



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:04.01.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHİS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2023 tarihli toplantısında gündemin 128. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	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 değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	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 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


Hasan Cümhar GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SEMİRLİ
İmar Kom. Üyesi

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, kullanım kararları, yapı yoğunluğu ve kat adetleri korunarak, herhangi bir yoğunluk artışına sebebiyet verilmenden, 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, 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



MANAVGAT BELEDİYESİ

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

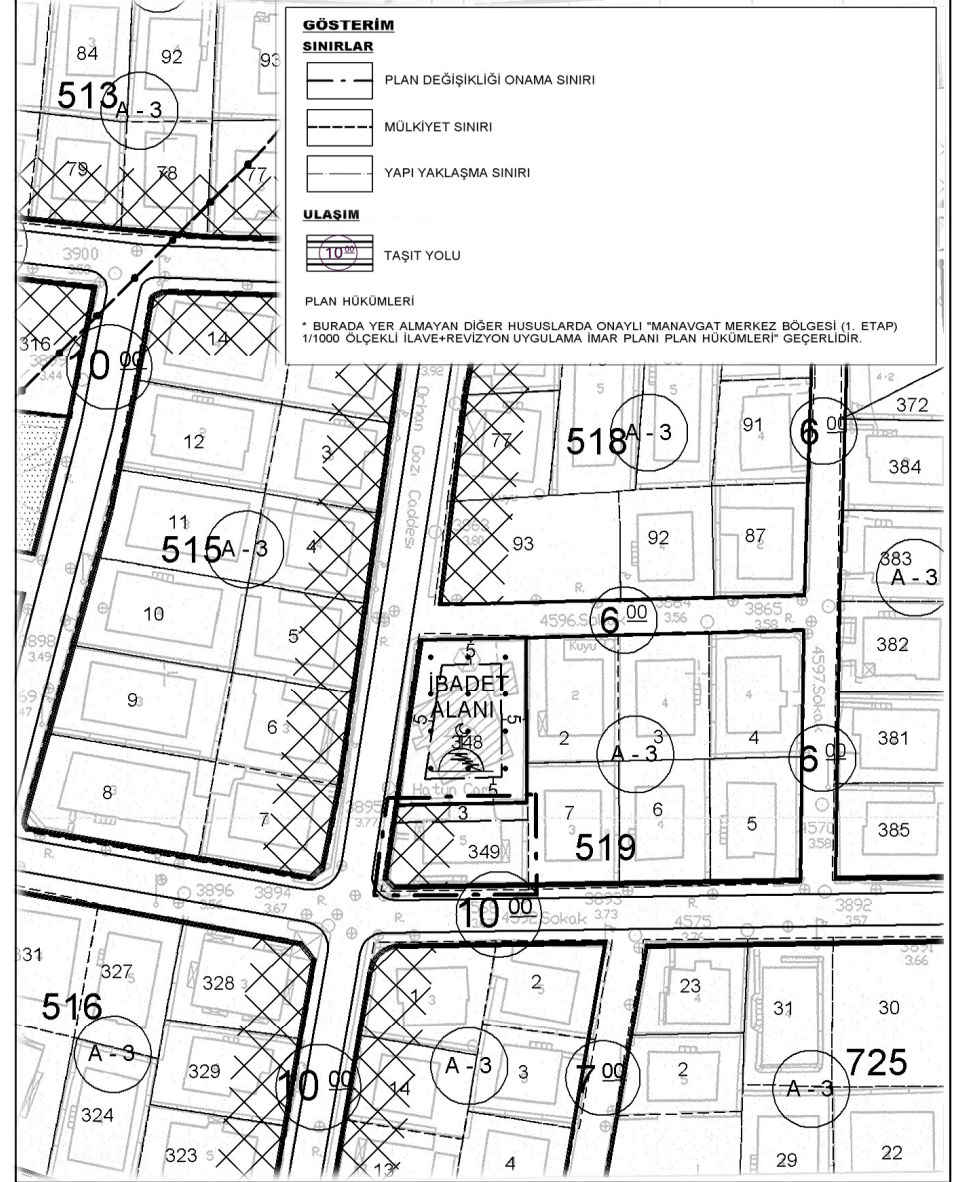
MEVCUT PLAN



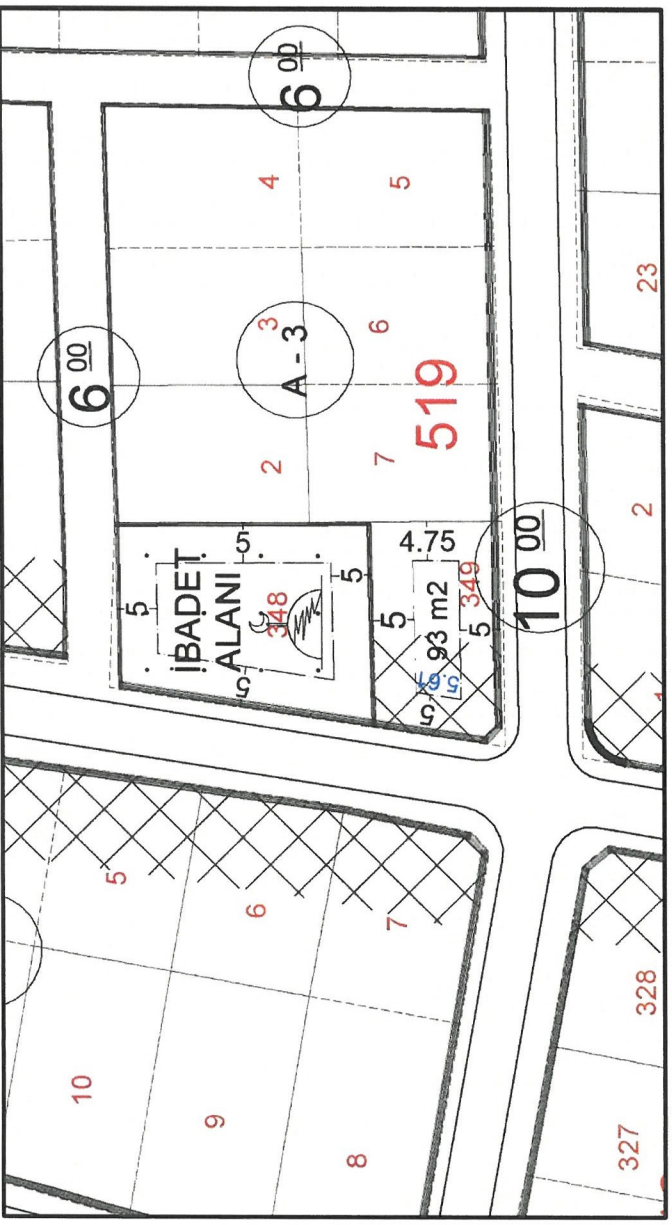
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000

ÖNERİ PLAN



plana göre 0.40 (165,6 m²) olan taban alanı kullanım hakkı ise yaklaşık 0.22 (93 m²), ye düşerek büyük bir kısmı zayı olmaktadır.



Şekil 2: Meri İmar Planına Göre Parselde Oluşan Yapılaşma Durumu

Plan değişikliğine konu parselde çekme mesafeleri uygulandıktan sonra hem alan kullanımını hem de bina cephe genişliği açısından uygun standartlarda nitelikli bir bina oluşumuna imkan sağlanamamaktadır.

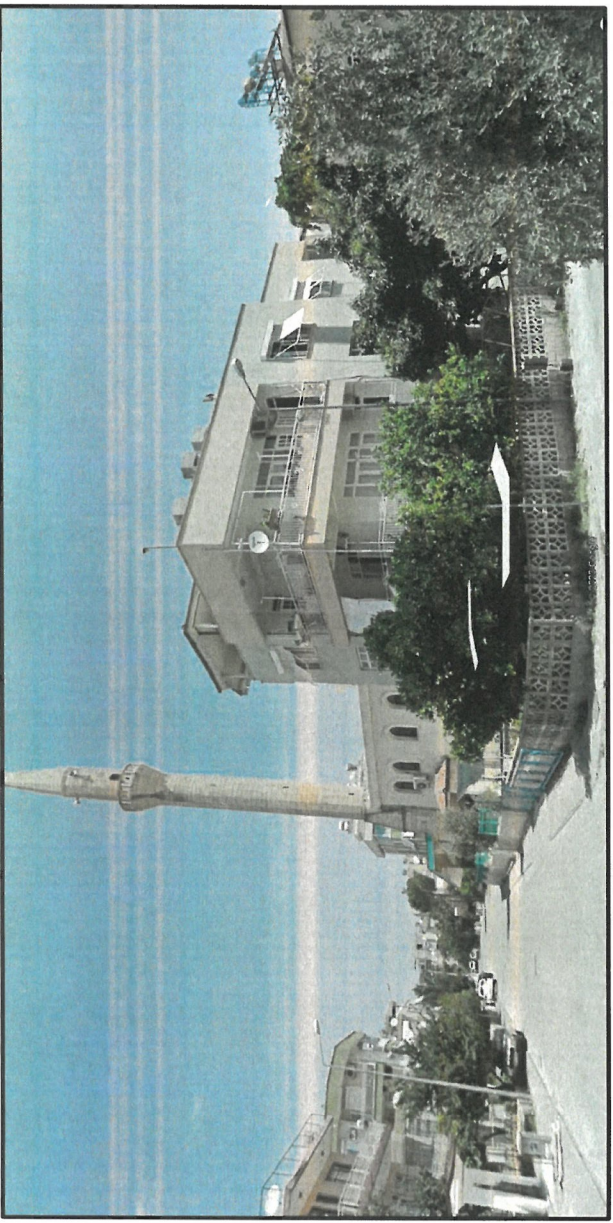
Bu tarz alanlarda; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yer alan; "Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilmek bu fıkranın (a) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir." hükmü kapsamında tabanda zayı olan 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 oluşun mağduriyetleri gidermek için, yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılmasına ilişkin emsal kararlar/değişiklikler bulunmaktadır.

Parsel malikince de; plan değişikliğine konu 519 ada 349 parselde oluşun bu mağduriyetin giderilerek, planda verilen yapılaşma hakkının kullanılabilmesi, daha nitelikli ve statik açıdan daha uygun bir bina yapılabilmesi için planda değişiklik yapılması talep edilmektedir.

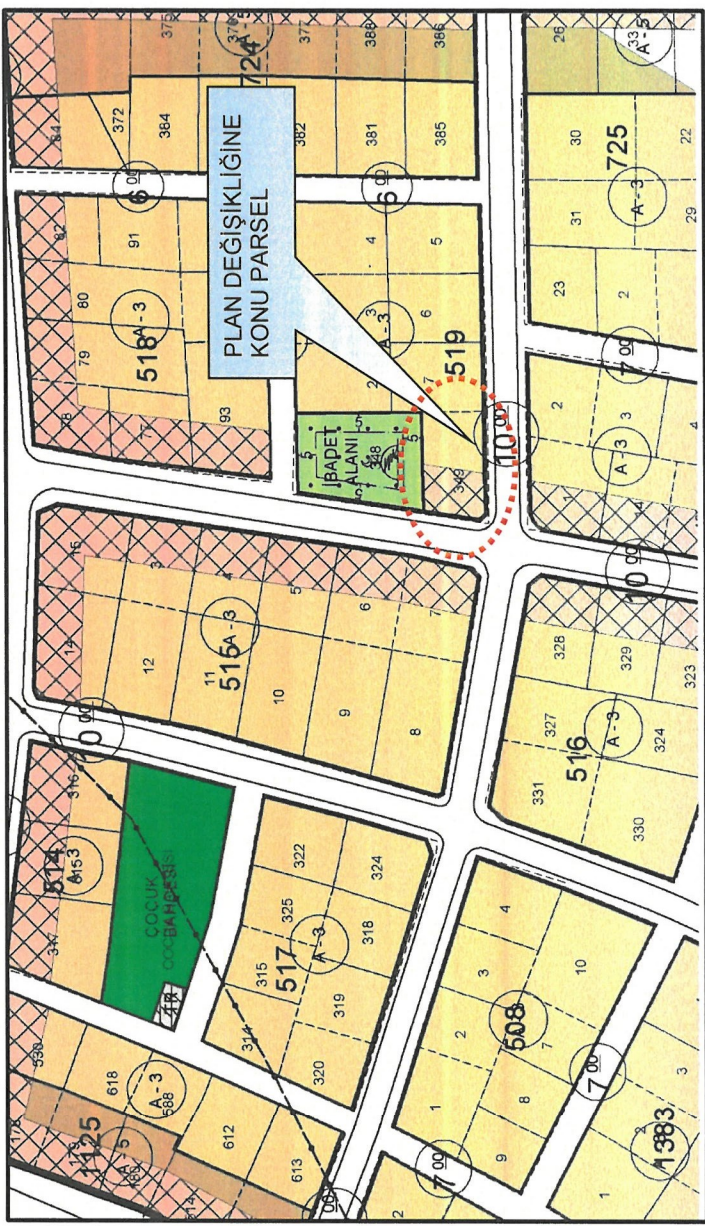
Bu kapsamda; bahse konu parselde uygulama imar planında değişiklik yapılarak; yapı yoğunluğu ve kat adedi korumak suretiyle, Dini Tesis Alanına (Cami) komşu olan yan parsel cephesinde 5 metre olan yapı yaklaşım mesafesinin, 3 metre olarak düzenlenmesi önerilmiştir.

Parselden Görünüm



3. MEVCUT PLAN KARARLARI

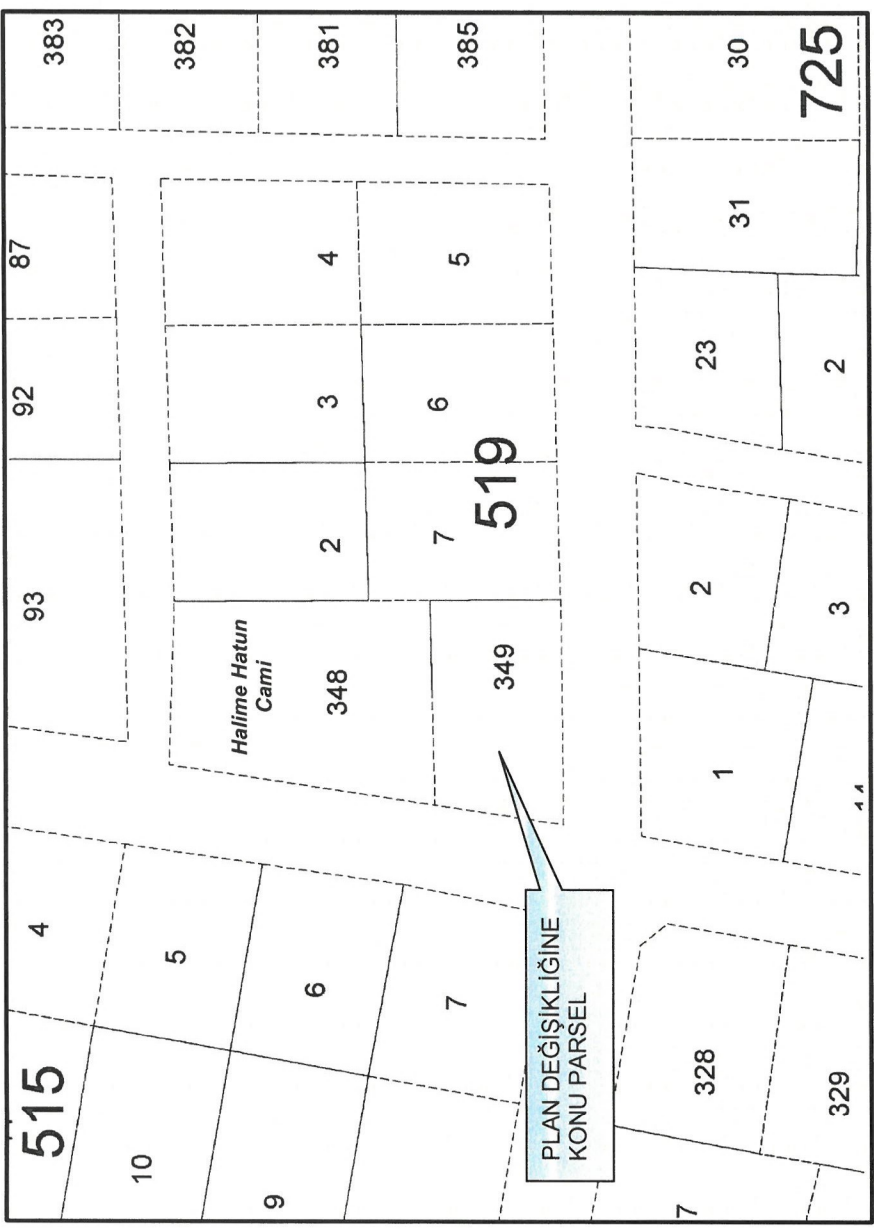
Plan değişikliğine konu alan, "Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) İlave + Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" içerisinde yer almaktadır. Parsel meri uygulama imar planında "Ticaret+Konut Alanı" olarak planlı olup, aynı nizam 3 kat yapılaşma koşulları bulunmaktadır. Maksimum TAKS (taban 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.



Şekil 4: Kadastral Durum

5. PLANLAMA KARARLARI

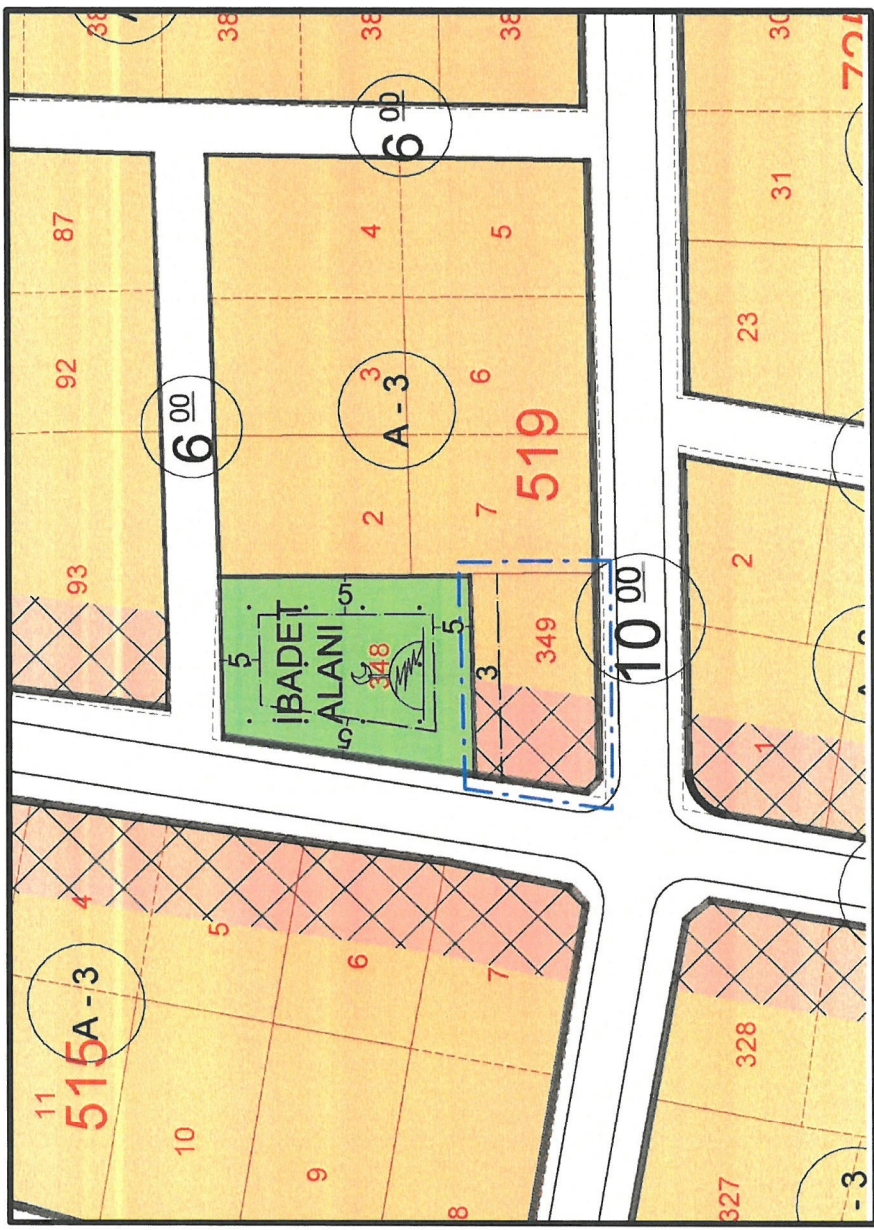
Plan değişikliğine konu 519 ada 349 parsel meri imar planında; ayrık nizam 3 kat (A-3) olarak planlı olup maksimum TAKS (taban alanı katsayısı): 0,40 tır. Bu koşullara göre parselde $414 \times 0.40 = 165,6 \text{ m}^2$ taban alanı kullanım hakkı bulunmaktadır.

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.

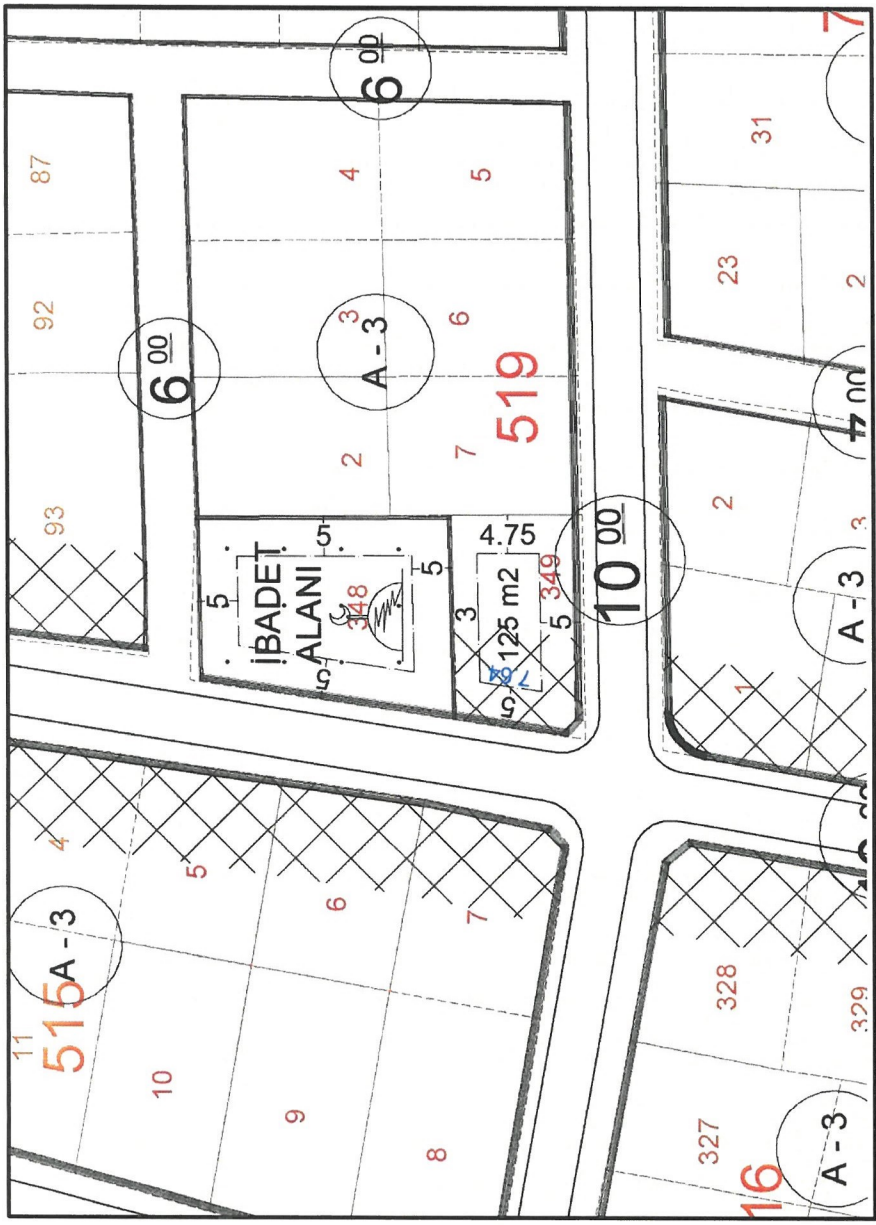
Ayrıca, bu tarz alanlarda; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yer alan; "Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (a) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir." hükmü kapsamında tabanda zayı olan kullanım hakkı üst katlarda kapalı çıkma olarak kullanılacak istenmekte, bu durumda zeminde dar, üst katlarda kolon desteği olmayan, geniş kapalı çıkmalara sahip, statik açıdan deprem durumunda risk oluşturacak niteliksiz binalar oluşmaktadır.

Bu mağduriyetin giderilebilmesi için uygulama imar planında değişiklik yapılması gereği oluşmuştur. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yan bahçe mesafelerinin minimum 3 m olabileceği ifade edilmektedir.

Hazırlanan imar planı değişikliğinde, 519 ada 349 no.lu parselde meri planda yer alan yapı yoğunluğu ve kat adedi ile parselin diğer cephelerindeki çekme mesafeleri korunmuş, sadece, parselin Dini Tesis Alanına (Cami) komşu olan parsel sınırında 5 metre olan yapı yaklaşım mesafesi, ilgili yönetmelikteki eşik değerler de esas alınarak, diğer emsal plan değişikliklerinde olduğu gibi, "3 m" olarak plan üzerinde tariflenmiştir.



Şekil 5 : Öneri Uygulama İmar Planı Örneği



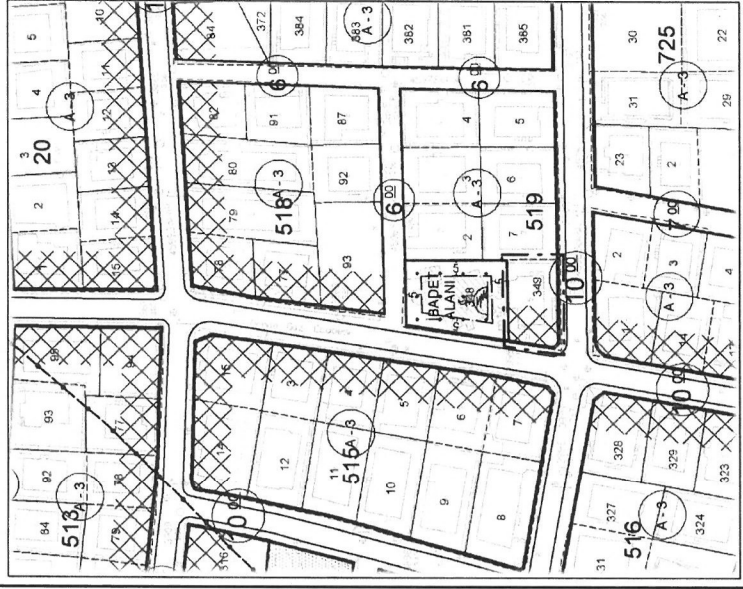
Şekil 6: Öneri Plan Değişikliğine Göre Oluşan Yapılaşma Durumu

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 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 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



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



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Manavgat Belediyesi
Mahalle : Hisar Mahallesi
Ada/Parsel : 519 ada 349 parsel
Ölçek : 1/1000
Alan : 414 m²

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 değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2023 tarihli toplantısında gündemin 128. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

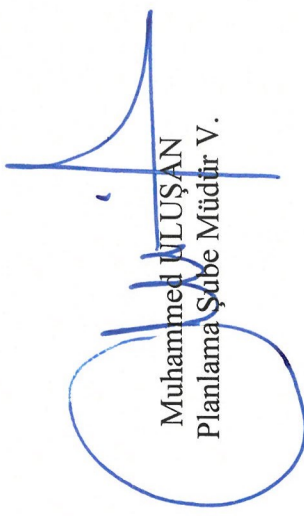
Plan değişikliğine konu parsel yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “mevcut konut alanı”, 1/5000 ölçekli nazım imar planında ticaret+konut alanı olarak planlıdır.

Plan değişikliğine konu 519 ada 349 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında (A-Ayrık nizam, 3 kat olarak planlıdır. Parsel Dini Tesis Alanına bitişik konumda ve köşe parseldir. Belirtilmediği takdirde taban alanı kat sayısı Planlı Alanlar İmar yönetmeliği doğrultusunda TAKS:0.40 kullanılmaktadır.

Planda ayrıca bir tanımlama bulunmadıkça meri uygulama imar planında donatı alanlarına bitişik olan parsellerde yapı yaklaşma mesafesi 5 metre olarak uygulanmakta olduğu plan raporunda belirtilmiştir. Teklife konu parselin kuzey, güney ve batı cephelerden 5 metre çekme mesafesi bırakıldığına bina cephesinin 5,61 m olduğu bu nedenle plan değişikliği yapılarak Dini Tesis Alanı olarak planlı komşu parselden çekme mesafesi 3 metre olarak düzenlenerek daha nitelikli bir yapılaşma olacağı belirtilmektedir. Değişiklik ile TAKS:0.30 bina oturumu 125m², bina cephesi de 7,64 m olacak şekilde düzenlenmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 03.01.2024


Merve BERKEMEN
Şehir ve Bölge Plancısı


Muhammed WLUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Tel : 0 242 241 28 66
Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28
E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr