



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.05.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.05.2017 tarihli toplantısında gündemin 137. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisinin 04.04.2017 tarih ve 52 sayılı kararı ile uygun bulunan Sarılar Mahallesi, 1353 parsel ilişkin mülkiyet sınırı ile imar adası arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi amacı ile hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisinin 04.04.2017 tarih ve 52 sayılı kararı ile uygun bulunan Sarılar Mahallesi, 1353 parsel ilişkin mülkiyet sınırı ile imar adası arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi amacı ile hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2017 tarihli ve 27 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi: 04.04.2017
Kararın Sayısı : 52

Konu: Sarılar Mahallesi 1353 no.lu parsel
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı
Değişikliği.

Manavgat Belediye Meclisi; 04.04.2017 tarihinde Salı günü saat 14.00'de Meclis toplantı salonunda Başkan Şükrü SÖZEN, üyelerden; Erşan ÖZDEN, Oytun Eylem DOĞMUŞ, Hasan ŞEKERLİSOY, Bülent ÖZGÜVEN, Abdulhalim DEMİRAL, Aydın ÖZ, Ayşe ÇETİN ÖNAL, Nilsu Müzeyyen CENGİZLER GÜNDÜZ, Mustafa YAPIR, Füsun YILMAZ, Abdullah ÖNEL, Osman SARIKAYA, Ali COŞKUN, Mehmet Hakan SÜRAL, Hüseyin EROL, Mustafa Erkan ERSOY, Cenk Halil BAYAZ, Ömer ŞAHİN, Ahmet GÜVEN, Ahmet ALP, Fazıl ÖZ, Salih DELİKKULAK, İbrahim ŞAŞMAZ, Cemil YİĞİT, Demir DURAR, Ünsal ÇİVİLER, Hadiye İNCİ, Hasan ÇETİN ve Hilmi USLU'nun iştirakiyle toplandı. Gündemin konularının görüşülmesine devam edildi.

Gündemin 14. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Sarılar Mahallesi 1353 no.lu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği olduğunu bildirdi.

Meclis Başkanı, Meclis Katibine İmar Komisyonu Raporunu okuttu.

İmar Komisyonu Raporu: 02.03.2017 tarihli Belediye Meclisi Toplantısı'nda görüşülerek İmar Komisyonu'na havale edilen Sarılar Mahallesi 1353 no.lu parselin Manavgat Kadastro Birimi ve Orman İşletme Müdürlüğü'nce 6292 sayılı Yasanın 9. maddesi gereği yapılan düzeltme işlemi sonucu oluşan mülkiyet sınırı ile imar adası arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi amaçlı hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği komisyonumuzca incelenmiş; 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; Sarılar Mahallesi 1353 no.lu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun Komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.



Meclis Katipleri

Ayşe ÇETİN ÖNAL

Füsun YILMAZ

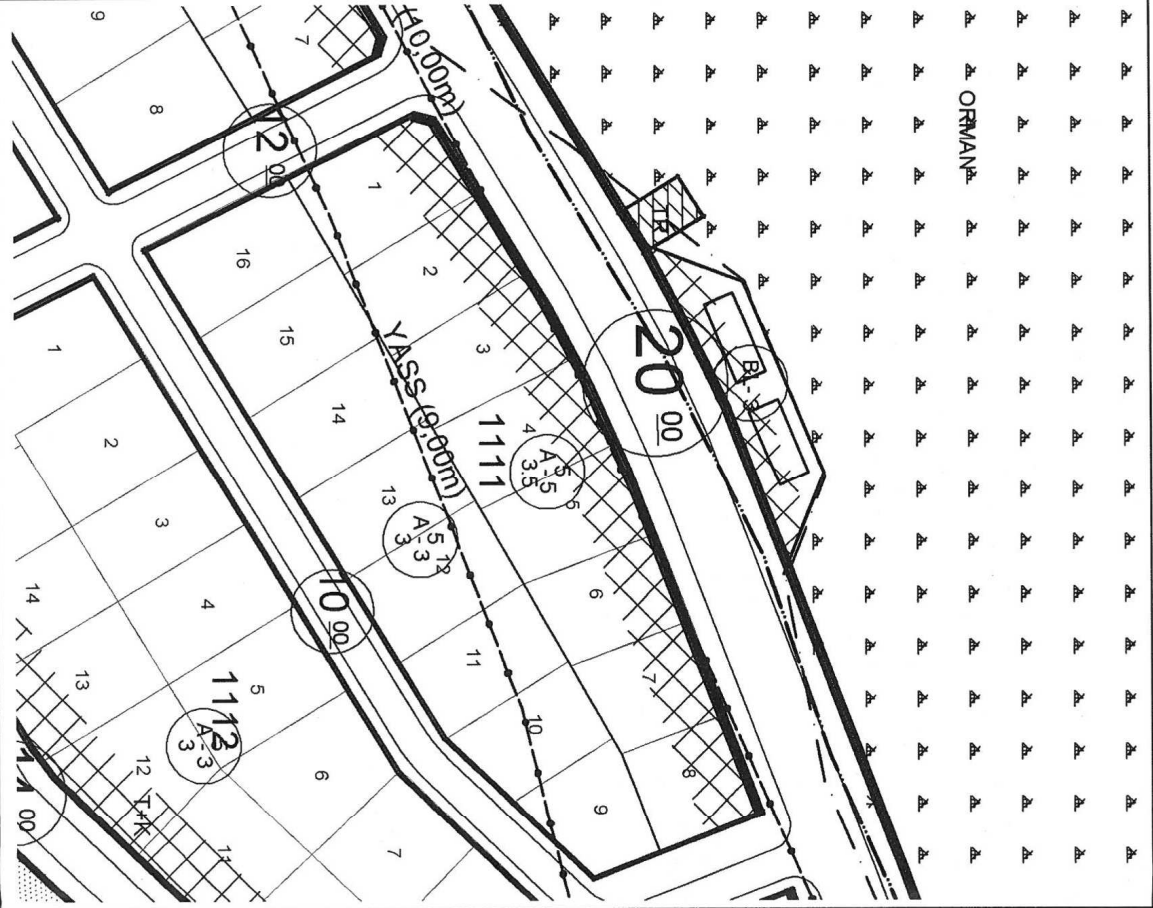
MANAVGAT BELEDİYESİ

MAHALLE: SARILAR

ADA/PARSEL NO: - / 1353

PAFTA NO: 026-B-24-B-2-B

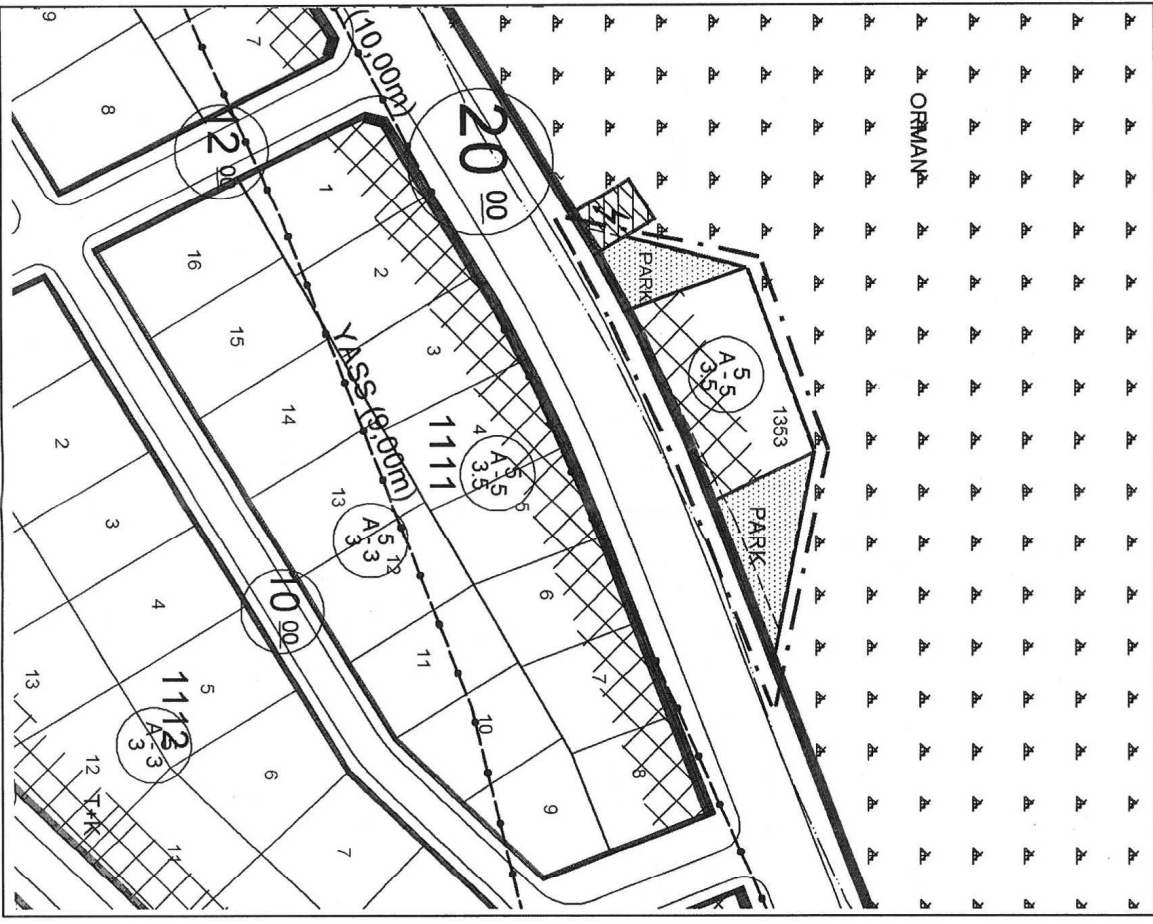
MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000

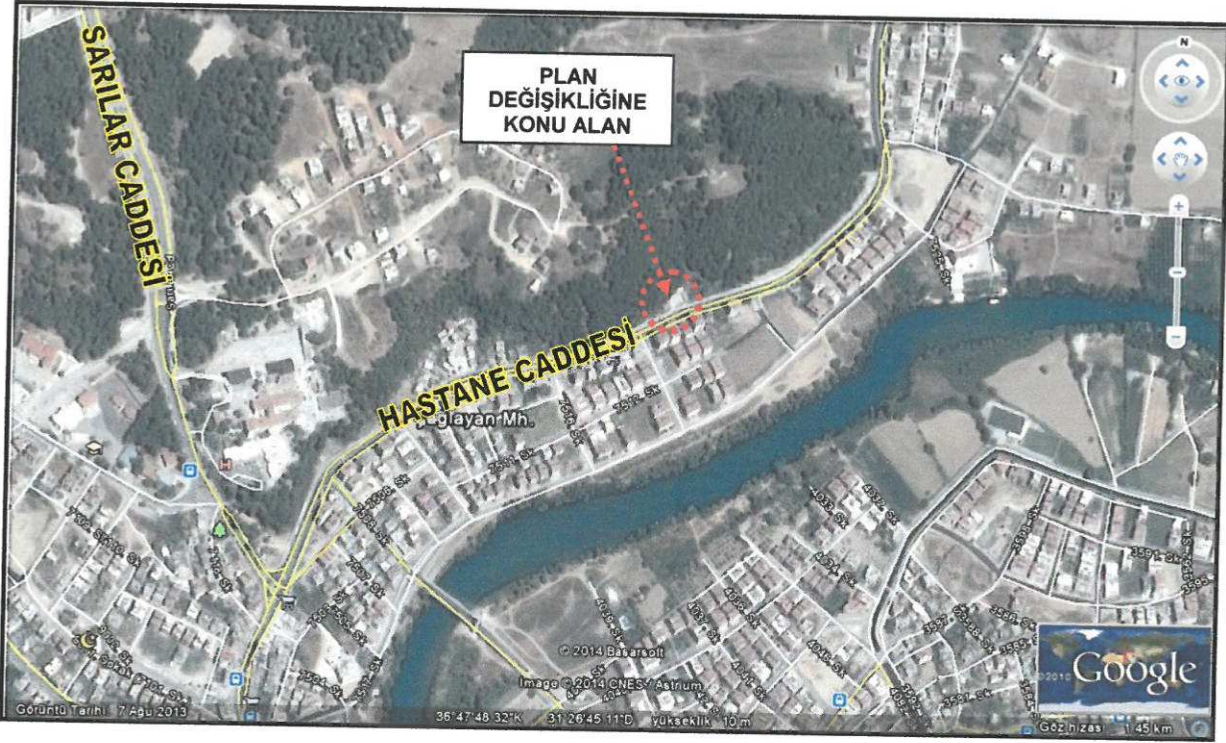
ÖNERİ PLAN



ANTALYA MANAVGAT İLÇE BELEDİYESİ
SARILAR MAHALLESİ 1353 NUMARALI PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Sarılar Mahallesi, 1/1000 ölçekli O26-B-24-B-2-B imar paftasında yer alan 1353 parsel no.lu taşınmazı kapsamaktadır. Tapu kayıtlarına göre plan değişikliğine konu parsel 1299,92 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel, Manavgat kent merkezini Sarılar ve Oymapınar yerleşim alanlarına bağlayan 20 metrelik Hastane Caddesi üzerinde yer almaktadır.



Şekil 1: Plan değişikliğine konu alanın uydu haritasındaki görünümü

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

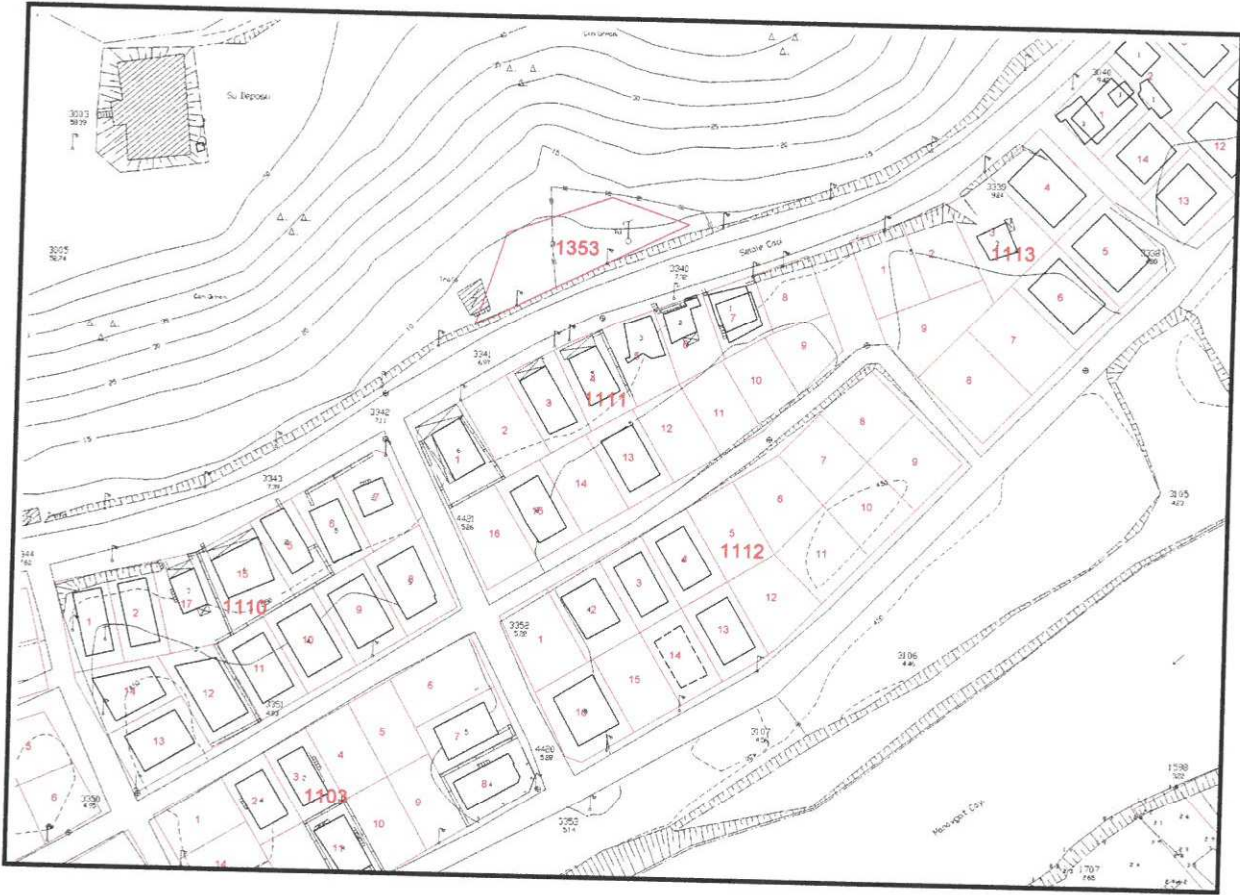
Plan değişikliğine konu 1353 nolu parselde orman kadastro çalışmaları kapsamında fenni hata yapıldığı tespit edilmiş olup Manavgat Kadastro Müdürlüğü ve Orman İşletme Müdürlüğü'nce yapılan çalışma kapsamında, 6292 sayılı yasanın 9. Maddesi gereği düzeltme işlemi yapılarak 1353 nolu parselin kadastral sınırları yeniden belirlenmiştir. Yeni oluşan mülkiyet sınırları ile imar planının uyumlu hale getirilebilmesi için imar planlarında değişiklik yapılması gereği oluşmuştur. Bu amaçla hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclis'inin 09.01.2017 tarih ve 27 no.lu kararı ile onaylanmıştır.

Onaylı Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" teklifi hazırlanmıştır.

3. MERİ İMAR PLANI KARARLARI VE BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI/ KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan, Manavgat Kent Merkezi (1.Etap) 1/1000 Ölçekli Revizyon+İlave Uygulama İmar Planı içerisinde yer almaktadır. Yürürlükte bulunan onaylı imar planı kararlarına göre; plan değişikliğine konu parsel ticaret+konut alanı olarak planlıdır. Meri planda parsel üzerinde 16,28x6,00 m (97,7 m²), 15,16x6,00 m (91 m²) ölçülerinde 2 adet kütle işlenmiş olup Blok Nizam, 3 kat (BL-3) yapılaşma koşulu önerilmiştir.

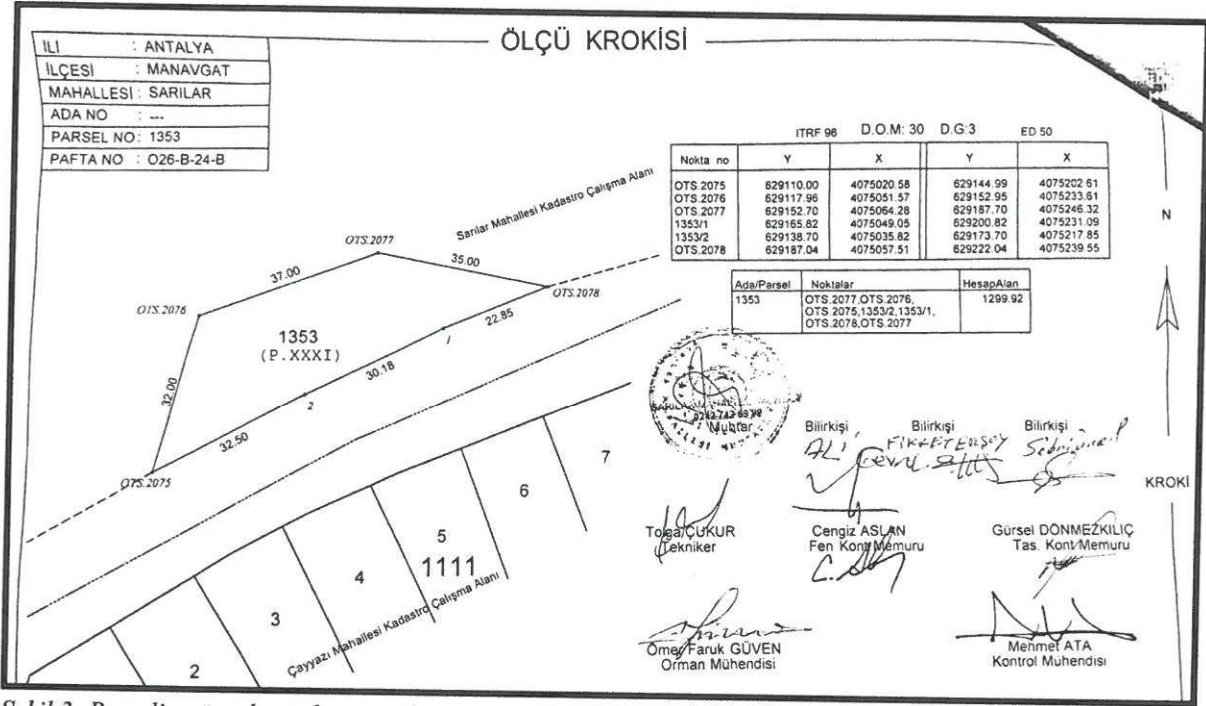
Planlama alanına ilişkin halihazır ve kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir.



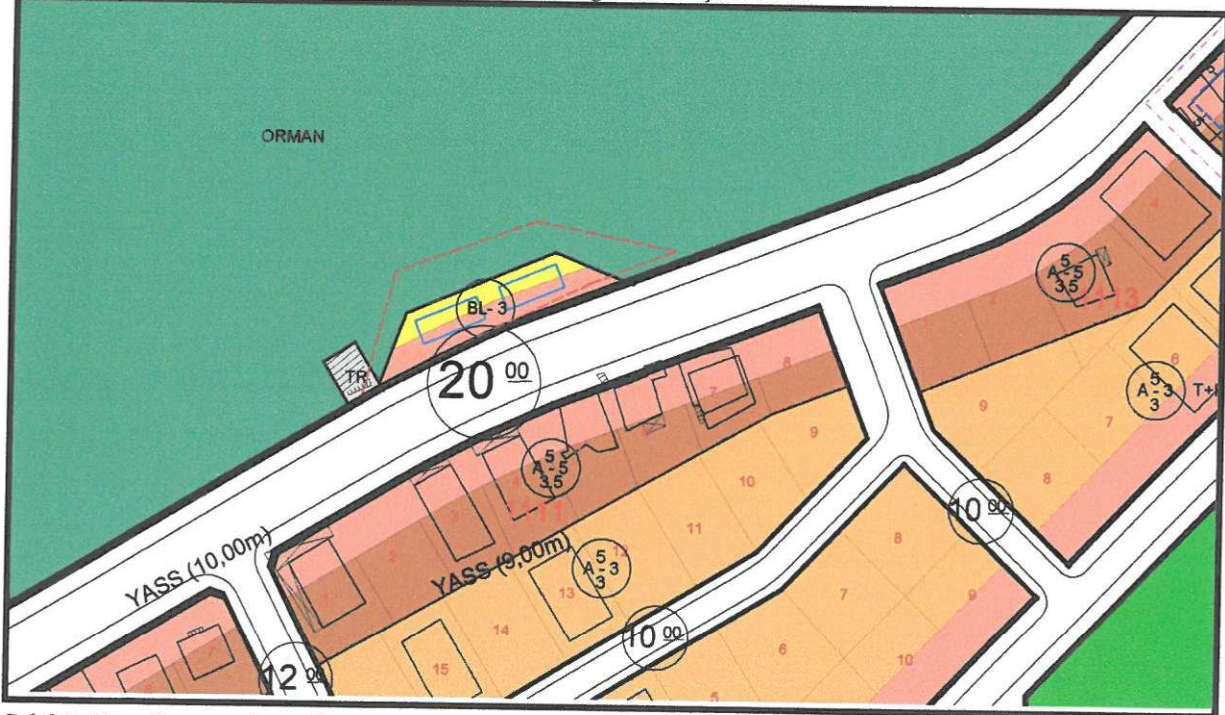
Şekil 2: Halihazır Harita ve Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu 1353 nolu parsel, orman sınırında yer almakta olup, mevcut imar planlarında kadastral parsel sınırları doğrultusunda plan kararı getirilmiştir. Söz konusu parselde orman kadastro çalışmaları kapsamında fenni hata yapıldığı tespit edilmiş olup Manavgat Kadastro Müdürlüğü ve Orman İşletme Müdürlüğü'nce yapılan çalışma kapsamında, 6292 sayılı yasanın 9. Maddesi gereği düzeltme işlemi yapılarak 1353 nolu parselin kadastral sınırları yeniden belirlenmiştir.



Şekil 3: Parselin güncel sınırlarını ve koordinatlarını gösterir ölçü krokisi



Şekil 4: Parselin güncel sınırlarının mevcut Uygulama İmar Planındaki durumunu gösterir plan örneği.

Yukarıdaki plan örneğinden de görüleceği üzere yeni oluşan mülkiyet sınırları ile imar planı arasında uyumsuzluk meydana gelmektedir. Bu uyumsuzluğun giderilebilmesi için parselin güncel halinin hem nazım hem de uygulama imar planına işlenerek yeniden düzenleme yapılması gereği oluşmuştur. Bu kapsamda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclis'inin 09.01.2017 tarih ve 27 no.lu kararı ile onaylanmıştır.

Onaylı Nazım imar Planı Değişikliği doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; güncel mülkiyet sınırları plana işlenerek yapı adası güncel kadastral sınırlar doğrultusunda yeniden düzenlenmiş, 20 metrelik taşıt arterine cepheli olarak "ticaret+konut alanı" kullanım kararı korunmuştur. Artan nüfusun donatı ihtiyacını karşılamaya dönük parselin doğu ve batı kısımlarında park alanları oluşturulmuştur. Parselin batı sınırında bir kısım alan meri planda trafo alanı olarak planlı olup bu kullanım kararı korunmuştur.

Meri uygulama planda 1353 nolu parselin eski hatalı kadastral sınırları nedeniyle dar bir derinliğe sahip olduğu ve minimum bina derinliğini sağlamadığından ayrık nizam yerine 6 metre bina derinliğine sahip kütleler işlenerek blok nizam 3 kat yapılaşma koşulu getirildiği görülmektedir. Ancak aynı konumda onaylı Nazım İmar Planında orta yoğun meskun konut+ticaret alanı olarak belirlenen 20 metrelik taşıt yoluna cepheli parseller, meri uygulama imar planında Ayrık Nizam, 5 kat olarak planlıdır. 1353 parsel onaylı Nazım İmar Planı Değişikliği'nde orta yoğun meskûn konut+ticaret alanı olarak belirlenmiş olup kadastral sınırlarda yapılan düzeltme sonucu parsel derinliği de artmıştır. Bu kapsamda hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde yapılaşma koşulu; orta yoğun meskûn konut+ticaret alanı olarak planlı, aynı 20 metre genişliğindeki yola cepheli diğer parsellerde olduğu gibi Ayrık Nizam, 5 Kat olarak belirlenmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde kat artışına yönelik plan değişikliklerinde; *"...önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır.*

$$K = [(Y1 + Y2)/2] + 7,00 \text{ m}$$

Yukarıdaki formülde;

K = Karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe (metre),

Y1 = Yolun bir cephesine önerilecek yapının yüksekliği,

Y2 = Yolun diğer cephesinde önerilecek yapının yüksekliğini, ifade eder." denmektedir.

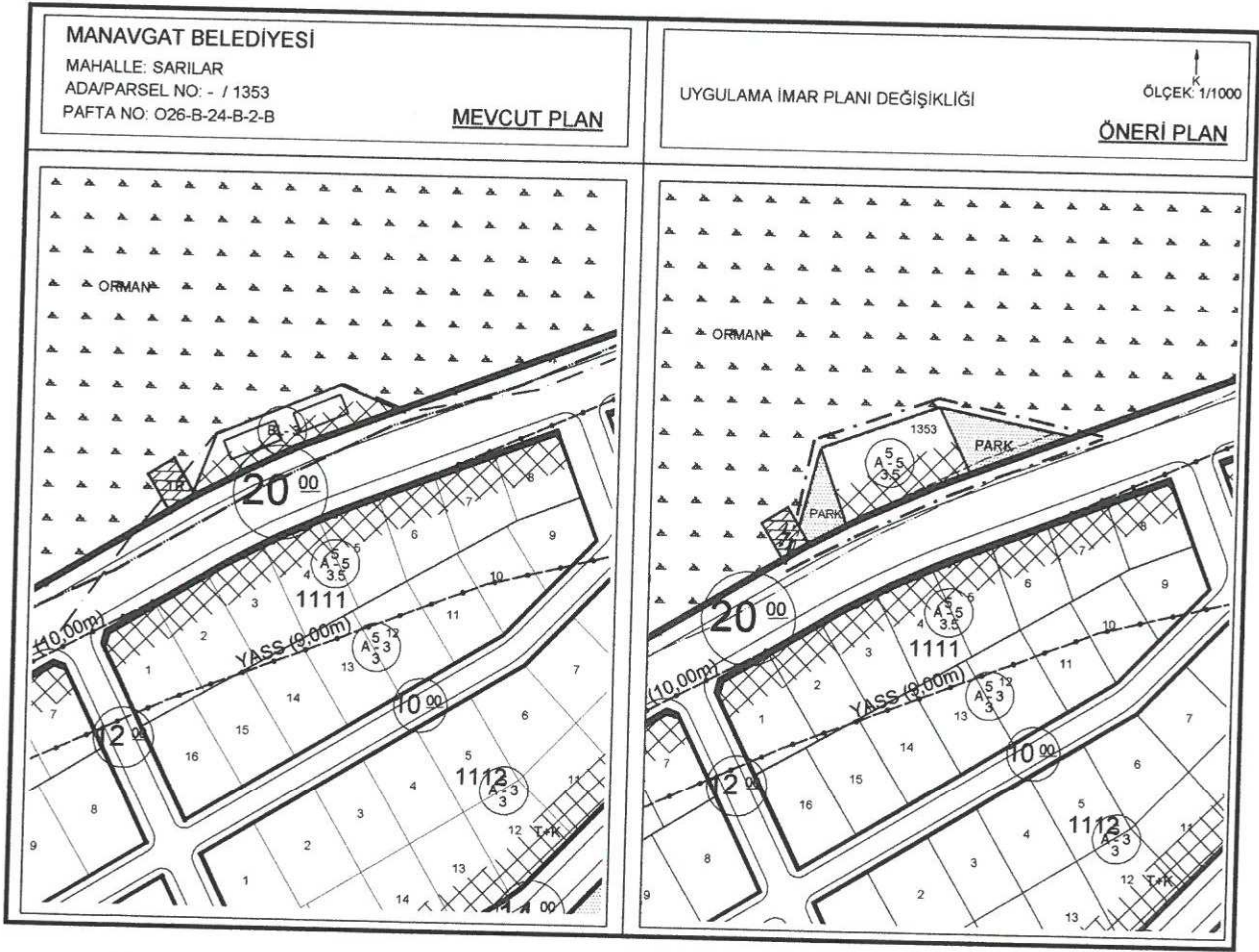
Bu kapsamda plan değişikliğine konu parselde yapılacak bina ile yolun karşı cephesinde yapılacak bina cepheleri arasında yaklaşık 33 metre bir mesafe oluşmakta olup (20 metrelik yol ve yapı yaklaşma mesafeleri dahil) formüle göre olması gereken $(15,50+15,50)/2+7,00\text{m}=22,50$ metre mesafe koşulu fazlası ile sağlanmaktadır.

Meri planda parsel üzerinde 16,28x6,00 m (97,7 m²), 15,16x6,00 m (91 m²) olmak üzere blok nizam, 3 kat iki adet kütle işlidir. Bu koşullara göre zemin katlarda toplamda 188,7 m², üst katlarda ise toplamda 377,4 m² emsale konu inşaat alanı hesaplanmaktadır.

Öneri plan değişikliğinde 900 m² ticaret+konut alanı ayrılmış olup, Ayrık Nizam, 5 kat yapılaşma koşullarına göre; Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde belirtilen "0,40" maksimum taban alanı oranı ile zemin katta 360 m², üst katlarda ise toplam 1440 m² emsale konu inşaat alanı hesaplanmaktadır. Ticaret kullanımında olan zemin katlar dışında konut

konu inşaat alanı hesaplanmaktadır. Ticaret kullanımında olan zemin katlar dışında konut kullanımında olacak alanlar dahilinde $1440-377,4=1062,4$ m² alan artışı meydana gelmekte, kişi başına 35 m² inşaat alanı kabulü ile yaklaşık 31 kişilik bir nüfus artışı olmaktadır. Hazırlanan plan değişikliği kapsamında artan bu nüfusun sosyal donatı alanı ihtiyacını karşılamaya dönük yaklaşık 602 m² park alanı önerilmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde artan nüfus için kişi başına ayrılması gereken yeşil alan miktarı 10 m²/kişi olarak belirlenmiş olup planlama alanında bu oran 19,4 m²/kişi olarak gerçekleşmektedir.

Hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlama ve Şehircilik İlkelerine uygun olarak raporu ile bir bütün olarak hazırlanmıştır.



Şekil 5. Mevcut-Öneri Plan Örneği

ESRA AK KARASOY

Şehir ve Bölge Plancısı
A.Hisar Mah. Hisar Cad. Koça Yusuf Ap.
No.55/10 MANAVGAT - Oda Sicil No : 4652
Tel : 0555 866 40 80 / 81 / 12120018
Manavgat / M. 026 1317 5648 724

Ö. Sefa ERDAL

Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu (A)
Dip.No:11991 ÖDTÜ 79
Oda Sicil No:315

