



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



114

Sayı : E-90852262-105.03-244925
Konu : Manavgat İlçesi, Hisar Mahallesi 1868 Ada 8p. 1/1000 Uip.

07.02.2023

BAŞKANLIK MAKAMINA

Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.01.2023 tarihli ve 9sayılı kararı ile uygun bulunan Hisar Mahallesi 1868 ada 8 parselin formunun düzenlenmesine ilişkin olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Tuncay SARIHAN
Başkan a.
Genel Sekreter V.

Ek: -İlçe meclis kararı - 1/1000 ölçekli UİP değ., Plan Açıklama Raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: ZwdGJw-M+koNp-uVc3/J-+EvASz-1JZ1Ufv2 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Melike ÜRE
Şehir Plancısı
Telefon No:



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

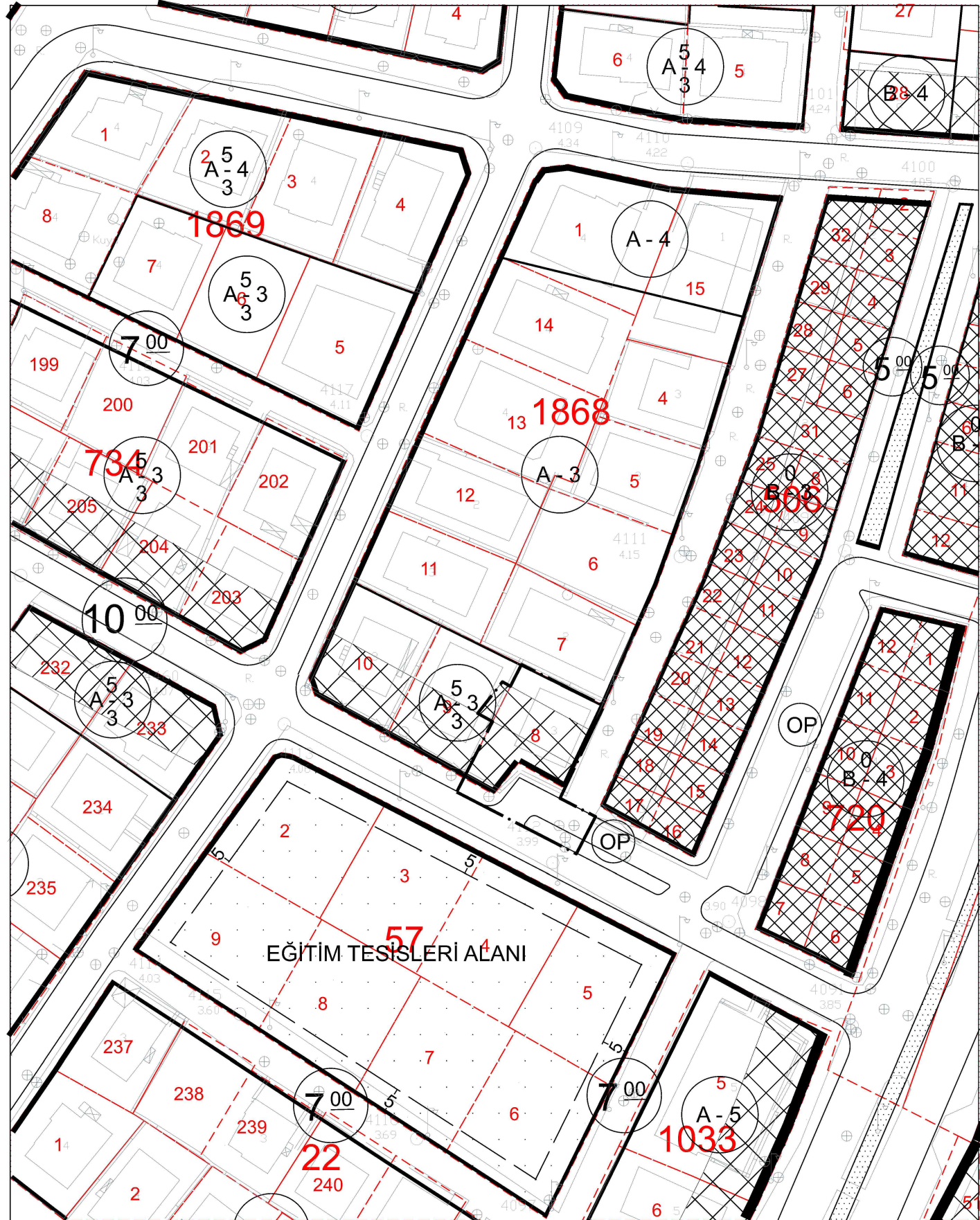
MEVCUT PLAN

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK:1/1.000

ÖNERİ PLAN

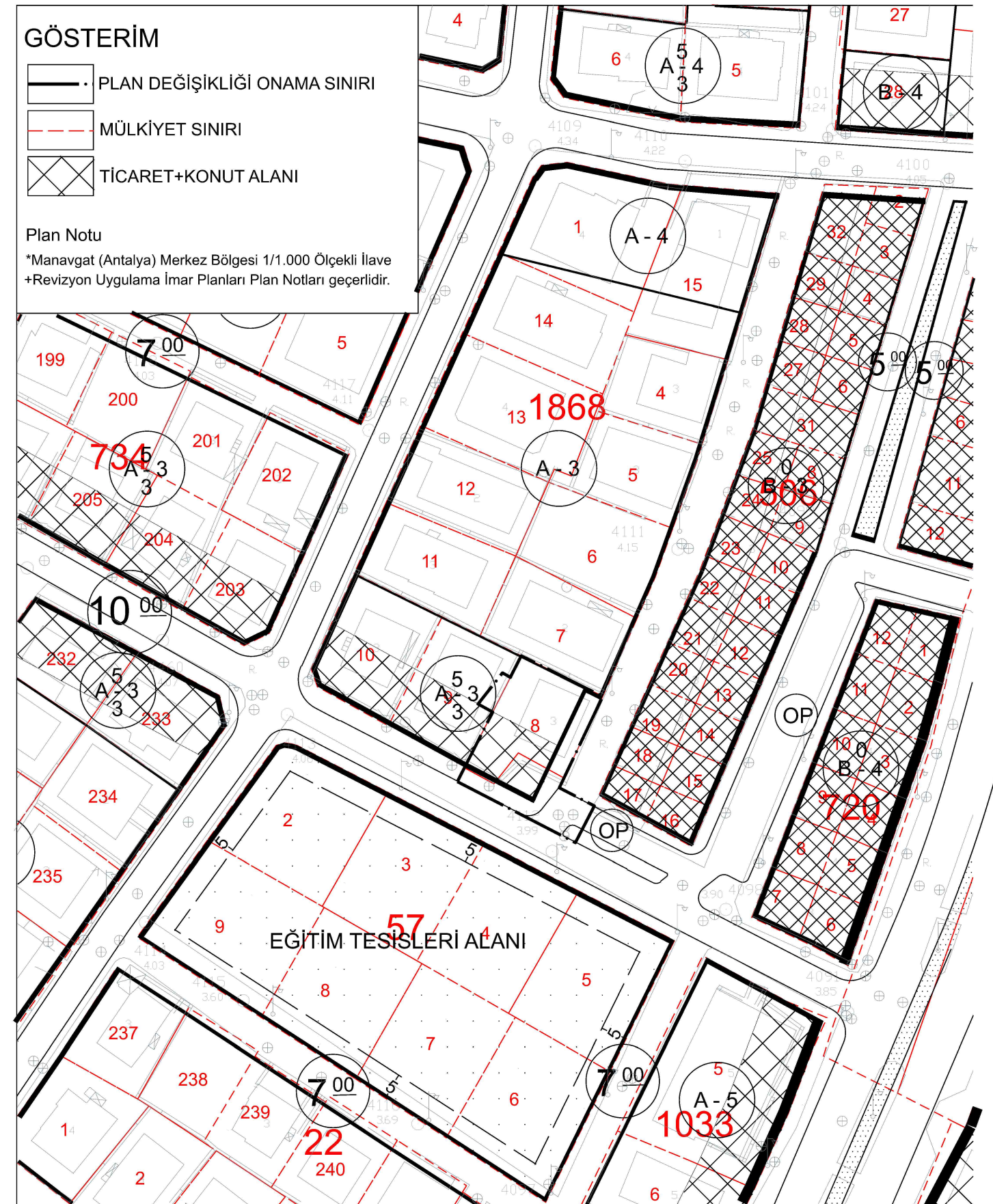


GÖSTERİM

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

Plan Notu

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

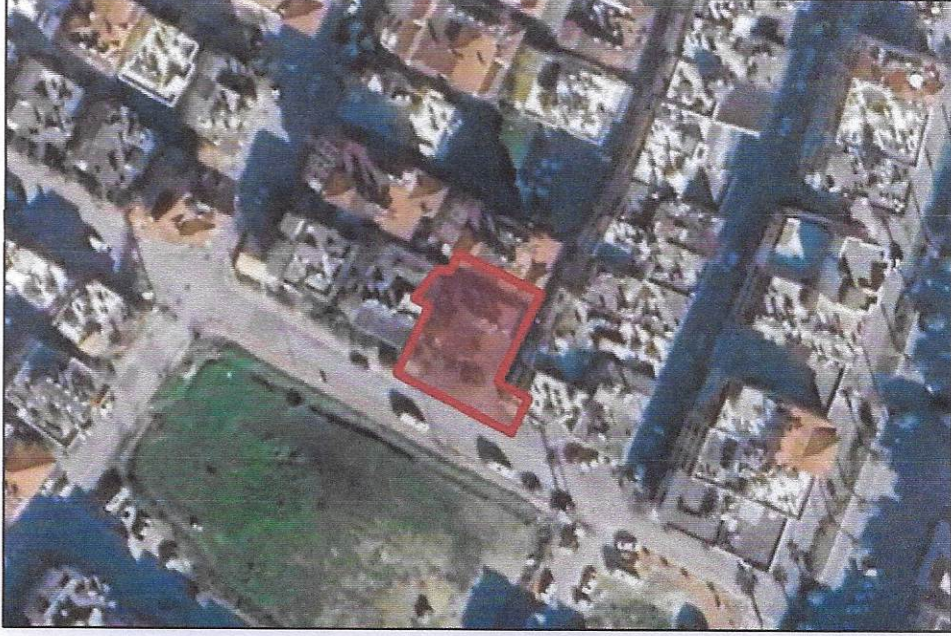


ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ HİSAR MAHALLESİ
1868 ADA 8 PARSEL VE ÇEVRESİ
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

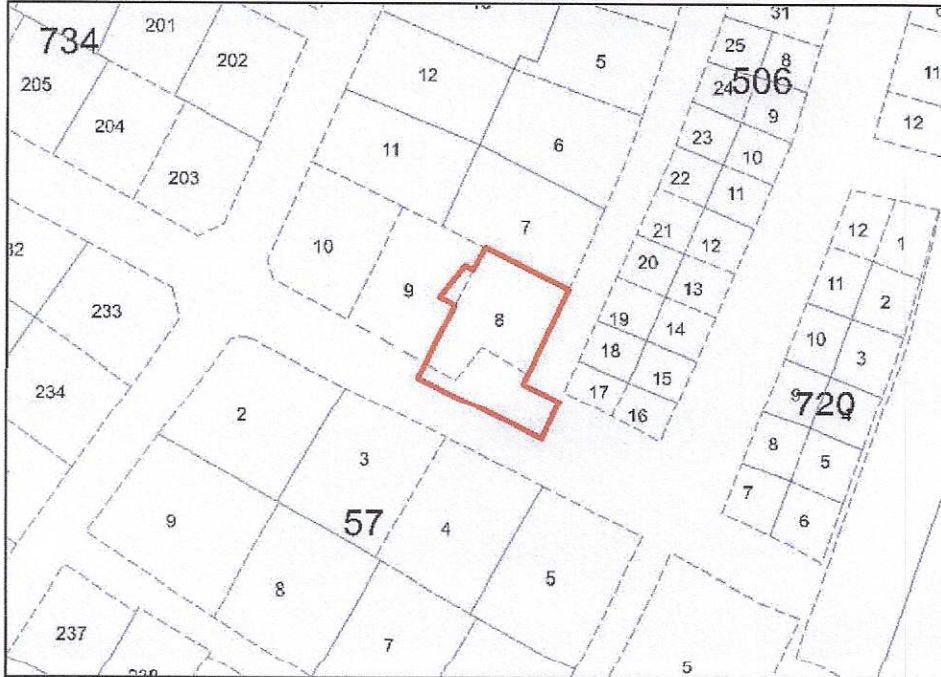
1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Manavgat ilçesi, Hisar Mahallesi sınırlarında, O26-b-24-b-3-a no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftasında kalan, 358,00 m² yüz ölçümlü, 1868 ada 8 parsel no.lu taşınmazı ve çevresini kapsamaktadır. Planlama alanı toplamda 571,95 m² yüz 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

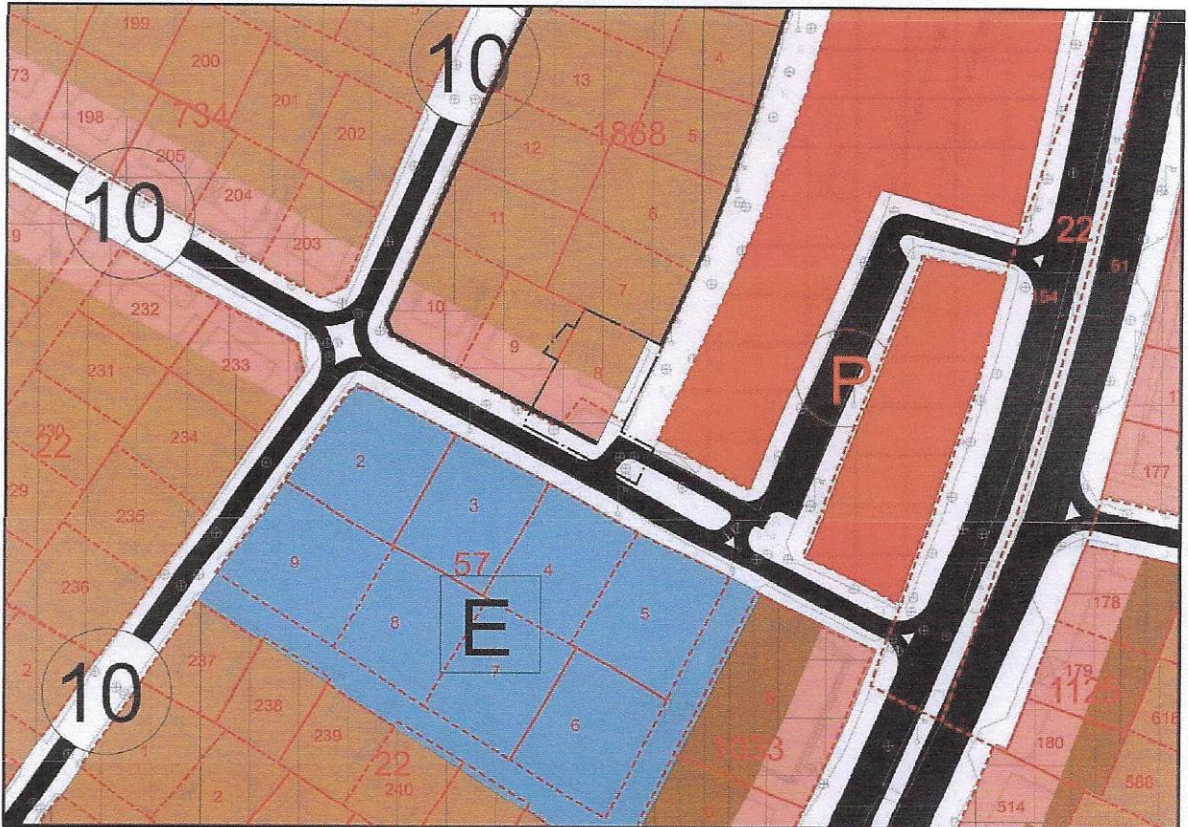
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

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.

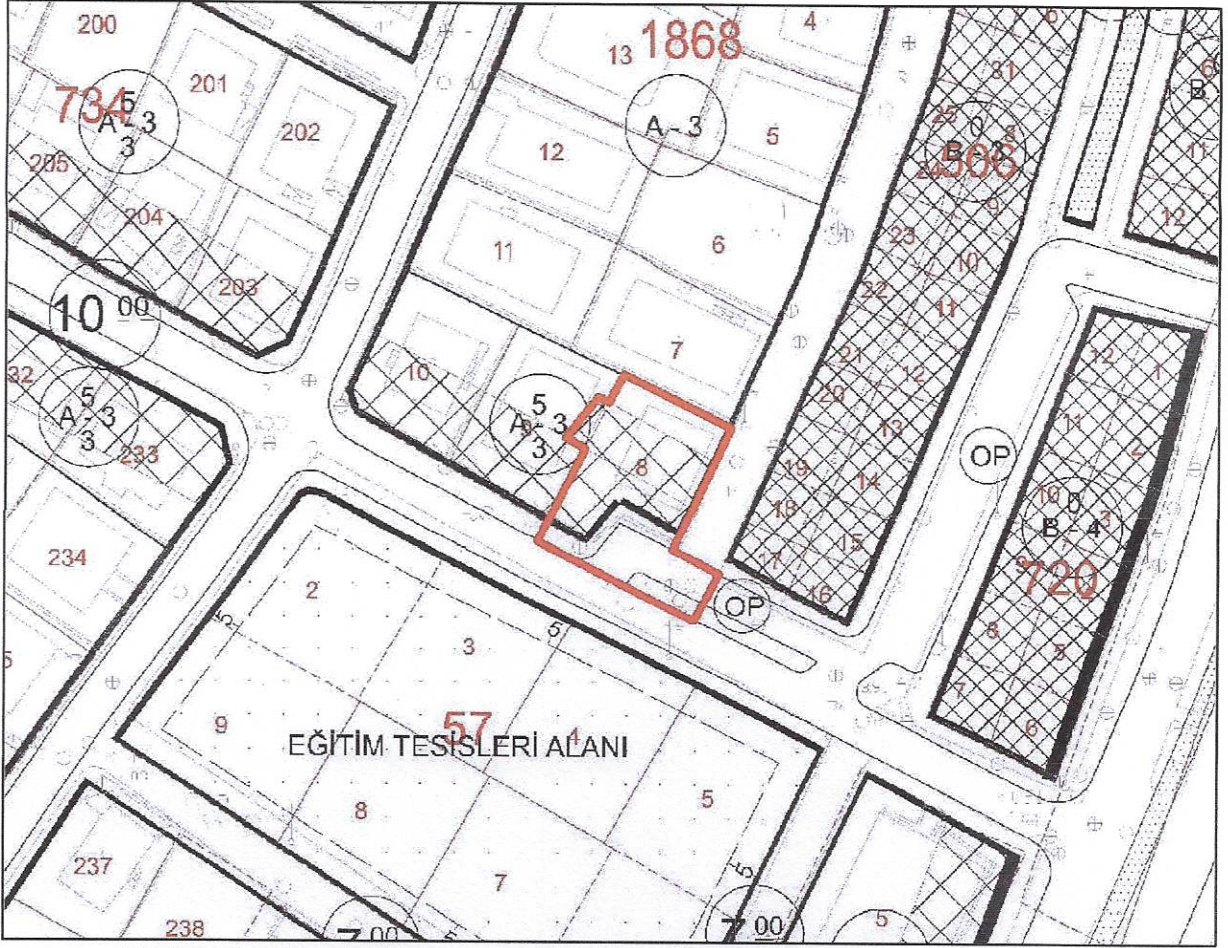


Şekil 3. Planlama konusu alanın 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planındaki yeri

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

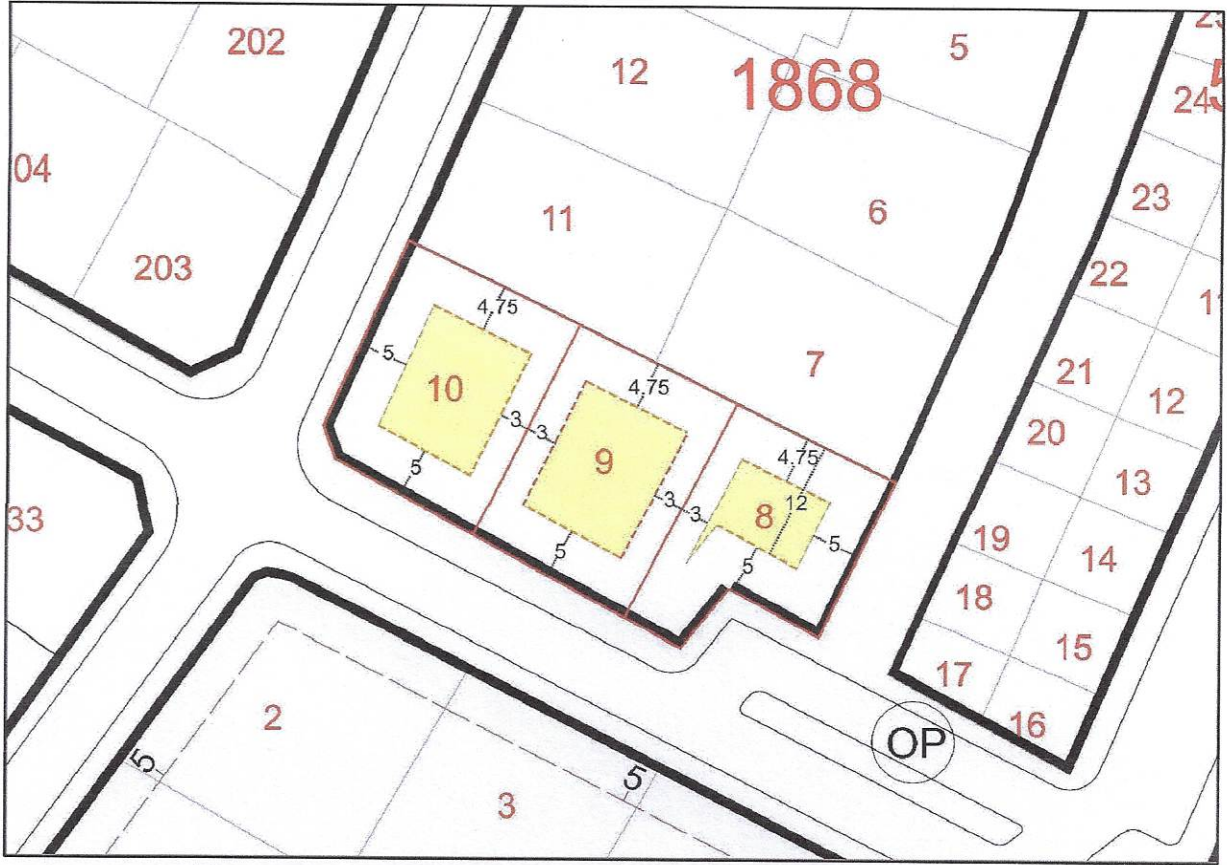


Şekil 5. Planlama konusu alanın 1/1.000 ölçekli uygulama imar planındaki yeri

4. PLANLAMA GEREKÇESİ VE KARARLARI

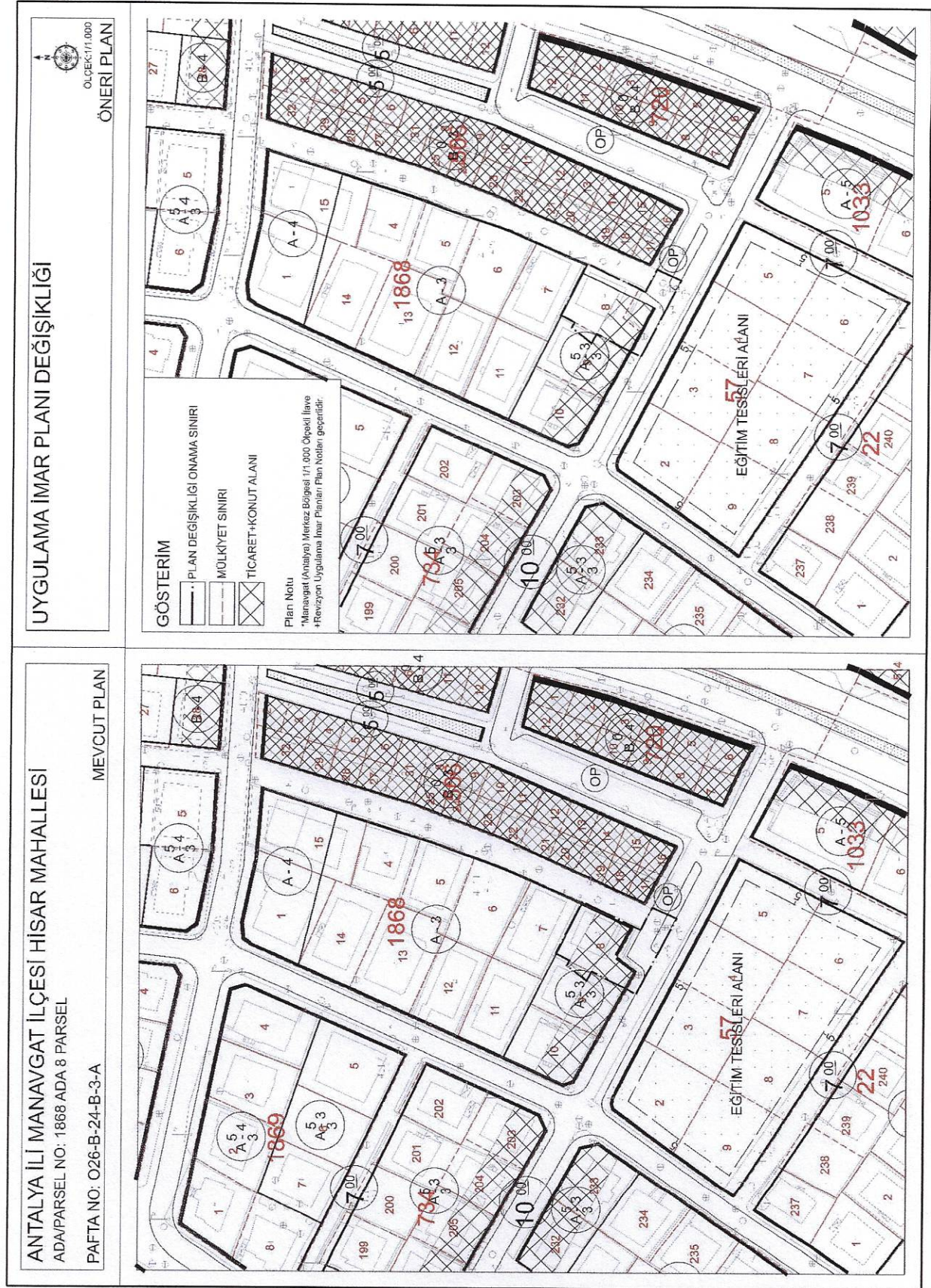
Plan değişikliğine konu alan, Antalya ilinin doğusunda bulunan Manavgat ilçesi, Hisar Mahallesi, 1868 ada 8 parsel ve çevresini kapsamaktadır. Parsel, kent merkezindeki önemli arterlerden Demokrasi Bulvarı'nın batısındaki ara sokaklardan biri üzerinde konulanmaktadır. Onaylı uygulama imar planına göre 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 40770
Mevlâni Sokak No: 72 İ
06680 A.Ağaçları ANKARA
Tel: (0312) 426 88 28 - 287 88 08
E-mail: planevi@planevi.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