



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



Sayı : E-90852262-105.03-466044
Konu : Manavgat, Taşağıl Mah. 175 Ada 2, 3
Parseller İle 521 Ada 3 Parselin Doğusu Nip
Değ.

06.11.2024

BAŞKANLIK MAKAMINA

Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Konut Alanı olarak planlı 175 ada 2 ve 3 parsellerin Park Alanı olarak, Park Alanı olarak planlı bulunan 521 ada 3 parselin doğusundaki alanın Ticaret Alanı olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Durmuş Ali ARSLAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Ramazan DEMİR
Başkan a.
Genel Sekreter V.

Ek : - 1/5000 ölç. NİP. - Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 12e95686-3337-473c-ab55-4cf0c160752c

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: 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: Fırat ELMAKAS
Şehir Plancısı
Telefon No: -



ANTALYA İLİ, MANAVGAT İLÇESİ, TAŞAĞIL MAHALLESİ
175 ADA 2 VE 3 PARSELLER İLE 521 ADA 3 PARSELİN
DOĞUSUNDAKİ PARK ALANININ BİR KISMINDA
HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞ.



ÖLÇEK: 1/ 5000
MEVCUT

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

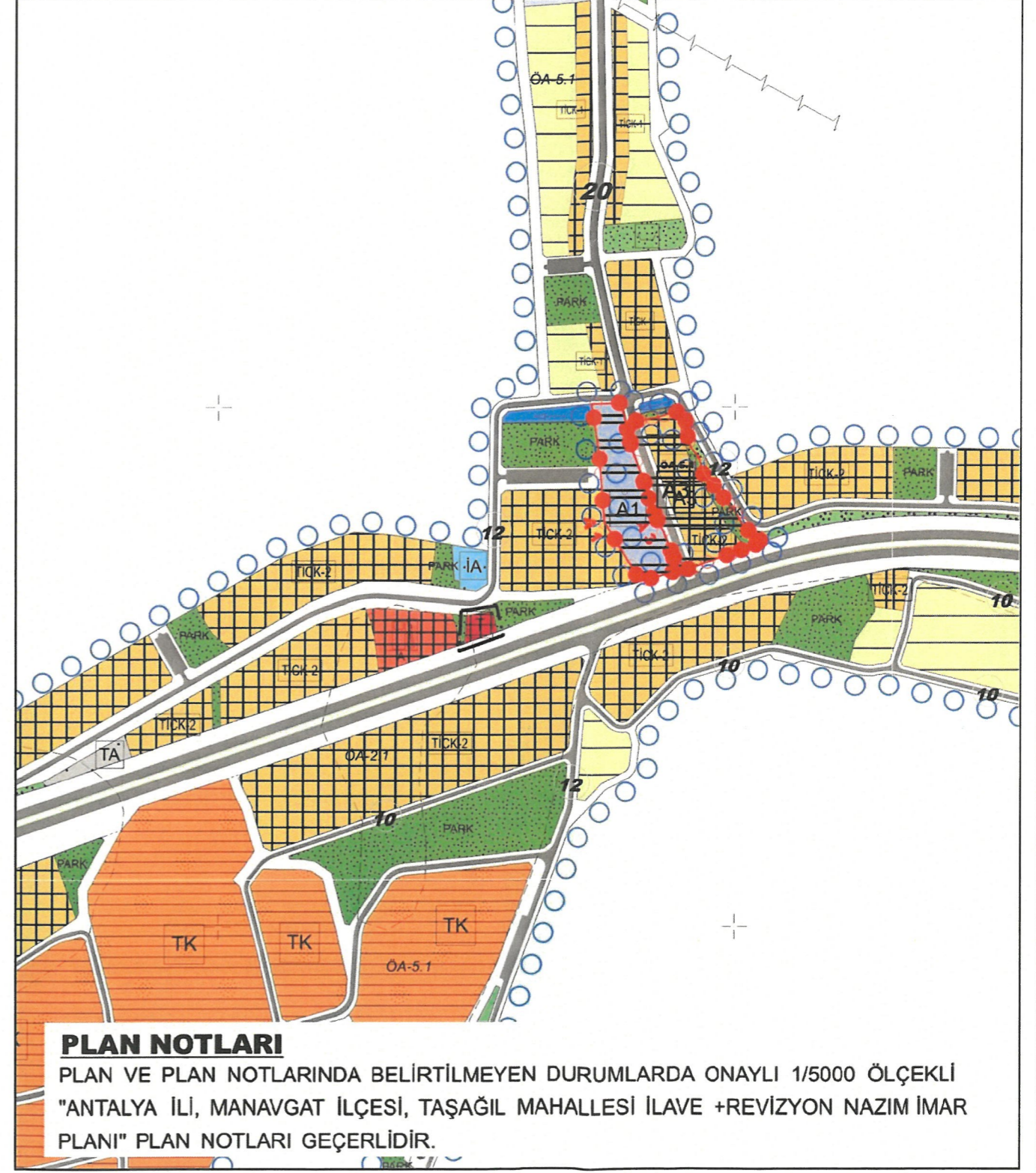
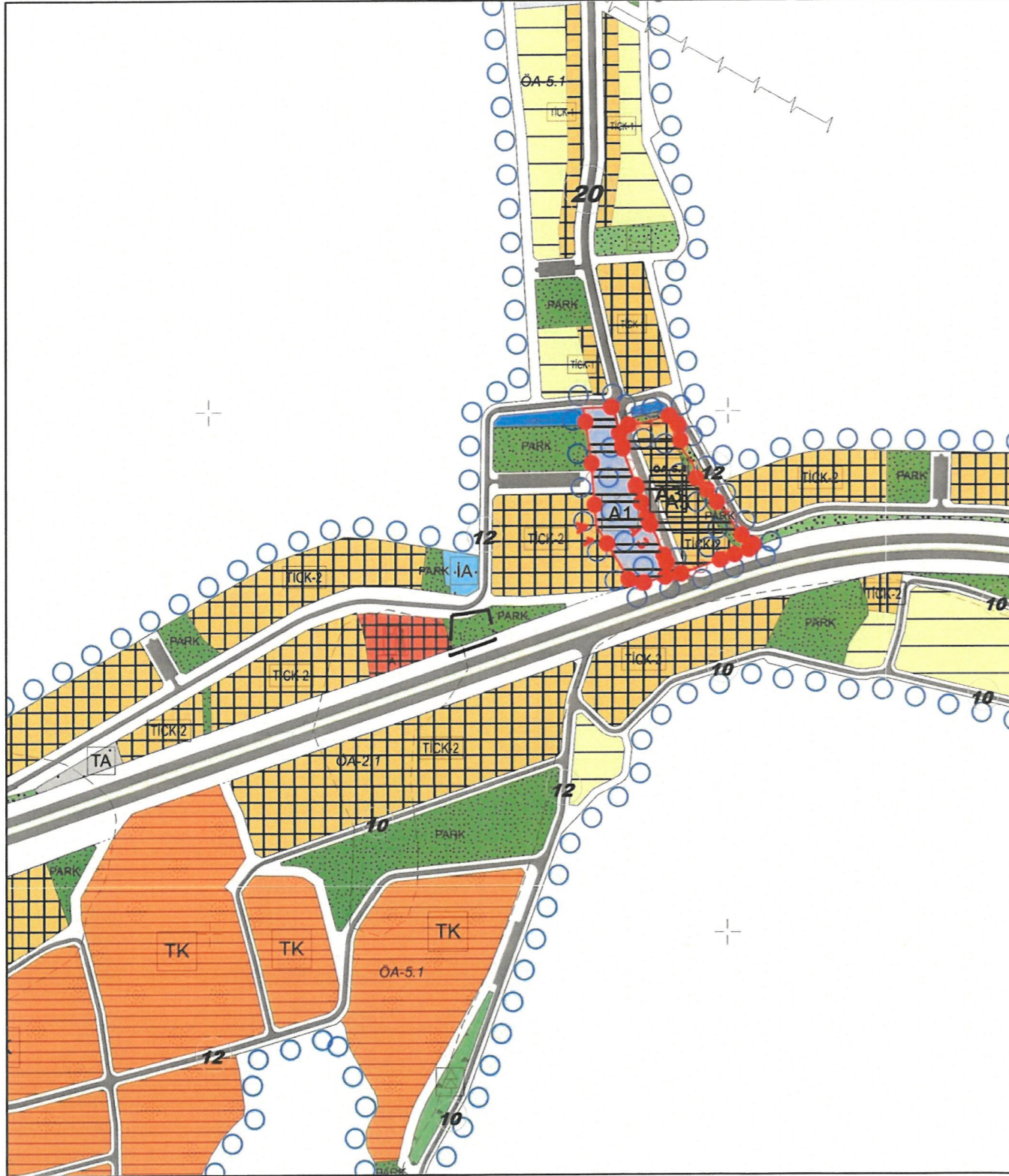
TİCARET ALANI

PARK ALANI

K



ÖLÇEK: 1/ 5000
ÖNERİ

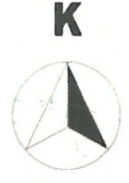


ANTALYA İLİ, MANAVGAT İLÇESİ, TAŞAĞIL MAHALLESİ
175 ADA 2 VE 3 PARSELLER İLE 521 ADA 3 PARSELİN
DOĞUSUNDAKİ PARK ALANININ BİR KISMINDA
HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞ.

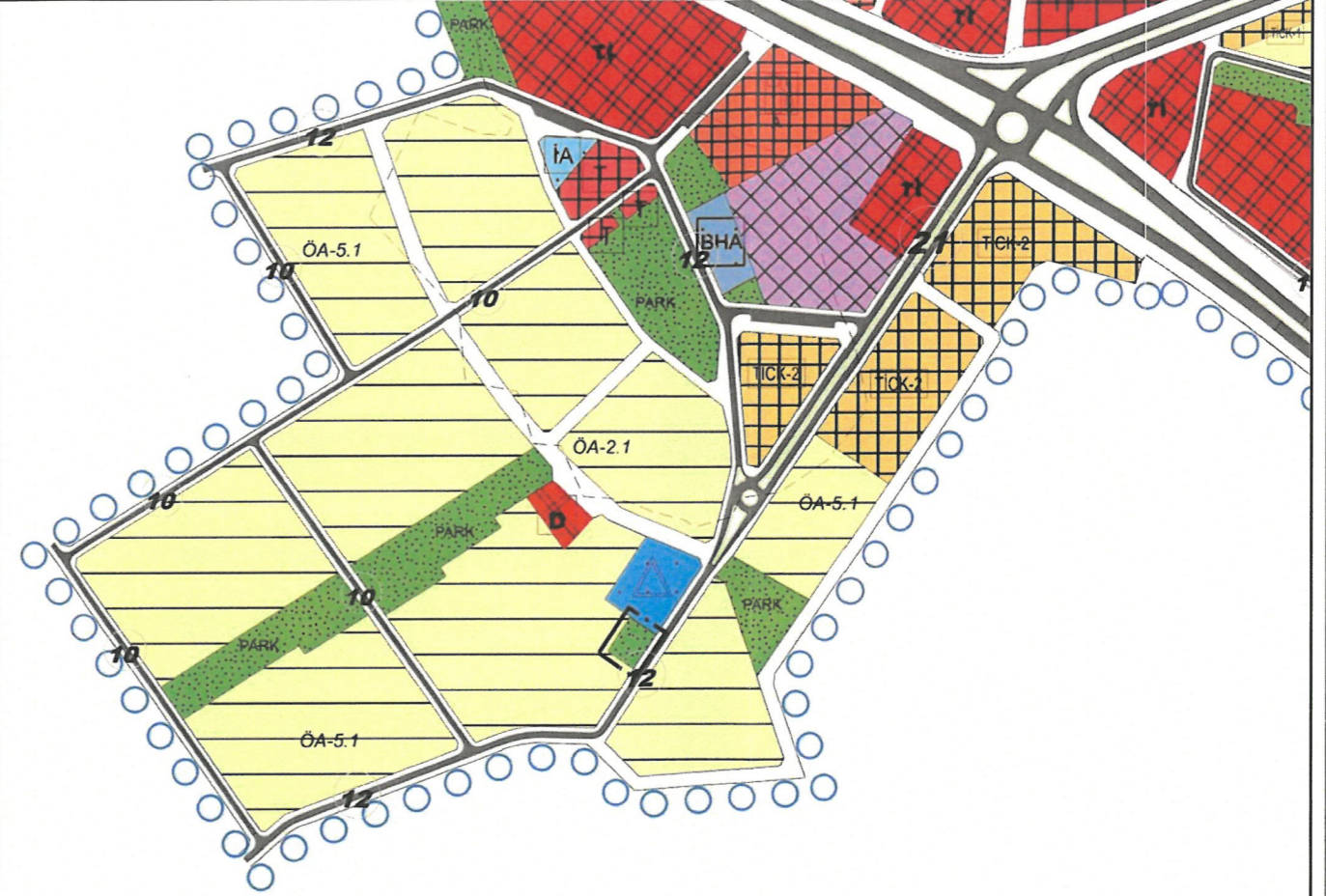
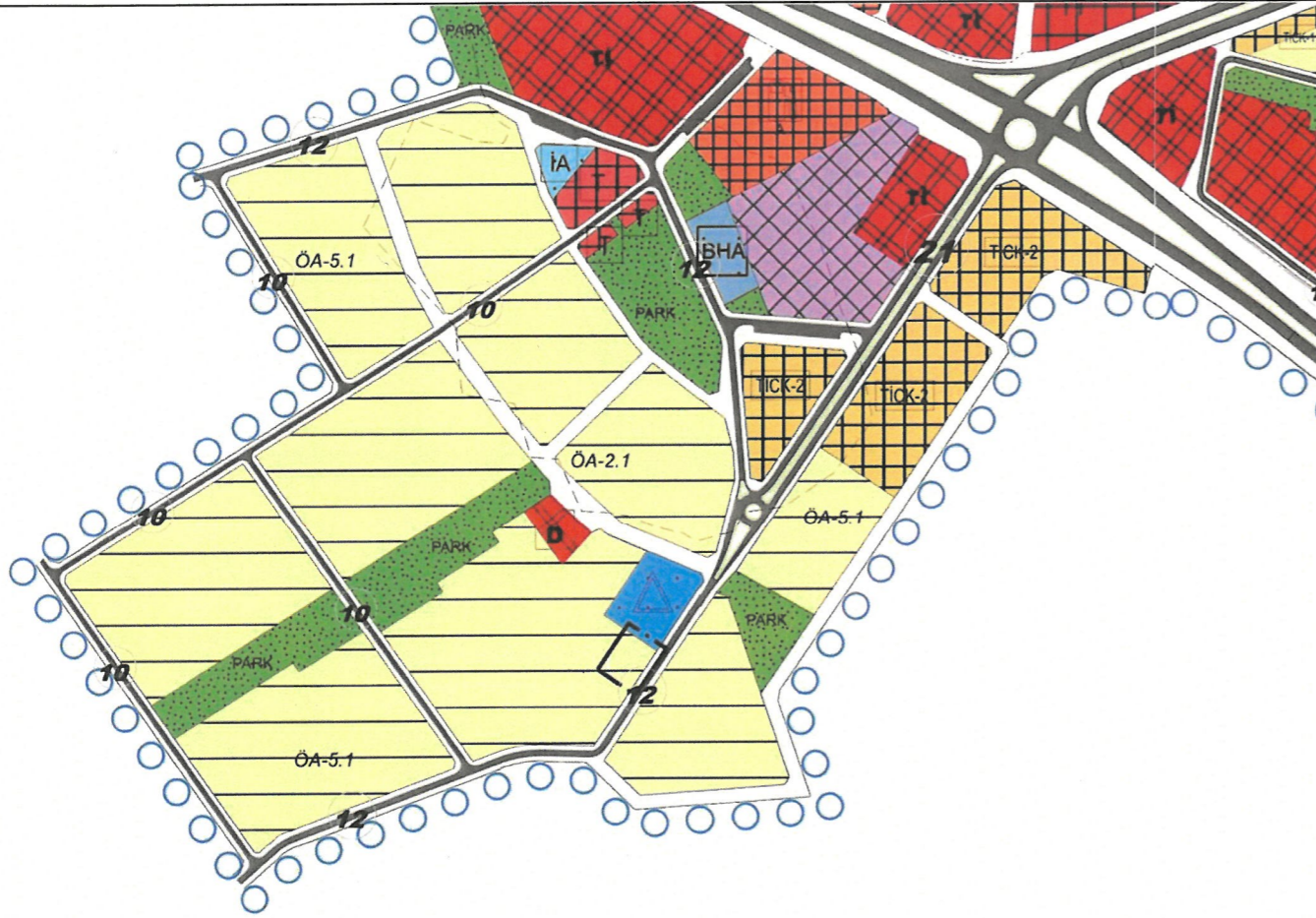


ÖLÇEK: 1/ 5000
MEVCUT

GÖSTERİM



ÖLÇEK: 1/ 5000
ÖNERİ



PLAN NOTLARI

PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ
"ANTALYA İLİ, MANAVGAT İLÇESİ, TAŞAĞIL MAHALLESİ İLAVE +REVİZYON NAZİM İMAR
PLANI" PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

AÇIKLAMA RAPORU

ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ TAŞAĞIL MAHALLESİ 175 ADA 2 VE 3 PARSELLER İLE 521 ADA 3 PARSELİN DOĞUSUNDA YERALAN PARK ALANININ BİR KISMINI KAPSAYAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Özet

175 Ada 2 ve 3 Parsellerin Yeşil Alana, 521
Ada 3 Parselin Doğusundaki Park Alanının bir
kısımının Ticaret Alanına Dönüştürülmesi

İmar Plan Pafta Numarası = O26-a-15-a
O26-a-15-b

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI VE KONUMU	2
2. MÜLKİYET ve YAPILAŞMA DURUMU	2
3. MEVCUT PLAN BİLGİSİ	4
3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	4
3.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	5
3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	6
3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	7
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE TEKLİFİ	8

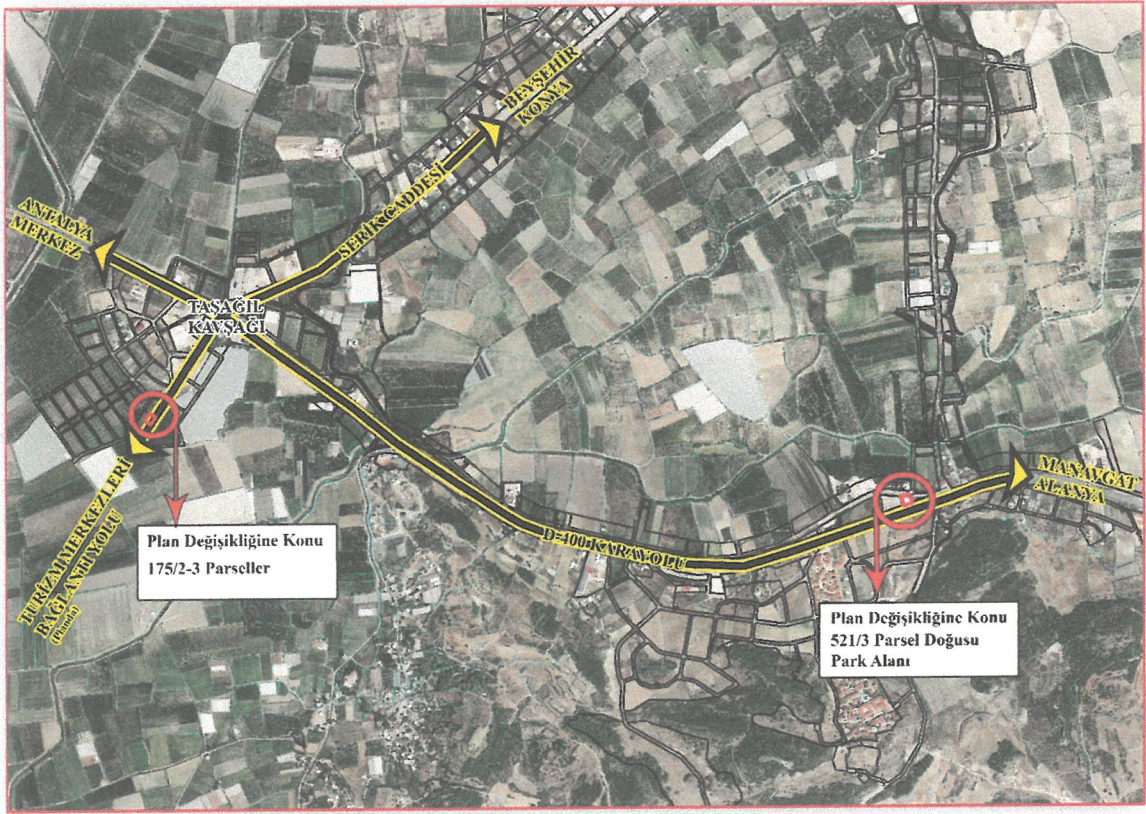
ŞEKİL DİZİNİ

Şekil 1: Planlama Alanın Bölge İçindeki Konumu	2
Şekil 2: Plan Değişikliği Teklif Edilen Parsellerin Kadastro Durumu	3
Şekil 3: 521 ada 3 Parselin Doğusundaki Park Alanının Fiili Durumunun Fotoğrafı	4
Şekil 4: Onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	5
Şekil 5: Manavgat İlçesi Onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı	6
Şekil 6: Taşağıl Mahallesi Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu	7
Şekil 7: Taşağıl Mahallesi Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	8
Şekil 8: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişikliği Önerisi	10

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI VE KONUMU

Plan değişikliği; Manavgat İlçesi, Taşağıl Mahallesi, 175 ada 2-3 parseller ve 521 ada 3 parselin doğu sınırında yer alan Park Alanı'nın 700 m² lik kısmını kapsamaktadır.(Hata! Başvuru kaynağı bulunamadı.).

521 Ada 3 parselin doğu sınırında yer alan Park Alanı, D400 karayolunun kuzeyinde, Taşağıl Kavşağı'nın yaklaşık 2,5 km Manavgat yönündedir. 175 ada 2 ve 3 parseller D400 karayolunun güneyinde, çevre düzeni planında yer alan turizm yolu D400 bağlantı yolu üzerinde Taşağıl Kavşağı'na yaklaşık 500 metre uzaklıktadır.



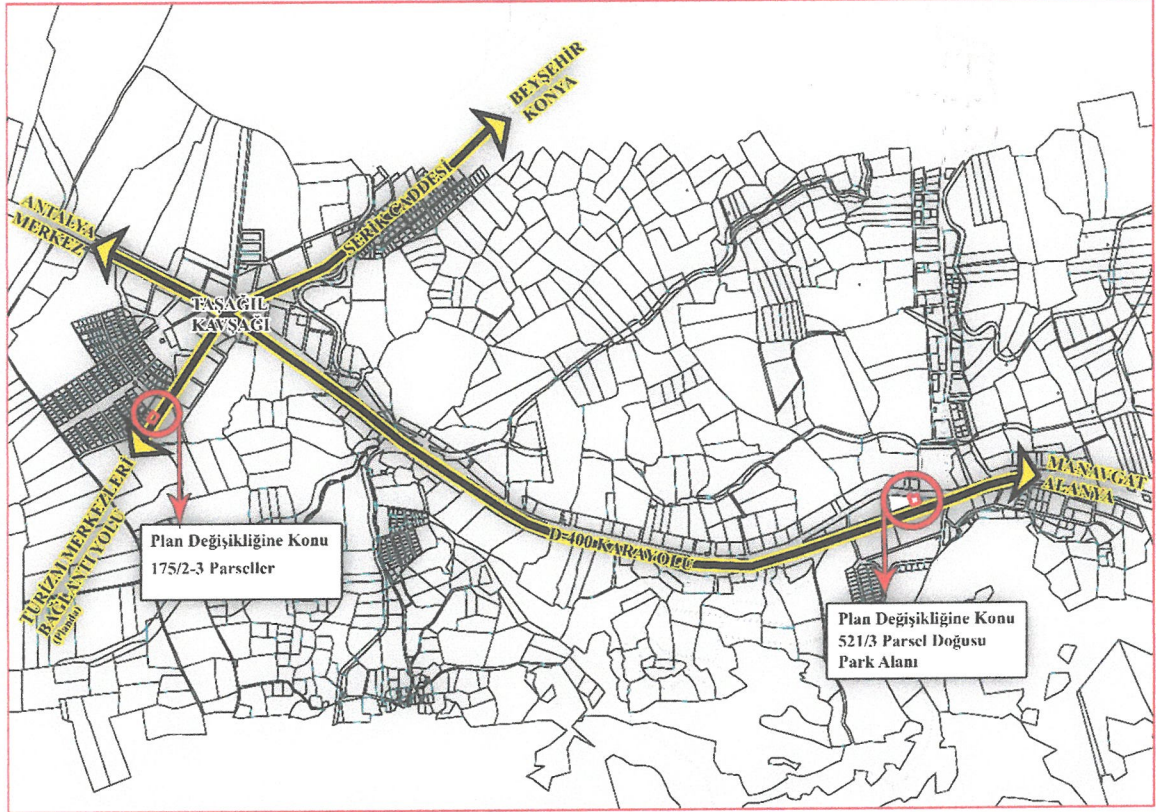
Şekil 1:Planlama Alanın Bölge İçindeki Konumu

2. MÜLKİYET ve YAPILAŞMA DURUMU

Plan değişikliğine konu 175 ada 2 ve 3 parseller ve çevresi imar uygulaması görmüş arsa niteliğinde 350 m² büyüklükte toplamda 700 m²dir. 521 ada 3 parselin doğusunda kalan Park Alanı, 521/3 parselin parçası durumunda iken söz konusu parselin Akaryakıt ve Bakım İstasyonu Plan Değişikliği Sürecinde Kamuya terk edilmiştir.

Tablo 1: Plan Değişikliğini Kapsayan Parsel Listesi

Ada/Parsel	İl	İlçe	Mahalle	Nitelik	Tapu Alan
175/2	Antalya	Manavgat	Taşagül	Arsa	350
175/3	Antalya	Manavgat	Taşagül	Arsa	350
Toplam					700m²



Şekil 2: Plan Değişikliği Teklif Edilen Parsellerin Kadastro Durumu

Plan değişikliği teklif edilen 2 parsel ve park alanında fiiliyatta üzerinde herhangi bir yapı yer almamakta olup Park Alanı araç trafiğinin hızlı olduğu karayolu kenarında atıl bir durumda ve bir kısmı işletmeci tarafından çimlendirilmiş durumdadır.



Şekil 3: 521 ada 3 Parselin Doğusundaki Park Alanının Fiili Durumunun Fotoğrafi

3. MEVCUT PLAN BİLGİSİ

3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

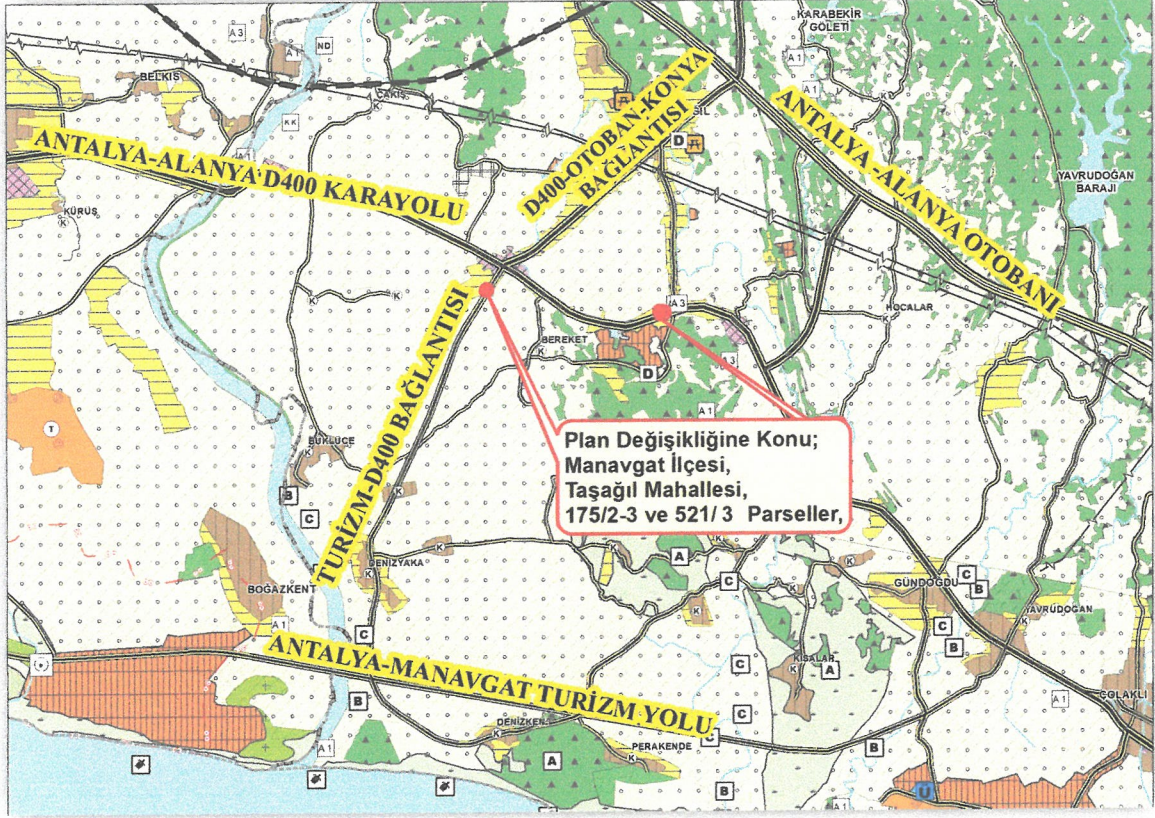
Plan değişikliğine konu olan parselleri de kapsayan Antalya Bütünü Kapsayan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile onaylanmıştır. (Şekil 4)

Söz Konusu plana göre 175 ada 2 ve 3 parseller Antalya Merkezden Başlayan, Lara-Kundu, Kadriye, Belek gibi önemli turizm merkezlerini D400 Karayolu, Otoban ve Beyşehir Konya'ya bağlayan önemli bir bağlantı yolu üzerinde kalmaktadır. Plan kararı olarak "Kentsel Gelişme Alanı" alan kullanımı içerisinde kalmaktadır.

521 ada 3 parsel doğusunda yer alan ve Plan Değişikliğine konu bölge ise Antalya-Alanya-Mersin yolu üzerinde yer almaktadır. Plan kararı olarak "Kentsel Gelişme Alanı" olarak planlıdır ve Çevre Düzeni Planı Plan Notlarının 5.22 maddesi;

"Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak tanımlanmış alanlarda, eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, konut alanları, küçük sanayi alanları, turizm tesis alanları, konut dışı kentsel

çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir. Yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Kentsel Gelişme Alanları içerisinde Açık Yeşil Alanlar Alt ölçekli Planlarda belirlenecektir.” şeklindedir.

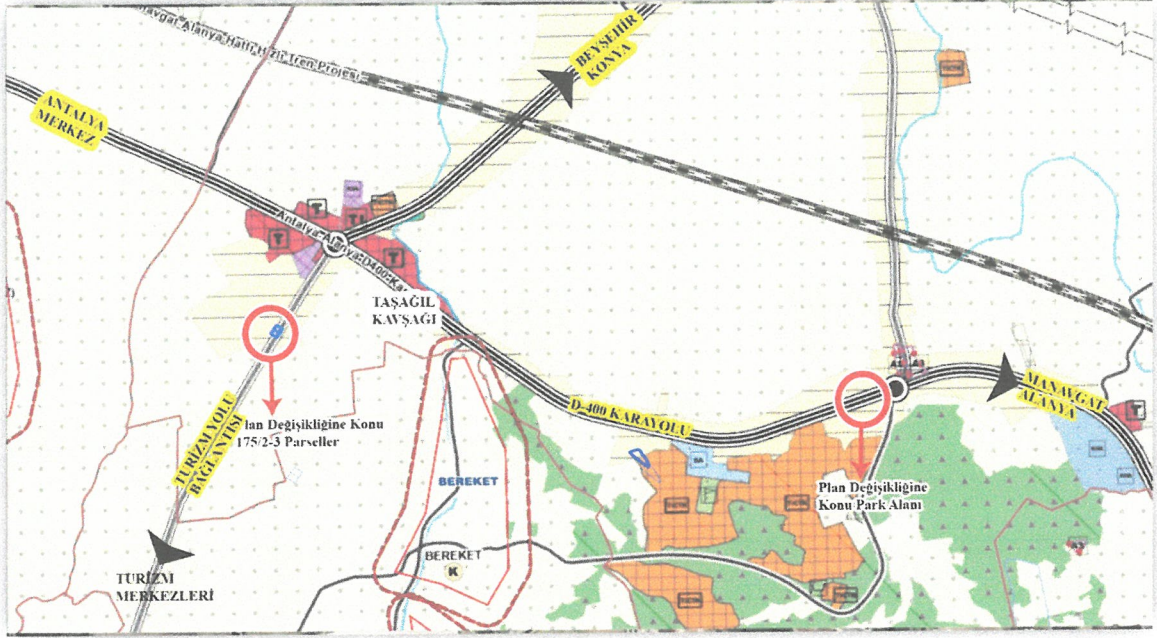


Şekil 4: Onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu olan bölgelerde Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08/05/2018-476 sayılı Kararı ile Onaylanan ve 13/07/2018-641 sayılı Kararı ile Kesinleşen Manavgat İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı yürürlüktedir.

09/03/2020 tarih ve 189 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konut Yerleşme Alanında kalmaktadır. Plan hükümlerinin 4.3.1 “Planda Belirlenen Kentsel Ve Kırsal Nitelikli Konut Yerleşme Alanları Dâhilinde Konut Kullanımları İle Birlikte Kentsel-Sosyal Altyapı Alanları, Kamu Hizmet Alanları, Kentsel Teknik Altyapı Alanları, Rekreasyon, Açık Ve Yeşil Alanlar, Spor Tesisleri, Butik Otel, Pansiyon, Apart Otel, Gününbirlik Tesis, Askeri Alanlar, Akaryakıt Ve Servis İstasyonu, Ticaret-Pazarlama Alanları Vb. Kullanımlar Yer Alabilir.” Maddesine göre teklif edilen plan değişikliği 1/25.000 Ölçekli Plan açısından uygundur.(Şekil 5).

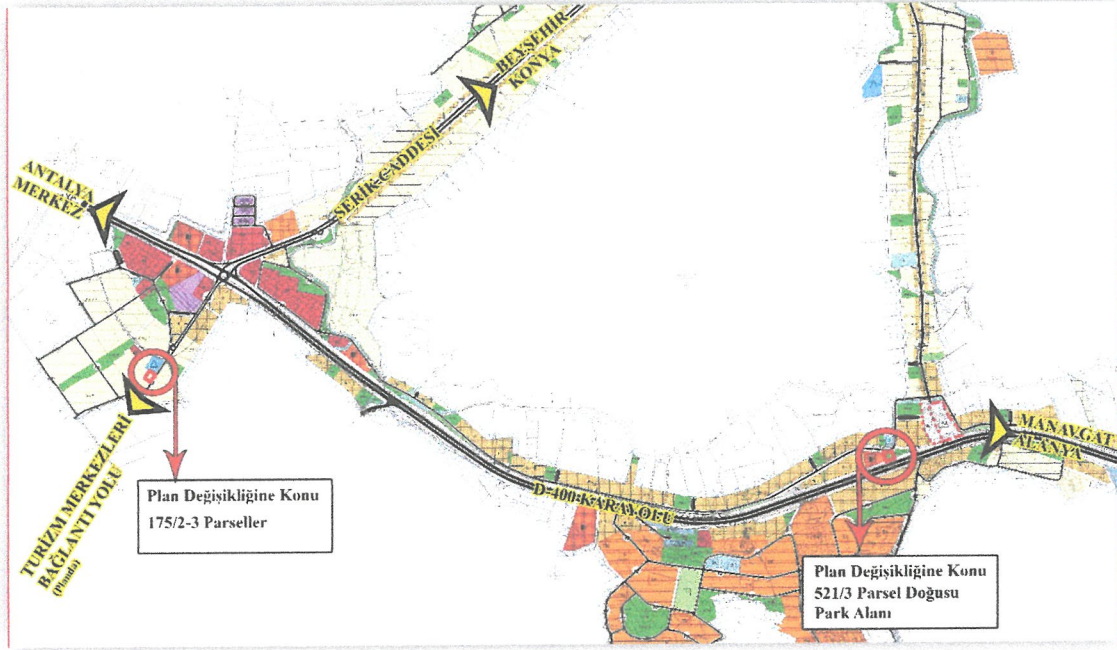


Şekil 5: Manavgat İlçesi Onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı

3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Manavgat İlçesi, Taşagil Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Büyükşehir Belediye Meclisinin 09/04/2018 tarih ve 365 sayılı kararı ile onaylanmıştır. (Şekil 6)

Söz konusu planda 175 ada 2 ve 3 parseller Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı olarak planlıdır. 521 ada 3 parselin doğusunda yer alan bölge ise Yeşil Alan olarak planlıdır.



Şekil 6: Taşağıl Mahallesi Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu

3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Manavgat ilçesi Taşağıl Mahallesi İlave +Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Manavgat İlçe Belediyesi'nin 02/03/2018 tarih ve 29 sayılı kararı ile uygun görülerek Büyükşehir Belediyesine gönderilmiş ve söz konusu plan Büyükşehir Belediyesi'nin 09/04/2018 tarih ve 366 sayılı kararı ile onaylanmıştır. (Şekil 7).

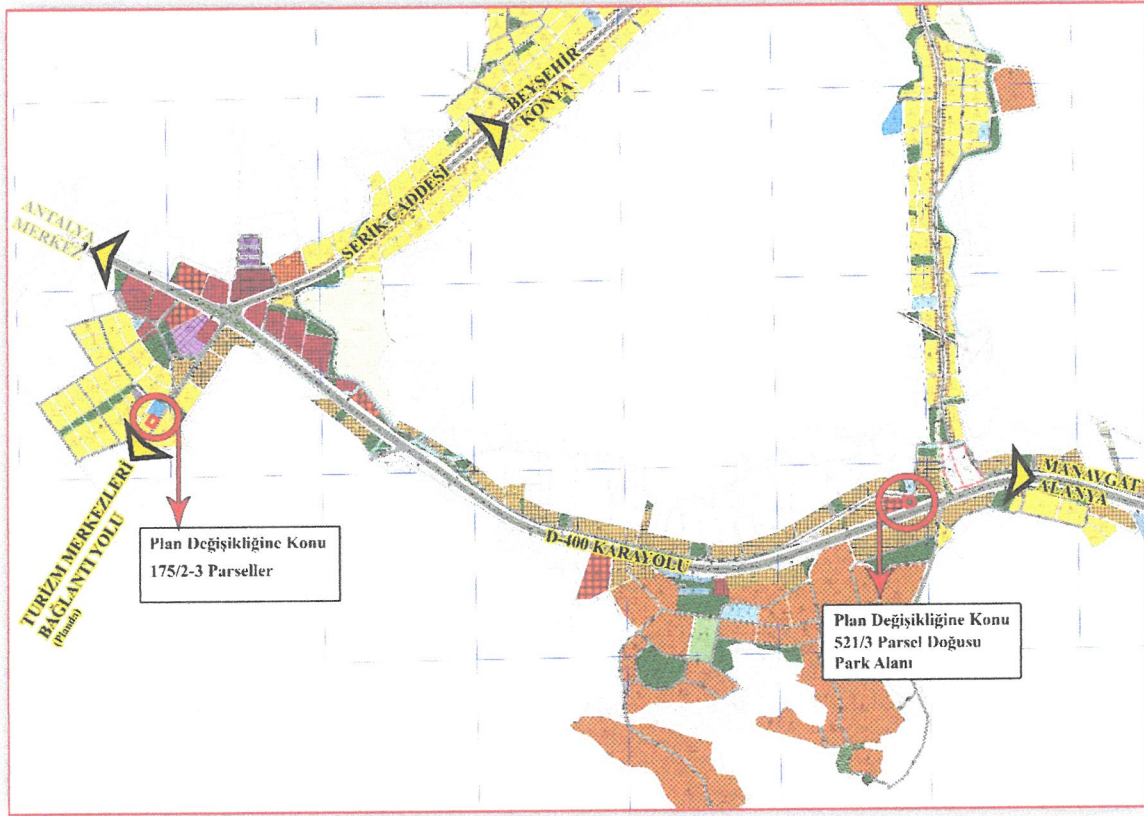
Söz konusu planda 175 ada 2 ve 3 parseller 0.60 emsal ve 3 katlı konut alanı olarak planlıdır.

Bu kapsamda söz konusu parsellerde; toplam inşaat alanı 420 m² olan, 80 m² den 5 adet daire yapılabileceği, Manavgat İlçesi Ortalama Nüfus Büyüklüğü olan 3.15 kişiden hesaplanırsa yaklaşık 17 kişi nüfusa sahip olacaktır.

521 ada 3 parselin doğusunda yer alan ve plan değişikliğine konu alan ise Park Alanı olarak planlıdır. Çevresi ise Ticaret Konut Alanı (TICK) ve Akaryakıt Bakım Tesisi olarak planlıdır.

Ada/Parsel	il	ilçe	Mahalle	Nitelik	Tapu Alan
175/2	Antalya	Manavgat	Taşağıl	Arsa	350
175/3	Antalya	Manavgat	Taşağıl	Arsa	350

Toplam	700 m²	
0.60 Emsale Göre İnşaat Hakkı	420 m ²	İNŞAAT ALANI
70 m ² Daire Büyüklüğüne Göre Daire Sayısı	6	DAİRE
3.15 Manavgat İlçesi Aile Büyüklüğüne Göre	19	KİŞİ



Şekil 7: Taşağıl Mahallesi Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE TEKLİFİ

Plan değişikliğine konu 175/2-3 parseller ve plan değişikliği hazırlanan parkın batısında yer alan 521 ada 3 parsel aynı kişiye aittir. Ayrıca 521 ada 3 parselin doğu sınırında yer alan ve park alanı olarak planlı bölge daha önce 521 ada 3 parselin sınırlarında kalmakta iken imar uygulaması ile park alanı olarak terk edilmiştir.

Mülk sahibi halihazırda bölgenin ekonomisine katkı sunan ve yöre halkına istihdam sağlayan tesisleri geliştirerek bölgenin ticari potansiyelini daha da arttırmayı

hedeflemektedir. Bölgedeki istihdamı arttırarak bölge ekonomisini geliştirmek amacı ile mevcut planda park alanı olarak planlı ancak fiiliyatta atıl durumda olan 521 ada 3 parsel doğusunda yer alan bölgede de ticari faaliyet sürdürülmesi istenmektedir.

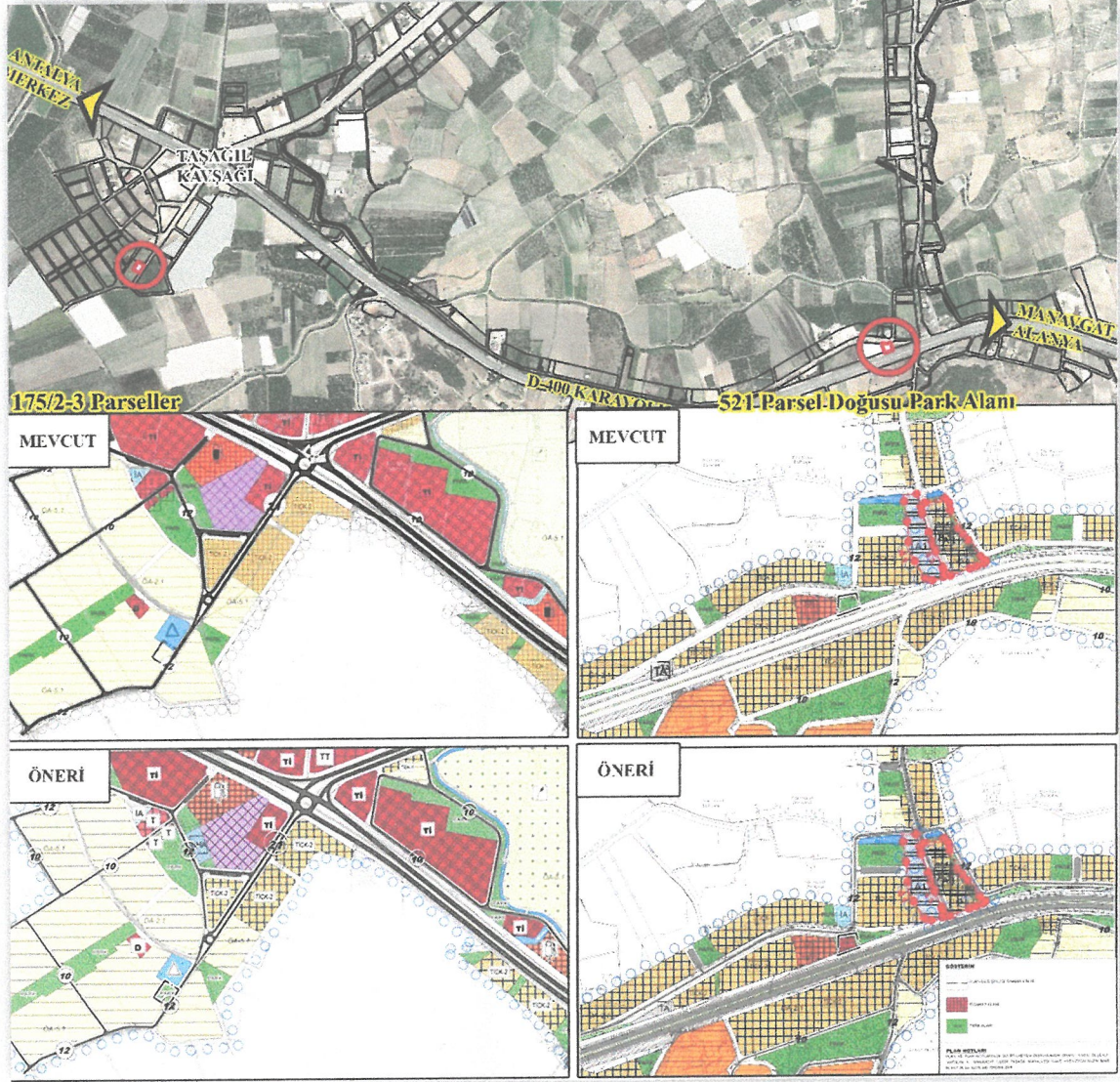
Söz konusu bölgenin mevcut planda park alanı olarak planlı olması D400 karayoluna sınır olması ve trafik akışının hızlı ve yoğun olması nedeniyle can ve mal güvenliği açısından tehlike arz etmektedir. Bununla birlikte bölgenin yakın çevresinde planlı konut alanı da yer almamaktadır.

Aynı mülk sahibinin yukarıda detayları açıklanmış olan, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre önemli bir bağlantı yolu olan turizm yolu D400 bağlantısı üzerinde 521 ada 3 parselle kuş uçuşu yaklaşık 800 metre mesafede 175 ada 2 ve 3 parseller 0,60 emsalli 4 katlı konut imarlıdır. Toplamda 750 m² yaklaşık 6 daire inşaat hakkı olan ve ortalama 20 kişilik nüfus gelecek olan parselleri kamuya terki sağlanarak hem 521 ada 3 parselin doğusunda yer alan ve fonksiyonu değiştirilen park alanı için eş değer alan üretilmiş hem de nüfus sayısı azaltılmış olacaktır. Ayrıca 175 ada 2 ve 3 parsellerin kuzeyinde yer alan okul alanına hizmet edecek park alanı söz konusu okul alanında eğitim görececek öğrenciler için önemli bir etkinlik alanı olacaktır.

Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda, kamu yararı ve şehircilik ilkeleri göz önünde bulundurularak söz konusu parsellere ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır. Büyükşehir Belediye Meclisinin 09/04/2018 tarih ve 365 sayılı kararı ile onaylanan Manavgat İlçesi, Taşağıl Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun O26A15A ve O26A15B paftalarında yer alan, 175 ada 2-3 parseller ve 521 ada 3 parselin doğusunda yer alan park alanının 700 metrekarelik kısmında fonksiyon değişikliği yapılmıştır.

Bu kapsamda toplamda 700 m² olan 175 ada 2 ve 3 parselin fonksiyonu "Düşük Yoğunlukta Gelişme Alanı"ndan "Park Alanı"na dönüştürülmüş, 521 ada 3 parselin doğusunda yer alan "Park Alanı"nın 700 m²'si ise "Ticaret Alanı" olacak şekilde fonksiyon değişikliği yapılmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği sonucunda; Yeşil Alan miktarı korunmuştur. Nüfus yoğunluğu düşürülmüş ve 175 ada 2 ve 3 parsel komşu okul alanı için öğrencilerin kullanabileceği açık yeşil alan üretilmiş olmuştur.



Şekil 8: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişikliği Önerisi

Özgür Sirt
Şehir Plancısı

Seçil GÖL
(A) Grubu Yetenek Belgesi
Şehir ve Bölge Plancısı