



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



128
07.12.2023

Sayı : E-90852262-105.03-345103

Konu : Manavgat, Mah. Hisar (Aşağıhisar) Mahallesi, 519 Ada 349 P. UİP Değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Manavgat Belediye Meclisinin 04.12.2023 tarih ve 132 sayılı kararı ile uygun bulunan, Hisar Mahallesi 519 ada 349 parselin yan bahçe yapı çekme mesafesinin 3 metre olarak belirlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Mustafa GÜRBÜZ
Başkan a.
Genel Sekreter V.

Ek: - İlçe Belediye Meclis Kararı. - 1/1000 ölç. UİP. değ. - Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: UİjvSH-XxEroZ-/a9Qj0-fzz2x/-ZSK8L514 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>



MANAVGAT BELEDİYESİ

MAHALLE: AŞAĞIHIŞAR
ADA/PARSEL NO: 519/349
PAFTA NO: O26B-24B-3A

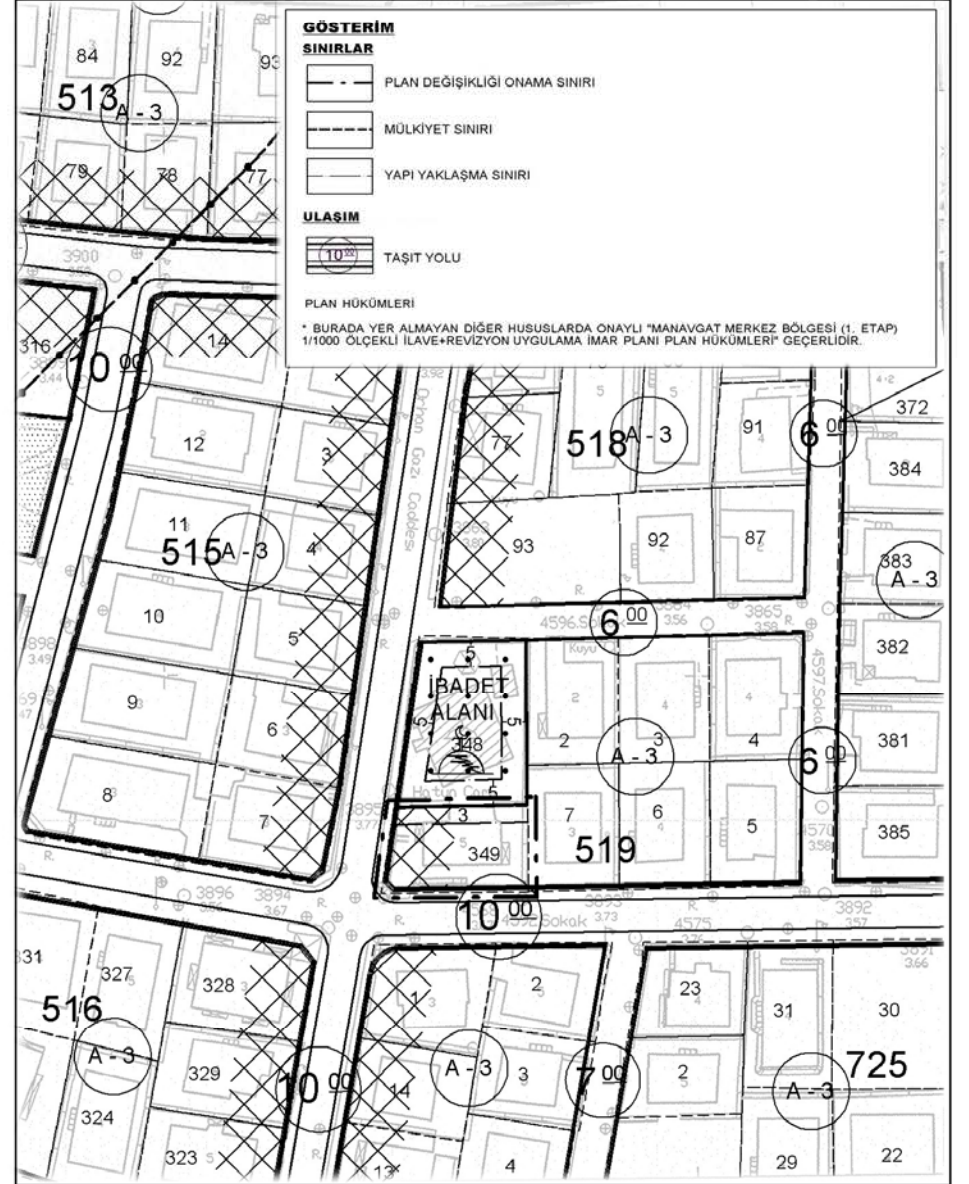
MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000

ÖNERİ PLAN



T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi : 04.12.2023
Kararın Sayısı : 132

Konu: Aşağı Hisar Mahallesi 519 Ada 349
Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar
Planı Değişikliği.

Manavgat Belediye Meclisi; 04.12.2023 tarihinde Pazartesi günü saat 14.00'de Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Bülent ÖZGÜVEN, üyelerden; Erşan ÖZDEN, Ali COŞKUN, Ayşe ÇETİN ÖNAL, Mustafa Kemal DÖNMEZ, Mustafa CEYLAN, Mevlüt Ali SIRCAN, Mehmet Burak ÇEKER, Ayşe Zehra AKIN, Seval ÖZ ÖZGENÇ, Emin Turgut BARUT, Kaya ŞİRİN, Mehmet DOĞAN, Çetin SALTÜRK, İsmail Hakkı ÖDEVOĞLU, Nadir TÜTER, Yusuf KARAMANCI, Mehmet KARA, Şaban İNCİ, Sedat EKEN, Ahmet GÜLAYDIN, Selçuk SENİRLİ, Ramazan ARSLAN ve Ünsal ÇİVİLER 'in iştirakiyle toplandı. Gündemin konularının görüşülmesine devam edildi.

Gündemin 3. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Antalya İli, Manavgat İlçesi, Aşağı Hisar Mahallesi 519 Ada 349 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: 02.11.2023 tarihli Belediye Meclisi Toplantısı'nda görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen; "Antalya İli Manavgat İlçesi Aşağı Hisar Mahallesi 519 ada 349 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" konusu komisyonumuzca incelenmiş, kullanılan kararları, yapı yoğunluğu ve kat adetleri korunarak, herhangi bir yoğunluk artışına sebebiyet verilmeyen, yapı yaklaşma mesafesinde düzenleme yapılması amaçlı hazırladığı 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; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Aşağı Hisar Mahallesi 519 Ada 349 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun Komisyonundan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.

Meclis Başkanı

Bülent ÖZGÜVEN

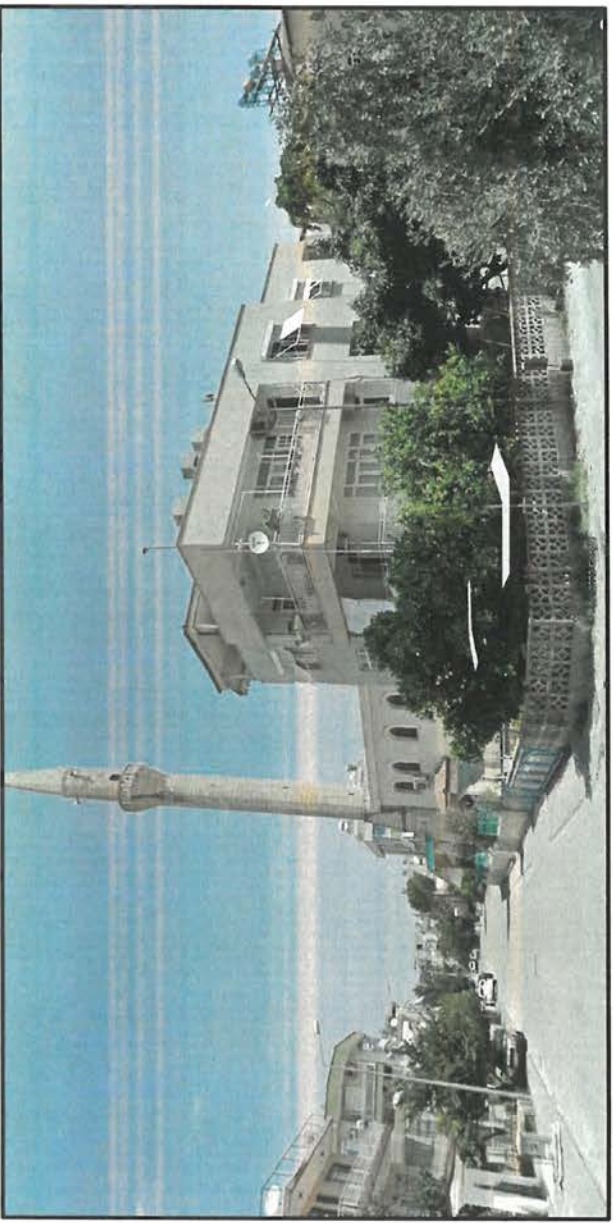
Meclis Katipleri

Seval ÖZ ÖZGENÇ

Mehmet DOĞAN

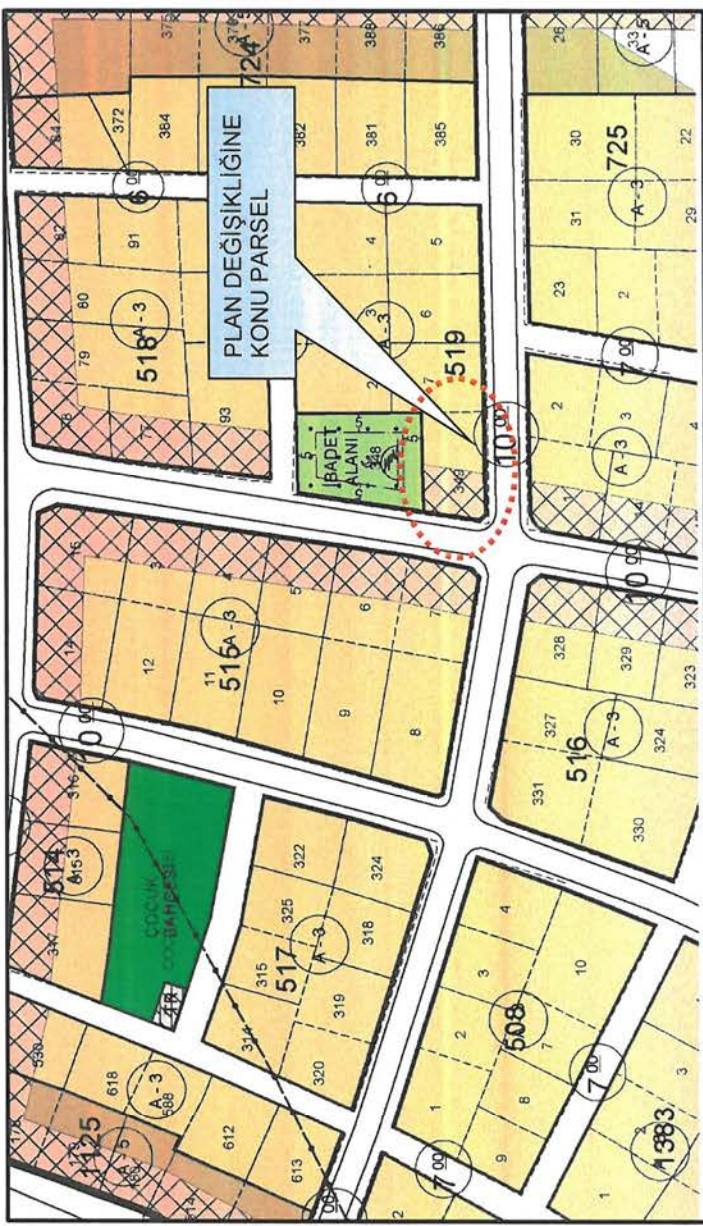


Parselden Görünüm



3. MEVCUT PLAN KARARLARI

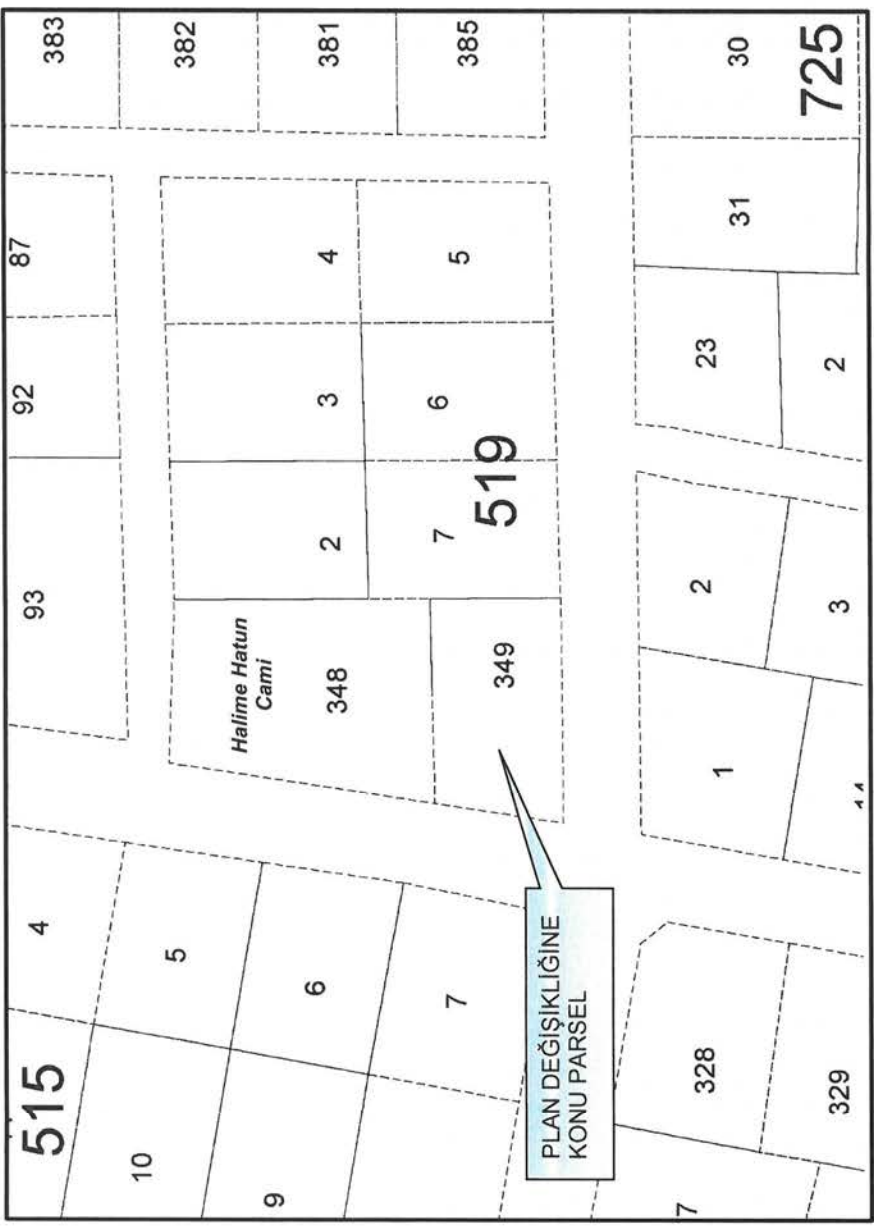
Plan değişikliğine konu alan, "Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) İlave + Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" içerisinde yer almaktadır. Parsel meri uygulama imar planında "Ticaret+Konut Alanı" olarak planlı olup, ayrı nizam 3 kat yapılaşma koşulları bulunmaktadır. Maksimum TAKS (taban alanı katsayısı): 0,40'tır. Planda ayrı bir tanımlama bulunmadıkça, meri imar planında kamusal alana (*Dini Tesis Alanına*) komşu olan cephelerden yapı yaklaşma mesafeleri 5 metre olarak uygulanmaktadır.



Şekil 3: Meri Uygulama İmar Planı Örneği

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

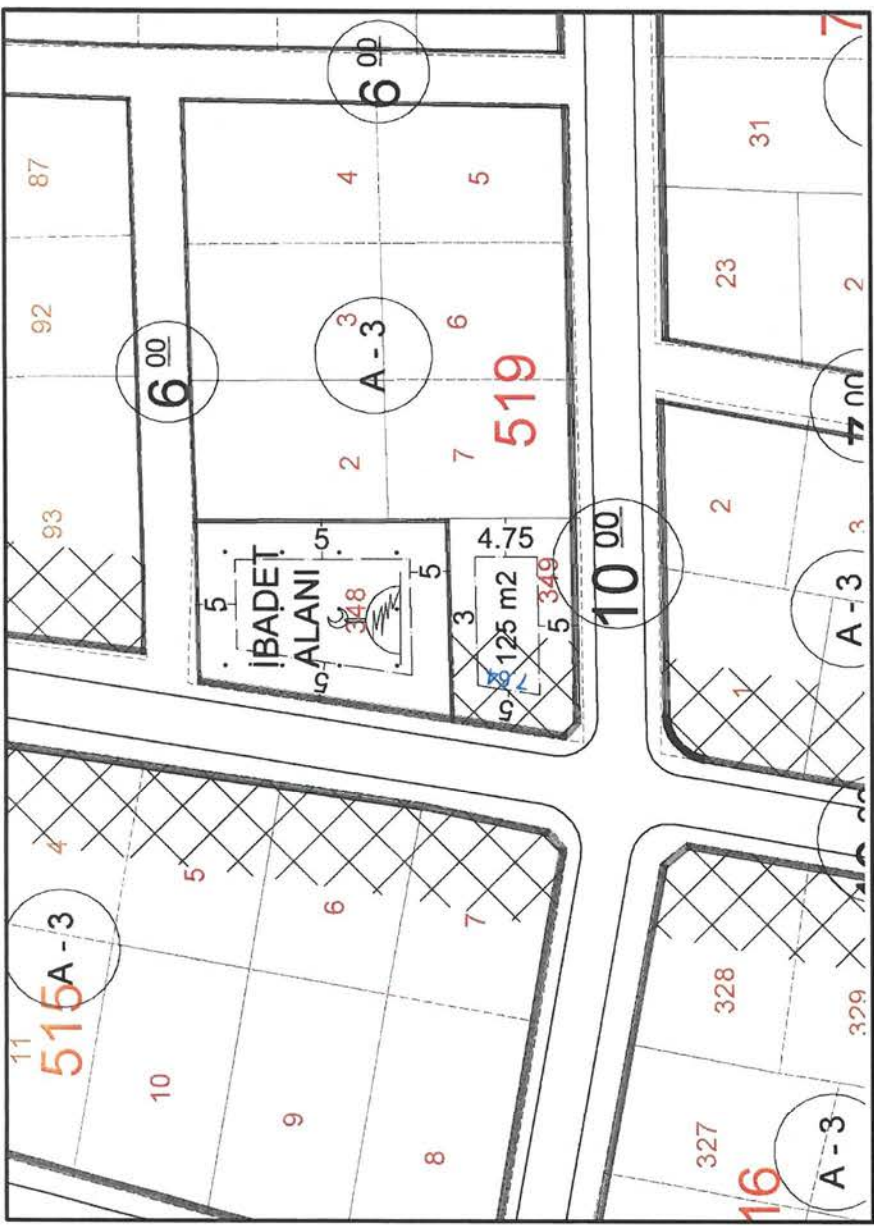
Plan değişikliğine konu parcel üzerinde 3 katlı betonarme eski bir yapı bulunmaktadır. Yakın çevresinde yapılaşmalar tamamlanmış durumdadır. Alana ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir.



5. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu 519 ada 349 parsel meri imar planında; ayrık nizam 3 kat (A-3) olarak planlı olup maksimum TAKS (taban alanı katsayısı): 0,40 tır. Bu koşullara göre parselde $414 \times 0,40 = 165,6 \text{ m}^2$ taban alanı kullanım hakkı bulunmaktadır.

Köşe parsel konumunda ve dar bir formda olan 519 ada 349 no.lu parselde yollardan 5'er metre çekme mesafesi bırakıldıktan sonra, normalde yan bahçeden 3 metre yapı yaklaşma bırakılması gerekirken, meri plan koşullarına göre Dini Tesis Alanına (Cami) komşu olan yan bahçeden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılması zorunludur. Meri uygulama imar planında öngörülen yapı yaklaşma mesafeleri uygulandığında (şekil 2'de görüldüğü üzere) parsel üzerine yapılabilecek binanın ön cephe genişliği yaklaşık 5.61 metre olarak oluşmakta ve dar formda bir taban oturumu gerçekleştirilmektedir. Taban kullanımını incelendiğinde, meri plana göre $0,40 (165,6 \text{ m}^2)$ olan taban alanı kullanım hakkı ise yaklaşık $0,22 (93 \text{ m}^2)$ 'ye düşerek büyük bir kısmı zayi olmaktadır.



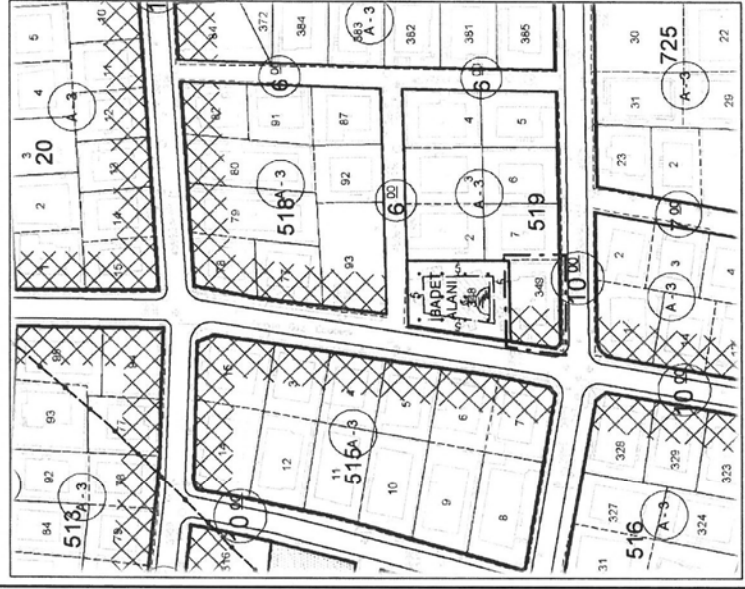
Şekil 6: Öneri Plan Değişikliğine Göre Oluşan Yapılaşma Durumu

Yapılan plan değişikliği sonrasında; 519 ada 349 parselde, yaklaşık olarak; bina cephesi:7,64 m, bina oturumu: 125 m², (TAKS:0,30) şeklinde gerçekleştirilmiştir.(Bkz:şekil6) Dolayısıyla yapılan düzenleme kapsamında söz konusu parselde meri planda yer alan 0.40 (165,6 m²) olan taban alanı kullanımı hakkı aşılmamış olup her hangi bir alan kazanımı ve yoğunluk artışı söz konusu olmamıştır.

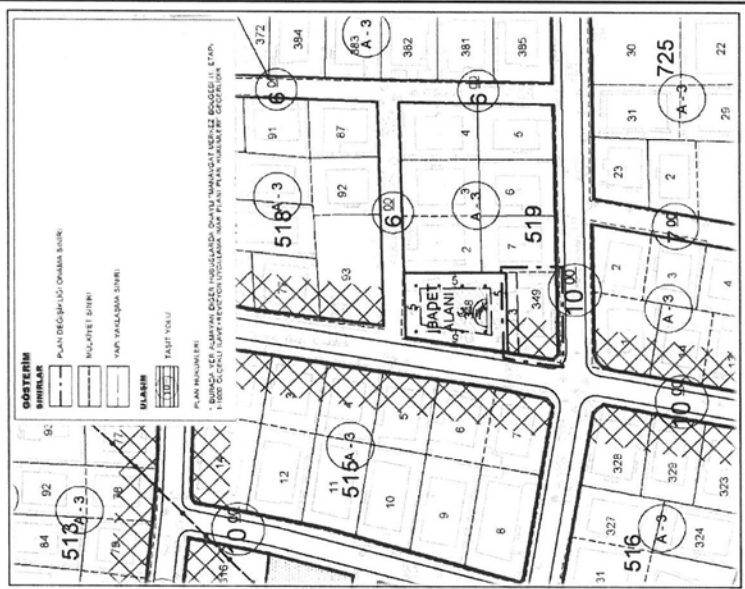
Yapılan uygulama imar planı değişikliği 3194 sayılı imar kanunu, ilgili yönetmelikleri, planlama kriterleri ve şehircilik ilkeleri doğrultusunda raporuyla bir bütün olarak hazırlanmış olup parselde oluşan mağduriyetin giderilerek, Manavgat kent merkezinde daha nitelikli ve kullanılabilir bir yapı oluşumuna imkân verecek plan kararlarının üretilmesi hedeflenmiştir.

MANAVGAT BELEDİYESİ
MAHALLE AŞAĞIHIŞAR
ADA/PARSEL NO 519/349
PAFTA NO 026B-24B-3A

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK 1/1000
ÖNERİ PLAN



6. PLAN HÜKÜMLERİ

* Burada yer almayan hususlarda onaylı "Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) İlave + Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" plan hükümleri geçerlidir.