



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:03.03.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	MANAVGAT BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2023 tarihli toplantısında görüşülerek gündemin 111. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisi'nin 02.02.2023 tarihli ve 21 sayılı kararı ile uygun bulunan Şelale Mahallesinde konut alanı planlı 1374 ada 1parsel, 1914 ada 1,2 parseller, 1915 ada 1 parselde yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisi'nin 02.02.2023 tarihli ve 21 sayılı kararı ile uygun bulunan Şelale Mahallesinde konut alanı planlı 1374 ada 1parsel, 1914 ada 1,2 parseller, 1915 ada 1 parselde yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, öneri plan değişikliği ile inşaat alanında artış olduğundan tekrar değerlendirilmek üzere Belediyesine iadesinin 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

Toplantıya Katılmadı.

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi : 02.02.2023

Kararın Sayısı : 21

Konu: Şelale Mahallesi 1374 Ada 1, 1914 Ada 1 ve 2 ile 1915 Ada 1 Parsellerde yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılması amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

Manavgat Belediye Meclisi; 02.02.2023 tarihinde Perşembe günü saat 14.00'de Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Şükrü SÖZEN, üyelerden; Erşan ÖZDEN, Ali COŞKUN, Bülent ÖZGÜVEN, Ayşe ÇETİN ÖNAL, Mustafa Kemal DÖNMEZ, Mustafa CEYLAN, Mevlüt Ali SIRCAN, Mehmet Burak ÇEKER, Ayşe Zehra AKIN, Seval ÖZ ÖZGENÇ, Emin Turgut BARUT, Mehmet DOĞAN, Çetin SALTÜRK, İsmail Hakkı ÖDEVOĞLU, Nadir TÜTER, Yusuf KARAMANCI, Mehmet KARA, Şaban İNCİ, Sedat EKEN, Özcan YILDIRIM, Hilmi USLU, Cemile İŞLEYEN, Ramazan ARSLAN ve Ünsal ÇİVİLER'in iştirakiyle toplandı. Gündemin konularının görüşülmesine devam edildi.

Gündemin 5. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Antalya İli, Manavgat İlçesi Şelale Mahallesi 1374 Ada 1, 1914 Ada 1 ve 2 ile 1915 Ada 1 Parsellerde yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılması amaçlı hazırlanan 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; "Manavgat (Antalya) Şelale Mahallesi 1374 Ada 1, 1914 Ada 1 ve 2 ile 1915 Ada 1 parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" konusu komisyonumuzca incelenmiş; kullanım kararları ,yapı yoğunluğu ve kat adetleri korunarak, herhangi bir yoğunluk artışına sebebiyet verilmeden, yapı yaklaşma mesafelerinde 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 Şelale Mahallesi 1374 Ada 1, 1914 Ada 1 ve 2 ile 1915 Ada 1 Parsellerde yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılması amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun Komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.



Meclis Katipleri

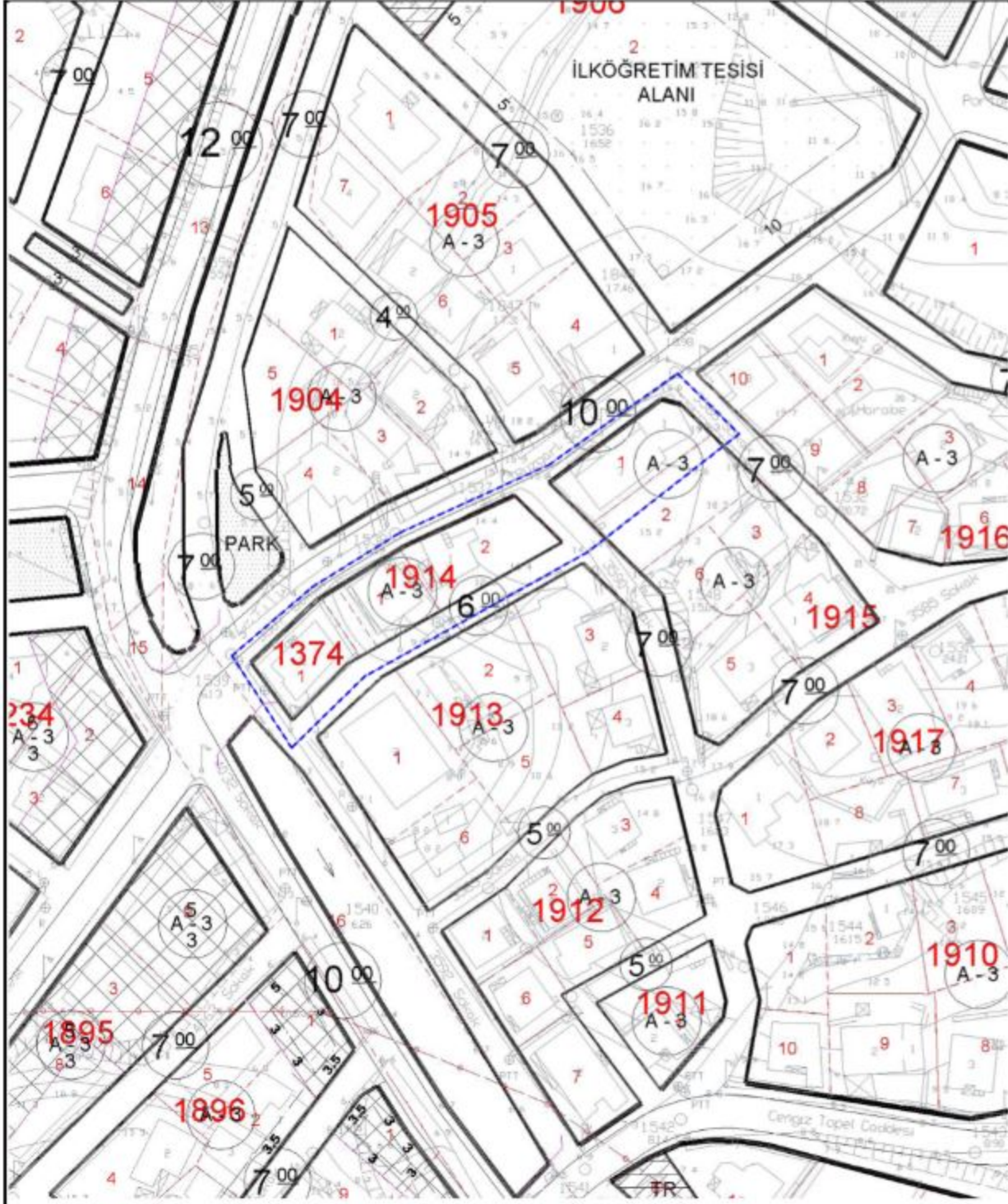
Seval ÖZ ÖZGENÇ

Mehmet DOĞAN

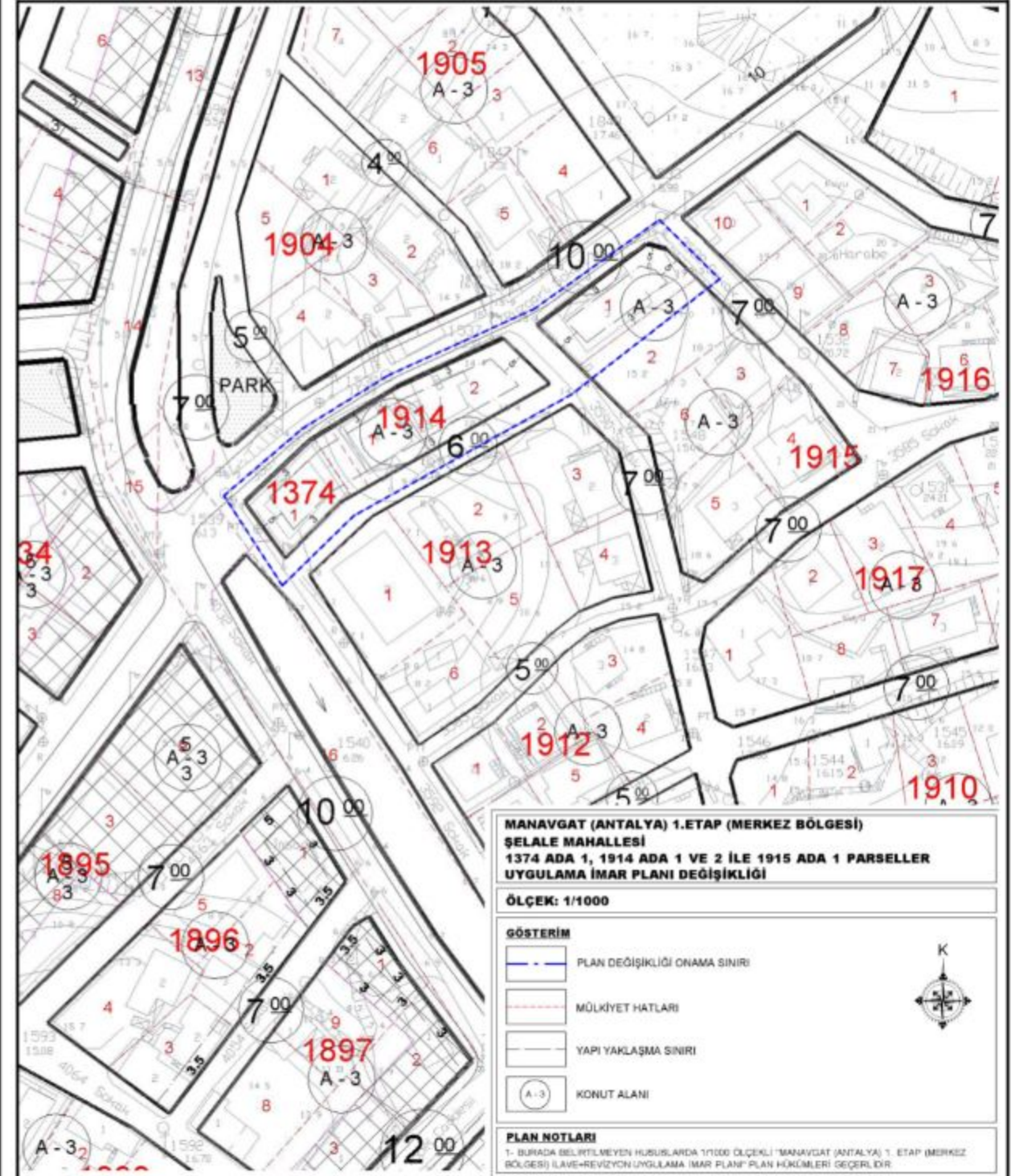
MANAVGAT BELEDİYESİ

ANTALYA İLİ, MANAVGAT İLÇESİ ŞELELE MAHALLESİ 1374 ADA 1, 1914 ADA 1 VE 2 İLE 1915 ADA 1 PARSELLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNDE DÜZENLEME YAPILMASI AMAÇLI HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN



**MANAVGAT (ANTALYA) 1. ETAP (MERKEZ BÖLGESİ)
ŞELELE MAHALLESİ
1374 ADA 1, 1914 ADA 1 VE 2 İLE 1915 ADA 1 PARSELLER
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1-PLANLAMA ALANININ TANIMI

Plan değişikliğine konu alan; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Şelale Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır.

Söz konusu planlama alanı "Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) 1/1000 Ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı" sınırları dâhilinde, 1/1000 ölçekli O26-B-25-A-1-A ve O26-B-25-A-1-D no.lu uygulama imar planı paftaları içerisinde yer alan 1374 ada 1, 1914 ada 1 ve 2 ile 1915 ada 1 parselleri kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alanın toplam büyüklüğü yaklaşık 1375 m²'dir.

Alan konum olarak Manavgat Merkez bölgesinde, Manavgat Irmağının doğusunda, Yayla Cami ve Şelale Mahallesi muhtarlığının batısında, Yarkın Gökçe parkının doğusunda yer almaktadır.

Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

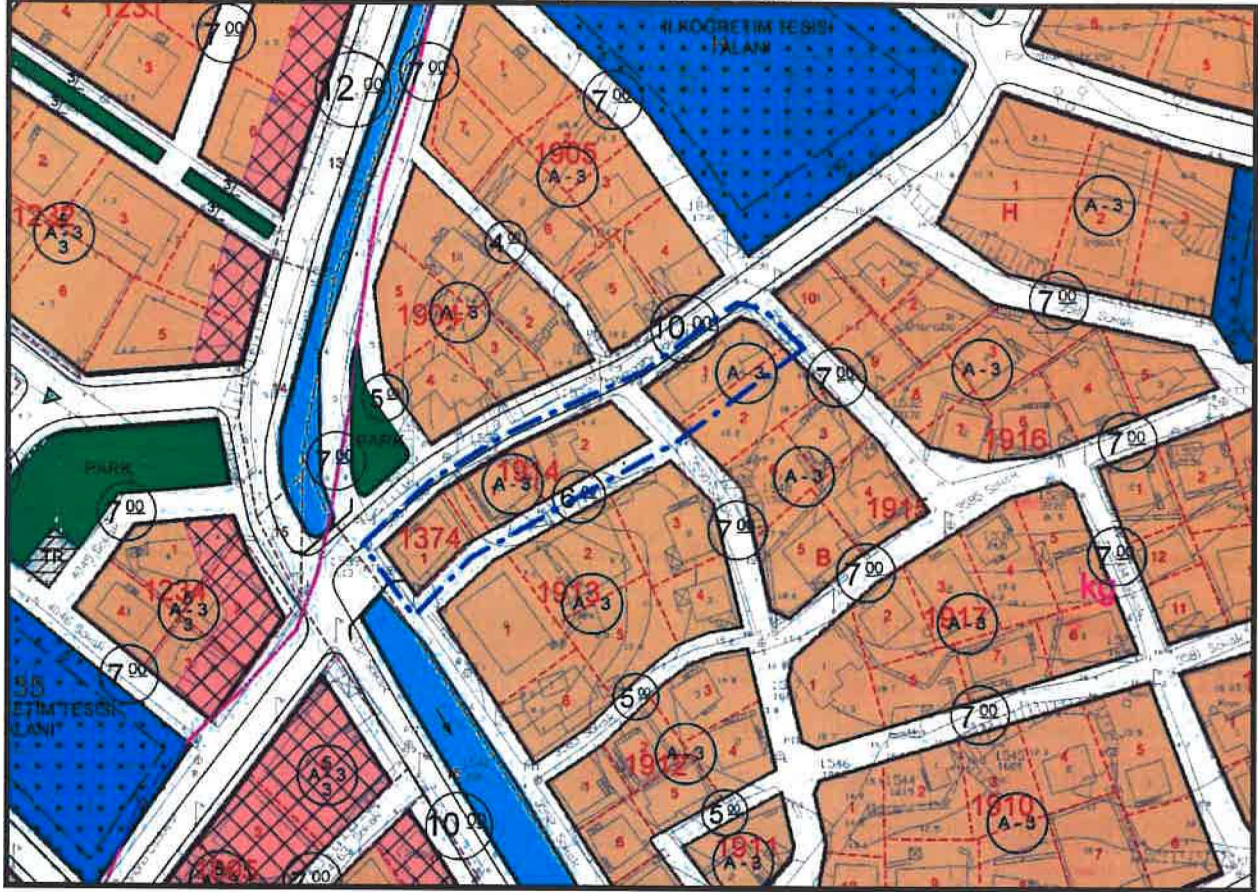


2- MERİ PLAN DURUMU VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan; 10.05.2013 tarih ve 34 sayılı Manavgat Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli "Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) 1/1000 Ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır.

Onaylı uygulama imar planında plan değişikliğine konu 1374 ada 1, 1914 ada 1 ve 2 ile 1915 ada 1 parseller ayrıknizam, 3 kat "Konut Alanı" olarak düzenlenmiştir.

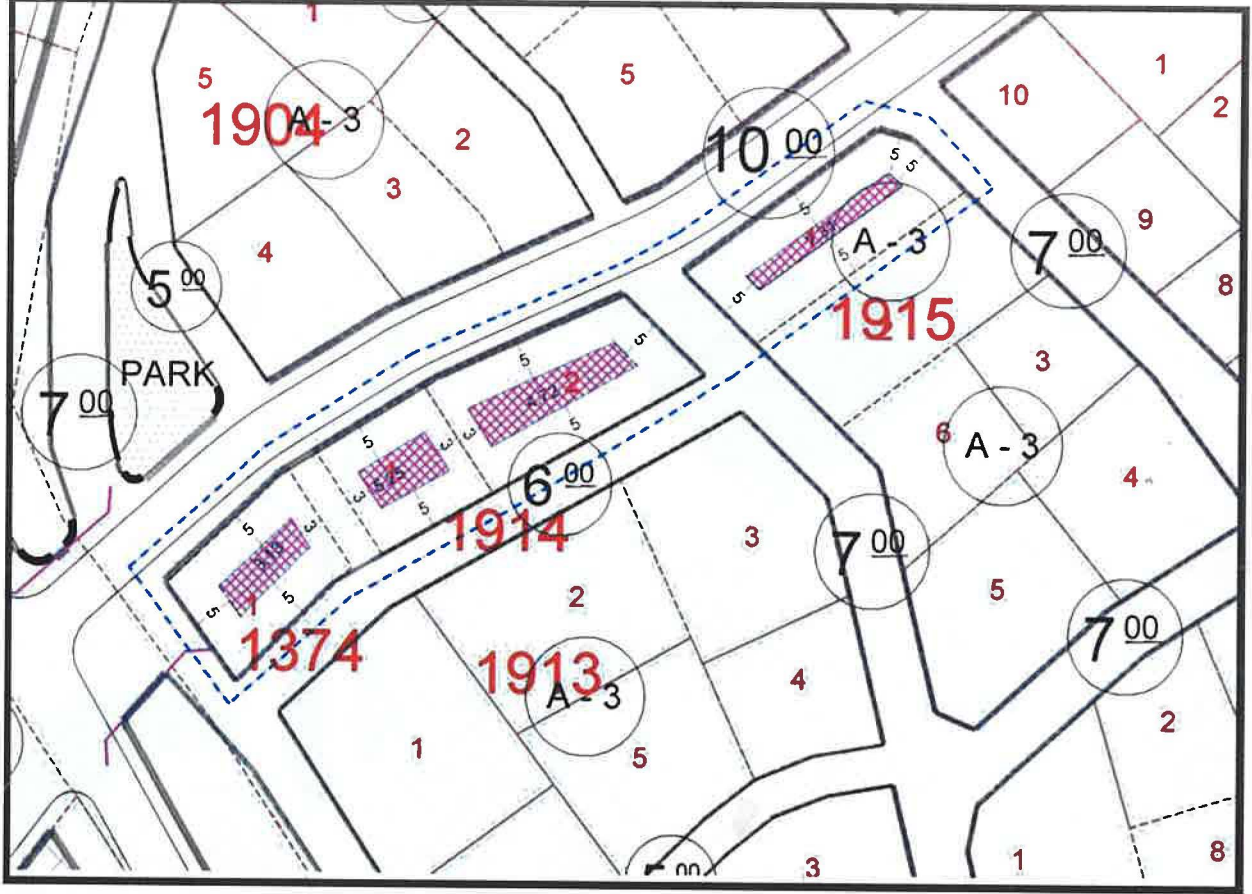
Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri



3- PLAN GEREKÇESİ VE KARARLARI

Plan değişikliğine konu alanın sınırları dâhilinde kaldığı onaylı imar planında "konut alanı" olarak düzenlenmiştir. Konut alanlarının yapılaşma koşullarına göre yollardan 5 metre, yan parselden 3 metre olarak şekilde yapı yaklaşma mesafesi bırakıldığında; 1374 ada 1 parselde 64,71 m² taban alanı, 3 m bina derinliği, 1914 ada 1 parselde 81,67 m² taban alanı, 5 m bina derinliği, 1914 ada 2 parselde 107,48 m² taban alanı, 4.7 m bina derinliği ve 1915 ada 1 parselde ise 92,27 m² taban alanı, 4 m bina derinliği kullanımı hakkı oluşmaktadır.

Şekil 3: Plan Değişikliğine Konu Parsellerin Taban Alanı Kullanım Durumu



Bu doğrultuda söz konusu parsellerde onaylı imar planı yapılaşma koşullarına göre yapı yaklaşma mesafelerinin uygulanması durumunda alan büyüklüğü, bina cephe genişliği ve yapı formu itibariyle nitelikli bir yapılaşma alanı kalmamaktadır. Bu durum parcel maliklerinin planda verilen yapılaşma hakkını kullanamamasına sebep olmakta aynı zamanda yapılaşma gerçekleştirilemeyen ve mevcut yapılaşmalar itibariyle komşu parselle tevhide mümkün olmayan parsellerde idareye kamulaştırma yükü doğurmaktadır.

Bu kapsamda ortaya çıkan mağduriyetin giderilebilmesi ve gereksinimler doğrultusunda nitelikli bir yapılaşmaya imkân verecek bir hale getirilmesi amacıyla onaylı plan kararlarının yeniden irdelenmesi ve planlarda yeni bir düzenleme ve değişiklik yapılması ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde; plan değişikliğine konu parsellerin meri plandaki kullanım kararları, yapı yoğunluğu ve kat adetleri korunmuş olup yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılmıştır.

Plan değişikliğine konu parsellerde mağduriyetlerin giderilebilmesi ve nitelikli bir yapılaşma sağlanabilmesi adına yeni oluşturulan ada sınırları esas alınarak yapı yaklaşma mesafeleri; 10 metrelik taşıt yoluna cepheli 1374, 1914 ve 1915 adaların 5 metre yapı yaklaşma mesafesinin 3 metre, 6 metrelik yaya+servis yoluna cepheli 1374 ve 1914 adaların 5 metre yapı yaklaşma mesafesi 3 metre olarak belirlenmiştir



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Manavgat Belediyesi
Mahalle : Şelale Mahallesi
Ada/Parsel : 1374 ada 1p., 1914 ada 1,2 p., 1915 Ada 1 Parseller
Ölçek : 1/1000
Alan(m2) : 1375 m²

Manavgat Belediye Meclisi'nin 02.02.2023 tarihli ve 21 sayılı kararı ile uygun bulunan Şelale Mahallesi 1374 ada 1p., 1914 ada 1,2 p., 1915 Ada 1 Parsellerde yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2023 tarihli toplantısında gündemin 111. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Planlama alanı yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Konut alanı" olarak planlıdır.

Plan açıklama raporuna göre; onaylı imar planı yapılaşma koşullarına göre yapı yaklaşma mesafelerinin uygulanması durumunda alan büyüklüğü, bina cephe genişliği ve yapı formu itibariyle nitelikli bir yapılaşma alanı kalmaması nedeniyle plan değişikliği yapıldığı belirtilmektedir.

Plan değişikliği ile; yeni oluşturulan ada sınırları esas alınarak yapı yaklaşma mesafeleri; 10 metrelik taşıt yoluna cepheli 1374, 1914 ve 1915 adaların 5 metre yapı yaklaşma mesafesinin 3 metre, 6 metrelik yaya+servis yoluna cepheli 1374 ve 1914 adaların 5 metre yapılaşma mesafesi 3 metre olarak belirlenmiştir.

Plan müellifince 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile plan değişikliğine konu parselin meri plandaki kullanım kararları aynen korunduğu sadece yapılaşma mesafelerinde düzenleme yapıldığı belirtilmektedir.

"Burada belirtilmeyen hususlarda, 1/1000 ölçekli "Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı" plan hükümleri geçerlidir." Plan notu eklenmiştir.

Ancak yeni oluşacak imar durumunda ne kadar bir inşaat alanı oluşacağına ilişkin bir çalışma yapılmamıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 27.02.2023

Banu ÖNAL
Y.Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür 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