



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.09.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHİS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2017 tarihli toplantısında gündemin 129. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye sınırları içerisinde bulunan, Pazarcı Mahallesi 1201 ada 4 parselin "Özel Sağlık Tesisi Alanı" kullanımından "Konut + Ticaret Alanı" kullanımına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye sınırları içerisinde bulunan, Pazarcı Mahallesi 1201 ada 4 parselin "Özel Sağlık Tesisi Alanı" kullanımından "Konut + Ticaret Alanı" kullanımına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

MANAVGAT BELEDİYESİ

ÖRNEK MAHALLESİ
ADA/PARSEL NO: 1201/4

PAFTA NO: 026-B-25-A

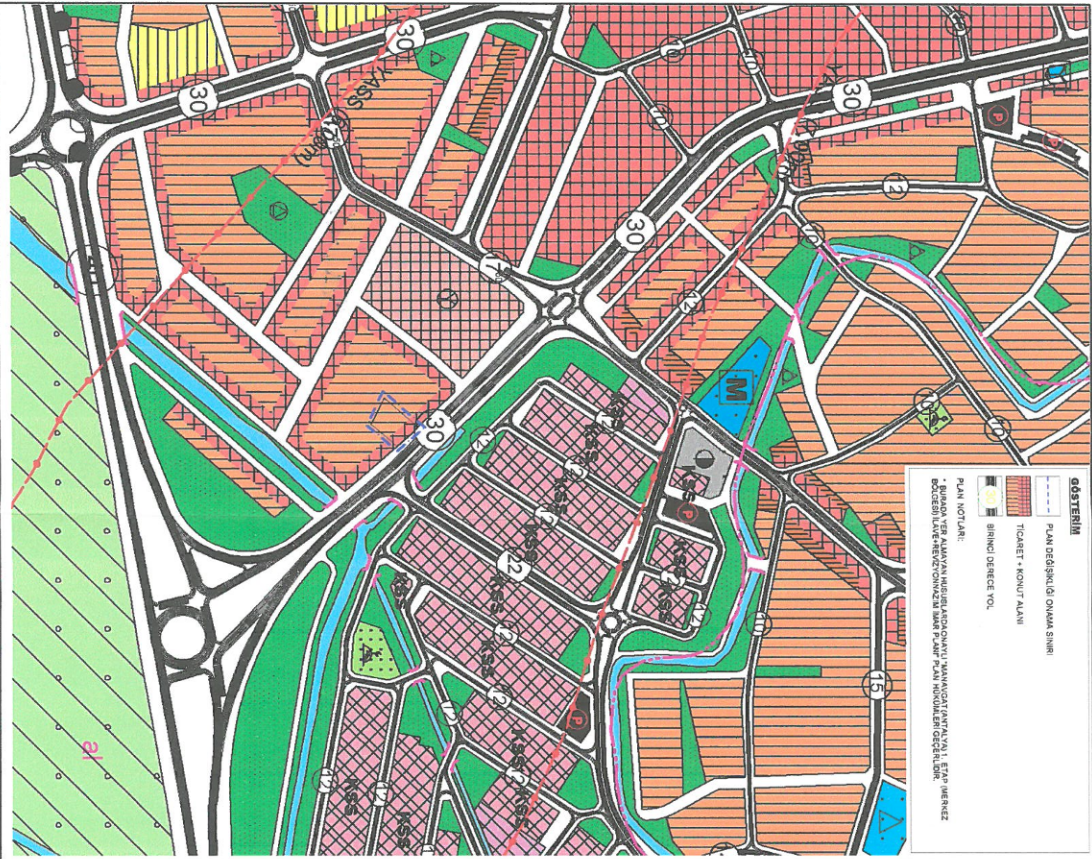
MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK: 1/5000



ANTALYA-MANAVGAT İLÇE BELEDİYESİ
ÖRNEK MAHALLESİ
1201 ADA 4 NO.LU PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Örnek Mahallesi, 1/5000 ölçekli O26-b-25-a Nazım İmar Planı paftasında yer alan 1201 ada 4 parsel no.lu taşınmazı kapsamaktadır. Tapu kayıtlarına göre, 1201 ada 4 parsel 1173 m²'dir. Alan konum olarak Küçük Sanayi Sitesinin hemen karşısında, Doğu Garajının (dolmuş durağı) yaklaşık 90 metre güney doğusunda, Zübeyde Hanım Caddesi üzerinde yer almaktadır.



Şekil 1: Plan değişikliğine konu parselin uydu haritasındaki görünümü

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Özel mülkiyete konu 1201 ada 4 no.lu parsel, "Ticaret+Konut Alanı" olarak planlı iken Manavgat Belediye Meclisinin 14.10.2004 tarih ve 2004/4-9 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğinde "Özel Sağlık Tesis Alanı"na dönüştürülmüştür.

Ancak plan değişikliğine konu parselin, alan büyüklüğü, yapılaşma koşulları, sağlık tesis alanı adası içerisinde ayrılması gereken otopark alanı vb. kriterler de dikkate alındığında nitelikli bir sağlık tesisi yapımına uygun koşulları sağlayamadığı görülmektedir.

Kent geneli analiz edildiğinde, geçmişte parsel ölçeğinde planlanan ve küçük ölçekte hizmet veren sağlık tesislerinin kapanarak, günümüz koşullarının gerektirdiği ölçüde hizmet kalitesi, hasta yatak kapasitesi ve tıbbi birimler açısından daha teşekküllü sağlık tesislerine dönüşmek için konum ve büyüklük itibarıyla daha uygun alanlarda yer seçtiği görülmektedir.

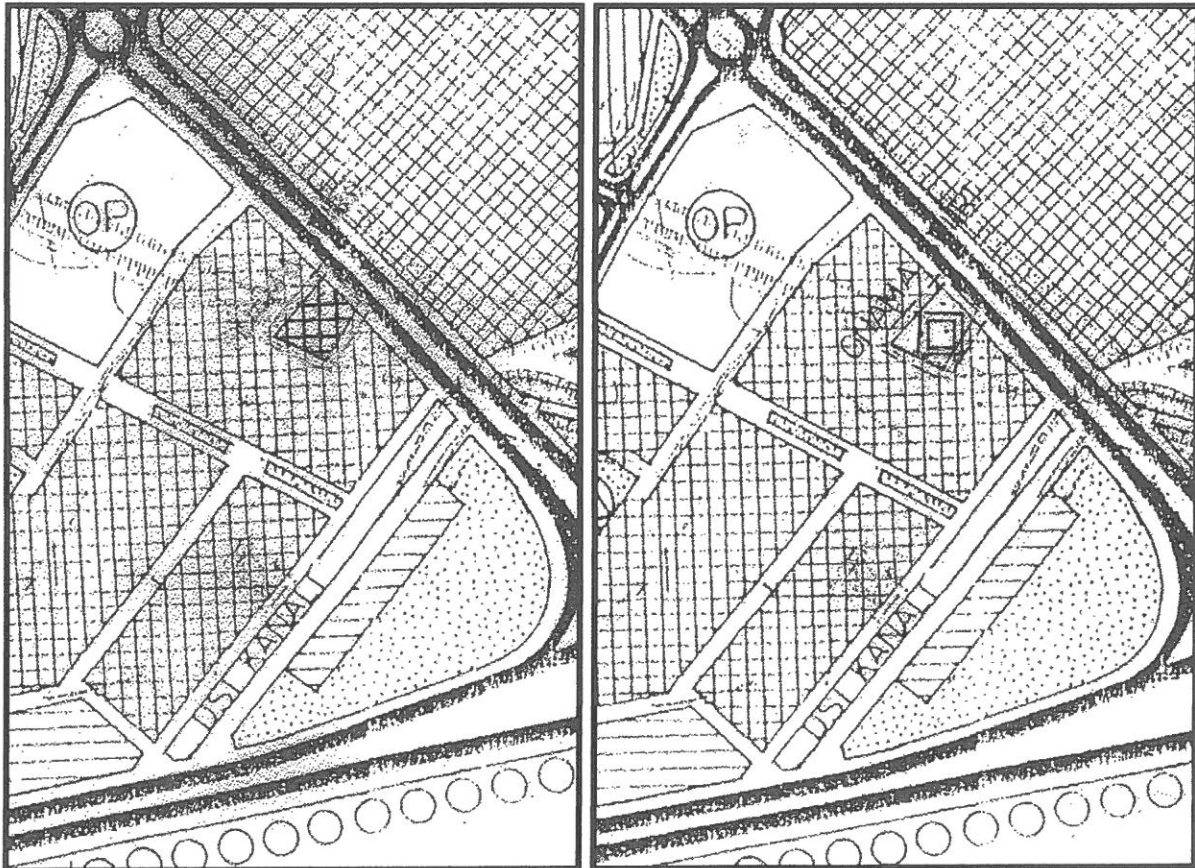
Günümüz ihtiyaç ve eğilimleri doğrultusunda hizmet kalitesi yüksek, nitelikli bir “özel sağlık tesisi” yatırımına cevaz vermeyen parselde, bu zamana kadar herhangi bir sağlık tesisi yatırımı gerçekleştirilmemiştir.

Bu kapsamda parsel malikince söz konusu parselde kullanım kararının eski haline dönüştürülmesi talep edilmektedir.

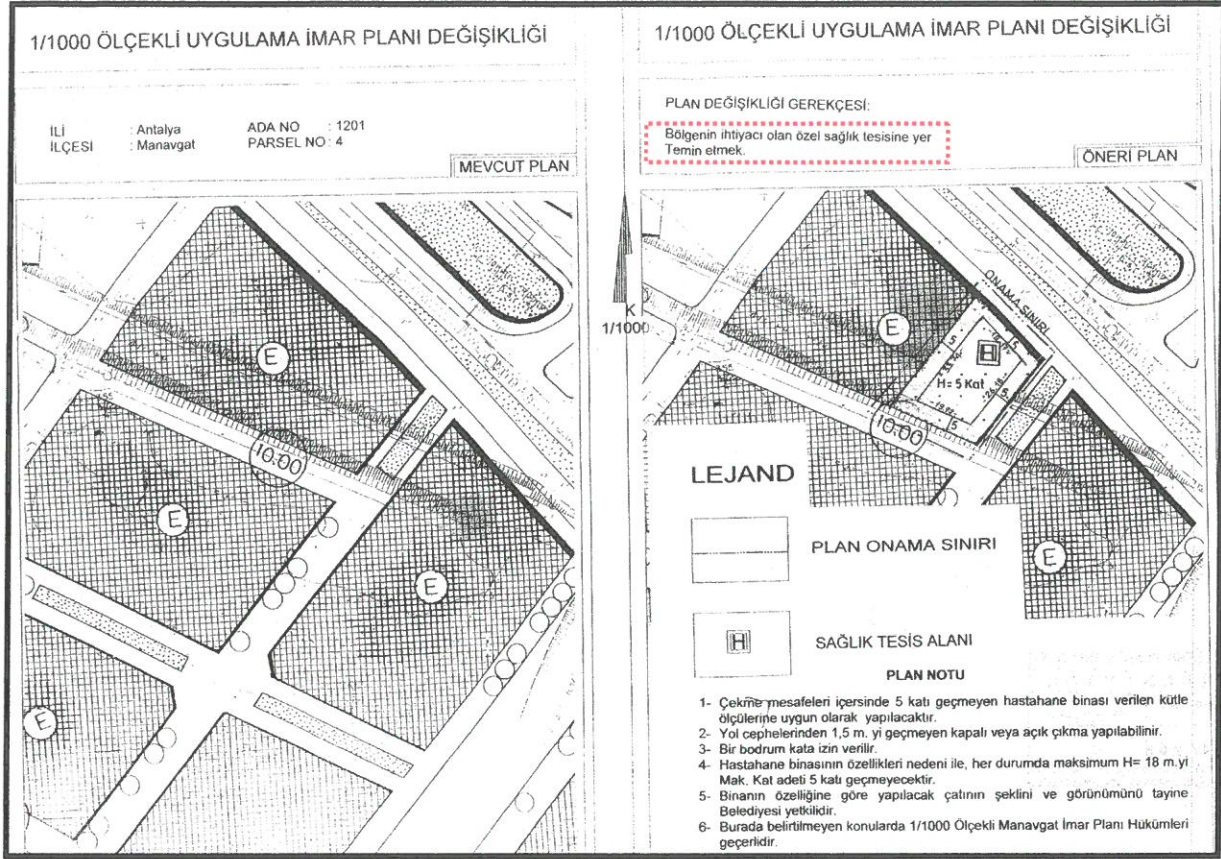
Hazırlanan Nazım İmar Planı değişikliği ile “Özel Sağlık Tesis Alanı” olarak planlı 1201 ada 4 no.lu parselin kullanım kararının eski haline dönüştürülerek cephe aldığı Zübeyde Hanım Caddesi üzerindeki diğer parsellerde olduğu gibi “Ticaret+Konut Alanı” olarak planlanması amaçlanmıştır.

3. MERİ İMAR PLANI KARARLARI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu parsel, Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İlave+Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı içerisinde yer almaktadır. Şu an yürürlükte olan revizyon nazım imar planında, söz konusu parsel “Özel Sağlık Tesis Alanı” olarak planlıdır. Geçmişte “Ticaret+Konut Alanı” olarak planlı olan 1201 ada 4 no.lu parselin Manavgat Belediye Meclisinin 14.10.2004 tarih ve 2004/4-9 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğinde “Özel Sağlık Tesis Alanı”na dönüştürüldüğü görülmektedir.



Şekil 2: 2004 Yılında Onaylanan Nazım İmar Planı Değişikliği(mevcut ve öneri plan durumu)



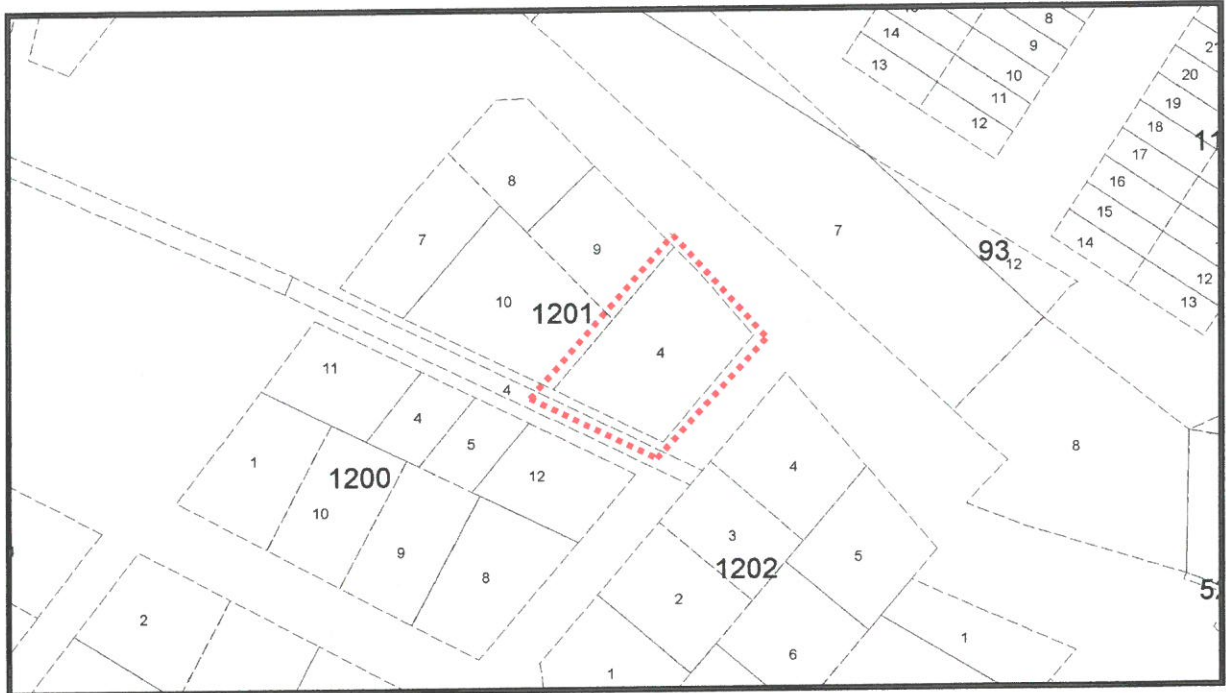
Şekil 3: 2004 Yılında Onaylanan Uygulama İmar Planı Değişikliği Örneği.



Şekil 4: Meri Nazım İmar Planı Örneği

Şu an yürürlükte olan revizyon nazım imar planında parselin 2004 yılında onaylanan “özel sağlık tesis alanı” kullanım kararının korunduğu görülmektedir. 14.10.2004 tarihinde onaylanan plan değişikliğinde özel sağlık alanı ifadesine plan açıklama raporunda ve meclis kararında yer verildiği, plan üzerinde ise özel ibaresinin tariflenmediği görülmektedir. Revizyon planda sadece planın dikkate alındığı, gösterim olarak “özel” ibaresinin sehven unutulduğu anlaşılmaktadır.

Planlama alanına ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir.



Şekil 5: Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan, Manavgat'ın doğu girişinden şehir merkezine ulaşımı sağlayan, ticari kullanım ve hareketliliğin yoğun olduğu, birinci derece ana ulaşım arteri olan Zübeyde Hanım Caddesi üzerinde yer almaktadır. Cadde üzerinde yer alan parseller "Ticaret + Konut Alanı" olarak planlı olup yapılaşmalar büyük ölçüde tamamlanmıştır.

1201 ada 4 parsel de aynı cadde üzerindeki diğer parseller gibi "Ticaret+Konut Alanı" olarak kullanım hakkına sahip iken Manavgat Belediye Meclisinin 14.10.2004 tarih ve 2004/4-9 sayılı kararı ile "Özel Sağlık Tesis Alanı"na dönüştürülmüştür.

Kent geneli analiz edildiğinde, geçmişte parsel ölçeğinde planlanan ve küçük ölçekte hizmet veren sağlık tesislerinin kapanarak, günümüz koşullarının gerektirdiği ölçüde hizmet kalitesi, hasta yatak kapasitesi ve tıbbi birimler açısından daha teşekküllü sağlık tesislerine dönüşmek için konum ve büyüklük itibarıyla daha uygun alanlarda yer seçtiği görülmektedir.

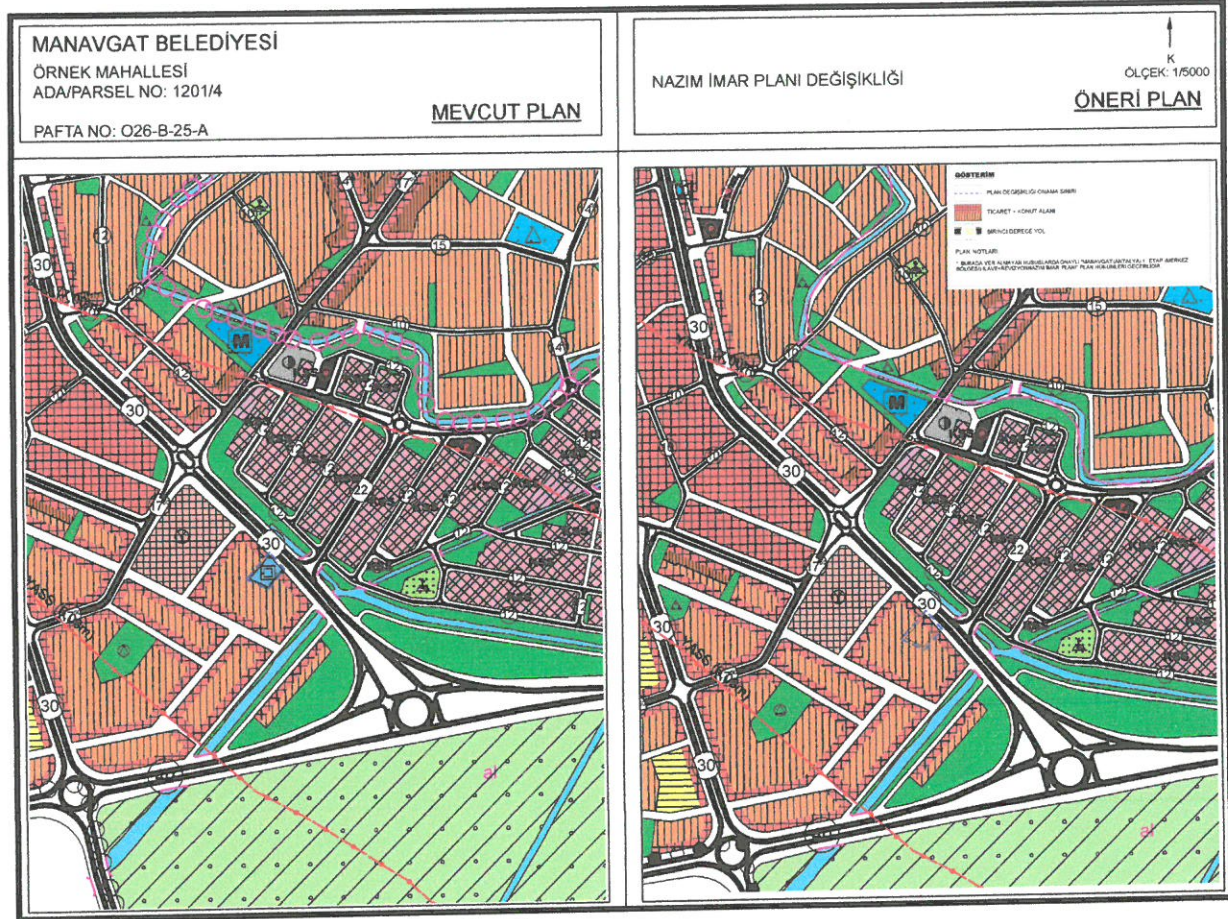
Günümüz ihtiyaç ve eğilimleri doğrultusunda hizmet kalitesi yüksek, nitelikli bir "özel sağlık tesisi" yatırıma cevaz vermeyen parselde, bu zamana kadar herhangi bir sağlık tesisi yatırımı gerçekleşmemiştir. Bu kapsamda parsel malikince söz konusu parselde kullanım kararının eski haline dönüştürülmesi talep edilmektedir.

Hazırlanan Nazım İmar Planı değişikliğinde; "Özel Sağlık Tesis Alanı" olarak planlı 1201 ada 4 parselde plan kararı eski haline dönüştürülerek cephe aldığı Zübeyde Hanım Caddesi üzerindeki diğer parsellerde olduğu gibi "Ticaret+Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

Nazım İmar Planı Değişikliği raporu ile bir bütün olarak hazırlanmıştır.

5. PLAN NOTLARI

- Onaylı "Manavgat(Antalya) 1.Etap (Merkez Bölgesi) İlave+Revizyon Nazım İmar Planı" plan hükümleri geçerlidir.



Şekil 6: Mevcut-Öneri Nazım İmar Planı Örneği

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 40 80 Dış No : 0712120018
Manavgat (Antalya) 0555 4648 724

Ö.Sefa ERDAL

Şehir Plancısı
Yetertlilik Karne Grubu (A)
Dış No:11991 ODTÜ 79
Oda Sicil No:315