



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

Tarih:05.11.2024

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	ÖZEL ŞAHİS
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.10.2024 tarihli toplantısında gündemin 74. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 06.09.2024 tarih ve 198 sayılı kararı ile uygun bulunan, Etiler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, "MK" ibareli 5/A-6/3, 0.30/1.80 yapılaşma koşullarına sahip Yüksek Zemin Kat Ticaret ve Konut Alanı olarak planlı bulunan 4188 ada 1 ve 4 parsellerin, kullanım kararı değiştirilmeden TİA=5900m <sup>2</sup> Yençok=9 kat olarak planlanması, yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 06.09.2024 tarih ve 198 sayılı kararı ile uygun bulunan, Etiler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, "MK" ibareli 5/A-6/3, 0.30/1.80 yapılaşma koşullarına sahip Yüksek Zemin Kat Ticaret ve Konut Alanı olarak planlı bulunan 4188 ada 1 ve 4 parsellerin, kullanım kararı değiştirilmeden TİA=5900m <sup>2</sup> Yençok=9 kat olarak planlanması, yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Park Alanının toplam 434 m <sup>2</sup> olacak şekilde kendi mülkiyetinden ayrılarak düzenlenmesi kaydıyla değiştirilerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS  
İmar Kom. Başkanı

Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Bşk.Yrd.

Mehmet Burak ÇEKER  
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN  
06.09.2024 TARİH VE 198 SAYILI KARARI

Gündemin 12. Maddesi  
Karar No. 198

**Özü:** Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda; Yüksek Zemin Kat Ticaret ve Konut kullanımlı, 5/A-6/3 ve 0.30/1.80 yapılaşma koşullu, MK ibareli 4188 ada 1 ve 4 parsellerde kullanım kararı değiştirilmeden yapılaşma koşullarının TİA=5900m<sup>2</sup>, Yençok=9kat olarak belirlenmesi, her yönden 5 m. yapı yaklaşma mesafesi eklenmesi, parsellerin güneyinin yaya yolu ve park olarak planlanması ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne oy çokluğu ile karar verildiği hk.

Gündemin 12. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Etiler Mahallesi 20K-2c nolu imar paftasında yer alan Yüksek Zemin Kat Ticaret ve Konut kullanımlı, 5/A-6/3 ve 0.30/1.80 yapılaşma koşullu, MK ibareli 4188 ada 1 ve 4 parsellerde kullanım kararı değiştirilmeden yapılaşma koşullarının TİA=5900m<sup>2</sup>, Yençok=9kat olarak belirlenmesi, her yönden 5 m. yapı yaklaşma mesafesi eklenmesi, parsellerin güneyinin yaya yolu ve park olarak planlanması ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 04.07.2024 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 28.08.2024 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 03.09.2024 tarih ve 3707 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu**; Yüksek Zemin Kat Ticaret ve Konut kullanımlı, 5/A-6/3 ve 0.30/1.80 yapılaşma koşullu, MK ibareli 4188 ada 1 ve 4 parsellerde kullanım kararı değiştirilmeden yapılaşma koşullarının TİA=5900m<sup>2</sup>, Yençok=9kat olarak belirlenmesi, her yönden 5 m. yapı yaklaşma mesafesi eklenmesi, parsellerin güneyinin yaya yolu ve park olarak planlanması ve plan notu 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. 28.08.2024 tarihli Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Özgür Taylan Budak, Başkan Vekili Ufuk Çiftçi, Üye Nermin Korkut, Orhan Aykaç ve Ali Rıza Alkan imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Üye Nuran Yılmaz söz alıp, ilgili komisyon raporunun kabulü uydundur, dedi.

Üye Neslihan Üstün Yüksel söz alıp, bizim için de uygundur Sayın Başkan, dedi.

Üye Bilge Atay söz alıp, biz bu madde de çekimseriz Sayın Başkan, dedi.

Meclis Başkan Vekili, 12. maddeyi komisyondan geldiği şekliyle oylarınıza sunuyorum, kabul edenler, etmeyenler oyçokluğu ile kabul edilmiştir, dedi.

Yapılan oylamada;

C.H.P grubu ve AK Parti grubunun kabul,

M.H.P grubunun Çekimser oylarına karşılık,

Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda; Yüksek Zemin Kat Ticaret ve Konut kullanımlı, 5/A-6/3 ve 0.30/1.80 yapılaşma koşullu, MK ibareli 4188 ada 1 ve 4

./..

parsellerde kullanım kararı değiştirilmeden yapılaşma koşullarının TİA=5900m<sup>2</sup>, Yençok=9kat olarak belirlenmesi, her yönden 5 m. yapı yaklaşma mesafesi eklenmesi, parsellerin güneyinin yaya yolu ve park olarak planlanması ve plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne oy çokluğu ile karar verildi.

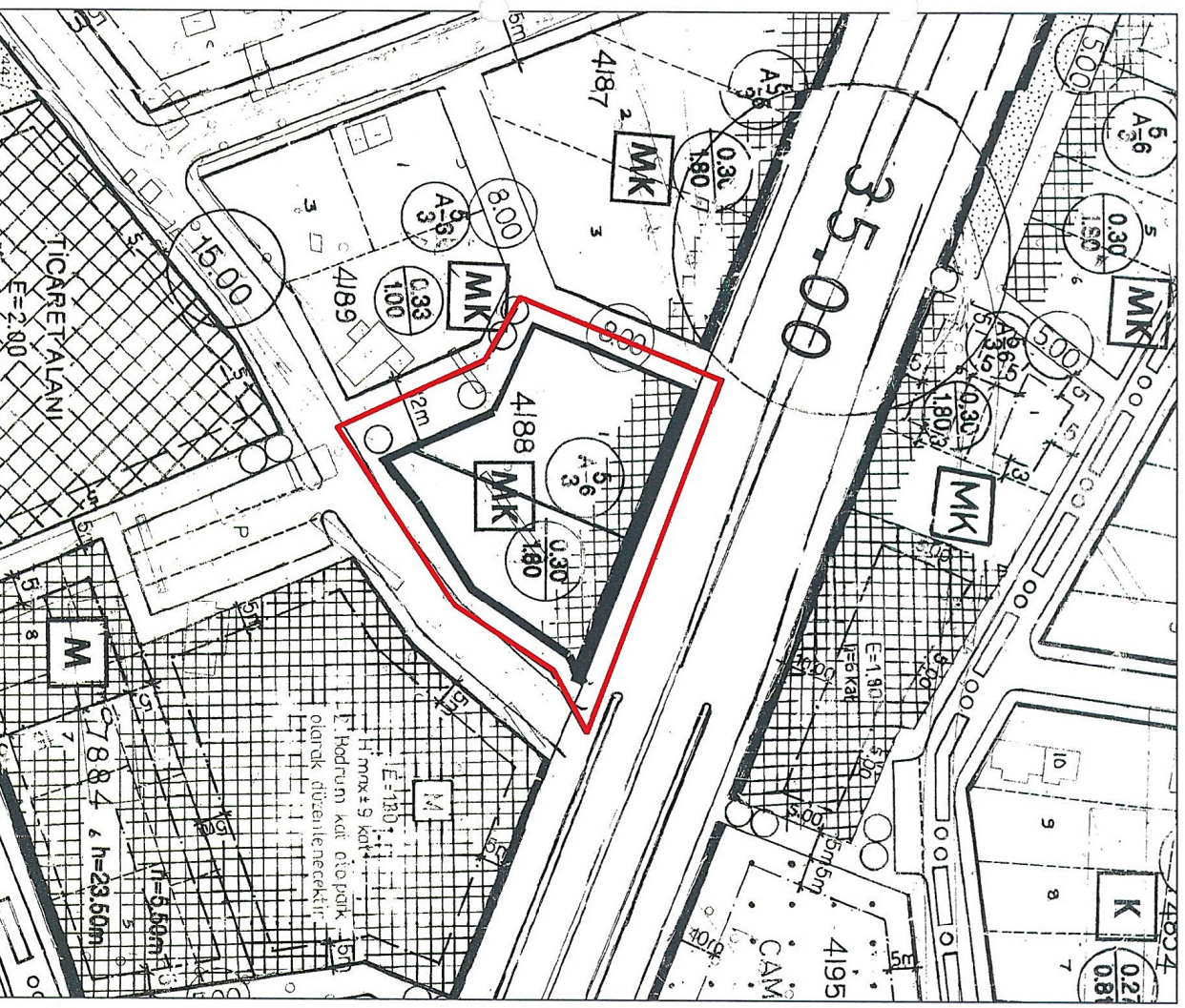
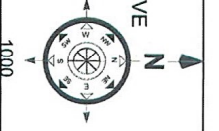
**Canan KELEř**  
Belediye Meclis Başkan V.

**Mümtaz KÖSE**  
Divan Katibi

**Nermin KORKUT**  
Divan Katibi

# MEVCUT PLAN

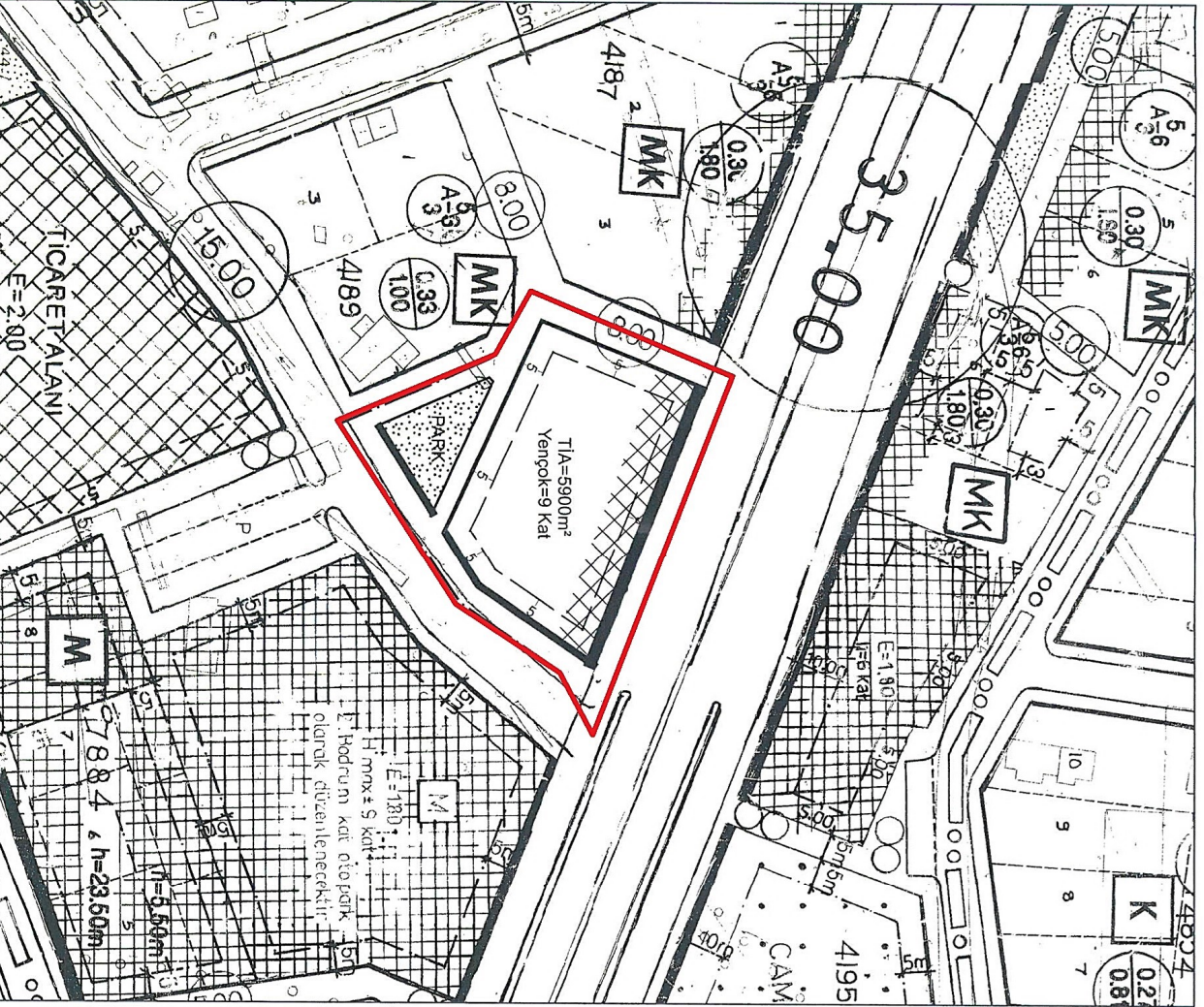
ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ ETİLER MAHALLESİ 4188 ADA 1 VE 4 NOLU PARSELLER VE ÇEVRESİNİ KAPSAYAN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



# ÖNERİ PLAN

LEJANT	ÖNERİ PLAN
	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
	ONAMA SINIRI
	BİNA AYRISERKİDİ
	PARK
	YENİ YAKLAŞMA
	TIA=5900m <sup>2</sup>
	TOPLAM İNŞAAT ALANI (TIA)
	YAYA YOLU VE BÖLGE

PLAN NOTU:  
SUBASMAN KOTU: ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN 05.09.1995 TARİHİ VE 124 SAYILI KARARI UYGULANAKTIR. 1000





**ANTALYA İLİ**  
**MURATPAŞA İLÇESİ**

**ETİLER MAHALLESİ**  
**4188 ADA 1 VE 4 NOLU**  
**PARSELLER VE ÇEVRESİNİ**  
**KAPSAYAN YAPILAŞMA**  
**KOŞULLARININ DEĞİŞİKLİĞİNE**  
**BAĞLI**

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA**  
**İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**  
**PAFTA NO: 20-K-2-C**

**MİRZABEY**

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.  
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ

## İÇİNDEKİLER

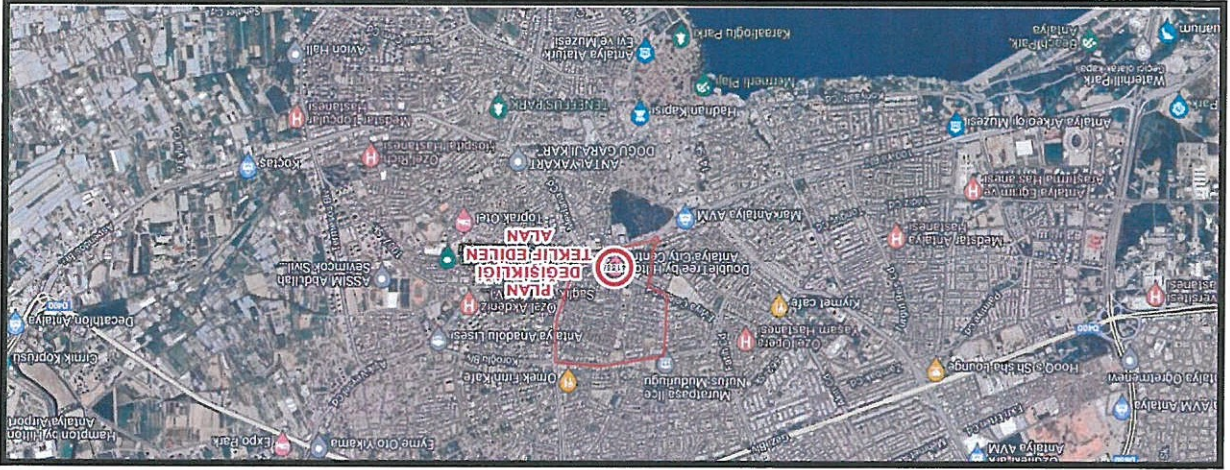
1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI .....	3
2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI.....	4
3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMU .....	12
4. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR .....	13
5. PLANLAMA KARARLARI.....	15

## ŞEKİL DİZİNİ

Şekil 1. Söz Konusu Parselin Bölge İçindeki Hava Fotoğrafi Uzak. ....	3
Şekil 2. Söz Konusu Parselin Bölge İçindeki Hava Fotoğrafi 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. 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş Depremi Sonucu Enkaza Dönmüş Konut Alanı. ....	10
Şekil 11. 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş Depremi Sonucu Enkaza Dönmüş Konut Alanı. ....	10
Şekil 12. Kadastral Durum Haritası.....	12
Şekil 13. Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) Söz Konusu Alanı Gösterir Harita. ....	13
Şekil 14. Antalya Büyükşehir belediye Meclisinin 10/07/2017 tarih ve 594 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz Konusu Alanı Gösterir Harita. ...	14
Şekil 15. Mevcut İmar Planı.....	15
Şekil 16. Öneri İmar Planı. ....	16
Şekil 17. Mevcut Öneri İmar Planı. ....	17
Şekil 18. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün, 3922945 Sayılı Yazısı. ....	18

## MİRZABEY

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



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

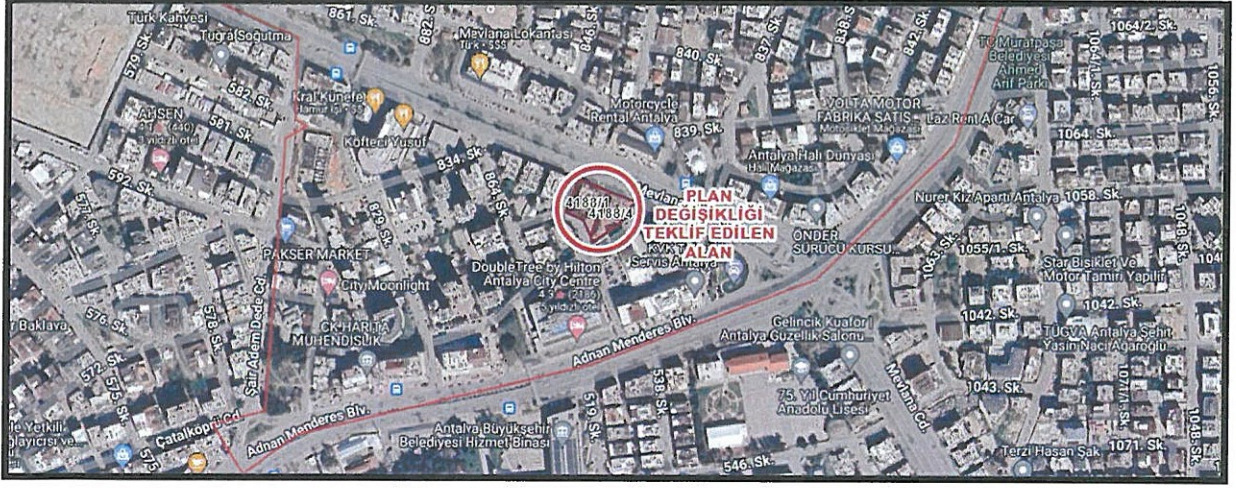


hazırlanmıştır.

1 ve 4 Nolu Parsellerde ve çevresini kapsayan yaklaşık 0,26 ha alanda plan değişikliği önerisi! içerisinde 20-K-2-C Nolu İmar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı paftasına giren 4188 Ada, Antakya ili, Merkez (Büyükşehir), Muratpaşa Belediyesi, Etiler Mahallesi sınırları

## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI





Şekil 3. Konum Bilgi Haritası.

Plan değişikliğine konu olan parseller, Etiler Mahallesi sınırları içerisinde, Kuzeydoğu cephesinde Evliya Çelebi Caddesi, Güneydoğu cephesinde 826 Sokak, Güneybatı cephesinde 832 Sokak, Kuzeybatı cephesinde 864 Sokak üzerinde bulunmaktadır.

## 2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

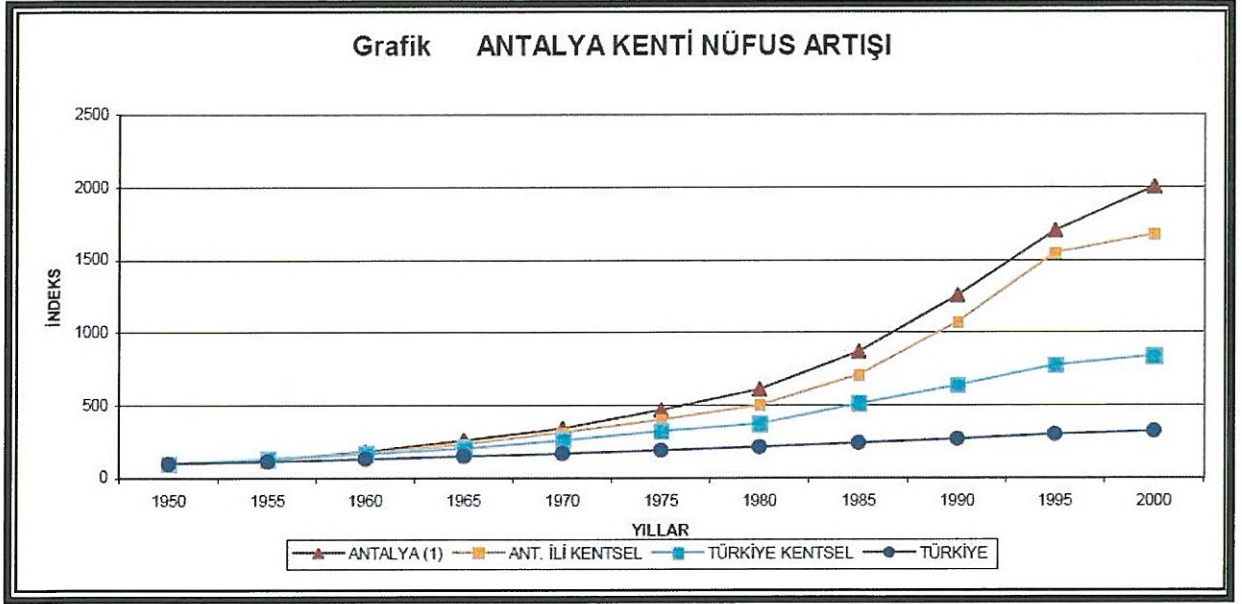
İlimiz 1950’li yıllarda göç almaya başlamış, nüfus artış hızı planlanandan fazla olmuştur. Dolayısıyla mevcut konutlar ihtiyaca cevap veremez hale gelmiştir.

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.

## MİRZABEY

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.  
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ



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 milyon 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.

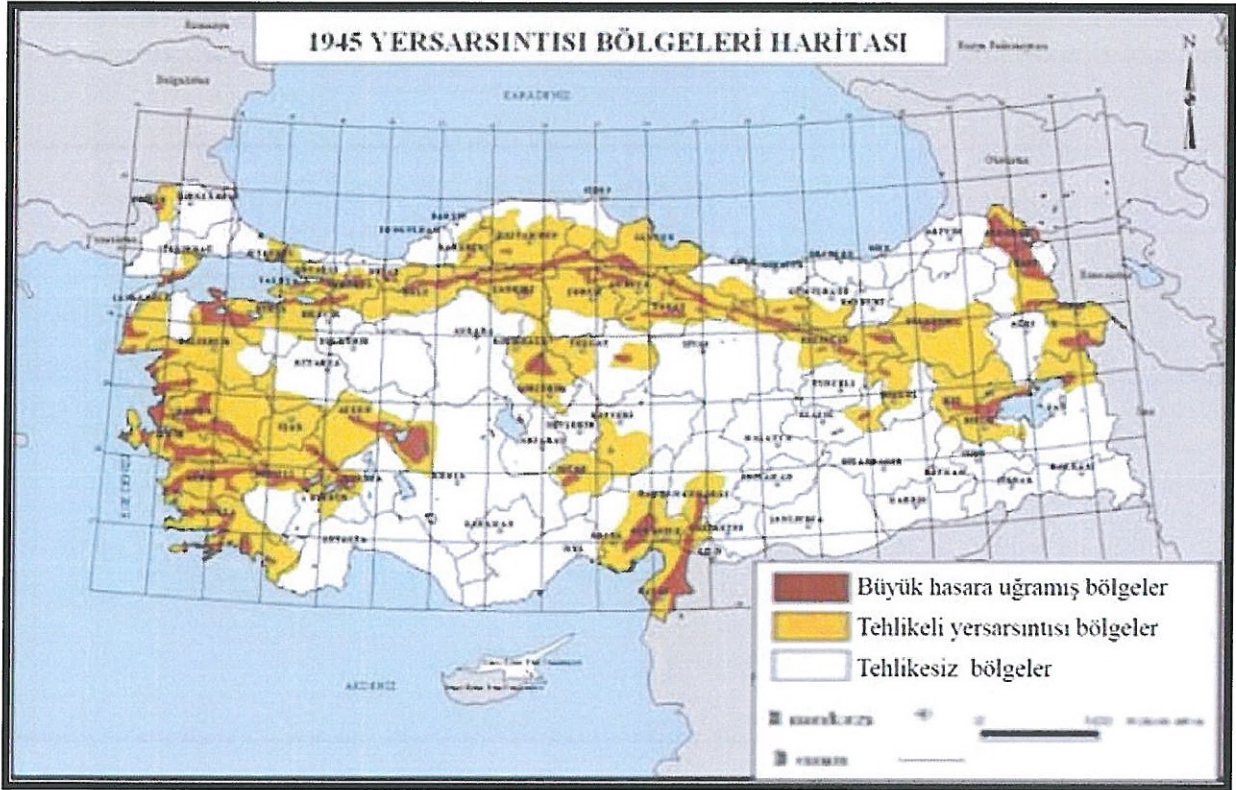
Antalya ve yakın çevresi, 1996’da kabul edilen ve 1998’de yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında, sismik etkinliğin yoğun olduğu batı kesimlerde 1. ve 2. sismik etkinliğin az olduğu doğu kesimlerde ise 3. ve 4. derece deprem bölgeleri içerisinde yer almaktadır.

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.

#### MİRZABEY

• **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.

**MİRZABEY**

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.  
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ

✓



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

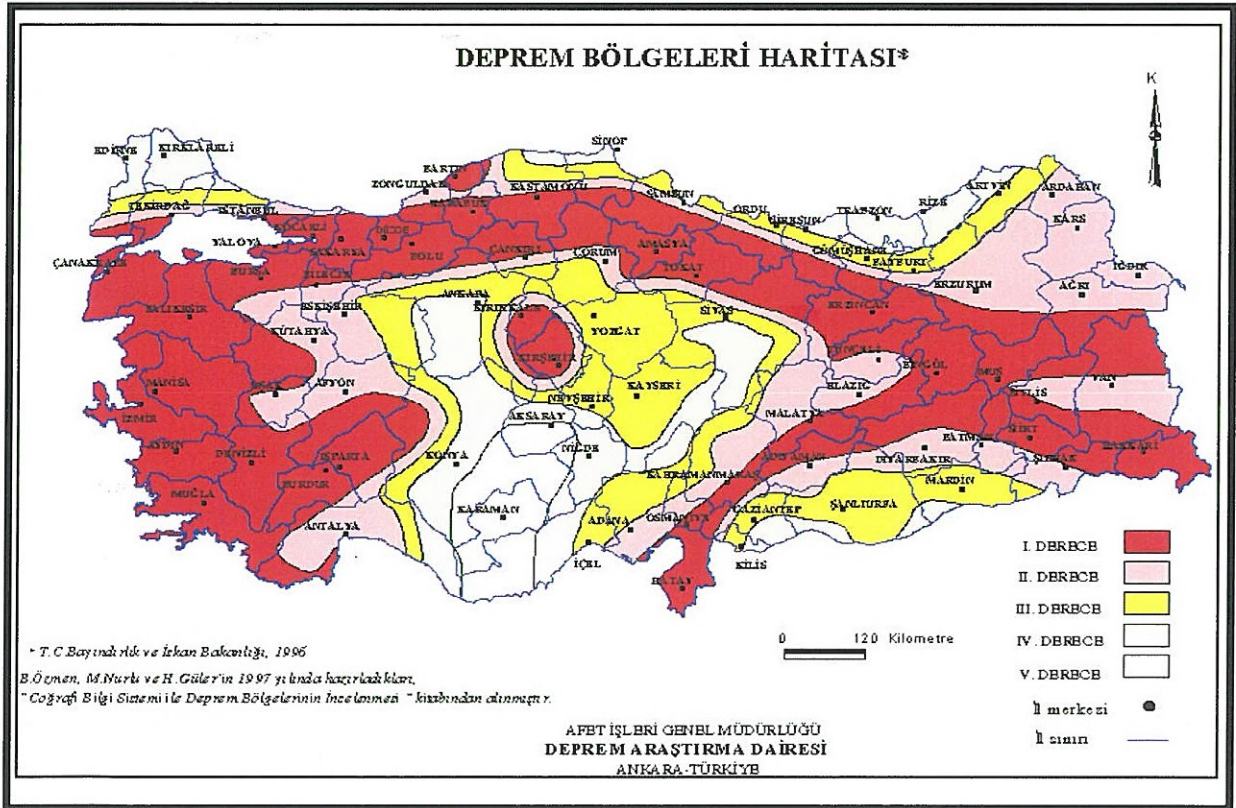
**MİRZABEY**

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.  
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ

Y 2

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.

## MİRZABEY

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.  
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ

Z d



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.

### MİRZABEY

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.  
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ

Y A



Şekil 10. 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş Depremi Sonucu Enkaza Dönmüş Konut Alanı.



Şekil 11. 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş Depremi Sonucu Enkaza Dönmüş Konut Alanı.

### MİRZABEY

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.  
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ

Y J

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 ve ticaret ihtiyacı sebebiyle; 1980'li yıllarda yapılaşma sayısı çok fazla artmıştır. Muratpaşa İlçesi, Etiler mahallesinde 4188 ada 1 ve 4 numaralı parseller üzerinde de konut ve ticaret ihtiyacını karşılamak amacıyla 1980'li yıllarda 2 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.

Artan konut ve ticaret ihtiyacının talebini karşılamak için Kentsel Çalışma Alanı; Ticaret, Konut Alanlarının yetersiz olması sebebi ile söz konusu parsellerde ve çevresini kapsayan yapılaşma koşullarının değişikliğine bağlı olarak imar planı değişikliği yapılması amaçlanmıştır.

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

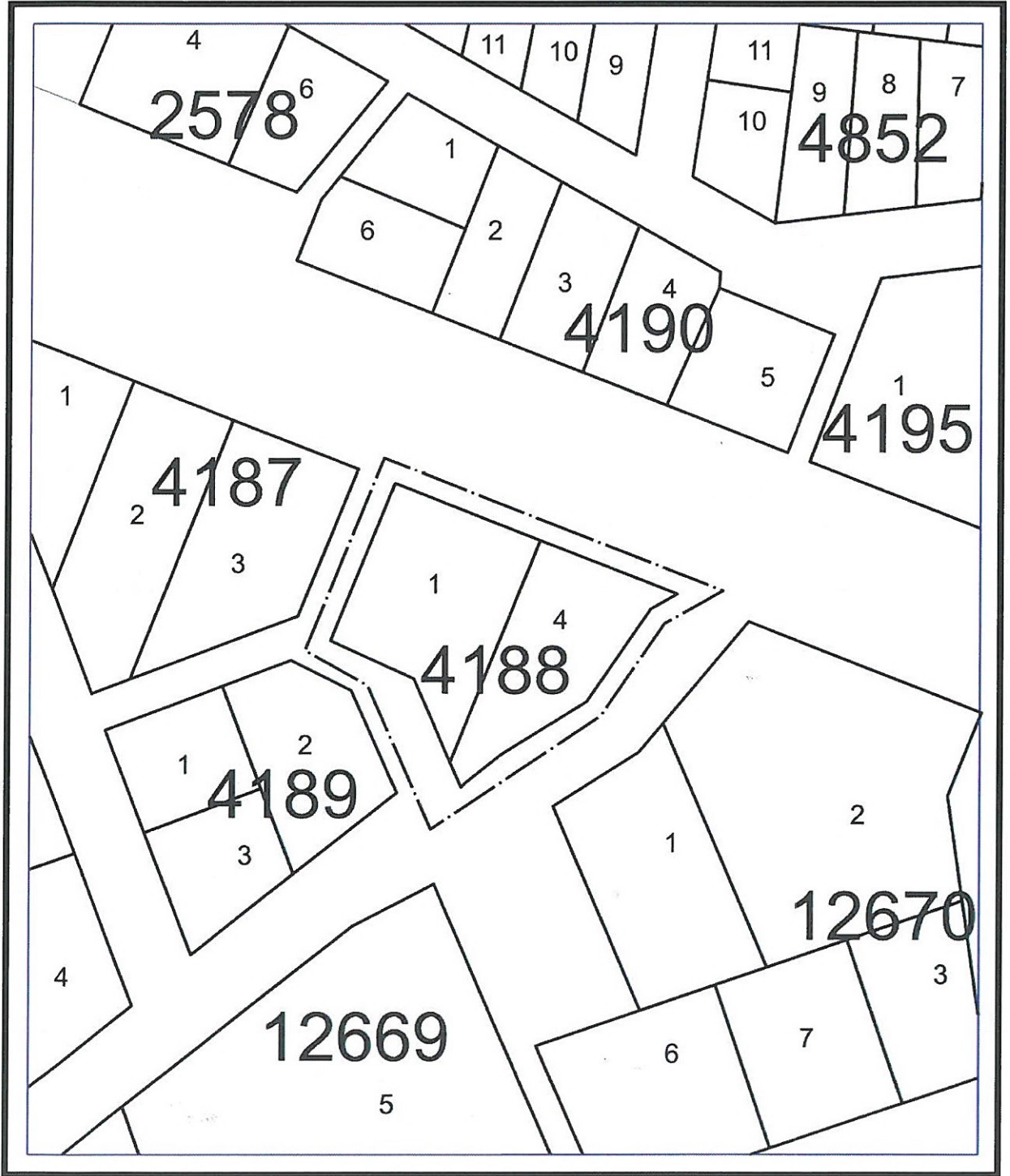
- Mekân ve yaşam kalitesini yaygın şekilde artırmak
- Farklı gelir gruplarının yaşam alanlarını kaynaştırarak sosyal bütünleşmeyi desteklemek
- İdeal alan büyüklüğü ve bütünlüğünü gözetmek
- Uygulamaların finansmanında kamu ve kullanıcı harcamalarını sifıra indiren model ve yöntemleri kullanmak suretiyle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

**MİRZABEY**

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.  
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ



### 3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMU



Şekil 12. Kadastral Durum Haritası.

#### MİRZABEY

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.  
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ

*(Handwritten signature)*

#### 4. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

##### 4.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)

Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 Maddesi uyarınca Onaylanmıştır.

Plan değişikliğine konu alan; Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP), söz konusu alan Tercihli Kullanım Bölgesi'nde kalmaktadır(Şekil 13).



Şekil 13. Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) Söz Konusu Alanı Gösterir Harita.

**MİRZABEY**

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.  
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ

*(Handwritten signature)*

#### 4.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı (NİP)

Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 – 594 sayılı Kararı ile Onaylandı, 09/10/2017 – 844 sayılı Kararı ile Kesinleşti.

Plan değişikliğine konu alan; Onaylanan ve kesinleşen 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında (NİP), söz konusu alan Ticaret – Turizm – Konut Alanı olarak planlıdır(Şekil 14).



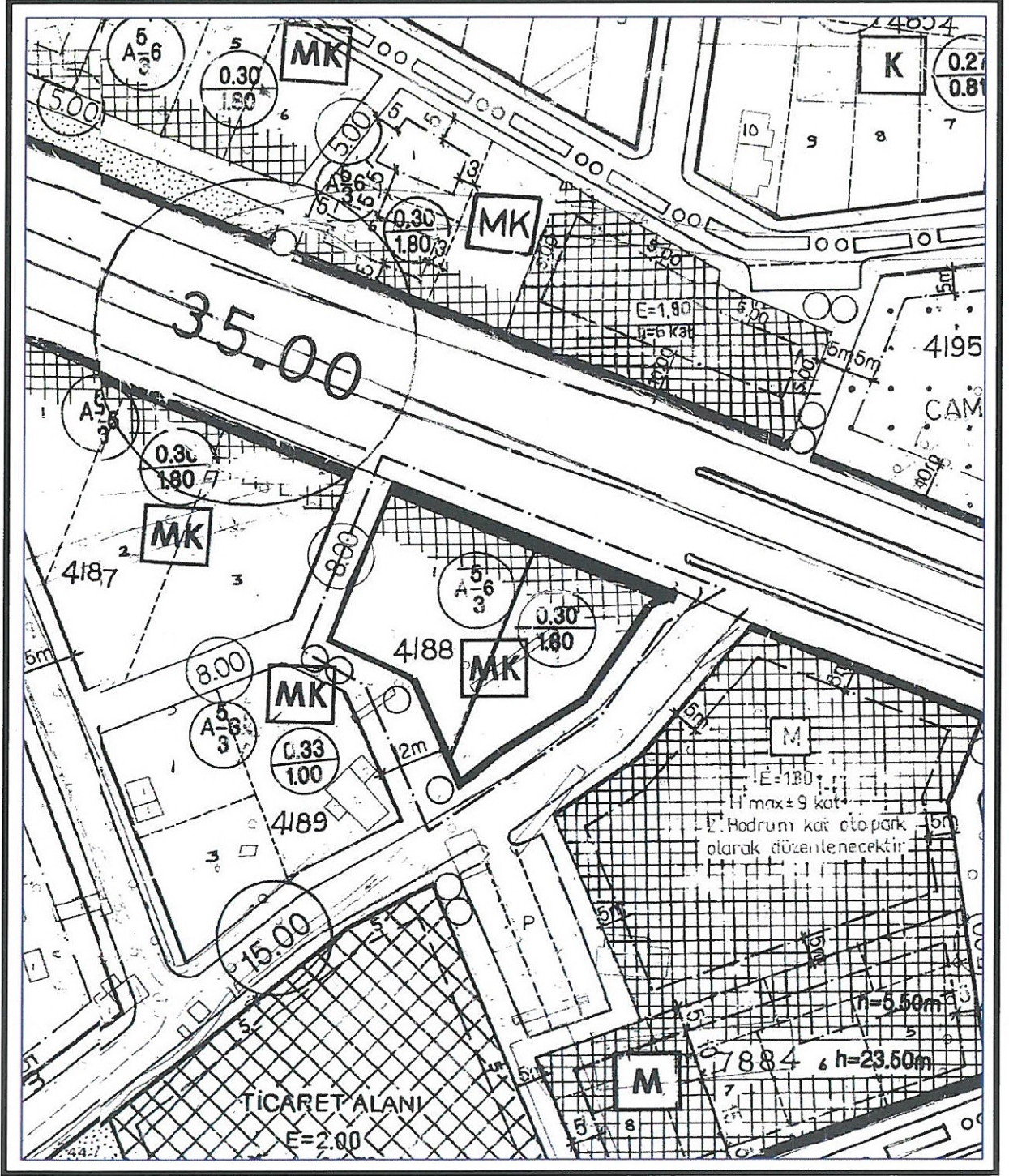
*Şekil 14. Antalya Büyükşehir belediye Meclisinin 10/07/2017 tarih ve 594 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz Konusu Alanı Gösterir Harita.*

**MİRZABEY**

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.  
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ

✓ α

## 5. PLANLAMA KARARLARI



Şekil 15. Mevcut İmar Planı.

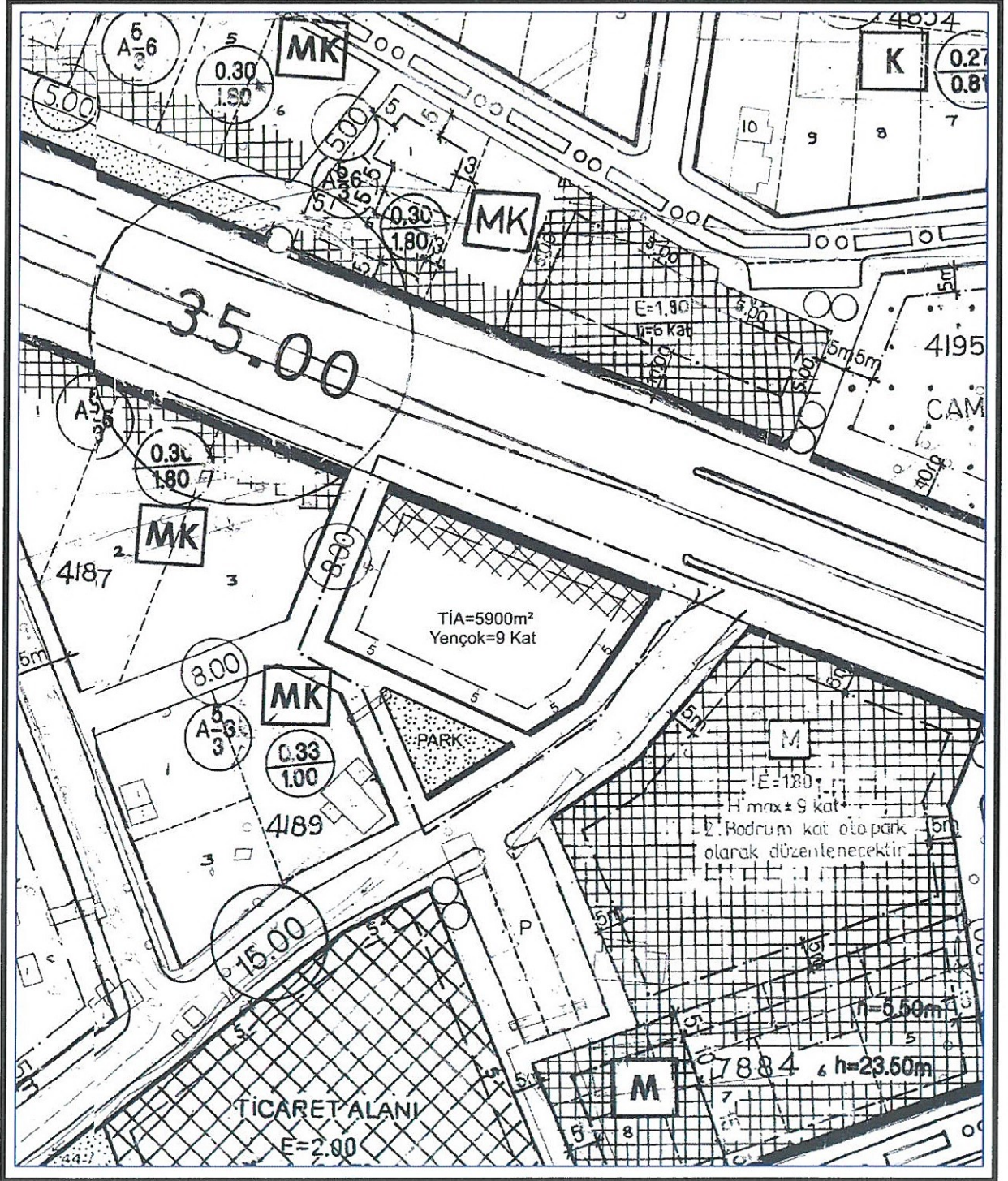
Mevcut plan kararları tekrar gözden geçirilmiştir. Mevcut İmar Planında söz konusu alan Ticaret ve Konut Alanı olarak planlıdır. Yapılaşma koşulları; Ayrık Nizamlı, Yol cephesinden 5 metre, yan bahçe cephesinden 3 metre yapı yaklaşma verilmiş, Taban Alanı Kat

### MİRZABEY

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.  
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ

Y R

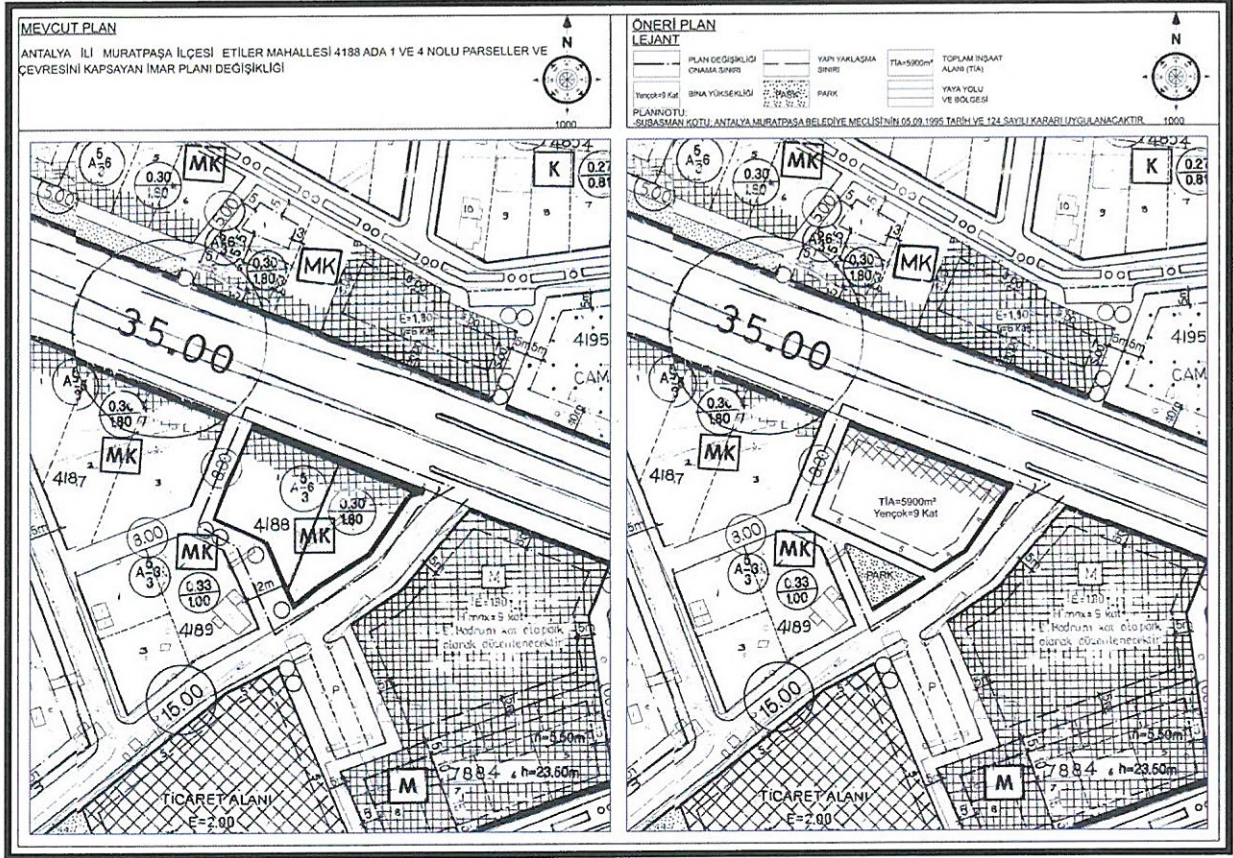
Sayısı (TAKS) 0.30, Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) 1.80 ve Kat Adedi 6 Kat, 5.50 Subasman Kotu ve 1.70 çıkma katsayısı verilmiştir.



Şekil 16. Öneri İmar Planı.

### MİRZABEY

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.  
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ



Şekil 17. Mevcut Öneri İmar Planı.

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 sıfıra indiren model ve yöntemleri kullanmak suretiyle ve Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) sınırlamasını kaldırılarak, Toplam İnşaat Alanı 5900m<sup>2</sup> olarak hesaplanarak, Bina Yüksekliği Yençok 9 Kat olarak düzenlenerek, tüm cephelerden 5 metre yapı yaklaşma sınırı işlenerek ve söz konusu parsellerin Güney cephesinden yayayolu geçirilerek yolun güneyinde Park Alanı ayrılarak imar planı değişikliğine gidilmiştir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamındaki; içerisindeki yapıların 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

### MİRZABEY

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.  
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ

✓ ✗

artan kısmına ilişkin plan değişikliklerinden, değer artış payı alınmayacağı (Şekil 19) hususuna göre aşağıdaki Toplam İnşaat Alanı hesabı yapılmıştır.

*İşler Bakanlığı  
Ercan 17668*

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

Sayı : E-82722354-305-99-3922945  
Konu : Anıyaya 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 Resmî Gazete'de yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanununun 12. inci maddesi ile 3194 sayılı Kanun'a eklenen Ek-8 inci maddesinde;

"Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengelerini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlanarak şartıyla yerleşimin özelliğine uygun olacak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyac analizi içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylanacak idareye sunulur.

Parsel bazında; nüfus, yapı yoğunluğu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran inar planı değişiklikleri yapılamaz.

Bin metrekareden az olmamak kaydıyla otlanmış adalarda; ada bazında nüfus, yapı yoğunluğu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyac analizi testis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılamanak 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 inar planlarında yavaş 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 nüfus, yapı yoğunluğu, kat adedini bina yüksekliğini arttıran inar planı değişiklikleri yapılamaz." ibaresinin uygulanıp uygulanmayacağı noktasında tereddütü olduğu belirtilerek, bu maddenin uygulanmasını bahse konu parseller yönünden nasil 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 yoğunluğu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran plan değişikliği yapılamayacağı, yündeki 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

**YAZININ**

Sıra No.	Nereye, Kime Gonderildiği	Gereği	Bilgi	Tarih	İmza
1	Planlama				
2					

**MURATPAŞA BELEDİYESİ**  
**PLAN ve PROJE MÜD.**

Kayıt No: 1044  
Kayıt Tarihi: 20.06.2022

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. Doğrulama Adresi: <https://www.tugkye.gov.tr>  
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278  
Çankaya/ANKARA

Doğrulama Kodu: 884F1874-1F35-4AC4-884F-BA436C8676  
Bilgi için: Ercan MUNGAN  
Şehir Planlama

1/7

Şekil 18. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün, 3922945 Sayılı Yazısı.

MİRZABEY

Peayaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.  
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ

### **Mevcut Emsale Konu Toplam İnşaat Alanı;**

Tapu Alanı\*Emsal= Mevcut Emsale Konu Toplam İnşaat Alanı

TAKS:  $2191 * 0.30 = 657.30m^2$

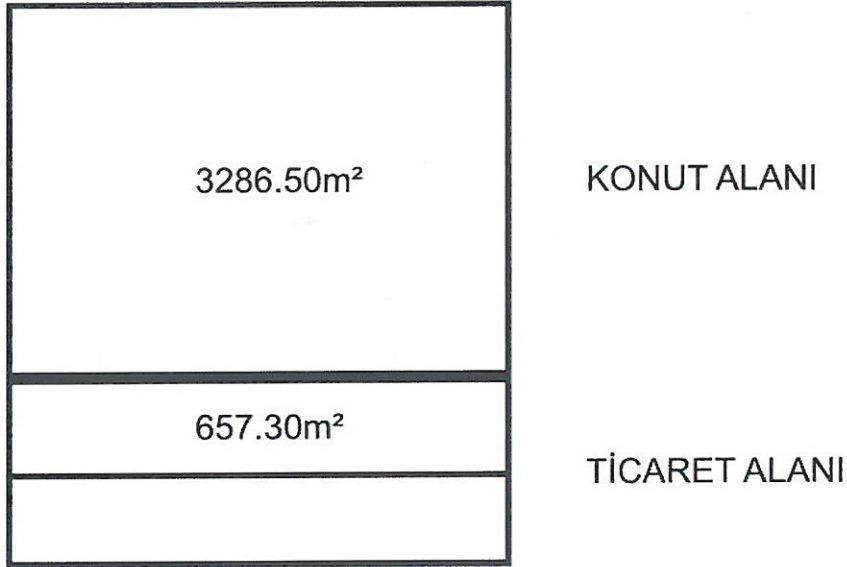
KAKS:  $2191 * 1.80 = 3943.80m^2$

KAKS TİCARET ALANI:  $657.30m^2$

KAKS KONUT ALANI:  $3286.50m^2$

Mevcut emsale konu inşaat alanı  $3943.80m^2$ 'dir. Bu alanın;  $657.30m^2$ 'si Ticaret Alanı olarak,  $3286.50m^2$ 'si Konut Alanı olarak kullanılacaktır.

### **MEVCUT DURUM**



### **Öneri Emsale Konu Toplam İnşaat Alanı;**

Mevcut Toplam İnşaat Alanı\*Emsal Artışı= Öneri Emsale Konu Toplam İnşaat Alanı

TAKS:  $2191 * 0.40 = 876.40m^2$

KAKS:  $3943.80 * 1.50 = 5915.70m^2$  olarak hesaplanmıştır.

Öneri Toplam İnşaat Alanı:  $5900m^2$  olarak belirlenmiştir.

KAKS TİCARET ALANI:  $876.40m^2$

KAKS KONUT ALANI:  $5023.60m^2$

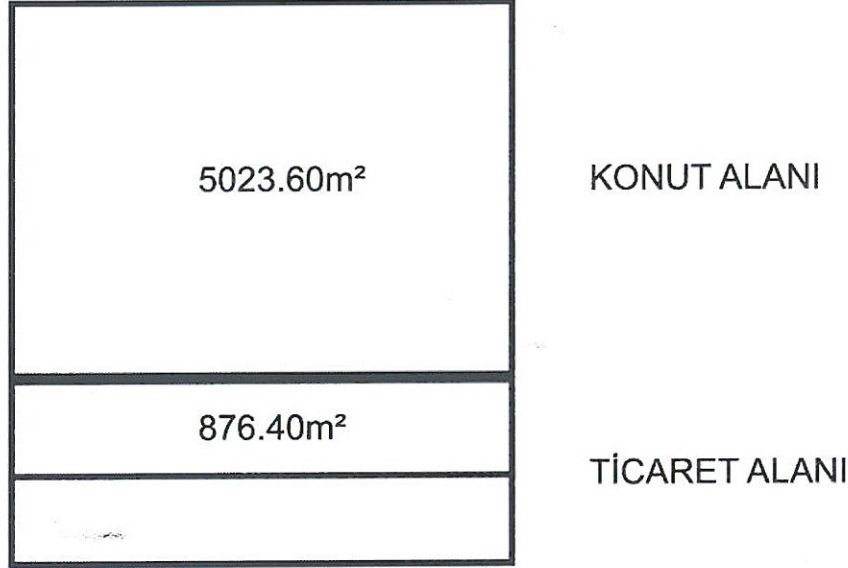
**MIRZABEY**

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.  
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ



Öneri emsale konu inşaat alanı 5900m<sup>2</sup>'dir. Bu alanın; 876.40m<sup>2</sup>'si Ticaret Alanı olarak, 5023.60m<sup>2</sup>'si Konut Alanı olarak kullanılacaktır.

## ÖNERİ DURUM



Daire büyüklüğü 180 m<sup>2</sup> olarak alınmıştır. Buna istinaden Daire sayısı hesaplanarak, gelecek olan nüfus hesaplanmıştır. Gelen nüfus için de yönetmelik gereği park alanı ayrılmıştır. Aşağıda yapılan hesap detaylı olarak verilmiştir.

Nüfus Hesabı:

$$5023.60 - 3286.50 = 1737.10 \text{ m}^2$$

$$1737.10 / 180 = 9.65 \text{ m}^2 \text{ Daire}$$

$$9.65 \times 2.8 = 27.02 \cong 27 \text{ Kişi}$$

Park Alanı: 27x10=270 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

### PLAN NOTU:

-SUBASMAN KOTU; ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİ'NİN 05.09.1995 TARİH VE 124 SAYILI KARARI UYGULANACAKTIR.

**MİRZABEY**  
Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme  
Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.  
Aslanbey Y.D. 022 065 4878 Tic. Sic. No: 13108  
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No: 1 Sultan Apt. K:4 D:14  
Tel: 0344 221 56 46 - Dulkadiroğlu / Kahramanmaraş

**İsmetpaşa**  
A Grubu Şehir Plancısı  
Kamuyu Gözetim No: 945  
Diploma No: 1770  
İşyeri Tescil No: 1789

### MİRZABEY

Peyzaj Şehir Planlama Gayrimenkul Değerleme Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.  
İsmetpaşa Mah. 8. Sokak No:1 Sultan Apt. K:4 D:14 Dulkadiroğlu / KAHRAMANMARAŞ