



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:02.03.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2023 tarihli toplantısında gündemin 114. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.01.2023 tarihli ve 09 sayılı kararı ile uygun bulunan Hisar Mahallesi 1868 ada 8 nolu parselin parsel formunun düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.01.2023 tarihli ve 09 sayılı kararı ile uygun bulunan Hisar Mahallesi 1868 ada 8 nolu parselin parsel formunun düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.10.2022 tarihli ve 900 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre incelenmiş, belediyesinden geldiği şekliyle 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 : 03.01.2023
Kararın Sayısı : 09

Konu: Hisar Mahallesi 1868 Ada 8 No.lu
Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar
Planı Değişikliği.

Manavgat Belediye Meclisi; 03.01.2023 tarihinde Salı günü saat 14.00'de Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Şükrü SÖZEN, üyelerden; Erşan ÖZDEN, Ali COŞKUN, 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, İsmail Hakkı ÖDEVOĞLU, Nadir TÜTER, Gürsel AŞIK, Mehmet KARA, Şaban İNCİ, Mustafa UYSAL, Mustafa AKSOY, Sedat EKEN, Hasan AŞKIN, Hilmi USLU, Ramazan ARSLAN ve Ünsal ÇİVİLER'in iştirakiyle toplandı. Gündemin konularının görüşülmesine devam edildi.

Gündemin 9. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Antalya İli Manavgat İlçesi Hisar Mahallesi 1868 Ada 8 No.lu Parsel 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: 02.11.2022 tarihli Belediye Meclisi Toplantısı'nda görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen; "Hisar Mahallesi 1868 Ada 8 No.lu Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" komisyonumuzca incelenmiş; kullanım kararları, yapı yoğunluğu ve kat adetleri korunarak herhangi bir yoğunluk artışına sebebiyet verilmeden, 1868 ada 8 parselin yapı formunda düzenleme yapılması amaçlı hazırlandığı görülmüş olup 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 Hisar Mahallesi 1868 Ada 8 No.lu Parsel 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

ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ HİSAR MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 1868 ADA 8 PARSEL

PAFTA NO: O26-B-24-B-3-A

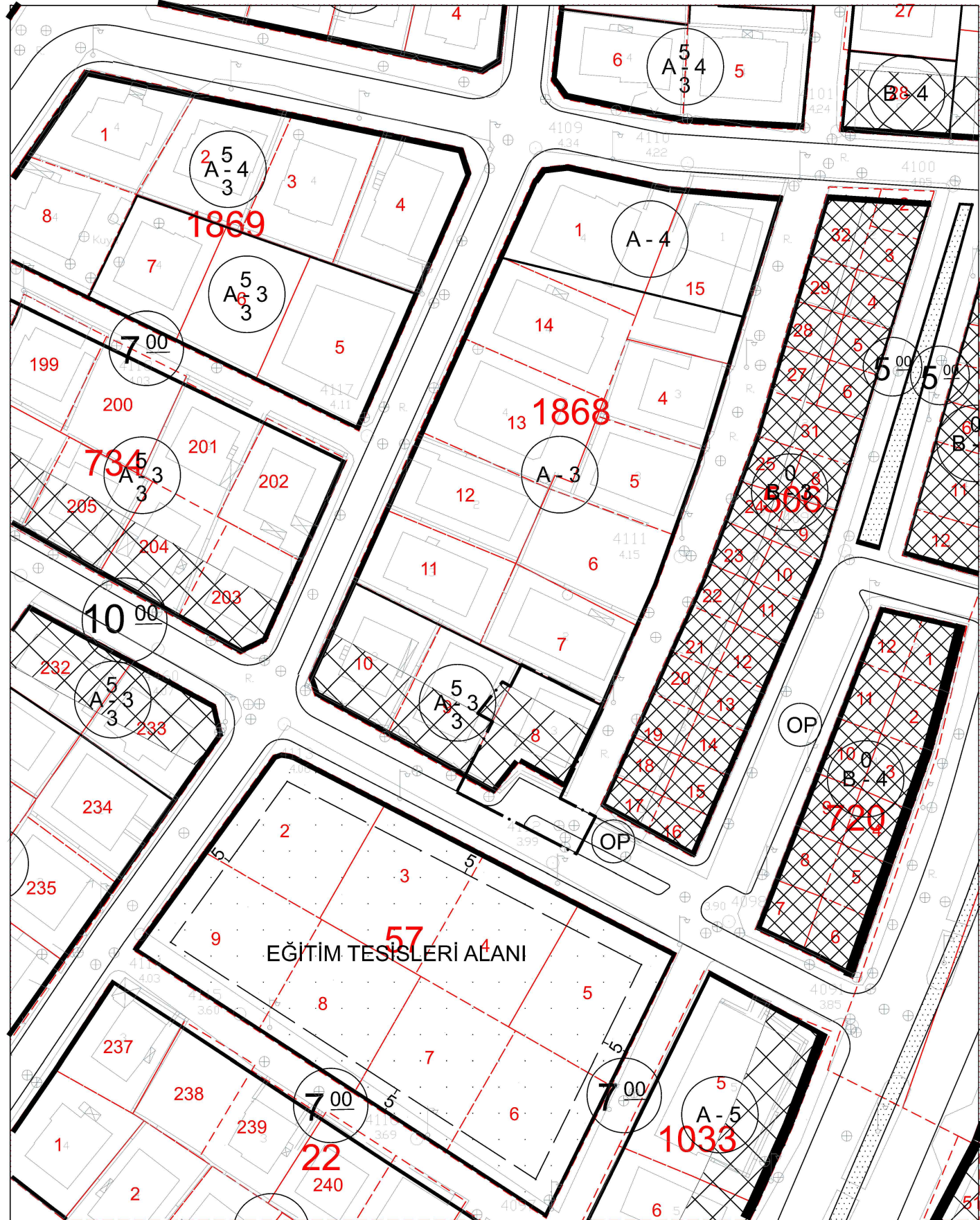
MEVCUT PLAN

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK:1/1.000

ÖNERİ PLAN

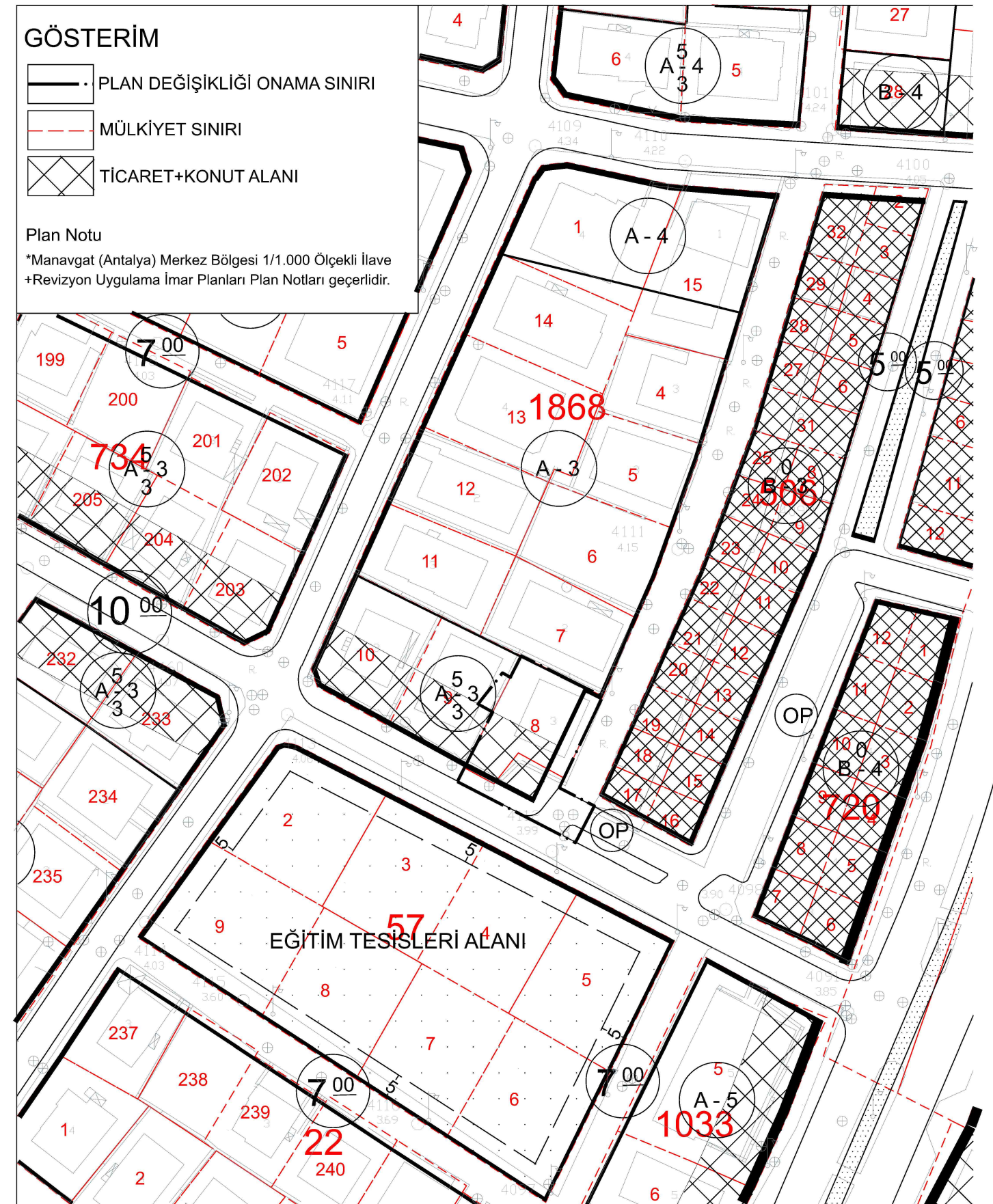


GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- TİCARET+KONUT ALANI

Plan Notu

*Manavgat (Antalya) Merkez Bölgesi 1/1.000 Ölçekli İlavə
+Revizyon Uygulama İmar Planları Plan Notları geçerlidir.

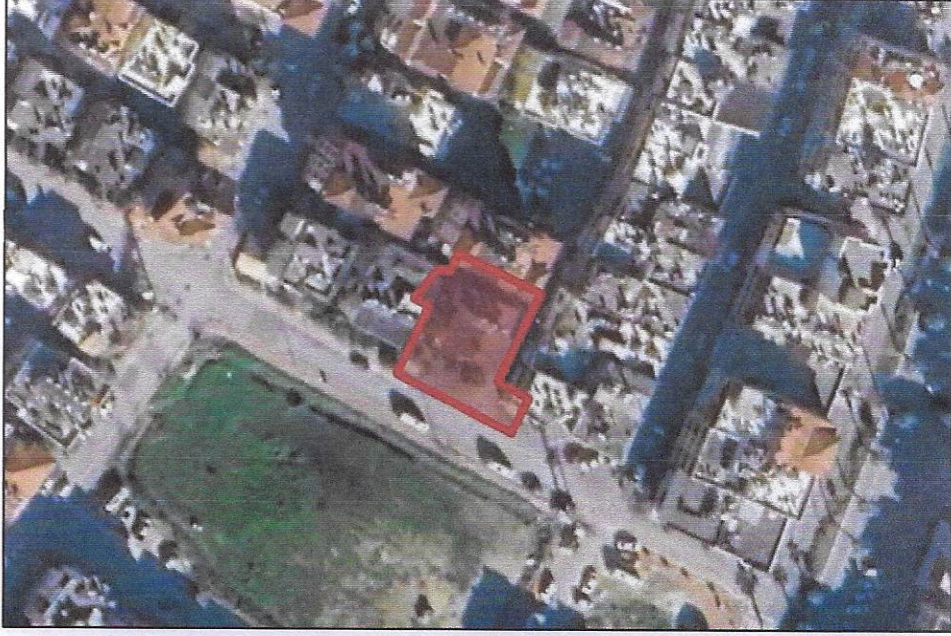


ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ HİSAR MAHALLESİ
1868 ADA 8 PARSEL VE ÇEVRESİ
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

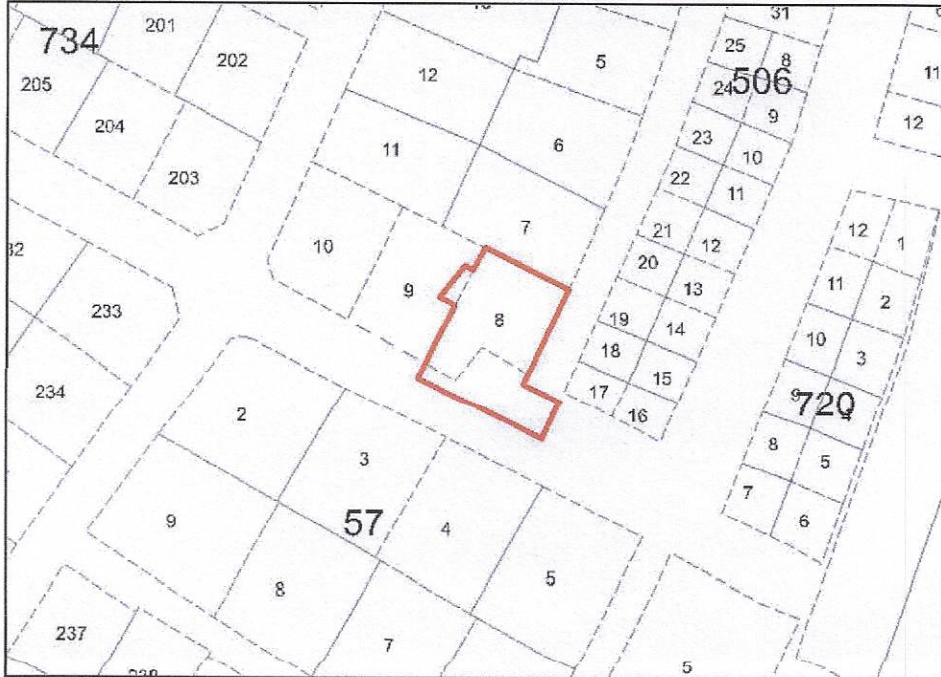
1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Manavgat ilçesi, Hisar Mahallesi sınırlarında, O26-b-24-b-3-a no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftasında kalan, 358,00 m² yüz ölçümlü, 1868 ada 8 parsel no.lu taşınmazı ve çevresini kapsamaktadır. Planlama alanı toplamda 571,95 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmaz kentin önemli arterlerinden Demokrasi Bulvarı'nın yaklaşık 70 m batısında bulunmaktadır.



Şekil 1. Planlama konusu alanı ve yakın çevresini gösterir uydu görüntüsü

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu taşınmaz orta yoğunluklu meskûn konut alanları (250 k/ha) ve ticaret+konut alanları olarak planlıdır. Tapuda "arsa" vasfındadır.



Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

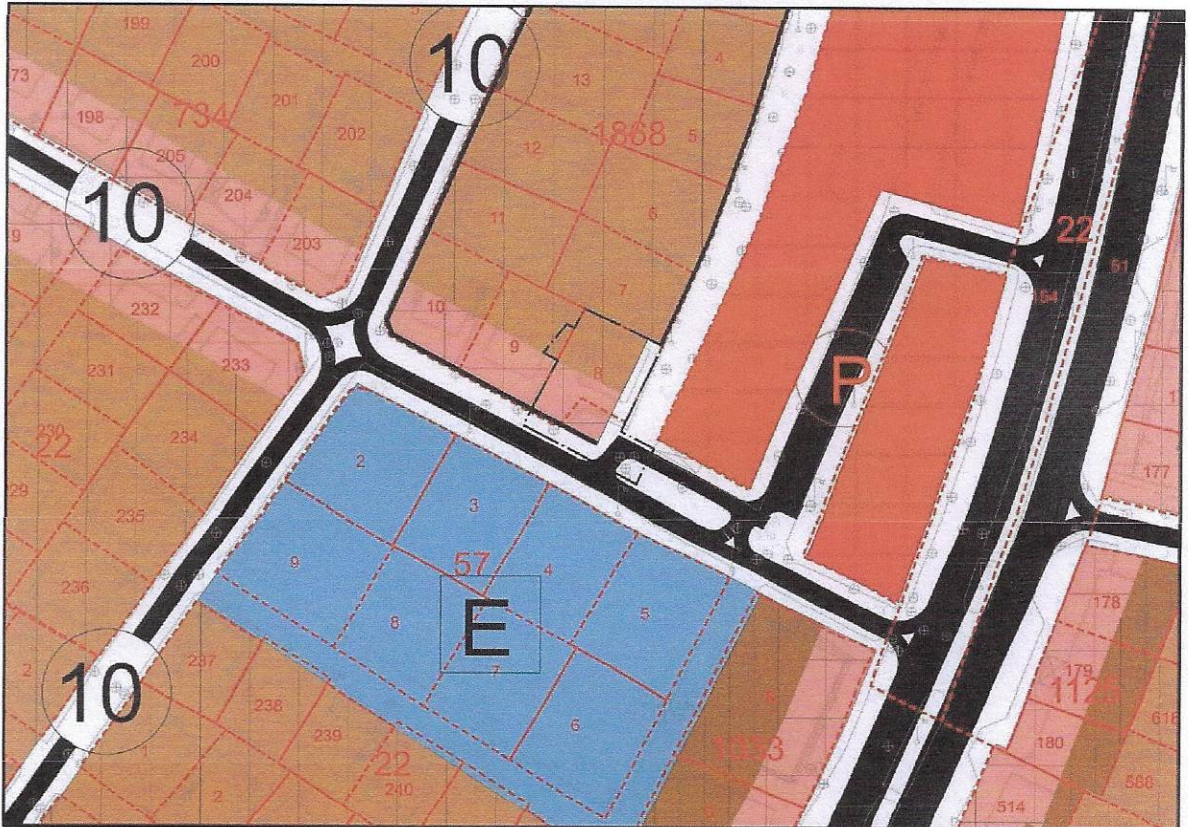
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Taşınmaz Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 08.02.2022 tarihinde onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde "kentsel yerleşik alan" ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 08.05.2018 tarihinde onaylanan Antalya İli, Manavgat İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "orta yoğunlukta (151-300 kişi/ha) mevcut konut alanı" olarak tanımlanmıştır.

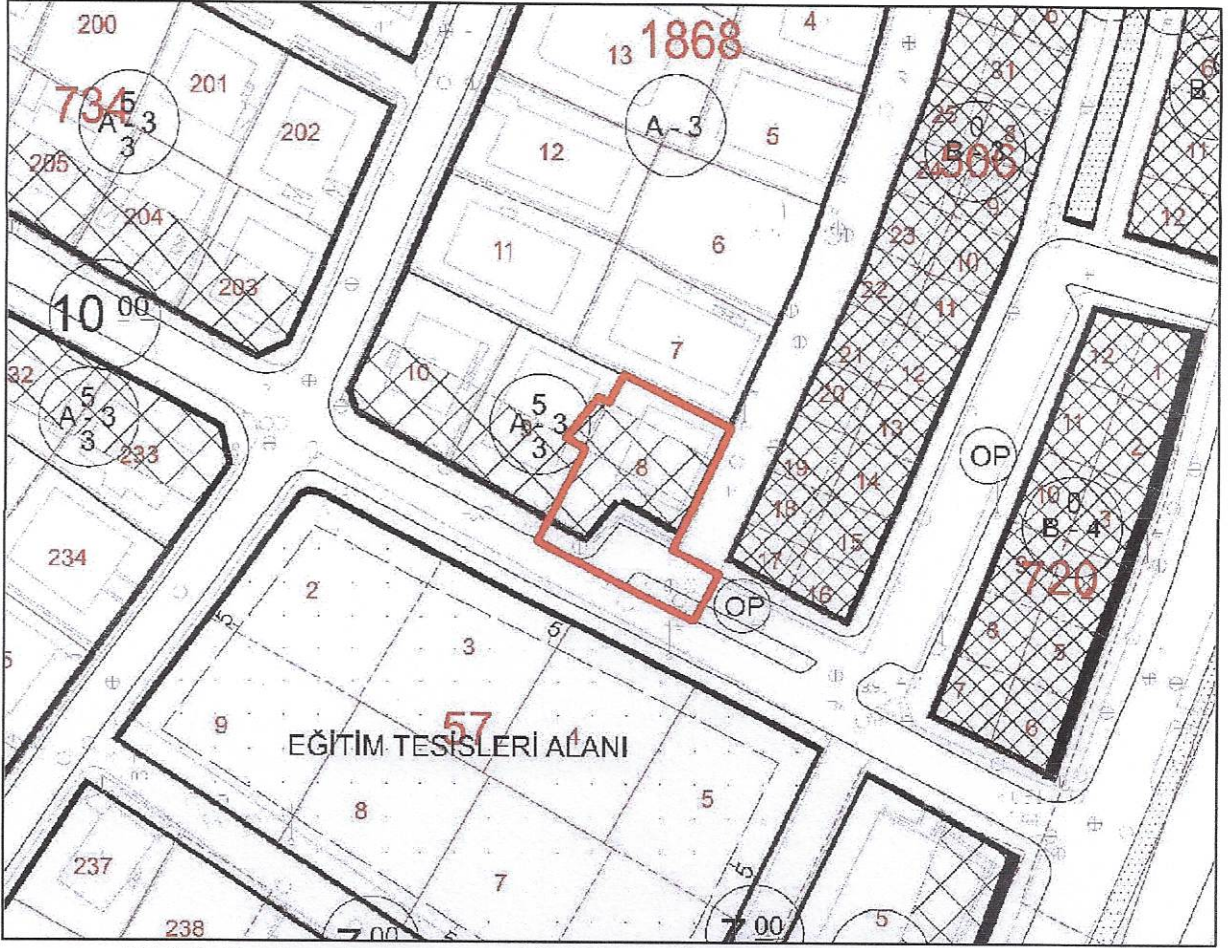


Şekil 3. Planlama konusu alanın 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planındaki yeri

Taşınmaz için hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.10.2022 tarihli oturumunda kabul edilmiştir. Onaylanan nazım imar planı değişikliğinde taşınmaz orta yoğunluklu meskûn konut alanı ve ticaret+konut alanı olarak önerilmiştir. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise ticaret+konut alanı olarak gösterilmiş, yapılaşma koşulları ayırık nizam ve Yencok=3 kat olarak belirlenmiştir.



Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/5.000 ölçekli nazım imar planındaki yeri

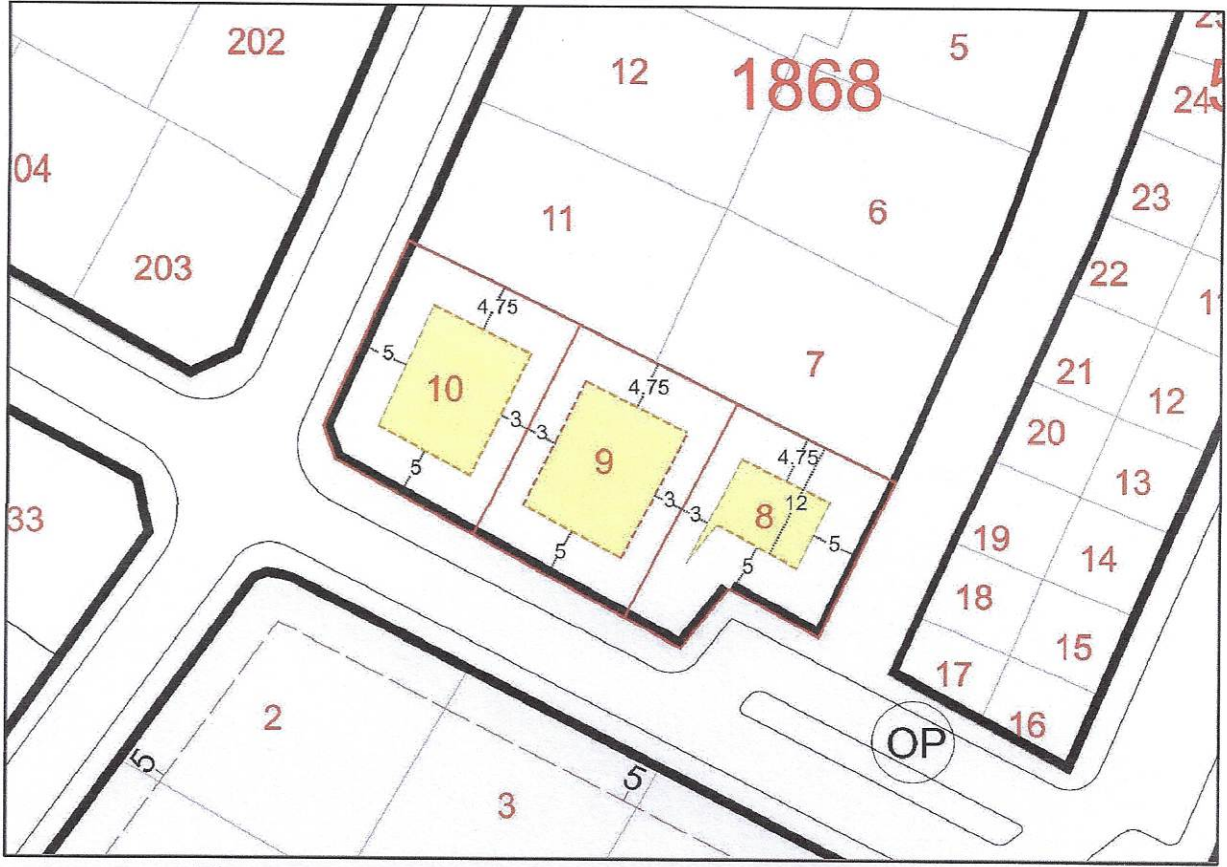


Şekil 5. Planlama konusu alanın 1/1.000 ölçekli uygulama imar planındaki yeri

4. PLANLAMA GEREKÇESİ VE KARARLARI

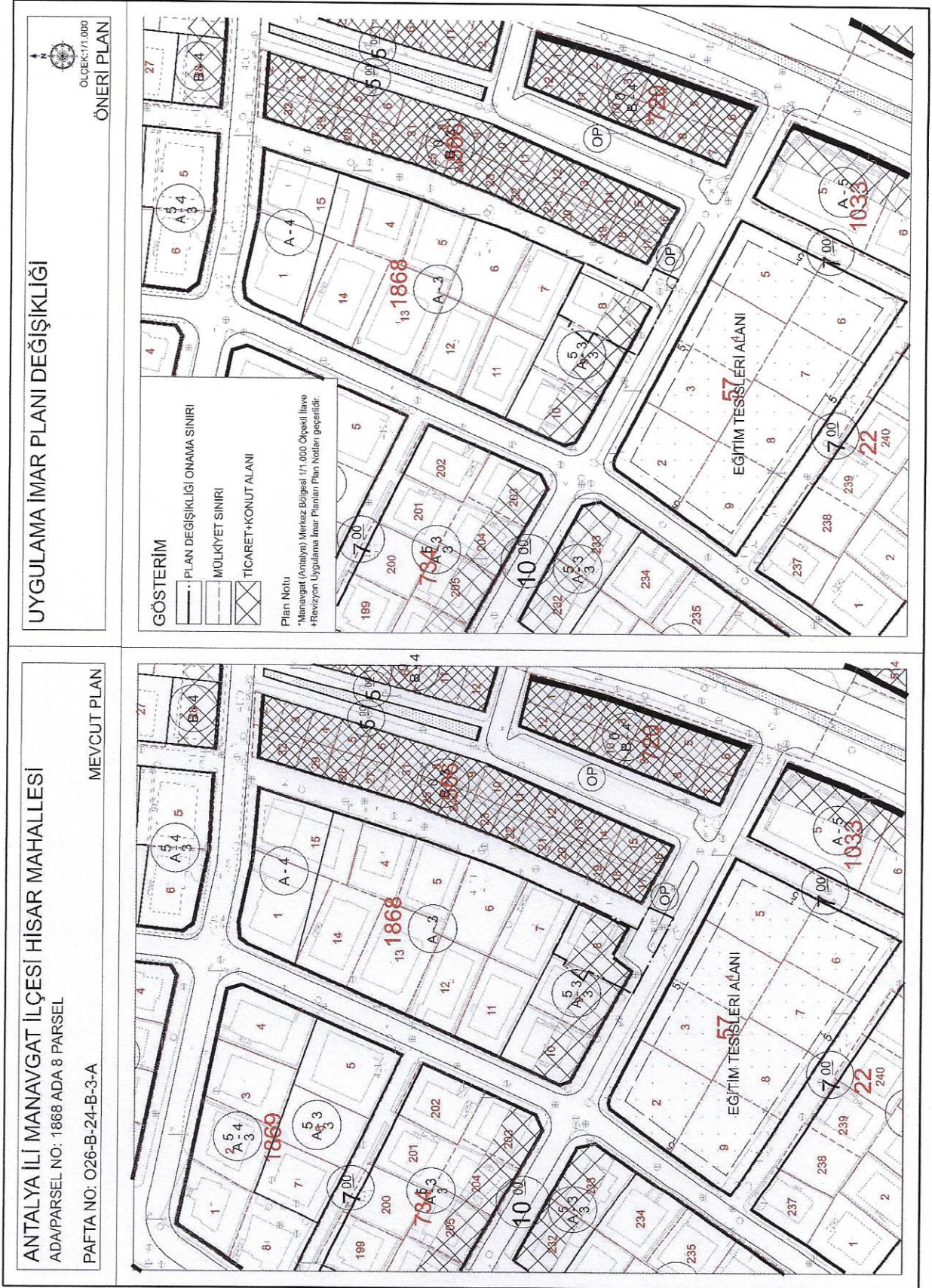
Plan değişikliğine konu alan, Antalya ilinin doğusunda bulunan Manavgat ilçesi, Hisar Mahallesi, 1868 ada 8 parsel ve çevresini kapsamaktadır. Parsel, kent merkezindeki önemli arterlerden Demokrasi Bulvarı'nın batısındaki ara sokaklardan biri üzerinde konulanmaktadır. Onaylı uygulama imar planına göre belediyesince düzenlenmiş imar durum belgesi dosya içeriğinde mevcuttur. Buna göre yol cephelerinden 5 m, yan parselden 3 m ve arka bahçe mesafesi olarak 4,75 m yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir. Parsel yüz ölçümü 358 m², T.A.K.S.= 0.40= 143,2 m² olmakla birlikte imar durum belgesine göre taban oturumu 74 m², gerçekte oturabileceği taban alanı ise 71,8 m² olarak hesaplanmıştır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Parsel Büyüklükleri başlıklı 6. maddesinin parsel derinliklerine ilişkin 3. fıkrasında; konut ve ticaret bölgelerinde, ön bahçeli nizamda, "Ön bahçe mesafesi + (13.00) metreden az olamaz" ifadesine yer verilmiştir. Yukarıda görüleceği üzere parsel derinliği ön bahçe mesafesi + (ortalama 12.00) m olup yönetmelikle öngörülen derinliği karşılamamaktadır. Ayrıca 1868 adanın güney cephesinde konumlanan 8 parsel ile komşuluğundaki 9 ve 10 parsellerdeki yapılaşmalar birlikte değerlendirildiğinde, bina cephe hatları arasındaki uyumsuzluk ve sokak silüeti itibarıyla 8 parselin mağduriyeti açıkça görülmektedir.



Şekil 6. 1868 ada 8, 9 ve 10 parsellerin taban oturumlarını gösterir kroki

Bu itibarla, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinde, yüz ölçümü aynı kalmak üzere 1868 ada 8 parselin formu yeniden düzenlenmiştir. Parseldeki yapılaşma koşulları aynen korunmuştur.



Şekil 7. Mevcut ve öneri uygulama imar planı değişikliği

Dr. Oytun Eylem DOĞMUŞ
Yüksek Şehir Plancısı (DEÜ)

Planevi Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
TMMOB ŞEHİR PLANCI LAR ODASI
Etiler Yolu No: 06 40779
Meneviz Sokak No: 72 I
06680 A.Ağaçları ANKARA
Tel: (0312) 426 88 28 - 287 88 08
E-mail: planevi@planevl.com.tr
Hizmet V.D. : 730 004 2216
Ticaret Sicil No: 83758

SEYDİHAN ÇAMUR
Şehir Plancısı, SPO 580
O.D.T.U 1996 23804

idealsehircilik.com

IDEAL



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Manavgat Belediyesi
Mahalle :Hisar Mahallesi
Ada/Parsel : 1868 ada 8 parsel
Ölçek :1/1000
Alan(m2) :571,95 m²

Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.01.2023 tarihli ve 09 sayılı kararı ile uygun bulunan Hisar Mahallesi 1868 ada 8 nolu parselin parsel formunun düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2023 tarihli toplantısında gündemin 114. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan Teklifine konu parsel yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Konut Alanı; mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında "Orta yoğunluklu Meskûn Konut Alanı" ve "Ticaret+Konut Alanı"; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise "Ticaret+Konut Alanı", Ayrık Nizam, Yençok: 3 kat olarak planlıdır.

Plan Açıklama Raporunda; Plan değişikliğine konu taşınmazın belediyesinden alınan çap örneğinde yol cephelerinden 5 metre, yan parselden 3 metre ve arka bahçe mesafesi olarak 4,75 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlendiğinden bahisle; parselin yüz ölçümü 358 m², TAKS:0.40=143,2 m² olmakla beraber imar durum belgesine göre taban oturumu 74 m² olması gerekirken gerçekte taban oturumu 71,8 m² olarak hesaplandığı belirtilmektedir.

Planlı alanlar İmar Yönetmeliği'nin 6. Maddesinin parsel derinliklerine ilişkin 3. Fıkrasında; "konut+ticaret bölgelerinde ön bahçeli nizamda ön bahçe mesafesi +13.00 metreden az olamaz" ifadesi yer almakla birlikte parsel derinliği ön bahçe mesafesi +12.00 metre olup yönetmelik hükümlerini karşılamamaktadır. Plan değişikliği teklifi ile parselin yüzölçümü ve yapılaşma koşulları değiştirilmeden parsel formunun yönetmelik hükümlerine uygun hale getirilmesi ve 1868 ada 8 parsel komşu 9 ve 10 parsellerle birlikte değerlendirildiğinde bina cephe hatları arasındaki uyumsuzluk ve sokak silüetinin düzeltilmesi amacıyla yapıldığı belirtilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisininindir.27.02.2023


Melike ÜRE
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