



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

143

Sayı : 90852262-301.03- 12048
Konu: Manavgat İlçesi, Yukarı Hisar Mahallesi, 2 ada 74 parsel
1000 ölç. UIP. değ.

05.10.2020

BAŞKANLIK MAKAMINA

Manavgat Belediye Meclisinin 03.01.2020 tarih ve 12 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yukarı Hisar Mahallesi, 2 ada 74 numaralı parselin yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
.../.../2020

Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.
.../.../2020

Av. Cansel TUNCER
Genel Sekreter

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
.../.../2020

Muhittin BOCEK
Büyükşehir Belediye Başkanı

Ekler: İlçe Belediye Meclis Kararı, 1/1000 UIP Değ, Plan Açıklama Raporu



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

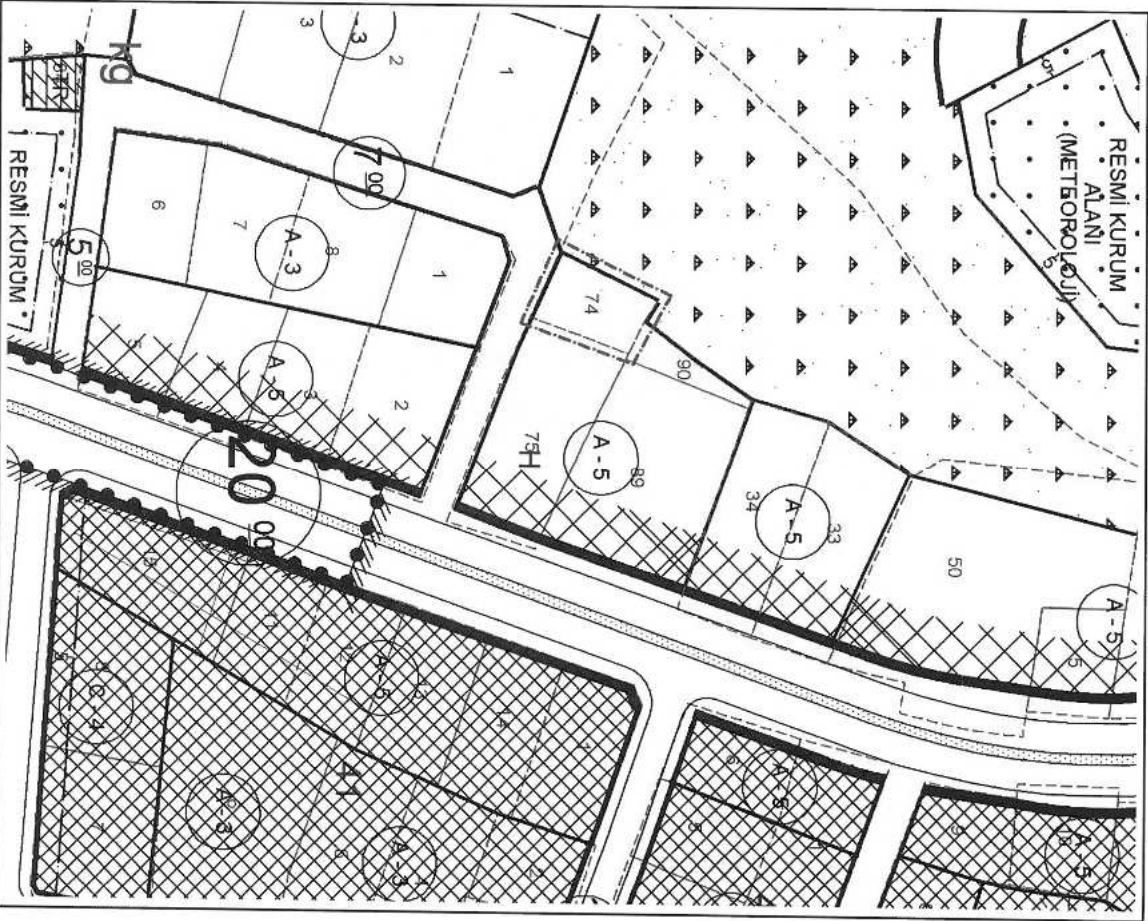
Seval ÖZ ÖZGENÇ

Ayşe Zehra AKIN

MANAVGAT BELEDİYESİ

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

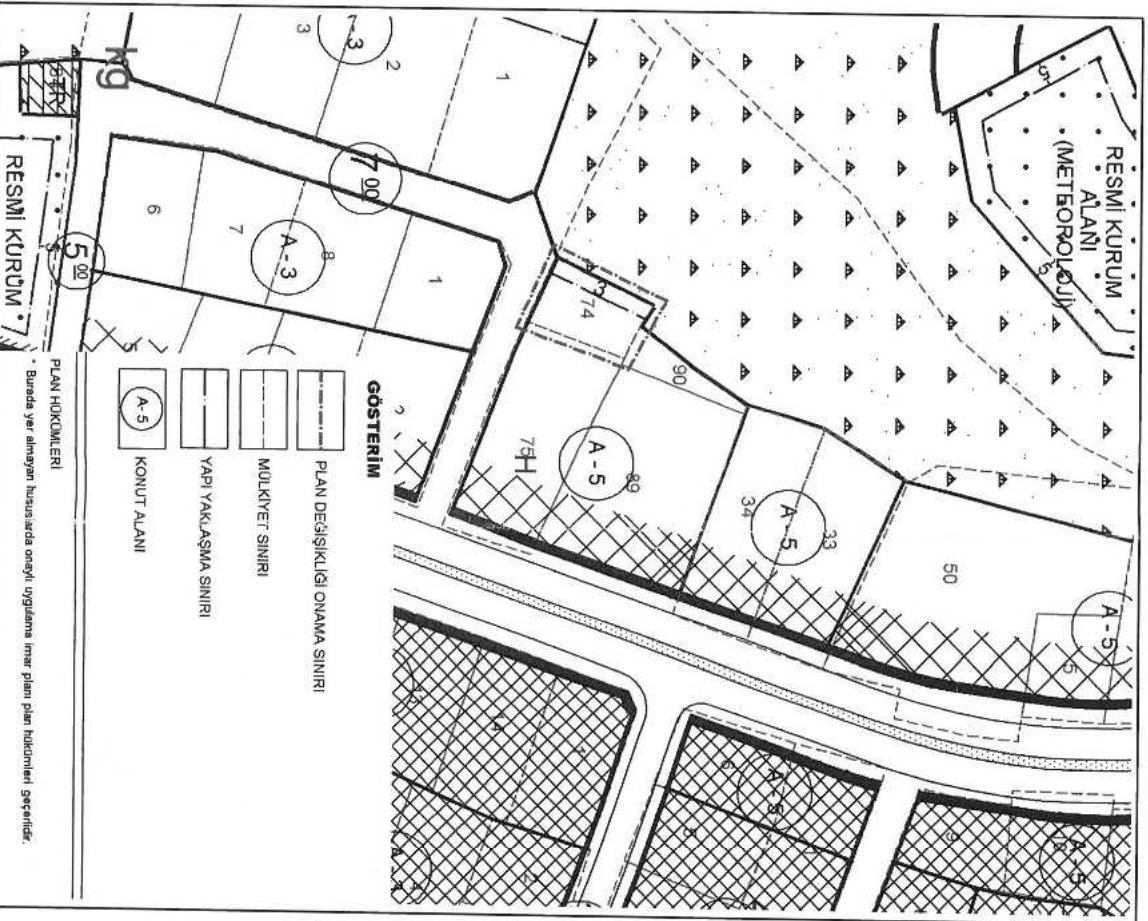
MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

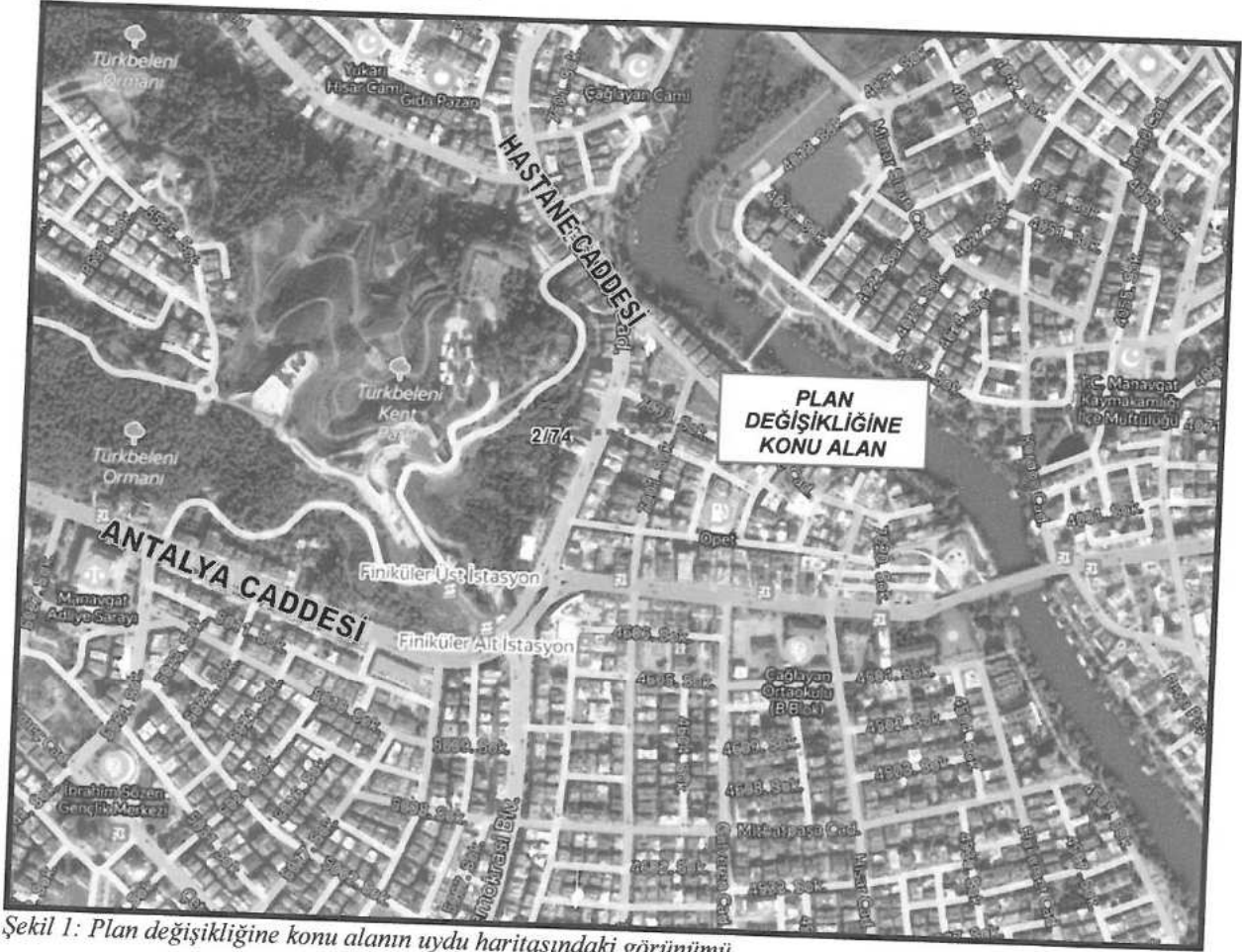
ÖLÇEK: 1/1000



**ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ
YUKARIHISAR 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.



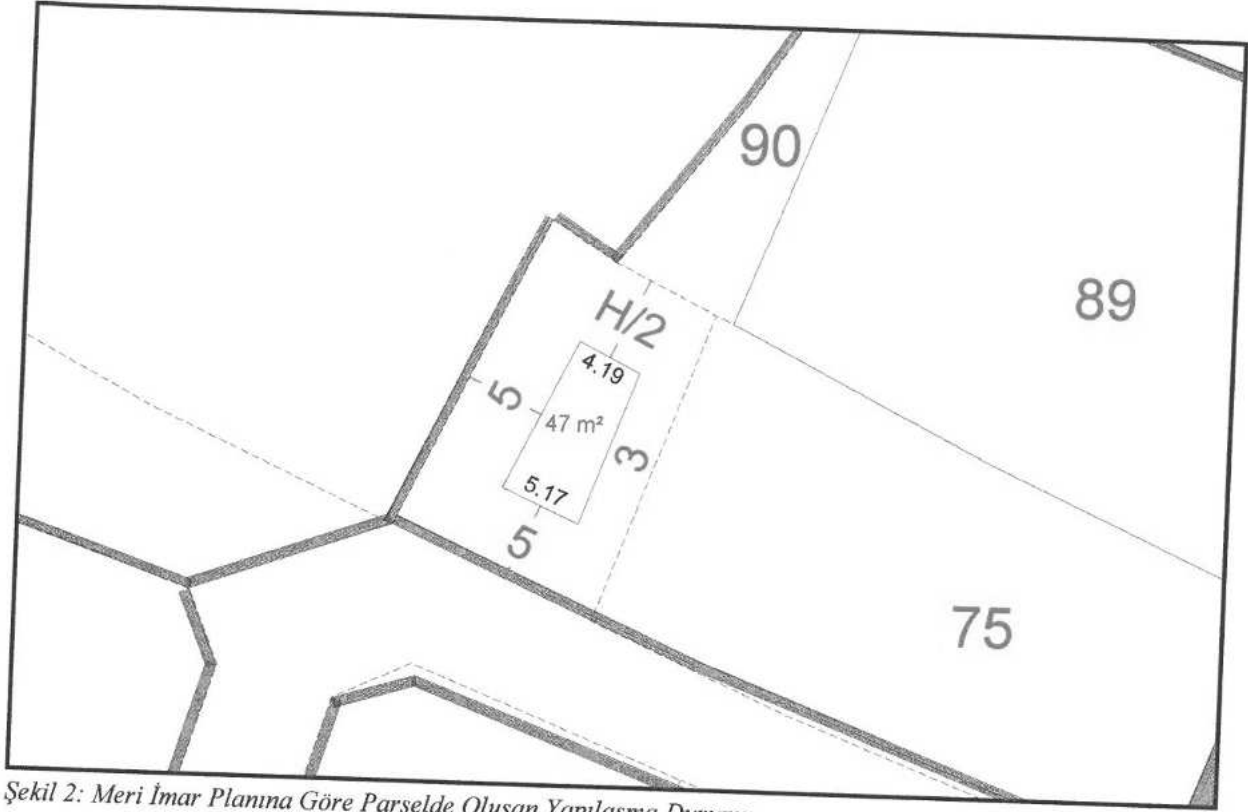
Şekil 1: Plan değişikliğine konu alanın uydu haritasındaki görünümü

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 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.

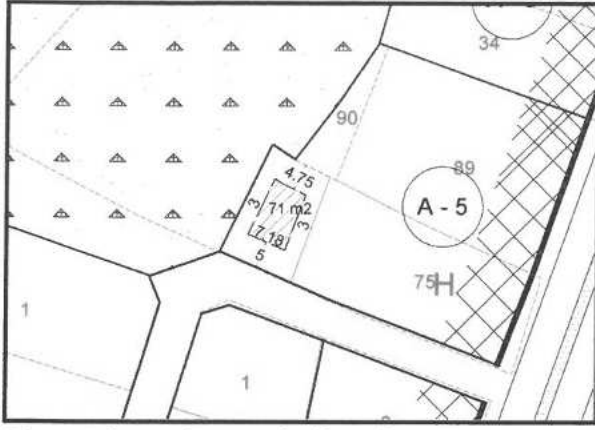


Şekil 2: Meri İmar Planına Göre Parselde Oluşan Yapılaşma Durumu

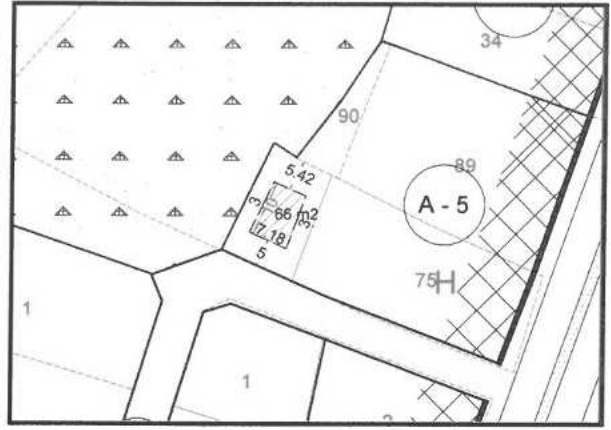
Dolayısıyla söz konusu parselde meri plana göre yapı yaklaşım mesafeleri uygulandıktan sonra, alan büyüklüğü, bina cephe genişliği ve yapı formu itibariyle nitelikli bir yapılaşma alanı kalmamaktadır. Oluşan bu mağduriyetin giderilebilmesi için uygulama imar planında değişiklik yapılarak; yapı yoğunluğu 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.



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 gerçekleşmektedir. 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. Hızır İzzet, Mimar Cad. Koca Yusuf Ağı.
No: 53/1 Kat: 2/2041 - Etiler - Beşiktaş / Şişli - İstanbul / Türkiye
Tel: +90 212 343 10 10 / 343 10 11

Ö. Sefa ERDAL
Şehir Plancısı
Yetenilim Proje Grubu (A)
Dip. No: 1130 / ÖDTU 79
Oda No: 14315