

145



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



Sayı : E-90852262-105.03-418732
Konu : Manavgat, Yukarıhisar Mah. 2 Ada 74 Parsel
Uip Değ.

10.07.2024

BAŞKANLIK MAKAMINA

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 değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Serkan TEMUÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek : - İlçe Belediye Meclis Kararı. – Plan değişikliği –Plan açıklama raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 79a4bfdd-fa5f-4b9d-809d-f5416f6e61cd

Doğrulama Linki: <https://www.turkive.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Merve Pınar DAL
Şehir Plancısı
Telefon No:



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.



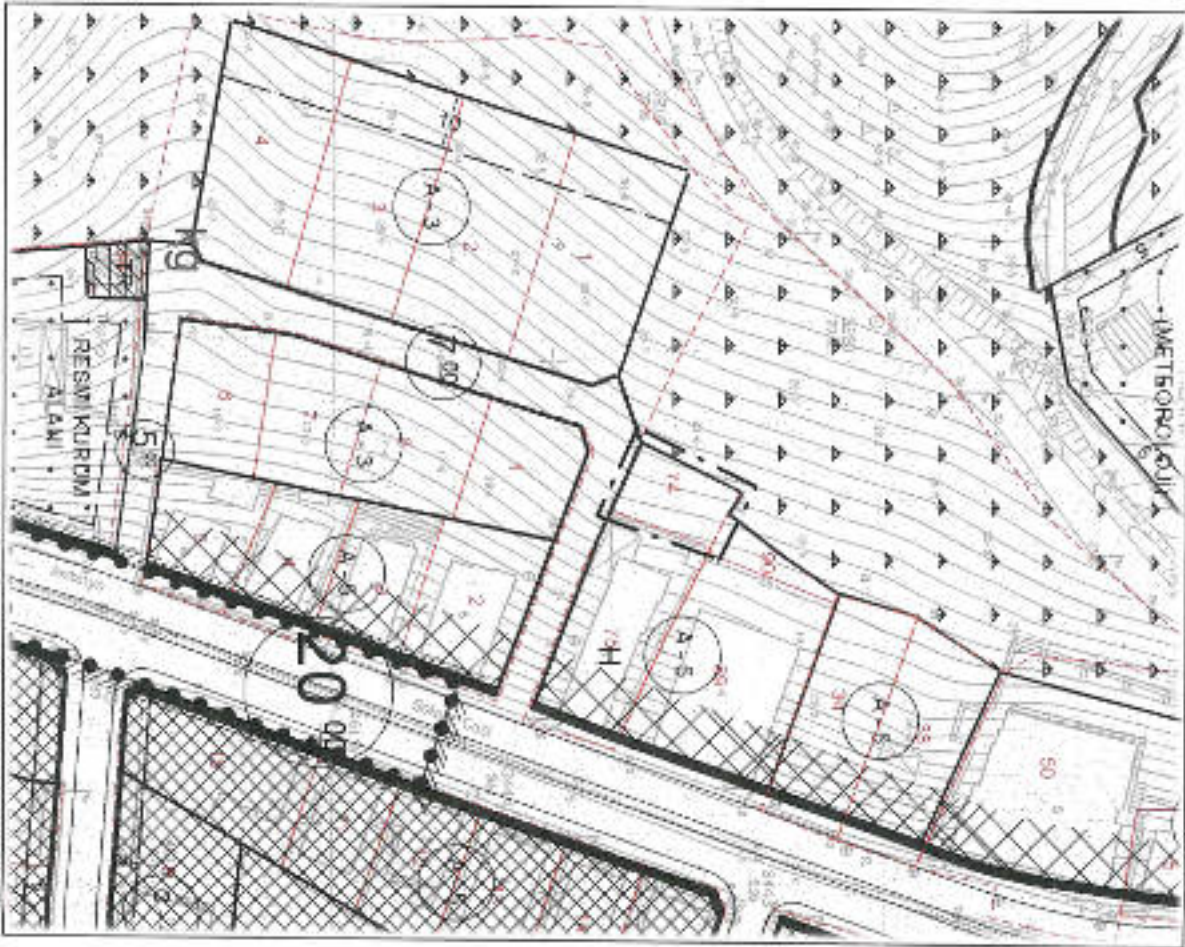
Meclis Katipleri
Emine Sema ÇAĞLAR

Levent ARSLAN

MANAVGAT BELEDİYESİ

MAHALLE: YUKARI HISAR
ADA/PARSEL NO: 2/174
PAFTA NO: 026-B-24-B-2-D

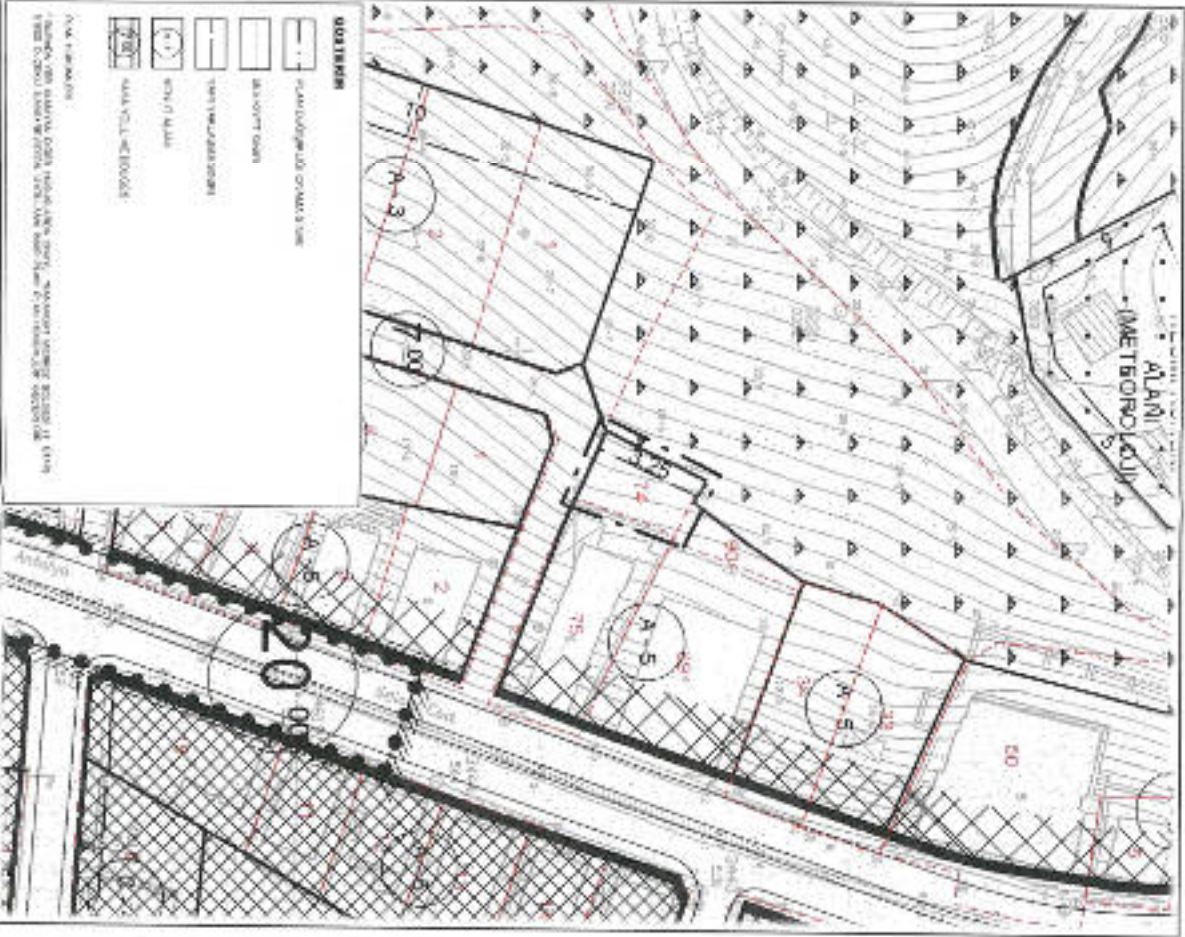
MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

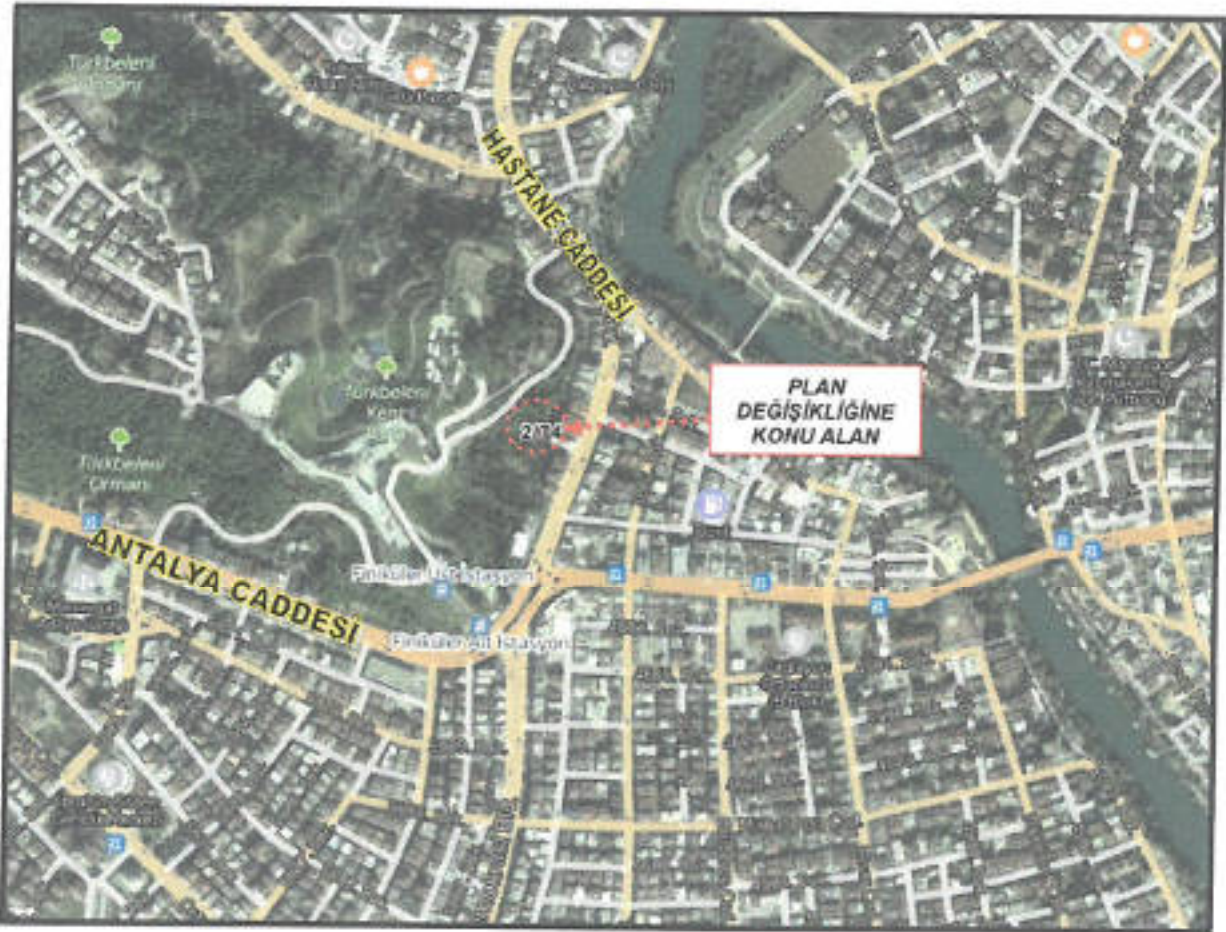
ÖLÇEK: 1/10000



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.



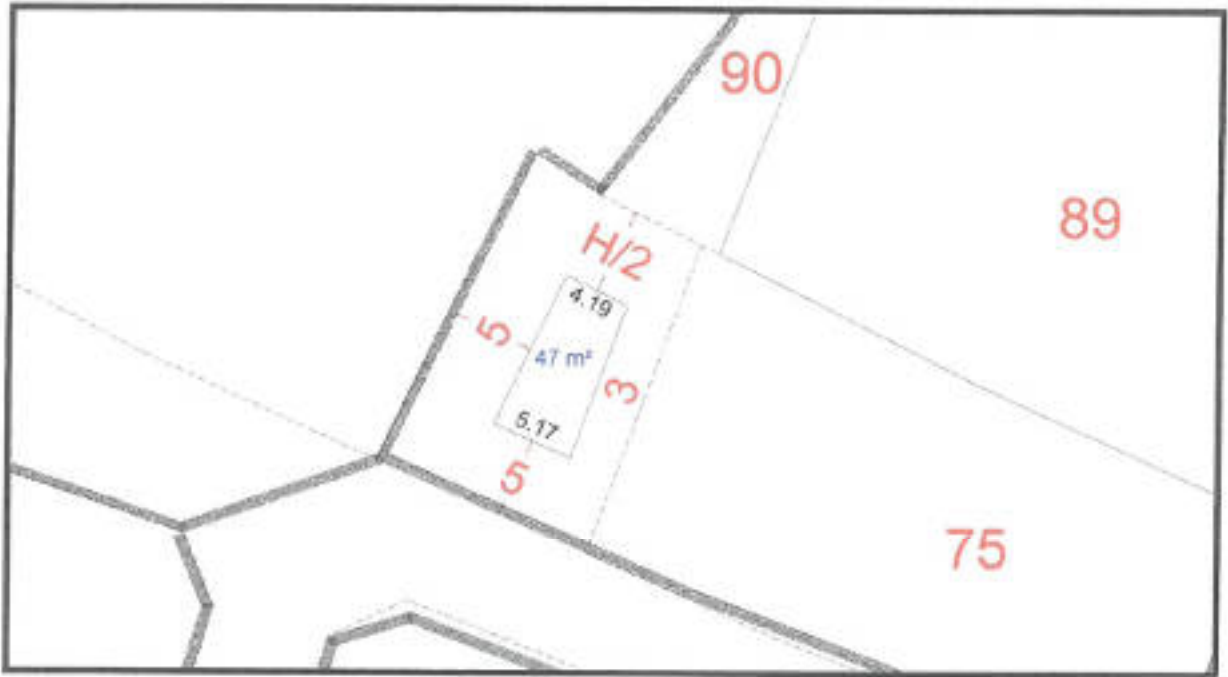
Şekil 1: Plan değişikliğine konu alanın ıydu haritasındaki görünümü

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; ayırık 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 yaklaşım 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 yaklaşım 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, ayrıntı 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

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yakın çevresinde yapılaşmalar tamamlanmış durumdadır. Alana ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir.



Şekil 4: Kadastral Durum

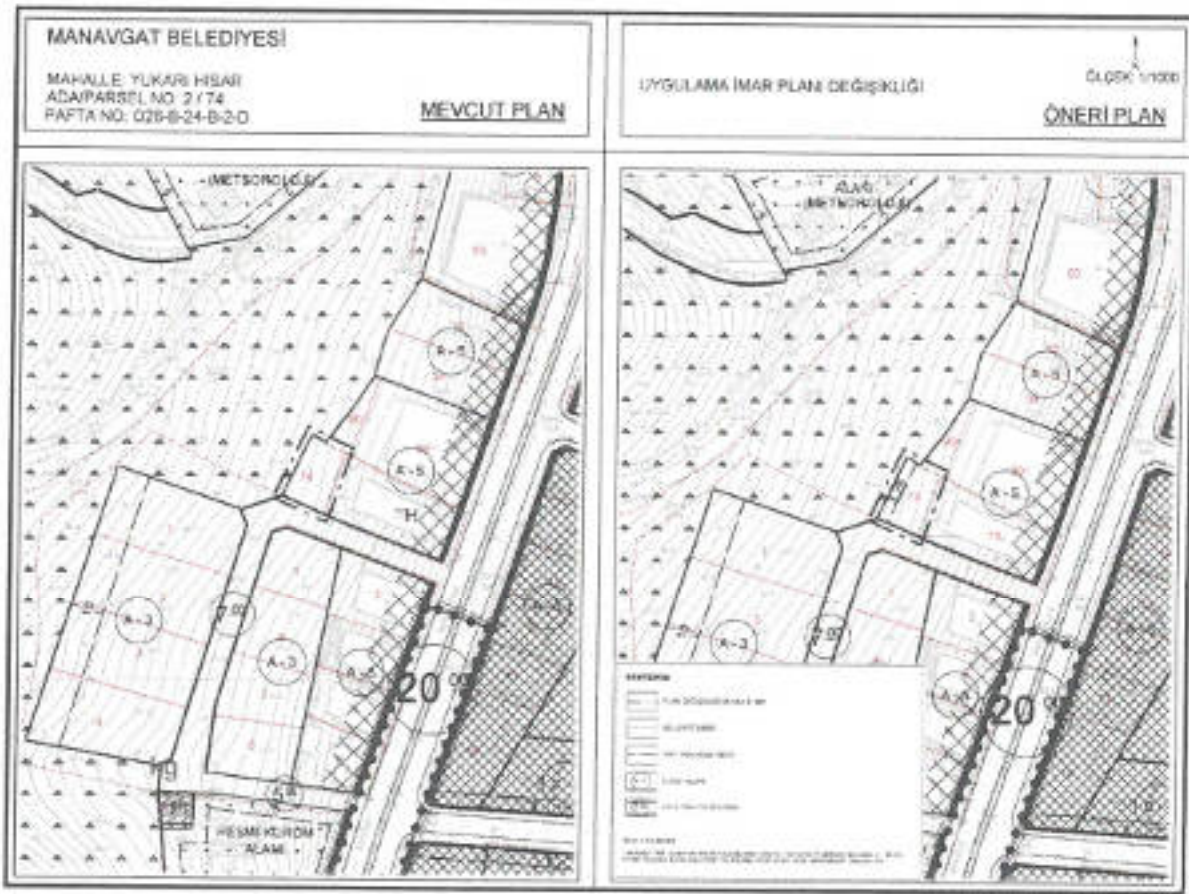
5. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu parselin yer aldığı imar adası orman alanına bitişik konumda olduğundan düzgün ve doğrusal bir formda planlanmamıştır. Parselin batı kısımdaki yan bahçesi orman alanına cephelidir. Meri plan kararları kapsamında yapı yaklaşma mesafeleri orman alanından 5 metre olarak uygulanmaktadır.

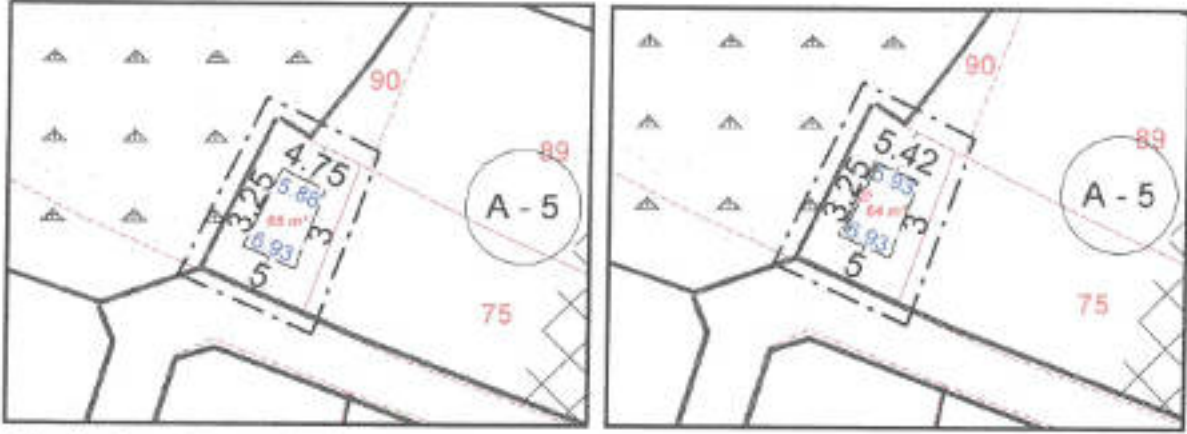
Orman alanına bitişik konumda ve dar bir formda olan 2 ada 74 no.lu parselde planda öngörülen yapı yaklaşma mesafeleri uygulandıktan sonra bina cephesi 9 metreyi sağlamadığı için planla verilen 5 kat yapılaşma hakkı zaten kullanılamamaktadır. Eksik katlı yapılarak 4 kata göre yapı yaklaşım mesafeleri bırakıldığında bina ön cephe genişliği yaklaşık 5.17 metre, arka cephe genişliği yaklaşık 4.19 metre olarak gerçekleşmektedir. Taban kullanımı incelendiğinde, 0.40 (104 m²) olan taban alanı kullanım hakkı ise yaklaşık 0.18 (47 m²)'ye düşerek büyük bir bölümü zayi olmaktadır.

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 42 00 / Fap No : 0712120018
Manavgat / Antalya - 07054 724

[Handwritten signature]