G-16

T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-33616178 - 020 - 956
Konu : 4520 Ada 95 Parsel
UİP Değ. Hk.

28/02/2025

BAŞKANLIK MAKAMINA

Bayındır Mahallesi 20J-2d nolu imar paftasında yer alan İl Jandarma Alay Komutanlığı kullanımlı, E=0.40 yapılaşma koşullu ve batıdan 30 m. ve diğer yönlerden 20 m. yapı yaklaşma mesafeli 4520 ada 95 parselin kullanım kararı değiştirilmeden; yapılaşma koşullarının E=2.00 ve Yençok=7 kat olarak düzenlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin batıdan 25 m. ve güneyden 20 m. olarak belirlenmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 06.02.2025 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 26.02.2025 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur.

Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini arz ederim.

Emre VURAL
Plan ve Proje Müd.

Emel UYGUN BOLTEN
Belediye Başkan Yardımcısı
28/02/2025

"MECLİS'E"
28/02/2025

Av. Ümit UYSAL
Belediye Başkanı

Ek :
1- Komisyon Kararı
2- 1/1000 ölç. UİP değ. fot.
3- Açıklama Raporu
Ekleri fiziksel olarak gönderilmiştir.

Bu belge,güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu:5887250~NTM3ODk4MDYwNjcz Belge Doğrulama Adresi: https://ebelediye.muratpasa.bel.tr/webportal/webportal/ebyidkontrol.php?ebyid=5887250~NTM3ODk4MDYwNjcz&BelgeyiUretenIdare=MuratpaşaBelediyesi&BelgeSayisi=&BelgeDogrulamaKodu=5887250~NTM3ODk4MDYwNjcz

T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Planlama ve İmar Komisyon Raporu

Karar Tarihi / Karar No:	26-02-2025/1422-3
Ada Parsel ve Bulunduğu Bölge: İmar Planı Pafta No:	4520 ada 95 parsel Bayındır Mahallesi 20J-2d
Talep Konusu:	İl Jandarma Alay Komutanlığı kullanımlı 4520 ada 95 parselin yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ve plan notu eklenmesi
Talep Sahibi: Başvuru Tarihi: Havale Tarihi:	Antalya Valiliği İl Jandarma Komutanlığı'nın Bila tarihli ve 35003234 sayılı yazısı 06.02.2025/42
Mevcut Durum:	İl Jandarma Alay Komutanlığı kullanımlı, E=0.40 yapılaşma koşullu ve batıdan 30 m. ve diğer yönlerden 20 m. yapı yaklaşma mesafeli 4520 ada 95 parsel
Komisyon Kararı:	İl Jandarma Alay Komutanlığı kullanımlı, E=0.40 yapılaşma koşullu ve batıdan 30 m. ve diğer yönlerden 20 m. yapı yaklaşma mesafeli 4520 ada 95 parselin kullanım kararı değiştirilmeden; yapılaşma koşullarının E=2.00 ve Yençok=7 kat olarak düzenlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin batıdan 25 m. ve güneyden 20 m. olarak belirlenmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz.

Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı
Özgür Tayfun BUDAK

Planlama ve İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı
Ufuk ÇİFTÇİ

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Nermin KORKUT

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Orhan AYKAÇ

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Ali Rıza ALKAN

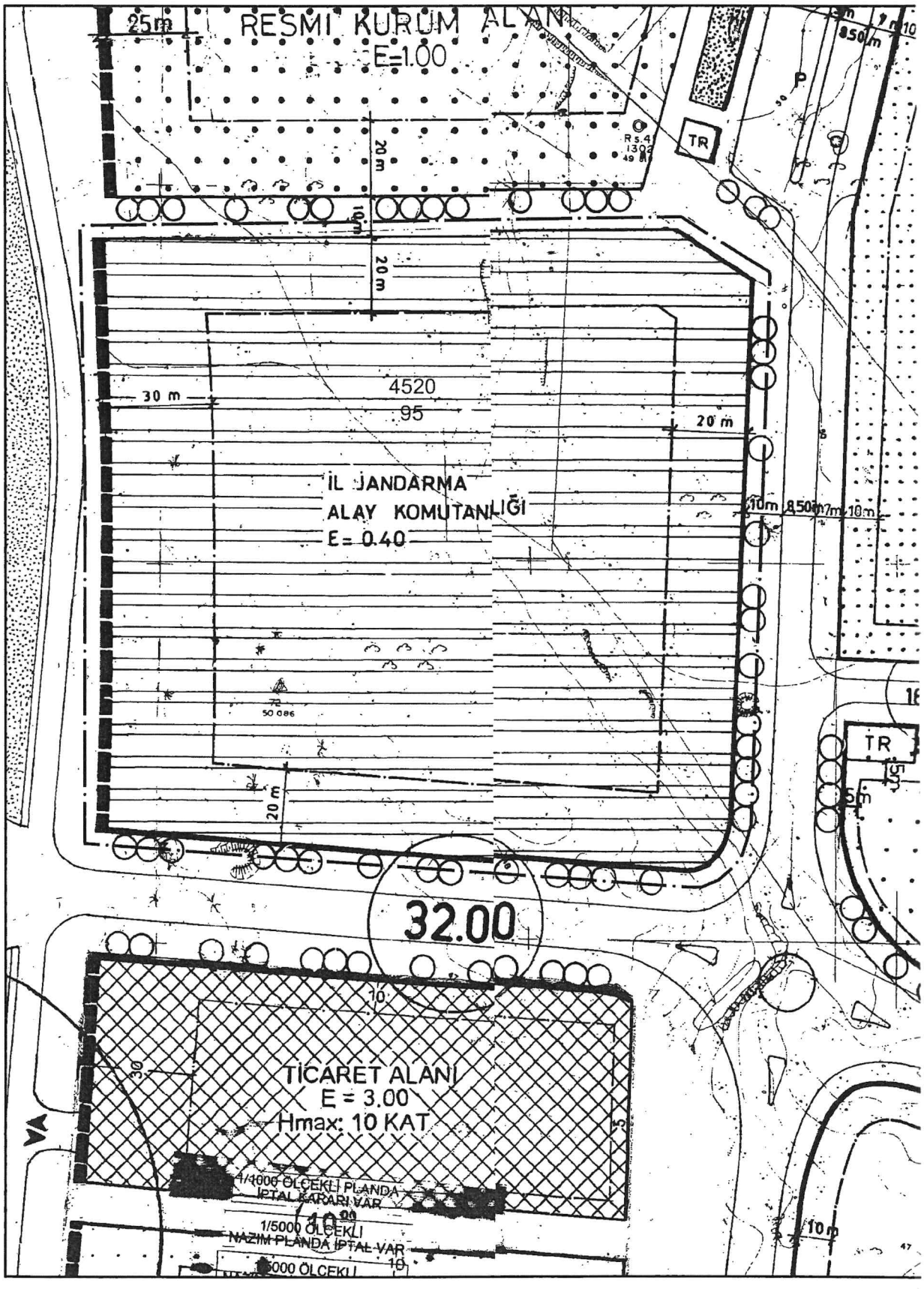
ANTALYA İLİ, MURATPAŞA İLÇESİ

MAHALLE : BAYINDIR

ADA/PARSEL NO: 4520 ADA 95 PARSEL

PAFTA NO: 20J-2D

MEVCUT



PLAN NOTU:

1- Antalya Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 11.12.2024 tarihinde onaylanan "Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Bayındır Mahallesi, 4520 Ada 95 Parsel 2.82 ha'lık Alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nda belirtilen hususlara uyulacaktır.

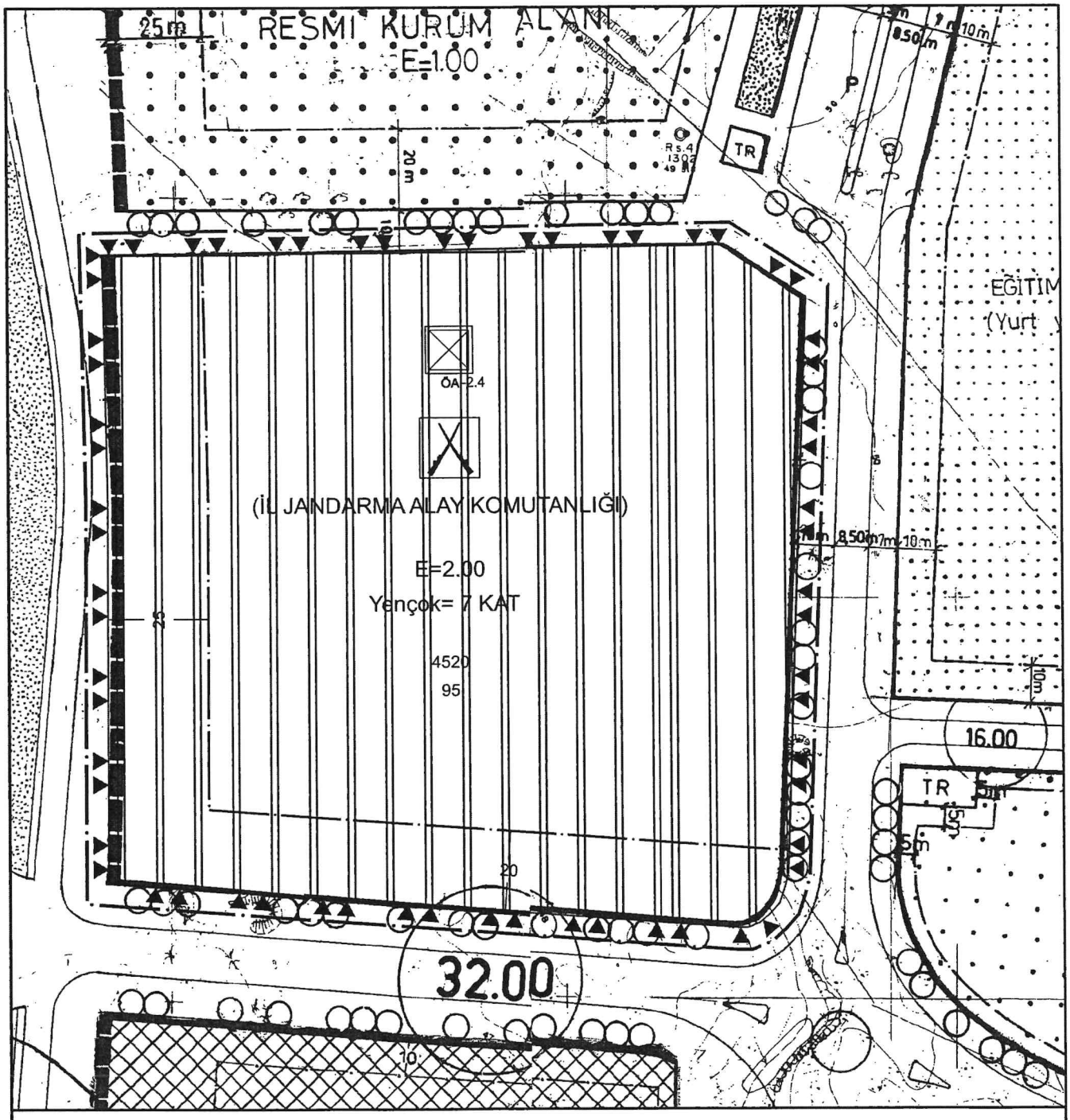
2- TAKS şartı aranmaz.

K

ÖLÇEK: 1/1500

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

ASKERİ ALAN

ÖNLEMLİ ALAN (ÖA-2.4)

ANTALYA İLİ, MURATPAŞA İLÇESİ
BAYINDIR MAHALLESİ
4520 ADA 95 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1-PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliği önerilen alan, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Bayındır Mahallesi sınırları içerisinde 4520 ada 95 parsel numaralı taşınmaz; mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 20J-2D numaralı imar planı paftasında yer almaktadır. Plan değişikliği alanını oluşturan parselin toplam büyüklüğü 28.174 m^2'dir.

Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2-PLANLAMANIN AMACI VE KAPSAMI

Söz konusu Muratpaşa ilçesi, Bayındır mahallesi, 4520 ada 95 parsel numaralı taşınmaz; Dumlupınar Bulvarı üzerinde Akdeniz Üniversitesi doğusunda ve adliyenin kuzeyinde bulunmaktadır. İlgili taşınmaz üzerinde Antalya İl Jandarma Alay Komutanlığı bulunmakta olup bu amaçla kullanılmaktadır.

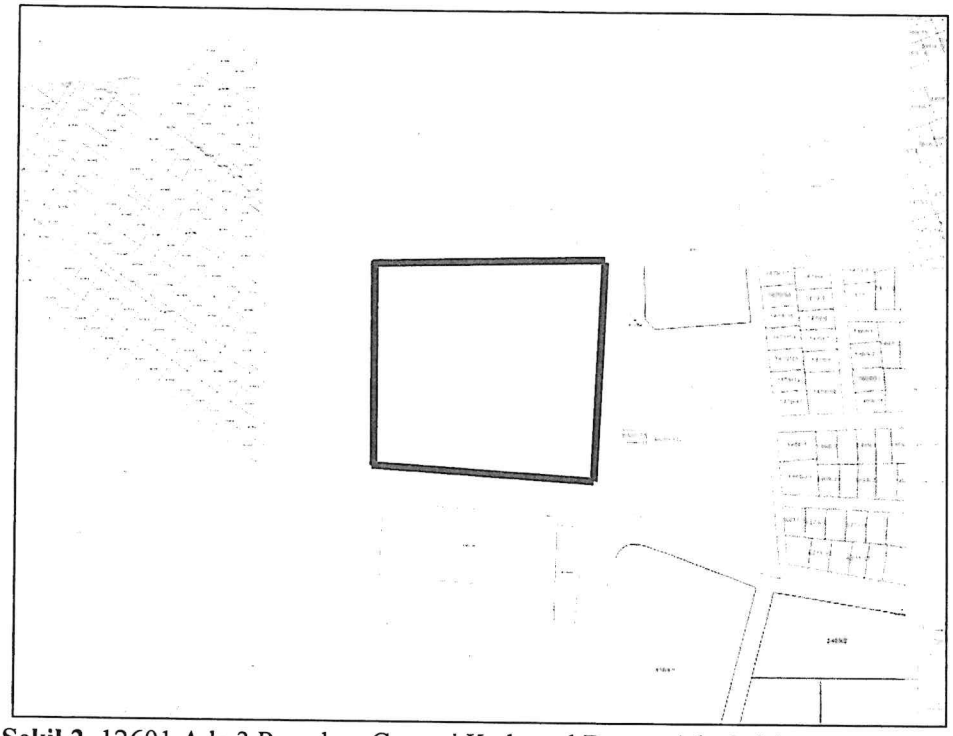
4520 ada 95 parsel içerisinde yerleşimler parselin kuzey doğusunda yoğunlaşmış olup alan içerisinde en yükseği 7 katlı olmak üzere yapılar yer almaktadır.

Taşınmaz üzerinde mevcut yapılar ve imar planı arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimlerine uygun 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

3-BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Bayındır Mahallesinde tapunun 4520 ada 95 parseline kayıtlı taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşma tamamlanmış ve söz konusu parsel üzerinde Antalya İl Jandarma Alay Komutanlığı bulunmamaktadır. Arazinin eğimi %0-5 aralığında olup, parsel içerisinde korunması

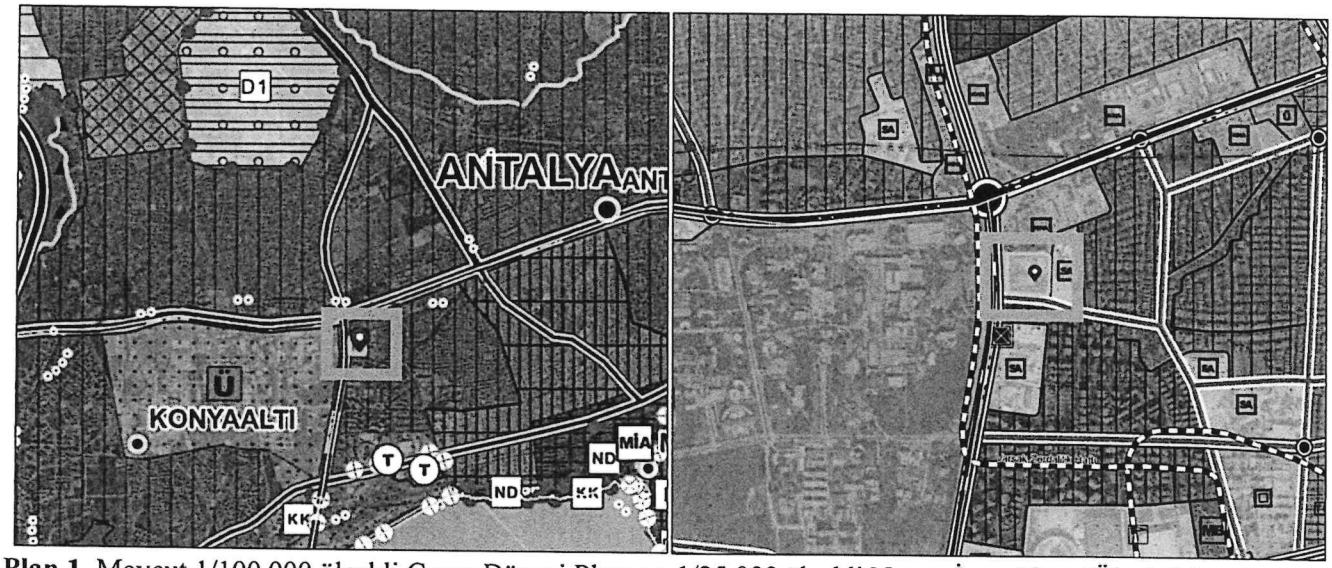
gerekli kültür veya tabiat varlığı bulunmamaktadır. Plan değişikliğine konu 4520 Ada 95 parsel 28.174 m²'dir. Plan değişikliğine konu alan ilgili parselden oluşmaktadır.



Şekil 2. 12601 Ada 3 Parsel ve Çevresi Kadastral Durum (ölçeksiz)

4-ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VE MEVCUT İMAR PLAN DURUMU

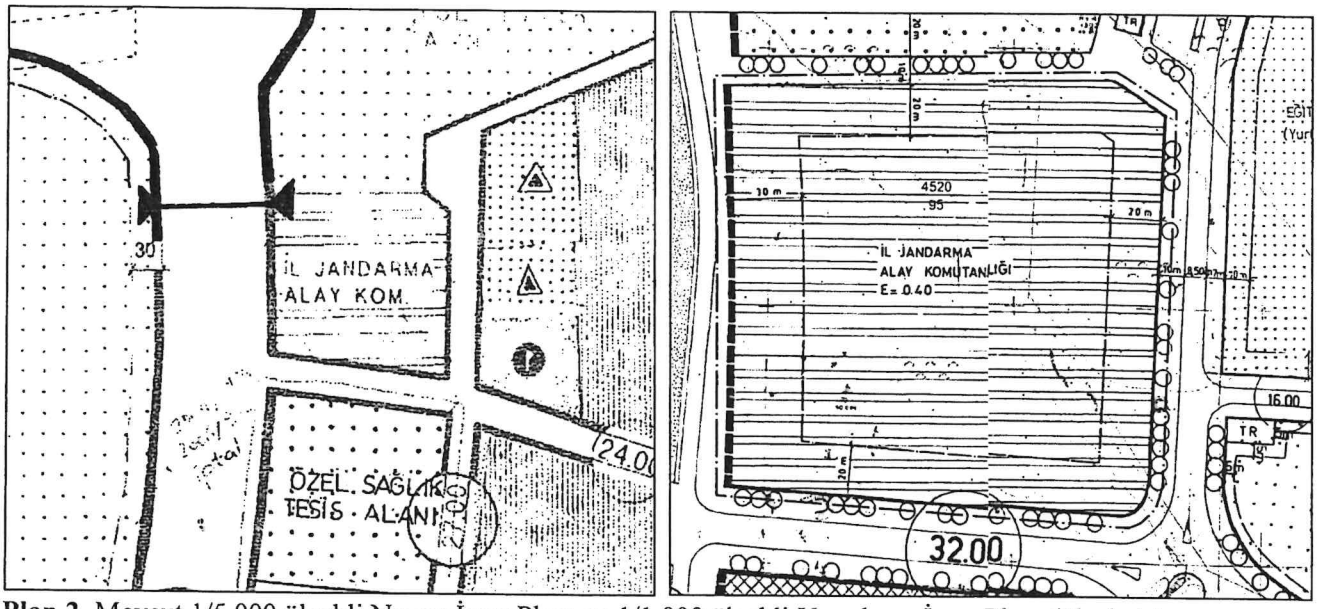
Plan değişikliğine konu 12601 ada 3 parsel; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 20.02.2023 tarihinde onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde "Kentsel Yerleşik Alan" olarak tanımlıdır.



Plan 1. Mevcut 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı (Ölçeksiz)

Söz konusu parsel Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 – 594 sayılı Kararı ile onaylanan Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Kamu Hizmet Alanı olarak planlıdır.

Plan değişikliğine konu parsel mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "İl Jandarma Alay Komutanlığı" olarak planlıdır.



Plan 2. Mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı (ölçeksiz)

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise Dumlupınar bulvarına cephe kısımda 30 metre diğer cepheden 20 metre yapı yaklaşma mesafeli, E=0.80 yapılaşma koşullarına sahip İl Jandarma Alay Komutanlığı olarak planlıdır.

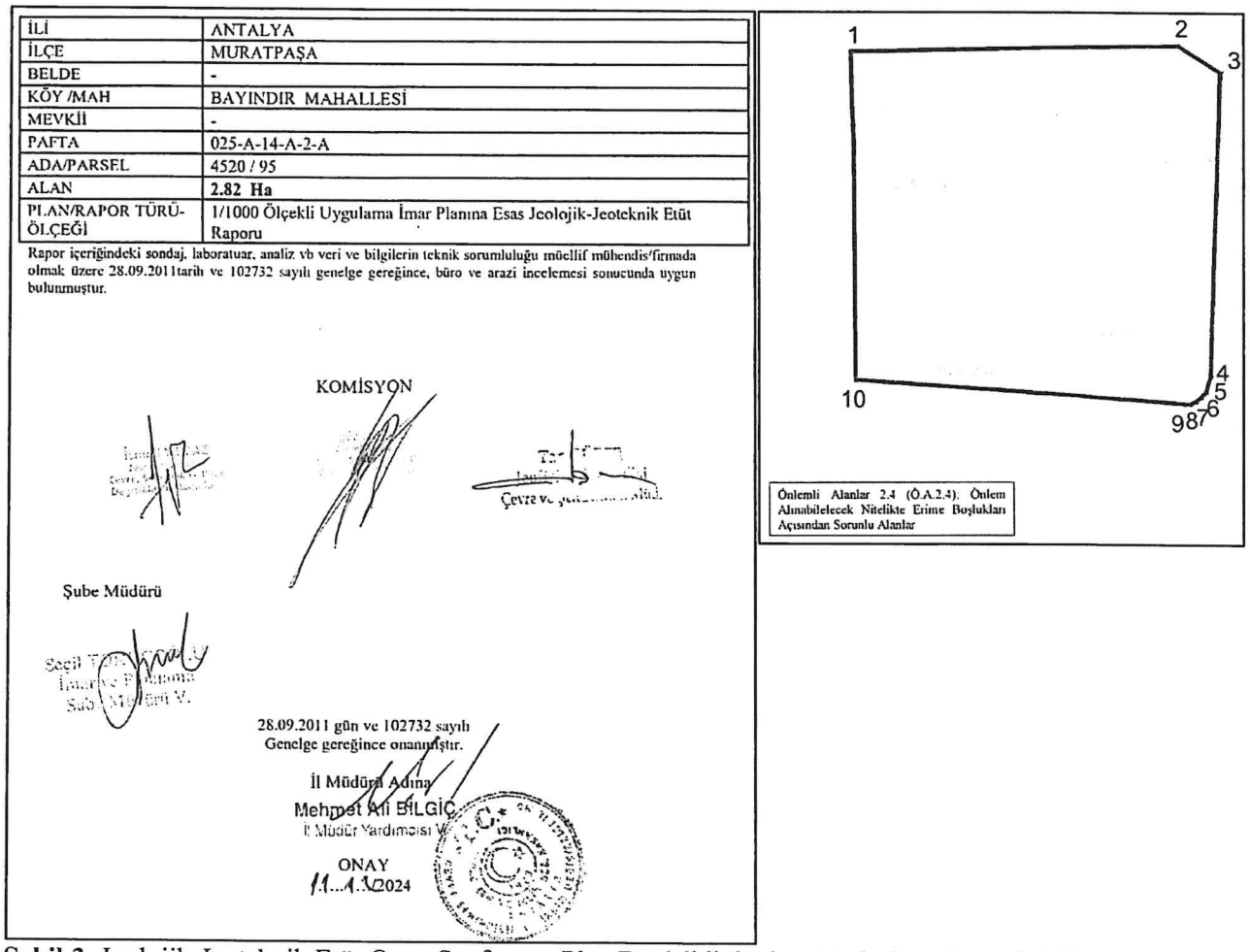
5-JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Plan değişikliği sınırları içerisinde hazırlanan "Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Bayındır Mahallesi, 4520 Ada 95 Parsel 2.82 ha'lık Alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" Antalya Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 11.12.2024 tarihinde onaylanmıştır. Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler kısmında;

"12-) İnceleme alanının 4 farklı lokasyonda jeoteknik amaçlı yapılan sondaj kuyuları ve jeofizik çalışmalar (sismik ve elektrik) sonucunda Antalya Travertenine (Qa) ait birimden oluştuğu tespit edilmiştir. İnceleme alanında yapılan çalışmalarda gözlemlenen birimin yumuşaktraverten olmasından dolayı sıvılaşma, şişme beklenmemekte olup, karstik yapıdan kaynaklı olabilecek oturmalar yapılaşma öncesi yapılacak parsel bazlı zemin etütlerde dikkate alınmalıdır. Aynı zamanda birimin yumuşaktraverten olmasından dolayı yer altı suyu gözlemlenmemiştir. İnceleme alanında yapılan çalışmalar neticesinde erime boşluğu vb. durumlara rastlanılmamış olup travertenlerin erime boşluğu bulundurma ihtimalinden dolayı yerleşime uygunluk açısından ÖNLEMLİ ALANLAR 2.4 (Önlem alınabilecek nitelikte erime boşlukları açısından sorunlu alanlar) olarak ve hâkim litolojinin ana kaya niteliği taşıyan yumuşak traverten birim olması sebebiyle ÖNLEMLİ ALANLAR 2.4 olarak değerlendirilmiştir ve 'ÖA-2.4' simgesi ile gösterilmiştir.

- *Travertenlerin çatlaklı, kırıklı karstik boşluklu, gözenekli ve $CaCO_3$ bileşimli yapıya sahip olması nedeniyle asidik yer altı, yüzey sulan ve özellikle atık suların etkisiyle zamanla erimekte ve eriyen yerlerde boşluklu yapılar oluşabilmektedir. Bu boşluklu yapıların oluşmasını önlemek için uygun drenaj hatları oluşturulmalı ve bu hatlar yapılaşma alanları ve yapı temelinin bulunduğu alanların dışında tutulmalıdır.*
- *Travertenlerde mevcut olabilecek karstik boşluk ve karstik dolgular dikkate alınarak zemin etütlerinde bunlara yönelik ayrıntılı çalışmaların yapılarak gerekli mühendislik önlemlerin alınması gerekmektedir.*
- *Parsel bazlı zemin etüt çalışmalarında projeye esas yapı yüklerinin temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, yapı yüklerinin aynı jeoteknik özellikteki YumuşakTraverten birim üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir.*
- *Planlama öncesi DSİ' den güncel görüş alınmalı ve bu doğrultuda planlamaya gidilmelidir.*
- *Kazı sonrası oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılan ile desteklenmelidir.*

• *Yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan herhangi bir kazı işlemi yapılmamalı, kazı güvenliği ve alınacak önlemlere ilişkin, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının (Yapı İşleri Genel Müdürlüğü) 31.08.2018 tarih ve 150340 sayılı genelgesi esaslarına mutlaka uyulmalıdır.*
• *14 Temmuz 2007 gün ve 26582 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" esaslarına ve 18.03.2018 gün ve 30364 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan "Türkiye Deprem Tehlike Haritası ve Parametreleri Hakkında Bakanlar Kurulu Karan" ile 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" esaslarına mutlaka uyulmalıdır.*
* *Yukarıda önerilen tüm önlemler uzman mühendislerce projelendirilerek belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra plan uygulamasına izin verilmelidir."* Denilmektedir.



İLİ	ANTALYA
İLÇE	MURATPAŞA
BELDE	-
KÖY /MAH	BAYINDIR MAHALLESİ
MEVKİİ	-
PAFTA	025-A-14-A-2-A
ADA/PARSEL	4520 / 95
ALAN	2.82 Ha
PLAN/RAPOR TÜRÜ-ÖLÇEĞİ	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

KOMİSYON

Çevre ve

Şube Müdürü

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelge gereğince onanmıştır.

İl Müdürü Adına
Mehmet Ali BİLGİÇ
İl Müdür Yardımcısı V.

ONAY
11.1.2024

Şekil 3. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Onay Sayfası ve Plan Değişikliği Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası

6-PLANLAMA KARARLARI

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Bayındır Mahallesi sınırları içerisinde 4520 Ada 95 Parselde bulunan Antalya İl Jandarma Alay Komutanlığının bulunduğu alanda; Antalya Valiliği, İl Jandarma Komutanlığı'nın 35003234 sayılı yazısında;
"2-Söz konusu tahsisli taşınmazın güncel imar durumu halihazırda kışlada bulunan yapılar açısından yetersiz kalmakta, bazı yapılar yoldan çekme mesafeleri içinde bulunmakta, yapı stokunun yenilenmesi maksadıyla başlanacak olan proje çalışmalarında sorun yaşanmaktadır.
3-Bu kapsamda, söz konusu taşınmazın tahsis belgesinin Ek'te gönderildiğini, emsali kat küksekliği ve yoldan çekme mesafelerinin güncellenmesi..." istenilmektedir.

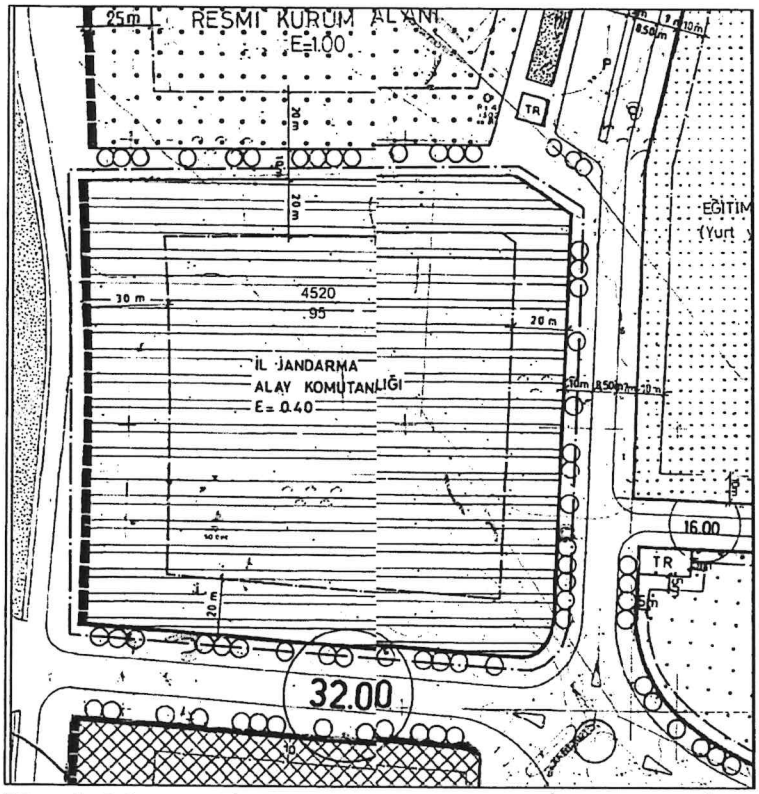
Bu doğrultuda mevcut imar planında Dumlupınar bulvarına cephe kısımda 30 metre diğer cepheden 20 metre yapı yaklaşma mesafeleri, öneri plan teklifi ile batıdan 25 metre, güneyden 20 metre oalrak belirlenmiştir. İl Jandarma Alan Komutanlığının yazısına istinaden mevcut yapı yükseklikleri talep edilen inşaat haklarının karşılanması amacıyla yapılaşma koşulları E=2.00 , Yençok=7 Kat olarak belirlenmiştir. Ayrıca Mekânsal Planlar yapım Yönetmeliği gösterimlerine uygun olarak söz konusu alan

Askeri Alan olarak düzenlenmiştir. Düzenlenen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait mevcut ve öneri planların karşılaştırmalı görüntüleri aşağıda yer almaktadır.

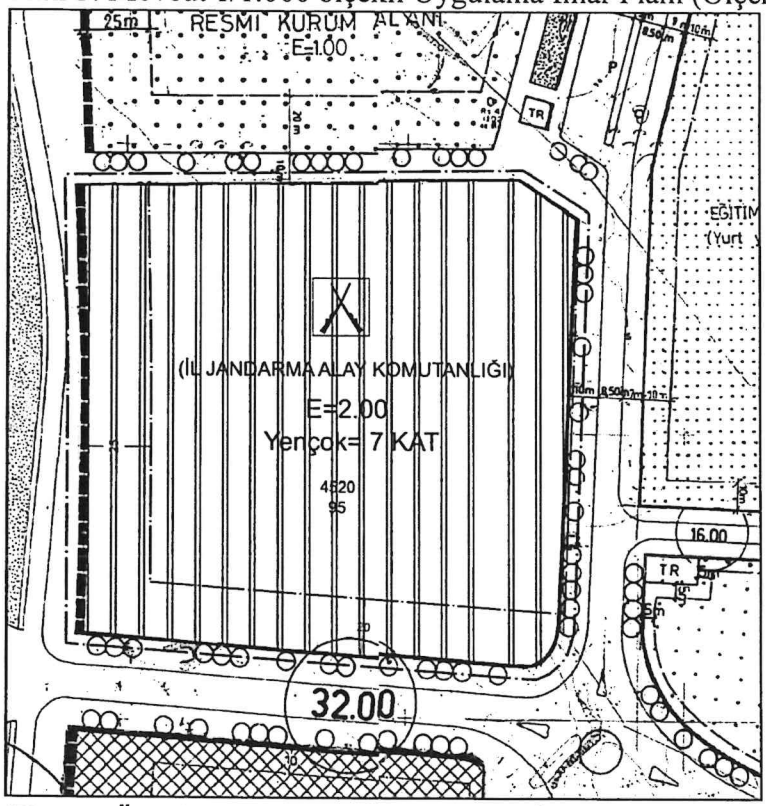
PLAN NOTU:

1- Antalya Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 11.12.2024 tarihinde onaylanan "Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Bayındır Mahallesi, 4520 Ada 95 Parsel 2.82 ha'lık Alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nda belirtilen hususlara uyulacaktır.

2- TAKS şartı aranmaz.



Plan 3. Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Ölçeksiz)



Plan 4. Öneri 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Ölçeksiz)

SEÇİL GÖL
Muratpaşa Belediyesi
(A) Grubu Yeterlilik Belgeli
Şehir ve Bölge Plancısı