

Sayı : E-33616178 - 020 - 5154
Konu : 3662 Ada 1, 2, 3, 4 ve 5 parseller
UİP değ. hak.

27/11/2023

BAŞKANLIK MAKAMINA

Gençlik Mahallesi 19L-1d ve 19L-4a nolu imar paftalarında yer alan 3662 ada 1, 2, 3, 4 ve 5 parsellerin kullanım kararlarının ve yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ile plan notları eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği konusunun incelenerek karara bağlanmak üzere Meclise havalesini arz ederim.

Emre VURAL
Plan ve Proje Müd. v.

Uygun görüşle arz ederim.
Cebrail ODAK
Belediye Başkan Yardımcısı

"MECLİSE"
27/11/2023

Av. Ümit UYSAL
Belediye Başkanı

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



MURATPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

ANTALYA

23/11/2023

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Gençlik Mahallesi sınırları içerisinde 3662 Ada, 1, 2, 3, 4 ve 5 numaralı parseller üzerinde hazırlamış olduğumuz imar planı değişikliği dosyası ektedir, en yakın meclise havalesi arz olunur.

✓ Geciktiler
T.C. 19486362820
Mehmet M. N. C.
M. N. C.

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

EK: 1 Takım Dosya.

MURATPAŞA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜD.

Kayıt Tarihi: 23/11/2023
Kayıt No: 2369

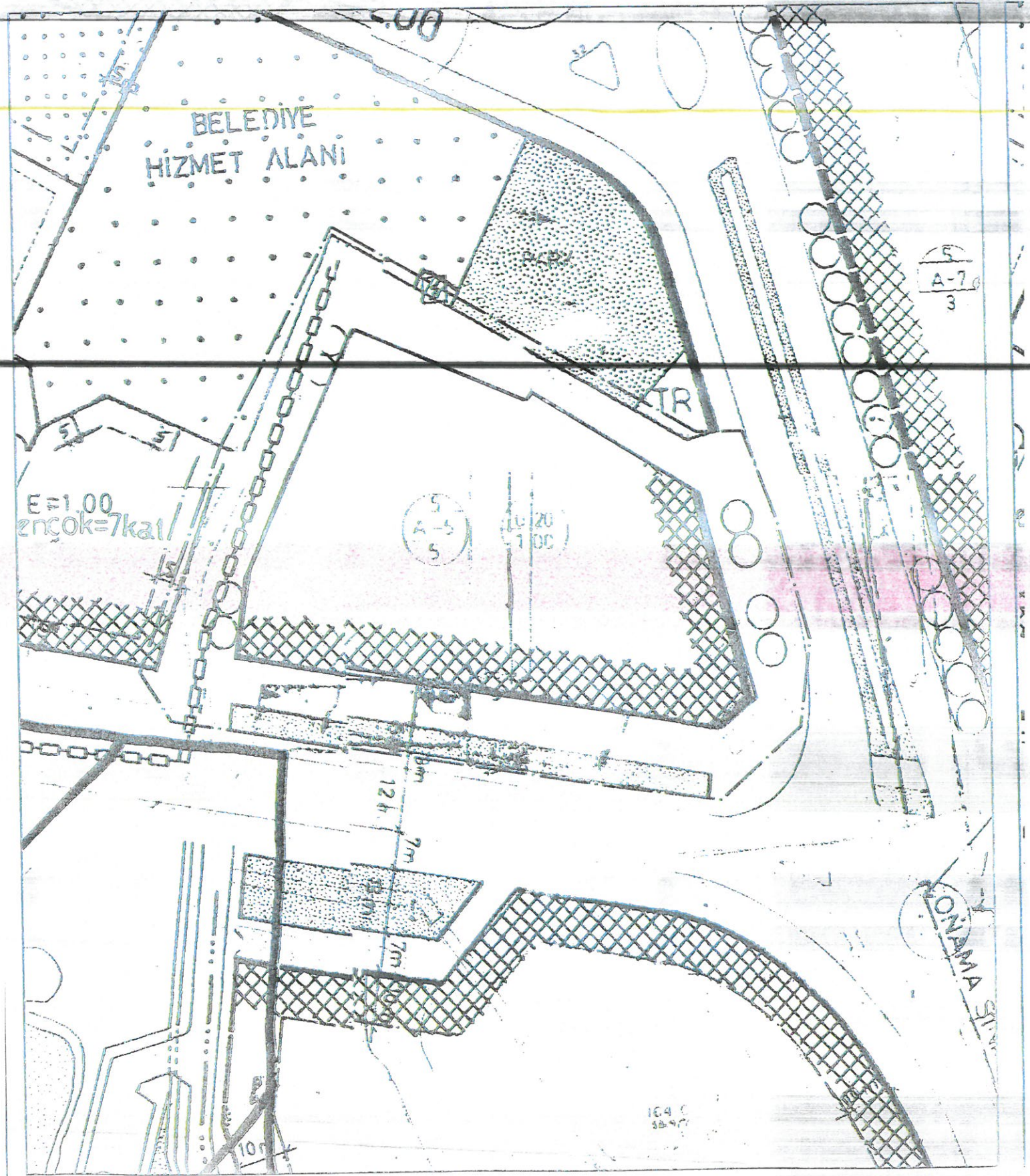
Sıra No	İmar, Kim. Gösterge No	Garaj	Büyük	Tarih	İmza
1	Planına				
2					
3					
4					

Eklere elden alın

[Signature]

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ GENÇLİK MAHALLESİ 3662 ADA, 1, 2, 3, 4 VE 5 NOLU PARSELLER

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖNERİ PLAN LEJANT

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI

Yençok=16 Kat

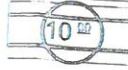
BİNA YÜKSEKLİĞİ



YAPI YAKLAŞMA
SINIRI

YEŞİL ALAN
(PARK)

TİA=13770m²



TOPLAM İNŞAAT
ALANI (TİA)

IBZT

İSTEĞE BAĞLI
ZEMİN TİCARET

YAYA YOLU (10m)

PLANNOTU

- SÖZ KONUSU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİF EDİLEN ALANDA 1.70 ÇIKMA KAT SAYISI KULLANILAMAZ.
- BLOKLAR ARASI MESAFE 10 METREDEN AŞAĞI OLMAMAK KOŞULU İLE MESAFE SARTI ARANMAZ.



1000

BELEDİYE
HİZMET ALANI

PARK

10⁰⁰

IBZT
TİA=13770m²
Yençok=16 Kat

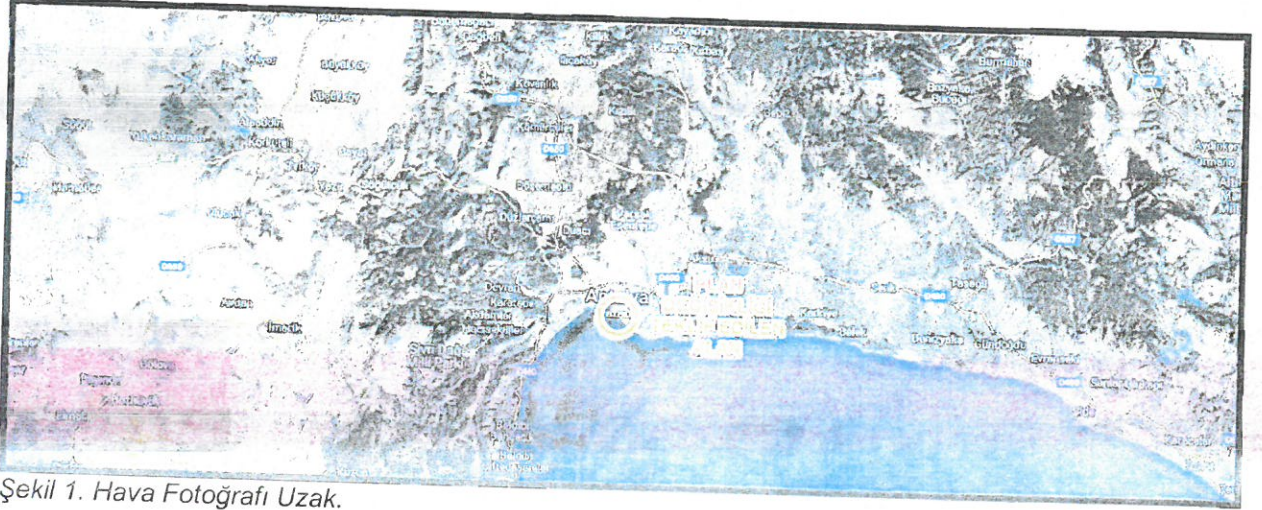
E=1.00
Yençok=7kat

5
A-7
3

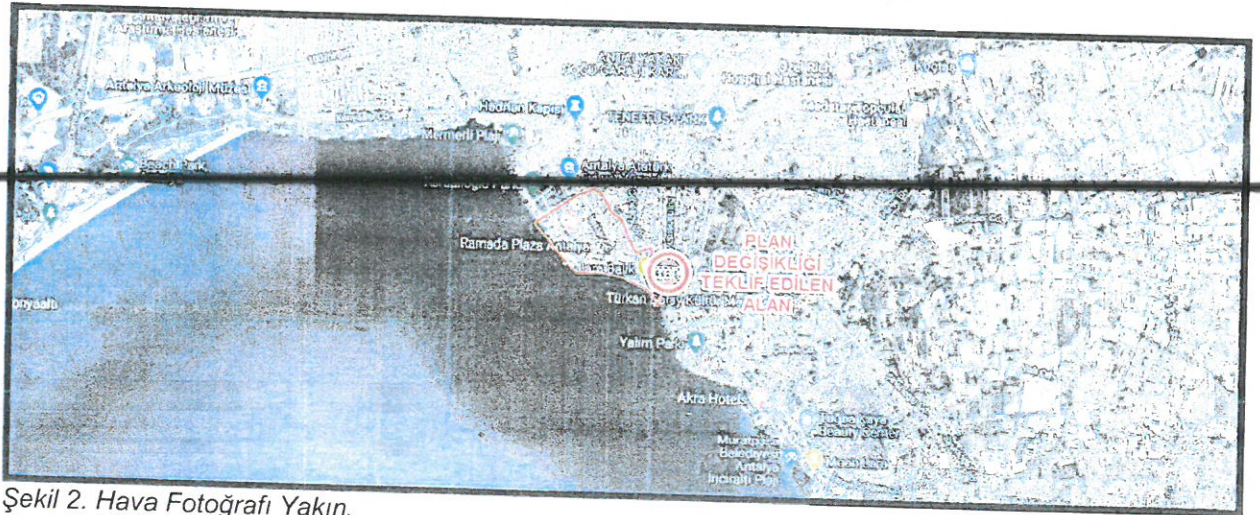
ONAMA SINIRI

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

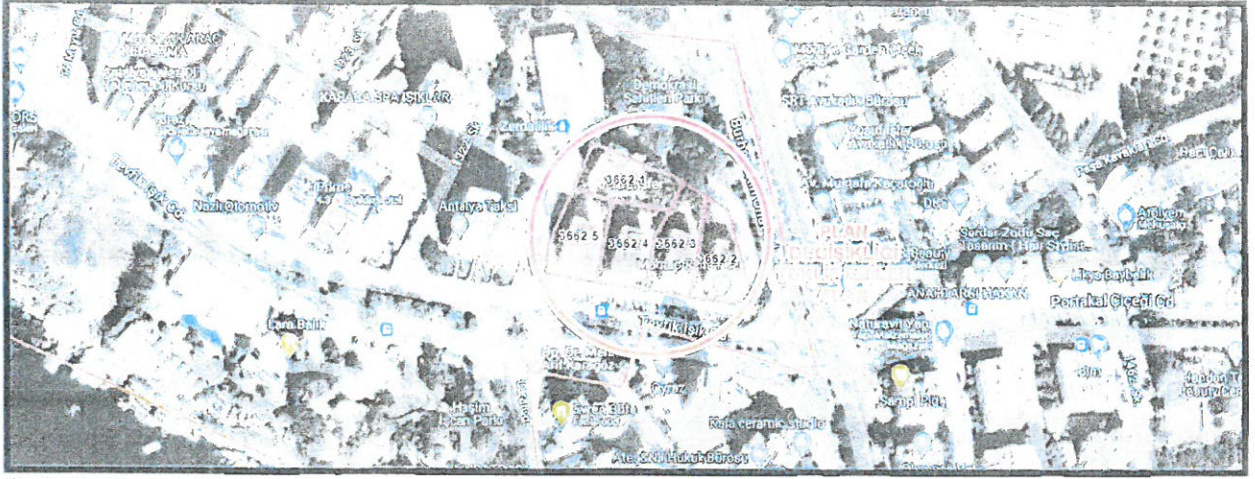
Antalya ili, Merkez (Büyükşehir), Muratpaşa İlçe Belediyesi, Gençlik Mahallesi sınırları içerisinde, 3662 Ada, 1, 2, 3, 4 ve 5 Nolu Parseller ve yakın çevresini kapsayan, 19-L-1-D ve 19-L-4-A Nolu 1/1000 ölçekli imar planı paftalarına giren yaklaşık 0.99 ha alanda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı Uzak.



Şekil 2. Hava Fotoğrafı Yakın.



Şekil 3. Konum Bilgi Haritası.

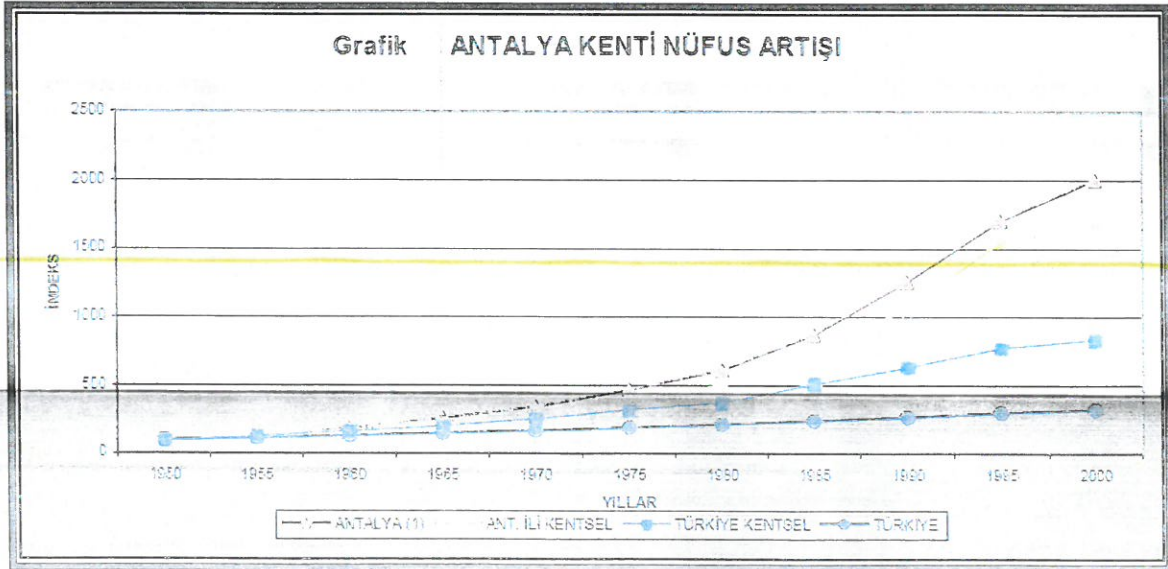
Plan değişikliğine konu olan alan, Gençlik Mahallesi sınırları içerisinde, Doğu cephesi Burhanettin Onat Caddesi, Güney cephesinde Tevfik Işık Caddesi, Batı cephesinde Nostaljik Tren Yolu üzerinde yer almaktadır. Ada çevresinde Konut, Ticaret - Konut, Yeşil Alan (Park) ve Belediye Hizmet Alanı yer almaktadır.

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 artışıdaki 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.

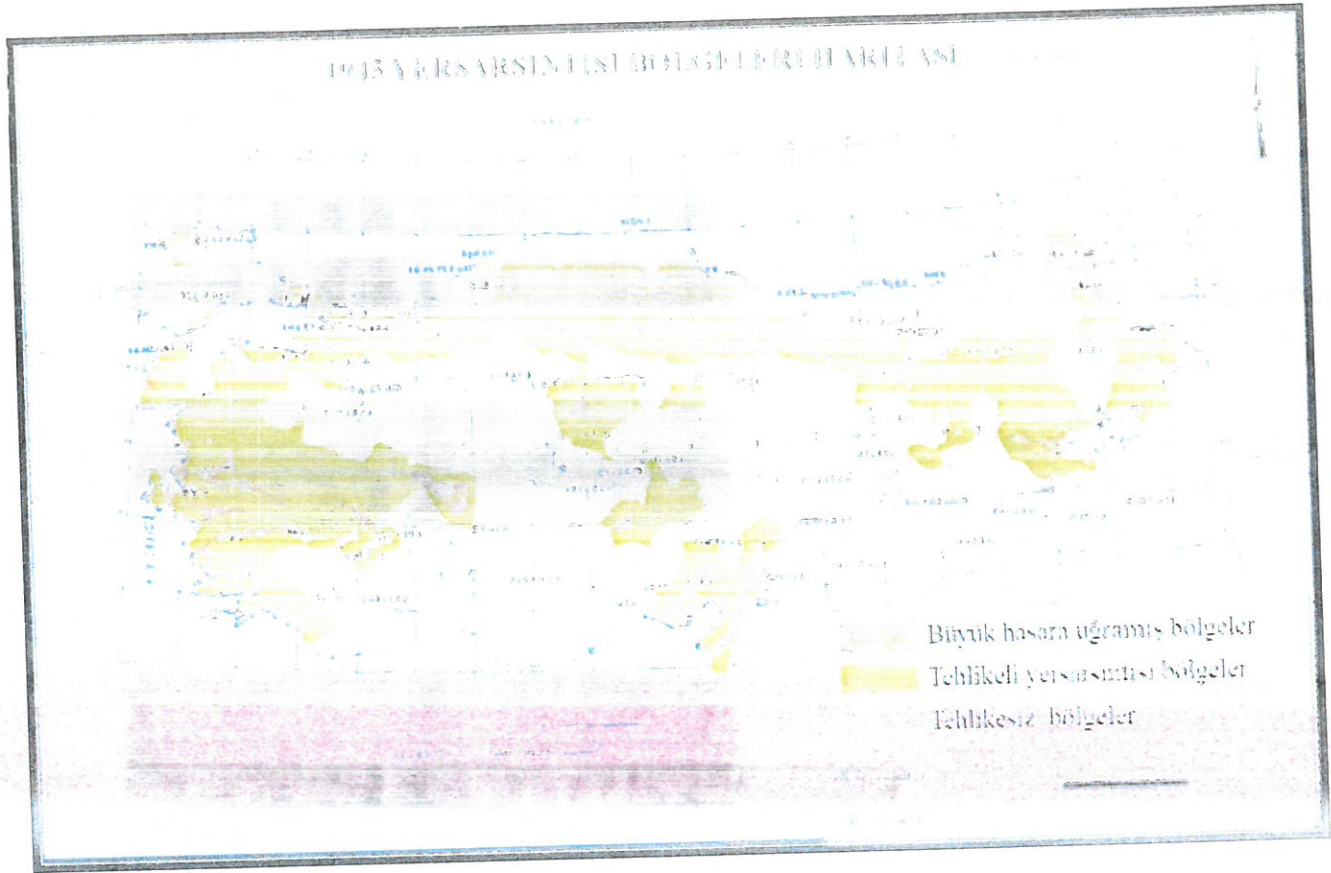
Antalya il merkezi daha önce 4.derece deprem Bölgesi’nde yer alırken 1998 haritasında 2. dereceye alınmıştır.

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 Etkik 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**

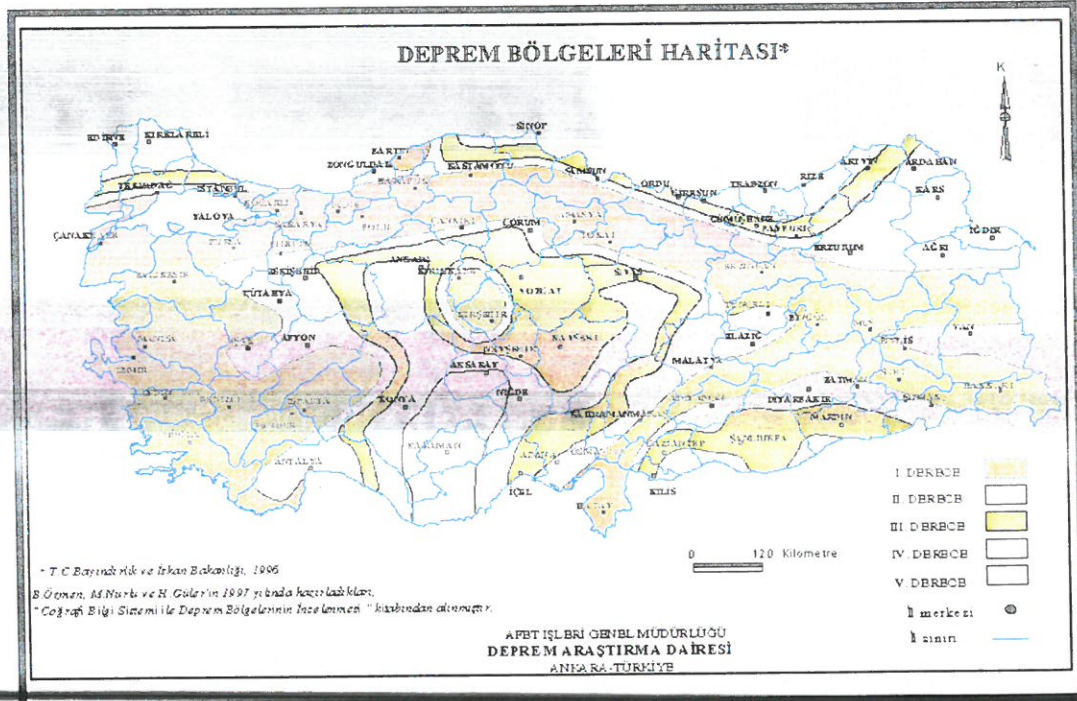
Bakanlar kurulunun 23.12.1972 gün ve 7/5551 sayılı kararıyla onaylanan Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası kararın 15 Mayıs 1973 tarih ve 14586 sayılı resmî gazetede yayımlanmasıyla yürürlüğe girmiştir.

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.

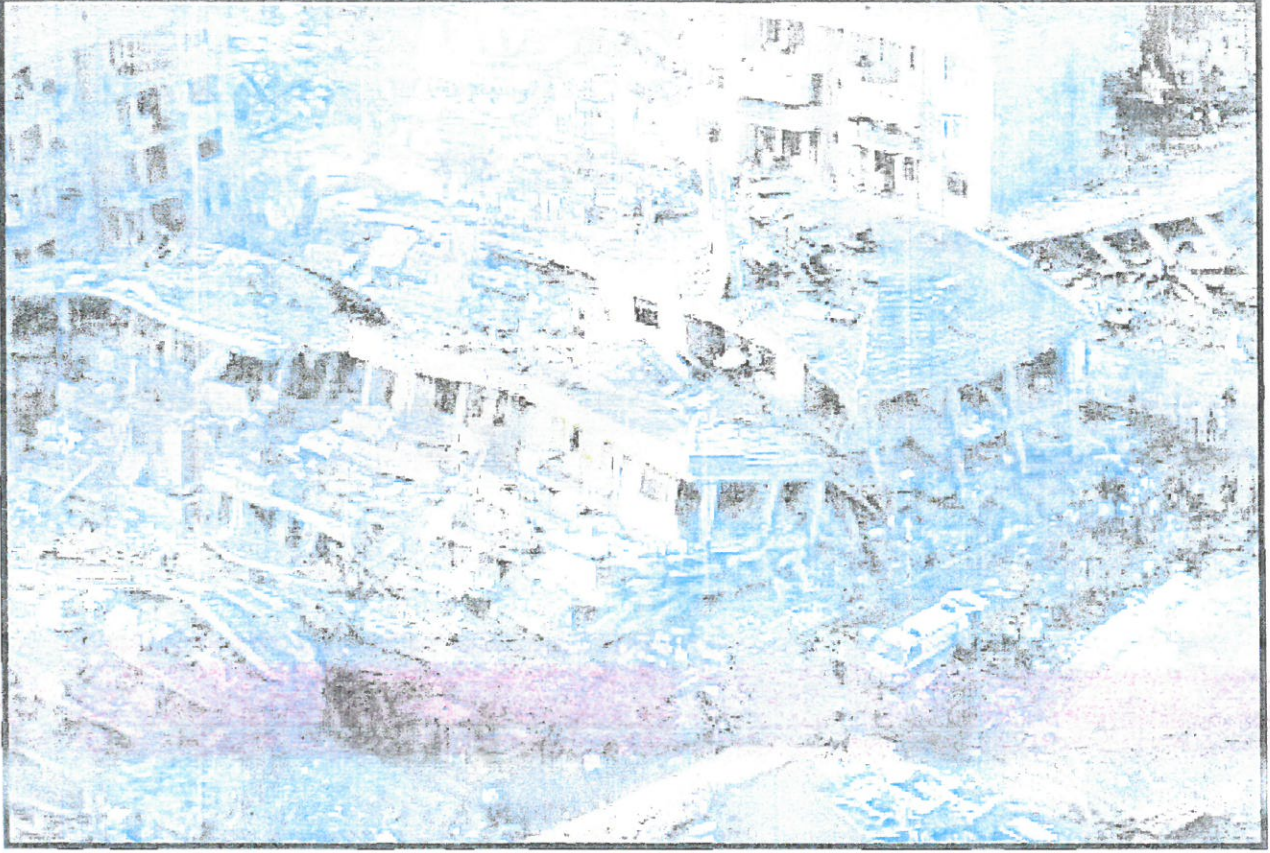
• 1996 Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası

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.

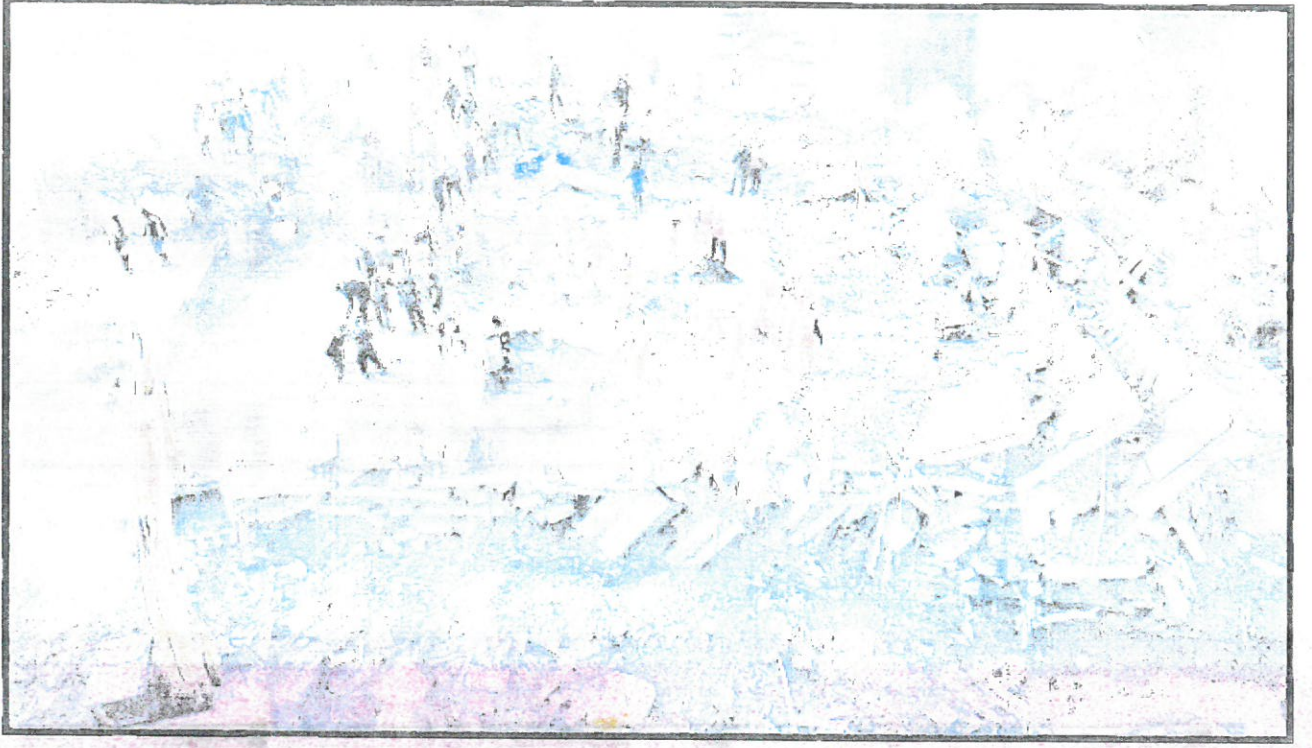
Depreme her zaman hazırlıklı olması gereken ülkemiz yakın tarihler de hem can kaybı hem kaybına sebep olan depremler yaşamıştır.



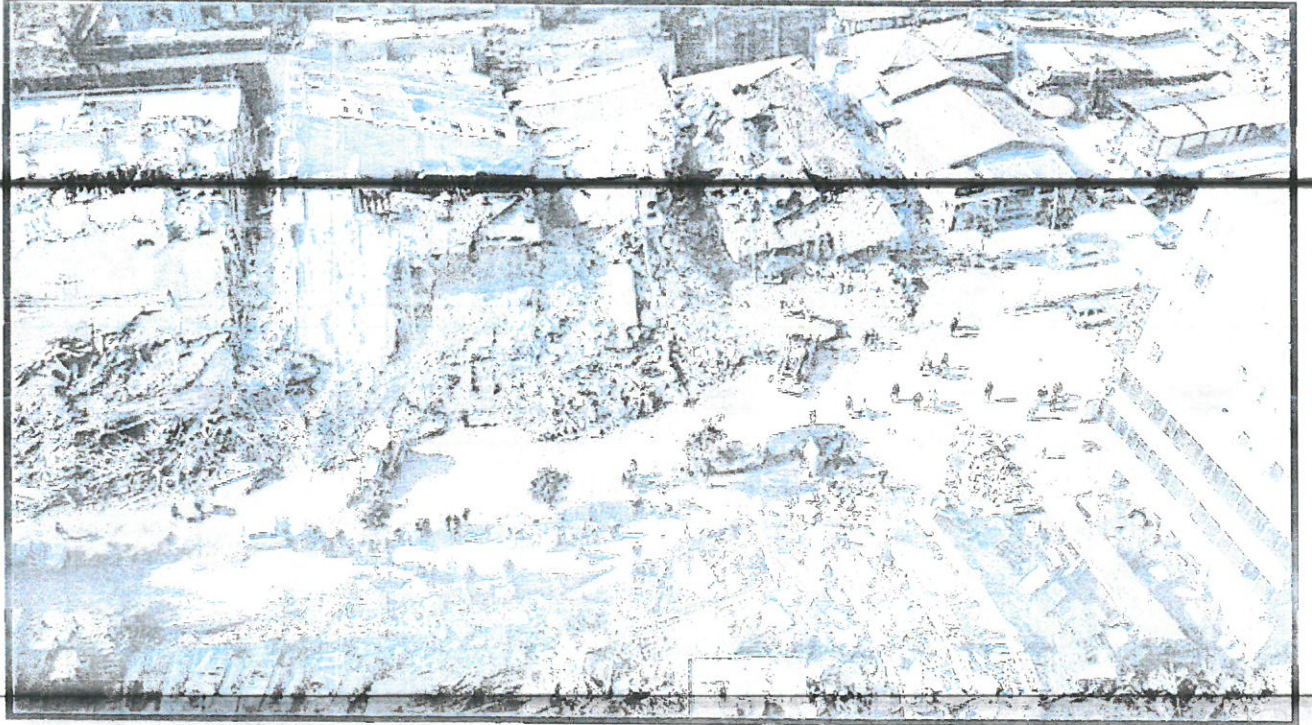
Şekil 7. 17 Ağustos 1999 Marmara Depremi sonucu enkaza dönmüş konut alanı. Resmi raporlara göre, 17.480 ölüm, 23.781 yaralı oldu. 505 kişi sakat kaldı. 285.211 ev, 42.902 iş yeri hasar gördü.



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.

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 5 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,

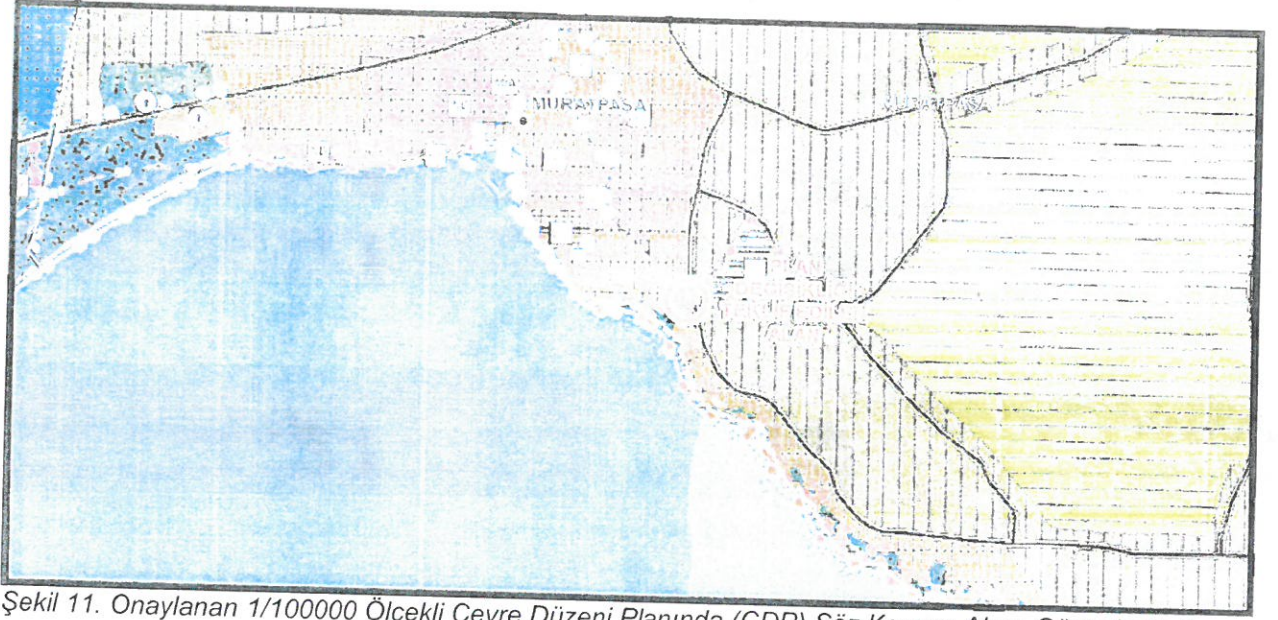
Riskli Yapı ilan edilen alanda; Toplam İnşaat Alanı hesaplanarak, yeni gelecek olan nüfus için donatı alanı Yeşil Alan (Park) düzenlenerek, Kat Adedi söz konusu Alanın çevresi göz önünde bulundurularak, ~~Yençok=16 Kat olarak belirlenip, Mevcutta olan~~ İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) korunarak imar 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).

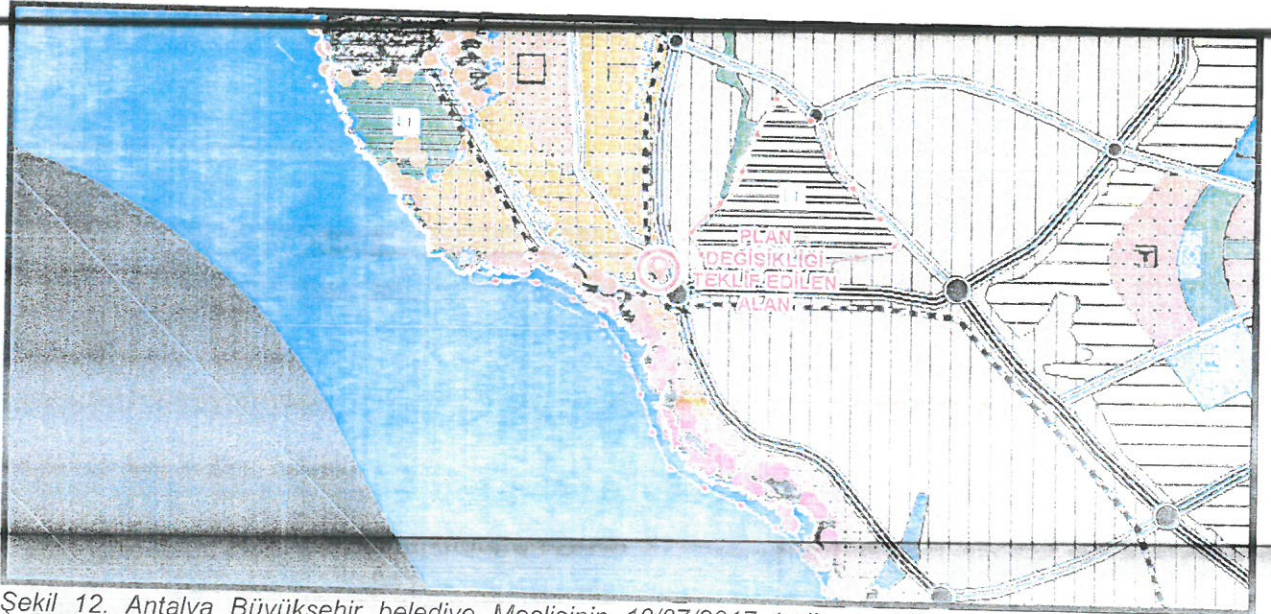


Şekil 11. Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) Söz Konusu Alanı Gösterir Harita.

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

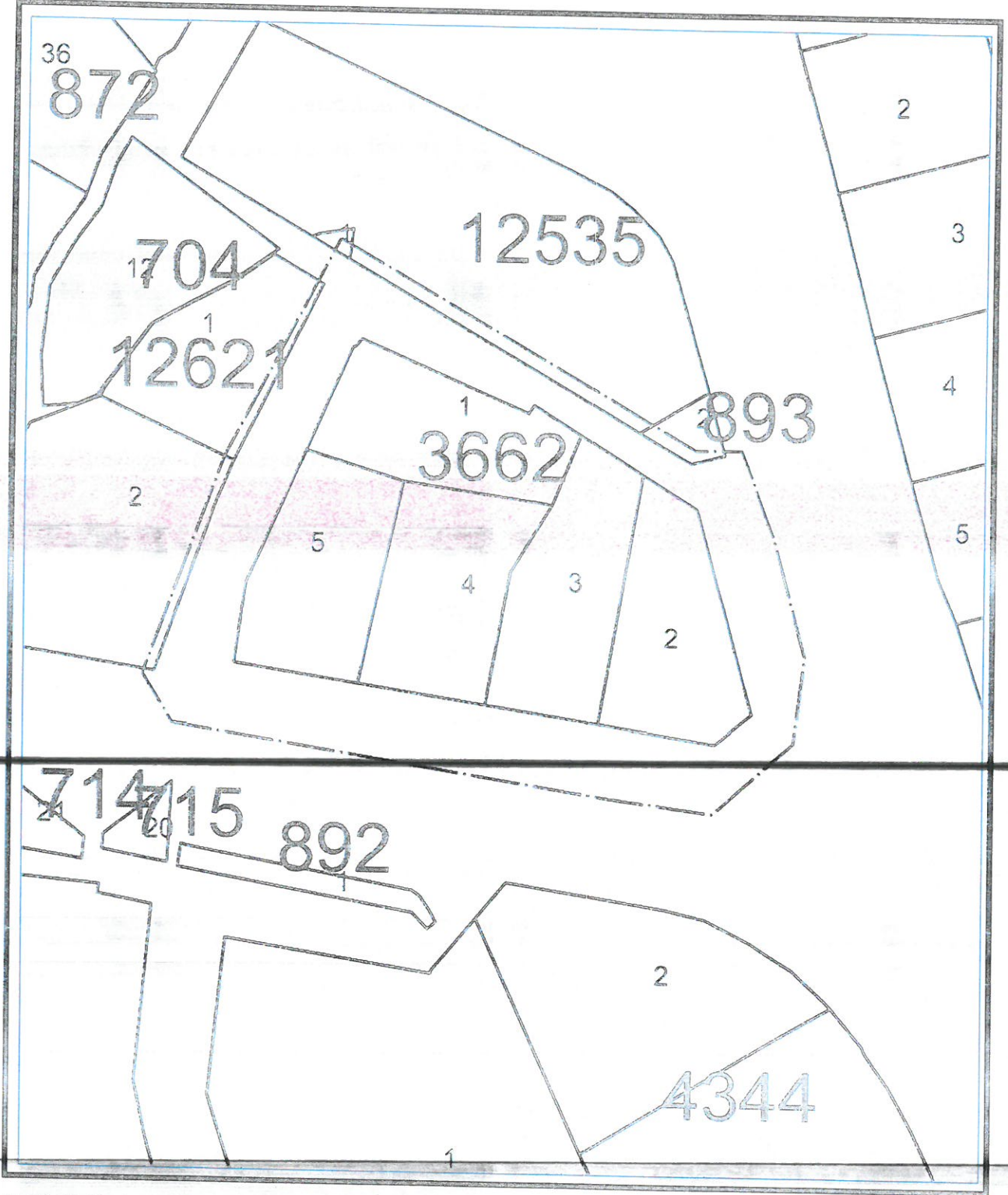
Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 – 594 sayılı Kararı ile Onaylandı, 09/10/2017 – 844 sayılı Kararı ile Kesinleşti.

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

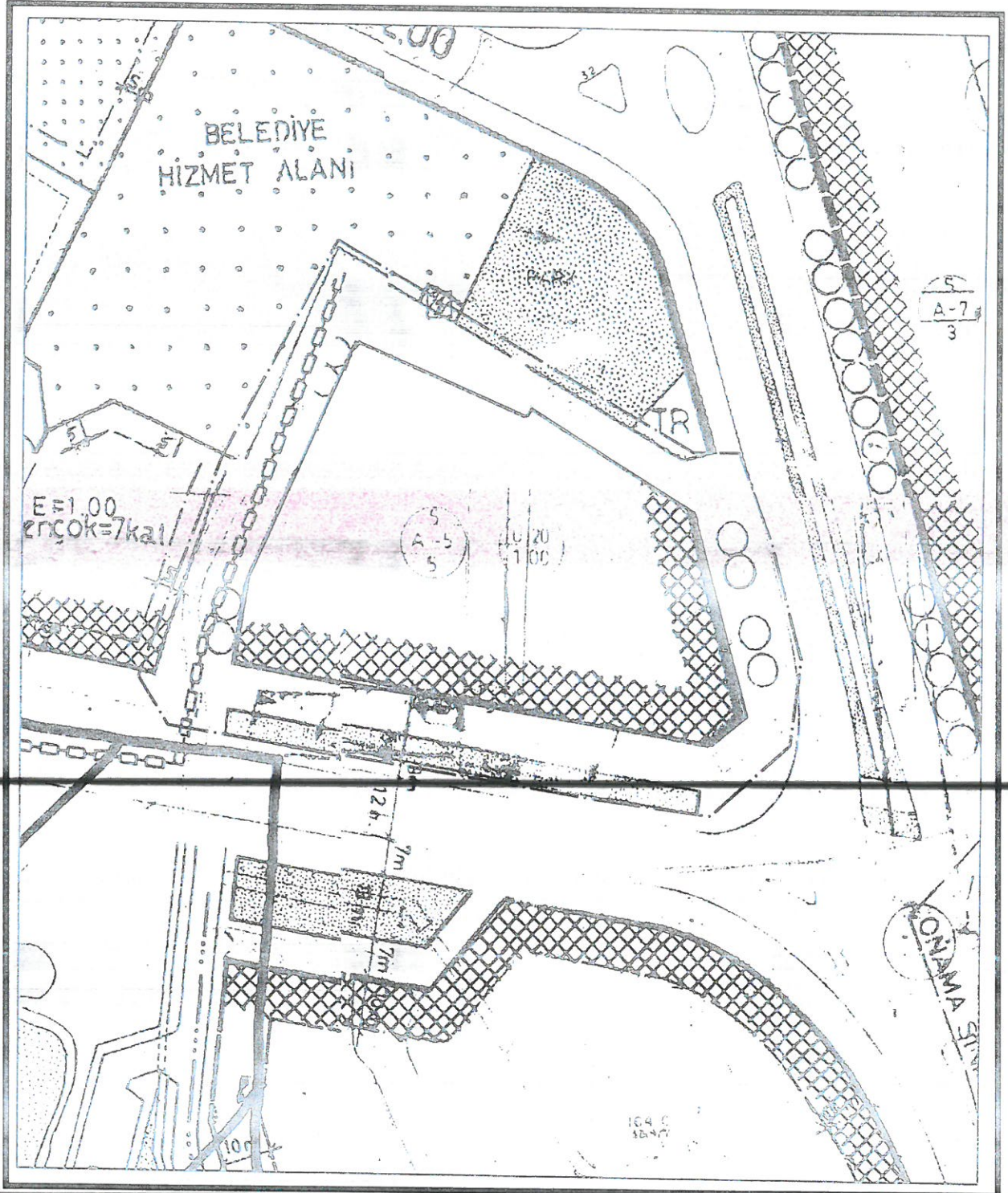
4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMU



Şekil 13. Kadastral Durum Haritası.

M

5. PLANLAMA KARARLARI



Şekil 14. Mevcut İmar Planı.

Mevcut plan kararları tekrar gözden geçirilmiştir. Mevcut Uygulama imar planında 1 Nolu Parsel Konut Alanı olarak planlı olup, yapılaşma koşulları; Ayrık Nizamlı, 5 Katlı, Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) 0.20, Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) - Emsal 1.00, Subasman Kotu

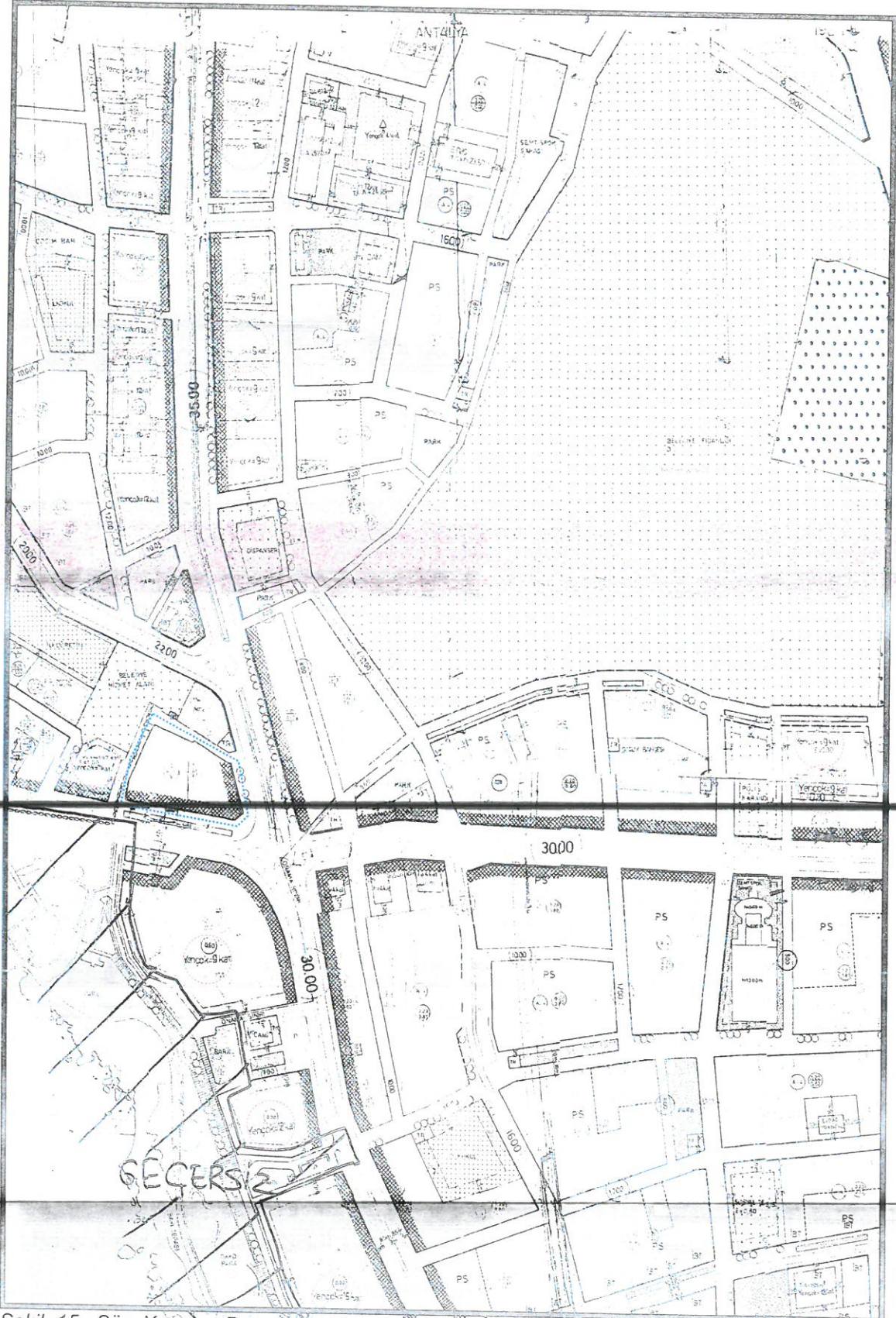
AKROPOL İmar Planlama Mimarlık Müh. İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş.

Adres: S. 100. 06100 Ankara

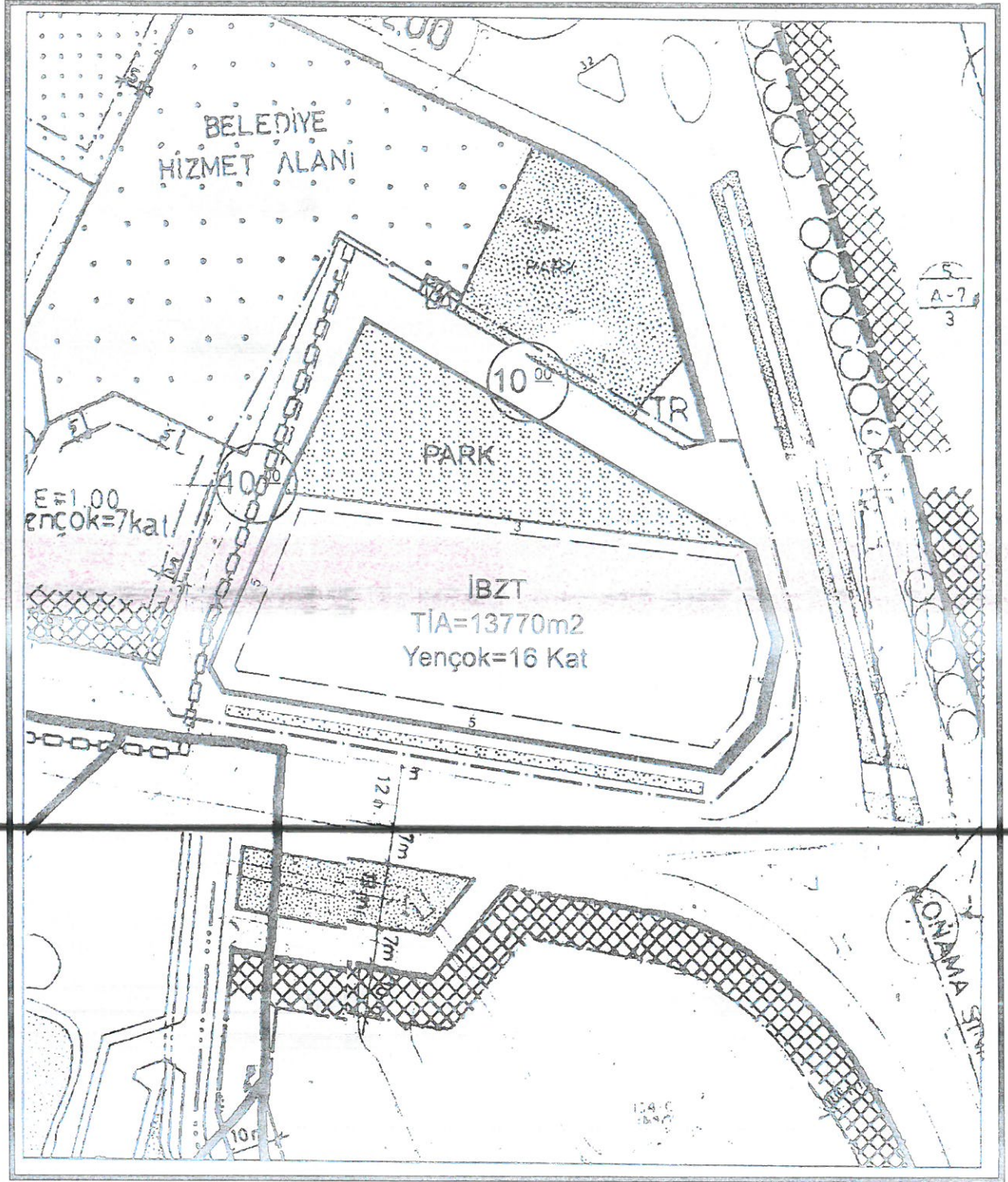
2.50 metre olarak verilmiş ve Çekme Mesafeleri; Yol ve Yan Bahçelerden 5 metre, Arka Bahçe çekme mesafesi h/2 olarak verilmiştir.

2, 3, 4 ve 5 Nolu Parsellerde Yüksek Zemin Katta 5.50 Kotunda Zorunlu Ticaret Kullanımı ve Ayrık Nizamlı, 5 Katlı, Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) 0.20, Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) - Emsal 1.00, Subasman Kotu "Antalya Muratpaşa Belediye Meclisi'nin, 05.09.1995 Tarih ve 124 Sayılı kararına göre uyulacaktır." şeklinde verilmiş ve Çekme Mesafeleri; Yol ve Yan Bahçelerden 5 metre olarak verilmiş, Asma Kat Emsal hesabına dahil ve 1.70 Çıkma Kat Sayısı vardır.

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=16 Kat olarak düzenlenmiştir.



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

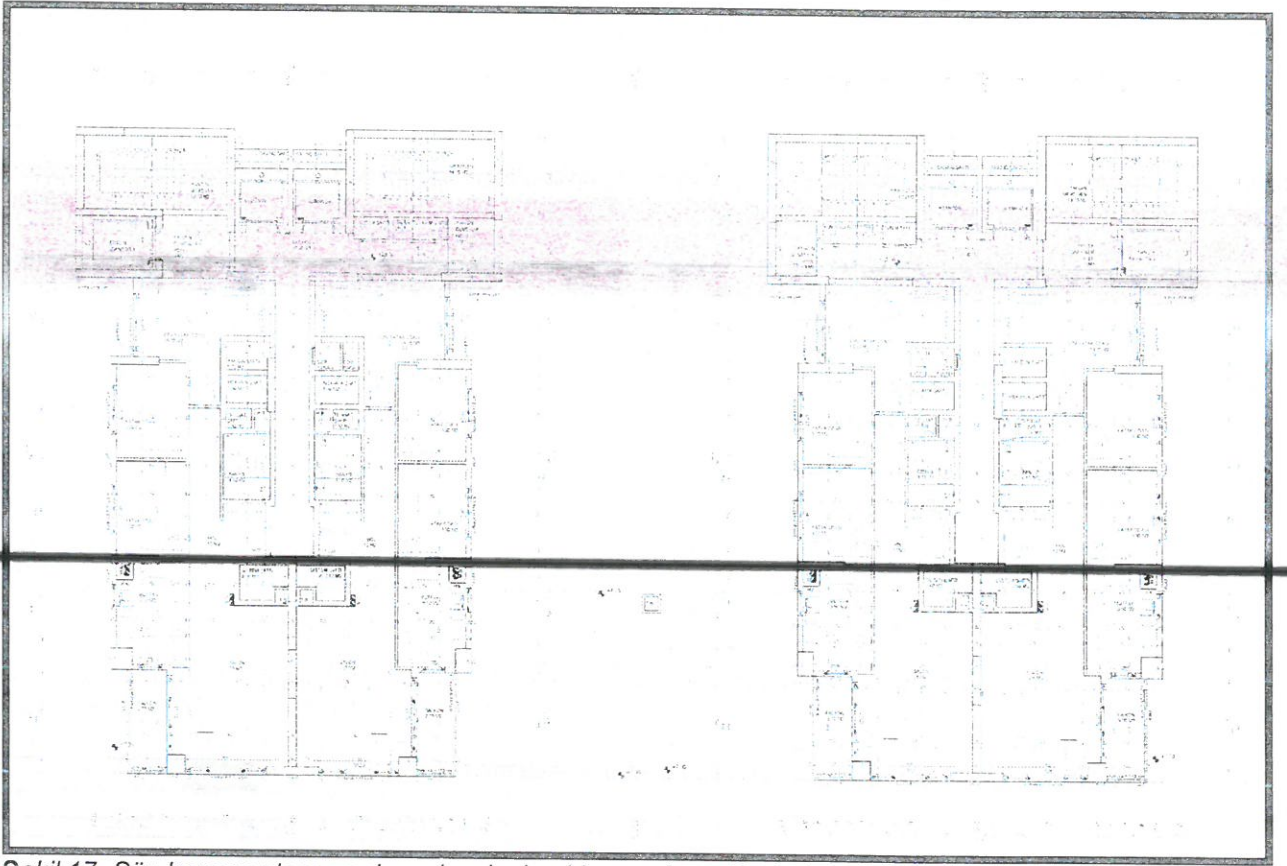


Şekil 16. Öneri İmar Planı.

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.

Afet riski taşıyan binaların; mekân ve yaşam kalitesini yaygın şekilde artıran, farklı gelir gruplarının yaşam alanlarını kaynaştırarak sosyal bütünleşmeyi destekleyen bir yaklaşımın esas alınması, ideal alan büyüklüğü ve bütünlüğünün gözetilmesi ve uygulamaların finansmanında kamu ve kullanıcı harcamalarını sifıra indiren model ve yöntemlerin kullanılması hususlarını dikkate almak suretiyle, maliklerle yapılan görüşmeler sonucunda daire büyüklükleri genel brüt ... olması konusunda uzlaşma sağlanmıştır.

İnşaat Alanı artışına göre Nüfus hesabı yapılmıştır. Yapılan Nüfus hesabına istinaden Kişi sayısı belirlenerek gerekli donatı alanı Yeşil Alan (Park) hesaplanarak ayrılmıştır.



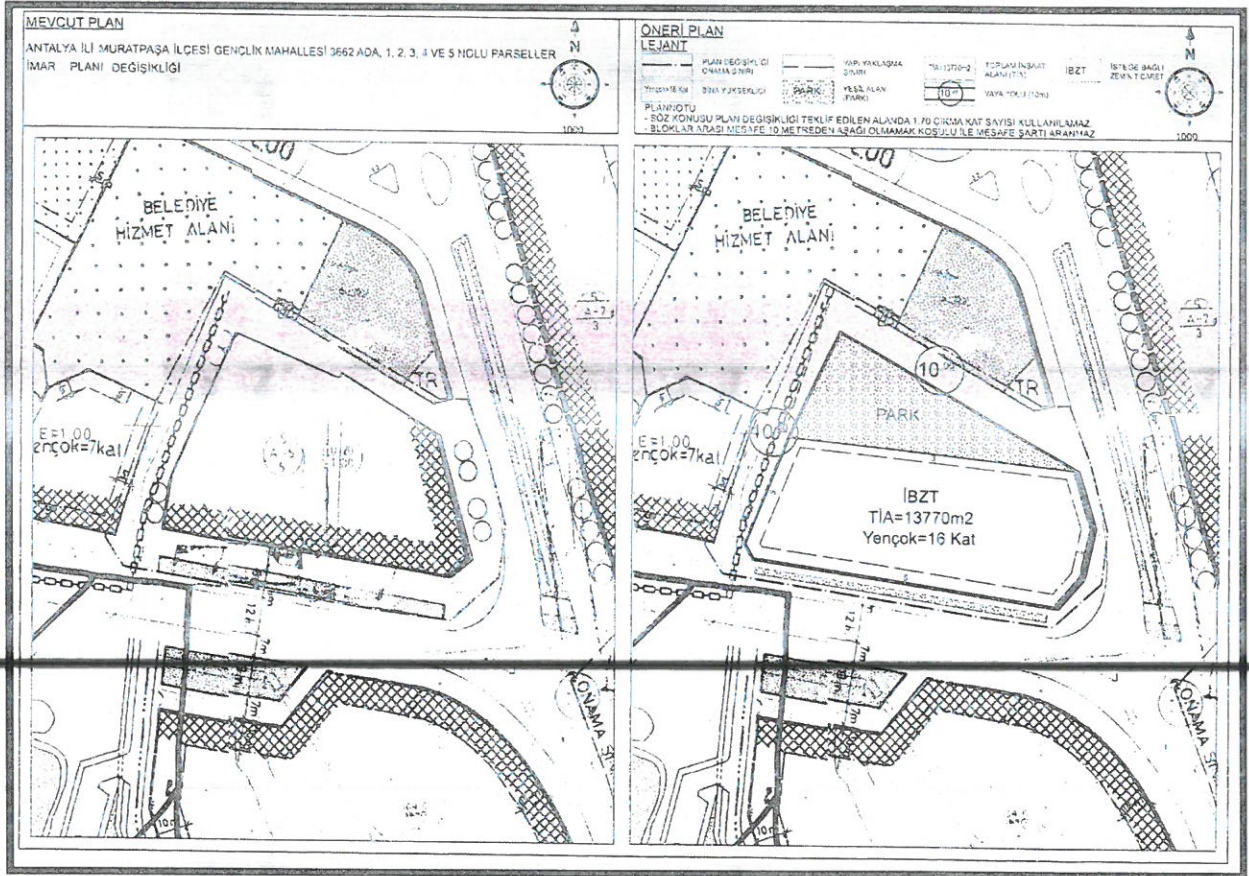
Şekil 17. Söz konusu alana yeni yapılacak olan binanın Avan Projesi.

Muratpaşa İlçesi, Gençlik Mahallesi sınırları içerisinde, 3662 Ada, 1, 2, 3, 4 ve 5 Nolu Parseller ve yakın çevresi 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 sifıra indiren model ve yöntemleri kullanmak suretiyle,

Riskli Yapı ilan edilen alanda; Toplam İnşaat Alanı hesaplanarak, yeni gelecek olan nüfus için donatı alanı Yeşil Alan (Park) ayrılarak, Kat Adedi söz konusu Alanın çevresi göz önünde bulundurularak, Yençok=16 Kat olarak belirlenip, Mevcutta olan İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) korunarak, yapı yaklaşma mesafeleri; Kuzey cepheden 3 metre, Güney, Doğu ve Batı cephelerden 5 metre olarak belirlenerek imar planı değişikliği hazırlanmıştır.



Şekil 18. Mevcut Öneri İmar Planı.

PLAN NOTU:

- SÖZ KONUSU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİF EDİLEN ALANDA 1.70 ÇIKMA KAT SAYISI KULLANILAMAZ.
- BLOKLAR ARASI MESAFE 10 METREDEN AŞAĞI OLMAMAK KOŞULU İLE MESAFE ŞARTI ARANMAZ.

AKROPOL İmar Planlama Mimarlık
Müh. İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş.
13 Mar. Mah. B. Sokak Merdum İş. Mrk.
K: 6 No/14 Yenşönel Y.MARŞIN
Nispetiye V.D. 034 037 5352

AKROPOL İmar Planlama Mimarlık Müh. İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş.