

6-23



T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-33616178 - 020 - 2815
Konu : 4550 Ada 31 Parsel
UİP Değ. hk.

23/06/2023

BAŞKANLIK MAKAMINA

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 arz ederim.

Emre VURAL
Plan ve Proje Müd. V.

Uygun görüşle arz ederim.
Cebrazil ODAK
Belediye Başkan Yardımcısı

"MECLİS'E"
23/06/2023

Av. Ümit UYSAL
Belediye Başkanı

Ek :

- 1- Komisyon Kararı
- 2- 1/1000 ölç. UİP değ. fot.
- 3- Açıklama Raporu
- 4- İmar Çapı

Ekleri fiziksel olarak gönderilmiştir.

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:5291633~NDQyMDk5MjQwMjA0 Belge Doğrulama Adresi: <https://ebelediye.muratpasa.bel.tr/webportal/webportal/ebyidkontrol.php?ebvid=5291633~NDQyMDk5MjQwMjA0&BelgeyiUretenIdare=MuratpasaBelediyesi&BelgeSayisi=&BelgeDogrulamaKodu=5291633~NDQyMDk5MjQwMjA0>



Fener Mah. Tekelioğlu Cad. No:63. 07160 Muratpaşa /ANTALYA
Çağrı Merkezi:444 8 007 (30)hat
e-posta: info@muratpasa-bld.gov.tr
www.facebook.com/belediyemuratpasa

Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat: H.Ş.BARBAROS
Telefon No: (0242) 320-2100 / 1500
Web: www.muratpasa-bld.gov.tr
www.twitter.com/MuratpasaBld
EBYS Evrak No : 5291633



Karar Tarihi / Karar No:	21.06.2023 / 1223-2
Ada Parsel ve Bulunduğu Bölge:	4550 Ada 31 parsel Kızıltoprak Mahallesi
İmar Planı Pafta No:	19L-la
Talep Konusu:	Yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ve plan notu eklenmesi
Talep Sahibi:	Şahıs
Havale Tarihi:	05.01.2023/21
Mevcut Durum:	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 parsel.
Komisyon Kararı:	<p>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 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, bina yüksekliğini artıran plan değişikliği yapılamayacağı, yönündeki hususlardan istisna tutulmuş olup.." denildiğinden uygun olduğu görüşüne varılmıştır.</p> <p>Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz.</p>

Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı
Özgür Taylan BUDAK



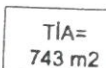

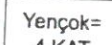

Planlama ve İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı
Gürsel GÜLER

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Yener ALTINTAŞ

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Ufuk ÇİETZİ

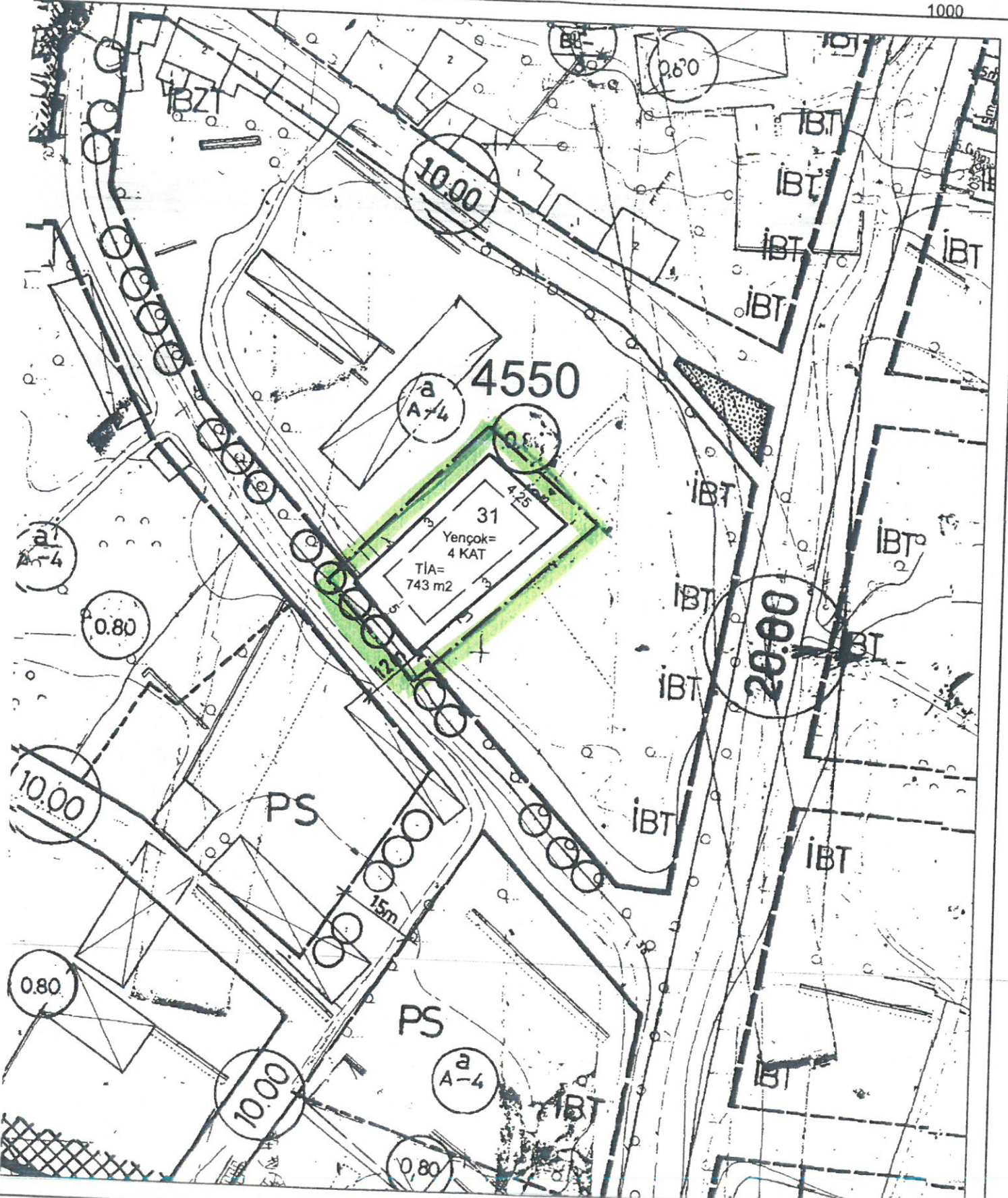
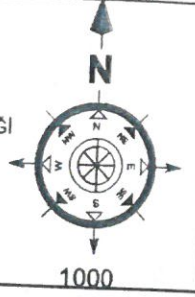
Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Özdemir MANAVOĞLU

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
ÖNAYLANAN 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 Fotoğrafi Uzak.



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



Şekil 3. Konum Bilgi Haritası.

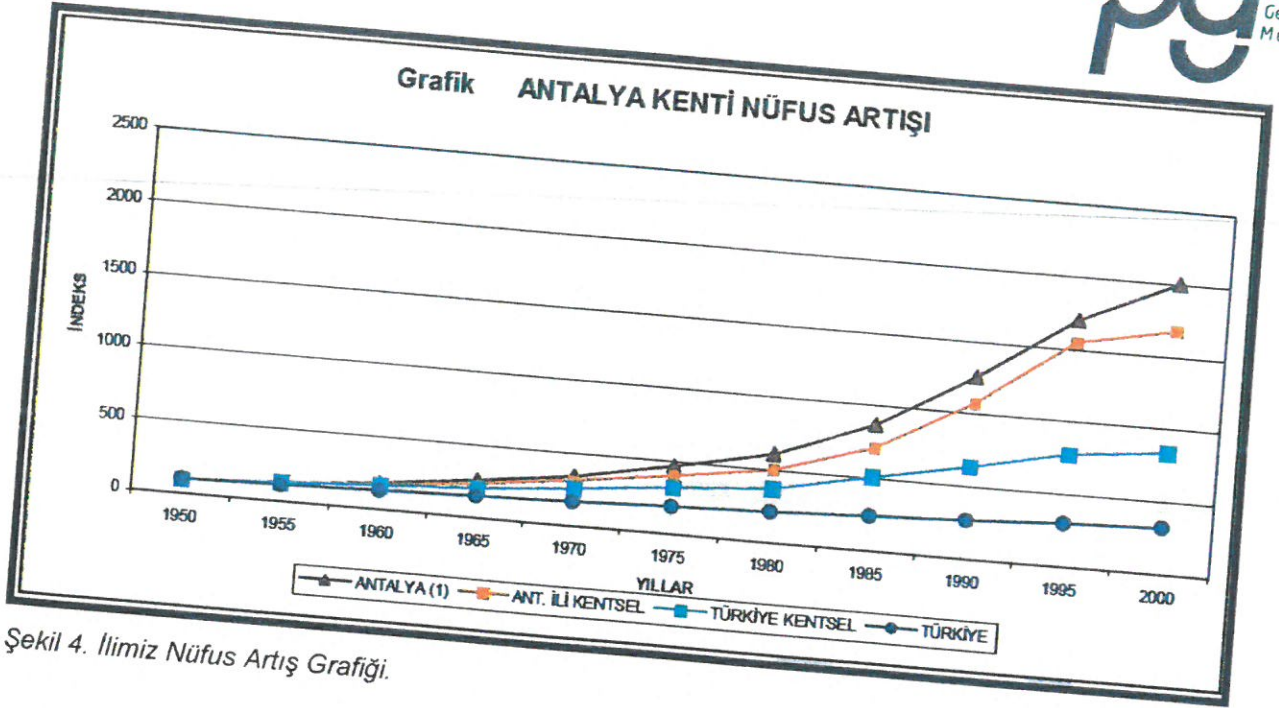
Plan değişikliğine konu olan parsel, Kızıltoprak Mahallesi sınırları içerisinde, Güney cephesi yola cephe olup 1231 nolu sokak üzerinde bulunmaktadır. Söz konusu parselin yakın çevresinde; Konut, Ticaret Konut, Park Alanı kullanımı bulunmaktadır.

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 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.

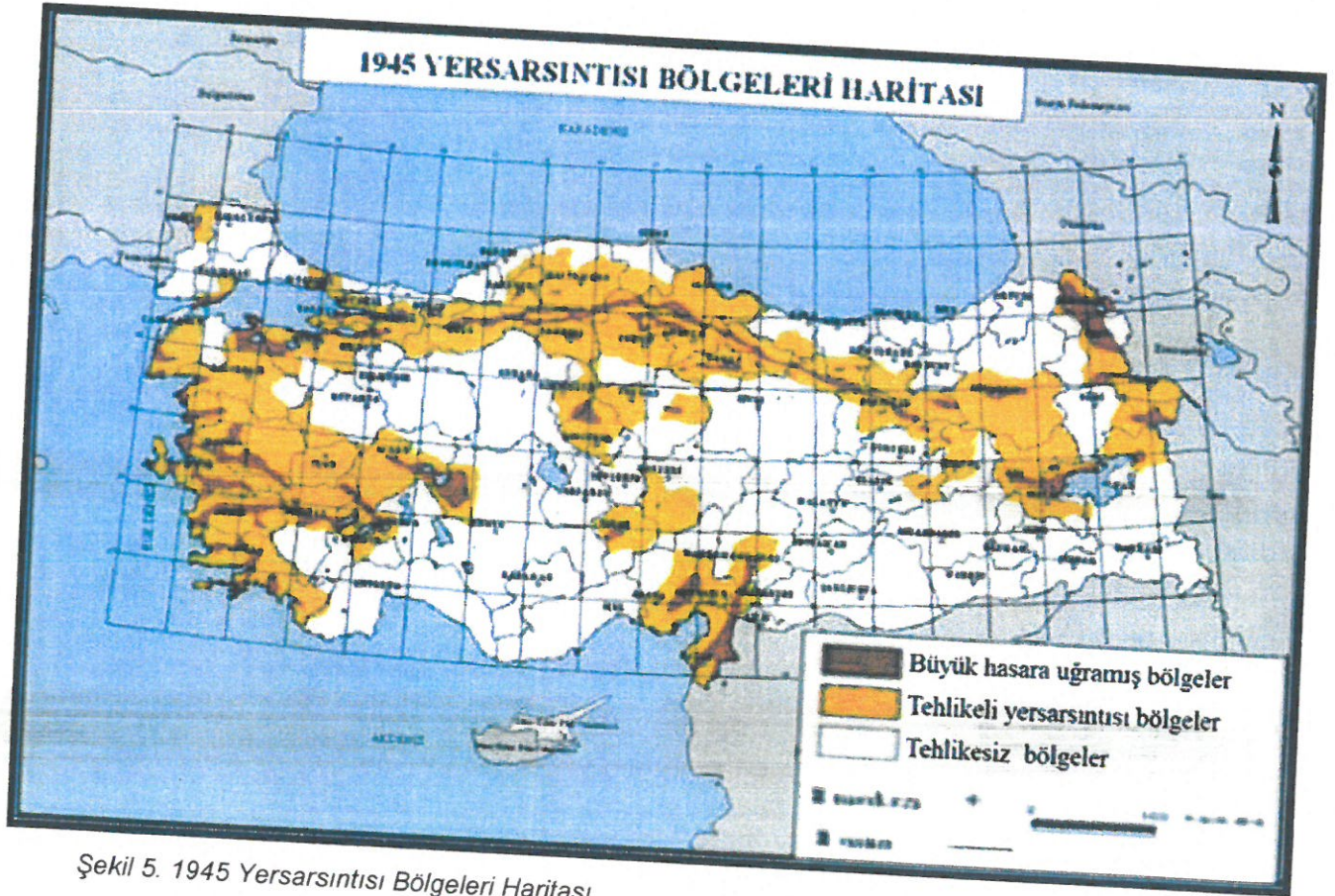
Antalya il merkezi daha önce 4.derece deprem Bölgesi’nde yer alırken 1998 haritasında 2. dereceye alınmıştır.

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.

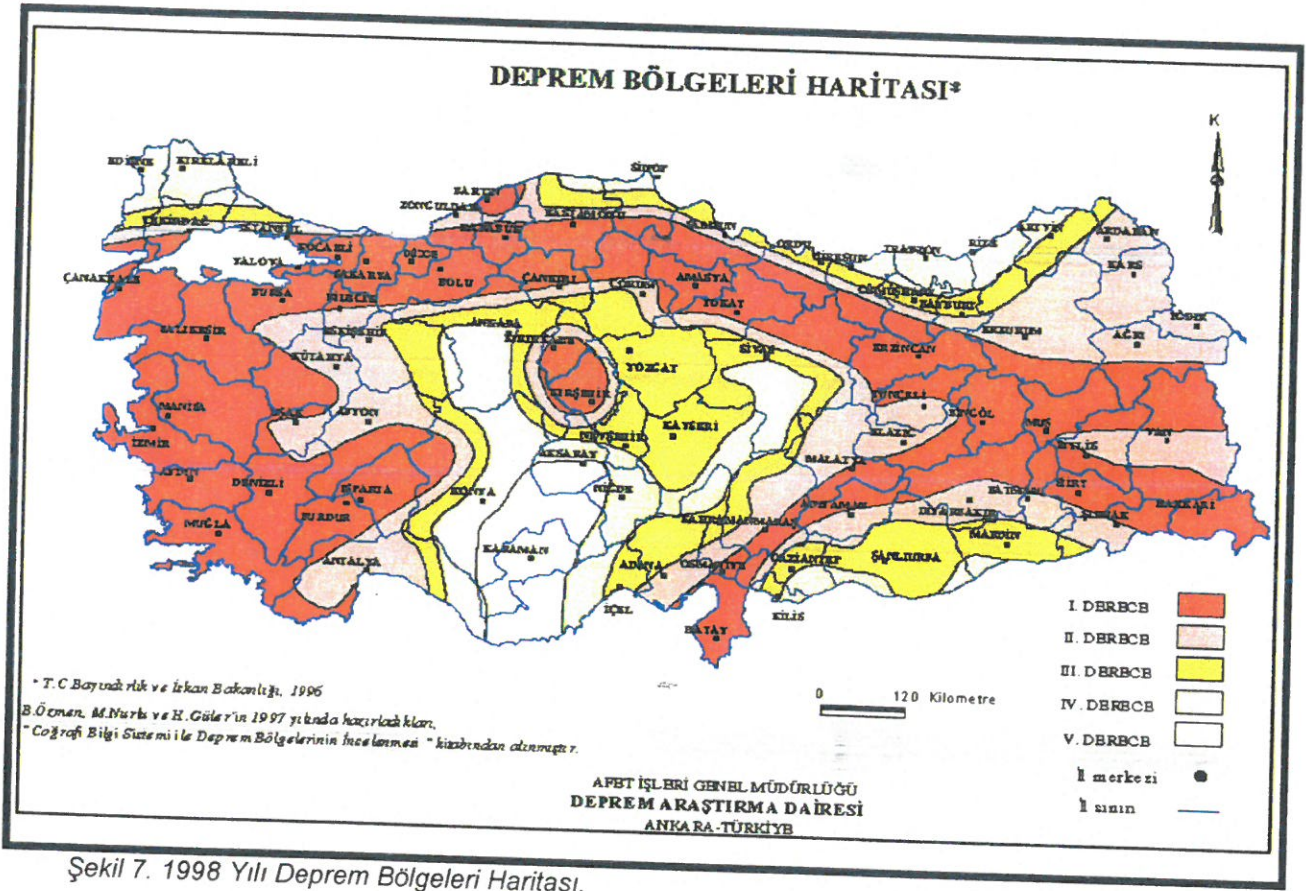
Bu haritaya göre ülkemiz; - Birinci derece deprem bölgesi, - İkinci derece deprem bölgesi, - Üçüncü derece deprem bölgesi, - Dördüncü derece deprem bölgesi, - Tehlikesiz bölge olmak üzere beş bölgeye ayrılmıştır.

Haritada IX veya daha büyük 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.



RİSKLİ YAPILARIN TESPİT EDİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR (RYTEİE 2019)
BETONARME AZ KATLI BİNA
RİSKLİ BİNA TESPİT RAPORU İNCELEME FORMU

Yapı Kimlik Numarası
(YKN)
262570

1. GENEL BİLGİLER

BAŞVURU BİLGİLERİ

Tüzel Kişi Ummanı	PERA KURUMSAL HİZMETLER MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Vergi Kimlik Numarası	7280405886
İletişim Numarası	5495907372
Vekil Adı Soyadı	HARUN DALDAL
Vekil TC Kimlik Numarası	20926345832
Vekil İletişim Numarası	5495907372

BİNA GENEL BİLGİLERİ			
Yapım Yılı	1993	Pafta	
Yapı Sahiplik Türü	Özel	Ada	4550
Tarihi Tescil Durumu	Hayır	Parset	31
Yapı Koordinat (X) (Enlem)	36,882526	Konut Bağımsız Birim Sayısı	3
Yapı Koordinat (Y) (Boylam)	30,722347	İşyeri Bağımsız Birim Sayısı	0
UAVT Bina Kodu	1965117	Toplam Bağımsız Birim Sayısı	3

Riskli Yapı Tespit Raporunu Hazırlayan Lisanslı Kurum/Kuruluş ve Lisans Belge
Numarası: ONAY KENTS. DÖN. MİM. MÜH. İNŞ. TIC. LTD. ŞTİ / 18T2069

Bina Adresi: Demircikara Mahallesi Mah. 1431 (SOKAK) Sokak No:15 Bina Adı: -
Tapu Mahalle:Kızıtoprak

Yapı Kayıt Tarihi : 12.12.2022

2. BİNA TAŞIYICI SİSTEM BİLGİLERİ

Bina Yalıtım Boyutu (m)	23,75 X 23,9	Inceleme Katı	Kat 2	Bina Taşıyıcı Sistem Türü	Tamamı Çerçevesiz
Toplam Yapı Alanı (m ²)	895	Inceleme Katı Alanı (m ²)	223	Döşeme Tipi	Asmolen Döşeme
Kat Adedi	4	Bina Toplam Yüksekliği (H _t) (m)	10,45	Ortalama Kat Yüksekliği (m)	2,61

3. BİNADAN TOPLANAN BİLGİLER

Yapı Projesi	Var	Inceleme Katındaki Donatı Sınıfı	Nervürlü (S220)	Inceleme Katındaki Taşıyıcı Düşey Eleman Adedi	Kolon	Perde
Bilgi Düzeyi	Asgari	Rölevé Alınan Katlar Arasında Donatı Sınıfında Farklılık Durumu	Yok	Inceleme Katında Beton Dayanımı Belirlemek için Yapılan Tahribatsız Test Adedi	28	0
Deprem Yer Hareketi Düzeyi	DD-2	Inceleme Katındaki Donatı Korozyonu Durumu	Yok	Inceleme Katında Alınan Beton Numunesi Adedi	12	0
Yerel Zemin Sınıfı	ZC	Inceleme Katındaki Donatı Sargı Koşulu Durumu	Yok	Inceleme Katında Tahribatsız Donatı Tespit Adedi	6	0
SDS	0,716	Inceleme Katındaki Kanca Durumu	Yok	Inceleme Katında Tahribatsız Donatı Tespit Adedi (Sınıma)	3	0
SD1	0,225	Binadaki Bodrum Kat Adedi	1	Rölevé Alınan Katlardaki Toplam Düşey Eleman Adedi	3	0
Mevcut Beton Dayanımı (MPa)	11,25	Düşey Düzensizlik Durumu	Yok	Rölevé Alınan Katlardaki Toplam Tahribatsız Donatı Tespit Adedi (Sınıma)	56	0
		Binadan Alınan Toplam Rölevé Adedi	2	Rölevé Alınan Katlardaki Toplam Tahribatsız Donatı Tespit Adedi (Sınıma)	6	0

4. BİNA ANALİZ SONUÇ BİLGİLERİ

Analizde Kullanılan Program Adı	YAP.Net	Tespit Sonucuna Esas Kattaki		
		X	Y	
Bina Toplam Kütlesi (Ton)	1406,48	En Büyük Toplam Kat Kesme Kuvveti (Ton)	311,16	242,72
Binanın Hakim Periyodu (s)	1,08	Risk Sınırını Aşan Elemanlara Gelen Kesme Kuvvetinin Toplamı (Ton) (4.4)	68,05	161,4
Riskli Bulunan Kat Adedi	2	Risk Sınırını Aşan Elemanların Kesme Kuvvetinin Kat Kesme Kuvvetine Oranı (4.4)	0,22	0,66
Tespit Sonucuna Esas Kat (Risk Sınırını Aşan Elemanların Kesme Kuvvetinin Kat Kesme Kuvvetine Oranının En Büyük Olduğu Kat)	Kat 2	Eksenel Gerilme Ortalaması (MPa)	2,81	
Tespit Sonucuna Esas Kattaki, Kat Kesme Kuvveti Oranı Sınır Değeri	0,25	Perdelerin Taban Kesme Kuvvetine Katılım Oranı (0 _s)	0	
		En Büyük m Değeri	2,9	
		En Büyük Kat Ötelenme Oranı (0 _h)	0,011	

Riskli (Kesilemeye Kadar) Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslarda (RYTEİE (2019)) verilen yöntemler, bina deprem performans değerlendirilmesi ve güçlendirilmesi amacıyla kullanılamaz. Bu Esaslarda verilen yöntemlere göre riskli bulunmayan binaların, depreme dayanıklı tasarım esaslarını sağladığı sonucu çıkarılamaz.

6. AÇIKLAMALAR

Yetkili Mühendis Hatice Onay	Kurum/Kuruluş Yetkilisi Hatice Onay	Kontrol Eden Kurum ALİ ÇOBAN CSB ANTALYA İL MÜDÜRLÜĞÜ 5.01.2023
---------------------------------	--	--

Şekil 10. Riskli Bina Tespit Raporu İnceleme Formu.

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.

Güngör NURDOĞAN
Jeoloji Mühendisi
Çevre, Şehircilik ve İklim
Değişikliği Müdürlüğü

KOMİSYON

İsmail YILMAZ
Jeoloji Mühendisi
Çevre, Şehircilik ve İklim
Değişikliği Müdürlüğü

Dr. Jülide FARLAK
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

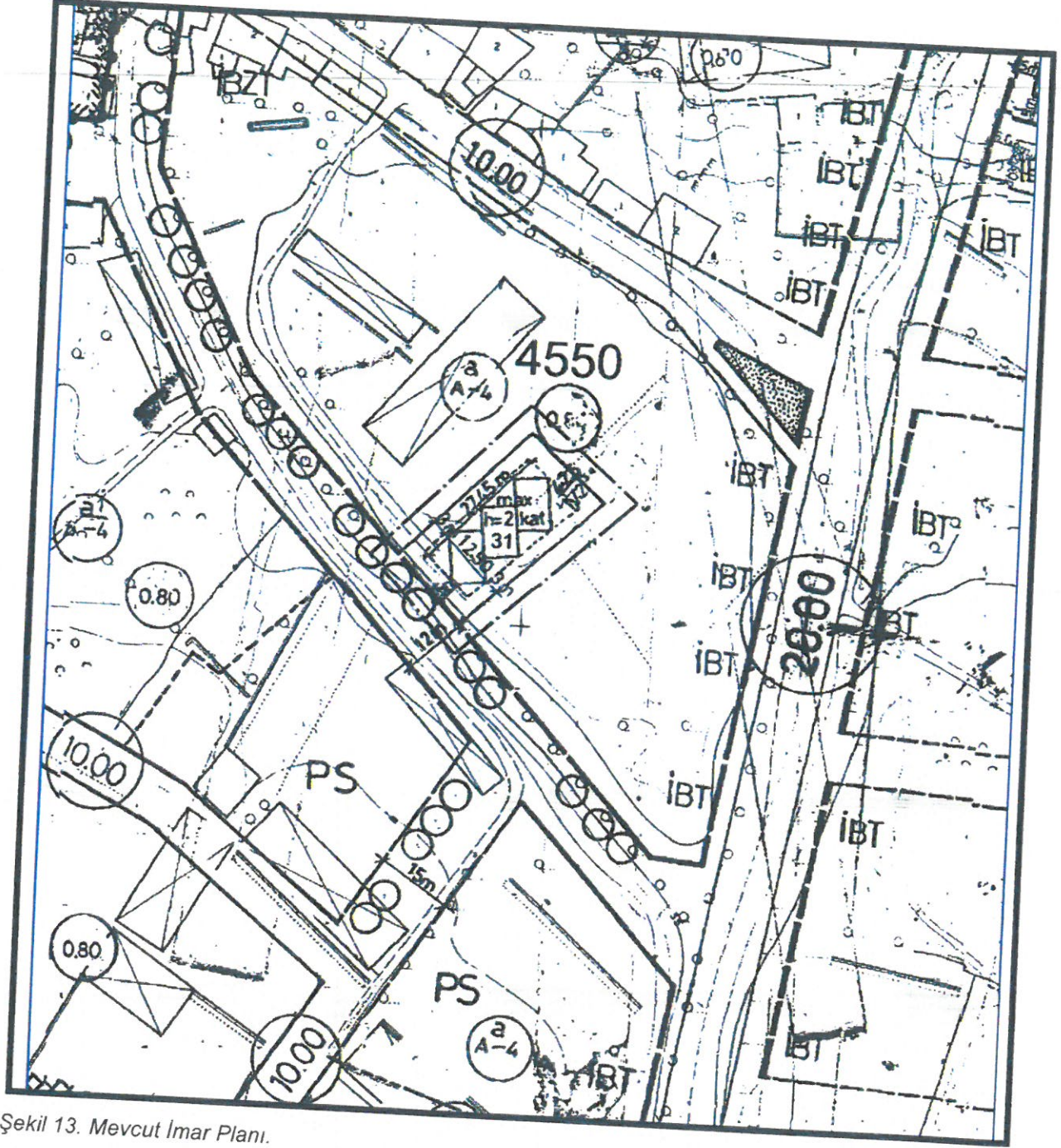
Ceyhan ÖĞREN ECİS
İl Müdür Yardımcısı

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; Ayrıncı 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 yapılabilmektedir.

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

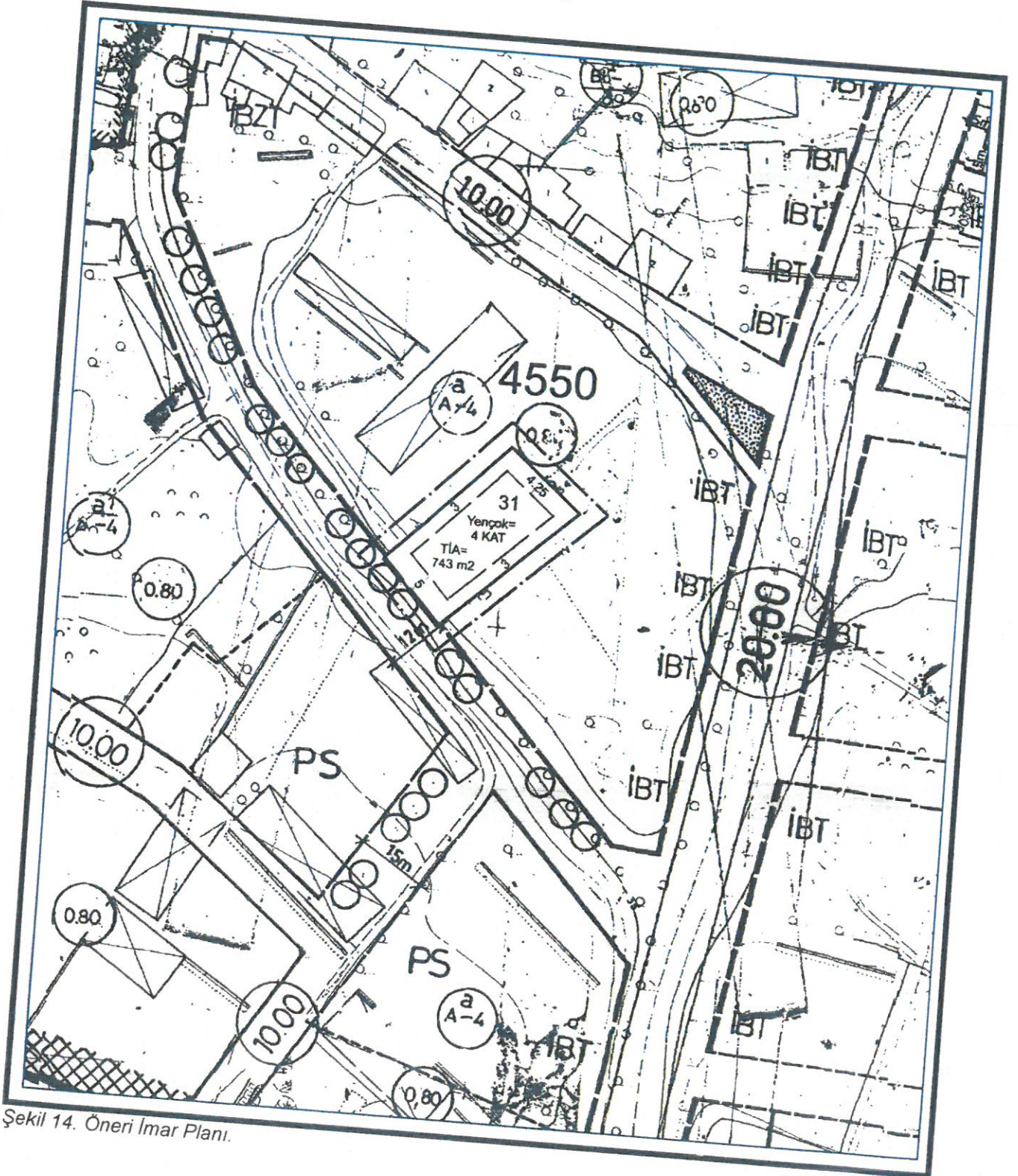
Söz konusu imar planı değişikliği ile Riskli yapı kararı olan yapının ada düzeni 4 kata göre yeniden düzenlenerek plan değişikliği amaçlanmıştır.

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 201m², 1, 2 ve Dubleks 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.

DUBLEKS 452 m2
2. KAT 452 m2
1. KAT 452 m2
ZEMİN KAT 201 m2

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.

Gürdal YILMAZ Şehir Plancısı

PROGEM MÜHENDİSLİK SAN. VE TİC. A.Ş.
Etiler Mahallesi 829 Sokak A Plaza Site No: 3/107 Muratpaşa / ANTALYA Tel: & Fax: 0 242 241 76 55
info@progem.com.tr www.progemitirme.com

Gürkan ERTAŞ
Yüksek Şehir Plancısı
Diploma No: (007 N): 1254
Oda Sicil No: 015274

Saygılarımla arz olunur.

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

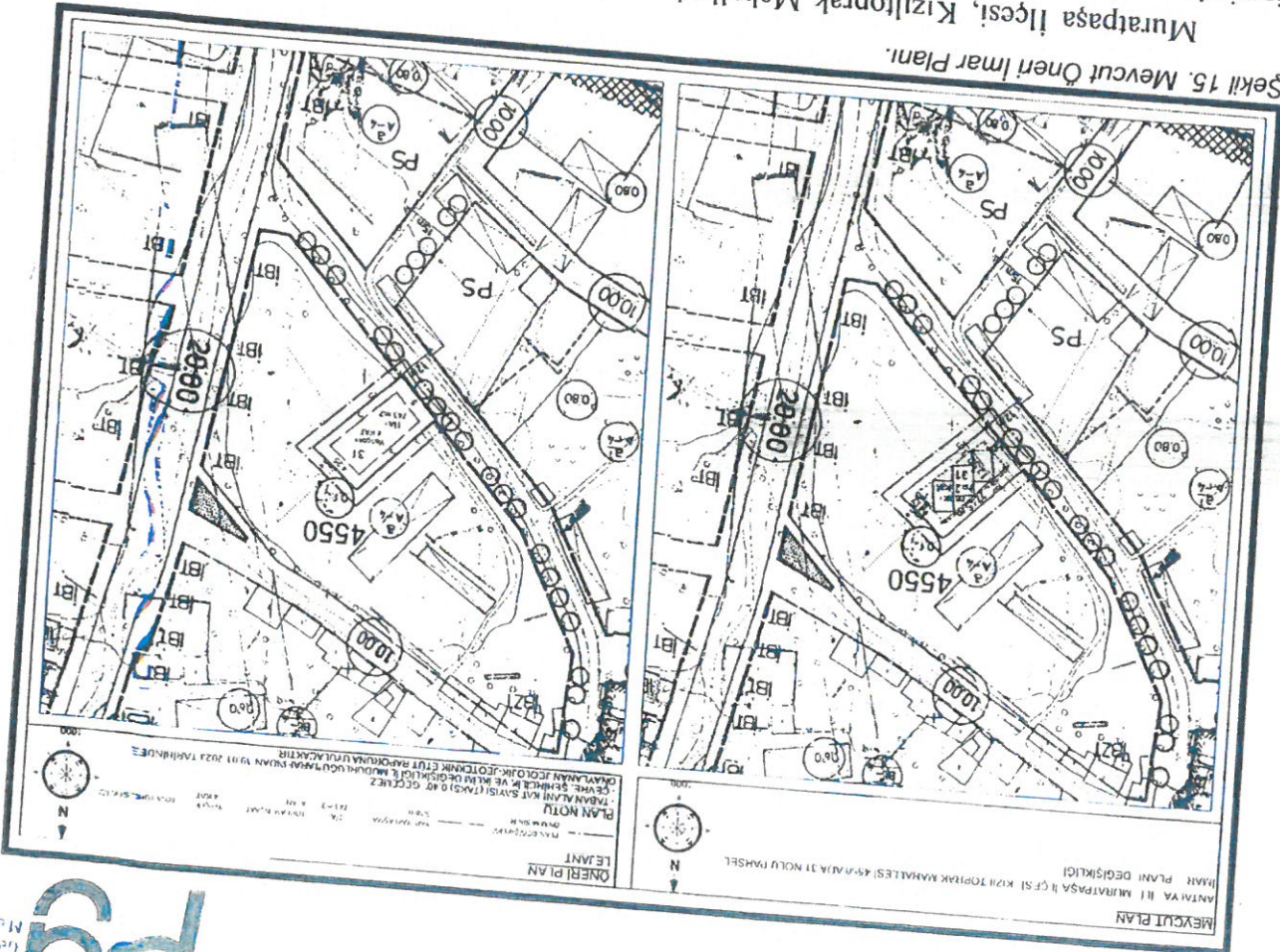
Plan Notu: - Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) 0,40'ı geçmez.

Müdürlüğünün, 3922945 sayılı yazısına istinaden plan değişikliği hazırlanmıştır.

- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Meksasal Planlama Genel düzenlenerek imar planı değişikliğine gidilmiştir.
- Yöntemleri kullanmak suretiyle, Yengök 4 Kat, Toplam İnşaat Alanı 743 m² olarak uygulamaların finansmanında kamu ve kullanıcı harcamalarını sıfıra indiren model ve
- Farklı gelir gruplarının yaşam alanlarını kaynaştırarak sosyal bütünleşmeyi desteklemek
- Mekan ve yaşam kalitesini yaygın şekilde arttırmak
- İdeal alan büyüklüğü ve bütünlüğünü gözetmek

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

Şekil 15. Mevcut Öneri İmar Planı.



EKLER

Ek 1. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün,
3922945 sayılı yazısı.

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 Resmî Gazete'de yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Hakkında Kanunun 12. maddesi ile 3194 sayılı Kanun'a eklenen Ek-8'inci maddesinde;

"Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, stratejilerini, bütünlüküne sosyal ve teknik altyapı dengelerini bozmayacak şekilde ve teknik gereklilikleri sağlamak amacıyla yapıya yerleşimin ağırlığına uygun değerlendirilerek raporla hazırlanacak plan onaylayacak idareye sunulur.

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

Bin metrekareden az olanınak katıyla olumsuz adalarda; ada bazında nüfus, yapı yoğunluğu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde hiçbir dayanak bulunmaz. Sosyal ve teknik altyapı kullananlar; adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda konulmamak kaydıyla;

16/3/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda kamu kurumları ile kamu müesseselerinde alanlarda, mazbut ve mülhak olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen sınırlara yapılabilecek plan değişikliklerinde bu maddede hükümleri uygulanmaz.

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

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki, riikli olarak tespit edilen yapıların bulunduğu parsellerde "parsel bazında nüfus, yapı yoğunluğu, kat adedini bina yüksekliğini arttıran inar planı değişiklikleri yapılamaz." ibaresinin uygulanmasıyla ilgili noktasında tereddütte olduğu belirtilerek, bu maddesinin uygulanmasını bahse konu parseller yönünden nasıl olacağını ilgili in bilgi talep edilmektedir.

3194 sayılı Inar 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 arttıran inar planı değişikliklerine dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin 71/c maddesi uyarınca, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki; içerisindeki

Değerleme Kodu: B4F1874-1F33-4AC4-E4F-BA43AC-0676
Mevcut Kentsel Mahalleli Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 279
Çukurova/ANKARA

Bu belge, güvendi elektronik imza ile imzalanmıştır.
Değerleme Adresi: https://www.turkiye.gov.tr
BİGİ İçerik: MÜNGAN Şehit Placanı

177

**MHBAKİTİSA BELE...
PLAN VE PROJE MÜD.**

YAZININ
Sıra No: 1
Mevzu: KİMLİK
Gönderilen: 16.06.2022
Mod. Arz Durum: 16.06.2022

Kayıt No: 6114
Bilgi: 16.06.2022

Değerleme Adresi: https://www.turkiye.gov.tr
BİGİ İçerik: MÜNGAN Şehit Placanı

Y. DİDAL KAYAPINAR
Bakan a
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

Yapıların riikli yapı olarak tespit edilmiş parsellerde, riikli yapının üzeri inar planı ve plan notları ile verilmiş emsalle esas inar planının bir nüfus katına kadar olan kısmına ilişkin plan değişikliklerinden, diğer arazi payı alınmayacağı, hükümlüne göre ii ve işlemlerin idaresince gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Bilgi/hizmetiz ve gereğini rica ederim.

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

Ek 2. 4550 Ada, 31 Parsel, 1 Nolu Bağımsız Bölüm Tapu Kaydı.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	ANTALYA		
	İlçe:	MURATPAŞA		
	Mahalle/Köy:	KIZILTOPRAK		
	Ada:	4550	Parsel:	31
	Yüz Ölçümü:	739,00 m ²		
Niteliği:	ARSA			

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	MESKEN TRİBLEKS DEPOLU	Arsa Payı:	8/24	Proje m ² :	
	Blok/Giriş/Kat No:	/ /BODRUM-ZEMİN-1	Bağımsız Bölüm No:	1	Cilt/Sayfa No:	117 - 11491

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	PERA KURUMSAL HİZMETLER MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	Hissesi:	Tam
-----------------	----------------------	---	----------	-----

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	17144822 - Katirtifaki	Edinme Nedeni:	Satış	İşlem Bedeli:	
	Konum Bilgisi:		Tescil Tarihi/Yevmiye No:	28.11.2022 - 65760	Siciline Uygundur	Veriliş Tarihi: 29.11.2022 Web-Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir. Resmi Belgedir.

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukarıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) LXbeE2qOmsg kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsî haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Ek 3. 4550 Ada, 31 Parsel, 2 Nolu Bağımsız Bölüm Tapu Kaydı.




TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	ANTALYA		
	İlçe:	MURATPAŞA		
	Mahalle/Köy:	KIZILTOPRAK		
	Ada:	4550	Parsel:	31
	Yüz Ölçümü:	739,00 m2		
	Niteliği:	ARSA		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	MESKEN TRİBLEKS DEPOLU	Arsa Payı:	8/24	Proje m ² :	
	Blok/Giriş/Kat No:	/ /BODRUM-ZEMİN-1	Bağımsız Bölüm No:	2	Cilt/Sayfa No:	117 - 11492

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:		Hissesi:	Tam
	PERA KURUMSAL HİZMETLER MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ			

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	17144866 - Katırtıfak	Satış	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		29.11.2022 - 65951	Veriliş Tarihi: 29.11.2022 Web- Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir. Resmi Belgedir.

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukarıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) TP311-3VM8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsî haklar ile çerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Ek 4. 4550 Ada, 31 Parsel, 3 Nolu Bağımsız Bölüm Tapu Kaydı.




TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	ANTALYA	
	İlçe:	MURATPAŞA	
	Mahalle/Köy:	KIZILTOPRAK	
	Ada:	4550	Parsel: 31
	Yüz Ölçümü:	739,00 m ²	
	Niteliği:	ARSA	

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	MESKEN TRİBLEKS DEPOLU	Arsa Payı:	8/24	Proje m ² :
	Blوک/Giriş/Kat No:	/ /BODRUM-ZEMİN-1	Bağımsız Bölüm No:	3	Cilt/Sayfa No: 117 - 11493

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	PERA KURUMSAL HİZMETLER MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	Hissesi:	Tam
------------------------	----------------------	---	----------	-----

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	17144875 - Katirtifaki	Satış	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		29.11.2022 - 65951	Veriliş Tarihi: 29.11.2022 Web- Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir. Resmi Belgedir.

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukarıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 2XMUkf12qF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve beyirtemeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

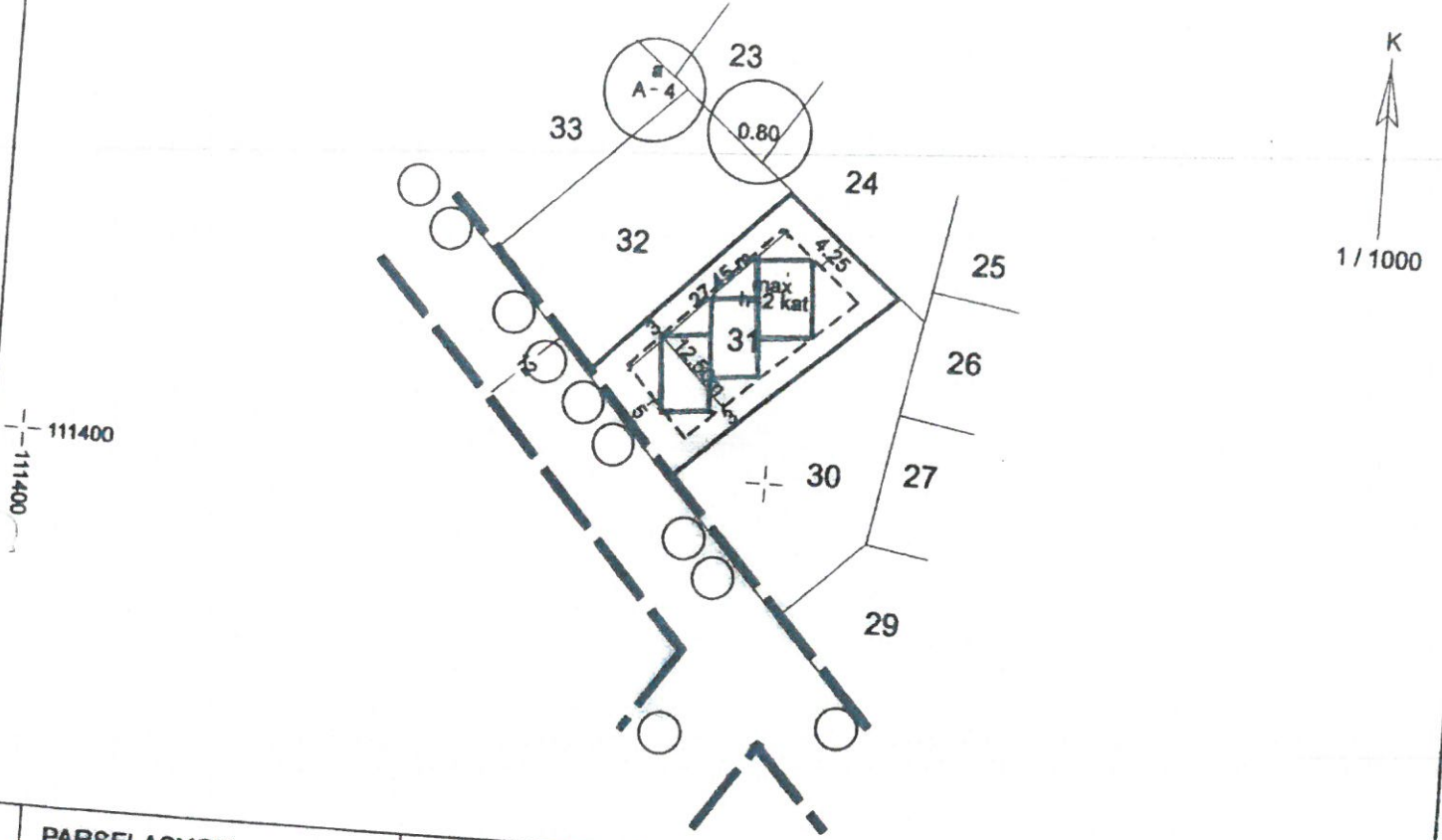
Evrak No :8058-2801

Evrak Tarih :26-12-2022

T.C
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İmar Pl. No:19 L - la

Parselasyon Pl. No: " "



PARSELASYON			KADASTRO		ŞUYUU Miktarı M ²	İmar Parselin Yüz.Ölç.M ²	Ek Bilgileri
Ada No.	Parsel No.	Paf. No.	Ada No.	Parsel No.			
4550	31					739.00 m ²	
İNŞAAT DURUMU							
Yol Mesafesi	: 5.00 m	İnşaat Tarzı		: AYRIK			
Yan Bahçe Mesafesi	: 3.00 m	Kat Adedi		: Max.h=2 kat			
Arka Bahçe Mesafesi	: 4.25 m	Subasman Kotu		: 2.50 m			
İnşaat Cephesi	: —	TAKS		: —			
İnşaat Derinliği	: —	KAKS/EMSAL		: —			
Çıkma Katsayısı	: —	Saçak Seviyesi		: Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine göre belirlenecektir.			
İnşaat Kotu	: Aplikasyonda tespit edilecektir.						
ZEN	Adı Soyadı	Tarih					
İmar Çap Ser.Sor.	Dinçel TAŞPINAR	13-01-2023					
Plan ve Proje Müdürü V.	Derya KÜTÜK	" " "					
	Emre VURAL	" " "					

- 1- Projelendirme işleminden önce subasman kotunun aplikasyonda tespit gerektir.
- 2- Parselin bulunduğu bölgede Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/06/2017 gün ve 573 sayılı kararı ile 11.madde eidi parça de sınırları belirlenmiş alanda kalan) 1/1000 ölçekli uygulama imar plan notlarına plan notu eklenmesine ilişkin plan notu değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11/05/2018 tarih ve 571 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında düzenleme yapılmasına ilişkin plan notu değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/06/2018 tarih ve 557 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15/04/2022 gün ve 399 sayılı kararı ile olguların kullanımına ilişkin plan notları eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği eidi plan notları geçerlidir.
- 3- Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği geçerlidir.
- 4- Parselde Belediye Meclisi'nin 12/11/1983 gün ve 379 sayılı kararı ile plan değişikliği yapılmıştır.
- 5- Parselin inşaat eidi imar planında ölçülendirilmiş ve gösterilmiştir.
- 6- Bu imar çapı Antalya 0713-202 Nolu Lisanslı Büro'nun 23/12/2022 tarih 85 nolu aplikasyon krokisine istinaden düzenlenmiştir.
- 9- Bu imar çapı ruhsat işlemine istinaden düzenlenmiş olup, 13/01/2023 tarihli Kot Kesil Belgesi ektedir.

u imar çapı 1 sene muteberdir. İmar planında yapılabilecek değişikliklerden dolayı hak iddia edilemez.
nar yolu teşekkül etmeden inşaat durumu muteber değildir.
şaat durumunda inşaat cephesi ve derinliği olarak verilen ölçüler tapu ölçü krokisindeki ölçülere uygundur, takdirde tapu ölçüleri esas alınır.
uz No. 16776