



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:15.08.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.07.2024 tarihli toplantısında gündemin 114. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Çenger Mahallesi 251 ada 1 parselin bir kısmının Turizm Alanından Konut Alanı ve Park ve Yeşil Alana dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Çenger Mahallesi 251 ada 1 parselin bir kısmının Turizm Alanından Konut Alanı ve Park ve Yeşil Alana dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı


Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk.Yrd.


Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi


Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi



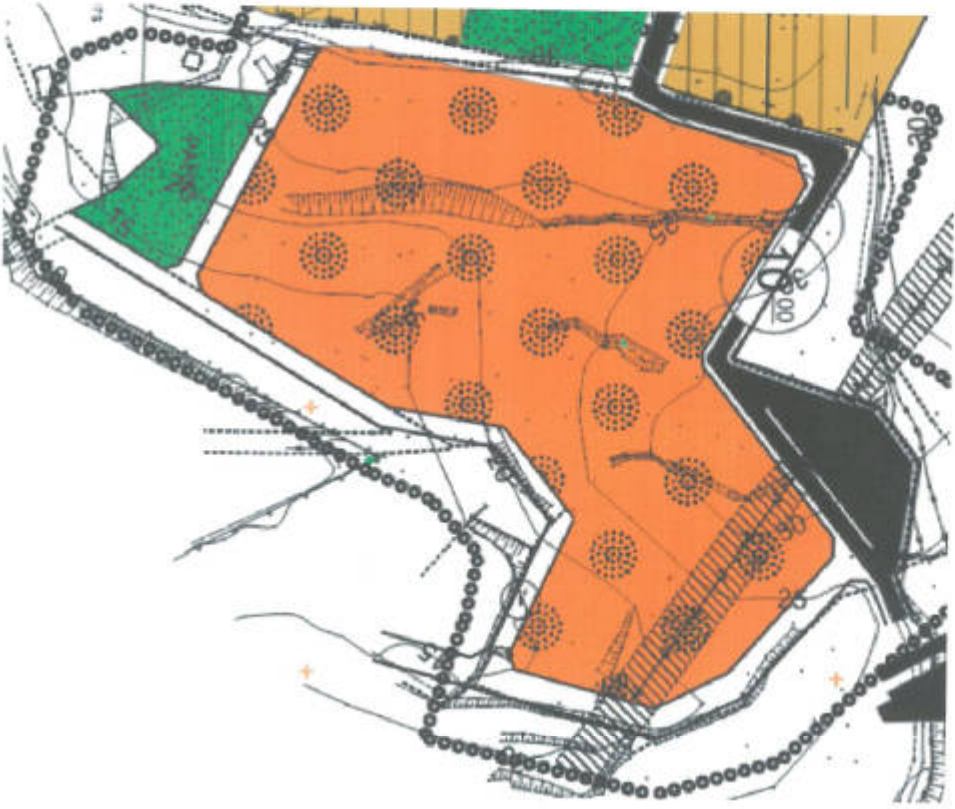
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ



ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ ÇENGER MAHALLESİ 251 ADA 1 NOLU PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

MEVCUT ONAYLI PLAN

ÖNERİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ANTALYA İLİ
MANAVGAT İLÇESİ
ÇENGER MAHALLESİ
251ADA 1 NO.LU
PARSEL

NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

E.Sabri GÜRSES
Şehir Plancısı
Oda Sicil No: 1689

1. PLANLAMA ALANI

Plan değişikliğine konu alan; Antalya ili, Manavgat ilçesi sınırları içerisinde, kadastroda Manavgat ilçesi, Çenger Mahallesi 251 ada 1 no.lu parsei kapsamaktadır.

Alan, 1/5000 ölçekli O27-d-08- ve 1/1000 ölçekli O27-d-08-a-1-b ve O27-d-08-a-1-c paftalarında kalmaktadır.

Planlama alanı, kuzeybatısında yer alan Manavgat ilçe merkezine 21 km, güneydoğusunda yer alan Alanya ilçe merkezine 38 km uzaklıktadır.

Ada/Parsel no: 251/1 Uydu Görüntüsü,

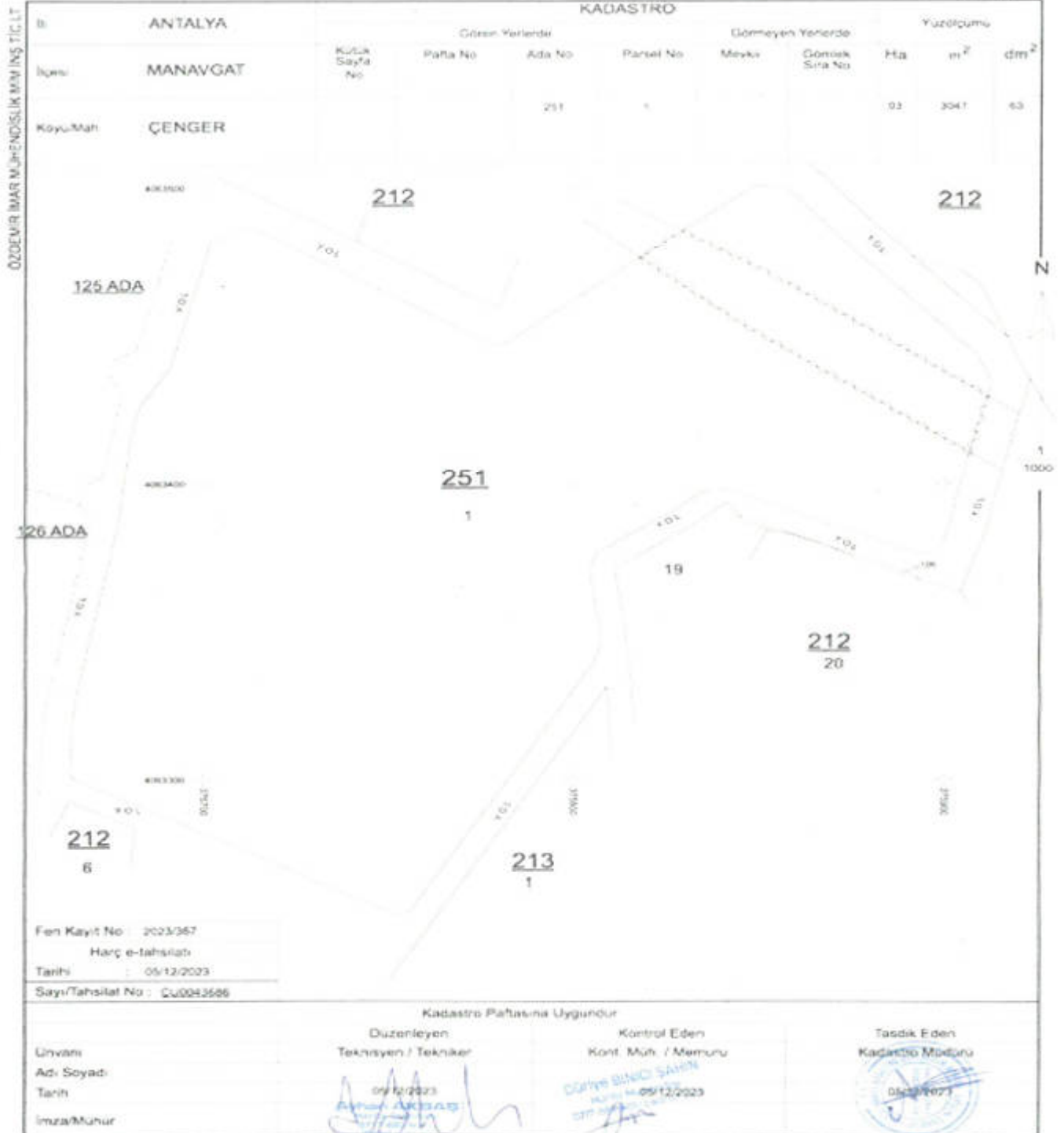


Antalya ili, Manavgat ilçesi sınırları içerisinde Çenger Mahallesi içinde yer alan ada/parsel no. 212/3-5 parseller 18.madde imar uygulaması görüp ada/parsel no. 251/1 nolu parsel olarak tescil olmuştur.

Ada/Parsel no: 251/1 Kadastral Durum

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ

(EK-2)



NOT: Plan Örneği üzerinden alınan ölçüler teknik çalışmalarda kullanılamaz.
Nefcad 8.0 GIS for Windows

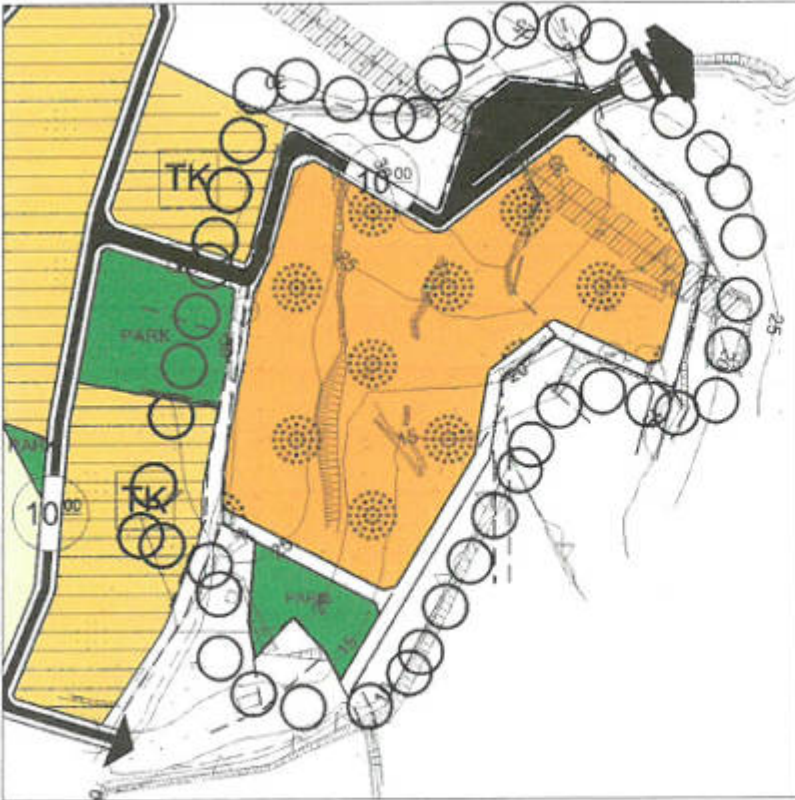
Ada/Parsel no: 251/1 Fiziki Yapı



Ada/Parsel no: 251/1 Onaylı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Plandaki Yeri



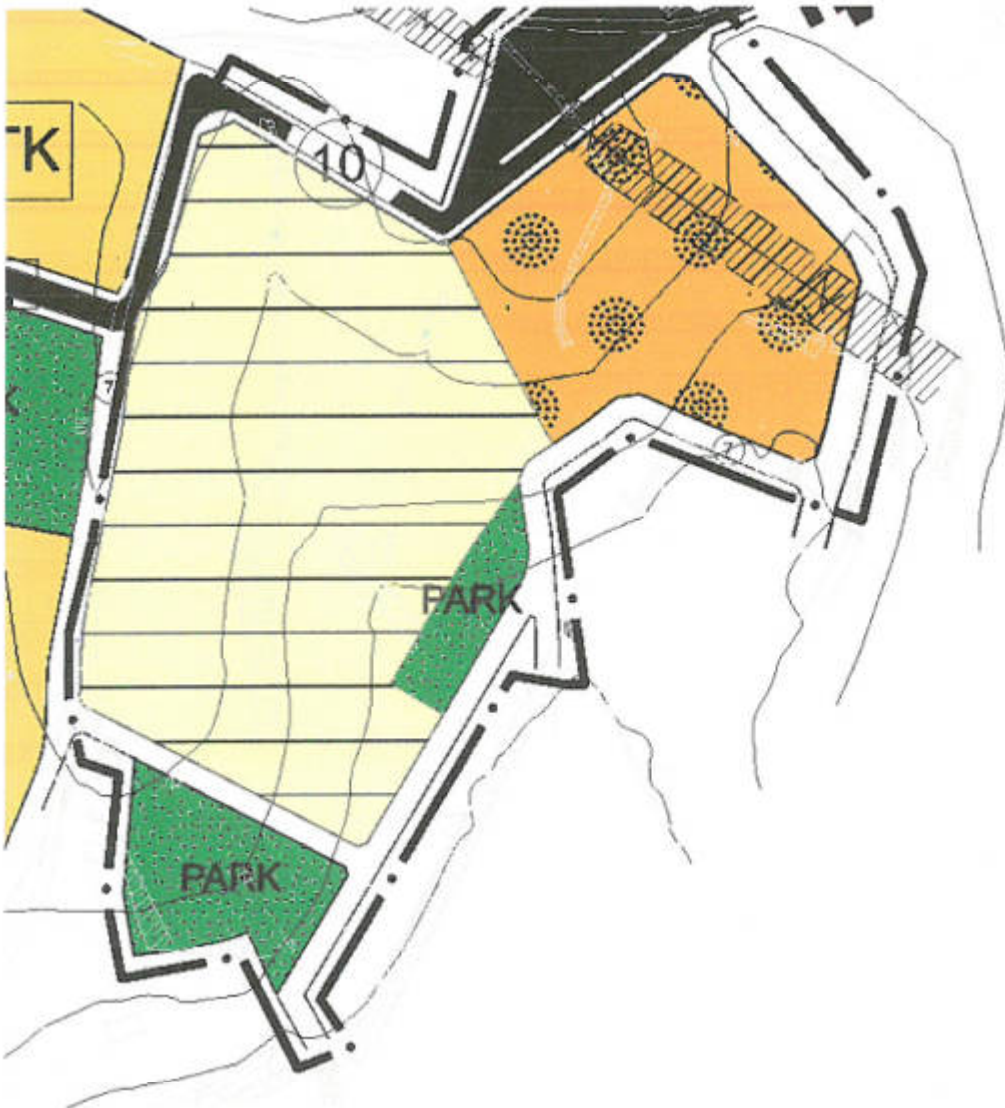
Ada/Parsel no: 251/1 Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu parcel Antalya-Alanya karayoluna 700 metre ve denize 750 metre uzaklıktadır. Turizm yatırımı açısından oldukça elverişli bir konumdadır. Güneydoğu tarafı Turizm Merkezi olup parcelin bulunduğu civarda 4 tane 5 yıldızlı otel mevcuttur. Parsellerin bulunduğu arazi denize hakim bir alan olmakla birlikte manzara açısından turizme hitap edecek niteliktedir. Pandemiden sonra artan bahçeli ev ve insanların doğa ile içiçe olma talebi nedeni ile söz konusu alanın konut ve turizme hitap edecek bir plan değişikliği düşünülmüştür. Üst ölçek planlar tercihli kullanım alanı olduğundan bahse konu parcelin otel ve konut amaçlı imar planı değişikliği yapılmıştır.

Ada/Parcel no: 251/1 in öneri 1/5000 nazım imar planı değişikliği



3. İMAR PLANI KARARLARI

İmar Planı'na konu parsel üzerinde mevcut onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 uygulama imar planında otel alanı olarak 33047 m² otel alanı, 3.010 m² park alanı mevcuttur.

Öneri imar planı değişikliği ile otel alanı 10.000 m² ye düşürülüp geriye kalan 23000 m² konut alanına çevrilmiştir.

-Otel Alanı: Otel alanı için yapılaşma koşulları. Emsal(E):0.80, En fazla yapı yüksekliği: 5 kat Yençok: 20.90 m, zemin kat asma katlı yapılması halinde ise (Yençok): 22.90 m olarak önerilmiş, yapı yaklaşma mesafeleri tüm yönlerden 5 metre olarak belirlenmiştir.

-Konut Alanı: Konut alanı için yapılaşma koşulları Emsal(E):0.60, En fazla yapı yüksekliği(Yençok): 8,50 metre önerilmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri tüm yönlerden 5 metre olarak belirlenmiştir.

-Minimum parsel büyüklüğü 500m² olacaktır.

-Konut alanının nüfus projeksiyonu

A) 21.700 m²/ 500m²=43 parsel

1 parselde 3 kişi yaşayacağından,

43 parsel x 3 kişi =129 kişi

B) Öneri Konut alanı 21700 m² x Emsal(E):0.60=13.020 m²

Bir daire 120 m² düşünülerek 13.020 m² /120 m²=108 daire

Her dairede 3 kişi yaşayacağı düşünülerek 108daire x3kişi =324 kişi

-ORTALAMA NÜFUS = (A+B)/2 , (129+324)/2=226 kişidir.

226 kişi için 10 m² den 2260 m² yeşil alan gerekmektedir fakat bu plan Çenger İmar Planına münferit bir ilave plan olduğundan dolayı,mevcut planda 3010 m² yeşil alan bulunmaktadır. Münferit plan olduğundan dolayı fazladan yeşil alan gereksinimine ihtiyaç bulunmamaktadır. Buna rağmen A-maddesinde belirtilen 129 kişi için kişi başı 10 m² den, 1300 m² yeni yeşil alan tasarlanmıştır.

4. PLAN HÜKÜMLERİ

1-İmar planı değişikliği ile alanın bir bölümü otel, bir bölümüde konut olarak kullanılacaktır.

2-Enerji nakil hattı uygulama imar planlarında inşaat yaklaşma sınırı dışında tutularak yapının enerji nakil hattından uzaklaştırılması esastır. Nakil hattının altı boş bırakılıp ada içi yeşil alan olarak kullanılacaktır.

3-Çevre ve şehircilik bakanlığı tarafından 24.12.2015 tarihli onaylanan jeolojik etüt raporları kararları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

4-Bu imar planı değişikliğinde yer almayan hususlarda Antalya Burdur Isparta planlama bölgesi 1/100 000 ölçekli çevre düzeni planı hükümleri, Manavgat Çenger imar planı plan hükümleri, Manavgat Çenger imar planı plan notları ile 3194 sayılı kanun hüküm ve yönetmeliklerine uyulacaktır.



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Manavgat Belediyesi
Mahalle : Çenger Mahallesi
Ada/Parsel : 251 ada 1 parsel
Ölçek : 1/5000

Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Çenger Mahallesi 251 ada 1 parselin bir kısmının "Turizm Alanından" "Konut Alanı ve Park ve Yeşil Alana" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.07.2024 tarihli toplantısında gündemin 114. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

36057 m² büyüklüğündeki alan yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Ticaret+Turizm+Konut Alanı (TİCTK)" olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında da "Turizm Alanı ve Park Alanı" olarak planlıdır.

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2018 tarih ve 1096 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ile söz konusu alan "Turizm Alanı ve Park Alanı" olarak planlanmıştır.

Manavgat Belediyesinin 11.06.2019 tarih ve 71 sayılı kararıyla uygun bulunan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.10.2019 tarih ve 594 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı ile 212 ada 3 ve 5 parseller (eski 561, 396 parseller) "Otel Alanı, Park Alanı, Genel Otopark Alanı, Taşıt ve Yaya yolu" olarak planlanmıştır.

Turizm Alanı olan 33.047 m²'lik alan 10.000 m²'ye düşürülerek geriye kalan kısmının Konut Alanı olarak hazırlandığı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2024 tarih ve 315 sayılı kararıyla reddedilmiştir.

Yeniden revize edilerek sunulan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı dosyasında; plan açıklama raporunda Turizm Alanı olan 33.047 m²'lik alan 10.000 m²'ye düşürülerek geriye kalan 23.000 m² Konut Alanına çevrilmiştir şeklinde revize edilen dosya açıklanmışsa da yapılan incelemede alan bilgilerinin hatalı açıklandığı, Konut Alanının 21.700 m², emsal 0.60 ve toplam inşaat alanının 13.020 m² olarak planlandığı belirlenmiştir.

Ayrıca plan değişikliği ile alana ilave gelen nüfus yoğunluğu 324 kişi olarak belirlenmiş ancak plan değişikliğinde toplam 1300 m² ilave yeşil alan önerildiği görülmüştür.

Otel Alanı için yapılaşma koşulları E:0.80 Yençok:20.90 metre En fazla yapı yüksekliği 5 kat (zemin katın asma katlı yapılması halinde Yençok:22.90 metre), yapı yaklaşma mesafeleri tüm yönlerden 5 metre olarak önerilmiştir.

Konut Alanı için yapılaşma koşulları E:0.60 Yençok:8.50 metre yapı yaklaşma mesafeleri tüm yönlerden 5 metre olarak önerilmiştir.

Minimum parsel büyüklüğü 500 m² olarak önerilmiştir.

5

Plan Açıklama Raporunda; "Konut Alanındaki nüfus ortalama olarak 226 kişi olarak belirlenmiş olup mevcutta yer alan yeşil alan miktarı 3010 m² dir. Münferit plan olduğundan dolayı fazladan yeşil alan gereksinimine ihtiyaç bulunmamaktadır." denilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin imar planı değişiklikleri başlıklı 26'ncı maddesinde; "(5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde: a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır." denilmektedir.

Ancak mevzuat hükmünde belirtilen artan nüfus yoğunluğuna karşılık yeterli oranda sosyal ve teknik altyapı alanlarının plan değişikliğinde ayrılmadığı görülmüştür.

Plan hükümlerinde;

1-İmar Planı değişikliği ile alanın bir bölümü otel, bir bölümü de konut olarak kullanılacaktır.

2-Enerji Nakil Hattı uygulama imar planlarında inşaat yaklaşma sınırı dışında tutularak yapının enerji nakil hattından uzaklaştırılması esastır. Nakil hattının altı boş bırakılıp ada içi yeşil alan olarak kullanılacaktır.

3-Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 24.12.2015 tarihli onaylanan jeolojik etüt raporları kararları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

4-Bu imar planı değişikliğinde yer almayan hususlarda Antalya Burdur Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri, Manavgat Çenger imar planı plan hükümleri ile 3194 sayılı kanun hüküm ve yönetmeliklerine uyulacaktır. denilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisinindir. 14.08.2024

Merve Pınar DAL
Şehir Plancısı

Muhammed ULUSAN
Planlama Şube Müdür V.