



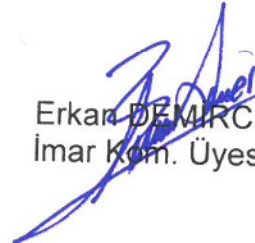
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

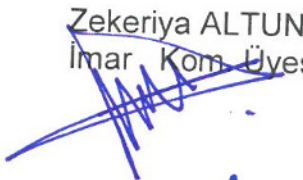
Tarih:26.11.2021

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.11.2021 tarihli toplantısında gündemin 112. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde Kızılot Mahallesi, 190 ada 6 ve 7 parsellerin "Konut Alanından" "Konut+Ticaret (TİCK) Alanına" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde Kızılot Mahallesi, 190 ada 6 ve 7 parsellerin "Konut Alanından" "Konut+Ticaret (TİCK) Alanına" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

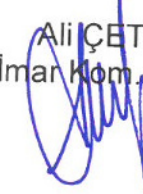

Barış BULUT
İmar Kom. Başkanı

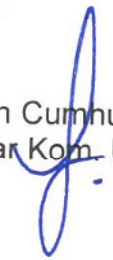

Mithat ARAS
İmar Kom. Üyesi

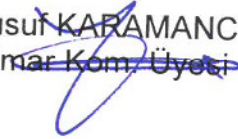

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

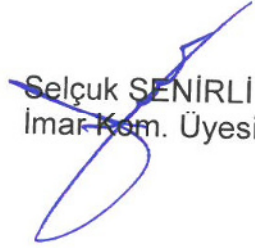

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Üyesi


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

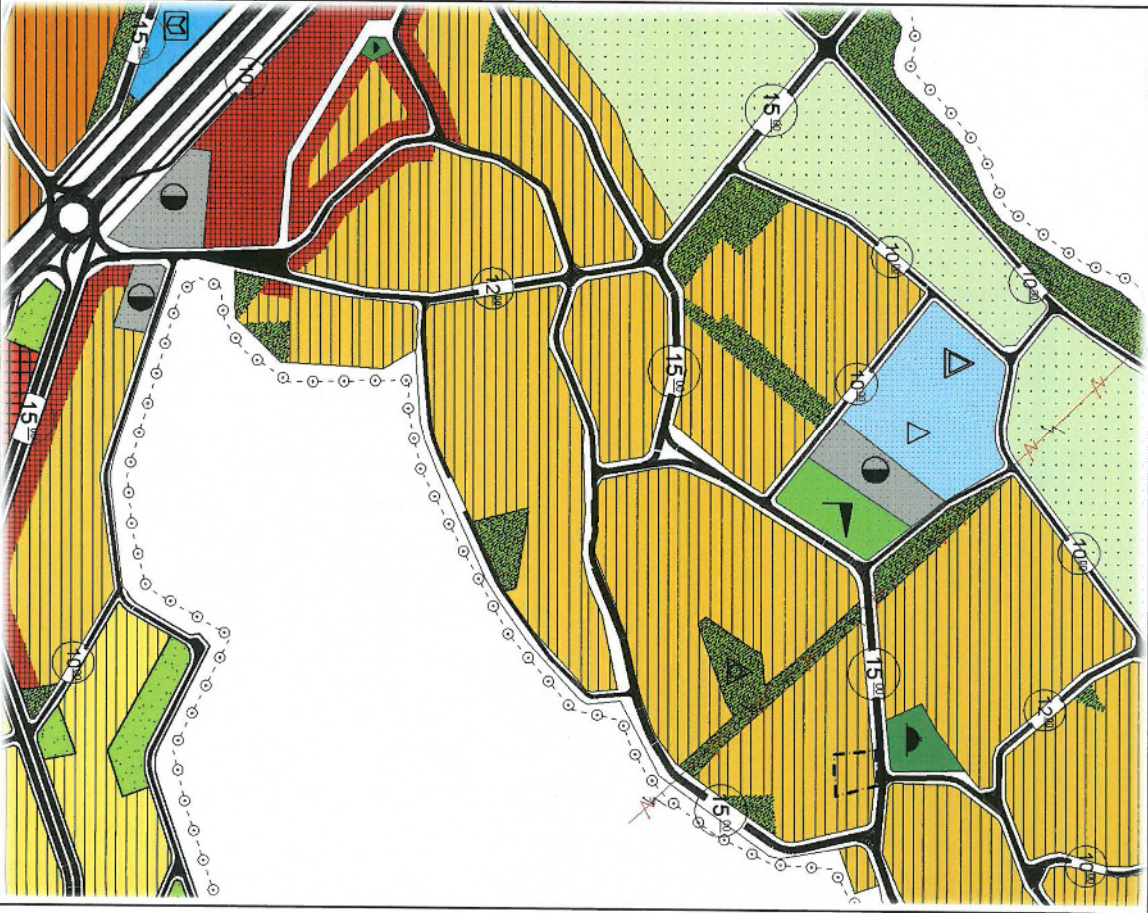
MANAVGAT BELEDİYESİ

MAHALLE: KIZILOĞ

ADA/PARSEL NO: 190 / 6 - 7

PAFTA NO: O-27-D-02-D

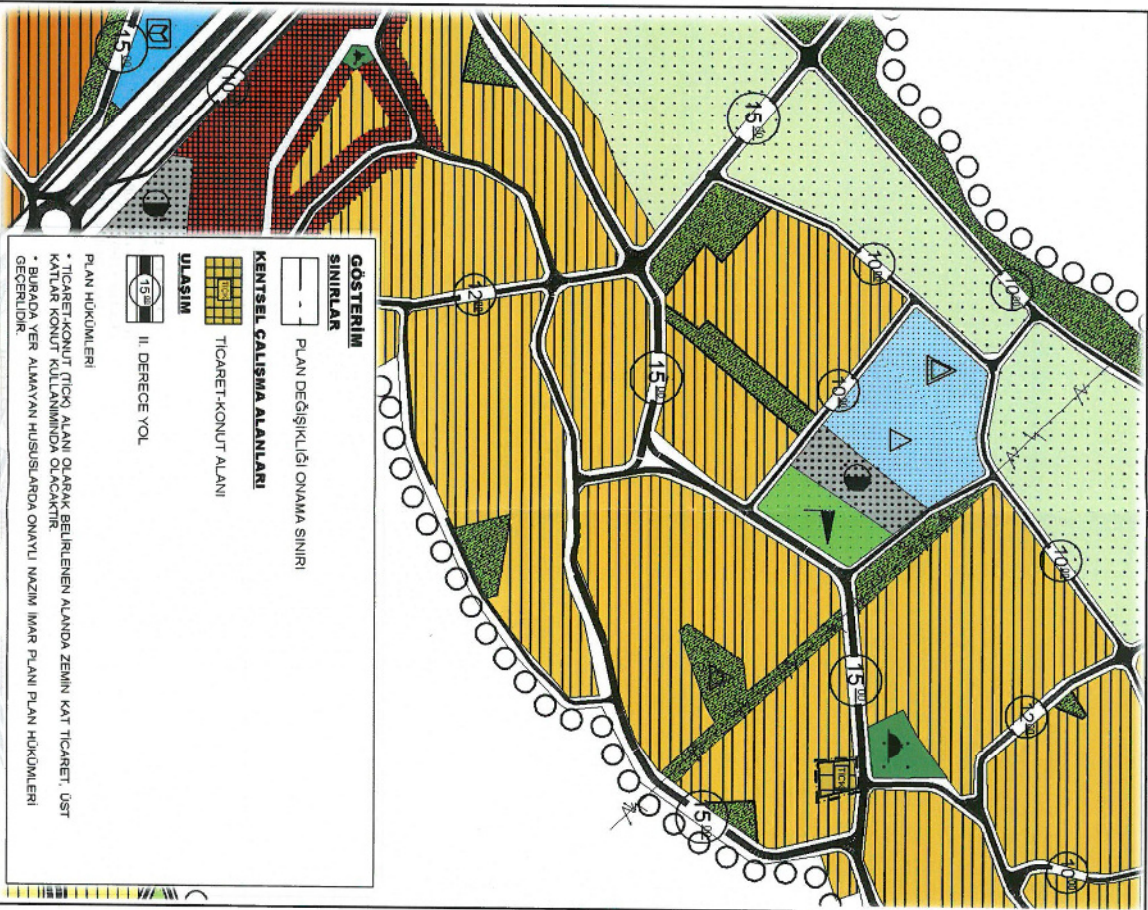
MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

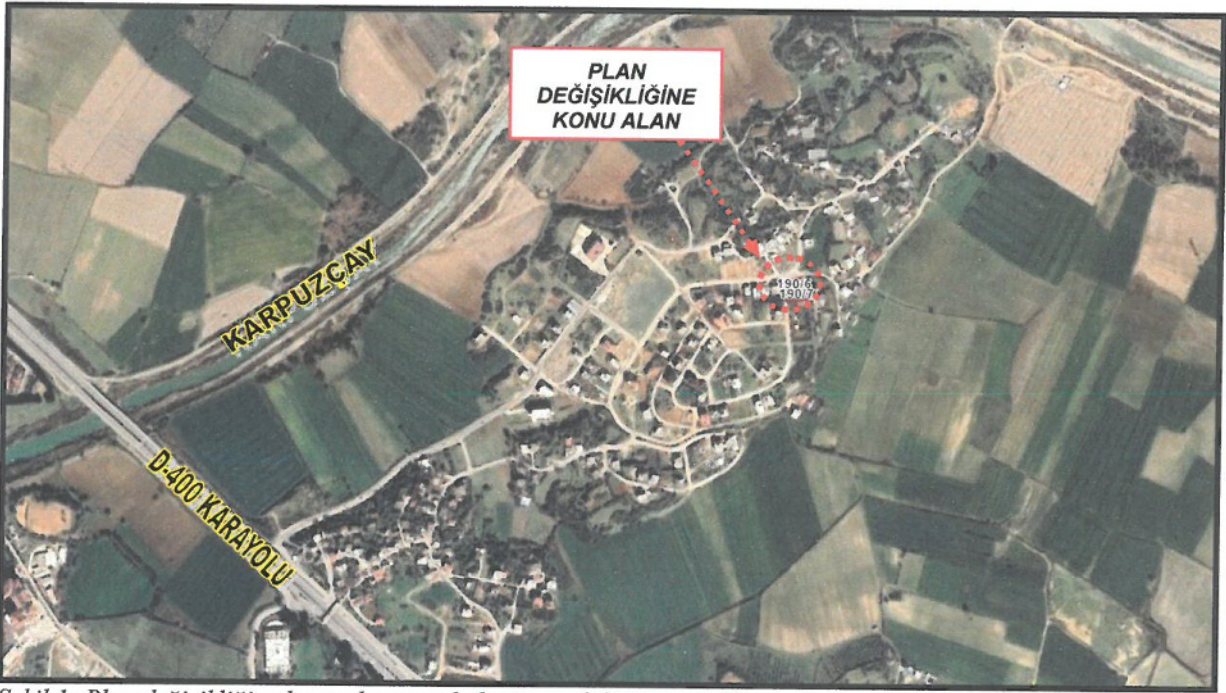
ÖLÇEK: 1/5000



ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ
KIZILLOT MAHALLESİ 190 ADA 6 VE 7 NO.LU PARSELLER
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-D no.lu imar paftasında yer alan 190 ada 6 ve 7 parsel no.lu taşınmazları kapsamaktadır. Tapu kaydına göre 190 ada 6 no.lu parsel 522.18 m², 7 no.lu parsel ise 559.82 m²'dir. Toplam alan büyüklüğü ise 1082 m²'dir. Taşınmazlara ulaşım D-400 Karayolu'na bağlanan 15 metrelik taşıt yolu üzerinden sağlanmaktadır.



Şekil 1: Plan değişikliğine konu alanın uydu haritasındaki görünümü

2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ AMAÇ KAPSAM VE GEREKÇE

Hızlı gelişim gösteren kentlerde plan onayından sonraki süreçte ortaya çıkan gelişmeler ve talepler neticesinde planlarda yeni düzenleme ve değişiklikler yapılması ihtiyacı ortaya çıkabilmektedir. Onaylı imar planı incelendiğinde; ticari fonksiyonların D-400 Karayolu kenarında planlandığı, eski yerleşim merkezinin de bulunduğu kuzey kısımlarda ticaret alanı kullanımına yer verilmediği görülmektedir. Meri planda ayrılan ticaret alanları da genellikle D-400 karayolu kenarına ve güneyinde yer alan turizm alanlarına hizmet edecek nitelikte faaliyet göstermektedir. Kızılot mahallesinde; plan değişikliğine konu parsellerin de yer aldığı yerleşim merkezinin kuzey kısmında, halkın günlük ihtiyaçlarının karşılanacağı nitelikte ticaret alanlarına ihtiyaç bulunmaktadır.

D-400 Karayolu bağlantısının sağlandığı, Kızılot yerleşim merkezinin ana ulaşım arteri niteliğindeki 15 metrelik taşıt yolu üzerinde konumlanan plan değişikliğine konu 190 ada 6 ve 7 no.lu parsellerde, parsel malikince bölgeye hizmet edecek nitelikte zemin kat

ticaret, üst katlar konut şeklinde (Ticaret-Konut) karma kullanımlı bir yapı yapılmak istenmektedir.

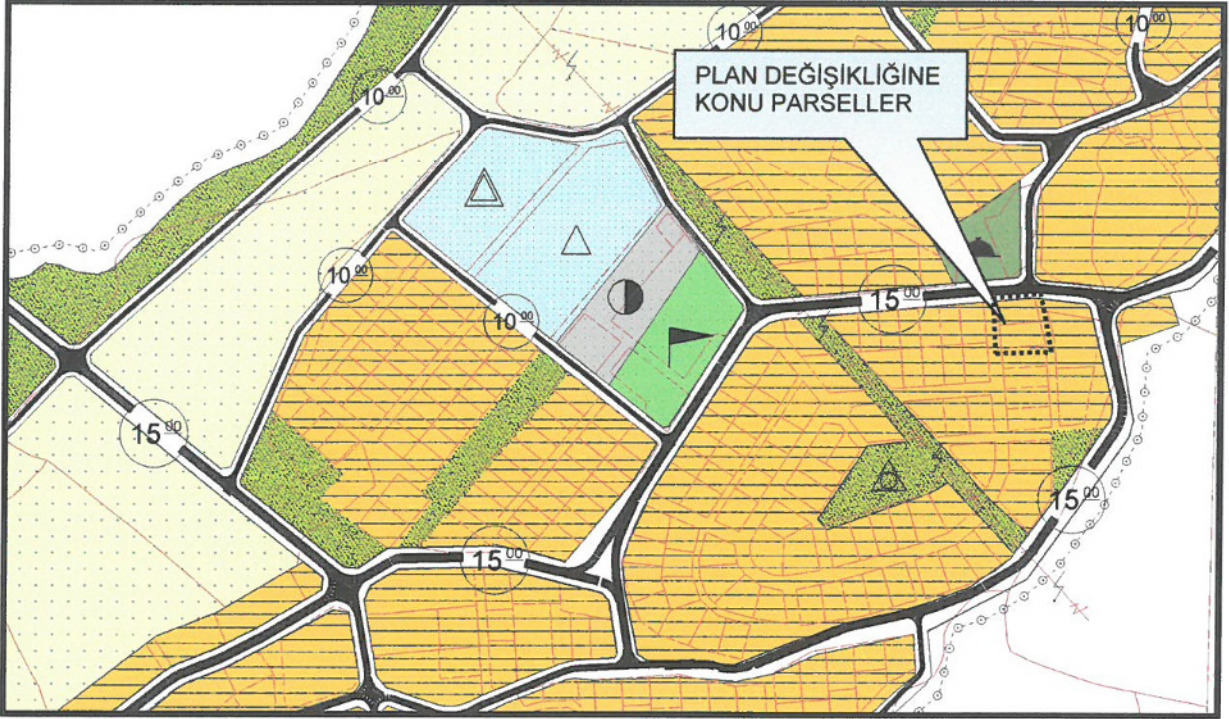
Bu kapsamda, imar planında değişiklik yapılması önerilmiş ve hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliği ile 190 ada 6 ve 7 no.lu parsellerin "Konut Alanı" kullanımından "Ticaret-Konut (TİCK)" Alanı'na dönüştürülmesi amaçlanmıştır.

Parsellerden Görünümler

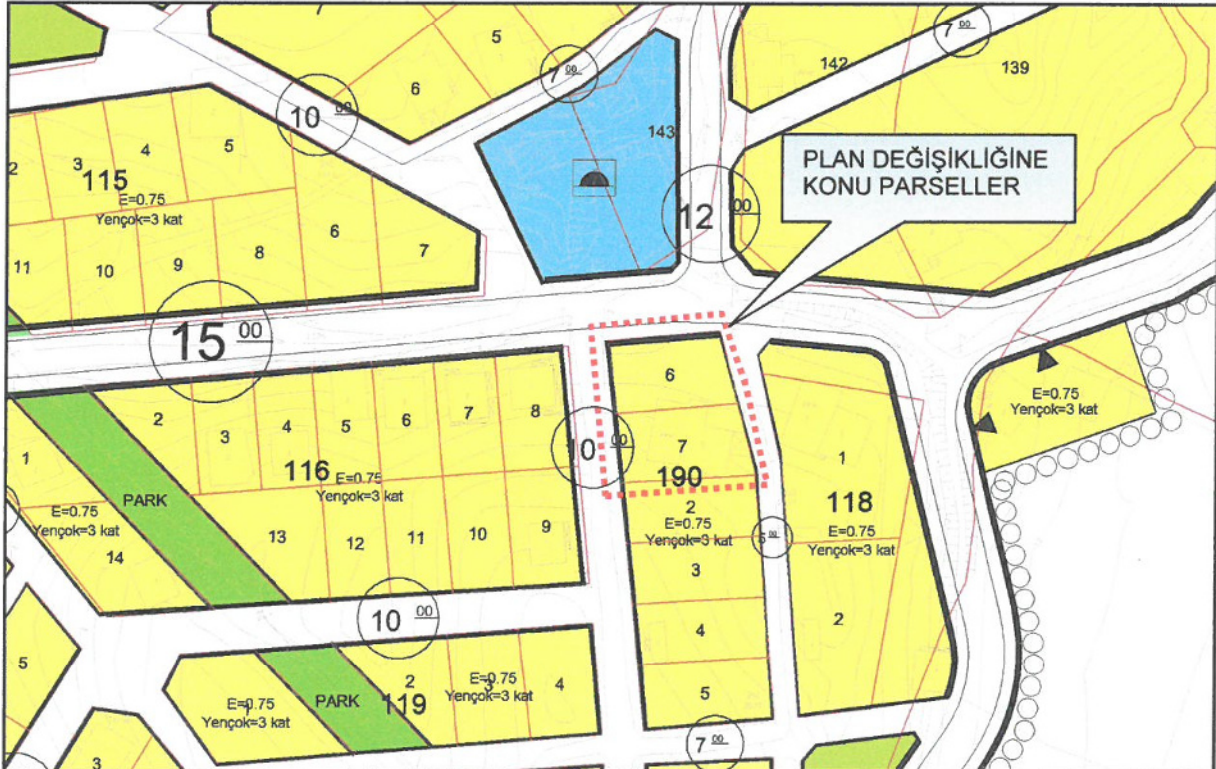


3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu parseller, Kızılot (Manavgat) İlave-Revizyon 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde yer almaktadır. Söz konusu parseller "gelişme konut alanı" olarak planlıdır. Kuzeyinde 15 metre, batısında 10 metre, doğusunda ise 5 metre genişliğinde yol bulunmaktadır.



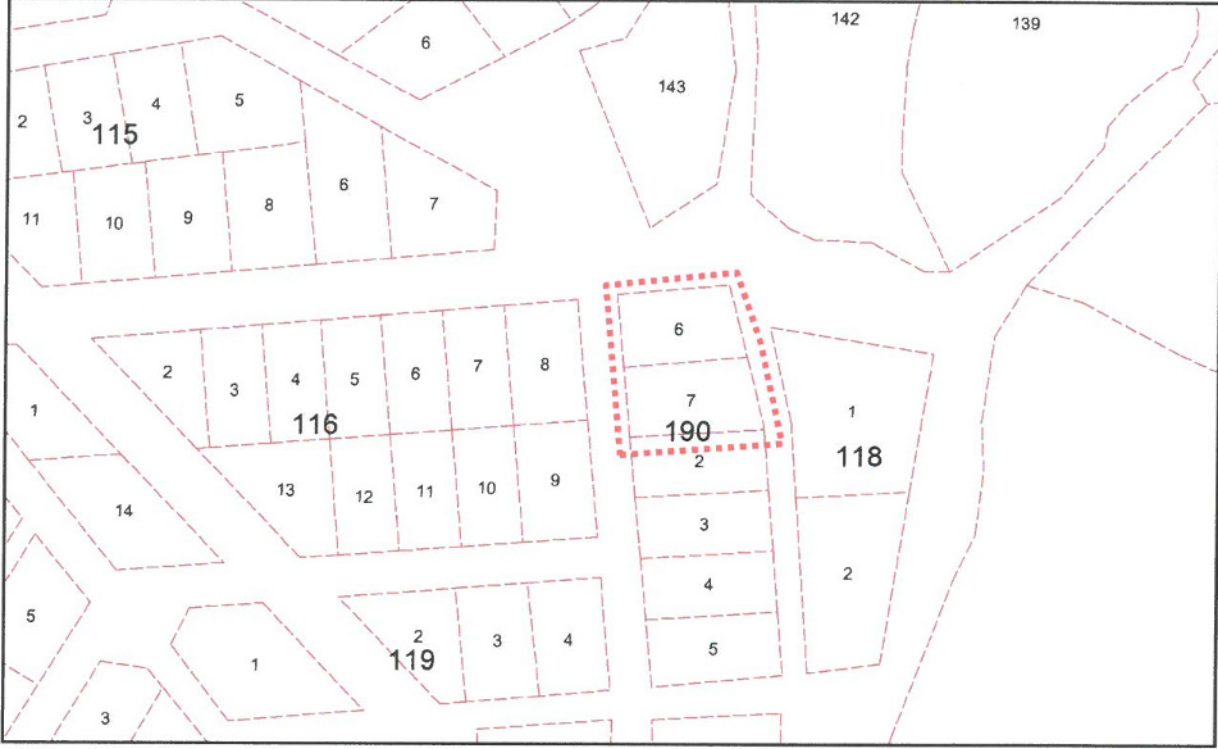
Şekil 2: Meri Nazım İmar Planı Örneği



Şekil 3: Meri Uygulama İmar Planı Örneği

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu 6 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 7 no.lu parsel üzerinde ise 3 katlı eski bir yapı bulunmaktadır. Planlama alanında imar uygulaması genel olarak tamamlanmış durumdadır. Alana ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir.



Şekil 4: Kadastral Durum

5. PLANLAMA KARARLARI

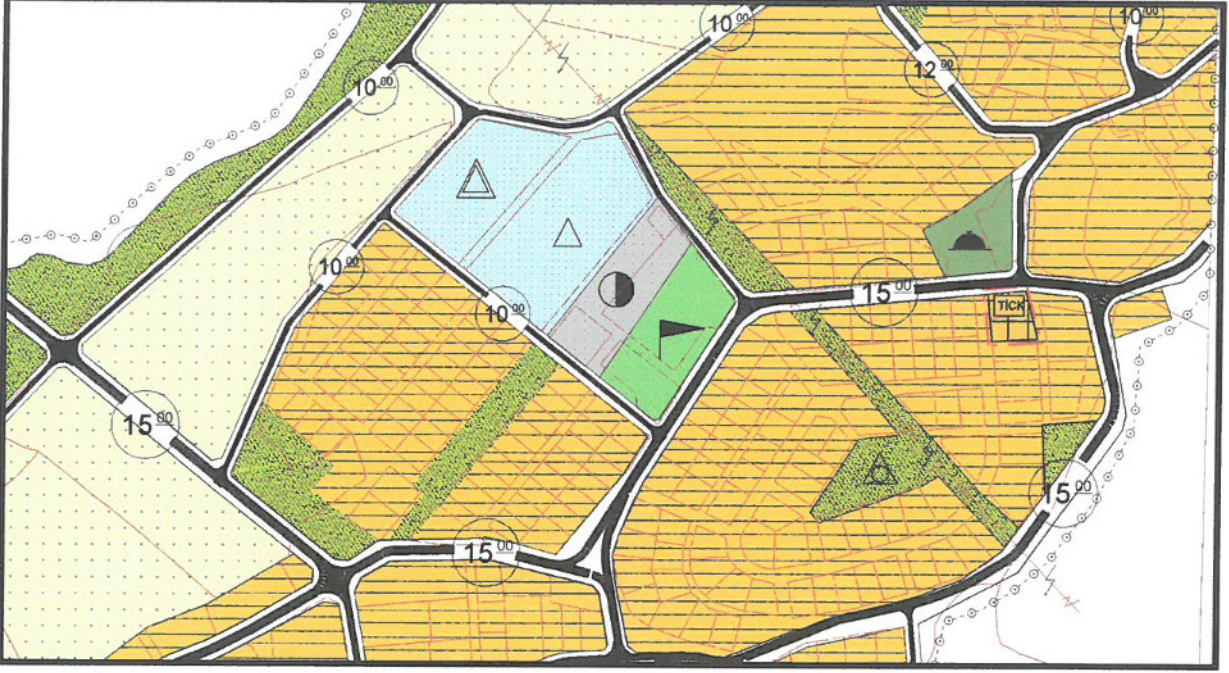
Meri imar planında; ticaret alanlarının D-400 Karayolu kenarı ve yakın çevresinde planlandığı, eski yerleşim merkezinin de bulunduğu kuzey kısımlarda ticaret alanı kullanımına yer verilmediği görülmektedir. Meri planda ayrılan ticaret alanları da genellikle D-400 karayolu kenarına ve güneyinde yer alan turizm alanlarına hizmet edecek nitelikte faaliyet göstermektedir. Kızılot mahallesinde eski yerleşim dokusunun da bulunduğu planlama alanının kuzey kısımlarında, kasap, market, manav vb. halkın günlük ihtiyaçlarının karşılanacağı nitelikte ticaret alanlarına ihtiyaç bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu 190 ada 6 ve 7 no.lu parseller, D-400 Karayolu bağlantısının sağlandığı, Kızılot yerleşim merkezinin ana ulaşım arteri niteliğindeki 15 metrelik taşıt yoluna cephelidir. Batısında yer alan 10 metre ve doğusunda yer alan 5 metre imar yolları ile diğer yapı adalarından ayrılmaktadır. Parsel malikince, 190 ada 6 ve 7 no.lu parseller tevhit edilerek 15 metrelik ana ulaşım arteri üzerinde bölgeye hizmet edecek nitelikte ticaret kullanımına sahip bir yapı yapılmak istenmektedir.

Meri imar planında "konut alanı" kararı bulunan söz konusu parsellerde; zemin kat ticaret, üst katlar konut şeklinde (Ticaret-Konut) karma kullanımlı bir yapı yapılabilmesi için imar planlarında değişiklik yapılması gereği oluşmuştur.

Bu bağlamda hazırlanan nazım imar planı değişikliğinde; meri nazım imar planında yer alan yoğunluk kararları korunmuş, "gelişme konut alanı" arazi kullanımı "Ticaret-Konut Alanına" dönüştürülerek Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak "TİCK" (Ticaret-Konut Alanı) olarak tanımlanmıştır. Ticaret-Konut (TİCK) Alanı olarak belirlenen alanda zemin kat ticaret, üst katlar konut kullanımında olacaktır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği raporu ile bütün olarak hazırlanmıştır.



Şekil 5: Öneri Nazım İmar Planı Örneği



Şekil 6: Öneri Uygulama İmar Planı Taslağı

6. PLAN HÜKÜMLERİ

- * Ticaret-Konut (TİCK) Alanı olarak belirlenen alanda zemin kat ticaret, üst katlar konut kullanımında olacaktır.
- * 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 Dış No : 0712120018
Manavgat / Antalya 80420 5848 724

Ö.Şefa ERDAL

Şehir Plancısı
Yeterlilik Kurul Grubu (A)
Dip.No:13 101 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 : 190 ada 6 ve 7 parseller
Ölçek :1/5000
Alan :522.18 m² + 559.82 m²

Manavgat Belediye sınırlarında bulunan Kızılot Mahallesi 190 ada 6 ve 7 parsellerin “Konut Alanından” “Konut + Ticaret (TİCK) Alanına” dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.11.2021 tarihli toplantısında gündemin 112. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan 1/25000 ölçekli nazım imar planında “Gelişme konut Alanı” , 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da “Gelişme Konut Alanı” kullanımında kalmaktadır.

Plan değişikliğine ilişkin plan açıklama raporu incelendiğinde ulaşım D-400 Karayolu’na bağlanan 15 metrelik taşıt yolu üzerinden sağlanmaktadır. Parsellerin kuzeyinde 15 metre, batısında 10 metre, doğusunda ise 5 metrelik taşıt yolları bulunmaktadır. Kızılot yerleşim merkezinin ana ulaşım arteri niteliğindeki taşıt yolu söz konusu parsellerde, parsel malikince bölgeye hizmet edecek nitelikte zemin kat ticaret, üst katlar konut şeklinde (Ticaret+ Konut) karma kullanımlı yapı talebi plan değişikliğine konudur.

Plan değişikliğine konu 6 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 7 nolu parsel üzerinde ise 3 katlı eski yapı bulunmaktadır. Planlama alanında genel olarak imar uygulaması tamamlanmış durumundadır.

Plan değişikliğine konu parseller; konumu itibari ile ulaşım aksları üzerindedir. 6 ve 7 parseller tevhid edilerek 15 metrelik ana ulaşım arteri üzerinde bölgeye hizmet edecek ticaret kullanımına sahip yapı olarak nitelendirilmesi amacıyla plan değişikliği ile “Konut Alanı” kullanımından “Konut + Ticaret Alanı” kullanımı amaçlanmıştır.

Bu bağlamda hazırlanan Nazım İmar Planı değişikliğinde imar planında yer alan yoğunluk kararları korunmuş, “Gelişme Konut Alanı” arazi kullanımı “Ticaret + Konut Alanına” dönüştürülerek Mekânsal Planalar Yapım Yönetmeliği’ne uygun olarak “TİCK” olarak tanımlanmıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisimizindir.