



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

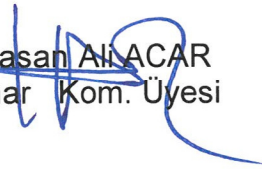
Tarih:06.09.2023

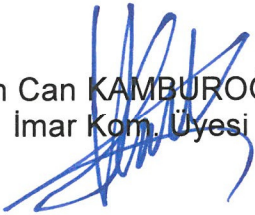
BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	MANAVGAT BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2023 tarihli toplantısında gündemin 106. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye sınırları içerisinde Kızılot Mahallesi 243 ada 4 parselin Gelişme Konut Alanı, Park ve Yeşil Alan olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye sınırları içerisinde Kızılot Mahallesi 243 ada 4 parselin Gelişme Konut Alanı, Park ve Yeşil Alan olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi


Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KİRİŞ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

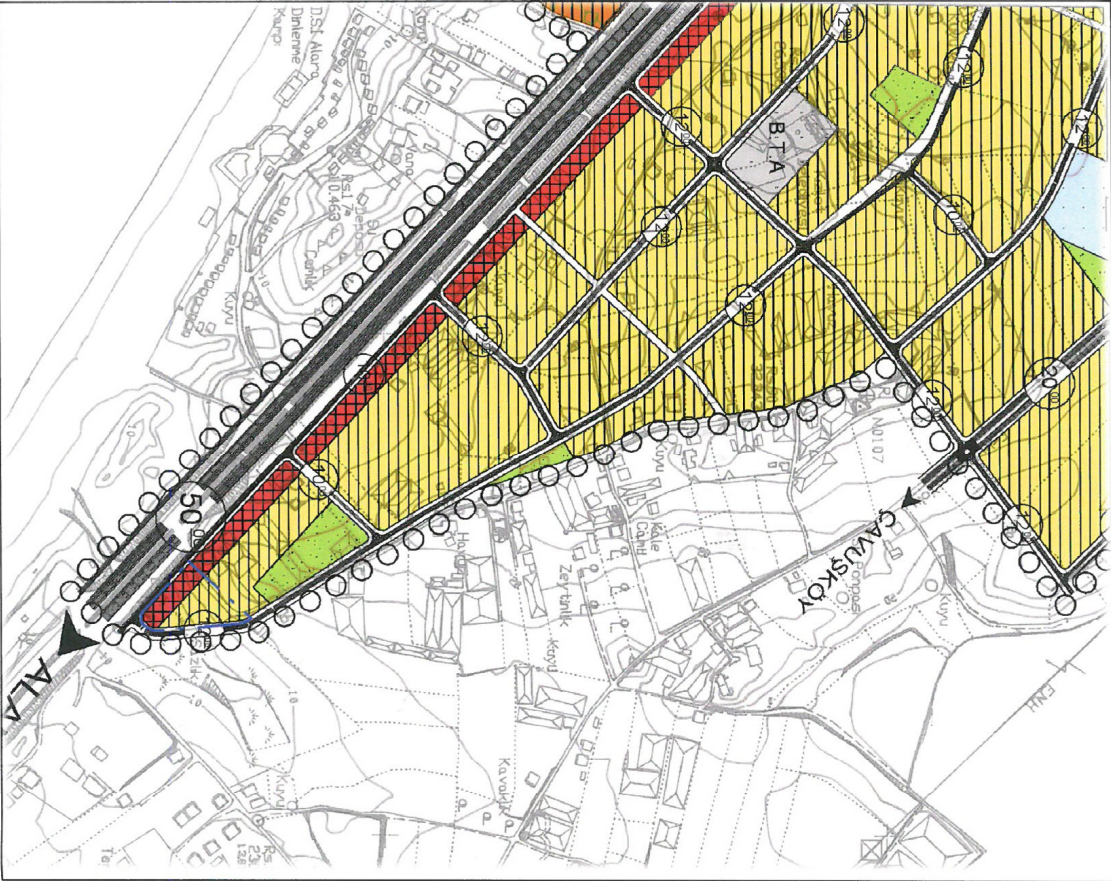
MANAVGAT BELEDİYESİ

MAHALLE: KIZILOT

ADA/PARSEL NO: 243 / 4

PAFTA NO: 027-D-02-C

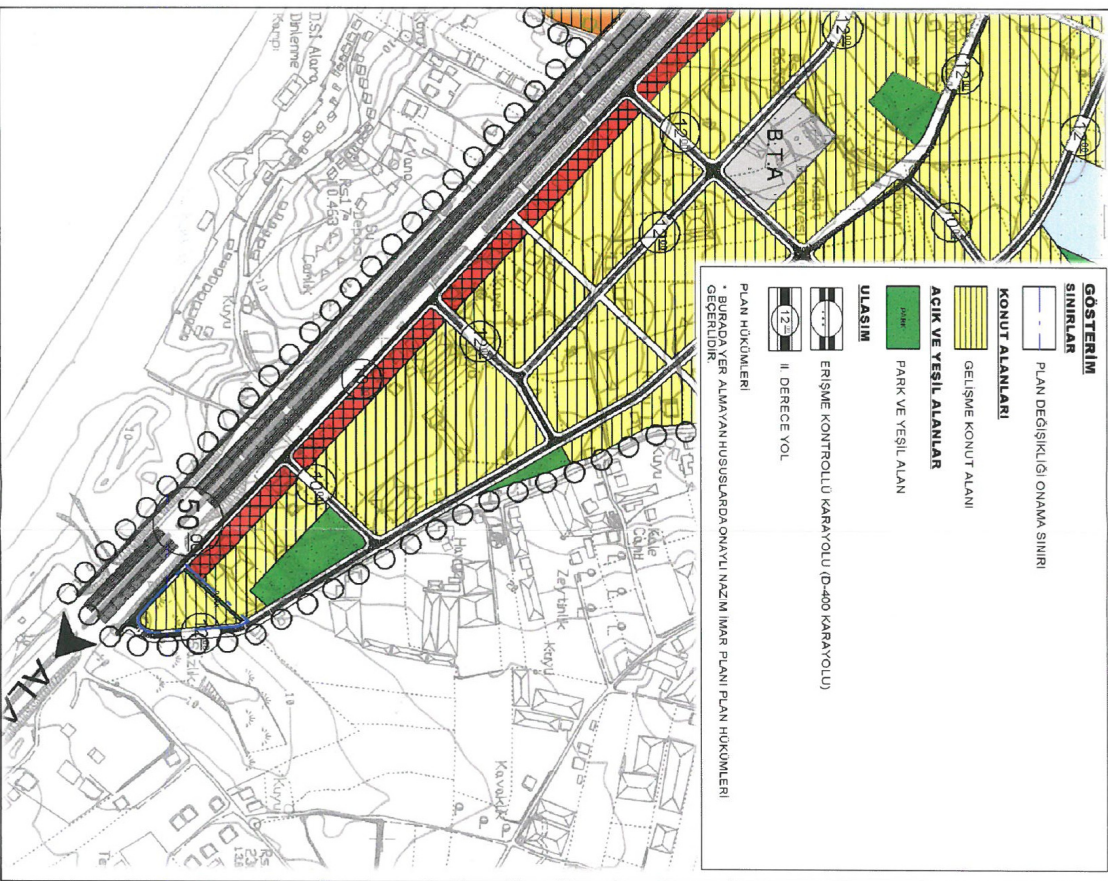
MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK: 1/5000



**ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ
KIZILOT MAHALLESİ 243 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, Kızılot Mahallesi, 1/5000 ölçekli O-27-D-02-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 uydu görünümü



Şekil 2 : Plan değişikliğine konu alanın yakın uydu 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 kümелendiği 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 itibariyle 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 içerisinden 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 itibariyle 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 edilmektedir.

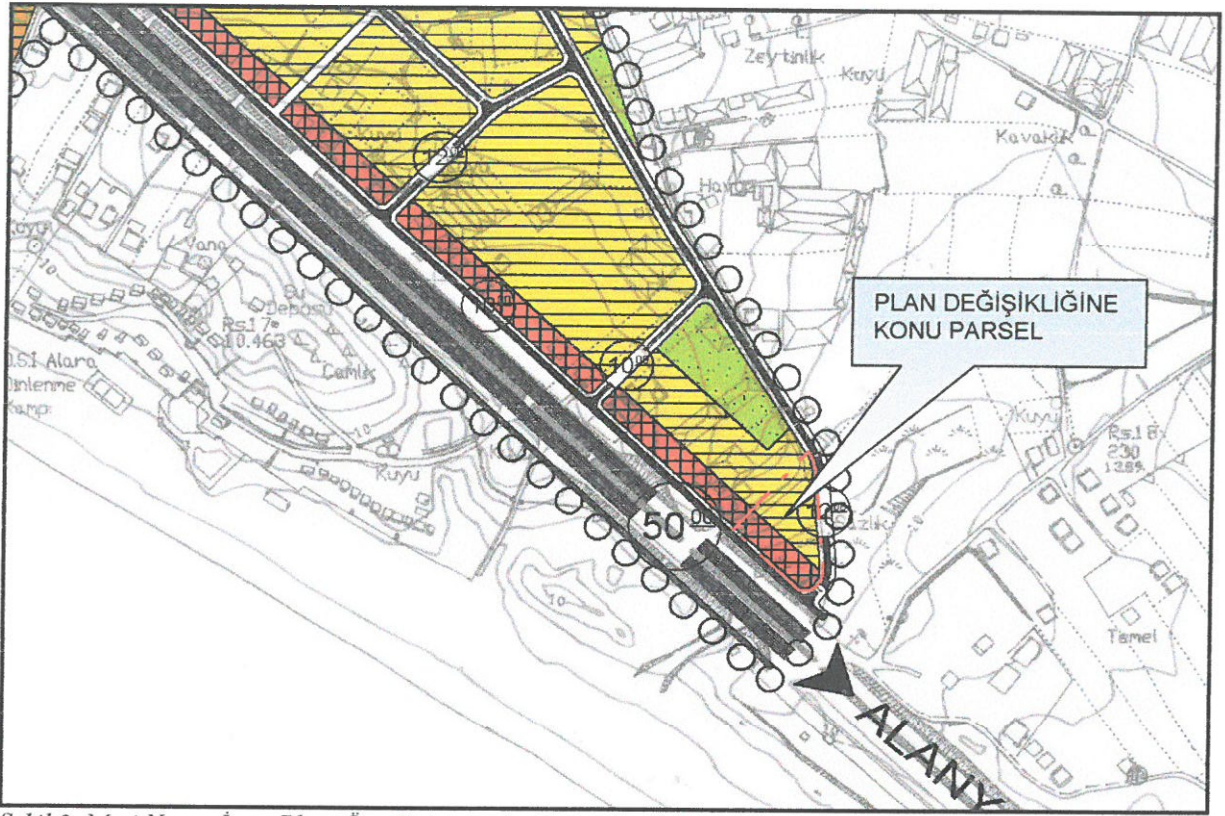
Bu kapsamda, imar planında değişiklik yapılması önerilmiş ve hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliği ile zemin kat ticaret kullanımı bulunan, gelişme konut alanı planlı 243 ada 4 no.lu parselin, zemin kat ticaret kullanımı kaldırılarak ilgili mevzuatlara uygun bir şekilde sadece "Konut Alanı"na dönüştürülmesi amaçlanmıştır.

Parsellerden Görünümler

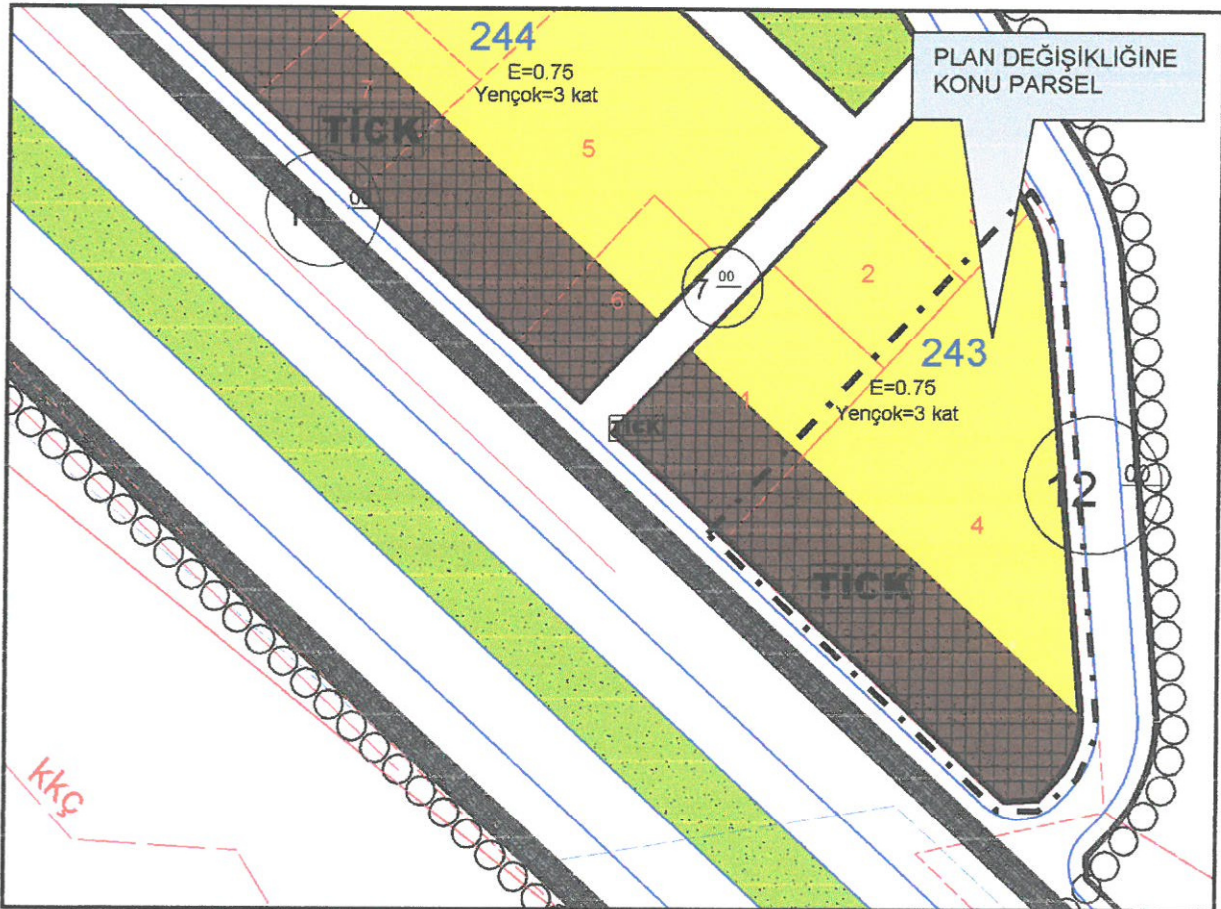


3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu parcel Kızılot (Manavgat) İlave-Revizyon 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde yer almaktadır. Söz konusu parcel 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. Parcel Kızılot imar planının doğu sınırını oluşturmakta olup etrafında plansız alanlar bulunmaktadır.



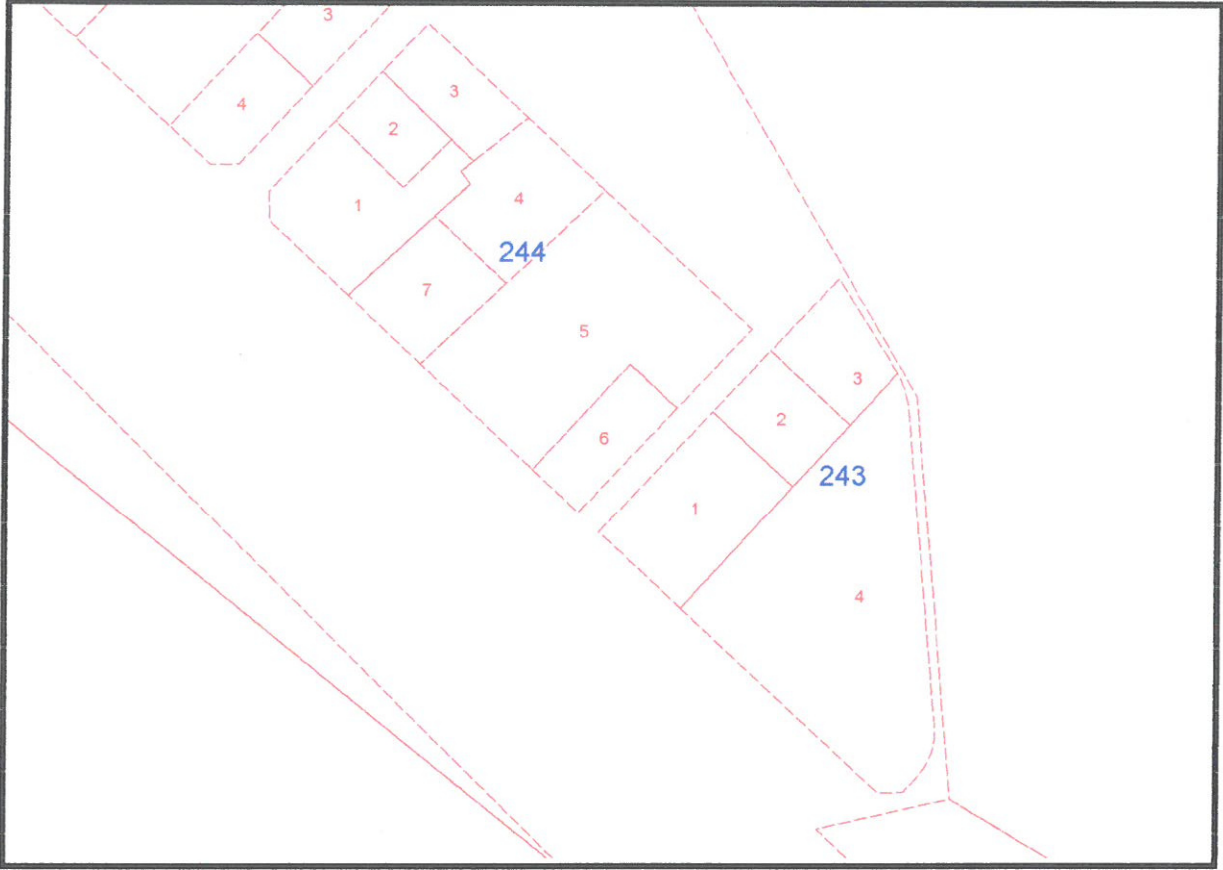
Şekil 3: Meri Nazım İmar Planı Örneği



Şekil 4: Meri Uygulama İmar Planı Örneği

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu parsel 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 Mahallesi'nin 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 kümелendiği 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. 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 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 itibariyle 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 Nazım İmar Planı değişikliğinde; 243 ada 4 parselde meri nazım planda yer alan yol boyu konut altı ticaret gösterimi kaldırılarak parselin yaklaşık 3243 m²lik 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 kullanım hakkı 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.

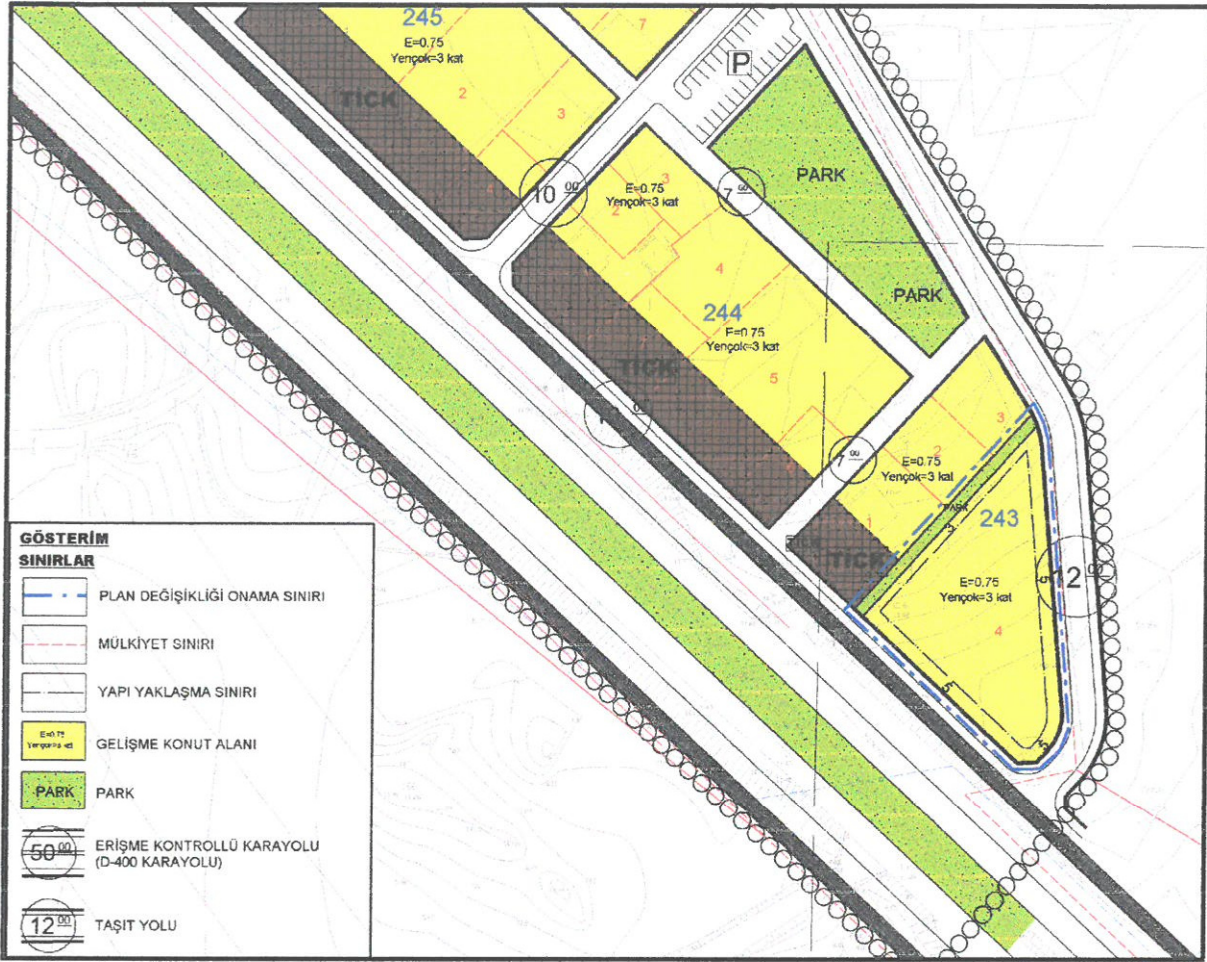
Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde; İmar Planı Değişikliklerine dair esaslarda;

"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 Yönetmelik'te

"a) En az bin metrekare ve üzeri yüzölçümüne sahip olan imar adalarında; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini 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 238 m² ilave park ve yeşil alan oluşturulmuştur. Öneri nazım imar planı değişikliği kapsamında zemin kat ticaret kullanımı bulunan parseller ile yeni oluşturulan



Şekil 7: Öneri Uygulama İmar Planı Taslağı

6. PLAN HÜKÜMLERİ

* Burada Yer Almayan Hususlarda Onaylı Nazım İmar Planı Plan Hükümleri Geçerlidir.

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 966 40 80 Dip.No : 0712120018
Manavgat V.D. No : 13/16648 724

Ö.Sefa ERDAL

Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu (A)
Dip.No:11991 ODTÜ 79
Oda Sicil No:315



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

Belediye : Manavgat Belediyesi
Mahalle : Kızılot Mahallesi
Ada/Parsel : 243 ada 4 parsel
Ölçek : 1/5000
Yüzölçümü : 3477 m²

Manavgat Belediye sınırları içerisinde Kızılot Mahallesi 243 ada 4 parselin "Gelişme Konut Alanı " olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2023 tarihli toplantısında gündemin 106. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu parsel D-400 Karayolu üzerinde yer almakta olup, yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "gelişme konut alanı" , 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, yol boyu zemin kat ticaret ve "gelişme konut alanı" olarak planlıdır.

Plan değişikliği açıklama raporunda, parselde bölgede artan konut ihtiyacının karşılanması amacıyla site tarzı nitelikli yapılaşma yapılmak istendiği, bu amaçla yol boyu ticaret kullanımının kaldırılarak tamamen konut alanı olarak planlandığı belirtilmektedir. Onaylı uygulama imar planında E=0.75 3 kat yapılaşma koşulu bulunan parselde mevcutta 51 nüfus hesabı olmakta iken, parselde zemin kat ticaret kullanımının kaldırılması durumunda nüfusun 71 olacağı, dolayısıyla 20 kişilik ek nüfus getirileceği belirtilmekte, oluşacak artış dolayısıyla da 238m² lik park alanı ayrılarak donatı ayrılmasının sağlandığı belirtilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 31.08.2023

Elif Can BESTELCİ
Şehir Plançısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.