



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

236
100
MÜHÜR

Sayı : E-90852262-105.03-334818
Konu : Manavgat, Evrenseki Mah. 1/1000 UİP Değ.

07.11.2023

BAŞKANLIK MAKAMINA

Manavgat Belediye Meclisinin 03.10.2023 tarihli ve 112 sayılı kararı ile uygun bulunan Evrenseki Mahallesi, 370 ada 2 parselin bulunduğu adanın sınırlarında düzenleme yapılması ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Barış SOYKAM
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı V.

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Ramazan DEMİR
Başkan a.
Genel Sekreter V.

Ek: İlçe BMK.- 1/1000 UİP –Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: b3MKNw-6dZhou-Toe/gG-AciQ3h-jUU8IZts Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>



T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi : 03.10.2023
Kararın Sayısı : 112

Konu: Evrenseki Mahallesi 370 Ada 2 Parsel ve çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

Manavgat Belediye Meclisi; 03.10.2023 tarihinde Salı günü saat 14.00'de Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Bülent ÖZGÜVEN, üyelerden; Erşan ÖZDEN, Ali COŞKUN, Ayşe ÇETİN ÖNAL, Mustafa Kemal DÖNMEZ, 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, Mehmet KARA, Şaban İNCİ, Sedat EKEN, Ahmet GÜLAYDIN, Ramazan ARSLAN ve Ünsal ÇİVİLER'in iştirakiyle 1. Birleşimin 1. Oturum toplantısına devam edildi.

Gündemin 12. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Antalya İli, Manavgat İlçesi, Evrenseki Mahallesi 370 Ada 2 Parsel ve çevresi 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: 04.07.2023 tarihli Belediye Meclisi Toplantısı'nda görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen; "Antalya İli, Manavgat İlçesi, Evrenseki Mahallesi 370 Ada 2 parsel ve çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" komisyonumuzca incelenmiş; mevcut yapının korunması adına, yoğunluk ve inşaat alanı artışına sebebiyet verilmeden ada sınırlarında düzenleme yapılması amaçlı hazırlandığı 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, Evrenseki Mahallesi 370 Ada 2 Parsel ve çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun Komisyonundan geldiği şekliyle kabul edilmesine toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.



Meclis Katipleri

Seval ÖZ ÖZGENÇ

Mehmet DOĞAN

MANAVGAT BELEDİYESİ

MAHALLE: EVRENSEKİ
ADA/PARSEL NO: 370 / 2
PAFTA NO: O26-B-12-C-3-C

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

--- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

--- MÜLKİYET SINIRI

5 A-3 3 0.20 0.60 GELİŞME KONUT ALANI

PARK

ULAŞIM

2000 TAŞIT YOLU

PLAN HÜKÜMLERİ

* Plan değişikliğine konu 370 ada 2 nolu parselde, imar planı değişikliği sonucu oluşan ihdas alanı TAKS ve KAKS hesabına dahil edilemez. Taban alanı ve toplam emsal alanı eski parsel büyüklüğü olan 650 m² üzerinden hesaplanacaktır.

* Burada yer almayan hususlarda onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümleri geçerlidir.

ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ
EVRENSEKİ MAHALLESİ 370 ADA 2 PARSEL VE ÇEVRESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Evrenseki Mahallesi, O26-b-12-c-3-c imar paftasında yer alan 370 ada 2 parsel no.lu taşınmaz ve kuzeyindeki 5 metrelik yaya yolunu kapsamaktadır. Tapu kayıtlarına göre, 370 ada 2 parsel 650 m²'dir. Alan konum olarak Evrenseki Mahallesi'nin D-400 Karayolu kuzeyindeki kısmında Seki Köseoğlu Anaokulu'nun batısında yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde; Seki Köseoğlu Anaokulu, Evrenseki Aile Sağlığı Merkezi ve Evrenseki Ahmet Köseoğlu Ortaokulu yer almaktadır. Alana ulaşım D-400 Karayolu'na bağlanan Evrenseki Mahalle merkezine ulaşımın sağlandığı asfalt yol üzerinden sağlanmaktadır.



Şekil 1: Plan değişikliğine konu alanın uydru haritasındaki görünümü

2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ AMAÇ KAPSAM VE GEREKÇE

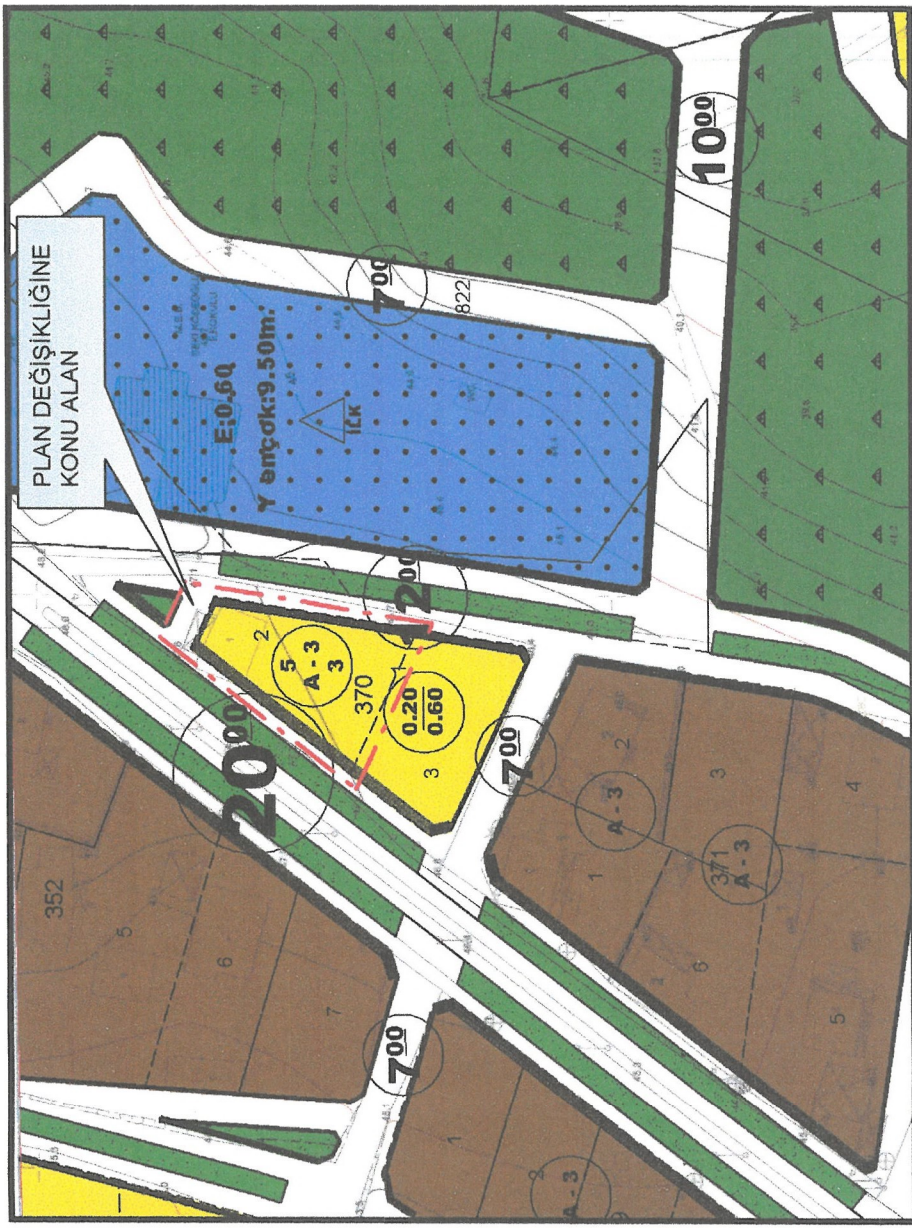
Plan değişikliğine konu alan Evrenseki mahallesinin kuzeyinde mülga Evren Mahallesi eski köy yerleşim dokusunun bulunduğu bir bölgede kalmakta olup mevcut yapılaşmaların yoğun olduğu bir bölgedir. Söz konusu alanda imar planları mülga Evrenseki Belde Belediyesince yapılmış imar uygulamaları tamamlanmış durumdadır. Ancak mülga Evrenseki Belediyesince yapılan imar planında plan değişikliğine konu alanda yer alan mevcut yapı dikkate alınmamış, yapının bazı bölümleri imar parselinin dışında bırakılmıştır.

Mevcut yapı aktif olarak kullanılmakta olup, yapının korunabilmesi için, parsel malikince mevcut binanın kuzey bölümünde, parselin dışında kalan kısmının parselin içerisine alınması talep edilmektedir.

Yapılan plan değişikliği ile herhangi bir yoğunluk ve emsal artışına sebebiyet vermeden mevcut yapının korunmasına yönelik 370 adanın kuzey sınırında yeniden düzenleme yapılması amaçlanmıştır.

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

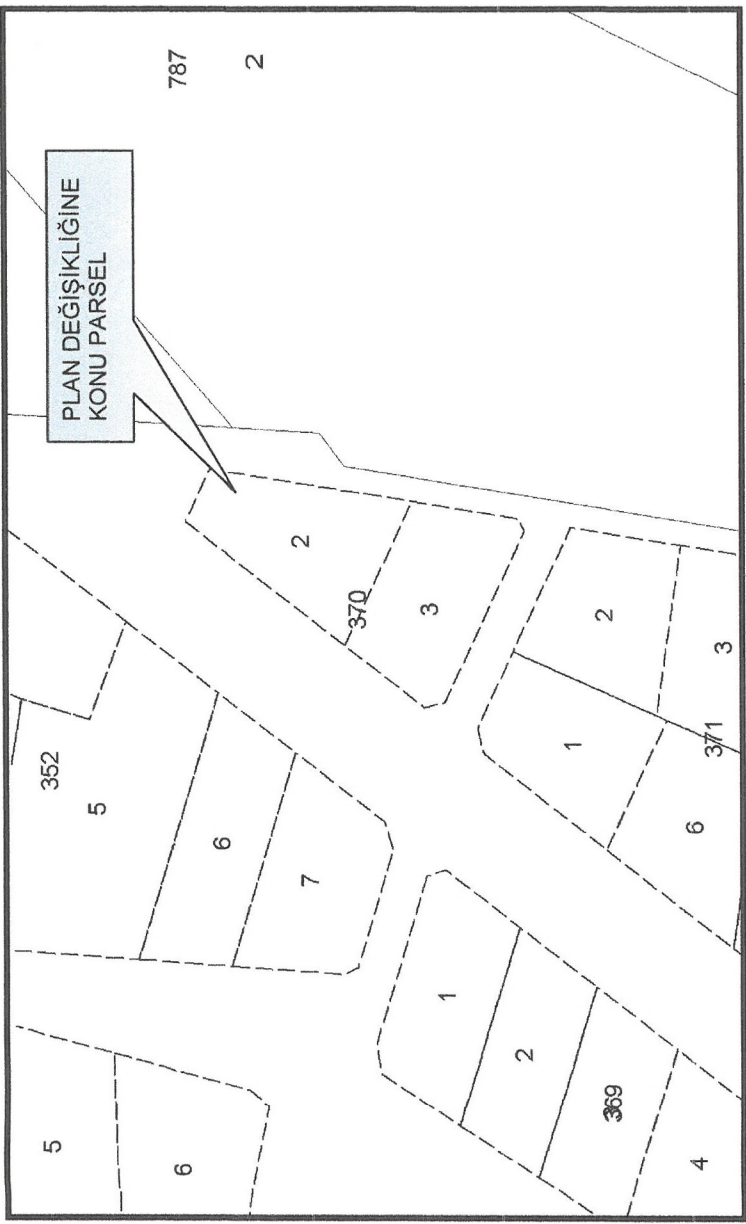
Plan değişikliğine konu alan, Evrenseki (Manavgat - Antalya) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde yer almaktadır. Parsel meri uygulama imar planında “Gelişme Konut Alanı” olarak planlı olup, ayrık nizam 3 kat, Taks: 0.20, Kaks: 0.60 yapılaşma koşulları bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu 370 ada 2 parselin kuzeyinde 5 metre genişliğinde yaya yolu ve devamında üçgen formda yaklaşık 50 m² büyüklüğünde küçük bir yeşil alan bulunmaktadır.



Şekil 2: Meri Uygulama İmar Planı Örneği

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu parsel üzerinde tek katlı betonarme bir yapı bulunmaktadır. İmar uygulamaları tamamlanmış olup alana ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir.



Şekil 3: Kadastral Durum

5. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan Evrenseki mahallesinin kuzeyinde mülga Evren Mahallesi eski köy yerleşim dokusunun bulunduğu bir bölgede kalmakta olup mevcut yapılaşmaların yoğun olduğu bir bölgedir. Söz konusu alanda imar planları mülga Evrenseki Belde Belediyesince yapılmış imar uygulamaları tamamlanmış durumdadır. Ancak mülga Evrenseki Belediyesince yapılan imar planında plan değişikliğine konu alanda yer alan mevcut yapı dikkate alınmamış, yapının bazı bölümleri imar parselinin dışında bırakılmıştır.

Mevcut yapı aktif olarak kullanılmakta olup, yapının korunabilmesi için, parcel malikince mevcut binanın kuzey bölümünde, parselin dışında kalan kısmının parselin içerisine alınması talep edilmiştir. Bu mağduriyetin giderilerek mevcut yapının korunmasına yönelik uygulama imar planında değişiklik yapılması gereği oluşmuştur.

Meri uygulama imar planında, plan değişikliğine konu 370 ada 2 parselin kuzeyinde 5 metre genişliğinde yaya yolu ve devamında üçgen formda yaklaşık 50 m² büyüklüğünde küçük bir yeşil alan bulunmaktadır. İlk imar planı hazırlanırken parselde yer alan mevcut yapı dikkate alınmamış, binanın bir bölümü kuzey kısımda önerilen yaya yolunda bırakılmıştır. Halihazır durumda açık olmayan söz konusu yolun, meri planda 5 metre genişliğinde ve yaklaşık 9 metre uzunluğunda planlandığı tespit edilmiş olup üçgen formda oluşturulan yeşil alan ile imar adasını ayırma amacıyla koyulduğu ve devamlılığı olan bir yol niteliği taşımadığı görülmektedir.

Bu kapsamda hazırlanan imar planı değişikliğinde; 370 ada 2 parselin kuzeyinde ada sınırı yola doğru kaydırılarak mevcut yapının ada içerisine alınması ve korunmasına yönelik ada sınırında düzenleme yapılması önerilmiştir. İmar adasının kuzeyinde yer alan üçgen formdaki yeşil alan ise plandaki şekliyle korunmuştur.

Plan değişikliğine konu 370 ada 2 parsel 650 m² büyüklüğündedir. Hazırlanan imar planı değişikliğinde; meri planda yer alan konut alanı kullanım kararı ve yapılaşma koşulları korunmuştur. Ancak ada sınırlarında yapılan düzenleme sonucu yaklaşık 42 m²'lik bir ihdas alanı oluşmaktadır. Hazırlanan değişiklik kapsamında; "Plan değişikliğine konu 370 ada 2 nolu parselde, imar planı değişikliği sonucu oluşan ihdas alanı TAKS ve KAKS hesabına dahil edilemez. Taban alanı ve toplam emsal alanı eski parsel büyüklüğü olan 650 m² üzerinden hesaplanacaktır." şeklinde plan notu önerisi getirilerek herhangi bir yoğunluk ve emsal artışına sebebiyet verilmeyeceği hüküm altına alınmıştır.



Şekil 4: Meri - Öneri Uygulama İmar Planı Örneği

Yapılan uygulama imar planı değişikliği 3194 sayılı imar kanunu, ilgili yönetmelikleri, planlama kriterleri ve şehircilik ilkeleri doğrultusunda raporuyla bir bütün olarak hazırlanmış olup herhangi bir yoğunluk, emsal ve nüfus artışına sebebiyet verilmekten parselde oluşan mağduriyetin giderilmesine yönelik düzenleme yapılması hedeflenmiştir.

6. PLAN HÜKÜMLERİ

- * Plan değişikliğine konu 370 ada 2 no.lu parselde, imar planı değişikliği sonucu oluşan ihdas alanı TAKS ve KAKS hesabına dahil edilemez. Taban alanı ve toplam emsal alanı eski parsel büyüklüğü olan "650 m²" üzerinden hesaplanacaktır.
- * Burada yer almayan hususlarda onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümleri geçerlidir.