



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



Sayı : E-90852262-105.03-301947

02.08.2023

Konu : Muratpaşa, Kızıltoprak Mah. 4550/31 P. 1/1000 Uip. Değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 06.07.2023 tarih ve 169 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Kızıltoprak Mahallesi 4550 ada 31 parselin Konut Alanı kullanım kararı değiştirilmeden yapılaşma koşullarının düzenlenmesine 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
Mustafa GÜRBÜZ
Başkan a.
Genel Sekreter V.

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: oIMZ+I-jnWSOs-n/Tw05-KCCi6y-9MBwerRN Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebvs>

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: Çisem SEZGİN KUZ
Şehir Plancısı
Telefon No:(242)248 76 81



ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
06.07.2023 TARİH VE 169 SAYILI KARARI

Gündemin 23. Maddesi
Karar No. 169

Özü: Planlama ve İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda; Güneyden 5m., kuzeyden 4.25 m., doğu ve batıdan 3'er m. yapı yaklaşma mesafeli kütle nizam, Maxh=2 kat yapılaşma koşullu ve Konut kullanımlı 4550 ada 31 parselde; kullanım kararı ve yapı yaklaşma mesafeleri değiştirilmeden kütle nizamın kaldırılması, Yençok=4 kat ve TİA=743m² yapılaşma koşulu getirilmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 23. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Kızıltoprak Mahallesi 19L-Ia nolu imar paftasında yer alan güneyden 5m., kuzeyden 4.25 m., doğu ve batıdan 3'er m. yapı yaklaşma mesafeli kütle nizam, Maxh=2 kat yapılaşma koşullu ve Konut kullanımlı 4550 ada 31 parselde; kullanım kararı ve yapı yaklaşma mesafeleri değiştirilmeden kütle nizamın kaldırılması, Yençok=4 kat ve TİA=743m² yapılaşma koşulu getirilmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 05.01.2023 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 21.06.2023 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 23.06.2023 tarih ve 2815 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyon Raporu**; Güneyden 5m., kuzeyden 4.25 m., doğu ve batıdan 3'er m. yapı yaklaşma mesafeli kütle nizam, Maxh=2 kat yapılaşma koşullu ve Konut kullanımlı 4550 ada 31 parselde; kullanım kararı ve yapı yaklaşma mesafeleri değiştirilmeden kütle nizamın kaldırılması, Yençok=4 kat ve TİA=743m² yapılaşma koşulu getirilmesi, "Taban alanı katsayısı (TAKS) 0.40'ı geçemcz." ve "Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 19.01.2023 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna uyulacaktır." plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 20.06.2022 tarihli ve 3922945 sayılı yazısında; "3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-8 inci maddesinin sekizinci fıkrası ile; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda yapılacak plan ve plan değişiklikleri, parsel bazında nüfus ve yapı yoğunluğunu, kat adedini, hına yüksekliğini artıran plan değişikliği yapılamayacağı, yönündeki hususlardan istisna tutulmuş olup.." denildiğinden uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. 21.06.2023 tarihli Planlama ve İmar Komisyon Başkanı Özgür Taylan Budak, Başkan Vekili Gürsel Güler, Üye Yener Altıntaş, Ufuk Çiftçi ve Özdemir Manavoğlu imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada;

Planlama ve İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda; Güneyden 5m., kuzeyden 4.25 m., doğu ve batıdan 3'er m. yapı yaklaşma mesafeli kütle nizam, Maxh=2 kat yapılaşma koşullu ve Konut kullanımlı 4550 ada 31 parselde; kullanım kararı ve yapı yaklaşma mesafeleri değiştirilmeden kütle nizamın kaldırılması, Yençok=4 kat ve TİA=743m² yapılaşma koşulu getirilmesi, "Taban alanı katsayısı (TAKS) 0.40'ı geçemez." ve "Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 19.01.2023 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna uyulacaktır." plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar

..

planı değişikliği ile ilgili evre, şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 20.06.2022 tarihli ve 3922945 sayılı yazısında; "3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-8 inci maddesinin sekizinci fıkrası ile; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda yapılacak plan ve plan değişiklikleri, parsel bazında nüfus ve yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini artıran plan değişikliği yapılamayacağı, yönündeki hususlardan istisna tutulmuş olup..." denildiğinden 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne oy birliği ile karar verildi.

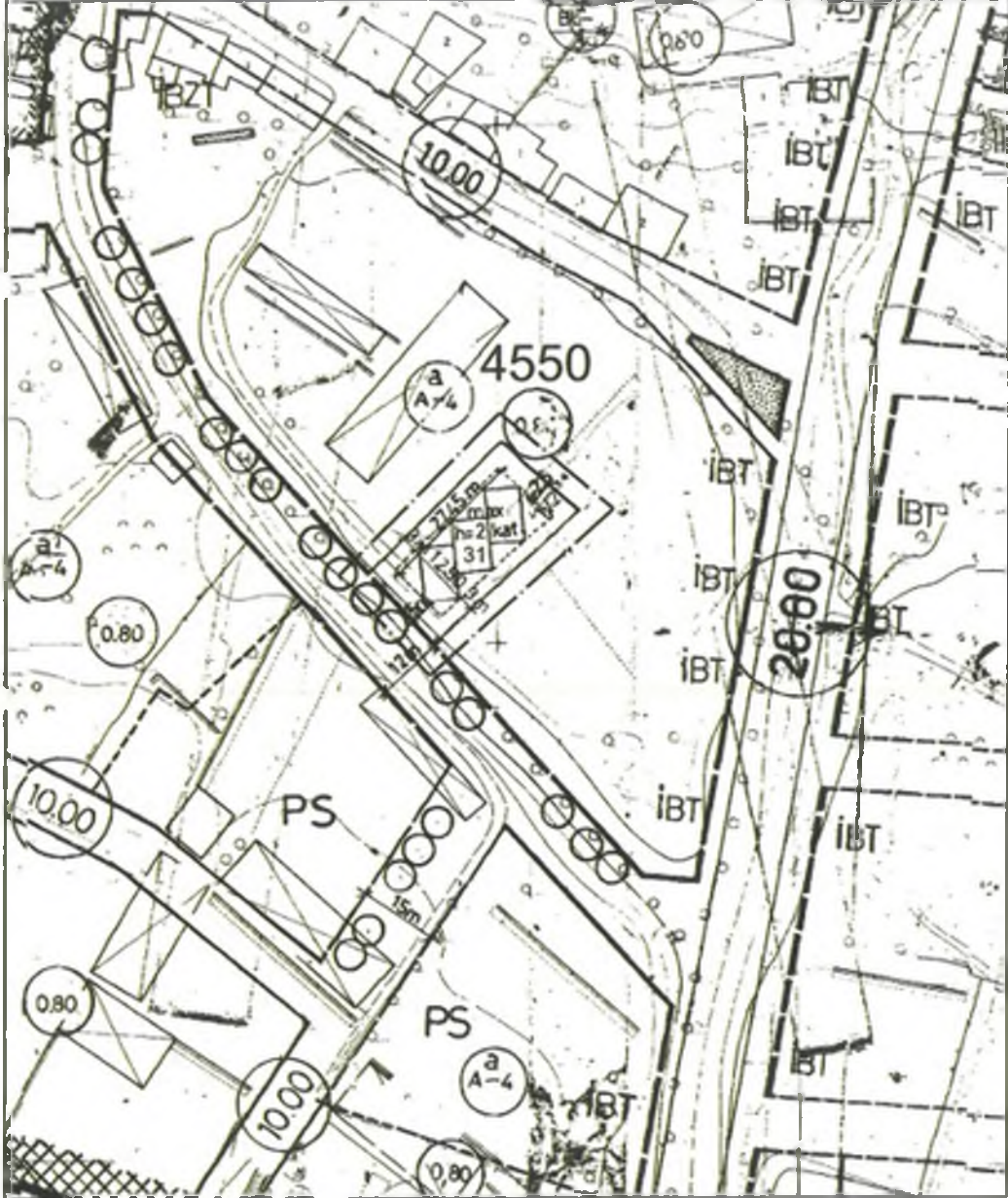
Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı

Nuran UğUR
Divan Katibi

Murat ÖZTİNAR
Divan Katibi

MEVCUT PLAN

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ KIZILTOPRAK MAHALLESİ 4550 ADA 31 NOLU PARSEL
IMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖNERİ PLAN

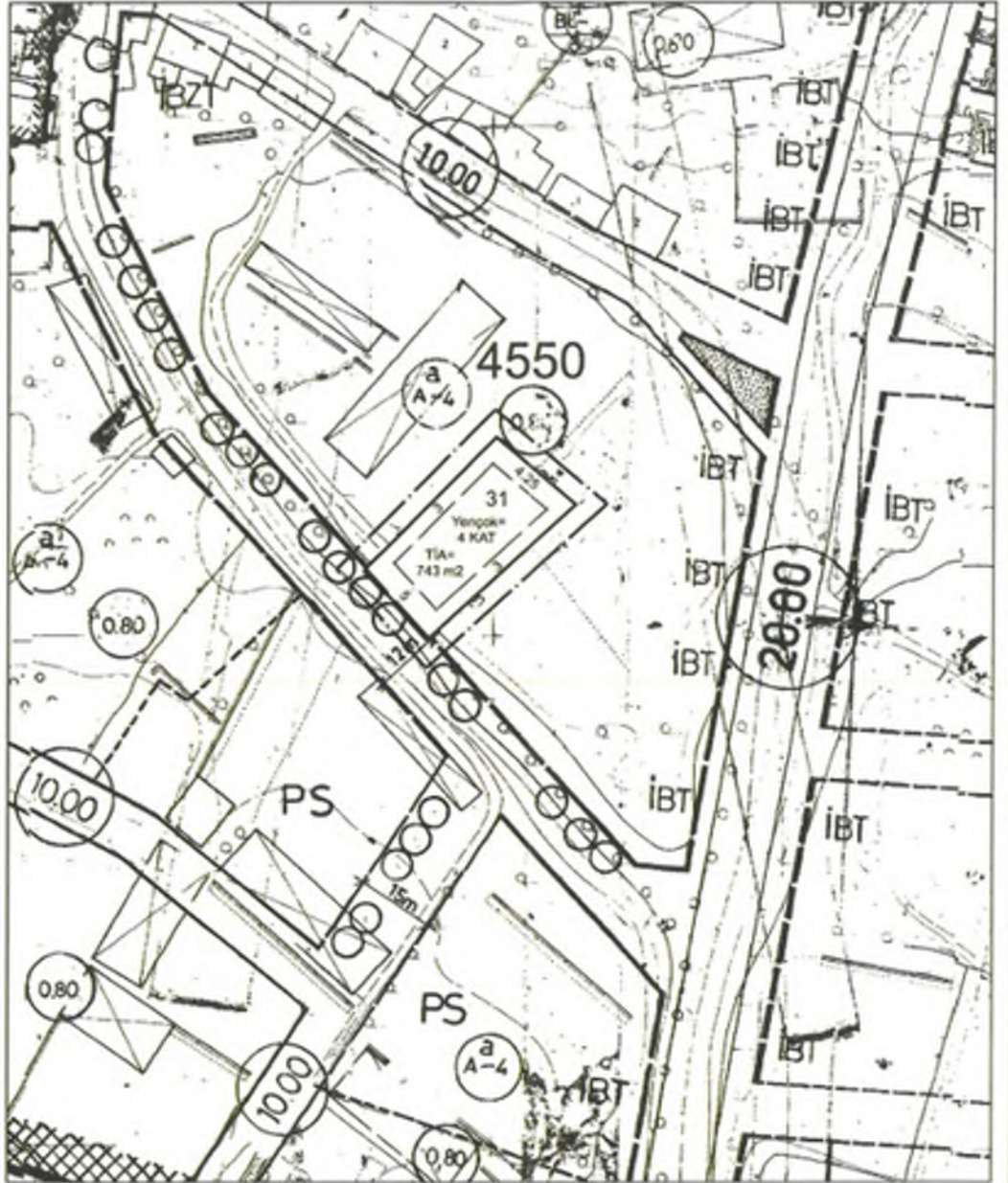
LEJANT

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI		YAPI YAKLAŞMA SINIRI		TIA= 743 m ²		TOPLAM İNŞAAT ALANI		Yençok= 4 KAT		BİNA YÜKSEKLİĞİ
--	----------------------------------	---	-------------------------	---	----------------------------	---	------------------------	---	------------------	---	-----------------



PLAN NOTU

- TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS) 0,40 İ GECEMEZ.
- ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 19.01.2023 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA UYULACAKTIR.



Plan Açıklama Raporu

MURATPAŞA İLÇESİ

KIZILTOPRAK MAHALLESİ 4550 ADA 31 NOLU PARSEL YAPILAŞMA KOŞULLARININ DEĞİŞİKLİĞİNE BAĞLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU PAFTA NO: 19-L-1-A



İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI	3
2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI	4
3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMU	12
4. PLANLAMA KARARLARI	15

ŞEKİL DİZİNİ

Şekil 1. Söz Konusu Parselin Bölge İçindeki Hava Fotoğrafı Uzak.	3
Şekil 2. Söz Konusu Parselin Bölge İçindeki Hava Fotoğrafı Yakın.	3
Şekil 3. Konum Bilgi Haritası.	4
Şekil 4. İlimiz Nüfus Artış Grafiği.	5
Şekil 5. 1945 Yersarsıntısı Bölgeleri Haritası.	6
Şekil 6. 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. ...	7
Şekil 7. 1998 Yılı Deprem Bölgeleri Haritası.	8
Şekil 8. 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.	9
Şekil 9. Ekim 2011 Van depremi sonrası oluşan enkaz. Resmi raporlara göre, 601 ölüm, 4152 yaralı oldu.	9
Şekil 10. Riskli Bina Tespit Raporu İnceleme Formu.	11
Şekil 11. Kadastral Durum Haritası.	12
Şekil 12. 19.01.2023 Tarihinde Onaylanan Jeolojik Etüt Raporu Onay Sayfası.	14
Şekil 13. Mevcut İmar Planı.	15
Şekil 14. Öneri İmar Planı.	17
Şekil 15. Mevcut Öneri İmar Planı.	18

RESİM DİZİNİ

Resim 1. Sokak Görüntüsü 1.	13
Resim 2. Sokak Görüntüsü 2.	13

EK DİZİNİ

Ek 1. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün, 3922945 sayılı yazısı.	19
Ek 2. 4550 Ada, 31 Parsel, 1 Nolu Bağımsız Bölüm Tapu Kaydı.	20
Ek 3. 4550 Ada, 31 Parsel, 2 Nolu Bağımsız Bölüm Tapu Kaydı.	21
Ek 4. 4550 Ada, 31 Parsel, 3 Nolu Bağımsız Bölüm Tapu Kaydı.	22



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili, Merkez (Büyükşehir), Muratpaşa İlçe Belediyesi, Kızıltoprak Mahallesi sınırları içerisinde **19-L-1-A** nolu 1/1000 ölçekli imar planı paftasına giren 4550 Ada, 31 Nolu Parsel yaklaşık 0.07 ha alanda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 1. Söz Konusu Parselin Bölge İçindeki Hava Fotoğrafı Uzak.



Şekil 2. Söz Konusu Parselin Bölge İçindeki Hava Fotoğrafı Yakın.



Şekil 3. Konum Bilgi Haritası.

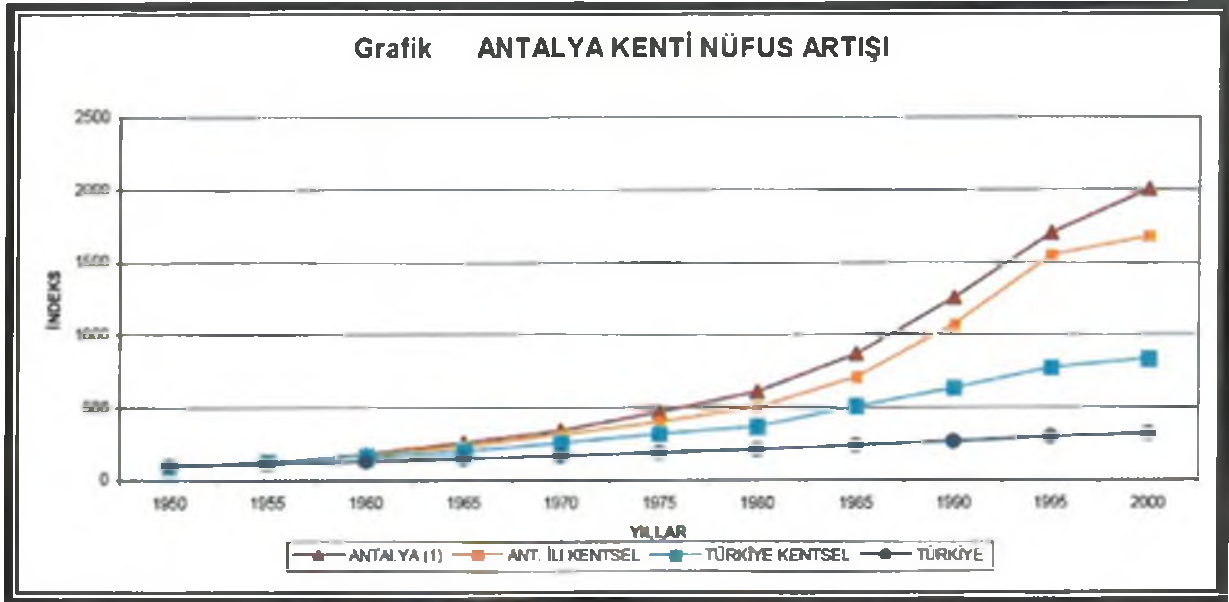
Plan değişikliğine konu olan parsel, Kızıltoprak Mahallesi sınırları içerisinde, Güney cephesi yola cephe olup 1231 nolu sokak üzerinde bulunmaktadır. Söz konusu parselin yakın çevresinde; Konut, Ticaret Konut, Park Alanı kullanımı bulunmaktadır.

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

İlimiz 1950'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.

Nüfusun en fazla arttığı 1990 - 2000 döneminde Antalya, ortalama yıllık nüfus artış hızı binde 41.8 ile Türkiye'de birinci sıradadır. Buna ek olarak Türkiye'nin en çok turist alan ve iç göç çıkan ilidir. Sadece havayolu ile bir yıl içinde Antalya'ya gelen turist sayısı 10 milyonun üzerindedir. Artan konut ihtiyacı sebebiyle; 1980'li yıllarda yapılaşma sayısı çok fazla artmıştır.

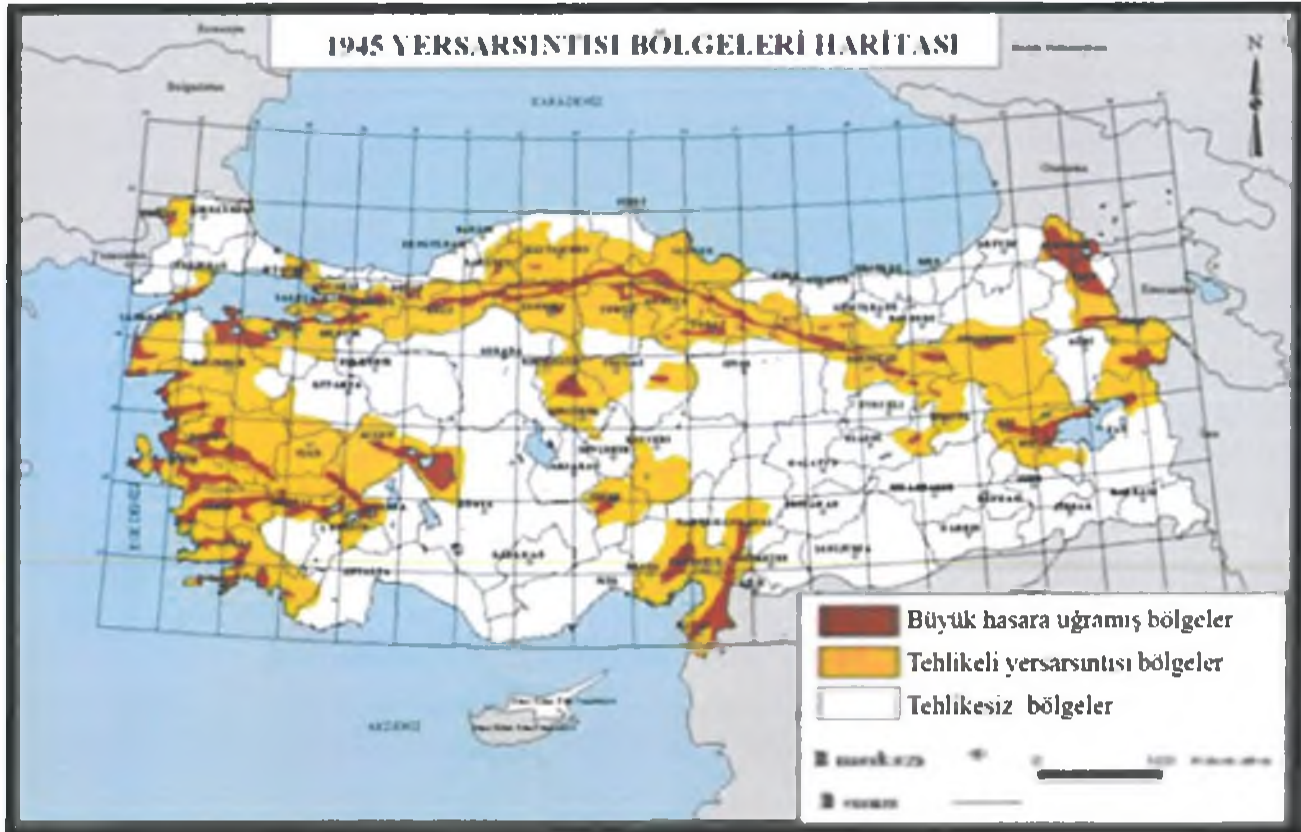
Antalya il merkezi daha önce 4.derece deprem Bölgesi'nde yer alırken 1998 haritasında 2. dereceye alınmıştır.

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

Deprem Bölgeleri haritaları gerek deprem mühendisliği ve mühendislik sismolojisindeki gelişmeler, gerekse aktif tektonik ve sismotektonik bulguların, tarihsel ve aletsel dönemde hasara neden olmuş depremler hakkındaki bilgilerin ve depremlere ait kayıtların artması nedeniyle beş kez değiştirilmiştir. Değişiklikler 1945, 1947, 1963, 1972 ve 1996 yıllarında Bakanlar Kurulu kararı ile yapılmıştır.

• **1945 Yersarsıntısı Bölgeleri Haritası**

Bayındırlık ve Milli Eğitim Bakanlıklarınca oluşturulan komisyon tarafından son yıllar içinde meydana gelmiş depremlerden ve Bayındırlık Bakanlığı arşivindeki bilgilerden, Maden etnik ve Arama Enstitüsü'nce hazırlanmış bulunan Türkiye Jeoloji Haritası ve Türkiye Tektonik Haritasından, İstanbul Üniversitesi Jeoloji Enstitüsü'ndeki bilgilerden, İstanbul Rasathanesi Müdürlüğü'nde bulunan bilgilerden ve Türkiye'de meydana gelmiş depremlerle ilgili her türlü yayından yararlanılarak hazırlanmıştır. Harita, Bakanlar Kurulu'nun 12.07.1945 gün ve 3/2854 sayılı kararıyla "Yersarsıntısı Bölgeleri Haritası" adı altında 1/2.000.000 ölçekli olarak yürürlüğe girmiştir.



Şekil 5. 1945 Yersarsıntısı Bölgeleri Haritası.

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



Şekil 6. 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 resmî gazetede yayımlanmasıyla yürürlüğe girmiştir.

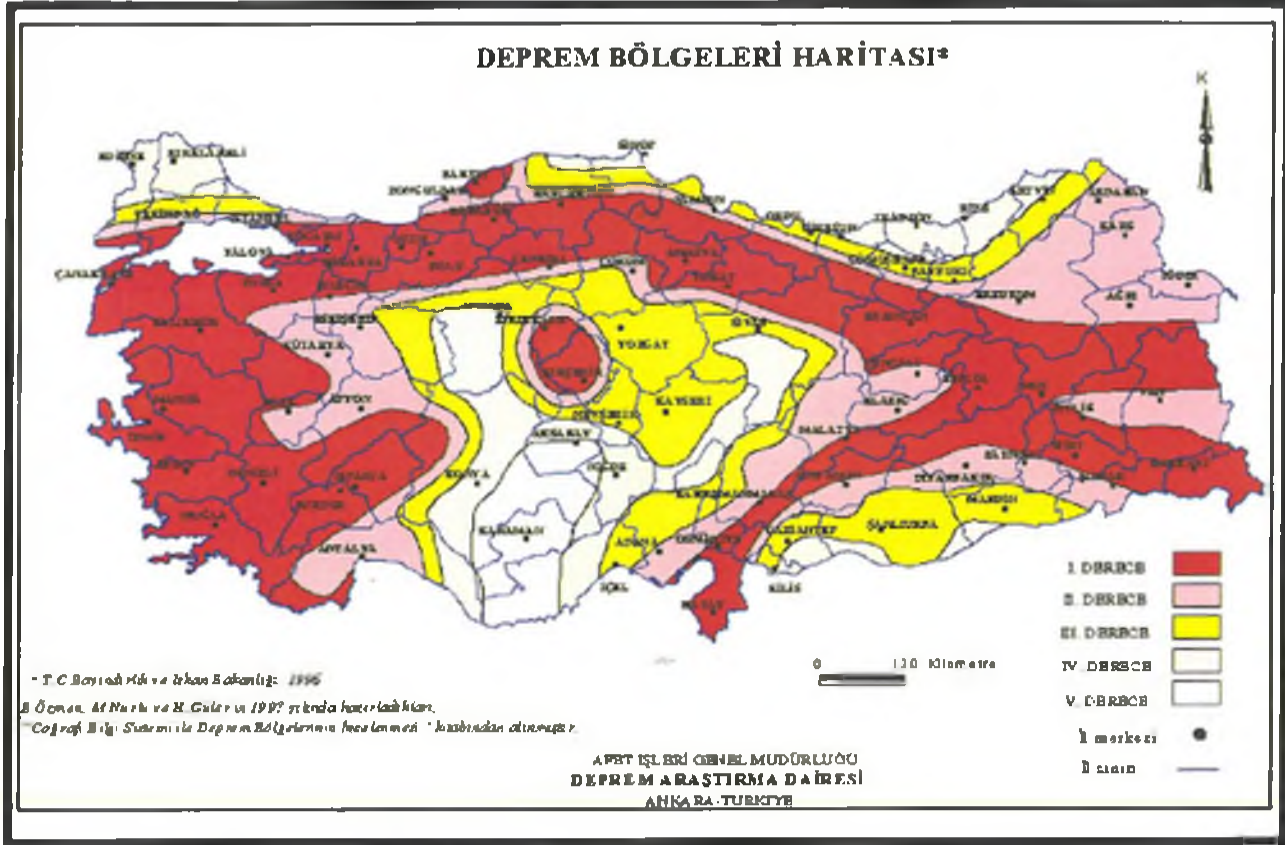
Bu haritaya göre ülkemiz; - Birinci derece deprem bölgesi, - İkinci derece deprem bölgesi, - Üçüncü derece deprem bölgesi, - Dördüncü derece deprem bölgesi, - Tehlikesiz bölge olmak üzere beş bölgeye ayrılmıştır.

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 7. 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 8. 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 9. Ekim 2011 Van depremi sonrası oluşan enkaz. Resmi raporlara göre, 601 ölüm, 4152 yaralı oldu.

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

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.

Artan konut ihtiyacı sebebiyle; 1980'li yıllarda yapılaşma sayısı çok fazla artmıştır.

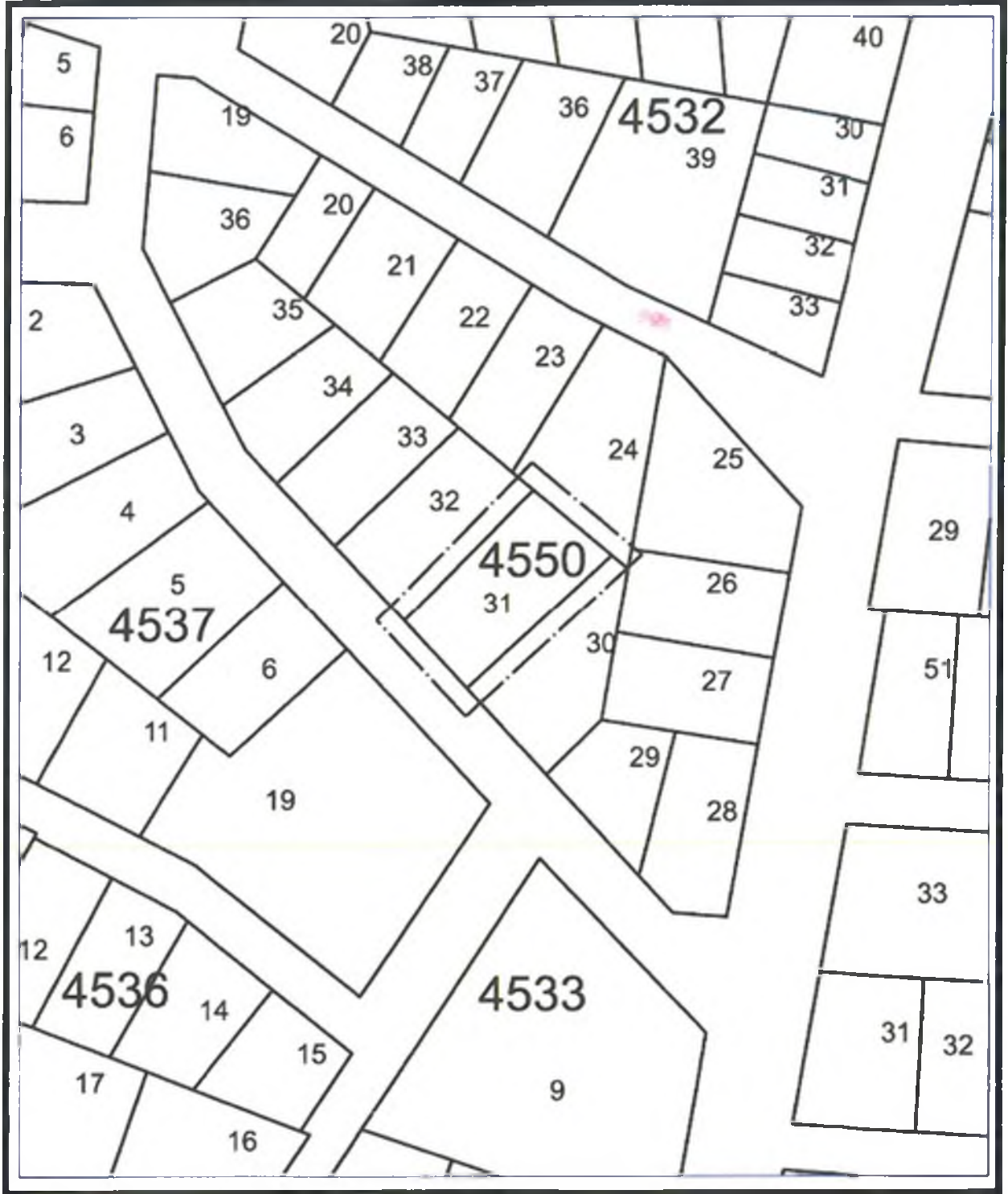
Muratpaşa İlçemiz, Kızıltoprak mahallesinde 4550 ada 31 numaralı parsel üzerinde de konut ihtiyacını karşılamak amacıyla 1990'lı yıllarda 1 adet blok inşa edilmiştir.

Yapılan çalışmalar sonucunda binanın afet riski taşıdığı ve bu kapsamda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Riskli Yapı ilan edilmiştir(Şekil 10).

Hem kentsel alan hem de insan unsuru yönünden tehdit eden bu durum karşısında afet riski taşıyan binaların;

- Mekân ve yaşam kalitesini yaygın şekilde artırmak
- Farklı gelir gruplarının yaşam alanlarını kaynaştırarak sosyal bütünleşmeyi desteklemek
- İdeal alan büyüklüğü ve bütünlüğünü gözetmek
- Uygulamaların finansmanında kamu ve kullanıcı harcamalarını sifıra indiren model ve yöntemleri kullanmak suretiyle imar planı değişikliğine gidilmiştir.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMU



Şekil 11. Kadastral Durum Haritası.



Resim 1. Sokak Görüntüsü 1.



Resim 2. Sokak Görüntüsü 2.

Söz konusu parselin Jeolojik Etütü yapılmış olup, 28.09.2011 Tarih ve 102732 Sayılı genelge ile onanmış ve 19.01.2023 Tarihinde onaylanmıştır(Şekil 12).

İLİ	ANTALYA
İLÇE	MURATPAŞA
BELDE	-
KÖY/MAH	KIZILTOPRAK MAHALLESİ
MEVKİİ	-
PAFTA	O25-A-15-A-3-B
ADA/PARSEL	4550 ADA 31 PARSEL
ALAN	0,07 HA
PLAN/RAPOR TÜRÜ- ÖLÇEĞİ	1/1000 Ölçekli Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

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

KOMİSYON

Güngör NURDOĞAN
Jeolojik Mühendis
Çevre, Sağlık ve İklim
Değişikliği Uzmanlığı

İsmail YILMAZ
Jeolojik Mühendis
Çevre, Sağlık ve İklim
Değişikliği Uzmanlığı

Dr. JIBRAİL PARLAK
Jeolojik Mühendis

Şube Müdürü
Mehmet Ali BİLGİÇ
İmar ve Planlama
Şube Müdürü

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

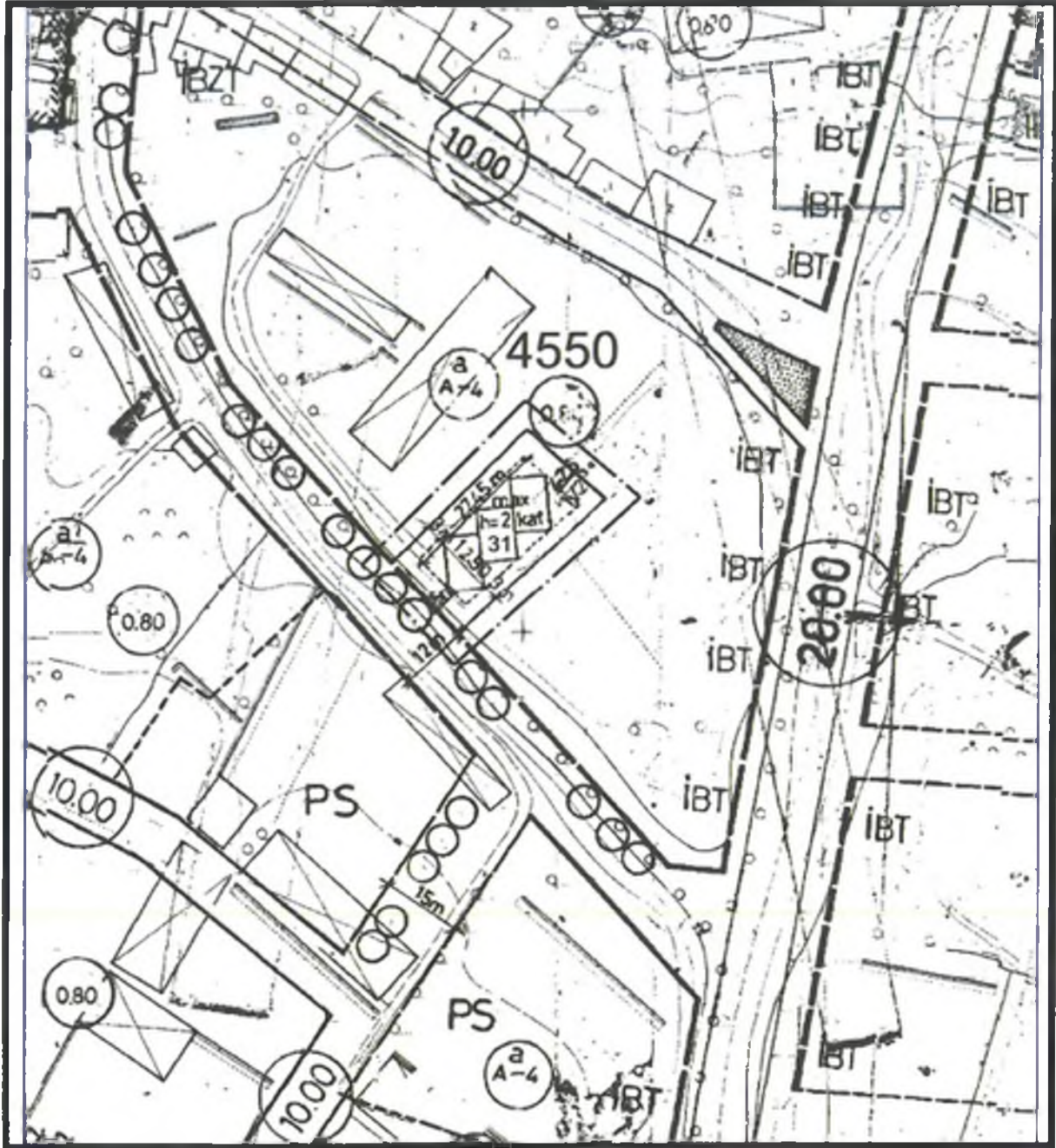
İl Müdürü Adına

Ceyhan AYDIN ERGİL
İl Müdür Yardımcısı
ONAY
19.01/2023



Şekil 12. 19.01.2023 Tarihinde Onaylanan Jeolojik Etüt Raporu Onay Sayfası.

4. PLANLAMA KARARLARI



Şekil 13. Mevcut İmar Planı.

Mevcut plan kararları tekrar gözden geçirilmiştir. Mevcut İmar Planında yapılaşma koşulları; Ayrık Nizamlı, hmax 2 kat olarak verilmiş ve yapı çekme mesafeleri; yol cephesinden 5 metre, yan bahçe mesafesinden 3 metre ve arka bahçe mesafesinden 4.25 metre olarak verilmiştir.

Mer'i İmar Planında Söz konusu parselde şematik yapılaşma kararı olup, bina tabanda plandaki şema sınırları içerisine oturtulacak olup üst katlarda 2.50 metreye kadar çıkma yapılabilir.

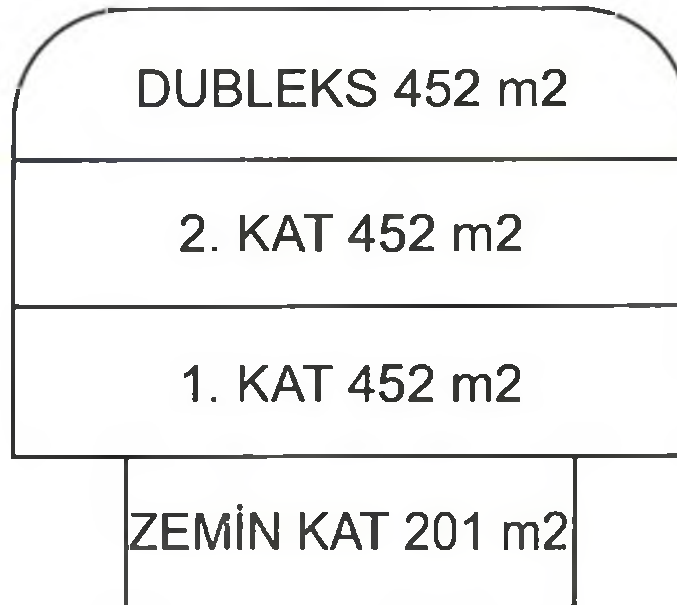
Öneri İmar Planında Söz konusu parselde yola cephe yerlerde 1,50 metre çıkma, yan bahçe ve arka bahçe yerlerde 1 metre çıkma yapılabilir.

Söz konusu parselde Öneri İmar planında şematik yapılaşma düzeni kaldırıldığı için mevcut inşaat alanında artış olmaması için Toplam İnşaat Alanı (TİA) verilmiştir.

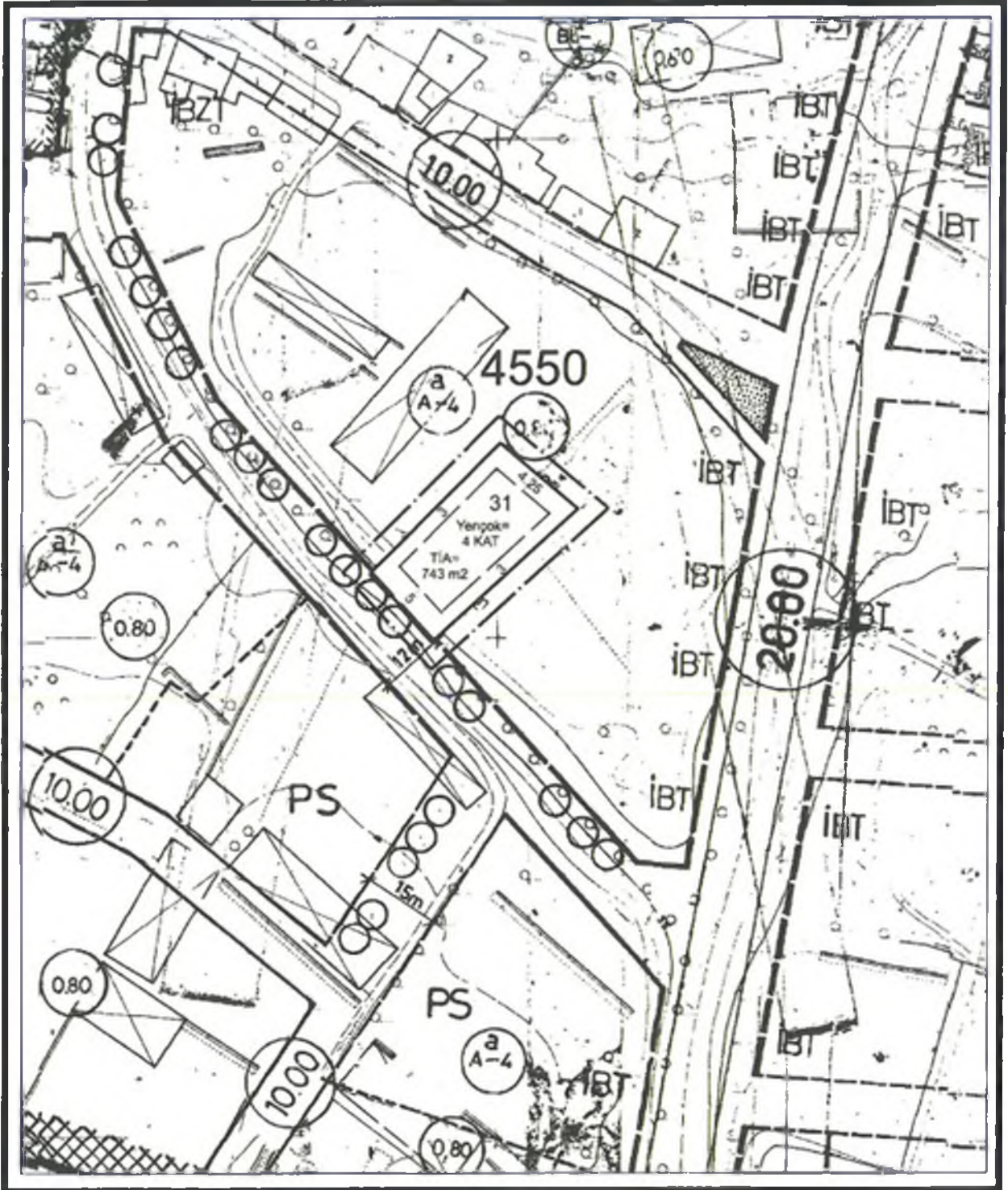
Söz konusu imar planı değişikliği ile Riskli yapı kararı olan yapının ada düzeni 4 kata göre yeniden düzenlenerek plan değişikliği amaçlanmıştır.

Mevcut İmar Planına göre Şematik yapılaşma kararı olduğundan kat artışı sebebi ile otomatik olarak Toplam İnşaat Alanı (TİA) artacaktır. Bunun önüne geçmek için Mevcut İnşaat Alan hesabı yapılarak, Toplam İnşaat Alanı (TİA) olarak plana işlenmiştir.

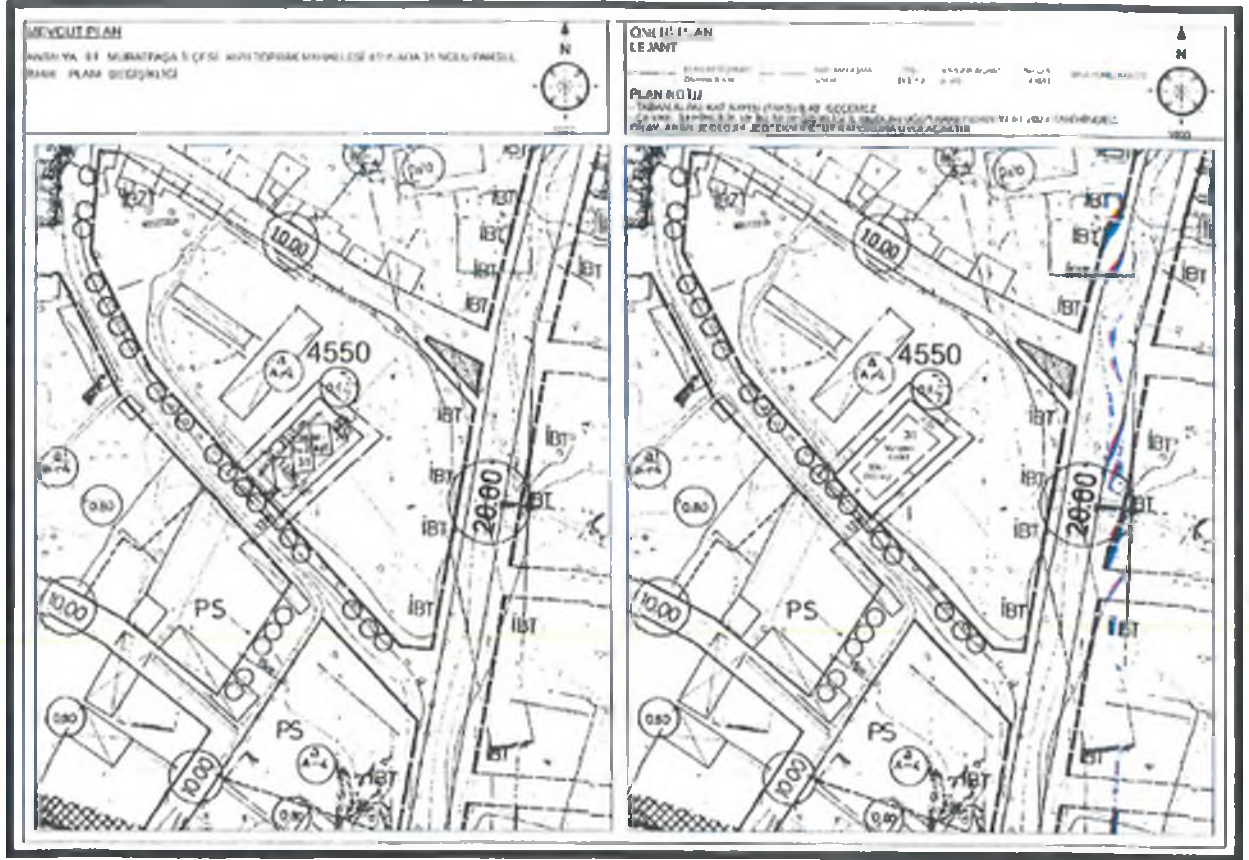
Mevcut İmar Planına göre yapılabilecek binanın kat alanlarını gösteren tablo aşağıda verilmiştir. Zemin Kat 201m², 1, 2 ve Dupleks Katların her biri 452 m² olarak hesaplanmıştır. Mevcut İmar Planına göre İnşaat alanı 1356 m² + 201 m²(Zemin Kat) = 1557 m² olup, Mevcut İmar Planına göre Toplam İnşaat Alanı (TİA) 1356/1.7=797 m² olarak hesaplanmıştır.



Öneri İmar Planına göre Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) 0.40'ı geçemeyeceğinden; Zemin Kat $739 \times 0.40 = 295 \text{m}^2$ taban alan kullanımı olup, $1557 - 295 = 1262 \text{m}^2$ üst katlarda inşaat alanı bulunacaktır. $1262 / 1.7 = 743 \text{m}^2$ emsale konu inşaat alanı olacağından, Öneri İmar Planında Toplam İnşaat Alanı (TİA) 743m^2 olarak önerilmiştir.



Şekil 14. Öneri İmar Planı.



Şekil 15. Mevcut Öneri İmar Planı.

Muratpaşa İlçesi, Kızıltoprak Mahallesi sınırları içerisinde, 4550 Ada 31 Nolu Parsel üzerinde yapılaşma koşullarının değişikliğine bağlı olarak plan değişikliği düzenlenmiştir.

- Mekân ve yaşam kalitesini yaygın şekilde artırmak
- Farklı gelir gruplarının yaşam alanlarını kaynaştırarak sosyal bütünleşmeyi desteklemek
- İdeal alan büyüklüğü ve bütünlüğünü gözetmek
- Uygulamaların finansmanında kamu ve kullanıcı harcamalarını sıfıra indirgen model ve yöntemleri kullanmak suretiyle, Yençok 4 Kat, Toplam İnşaat Alanı 743 m² olarak düzenlenerek imar planı değişikliğine gidilmiştir.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün, 3922945 sayılı yazısına istinaden plan değişikliği hazırlanmıştır.

Plan Notu: - Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) 0.40'ı geçmez.

- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 19.01.2023 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik etüt raporuna uyulacaktır.

Saygılarımla arz olunur.

Gürdal YILMAZ
Şehir Plancısı

PROGEM MÜHENDİSLİK SAN. VE TİC. A.Ş.
Etiler Mah. 825. Sokak A Plaza Site No: 3/107 Muratpaşa
Mersis No: 073000755000121 Te. Sic. No: 9155
İst. Kurumları V.D. 33 047 0102 ANTALYA

Gürkan ERTAŞ
Yüksek Şehir Plancısı
Diploma No: (0010) 1254
Ünvan Sicil No: 2741





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

Sayı : E-82722354-305.99-3922945
Konu : Antalya Muratpaşa 6306 sayılı Kanun
kapsamında parsel bazlı plan değişikliği

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Muratpaşa Belediye Başkanlığının 16.06.2022 tarihli ve
E-33616178-115.01.06-509-2809-16726 sayılı yazısı.

İlgi yazıda, 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 12 inci maddesi ile 3194 sayılı Kanun'a eklenen Ek-8 inci maddesinde;

"Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.

Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.

Bin metrekaleden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; udanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda kurşılanmak zorundadır.

16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde hu madde hükümleri uygulanmaz.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir." hükümlerinin yer aldığı,

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında, riskli olarak tespit edilen yapıların bulunduğu parsellerde *"parsel bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz."* ibaresinin uygulanıp uygulanamayacağı noktasında tereddüde düşüldüğü belirtilerek, bu maddenin uygulamasının bahse konu parseller yönünden nasıl olacağına ilişkin bilgi talep edilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-8 inci maddesinin sekizinci fıkrası ile; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda yapılacak plan ve plan değişiklikleri, parsel bazında nüfus ve yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini artıran plan değişikliği yapılamayacağı, yönündeki hususlardan istisna tutulmuş olup, bu plan değişikliklerine dair, İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin 7/1/c maddesi uyarınca, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki; içerisindeki

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 884F1874-1F35-4AC4-884F-BA436C5C8676

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Esin MÜNGAN
Şehir Plancısı



yapuların riskli yapı olarak tespit edildiği parsellerde, riskli yapının mer-i imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanının bir buçuk katına kadar artan kısmına ilişkin plan değişikliklerinden, değer artış payı alınmayacağı, hükmüne göre iş ve işlemlerin idaresince gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Y. Erdal KAYAPINAR
Bakan a.
Mekansal Planlama Genel Müdürü

Dağıtım:

ANTALYA VALİLİĞİNE (Çevre, Şehircilik ve
İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)
Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığına
Muratpaşa Belediye Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 884F1874-1F35-4AC4-884F-BA436C5C8676

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Esin MİNGAN
Şehir Plancısı

