

125

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

Sayı : E-90852262-105.03-395869
Konu : Manavgat, Hisar Mah. 1 Ada 172 P. ve Tescil
Harici Alan Nip Değ.

08.05.2024

BAŞKANLIK MAKAMINA

Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Hisar Mahallesi 1 ada 172 parselin “Park Alanından Orta Yoğunluklu Konut Alanına” dönüştürülmesi ve kuzeybatısında yer alan tescil harici olan alanın “Ağaçlandırılacak Alanından Park Alanına” dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Serkan TEMUÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek : - 1/5000 ölç. NİP. - Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: afcc60d5-fb9d-459a-829e-17c94beb85bb

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: 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: Merve Pınar DAL
Şehir Plancısı
Telefon No:



MANAVGAT BELEDİYESİ

**ANTALYA İLİ, MANAVGAT İLÇESİ, HISAR MAHALLESİ 1 ADA 172 PARSEL
İLE TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

MEVCUT İMAR PLANI



ÖNERİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



**ANTALYA İLİ, MANAVGAT İLÇESİ,
HİSAR MAHALLESİ 1 ADA 172 PARSEL İLE
TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1-PLANLAMA ALANININ TANIMI

Plan değişikliği, 1 ada 172 parsel ile söz konusu parselin kuzeybatısında bulunan ve orman alanına bitişik durumda olan tescil harici alanı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alanlar; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Hisar Mahallesi sınırları içinde bulunmaktadır.

Söz konusu planlama alanı "Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) İlave+Revizyon Nazım İmar Planı" sınırları dâhilinde, 1/5000 ölçekli 026-B-24-B nolu nazım imar planı paftası içerisinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan yaklaşık 2151 m² büyüklüğündedir.

Alan konum olarak Hisar Mahallesi sınırları içerisinde, ilçe merkezinin kuzeybatısında yer almaktadır. Planlamaya konu alanların yakın çevresinde konut yerleşme alanları, ticaret alanları ve orman alanı bulunmaktadır.

Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü



2- MERİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan 10.05.2013 tarih ve 34 sayılı Meclis Kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli "Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) İlave+Revizyon Nazım İmar Planı" sınırları dâhilinde yer almaktadır.

Söz konusu imar planında plan değişikliğine konu 1 ada 172 parsel park alanı, söz konusu parselin kuzeybatısında yer alan tescil harici alan ise ağaçlandırılacak alan olarak planlanmıştır.

Şekil 2: Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



3- PLAN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu 1 ada 172 parsel meri imar planında park alanı olarak planlanmıştır. Özel mülkiyete ait olan söz konusu parselde mevcut yapılaşma da bulunmaktadır. 1 ada 172 parsel çevresinde imar uygulamaları tamamlanmış durumda olup, geçmişte yapılan imar uygulamalarında söz konusu parselin sehven unutulmuş imar uygulamasına dahil edilmediği tespit edilmiştir.

Söz konusu parselin çevresinde imar uygulamaları tamamlanmış olup parselin imar uygulamasına dahil edilebileceği başka bir alan bulunmamaktadır. Meri imar planındaki park alanı kullanımı ile parselin kamulaştırma yapılması dışında başka bir çözüm bulunmamaktadır. Ancak bu durum, bölgedeki arazi/arsa fiyatlarının çok yüksek olması nedeniyle Manavgat Belediyesi'ne ciddi bir kamulaştırma yükü oluşturmaktadır. Bahse konu parselde mevcut yapı da bulunduğu için parselin imar haklarının yerinde korunabilmesi ve Belediyeye kamulaştırma yükü çıkmaması için mevcut yapı korunacak şekilde imar haklarının yerinde çözümüne yönelik planda değişiklik

yapılması ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde 1 ada 172 parsel orta yoğunluklu mevcut konut alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme kapsamında 269 m² konut alanı planlanmış olup anılan parseldeki zayıf oranı(düzenleme ortaklı payı kesintisi) çevresindeki diğer uygulama alanları ile aynı olacak şekilde %35 olarak gerçekleştirilmiştir.

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği kapsamında 1 ada 172 parselin kuzeybatısında yer alan ve meri nazım imar planında ağaçlandırılacak alan olarak planlanmış olan tescil harici alan, hem plan değişikliği kapsamında konut alanı olarak planlanan alanda yaşayacak nüfusun hem de bölgenin yeşil alan ihtiyacını karşılaması amacıyla park ve yeşil alan olarak düzenlenmiştir. Plan değişikliği kapsamında park ve yeşil alan olarak düzenlenen alan yaklaşık 1722 m² büyüklüğündedir.

Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) İlave+Revizyon Nazım İmar Planı sınırları içinde kalan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 07.03.2016 tarih ve 283 sayılı kararı ile onaylanan Antalya İli, Manavgat İlçesi, Yukarıpazarıcı Mahallesi 73 Ada 54, 55, 56, 57, 65 Nolu Parseller Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında söz konusu parsellerin ticaret+konut alanından ticaret alanına dönüştürülmesine yönelik düzenleme yapılmıştır. Söz konusu plan değişikliği kapsamında yaklaşık 1200 m² alan yapılaşma koşulunda herhangi bir değişiklik yapılmadan ticaret alanı olarak planlanmıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "İmar Planı İlkeleri" başlıklı 21. Maddesinin 10. Fıkrasında "*İmar planlarında Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla % 30 konut kullanabileceği varsayılır.*" hükmü uyarınca plan değişikliğine konu parsellerin yaklaşık 1200 m²'lik inşaat alanının 360 m²'sinin konut alanı kullanımında olacaktır. Yapılan plan değişikliği kapsamında söz konusu parsellerin ticaret alanına dönüştürülmesiyle Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) İlave+Revizyon Nazım İmar Planında konut kullanım alanlarında ve dolayısıyla toplam planlama alanı nüfusunda azalma olmuştur.

Plan değişikliği kapsamında 1 ada 172 parselin yaklaşık 269 m²'lik kısmı orta yoğunluklu mevcut konut alanı olarak planlanmış olup, toplam inşaat alanı ise yaklaşık 323 m²'dir. Bu doğrultuda yapılan plan değişikliğinde Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 07.03.2016 tarih ve 283 sayılı kararı ile onaylanan Antalya İli, Manavgat İlçesi, Yukarıpazarıcı Mahallesi 73 Ada 54, 55, 56, 57, 65 Nolu Parseller Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında azaltılan konut inşaat alanından daha az bir konut inşaat alanı oluşturulduğundan park alanı dışında herhangi bir sosyal ve teknik altyapı planlanmamıştır.

Plan değişikliği kapsamında 1 ada 172 parselin konut alanı olarak düzenlenmesi Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) İlave+Revizyon Nazım İmar Planı'nda belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanı dengesini bozmamaktadır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde; onaylı 1/5000 ölçekli "Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) İlave+Revizyon Nazım İmar Planı" Plan Hükümleri geçerlidir.

Şekil 3: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



ONAY İMAR
PLANLAMA TURİZM DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.
Cevizdere Mah. 1243 Sk. No 4/8 - 06520 Balgat
Başkent V.D. No: 643 076 8653 - Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 472 0610 - E-mail: onayma08@gmail.com
B. Aytaç AYDOĞDU
Şehir Plancısı
Dp.No:131 Oca Sic. No: 1157