



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:31.05.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	MANAVGAT BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2022 tarihli toplantısında gündemin 169. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisinin 06.05.2022 tarih ve 56 sayılı kararı ile uygun bulunan, Bahçelievler Mahallesi 744 Ada 1 parselde Yençok=Serbest yapılanma koşulunun Yençok=5 Kat olarak belirlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisinin 06.05.2022 tarih ve 56 sayılı kararı ile uygun bulunan, Bahçelievler Mahallesi 744 Ada 1 parselde Yençok=Serbest yapılanma koşulunun Yençok=5 Kat olarak belirlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi : 06.05.2022
Kararın Sayısı : 56

Konu: Bahçelievler Mah. 744 ada 1 parselde meri planda yer alan "yençok: serbest" yapılaşma koşulunun değiştirilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

Manavgat Belediye Meclisi; 06.05.2022 tarihinde Cuma günü saat 14.30'da Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Şükrü SÖZEN, üyelerden; Erşan ÖZDEN, Ali COŞKUN, 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, Mehmet KARA, Şaban İNCİ, Mustafa UYSAL, Sedat EKEN, Özcan YILDIRIM, Hilmi USLU, Ramazan ARSLAN ve Ünsal ÇİVİLER'in iştirakiyle 1. Birleşimin 1. Oturum toplantısına devam edildi.

Gündemin 8. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'u kapsamında "Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) Bahçelievler Mahallesi 744 ada 1 parselde meri planda yer alan "yençok: serbest" yapılaşma koşulunun değiştirilmesine yönelik hazırlanan 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: 04.04.2022 tarihli Belediye Meclisi Toplantısı'nda görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen; "Manavgat (Antalya) 1.Etap (Merkez Bölgesi) Bahçelievler Mahallesi 744 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" komisyonumuzca incelenmiş; 744 Ada 1 Parselin "Ticaret + Konut Alanı" kullanım kararı ile Emsal:1.60 yapılaşma koşulu korunduğu, 20/02/2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunu" kapsamında, "Yençok:serbest" olarak belirlenen yapılaşma koşulu aynı bölgede yer alan diğer imar adalarındaki kat adetleri de dikkate alınarak Yençok:5 kat olacak şekilde belirlendiği görülmüş 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; 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'u kapsamında "Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) Bahçelievler Mahallesi 744 ada 1 parselde meri planda yer alan "yençok: serbest" yapılaşma koşulunun değiştirilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" konusunun Komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.



Meclis Katipleri

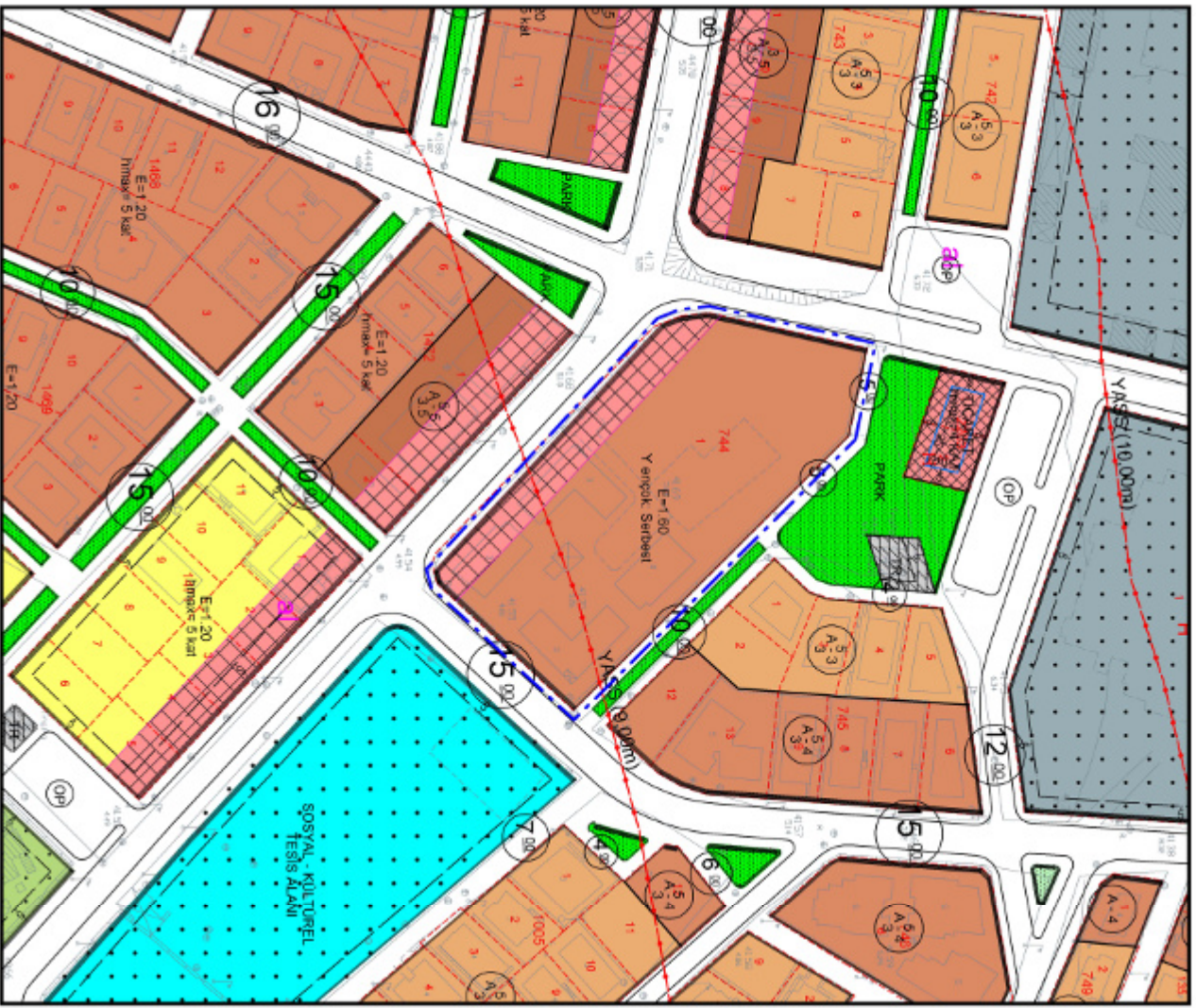
Seval ÖZ ÖZGENÇ

Mehmet DOĞAN

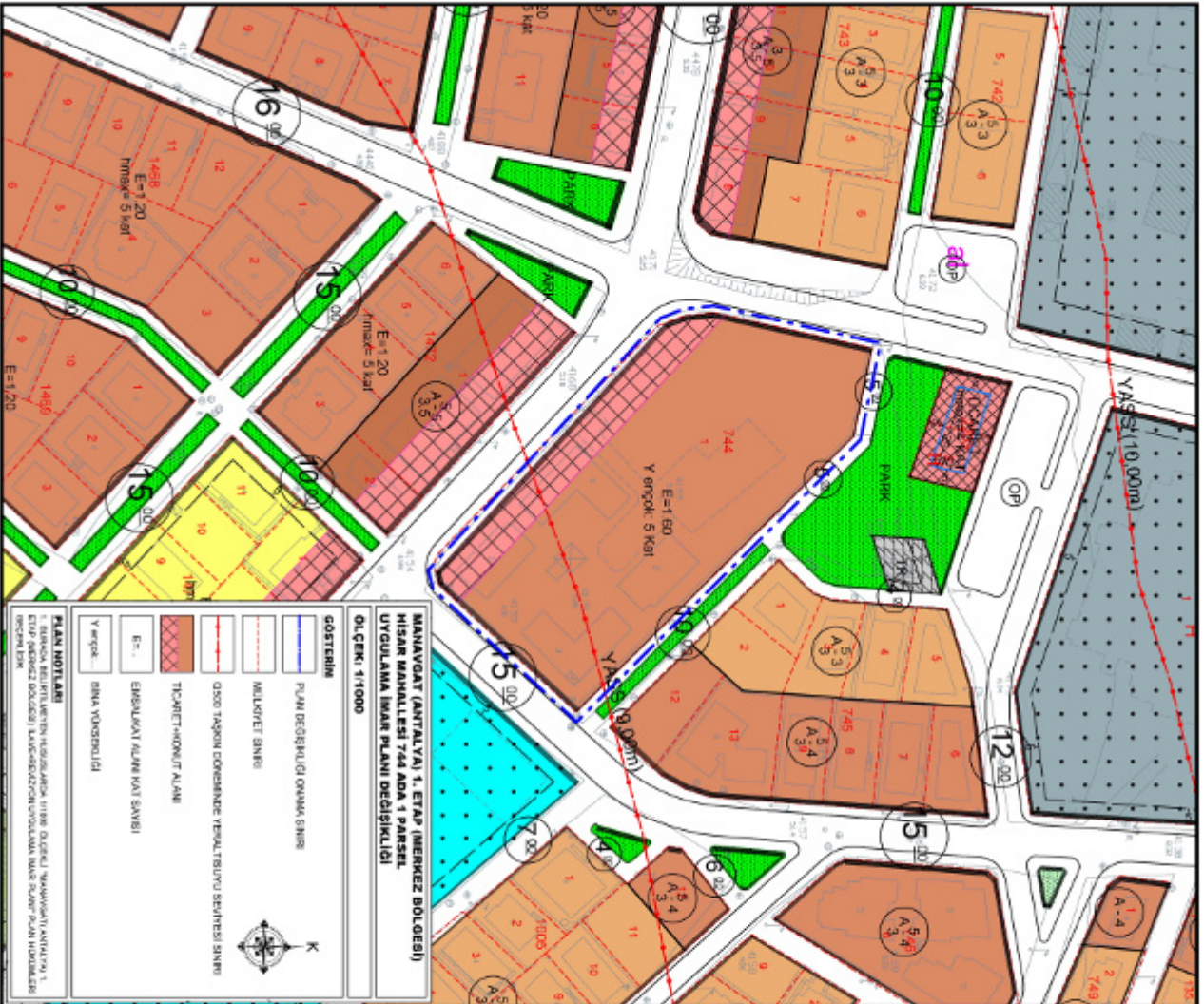
MANAVGAT BELEDİYESİ

MANAVGAT (ANTALYA) 1. ETAP (MERKEZ BÖLGESİ)
HİSAR MAHALLESİ 744 ADA 1 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN



**MANAVGAT (ANTALYA) 1. ETAP (MERKEZ BÖLGESİ)
HİSAR MAHALLESİ 744 ADA 1 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1- PLANLAMA ALANININ TANIMI

Plan değişikliğine konu alan; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Hisar Mahallesi sınırları içinde bulunmaktadır.

Söz konusu planlama alanı "Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) İlave+Revizyon İmar Planı" sınırları dahilinde, 1/1000 ölçekli O26-B-24-B-4-B nolu uygulama imar planı paftası içerisinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan toplam 7624 m² büyüklüğündedir.

Alan konum olarak Manavgat kent merkezi yerleşim alanlarının bulunduğu bölgede, D-400 Karayolu'nun kuzeyinde ve Manavgat Irmağı'nın ise batısında kalmaktadır. Planlamaya konu alanın yakın çevresinde İbrahim Sözen Gençlik Merkezi, Atatürk İlköğretim Okulu, Manavgat Adalet Sarayı, Antbirlik, Özel Akdeniz Hastanesi, semt pazarı, konut ve ticaret alanları bulunmaktadır.

Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü



2- MERİ PLAN DURUMU

Plan değişikliğine konu alan; 10.05.2013 tarih ve 34 sayılı Manavgat Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan "Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) İlave+Revizyon 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır.

Söz konusu 1/1000 ölçekli ilave+revizyon uygulama imar planında plan değişikliğine konu 744 ada 1 parsel "Konut Alanı" ve "Ticaret+Konut Alanı" olarak düzenlenmiş olup, yapılaşma koşulları; ticaret+konut alanında Ayrık Nizam ve 5 Kat, konut alanı olarak düzenlenen kısmın güneydoğusunda Ayrık Nizam ve 4 Kat, geri kalan konut alanında ise Ayrık Nizam ve 3 Kat olarak belirlenmiştir.

Sonraki dönemde ise plan değişikliğine konu 744 ada 1 parsel ile ilişkin hazırlanan "Antalya İli, Manavgat İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 744 Ada 1 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.09.2015 tarih ve 726 sayılı kararı ile onaylanmış, "Antalya İli, Manavgat İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 744 Ada 1 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" ise Manavgat Belediye Meclisi'nin 02.03.2016 tarih ve 44 sayılı kararı ile onaylanarak Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.05.2016 tarih ve 519 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde 744 ada 1 parselin kullanım kararı "Ticaret+Konut Alanı" olarak düzenlenerek, yapılaşma koşulu ise Emsal:1.60, Y ençok: Serbest olarak belirlenmiştir.

Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri



3- PLAN GEREKÇESİ VE KARARLARI

20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazet’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”unda yer alan “Madde 6” da;

“...İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez.

Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer’i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir...” ifadelerine yer verilmiştir.

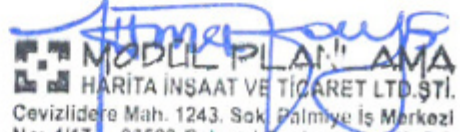
Bu doğrultuda söz konusu yapılan yasal düzenleme kapsamında yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yapılaşma koşulu Emsal:1.60, Yençok: Serbest olarak belirlenmiş olan plan değişikliğine konu 744 ada 1 parselle ilişkin uygulama imar planı kararlarında yeni bir düzenleme ve değişikliğe gidilmesi ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Bu doğrultuda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği kapsamında 744 da 1 parselin meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen “Ticaret+Konut Alanı” kullanım kararı ile Emsal: 1.60 yapılaşma koşulu korunmuş olup, Yençok:serbest olarak belirlenen yapılaşma koşulu Yençok: 5 Kat olacak şekilde yeniden belirlenmiştir.

Şekil 3: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, raporu ve plan hükümleri ile bir bütün olarak hazırlanmıştır. Plan değişikliğine konu alanda onaylı 1/1000 ölçekli "Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı" plan notları geçerlidir.


M. M. MODLİ PLANI AMA
HARİTA İNŞAAT VE TİCARET LTD.ŞTİ.
Cevizlidere Mah. 1243. Sok. Palmiye İş Merkezi
No: 4/17 06520 Balgat / Çankaya / ANKARA
Tel: 0(312) 472 25 60-61 Fax: 0(312) 472 25 68
Bağkent Vergi Dairesi No: 622 011 5563
Ahmet Kaya
Şehir Plancısı
Dip.No: 05 Oda Sic.No: 954



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 : 744 Ada 1 parsel
Ölçek : 1/1000

Manavgat Belediye Meclisinin 06.05.2022 tarih ve 56 sayılı kararı ile uygun bulunan, Bahçelievler Mahallesi 744 Ada 1 parselde Yençok=Serbest yapılanma koşulunun Yençok=5 Kat olarak belirlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2022 tarihli toplantısında gündemin 169. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

744 Ada 1 parsel 7615.60m² yüzölçümünde olup, 1/5000 ölçekli nazım imar planında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ticaret+konut kullanımındadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yükseklik yençok=serbest olarak belirlenmiştir. Ancak 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanunda yer alan Madde 6 da "... imar planlarında bina yükseklikleri yençok= serbest olarak belirlenemez. Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere meri imar planlarında yençok=serbest olarak belirlenmiş yükseklikler emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir." denilmektedir. Bu kapsamda parselde yapılanma emsali değiştirilmeden, çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak yükseklik Yençok=5 kat olarak plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 23.05.2022

Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.