



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:26.01.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2022 tarihli toplantısında gündemin 116. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisinin 02.12.2021 tarih ve 118 sayılı kararı ile uygun bulunan, Ilıca Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 442 ada 1 parseldeki ada sınırlarında düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisinin 02.12.2021 tarih ve 118 sayılı kararı ile uygun bulunan, Ilıca Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 442 ada 1 parseldeki ada sınırlarında düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Barış BULUT
İmar Kom. Başkanı



Mithat ARAS
İmar Kom. Üyesi

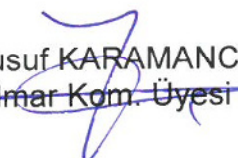

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Üyesi


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi : 02.12.2021
Kararın Sayısı : 118

Konu: Antalya İli, Manavgat İlçesi, Ilıca Mahallesi 442 Ada 1 Parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

Manavgat Belediye Meclisi; 02.12.2021 tarihinde Perşembe günü saat 14.00'de Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Bülent ÖZGÜVEN, üyelere; 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, Şaban İNCİ, Mustafa UYSAL, Mustafa AKSOY, Sedat EKEN, Özcan YILDIRIM, Hilmi USLU, Cemile AKBULUT, Ramazan ARSLAN ve Ünsal ÇİVİLER'in iştirakiyle toplandı. Gündemin konularının görüşülmesine devam edildi.

Gündemin 2. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Antalya İli, Manavgat İlçesi Ilıca Mahallesi 442 Ada 1 Parselin 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: 02.11.2021 tarihli Belediye Meclisi Toplantısında görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen, "Antalya İli Manavgat İlçesi Ilıca Mahallesi 442 Ada 1 Parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" komisyonumuzca incelenmiş, yapılan değişiklik kapsamında parsel formunu düzeltme amaçlı ada sınırlarında düzenlemeler yapıldığı, herhangi bir alan kazanımı ve yoğunluk artışına sebebiyet verilmediği 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 Ilıca Mahallesi 442 Ada 1 Parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun Komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.



Meclis Başkanı

Bülent ÖZGÜVEN

Meclis Katipleri

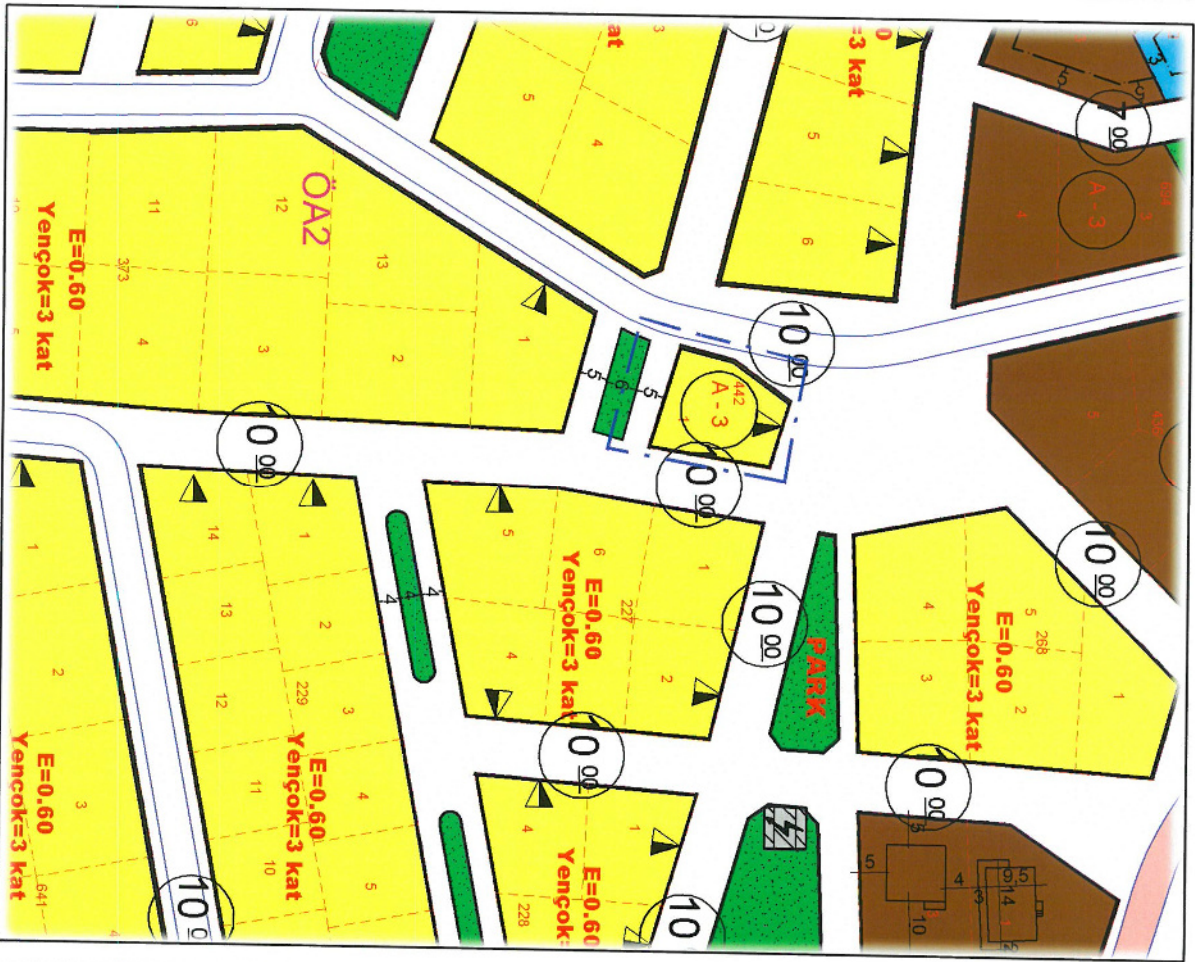
Seval ÖZ ÖZGENÇ

Mehmet DOĞAN

MANAVGAT BELEDİYESİ

MAHALLE: ILICA
ADA/PARSEL NO: 442 / 1
PAFTA NO: O-26-B-18-D-1-B

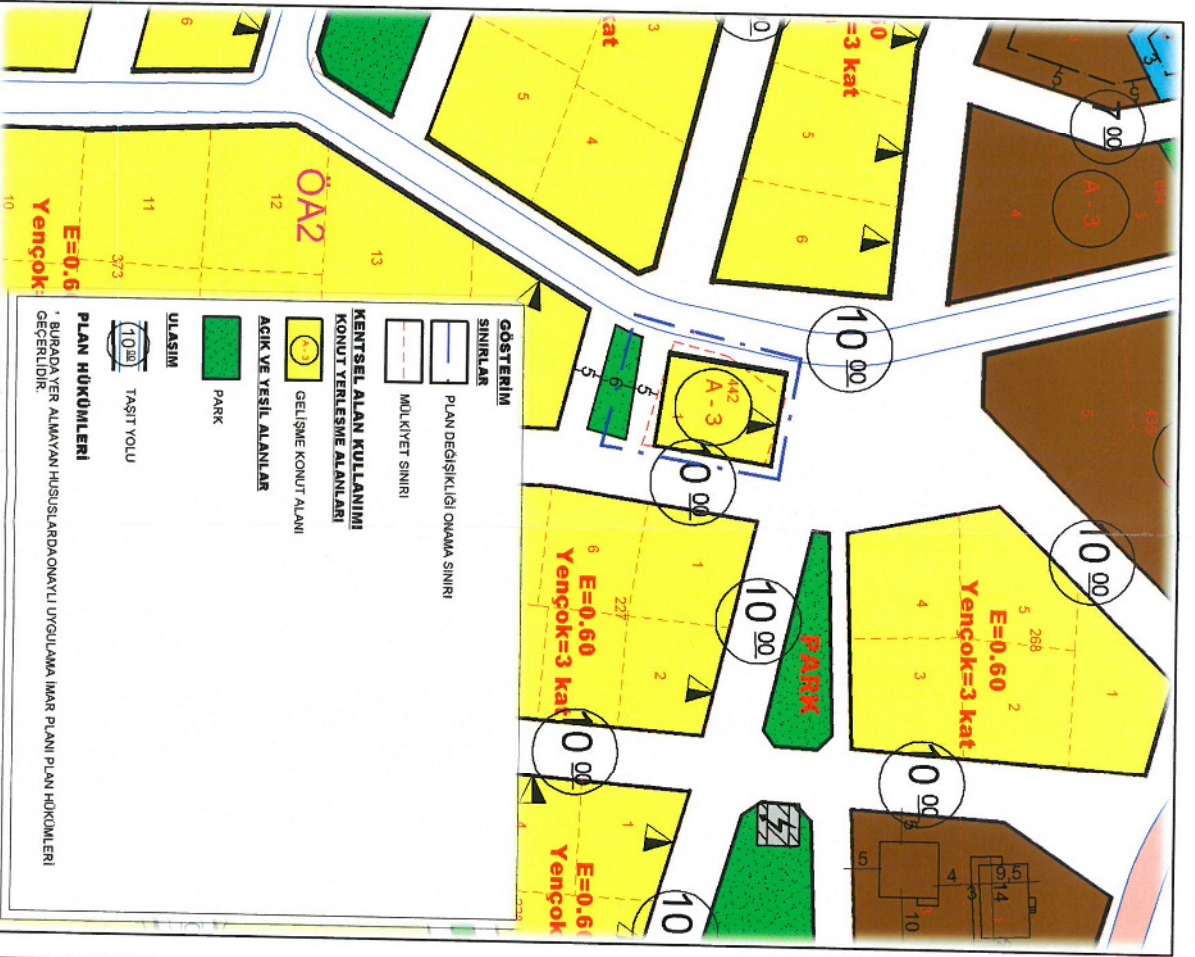
MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK: 1/1000



**ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ
ILICA MAHALLESİ 442 ADA 1 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Ilıca Mahallesi, 1/1000 ölçekli O-26-B-18-D-1-B imar paftasında yer alan 442 ada 1 parsel no.lu taşınmazı kapsamaktadır. 442 ada 1 no.lu parsel tapu kaydına göre 419,00 m²'dir. Plan değişikliğine konu parsel D-400 Karayolu'nun kuzeyinde yer almakta olup, karayoluna yaklaşık 300 metre mesafededir. Taşınmaza ulaşım D-400 Karayolu'na bağlanan 247. Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Yakın çevresinde, Manavgat Bölge Trafik İstasyon Amirliği ve Gömeçli Camii yer almaktadır.

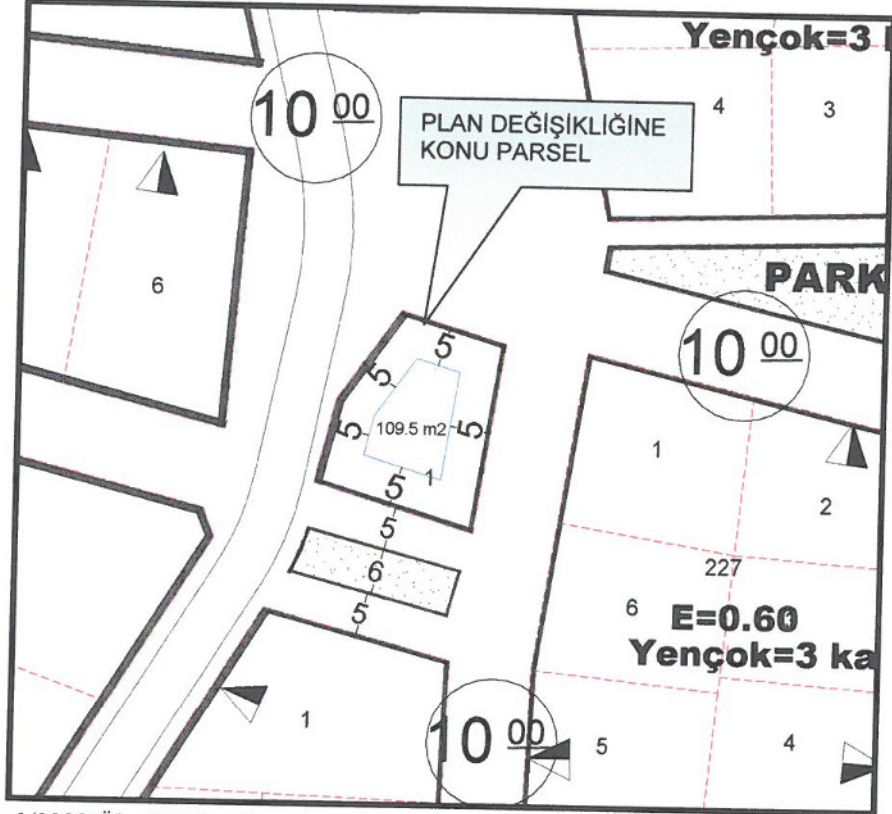


Şekil 1: Plan değişikliğine konu alanın uydu haritasındaki görünümü

2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ AMAÇ KAPSAM VE GEREKÇE

Plan değişikliğine konu Ilıca Mahallesi, 442 ada 1 parsel tek ada/tek parsel şeklinde planlı olup, batı yönünden 10 metrelik taşıt yoluna, kuzey ve doğu yönlerinden 10'ar metrelik yaya yollarına, güney yönünden ise 5 metrelik yaya yoluna cephelidir. Yapılaşma koşulları ayırık nizam 3 kat (A-3), TAKS: 0,40 olarak uygulanmaktadır. İmar planı oluşturulurken herhangi bir eşik ya da zaruriyet olmaksızın parselin kuzeybatı köşesinde geniş bir ada köşe kırığı yapıldığı görülmektedir.

Dört tarafı yola cepheli şekilde tek ada/tek parsel niteliğinde olan 442 ada 1 parselde yapı yaklaşma mesafeleri tüm yönlerden 5'er metre olarak uygulanmaktadır. Yüzölçümü 419 m² olan parselde %40 taban alanı kullanımı ($419 \text{ m}^2 * 0.40$) = 167,5 m² olarak hesaplanırken meri imar planı doğrultusundaki yapı yaklaşma mesafeleri uygulandığında parsel üzerine 109,5 m² büyüklüğünde, doğrusal bir formda olmayan ve kullanışsız bir yapı oturumu gerçekleşmektedir. Taban alanı kullanımı olarak planda verilen yapılaşma hakkını zaten kısıtlı olarak kullanabilen parselde, parsel formu itibariyle de nitelikli bir bina oturum alanı oluşmamaktadır. (bknz-şekil-2).



Şekil 2: 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı Doğrultusunda Oluşan Bina Taban Oturumu

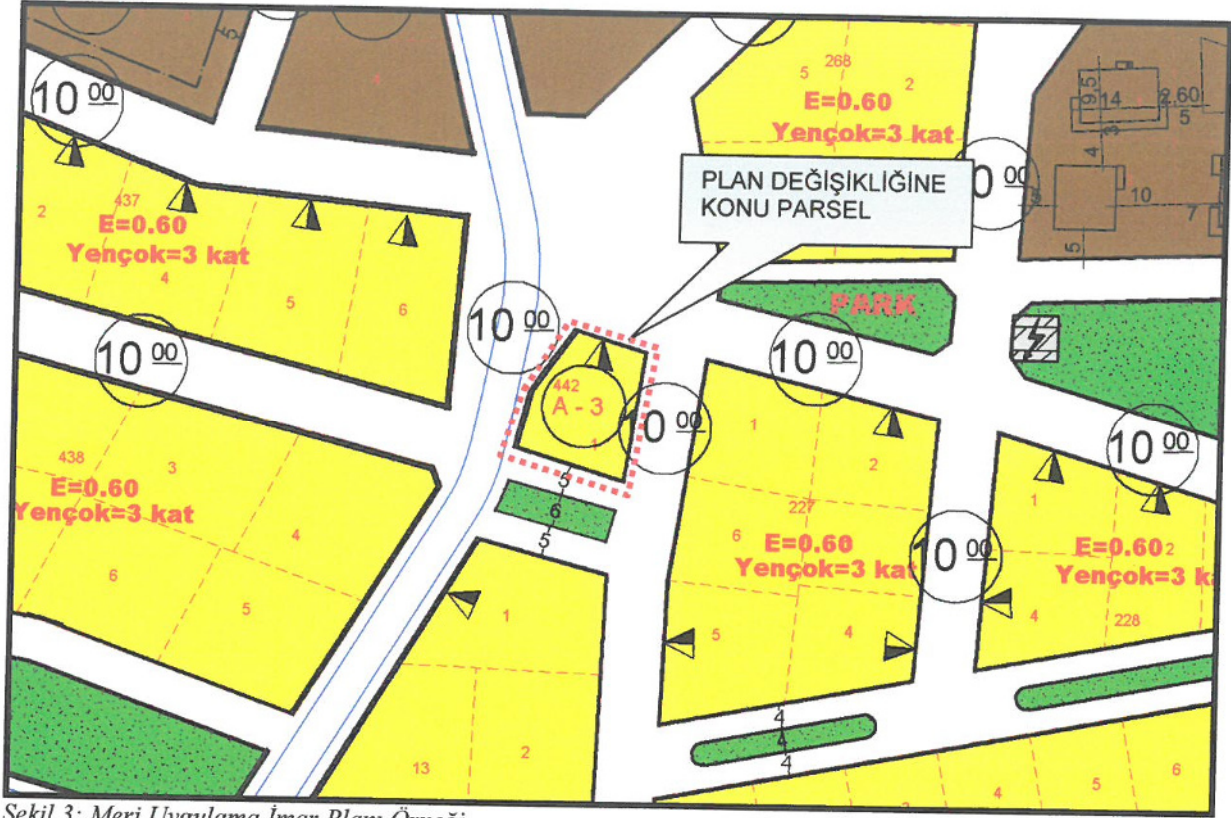
Parsel malikince parselin kuzeybatı kısmındaki kırıklığın düzeltilerek düzgün bir formda, daha nitelikli ve kullanışlı bir oturma sahne bir bina yapılabilmesi için uygulama imar planında değişiklik yapılması talep edilmektedir. Yapılan imar planı değişikliği ile 442 ada 1 parselin alan büyüklüğü, yapılaşma koşulları ve parseldeki yapı yaklaşma mesafeleri korunarak, herhangi bir alan kazanımı ve yoğunluk artışına sebebiyet verilmeden, sadece ada sınırlarında düzenleme yapılması amaçlanmıştır.

Parselden Görünümler



3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan, Ilica (Manavgat-Antalya) D-400 Karayolu Kuzeyi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı içerisinde yer almaktadır. Yürürlükteki plan kararlarına göre 442 ada 1 no.lu parsel “gelişme konut alanı” olarak tanımlanmış olup, yapılaşma koşulları ayırık nizam 3 kat olarak belirtilmiştir. TAKS: 0,40 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. Plan genelinde imar uygulaması tamamlanmış durumdadır. Alana ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir.

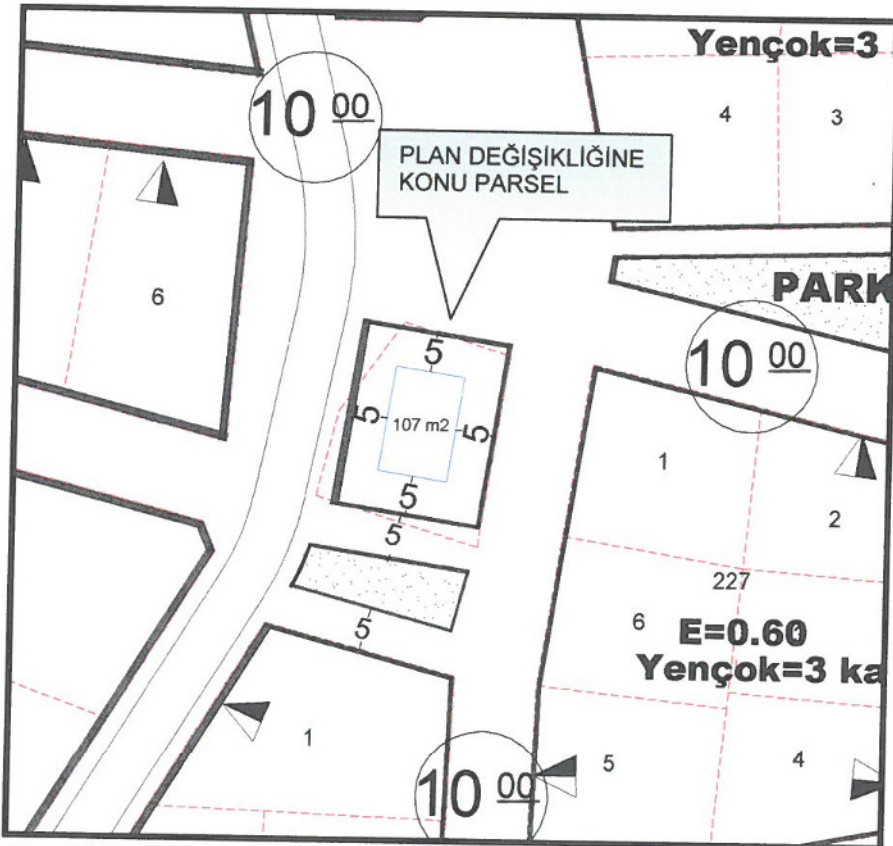


Şekil 4: Kadastral Durum

5. PLANLAMA KARARLARI

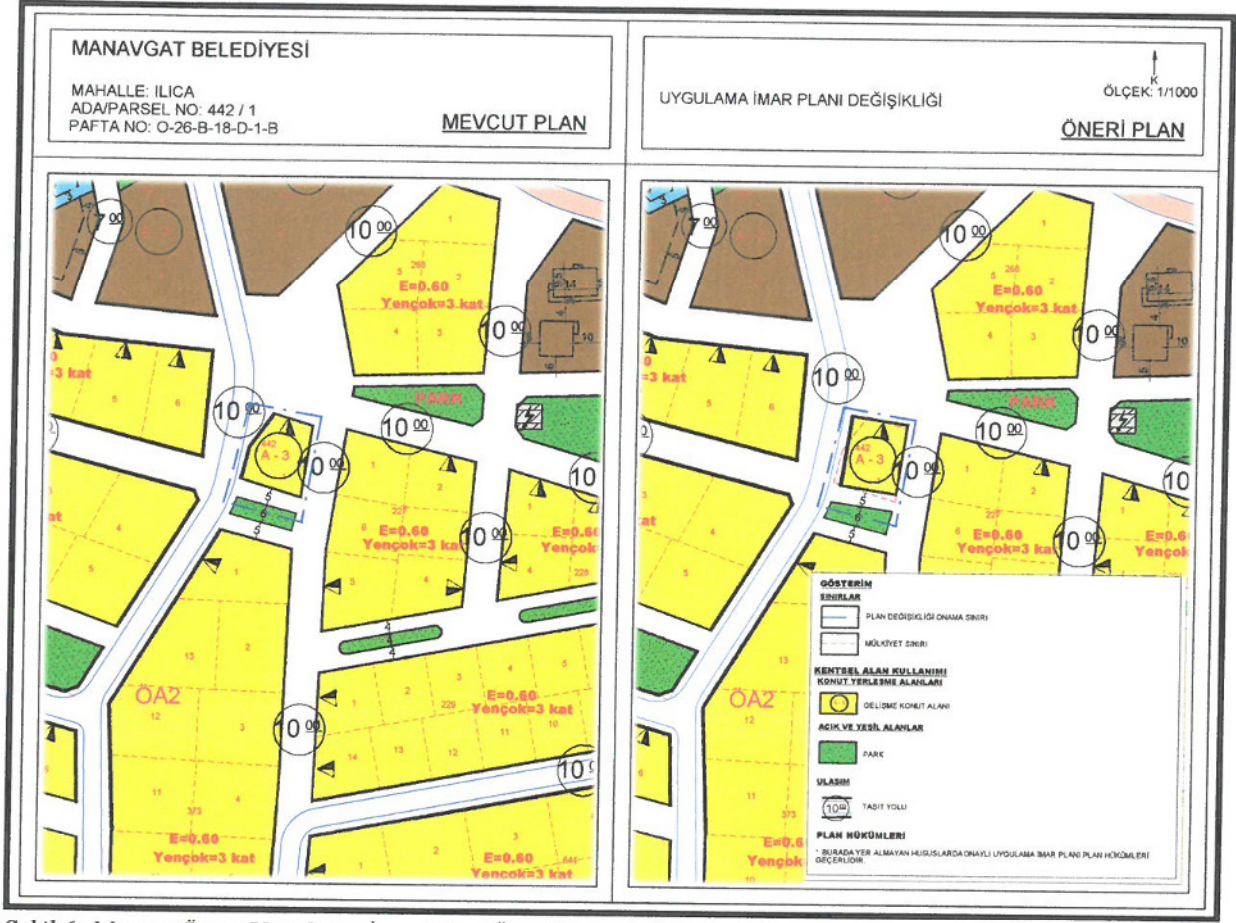
Dört tarafı yola cepheli şekilde tek ada/tek parsel niteliğinde olan 442 ada 1 parselde yapı yaklaşma mesafeleri tüm yönlerden 5'er metre olarak uygulanmaktadır. Yüzölçümü 419 m² olan parselde %40 taban alanı kullanımı ($419 \text{ m}^2 * 0.40$) = 167,5 m² olarak hesaplanırken meri imar planı doğrultusundaki yapı yaklaşma mesafeleri uygulandığında parsel üzerine 109,5 m² büyüklüğünde, doğrusal bir formda olmayan ve kullanışsız bir yapı oturumu gerçekleşmektedir. Taban alanı kullanımı olarak planda verilen yapılaşma hakkını zaten kısıtlı olarak kullanabilen parselde, parsel formu itibariyle de nitelikli bir bina oturum alanı oluşmamaktadır. Parselin kuzeybatı kısmındaki kırıklığın düzeltilerek düzgün bir formda, daha nitelikli ve kullanışlı bir oturma sahip bir bina yapılabilmesi için uygulama imar planında değişiklik yapılması önerilmiştir.

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliğinde; meri uygulama imar planında yer alan ana ulaşım, yapılaşma ve yoğunluk kararları ile yapı yaklaşım mesafeleri ve parselin alan büyüklüğü korunmuş olup ada sınırları doğrusal bir form oluşturacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Yeni öngörülen ada/(parsel) sınırlarına göre yapı yaklaşım mesafeleri uygulandığında parselde bina taban alanı kullanımı yaklaşık 107 m² olarak oluşmaktadır (bkz-şekil-5). Dolayısıyla yapılan uygulama imar planı değişikliği ile herhangi bir alan kazanımı ve yoğunluk artışı olmadığı gibi, mevcut imar planındaki taban alanı kullanımı ile karşılaştırıldığında bir miktar azalma olduğu da görülmektedir. Yapılan değişiklik kapsamında oluşan ada sınırları doğrultusunda alanın güneyinde yer alan 5 metrelik yaya yolu genişliği korunacak şekilde yeniden düzenlenmiş ve yeşil alanda yaklaşık 15 m² artış olmuştur.



Şekil 5: Öneri İmar Planı Değişikliği Doğrultusunda Oluşan Bina Taban Oturumu

Ilıca Mahallesi 442 ada 1 parsel sınırlarında düzenleme yapılmasını içeren 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi 3194 sayılı imar kanunu, planlama kriterleri ve şehircilik ilkeleri doğrultusunda raporu ile bütün olarak hazırlanmıştır.



Şekil 6: Mevcut-Öneri Uygulama İmar Planı Örneği

6. PLAN HÜKÜMLERİ

* Burada Yer Almayan Hususlarda Onaylı Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Geçerlidir.

ESRA AK KARASOY

Şehir ve Bölge Plancısı
A.Hisar Mah. Hisar Cad. Koca Yusuf Ap.
No.55/16 MANAVGAT • Oda Sicil No : 4652
Tel : 0555966 40 80 Dış.No : 0712120018
Manavgat • 0712120018 724

Ö.Sefa ERDAL
Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu (A)
Dış.No:11991/ODTÜ 79
Oda Sicil No:315



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Manavgat Belediyesi
Mahalle :Ilica Mahallesi
Ada/Parsel : 442 ada 1 parsel
Ölçek :1/1000
Alan(m2) :419 m2

Manavgat Belediye Meclisinin 02.12.2021 tarih ve 118 sayılı kararı ile uygun bulunan, Ilica Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 442 ada 1 parseldeki ada sınırlarında düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2022 tarihli toplantısında gündemin 116. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.05.2018 tarih ve 474 sayılı kararıyla onaylanan ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.07.2018 tarih ve 641 sayılı kararıyla kesinleşen Manavgat İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu parsel "Gelişme Konut Yerleşme Alanında" kalmaktadır.

Yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında da Konut Alanı kullanımındadır.

Plan değişikliğine konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yaklaşık olarak 419 m²'dir. Ayrık Nizam 3 katlı Konut Alanı kullanımında olan parselin batısı cephesi 10 metrelik taşıt yoluna, kuzey ve doğu cephesi ise 10 metrelik yaya yoluna ve güney cephesi ise 5 metrelik yaya yoluna cephelidir. Her yönden 5'er metre çekme mesafesi bulunmakta olup parsel formu değiştirilmiştir. Güneyinde yer alan 5 metrelik yaya yolu yeni parsel formuna göre revize edilmiştir. Yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisi'nindir. 20.01.2022

Merve Pınar DAL
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.