



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



129

Sayı : E-90852262-105.03-345104

07.12.2023

Konu : Manavgat, Mah. Kızılot Mahallesi, 243 Ada 4 Parsel UİP Değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Manavgat Belediye Meclisinin 04.12.2023 tarih ve 133 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kızılot Mahallesi, 243 ada 4 parselin Gelişme Konut Alanı ve Park Alanı planlanmasına ilişkin hazırlanan 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.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Mustafa GÜRBÜZ
Başkan a.
Genel Sekreter V.

Ek: - İlçe BMK – 1/1000 ölç. UİP. Değ. - Plan Açıklama Raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.~

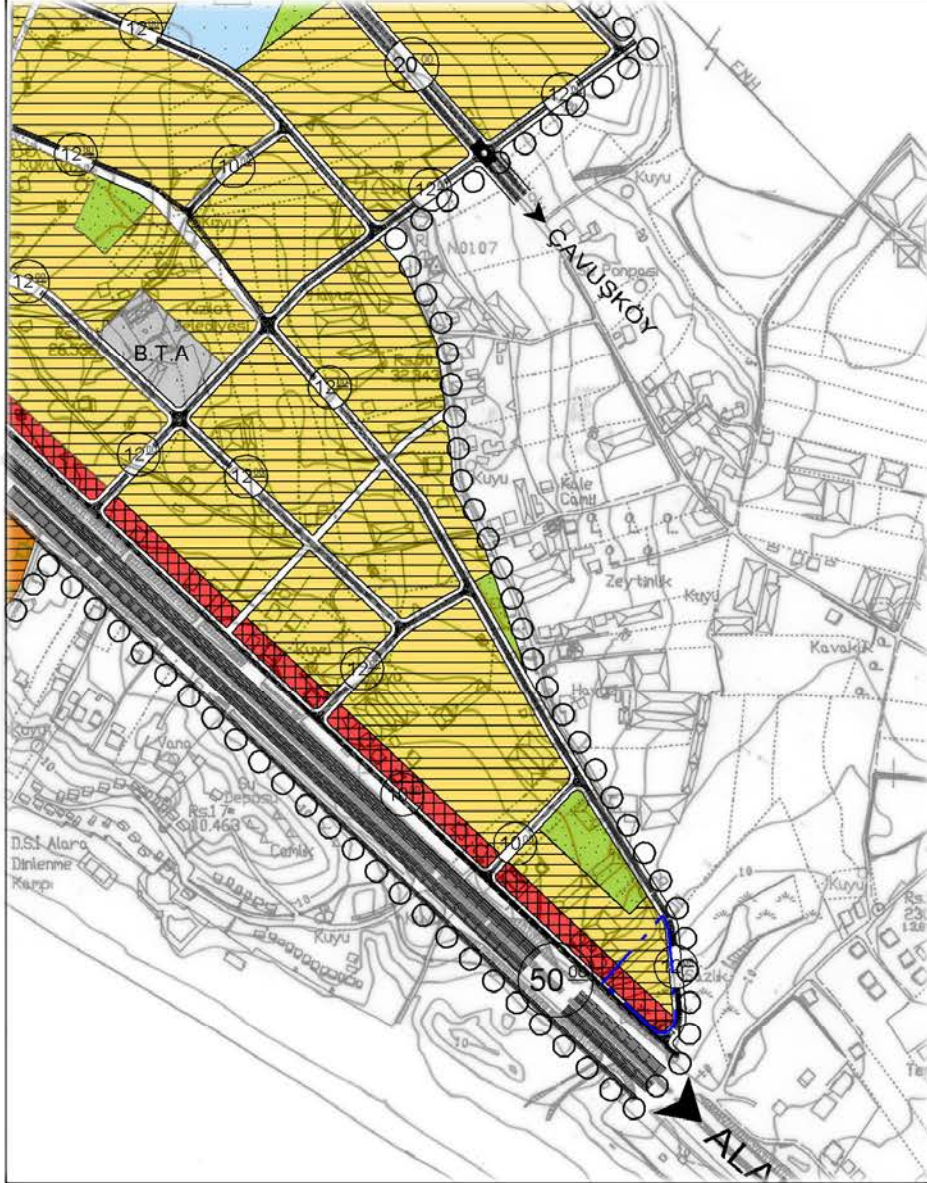
Doğrulama Kodu: ohW4DH-xKqzvX-hALfdo-VanYb4-t0z4Grsk Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>



MANAVGAT BELEDİYESİ

MAHALLE: KIZILOTLU
ADA/PARSEL NO: 243 / 4
PAFTA NO: O27-D-02-C

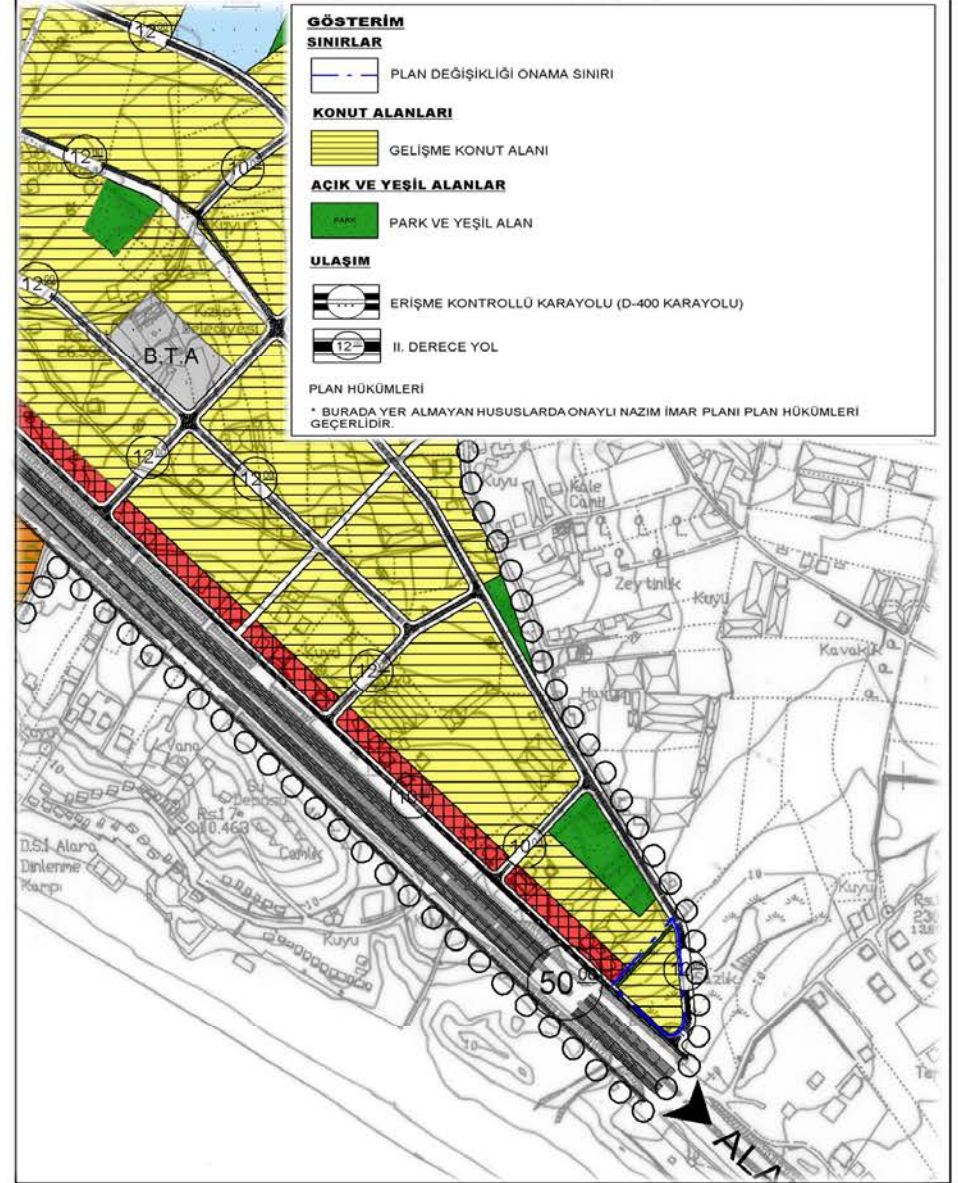
MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi : 04.12.2023
Kararın Sayısı : 133

Konu: Kızılot Mahallesi 243 Ada 4 Parsel
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar
Planı Değişikliği.

Manavgat Belediye Meclisi; 04.12.2023 tarihinde Pazartesi günü saat 14.00'de Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Bülent ÖZGÜVEN, üyelerden; Erşan ÖZDEN, Ali COŞKUN, Ayşe ÇETİN ÖNAL, Mustafa Kemal DÖNMEZ, Mustafa CEYLAN, Mevlüt Ali SIRCAN, Mehmet Burak ÇEKER, Ayşe Zehra AKIN, Seval ÖZ ÖZGENÇ, Emin Turgut BARUT, Kaya ŞİRİN, Mehmet DOĞAN, Çetin SALTÜRK, İsmail Hakkı ÖDEVOĞLU, Nadir TÜTER, Yusuf KARAMANCI, Mehmet KARA, Şaban İNCİ, Sedat EKEN, Ahmet GÜLAYDIN, Selçuk SENİRLİ, Ramazan ARSLAN ve Ünsal ÇİVİLER'in iştirakiyle toplandı. Gündemin konularının görüşülmesine devam edildi.

Gündemin 4. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Antalya İli, Manavgat İlçesi, Kızılot Mahallesi 243 Ada 4 Parsel 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: 03.10.2023 tarihli Belediye Meclisi Toplantısı'nda görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen; "Antalya İli, Manavgat İlçesi, Kızılot Mahallesi 243 Ada 4 No.lu Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" komisyonumuzca incelenmiş; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak 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, Antalya İli, Manavgat İlçesi, Kızılot Mahallesi 243 Ada 4 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun Komisyonundan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.

Meclis Başkanı

Bülent ÖZGÜVEN

Meclis Katipleri

Seval ÖZ ÖZGENÇ

Mehmet DOĞAN



**ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ
KIZILOL MAHALLESİ 243 ADA 4 NO.LU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Kızılot Mahallesi, 1/1000 ölçekli O-27-D-02-C-4-C no.lu imar paftasında yer alan 243 ada 4 parsel no.lu taşınmazı kapsamaktadır. Tapu kaydına göre 243 ada 4 no.lu parsel 3477 m²'dir. Taşınmaza ulaşım D-400 Antalya-Mersin Karayolu üzerinden sağlanmaktadır.



Şekil 1 : Plan değişikliğine konu alan ve çevresinin uzak uydü görünümü



Şekil 2 : Plan değişikliğine konu alanın yakın uydü görünümü

2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ AMAÇ KAPSAM VE GEREKÇE

Kızılot Mahallesi onaylı imar planı ve fiili durum incelendiğinde; ticaret alanlarının genellikle Kızılot Mahallesinin güney batı kısmında yer alan turizm alanlarına hizmet edecek şekilde gelişme gösterdiği, D-400 karayolu boyunca önerilen konut alanlarında oluşan, yol boyu zemin kat ticaret kullanımlarının da yine batı kısımda turizm alanlarına yakın olacak şekilde kümelenmesi ve konumlandığı görülmektedir. Doğuya doğru gidildikçe, turizm alanlarının uzağında yer alan ticaret alanı olarak planlı alanlarda bu zamana kadar herhangi bir yapılaşma gerçekleşmediği görülmektedir.

Plan değişikliğine konu 243 ada 4 parsel Kızılot imar planının doğu sınırını oluşturmaktadır. Parselin doğusu ve kuzeyinde plansız alanlar, güneyinde ise D-400 Karayolu devamında kumsal ve deniz bulunmaktadır. Dolayısıyla bahse konu parselin etrafında ve yakın çevresinde ticaret alanı kullanımını destekleyecek fonksiyon alanları yoktur. Meri plan kararları kapsamında parselde, yalnızca D-400 Karayolu kenarında yapılacak konut amaçlı binaların sadece zemin katının ticaret alanı kullanımında olması Karayoluna hizmet edecek nitelikte bütüncül bir ticaret alanı kullanımının oluşumuna da cevaz vermemektedir.

Konumu, arz-talep dengesi ve kullanım alanı itibarıyla rantabl bir ticari kullanım oluşmadığından plan değişikliğine konu parsel, planlandığı tarihten bugüne kadar geçen 15-20 yıllık süreç içerisinde herhangi bir yapılaşmaya ve yatırıma konu olmamıştır.

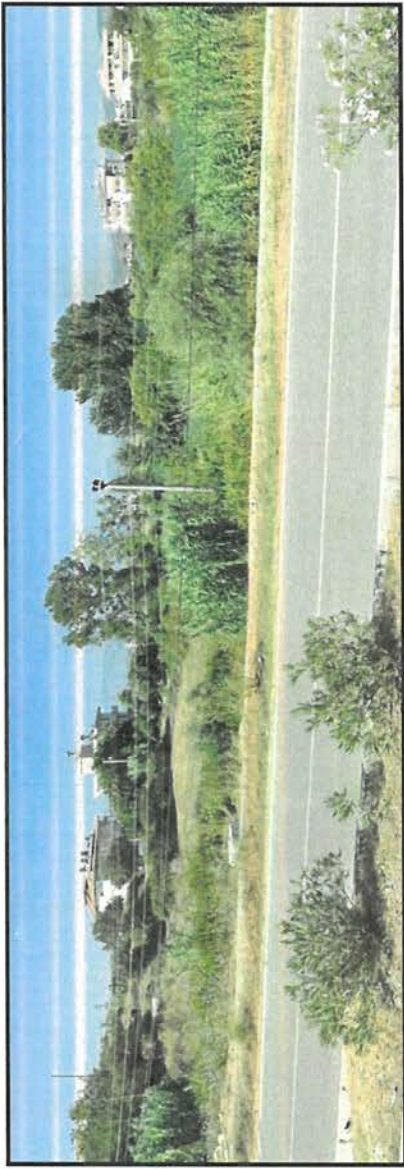
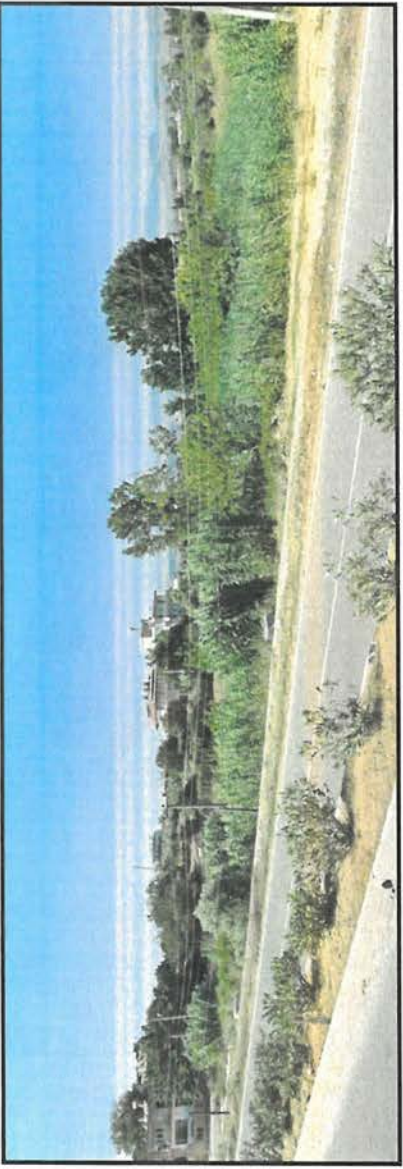
Hızlı gelişim gösteren kentlerde plan onayından sonraki süreçte ortaya çıkan gelişmeler ve talepler neticesinde planlarda yeni düzenleme ve değişiklikler yapılması ihtiyacı ortaya çıkabilmektedir.

Manavgat hızlı gelişme gösteren ve sürekli göç alan bir kenttir. Son dönemlerde yaşanan deprem felaketi, Rusya-Ukrayna savaşı hem ülke içerisinde hem de yurt dışından bu bölgeye olan göçü arttırmıştır. Beraberinde arsa ve inşaat maliyelerindeki artışa bağlı olarak geçmiş dönemdeki konut üretiminin az olması da, barınma ihtiyacına olan talepleri daha da arttırmıştır.

Konumu, denize yakınlığı, ulaşım imkanları ve alan büyüklüğü itibarıyla uygun koşulları sağlayan söz konusu parselde bölgede artan barınma ihtiyacını karşılamak amaçlı site tarzı nitelikli bir yapılaşma yapılmak istenmektedir. Bu doğrultuda parsel maliklerince, parselin tamamının konut amaçlı kullanımını talep edilmektedir.

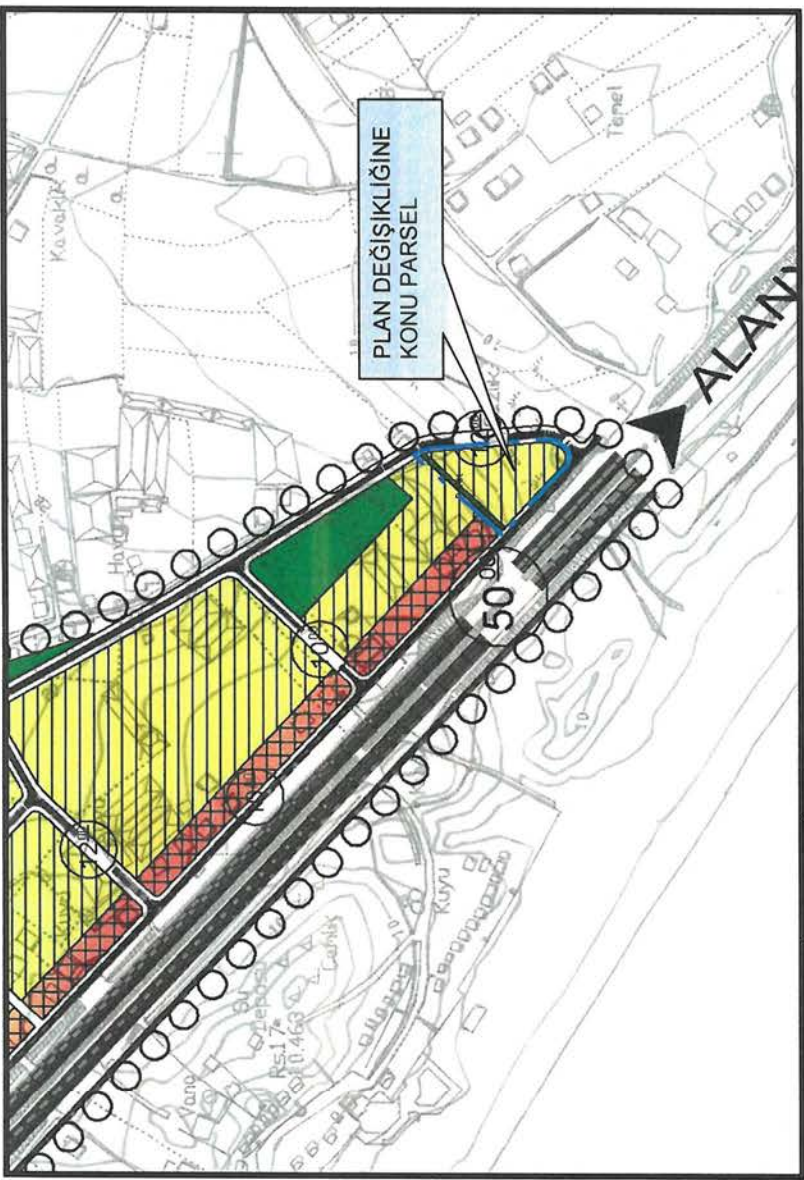
Bu kapsamda, imar planında değişiklik yapılması önerilmiş ve hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye meclisince 11.09.2023 tarihinde onaylanmıştır. Onaylanan nazım imar planına uygun olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ile zemin kat ticaret kullanımını bulunan, gelişme konut alanı planlı 243 ada 4 no.lu parselin, zemin kat ticaret kullanımını kaldırılarak ilgili mevzuatlara uygun bir şekilde sadece "Konut Alanı"na dönüştürülmesi amaçlanmıştır.

Parsellerden Görünümler

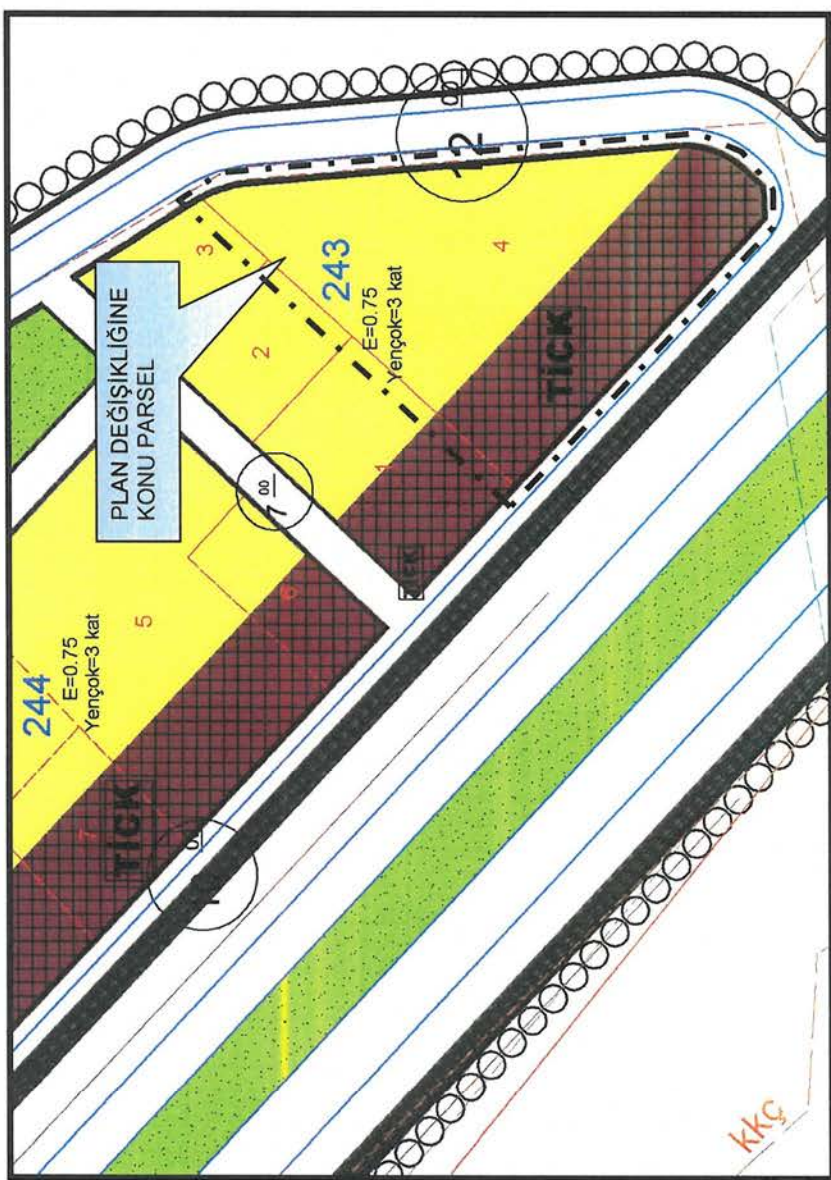


3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu parsel Kızılot (Manavgat) İlave-Revizyon 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde yer almaktadır. Söz konusu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Gelişme Konut Alanı" olarak planlı olup D-400 Karayolu kenarı boyunca yol boyu zemin kat ticaret gösterimi bulunmaktadır. Onaylı uygulama imar planında yapılaşma koşulları; Emsal: 0.75, Yençok: 3 kat belirlenmiştir. Parselin doğusunda 12 metre taşıt yolu, güneyinde ise Antalya-Mersin D-400 Karayolu bulunmaktadır. Parsel Kızılot imar planının doğu sınırını oluşturmakta olup etrafında plansız alanlar bulunmaktadır.



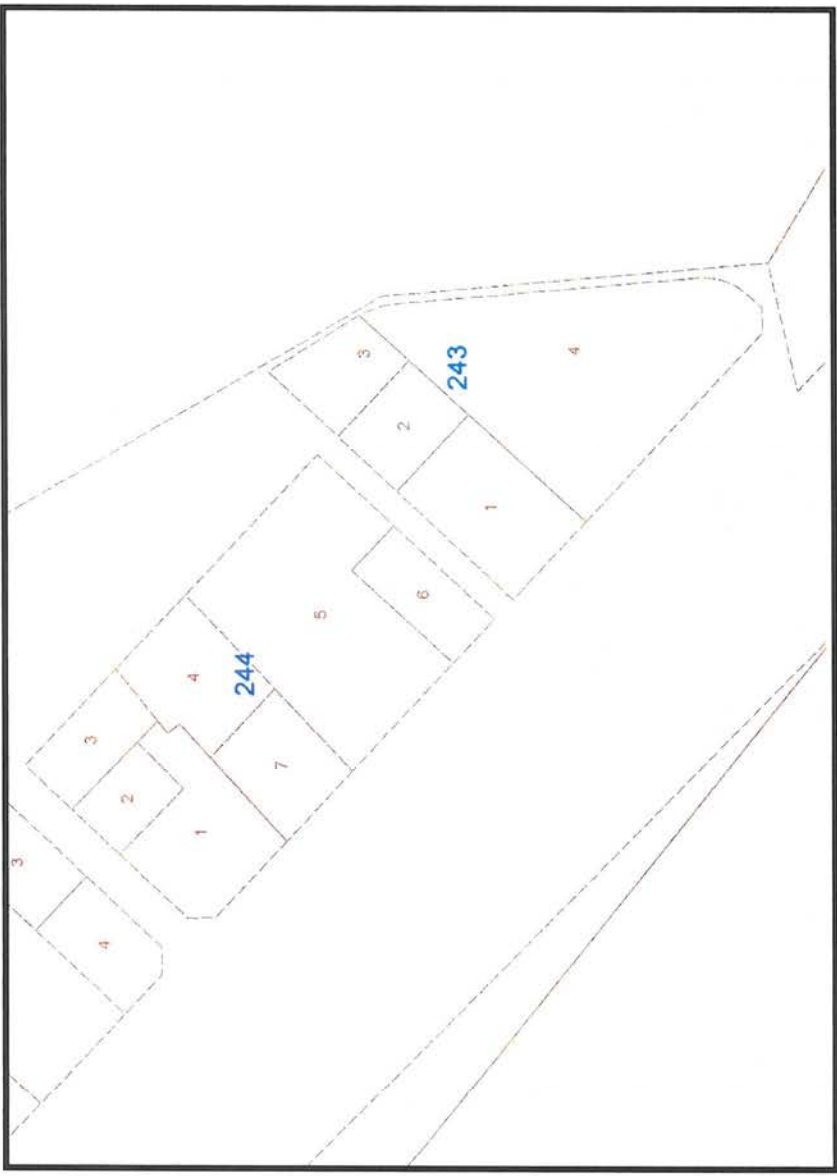
Şekil 3: Onaylı Nazım İmar Planı Örneği



Şekil 4: Meri Uygulama İmar Planı Örneği

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu parcel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Planlama alanında imar uygulaması tamamlanmış durumdadır. Alana ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir.



Şekil 5: Kadastral Durum

5. PLANLAMA KARARLARI

Kızılot Mahallesi onaylı imar planı incelendiğinde; ticaret alanlarının genellikle Kızılot Mahallesinin güney batı kısmında yer alan turizm alanlarına hizmet edecek şekilde gelişme gösterdiği, D-400 karayolu boyunca önerilen konut alanlarında oluşan, yol boyu zemin kat ticaret kullanımının da yine batı kısımda turizm alanlarına yakın olacak şekilde kümelendiği ve konumlandığı görülmektedir. Doğuya doğru gidildikçe, turizm alanlarının uzağında yer alan ticaret alanı olarak planlı alanlarda bu zamana kadar herhangi bir yapılaşma gerçekleştirmediği görülmektedir.

Plan değişikliğine konu 243 ada 4 parsel Kızılot imar planının doğu sınırını oluşturmaktadır. Parselin doğusu ve kuzeyinde plansız alanlar, güneyinde ise D-400 Karayolu devamında kumsal ve deniz bulunmaktadır. Dolayısıyla bahse konu parselin etrafında ve yakın çevresinde ticaret alanı kullanımını destekleyecek fonksiyon alanları yoktur. Konumu, arz-talep dengesi ve kullanım alanı itibarıyla rantabl bir ticari kullanım oluşmadığından plan değişikliğine konu parsel, planlandığı tarihten bugüne kadar geçen 15-20 yıllık süreç içerisinde herhangi bir yapılaşmaya ve yatırıma konu olmamıştır.

Manavgat hızlı gelişme gösteren ve sürekli göç alan bir kenttir. Son dönemlerde yaşanan deprem felaketi, Rusya-Ukrayna savaşı hem ülke içerisinde hem de yurt dışından bu bölgeye olan göçü artırmıştır. Beraberinde arsa ve inşaat maliyelerindeki artışa bağlı olarak geçmiş dönemdeki konut üretiminin az olması da, barınma ihtiyacına olan talepleri daha da artırmıştır.

Konumu, denize yakınlığı, ulaşım imkanları ve alan büyüklüğü itibarıyla uygun koşulları sağlayan söz konusu parselde bölgede artan barınma ihtiyacını karşılama amaçlı site tarzı nitelikli bir yapılaşma yapılmak istenmektedir. Bu doğrultuda parsel maliklerince, parselin tamamının konut amaçlı kullanımı talep edilmiştir. Bu amaç doğrultusunda imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye meclisince 11.09.2023 tarihinde onaylanmıştır. Onaylanan nazım imar planına uygun olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan Uygulama İmar Planı değişikliğinde; 243 ada 4 parselde meri uygulama imar planında yer alan yol boyu konut altı ticaret gösterimi kaldırılarak parselin yaklaşık 3243 m²'lik kısmı gelişme konut alanı olarak planlanmıştır.

Plan değişikliğine konu 243 ada 4 parsel 3477 m² yüz ölçümüne sahiptir. Onaylı uygulama imar planına göre Emsal:0,75, 3 kat yapılaşma koşulları bulunan parselde, zemin katta ticaret, üst katlarda konut kullanımı hakları bulunmaktadır. Meri imar planında tanımlı 0.75 emsal kat sayısına göre dağıtıldığında; zeminde ticaret alanı için 0,25, üst katlarda konut alanı için 0,25+0,25=0,50 emsal kullanımı oluşmaktadır. Bu kapsamda parselde konut alanı için 3477x0,50= 1738,5 m² emsal alanı kullanımı oluşmaktadır. 2022 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçlarına göre Antalya'da ortalama hane halkı büyüklüğü 2,92 kişi olarak tespit edilmiştir. Ortalama daire büyüklüğü 100 m² kabulü ile kişi başına düşen inşaat alanı ihtiyacı 100/2,92= 34,25 olarak gerçekleşmektedir. Bu durumda plan değişikliğine konu parselde meri imar planı kararlarına göre yaşayacak olan kişi sayısı/nüfus: 1738,5/34,25= 50,76 (yaklaşık 51) kişi olarak hesaplanmaktadır.

Hazırlanan imar planı değişikliği ile parselde yer alan zemin kat ticaret alanı kullanımı kaldırılmış, meri plandaki gelişme konut alanları için belirlenmiş yapılaşma koşulları ve yoğunluk (emsal) kararları korunarak, parselin yaklaşık 3243 m²'lik kısmında "gelişme konut alanı" kararı getirilmiştir. Öneri imar planı değişikliği sonucunda parselde 3243x0,75= 2432 m² emsal alanı kullanımı oluşmaktadır. Bu durumda plan değişikliği sonrası 243 ada 4 parselde yaşayacak olan kişi sayısı/nüfus: 2432/34,25= 71 kişi olarak hesaplanmaktadır. Öneri plan değişikliği sonucu parselde yaklaşık 20 kişilik bir artış meydana gelmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde; İmar Planı Değişikliklerine dair esaslarda;

"a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır."

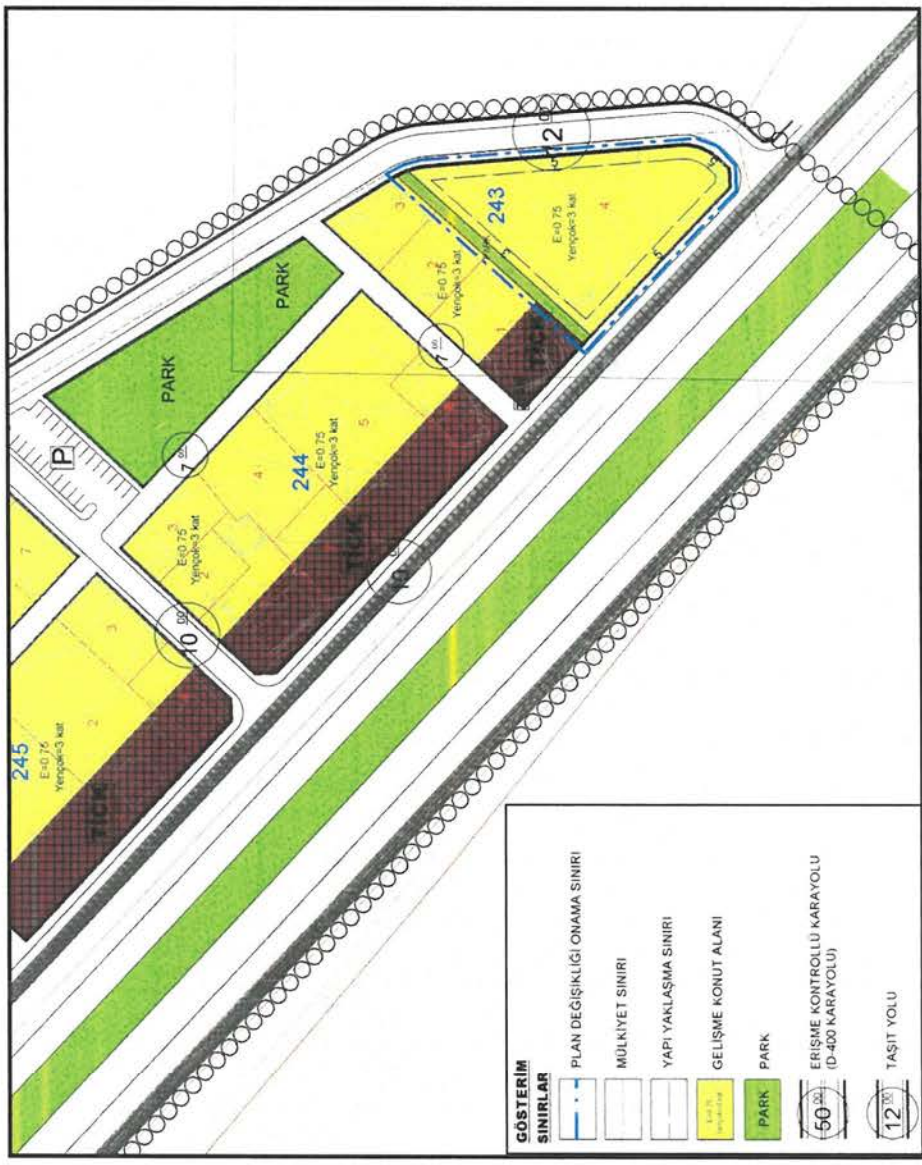
İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelikte

"a) En az bin metrekaare ve üzeri yüzölçümüne sahip olan imar adalarında; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılanmak, suretiyle yapılır." hükümleri bulunmaktadır.

Bu bağlamda, artan nüfusun sosyal donatı alanı ihtiyacını karşılama amaçlı parselin batısında, kuzey- güney yönünde açık yeşil alan koridoru oluşturacak ve hava sirkülasyonu sağlayacak şekilde yaklaşık 234 m² ilave park ve yeşil alan oluşturulmuştur. Öneri uygulama imar planı değişikliği kapsamında zemin kat ticaret kullanımını bulunan parseller ile yeni oluşturulan gelişme konut alanı kullanımı, park ve yeşil alan ile birbirinden ayrılarak ilgili yönetmeliklerde belirtilen şartları sağlayacak şekilde ayrı bir yapı adası olarak planlanmıştır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği eki donatı standartları tablosunda kişi başına 10 m² yeşil alan ayrılması hususu bulunmaktadır. Yapılan değişiklik ile artan 20 kişilik nüfusa karşılık 234 m² ilave park ve yeşil alan oluşturularak, kişi başına $234/20=11,7$ m²/kişi olarak ilgili yönetmelikte belirtilen standartların üstünde bir donatı alanı ayrılması sağlanmıştır.

Hazırlanan Uygulama imar planı değişikliği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimlerine uygun olarak rapor ile bütün olarak hazırlanmıştır.

Yapılan plan değişikliği ile konumu, denize yakınlığı, ulaşım imkanları ve alan büyülüğü itibarıyla konut alanı kullanımı için uygun koşulları sağlayan söz konusu parselde site tarzı nitelikli bir yapılaşma gerçekleştirilebilmesi için ilgili yönetmeliklerde belirtilen koşulları ve standartları sağlayacak şekilde "gelişme konut alanı yapı adası" oluşturulması sağlanmıştır.



Şekil 6: Öneri Uygulama İmar Planı

