



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:26.10.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	MANAVGAT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.05.2017 tarihli toplantısında gündemin 111. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde, Aşağı Hisar Mahallesi, Perşembe Pazarı ve çevresini kapsayan alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde, Aşağı Hisar Mahallesi, Perşembe Pazarı ve çevresini kapsayan alana 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

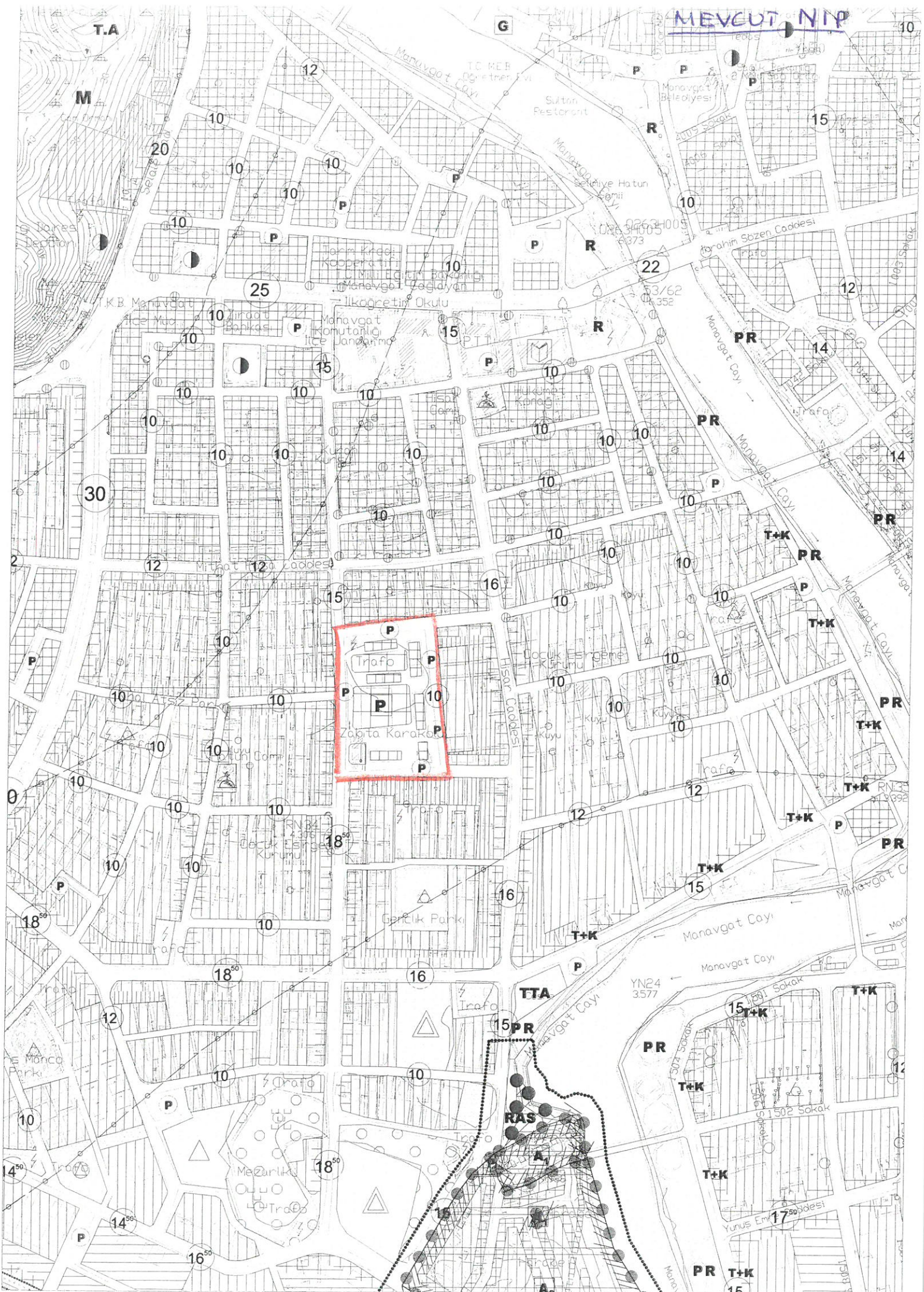
Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

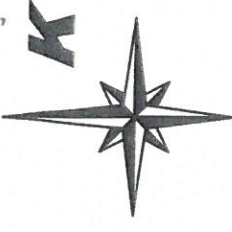
Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

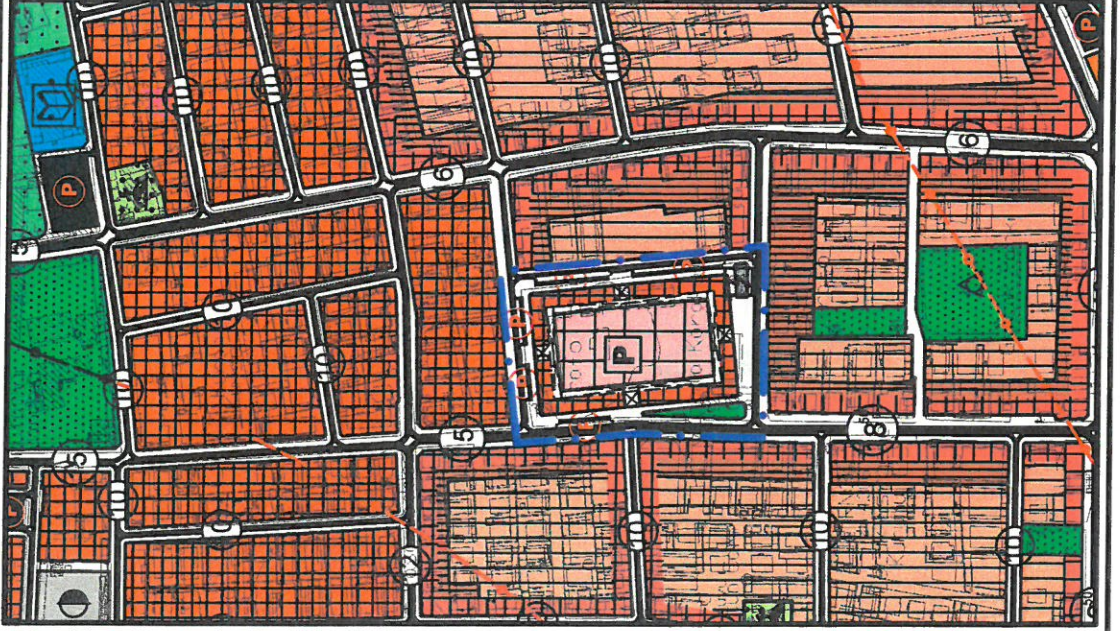
Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi



ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ AŞAĞI HİSAR MAHALLESİ PERŞEMBE PAZARI VE ÇEVRESİNİ KAPSAYAN ALANDA NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



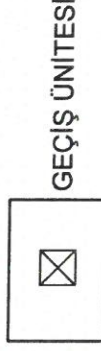
1/5000



SINIRLAR



KENTSEL ÇALIŞMA ALANI



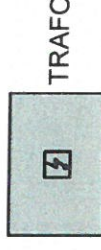
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR



KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ULAŞIM KARAYOLLARI



ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA



PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE YER ALAN KULLANIMLAR BÜTÜNCÜL OLARAK PROJELENDİRİLECEKTİR. YOL KOTU ALTINDA OTO PARK, SİĞİNAK, TRAFİKO, TEKNİK BİRİMLER VB. KULLANIMLAR YAPILABİLİR. OTO PARK GİRİŞ-ÇIKIŞ NOKTALARI HAZIRLANACAK MİMARİ PROJE KAPSAMINDA BELİRLENECEKTİR. YOL, OTO PARK VB. KAMUYA TERKİ SAĞLANAN ALANLARDA OTO PARK RAMPASI YAPILABİLİR.
2. PLANDA GEÇİŞ ÜNİTELERİ OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR; ZEMİN KATTA PAZAR ALANI VE TİCARET ALANLARINA GİRİŞ-ÇIKIŞ SAĞLANAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA GİRİŞ KAPISI YAPILIR, ANİTİSAL YAPILAR, SİMGESEL ÖĞELER VE KULLANIMA ÖZGÜ DÜZENLEMELER YAPILABİLİR.
3. PLANDA GEÇİŞ ÜNİTELERİ OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA EN AZ BİR TARAFA AÇIK HER KATTA TEKRA LANABİLEN SÜTUNLU KORİDOR YAPILABİLİR.
4. TİCARET ALANLARINDAN PAZAR ALANINA GİRİŞ-ÇIKIŞ SAĞLANABİLİR.
5. TİCARET ALANLARINDA, TABAN ALANI PLANDA BELİRLENEN ALANLARDIR. MAKSİMUM KAT YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK): 2 KATTIR.
6. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE OLMAYAN HUSUSLARDA MANAVGAT (ANTALYA) İ. ETAP (MERKEZ BÖLGESİ) İLAVE+REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ
AŞAĞI HİSAR MAHALLESİ PERŞEMBE PAZARI VE
ÇEVRESİNİ KAPSAYAN ALANDA
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Plan değişikliğine konu alan; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Aşağı Hisar Mahallesi sınırları içinde bulunmaktadır. Alan Manavgat Merkez bölgesinde, batıda Gülveren Caddesi, kuzeyde 4533. Sokak, doğuda 4534. Sokak ve güneyde 4535. Sokak ile çevrelenmiş yaklaşık 1,69 hektarlık alanı kapsamaktadır. Planlamaya konu alanın yakın çevresinde konut yerleşimleri ve ticaret alanları yer almaktadır.

Söz konusu plan değişikliğine konu alan "Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) İlave+Revizyon Nazım İmar Planı" sınırları dâhilinde, 1/5000 ölçekli O26-b-24-b no.lu nazım imar planı paftası içerisinde bulunan 1382, 2059, 2058, 524, 1559, 1560, 2054 ve 722 numaralı adalar içerisinde kalan taşınmazları kapsamaktadır.

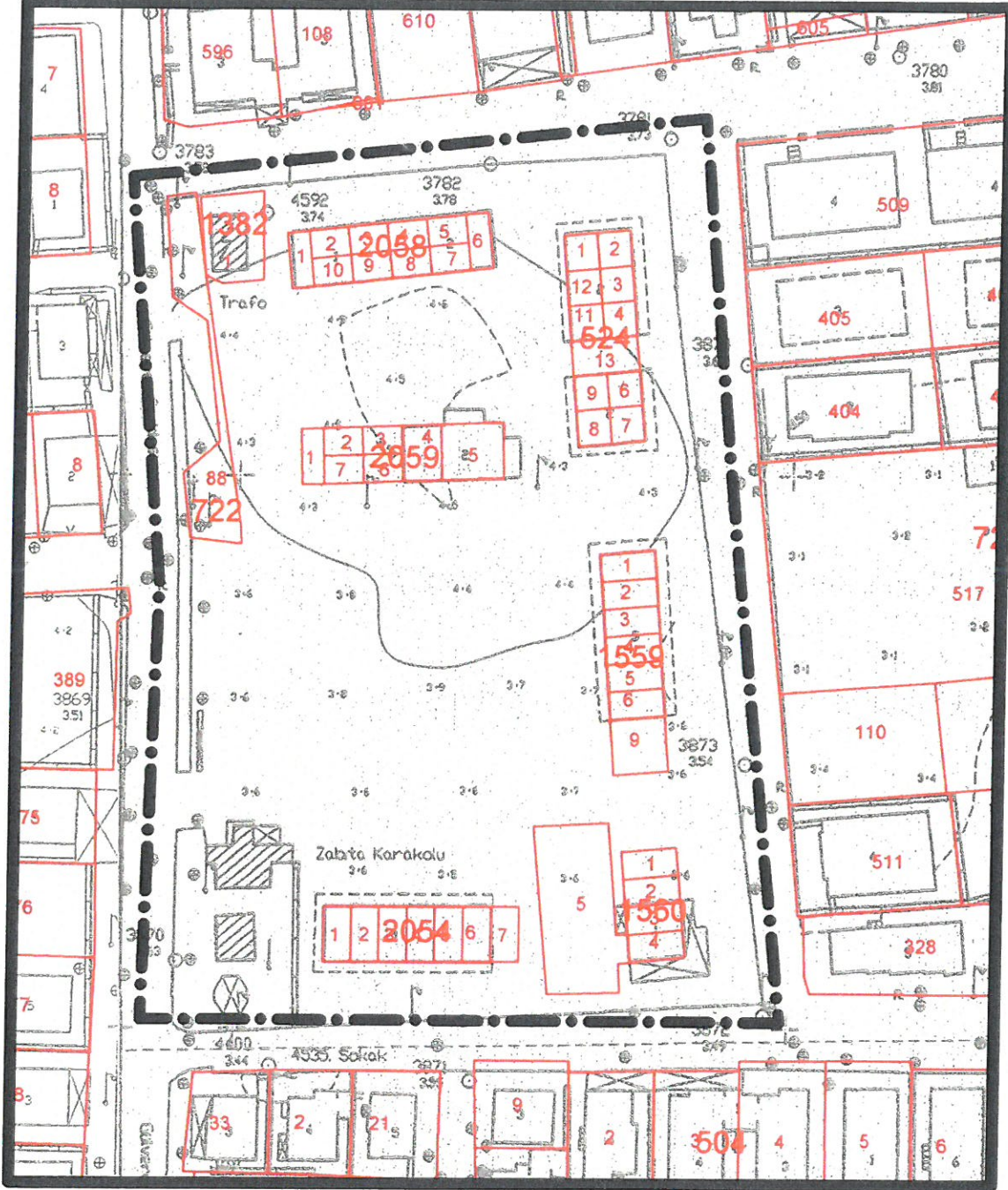
Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydudan Görünümü



2. KADASTRAL DURUM

Planlama alanına ilişkin hâlihazır ve kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir.

Şekil 2: Halihazır Harita ve Kadastral Durum



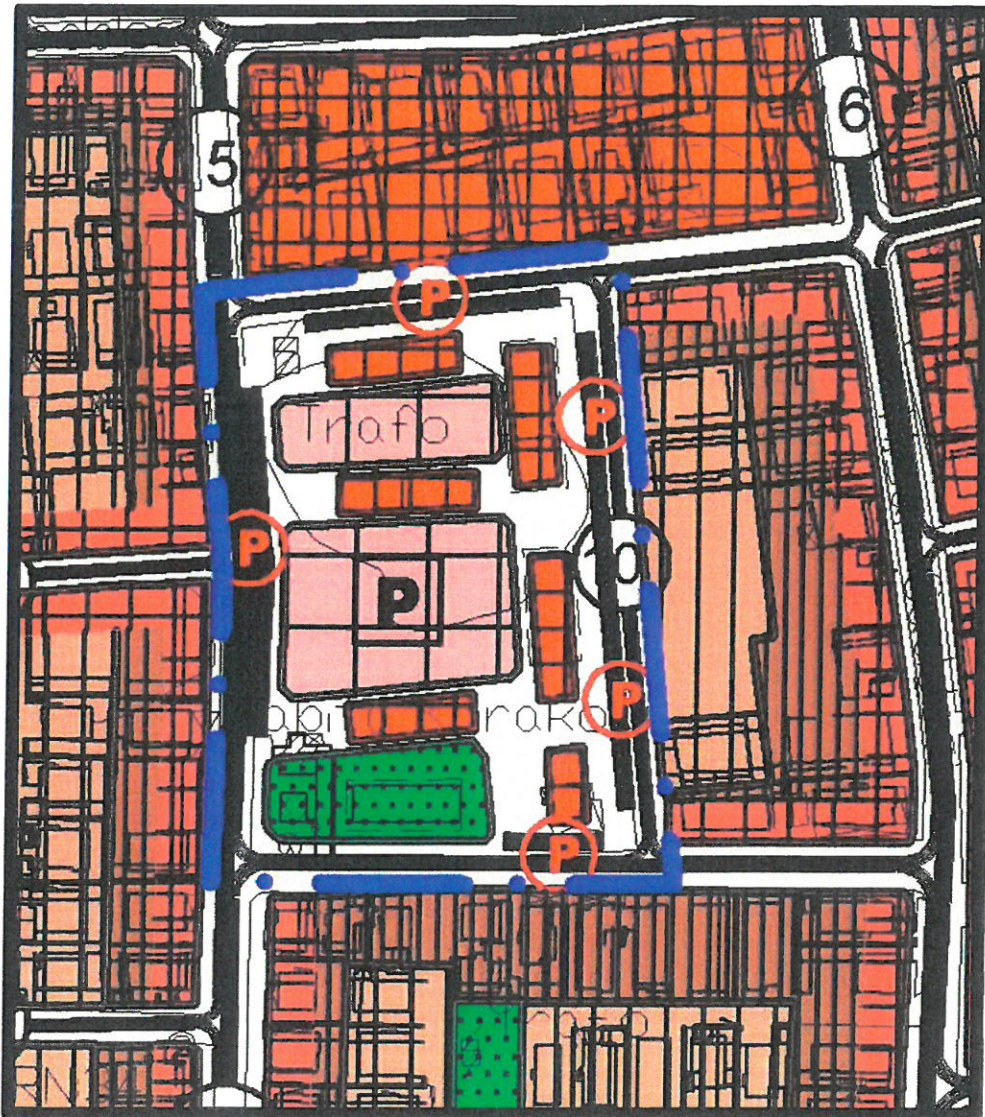
Alanda bulunan tüm parseller şahıs mülküdür. Sadece trafonun bulunduğu 1382 parsel Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş. 'ye kayıtlıdır.

3. MERİ PLAN KARARLARI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇELERİ

Plan değişikliğine konu alanda 10.05.2013 tarih ve 34 sayılı Manavgat Belediye Meclisi kararı ile onaylanan *Manavgat(Antalya) 1.Etap (Merkez Bölgesi) İlave+Revizyon Nazım İmar Planı*'nda ticaret alanı, pazar yeri, otopark ve park alanı kullanımları bulunmaktadır. (Şekil 3)

Yürürlükteki revizyon planda, plan değişikliğine konu alandaki mevcut durumun korunduğu alan ile ilgili olarak herhangi bir ilave karar üretilmediği görülmektedir. Ancak meri plan onayından önce imar parseli konumundaki 1560 ada 5 (yaklaşık 420m²) parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından olsa gerek planda herhangi bir kullanım önerilmemiştir. Yine aynı şekilde 722 ada 88 parsel de şahıs mülkü olmasına karşın otopark alanı olarak önerilmiştir.

Şekil 3: Plan değişikliğine konu alanın 10.05.2013 tarih 34 sayılı Manavgat Belediye Meclis Kararı ile onaylı "Manavgat 1.Etap (Merkez Bölgesi) onaylı İlave+Revizyon Nazım İmar Planı"ndaki yeri



Plan değişikliği yapılan Perşembe Pazarı günümüzde haftanın sadece bir günü (Perşembe) yoğun olarak ticari amaçla kullanılmaktadır. Haftanın diğer günleri alan atıl olarak kalmaktadır. Özellikle alan içinde bulunan ticaret yapılarının %80'i sadece Perşembe günleri pazarcılar tarafından kullanılmaktadır (Foto 1-2-3-4)

Alanın yoğun olarak kullanıldığı Perşembe gününde de; düzensiz pazar kullanımı ve yetersiz otopark alanı nedeniyle karmaşa oluşmaktadır. Manavgat yerleşmesinin diğer pazar yerlerinde olduğu gibi bu alanda turistler tarafından yoğun olarak ziyaret edilmektedir. Bu düzensizlik gerek ile halkının gerekse gelen turistlerinde verimli şekilde alış veriş yapmasını engellemektedir.

Alan içindeki ticaret birimleri; gerek pazar yeri kullanımı gerekse haftanın diğer günlerinde atıl kalması nedeniyle ekonomik açıdan verimsiz hale gelmektedir. Alan pazar kullanımı dışındaki günlerde kent içinde metruk ve bakımsız bir alan olarak kalmaktadır.

Plan değişikliği ile amaç Perşembe Pazarının haftanın tüm günlerinde aktif olarak kullanılmasını sağlamak, atıl kalan ticaret yapılarının yeni bir düzenleme ile ekonomik açıdan verimli hale getirmek ve ilçeyi ziyaret eden turistlerin uğrak noktası haline getirmektir. Yapılacak yeni düzenleme ile alanın virane görüntüsünden kurtulmak ve pazar yerinin en önemli ihtiyaı olan otopark ihtiyaının da giderilmesi de plan değişikliği amaçları arasındadır. Ayrıca yapılacak plan değişikliği ile planda kullanım önerilmeyen ve belediye üzerine kamulaştırma yükü getiren 722 ada 88 parsel ile 1560 ada 5 parsel için de kamulaştırma dışında çözüm yolu bulunması da plan değişikliğinin gerekçelerinden bir tanesidir.

Foto 1: Perşembe Pazarı Pazar yeri



Foto 2: Perşembe Pazarı Ticari Üniteler



Foto 3: Perşembe Pazarı Ticari Üniteler



Foto 4: Perşembe Pazarı Ticari Üniteler



3- PLAN KARARLARI

Plan kararları üretilirken pazar yeri kullanımını öne çıkaran ve bu kullanımla entegre olabilen ve özellikle ilçeyi ziyaret eden turistlerin de ziyaret edebileceği ticaret ünitelerinin de yer aldığı bir kullanım şekli aranmıştır. Bu kullanım şeklinin de ülkemizde birçok şehirde görülen; tarihimizde pazar alanı ve ticaret ile bütünleşen Anadolu Selçuklu - Osmanlı Dönemi han mimarisindeki yapıları olduğu görülmüştür. Her ne kadar bu yapılar konaklama tesisi amaçlı yapılmış olsalar da günümüzde ticaret alanları olarak kullanılmaktadır. Bu yapılara örnek olarak İzmir Kızlarağası Hanı, Bursa Kozahan, İpekhan, Emirhan, incelenmiş (foto 5 - 11) yapılan plan değişikliğinde bu hanlardaki mimari plan benimsenmiştir. Mimari plan tipinin han mimarisi olması temel olarak kabul edilerek yapılacak yapı modern yapı teknikleri ile de yapılabilir.(Foto 12-13-14-15)

Foto 5: Kozahan (Bursa) havadan görüntü



[Handwritten signature]

Foto 6: Kızlarağası Hanı dış cephe örneği



Foto 7: İpekhan (Bursa) iç avlu örneği

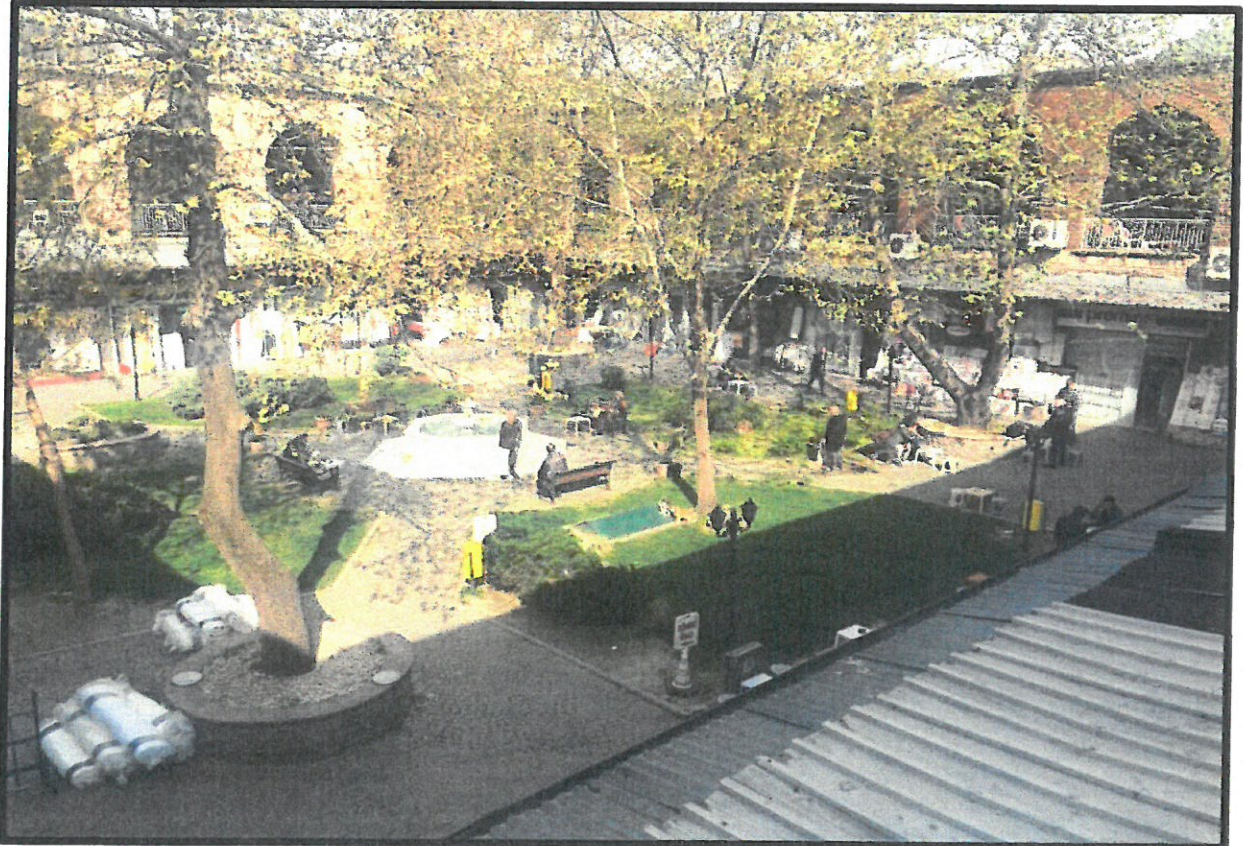


Foto 8: Kızlarağası Hanı iç avlu örneği



Foto 9: Kozahan (Bursa) iç avlu örneği



Foto 10: Emirhan (Bursa) iç avlu örneği



Foto 11 : Kozahan (Bursa) arkatlı geçiş örneği

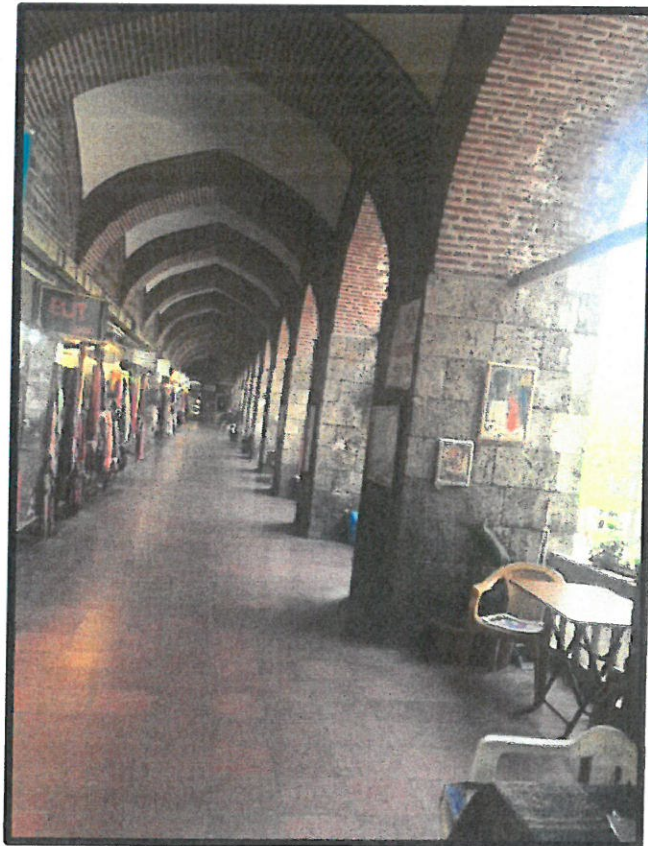


Foto 12: Han tipi mimarinin modern yapılaşma ile yorumu



Foto 13: Han tipi mimarinin modern yapılaşma ile yorumu



Foto 14: Han tipi mimarinin modern yapılaşma ile yorumu



Foto 15: Han tipi mimarinin modern yapılaşma ile yorumu



12

Plan değişikliği ile ticari üniteler dikdörtgen kapalı form oluşturacak şekilde konumlandırılmıştır. Planda aynı imar adası içerisinde ticari kullanımlar, arkat ve geçiş alanları tariflenmiştir. İklim şartları göz önüne alınarak ticaret üniteler önünde arkatlı geçişler önerilmiştir. Ticari ünitelerin oluşturduğu iç avlunun tamamı pazar yeri olarak önerilmiştir. Bu alan diğer günlerde ticari ünitelerin bahçeleri olarak kullanılacağı gibi, çeşitli sosyal ve kültürel etkinliklerin (sergi, kermes, düğün-mevlit yemekleri vb.) yapılabileceği bir alan olarak öngörülmektedir. Alana ana yönlerden dört giriş önerilmiştir. Batı yönde önerilen giriş ana giriş olarak değerlendirilmiştir. Bu girişin anıtsal kapı şeklinde tasarlanması önerilmektedir. Pazar yeri ve ticari ünitelerin otopark alanı ihtiyacı yer altı otoparkı ile çözülmüştür.

Plan değişikliği ile meri plandaki Pazar yeri ve ticari üniteler arasındaki boşluk alanlar verimli olarak kullanılmaya çalışılmıştır. Meri planda önerilen otopark, park, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanları alansal olarak korunmuş, konumsal değişiklikler önerilmiştir. Pazar yeri alansal olarak arttırılmış ve bütünselleştirilmiştir. Ticaret alan kullanımındaki önerilen artış ise, meri planda; kamu mülkiyetine geçmeden; yol ve otopark olarak önerilen 722 ada 88 parsel ve 1560 ada 5 parsel gerekliliği olan yapılaşma haklarının verilmesi amacıyla kullanılacaktır.

Alan kullanım tablosu aşağıda verilmektedir.

KULLANIMLAR	MERİ İMAR PLANI		PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	
	ALAN (m²)	ORAN (%)	ALAN (m²)	ORAN (%)
TİCARET	2829,81*	16,74	3472,65	20,55
PAZAR	4245,03	25,12	5264,95	31,15
ARKAT	-	-	1637,32	9,69
GİRİŞ-ÇIKIŞ ÜNİTELERİ	-	-	400	2,37
PARK	439,14	2,60	443,51	2,62
TRAFO	-	-	171,58	1,02
YOLLAR	9386,8	55,54	5510,77	32,61
TOPLAM	16900,78	100,00	16900,78	100,00

*Kamulaştırılması gereken ancak imar parseli olan 1560 ada 5 parsel ve 722 ada 88 parselinde ticaret alanı olduğu kabulü ile.

BARLAS İMAR PLANLAMA
MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.
 Gellincik Sok. 2/11 GÜVENEVLER/ANKARA
 Tel: (0312) 467 69 82 - 467 45 20
 HİTİT V.D.142 005 4571 TİC.SİC.No:80944
 Turan BARLAS
 Y. Şehir Plancısı
 ŞPO Sicil No: 65