



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



1/19

Sayı : E-90852262-105.03-153755
Konu : Manavgat İlçesi, Çayyazı Mahallesi 1096
Ada 15, 16 Parsel 1/5000 NİP Değ.

11.05.2022

BAŞKANLIK MAKAMINA

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 değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek: 1/5000 NİP değişikliği, Plan Açıklama Raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: Ij4tpY-jBH1tm-1pKXHm-xbPJXK-QJX1kPhN Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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: Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı
Telefon No:(242)248 76 81

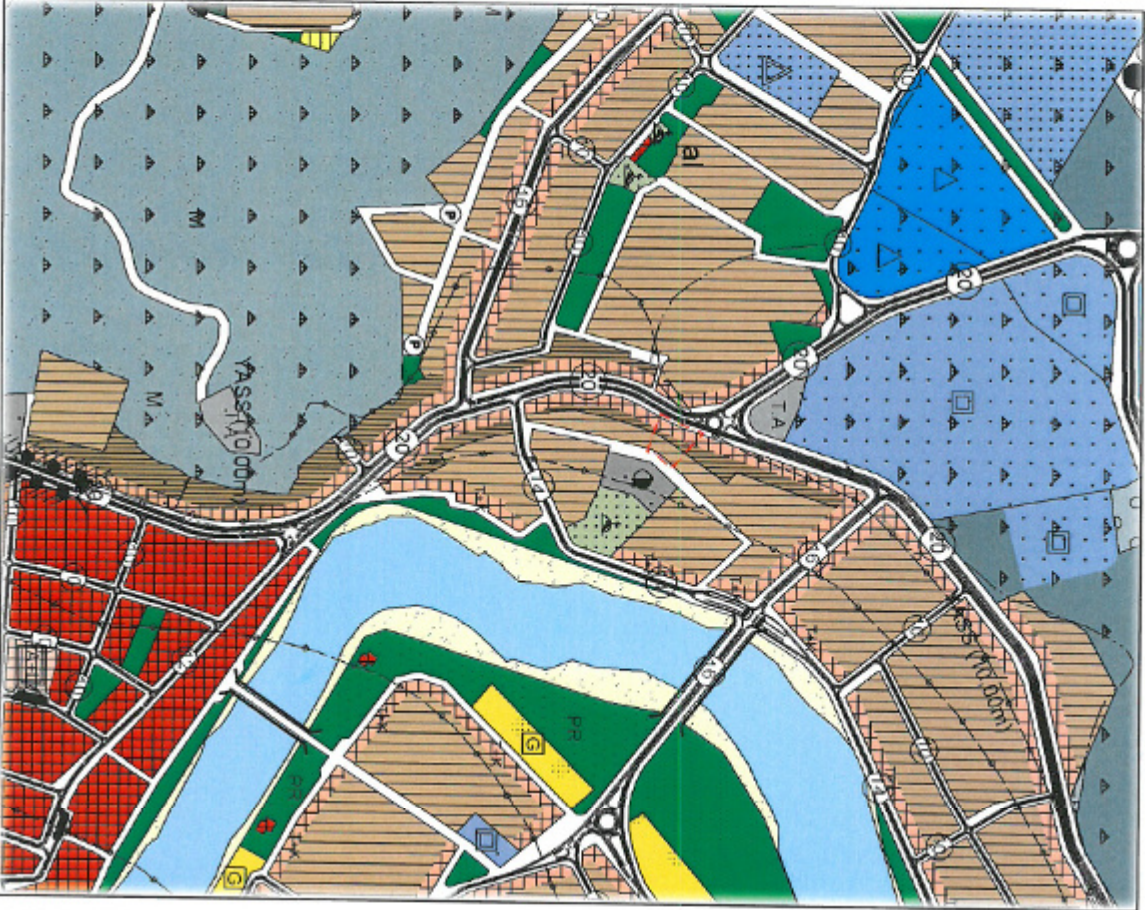


MANAVGAT BELEDİYESİ

ADA/PARSEL NO: 1096/ 15-16

PAFTA NO: 026-B-24-B

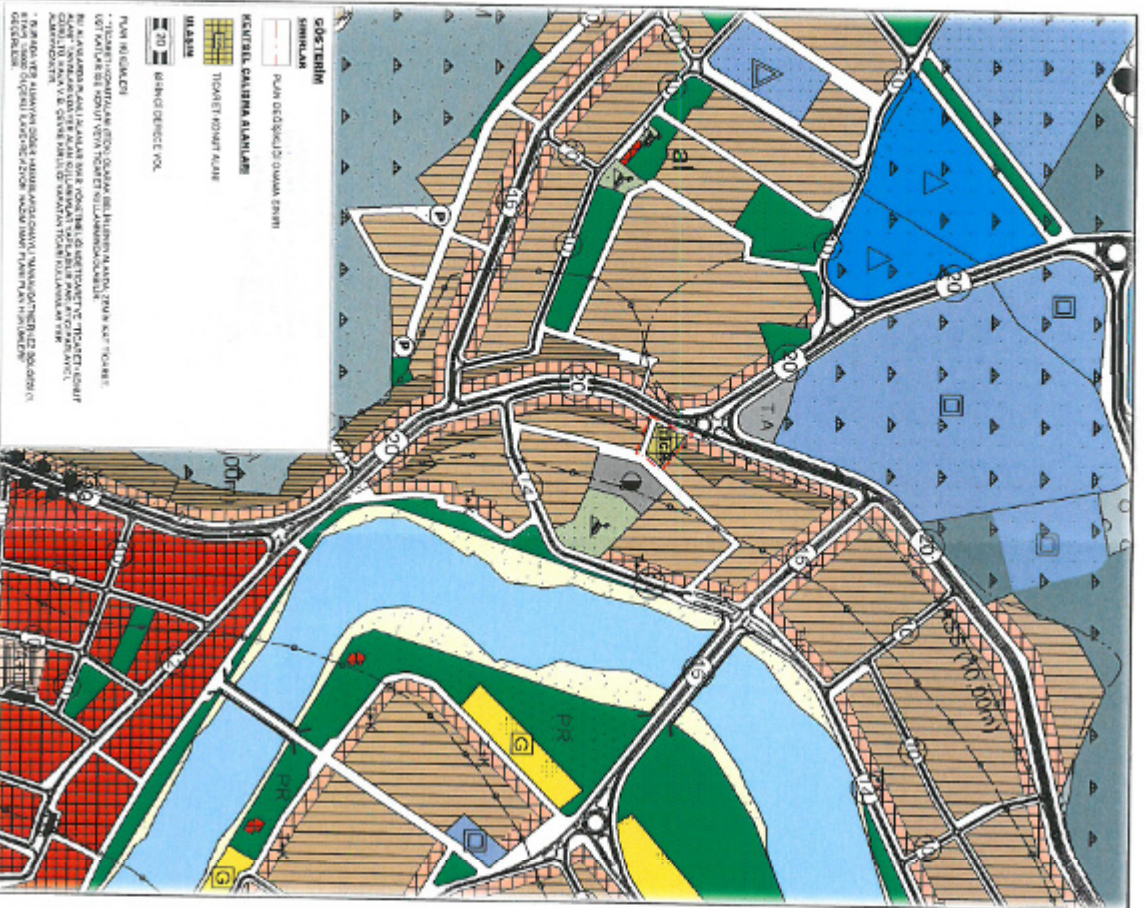
MEVCUT PLAN



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.

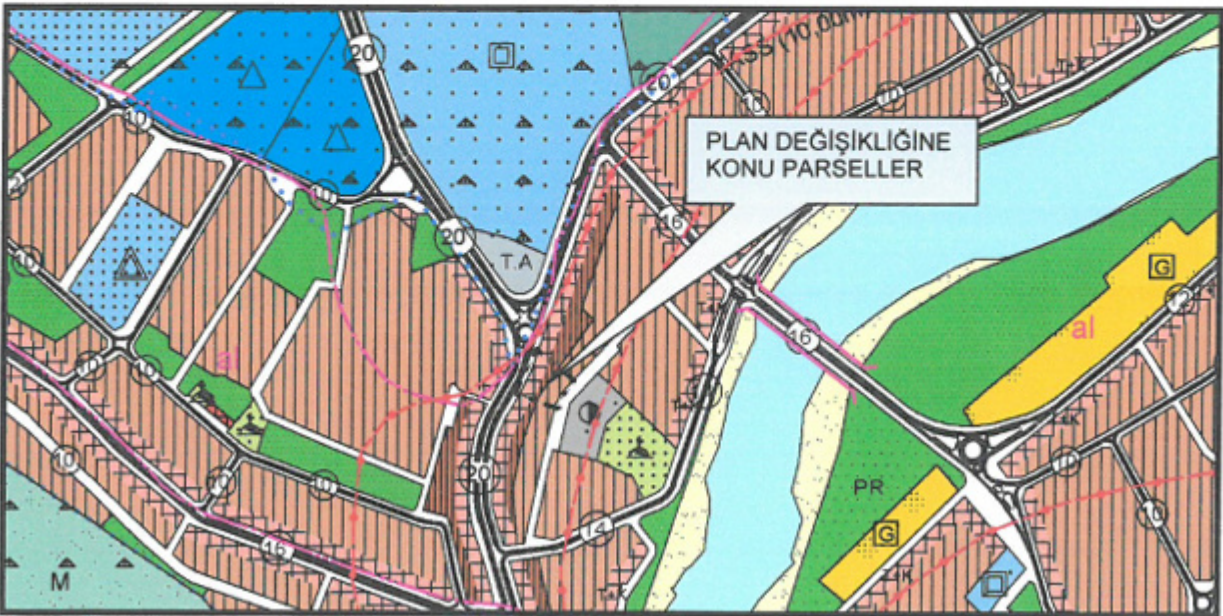
Hazırlanan imar planı değişikliği ile Manavgat kent merkezinde hem alan kullanımı olarak daha fonksiyonel, hem de kent estetiği açısından daha nitelikli bir yapılaşma gerçekleştirilebilmesi için yapı yoğunluğu ve kat adetleri korunmak suretiyle parsellerin tevhidine imkan sağlayacak şekilde 1096 ada 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

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.

