

G-12



**Hizmete Özel**  
T.C.  
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ  
Plan ve Proje Müdürlüğü  
Planlama Servisi

Sayı : E-33616178 - 020 - 421 - 4770  
Konu : 3655 Ada 4 parsel  
UİP deę.

31.12.2021

BAŞKANLIK MAKAMINA

Yeniğün Mahallesi Y1 ibareli, 5/A-3/3, 0.27/0.81 yapılaşma koşullu Konut kullanımlı 3655 ada 4 parselde yapılaşma koşulları değiştirilmeden İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) kullanımını eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 03.03.2021 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 21.12.2021 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur.

Konunun karara baęlanmak üzere Meclise havalesini arz ederim.

Emre VURAL  
Plan ve Proje Müd.V.

Uygun görüřle arz ederim.  
Metin Taylan DİKMEN  
Belediye Başkan Yardımcısı

"MECLİSE"  
31.12.2021

Av. Ümit UYSAL  
Belediye Başkanı

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

Eklere fiziksel olarak gönderilmiřtir.

**Hizmete Özel**

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:4777712~MTA3NDM5MTU4MzQ2 Belge Doğrulama Adresi: <https://ebelediye.muratpasa.bel.tr/webportal/webportal/ebyidkontrol.php?ebyid=4777712~MTA3NDM5MTU4MzQ2&BelgeyiUretenIdare=MuratpařaBelediyesi&BelgeSayisi=&BelgeDogrulamaKodu=4777712~MTA3NDM5MTU4MzQ2>



FENER MAHALLESİ TEKELİOğLU CADDESİ NO: 63 ANTALYA  
Çaęrı Merkezi:444 8 007 (30)hat  
e-posta:  
[www.facebook.com/belediyemuratpasa](http://www.facebook.com/belediyemuratpasa)

Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat: G.B.KOÇAR  
Telefon No: 0(242)-320 22 22  
Web: [www.muratpasa-bld.gov.tr](http://www.muratpasa-bld.gov.tr)  
[www.twitter.com/MuratpasaBld](http://www.twitter.com/MuratpasaBld)  
EBYS Evrak No : 4777712



Karar Tarihi / Karar No:	21.12.2021 / 1074-2
Ada Parsel ve Bulunduğu Bölge: İmar Planı Pafta No:	3655 ada 4 parsel Yenigün Mahallesi 20K-3b
Talep Konusu:	İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) eklenmesi
Talep Sahibi: Başvuru Tarihi: Havale Tarihi:	Şahıs 23.02.2021 03.03.2021/81
Mevcut Durum:	Y1 ibareli, 5/A-3/3, 0.27/0.81 yapılaşma koşullu Konut kullanımlı 3655 ada 4 parsel
Talebe Konu Alanın Üst Ölçekli Plandaki Durumu:	1/5000: Konut
Komisyon Kararı:	Y1 ibareli, 5/A-3/3, 0.27/0.81 yapılaşma koşullu Konut kullanımlı 3655 ada 4 parselin; <b>yapılaşma koşulları değiştirilmeden İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) kullanımı eklenmesine ilişkin</b> 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.

Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı  
Ahmet ÖZTÜRK

Planlama ve İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı  
Ufuk ÇİFTÇİ

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi  
Ali Can MENEKŞE

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi  
Hüseyin ÖZTAŞ

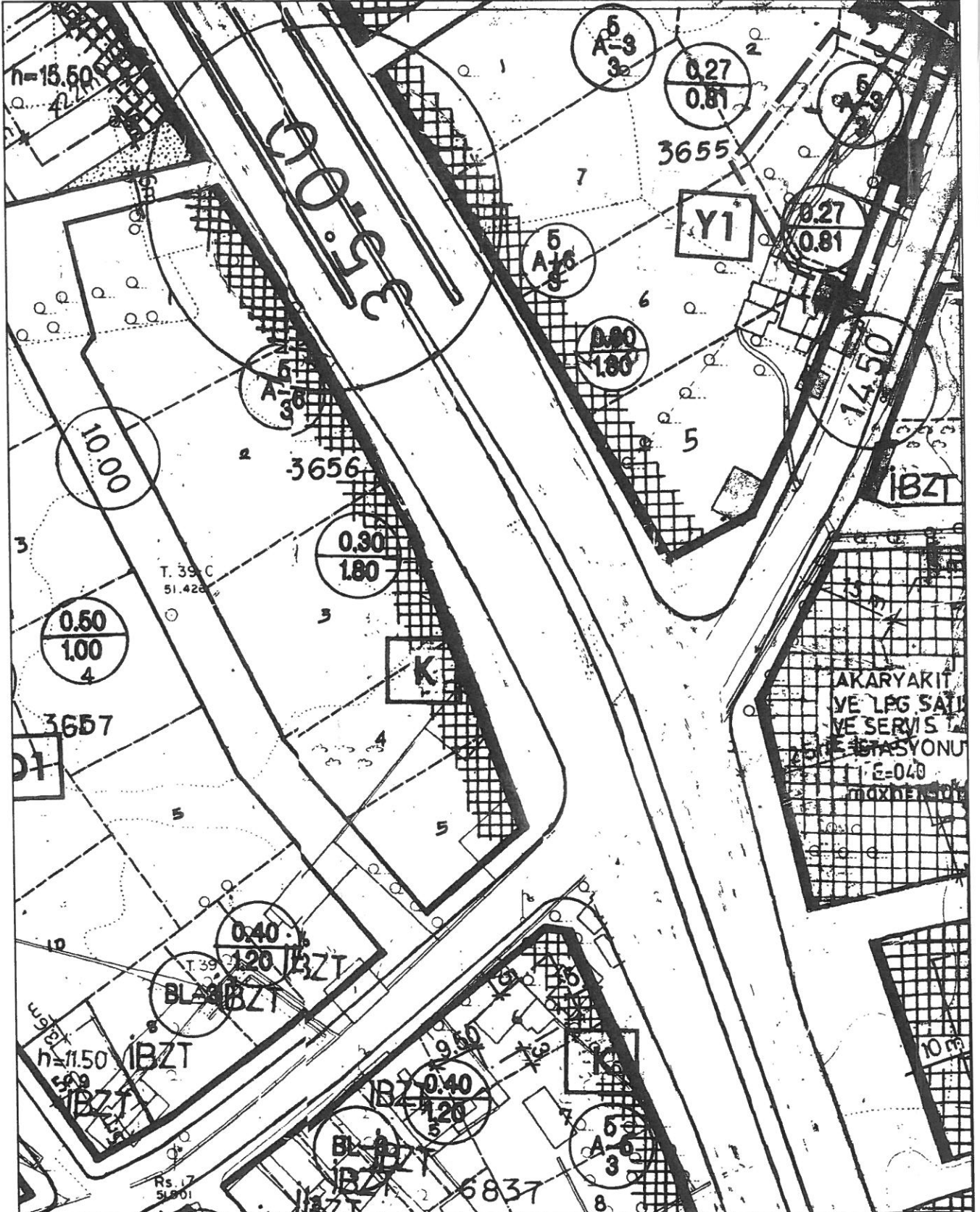
Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi  
Özdemir MANAVOĞLU

# MURATPAŞA BELEDİYESİ

ADA/PARSEL NO: 3655 ADA 4 PARSEL

PAFTA NO: 20K - 3B

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
GÖSTERİM (LEJAND)



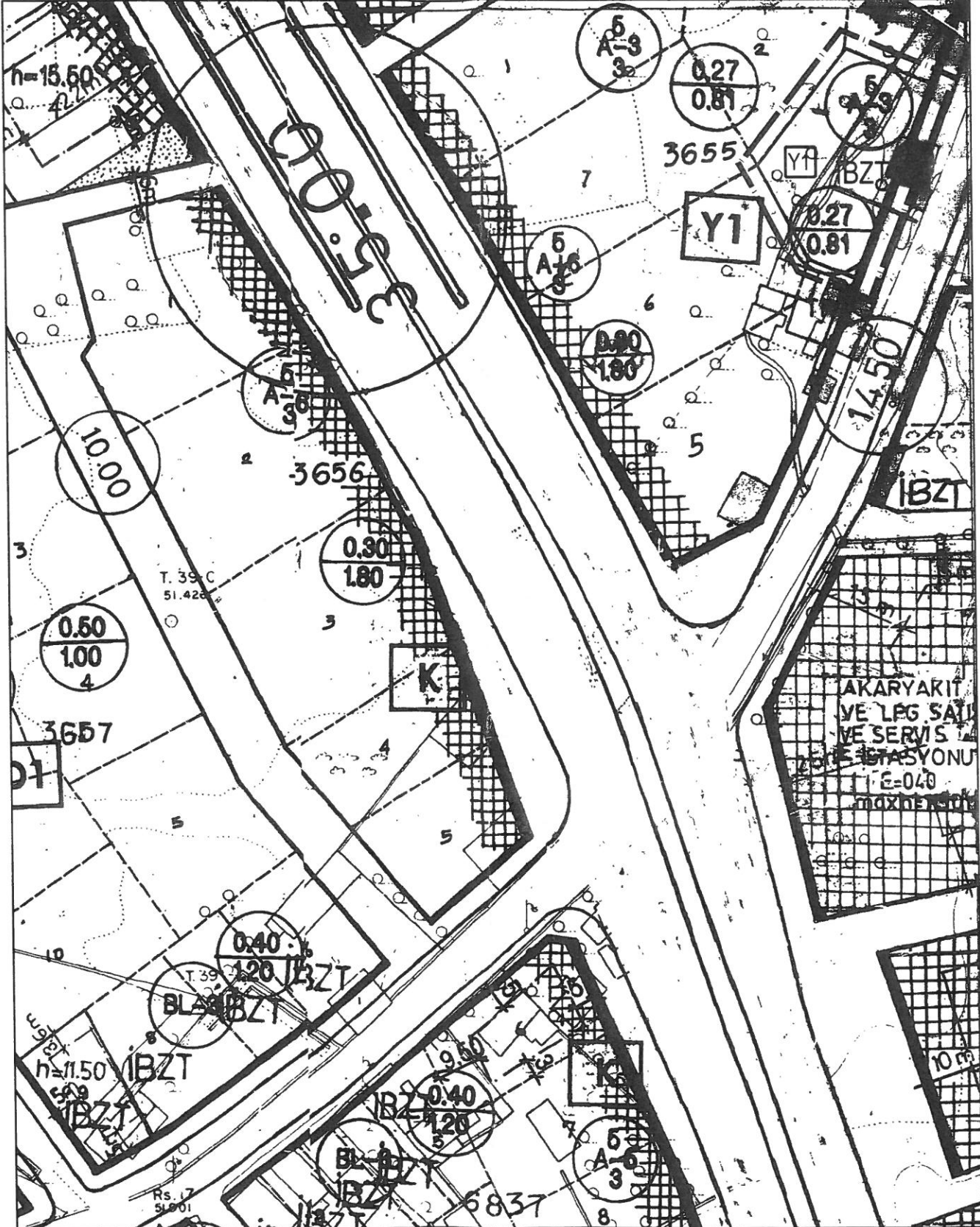
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARET VE KONUT ALANI

ÖLÇEK: 1/1000

ÖNERİ PLAN





**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**(MURATPAŞA BELEDİYESİ)**

**KONU: 3655 ADA 4 PARSEL**

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Antalya İli Muratpaşa ilçesi sınırları içerisinde 20K-3B nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında yer almaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

**2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI**

Plan değişikliği amacı; mevcut planda konut alanı olarak planlı olan 3655 ada 4 parselin isteğe bağlı zemin ticaret ve konut alanı olarak planlanmasını sağlamaktır.

**3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM**

3655 ada 4 parsel, Muratpaşa İlçesi Yenigün Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

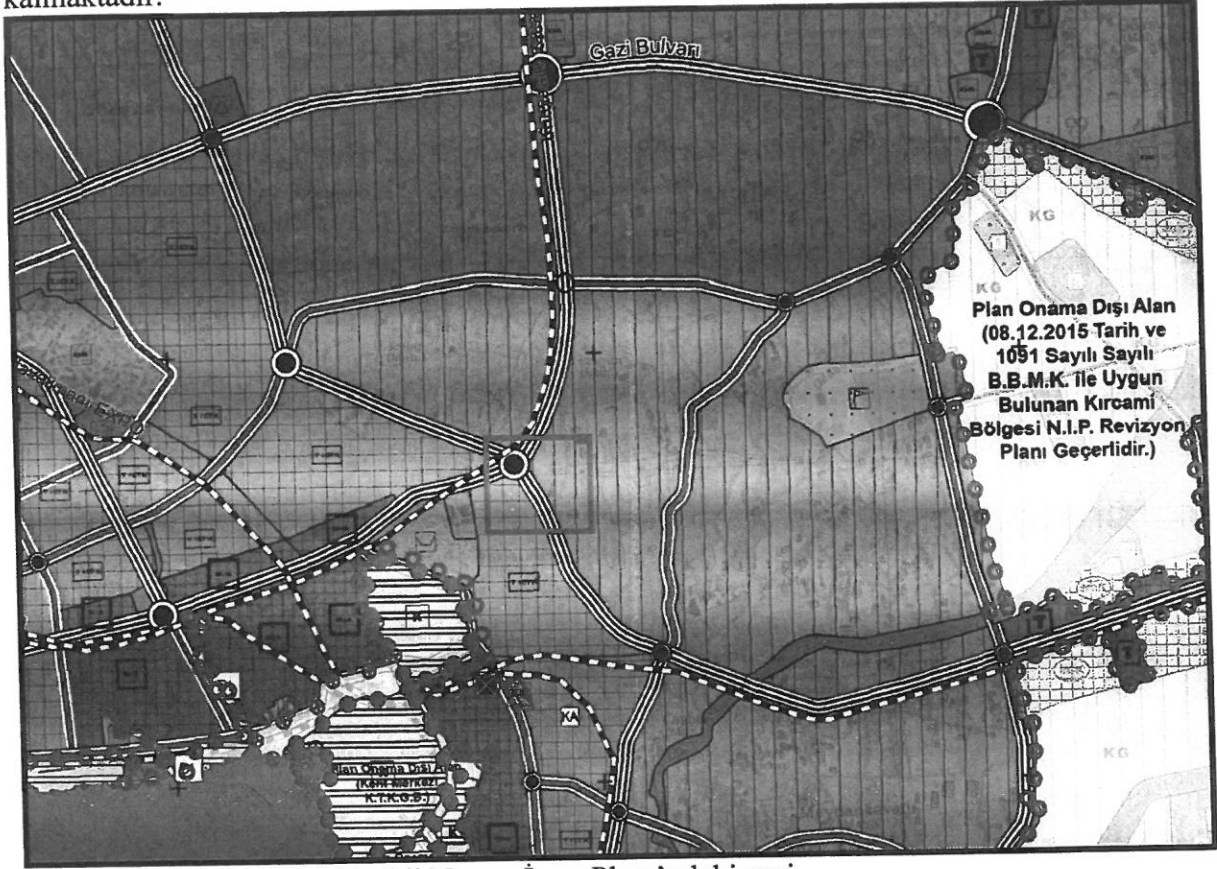


Şekil 2. Kadastral Durum

#### 4. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

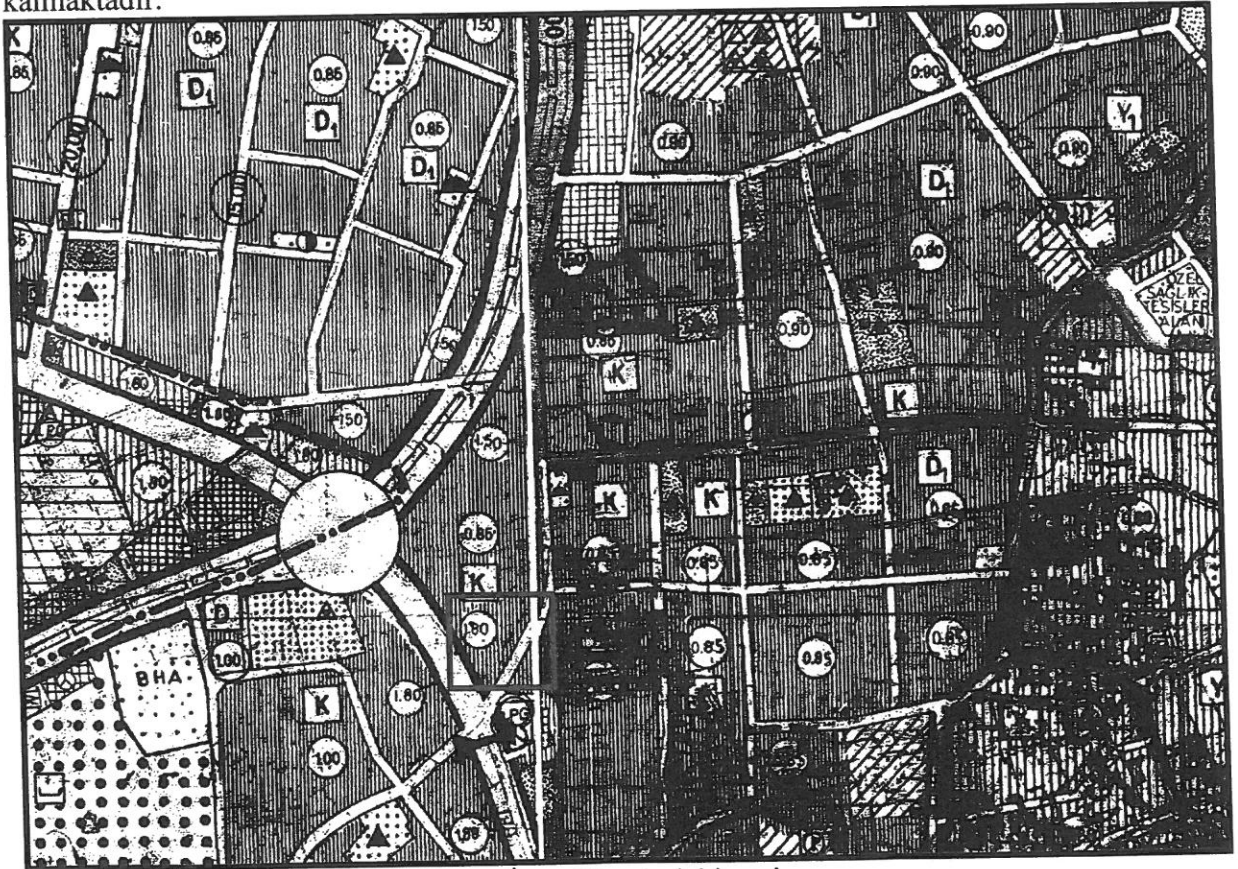
##### 4.1. NAZIM İMAR PLANLARI

3655 ada 4 parsel, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “Mevcut Konut Alanı” lejantında kalmaktadır.



Şekil 3. 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

3655 ada 4 parsel, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Meskun Konut Alanı” lejantında kalmaktadır.



Şekil 4. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

7

## 5. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ



Şekil 6. Planlama alanı fotoğraf paftası





## 5. RİSKLİ YAPI ANALİZİ

RİSKLİ YAPILARIN TESPİT EDİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR (RYTEİE) AHSAP, KERPIÇ VE TAŞIYICI ÖZELLİĞİ OLMAYAN MALZEME İLE YAPILMIŞ BİNA RİSKLİ BİNA TESPİT RAPORU İNCELEME FORMU		Yapı Kimlik Numarası (YKN) 201257	
<b>1. GENEL BİLGİLER</b>			
<b>BAŞVURU BİLGİLERİ</b>		<b>BİNA GENEL BİLGİLERİ</b>	
Mali Adı Soyadı	Ümmü Atıl	Yapım Yılı	1975
T.C Kimlik Numarası	26326165438	Yapı Sahiplik Türü	Özel
İletişim Numarası	(542)-335-8883	Tarhi Tescil Durumu	Hayır
Yeni Ac. Soyadı		Yapı Koordinat (X) (Enlem)	36,895575
T.C Kimlik Numarası		Yapı Koordinat (Y) (Boylam)	30,715496
İletişim Numarası		UAVT Bina Kodu	2008675
Risksiz Yapı Tespit Raporunu Hazırlayan Lisanslı Kurum/Kuruluş ve Lisans Belge Numarası: ONAY KENTSEL DÖN. MİM. MÜH. İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ. / 1872069		Bina Adresi: Yenigün Mah. 1055 (Sokak) Sokak No:5 Bina Adı: No:5 (Merkez/Merkez) Muratpaşa - Antalya(Tapu İl:Antalya Tapu İlçe:Muratpaşa Tapu Mahalle:Yenigün)	
Tapı Kayıt Tarihi : 10.10.2019			
<b>2. BİNA TAŞIYICI SİSTEM BİLGİLERİ</b>			
Kat Adedi	1	Bina Yaklaşık Boyutu	11,3x12,2
Bina Yüksekliği (m)	2,7	Ortalama Kat Yüksekliği (m)	2,7
Toplam Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )		140	Doşeme Tipi
Betonaşma			
<b>3. BİNADAN TOPLANAN BİLGİLER</b>			
Çerçeve Yapı Kalitesi	Kötü	Boşluk Ve Köşe Arası En Küçük Duvar Boyu (m)	0,30
Yapısal Çatnak	Yok	En Büyük Mesnetlenmemiş Duvar Boyu (m)	4,10
<b>4. TESPİT SONUCU</b>			
Riskli (Kesinleşene Kadar)	Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar (RYTEİE 2019) verilen yöntemler, bina deprem performans değerlendirilmesi ve güçlendirilmesi amacıyla kullanılmaz. Bu Esaslar da verilen yöntemlere göre riskli bulunmayan binaların, depreme dayanıklı tasarımı esaslarını sağladığı sonucu çıkarılmaz.		
<b>5. AÇIKLAMALAR</b>			
RİSKLİ YAPILARIN TAŞIYICI SİSTEMİNİN %45 VE ÜZERİ OLDUĞUNDAN BİNA DEPREM DAYANIMI YETERSİZDİR. Yenigün mah. 1055 sk. No:5/A Bina Kodu: 31306029. Yenigün mah. 1055 sokak No: 5/B Bina kodu: 31306031. Yenigün Mah. 1055 Sokak No:5/C Bina Kodu: 31306033 tür. Eş Bina kod:31306029. 31306031. 31306033. 31306035			
Yerli Mühendis Hatice Onay ONAY ONAY KENTSEL DÖNÜŞÜM MİM. MÜH. İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ. Orn. No: 81564	Kurum/Kuruluş Yetkilisi Hatice Onay	Kurulu Eşeri Kurum MEHMET SERDAR KORKMAZ CSB ANTALYA İL MÜDÜRLÜĞÜ 12.11.2019	
ONAY KENTSEL DÖNÜŞÜM MİM. MÜH. İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ. Emek Mah. Sokak No: 330/3 Tel: 0242 247 17 74 / Antalya Kurumlar Vergi No: 643 039 31 64 Mersis No: 0843039316400010			

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 3655/4
Zemin No	: 16913100	Yüzölçüm	: 738,00 m <sup>2</sup>
İl / İlçe	: ANTALYA/MURATPAŞA	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Muratpaşa TM		
Mahalle / Köy Adı	: YENİGÜN Mah.		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 3 / 228		
Kayıt Durum	: Aktif		

### TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Ümmü Atıl, Bekir Ay, Ramazan Ay, Zeliha Ay (Çakır) a ait yapı 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		19/11/2019 - 44996	--

3655 Ada 4 parsel üzerinde 10.10.2019 tarihli riskli yapı tespit formuna göre riskli yapı vardır. Bu rapora istinaden 19.11.2019 tarih ve 44996 yevmiye numarası ile parsele 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır şerhi konulmuştur.



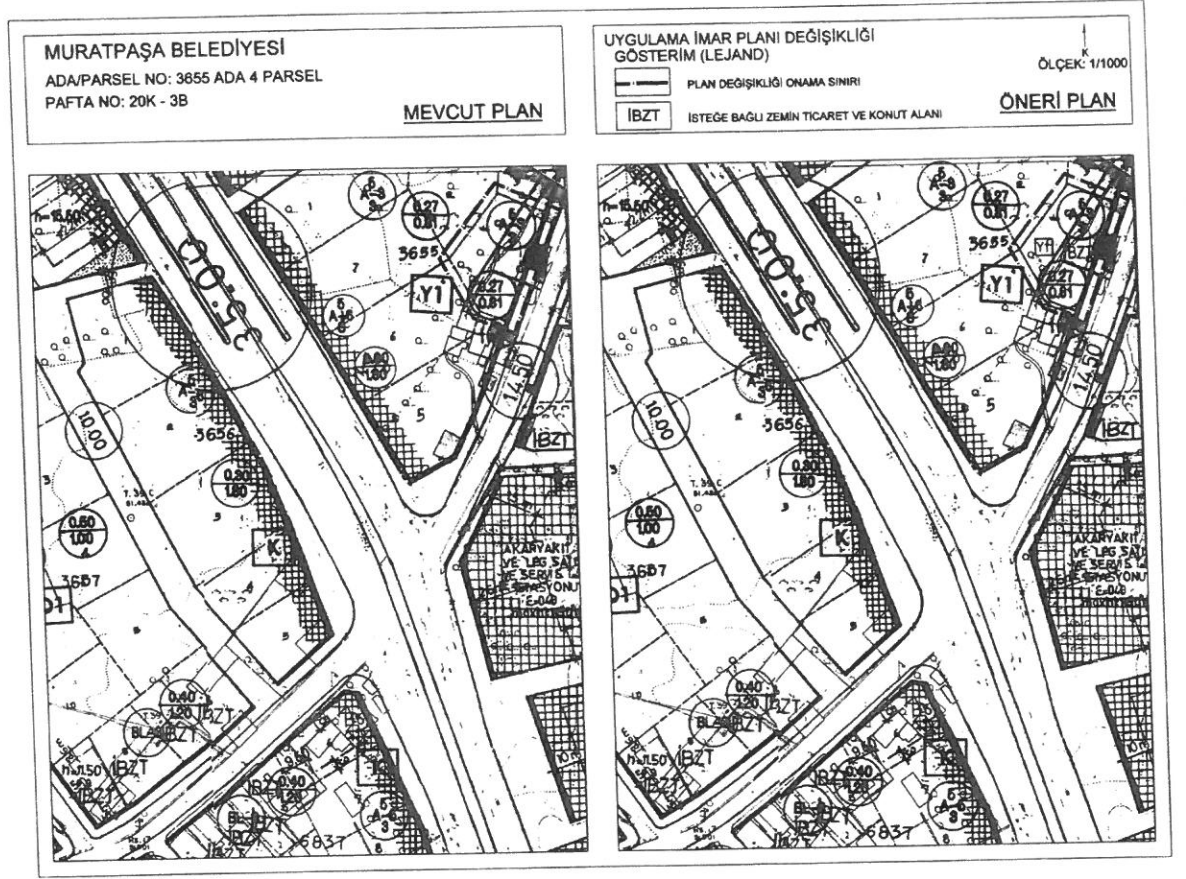
## 6. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliği amacı; mevcut planda konut alanı olarak planlı olan 3655 ada 4 parselin isteğe bağlı zemin ticaret ve konut alanı olarak planlanmasını sağlamaktır.

Bu amaç doğrultusunda mevcut büyüklüğü 738 m<sup>2</sup> olan konut alanı olarak planlı 3655 ada 4 parsel, bulunduğu sokakta ve bulunduğu bölgedeki kullanıma uygun olarak isteğe bağlı zemin ticaret ve konut alanı olarak planlanmıştır. Parselde mevcut durumda da ticaret kullanımı bulunmaktadır. Plan değişikliği ile bu hakkı korunmaktadır.

Plan değişikliği alanının yapılaşma koşullarında hiçbir değişiklik yapılmamış olup Ayrık Nizam 3 kat, emsal E=0,81 dir. Çekme mesafeleri ise ön yoldan 5 metre, komşulardan 3 metre olarak aynen korunmuştur.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ektedir.



Şekil 9. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği

**Sayıt ÜLKER**  
Şehir Plancısı  
Etiler Mh. Evliya Çelebi Cad. 880 Sk. V.I. Doğaner Apt.  
No:10/20 Muratpaşa ANKARA Oda Sicil No: 01112  
Tel: 0242 247 17 74 Fax: 0242 247 05 44  
BÜDEN V.D.: 156 96 074 72

PLANEVİ ŞEHİRCİLİK  
PLANLAMA LTD. ŞTİ.  
TMMOB ŞEHİR PLANCILAR ODASI  
Büro Tescil No: 06 40179  
Meneviş Sk. 72/1 A. Ayrancı/ANKARA  
Tel: 0312 426 63 25-437 64 00 planevi@planevi.com.tr  
NİTİT V.D.: 730 00R 22 18 T.Sicil: 037561

SEYDİHAN ÇAM  
Şehir Plancısı SPG : 5F  
O.D.TÜ. 1986-2300

*DM*

# 3655 ADA 4 PARSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

## 1. ALANA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

3655 ada 4 parsel Antalya İli Muratpaşa ilçesi sınırları içerisinde 20K-3B nolu nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında yer almaktadır. Parsel Muratpaşa Belediyesi Yenigün Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

Plan değişikliği amacı; mevcut planda konut alanı olarak planlı olan 3655 ada 4 parselin isteğe bağlı zemin ticaret ve konut alanı olarak planlanmasını sağlamaktır.

## 2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

3655 ada 4 parsel Muratpaşa ilçesinin en merkezi konumunda yer almaktadır. Bölge iş merkezlerinin hemen yanında bulunmakta olup genellikle iç adalar 4 katlı yapılar bulunmakta iken cadde üzerleri ve büyük parsellerde yüksek katlı yapılarla çevrilidir.

3655 ada 4 parsel mevcut durumda konut alanı olarak planlıdır. Mevcut durumda üzerinde bulunan yapılar riskli yapı olarak tespit edilmiş ve yıkılmıştır. Parsel toplam 738 m2 alana sahiptir. Mevcut durumdaki yapılar işyeri olarak kullanılmıştır. Parsel mevcut durumda A-3 kat ve TAKS:0,27 KAKS: 0,81 yapılaşma koşullu Konut alanı olarak planlıdır.  $738 \times 0,81 = 598 \text{m}^2$  yapı yapılabilmektedir. Bu alanda mevcut durumda  $598/25 = 24$  kişi yaşayabileceği öngörülebilir. Parsel ulaşım açısından Muratpaşa ilçesi Kent merkezinde yer almakta olup hemen çevresin ilçenin ana aksları ile çevrilidir.

Parsellerin bulunduğu semtte ise her türlü Elektrik, İçme Suyu, Otobüs ağı, Telekom gibi Teknik Altyapı tesisi ve sistemi bulunmaktadır. Bölge yapılaşması tamamlanmış bölgede olmasından dolayı her türlü alt yapı sistemine sahiptir.

## 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

3655 ada 4 parsel ilişkin hazırlana 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği gerçekleşmesi durumunda parselin konut alanı kullanımı devam ederken zemin katta ticaret kullanım seçeneği gelecektir.

Bu plan değişikliğinden dolayı mevcut durumdaki 24 kişilik nüfus sayısında bir değişiklik olmayacaktır. Böylelikle bölgenin sosyal altyapı alanlarına ek herhangi bir yük getirmeyecektir.

## 4. YERBİLİMSSEL VE RİSK ANALİZİ

667 ada 21 ve 14 parseller Antalya deprem haritasına göre 2. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

## 5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mevcut planda konut alanı olarak planlı olan 3655 ada 4 parselin "İsteğe Bağlı Zemin Ticaret ve Konut Alanı" olarak planlanmasını sağlamaktır.

Bu amaç doğrultusunda mevcut büyüklüğü 738 m2 olan parsel üzerinde bölgenin de ihtiyaçları doğrultusunda isteğe bağlı zemin ticaret ve konut alanı planlanmıştır.

Bu plan değişikliği neticesinde bölgenin toplamda konut alanında herhangi bir değişiklik olmayacaktır. Bu durumda bölgenin sosyal altyapı alanlarında herhangi bir değişiklik olmayacaktır.

Sayıt ÜLKER

Şehir Plancısı

Etiler Mh. Evliya Çelebi Cad. 880 Sk. V.I. Doğaner Apt. No:10 Kat:5 D:20 Antalya  
Tel: 0242 247 17 74 Fax: 0242 247 05 46  
DÜZEN V.D. 56 485 074 72

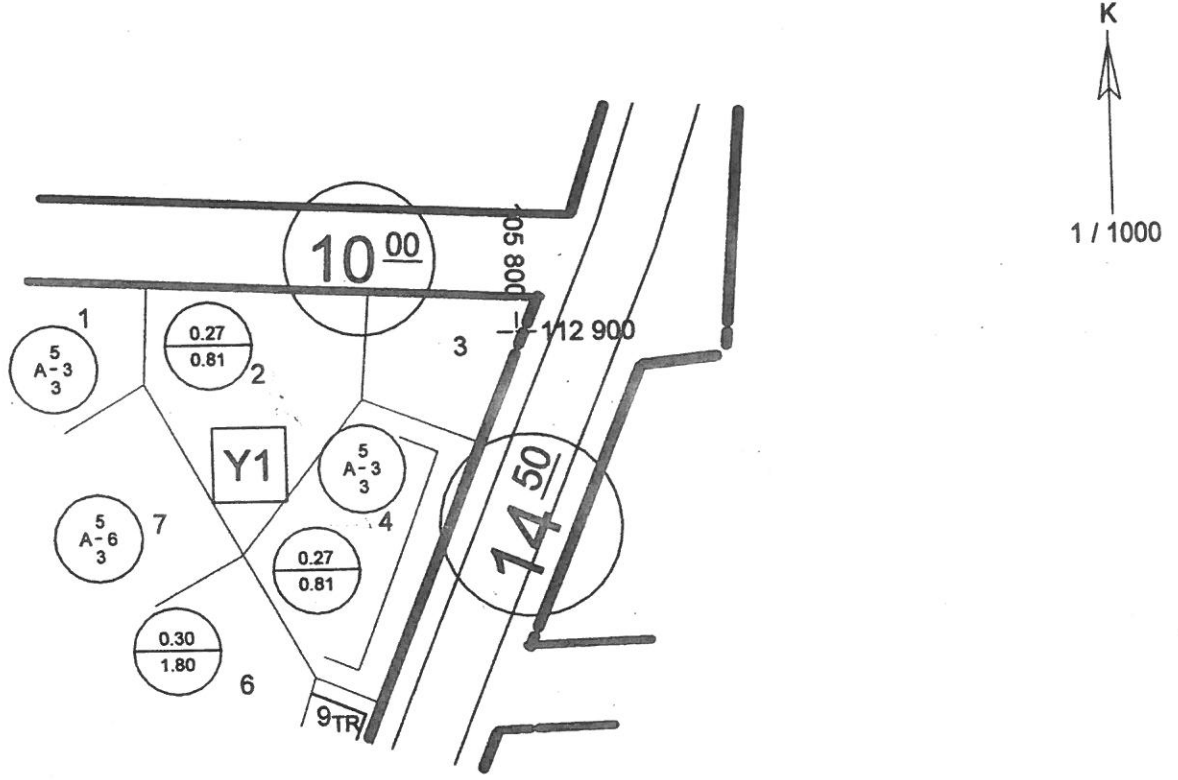
Evrak No : 4439-2276

Evrak Tarih : 22-08-2019

T.C  
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ  
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İmar Pl. No: 20K - IIIb

Parselasyon Pl. No: " "



## Ek Bilgileri

PARSELASYON			KADASTRO		ŞUYUU Miktarı M <sup>2</sup>	İmar Parselin Yüz. Ölç. M <sup>2</sup>
Ada No.	Parsel No.	Paf. No.	Ada No.	Parsel No.		
3655	04					738.00 m <sup>2</sup>
<b>İNŞAAT DURUMU</b>						
Yol Mesafesi : 5.00 m			İnşaat Tarzı : AYRIK			
Yan Bahçe Mesafesi : 3.00 m			Kat Adedi : ÜÇ (3)			
Arka Bahçe Mesafesi : h / 2			Subasman Kotu : 2.50 m			
İnşaat Cephesi : ———			TAKS : 0.27			
İnşaat Derinliği : ———			KAKS/EMSAL : 0.81			
Çıkma Katsayısı : ———			Saçak Seviyesi : Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre belirlenecektir.			
İnşaat Kotu : Aplikasyonda tespit edilecektir.						
ÇİZEN		Adı Soyadı		Tarih		
İmar Çap Ser.Sor.		Sema ÖZTÜRK		02-09-2019		
Plan ve Proje Müdürü V.		Derya KÜTÜK		" " "		
		A.Lale AKTÜRK		" " "		

- 1- Projelendirme işleminden önce subasman kotunun aplikasyonda tespiti gerekir.
- 2- Parselin bulunduğu bölgede Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/06/2017 gün ve 573 sayılı karar ile (1.madde eksi parça da sınırları belirlenmiş alanda kalan) 1/1000 ölçekli uygulama imar plan notlarına plan notu eklenmesine ilişkin plan notu değişikliği ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11/05/2018 tarih ve 571 sayılı karar ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında düzenleme yapılmasına ilişkin plan notu değişikliği eksi plan notları geçerlidir.
- 3- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği geçerlidir.
  - 03.07.2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin bazı maddeleri 25.03.2019 tarihinde tebliğ edilen Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 20.03.2019 tarih ve E.23770 sayılı yazısı eksi Danıştay 6. Dairesi'nin 12.07.2018 tarihli ve 2017/4840; 2017/7567 ; 2017/4783 ; 2017/4842 sayılı kararları ile yürütmenin durdurulmasına karar verilmiş olup; uygulamalarda dikkat edilmesi gerekmektedir.
  - Bila tarihli ve E.56840 sayılı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü yazısı ve eksi Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu 16.05.2019 tarihli ve YD İdaraz no: 2019/488 ve 2019/487 sayılı kararlarının icaplarının yerine getirilmesi uygulamalarda dikkat edilmesi gerekmektedir.
  - 25.07.2019 tarih ve 30842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan değişikliklere de dikkat edilmesi gerekmektedir.
- 4- MA Gelişim Bölgesi planları eksi lejant hükümleri geçerlidir.
- 5- Parselde Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 03/04/2015 gün ve 249 sayılı karar ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12/06/2015 gün ve 548 sayılı karar ile; MA Gelişim Bölgesi alanlarında;
  - Y1 alanları için "Düzenleme alanı içinde her konut için bir otopark yeri ayrılacaktır." plan notunun kaldırılmasına karar verilmiştir.
- 6- Bu imar çapı Kadastro Müdürlüğü'nün 20-08-2019 tarih 701 nolu makbuzu ile onaylanan ölçü krokisine istinaden düzenlenmiştir.
- 7- Bu imar çapı ruhsat işlemine istinaden düzenlenmiş olup, 28.08.2019 tarihli Kot Kesit Belgesi ektedir.

- 1- Bu imar çapı 1 sene muteberdir. İmar planında yapılabilecek değişikliklerden dolayı hak iddia edilmez.
  - 2- İmar yolu teşekkül ettirenden inşaat durumu muteber değildir.
  - 3- İnşaat durumunda inşaat cephesi ve derinliği olarak verilen ölçüler tapu ölçü krokisindeki ölçülere, uygulama takdirde tapu ölçüleri esas alınır.
- Makbuz No. 9100