




ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:21.02.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.02.2022 tarihli toplantısında gündemin 63. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisinin 02.02.2022 tarih ve 21 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kızılot Mahallesi 190 ada 6 ve 7 parsellerin "Konut Alanından" "Ticaret + Konut Alanına" dönüştürülmesi ve plan hükümleri belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisinin 02.02.2022 tarih ve 21 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kızılot Mahallesi 190 ada 6 ve 7 parsellerin "Konut Alanından" "Ticaret + Konut Alanına" dönüştürülmesi ve plan hükümleri belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2021 tarih 906 sayılı kararı ile onanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliğine göre incelenmiş, ada üzerinde belirtilen yapılaşma koşullarının plan değişikliği onama sınırı içerisinde belirtilmesi ve 190 ada 6 ve 7 parsellerin tevhid edilmeden ruhsat verilemez plan notunun eklenmesi kaydıyla değiştirilerek 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
Toplantıya Katılmadı.


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi : 02.02.2022
Kararın Sayısı : 21

Konu: Antalya İli, Manavgat İlçesi, Kızılot Mahallesi 190 Ada 6 ve 7 No.lu Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

Manavgat Belediye Meclisi; 02.02.2022 tarihinde Çarşamba günü saat 14.00'de Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Şükrü SÖZEN, üyelere; Erşan ÖZDEN, Bülent ÖZGÜVEN, Ayşe ÇETİN ÖNAL, Oygun BAŞAR, Mustafa CEYLAN, Mevlüt Ali SIRCAN, Mehmet Burak ÇEKER, Ayşe Zehra AKIN, Seval ÖZ ÖZGENÇ, Emin Turgut BARUT, Kaya ŞİRİN, Mehmet DOĞAN, Çetin SALTÜRK, İsmail Hakkı ÖDEVOĞLU, Nadir TÜTER, Yusuf KARAMANCI, Ümmü Gülsüm CENGİZ, Şaban İNCİ, Özcan YILDIRIM, Hilmi USLU, Cemile AKBULUT, Ramazan ARSLAN ve Ünsal ÇİVİLER'in iştirakiyle 1. Birleşimin 1. Oturum toplantısına devam edildi.

Gündemin 5. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Antalya İli Manavgat İlçesi Kızılot Mahallesi 190 Ada 6 ve 7 No.lu Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği olduğunu bildirdi.

Meclis Başkanı, Meclis Üyelerine İmar Komisyonu Raporunu okutayım mı diye sordu. Meclis üyeleri okutulmuş kabul edelim dedi.

İmar Komisyonu Raporu: 04.01.2022 tarihli Belediye Meclisi Toplantısında görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen; Antalya İli Manavgat İlçesi Kızılot Mahallesi 190 Ada 6 ve 7 No.lu Parsellerin "Konut Alanı" kullanımından "Ticaret+Konut Alanı" kullanımına dönüştürülmesi amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, komisyonumuzca incelenmiş, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.12.2021 tarih ve 906 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'ne uygun olarak hazırlandığı görülmüş olup, önerildiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır.

Meclis Başkanı, konu hakkında söz almak isteyen olup olmadığını sordu. Söz alan olmadı.

Meclis Başkanı, gündem maddesini İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oylamaya sundu.

Yapılan oylama sonunda; Antalya İli Manavgat İlçesi Kızılot Mahallesi 190 Ada 6 ve 7 No.lu Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun Komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.

Meclis Başkanı

Şükrü SÖZEN

Meclis Katipleri

Seval ÖZ ÖZGENÇ

Mehmet DOĞAN

ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ
KIZILOT MAHALLESİ 190 ADA 6 VE 7 NO.LU PARSELLER
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Kızılot Mahallesi, 1/1000 ölçekli O-27-D-02-D-02-B 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 gününbirlik 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.

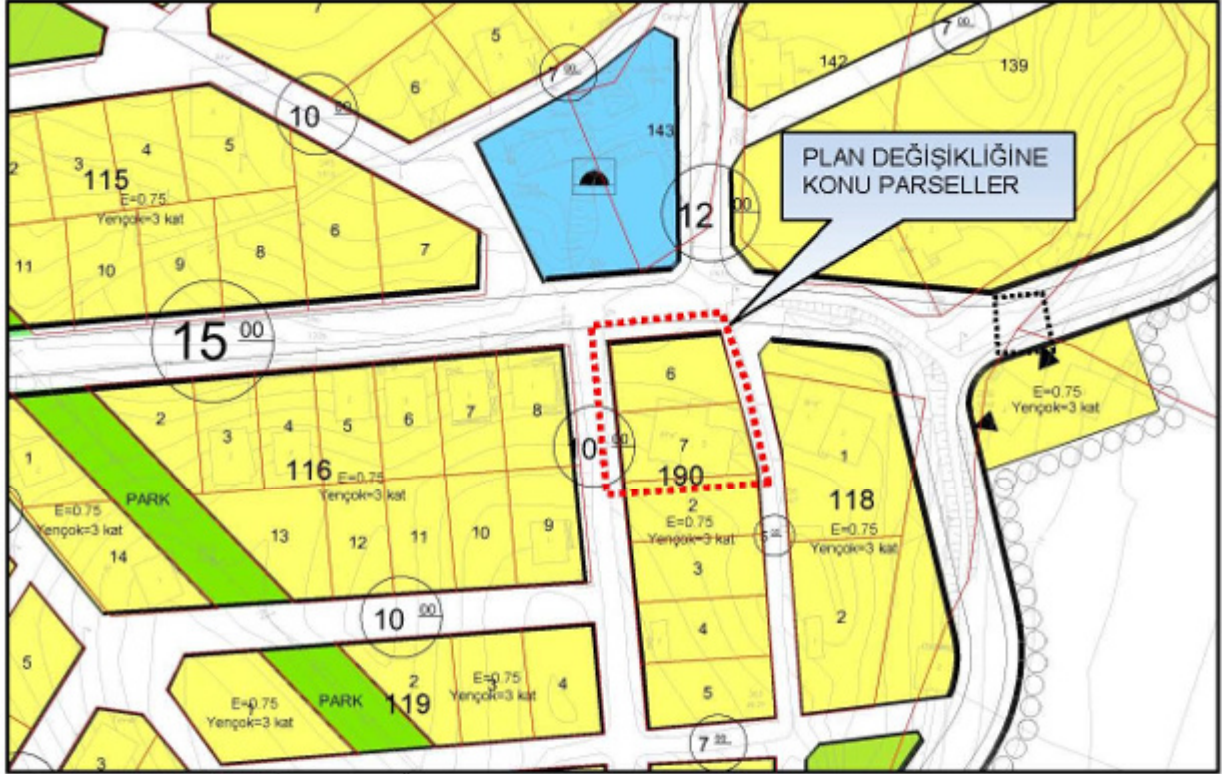
Bu kapsamda, imar planında değişiklik yapılması önerilmiş ve 190 ada 6 ve 7 no.lu parsellerin "Konut Alanı" kullanımından "Ticaret-Konut (TİCK)" Alanı'na dönüştürülmesi amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince 13.12.2021 tarihinde onaylanmıştır. Onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Parsellerden Görünümler



3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu parseller, Kızılot (Manavgat) 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı içerisinde yer almaktadır. Söz konusu parseller "konut alanı" olarak planlıdır. Yapılaşma koşulları Emsal= 0.75, Yençok= 3 kat olarak belirlenmiştir. Parsellerin kuzeyinde 15 metre, batısında 10 metre, doğusunda ise 5 metre genişliğinde yol bulunmaktadır.



Şekil 2: 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 3: 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 gününbirlik 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.

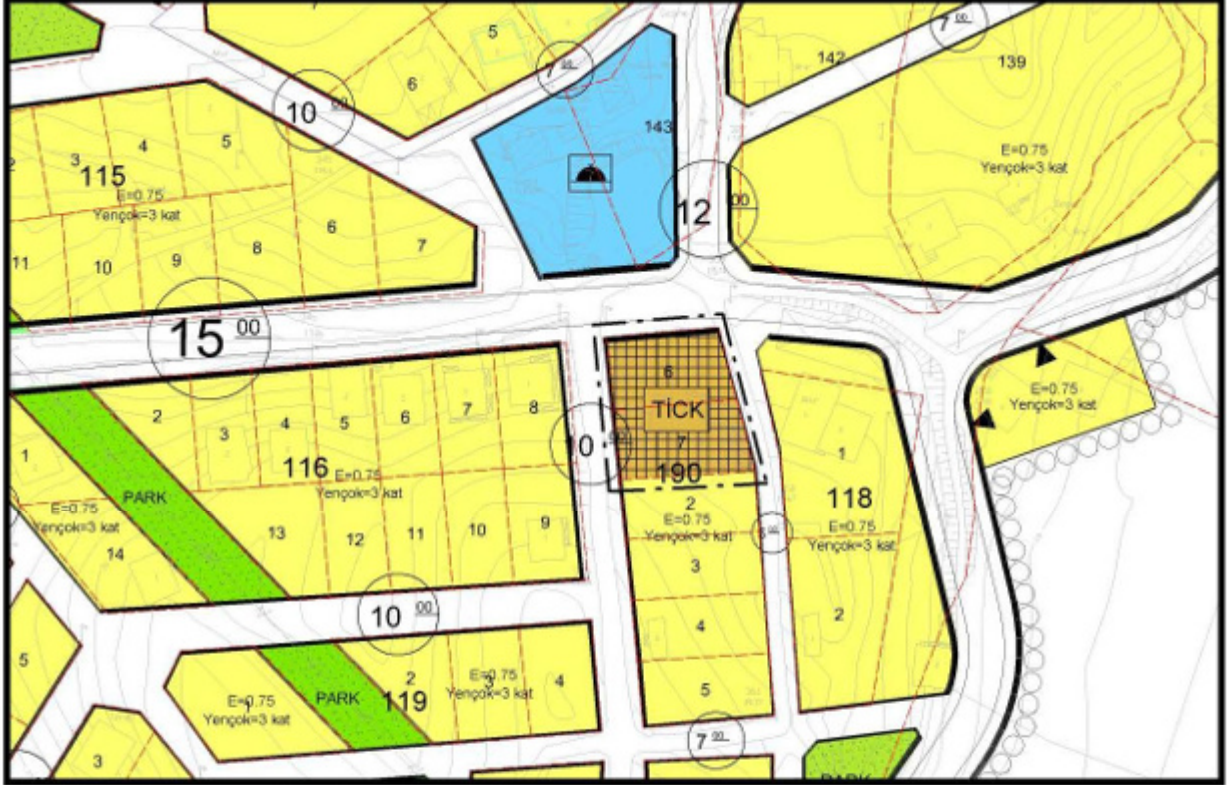
Meri imar planında "konut alanı" kararı bulunan söz konusu parsellerde; zemin kat ticaret, üst katlar konut şeklinde (Ticaret-Konut) karma kullanımlı bir yapı yapılabilmesi için imar planlarında değişiklik yapılması önerilmiştir.

Bu kapsamda 190 ada 6 ve 7 no.lu parsellerin "Konut Alanı" kullanımından "Ticaret-Konut (TICK) Alanı"na dönüştürülmesi amaçlı hazırlanan Nazım İmar Planı değişikliği teklifi Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmış olup, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliğinde; meri uygulama imar planında yer alan yoğunluk kararları korunmuş, "konut alanı" kullanım kararı "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. Plan notlarına; toplam emsalin en fazla % 80 i konut kullanımı olabilir. hükmü eklenerek, meri imar planı notlarında ticaret ve konutun yapılabildiği karma kullanım alanlarında belirlenmiş konut kullanım oranı korunmuştur.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği raporu ile bütün olarak hazırlanmıştır.



Şekil 4: Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği

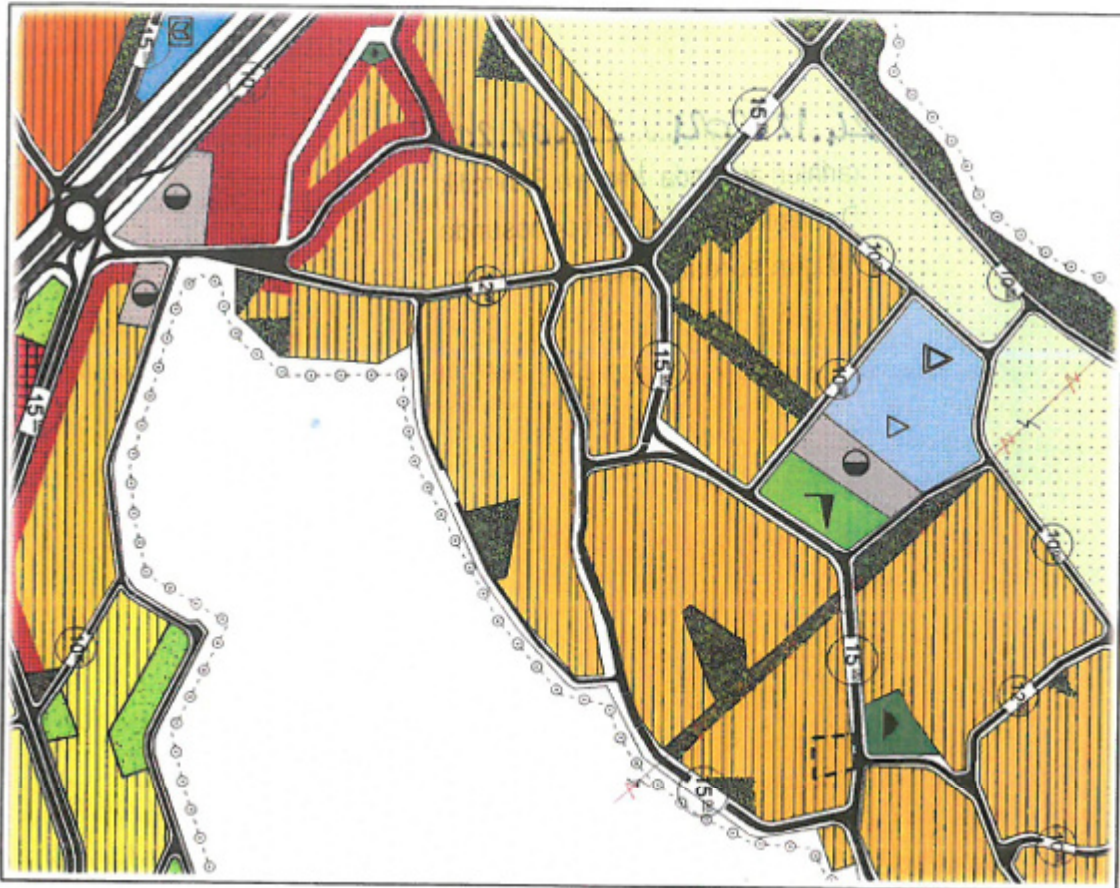
6. PLAN HÜKÜMLERİ

* Ticaret-Konut (TİCK) Alanı olarak belirlenen alanda zemin kat ticaret, üst katlar konut kullanımında olacaktır. Toplam emsalin en fazla % 80 i konut kullanımı olabilir.

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

MANAVGAT BELEDİYESİ
MAHALLE: KIZILOĞ
ADAPARSEL NO: 190 / 6 - 7
PAFTA NO: O-27-D-02-D

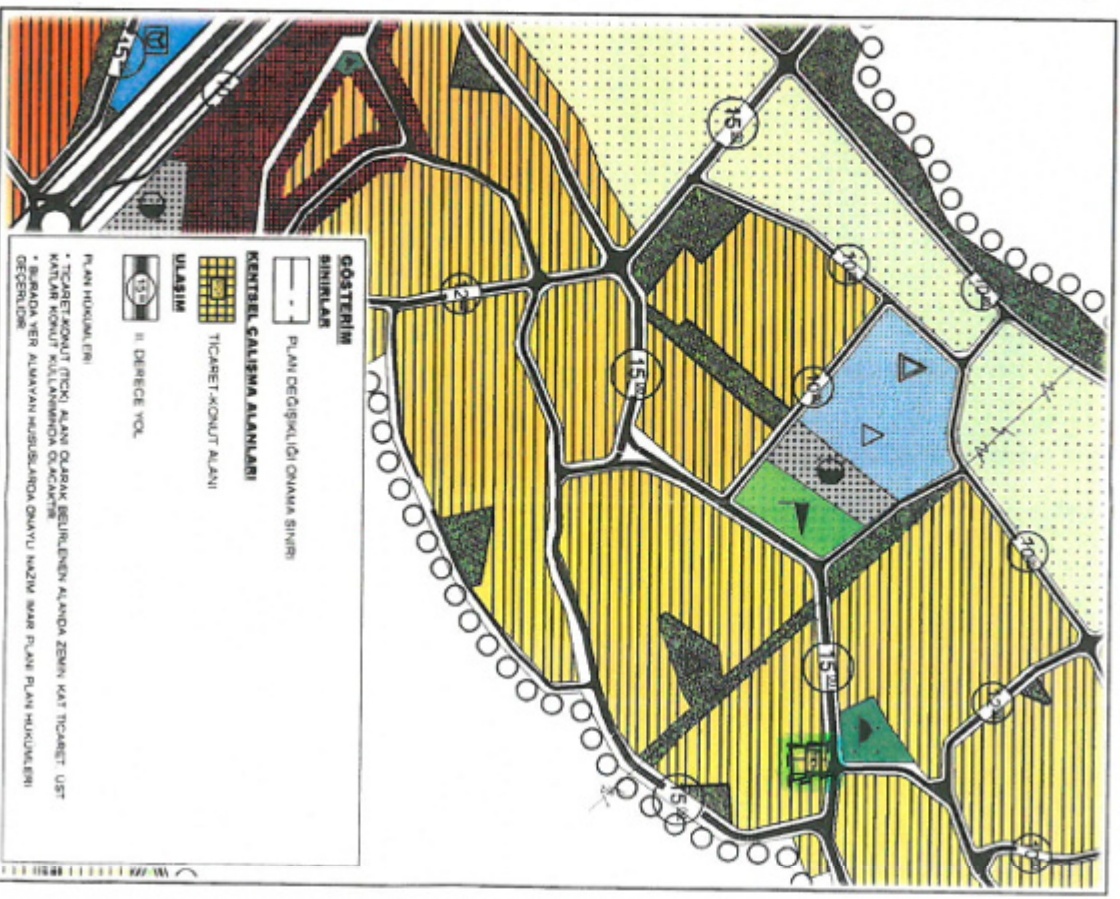
MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

OLÇEK: 1/5000





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 :1/1000
Alan :522.18 m² + 559.82 m²

Manavgat Belediye Meclisinin 02.02.2022 tarih ve 21 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kızılot Mahallesi 190 ada 6 ve 7 parsellerin “Konut Alanından” “Ticaret + Konut Alanına” dönüştürülmesi ve plan hükümleri belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.02.2022 tarihli toplantısında gündemin 63. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan 1/25000 ölçekli nazım imar planında Gelişme Konut Alanında kalmaktadır. Parselin üç yola cepheli olmasından dolayı malikince bölgeye hizmet edecek nitelikte zemin kat ticaret, üst katlar konut şeklinde (Ticaret+ Konut) karma kullanımlı yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği yapılması talebinde bulunulmuş, söz konusu plan değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2021 tarihli ve 906 sayılı kararıyla uygun bulunmuştur. 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği uyarınca 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği talebinde bulunulmuştur. Ancak öneri 1/1000 ölçekli plan değişikliği onama sınırı içerisinde yapılanma koşulları belirtilmemiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 14.02.2022

Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.