




ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:02.03.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2020 tarihli toplantısında gündemin 143. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisinin 03.01.2020 tarih ve 12 sayılı kararı ile reddedilen, Yukarıhisar Mahallesi 2 ada 74 parselin yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisinin 03.01.2020 tarih ve 12 sayılı kararı ile reddedilen, Yukarıhisar Mahallesi 2 ada 74 parselin yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle reddinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

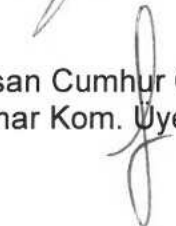

Erkan DEMİREÇ
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

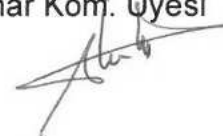

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi


Adem ER
İmar Kom. Üyesi

T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi : 03.01.2020
Kararın Sayısı : 12

Konu: Antalya İli, Manavgat İlçesi, Yukarı Hisar Mahallesi 2 Ada 74 No.lu Parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği.

Manavgat Belediye Meclisi; 03.01.2020 tarihinde Cuma günü saat 14.30'da Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Şükrü SÖZEN, üyelerden; Erşan ÖZDEN, Bülent ÖZGÜVEN, Ayşe ÇETİN ÖNAL, Oykun BAŞAR, 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, Gürsel AŞIK, Yusuf KARAMANCI, Ümmü Gülsüm CENGİZ, Mehmet KARA, Şaban İNCİ, Mustafa AKSOY, Sedat EKEN, Hasan AŞKIN, Özcan YILDIRIM, Cemile AKBULUT, Ramazan ARSLAN ve Ünsal ÇİVİLER'in iştirakiyle toplandı. Gündemin konularının görüşülmesine devam edildi.

Gündemin 12. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Antalya İli, Manavgat İlçesi, Yukarı Hisar Mahallesi 2 Ada 74 No.lu Parsel 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: 03.12.2019 tarihli Belediye Meclisi Toplantısı'nda görüşülerek İmar Komisyonu'na havale edilen "Yukarı Hisar Mahallesi 2 Ada 74 no.lu Parselde nitelikli bir yapı oturumu sağlanmasına yönelik orman alanına cepheli kısmında 5 m. olan yapı yaklaşma mesafesinin 3 m olarak belirlenmesi amacıyla hazırlanan uygulama imar planı değişikliği teklifi komisyonumuzca incelenmiş, meri planda öngörülen yapılaşma koşulları doğrultusunda söz konusu parselde yapılaşma sağlanabildiği, dolayısıyla parselde bina yapılmasına engel bir durum bulunmadığı görülmüş olup plan değişikliği teklifinin uygun olmadığı 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 Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun Komisyon raporu doğrultusunda reddedilmesine, AKP'li ve MHP'li Meclis Üyelerinin çekimser oyuna karşın toplantıya katılan üyelerin oyçokluğu ile karar verildi.



Meclis Katipleri

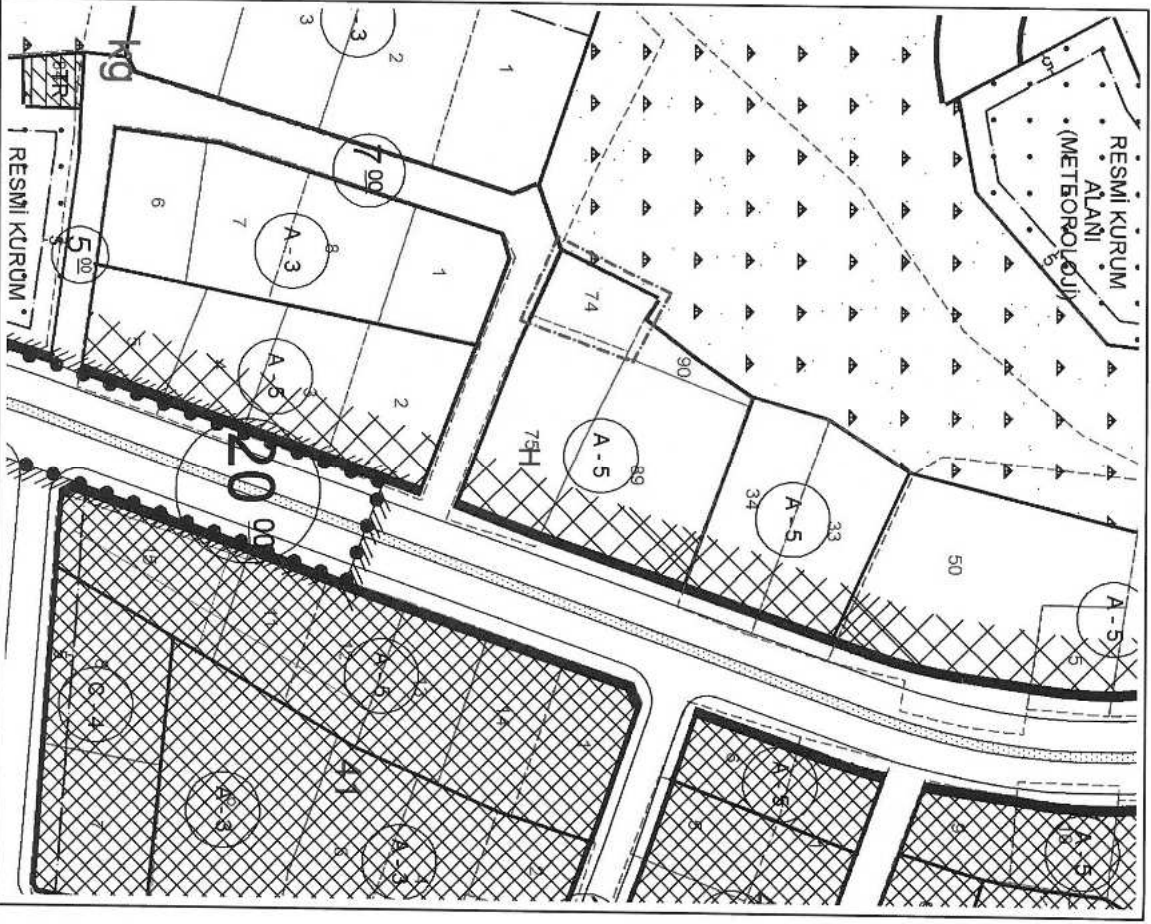
Seval ÖZ ÖZGENÇ

Ayşe Zehra AKIN

MANAVGAT BELEDİYESİ

MAHALLE: YUKARI HISAR
ADAPARSEL NO: 2/74
PAFTA NO: 026-B-24-B-2-D

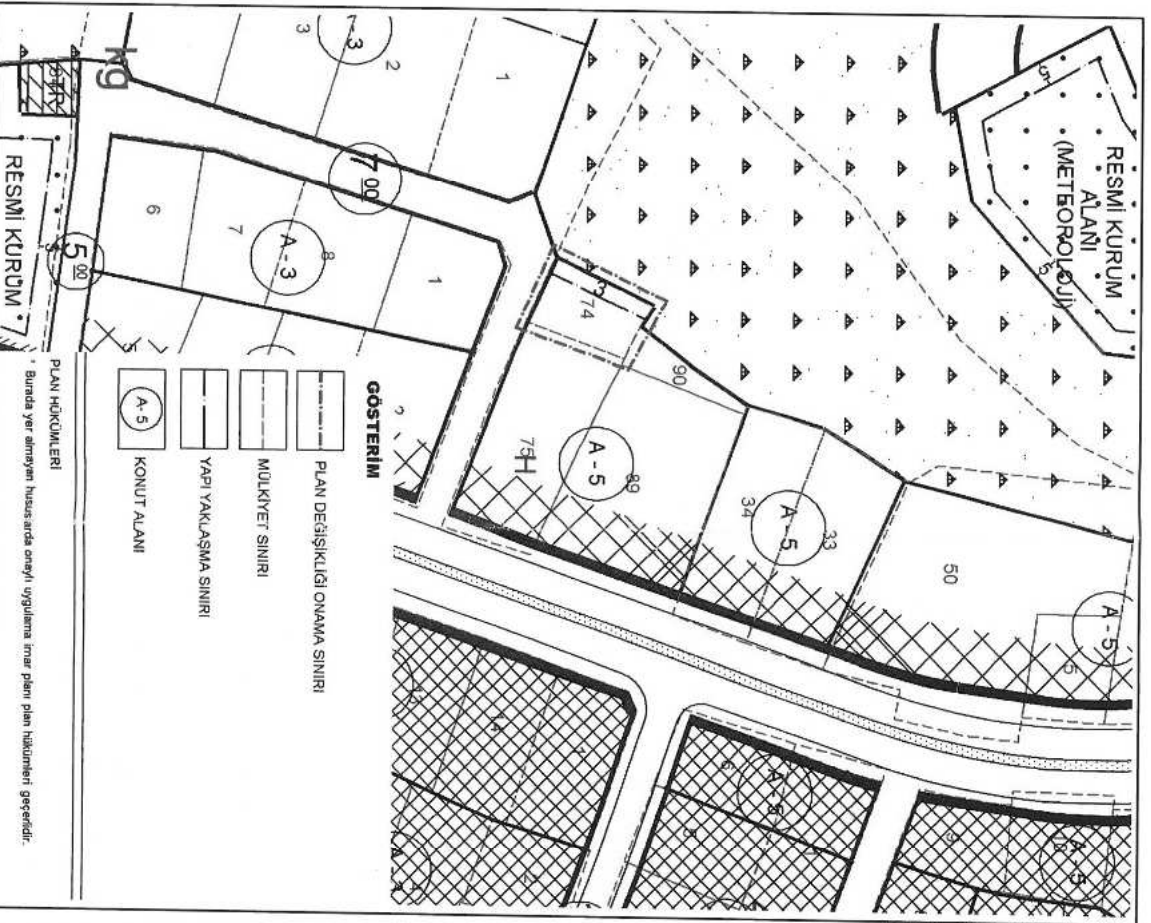
MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

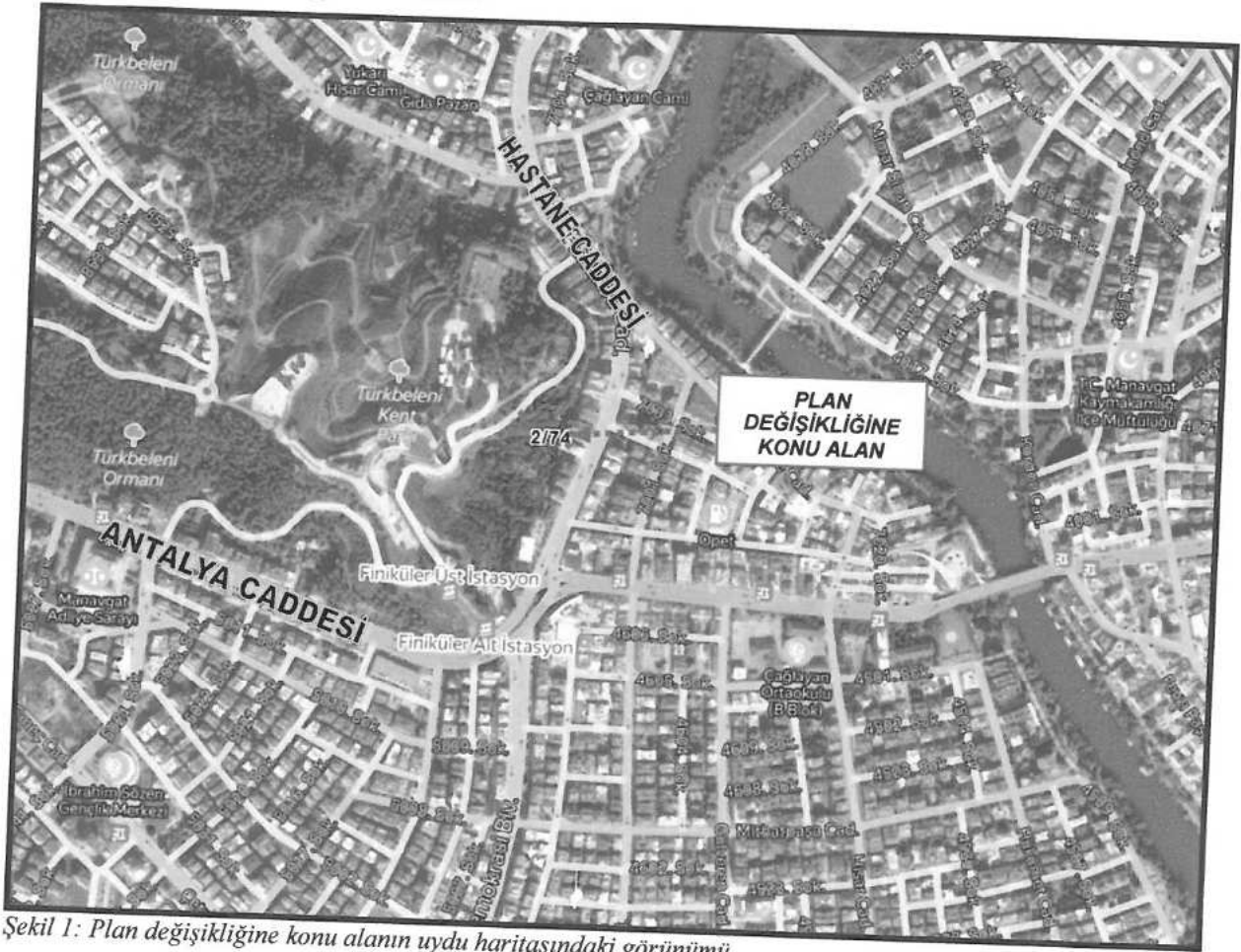
ÖLÇEK: 1/1000



**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.



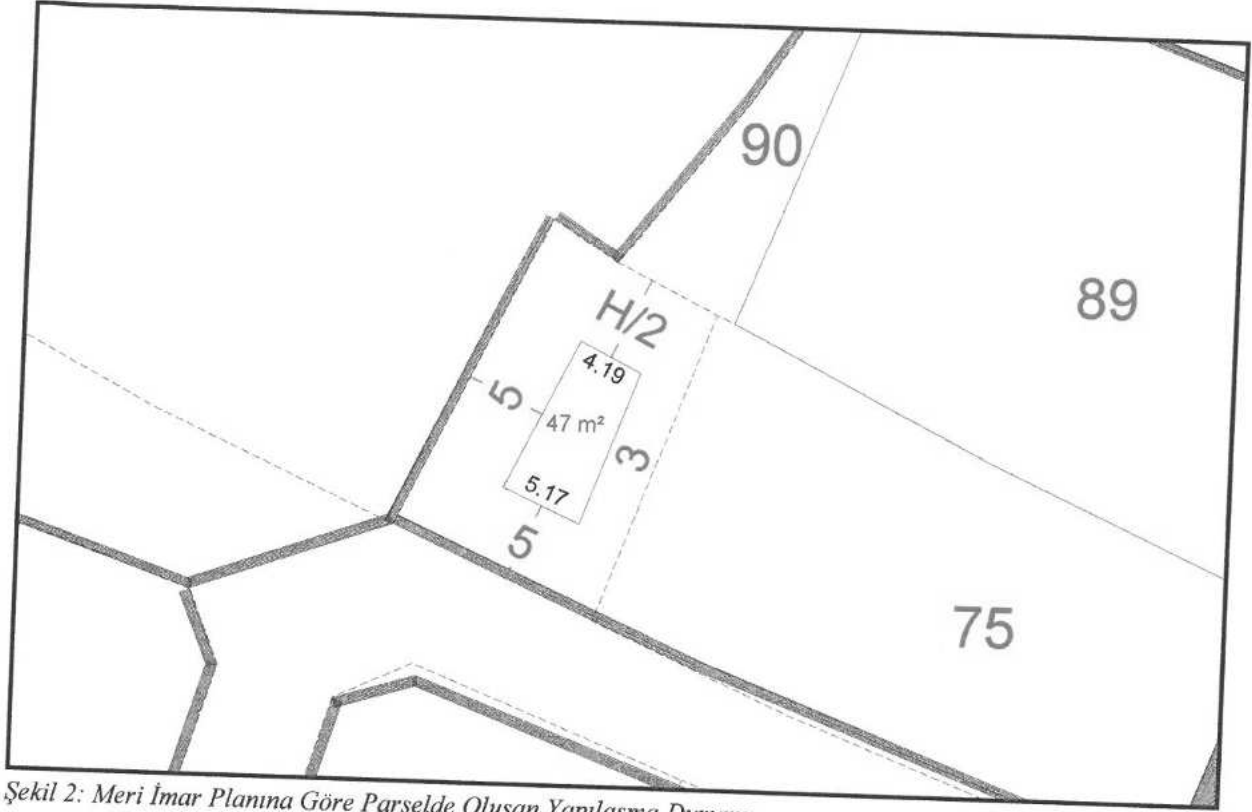
Şekil 1: Plan değişikliğine konu alanın uydu haritasındaki görünümü

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; ayırık nizam 5 kat (A-5) olarak planlı olup maksimum TAKS(taban alanı katsayısı): 0,40 tır. Bu koşullara göre parselde 260x0.40=104 m² 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 geçekleşmektedir. 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.



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 nitelikli bir yapılaşma alanı kalmamaktadır. Oluşan bu mağduriyetin giderilebilmesi için uygulama imar planında değişiklik yapılarak; yapı yoğunluğu ve kat adedi korunmak suretiyle, yapı yaklaşım mesafelerinde düzenlemesi yapılması amaçlanmıştır.

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

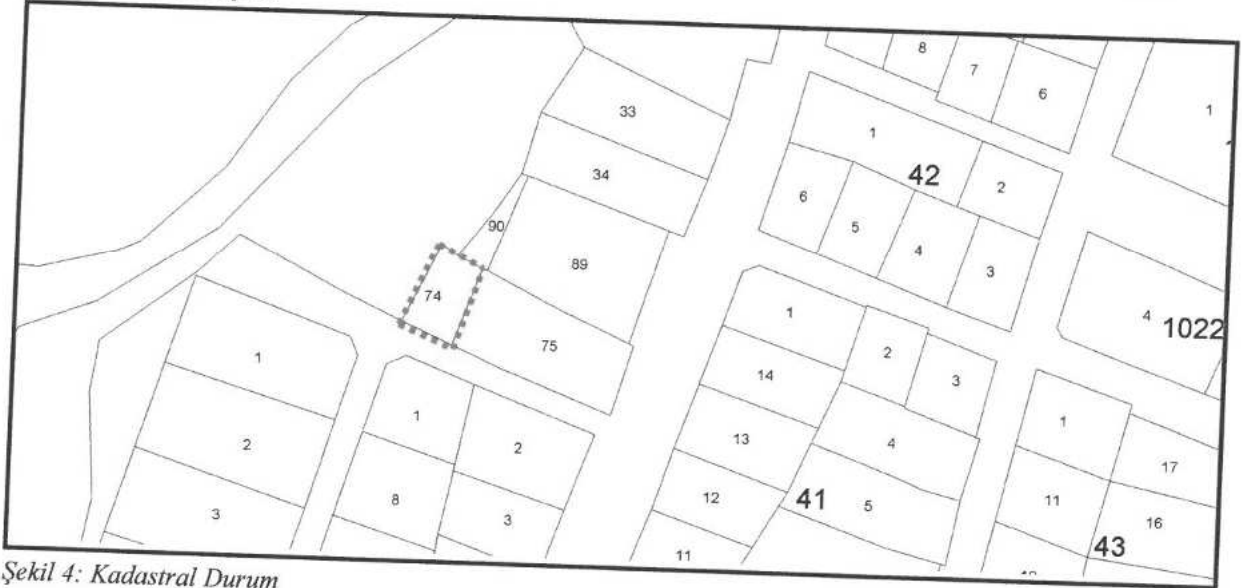
Plan değişikliğine konu alan, Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) 1/1000 Ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı içerisinde yer almaktadır. Parsel meri uygulama imar planında "Konut Alanı" olarak planlı olup, ayrık nizam 5 kat yapılaşma koşulları bulunmaktadır. Maksimum TAKS(tabana alanı katsayısı): 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

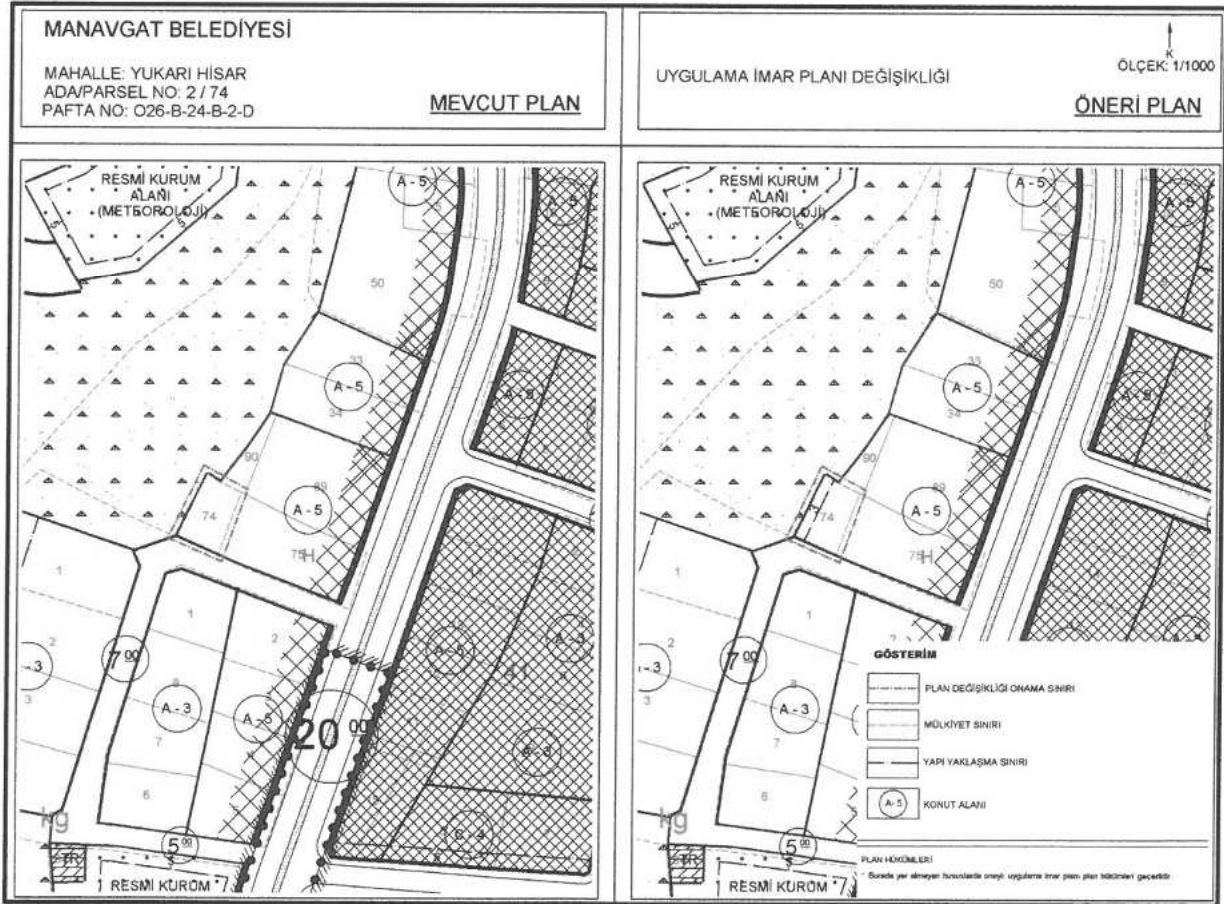
5. PLANLAMA KARARLARI

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.

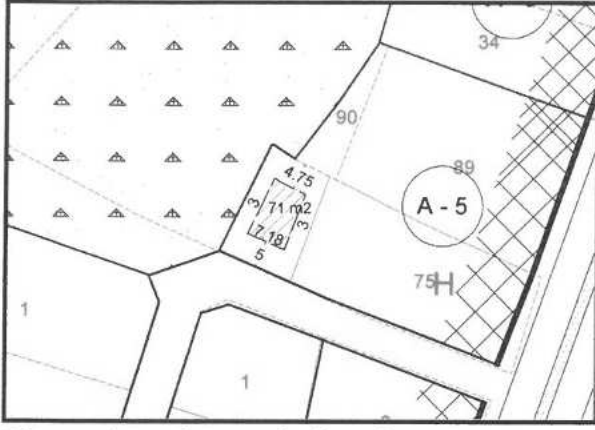
Orman alanına bitişik konumda ve dar bir formda olan 2 ada 74 no.lu parselde planda öngörülen yapı yaklaşma mesafeleri uygulandıktan sonra bina cephesi 9 metreyi sağlamadığı için planla verilen 5 kat yapılaşma hakkı zaten kullanılamamaktadır. Eksik katlı yapılarak 4 kata göre yapı yaklaşım mesafeleri 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.

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.

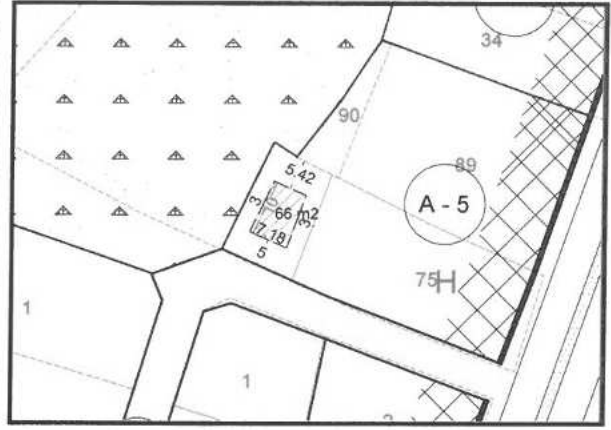
Hazırlanan imar planı değişikliğinde, 2 ada 74 no.lu parselde meri planda yer alan yoğunluk ve yapılaşma kararları korunmuş, parselin orman alanına cepheli kısmında 5 metre olan yapı yaklaşım mesafesi, ilgili yönetmelikteki eşik değerler de esas alınarak, "3 m" olarak plan üzerinde tariflenmiştir.



Şekil 5: Mevcut-Öneri Nazım 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:7,18 m, bina oturumu: 66 m², (TAKS:0,25), 3 kat yapılması durumunda yaklaşık olarak; bina cephesi:7,18 m, bina oturumu: 71 m², (TAKS:0,27) 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 kullanılmamasına 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 uygulama imar planı plan hükümleri geçerlidir.

ESRA AK KARASOY
Şehir ve Bölge Plancısı
A. Hicri Mah. Nispetiye Cad. Mera Yusuf Apt.
No: 5/1 Kat: 6/41 - 80600 Sivas - 4102
Tel: 0306 312 12 12
E-posta: esra@akkarasoy.com.tr

Ö. Sefa ERDAL
Şehir Plancısı
Yeterlilik Kurulu Grubu (A)
Dinç No: 113/1/ODTU 79
Oda Sicil No: 315