



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:15.08.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.07.2024 tarihli toplantısında gündemin 143. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisi'nin 02.07.2024 tarih ve 103 sayılı kararı ile uygun bulunan Aydınlar Mahallesi, 1517 ada 1 parseldeki Konut+Ticaret Alanının batı cephesindeki çekme mesafesinin 5 metreden 3 metreye düşürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisi'nin 02.07.2024 tarih ve 103 sayılı kararı ile uygun bulunan Aydınlar Mahallesi, 1517 ada 1 parseldeki Konut+Ticaret Alanının batı cephesindeki çekme mesafesinin 5 metreden 3 metreye düşürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.01.2024 tarih ve 25 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk.Yrd.

Mehmet Burak CEKER
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi : 02.07.2024
Kararın Tarihi : 103

Konu: Aydinevler Mah. 1517 ada 1 Parsel
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
Değişikliği.

Manavgat Belediye Meclisi; 02.07.2024 tarihinde Salı günü saat 14.00'de Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Mustafa ÖZTÜRK, üyelerden; Mehmet Burak ÇEKER, Ayşe Zehra AKIN, Seval ÖZ ÖZGENÇ, Özlem TARAKÇI, Hüseyin SIRCAN, Mehmet ÇİÇEK, Emine Sema ÇAĞLAR, Mehmet Engin TÜTER, Hayri OKUTAN, Mehmet TOSAK, Burak MUTLU, Mustafa Kemal DÖNMEZ, Osman COŞAR, Levent ARSLAN, Mehmet DOĞAN, Nazmi GÜNDÜZ, Ahmet USLU, Hacer KEÇER KARAKOÇ, Süleyman ÖZ, Mehmet KARA, Ziya ERSOY, Derya KAYA, Mustafa Öner ÖZEN, Özcan YILDIRIM, Nagehan BARUT, Demir DURAR, Geylani YILMAZ, Mücahit TATAR, Şükrü ARSLAN, Mehmet Ali USLU, Sinan TEZCAN ve Hasan YAVUZ'un iştirakiyle 1. Birleşimin 1. Oturum toplantısına devam edildi.

Gündemin 12. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Antalya İli, Manavgat İlçesi Aydinevler Mahallesi 1517 ada 1 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: 04.06.2024 tarihli Belediye Meclisi Toplantısı'nda görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen; "Antalya İli, Manavgat İlçesi, Aydinevler Mahallesi 1517 ada 1 no.lu parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" komisyonumuzca incelenmiş; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.01.2024 tarih ve 25 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Değişikliğine" uygun olarak arazi kullanım kararı gösterimin yapıldığı, yapılaşma yoğunluğu (emsal) ve kat adetleri korunarak taşınmazın batı cephesinde yapı yaklaşma mesafesinde düzenleme yapılması amaçlı hazırlandığı 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 Aydinevler Mahallesi 1517 ada 1 Parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun Komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.

Meclis Başkanı

Mustafa ÖZTÜRK



Meclis Katipleri

Emine Sema ÇAĞLAR



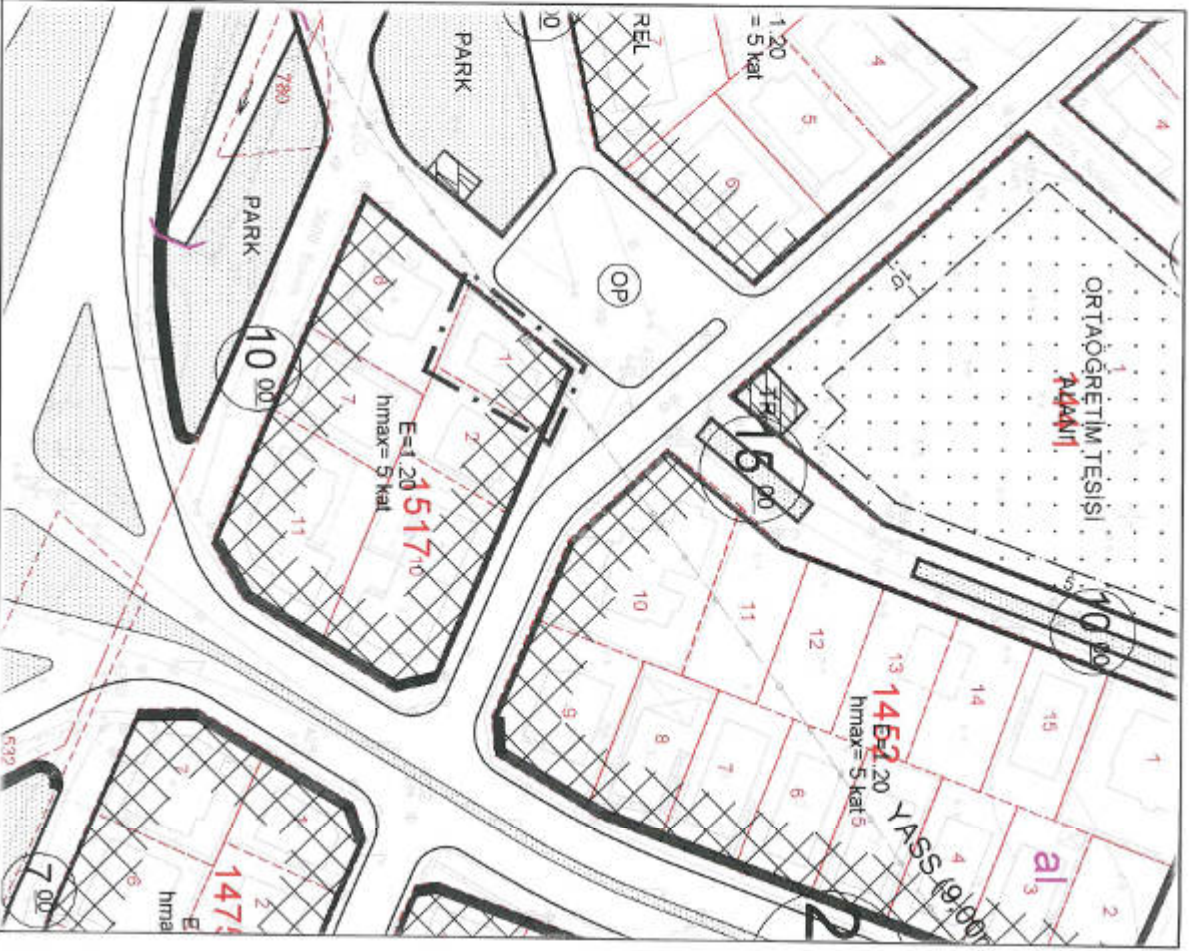
Levent ARSLAN



MANAVGAT BELEDİYESİ

MAHALLE: AYDINEVLER
ADA/PARSEL NO: 1517/1
PAFTA NO: 026B-24B-4A

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK: 1/1000



ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ
AYDINEVLER MAHALLESİ 1517 ADA 1 NO.LU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

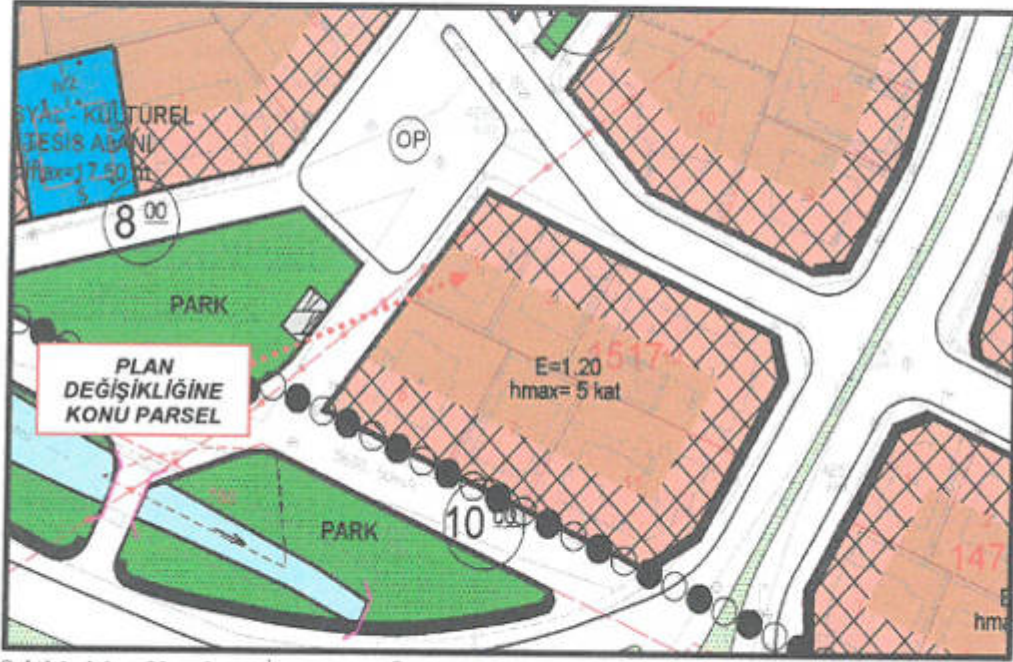
Plan değişikliğine konu alan; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Aydınlevler Mahallesi, 1/1000 ölçekli O26-B-24-B-4-A imar paftasında yer alan 1517 ada 1 parsel no.lu taşınmazı kapsamaktadır. Tapu kayıtlarına göre 1517 ada 1 no.lu parsel 359 m²'dir. Plan değişikliğine konu parsel köşe parsel konumunda olup alana ulaşım, 5077 ve 5078 sokak ile Sorgun Bulvarı'na bağlanan 5076 sokak üzerinden sağlanmaktadır. Plan değişikliğine konu alan oldukça merkezi bir konumda yer almakta olup hemen karşısında Manavgat Ticaret ve Sanayi Odası (MATSO) bulunmaktadır. Parsel D-400 Karayoluna yaklaşık 70 m, Manavgat Novamall Alışveriş Merkezine de yaklaşık 160 m mesafededir.



Şekil 1: Plan değişikliğine konu alanın uydu haritasındaki görünümü

2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ AMAÇ KAPSAM VE GEREKÇE

Plan değişikliğine konu alan, Manavgat kent merkezinde, D-400 Karayolu, Sorgun Kavşağı, Manavgat Ticaret ve Sanayi Odası, Manavgat Novamall Alışveriş Merkezi ve Manavgat Otogarı gibi taşıt ve yaya sirkülasyonu ile ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir konumdadır. Bu sebepten onaylı imar planında plan değişikliğine konu parselin bulunduğu yapı adası ile doğu, batı ve kuzeyinde yer alan yapı adalarında "ticaret+konut alanı" kullanım kararı getirilmiştir.



Şekil 2: Meri Uygulama İmar Planı Örneği

Ticaret+Konut Alanı olarak tanımlı alanlarda, onaylı imar planı plan notlarında;

"Bu alanlarda planlı alanlar imar yönetmeliğinde "ticaret alanı" ile "ticaret+konut alanı" tanımlarında yer alan kullanımlar yapılabilir. Bu alanlarda spor tesisleri yer alabilir.

Planda ticaret veya yol boyu ticaret gösterilen yapı adalarında; zemin kat ticaret, üst katlar ise konut veya ticaret kullanımında olabilir. Toplam emsal aşmamak kaydıyla konut ya da ticaret kullanımına ilişkin bir emsal sınırlaması yoktur. bu alanlarda parlayıcı patlayıcı, gürültü, hava v.b. çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar yer almayacaktır." hükümleri getirilmiştir.

Onaylı plan notlarında; plan değişikliğine konu parselin de bulunduğu, "ticaret+konut alanı" gösterimi bulunan yapı adalarında zemin katlarda ticaret, üst katlarda ise ticaret ve/veya konut kullanımının yapılabileceği ifade edilmekte olup Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki "Ticaret+Konut Alanı" karma kullanımına atıfta bulunmaktadır. Anılan plan hükmünün, yürürlükte bulunan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki karşılığı parselin ve/veya yapı adasının tamamının "TİCK (Ticaret+Konut Alanı)" alanı olarak tanımlanmasıdır.

Ancak Manavgat Merkez Bölgesi (1. Etap) 1/5000 Ölçekli İlave+Revizyon Nazım ve 1/1000 ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planları 10.05.2013 onay tarihli olup Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinden önce hazırlanan bir plandır. Planın onay tarihinden sonra, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki değişiklikler kapsamında, Plan Hükümlerinde bazı değişiklik ve revizyonlar yapılmış ancak imar planlarında genel bir revizyon ve/veya değişiklik olmamıştır. Dolayısıyla meri planlarda yer alan gösterimler ve arazi kullanım tanımlamaları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile getirilen Lejant/Gösterim Teknikleri ve alan tanımları ile tam uyumlu değildir.

Bu uyumsuzluk, farklı yapılan yorumlamalar ve uygulamalar ile bazı sorunları ve mağduriyetleri ortaya çıkarmaktadır. Şöyle ki; plan değişikliğine konu 1517 ada 1 parsel köşe parsel konumundadır. Parselin kuzey ve batısı yola cephelidir. Parselin bulunduğu yapı adasında ticaret+konut alanı gösterimi bulunmaktadır. Onaylı plan notlarındaki karma

kullanım tanımı kapsamında; parselde zemin kat ticaret, üst katlarda konut ve/veya parselin tamamında ticaret yapılabilir. Parselin geniş cephesi batı cephesidir. Meri planda da görüleceği üzere parselin batısında yer alan diğer yapı adalarında da bu yola cepheli olarak ticaret+konut kullanım kararı bulunmaktadır. Parsel malikince de zemin katta yer alacak ticaret kullanımına batıdaki yol cephesinden de giriş yapılmak istenmektedir.

Genelde eski plan gösterimlerine göre hazırlanan planlarda bu tarz konut altı ticaret gösteriminin bulunduğu alanlarda "ticaret gösteriminin bulunduğu yoldan cephe alan parsellerde." şeklinde özel bir tarif yapılmaktadır. Ancak Manavgat kent merkezi imar planında yer alan ticaret+konut alanlarında, zemin katın dışında üst katlarda da ticaretin yapılabileceği bir karma kullanım hakkı bulunduğundan, onaylı İmar Planı Plan Hükümlerinde özellikle genel bir ifade kullanıldığı, herhangi bir parsel ve yol cephesi tarifi yapılmadığı görülmektedir.

Konu ile ilgili "Planlı alanlar İmar Yönetmeliği" incelendiğinde;

"Madde.30", ""(7)".fikrasında; "Konut binalarının zemin katlarının dükkân veya mağaza olarak düzenlenmesi halinde dükkân ve mağaza girişlerinin sadece yol cephesinden yapılması gerekir.

Madde 4. "Tanımlar" bölümünün "(yyyy)" fikrasında;

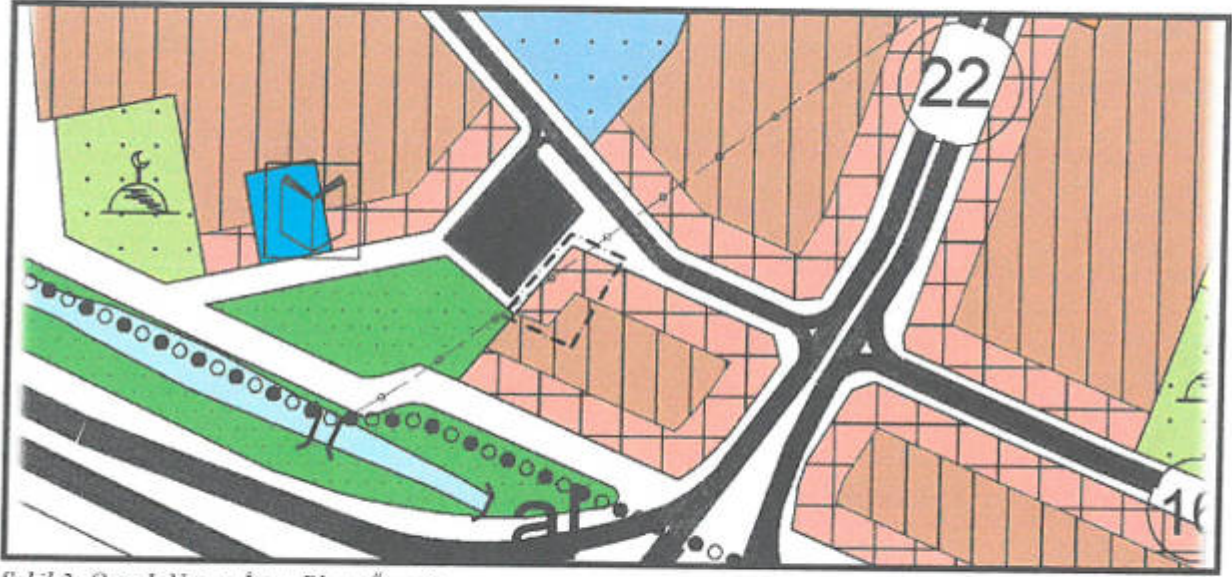
"Yol cephesi: Binanın yola bakan cephesini,"

"(jjj)" fikrasında; Ön bahçe: Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümlerini (Yola cephesi olan bütün bahçeler ön bahçe statüsündedir.) denmekte olup yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine göre birden fazla yol cepheli köşe parsellerde yol cephelerinden bina girişi yapılmasına ve bağımsız bölüm oluşturulmasına herhangi bir engel bulunmadığı aksine yapılabileceği anlamı da ortaya çıkmaktadır.

Ancak Manavgat Belediyesince yapılan uygulamalarda; planda ticaret gösterimi sadece kuzey yol cephesinde bulunduğundan, ticaret gösterimi bulunan yol cephesi dışında, ticari bina girişi yaptırılmamaktadır.

Meri planda plan değişikliğine konu parselin batısında yer alan yola cepheli diğer yapı adalarında ticaret+konut kullanım kararı bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu parselde de ticaret+konut alanı gösterimi parselin batı yönünden cephe olduğu yol boyunca devam ettirilmesi gerekirken gösterimsel olarak sehven hata yapıldığı düşünülmektedir. Eksik yapılan bu gösterimden kaynaklı parsel maliki mağdur olmaktadır.

Yaşanan bu mağduriyetin giderilebilmesi için imar planında değişiklik yapılması gereği oluşmuştur. Bu amaçla Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmış olup ana arazi kullanım kararı, yapı yoğunluğu ve kat adetleri korunmak suretiyle, parselde yer alan "Ticaret+Konut Alanı" gösteriminin parselin batı cephesi boyunca devam ettirilmesi önerilmiştir. Yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi 15.01.2024 tarihinde Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmıştır.



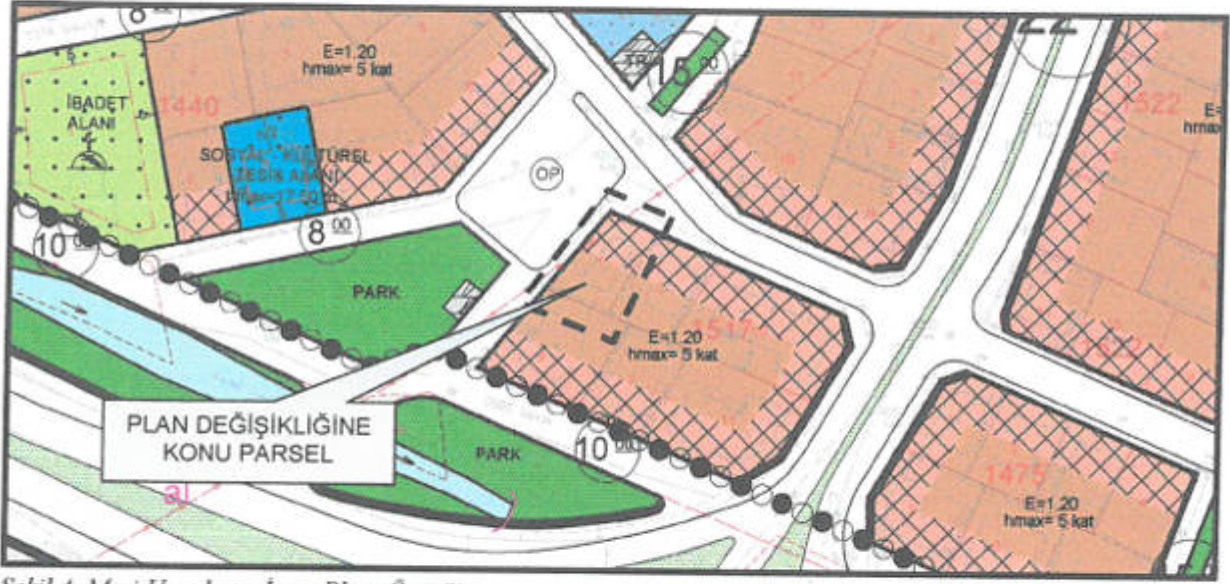
Şekil 3: Onaylı Nazım İmar Planı Örneği

Onaylı Nazım İmar Planı değişikliğine uygun olarak; parselde yer alan "Ticaret+Konut Alanı" gösteriminin parselin batı cephesi boyunca devam ettirilmesine yönelik Uygulama İmar Planında da değişiklik yapılması amaçlanmıştır. Hazırlanan uygulama imar planı değişikliği kapsamında; köşe parsel konumunda ve dar bir formda olan plan değişikliğine konu parselde, meri plana göre yapı yaklaşma mesafeleri uygulandıktan sonra yapılaşma hakkının kullanılamamasına bağlı oluşan mağduriyetin giderilebilmesi için yapı yoğunluğu ve kat adedi korunmak suretiyle, batı kısımdaki yol cephesinde 5 metre olan yapı yaklaşım mesafesinin, 3 metre olarak düzenlemesi de önerilmiştir.

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu parsel, Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) 1/5000 Ölçekli İlave+Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı içerisinde yer almaktadır. Onaylı Nazım İmar Planında; 1517 ada 1 parsel "ticaret+konut alanı" olarak planlıdır.

Onaylı uygulama imar planında, plan değişikliğine konu parselin bulunduğu yapı adası "ticaret+konut alanı" olarak planlı olup yapılaşma koşulları; ayrık nizam, Emsal (E): 1,20, maksimum yapı yüksekliği Hmax: 5 kat olarak tanımlıdır. Parselin kuzeyi ve batısında yer alan yapı adaları da ticaret+konut alanı olarak planlıdır. Yapı yaklaşma mesafeleri; ön bahçelerden 5 metre, yan bahçelerden kat adeti kadar (3 kat için 3 metre, 4 kat için 4 metre, 5 kat için 5 metre) uygulanmaktadır. Arka bahçede ise bina yüksekliğinin yarısı kadardır.



Şekil 4: Meri Uygulama İmar Planı Örneği

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alanda 2 katlı bir yapı bulunmaktadır. Alana ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir.



Şekil 5: Kadastral Durum

Parselden Görünümler





5. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu parsel, Onaylı İmar Planında; "ticaret+konut alanı" olarak planlıdır.

Ancak Manavgat Merkez Bölgesi (1. Etap) 1/5000 Ölçekli İlave+Revizyon Nazım ve 1/1000 ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planları 10.05.2013 onay tarihli olup Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinden önce hazırlanan bir plandır. Planın onay tarihinden sonra, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki değişiklikler kapsamında, Plan Hükümlerinde bazı değişiklik ve revizyonlar yapılmış ancak imar planlarında genel bir revizyon ve/veya değişiklik olmamıştır. Dolayısıyla meri planlarda yer alan gösterimler ve arazi kullanım tanımlamaları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile getirilen Lejant/Gösterim Teknikleri ve alan tanımları ile tam uyumlu değildir.

Bu uyumsuzluk, farklı yapılan yorumlamalar ve uygulamalar ile bazı sorunları ve mağduriyetleri ortaya çıkarmaktadır. Şöyle ki; plan değişikliğine konu 1517 ada 1 parsel köşe parsel konumundadır. Parselin kuzey ve batısı yola cephelidir. Parselin bulunduğu yapı adasında ticaret+konut alanı gösterimi bulunmaktadır. Onaylı plan notlarındaki karma kullanım tanımı kapsamında; parselde zemin kat ticaret, üst katlarda konut ve/veya parselin tamamında ticaret yapılabilmektedir. Parsel malikince plan değişikliğine konu 1517 ada 1 parselde zemin kat ticaret, üst katlar konut şeklinde bir karma kullanım yapılacaktır. Parselin geniş cephesi batı cephesidir. Parselin batısında yer alan diğer yapı adalarında da bu yola cepheli olarak ticaret+konut kullanım kararı bulunmaktadır. Parsel malikince de zemin katta yer alacak ticaret kullanımına batıdaki yol cephesinden de giriş yapılmak istenmektedir.

Genelde eski plan gösterimlerine göre hazırlanan planlarda bu tarz konut altı ticaret gösteriminin bulunduğu alanlarda "ticaret gösteriminin bulunduğu yoldan cephe alan parsellerde." şeklinde özel bir tarif yapılmaktadır. Ancak Manavgat kent merkezi imar planında yer alan ticaret+konut alanlarında, zemin katın dışında üst katlarda da ticaretin yapılabileceği bir karma kullanım hakkı bulunduğundan, onaylı İmar Planı Plan Hükümlerinde özellikle; "...Planda, ticaret veya yol boyu ticaret gösterilen yapı

adalarında..." şeklinde genel bir ifade kullanıldığı, herhangi bir parsel ve yol cephesi tarifi yapılmadığı görülmektedir.

Konu ile ilgili "Planlı alanlar İmar Yönetmeliği" incelendiğinde;

"**Madde.30**", ""(7)".fıkrasında; "Konut binalarının zemin katlarının dükkân veya mağaza olarak düzenlenmesi halinde dükkân ve mağaza girişlerinin sadece yol cephesinden yapılması gerekir.

Madde 4, "Tanımlar" bölümünün "(yyy)" fıkrasında;

"Yol cephesi: Binanın yola bakan cephesini,"

"(jjj)" fıkrasında; Ön bahçe: Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümlerini (Yola cephesi olan bütün bahçeler ön bahçe statüsündedir.) denmekte olup yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine göre birden fazla yol cepheli köşe parsellerde yol cephelerinden bina girişi yapılmasına ve bağımsız bölüm oluşturulmasına herhangi bir engel bulunmadığı aksine yapılabileceği anlamı da ortaya çıkmaktadır.

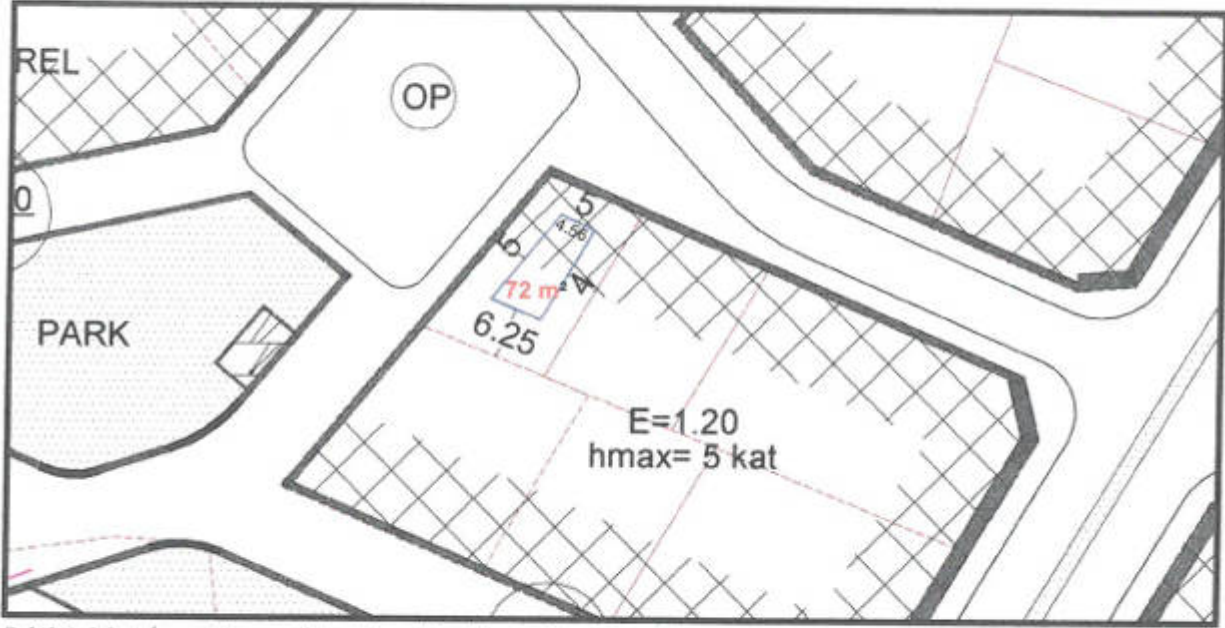
Ancak Manavgat Belediyesince yapılan uygulamalarda; planda ticaret gösterimi sadece kuzey yol cephesinde bulunduğundan, ticaret gösterimi bulunan yol cephesi dışında, ticari bina girişi yaptırılmamaktadır.

Meri planda plan değişikliğine konu parselin batısında yer alan yola cepheli diğer yapı adalarında ticaret+konut kullanım kararı bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu parselde de ticaret+konut alanı gösterimi batı cephesi boyunca devam ettirilmesi gerekirken gösterimsel olarak sehven hata yapıldığı düşünülmektedir. Eksik yapılan bu gösterimden kaynaklı parsel maliki mağdur olmaktadır.

Yaşanan bu mağduriyetin giderilebilmesi için Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmış olup **15.01.2024 tarihinde Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmıştır.** Onaylı Nazım İmar Planı değişikliğine uygun olarak uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliğinde; ana arazi kullanım kararı, yapı yoğunluğu ve kat adetleri korunmak suretiyle, parselde yer alan "Ticaret+Konut Alanı" gösteriminin parselin batı cephesi boyunca devam ettirilmesi önerilmiştir.

Ayrıca; plan değişikliğine konu 1517 ada 1 parselin meri imar planındaki yapılaşma koşulları Emsal: 1.20, 5 kat olarak tanımlıdır. Yapı yaklaşma mesafeleri ön bahçelerden 5 metre, yan bahçelerden kat adedi kadar (3 kat için 3 metre, 4 kat için 4 metre, 5 kat için 5 metre) uygulanmaktadır. Plan değişikliğine konu parsel hem dar bir formda hem de köşe parsel konumundadır. Meri uygulama imar planında öngörülen yapı yaklaşma mesafeleri uygulandığında 9 metre bina cephesi şartını sağlayamadığından 5 kat yapılaşma hakkını zaten kullanamamaktadır. 4 kat yapılaşma hakkı kullanımına dönük yapı yaklaşma mesafeleri uygulandığında ise (*şekil 6'da görüldüğü üzere*) parsel üzerine yapılabilecek binanın ön cephe genişliği yaklaşık 4.56 metre olarak oluşmakta ve dar formda bir taban oturumu gerçekleşmektedir.



Şekil 6: Meri İmar Planına Göre Parselde Oluşan Yapılaşma Durumu

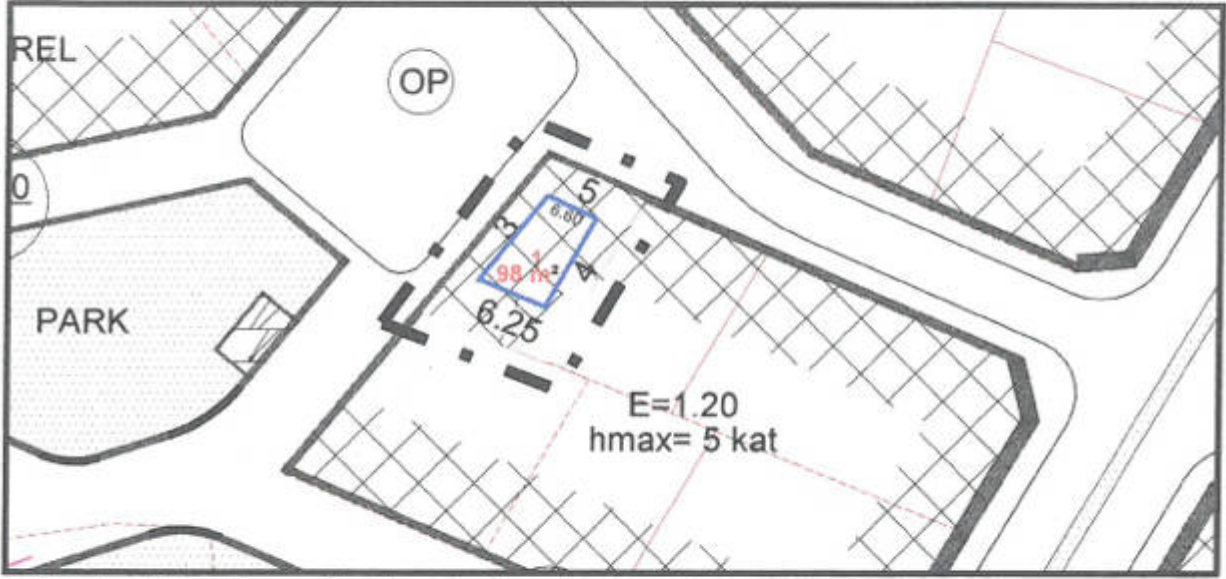
Dolayısıyla plan değişikliğine konu parselde meri plan kararlarına göre çekme mesafeleri uygulandıktan sonra bina formu ve cephe genişliği açısından uygun standartlarda nitelikli bir bina oluşumuna imkan sağlanamamakta, yaklaşık 143,6 m² (0,40) olan taban alanı kullanımı da yaklaşık 72 m²'ye düşürerek planda verilen yapılaşma hakkı da büyük oranda zayıf olmaktadır.

Plan değişikliğine konu parselin Emsal: 1,20 yapılaşma hakkı vardır. Bu tarz alanlarda; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yer alan; "Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (a) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir." hükmü kapsamında tabanda çekme mesafelerinden dolayı zayıf olan emsal kullanım hakkı üst katlarda kapalı çıkma olarak kullanılmak istenmekte, bu durumda zeminde dar, üst katlarda kolon desteği olmayan, geniş kapalı çıkmalara sahip, statik açıdan deprem durumunda risk oluşturabilecek niteliksiz binalar oluşmaktadır.

Manavgat merkez bölgesi imar planı incelendiğinde; geçmişte yapılan plan değişiklikleri ile benzer şekilde bu tarz dar formadaki parsellerde oluşan mağduriyetleri gidermek için, yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılmasına ilişkin Belediye Meclislerince alınan emsal kararlar/ imar planı değişiklikleri bulunmaktadır.

Parsel malikince de; plan değişikliğine konu 1517 ada 1 parselde oluşan bu mağduriyetin giderilerek, planda verilen yapılaşma hakkının kullanılabilmesi, daha nitelikli ve statik açıdan daha uygun bir bina yapılabilmesi için parselin batı cephesinde yapı yaklaşma mesafelerinde değişiklik yapılması talep edilmektedir.

Bu kapsamda; hazırlanan uygulama imar planı değişikliğinde; yapı yoğunluğu ve kat adedi korunmak suretiyle, batı kısımdaki yol cephesinde 5 metre olan yapı yaklaşım mesafesinin, 3 metre olarak düzenlemesi de önerilmiştir.



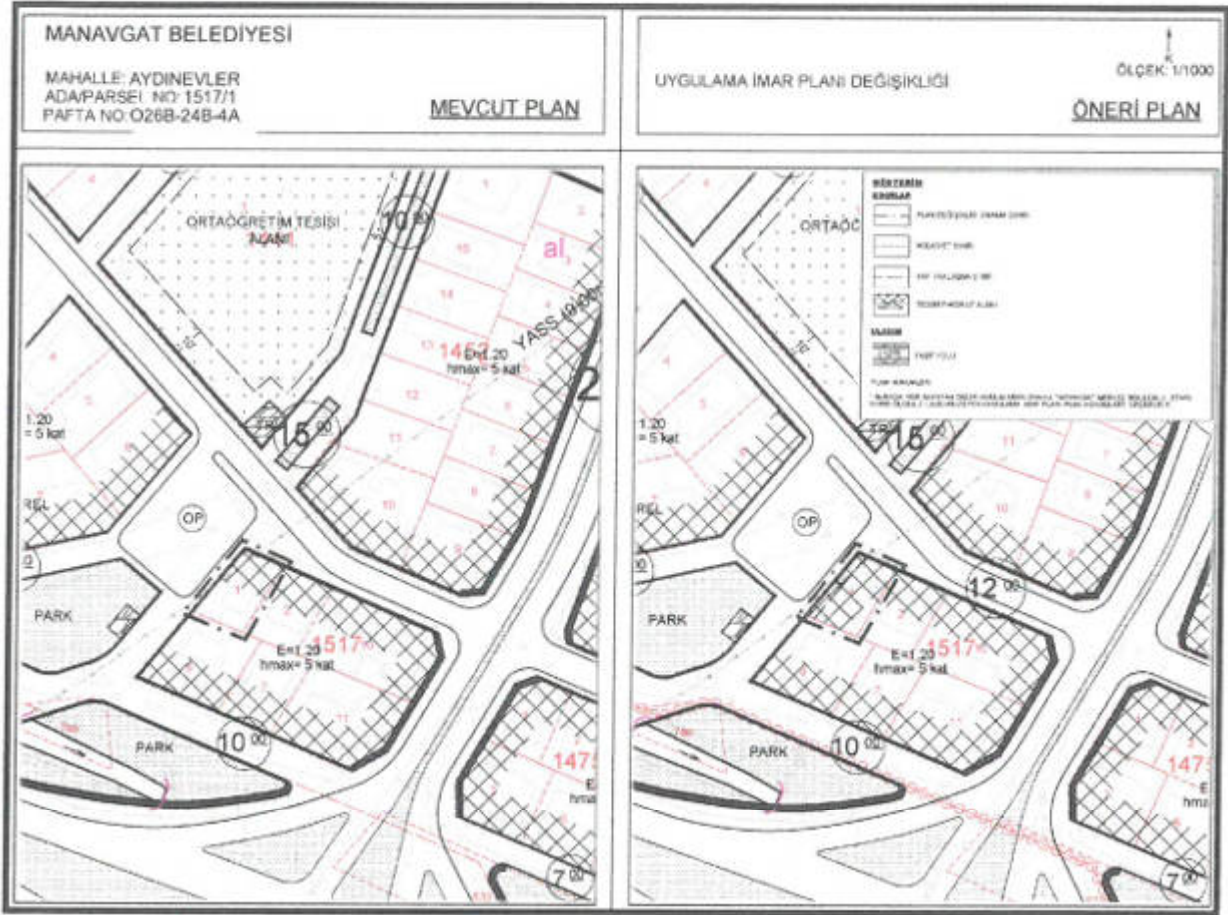
Şekil 7: Öneri İmar Planına Göre Parselde Oluşan Yapılaşma Durumu

Yapılan plan değişikliği sonrasında; 1517 ada 1 parselde, yaklaşık olarak; bina cephesi:6,60 m, bina oturumu: 98 m², (TAKS:0,27) şeklinde gerçekleştirilmektedir. Dolayısıyla yapılan düzenleme kapsamında söz konusu parselde meri planda yer alan maksimum 0.40 (143,6 m²) olan taban alanı kullanım hakkı aşılmamış olup her hangi bir alan kazanımı ve yoğunluk artışı söz konusu olmamıştır. Yapılan düzenleme ile parselde oluşan mağduriyetin giderilerek, Manavgat kent merkezinde daha nitelikli ve kullanılabilir bir yapı oluşumuna imkân verecek plan kararlarının üretilmesi hedeflenmiştir.

Hazırlanan imar planı değişikliği ile meri planın ana arazi kullanım kararı, yapı yoğunluğu ve kat adetleri korunmuş, "Ticaret+Konut Alanı" gösterimi, 1517 ada 1 parselin batı yönünden cephe olduğu yolda da devam ettirilerek arazi kullanım bütünlüğü ve sürekliliği sağlanmış, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği öncesi eski planlama dili ile yapılan gösterimsel eksikliğe bağlı parselde oluşan mağduriyet de giderilmiştir.

Yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişliği, 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile planlama kriterleri ve şehircilik ilkeleri doğrultusunda raporu ile bir bütün olarak hazırlanmış, meri uygulama imar planının gösterim dili korunmuştur.

Saygılarımla..



Şekil 8: Mevcut-Öneri Uygulama İmar Planı Örneği

6. PLAN HÜKÜMLERİ

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

ESRA AK KARASOY

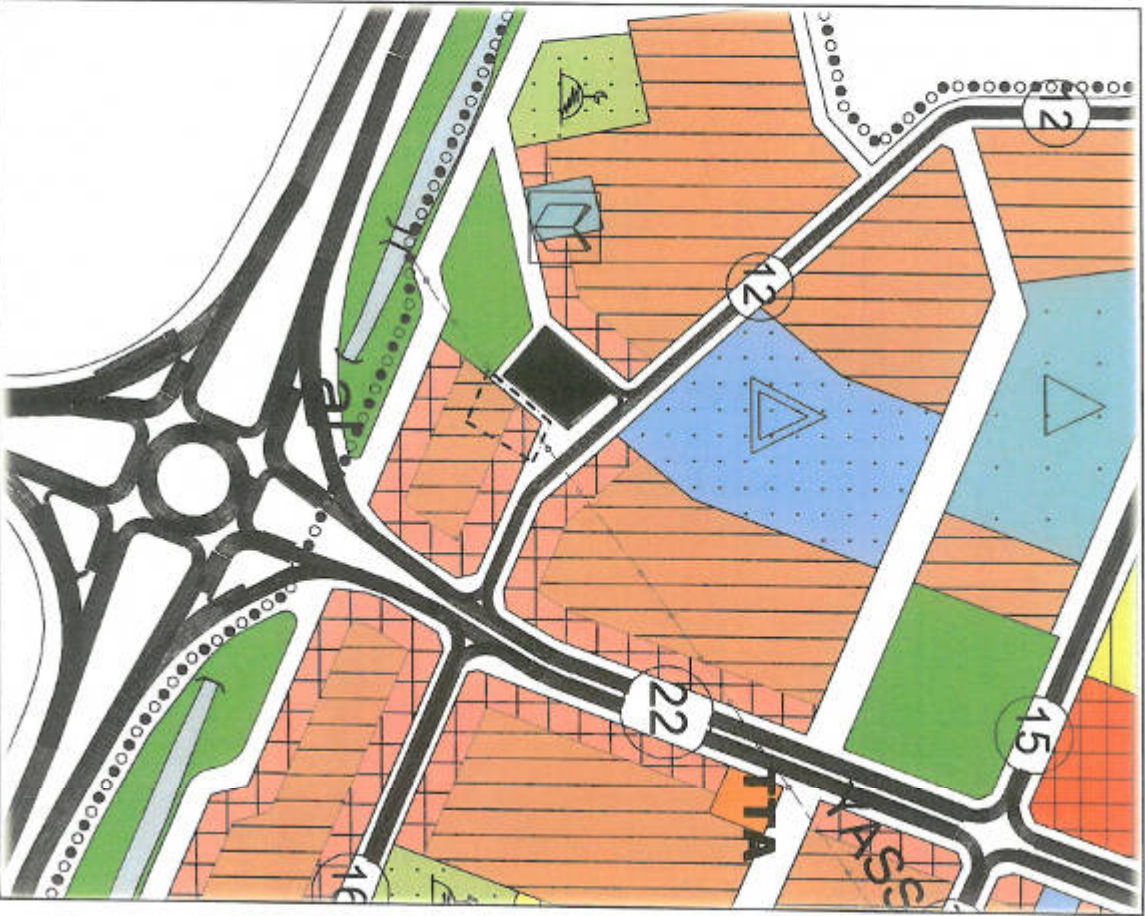
Şehir ve Bölge Plancısı
A.Hisar Mah. Hisar Cad. Koça Yusuf Ap.
No.55/18 MANAVGAT • Od. Sicil No : 4652
Tel : 0555 95510 88 Cep No : 012120018
Manavgat 724

MANAVGAT BELEDİYESİ

ADA/PARSEL NO: 1517/1

PAFTA NO: 026-B-24-B

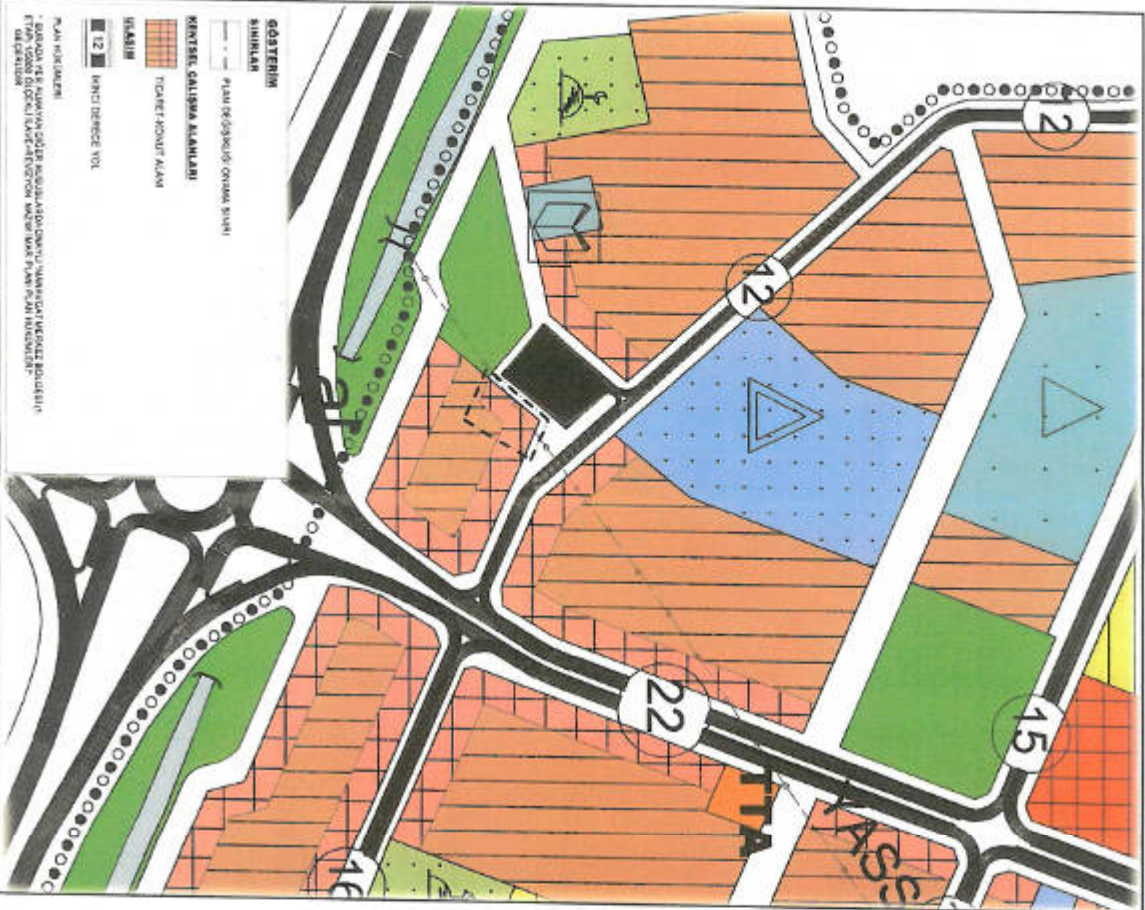
MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK: 1/5000





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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Manavgat Belediyesi
Mahalle : Hisar (Aydınevler) Mahallesi
Ada/Parsel : 1517 ada 1 parsel
Ölçek : 1/1000

Manavgat Belediye Meclisi'nin 02.07.2024 tarih ve 103 sayılı kararı ile uygun bulunan Aydınevler Mahallesi, 1517 ada 1 parseldeki Konut+Ticaret Alanının batı cephesindeki çekme mesafesinin 5 metreden 3 metreye düşürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.07.2024 tarihli toplantısında gündemin 143. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plana konu edilen 359 m² büyüklüğündeki parsel yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Mevcut Konut Alanları" olarak planlıdır.

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2024 tarih ve 25 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde "1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinden önce hazırlanan planlar olması nedeniyle gösterimler ve arazi kullanım tanımlamalarının güncel mevzuat hükümleri ile getirilen gösterim teknikleri ve alan tanımları ile tam uyumlu olmadığından parselin Ticaret+Konut Alanı (TİCK) kullanımında bir mağduriyet olduğu gerekçesiyle parselin batı cephesi de Ticaret+Konut Alanı (TİCK) olarak planlanmıştır.

Yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında parsel ayrıık nizam "Ticaret+Konut Alanı" olarak planlı olup E:1.20 Hmax:5 kat olarak belirlenmiştir.

Plan teklifinde yapı yoğunluğu ve kat adedi korunarak batı kısmındaki yol cephesinden çekmesi gereken 5 metrelik çekme mesafesinin 3 metre olarak düzenlenmesi önerilmiştir.

Yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile bina cephesi 6.60 metre bina oturum alanı 98 m² olarak düzenlenmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 14.08.2024

Merve Pınar DAL
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.