



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

Tarih:29.09.2022

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	ÖZEL ŞAHIS
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2022 tarihli toplantısında gündemin 138. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Manavgat Belediye Meclisi'nin 02.09.2022 tarihli ve 110 sayılı kararı ile uygun bulunan Çayyazı Mahallesinde parsellerin tevhit edilmesine olanak sağlayacak şekilde 1096 ada 15 parselin konut+ticaret alanından 16 parselin ise konut alanından Ticaret Konut alanına (TICK) dönüştürülmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Manavgat Belediye Meclisi'nin 02.09.2022 tarihli ve 110 sayılı kararı ile uygun bulunan Çayyazı Mahallesinde parsellerin tevhit edilmesine olanak sağlayacak şekilde 1096 ada 15 parselin konut+ticaret alanından 16 parselin ise konut alanından Ticaret Konut alanına (TICK) dönüştürülmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2022 tarihli ve 546 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre incelenmiş, belediyesinden geldiği şekliyle 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

Toplantıya Katılmadı.

Hasan Ali ACAR  
İmar Kom. Üyesi  
Toplantıya Katılmadı.

Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Üyesi  
Toplantıya Katılmadı.

Ali ÇETİN  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

**T.C.**  
**MANAVGAT**  
**BELEDİYE MECLİS KARARI**

**Kararın Tarihi :** 02.09.2022  
**Kararın Sayısı :** 110

**Konu:** Çayyazı Mahallesi 1096 Ada 15 ve  
16 No.lu Parseller 1/1000 Ölçekli  
Uygulama İmar Planı Değişikliği.

Manavgat Belediye Meclisi; 02.09.2022 tarihinde Cuma günü saat 14.30'da Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Şükrü SÖZEN, üyelerden; Erşan ÖZDEN, Ali COŞKUN, Bülent ÖZGÜVEN, Ayşe ÇETİN ÖNAL, Oykun 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, Gürsel AŞIK, Yusuf KARAMANCI, Mehmet KARA, Şaban İNCİ, Hasan AŞKIN, Özcan YILDIRIM, Hilmi USLU, Cemile AKBULUT, Ramazan ARSLAN ve Ünsal ÇİVİLER'in iştirakiyle toplandı. Gündemin konularının görüşülmesine devam edildi.

Gündemin 6. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Antalya İli Manavgat İlçesi Çayyazı Mahallesi 1096 Ada 15 ve 16 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: 04.07.2022 tarihli Belediye Meclisi Toplantısı'nda görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen; "Antalya İli Manavgat İlçesi Çayyazı Mahallesi 1096 Ada 15 ve 16 No.lu Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" komisyonumuzca incelenmiş, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlandığı, herhangi bir emsal ve yoğunluk artışı yapılmadığı 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 Çayyazı Mahallesi 1096 Ada 15 Ve 16 No.lu Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun Komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.



Meclis Katipleri

Seval ÖZ ÖZGENÇ

Mehmet DOĞAN



# MANAVGAT BELEDİYESİ

MAHALLE: ÇAYYAZI

ADA/PARSEL NO: 1096/ 15-16

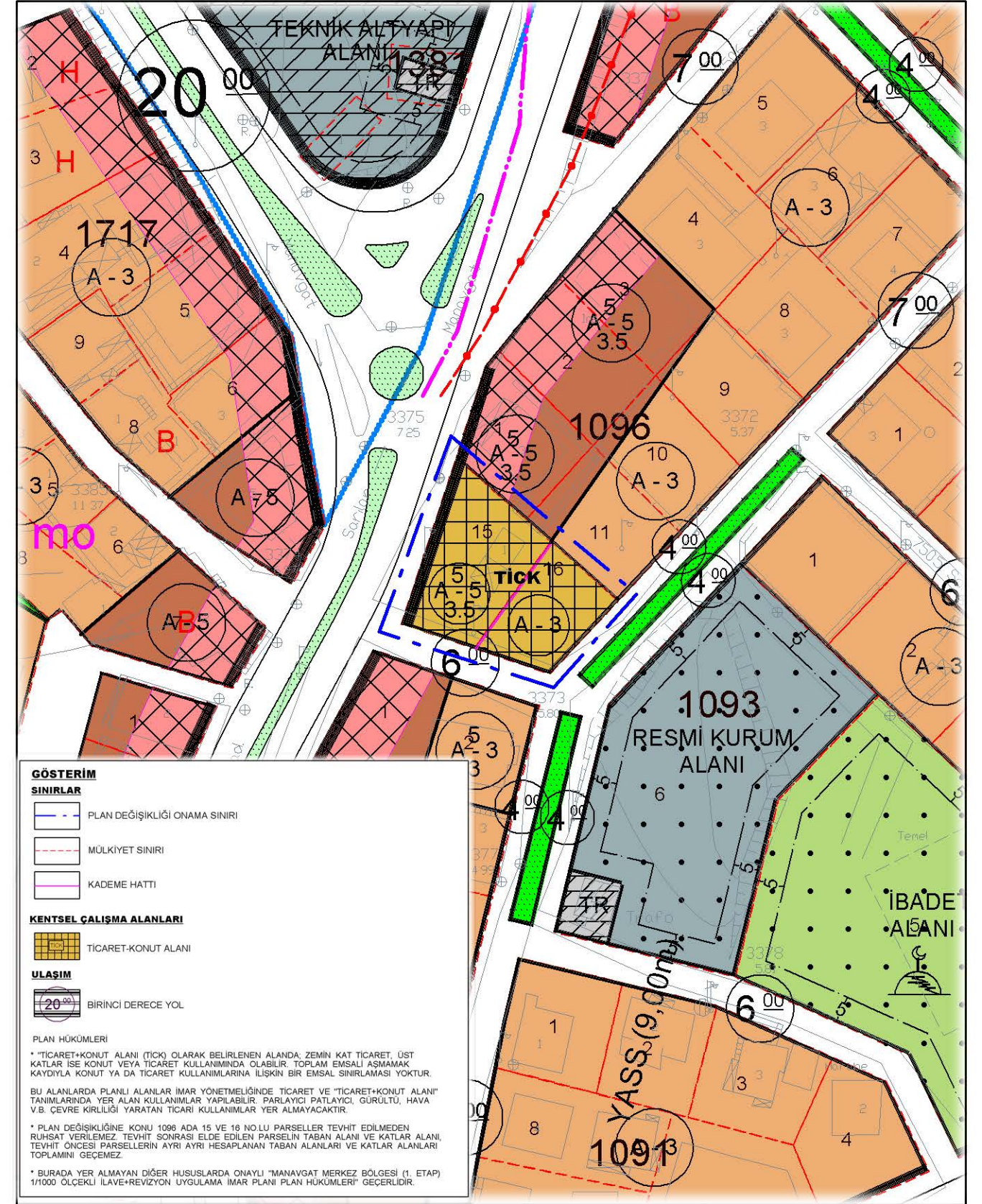
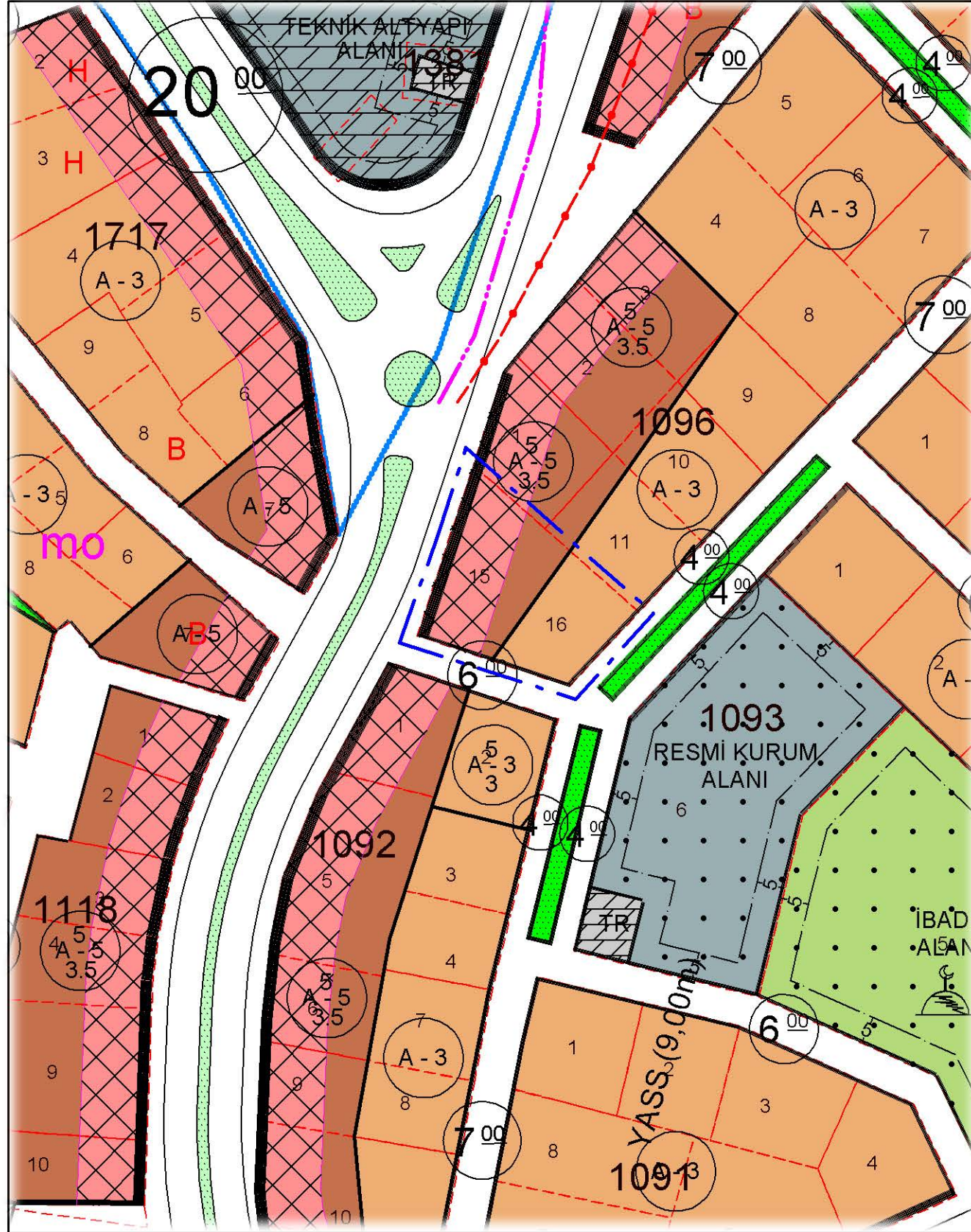
PAFTA NO: O-26-B-24-B-2-D

## MEVCUT PLAN

ÖLÇEK: 1/1000

## UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

## ÖNERİ PLAN



### GÖSTERİM

#### SINIRLAR

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- KADEME HATTI

#### KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCARET-KONUT ALANI

#### ULAŞIM

- BİRİNCİ DERECE YOL

#### PLAN HÜKÜMLERİ

\* TİCARET-KONUT ALANI (TICK) OLARAK BELİRLENEN ALANDA, ZEMİN KAT TİCARET, ÜST KATLAR İSE KONUT VEYA TİCARET KULLANIMINDA OLABİLİR. TOPLAM EMSALİ AŞMAMAK KAYDIYLA KONUT YA DA TİCARET KULLANIMLARINA İLİŞKİN BİR EMSAL SINIRLAMASI YOKTUR.

BU ALANLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE TİCARET VE TİCARET-KONUT ALANI TANIMLARINDA YER ALAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR. PARLAYICI PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA V.B. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALMAYACAKTIR.

\* PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU 1096 ADA 15 VE 16 NO LU PARSELLER TEVHİT EDİLMEYEN RUHSAT VERİLEMEZ. TEVHİT SONRASI ELDE EDİLEN PARSELİN TABAN ALANI VE KATLAR ALANI, TEVHİT ÖNCESİ PARSELLERİN AYRI AYRI HESAPLANAN TABAN ALANLARI VE KATLAR ALANLARI TOPLAMINI GEÇMEZ.

\* BURADA YER ALMAYAN DİĞER HUSUSLARDA ONAYLI 'MANAVGAT MERKEZ BÖLGESİ (1. ETAP) 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE+REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ' GEÇERLİDİR.



**ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ**  
**ÇAYYAZI MAHALLESİ 1096 ADA 15 VE 16 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, Çayyazı Mahallesi, 1/1000 ölçekli O26-B-24-B-2-D imar paftasında yer alan 1096 ada 15 ve 16 parsel no.lu taşınmazları kapsamaktadır. Tapu kayıtlarına göre 15 no.lu parsel 511 m<sup>2</sup>, 16 no.lu parsel ise 322 m<sup>2</sup>'dir. Plan değişikliğine konu toplam alan büyüklüğü ise 833 m<sup>2</sup>'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 ayrıık nizam 5 kat, "konut+ticaret alanı" kullanımında, 16 no.lu parsel ise ayrıık 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.

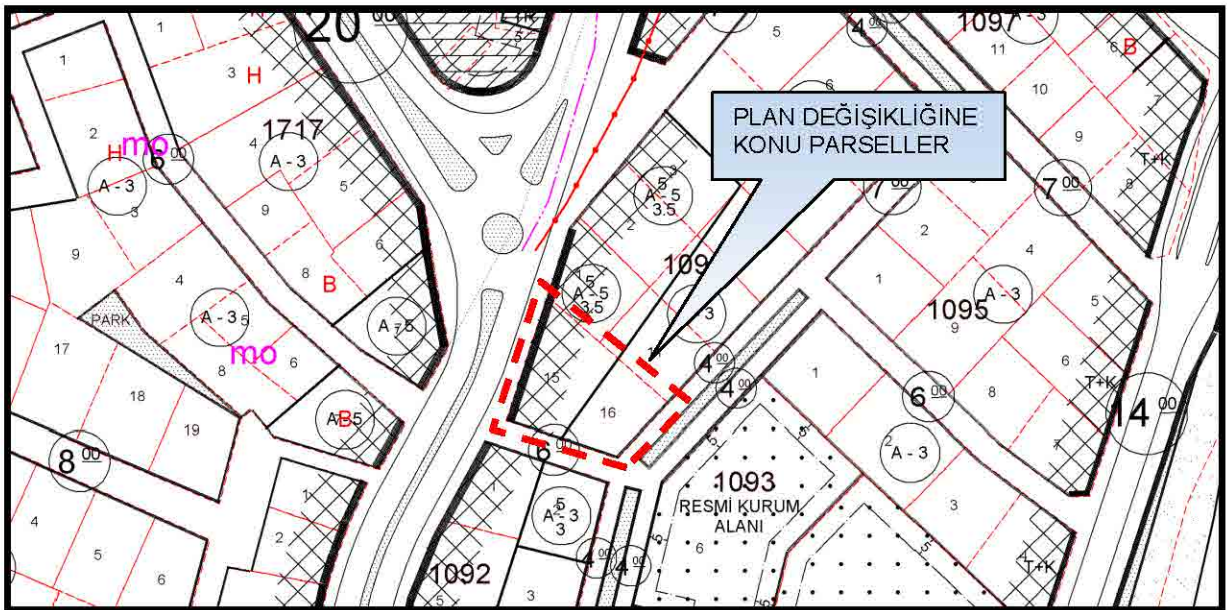
Yukarıda da izah edildiği üzere meri planda 1096 ada 15 parsel konut+ticaret alanı, 16 parsel ise konut alanı olarak planlıdır. Parsellerin kullanım kararları farklı olduğundan parsellerin tevhidine imkan bulunmamaktadır. Bu bağlamda parsellerin tevhidine imkan sağlayacak şekilde imar planında değişiklik 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. Çayyazı Mahallesi 1096 ada 15 ve 16 parsellerin tevhit edilebilmesi amacıyla ticaret+konut ve konut alanından Ticaret+Konut alanına "TİCK" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmıştır. Onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

### 3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu parseller, Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) 1/1000 Ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı içerisinde yer almaktadır. 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 2: Meri Uygulama İmar Planı Örneği





## 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 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.

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 amaçla hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmıştır. Onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Yapılan değişiklik kapsamında; 1096 ada 15 parselin "ticaret+konut alanı" kullanım kararı korunmuş, 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. Parseller arasında kademe hattı önerilerek 16 no.lu parselde kat artışı olmaması sağlanmıştır. Ayrıca eklenen "*Plan değişikliğine konu 1096 ada 15 ve 16 no.lu parseller tevhit edilmeden ruhsat verilemez. Tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez*" şeklindeki plan hükmü ile plan değişikliğine konu alanda yoğunluk artışı olmaması da sağlanmıştır.

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. Toplam emsal aşmamak kaydıyla konut ya da ticaret kullanımlarına ilişkin bir emsal sınırlaması yoktur.*

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

Yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile planlama kriterleri ve şehircilik ilkeleri doğrultusunda raporu ile bir bütün olarak hazırlanmıştır.



Şekil 4: 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. Toplam emsal aşmamak kaydıyla konut ya da ticaret kullanımına ilişkin bir emsal sınırlaması yoktur.

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.

\* Plan değişikliğine konu 1096 ada 15 ve 16 no.lu parseller tevhit edilmeden ruhsat verilemez. Tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez.

\* Burada yer almayan diğer hususlarda onaylı "Manavgat Merkez Bölgesi (1. Etap) 1/1000 Ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri" geçerlidir.

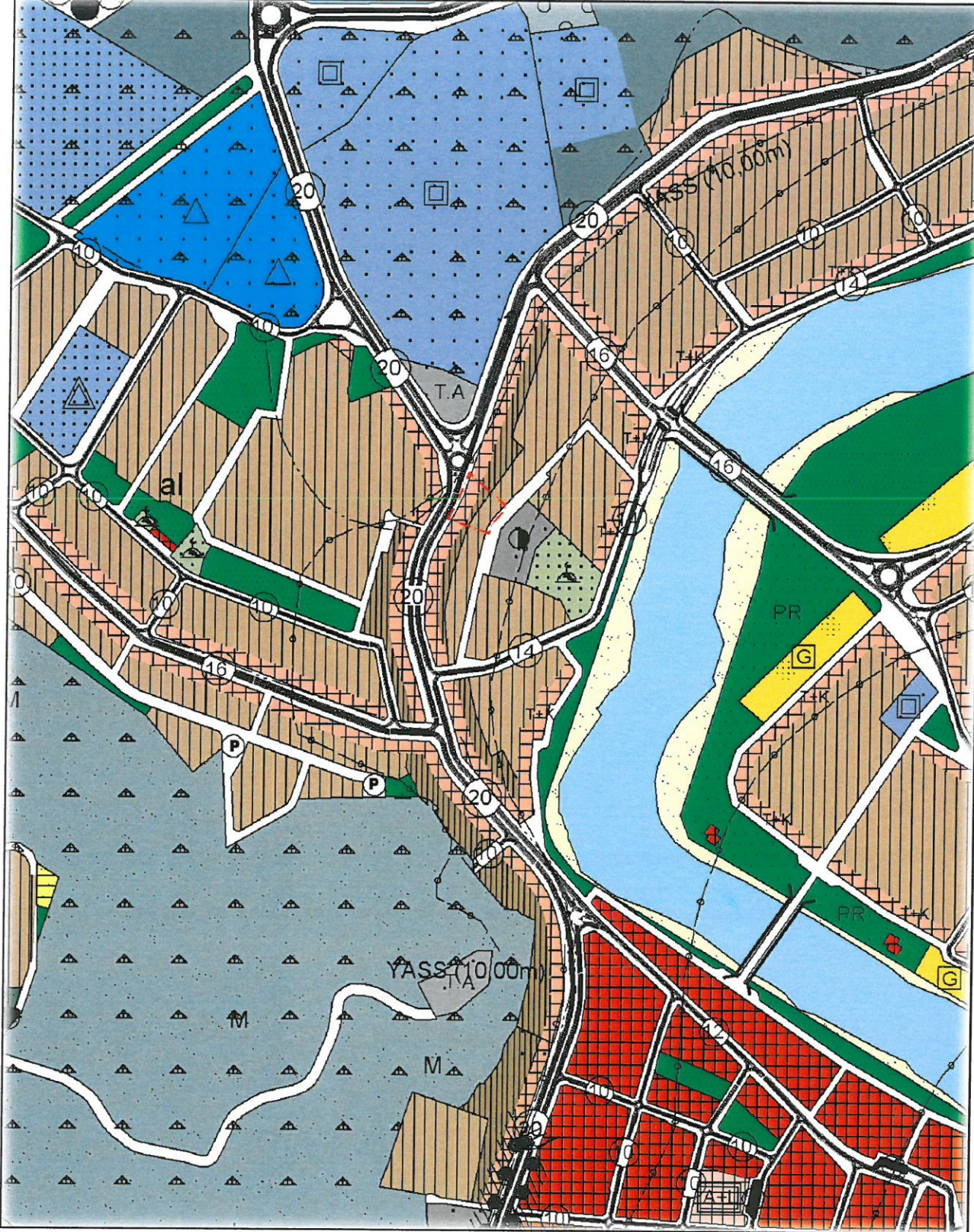


# MANAVGAT BELEDİYESİ

ADA/PARSEL NO:1096/ 15-16

PAFTA NO: O26-B-24-B

## MEVCUT PLAN

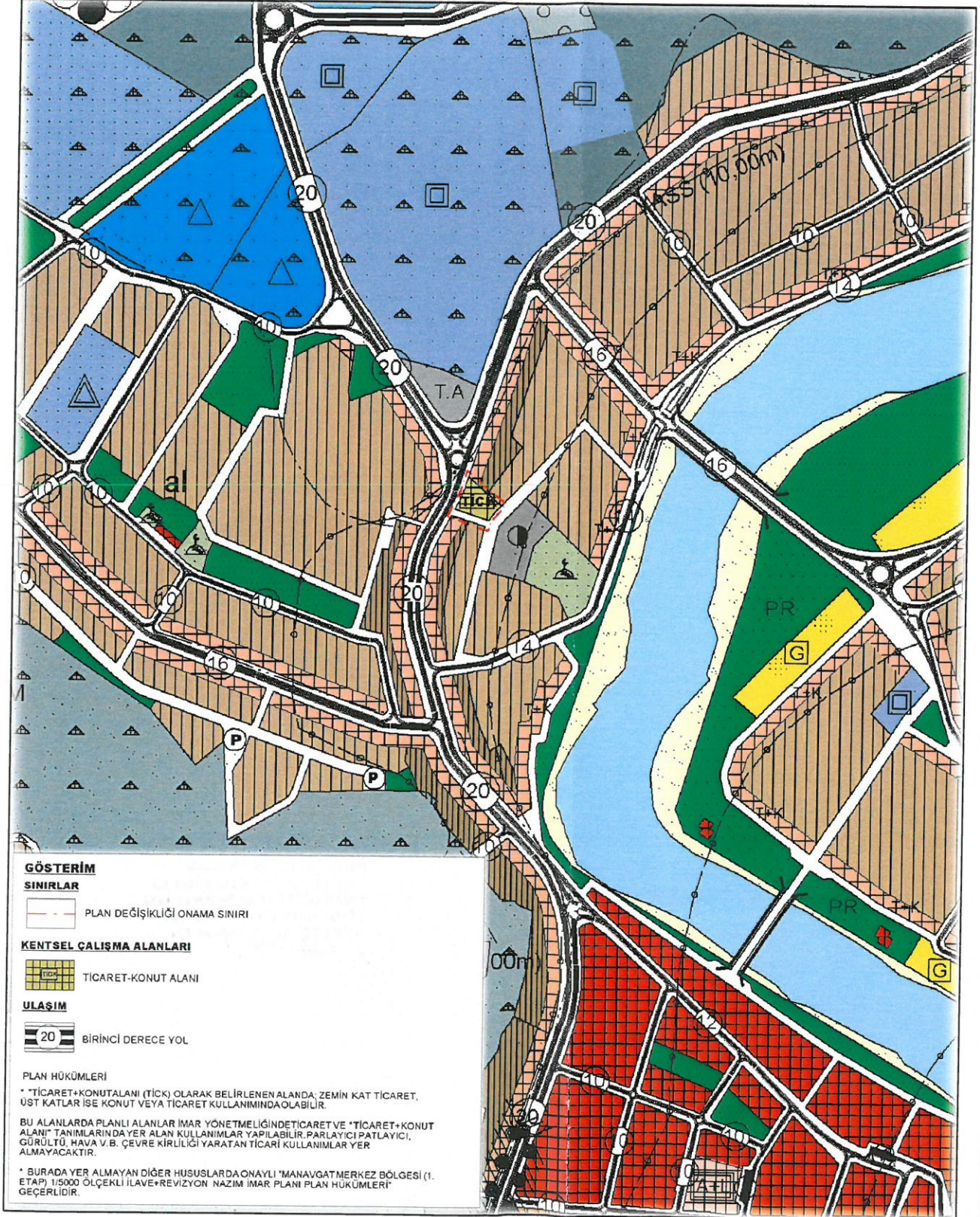


13.06.2022/546 **BBMK**

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5000

## ÖNERİ PLAN







**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 ve 16 parseller  
**Ölçek** : 1/1000  
**Alan(m2)** : 833 m<sup>2</sup>

Manavgat Belediye Meclisi'nin 02.09.2022 tarihli ve 110 sayılı kararı ile uygun bulunan Çayyazı Mahallesinde parsellerin tevhit edilmesine olanak sağlayacak şekilde 1096 ada 15 parselin konut+ticaret alanından 16 parselin ise konut alanından Ticaret Konut alanına (TİCK) dönüştürülmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2022 tarihli toplantısında gündemin 138. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu planlama alanı yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım imar planında Konut Alanları sınırları içerisinde yer almaktadır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ise Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2022 tarihli ve 546 sayılı kararı ile Ticaret konut alanı (TİCK) olarak onaylanmıştır.

Plan Açıklama raporunda; 1096 ada 15 parselin "ticaret+konut alanı" kullanım kararı korunmuş, konut alanı olarak planlı 16 no.lu parselin kullanım kararı ise ticaret+konut alanı olarak önerilmiştir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun şekilde, plan değişikliğine konu 1096 ada 15 ve 16 parsellerde bütüncül olarak "ticaret+konut alanı (TİCK)" gösterimi yapılmıştır. Parseller arasında kademe hattı önerilerek 16 no.lu parselde kat artışı olmaması sağlanmıştır. Ayrıca eklenen "*Plan değişikliğine konu 1096 ada 15 ve 16 no.lu parseller tevhit edilmeden ruhsat verilemez. Tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez*" şeklindeki plan hükmü ile plan değişikliğine konu alanda yoğunluk artışı olmaması da sağlanmıştır.

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. Toplam emsali aşmamak kaydıyla konut ya da ticaret kullanımlarına ilişkin bir emsal sınırlaması yoktur. 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.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir.26.09.2022

  
Melike ÜRE  
Şehir Plancısı

  
Menekşe ALKAN  
Planlama Şube Müdürü V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA  
Ayrıntılı bilgi için irtibat:  
Tel : 0 242 241 28 66  
Web: [www.antalya.bel.tr](http://www.antalya.bel.tr)

Fax : 0 242 243 06 28  
E-posta: [info@antalya-bld.gov.tr](mailto:info@antalya-bld.gov.tr) [planlama@antalya.bel.tr](mailto:planlama@antalya.bel.tr)