



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



Sayı : E-90852262-105.03-910
Konu : Manavgat, Yukarı Pazarcı Mah. 1896 ada
1,2,3 parseller ve 1897 ada 1,2 parseller
UİP.değ.

06/01/2021

BAŞKANLIK MAKAMINA

Manavgat Belediye Meclisinin 02.12.2020 tarih ve 102 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yukarı Pazarcı Mahallesi 1896 ada 1, 2, 3 parseller ve 1897 ada 1, 2 parsellerin ada sınırlarının ve yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.

05/01/2021

Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

06/01/2021

Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek:

- İlçe Belediye Meclis Kararı.
- 1/1000 ölç. UİP. değ.
- Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3V+RPr-schb03-oM3B6S-ypwkm5-VEGHAhJh Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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: Özlem KOCABAŞ
Şehir Plancısı
Telefon No:(242)248 76 81



T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi : 02.12.2020
Kararın Sayısı : 102

Konu: Manavgat (Antalya) Yukarı Pazarcı Mahallesi 1896 Ada 1, 2 ve 3 Parseller ile 1897 Ada 1 ve 2 Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

Manavgat Belediye Meclisi; 02.12.2020 tarihinde Çarşamba günü saat 14.00'de Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Şükrü SÖZEN, üyelerden; Erşan ÖZDEN, Ali COKŞUN, Bülent ÖZGÜVEN, Ayşe ÇETİN ÖNAL, Oykun BAŞAR, Mustafa CEYLAN, Mevlüt Ali SIRCAN, Mehmet Burak ÇEKER, Ayşe Zehra AKIN, Seval ÖZ ÖZGENÇ, Emin Turgut BARUT, Kaya ŞİRİN, Çetin SALTÜRK, İsmail Hakkı ÖDEVOĞLU, Nadir TÜTER, Gürsel AŞIK, Mehmet KARA, Mustafa UYSAL, Mustafa AKSOY, Sedat EKEN, Hasan AŞKIN, Özcan YILDIRIM, Hilmi USLU, Cemile AKBULUT, Ramazan ARSLAN ve Ünsal ÇİVİLER'in iştirakiyle toplandı. Gündemin konularının görüşülmesine devam edildi.

Gündemin 7. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Manavgat (Antalya) Yukarı Pazarcı Mahallesi 1896 Ada 1, 2 ve 3 Parseller ile 1897 Ada 1 ve 2 Parsellere İlişkin 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: 03.11.2020 tarihli Belediye Meclisi Toplantısında görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen, "Manavgat (Antalya) Yukarı Pazarcı Mahallesi 1896 Ada 1 ve 1987 Ada 1 Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" konusu komisyonumuzca incelenmiş, hazırlanan uygulama imar planı değişikliğinin 1896 ada 1, 2 ve 3 parseller ile 1897 ada 1 ve 2 parselleri kapsayacak şekilde; meri plan kararları kapsamında oluşan mağduriyetlerin giderilebilmesi ve nitelikli bir yapılaşma sağlanabilmesi adına, ada sınırlarında ve yapı yaklaşma mesafelerinde yeniden düzenleme 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; Manavgat (Antalya) Yukarı Pazarcı Mahallesi 1896 Ada 1, 2 ve 3 Parseller ile 1897 Ada 1 ve 2 Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun Komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.

Meclis Başkanı

Şükrü SÖZEN

Meclis Katipleri

Seval ÖZ ÖZGENÇ

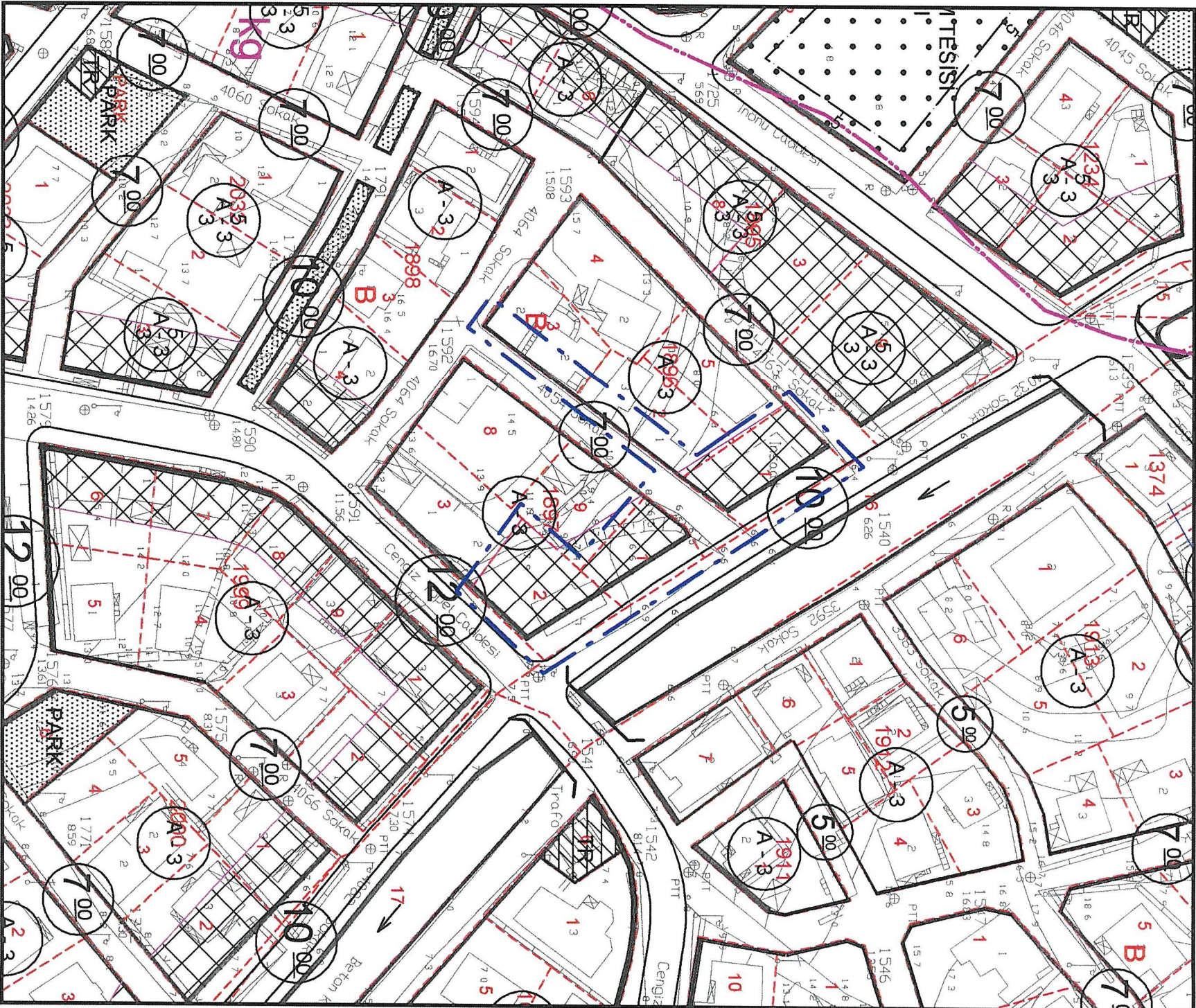
Ayşe Zehra AKIN



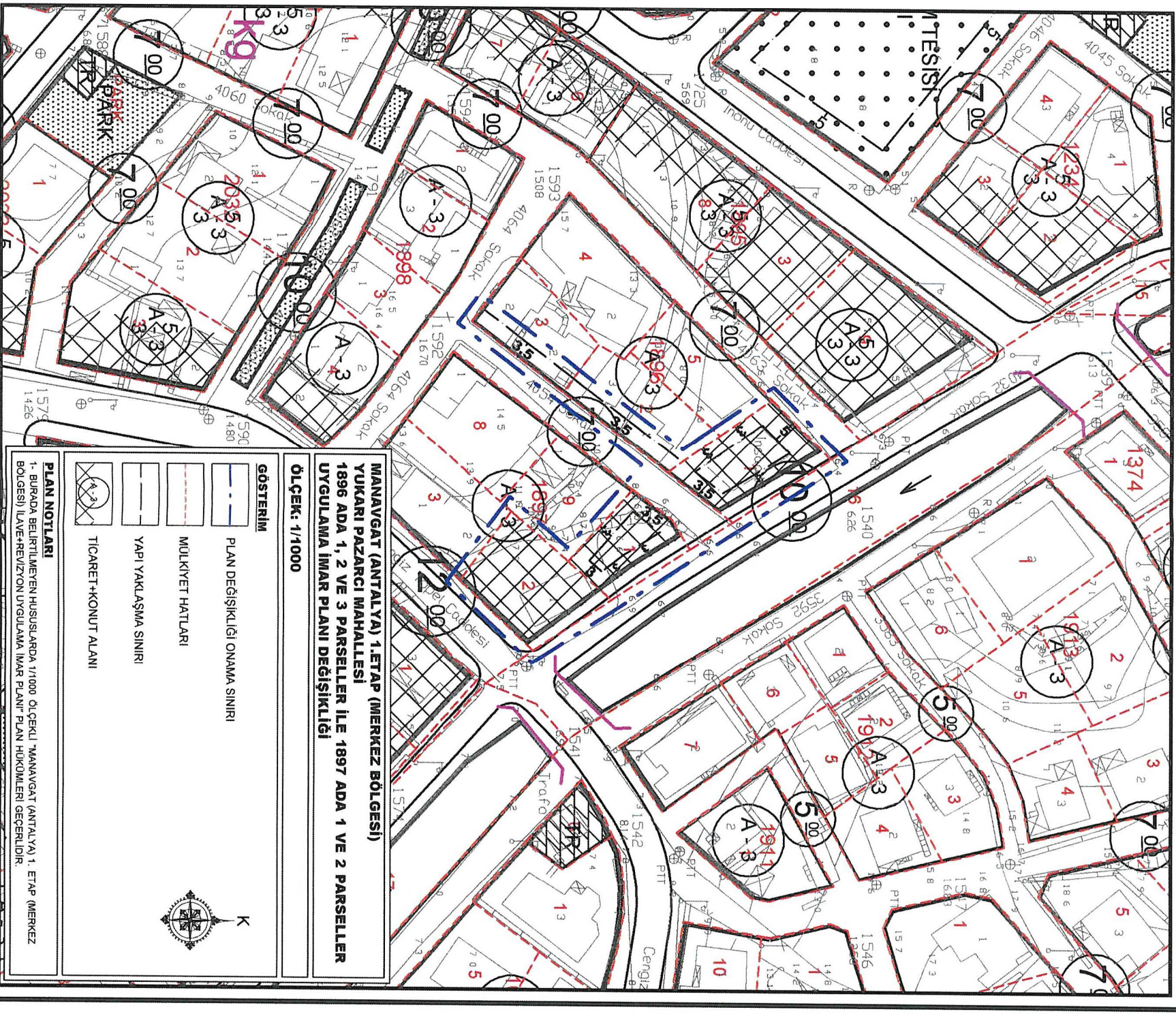
MANAVGAT BELEDİYESİ

YUKARIPAZARCI MAHALLESİ 1896 ADA 1,2 VE 3 PARSELLER İLE
1897 ADA 1 VE 2 PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ

MEVCUT PLAN



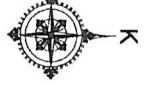
ÖNERİ PLAN



MANAVGAT (ANTALYA) 1.ETAP (MERKEZ BÖLGESİ)
YUKARI PAZARCI MAHALLESİ
1896 ADA 1, 2 VE 3 PARSELLER İLE 1897 ADA 1 VE 2 PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK: 1/1000

GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET HATLARI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- TİCARET+KONUT ALANI



PLAN NOTLARI

1- BURADA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ "MANAVGAT (ANTALYA) 1. ETAP (MERKEZ BÖLGESİ) İLAVE+REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI" PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**MANAVGAT (ANTALYA) 1. ETAP (MERKEZ BÖLGESİ)
YUKARI PAZARCI MAHALLESİ
1896 ADA 1, 2 VE 3 PARSELLER İLE 1897 ADA 1 VE 2 PARSELLER
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1-PLANLAMA ALANININ TANIMI

Plan değişikliğine konu alan; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Yukarı Pazarcı Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır.

Söz konusu planlama alanı "Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) 1/1000 Ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı" sınırları dahilinde, 1/1000 ölçekli O26-B-25-A-1-D no.lu uygulama imar planı paftası içerisinde yer alan 1896 ada 1, 2 ve 3 parseller ile 1897 ada 1 ve 2 parselleri kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alanın toplam büyüklüğü yaklaşık 1405 m² dir.

Alan konum olarak Manavgat kent merkezinin kuzeydoğusunda, Atatürk Kültür Merkezi'ne yaklaşık 800 metre, Manavgat Belediyesi'ne yaklaşık 400 metre uzaklıkta yer almaktadır.

Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü



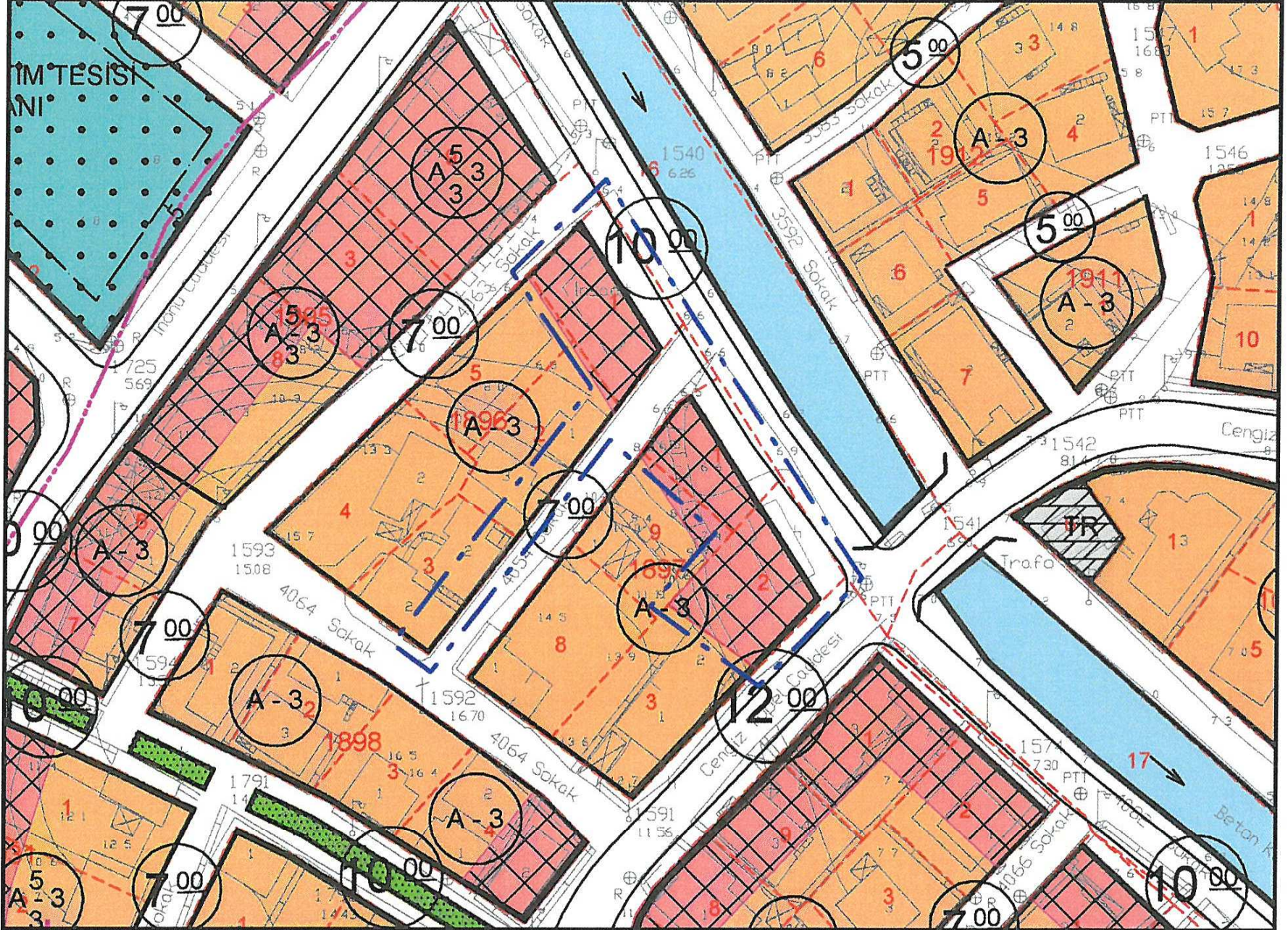
2- MERİ PLAN DURUMU VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan; 10.05.2013 tarih ve 34 sayılı Manavgat Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli "Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) 1/1000 Ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır.

Onaylı uygulama imar planında plan değişikliğine konu 1896 ada 1 parsel "Ticaret+Konut Alanı", 2 ve 3 parseller "Konut Alanı", 1897 ada 1 ve 2 parseller ise "Ticaret+Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

Aynı zamanda plan değişikliğine konu alanın kuzey doğusunda yer alan kanal ile arasında 10 metrelik taşıt yolu düzenlemesi yapılmıştır.

Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri



Onaylı 1/1000 ölçekli ilave+revizyon uygulama imar planında "Ticaret+Konut Alanı" için belirlenen yapılaşma koşulu ise;

"(A) - Ayrık yapı nizamlı yerler

En Fazla Taks=0.40'dır.

Planda emsal belirtilmeyen ayrık yapı nizamlı yerlerde yan bahçe mesafesi 4 kata kadar 3 metredir. 4 kattan sonra her fazla kat için bu mesafe 0.50 metre artırılır." şeklinde belirlenmiştir.

3- PLAN GEREKÇESİ VE KARARLARI

Plan değişikliğine konu alanın sınırları dahilinde kaldığı onaylı imar planı yapılaşma koşullarına göre yollardan 5 metre, yan parselden 3 metre olarak şekilde yapı yaklaşma mesafesi bırakıldığında; 1896 ada 1 parselde 47,55 m², 1896 ada 2 parselde 79.77 m², 1896 ada 3 parselde 88.90 m² ve 1897 ada 1 parselde ise 10.19 m² taban alanı kullanımı hakkı oluşmaktadır.

Şekil 3: Plan Değişikliğine Konu Parsellerin Taban Alanı Kullanım Durumu



Bu doğrultuda söz konusu parsellerde onaylı imar planı yapılaşma koşullarına göre yapı yaklaşma mesafelerinin uygulanması durumunda alan büyüklüğü, bina cephe genişliği ve yapı formu itibariyle nitelikli bir yapılaşma alanı kalmamaktadır. Bu durum parcel maliklerinin planda verilen yapılaşma hakkını kullanamamasına sebep olmakta aynı zamanda yapılaşma gerçekleştirilemeyen ve mevcut yapılaşmalar itibariyle komşu parselle tevhide mümkün olmayan parsellerde idareye kamulaştırma yükü doğurmaktadır.

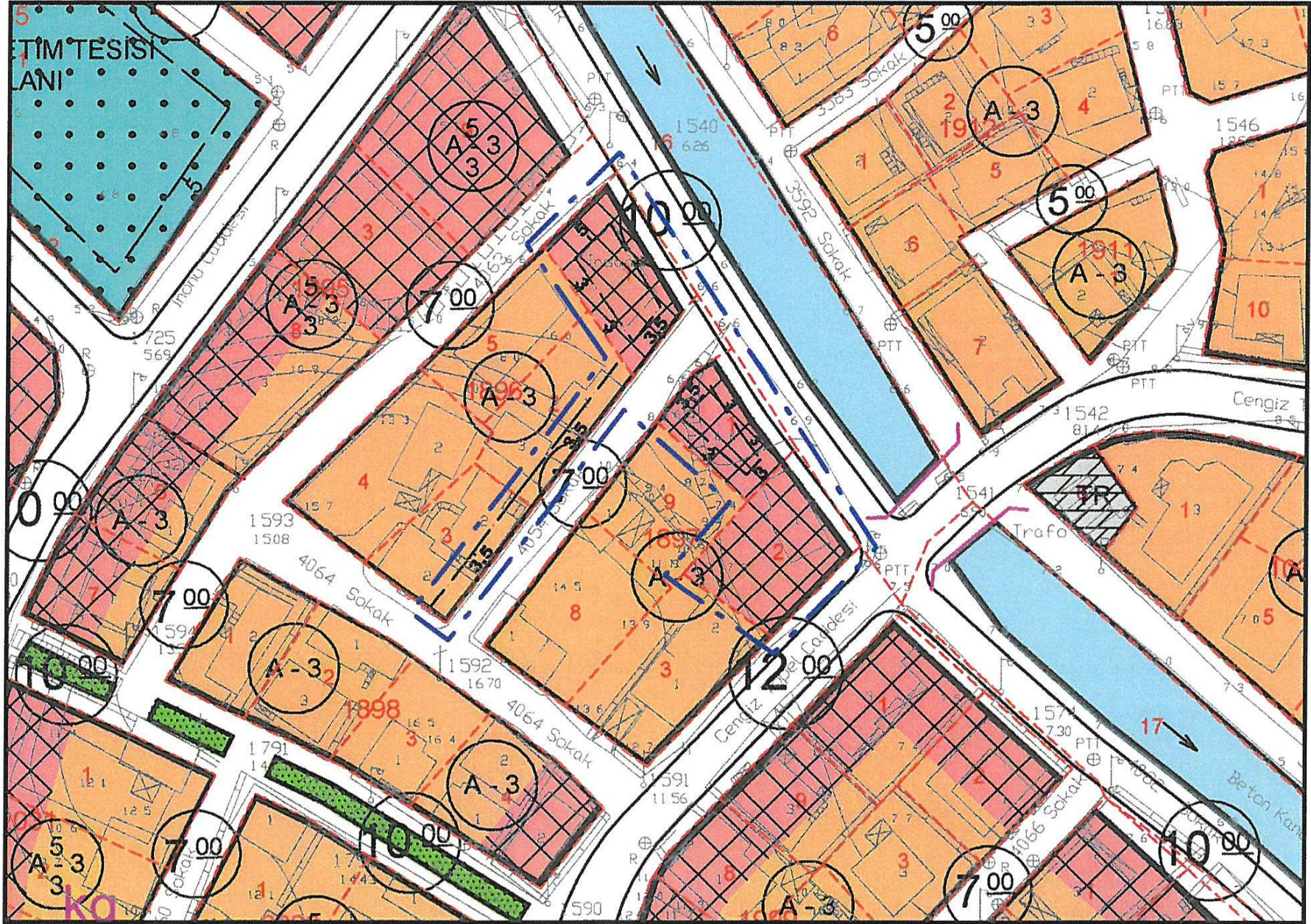
Bu kapsamda ortaya çıkan mağduriyetin giderilebilmesi ve gereksinimler doğrultusunda nitelikli bir yapılaşmaya imkân verecek bir hale getirilmesi amacıyla onaylı plan kararlarının yeniden irdelenmesi ve planlarda yeni bir düzenleme ve değişiklik yapılması ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde; plan değişikliğine konu parsellerin meri plandaki kullanım kararları, yapı yoğunluğu ve kat adetleri korunmuş olup yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılmıştır.

Plan değişikliğine konu 1896 ada 1 parsel ile 1897 ada 1 ve 2 parsellerin kuzeydoğusundan geçen ve onaylı imar planlarında 10 metre genişliğinde taşıt yolu düzenlenmiştir. Ancak onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında söz konusu taşıt yolu 10 metre genişliğinde tanımlanmış olmasına rağmen sehven yapılan teknik hata sebebiyle; taşıt yolunun genişliğinin 1896 ada 1 ve 1897 ada 1 ve 2 parsellere doğru ilave terk oluşturacak şekilde yaklaşık 12 metreye kadar çıktığı tespit edilmiştir. Bu sebeple kanal kenarında önerilen taşıt yolu 10 metre genişliği korunacak şekilde ada sınırlarında yeniden düzenleme yapılmıştır.

Plan değişikliğine konu parsellerde mağduriyetlerin giderilebilmesi ve nitelikli bir yapılaşma sağlanabilmesi adına yeni oluşturulan ada sınırları esas alınarak yapı yaklaşma mesafeleri; 1896 ada 1 parselde; 10 metrelik taşıt yolundan ve arka bahçeden 3 metre, kuzey batı cephesinde yer alan 7 metrelik yaya+servis yolundan 5 metre ve güneydoğu cephesinde yer alan 7 metrelik yaya+servis yolundan 3.5 metre, 1897 ada 1 parselde; 7 metrelik yaya+servis yolundan 3.5 metre, diğer cephelerden ise 3 metre olarak belirlenmiş, 1896 ada 2 ve 3 parsellerde ise 7 metrelik yaya+servis yolundan ön bahçe mesafesi 3.5 metre olarak belirlenmiştir.

Şekil 4: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Söz konusu plan değişikliğinde onaylı 1/1000 ölçekli "Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı" plan hükümleri geçerlidir.

ANKARA İNŞAAT VE TİCARET LTD.ŞTİ.
Cevizlidere Mah. 1243. Sok. Palmiye İş Merkezi
No: 4/17 - 06520 Balgat / Çankaya / ANKARA
Tel: 0(312) 472 25 60-61 Fax: 0(312) 472 25 98
Başkent Vergi Dairesi No: 622 011 5563
Anmet Kaya
Şehir Plancısı
Dip.No: 05 Oda Sic.No: 954