



T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E-33616178 - 020 - 5732
Konu : 1498 Ada 4, 5, 6 parseller
UİP değ. hak.

29/12/2023

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : 28.12.2023 tarihli 5696 - 32563 sayılı yazımız.

Yıldız Mahallesi 20K-IVa nolu imar paftasında yer alan Yüksek Zemin Kat Ticaret ve Konut kullanımlı 1498 ada 4, 5, 6 parsellerin İsteğe Bağlı Ticaret (İBT) ve Konut kullanımına dönüştürülerek, yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği konusunun incelenerek karara bağlanmak üzere Meclise havalesini arz ederim.

Burcu BİLGİ
Plan ve Proje Müd. v.

Uygun görüşle arz ederim.
Cebrail ODAK
Belediye Başkan Yardımcısı

"MECLİSE"
29/12/2023

Av. Ümit UYSAL
Belediye Başkanı

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:5498656~NDc0MzUwNTgxMDM1 Belge Doğrulama Adresi: <https://ebelediye.muratpasa.bel.tr/webportal/webportal/ebwidkontrol.php?ebwid=5498656~NDc0MzUwNTgxMDM1&BelgeyiUretenIdare=MuratpasaBelediyesi&BelgeSayisi=&BelgeDogrulamaKodu=5498656~NDc0MzUwNTgxMDM1>



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 : 5498656



MURATPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

ANTALYA

25/12/2023

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Yıldız Mahallesi sınırları içerisinde 1498 Ada, 4, 5 ve 6 numaralı parseller üzerinde hazırlatmış olduğumuz imar planı değişikliği dosyası ektedir, en yakın meclise havalesi arz olunur.

VEK. BUL ORMAJ

TEL: 23182269430

TELE: +90 531 9260207

ADRES: Şirinyalı Mah. İsmet Gökşen Cad.
1491 Sok. Kayatepe Apt. 1/6 Muratpaşa / ANTALYA
TEL: 0533 476 3399

EK: 1 Takım Dosya.

Ekleri elden teslim aldım.

Sr. Hanel B

MURATPAŞA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜD.

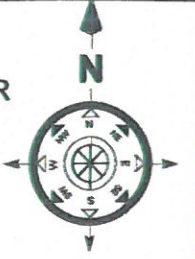
Sıra No:	Nereye, Kime Gönderildiği Müd. Arz Olunur	Gereği	Bilgi	Tarih	İmza
1	planlama				
2					
3					

ALINMIŞTIR	MÜHÜR
25.12.23	35832
Plan ve Proje	

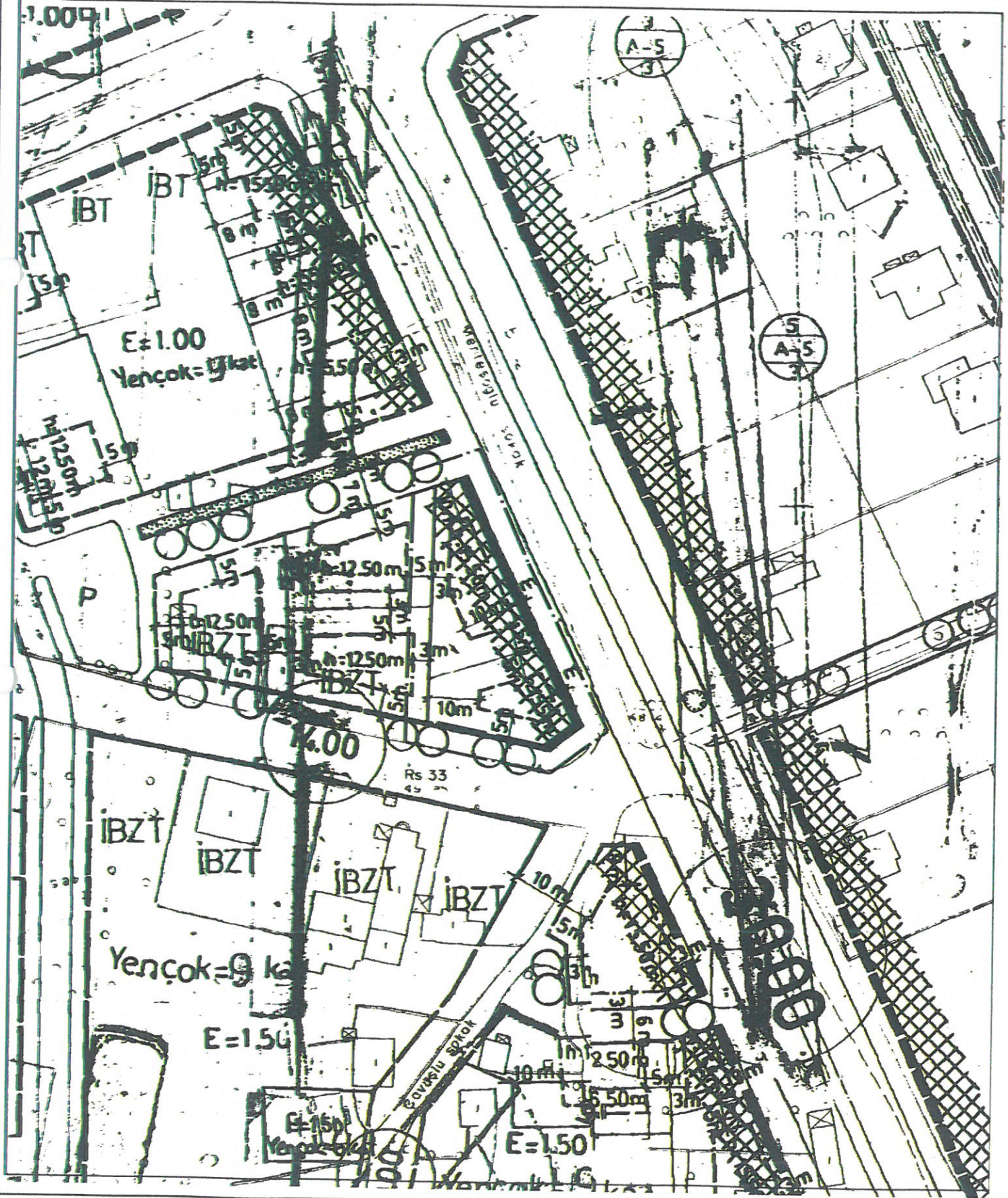
Evrakları muhür ve meclise
havale edilmiştir.

MEVCUT PLAN

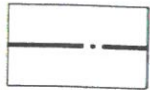
ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ YILDIZ MAHALLESİ 1498 ADA 4,5 VE 6 NOLU PARSELLER İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



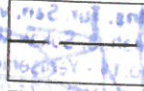
1000



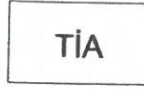
ÖNERİ PLAN LEJANT



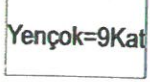
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI



YAPI YAKLAŞMA
SINIRI

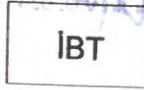


TİA
TOPLAM İNŞAAT
ALANI



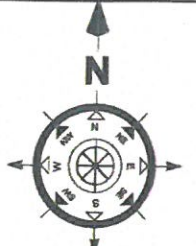
Yençok=9Kat

BİNA YÜKSEKLİĞİ

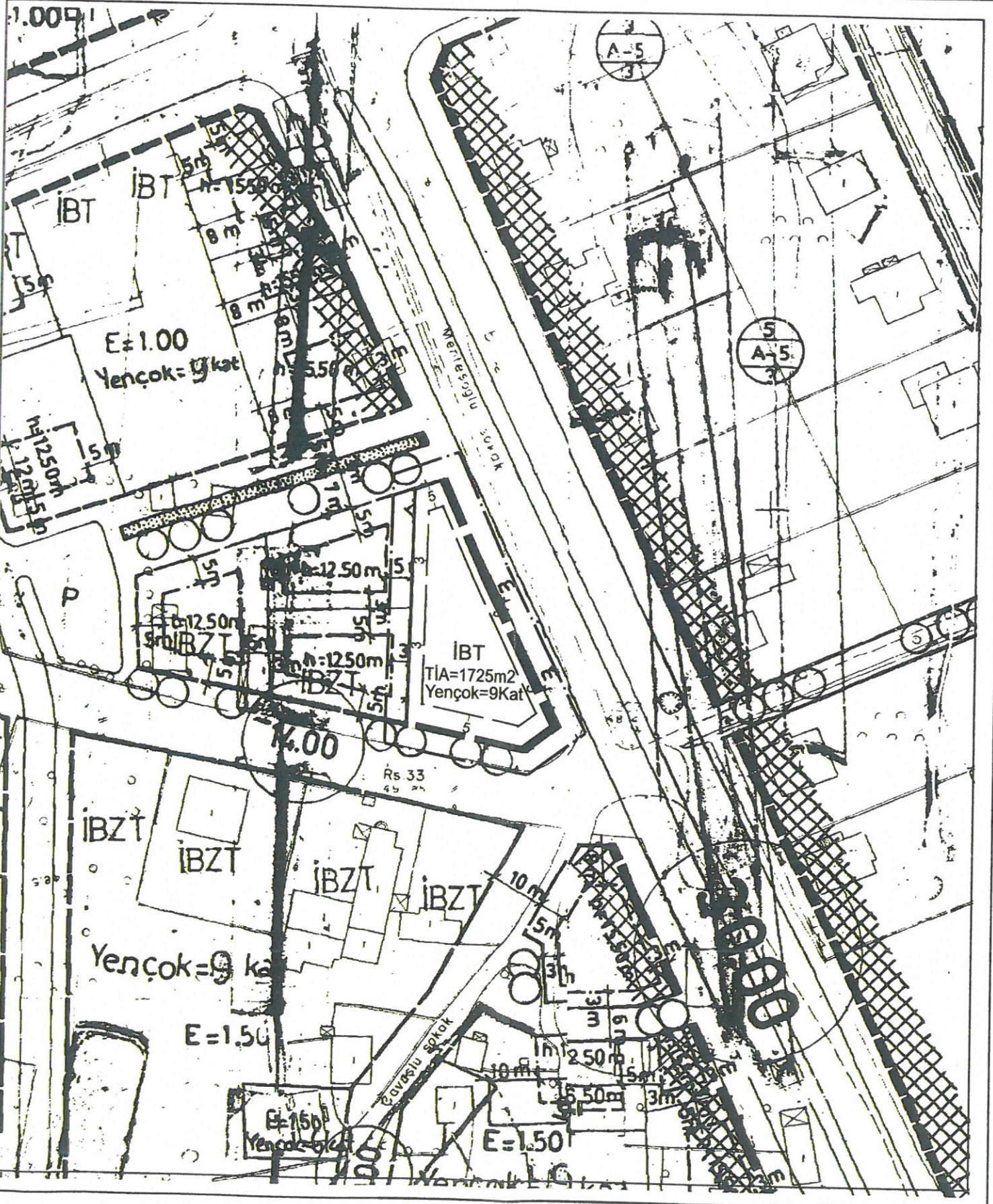


IBT

İSTEĞE BAĞLI
TİCARET



1000



ANTALYA İLİ
MURATPAŞA İLÇESİ

YILDIZ MAHALLESİ
1498 ADA 4, 5 VE 6 NOLU PARSELLER
YAPILAŞMA KOŞULLARININ DEĞİŞİKLİĞİNE
BAĞLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
PAFTA NO: 20-K-4-A

İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI	3
2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI	4
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	10
4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMU	12
5. PLANLAMA KARARLARI	13

ŞEKİL DİZİNİ

Şekil 1. Hava Fotoğrafı Uzak	3
Şekil 2. 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. 1998 Yılı Deprem Bölgeleri Haritası.....	7
Şekil 7. 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.....	8
Şekil 8. Ekim 2011 Van depremi sonrası oluşan enkaz. Resmi raporlara göre, 601 ölüm, 4152 yaralı oldu.....	8
Şekil 9. 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş Depremi Sonucu Enkaza Dönmüş Binalar.....	9
Şekil 10. 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş Depremi Sonucu Enkaza Dönmüş Binalar.....	9
Şekil 11. Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) Söz Konusu Alanı Gösterir Harita	11
Şekil 12. Antalya Büyükşehir belediye Meclisininin 10/07/2017 tarih ve 589 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz Konusu Alanı Gösterir Harita	11
Şekil 13. Kadastral Durum Haritası.....	12
Şekil 14. Mevcut İmar Planı	13
Şekil 15. Söz Konusu Parsel ve Yakın Çevresini Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Yapılaşma Koşullarını Gösterir Harita.....	14
Şekil 16. Öneri İmar Planı.....	15
Şekil 17. Mevcut Öneri İmar Planı.....	17

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili, Merkez (Büyükşehir), Muratpaşa İlçe Belediyesi, Yıldız Mahallesi sınırları içerisinde, 1498 Ada, 4, 5 ve 6 Nolu Parsellerde, 20-K-4-A Nolu 1/1000 ölçekli imar planı paftasına giren yaklaşık 0.96 ha alanda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı Uzak.



Şekil 2. Hava Fotoğrafı Yakın.



Şekil 3. Konum Bilgi Haritası.

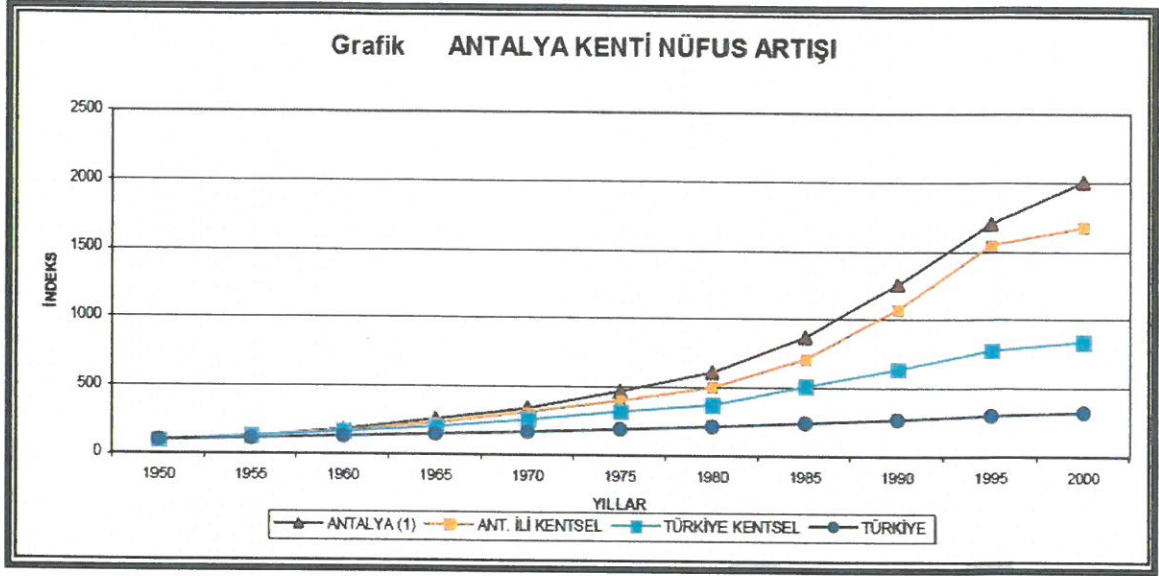
Plan değişikliğine konu olan alan, Yıldız Mahallesi sınırları içerisinde, Doğu cephesi Turgut Reis Caddesi, Kuzey cephesinde 230 Sokak ve Güney cephesi Çakırlar Caddesi üzerinde yer almaktadır. Ada çevresinde konut ve ticaret konut alanları yer almaktadır.

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.

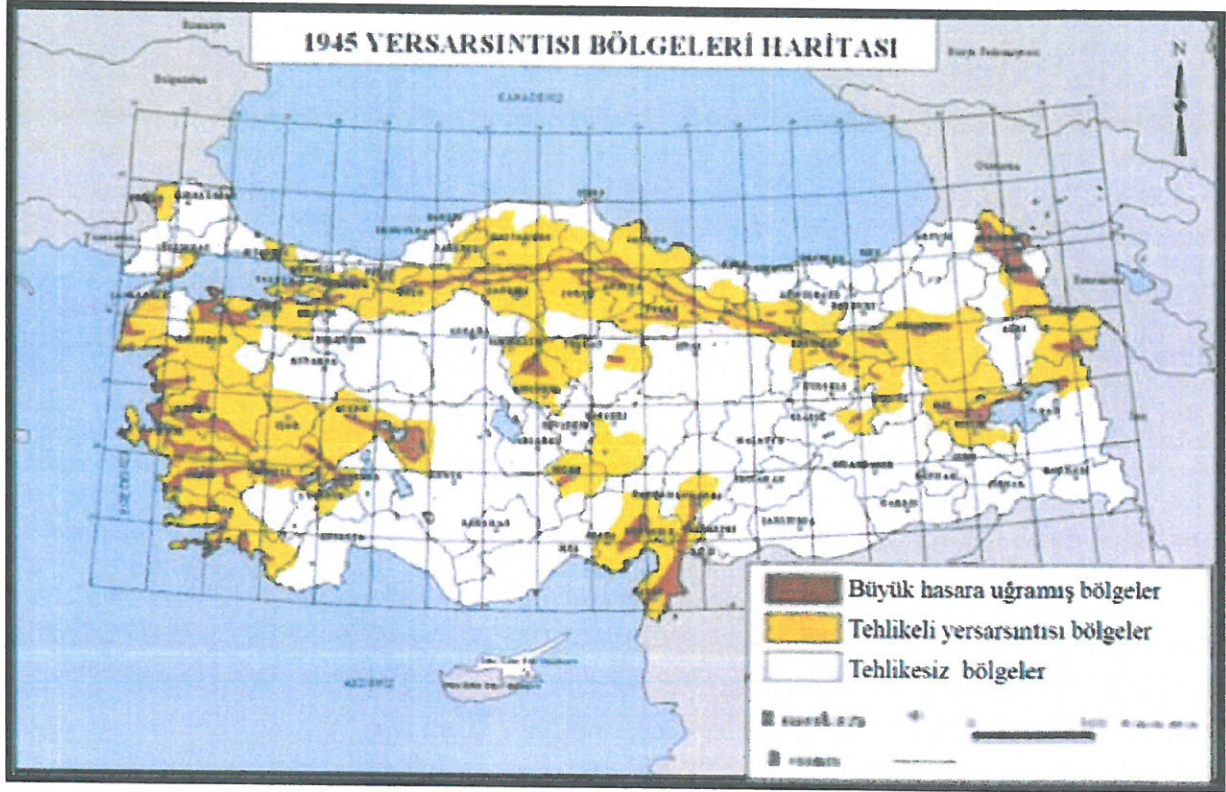
Antalya il merkezi daha önce 4.derece deprem Bölgesi’nde yer alırken 1998 haritasında 2. dereceye alınmıştır.

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.

- **1972 Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası**

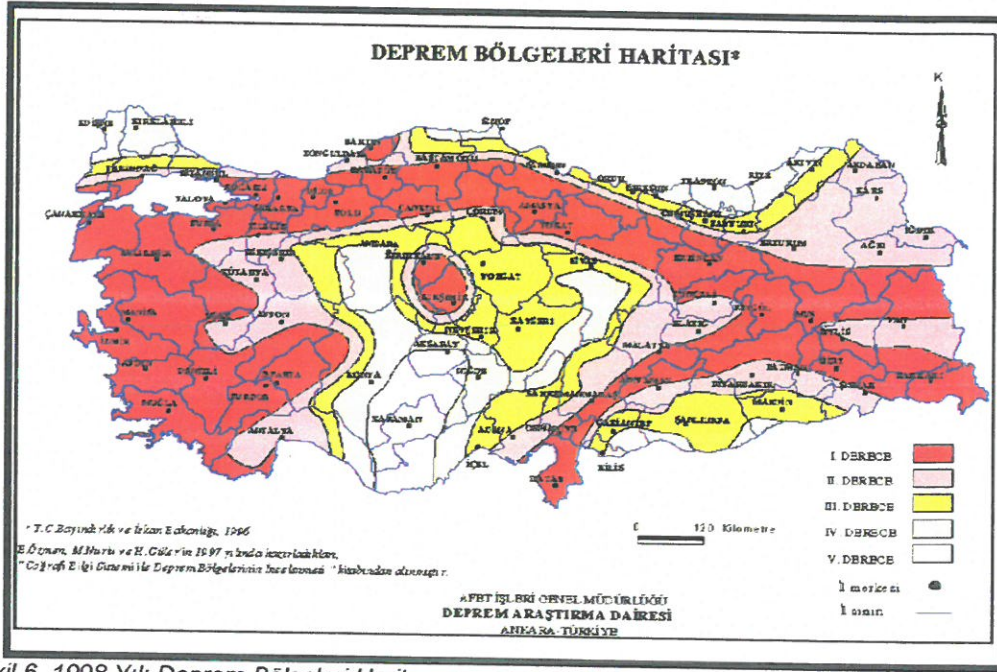
Bakanlar kurulunun 23.12.1972 gün ve 7/5551 sayılı kararıyla onaylanan Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası kararın 15 Mayıs 1973 tarih ve 14586 sayılı resmî gazetede yayımlanmasıyla yürürlüğe girmiştir.

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’de deprem beş bölgeye ayrılmıştır.



Şekil 6. 1998 Yılı Deprem Bölgeleri Haritası.

Depreme her zaman hazırlıklı olması gereken ülkemiz yakın tarihler de hem can kaybı hem kaybına sebep olan depremler yaşamıştır.

AKROPOL İmar Planlama Mimarlık Müh. İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş.
13 Mart Mah. 8. Sokak Mardem İş Mrk. K:4 No:14 – Yenişehir / MARDİN



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



Şekil 9. 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş Depremi Sonucu Enkaza Dönmüş Binalar.



Şekil 10. 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş Depremi Sonucu Enkaza Dönmüş Binalar.

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

AKROPOL İmar Planlama Mimarlık Müh. İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş.
13 Mart Mah. 8. Sokak Mardem İş Mrk. K:4 No:14 – Yenişehir / MARDİN

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.

Planlama alanı içerisinde yer alan ortalama 1980'li yıllarda yapılmış ancak 40 yıllık süre zarfında yıpranarak ekonomik ömrünü tamamlamış, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıyan 5 Katlı 3 Adet Blok riskli yapı ilan edilmiştir.

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,**

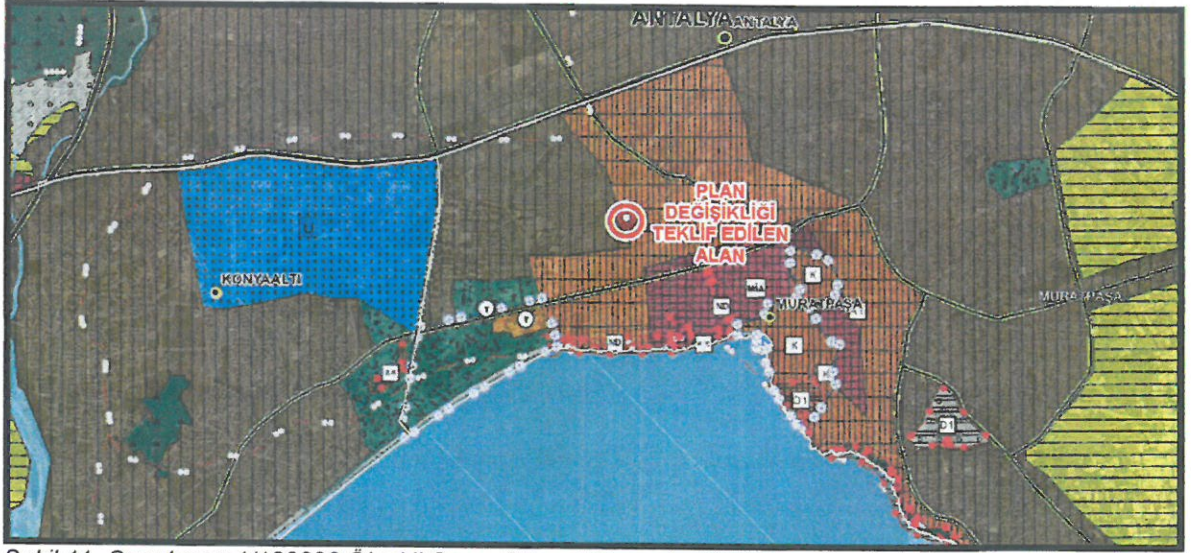
Riskli Yapı ilan edilen alanda; Toplam İnşaat Alanı hesaplanarak, Kat Adedi söz konusu Alanın çevresi göz önünde bulundurularak, $Yen\cok=9$ Kat olarak belirlenip, Mevcutta olan İsteğe Bağlı Ticaret (İBT) korunarak, imar planı değişikliği amaçlanmıştır.

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

3.1. 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 11).



Şekil 11. Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) Söz Konusu Alanı Gösterir Harita.

3.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı (NİP)

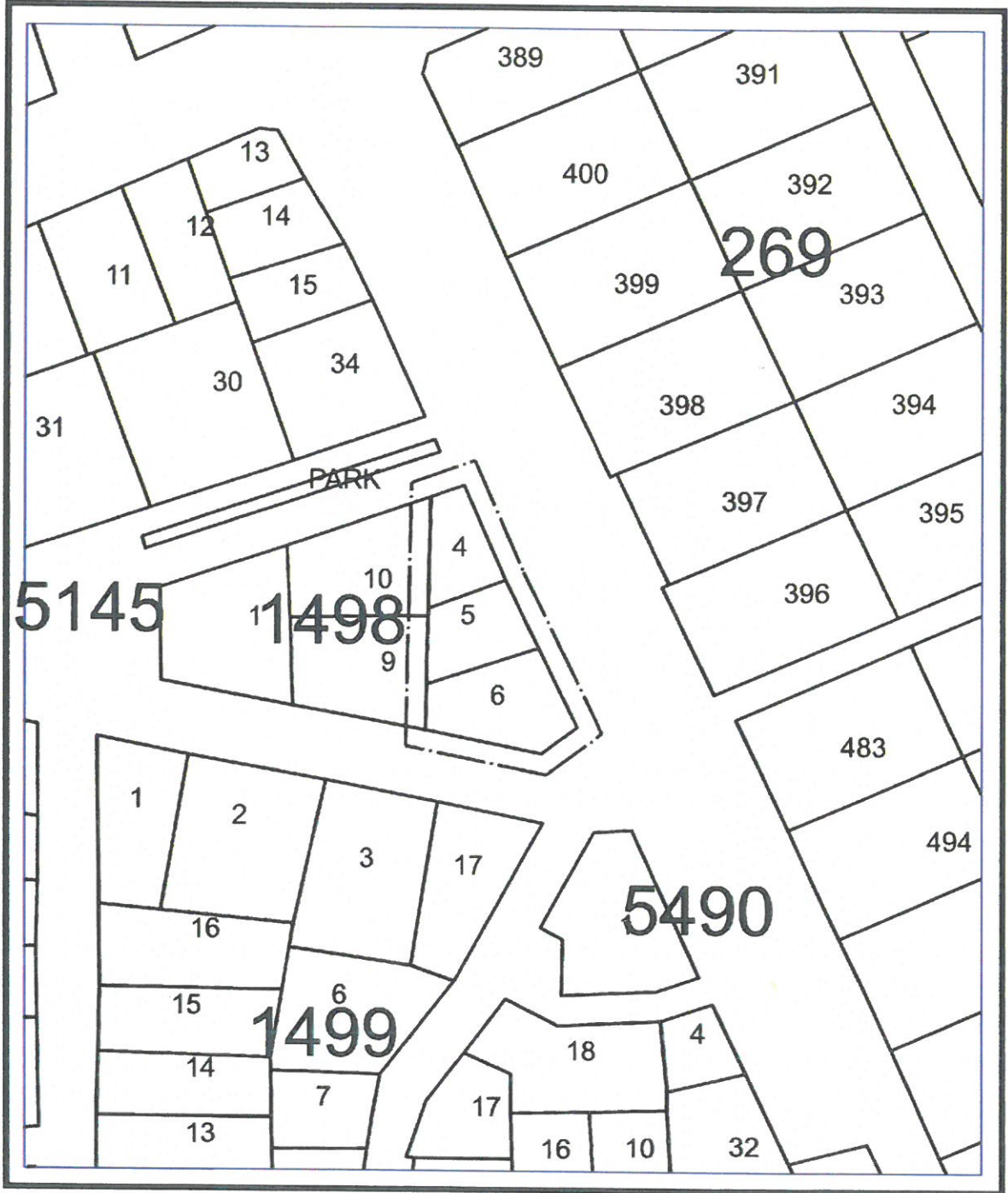
Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 – 594 sayılı Kararı ile Onaylandı, 09/10/2017 – 844 sayılı Kararı ile Kesinleşti.

Plan değişikliğine konu alan; Onaylanan ve kesinleşen 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında (NİP), söz konusu alan Mevcut Orta Yoğunluklu (151-300 kişi/ha) Alan olarak planlıdır(Şekil 12).



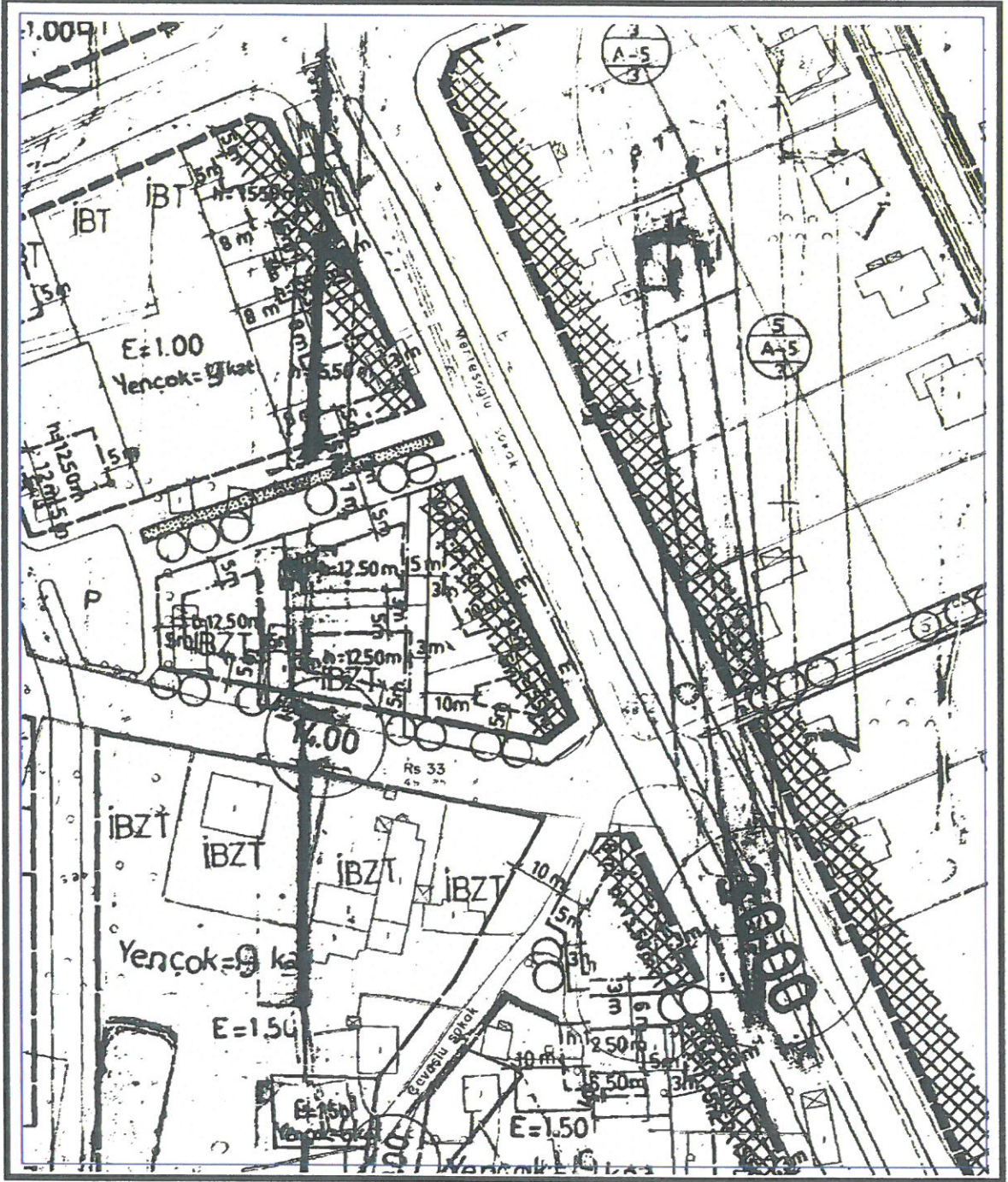
Şekil 12. Antalya Büyükşehir belediye Meclisinin 10/07/2017 tarih ve 589 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Söz Konusu Alanı Gösterir Harita.

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMU



Şekil 13. Kadastral Durum Haritası.

5. PLANLAMA KARARLARI

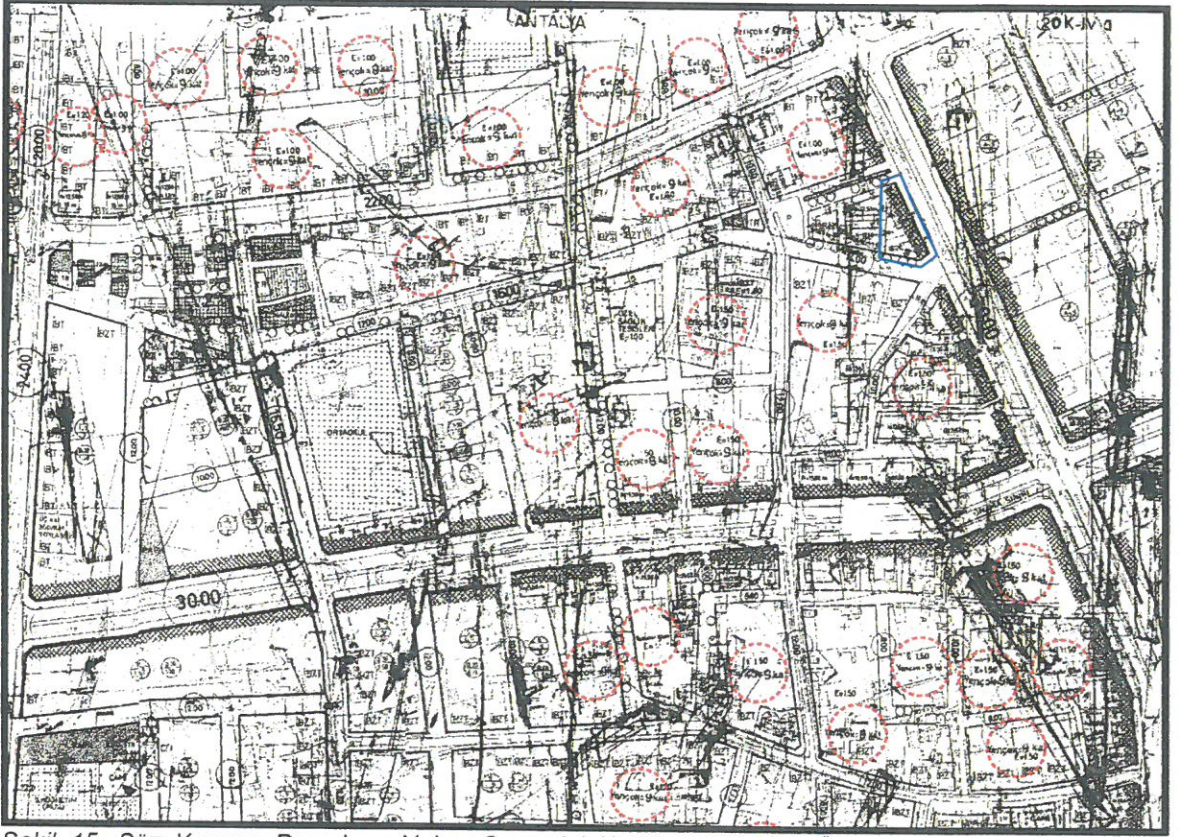


Şekil 14. Mevcut İmar Planı.

Mevcut plan kararları tekrar gözden geçirilmiştir. Mevcut Uygulama imar planında yapılaşma koşulları; Yüksek Zemin Katta 5.50 Kotunda Zorunlu Ticaret Kullanımı ve Ayrık Nizamlı, Ön Bahçe Mesafesi 3 Metre, Yan Bahçe Mesafesi 5 Metre ve 5 Kat Kullanım kararı

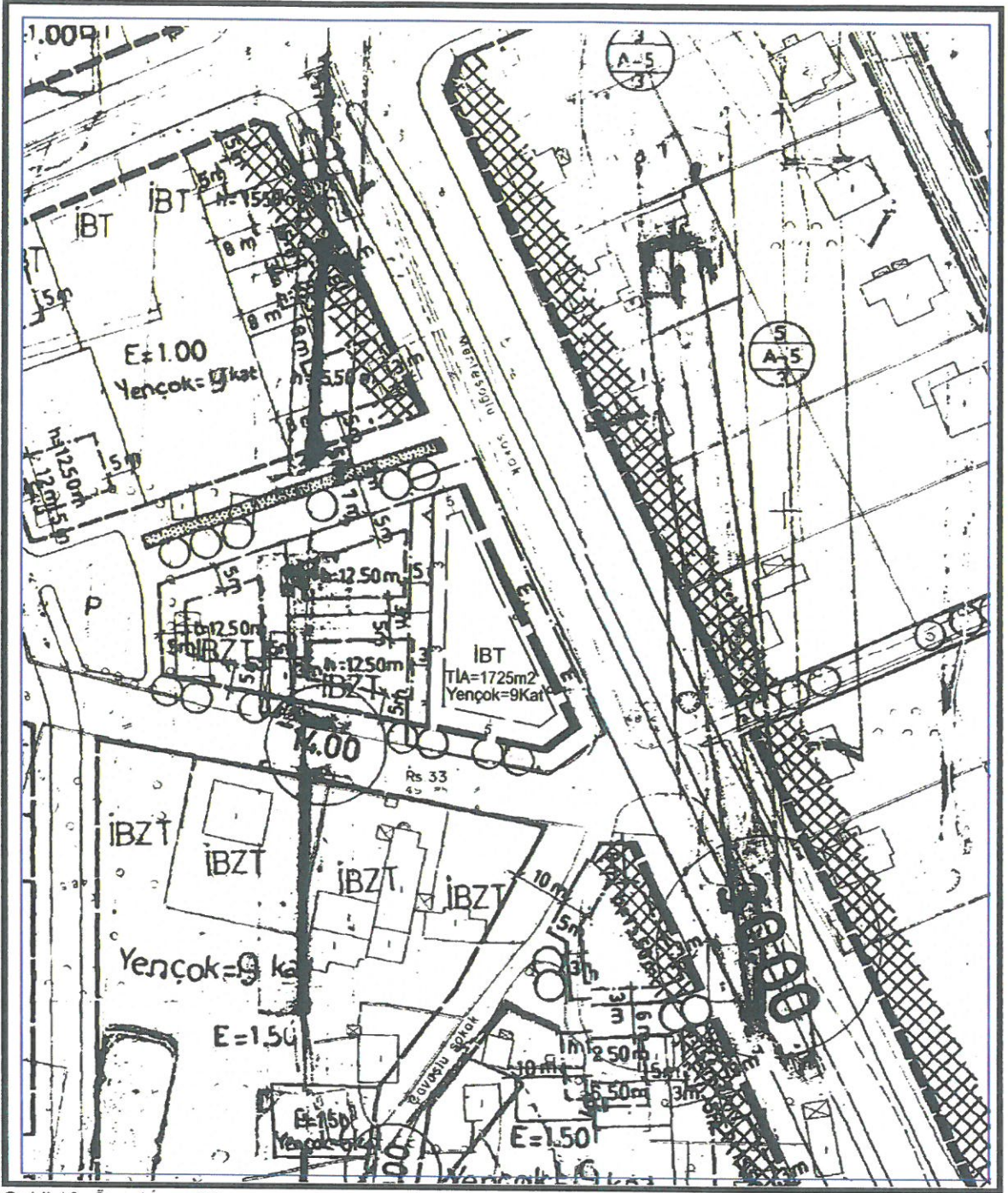
AKROPOL İmar Planlama Mimarlık Müh. İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş.
13 Mart Mah. 8. Sokak Mardem İş Mrk. K:4 No:14 – Yenişehir / MARDİN

bulunmaktadır. Söz konusu parsellerde çıkma kat sayısı bulunmamaktadır. Parsel Şematik yapılaşacaktır kararı bulunmaktadır.



Şekil 15. Söz Konusu Parsel ve Yakın Çevresini Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Yapılaşma Koşullarını Gösterir Harita.

Riskli Yapı ilan edilen alanda; Antalya Muratpaşa Belediyesi 01/06/2023 Tarih ve 134 Sayılı Meclis Kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi 14/07/2023 Tarih ve 566 Sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Yençok=9 Kat, Yençok=12 Kat ve Yençok=15 Kat düzenlemeleri göz önünde bulundurularak söz konusu alanın yakın çevresi analiz edilerek Yençok=9 Kat olarak düzenlenmiştir.



Şekil 16. Öneri İmar Planı.

İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin, 15/09/2020 Tarih ve 31245 Sayı ile yayınlanan yönetmelik gereğince 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamına istinaden plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

AKROPOL İmar Planlama Mimarlık Müh. İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş.
13 Mart Mah. 8. Sokak Mardem İş Mrk. K:4 No:14 – Yenişehir / MARDİN

İNŞAAT ALANI HESABI:

MEVCUT TOPLAM İNŞAAT ALANI: 1725m²

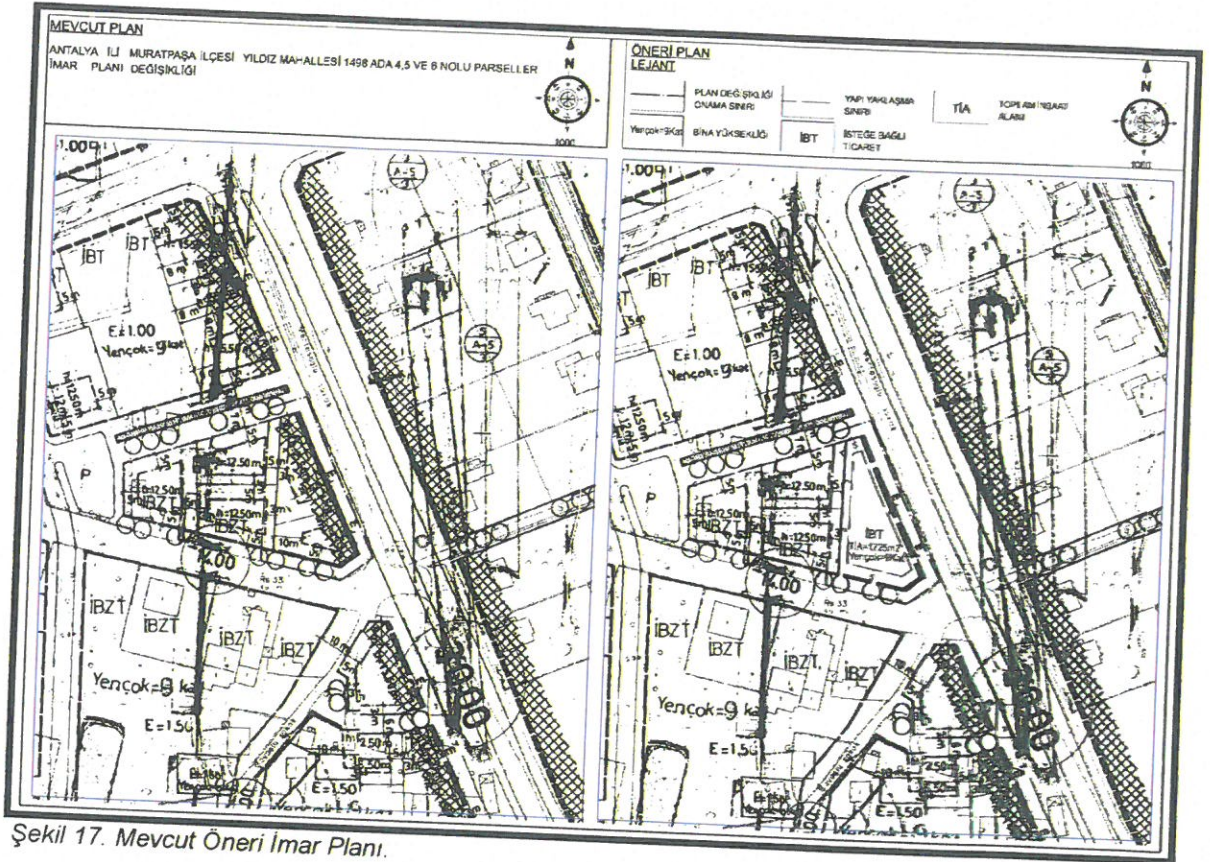
ÖNERİ TOPLAM İNŞAAT ALANI: 1725m²

Toplam İnşaat Alanında artış olmadığı için donatı alanı hesabı yapılmamış ve ayrılmamıştır.

Muratpaşa İlçesi, Yıldız Mahallesi sınırları içerisinde, 1498 Ada, 4, 5 ve 6 Nolu Parseller üzerinde yapılaşma koşullarının değişikliğine bağlı olarak plan değişikliği düzenlenmiştir.

- Mekân ve yaşam kalitesini yaygın şekilde artırmak
- Farklı gelir gruplarının yaşam alanlarını kaynaştırarak sosyal bütünleşmeyi desteklemek
- İdeal alan büyüklüğü ve bütünlüğünü gözetmek
- Uygulamaların finansmanında kamu ve kullanıcı harcamalarını sıfıra indiren model ve yöntemleri kullanmak suretiyle,

Riskli Yapı ilan edilen alanda; Toplam İnşaat Alanı hesaplanarak, Kat Adedi söz konusu Alanın çevresi göz önünde bulundurularak, Yençok=9 Kat olarak belirlenip, Mevcutta olan İsteğe Bağlı Ticaret (İBT) korunarak düzenlenmiştir. Söz konusu Alanda yapı yaklaşma mesafeleri; Kuzey ve Güney cephelerden 5 metre, Doğu ve Batı cephelerden 3 metre olarak belirlenerek imar planı değişikliği hazırlanmıştır.



AKROPOL İmar Planlama Mimarlık
Müh. İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş.
13 Mart Mah. 8. Sokak Mardem İş Mrk.
K:4 No:14 - Yenişehir / MARDİN
Mardin V.D. 034 037 5352