



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:15.01.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	MANAVGAT BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2025 tarihli toplantısında gündemin 114. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.01.2025 tarih ve 25 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Ilıca Mahallesi 805 ada 1 parselde "Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez)" olarak planlı parselde yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.01.2025 tarih ve 25 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Ilıca Mahallesi 805 ada 1 parselde "Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez)" olarak planlı parselde yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Toplantıya Katılmadı.

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk.Yrd.

Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan.Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi : 03.01.2025
Kararın Sayısı : 25

Konu: Ilıca Mahallesi 805 Ada 1 Parselde
“Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel
Merkez)”nda yapılaşma koşullarının yeniden
düzenlenmesi amacıyla 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 25. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Mülkiyeti Belediyemize ait Antalya İli, Manavgat İlçesi, Ilıca Mahallesi 805 Ada 1 Parselde “Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez)”nda Yapılaşma Koşullarının Yeniden Düzenlenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun görüşülmesi 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, Ilıca Mahallesi 805 Ada 1 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” komisyonumuzca incelenmiş; Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez)” olarak planlı 805 ada 1 parselin yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine yönelik, kamu yararı 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; Mülkiyeti Belediyemize ait Antalya İli, Manavgat İlçesi, Ilıca Mahallesi 805 Ada 1 Parselde “Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez)”nda Yapılaşma Koşullarının Yeniden Düzenlenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun Komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oylarının birliği ile karar verildi.

Meclis Başkanı

Dr. Niyazi Nefi KARA



Meclis Katipleri

Emine Sema ÇAĞLAR

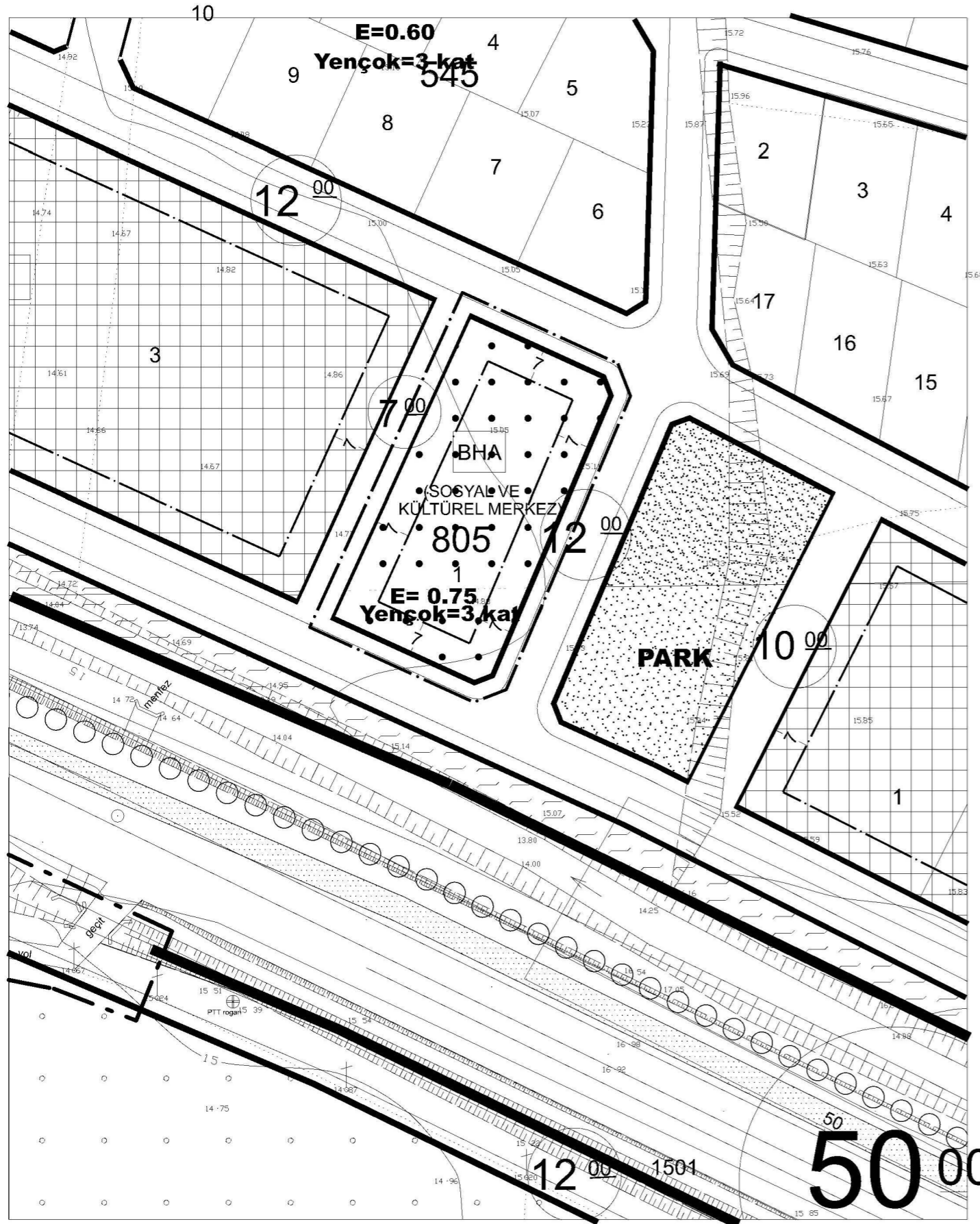
Levent ARSLAN

ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ ILICA MAHALLESİ

805 ADA 1 NO.LU PARSEL

PAFTA NO: O26-B-18-C-1-D, O26-B-18-C-4-A

MEVCUT PLAN

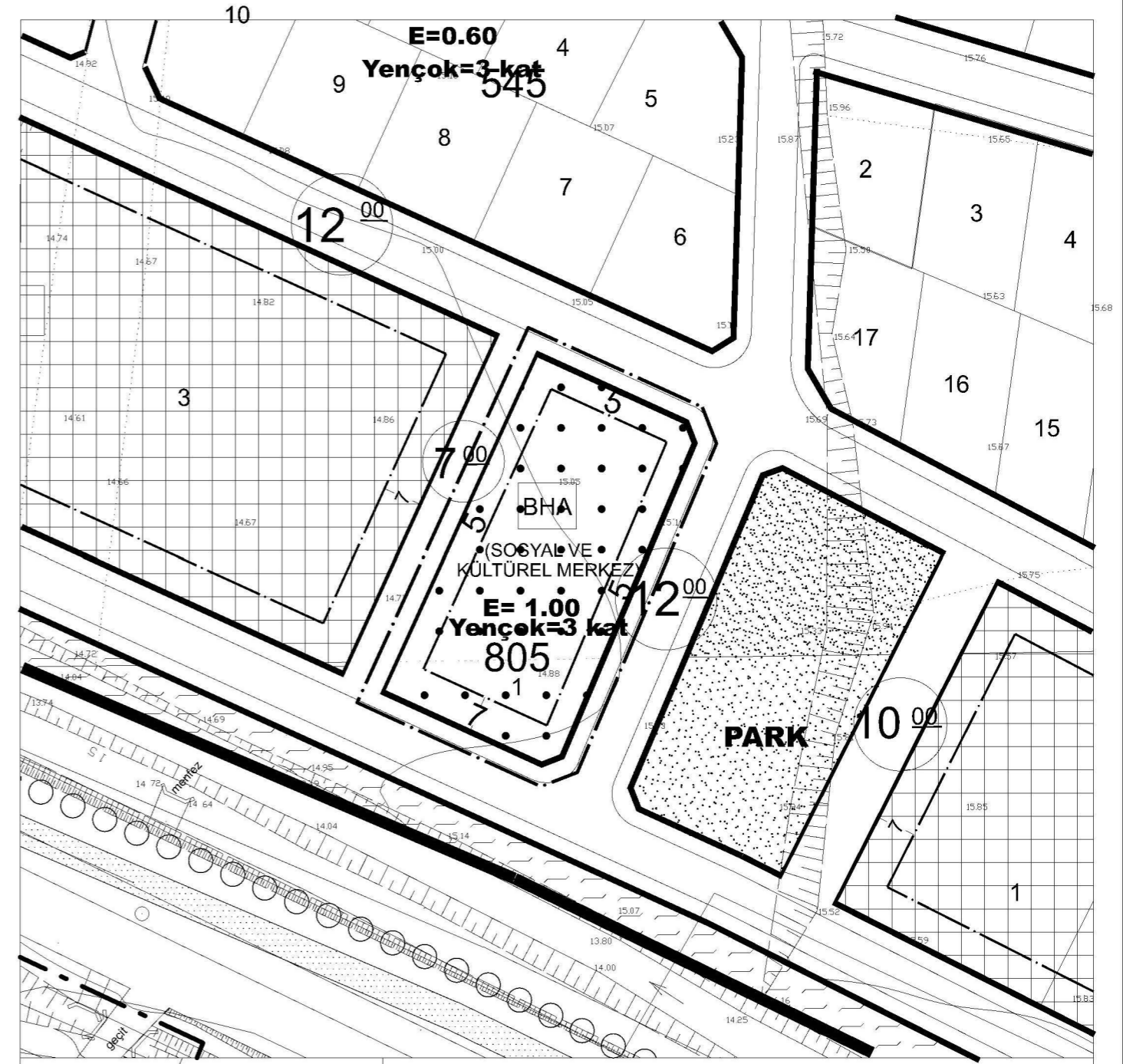


UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK:1/1.000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

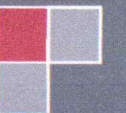
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- BELEDİYE HİZMET ALANI (Sosyal ve Kültürel Merkez)

PLAN NOTU

- 1- Plan değişikliği sınırları içerisinde TAKS aranmaz.
- 2- Burada belirtilmeyen diğer hususlarda onaylı "Ilica (Manavgat/Antalya) D400 Karayolu Kuzeyi 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri" geçerlidir.

2024

ANTALYA İLİ, MANAVGAT İLÇESİ,
ILICA MAHALLESİ, 805 ADA 1 PARSEL
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU





1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

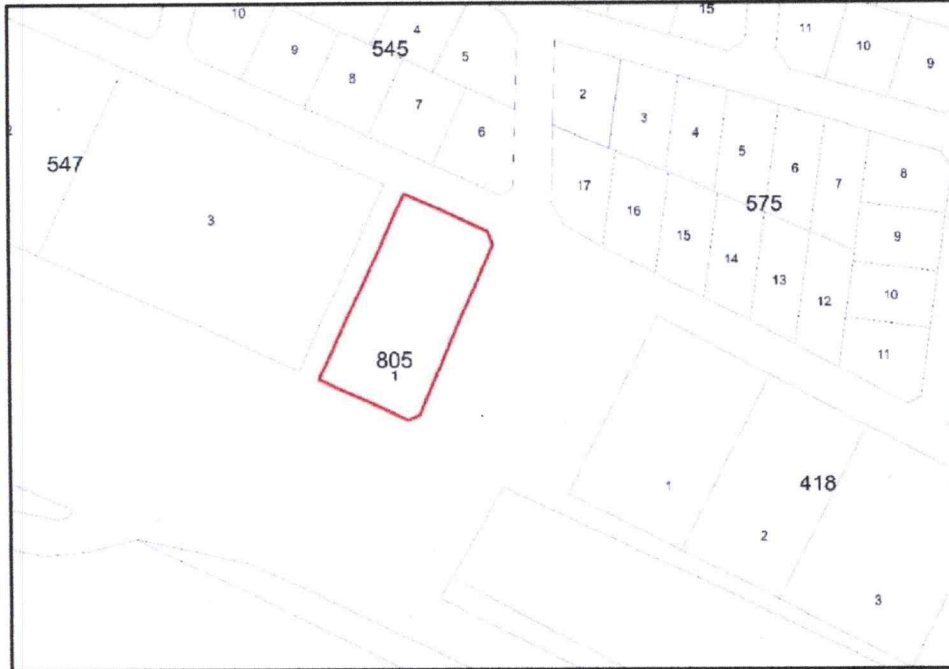
1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, Antalya İli, Manavgat İlçesi, Ilıca Mahallesi, O26-B-18-C-1-D ve O26-B-18-C-4-A no'lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftalar üzerinde yer alan tapuda 805 ada 1 parsel numarası ile tescilli taşınmazı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan söz konusu taşınmazın tamamını kapsamakta olup toplam 2.115,54 m² büyüklüğündedir. Taşınmaz, D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu'nun kuzeyinde, Maya Okulları Manavgat Yerleşkesinin güneyinde konumlanmıştır.



Şekil 1: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu bölgede imar uygulaması 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi kapsamında tamamlanmıştır. İhdasen tescil işlemi ile 805 ada 1 parsel numarasını alan taşınmaz tapuda arsa (belediye hizmet alanı) vasıflı olup, üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

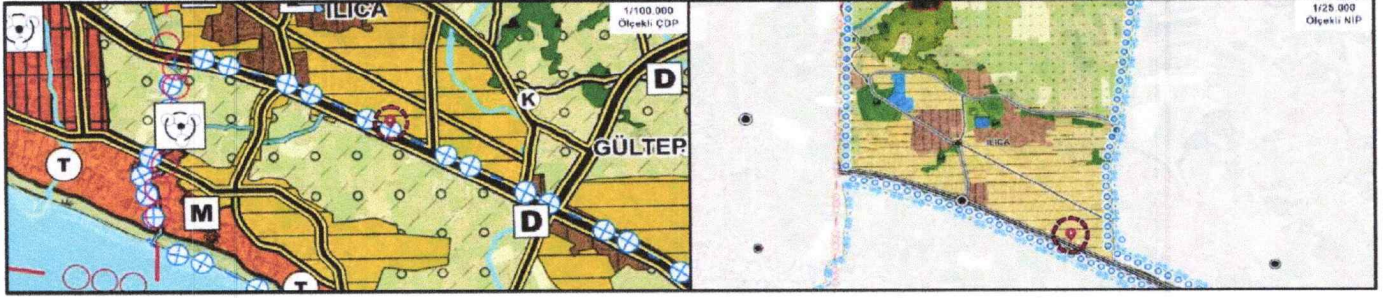


Şekil 2: Kadastral Durum



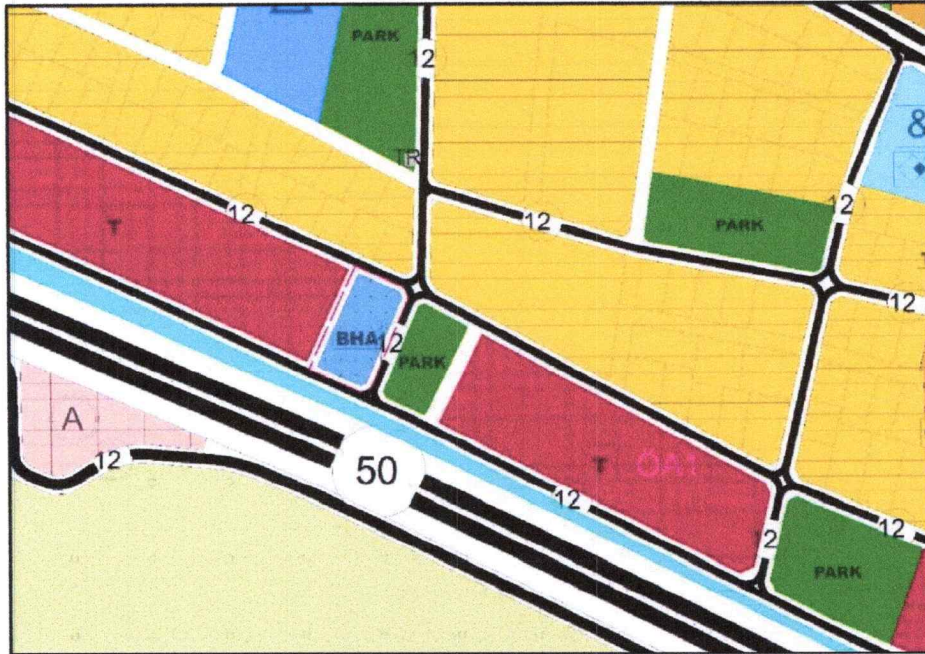
3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Plan değişikliği teklifine konu alanı kapsayan 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 söz konusu alan "Kentsel Gelişme Alanı" olarak planlıdır. Bir diğer üst ölçekli plan olan Manavgat İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ise Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.05.2018 tarihli ve 476 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bu planda da söz konusu alan "Düşük Yoğunluklu (51-120 kişi/ha) Gelişme Alanı" olarak planlıdır.



Şekil 3: Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

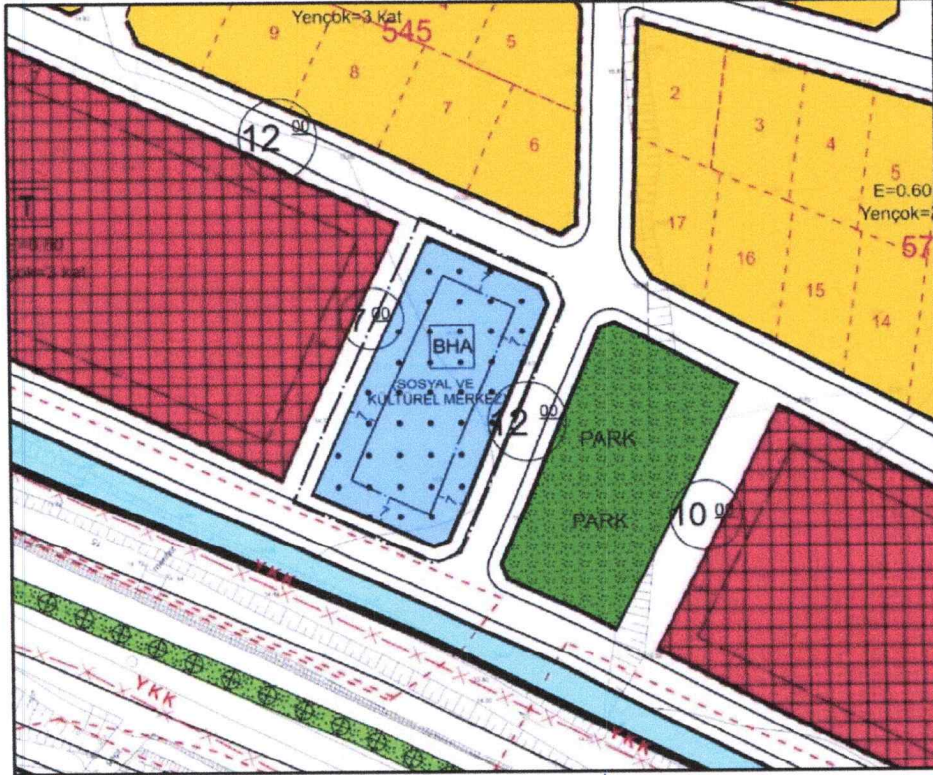
Taşınmaz Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlıdır. Alanın kuzeyinde, doğusunda ve batısında 12 metrelik taşıt yolları bulunmakta olup, batısındaki komşu parsel ticaret alanı, doğusundaki parsel ise park alanı olarak planlıdır.



Şekil 4: Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

805 Ada 1 parsel no.lu taşınmaz çevresinde Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.07.2015 tarih ve 87 sayılı kararı ile uygun bulunan Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.09.2015 tarih ve 729 sayılı kararı ile onaylanan Ilica (Manavgat-Antalya) D-400 Karayolu Kuzeyi 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

805 Ada 1 parsel no.lu taşınmaz Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez)" olarak planlı olup, yapılaşma koşulları $E=0.75$ ve $Yençok=3$ kat, yapı yaklaşma mesafeleri ise tüm cephelerden 7'şer metre olarak belirlenmiştir.



Şekil 5: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu taşınmazın mülkiyeti Manavgat Belediyesi'ne ait olup, taşınmaz üzerinde Manavgat Belediyesi'nce Otizm Merkezi yapımı düşünülmektedir. Bu doğrultuda mimari proje çalışmaları devam etmektedir. Yapılan proje çalışmalarında otizimli çocukların sosyal aktivite anlamında yarışmalara katılım sağlayabilmeleri ve sportif faaliyetlerde bulunabilmeleri amacıyla planlanan yarı olimpik havuzun teknik gerekliliklerinin yerine getirilebilmesi için yürürlükteki plan ile öngörülen yapılaşma koşullarının yeterli gelmediği tespit edilmiştir. Bu nedenle tasarlanan projenin hayata geçirilebilmesi için taşınmazın yapılaşma koşullarının değiştirilmesi zorunluluğu oluşmaktadır. Yapılmakta olan uygulama imar planı değişikliği ile tapuda 805 ada 1 parsel numarası ile tescilli taşınmazı kapsayan alandaki yapılaşma koşullarının ve yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden düzenlenerek kamu kullanımında nitelikli bir otizm merkezi yapımı amaçlanmaktadır.

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Yukarıda ifade edilen amaçlar doğrultusunda hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile tapuda 805 ada 1 parsel numarası ile tescilli alanın onaylı uygulama imar planından gelen "Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez)" alan kullanımı korunmuştur. Tasarlanan otizm merkezi projesinin uygulamaya geçebilmesi amacıyla en fazla kat yüksekliği değiştirilmeksizin, E=0.75 olan onaylı plandaki emsal kararı E=1.00 olarak değiştirilmiştir. Onaylı uygulama imar planında tüm yönlerden 7 m olarak belirlenmiş olan yapı yaklaşma mesafeleri ise güney cephede (D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu cephesi) yine 7 m olarak korunmuş, diğer cephelerde ise 5 m olarak yeniden düzenlenmiştir.

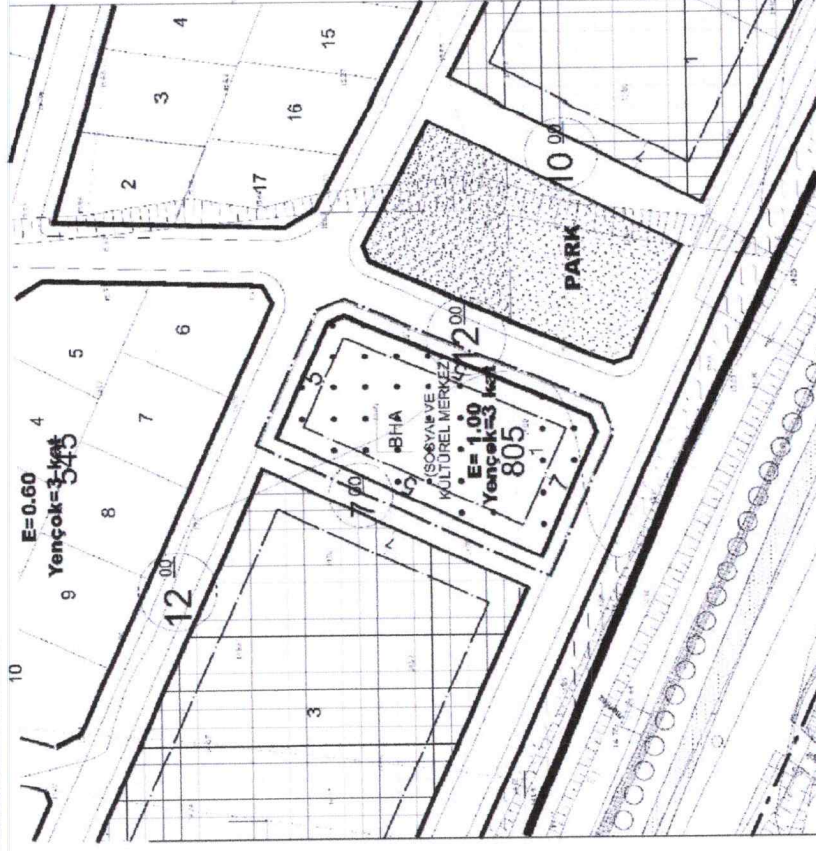
Plan Hükümleri;

1. Plan değişikliği sınırları içerisinde TAKS aranmaz.
2. Burada belirtilmeyen diğer hususlarda "İlca (Manavgat-Antalya) D-400 Karayolu Kuzeyi Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri" geçerlidir.



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1.000
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
- ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- YAPIL YAKLAŞMA SINIRI
- BELEDİYE HİZMET ALANI (Scope ve Kültür Merkezi)

PLAN NOTU

- Plan değişikliği sınırları içerisinde TAKS alınmaz.
- Burada belirtilmeyen diğer hususlarda orijinal "İlçica (Manavgat/Analye) D400 Karayolu Kazan 1/1.000 Ölçekli Rezonjon Uygulama İmar Planı Plan Kurulumu" esaslıdır.

MEVCUT PLAN

ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ İLİCA MAHALLESİ

805 ADA 1 NO.LU PARSEL

PAFTA NO: O26-B-18-C-1-D, O26-B-18-C-4-A



ERKAN DEMİRCİ

Şehir ve Bölge Planlama Kanunu 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği

Kadıpaşa Mah. Hayate Hamm Cad. Divriği İş
No:3-110 ALANYA Tel:242 513 01 36
e mail: erdeplanlama@planetev.com.tr
Dış No: 23697 Büro No:110/110/110
Oda Sicil No: 1649 Alanya V.D. 131304

Planetev Şehir ve Bölge Planlama Ofisi
Planlama Ltd. Şti
İMMOBİLİTE SEYİRİNDEN PLANLAMA DEĞİŞİKLİĞİ
Büro Tescil No: 05 40179
Menceviz Sokak No: 72 1
06590 Akyazı - ANKARA
T. : (0312) 426 83 25 - 467 64 80
e mail: bilgi@planetev.com.tr
www.ub : 738 804 2218
İcraet Sicil No: 83758



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Manavgat Belediyesi
Mahalle : Ilıca Mahallesi
Ada/Parsel : 805 ada 1 parsel
Ölçek : 1/1000

Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.01.2025 tarih ve 25 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Ilıca Mahallesi 805 ada 1 parselde "Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez)" olarak planlı parselde yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2025 tarihli toplantısında gündemin 114. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu 2115 m² büyüklüğündeki parsel Kültür ve Turizm Bakanlığınca 2018 yılında onaylanan Manavgat İlçesi, Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Gelişme Konut Alanı" olarak planlı olup 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Belediye Hizmet Alanı olarak planlıdır.

Plan Açıklama Raporunda; "Plan değişikliğine konu taşınmazın mülkiyeti Manavgat Belediyesine ait olup, taşınmaz üzerinde Manavgat Belediyesince Otizm Merkezi yapımı düşünülmektedir. Bu doğrultuda mimari proje çalışmaları devam etmektedir. Yapılan proje çalışmalarında otizmliler çocukların sosyal aktivite anlamında yarışmalara katılım sağlayabilmeleri ve sportif faaliyetlerde bulunabilmeleri amacıyla planlanan yarı olimpik havuzun teknik gerekliliklerinin yerine getirilebilmesi için yürürlükteki plan ile öngörülen yapılaşma koşullarının yeterli gelmediği tespit edilmiştir. Bu nedenle tasarlanan projenin hayata geçirilebilmesi için taşınmazın yapılaşma koşullarının değiştirilmesi zorunluluğu oluşmaktadır. Yapılmakta olan uygulama imar planı değişikliği ile tapuda 805 ada 1 parsel numarası ile tescilli taşınmazı kapsayan alandaki yapılaşma koşullarının ve yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden düzenlenerek kamu kullanımında nitelikli bir otizm merkezi yapımı amaçlanmaktadır." açıklamalarına yer verilmiştir.

Hazırlanan plan değişikliği ile "Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez)" fonksiyonu korunmuş, kat yüksekliği değiştirilmeksizin E=0.75 olan onaylı plandaki emsal kararı E=1.00 olarak düzenlenmiştir. Onaylı uygulama imar planında tüm yönlerden 7 m. olarak belirlenmiş olan yapı yaklaşma mesafeleri ise güney cephede yine 7 m. olarak korunmuş, diğer cephelerde ise 5 m. olarak yeniden düzenlenmiştir. Plan Hükümleri; "1. Plan değişikliği sınırları içerisinde TAKS aranmaz. 2. Burada belirtilmeyen diğer hususlarda "Ilıca (Manavgat-Antalya) D-400 Karayolu Kuzeyi Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri" geçerlidir." şeklindedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 14.01.2025

Fırat ELMAKAS
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.