



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:28.03.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2025 tarihli toplantısında gündemin 115. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.01.2025 tarih ve 27 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Evren Mahallesi 724 ada 9 parselde cephe yönü ve ifraz hattı tanımlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.01.2025 tarih ve 27 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Evren Mahallesi 724 ada 9 parselde cephe yönü ve ifraz hattı tanımlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, yapılaşma koşullarının plan değişikliği onama sınırı içerisinde de belirtilmesi kaydıyla değiştirilerek 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 : 03.01.2025
Kararın Sayısı : 27

Konu: Evren Mahallesi 724 Ada 9 Parselde
cephe yönü ve ifraz hattı tanımlanması
amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli
Uygulama İmar Planı Değişikliği.

Manavgat Belediye Meclisi; 03.01.2025 tarihinde Cuma günü saat 14.30'da 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, Mehmet KARA, Ziya ERSOY, Derya KAYA, Mustafa Öner ÖZEN, Özcan YILDIRIM, Demir DURAR, Geylani YILMAZ, Mustafa ARMAĞAN, Mücahit TATAR, Şükrü ARSLAN, Mehmet Ali USLU ve Sinan TEZCAN'ın iştirakiyle 1. Birleşimin 1. Oturum toplantısına devam edildi.

Gündemin 27. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Antalya İli, Manavgat İlçesi, Evren Mahallesi 724 Ada 9 Parselde cephe yönü ve ifraz hattı tanımlanması 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: 03.12.2024 tarihli Belediye Meclisi Toplantısı'nda görüşülerek İmar Komisyonu'na havale edilen "Antalya İli, Manavgat İlçesi, Evren Mahallesi 724 Ada 9 no.lu parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" komisyonumuzca incelenmiş; yapılaşma yoğunluğu (emsal) ve kat adetleri korunarak taşınmaza cephe yönü ve ifraz hattı tanımlanması 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, Evren Mahallesi 724 Ada 9 Parselde cephe yönü ve ifraz hattı tanımlanması amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun 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

MAHALLE: EVREN
ADA/PARSEL NO: 724 / 9
PAFTA NO: O26-B-18-A-1-D

ÖLÇEK: 1/1000

GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- İFRAZ HATTI
- PARSEL CEPHE YÖNÜ
- A - 3 MEVCUT / YERLEŞİK KONUT ALANI
- 700 YAYA YOLU VE BÖLGESİ

PLAN HÜKÜMLERİ

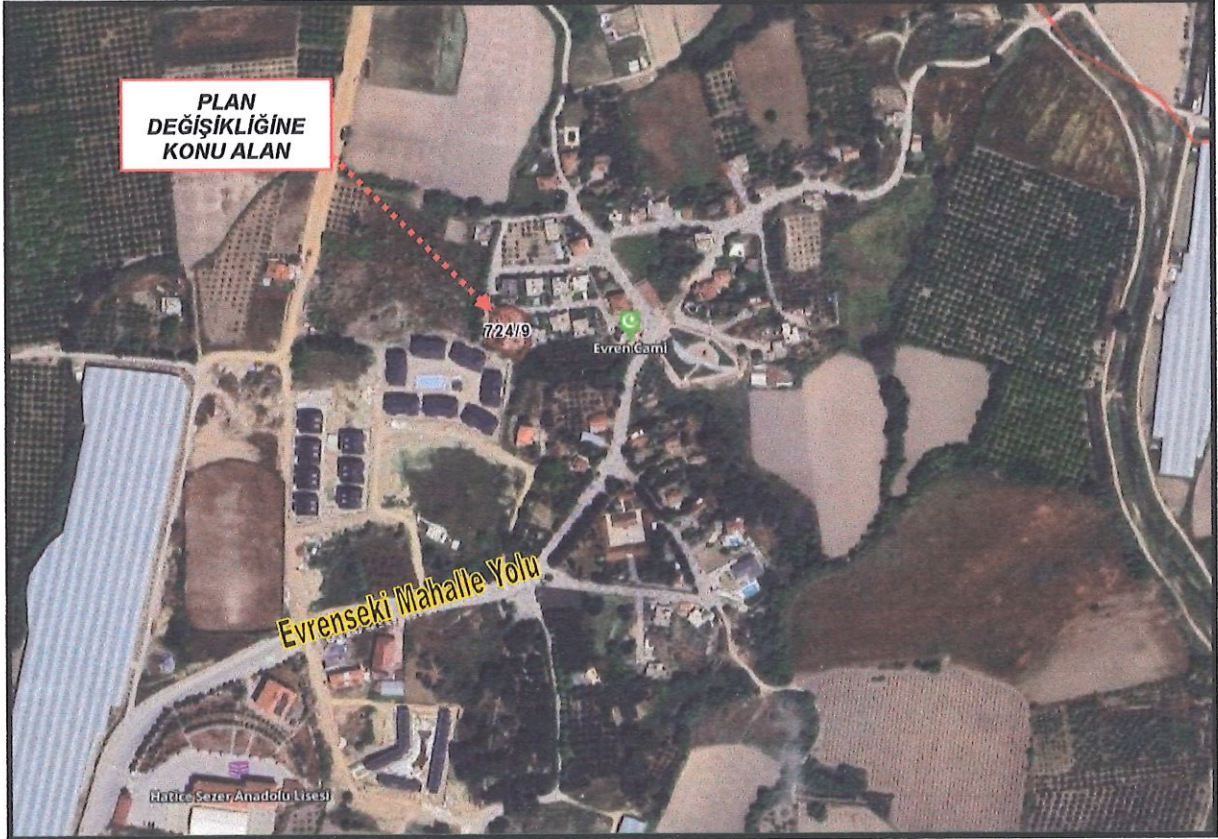
*"►" işareti parselin mahreç/cephe alacağı yönü tarif eder.

* Burada yer almayan diğer hususlarda Evrenseki Mahallesi Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan hükümleri geçerlidir.

ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ
EVREN MAHALLESİ 724 ADA 9 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Evren Mahallesi, 1/1000 ölçekli O26-B-18-A-1-D imar paftasındaki 724 ada 9 parseli kapsamaktadır. Tapu kayıtlarına göre parselin yüzölçümü 938,80 m²'dir. Plan değişikliğine konu alanın yakın çevresinde Evren Cami ve yaklaşık 400 metre güneyinde Hatice Sezer Anadolu Lisesi bulunmaktadır. Söz konusu alana ulaşım Evrenseki Mahalle yolu üzerinden sağlanmaktadır.



Şekil 1: Plan değişikliğine konu alanın uydu haritasındaki görünümü

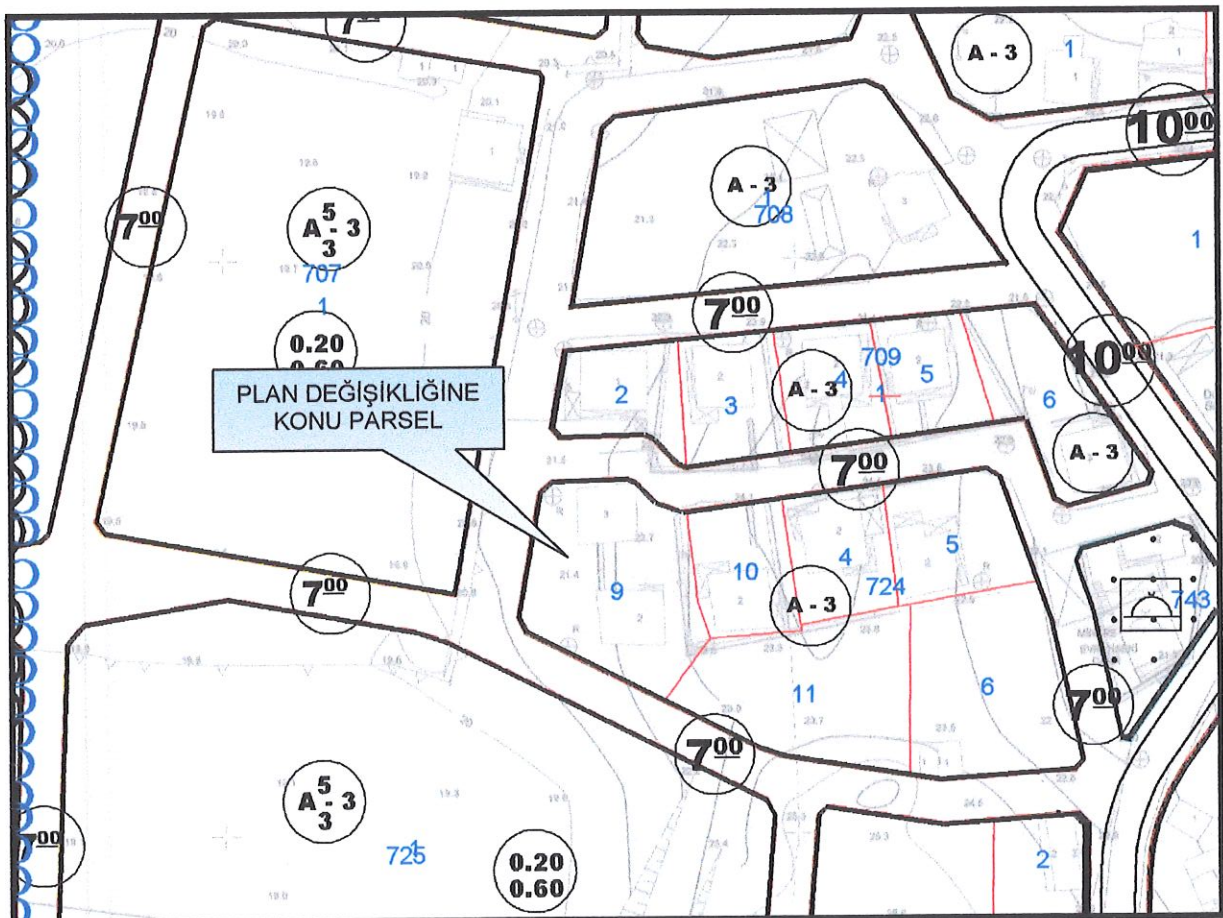
2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ AMAÇ KAPSAM VE GEREKÇE

Plan değişikliğine konu 724 ada 9 parsel Evrenseki Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde yer almakta olup Ayrık Nizam 3 kat (A-3) Mevcut (Yerleşik) Konut Alanı olarak planlıdır. Parsel hisseli bir parsel olup içerisinde iki adet mevcut yapı bulunmaktadır. Parsel maliklerince hisseleri ve mevcut kullanım alanları da dikkate alınarak parsel 2 parçaya ifraz edilmek /paylaşılacak istenmektedir.

Onaylı "Evrenseki Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" Plan Hükümlerinde yerleşik/mevcut konut alanlarındaki minimum ifraz koşullarına ilişkin her hangi bir kıstas bir sınırlandırma bulunmamakta olup ifraz şartları ilgili imar yönetmeliklerine göre belirlenmektedir. Tapu kayıtlarına göre 724 ada 9 parselin yüz ölçümü 938,80 m² olup

Hazırlanan imar planı değişikliğinde; meri planın ana arazi kullanım kararları ve yapılaşma koşulları korunmak suretiyle, 724 ada 9 parselin ifrazına cevaz verecek şekilde, parsel üzerinde "ifraz hattı" tanımlanması ve güney kısımda oluşacak olan parselin cephe yönünü (ön cephesini) tayin edecek şekilde "parsel cephe yönü işareti" (►) tariflenmesi amaçlanmıştır.

Plan değişikliğine konu alan, 11.13.2019 tarihinde onaylanan Evrenseki Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde yer almaktadır. Onaylı uygulama imar planında, plan değişikliğine konu parsel Ayrık Nizam 3 kat (A-3) Mevcut (Yerleşik) Konut Alanı olarak planlıdır.

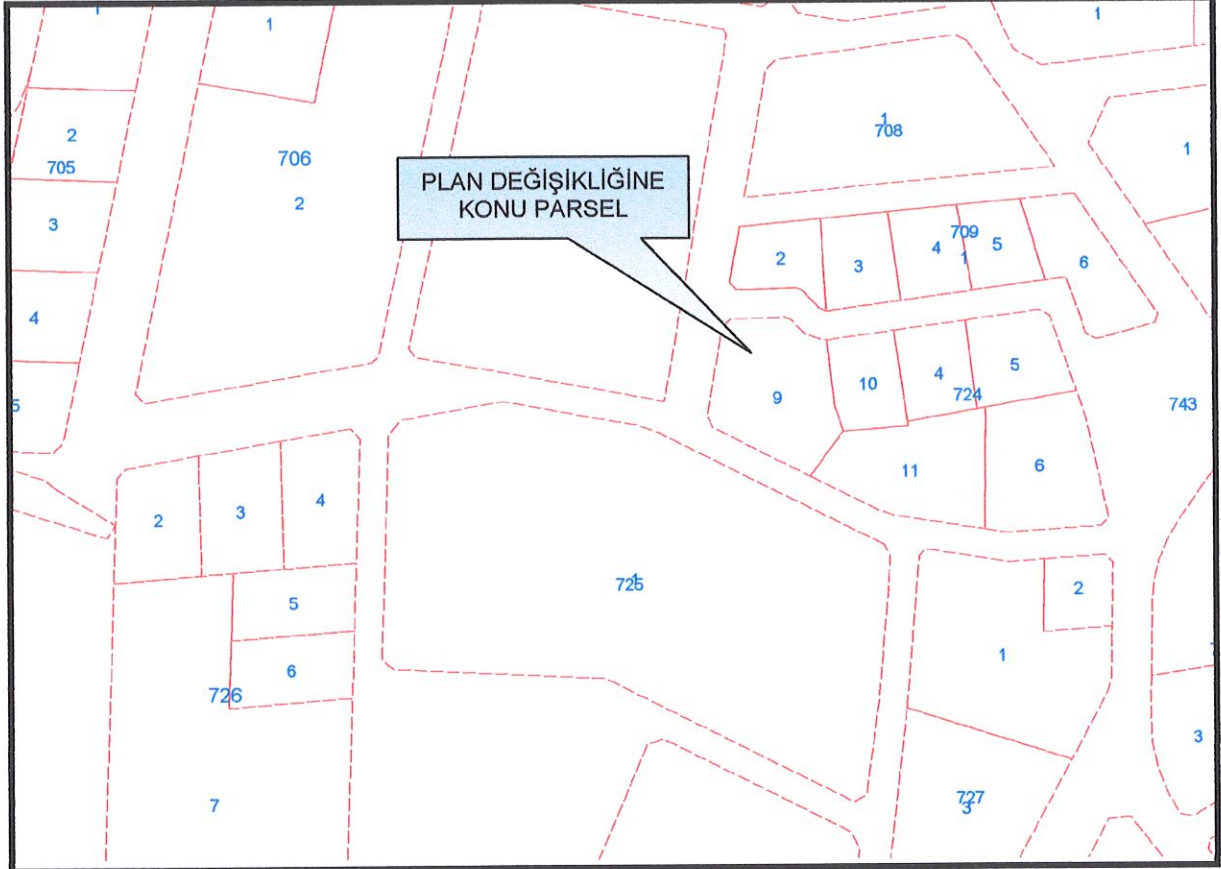


Şekil 3: Meri Uygulama İmar Planı Örneği

En

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alanda iki adet yapı bulunmaktadır. Alana ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir.

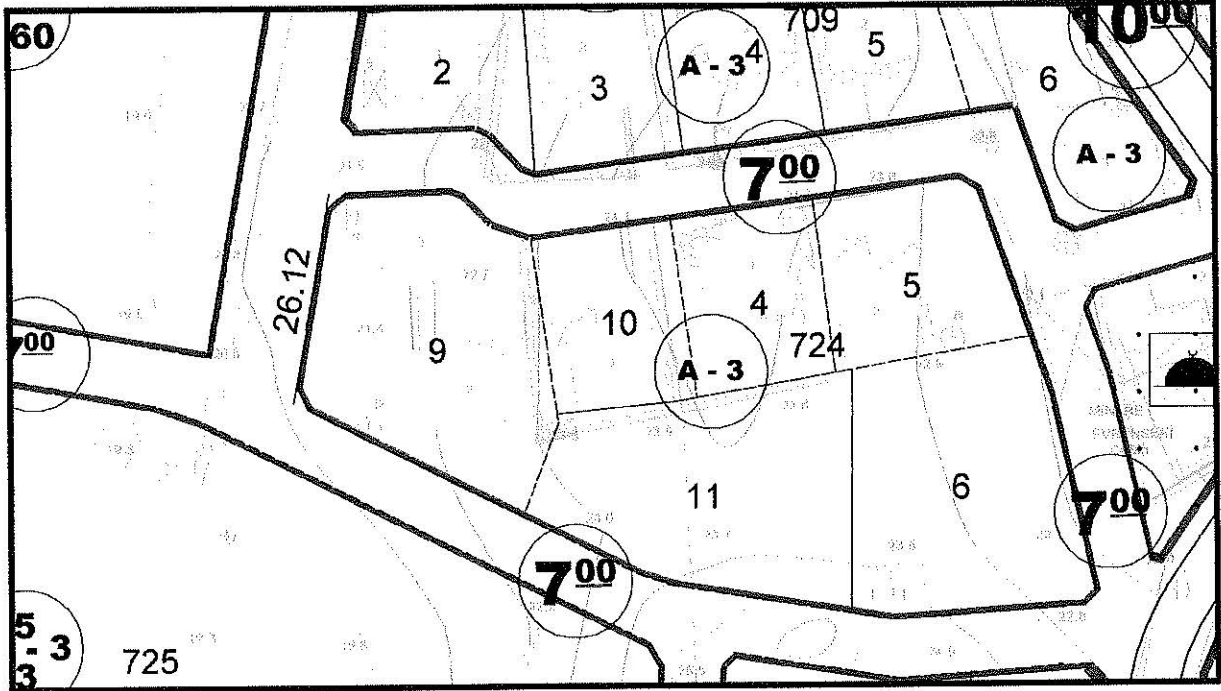


Şekil 4: Kadastral Durum

5. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu 724 ada 9 parsel Evrenseki Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde yer almakta olup Ayrık Nizam 3 kat (A-3) Mevcut (yerleşik) Konut Alanı olarak planlıdır. Parsel hisseli bir parsel olup içerisinde iki adet mevcut yapı bulunmaktadır. Parsel maliklerince hisseleri ve mevcut kullanım alanları da dikkate alınarak parsel 2 parçaya ifraz edilmek/paylaşılacak istenmektedir.

Onaylı "Evrenseki Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" Plan Hükümlerinde yerleşik/mevcut konut alanlarındaki minimum ifraz koşullarına ilişkin her hangi bir kıstas bir sınırlandırma bulunmamakta olup ifraz şartları ilgili imar yönetmeliklerine göre belirlenmektedir. Tapu kayıtlarına göre 724 ada 9 parselin yüz ölçümü 938,80 m² olup ifraz edilmesinde alan büyüklüğü açısından bir engel yoktur. Ancak ilgili imar yönetmeliklerine göre ifraz yoluyla oluşacak her bir parselin "Parsel Genişliği", "... Yan bahçe mesafeleri toplamı + minimum bina cephesinden (6 metre), az olamaz.", "Parsel Derinliği"nin ise; "...Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + minimum bina derinliği + arka bahçe mesafesinden, az olamaz." koşullarını sağlaması gerekmektedir.



Şekil 5: Plan Değişikliğine Konu Parselin Meri Plan Durumu Cephe Analizi

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde; "Parsel cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesini (Birden fazla yola cephe sahip parsellerde uygulama imar planında belirtilmemiş ise geniş yol üzerindeki kenar, parsel ön cephesidir. Yolların eşit olması halinde ve köşe başı parsellerde dar kenar, parsel ön cephesidir.)" denmekte olup plan değişikliğine konu 724 ada 9 köşe parsel konumundan birden çok yola cephe sahip bir parsel olup parselin ön cephesi, geniş yola bakan, batı cephesidir. İfraz edilmesi durumunda oluşacak parseller de bu yola cephe sahip olmak durumundadır.

Yukarıda da, yönetmelikten atıfla, ifade edildiği üzere; yapılacak ifrazlarda, ilgili imar yönetmeliklerine göre, minimum parsel cephesi/genişliği yan bahçe mesafeleri+6 metreyi sağlamak zorundadır. Bu hesaba göre oluşacak bir parsel için minimum 14 metre iki parsel için toplam 28 metre parsel genişliği sağlanması gerekmektedir. Ancak 724 ada 9 parselin batı kısmında, cephe aldığı yol tarafındaki genişliği 26 metre olup iki ayrı parsel oluşturabilecek bir parsel genişliği ölçüsü (28 metre) sağlanamamaktadır. Dolayısıyla meri plan durumuna göre anılan parselin iki parçaya ifrazı mümkün olmamaktadır.

Bu sorunun çözülebilmesi için uygulama imar planında değişiklik yapılması önerilmiştir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde; "İfraz hattı: Parselleri birbirinden ayırmak ve arazi ve arsa düzenlemesine esas olmak üzere planla belirlenen parselin ifraz edileceği hattı", "Parsel cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesini (Birden fazla yola cephe sahip parsellerde uygulama imar planında belirtilmemiş ise geniş yol üzerindeki kenar, parsel ön cephesidir. şeklinde tanımlanmaktadır. Dolayısıyla ilgili imar mevzuatına göre uygulama imar planlarında uygulamayı/parselasyonu yönlendirecek şekilde "ifraz hattı" ve parselin cephe alacağı yönü(ön cephesini) tayin edecek şekilde "parsel cephe yönü" belirlenebileceği açıktır.

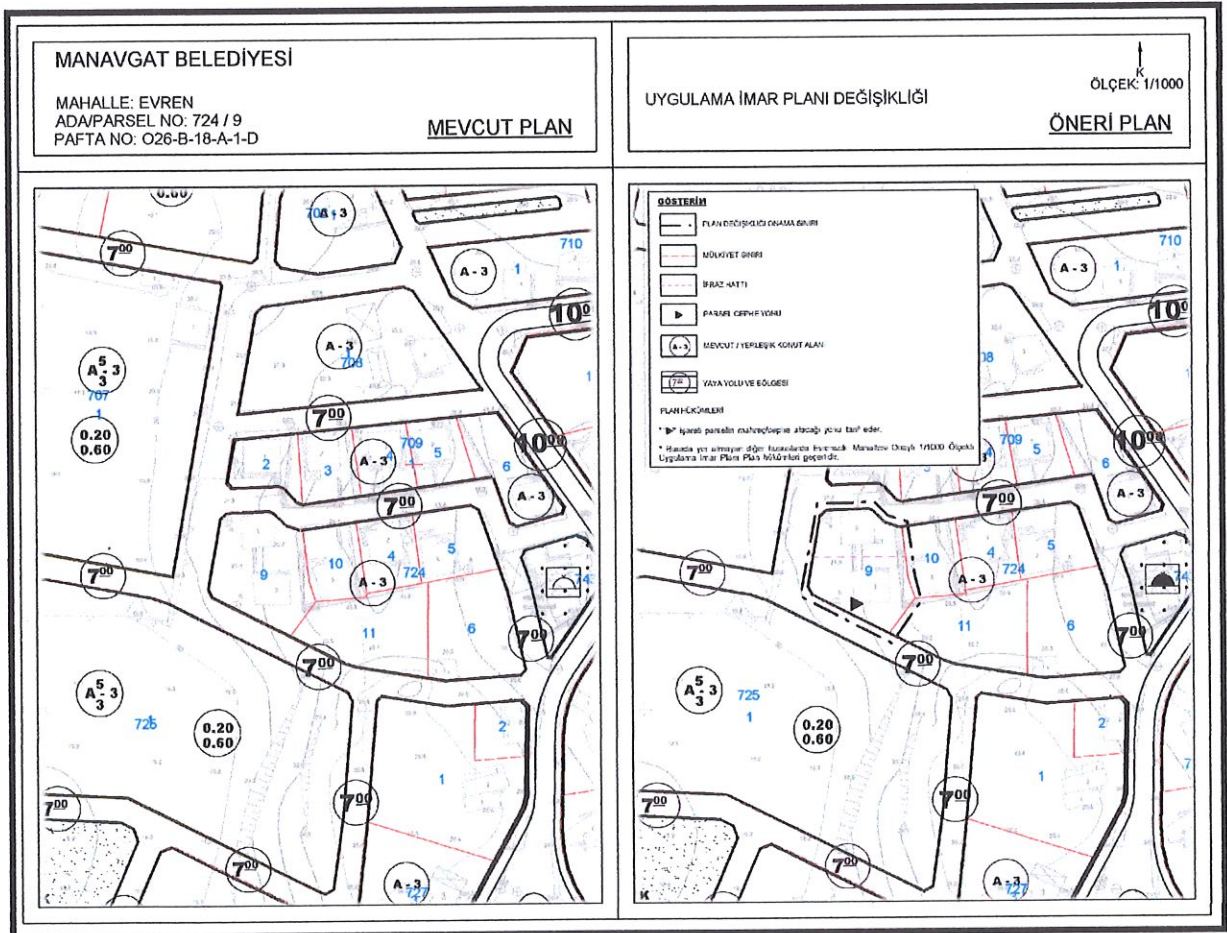
Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde; 724 ada 9 parselin ifrazına cevaz verecek şekilde, parsel üzerinde "ifraz hattı" tanımlanmıştır. Tanımlanan ifraz

hattı kapsamında parselin kuzey kısmında batı kısımdaki yola cepheli olarak ilgili yönetmeliklerde belirtilen parsel cephe-derinlik koşullarını sağlayacak şekilde bir parsel oluşmaktadır. Tanımlanan ifraz hattının güneyinde ilgili yönetmeliklerde belirtilen parsel cephe-derinlik koşullarını sağlayacak şekilde bir parsel oluşturulabilmesi için parselin ön cephesini, güneydeki 7 metrelik yol olarak tayin edecek şekilde, plan üzerinde "parsel cephe yönü işareti" (►) tariflenmiştir.

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliği kapsamında; meri planın ana arazi kullanım kararları ve yapılaşma koşulları aynen korunmuş herhangi bir alan kazanımı ve yoğunluk artışı söz konusu olmamıştır.

Yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Eki Gösterimlerine uygun olarak, 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda raporu ile bir bütün olarak hazırlanmıştır.

Saygılarımla..



Şekil 6: Mevcut-Öneri Uygulama İmar Planı Örneği

6. PLAN HÜKÜMLERİ

* " ► " işareti parselin mahreç / cephe alacağı yönü tarif eder.

* Burada yer almayan diğer hususlarda onaylı "Evrenseki Mahallesi (Manavgat - Antalya) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri" geçerlidir.

ESRA AK KARASOY

Şehir ve Bölge Plancısı

A.Hisar Mah. Hisar Cad. Koca Yusuf Ap.

No.55/10 MANAVGAT • Oda Sicil No : 4652

Tel : 0555 465 49 41 • Fap. : 0712120018

Manavgat • 071215648 724



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Manavgat Belediyesi
Mahalle : Evren Mahallesi
Ada/Parsel : 724 ada 9 parsel
Ölçek : 1/1000

Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.01.2025 tarih ve 27 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Evren Mahallesi 724 ada 9 parselde cephe yönü ve ifraz hattı tanımlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2025 tarihli toplantısında gündemin 115. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; Evren Mahallesi 724 ada 9 parsel "Konut Alanı" olarak planlı olup yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; plan değişikliğine konu parsel "Ayrık Nizam, 3 kat yapılaşma koşullu Konut Alanı" olarak planlıdır.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; "...Parsel hisseli bir parsel olup içerisinde iki adet mevcut yapı bulunmaktadır. Parsel maliklerince hisseleri ve mevcut kullanım alanları da dikkate alınarak parsel 2 parçaya ifraz edilmek/paylaşılacak istenmektedir...Yapılacak ifrazlarda, ilgili imar yönetmeliklerine göre, minimum parsel cephesi/genişliği yan bahçe mesafeleri+6 metreyi sağlamak zorundadır. Bu hesaba göre oluşacak bir parsel için minimum 14 metre iki parsel için toplam 28 metre parsel genişliği sağlanması gerekmektedir. Ancak 724 ada 9 parselin batı kısmında, cephe aldığı yol tarafındaki genişliği 26 metre olup iki ayrı parsel oluşturabilecek bir parsel genişliği ölçüsü (28 metre) sağlanamamaktadır. Dolayısıyla meri plan durumuna göre anılan parselin iki parçaya ifrazı mümkün olmamaktadır. Bu sorunun çözülebilmesi için uygulama imar planında değişiklik yapılması önerilmiştir." denilmektedir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde; 724 ada 9 parselin ifrazına cevap verecek şekilde, parsel üzerinde "ifraz hattı" tanımlanmıştır. Tanımlanan ifraz hattının güneyinde, parselin ön cephesini güneydeki 7 metrelik yol olarak tayin edecek şekilde, plan üzerinde "parsel cephe yönü işareti" tariflenmiştir. Ancak yapılan incelemede yapılaşma koşullarının plan değişikliği onama sınırı içerisinde belirtilmediği tespit edilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindir. 27.03.2025

Fırat ELMAKAS
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.