



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 29.04.2021

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHİS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.04.2021 tarihli toplantısında gündemin 107. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisinin 02.03.2021 tarih ve 18 sayılı kararı ile uygun bulunan, Bahçelievler Mahallesi 758 ada 282 parselin yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisinin 02.03.2021 tarih ve 18 sayılı kararı ile uygun bulunan, Bahçelievler Mahallesi 758 ada 282 parselin yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Banş BULUT
İmar Kom. Başkanı


Mithat ARAS
İmar Kom. Üyesi


Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Üyesi


Ali CETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi : 02.03 2021
Kararın Sayısı : 18

Konu: Antalya-Manavgat İlçe Belediyesi
Bahçelievler Mahallesi 758 ada 282
parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar
Planı Değişikliği.

Manavgat Belediye Meclisi; 02 03 2021 tarihinde Salı günü saat 14.00'de Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Şükrü SÖZEN, üyelerden; Erşan ÖZDEN, Ali COKŞUN, Bülent ÖZGÜVEN, Ayşe ÇETİN ÖNAL, Oykun BAŞAR, Mustafa CEYLAN, Mevlüt Ali SIRCAN, Mehmet Burak ÇEKER, Seval ÖZ ÖZGENÇ, Emin Turgut BARUT, Kaya ŞİRİN, Mehmet DOĞAN, Çetin SALTÜRK, İsmail Hakkı ÖDEVOĞLU, Nadir TÜTER, Gürsel AŞIK, Yusuf KARAMANCI, Ümmü Gülsüm CENGİZ, Mustafa UYSAL, Sedat EKEN, Özcan YILDIRIM, Hilmi USLU, Cemile AKBULUT, Ramazan ARSLAN ve Ünsal ÇİVİLER'in iştirakiyle toplandı. Gündemin konularının görüşülmesine başlandı.

Gündemin 1. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Antalya-Manavgat İlçe Belediyesi Bahçelievler Mahallesi 758 ada 282 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği olduğunu bildirdi.

Meclis Başkanı, Meclis Üyelerine İmar Komisyonu Raporunu okutayım mı diye sordu. Meclis üyeleri okutulmuş kabul edelim dedi.

İmar Komisyonu Raporu: 02.02.2021 tarihli Belediye Meclisi Toplantısında görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen, "Antalya-Manavgat İlçe Belediyesi Bahçelievler Mahallesi 758 ada 282 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" komisyonumuzca incelenmiş olup önerildiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır.

Meclis Başkanı, konu hakkında söz almak isteyen olup olmadığını sordu. Söz alan olmadı.

Meclis Başkanı, gündem maddesini İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oylamaya sundu.

Yapılan oylama sonunda; Antalya-Manavgat İlçe Belediyesi Bahçelievler Mahallesi 758 ada 282 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun Komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.

Meclis Başkanı

Şükrü SÖZEN



Meclis Katipleri

Seval ÖZ ÖZGENÇ

Ayşe ÇETİN ÖNAL

MANAVGAT BELEDİYESİ

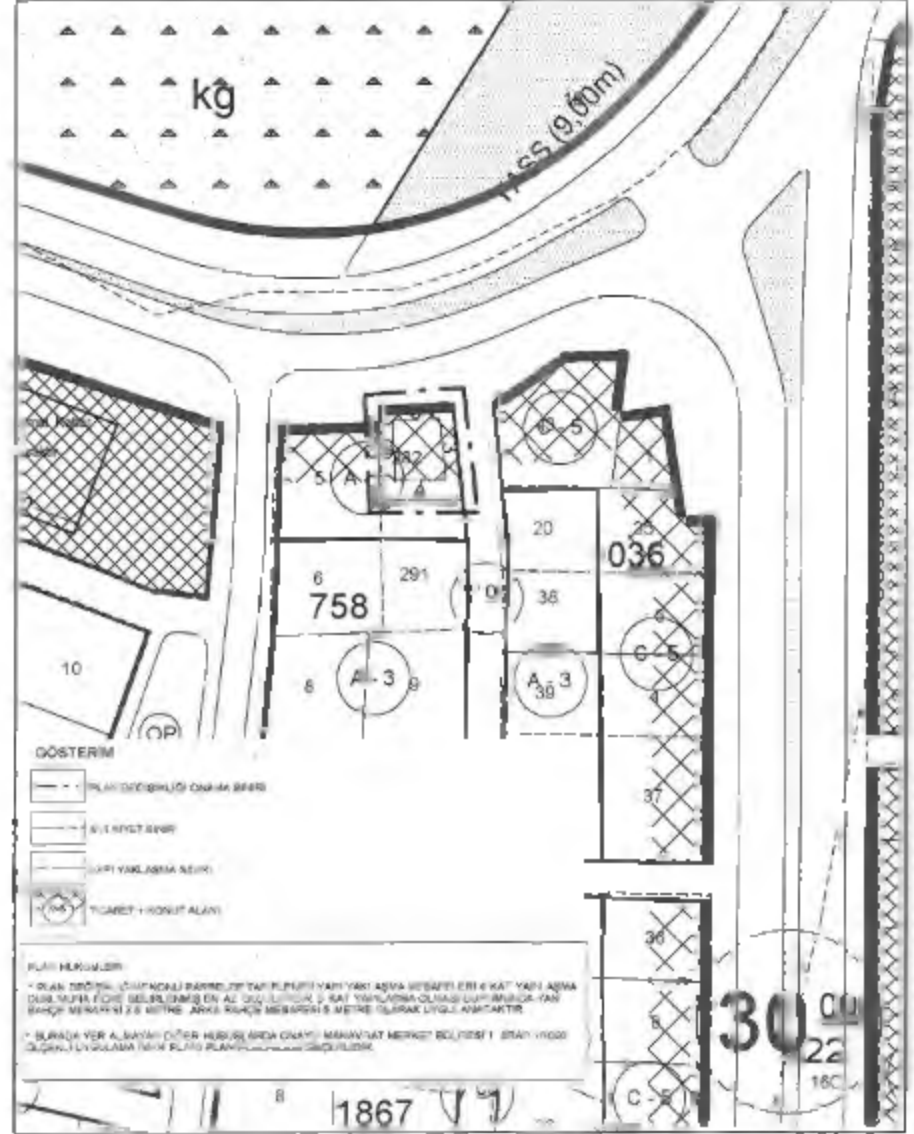
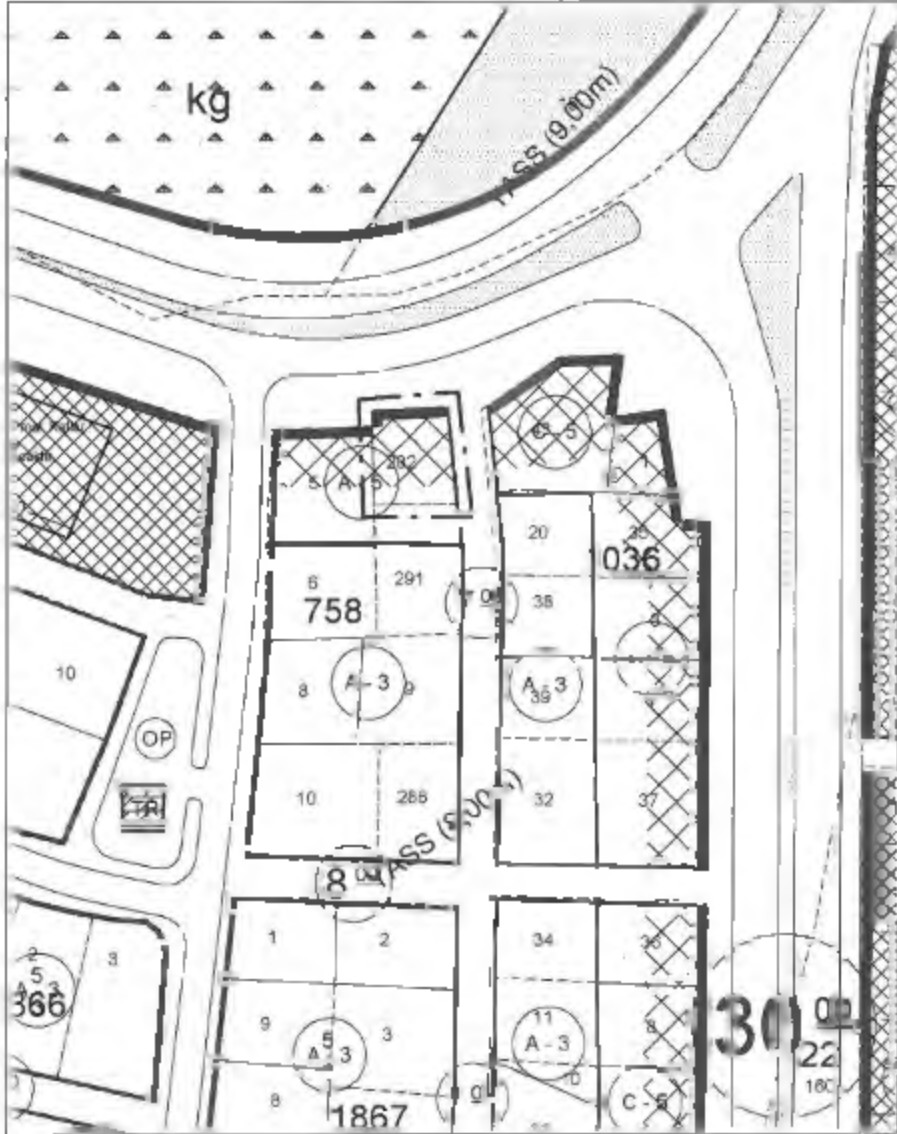
MAHALLE BAHÇELİEVLER
ADA/PARSEL NO: 758 / 282
PAFTA NO. O26-B-24-B-3-A

MEVCUT PLAN

ÖLÇEK 1/1000

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



ANTALYA – MANAVGAT İLÇE BELEDİYESİ
BAHÇELİEVLER MAHALLESİ 758 ADA 282 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, O26-b-24-b-3-a imar paftasında yer alan 758 ada 282 parsel no.lu taşınmazı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu 282 parsel tapu kayıtlarına göre 299,00 m²'dir. Parsel konum olarak Antalya Caddesi üzerindedir. Karşısında Türkbeleni Ormanı, 150 m ilerisinde Manavgat Vergi Dairesi, 50 metre batısında ise Migros bulunmaktadır.



Resim 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydudan Görünümü

2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ AMAÇ KAPSAM VE GEREKÇE

Plan değişikliğine konu 758 ada 282 parsel eski Manavgat Antalya yolu olan, "Antalya Caddesi"ne cepheli konumdadır. Parsel üzerinde 4 katlı ruhsatlı yapı bulunmaktadır. İlk olarak 1980 yılında Antalya Caddesi'nden 5 metre çekme mesafesi uygulanarak inşaat ruhsatı verilmiş, zemin kat + 1.normal kat olarak yapılmış olup 1983 yılında ise yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. (Bkz:Resim:2 - Resim-3)

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

(KONUTLAŞTIRMA VE KENTLEŞTİRME BAKANLIĞI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ)

Çizim No.

Şehirci No. :

Dosya No.

1.01 - Yapının yeri (Adres) :

Adres
Mülkiyet
Etiler
Yapının kat numarası
Bina numarası
Yol numarası
Pafta numarası
İmar durumu numarası

BÖLÜM : II - Yapının sıklığı ve fenni özellikleri

a. Yapı sıklığı
Ortal yükseklik, Sırt ve Adres
Bina: Kat ve çatı yüksekliği kat sayı
Yapı katmanları, kat, duvar
Diğer teknik şartlar kat ve duvar
Yapı malzemeleri
Taraflardan yükseklik - kat
Adi Boyut ve Adres
b. Yapı alanı: Adı ve sayı :
Alan : Adres :
Alan : Yeri ve

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

1- Tüm yapıya ilişkin	100
2- Kat veya yapı yüksekliği	10
3- Taahhüt işi kapsamı	10
4- Temel işi kapsamı	10
5- Bina dışarı kat ve duvar	10

BÖLÜM : V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemelerinin cinsi (*)

YÜZLÜK SİSTEM		KOD
a) Beton	b) Yığma	0
1. Beton	1. Beton	0
2. Çelik	2. Tahta	0
3. Alüminyum	3. Tuğla	0
4. Diğer	4. Kırık	0
5. Diğer	5. Diğer	0

NOT: İskelet ve yığma yapılar için ayrı ayrı kullanılacak malzeme ve miktarı ile ilgili olarak kullanılacak malzeme listesi (*) eklenmelidir.

BÖLÜM VII - Yapının kullanılacağı amaç ve kullanım alanı

Kullanım alanı	KOD
1. Konut	100
2. İşyeri	10
3. Dükkan	10
4. Diğer	10
5. Diğer	10
6. Diğer	10
7. Diğer	10
8. Diğer	10
9. Diğer	10
10. Diğer	10
11. Diğer	10
12. Diğer	10
13. Diğer	10
14. Diğer	10
15. Diğer	10
16. Diğer	10
17. Diğer	10
18. Diğer	10
19. Diğer	10
20. Diğer	10

BÖLÜM : VI - Yapının kat sayı, yüksekliği ve maliyeti

1. Kat sayı:

2. Yükseklik:

3. Maliyet:

4. Yükseklik (Metre) (*)

5. Maliyet (Milyon TL) (*)

Resim 2 : Binaya İlişkin Alınan İlk İnşaat Ruhsatı Örneği

Y.Ç.
Ankara, III
Mimarlık İşleri
Mühürsüz Belediye

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Çizim No:
İzmit No:
Kısım No:

Yapının adını
Etiler, Ankara, 1950

BÖLÜM I - Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gerekli Bilgiler

Yapının sahibi
M. Kemal Atatürk

Yapı kullanma izni verildiği tarihte
1. Yıl yapının tamamını
kullanmaya başlanmıştır.
2. Etiler, Ankara, 1950
3. Devranı, Ankara, 1950

Yapının diğer kısımlarını
kullanmaya başlanmıştır.
1. Yıl yapının tamamını
kullanmaya başlanmıştır.
2. Etiler, Ankara, 1950
3. Devranı, Ankara, 1950

BÖLÜM II - Yapı İçin Verilen Ruhsatnamenin İçeriği ve No.
Ruhsatnamenin civ ve sahife No. ve tarihi
Veya Ek ruhsatnamenin civ ve tarihi

BÖLÜM III - Yapının Kullanma Amacı ve Yürütülmesi

Kullanma amacı (s)
1. Apartman
2. Dükkan
(Seyahat)
3. Ofis
4. İşhanı
5. Stüdyo
6. Fabrika
7. Atelye
8. Depo
9. Garaj

BÖLÜM IV - Yapının Temel Sistemleri ve Diğer Teknik Özellikleri

Teknik Sistemler
1. Temel ()
2. Duvarlar ()
3. Çatılar ()
4. Isınma ()
5. Soğutma ()
6. Elektrik ()
7. Su ()
8. Kanalizasyon ()
9. Diğer ()

BÖLÜM V - Yapının Kat Sayısı
Yol seviyesinde () / Yol seviyesinden itibaren () / Toplam ()

BÖLÜM VI - Yapının Sürat
Yapının başladığı tarih : ... / ... / ...
Yapının bittiği tarih : ... / ... / ...

BÖLÜM VII - Yapının Maliyeti
Yapının maliyeti (TL) : ...
Yapı sahibinin adı (Aynı hariç) : ...
Yapı müessesihanesi yapılmıştır? ()

BÖLÜM VIII - Konuların Özellikleri
a) Bina ile ilgili özellikler
b) Daire ile ilgili özellikler

Konuların Özellikleri	Özellikler
1. Elektrik	1.1. Tesisat
2. Sıcak su	2.1. Tesisat
3. Havalandırma	3.1. Tesisat
4. Diğer	4.1. Tesisat
5. Diğer	5.1. Tesisat
6. Diğer	6.1. Tesisat
7. Diğer	7.1. Tesisat
8. Diğer	8.1. Tesisat
9. Diğer	9.1. Tesisat
10. Diğer	10.1. Tesisat
11. Diğer	11.1. Tesisat
12. Diğer	12.1. Tesisat
13. Diğer	13.1. Tesisat
14. Diğer	14.1. Tesisat
15. Diğer	15.1. Tesisat
16. Diğer	16.1. Tesisat
17. Diğer	17.1. Tesisat
18. Diğer	18.1. Tesisat
19. Diğer	19.1. Tesisat
20. Diğer	20.1. Tesisat
21. Diğer	21.1. Tesisat
22. Diğer	22.1. Tesisat
23. Diğer	23.1. Tesisat
24. Diğer	24.1. Tesisat
25. Diğer	25.1. Tesisat
26. Diğer	26.1. Tesisat
27. Diğer	27.1. Tesisat
28. Diğer	28.1. Tesisat
29. Diğer	29.1. Tesisat
30. Diğer	30.1. Tesisat
31. Diğer	31.1. Tesisat
32. Diğer	32.1. Tesisat
33. Diğer	33.1. Tesisat
34. Diğer	34.1. Tesisat
35. Diğer	35.1. Tesisat
36. Diğer	36.1. Tesisat
37. Diğer	37.1. Tesisat
38. Diğer	38.1. Tesisat
39. Diğer	39.1. Tesisat
40. Diğer	40.1. Tesisat
41. Diğer	41.1. Tesisat
42. Diğer	42.1. Tesisat
43. Diğer	43.1. Tesisat
44. Diğer	44.1. Tesisat
45. Diğer	45.1. Tesisat
46. Diğer	46.1. Tesisat
47. Diğer	47.1. Tesisat
48. Diğer	48.1. Tesisat
49. Diğer	49.1. Tesisat
50. Diğer	50.1. Tesisat

Yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
1. Yıl yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
2. Etiler, Ankara, 1950
3. Devranı, Ankara, 1950

Yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
1. Yıl yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
2. Etiler, Ankara, 1950
3. Devranı, Ankara, 1950

Yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
1. Yıl yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
2. Etiler, Ankara, 1950
3. Devranı, Ankara, 1950

Yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
1. Yıl yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
2. Etiler, Ankara, 1950
3. Devranı, Ankara, 1950

Yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
1. Yıl yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
2. Etiler, Ankara, 1950
3. Devranı, Ankara, 1950

Yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
1. Yıl yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
2. Etiler, Ankara, 1950
3. Devranı, Ankara, 1950

Yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
1. Yıl yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
2. Etiler, Ankara, 1950
3. Devranı, Ankara, 1950

Yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
1. Yıl yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
2. Etiler, Ankara, 1950
3. Devranı, Ankara, 1950

Yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
1. Yıl yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
2. Etiler, Ankara, 1950
3. Devranı, Ankara, 1950

Yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
1. Yıl yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
2. Etiler, Ankara, 1950
3. Devranı, Ankara, 1950

Yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
1. Yıl yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
2. Etiler, Ankara, 1950
3. Devranı, Ankara, 1950

Yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
1. Yıl yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
2. Etiler, Ankara, 1950
3. Devranı, Ankara, 1950

Yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
1. Yıl yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
2. Etiler, Ankara, 1950
3. Devranı, Ankara, 1950

Yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
1. Yıl yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
2. Etiler, Ankara, 1950
3. Devranı, Ankara, 1950

Yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
1. Yıl yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
2. Etiler, Ankara, 1950
3. Devranı, Ankara, 1950

Yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
1. Yıl yapının tamamını kullanmaya başlanmıştır.
2. Etiler, Ankara, 1950
3. Devranı, Ankara, 1950

Resim 3.: Binaya İlişkin Alınan Yapı Kullanma İzin Belgesi Örneği



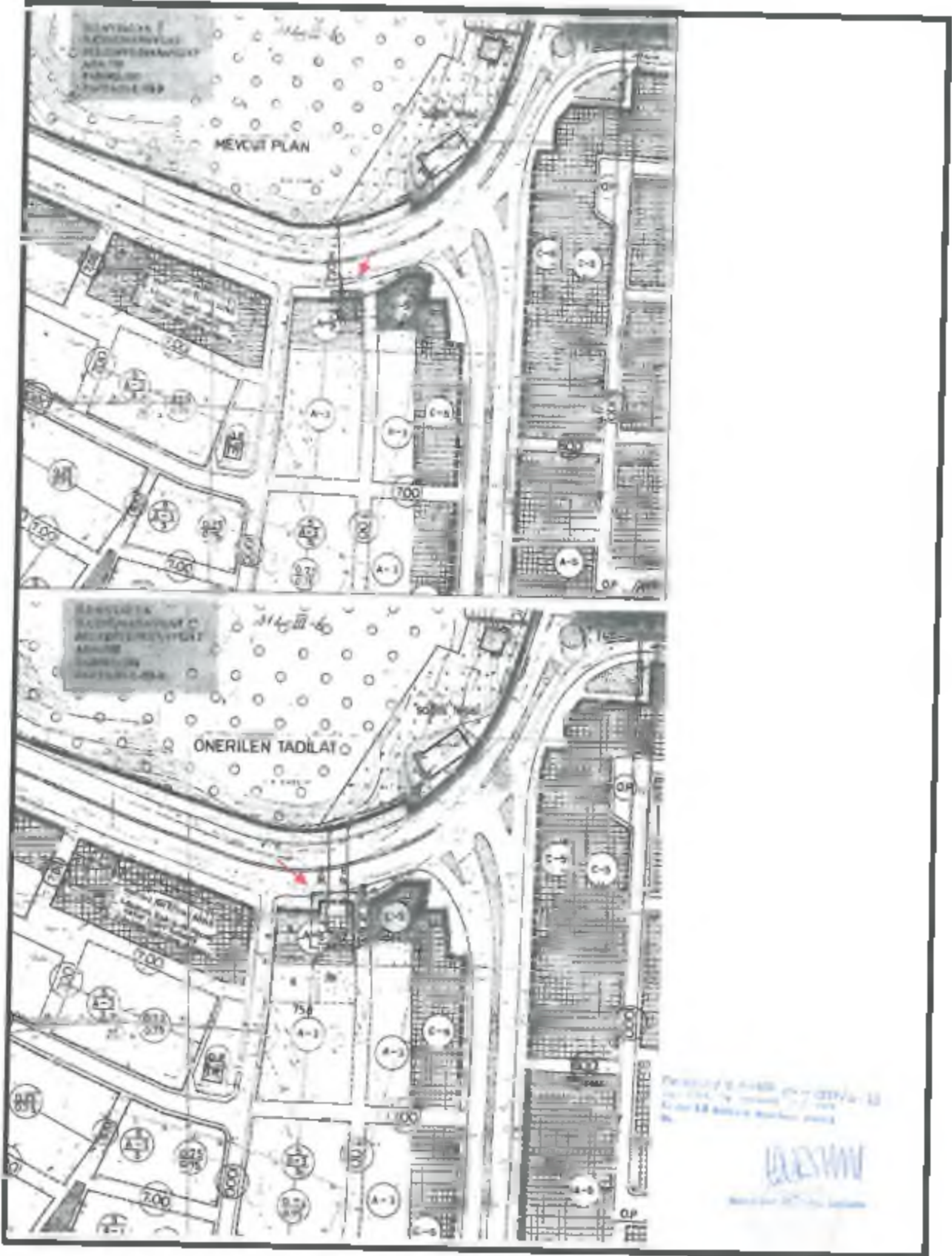
Resim 4.: Parselde Yer Alan Mevcut Ruhsatlı Yapıya İlişkin Görünümler.

18.02.1988 tarih ve 1988/1-24 sayılı Belediye Meclis Kararı doğrultusunda Manavgat Belediyesince yapılan imar planı değişikliği ile Antalya Caddesinde genişletme yapılmıştır. Yapılan bu genişletme sonucu parselde zorunlu terk yaptırılarak 371 m² olan parsel alanı 299 m²'ye düşmüştür. (Bkz: Resim:5)



Resim 5: Belediyece 1988 Yılında Yapılan Plan Değişikliği Örneği

1997-1998 yıllarında parselde yer alan binaya tadilat ruhsatı almak için Belediyeye başvuru yapıldığında, 1988 yılında yapılan plan değişikliğinde hata yapıldığı, parselde yer alan ruhsatlı binanın bir kısmının Antalya Caddesi içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda 05.11.1998 tarih ve 1998/4-33 sayılı Belediye Meclis Kararı ile yeniden plan değişikliği yapılmış olup mevcut ruhsatlı yapı ve yapılaşma hakkı korunarak imar adası sınırları mevcut yapıyı dikkate alacak şekilde düzenlenmiştir. 31.12.1998 yılında verilen imar çapında mevcut ruhsatlı yapı oturumu tariflenerek ayrıntılı nizam 5 kat yapılaşma hakkı belirlenmiştir. 758 ada 282 parselde yer alan ruhsatlı yapıda Antalya Caddesinden '0' doğusundaki yoldan işe yaklaşık 3 m vanı yaklaşık mesafesi bulunmaktadır.



Resim 6 : 1998 Yılında Yapılan Plan Değişikliği Örneği

T. C.
M A N A V G A T
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi: 05.11.1998
Sayısı: 1998/4-33

Konu: Bahçelievler Mah. 758 ada 282
parsel ve 22 adada plan tadilatı.

Manavgat Belediye Meclisi, 05.11.1998 tarihinde Perşembe günü saat 18.00'de Belediye Meclis odasında Başkan Akay ŞENEL, Üyelerden; Hasan Hayri Sever, Öri Özer, Yusuf Durmaz, Metin Aker, Ahmet Güven, Cenk Halil Bayaz, Mehmet Çetin, Ali Yıldız, Ahmet Eski, Mustafa Zor, Mustafa Ünal, Mahmut Şahin ve Zekai Avcı'nın iştirakiyle olağan toplandı. Gündeme ilave edilen konuların görüşülmesine devam edildi.

Gündemin ilave edilen 33.maddenin görüşülmesine bağlandı. Bahçelievler Mahallesi 758 ada 282 parsel ve 22 adada yapılan 1/1000 ölçekli plan değişikliği talebi incelendi.

Şehir planı Pakize Yılmaz tarafından hazırlanan açıklama raporu okundu. İmar Müdürlüğü konu hakkında açıklamalar yaptı. 22 Adanın Antalya Caddesine bakan kısmında yönetmeliğe uygun olarak ruhsat alan mevcut binaler ölçü alınarak yol boyu ön ve arka cephe hatlarının (mesafelerinin) belirlenmesine ve 758 Ada 282 parseldeki yolda kalan mevcut ruhsatlı binanın kurtulmasına ilişkin Pakize Yılmaz tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli plan tadilatlarının 3194 Sayılı Yasanın 8/b maddesine göre onanmasına, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.

Meclis Başkanı

Meclis Katipleri

Akay ŞENEL

Hasan Hayri Sever

Mustafa Zor

Resim 7 : 1998 Yılında Yapılan Plan Değişikliği Meclis Kararı.

YAPILARA İLİŞKİN ŞARTLAR		EK BİLGİLER									
1. Çatılar beyaz veya beyazın altında renkte olmalı. 2. Aşya, elnişanlar veya kuyular kendi renginde veya kırmızıya boyanmalı. 3. Çatılar 4 zemin katından ve 4 katlıktan sonra boyanmalıdır. 4. Parçaların uygun şekilde boyanmalıdır. * Çatıların boyanmasında emniyetli kullanılmalıdır.		# TİCARİYET BÖLGESİ # YÖNETİMİNİN 12. MADDESİNE VERİLMİŞTİR. # BELMOL S. 5. MADDEYE TAİNİ VERİLMİŞTİR. # BAYIL KAZANINA VERİLMİŞTİR.									
NOTLAR		PARSELASYON									
Herhangi bir yerde mevcut yapılar varsa emsalleriyle uyumlu olmalıdır. Çatılar kademeli olmalı ve her katın boyanması için gerekli yükseklik kullanılmalıdır. Parsellerin boyanması için gerekli yükseklik kullanılmalıdır. Herhangi bir durumda emsallerle uyumlu olmalıdır. Herhangi bir durumda emsallerle uyumlu olmalıdır.		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Yana</th> <th>Ark</th> <th>Yana</th> <th>Ark</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>752</td> <td>282</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Yana	Ark	Yana	Ark		752	282	
Yana	Ark	Yana	Ark								
	752	282									
İNŞAAT DURUMU											
Mevcut Kat Sayısı	MEVCUT	İnşaat Nizamı	A-5								
Mevcut Kat Sayısı	5	Kat Adedi	5 KAT								
İnşaat Cephesi	5	Saçak Seviyesi	17.50								
İnşaat Durumu	MEVCUT										
Müden	EMMA JARİ										
Mühür	ATILAN SÖZLÜ										
Mühür	DELTAŞ BENLİ										
1- İmar Çapı 1 sene için geçerlidir. İmar Planında yapılabilecek değişiklikler için 1998 yılında... 2- İmar yolu oluşturulmadan inşaat durumu geçerli değildir. 3- İnşaat durumunda inşaat cephesi ve darlığı olarak verilen ölçüler uyumadığı takdirde tapu işlemleri...											

Resim 8 : 1998 Yılı Onaylı Plan Değişikliği Sonrası Verilen İmar Çapı

Parsel malikince mevcut yapı yıkılıp güntümüz mimari ve teknolojik gereksinimlere göre daha nitelikli bir yapı yapılmak istenmektedir.

Ancak 10.05.2013 yılında onaylanan "Manavgat (1.Etap) Kent Merkezi 1/1000 Ölçekli İleve + Revizyon Uygulama İmar Planı"nda teknik bir hata yapılarak, mevcut ruhsatlı yapının ve yapılaşma haklarının korunmasına dönük 05.11.1998 tarih ve 1998/4-33 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan imar planı değişikliğinin dikkate alınmadığı görülmektedir. Şöyle ki; parselde yer alan mevcut ruhsatlı binanın yapı yaklaşma mesafeleri Antalya Caddesi'nden "0", doğudaki yoldan yaklaşık 3 m'dir. Taban oturumu ise 124 m²'dir. Meri imar planı kararları kapsamında parselde taban oturumu yaklaşık 299x0,40= 120 m² hesaplanmaktadır. Ancak verilen imar çapına göre, Antalya Caddesi'nden 3 metre, doğusundaki yoldan 4 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmaktadır.



Resim 9: Meri İmar Çapı Örneği

İmar Çapı'nda belirtilen yapı yaklaşma mesafeleri uygulandıktan sonra parselde yapılacak binanın taban alanı 86 m²'ye düşmektedir. Bina cephesi 9 metreyi sağlayamadığı için planda öngörülen 5 kat yapılaşma hakkını da kullanamayan parselde hem yapı kullanım alanı ciddi oranda azalmakta hem de ticaret alanı cephesi daralmaktadır. Bu durum, parselin müktesep haklarının kaybolmasına sebebiyet vererek parsel malikinin mağduriyetine yol açmaktadır.

758 ada 282 no.lu parselde oluşan bu mağduriyetin çözümü için uygulama imar planında değişiklik yapılması önerilmektedir. Yapılan plan değişikliği ile 758 ada 282 parselin yapılaşma haklarının korunmasına dönük yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılması amaçlanmıştır.

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan, Manavgat (1.Etap) Kent Merkezi 1/1000 Ölçekli İlave + Revizyon Uygulama İmar Planı içerisinde yer almaktadır. Yürürlükte bulunan onaylı imar planı kararlarına göre, 758 ada 282 parsel "ticaret + konut alanı" olarak öngörülmüş olup, yapılaşma koşulları ayırık nizam, 5 kat olarak belirlenmiştir. Yürürlükte bulunan imar planına göre düzenlenen imar çapında parselle ilişkin yapı yaklaşma mesafeleri ise kuzey yönündeki Antalya Caddesi'nden 3 metre, doğu yönündeki 7 metrelik yaya yolundan 4 metre, komşu parselden 3 metre olarak belirtilmiştir. Bu koşullarda oluşan bina cephesi 9 metreyi sağlamadığı için plan notlarında yer alan hususlar kapsamında kat adedi 4 kat olarak gerçekleştirilmiştir.



Resim 10 : Meri Uygulama İmar Planı Örneği

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu parsel üzerinde ruhsatlı 4 katlı bir yapı bulunmaktadır. Parselde imar uygulaması tamamlanmış durumdadır. Alana ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir.



Resim 11: Kadastral Durum

5. PLANLAMA KARARLARI

Meri imar planı kararları kapsamında parselde taban oturumu hakkı yaklaşık $299 \times 0,40 = 120 \text{ m}^2$ hesaplanmaktadır. Ancak verilen imar çapına göre, Antalya Caddesi'nden 3 metre, doğusundaki yoldan 4 metre yapı yaklaşma mesafeleri uygulandıktan sonra parselde yapılacak binanın taban alanı yaklaşık 86 m^2 'ye düşmektedir. Bina cephesi 9 metreyi sağlayamadığı için planda öngörülen 5 kat yapılaşma hakkını da kullanamayan parselde hem yapı kullanım alanı ciddi oranda azalmakta hem de ticaret alanı cephesi daralmaktadır. Bu durum, parselin müktesep haklarının kaybolmasına sebebiyet vererek parsel malikinin mağduriyetine yol açmaktadır.

Parselin yapılaşma haklarının korunabilmesi için uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan imar planı değişikliğinde; meri planda yer alan ayrık nizam 5 kat, "konut+ticaret alanı" kararı korunmuş, yapı yaklaşma mesafeleri; yan ve ön bahçede meri plan ve plan hükümlerinde öngörüldüğü üzere 3'er metre, doğudaki 7 metrelik yaya yolundan mevcut ruhsatlı yapı da dikkate alınarak 3 metre, arka bahçe mesafesi ise 4 metre olarak önerilmiştir.

Önerilen yapı yaklaşma mesafeleri sonucu parselde taban oturumu 115 m^2 olarak gerçekleşmektedir. Dolayısıyla her hangi alan kazanımı ve yoğunluk artışı söz konusu olmamış, parselin mevcut yapılaşma haklarının korunmasına yönelik plan kararı getirilmiştir.

Yürürlükte bulunan plan notlarının "2.25." maddesinde; "Planlama alanındaki 5 kat ve üzeri (bodrum katlar hariç) yapılaşmalarda en az bina cephesi 9.00 m olacaktır". hükmü bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu parselde de yan bahçe mesafesi 3,5 metre uygulandığı zaman minimum bina cephesi 9 metreyi sağlamadığı için 5 kat yapılaşma yapılamamaktadır. Bu kapsamda, planda tariflenen yapı yaklaşma mesafeleri, 4 kat yapılaşma durumuna göre belirlenmiş en az ölçülerdir. Gelecekte olası yönetmelik ve/veya plan hükümleri değişiklikleri kapsamında parselin 5 kat yapılaşabilmesine olanak olması durumunda yan bahçe mesafesinin 3,5 metre arka bahçe mesafesinin de 5 metre olarak uygulanacağı ayrıca plan notlarına eklenmiştir.

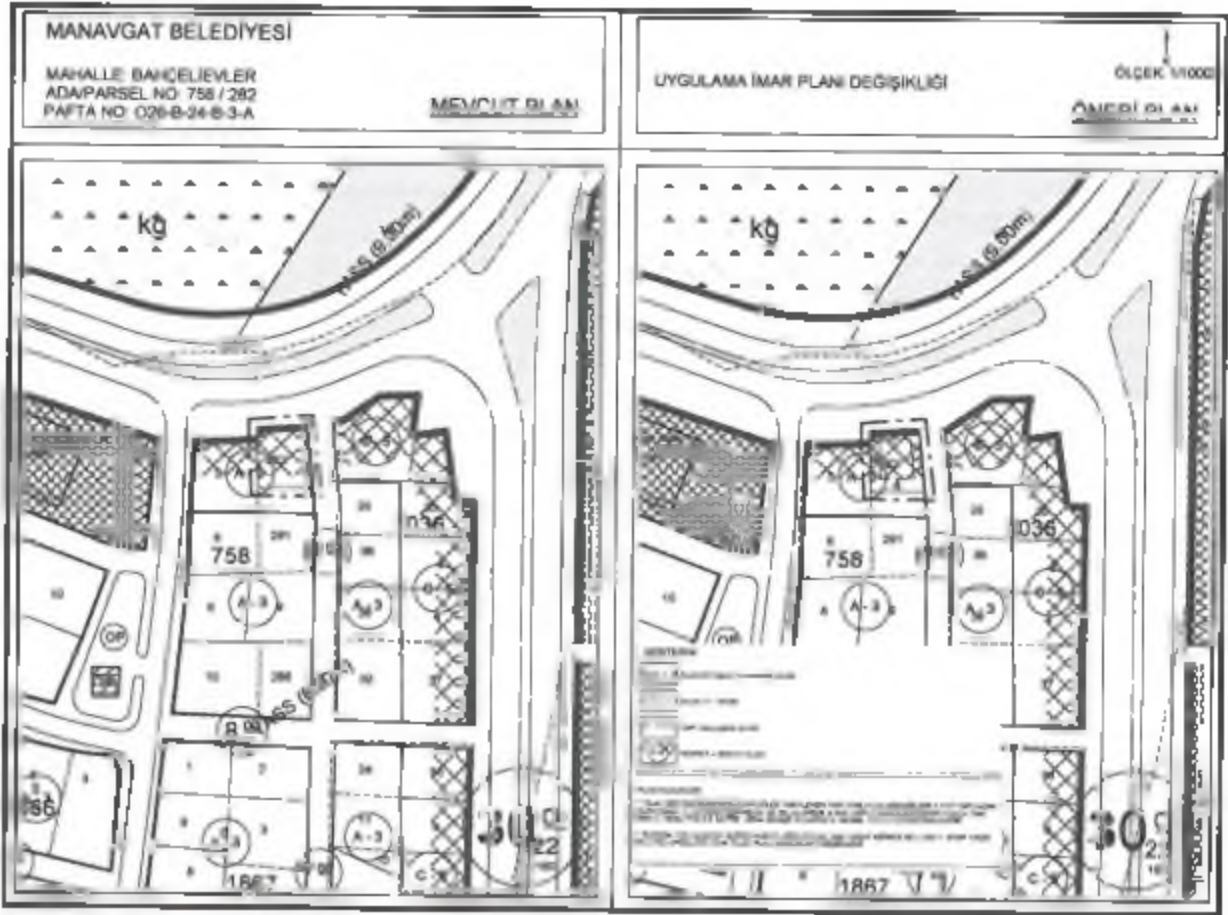
6. PLAN HÜKÜMLERİ

* Plan değişikliğine konu parselde tariflenen yapı yaklaşma mesafeleri, 4 kat yapılaşma durumuna göre belirlenmiş en az ölçülerdir. 5 kat yapılaşma olması durumunda yan bahçe mesafesi 3,5 m, arka bahçe mesafesi 5 metre olarak uygulanacaktır.

* Burada yer almayan diğer hususlarda onaylı Manavgat Merkez Bölgesi 1. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliği sonucu; konumu itibari ile kentin silüetine de etki edecek bir noktada yer alan parselde, mağduriyet giderilerek daha nitelikli ve kaliteli bir yapılaşmaya imkân sağlayacak plan kararlarının oluşturulması sağlanmıştır.

Öneri plan değişikliği, raporu ve plan hükümleri ile bir bütün olarak 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak hazırlanmıştır.



Resim 12: Mevcut Plan-Öneri İmar Planı Değişikliği Örneği

ESRA AK KARASOY

Şehir ve Bölge Plançısı

A. Hürup Mah. No:117 Çiğdem Tuca Yolu/İzmir
No:55150 İZMİR/İZMİR Tel: 312 445 452
Tel: 0312 220 4454 Fax: 0312 220 4454
E-mail: esra@akkarasoy.com.tr

Esra Ak Karasoy

Ö. Sefer ERDAL

Şehir Plançısı

Yeterlilik Kurum Grubu (A)
Dip.No:11991 ÖDÜ 79
Oda Sicil No 315

Ö. Sefer Erdal



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Planlama Şube Müdürlüğü

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Manavgat Belediyesi
Mahalle : Bahçelievler Mahallesi
Ada/Parsel : 758 ada 282 parsel
Ölçek : 1/1000

Manavgat Belediye Meclisinin 02.03.2021 tarih ve 18 sayılı kararı ile uygun bulunan, Bahçelievler Mahallesi 758 ada 282 parselin yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.04.2021 tarihli toplantısında gündemin 107. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğinin amacı incelendiğinde, plan değişikliğine konu 758 ada 282 parsel eski Manavgat Antalya yolu olan, "Antalya Caddesi"ne cepheli konumda olduğu, parsel üzerinde 4 katlı ruhsatlı yapı bulunduğu, ilk olarak 1980 yılında Antalya Caddesi'nden 5 metre çekme mesafesi uygulanarak inşaat ruhsatı verildiği, binanın zemin kat + 1.normal kat olarak yapıldığı, 1983 yılında ise yapı kullanma izin belgesi alındığı belirtilmiştir.

18.02.1988 tarih ve 1988/1-24 sayılı Belediye Meclis Kararı doğrultusunda Manavgat Belediyesince yapılan imar planı değişikliği ile Antalya Caddesinde genişletme yapıldığı, yapılan bu genişletme sonucu parselde zorunlu terk yaptırılarak 371 m² olan parsel alanı 299 m²'ye düşmüştüğü, 1997-1998 yıllarında parselde yer alan binaya tadilat ruhsatı almak için Belediyeye başvuru yapıldığında, 1988 yılında yapılan plan değişikliğinde hata yapıldığı, parselde yer alan ruhsatlı binanın bir kısmının Antalya Caddesi içerisinde kaldığı tespit edilmiş ve bu kapsamda 05.11.1998 tarih ve 1998/4-33 sayılı Belediye Meclis Kararı ile yeniden plan değişikliği yapılmış olup mevcut ruhsatlı yapı ve yapılaşma hakkı korunarak imar adası sınırları mevcut yapıyı dikkate alacak şekilde düzenlendiği belirtilerek, 31.12.1998 yılında verilen imar çapında mevcut ruhsatlı yapı oturumu tariflenerek ayrık nizam 5 kat yapılaşma hakkı belirlendiği, 758 ada 282 parselde yer alan ruhsatlı yapıda Antalya Caddesinden "0", doğusundaki yoldan ise yaklaşık 3 m yapı yaklaşım mesafesi bulunmadığı ancak 10.05.2013 yılında onaylanan "Manavgat (1.Etap) Kent Merkezi 1/1000 Ölçekli İhale + Revizyon Uygulama İmar Planı"nda teknik bir hata yapılarak, mevcut ruhsatlı yapının ve yapılaşma haklarının korunmasına dönük 05.11.1998 tarih ve 1998/4-33 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan imar planı değişikliğinin dikkate alınmadığı bahsedilerek parselde yer alan mevcut ruhsatlı binanın yapı yaklaşım mesafeleri Antalya Caddesi'nden "0", doğudaki yoldan yaklaşık 3 m olduğu, taban oturumu ise 124 m² olduğu, meri imar planı kararları kapsamında parselde taban oturumu yaklaşık 299x0,40= 120 m² hesaplandığı, ancak verilen imar çapına göre, Antalya Caddesi'nden 3 metre, doğusundaki yoldan 4 metre yapı yaklaşım mesafesi bırakıldığı, imar çapında belirlenen yapı yaklaşım mesafeleri uygulandıktan sonra parselde yapılacak binanın taban alanı 86 m²'ye düştüğü, bina cephesi 9

metreyi sağlayamadığı için planda öngörülen 5 kat yapılaşma hakkını da kullanamayan parselde hem yapı kullanım alanı ciddi oranda azalmakta hem de ticaret alanı cephesi daraldığı, bu durumun ise parselin müktesep haklarının kaybolmasına sebebiyet vererek parsel malikinin mağduriyetine yol açtığı sebebiyle, 758 ada 282 no.lu parselde oluşan bu mağduriyetin çözümü için uygulama imar planında değişiklik yapılması önerilerek yapılan plan değişikliği ile 758 ada 282 parselin yapılaşma haklarının korunmasına dönük yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılması amaçlandığı tespit edilmiştir.

Konu Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre incelendiğinde;

Plan teklifinde yer alan plan açıklama raporuna göre;

Öneri plan değişikliği sonrası nüfus artışı olmadığından herhangi ilave bir donatı alanı oluşturulmasına gerek olmadığı değerlendirilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisinindir.