



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:08.06.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	MANAVGAT BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2020 tarihli toplantısında önerge verilerek gündemin 129. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisinin 03.03.2020 tarih ve 40 sayılı kararı ile uygun bulunan 1. Etap (Merkez Bölgesi) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarında düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisinin 03.03.2020 tarih ve 40 sayılı kararı ile uygun bulunan 1. Etap (Merkez Bölgesi) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarında düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

7221 Nolu kararın
uygulama yönetmeliği yayınlamadır
İmar plan değişikliği yapılması halinde
kamu zararı oluşmak ta der.

T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi: 03.03.2020
Kararın Sayısı : 40

Konu: Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) 1/1000 Ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları'nda Değişiklik yapılması

Manavgat Belediye Meclisi; 03.03.2020 tarihinde Salı günü saat 14.00'de 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, Nadir TÜTER, Gürsel AŞIK, Yusuf KARAMANCI, Mehmet KARA, Mustafa UYSAL, Mustafa AKSOY, Sedat EKEN, Hasan AŞKIN, Özcan YILDIRIM, Hilmi USLU, Cemile AKBULUT, Ramazan ARSLAN ve Ünsal ÇİVİLER'in iştirakiyle 1. Birleşimin 2. Oturum toplantısına devam edildi.

Gündemin 14. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) 1/1000 Ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları'nda Değişiklik yapılması olduğunu bildirdi.

Meclis Başkanı, Meclis Katibine İmar Komisyonu Raporunu okuttu.

İmar Komisyonu Raporu: 03.03.2020 tarihli Belediye Meclisi Toplantısı'nda görüşülerek İmar Komisyonu'na havale edilen "Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) 1/1000 Ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları Değişikliği" teklifi komisyonumuzca incelenmiş, 20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunu" ile 3194 sayılı Kanunda yapılan değişiklik ve ilaveler kapsamında, Plan Notlarının "Diğer Hususlar" başlığı altında 2.28. maddesinde ve 2.40. maddesinde değişiklik yapıldığı 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; Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) 1/1000 Ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları'nda Değişiklik yapılması konusunun Komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.

Meclis Başkanı

Şükrü SÖZEN

Meclis Katipleri

Seval ÖZ ÖZGENÇ

Ayşe Zehra AKIN



MANAVGAT(ANTALYA)
1.ETAP (MERKEZ BÖLGESİ)
1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE+REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

İmar planı plan notları değişikliği; Antalya İli, Manavgat İlçe merkezi sınırları dâhilinde kalan alanları ilgilendiren 1. Etap (Merkez bölgesi) 1/1000 ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları ile ilgili olarak hazırlanmıştır.

Şekil.1: 1. Etap (merkez Bölgesi) İlave+Revizyon İmar Planı Sınırlarına İlişkin Uydu Görüntüsü



2. PLAN GEREKÇESİ – KARARLARI

Antalya İli, Manavgat İlçe merkezi sınırları dâhilinde kalan alanları ilgilendiren 1. Etap (Merkez Bölgesi) 1/1000 ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı Manavgat Belediye Meclisi'nin 10.05.2013 tarih ve 34 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Sonraki dönemde söz konusu planın plan notlarına ilişkin hazırlanan Manavgat (Antalya) 1.Etap (Merkez Bölgesi) 1/1000 Ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları

Revizyonu ise Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.07.2018 tarih ve 84 sayılı kararı ile uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 07.08.2018 tarih ve 741 sayılı kararı ile onaylanmış ve uygulama geçmiştir.

6360 sayılı Büyükşehir Yasası kapsamında merkez ilçeye bağlanan belde ve köyler ile turizm merkezi vb. özel statülü alanlar da dikkate alınarak ilçe bütününde, Manavgat Belediyesi sınırları içinde kalan bölgelerde imar planları ile ilgili uygulamada eşgüdüm, uyum ve bütünlüğün sağlanması, ortak bir dilin oluşturulması amacıyla onaylı imar planları plan notlarında yeniden düzenleme yapılması ihtiyaçları zaman içinde ortaya çıkmaktadır.

Söz konusu planın plan notlarında maddi hatalar, bölgenin özellikleri, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yakın dönemde yapılan düzenleme ve değişiklikler ile uygulamaya geçişte tespit edilen hususlar dikkate alınarak bazı düzenleme ve değişiklikler yapılması ihtiyacı doğmuş, bu kapsamda yukarıda belirtilen hususlar ve gerekçeler doğrultusunda bölgedeki planların uygulanmasında ortaya çıkan sıkıntıların ve uyumsuzlukların giderilmesi açısından; "Antalya İli, Manavgat İlçesi, 1. Etap (Merkez bölgesi) 1/1000 ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları" yeniden irdelenmiş ve Manavgat Belediye Meclisi'nin 04.11.2019 tarih ve 131 sayılı kararı ile Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.11.2019 tarih ve 738 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Bunun yanı sıra 20/02/2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" da yer alan;

"MADDE 6 – 3194 sayılı Kanunun 8 inci maddesinde değişiklik yapılmıştır.

...

İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez." ile

"MADDE 13 – 3194 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"GEÇİCİ MADDE 20 – Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılincaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan

değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur.” ifadeleri de göz önünde bulundurulduğunda plan notlarında bazı düzenleme ve değişiklikler yapılması ihtiyacı doğmuştur.

Bu kapsamda yukarıda belirtilen hususlar ve gerekçeler doğrultusunda Antalya İli, Manavgat İlçesi, 1. Etap (Merkez bölgesi) 1/1000 ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarının Diğer Hususlar başlığı altında yer alan;

"2.28. Ayrık nizam yapılaşmaya konu alanlarda ada ölçeğinde yapılan uygulamalar ile 2.000 m² ve daha büyük parsellerde, mevcut emsal hakkı değişmemek kaydıyla serbest kat uygulaması yapılabilir.

Tevhit yoluyla oluşacak adalarla 2.000 m² ve daha büyük olma koşulunu sağlayan parsellerde; komşu parseller ve/veya yapılarla ilişkisini de kapsayan vaziyet planı onayı alınması zorunludur.

Serbest kat uygulaması yapılacak alanlarda otopark ihtiyacının parsel sınırları içerisinde çözümlenmesi zorunludur.

Ayrık nizam yapılaşmaya konu alanlarda kat serbestisi uygulanıp uygulanmayacağı veya kısmen uygulanacağı alanların tespitinde Manavgat Belediyesi yetkilidir.

Serbest kat uygulaması öngörülen alanlarda ada ve/veya parsel ölçeğinde ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt yapılması zorunludur.

Serbest kat uygulamalarında, plan veya yönetmelikle belirlenen ön ve arka bahçe mesafeleri; bodrum katlar hariç 5 ten fazla katlı binalarda 5 katın üzerindeki her kat için 0.50 m artırılır.

Planda emsal belirtilen yerlerde yapılacak serbest kat uygulamalarında yan bahçe mesafeleri; bodrum katlar hariç 5 ten fazla katlı binalarda 5 katın üzerindeki her kat için 0.50 m artırılır." maddesi,

"2.28. Ayrık nizam yapılaşmaya konu alanlarda; ada ölçeğinde yapılan uygulamalar ile 2.000 m² ve daha büyük parsellerde, mevcut emsal hakkı değişmemek kaydıyla bina yüksekliği yeneçok=10 kata kadar yapılabilir.

Tevhit yoluyla oluşacak adalarla 2.000 m² ve daha büyük olma koşulunu sağlayan parsellerde; komşu parseller ve/veya yapılarla ilişkisini de kapsayan vaziyet planı onayı alınması zorunludur.

Bu tür uygulamaların yapılacağı alanlarda otopark ihtiyacının parsel sınırları içerisinde çözümlenmesi zorunludur.

Ayrık nizam yapılaşmaya konu alanlarda bu tür uygulamaların, uygulanıp uygulanmayacağı veya kısmen uygulanacağı alanların tespitinde Manavgat Belediyesi yetkilidir.

Bu tür uygulamalarda, ada ve/veya parsel ölçeğinde ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt yapılması zorunludur.

Bu tür uygulamalarda, plan veya yönetmelikle belirlenen ön ve arka bahçe mesafeleri; bodrum katlar hariç 5 ten fazla katlı binalarda 5 katın üzerindeki her kat için 0.50 m artırılır.

Bu tür uygulamalarda, plan ile belirlenen yan bahçe mesafeleri; bodrum katlar hariç 5 ten fazla katlı binalarda 5 katın üzerindeki her kat için 0.50 m artırılır." şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

Ayrıca uygulamada yaşanan sorunların giderilmesi kapsamında plan notlarının,

"2.41. Planda veya plan notlarında arka bahçesi belirtilmemiş alanlarda en az arka bahçe mesafesi; 3 katlı binalarda 4.75 m, 4 katlı binalarda 6.25 m, 5 katlı binalarda 7.75 metredir. İlave her kat için 7.75 metreye 0.50 metre eklenerek en az arka bahçe mesafesi bulunur. Arka bahçe mesafesi hesabında bodrum katlar kat adedine dahil değildir. Arka bahçelerde ilgili mevzuata uygun çıkma yapılabilir." maddesi,

"2.41. Planda veya plan notlarında arka bahçesi belirtilmemiş alanlarda en az arka bahçe mesafesi; 3 katlı binalarda 4.75 m, 4 katlı binalarda 6.25 m, 5 katlı binalarda 7.75 metredir. İlave her kat için 7.75 metreye 0.50 metre eklenerek en az arka bahçe mesafesi bulunur. Arka bahçe mesafesi hesabında bodrum katlar kat adedine dahil değildir. Arka bahçelerde ilgili mevzuata uygun çıkma yapılabilir. Planda 5 kattan fazla yapılaşma hakkı bulunan parsellerde yan ve arka bahçe mesafesi, oluşacak bina kat adedine göre belirlenir." şeklinde yeniden düzenlenmiştir.


MODÜL PLANLAMA
HARİTA İNŞAAT VE TİCARET LTD.ŞTİ.
Cevizli dere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merkezi
No: 4/17 - 06520 Balgat / Çankaya / ANKARA
Tel: 0(312) 472 25 60-61 Fax: 0(312) 472 25 68
Başkent Vergi Dairesi No: 622 011 5563
Ahmet Kaya
Şehir Plancısı
Dip.No: 05 Oda Sic.No: 954