



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:26.07.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	MANAVGAT BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2023 tarihli toplantısında gündemin 66. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisi'nin 02.06.2023 tarihli ve 70 sayılı kararı ile uygun bulunan Sarılar Mahallesi Tugayoğulları Çiftliği Koruma Alanı ve Çevresine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisi'nin 02.06.2023 tarihli ve 70 sayılı kararı ile uygun bulunan Sarılar Mahallesi Tugayoğulları Çiftliği Koruma Alanı ve Çevresine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.06.2023 tarihli ve 431 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine göre incelenmiş, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na gönderilmesinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Toplantıya Katılmadı.

T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi : 02.06.2023
Kararın Sayısı : 70

Konu: Sarılar Mahallesi, Tugayoğulları Çiftliği Koruma Alanı ve Çevresine İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

Manavgat Belediye Meclisi; 02.06.2023 tarihinde Cuma günü saat 14:30'da Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Bülent ÖZGÜVEN, üyelerden; Erşan ÖZDEN, Ali COŞKUN, Ayşe ÇETİN ÖNAL, Mustafa Kemal DÖNMEZ, Mevlüt Ali SIRCAN, Mehmet Burak ÇEKER, Ayşe Zehra AKIN, Seval ÖZ ÖZGENÇ, Kaya ŞİRİN, Mehmet DOĞAN, Çetin SALTÜRK, İsmail Hakkı ÖDEVOĞLU, Nadir TÜTER, Yusuf KARAMANCI, Ümmü Gülsüm CENGİZ, Mehmet KARA, Mustafa UYSAL, Hilmi USLU ve Ramazan ARSLAN'ın iştirakiyle 1. Birleşimin 1. Oturum toplantısına devam edildi.

Gündemin 8. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Sarılar Mahallesi, Tugayoğulları Çiftliği Koruma Alanı ve Çevresine İlişkin 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: 03.01.2023 tarihli Belediye Meclisi Toplantısı'nda görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen konunun, uygulama sorunlarının çözümü için "Antalya İli, Manavgat İlçesi, Sarılar Mahallesi Tugayoğulları Çiftliği Koruma Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" şeklinde ayrı olarak hazırlandığı, hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" teklifi konusu komisyonumuzca incelenmiş; Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.04.2023 tarih ve 15923 sayılı kararı doğrultusunda hazırlandığı görülmüş olup, Sarılar Mahallesi Tugayoğulları Çiftliği ve Çevresine Yönelik Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 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 Tugayoğulları Çiftliği Koruma Alanı ve Çevresine İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun Komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.



Meclis Katipleri

Seval ÖZ ÖZGENÇ

Ayşe ÇETİN ÖNAL

**ANTALYA İLİ, MANAVGAT İLÇESİ, SARILAR MAHALLESİ
TUGAYOĞULLARI ÇİFTLİĞİ KORUMA ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1- PLANLAMA ALANININ TANIMI

Plan değişikliğine konu alanlar; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Sarılar Mahallesi sınırları içinde bulunmaktadır.

Söz konusu planlama alanları "Sarılar (Manavgat)-Antalya İlave-Revizyon İmar Planı" sınırları dahilinde, 1/1000 ölçekli O26-b-19-c-1-c ve O26-b-19-c-4-b no.lu uygulama imar planı paftaları içerisinde yer alan Tugayoğulları Çiftliği Koruma Alanının bulunduğu bölgeyi kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alanlar yaklaşık 6,3 ha büyüklüğündedir.

Alan konum olarak Sarılar yerleşim alanlarının bulunduğu bölgede, Manavgat merkez yerleşim alanlarının kuzeybatısında kalmaktadır. Planlamaya konu alanların yakın çevresinde ticaret ve konut yerleşme alanları bulunmaktadır.

Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

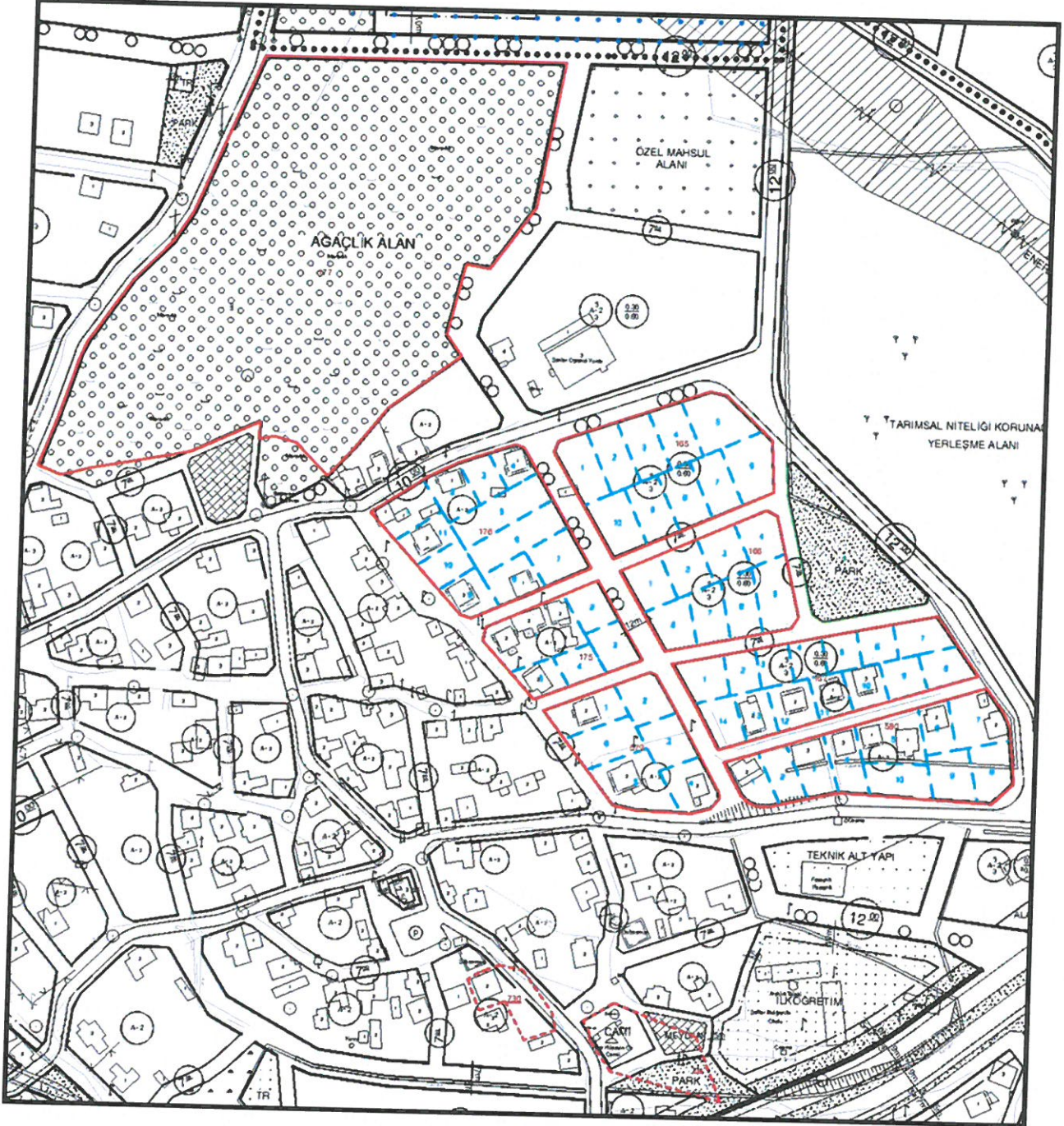


2- MERİ PLAN DURUMU

Plan değişikliğine konu Tugayoğulları Çiftliği Koruma Alanının bulunduğu bölgenin meri planları incelendiğinde ise;

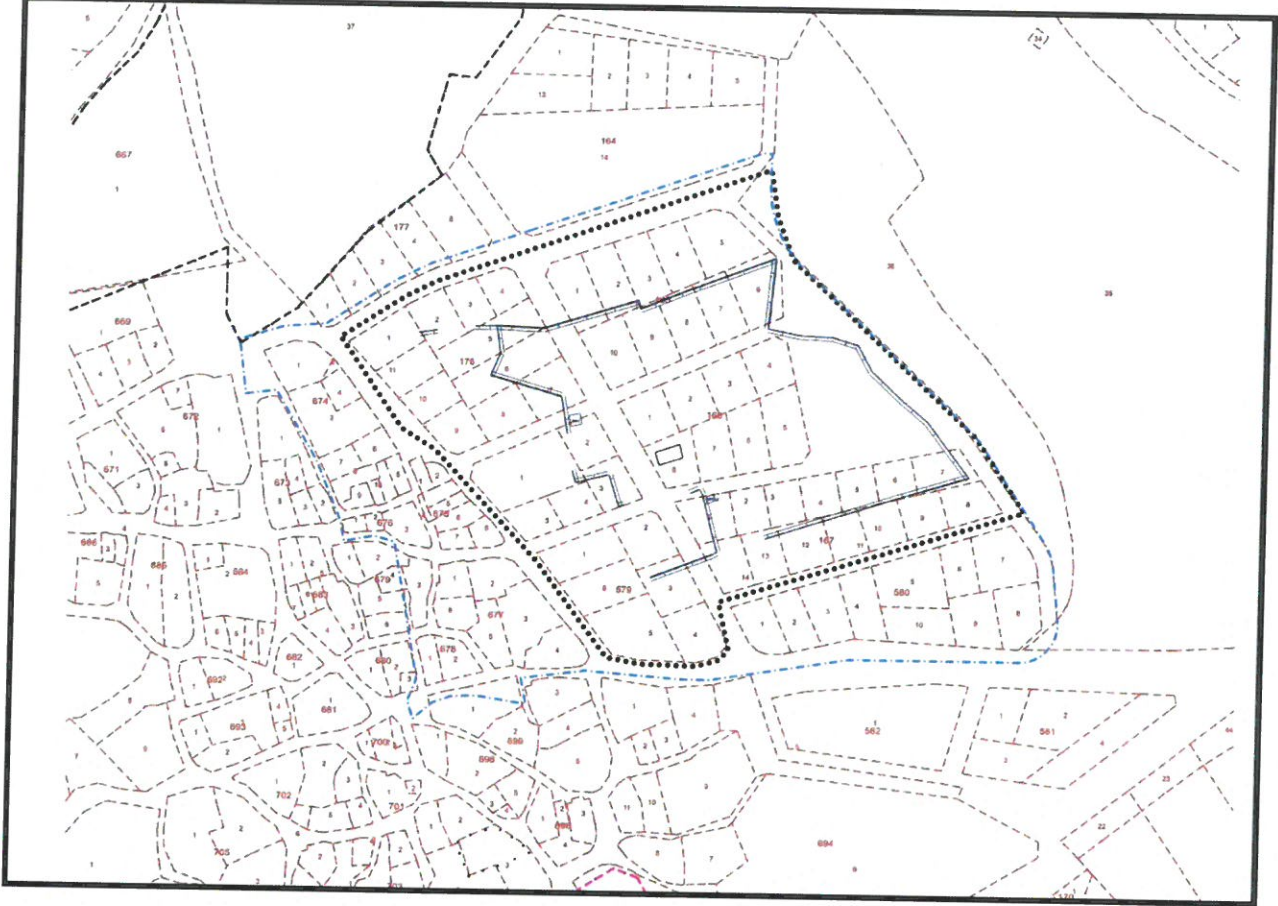
İlk olarak mülga Sarılar Belediyesi Meclisi'nin 14.11.2001 tarih ve 2001/15-1 sayılı kararı ile onaylanan "Sarılar (Manavgat)-Antalya 1/1000 Ölçekli İlave-Revizyon Uygulama İmar Planı" sınırı içerisinde yer almıştır.

Şekil 3: Mülga Sarılar Belediyesi Meclisi'nin 14.11.2001 Tarihinde Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri



Söz konusu her iki alanda da Mülga Sarılar Belediyesi Meclisi'nin 14.11.2001 tarihinde onaylan imar planı kapsamında 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması ile 2002 yılında imar parselleri oluşturulmuştur.

Şekil 4: Tescil Edilen Yapı ve Duvar Kalıntıları ile İmar Parseli Gösterir Kroki



Daha sonra bu alana yönelik, Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.12.2012 gün ve 1316 sayılı kararı ile;

“Antalya İli, Manavgat İlçesi, Sarılar Beldesi sınırlar içerisinde bulunan Tugayoğulları Çiftliğine ait duvarlar ve bu duvarların içerisinde yer alan 166 ada 8 parseldeki yapı kalıntısı, 77 ada 7 parseldeki mezarlık, Şelale Mahallesi 734 parselde Hacı Hüseyin Öz Camiinin bitişiğinde yer alan minare ile 730 parselde bulunan sivil mimarlık örneği yapının kültür varlığı özelliği taşıdığı anlaşıldığından, 2863 sayılı yasanın 3. ve 6. Maddeleri uyarınca Korunması Gerekli Taşınmaz, Kültür Varlığı” olarak tescil edilmesine,

Tugayoğulları Çiftliğine ait duvarlar ve bu duvarların içerisinde yer alan 166 ada 8 parseldeki yapı kalıntısı ile 177 ada 7 parseldeki mezarlığın koruma alanlarının kararımız eki 1/2000 ölçekli paftada gösterildiği şekilde, Şelale Mahallesi 734 parselde Hacı Hüseyin Öz Camiinin bitişiğinde yer alan minare ve 730 parselde bulunan sivil mimarlık örneği yapının koruma alanının ise yine kararımız eki 1/1000 ölçekli paftada gösterildiği şekilde belirlenmesine,

Tugayoğulları Çiftliğine ait duvarlar ve bu duvarların içerisinde yer alan 166 ada 8 parseldeki yapı kalıntısı ile Şelale Mahallesi 734 parselde Hacı Hüseyin Öz Camiinin bitişiğinde yer alan minarenin koruma grubunun Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı ilke karar uyarınca I. Grup,

730 parselde bulunan sivil mimarlık örneği yapının koruma grubunun ise aynı ilke kararı uyarınca II. Grup olarak belirlenmesine,” hususları kapsamında **tescil ilan edilmiştir.**

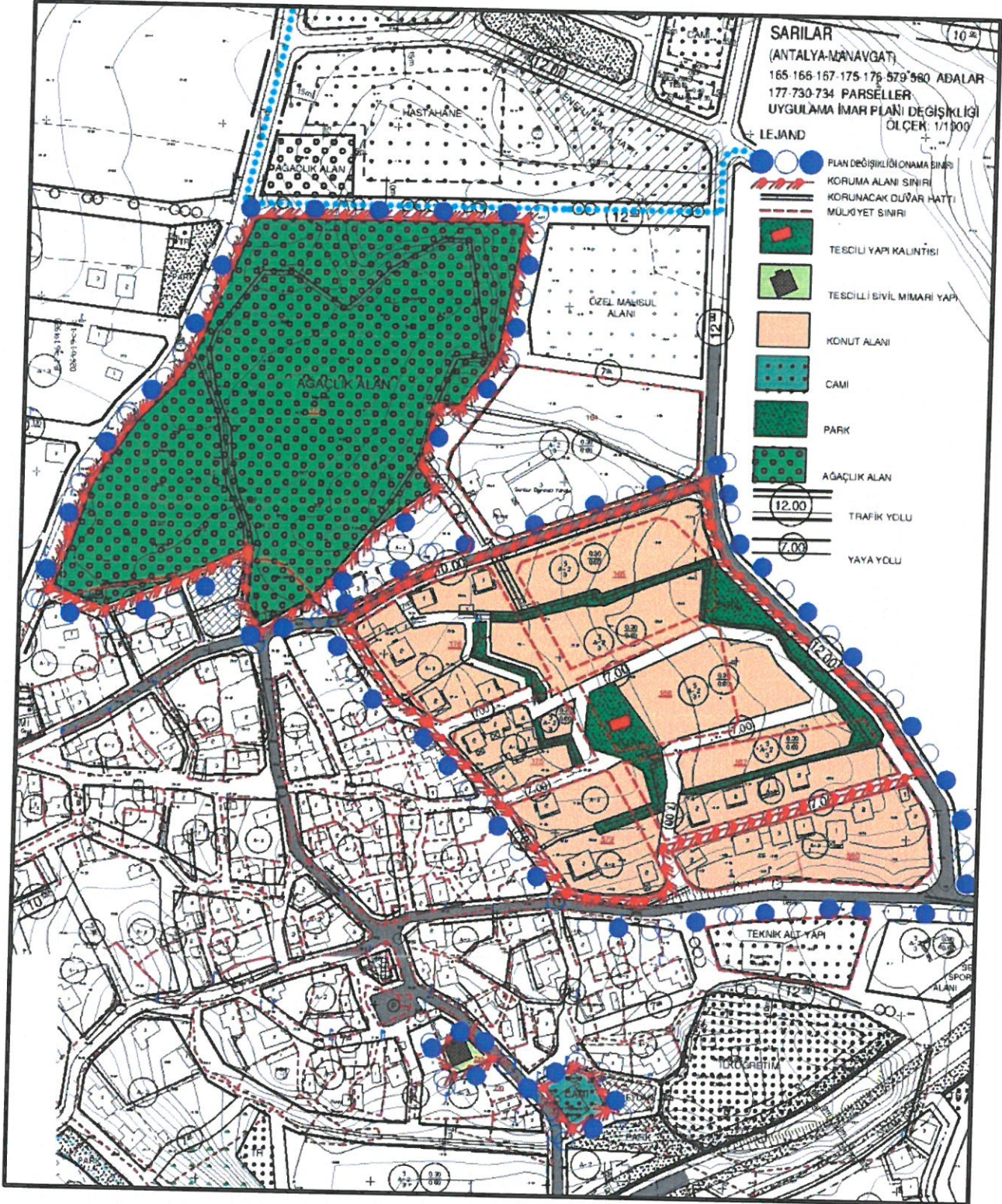
Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.12.2012 gün ve 1316 sayılı kararı ile de “Antalya İli, Manavgat İlçesi, Sarılar Beldesi sınırları içerisinde bulunan ve Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 20.10.2010 tarih ve 4509 sayılı kararı ile tescilli kültür varlıklarına ilişkin Kurulumuza sunulan belgelerden, Şelale Mahallesi 730 parselde bulunan sivil mimarlık örneği yapının karar eki pafta üzerinde yanlış işaretlendiğinin anlaşıldığına,

Bu doğrultuda, Sarılar Beldesinde yer alan tescilli kültür varlıklarından Tugayoğulları Çiftliğine ait duvarlar ve bu duvarların içerisinde yer alan 166 ada 8 parseldeki yapı kalıntısı, 177 ada 7 parseldeki mezarlık ile Şelale Mahallesi 734 parselde bulunan Hacı Hüseyin Öz Camiinin bitişiğinde yer alan minareye ait koruma alan sınırlarının aynen sayısallaştırılmasının ve 730 parselde bulunan sivil mimarlık örneği yapının koruma alanının yeniden belirlenmesinin, kararımız eki 1/2000 ölçekli pafta gösterildiği şekilde uygun bulunduğu,” hususları kapsamında **koruma alanı sınırı güncellenmiş,**

Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 16.12.2013 gün ve 2235 sayılı kararı ile; “Antalya ili, Manavgat ilçesi, Sarılar Beldesinde bulunan korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Tugayoğulları Çiftliğine ait duvar kalıntıları ile 166 ada 8 parseldeki yapı kalıntısında Side Müzesi ve Belediyesince yapılan bitki temizliği ve duvar kalıntılarının devamlılığına yönelik çalışmaların tamamlanması sonrasında Kurulumuzun 18.11.2013 tarih ve 2167 sayılı kararı ile istenen, 1/2000 ölçekli aplikasyon paftasının İmar Planına veri teşkil etmek üzere açığa çıkarılan yeni veriler dikkate alınarak hazırlandığı anlaşıldığından uygun bulunduğu (Olumlu),” hususları kapsamında **imar planına veri teşkil edecek duvar kalıntıları ve yeni verilere ilişkin aplikasyon paftası onaylanmıştır.**

Söz konusu onaylı imar planı değişikliğinde ise Tescilli yapı kalıntıları ve koruma alanı sınırları işlenmiş, "Yerleşik Konut Alanı (Meskun Alan)" ve "Park Alanı" düzenlemeleri yapılmış olup, yerleşik ve gelişme konut alanları yapılaşma koşulları; ayırık nizam, 2 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.60 olarak belirlenmiştir.

Şekil 4: Kültür ve Turizm Bakanlığınca 12.02.2014 tarihinde Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri



3- PLAN GEREKESİ VE KARARLARI

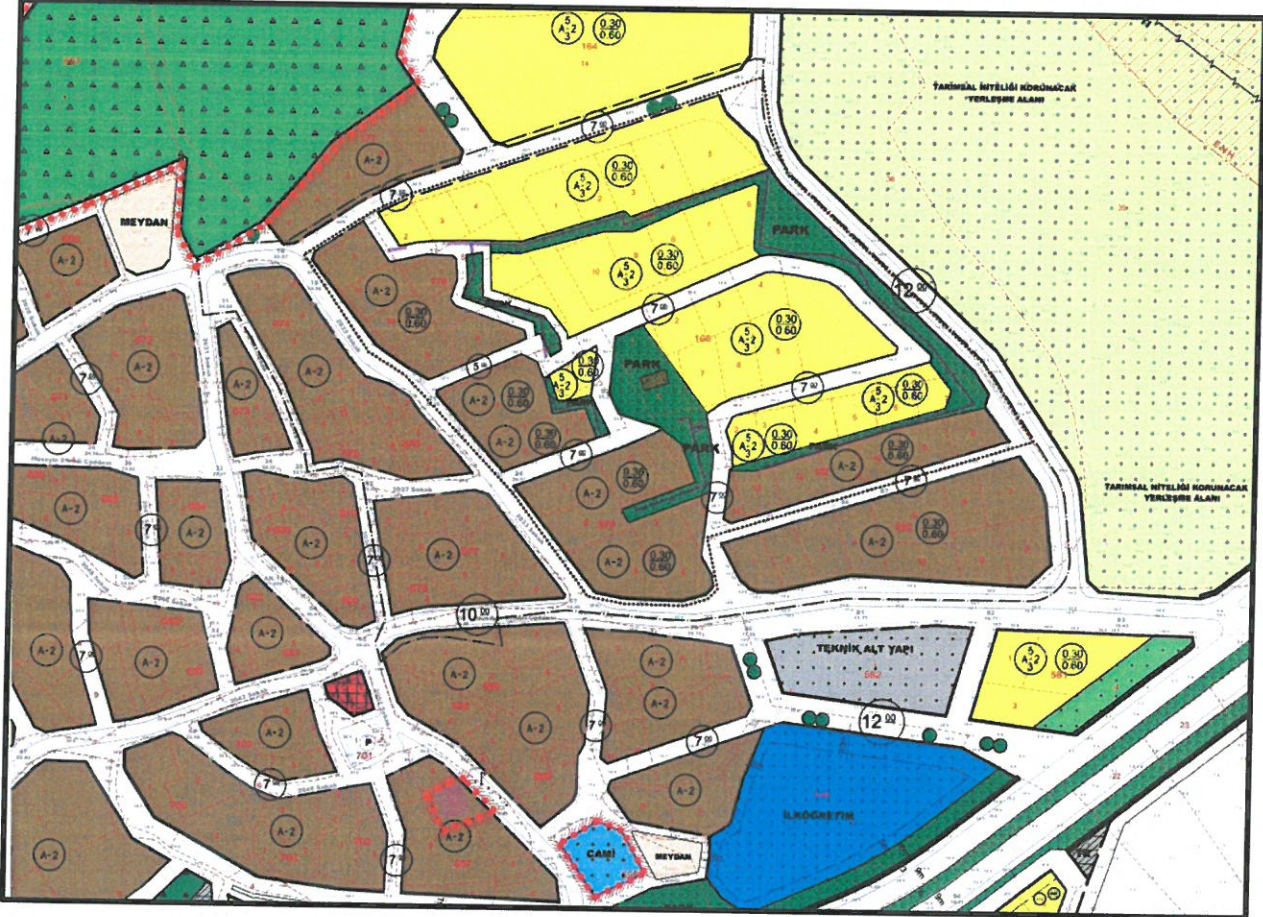
Antalya Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararları kapsamında hazırlanan "Antalya-Manavgat Sarılar Mahallesi 165-166-167-175-176-579-580 Adalar, 177-730-734 Parseller 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" Kùltür ve Turizm Bakanlığınca 12.02.2014 tarihinde onaylanmıştır.

Tugayoğulları Çiftliği Koruma Alanının bulunduğu bölgede ise imar planının uygulaması aşamasında ortaya çıkan sorunların giderilmesi amacıyla onaylı imar planı kararlarında yeni bir düzenleme ve değişiklik yapılması ihtiyacı ortaya çıkmış olup, bu doğrultuda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu alan içi yaya+servis yollarının bazı bölümlerinde gerekli düzenlemeler yapılmış olup, alanın kuzeyinden geçen 10 metrelik taşıt yolu 7 metre genişliğinde yaya+servis yolu olarak yeniden düzenlenmiştir.

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliğinde; meri planda yapı kalıntısı ve mevcut duvar kalıntıları ile koruma alanı sınırı ile bu kalıntılar üzerinde belirlenen park alanı ve yol olarak düzenlenen kullanım kararları ile koruma alanı sınırında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Konut alanları ile park alanları büyüklükleri de asgari meri imar planları ile aynı olacak şekilde korunmuştur.

Şekil 3: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak hazırlanmış olup 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarında ise;

"1. Koruma Alanları

1.1. Koruma alanları ve tescilli yapılarla ilgili 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" ve yönetmelikleri ile ilgili kurul ve ilke kararlarına uyulacaktır.

1.2. Tarihi ve kültürel değeri olan taşınmazların tespiti halinde, bu eserlerin ve parselinin kullanımı hakkında Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınacak karar doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

1.3. Koruma alanlarında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 8. Maddesi uyarınca Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınmadan herhangi bir fiziki ve inşai uygulama yapılamaz.

2. Konut alanları (gelişme konut alanları-yerleşik konut alanları (meskun alanlar)

Konut alanlarında yapılaşma koşulları;

- Yapılaşma Düzeni: Ayrık Nizam
- TAKS: 0.30 KAKS:0.60
- Y ençok: 2 kat

3. Binalara kot verilmesi

3.1. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri çerçevesinde belirlenir ve subasman kotu en fazla +1.20 metredir. Yapının subasman kotunu belirlemeye Belediye yetkilidir.

3.2. Binanın oturacağı arazi kotu ortalaması yol kotundan 2.00 metreden yüksekte ise yapının kotunu belirlemeye Belediye Encümeni yetkilidir.

4. Burada belirtilmeyen diğer hususlarda "Manavgat (Antalya) Sarılar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" Plan Notları geçerlidir." şeklinde düzenleme yapılmıştır.

MODUL PLANLAMA
HARİTA İNŞAAT VE TİCARET LTD.ŞTİ.
Cevizlidere 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 98
Başkent Vergi Dairesi No: 622 011 5563
Ahmet Kaya
Şehir Plancısı
Dip.No: 05 Oda Sic.No: 954



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Manavgat Belediyesi
Mahalle : Sarılar Mahallesi
Ada/Parsel : Tugayoğulları Çiftliği Koruma Alanı
Ölçek : 1/1000
Alan(m2) : 6,3 ha.

Manavgat Belediye Meclisi'nin 02.06.2023 tarihli ve 70 sayılı kararı ile uygun bulunan Sarılar Mahallesi Tugayoğulları Çiftliği Koruma Alanı ve Çevresine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2023 tarihli toplantısında gündemin 66. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu parsel yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Kentsel Yerleşik Alan" olarak planlıdır.

Konu alana ilişkin olarak Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.04.2023 tarih ve 15923 sayılı kararı ile uygun bulunan Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde Sarılar Mahallesi Tugayoğulları Çiftliği Koruma Alanı ve 672 ada 2 parsel, 698 ada 1-2 parseller, 699 ada 1 parsel ve 704 ada 4 parseldeki koruma alanlarına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2023 tarih ve 431 sayılı kararıyla uygun bulunmuştur.

Plan açıklama raporuna göre; Tugayoğulları Çiftliği Koruma Alanının bulunduğu bölgede ise imar planının uygulaması aşamasında ortaya çıkan sorunların giderilmesi amacıyla onaylı imar planı kararlarında yeni bir düzenleme ve değişiklik yapılması ihtiyacı ortaya çıkmış olup, bu doğrultuda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu alan için yaya+servis yollarının bazı bölümlerinde gerekli düzenlemeler yapılmış olup, alanın kuzeyinden geçen 10 metrelik taşıt yolu 7 metre genişliğinde yaya+servis yolu olarak yeniden düzenlenmiştir.

Plan değişikliğinde; meri planda yapı kalıntısı ve mevcut kalıntıları ile koruma alanı sınırı ile bu kalıntılar üzerinde belirlenen park alanı ve yol olarak düzenlenen kullanım kararları ile koruma alanı sınırında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Konut alanları ile park alanları büyüklükleri asgari meri imar planları ile aynı olacak şekilde korunmuştur.

Söz konusu plan değişikliği teklifinin Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na iletilmesi gerekmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 17.07.2023

Banu ÖNAL
Y.Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Tel : 0 242 241 28 66
Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28
E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr