



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.11.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	MANAVGAT BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2024 tarihli toplantısında gündemin 141. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisi'nin 02.10.2024 tarih ve 144 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Sarılar Mahallesi 138 ada 2 ve 9 parselde yer alan kademe hattının mülkiyet sınırlarına göre düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisi'nin 02.10.2024 tarih ve 144 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Sarılar Mahallesi 138 ada 2 ve 9 parselde yer alan kademe hattının mülkiyet sınırlarına göre düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna gönderilmesinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk.Yrd.

Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi : 02.10.2024
Kararın Sayısı : 144

Konu: Sarılar Mahallesi 138 Ada 2 ve 9 Parsellerde Meri İmar Planındaki Teknik Hatanın Düzeltilmesi Amacıyla Planda İfraz Hattı Belirlenmesine Yönelik Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

Manavgat Belediye Meclisi; 02.10.2024 tarihinde Çarşamba günü saat 14.00'de Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Dr. Niyazi Nefi KARA, üyelerden; Gülsüm ÖZER, Mehmet Burak ÇEKER, Ayşe Zehra AKIN, Seval ÖZ ÖZGENÇ, Özlem TARAKÇI, Mehmet ÇEVİK, Hüseyin SIRCAN, Mehmet ÇİÇEK, Emine Sema ÇAĞLAR, Mehmet Engin TÜTER, Hayri OKUTAN, Mehmet TOSAK, Burak MUTLU, Mustafa Kemal DÖNMEZ, Osman COŞAR, Levent ARSLAN, Mehmet DOĞAN, Nazmi GÜNDÜZ, Mustafa ÖZTÜRK, Ahmet USLU, Hacer KEÇER KARAKOÇ, Süleyman ÖZ, Ziya ERSOY, Derya KAYA, Mustafa Öner ÖZEN, Özcan YILDIRIM, Nagehan BARUT BAKIR, Demir DURAR, Geylani YILMAZ, Mustafa ARMAĞAN, Mücahit TATAR, Ünsal ÇİVİLER, Şükrü ARSLAN, Mehmet Ali USLU ve Hasan YAVUZ' un iştirakiyle 1. Birleşimin 1. Oturum toplantısına devam edildi.

Gündemin 17. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Antalya İli, Manavgat İlçesi, Sarılar Mahallesi 138 Ada 2 ve 9 Parsellerde Meri İmar Planındaki Teknik Hatanın Düzeltilmesi Amacıyla Planda İfraz Hattı Belirlenmesine Yönelik 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 03.09.2024 tarihli Belediye Meclisi Toplantısı'nda görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen; "Antalya İli, Manavgat İlçesi, Sarılar Mahallesi 138 Ada 2 ve 9 no'lu Parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" konusu komisyonumuzca incelenmiş; meri plandaki teknik hatanın düzeltilmesine yönelik planda kademe hattı belirlenmesi amacıyla 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, Sarılar Mahallesi 138 Ada 2 ve 9 Parsellerde Meri İmar Planındaki Teknik Hatanın Düzeltilmesi Amacıyla Planda İfraz Hattı Belirlenmesine Yönelik Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.

Meclis Başkanı

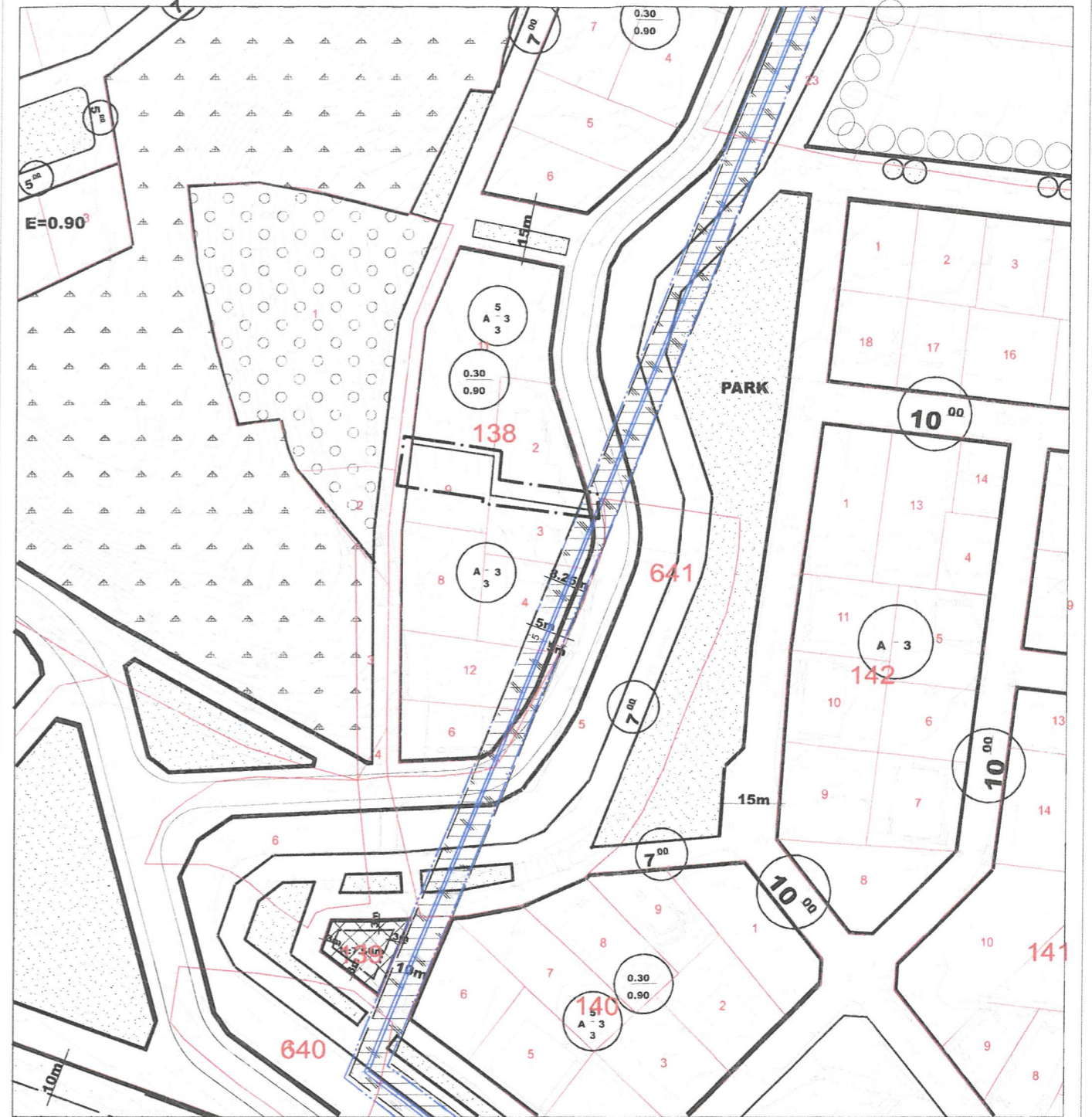
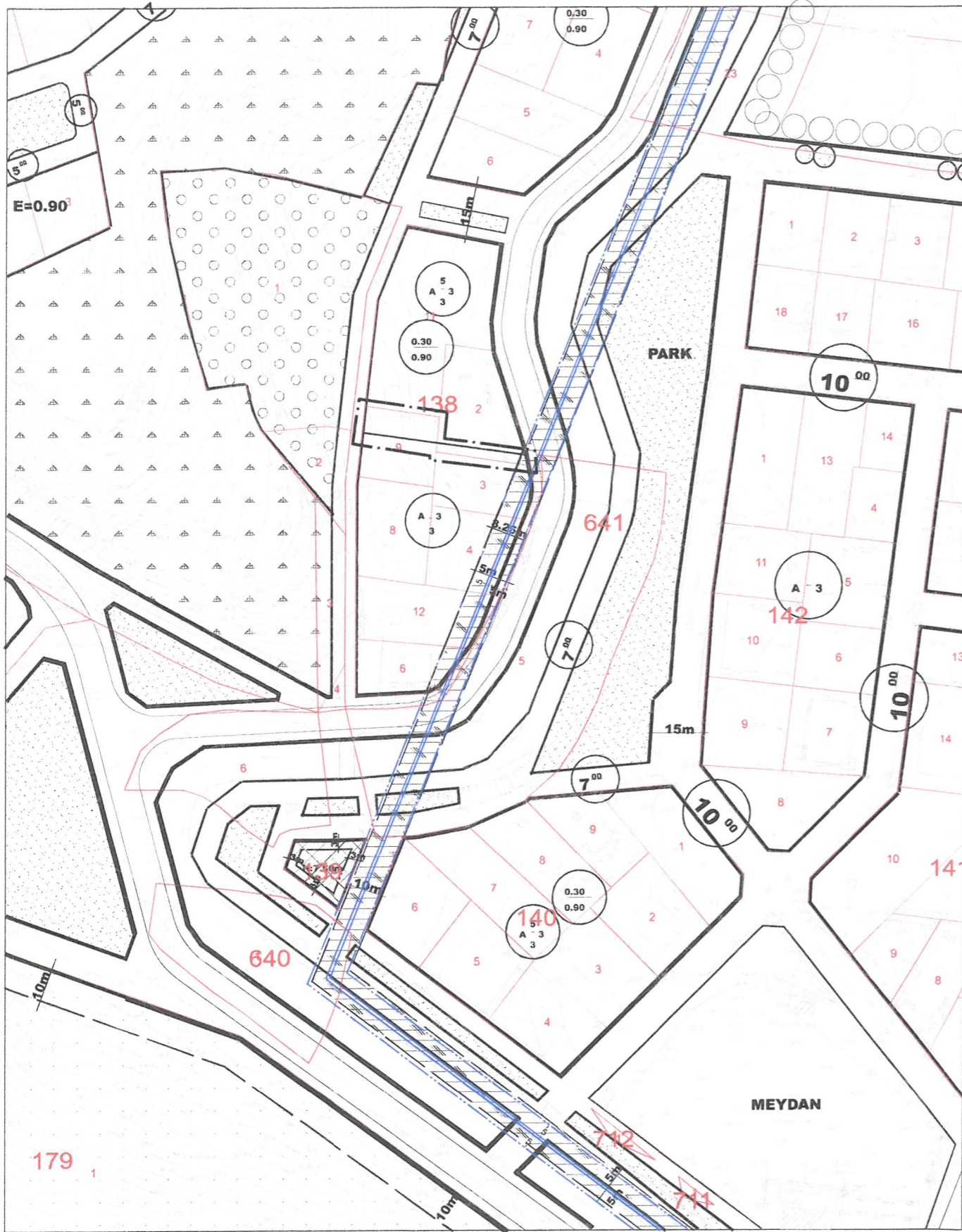
Dr. Niyazi Nefi KARA

Meclis Katipleri

Emine Sema ÇAĞLAR

Levent ARSLAN





GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- KADEME HATTI

PLAN NOTLARI
1- Onaylı "Manavgat (Antalya) Sarılar 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları Revizyonu" geçerlidir.

2024

ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ SARILAR MAHALLESİ
138 ADA 2 VE 9 NO.LU PARSELLER
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

Açıklama:

Uygulama İmar Planı değişikliğiyle yürürlükteki imar planında belirlenmiş olan kademe hattı ile parselasyon planı arasındaki uyumsuzluğun giderilerek, parsellerin yapılaşabilir hale getirilmesi amaçlanmaktadır.

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
MD Tarihi: 26.09.2024	
Proje Kayıt No: 07.2024.126	
Uye: ERKAN DEMİRÇİ (16491)	
4NZEFD2	

Katarda bilgiler verilen planlar, son yapılan yemli planlar, Olanlar kayıt ve tmmob tarafından, her zaman için en son haliyle geçerlidir. Herhangi bir değişiklikten sorumlu tutulamaz. Uye Kayıt No: 07.2024.126



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, Antalya İli, Manavgat İlçesi, Sarılar Mahallesi, O26-B-19-C-1-D no'lu 1/1.000 ölçekli halihazır pafta üzerinde yer alan tapuda 138 ada 2 ve 9 parsel numaraları ile tescilli taşınmazların bir kısmını kapsamaktadır. Tapulu alanın toplam yüz ölçümü 1.237,73 m² olup, plan değişikliğine konu alanın yüz ölçümü ise 579,43 m²'dir. Plan değişikliği teklifine konu alan Sarılar Aile Sağlığı Merkezi'nin kuzeybatısında bulunmaktadır.



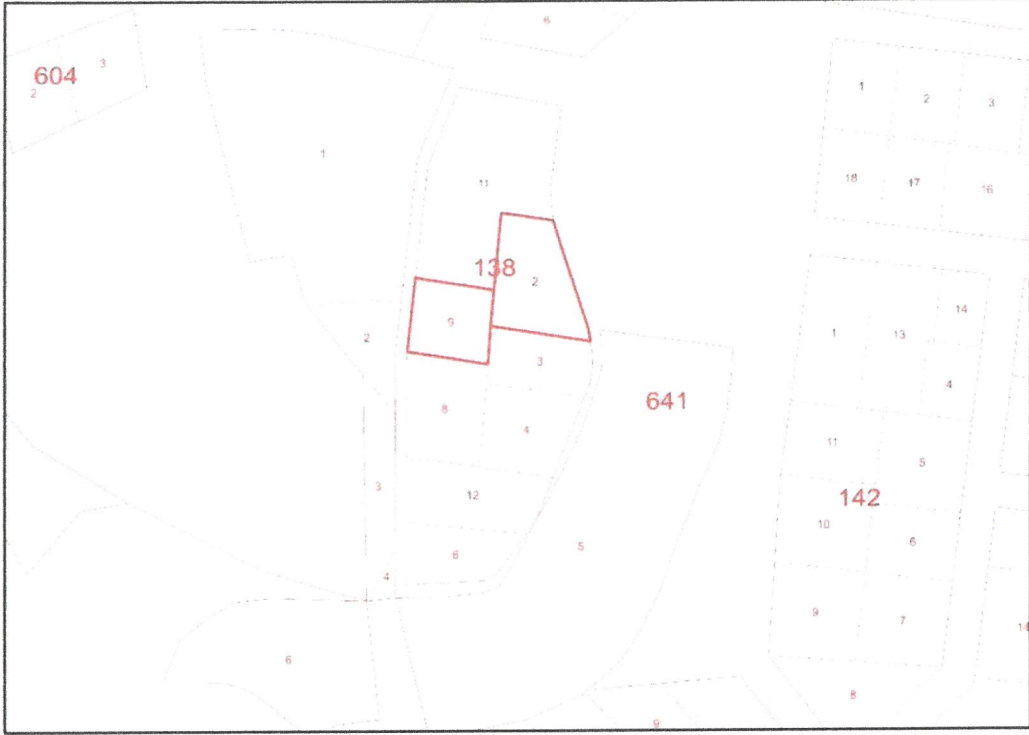
Şekil 1: Uzak Uydu Görüntüsü



Şekil 2: Yakın Uydu Görüntüsü

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliği teklifine konu bölgede imar uygulamaları 3194/18. Madde uygulaması yapılmak suretiyle tamamlanmıştır. İmar uygulaması 27.02.2002/19 sayılı mülga Sarılar Belediyesi encümeni tarafından onaylanmış ve 13.09.2002 tarih, 3142 yevmiye numarası ile kadaströ müdürlüğünce tescillenmiştir. Plan değişikliği teklifine konu taşınmazlar arsa vasfındadır. 138 ada 9 parsel numarası ile tescilli taşınmazın üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup, 138 ada 2 parsel numarası ile tescilli taşınmazın üzerinde ise 3 katlı yapı bulunmaktadır.



Şekil 3: Kadastral Durum

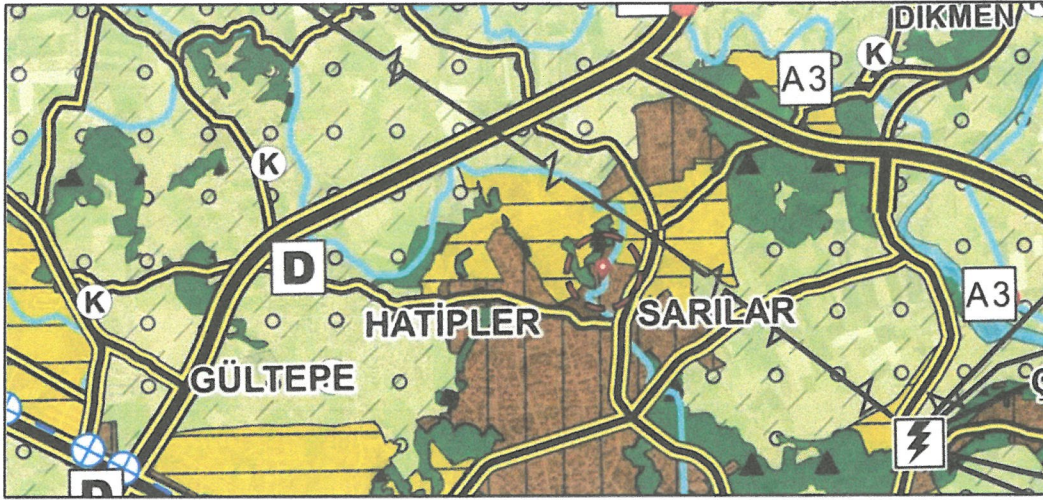


Şekil 4: 138 Ada 2 Parsel Yapılaşma Durumu

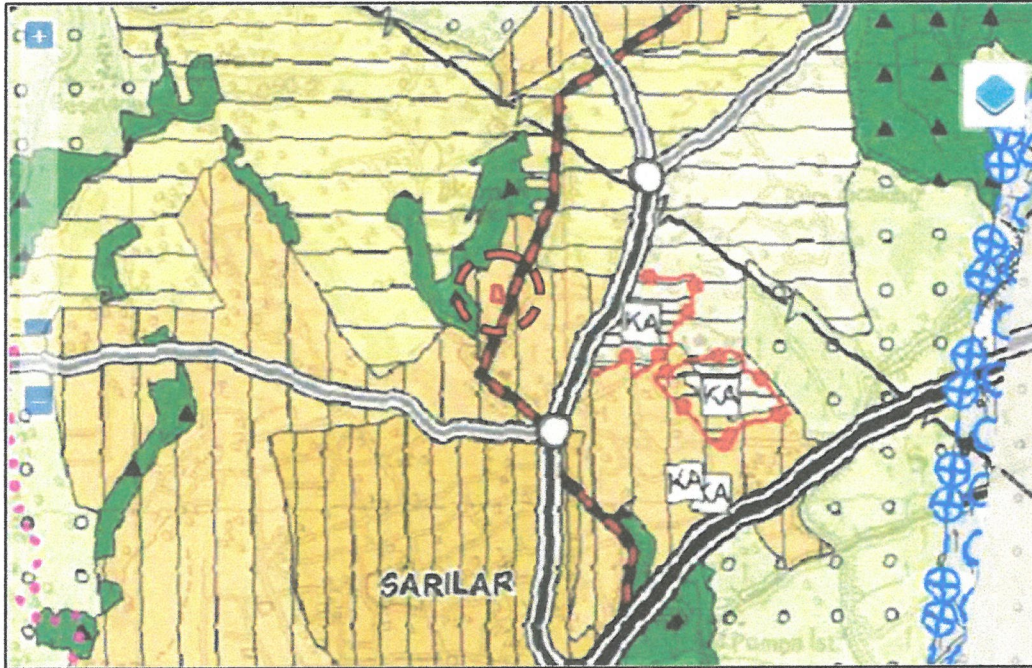
3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Plan değişikliği teklifine konu taşınmazları kapsayan alanda üst ölçekli plan olarak Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 08.02.2022 tarihli ve 2913627 sayılı oluru ile onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği mevcuttur. Bu planda taşınmazlar "Kentsel Yerleşik Alan" olarak planlıdır. Bir diğer üst ölçekli plan olan "Antalya İli, Manavgat İlçesi, Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı" 10.04.2018 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Bu planda ise söz konusu taşınmazlar "Düşük Yoğunluklu (51-150 kişi/ha) Mevcut Konut Alanı" olarak planlıdır. Bölgede ilan edilen Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve

Gelişim Bölgesi sınırları idari bir kararla daraltıldığından taşınmazların da yer aldığı bölgede planlama yetkisi Antalya Büyükşehir ve Manavgat belediyelerindedir.



Şekil 5: Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 6: Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

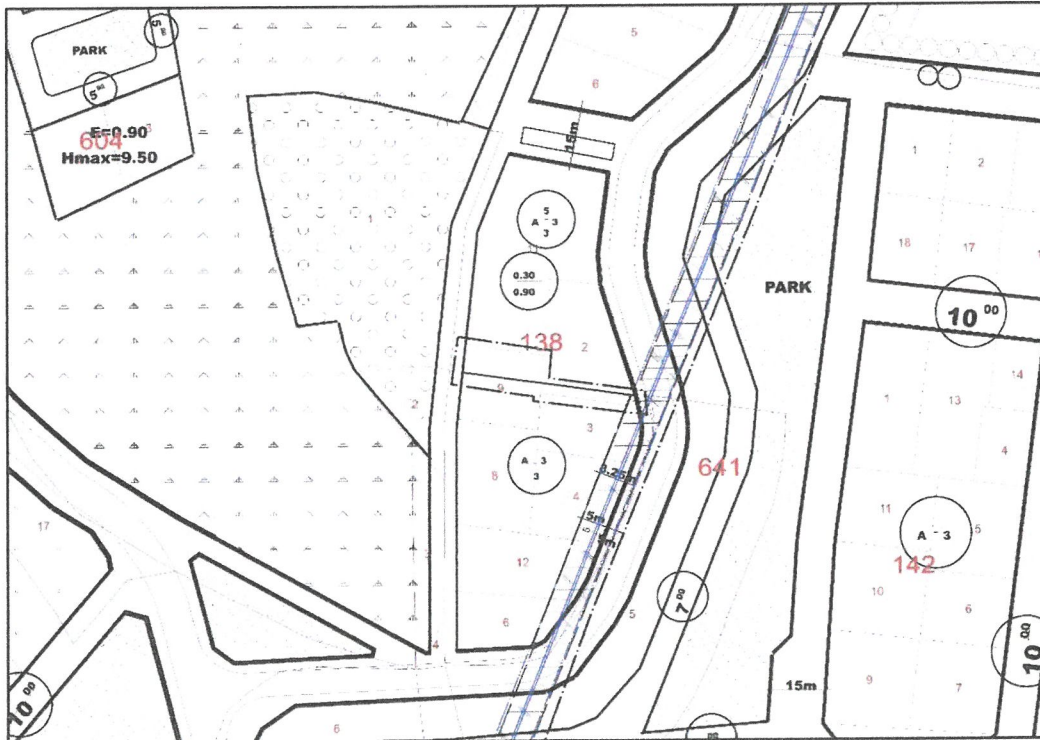
Taşınmazları kapsayan alanda alt ölçekli plan olarak Sarılar (Manavgat) 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları bulunmaktadır. Mülga Sarılar Belediye Meclisi'nin 14.11.2001 tarih ve 2001/14-1 sayılı kararıyla 1/5.000 ölçekli Sarılar (Manavgat) Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1.000 Ölçekli Sarılar (Manavgat) Uygulama İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır.

2001 tarihinde onaylanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planında değişikliğe konu taşınmazlar gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu taşınmazların batısında ağaçlandırılacak alan planlanmış olup, doğusunda 12 m genişliğinde taşıt yolu oluşturulmuştur. Yürürlükteki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise nazım imar planından gelen gelişme konut alan kullanımı ve ulaşım kararları korunmuş, 138 ada 2 parselin doğu kısmında yer alan antik su kemeri Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun uygun görüşüyle planlar üzerinde tanımlanmıştır.

Onaylı uygulama imar planına göre 138 ada 2 parselin yaklaşık 645 m²'lik kısmında 0.30/0.90 TAKS ve KAKS oranlarıyla Ayrık nizam 3 kat, kalan 93 m²'lik kısmında ise TAKS/KAKS oranları belirtilmeksizin Ayrık nizam 3 kat olarak yapılaşma koşulu belirlenmiştir. Bu parselde yapılaşma tamamlanmış durumdadır. 138 ada 9 parselin ise yaklaşık olarak 180 m²'lik kısmında 0.30/0.90 TAKS ve KAKS oranlarıyla Ayrık nizam 3 kat, kalan 320 m²'lik kısmında ise TAKS/KAKS oranları belirtilmeksizin Ayrık nizam 3 kat olarak yapılaşma koşulu getirilmiştir. TAKS ve KAKS oranları belirtilmeyen kısımda yönetmelik gereği yapılaşma değerleri 0.40 TAKS ve 1.20 KAKS olarak uygulanmaktadır.



Şekil 7: Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 8: Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu uygulama imar planı 2001 yılında onaylanmış ve 138 no.lu yapı adası içerisinde oluşturulan kademe hattı ile hattın kuzeyinde Ayrık nizam 3 kat olmak üzere 0.30 TAKS ve 0.90 KAKS oranı belirlenirken, hattın güneyinde ise ayırık nizam 3 kat yapılaşma kararı getirilmiştir. Ancak KAKS oranı belirtilmediğinden yönetmelik gereği TAKS 0.40, KAKS ise 1.20 olarak uygulanmaktadır. Aynı ada içerisinde oluşan emsal farklılığı nedeniyle imar uygulaması yapılırken kademe hattının esas alınması ve parselasyon planının bu hatta göre oluşturulması gerekmektedir. Ancak 27.02.2002 tarih ve 19 sayılı mülga encümen kararıyla onaylanarak, 13.09.2002 tarih, 3412 yevmiye numarası ile tescil edilen parselasyon planında imar planında belirlenen kademe hattı dikkate alınmamıştır. Onaylanan parselasyon planında 138 ada 2 parsel numarası ve 138 ada 9 parsel numarası ile tescillenen parsellerin bir kısmı 0.90 emsalli bölgede kalırken, bir kısmı da 1.20 emsalli bölgede kalmaktadır.

Plan bütünü analiz edildiğinde ise kademe hattının sadece 138 no.lu yapı adasında oluşturulduğu, diğer yapı adalarında emsal farklılığı bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu tespitten yola çıkıldığında parselasyon planı onaylanıp, tescil edilirken kademe hattının gözden kaçırılarak, sehven 138 ada 2 ve 9 parsellerde idare tarafından kusurlu işlem yapıldığı sonucuna ulaşılmaktadır. İmar uygulaması 2002 yılında tescil edildiği ve o günden bu güne uygulamaların gerçekleştiği göz önüne alındığında parselasyon planının yenilenmesi ihtimali söz konusu edilememektedir. Fiili durumda bu uyumsuzluktan dolayı 138 ada 2 ve 9 parsel sayılı taşınmazlar imar durumu alamamakta ve mağduriyetleri söz konusu olmaktadır.

Önerilen plan değişikliği ile Mülga Sarılar Belediye encümeni tarafından yapılan idari işlemde kaynaklı özel mülkiyetteki taşınmazların yaşadığı mağduriyetin giderilmesi amacıyla devlette devamlılık ilkesi gereğince Manavgat Belediye Başkanlığı'na uygulama imar planı değişikliği yapılmaktadır.

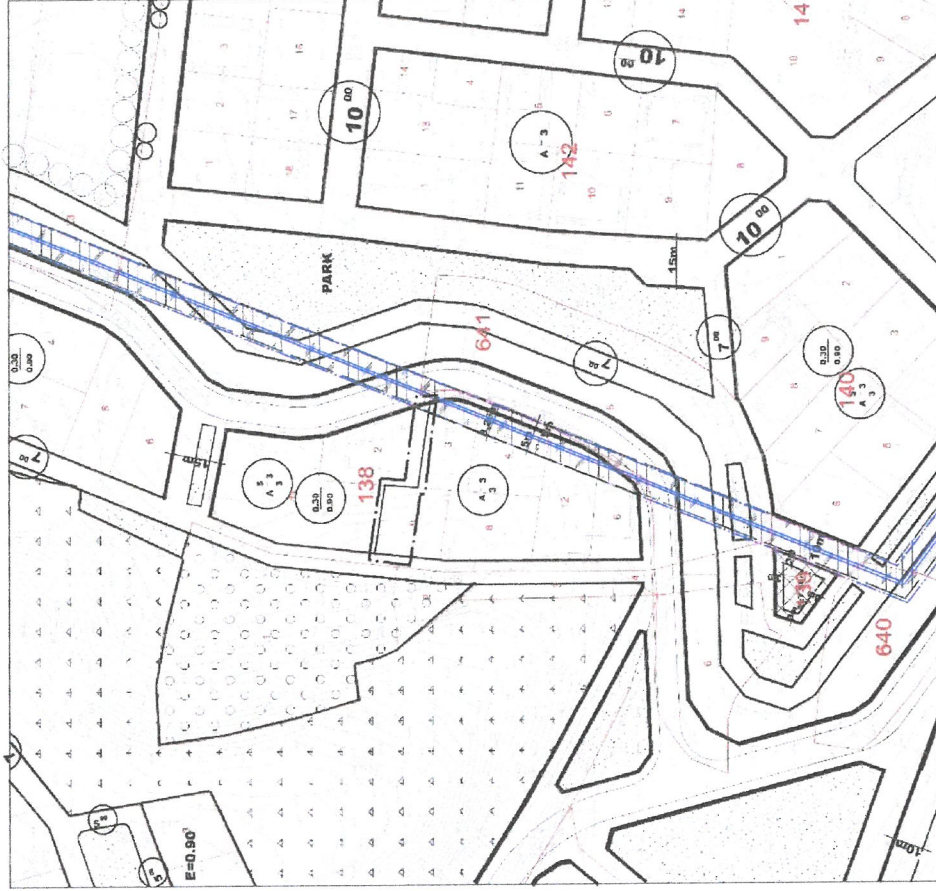
5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Önerilen 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğiyle parsel yüzölçümleri ve mevcut kademe hattı çizgisi birlikte değerlendirilerek parsel sınırlarına kaydırılmıştır. Kaydırma işlemi yapılırken parselin yüz ölçümsel olarak çoğunluk kısmının kaldığı emsal değeri esas alınmıştır. Yapılan düzenleme sonrasında 138 ada 9 parsel Ayrık nizam 3 kat olarak planlı bölgede kalırken, 138 ada 2 parsel ise Ayrık nizam 3 kat, 0.30/0.90 TAKS KAKS oranı belirlenen bölgede kalmış, kademe hattı ile parsel sınırlarının örtüşmesi sağlanmıştır. Diğer plan kararlarında herhangi bir değişiklik önerilmemiştir.



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

OLÇEK: 1/1500
ÖNERİ PLAN



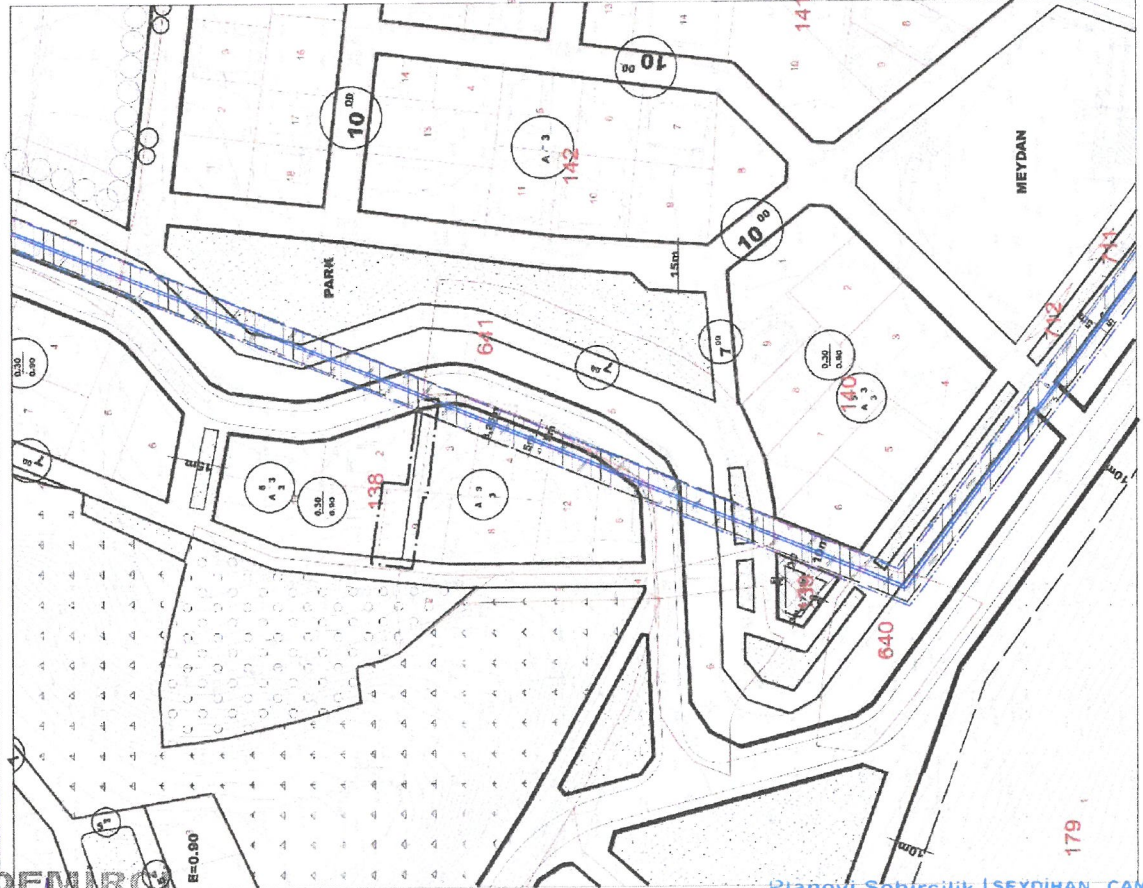
GÖSTERİM

- P-LAN DEĞİŞİKLİĞİ İNAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- KADEME HATTI

PLANIN KILAVUZU
1. Çizim: Mahalge Ünlüseli Sınırı, 31.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Par. No: 138

MEVCUT PLAN

ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ SARILAR MAHALLESİ
38 ADA 2 VE 9 NO.LU PARSELLER
Parite: 02B-B-19-C-1-D



ERKAN DEMİR
Şehir ve Bölge Planlama (Ş.B.P.)
Kadıpaşa Mah. Hayate Hanım Cad. Divriş İş.
No: 3 / 110 ALANYA / TEL: 242 513 01 36
e-mail: erdemir@erandep.com.tr
Dip. No: 23697 / E-Değ. Tescil No: 0710402
Oda Sicil No: 1639 / Alanya V.D. 134 895 651 64

Planevi Şehircilik SEYDİHAN CAMUR
Şehir Planlama Ş.P.O. 390
Planlama Ltd. Şti. O.D.T.U. 1986 23004
Mühür ve Sicil YERLİLER ODASI
Buro Tescil No: 06 40179
Meneviş Sokak No: 72 / 1
06590 / A.Yyranç / ANKARA
Tel: (0312) 426 93 23 - 467 64 89
e-mail: planevisehir@planevi.com.tr
Müh. V.D. : 730 004 2218
Ticaret Sicil No. 83758



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 : 138 ada 2 ve 9 parseller
Ölçek : 1/1000

Manavgat Belediye Meclisi'nin 02.10.2024 tarih ve 144 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Sarılar Mahallesi 138 ada 2 ve 9 parselde yer alan kademe hattının mülkiyet sınırlarına göre düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2024 tarihli toplantısında gündemin 141. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan yürürlükte bulunan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Konut Alanı" olarak planlı olup 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında 138 ada 2 parselden "Side Antik Kenti Antik Su Yolu" geçmektedir.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise parseller "Konut Alanı" olarak planlı olup 138 ada 2 parselin yaklaşık 640 m²'lik kısmı Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS:0.30, KAKS:0.90, yaklaşık 90 m²'lik kısmı Ayrık Nizam, 3 kat yapılaşma koşullu olarak, 138 ada 9 parselin yaklaşık 320 m²'lik kısmı Ayrık Nizam, 3 kat, yaklaşık 180 m²'lik kısmı da Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS:0.30, KAKS:0.90 yapılaşma koşullu olarak planlıdır. Ayrıca 138 ada 2 parselden "Side Yeraltı Antik Su Yolu Koruma Alanı" geçtiği görülmektedir.

Plan müellifince hazırlanan plan açıklama raporunda; "Önerilen 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğiyle parsel yüzölçümleri ve mevcut kademe hattı çizgisi birlikte değerlendirilerek parsel sınırlarına kaydırılmıştır. Kaydırma işlemi yapılırken parselin yüz ölçümsel olarak çoğunluk kısmının kaldığı emsal değeri esas alınmıştır. Yapılan düzenleme sonrasında 138 ada 9 parsel Ayrık Nizam 3 kat olarak planlı bölgede kalırken, 138 ada 2 parsel ise Ayrık Nizam 3 kat, 0.30/0.90 TAKS KAKS oranı belirlenen bölgede kalmış, kademe hattı ile parsel sınırlarının örtüşmesi sağlanmıştır. Diğer plan kararlarında herhangi bir değişiklik önerilmemiştir." şeklinde belirtilmiştir.

Plan değişikliği sınırının doğusundan "Side Yeraltı Antik Su Yolu Koruma Alanı" geçmekte olduğu ve yeni düzenlenen kademe hattının Koruma Alanına isabet etmesinden dolayı plan değişikliği önerisi Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna gönderilerek uygun görüş alınmasının ardından onaylanabilecektir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 28.11.2024

Fırat ELMAKAS
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.