



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 145. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisi'nin 02.07.2024 tarih ve 105 sayılı kararı ile uygun bulunan Yukarıhisar Mahallesi, 2 ada 74 parseldeki Konut Alanının Orman Alanı sınırındaki cephesindeki çekme mesafesinin 5 metreden 3.25 metreye düşürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisi'nin 02.07.2024 tarih ve 105 sayılı kararı ile uygun bulunan Yukarıhisar Mahallesi, 2 ada 74 parseldeki Konut Alanının Orman Alanı sınırındaki cephesindeki çekme mesafesinin 5 metreden 3.25 metreye düşürülmesine 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.


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı


Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk.Yrd.


Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi


Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi : 02.07.2024
Kararın Tarihi : 105

**Konu: Y. Hisar Mah. 2 Ada 74 no.lu 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 14. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Antalya İli, Manavgat İlçesi Yukarı Hisar Mahallesi 2 Ada 74 No.lu 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, Yukarı Hisar Mahallesi 2 Ada 74 no.lu parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" komisyonumuzca incelenmiş; Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile arazi kullanım kararı, yapılaşma yoğunluğu (emsal) ve kat adetleri korunarak, parselin orman sınırına cepheli kısmında 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 Yukarı Hisar Mahallesi 2 Ada 74 No.lu Parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun İmar Komisyonundan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.



Meclis Katipleri
Emine Sema ÇAĞLAR

Levent ARSLAN

ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ
YUKARIHİSAR MAHALLESİ 2 ADA 74 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Yukarı Hisar Mahallesi, 1/1000 ölçekli O26-b-24-b-2-d imar paftasında yer alan 2 ada 74 parsel no.lu taşınmazı kapsamaktadır. Tapu kayıtlarına göre, 2 ada 74 parsel 260,20 m²'dir. Alan konum olarak Manavgat Vergi Dairesi'nin yaklaşık 120 m kuzeyinde yer almaktadır. Alana ulaşım Hastane Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.



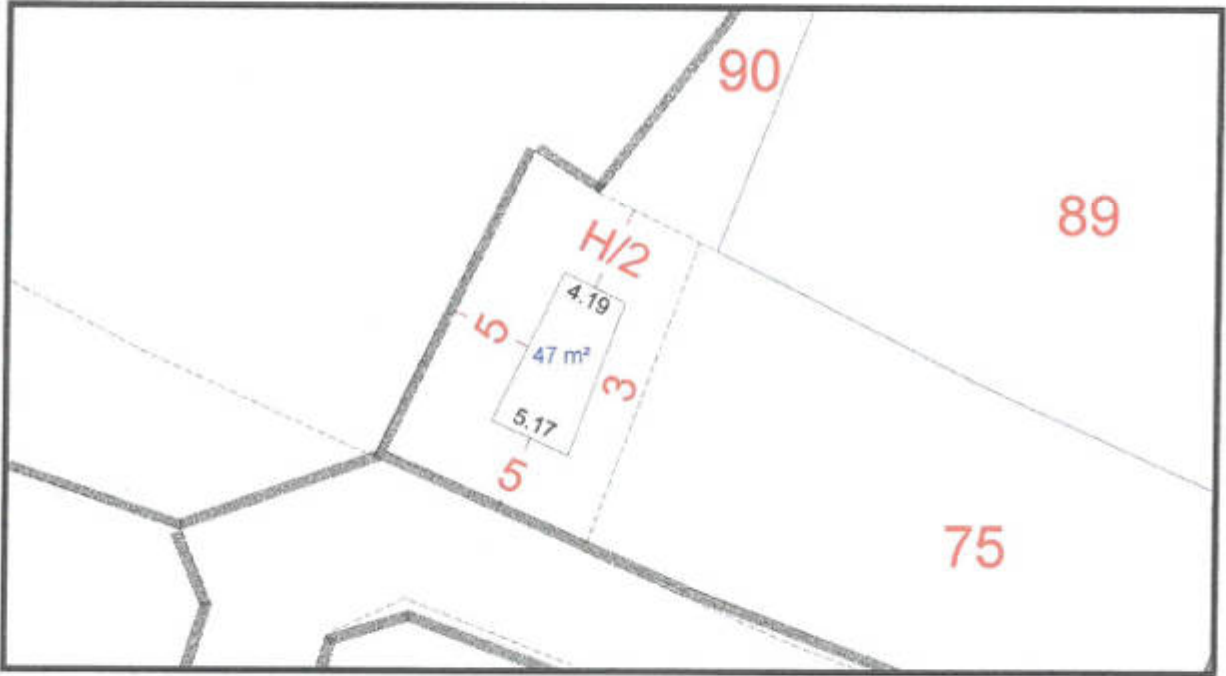
Şekil 1: Plan değişikliğine konu alanın uydu haritasındaki görünümü

2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ AMAÇ KAPSAM VE GEREKÇE

Plan değişikliğine konu 2 ada 74 parsel kent merkezinde, arazi ve arsa fiyatlarının oldukça yüksek olduğu bir bölgede yer almaktadır. Meri imar planında; ayrık nizam 5 kat

(A-5) olarak planlı olup maksimum TAKS (taban alanı katsayısı): 0,40 tır. Bu koşullara göre parselde $260 \times 0,40 = 104 \text{ m}^2$ taban alanı kullanım hakkı bulunmaktadır.

Orman alanına bitişik konumda ve dar bir formda olan 2 ada 74 no.lu parselde meri plan koşullarına göre orman sınırından 5 metre yapı yaklaşım mesafesi bırakılmaktadır. Planda öngörülen yapı yaklaşma mesafeleri uygulandıktan sonra bina cephesi 9 metreyi sağlamadığı için planla verilen 5 kat yapılaşma hakkı zaten kullanılamamaktadır. Eksik katlı yapılarak 4 kata göre yapı yaklaşım mesafeleri bırakıldığında da (şekil 2'de görüldüğü üzere) ön cephe genişliği yaklaşık 5.17 metre, arka cephe genişliği yaklaşık 4.19 metre olarak gerçekleşmektedir. Taban kullanımı incelendiğinde, 0.40 (104 m^2) olan taban alanı kullanım hakkı ise yaklaşık 0.18 (47 m^2)'ye düşerek büyük bir bölümü zayi olmaktadır.



Şekil 2: Meri İmar Planına Göre Parselde Oluşan Yapılaşma Durumu

Dolayısıyla söz konusu parselde meri plana göre yapı yaklaşım mesafeleri uygulandıktan sonra, alan büyüklüğü, bina cephe genişliği ve yapı formu itibariyle uygun standartlarda nitelikli bir bina oluşumuna imkan sağlanamamaktadır.

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 zayii olan 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 oluşturacak 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 emsal kararlar/değişiklikler bulunmaktadır.

Parsel malikince de; plan değişikliğine konu 2 ada 74 parselde oluşan bu mağduriyetin giderilerek, planda verilen yapılaşma hakkının kullanılabilmesi, daha nitelikli ve statik açıdan daha uygun bir bina yapılabilmesi adına uygulama imar planında değişiklik yapılması talep edilmektedir.

Bu kapsamda; bahse konu parselde uygulama imar planında değişiklik yapılarak; yapı yoğunluğu ve kat adedi korunmak suretiyle, orman alanına komşu olan yan parsel cephesinde 5 metre olan yapı yaklaşım mesafesinin, 3,25 metre olarak düzenlemesi önerilerek parselde oluşan mağduriyetin giderilmesi amaçlanmıştır.

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

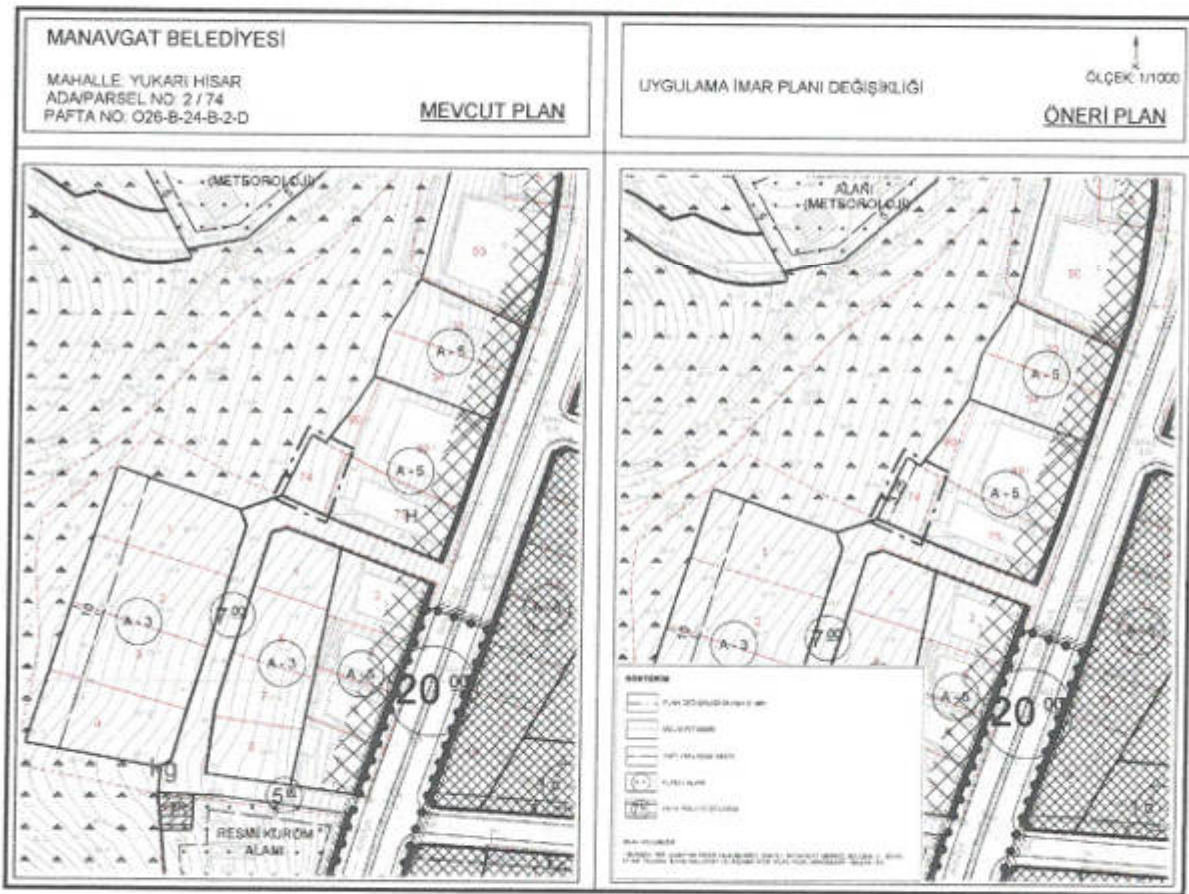
Plan değişikliğine konu alan, Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) 1/1000 Ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı içerisinde yer almaktadır. Parsel meri uygulama imar planında "Konut Alanı" olarak planlı olup, ayırık nizam 5 kat yapılaşma koşulları bulunmaktadır. Maksimum TAKS (taban alanı katsayısı): 0,40 tır. Meri imar planında orman alanı sınırından yapı yaklaşma mesafeleri 5 metre olarak uygulanmaktadır.



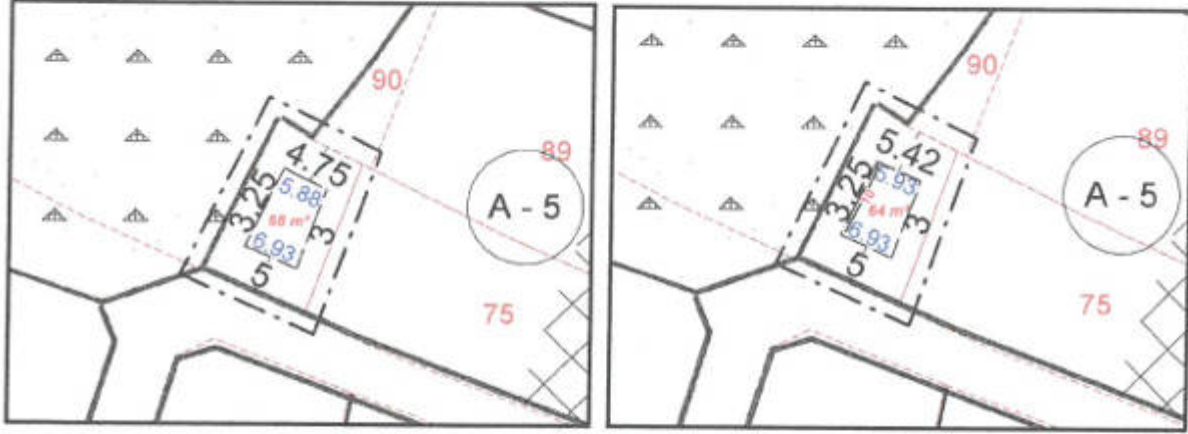
Şekil 3: Meri Uygulama İmar Planı Örneği

2 ada 74 parselin doğusunda yer alan 75 parselde ruhsatlı olarak yapılaşma gerçekleşmiş olup komşu parselle tevhid imkanı da kalmamıştır. Parselde oluşan bu mağduriyetin giderilebilmesi için uygulama imar planında değişiklik yapılması gereği oluşmuştur.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yan ve arka bahçe mesafelerinin minimum 3 m olabileceği ifade edilmektedir. Hazırlanan imar planı değişikliğinde, 2 ada 74 no.lu parselde meri planda yer alan yoğunluk ve yapılaşma kararları korunmuş, parselin orman alanına cepheli kısmında 5 metre olan yapı yaklaşım mesafesi, ilgili yönetmelikteki eşik değerlerin altına düşmeyecek şekilde, "3,25 m" olarak plan üzerinde tariflenmiştir.



Şekil 5 : Mevcut-Öneri Uygulama İmar Planı Örneği



3 Kat Yapılması Durumunda Oluşan Bina Oturumu

4 Kat Yapılması Durumunda Oluşan Bina Oturumu

Yapılan plan değişikliği kapsamında; 2 ada 74 parselde, eksik kat tercihine bağlı olarak, 4 kat yapılması durumunda; yaklaşık olarak, bina cephesi: 6,93 m, bina oturumu: 64 m² (TAKS:0,25), 3 kat yapılması durumunda ise; yaklaşık olarak, bina cephesi: 6,93 m, bina oturumu: 68 m² (TAKS:0,26) şeklinde gerçekleştirilmektedir. Dolayısıyla yapılan düzenleme kapsamında söz konusu parselde meri planda yer alan 104 m²(260x0.40) taban alanı kullanım 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 meri planda verilen yapılaşma hakkının kullanılmasına bağlı oluşan mağduriyetin giderilerek, kent merkezinde daha nitelikli ve kullanılabilir bir yapı oluşumuna imkân verecek plan kararlarının üretilmesi hedeflenmiştir.

6. PLAN HÜKÜMLERİ

* Burada yer almayan 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. Koca Yusuf Ap.

No.55/18 MANAVGAT - Oda Sicil No : 4652

Tel : 0555 656 40 00 Fap No : 0712120018

Manavgat - 07100 - 5648 724

Esra Ak Karasoy



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

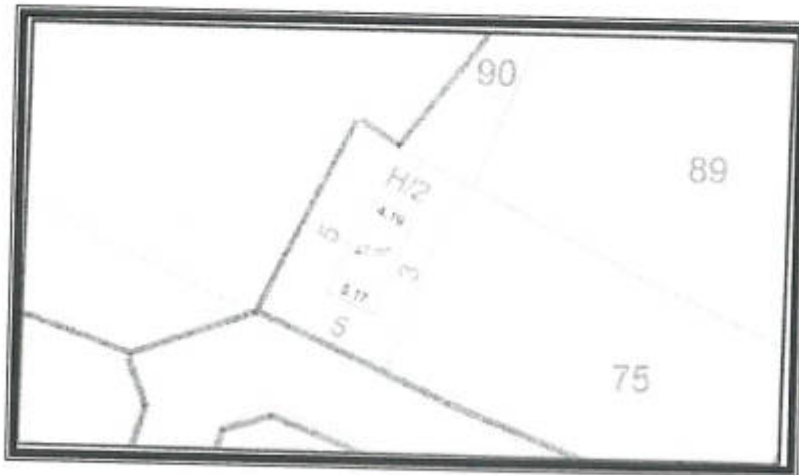
Belediye : Manavgat Belediyesi
Mahalle : Yukarıhisar Mahallesi
Ada/Parsel : 2 ada 74 parsel
Ölçek : 1/1000

Manavgat Belediye Meclisi'nin 02.07.2024 tarih ve 105 sayılı kararı ile uygun bulunan Yukarıhisar Mahallesi, 2 ada 74 parseldeki Konut Alanının Orman Alanı sınırındaki cephesindeki çekme mesafesinin 5 metreden 3.25 metreye düşürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.07.2024 tarihli toplantısında gündemin 145. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

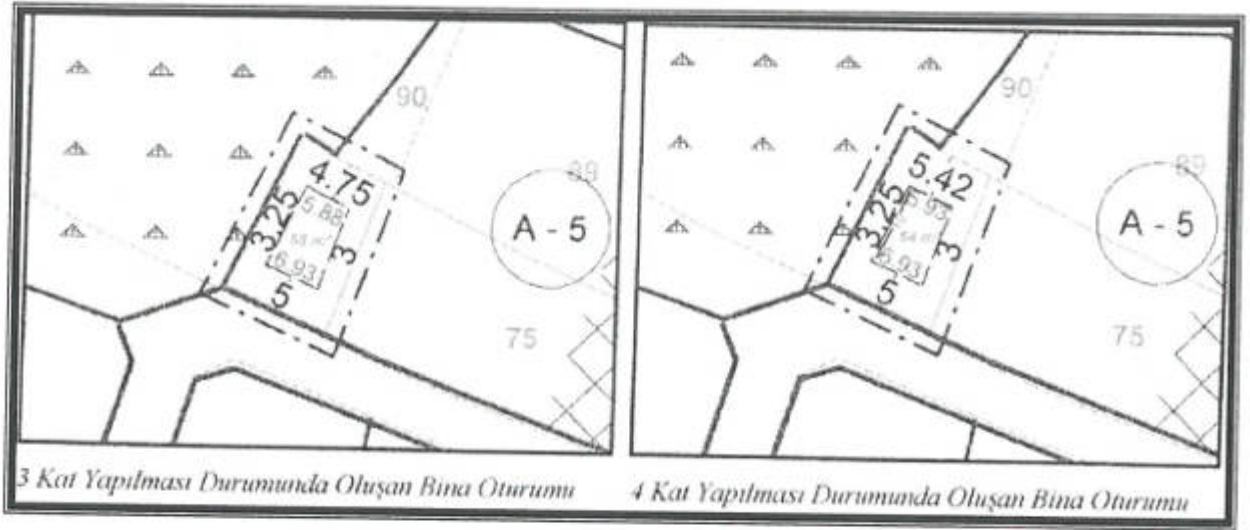
Söz konusu 260,20 m² büyüklüğündeki parsel yürürlükte bulunan Manavgat İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Mevcut Konut/Yerleşme Alanları" olarak planlıdır.

Plan Açıklama Raporunda açıklanan hususlara göre; 2 ada 74 parsel özel mülkiyete ait olup parselde mevcut yapılaşma bulunmamaktadır. Yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı" olarak planlanmış ve söz konusu parsel orman alanına bitişik konumdadır.

Adı geçen parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ayrık Nizamlı 5 katlı Konut Alanı olarak planlanmış taban kullanım alanı 104 m² dir. Ancak orman sınırından 5 metre yoldan 5 metre yandan 3 metre arkadan h/2 çekme mesafesi uygulandığında taban kullanımı 47 m² yapılabiliyor ve bina cephe uzunluğu 5.17 metre olduğu belirtilmektedir.



/



Takdir Büyükşehir Belediye Meclisinindir. 14.08.2024

Merve Pınar DAL
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V