



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:23.10.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.08.2023 tarihli toplantısında gündemin 101. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	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 Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	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 Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, talep sahibinin 16.10.2023 tarih ve 155588 kayıt sayılı dilekçesi ile sunulduğu şekilde düzenlenmesi kaydıyla değiştirilerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Toplantıya Katılmadı.

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.

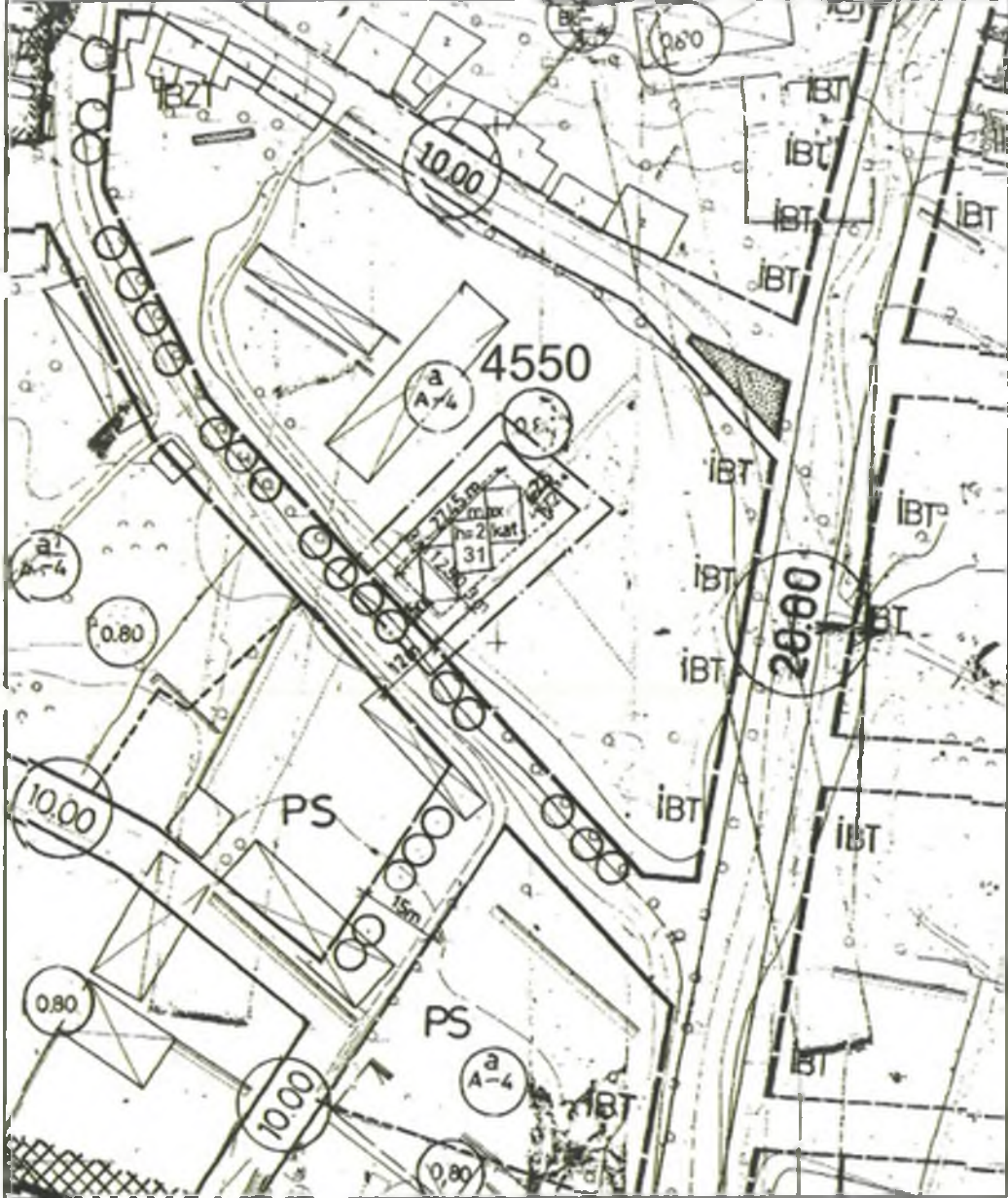
Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı

Nuran UĞUR
Divan Katibi

Murat ÖZTİNAR
Divan Katibi

MEVCUT PLAN

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



ÖNERİ PLAN

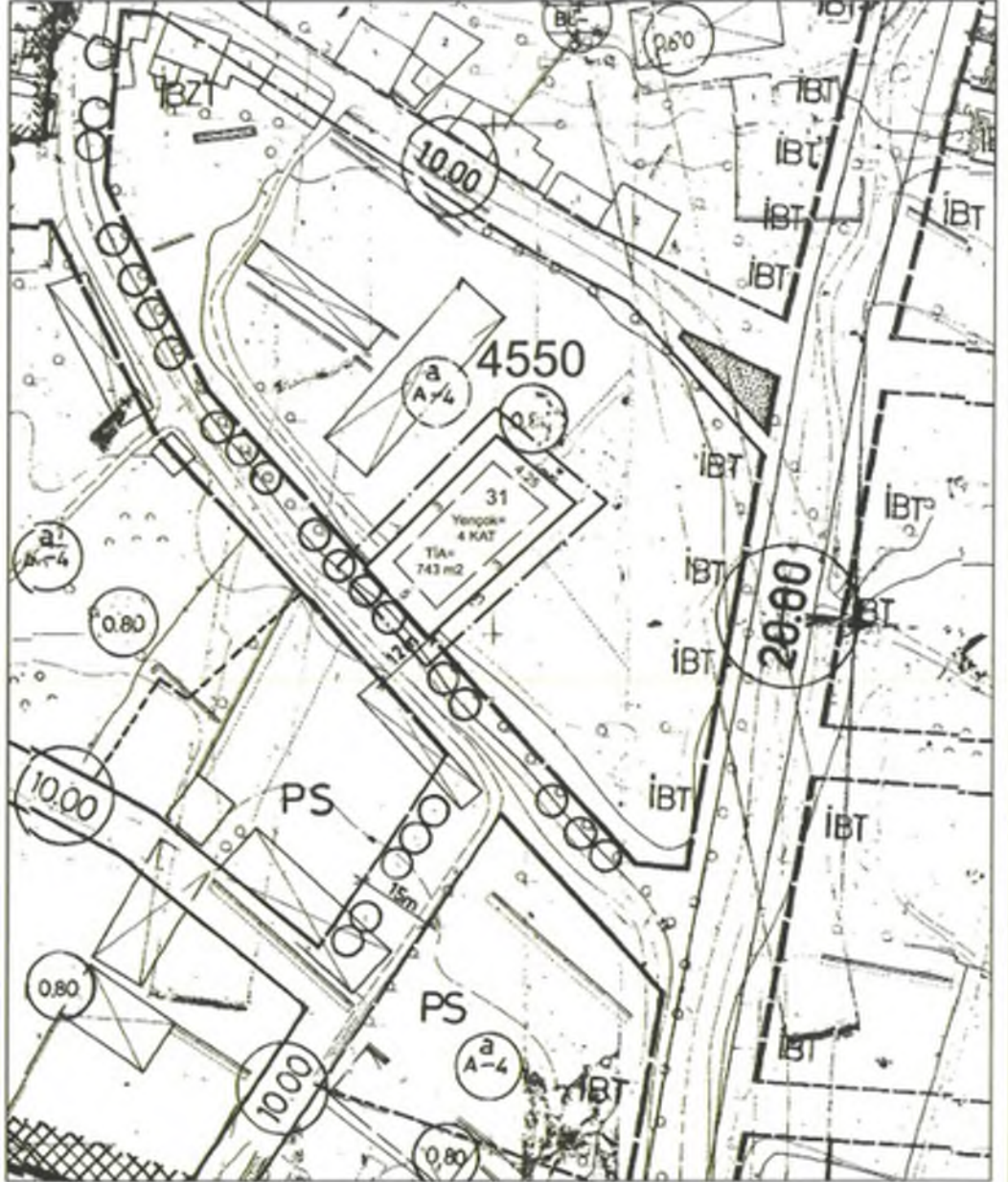
LEJANT

	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.





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 kurulanmak 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 bu 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 değışikliklerinden, 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



T.C.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

16/10/2023

Müellifi olduğumuz; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Kızıltoprak Mahallesi sınırları içerisinde 4550 Ada, 31 numaralı parsel üzerinde hazırlamış olduğumuz imar planı değişikliği dosyası ektedir.

Söz konusu plan değişikliği teklifi Antalya Muratpaşa Belediyesi Meclisi'nin, 2023 Yılı Temmuz Ayında, 169 Sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi ilgili İlçe Belediyesi'nden onaylandıktan sonra Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne onaylanmak üzere gönderildi ve dosya Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Komisyonundadır.

Antalya Muratpaşa Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne 27.09.2023 Tarihinde, Meclisten geçen İmar Planı Değişikliği dosyasında İnşaat Alanında artış olup olmadığı sorulmuştur. Antalya Muratpaşa Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü, Çap Servisi'nin, 04/10/2023 Tarih ve 23979 Sayılı yazısında hesaplanarak şu şekilde belirtilmiştir. Mevcut İmar Planında KAKS=1182m² olarak hesaplanmış ve Öneri İmar Planında ise KAKS=1263m² olarak hesaplanmıştır.

Antalya Muratpaşa Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü, Çap Servisi'nin, hesaplamış olduğu Toplam İnşaat Alanı göz önünde bulundurularak; söz konusu plan değişikliği dosyası düzenlenerek KAKS 1182m²'yi geçmeyecek şekilde hesaplanmış ve gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Kızıltoprak Mahallesi sınırları içerisinde 4550 Ada, 31 numaralı parsel üzerinde hazırlamış olduğumuz imar planı değişikliği dosyası ekte sunduğumuz şekilde değerlendirilmesi hususunda,

Gereğinin yapılmasını arz ederim.


GÜRDAL YILMAZ
Şehir Plancısı

EKLER:

- 1- 1 Takım Dosya.
- 2- Antalya Muratpaşa Belediyesi'ne Yazılan Dilekçe.
- 3- Antalya Muratpaşa Belediyesi'nin Yazısı.

Eklerini elden teslim ederim
Çisem SEZGİN/KUZ
Antalya Büyükşehir Belediyesi
Şehir Plancısı
Doküman No: 7543



T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü
Çap Servisi

Sayı : E-33616178 - 622.03 - 1465 - 4321 - 23979
Konu : 4550 Ada 31 parsel

04/10/2023

Sayın Gürdal YILMAZ

İlgi : 27-09-2023 tarih ve 5928-2439 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçeye konu Kızıltoprak Mahallesi 4550 Ada 31 parselin mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki KAKS=1182 m² olup; öneri imar planında verilen T.İ.A'na göre hesaplanan KAKS=1263 m²'dir.

Bilgilerinize rica ederim.

Cebrail ODAK
Belediye Başkan Yardımcısı

GUVENLİ ELEKTRONİK İMZALI
KİMLİK İLE AYNI DİR
Harite YILMAZ
04.10.2023

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:5408774-MT12MjEwOTQwNDMz Belge Doğrulama Adresi: <https://ebelediye.muratpasa.bel.tr/webportal/webportal/ebyidkontrol.php?ebyid=5408774-MT12MjEwOTQwNDMz&BelgeyiUretenIdare=MuratpaşaBelediyesi&BelgeSayisi=&BelgeDogrulamaKodu=5408774-MT12MjEwOTQwNDMz>

T.C.
MURAPASA BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

27.09.2023

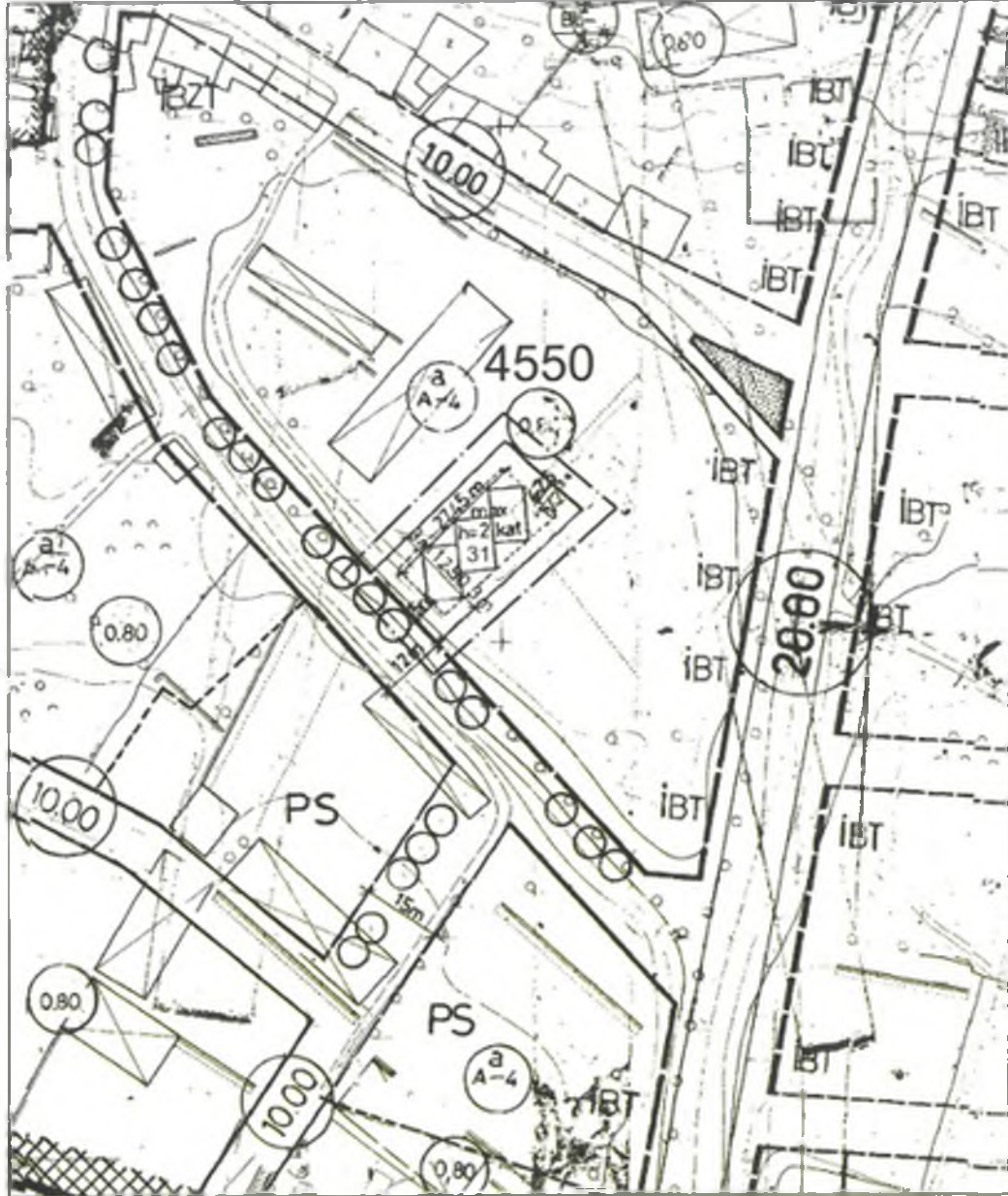
İlçemiz, Kızıltoprak Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 4550 ada 31 parsel üzerinde hazırlanmış olduğumuz imar planı değişikliği belediye meclisiniz tarafından onaylanarak Antalya Büyükşehir Belediye meclisine havale edilmiştir. Antalya Büyükşehir Belediye meclisi tarafından imar komisyonuna havale edilen dosya kontrol aşamasındadır.

Tarafıma, meclisinizden geçen imar planı değişikliği dosyasında sunulan, mevcut ve öneri planlar incelerek, inşaat alanında artış olup olmadığı bildirilmesi önemle arz olunur.

Şehir Plancısı
Görsel YILMAZ
A. Uy

MEVCUT PLAN

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



ÖNERİ PLAN

LEJANT

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ÇİZİM SINIRI

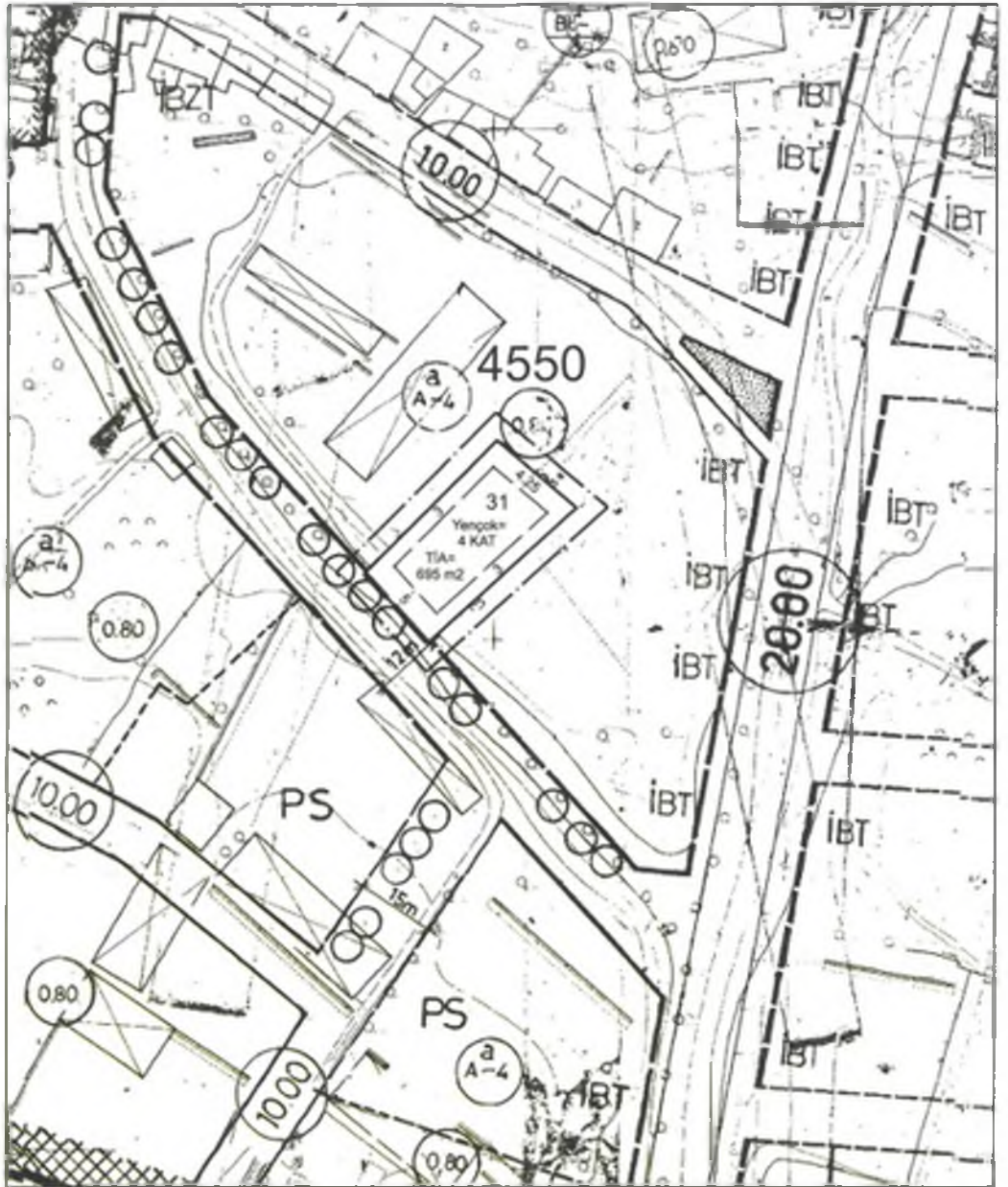
YAPI YAKLAŞMA
SINIRI

TIA= 695 m² TOPLAM İNŞAAT
ALANI

Yerçökü = 4 KAT BİNA YÜKSEKLİĞİ

PLAN NOTU

- TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS) 0.401 GECEMEZ.
- ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 19.01.2023 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜD 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

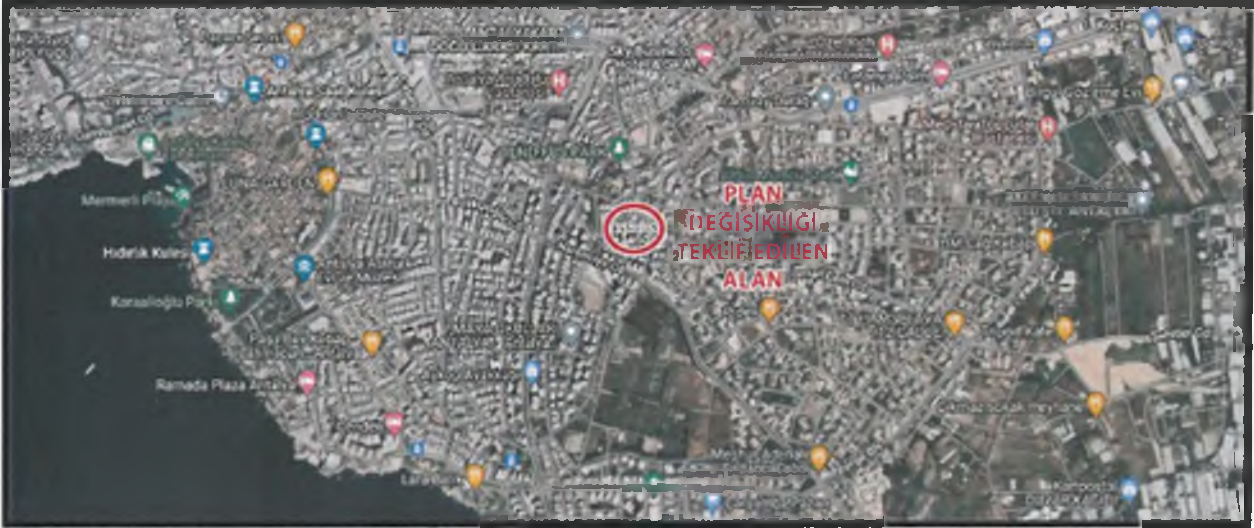


1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

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.

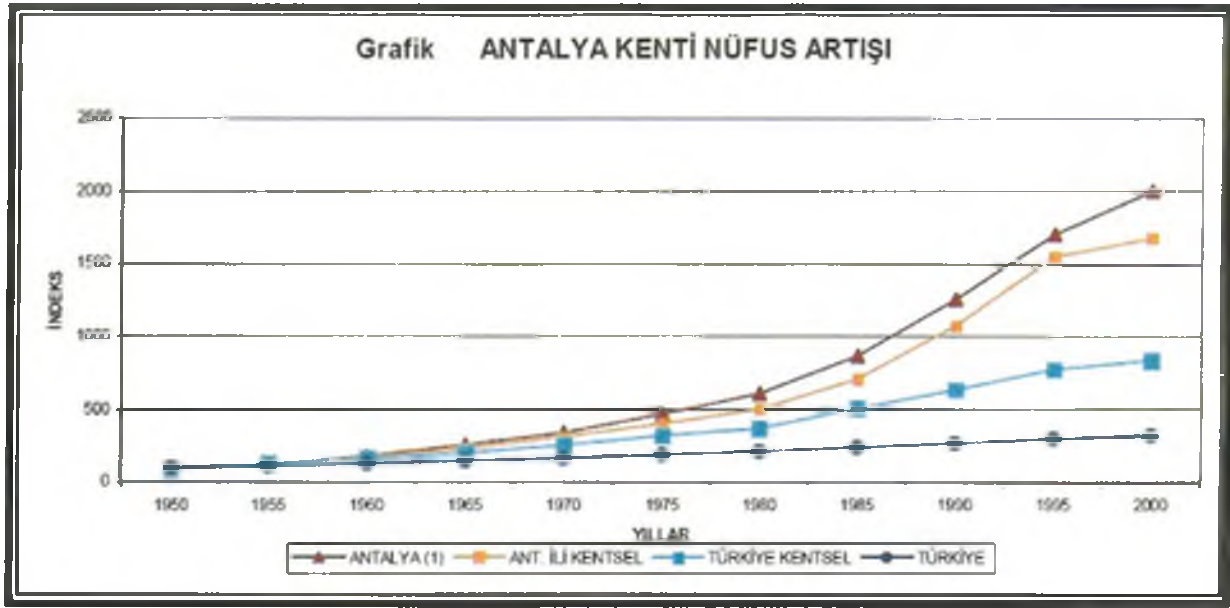
Plan değişikliğine konu olan parsel, Kızıltoprak Mahallesi sınırları içerisinde, Güney cephesi yola cepheli olup 1231 nolu sokak üzerinde bulunmaktadır. Söz konusu parselin yakın çevresinde; Konut, Ticaret Konut, Park Alanı kullanımı bulunmaktadır.

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 çeken 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.

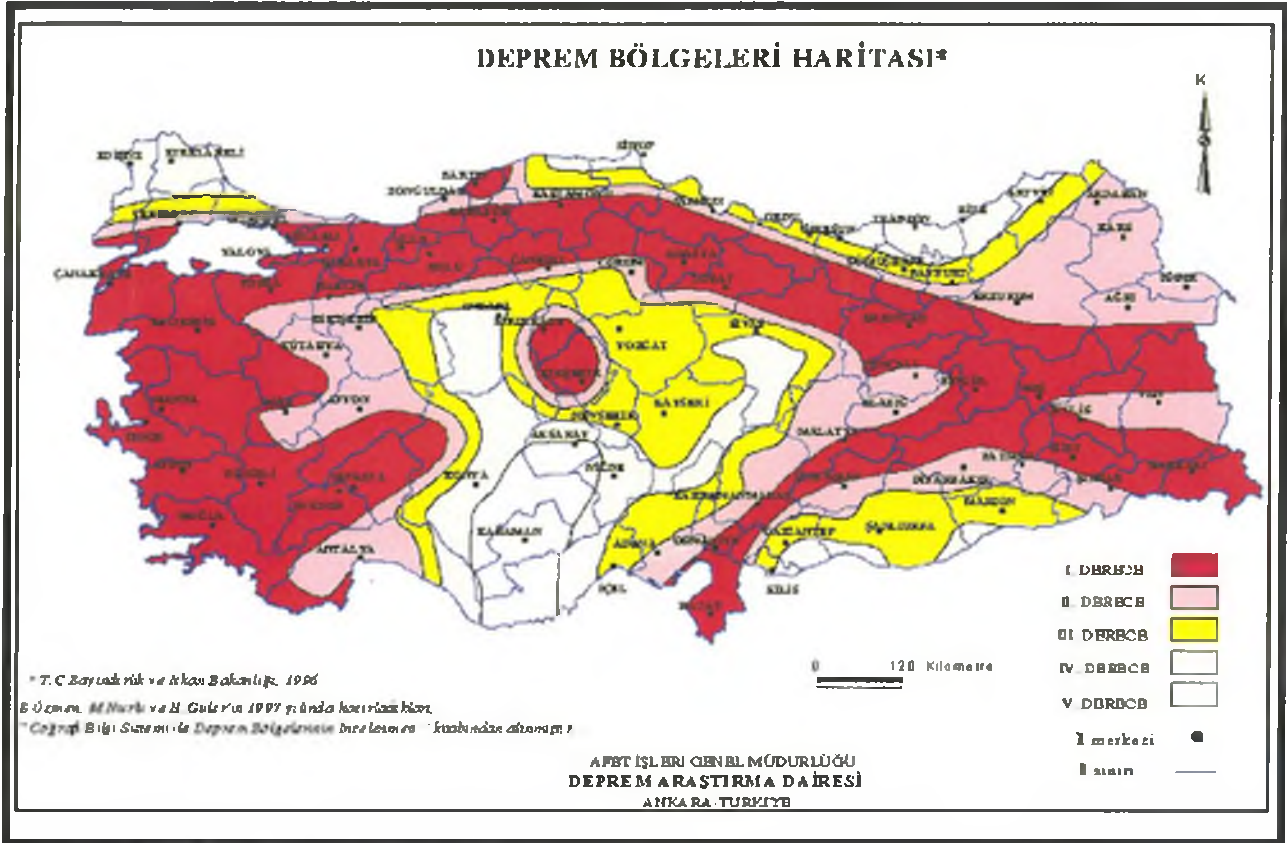
Haritada IX veya daha büyük şiddetdeki depremlerin olduğu veya olabileceği yerler birinci derece deprem bölgesini, VIII şiddetindeki depremlerin olduğu veya olabileceği yerler ikinci derece deprem bölgesini, VII şiddetindeki depremlerin olduğu veya olabileceği yerler üçüncü derece deprem bölgesini ve 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;

Handwritten signature and a green checkmark.

- 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 rapora 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 rapora 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 indirgen model ve yöntemleri kullanmak suretiyle imar planı değişikliğine gidilmiştir.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMU



Şekil 11. Kadastral Durum Haritası.

AR





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	Q25-A-15-A-3-B
ADA/PARSEL	4550 ADA 31 PARSEL
ALAN	0,07 HA
PLAN/RAPOR TURU- ÖLÇEĞİ	1/1000 Ölçekli Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Geoteknik 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 Mühendislik
Çevre, Seismiklik ve İklim
Değişikliği Mühürü

İsmail YILMAZ
Jeolojik Mühendislik
Çevre, Seismiklik ve İklim
Değişikliği Mühürü

Dr. JÜRGEN KARLAK
Jeoteknik Mühendislik

Şube Müdürü
Mehmet Ali BİLGİÇ
İmar ve Planlama
Şube Müdürü

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onaymıştır.

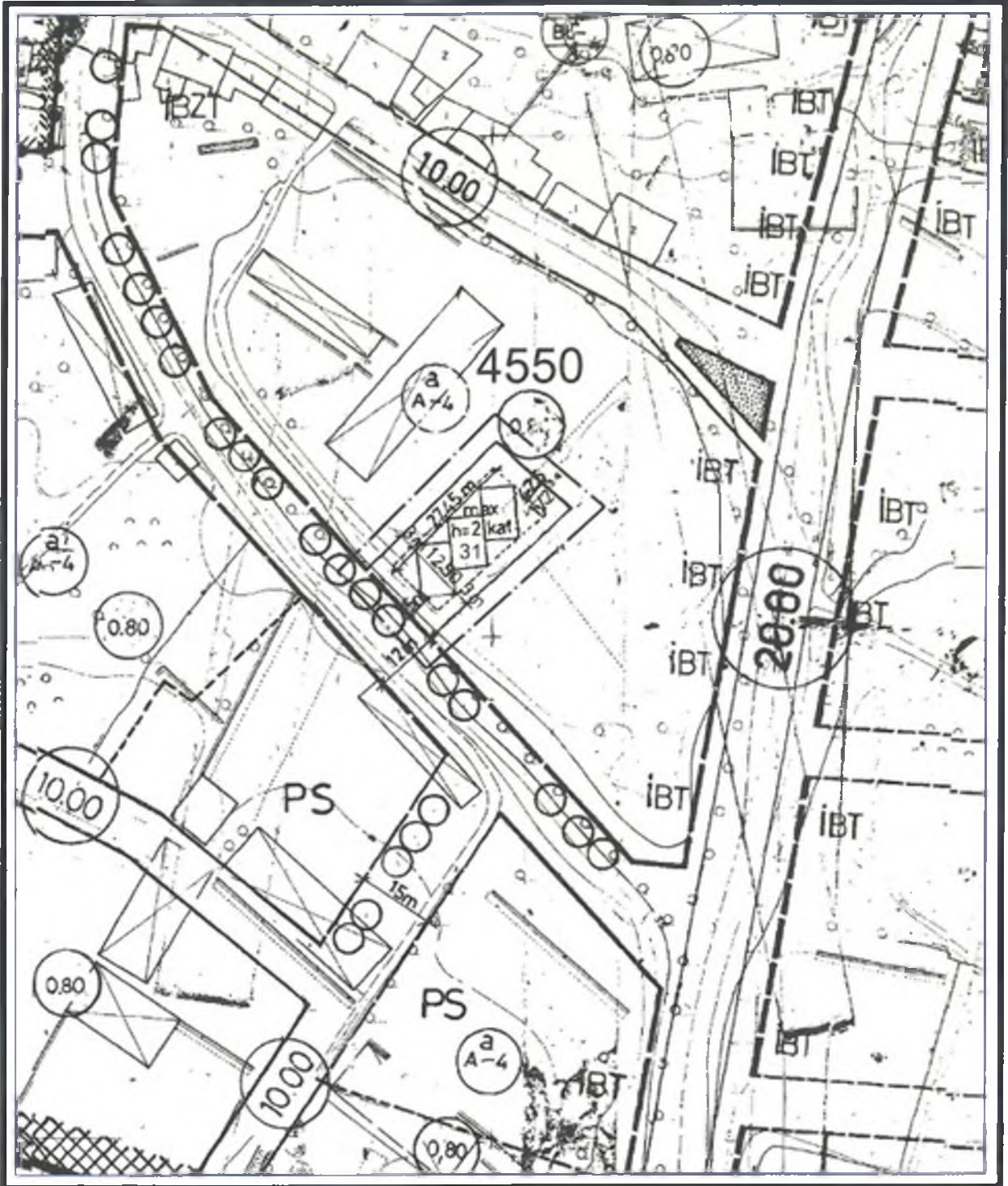
İl Müdürü Adına

Ceyhan ÖZGEN
İl Müdürü Yardımcısı
ONAY
19.10/2023



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

Handwritten signature



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 içerisinde 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 yapılabilmektedir.

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.

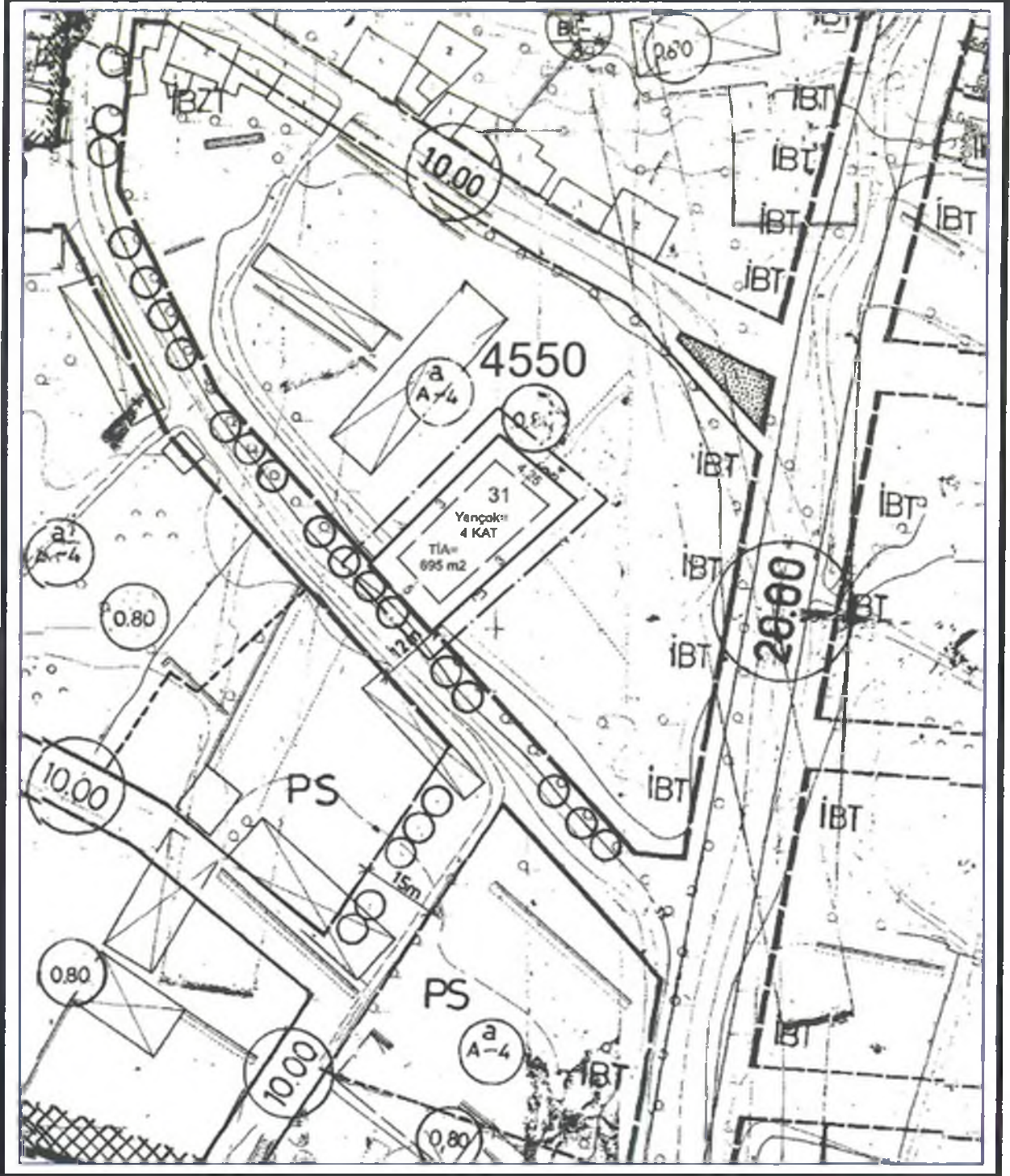
Mevcut İmar Planına göre yapılabilecek binanın kat alanlarını gösteren tablo aşağıda verilmiştir. Zemin Kat 201 m², 1, 2 ve Dupleks Katların her biri 394 m² olarak hesaplanmıştır. Mevcut İmar Planına göre İnşaat alanı 1182 m² + 201 m²(Zemin Kat) = 1383 m² olup, Mevcut İmar Planına göre Toplam İnşaat Alanı (TİA) 1182/1.7=695 m² olarak hesaplanmıştır.



148

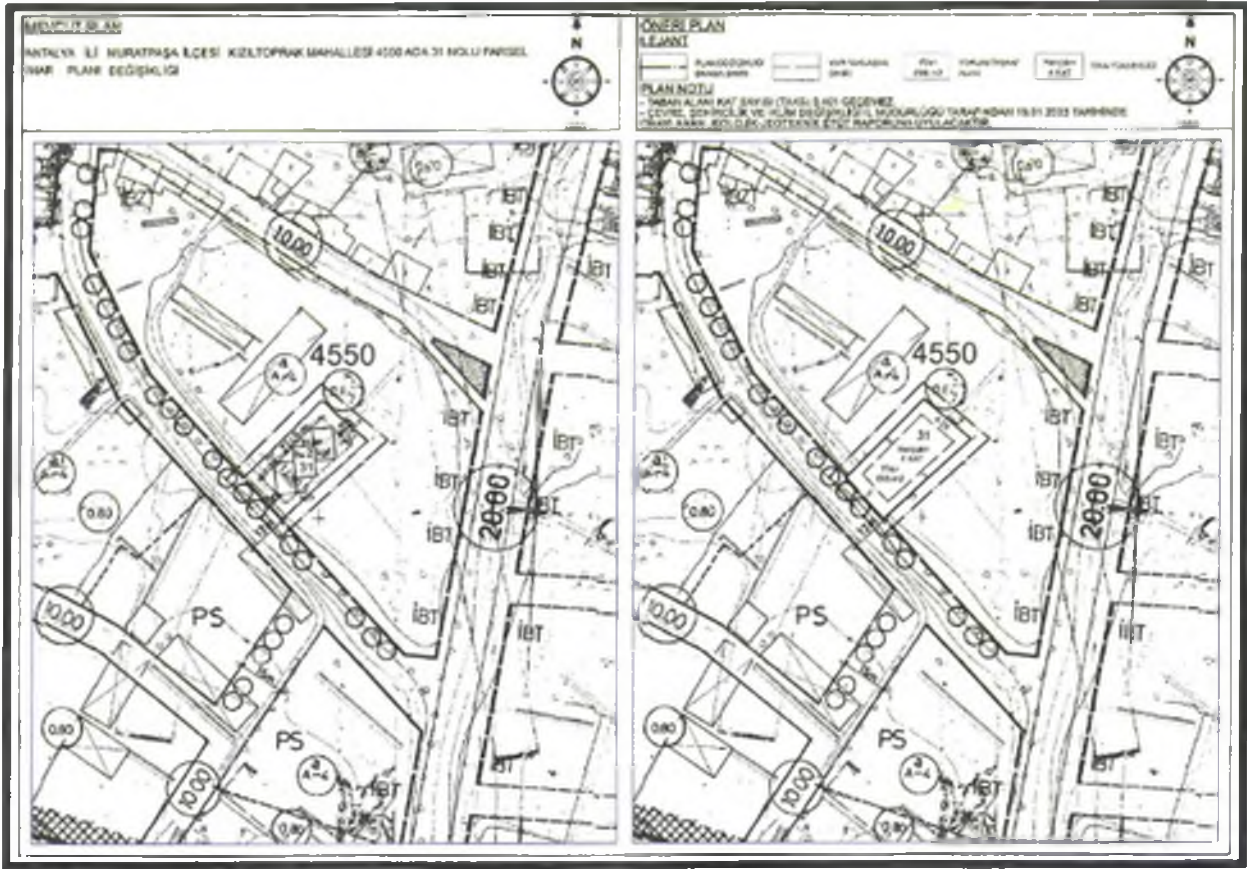


Öneri İmar Planına göre, $1182/1.7=695m^2$ cmsale konu inşaat alanı olacağından, Öneri İmar Planında Toplam İnşaat Alanı (TİA) $695m^2$ olarak önerilmiştir.



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 yüksekliği ve bütünlüğünü gözetmek
- Uygulamaların finansmanında kamu ve kullanıcı harcamalarını sifıra indiren model ve yöntemleri kullanmak suretiyle, Yençok 4 Kat, Toplam İnşaat Alanı 695 m² olarak düzenlenerek imar planı değişikliğine gidilmiştir.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün, 3922945 sayılı yazısına istinaden plan değişikliği hazırlanmıştır.

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

- 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. 829 Sokak A Plaza Site No: 3/107 Muratpaşa
Mersis No: 0733002893000112 Tic.Sic.No:91551
Ant.Kurumlar V.D. 33 642 8932 ANTALYA

Gürkan ERTAŞ
Yüksek Şehir Plancısı
Diploma No: 1254
Oda Sicil No: 5274

EKLER

Ek 1. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün, 3922945 sayılı yazısı.

Y. ENKEL KAYAPINAR
Bakan
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

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

Dağıtım:

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

YAZININ

Sıra No	İşin Adı	Durum	Tarih
1	İmar Planı	Onaylandı	16/06/2022

İL MÜDÜRLÜĞÜNE
Bilgi için ve gereğini rica ederim.

Y. ENKEL KAYAPINAR
Bakan
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

YAZININ

Sıra No	İşin Adı	Durum	Tarih
1	İmar Planı	Onaylandı	16/06/2022

İL MÜDÜRLÜĞÜNE
Bilgi için ve gereğini rica ederim.

Y. ENKEL KAYAPINAR
Bakan
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü





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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Muratpaşa
Mahalle : Kızıltoprak Mah.
Ada/Parsel : 4550 ada 31 parsel
Ölçek : 1/1000
Alan : 739 m²

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 Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.08.2023 tarihli toplantısında gündemin 101. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Kızıltoprak Mahallesi 4550 ada 31 parsel 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Mevcut Konut Alanı" olarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise "Konut Alanı E=0,80" olarak planlı bulunmaktadır.

4550 ada 31 parselin mülkiyeti özel şahıs adına kayıtlı bulunmakta olup, tapu kaydında 6306 sayılı Kanun gereğince Riskli Yapı beyanı bulunmaktadır.

Plan değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yapı kütlelerinin belirtildiği mevcut durumdan, çekme mesafeleri ön bahçeden 5 m., arka bahçeden 4.25 m., yan komşulardan 3'er m. olacak şekilde düzenlenmiş, Yencok:4 kat Toplam İnşaat Alanı:743 m² belirlenmiştir.

Söz konusu öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ile parselin inşaat alanında artış olduğu tespit edilmiştir.

Plan müellifi tarafından Muratpaşa Belediye Başkanlığı'na mevcut ve öneri plan durumları arasında inşaat alanı artışı olup olmadığına ilişkin kurum görüşü sorulmuş, Muratpaşa Belediye Başkanlığı'nın 04.10.2023 tarih ve 23979 sayılı yazısı ile mevcut ve öneri durum arasında 81 m² inşaat alanı artışı olduğu bildirilmiştir.

Bu doğrultuda plan müellifi tarafından İdaremize sunulan 16.10.2023 tarih ve 155588 kayıt sayılı dilekçe ile plan teklifinde inşaat alanı içermeyecek şekilde değişiklik yapılmış olup (TİA 695 m²), plan teklifinin Büyükşehir Belediye Meclisi'nde bu doğrultuda görüşülmesi talep edilmiştir.

Daha sonra mülk sahibi tarafından İdaremize sunulan 20.10.2023 tarih ve 158643 kayıt sayılı dilekçe ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Belediyesinden geldiği şekli ile onaylanması talep edilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir.

Çisem SEZGİN KUZ
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Tel : 0 242 241 28 66
Web: www.antalva.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28
E-posta: info@antalva-bld.gov.tr planlama@antalva.bel.tr