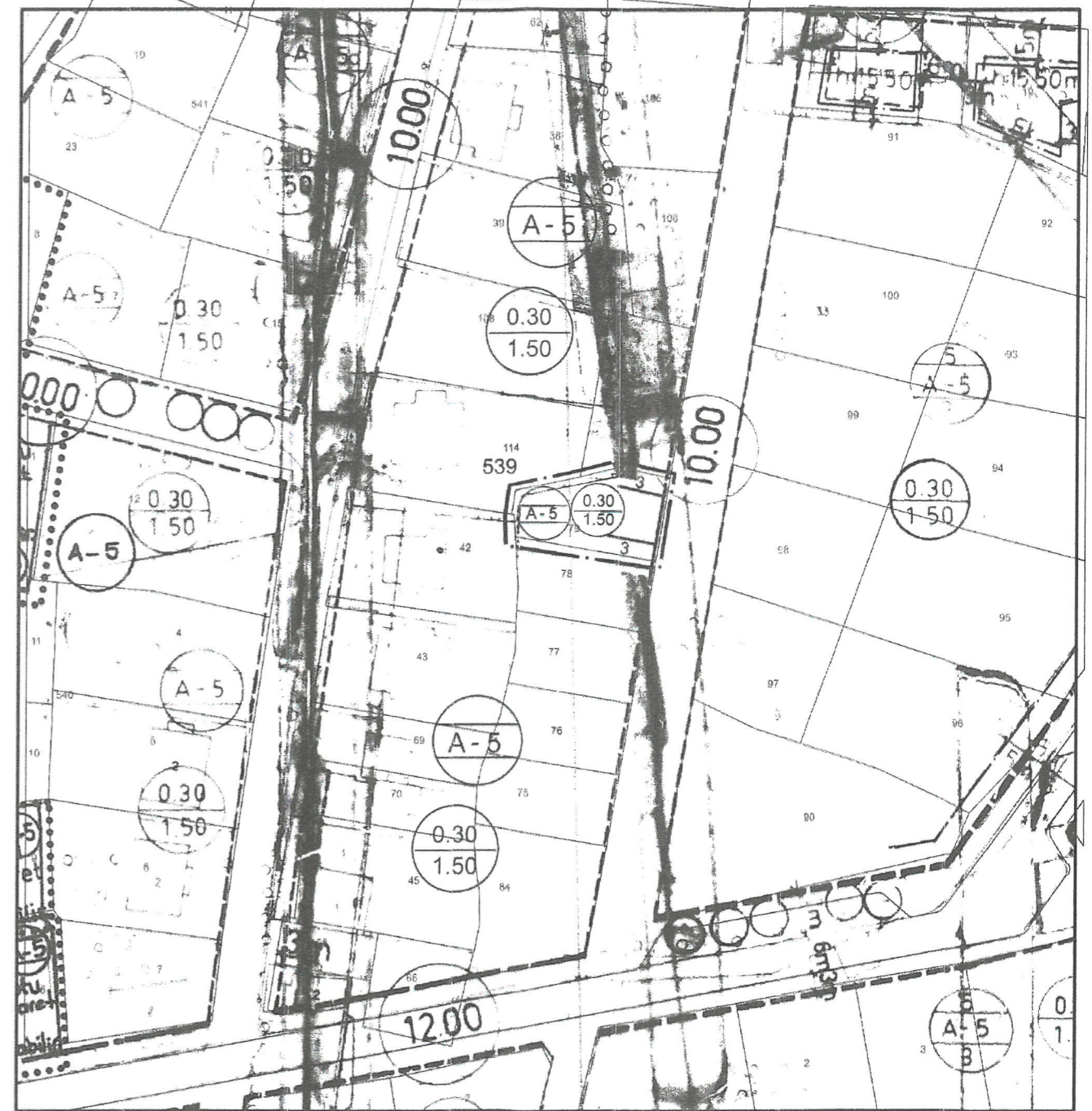
PLAN NOTU:
-Planda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

— PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
— ONAMA SINIRI



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.

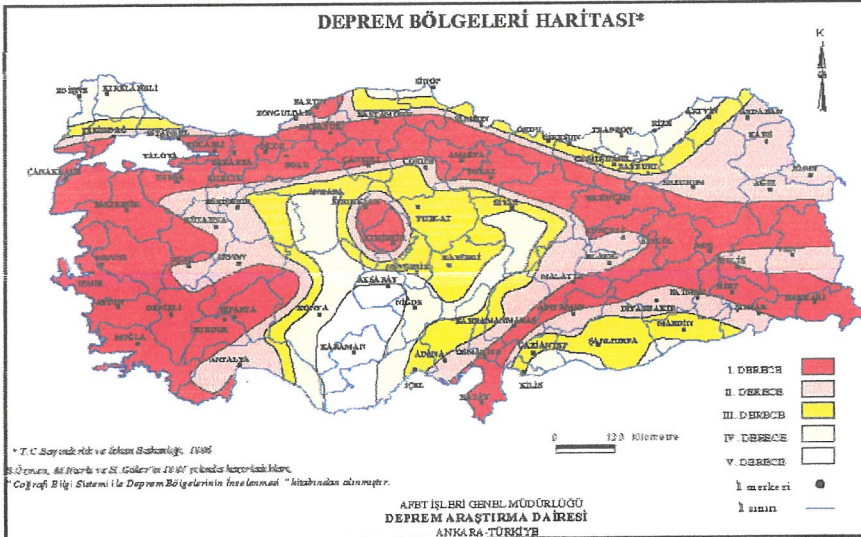


Resim 1: Uydu Fotoğrafı

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

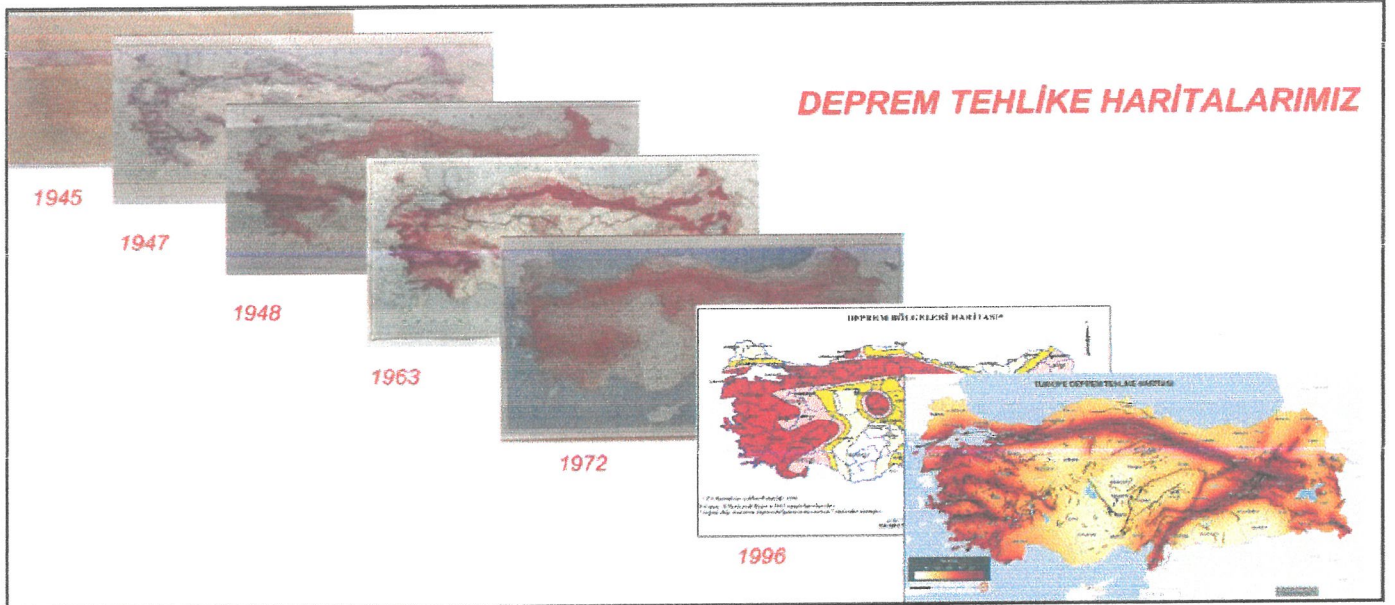
Türkiye, Arabistan ve Afrika levhaları ile Avrasya levhası arasında yer almaktadır. Bu iki levhanın birbirine yaklaşması sonucunda biriken enerji, depremler ile açığa çıkmaktadır. Açığa çıkan enerji, yer kabuğunda kırılma ve sarsılma şeklinde çevreye etkiye bulunmaktadır. Bu da bazen büyük ölçekli can 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 gerekliliğini 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 yayımlanan Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde :
9. madde belirtilen Yol genişliklerine göre bina kat adetlerine 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.

c) 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 ayrı 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 gerçekleştirilmektedir.

Söz konusu alanda Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde belirtilen yan bahçe hükümlerine uyulması durumunda kat yüksekliğinin ve bina cephesinin 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 İli, Muratpaşa İlçesi, Sinan Mahallesi 539 ada 79 parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmak istenilmektedir.

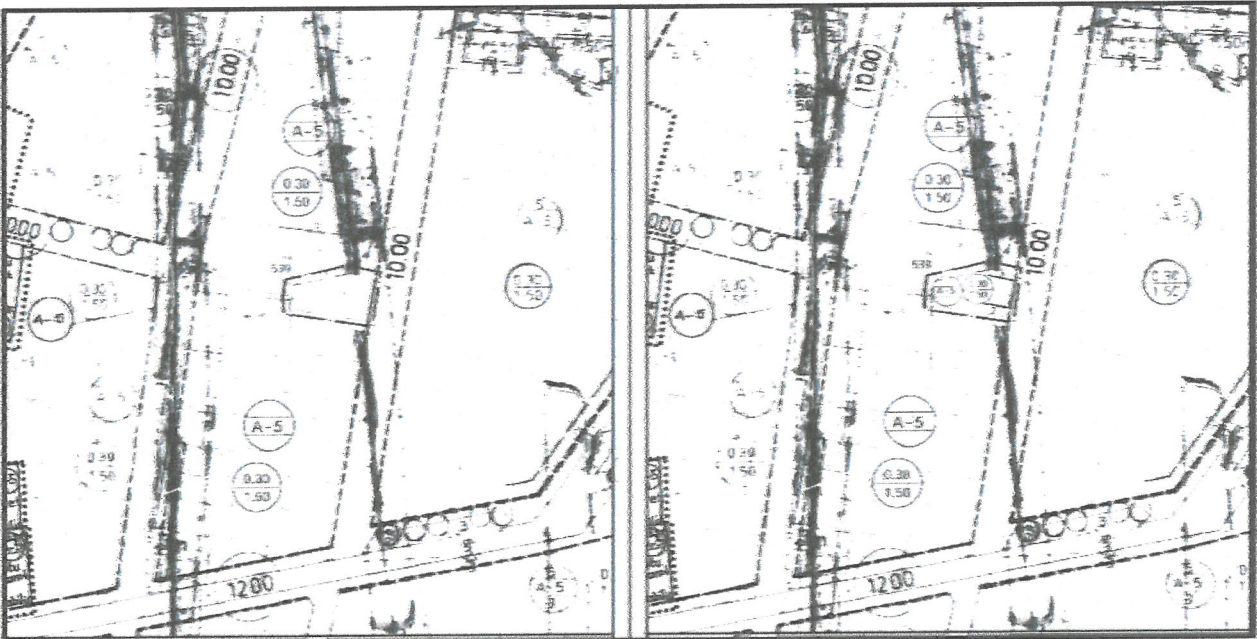
27.10.2022 tarih 31996 sayılı Resmî gazetede yayımlanan İmar Yönetmeliği'ne göre yan bahçe mesafeleri en az 3 metre olmakla beraber 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılması gerektiği ifade edilmiştir.

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 kanışık 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 sağlanmakta 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 İlçesi 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 İli, Muratpaşa Belediyesi, Sinan Mahallesi, 539 ada 79 parselin belirlenen 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

PLAN NOTU:

-Planda belirlenen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

Saygılarımızla arz ederiz.

Okan ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1070

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