



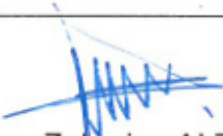
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:03.06.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2022 tarihli toplantısında gündemin 119. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye sınırları içerisinde yer alan, Çayyazı Mahallesi 1096 Ada 15, 16 parsellerin tevhid edilebilmesi amacıyla ticaret+konut ve konut alanından Ticaret+Konut alanına (TICK) dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye sınırları içerisinde yer alan, Çayyazı Mahallesi 1096 Ada 15, 16 parsellerin tevhid edilebilmesi amacıyla ticaret+konut ve konut alanından Ticaret+Konut alanına (TICK) dönüştürülmesine ilişkin 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


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Ali AÇAR
İmar Kom. Üyesi


Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

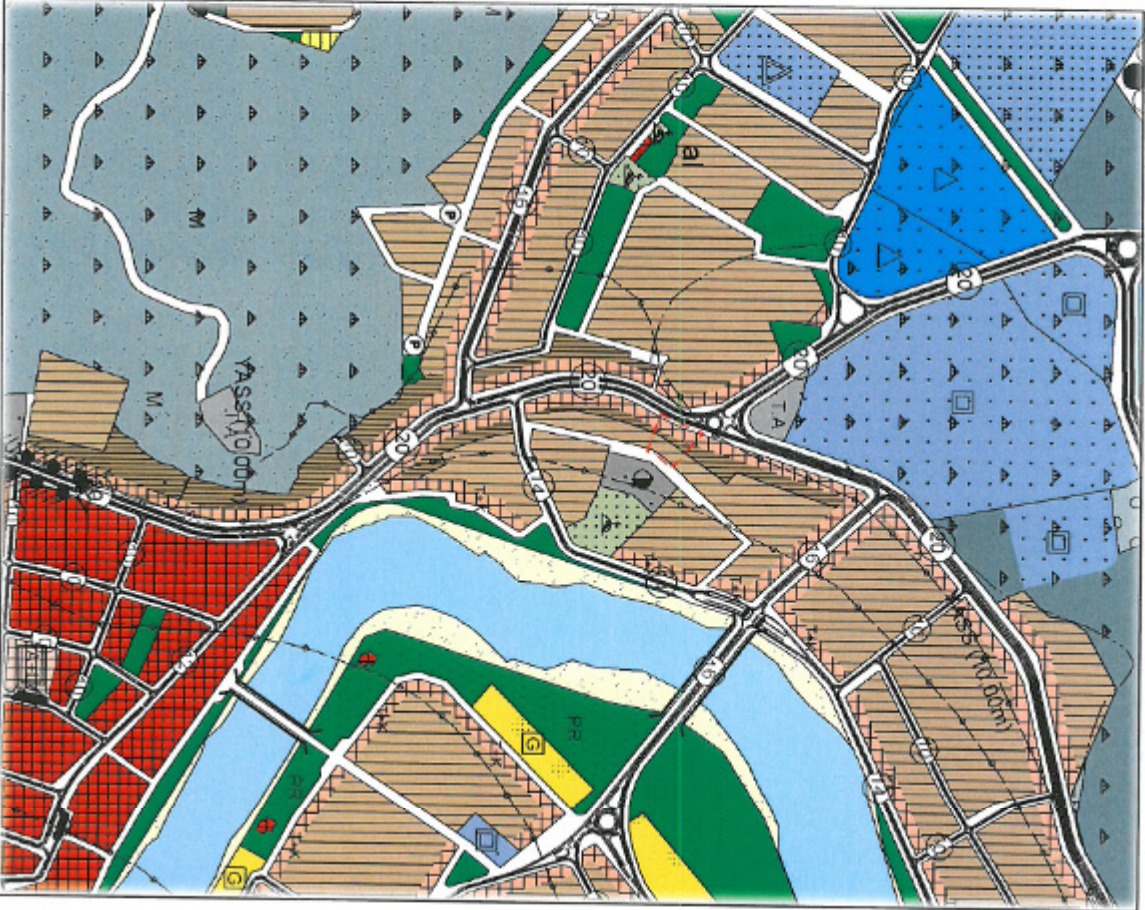

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

MANAVGAT BELEDİYESİ

ADA/PARSEL NO: 1096/ 15-16

PAFTA NO: 026-B-24-B

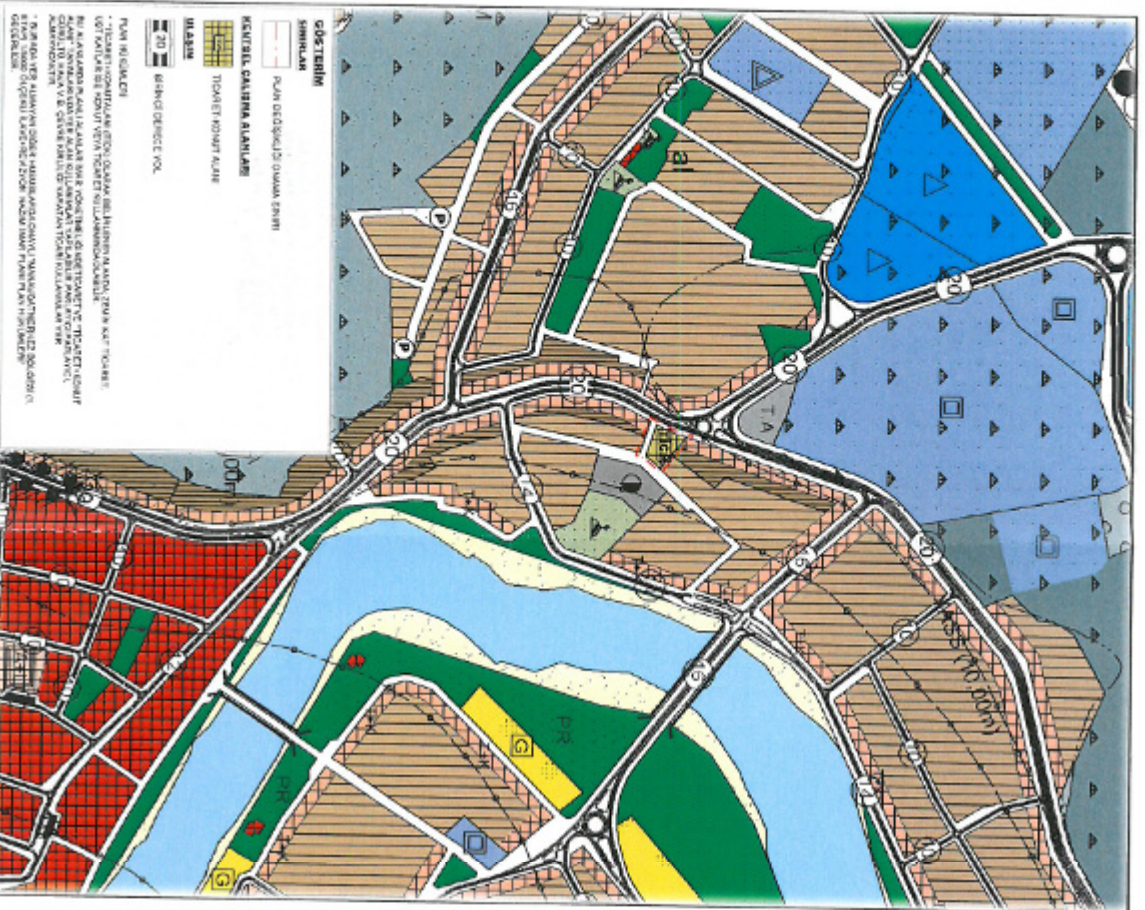
MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK: 1/5000



ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ
ÇAYYAZI MAHALLESİ 1096 ADA 15 VE 16 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, Çayyazı Mahallesi, 1/5000 ölçekli O26-B-24-B imar paftasında yer alan 1096 ada 15 ve 16 parsel no.lu taşınmazları kapsamaktadır. Tapu kayıtlarına göre 15 no.lu parsel 511 m², 16 no.lu parsel ise 322 m²'dir. Plan değişikliğine konu toplam alan büyüklüğü ise 833 m²'dir. Taşınmazlara ulaşım Hastane Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Plan değişikliğine konu alan Manavgat Devlet Hastanesine yaklaşık 150 m mesafededir.



Şekil 1: Plan değişikliğine konu alanın uydu haritasındaki görünümü

2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ AMAÇ KAPSAM VE GEREKÇE

Plan değişikliğine konu alan, Manavgat kent merkezinde, hastane caddesi üzerinde, ekonomik ve ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir bölgede yer almaktadır. Manavgat devlet hastanesi yakınında yer alan söz konusu alanda 15 no.lu parsel ayırık nizam 5 kat, "konut+ticaret alanı" kullanımında, 16 no.lu parsel ise ayırık nizam 3 kat "konut alanı" olarak planlıdır. Her iki parsel de aynı kişiye aittir. Cephe derinlik ölçüleri ve alan büyüklükleri

itibariyle parsellerde meri plan kararlarına göre çekme mesafeleri uygulanıp ayrı ayrı bina yapıldığında nitelikli bir yapılaşma sağlanamamaktadır. Parsel malikince anılan parseller tevhit edilerek Manavgat kent merkezinde daha nitelikli ve daha fonksiyonel bir yapılaşma gerçekleştirilmek istenmektedir.

Yukarıda da izah edildiği üzere meri planda 1096 ada 15 parsel konut+ticaret alanı, 16 parsel ise konut alanı olarak planlıdır. Parsellerin kullanım kararları farklı olduğundan parsellerin tevhidine imkan bulunmamaktadır. Bu bağlamda parsellerin tevhidine imkan sağlayacak şekilde imar planında değişiklik yapılması gerekmektedir.

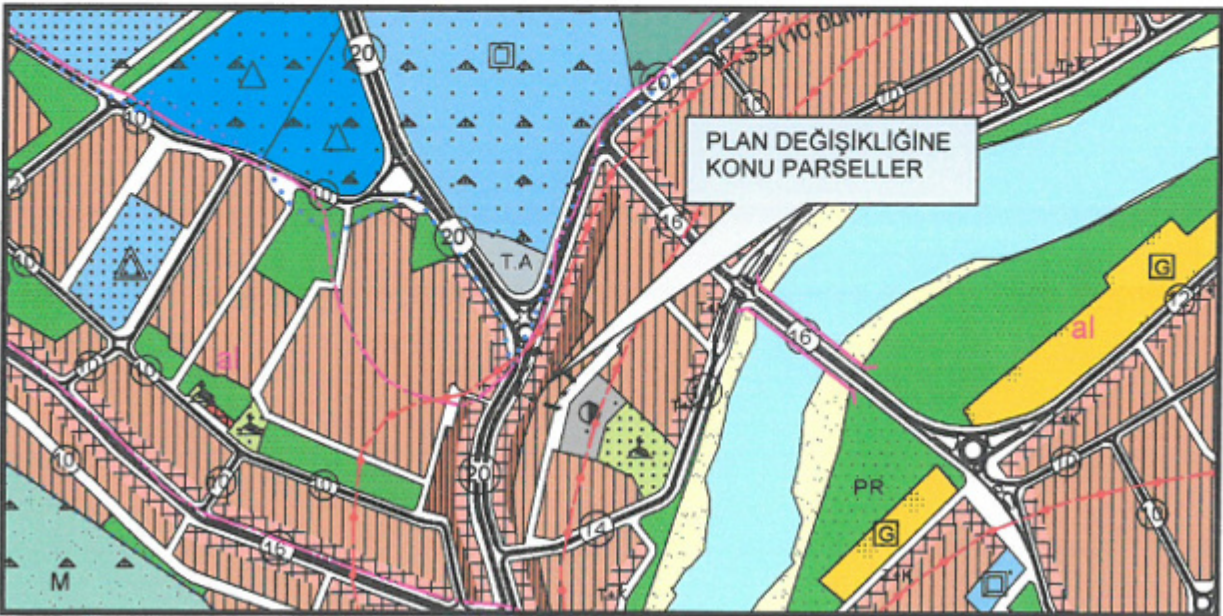
Hazırlanan imar planı değişikliği ile Manavgat kent merkezinde hem alan kullanımı olarak daha fonksiyonel, hem de kent estetiği açısından daha nitelikli bir yapılaşma gerçekleştirilebilmesi için yapı yoğunluğu ve kat adetleri korunmak suretiyle parsellerin tevhidine imkan sağlayacak şekilde 1096 ada 16 parselin kullanım kararının, 15 parsel ile aynı olacak şekilde, "Konut+Ticaret Alanı"na dönüştürülmesi amaçlanmıştır.

Bu kapsamda; planların kademeli birliktelik ilkesi çerçevesinde öncelikle 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Yapılan değişiklik kapsamında; 1096 ada 15 parselin "ticaret+konut alanı" kullanım kararı korunmuş, meskun konut alanı olarak planlı 16 parselin kullanım kararı ise ticaret+konut alanı olarak önerilmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun şekilde, plan değişikliğine konu 1096 ada 15 ve 16 parsellerde bütüncül olarak "ticaret+konut alanı (TİCK)" gösterimi yapılmıştır.

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

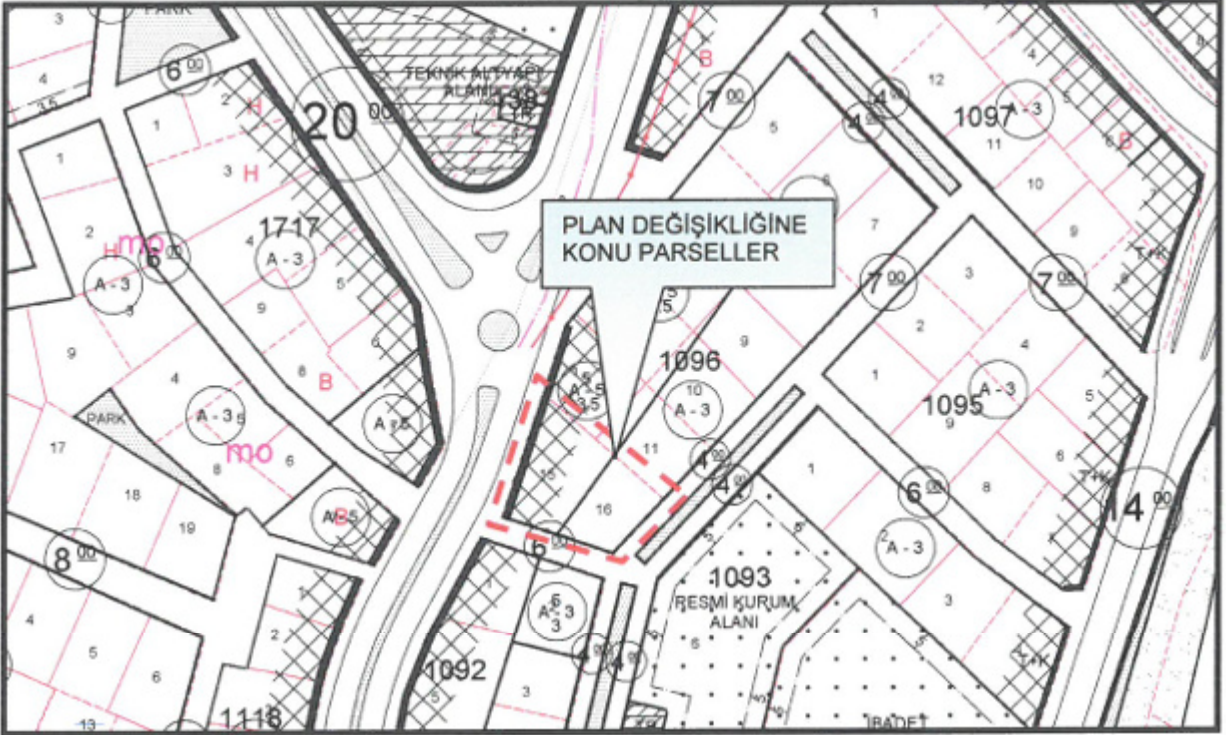
Plan değişikliğine konu parsel, Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) 1/5000 Ölçekli İlave+Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı içerisinde yer almaktadır.

Onaylı Nazım İmar Planında; 1096 ada 15 parsel "ticaret+konut alanı" olarak planlı, 16 parsel ise orta yoğun "meskun konut alanı" olarak planlıdır.



Şekil 2: Meri Nazım İmar Planı Örneği

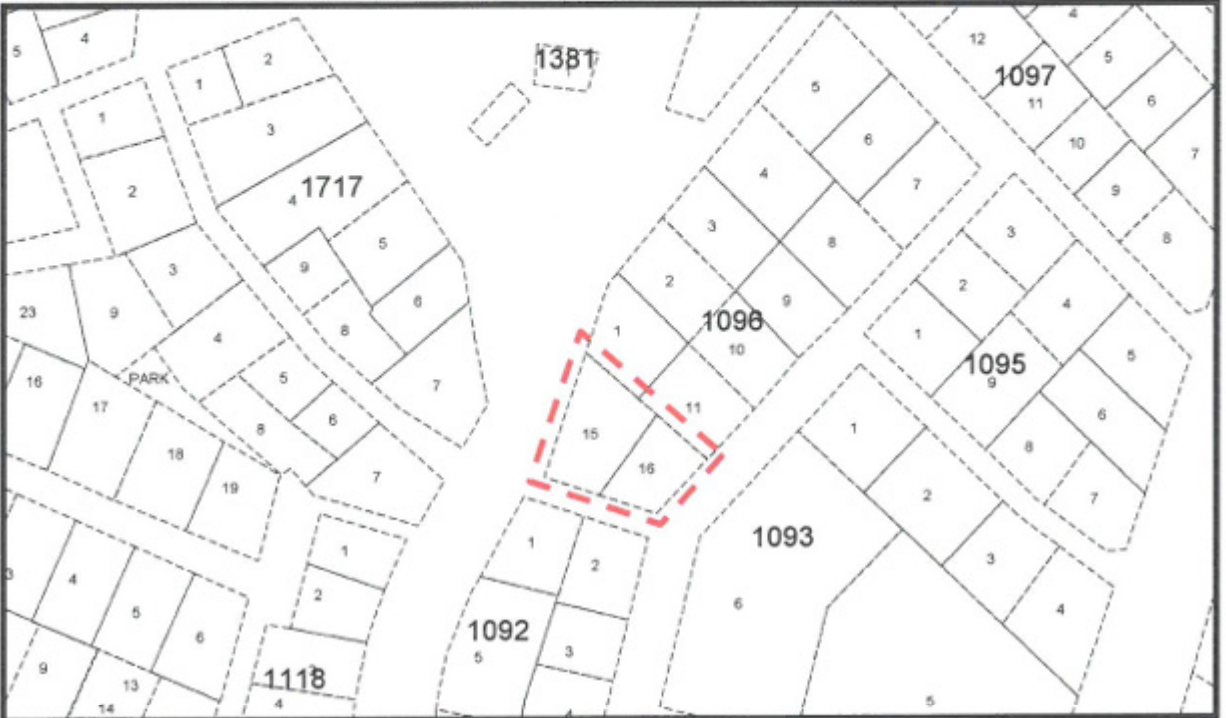
Onaylı uygulama imar planında, plan değişikliğine konu parseller ada ayırım çizgisi ile ayrılmış olup, 1096 ada 15 no.lu parsel ayırık nizam 5 kat, "ticaret +konut alanı" kullanımında, 16 no.lu parsel ise ayırık nizam 3 kat "konut alanı" olarak planlıdır.



Şekil 3: Meri Uygulama İmar Planı Örneği

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alanda oto lastik ve yıkama olarak hizmet veren tek katlı bir yapı bulunmaktadır. Alana ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir.



Şekil 4: Kadastral Durum

Parsellerden Görünümler



5. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan, Manavgat kent merkezinde, hastane caddesi üzerinde, ekonomik ve ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir bölgede yer almaktadır. Manavgat devlet hastanesi yakınında yer alan söz konusu alanda 15 no.lu parsel ayrık nizam 5 kat, "konut+ticaret alanı" kullanımında, 16 no.lu parsel ise ayrık nizam 3 kat "konut alanı" olarak planlıdır. Her iki parsel de aynı kişiye aittir. Cephe derinlik ölçüleri ve alan büyüklükleri itibariyle parsellerde meri plan kararlarına göre çekme mesafeleri uygulanıp ayrı ayrı bina yapıldığında nitelikli bir yapılaşma sağlanamamaktadır. Parsel malikince anılan parseller tevhit edilerek Manavgat kent merkezinde daha nitelikli ve daha fonksiyonel bir yapılaşma gerçekleştirilmek istenmektedir.

Parsellerin kullanım kararları farklı olduğundan parsellerin tevhidine imkan bulunmamaktadır. Bu bağlamda meri plandaki yapılaşma yoğunlukları ve kat adetleri aynı

kalmak kaydıyla, daha nitelikli ve fonksiyonel bir yapılaşmaya olanak vermesi açısından, parsellerin tevhidine imkan sağlayacak şekilde imar planında değişiklik yapılması önerilmiştir.

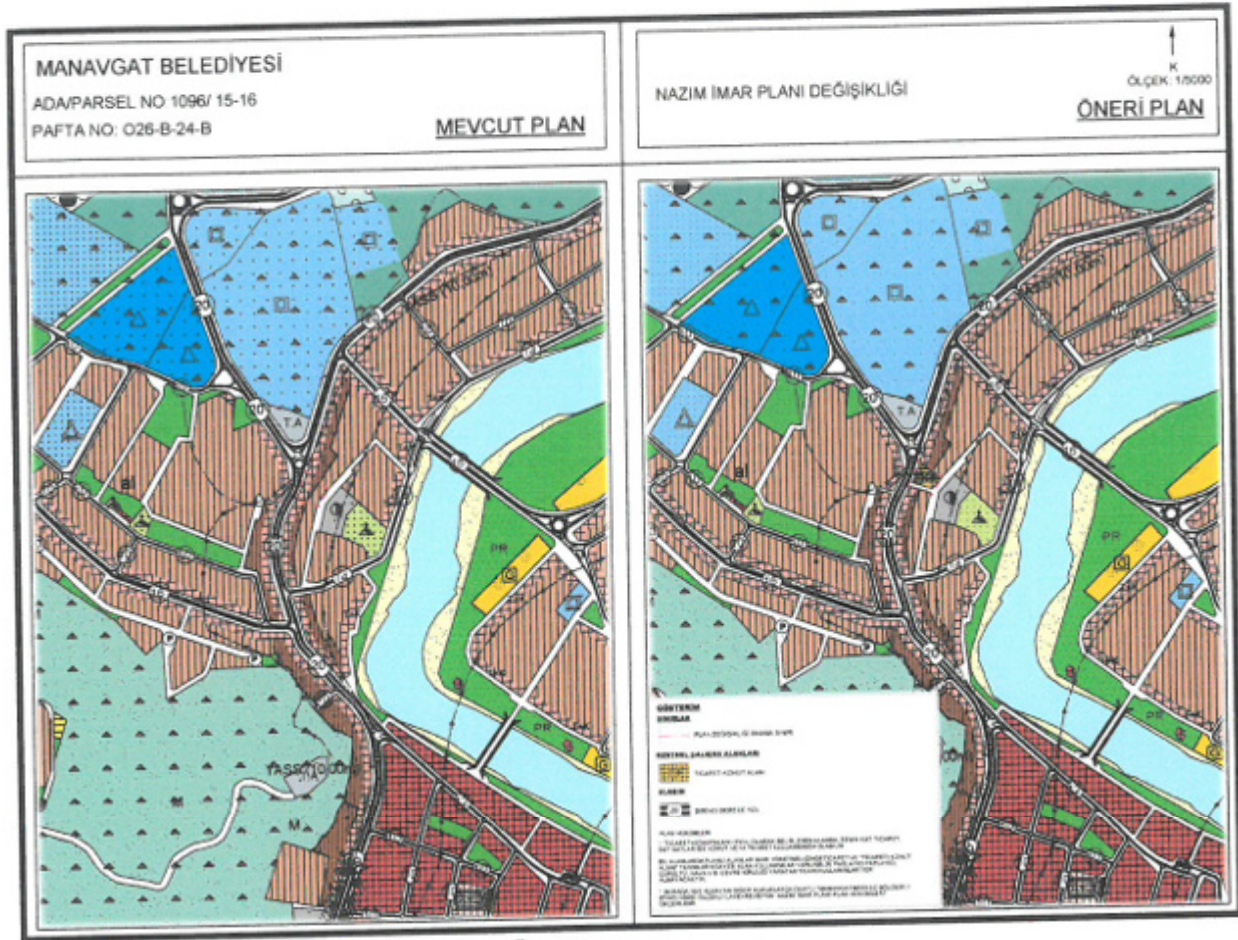
Hazırlanan imar planı değişikliğinde; parsellerin tevhidine imkan sağlayabilmek için, yapı yoğunluğu ve kat adetleri korunmak kaydıyla, 1096 ada 16 parselin kullanım kararının, 15 parsel ile aynı olacak şekilde, "Konut+Ticaret Alanı"na dönüştürülmesi amaçlanmıştır.

Bu kapsamda; planların kademeli birliktelik ilkesi çerçevesinde öncelikle 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Yapılan değişiklik kapsamında; 1096 ada 15 parselin "ticaret+konut alanı" kullanım kararı korunmuş, meskun konut alanı olarak planlı 16 no.lu parselin kullanım kararı ise ticaret+konut alanı olarak önerilmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun şekilde, plan değişikliğine konu 1096 ada 15 ve 16 parsellerde bütüncül olarak "ticaret+konut alanı (TİCK)" gösterimi yapılmıştır. Uygulama imar planında parsellerin güneyinde yer alan 6 metrelik yaya yolu, hem büyük olan yapı adasının bölünmesi hem de parsellerin konumu ile ticaret+konut alanı (TİCK) kullanım kararının tanımlanması amacıyla, yapılan nazım imar planı değişikliği kapsamında gösterilmiştir.

Ticaret+Konut Alanı (TİCK) olarak belirlenen alanda; meri imar planında ticaret ve ticaret+konut alanı kullanımları için belirlenmiş plan hükümleri ile aynı olacak şekilde; *"Ticaret+Konut Alanı (TİCK) olarak belirlenen alanda; zemin kat ticaret, üst katlar ise konut veya ticaret kullanımında olabilir.*

Bu alanlarda planlı alanlar imar yönetmeliğinde ticaret ve "ticaret+konut alanı" tanımlarında yer alan kullanımlar yapılabilir. Parlayıcı patlayıcı, gürültü, hava v.b. çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar yer almayacaktır." hükümleri önerilmiştir.

Yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişliği, 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile planlama kriterleri ve şehircilik ilkeleri doğrultusunda raporu ile bir bütün olarak hazırlanmıştır.



Şekil 5: Mevcut-Öneri Uygulama İmar Planı Örneği

6. PLAN HÜKÜMLERİ

* "Ticaret+Konut Alanı (TİCK) olarak belirlenen alanda; zemin kat ticaret, üst katlar ise konut veya ticaret kullanımında olabilir.

Bu alanlarda planlı alanlar imar yönetmeliğinde ticaret ve "ticaret+konut alanı" tanımlarında yer alan kullanımlar yapılabilir. Parlayıcı patlayıcı, gürültü, hava v.b. çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar yer almayacaktır.

* Burada yer almayan diğer hususlarda onaylı "Manavgat Merkez Bölgesi (1. Etap) 1/5000 Ölçekli İlave+Revizyon 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 - İda Sicil No : 4652
Tel : 0555 855 40 82 Dış No : 0712120018
Manavgat Belediyesi - Şifre : 15648 724



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Manavgat Belediyesi
Mahalle : Çayyazı Mahallesi
Ada/Parsel : 1096 Ada 15, 16 parseller
Ölçek : 1/5000

Manavgat Belediye sınırları içerisinde yer alan, Çayyazı Mahallesi 1096 Ada 15, 16 parsellerin tevhid edilebilmesi amacıyla TİCK "Ticaret+Konut" kullanımına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2022 tarihli toplantısında gündemin 119. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu toplam alan büyüklüğü ise 833 m² olup, (15 no.lu parsel 511 m²; 16 no.lu parsel 322 m²dir.) 1/25000 ölçekli nazım imar planında "Mevcut Konut/Yerleşme Alanı" olarak planlıdır. 1/5000 ölçekli nazım imar planında 15 nolu parsel konut+ticaret alanı; 16 nolu parsel konut alanı kullanımındadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 15 nolu parsel ayrıık nizam 5 kat, "konut+ticaret alanı" kullanımında; 16 no.lu parsel ise ayrıık nizam 3 kat "konut alanı" olarak planlıdır. Parsellerin kullanım kararları farklı olduğundan tevhidine imkan bulunmadığından plan değişikliği yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Parsellerin mülkiyeti aynı kişiye ait olup, önerilen plan değişikliği ile 1096 ada 15 parselin "ticaret+konut alanı" kullanım kararı korunmuş, meskun konut alanı olarak planlı 16 no.lu parselin kullanım kararı ise "ticaret+konut alanı" olarak önerilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 23.05.2022

Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.