



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



Sayı : E-90852262-105.03-344448

05.12.2023

Konu : Manavgat, Hisar (Aydınevler) Mah. 1517 Ada 1 P. 1/5000 NİP Değ.

**BAŞKANLIK MAKAMINA**

Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde, Hisar Mahallesi, 1517 ada 1 parselin batı cephesinin Konut alanından, Ticaret+Konut Alanı'na dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 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  
Mustafa GÜRBÜZ  
Başkan a.  
Genel Sekreter V.

Ek: - 1/5000 NİP değ.–Plan Açıklama Raporu

*Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.*

Doğrulama Kodu: r3+WZp-WPJXpT-IDFuZq-92+W/r-qxZZ0Tim Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

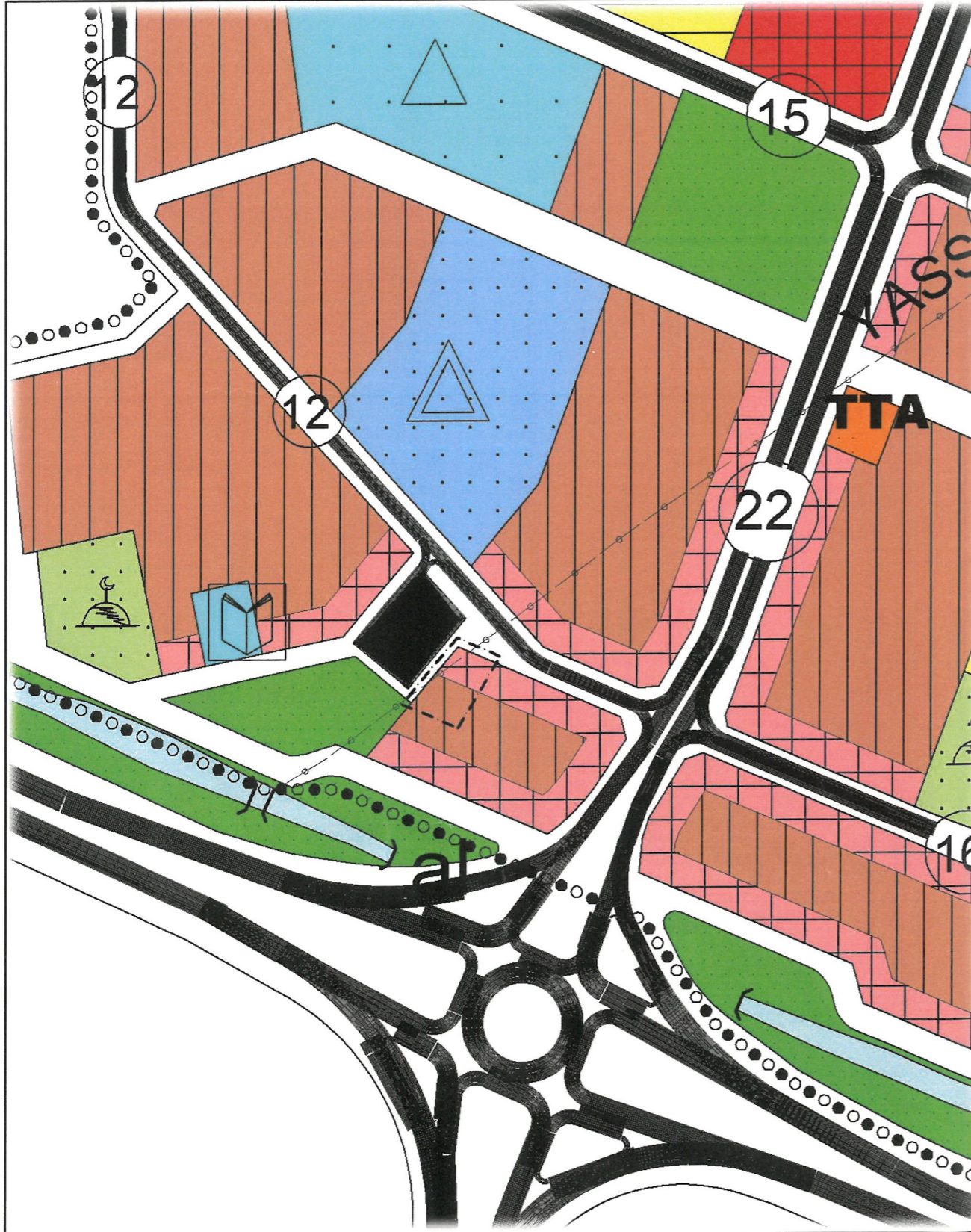


# MANAVGAT BELEDİYESİ

ADA/PARSEL NO: 1517/1

PAFTA NO: O26-B-24-B

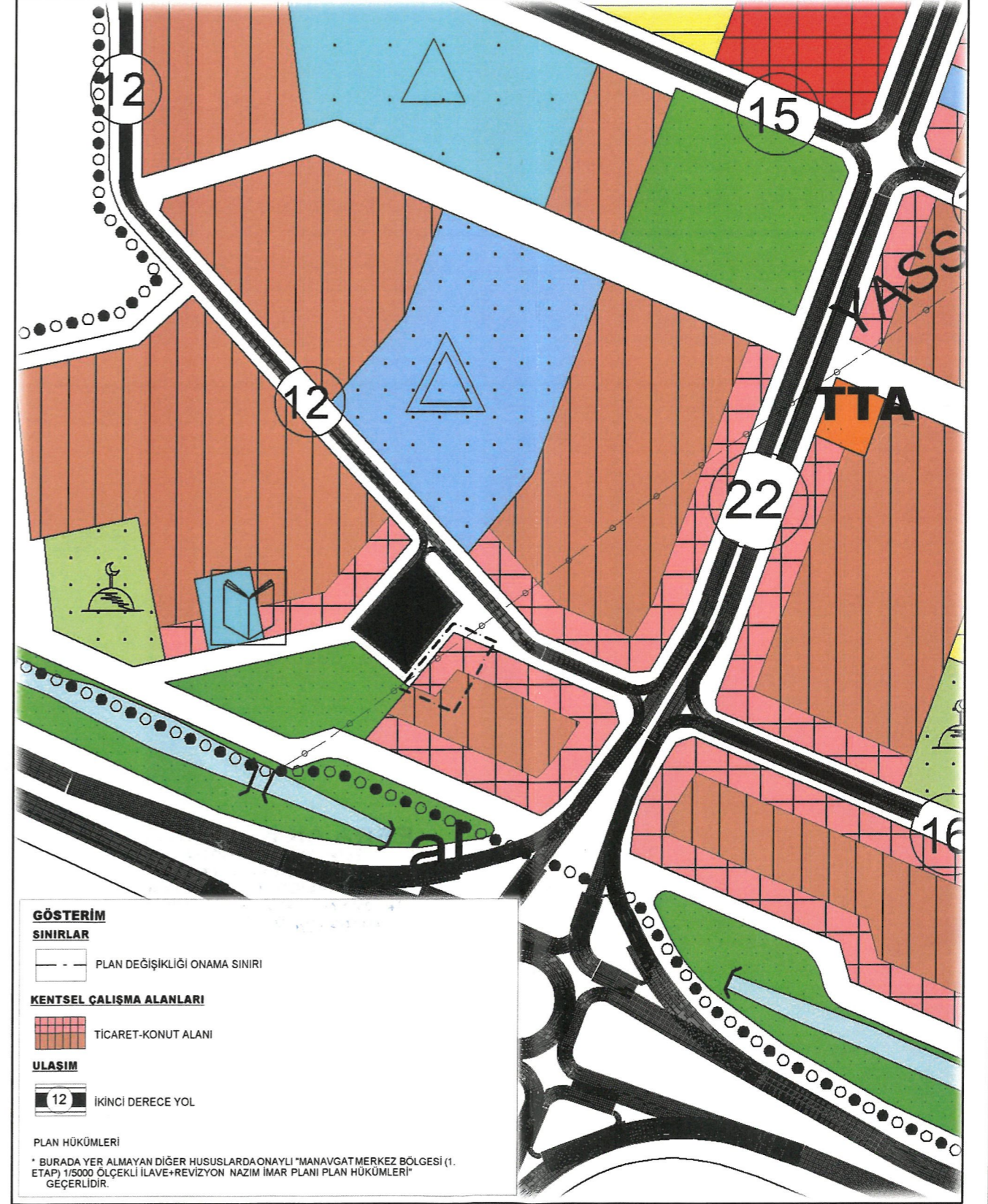
## MEVCUT PLAN



## NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

K  
ÖLÇEK: 1/5000

## ÖNERİ PLAN



**ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ**  
**AYDINEVLER MAHALLESİ 1517 ADA 1 NO.LU PARSEL**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

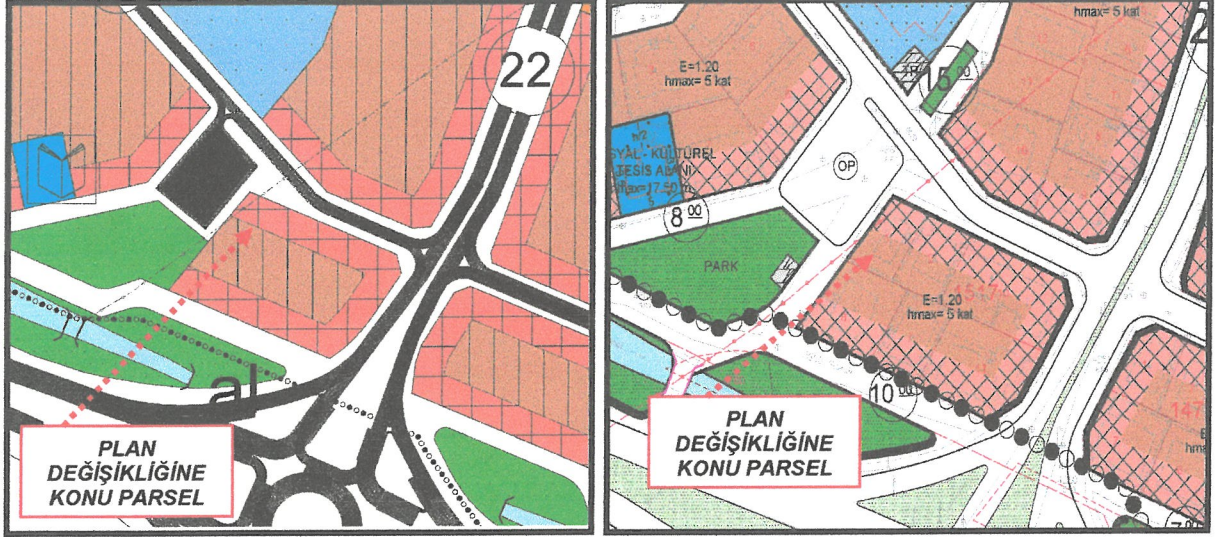
Plan değişikliğine konu alan; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Aydınlevler Mahallesi, 1/5000 ölçekli O26-B-24-B imar paftasında yer alan 1517 ada 1 parsel no.lu taşınmazı kapsamaktadır. Tapu kayıtlarına göre 1517 ada 1 no.lu parsel 359 m<sup>2</sup>'dir. Plan değişikliğine konu parsel köşe parsel konumunda olup alana ulaşım, 5077 ve 5078 sokak ile Sorgun Bulvarı'na bağlanan 5076 sokak üzerinden sağlanmaktadır. Plan değişikliğine konu alan oldukça merkezi bir konumda yer almakta olup hemen karşısında Manavgat Ticaret ve Sanayi Odası (MATSO) bulunmaktadır. Parsel D-400 Karayoluna yaklaşık 70 m, Manavgat Novamall Alışveriş Merkezine de yaklaşık 160 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, D-400 Karayolu, Sorgun Kavşağı, Manavgat Ticaret ve Sanayi Odası, Manavgat Novamall Alışveriş Merkezi ve Manavgat Otogarı gibi taşıt ve yaya sirkülasyonu ile ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir konumdadır. Bu sebepten onaylı imar planında plan değişikliğine konu parselin bulunduğu yapı adası ile doğu, batı ve kuzeyinde yer alan yapı adalarında "ticaret+konut alanı" kullanım kararı getirilmiştir.



Meri Nazım İmar Planı Örneği

Meri Uygulama İmar Planı Örneği

Ticaret+Konut Alanı olarak tanımlı alanlarda, onaylı imar planı plan notlarında;

"BU ALANLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE "TİCARET ALANI" İLE "TİCARET+KONUT ALANI" TANIMLARINDA YER ALAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR. BU ALANLARDA SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR.

PLANDA TİCARET VEYA YOL BOYU TİCARET GÖSTERİLEN YAPI ADALARINDA; 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 PARLAYICI PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA V.B. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALMAYACAKTIR." hükümleri getirilmiştir.

Onaylı plan notlarında; plan değişikliğine konu parselin de bulunduğu, "ticaret+konut alanı" gösterimi bulunan yapı adalarında zemin katlarda ticaret, üst katlarda ise ticaret ve/veya konut kullanımının yapılabileceği ifade edilmekte olup planlı alanlar İmar Yönetmeliğindeki "Ticaret+Konut Alanı" karma kullanımına atıfta bulunmaktadır. Anılan plan hükmünün, yürürlükte bulunan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki karşılığı parselin ve/veya yapı adasının tamamının "TİCK (Ticaret+Konut Alanı)" alanı olarak tanımlanmasıdır.

Ancak Manavgat Merkez Bölgesi (1. Etap) 1/5000 Ölçekli İlave+Revizyon Nazım ve 1/1000 ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planları 10.05.2013 onay tarihli olup Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinden önce hazırlanan bir plandır. Yukarıda da görüldüğü üzere, planın onay tarihinden sonra, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki değişiklikler kapsamında, Plan Hükümlerinde bazı değişiklik ve revizyonlar yapılmış ancak imar planlarında genel bir revizyon ve/veya değişiklik olmamıştır. Dolayısıyla meri planlarda yer alan gösterimler ve arazi kullanım tanımlamaları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile getirilen Lejant/Gösterim Teknikleri ve alan tanımları ile tam uyumlu değildir.

Bu uyumsuzluk, farklı yapılan yorumlamalar ve uygulamalar ile bazı sorunları ve mağduriyetleri ortaya çıkarmaktadır. Şöyle ki; plan değişikliğine konu 1517 ada 1 parsel köşe

parsel konumundadır. Parselin kuzey ve batısı yola cephelidir. Parselin bulunduğu yapı adasında ticaret+konut alanı gösterimi bulunmaktadır. Onaylı plan notlarındaki karma kullanım tanımı kapsamında; parselde zemin kat ticaret, üst katlarda konut ve/veya parselin tamamında ticaret yapılabilmektedir. Parsel malikince plan değişikliğine konu 1517 ada 1 parselde zemin kat ticaret, üst katlar konut şeklinde bir karma kullanım yapılacaktır. Parselin geniş cephesi batı cephesidir. Parselin batısında yer alan diğer yapı adalarında da bu yola cepheli olarak ticaret+konut kullanım kararı bulunmaktadır. Parsel malikince de zemin katta yer alacak ticaret kullanımına batıdaki yol cephesinden de giriş yapılmak istenmektedir.

Genelde eski plan gösterimlerine göre hazırlanan planlarda bu tarz konut altı ticaret gösteriminin bulunduğu alanlarda *"ticaret gösteriminin bulunduğu yoldan cephe alan parsellerde."* şeklinde özel bir tarif yapılmaktadır. Ancak Manavgat kent merkezi imar planında yer alan ticaret+konut alanlarında, zemin katın dışında üst katlarda da ticaretin yapılabileceği bir karma kullanım hakkı bulunduğundan, onaylı İmar Planı Plan Hükümlerinde özellikle; *"..Planda, ticaret veya yol boyu ticaret gösterilen yapı adalarında..."* şeklinde genel bir ifade kullanıldığı, herhangi bir parsel ve yol cephesi tarifi yapılmadığı görülmektedir.

Konu ile ilgili "Planlı alanlar İmar Yönetmeliği" incelendiğinde;

*"Madde.30", ""(7)".fıkrasında; "Konut binalarının zemin katlarının dükkân veya mağaza olarak düzenlenmesi halinde dükkân ve mağaza girişlerinin sadece yol cephesinden yapılması gerekir.*

*Madde 4, "Tanımlar" bölümünün "(yyyy)" fıkrasında;*

*"Yol cephesi: Binanın yola bakan cephesini,"*

*"(jjj)" fıkrasında; Ön bahçe: Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümlerini (Yola cephesi olan bütün bahçeler ön bahçe statüsündedir.) denmekte olup yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine göre birden fazla yol cepheli köşe parsellerde yol cephelerinden bina girişi yapılmasına ve bağımsız bölüm oluşturulmasına herhangi bir engel bulunmadığı aksine yapılabileceği anlamı da ortaya çıkmaktadır.*

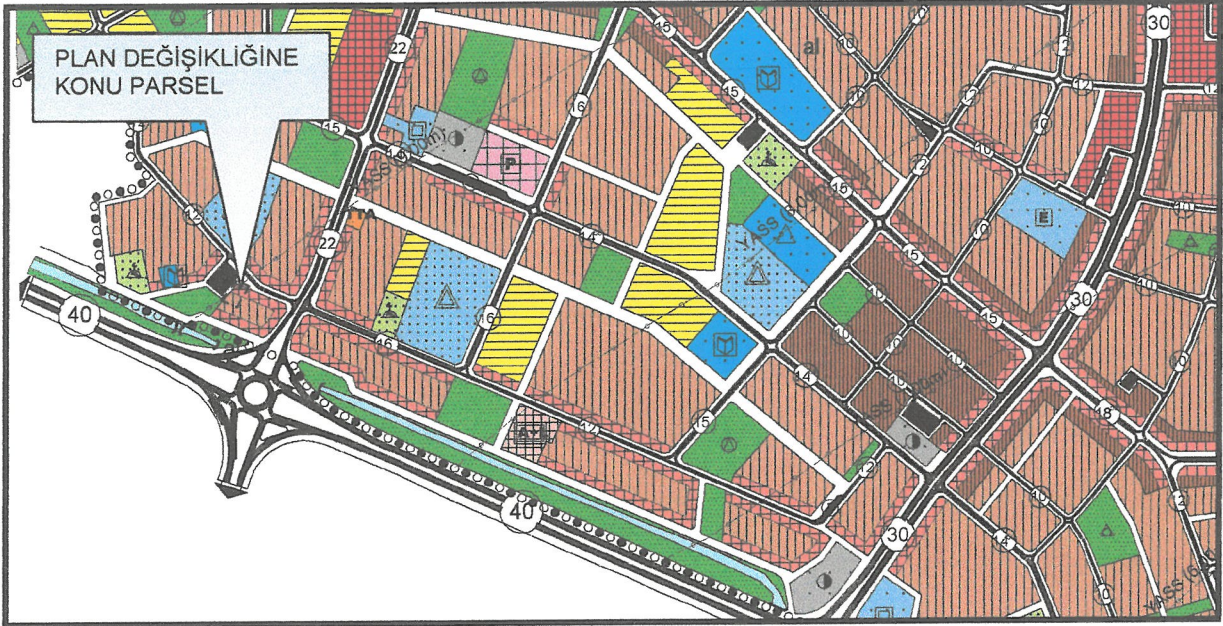
Ancak Manavgat Belediyesince yapılan uygulamalarda; planda ticaret gösterimi sadece kuzey yol cephesinde bulunduğundan, ticaret gösterimi bulunan yol cephesi dışında, ticari bina girişi yaptırılmamaktadır.

Meri planda plan değişikliğine konu parselin batısında yer alan yola cepheli diğer yapı adalarında ticaret+konut kullanım kararı bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu parselde de ticaret+konut alanı gösterimi parselin batı yönünden cephe olduğu yol boyunca devam ettirilmesi gerekirken gösterimsel olarak sehven hata yapıldığı düşünülmektedir. Eksik yapılan bu gösterimden kaynaklı parsel maliki mağdur olmaktadır.

Yaşanan bu mağduriyetin giderilebilmesi için imar planında değişiklik yapılması gereği oluşmuştur. Hazırlanan imar planı değişikliği ile ana arazi kullanım kararı, yapı yoğunluğu ve kat adetleri korunmak suretiyle, parselde yer alan "Ticaret+Konut Alanı" gösteriminin parselin batı cephesi boyunca devam ettirilmesi önerilmiştir. Yapılan plan değişikliği ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Öncesi eski planlama dili ile yapılan gösterimsel eksikliğe bağlı oluşan mağduriyetin giderilmesi amaçlanmıştır.

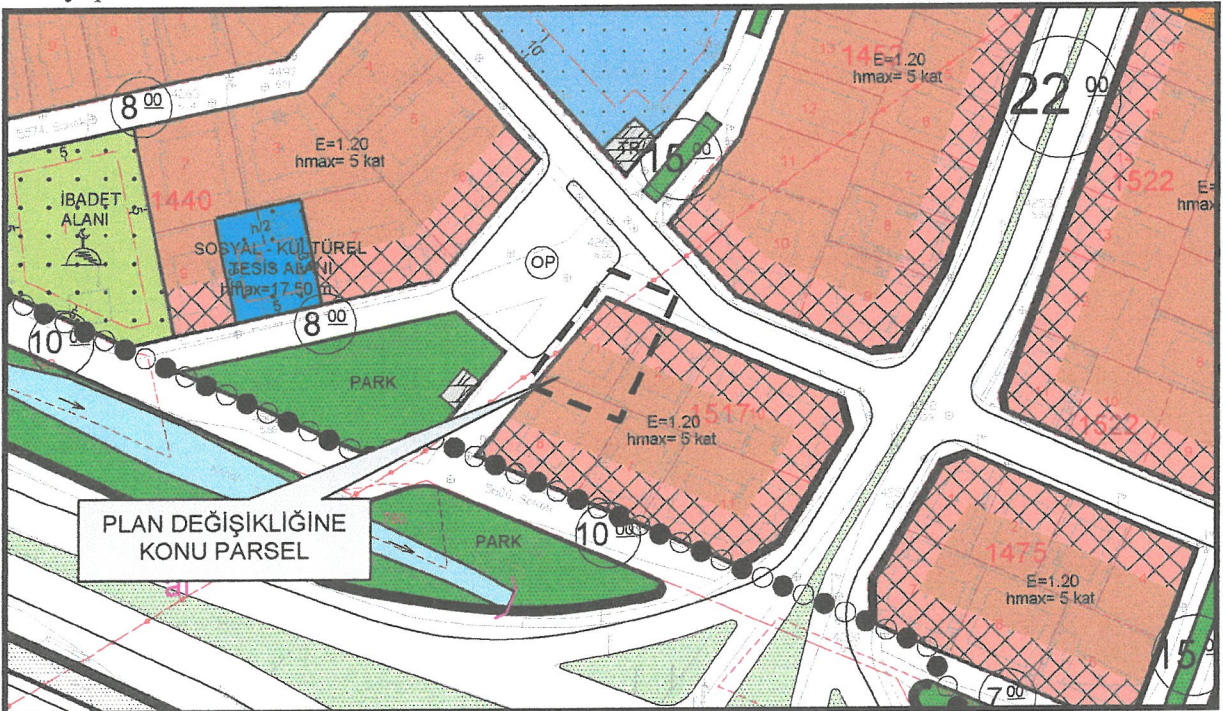
### 3. MEVCUT PLAN KARARLARI

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; 1517 ada 1 parsel "ticaret+konut alanı" olarak planlıdır.



Şekil 2: Meri Nazım İmar Planı Örneği

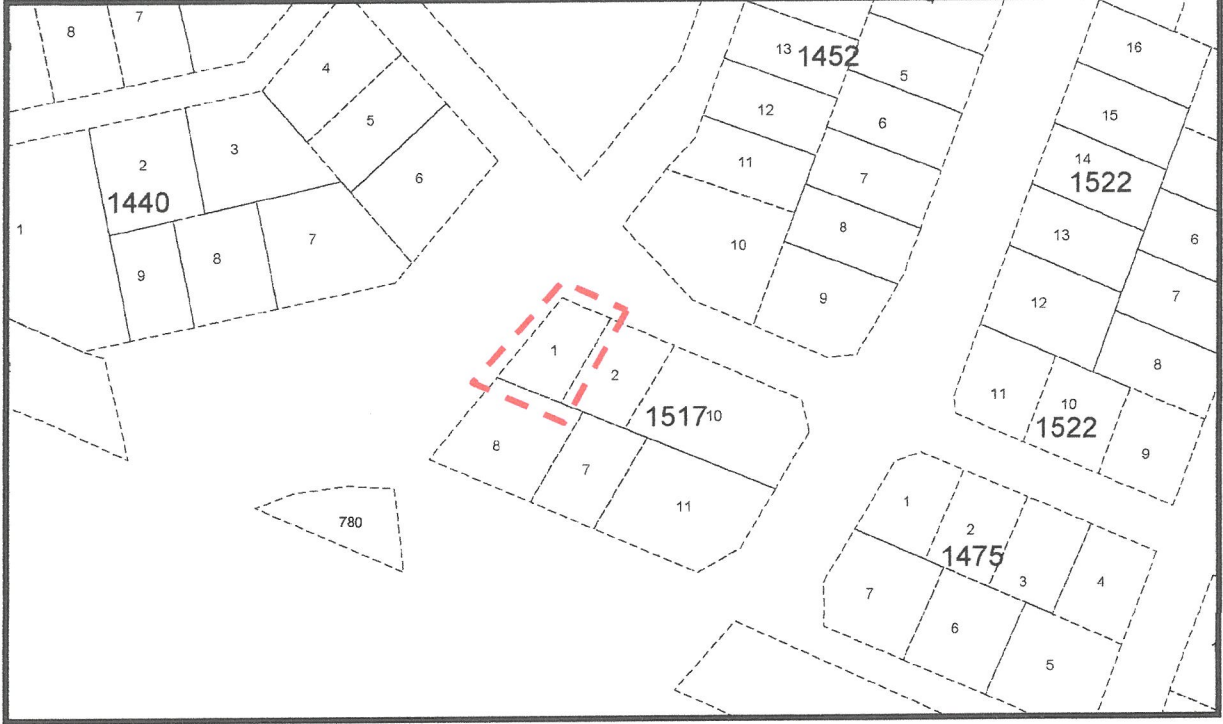
Onaylı uygulama imar planında, plan değişikliğine konu parselin bulunduğu yapı adası "ticaret+konut alanı" olarak planlı olup yapılaşma koşulları; ayrık nizam, Emsal (E): 1,20, maksimum yapı yüksekliği Hmax: 5 kat olarak tanımlıdır. Parselin kuzeyi ve batısında yer alan yapı adaları da ticaret+konut alanı olarak planlıdır.



Şekil 3: Meri Uygulama İmar Planı Örneği

#### 4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alanda 2 katlı bir yapı bulunmaktadır. Alana ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir.



Şekil 4: Kadastral Durum

#### Parselden Görünümler



Resim-1



Resim-2



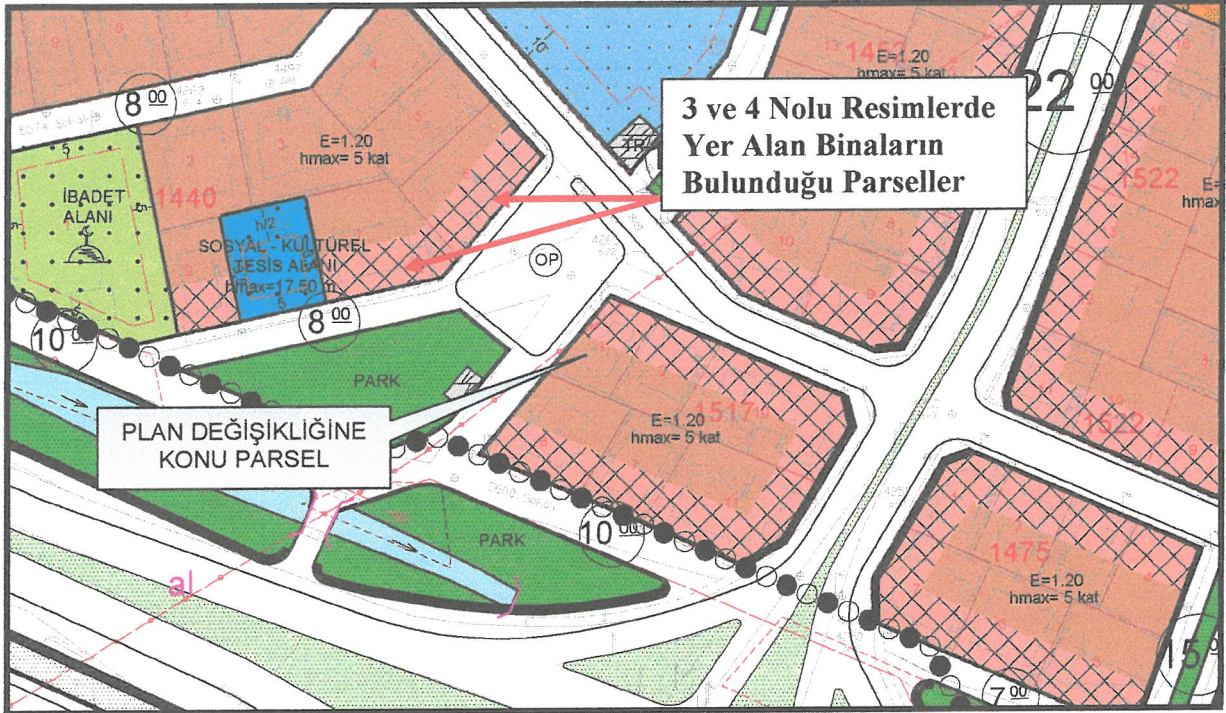
Resim-3



Resim-4



Yukarıda yer alan 3 ve 4 no.lu resimlerde görüldüğü üzere söz konusu taşınmazın tam karşısında yer alan yapı adası imar planında ticaret+konut alanı olarak planlı olup bu yola cepheli ticari kullanımlar mevcuttur.



Şekil 5: Meri Uygulama İmar Planı Örneği

## 5. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu parsel, Onaylı İmar Planında; 1517 ada 1 parsel "ticaret+konut alanı" olarak planlıdır. Ticaret+Konut Alanı olarak tanımlı alanlarda, onaylı imar planı plan notlarında;

*"BU ALANLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE "TİCARET ALANI" İLE "TİCARET+KONUT ALANI" TANIMLARINDA YER ALAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR. BU ALANLARDA SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR.*

*PLANDA TİCARET VEYA YOL BOYU TİCARET GÖSTERİLEN YAPI ADALARINDA; 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 PARLAYICI PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA V.B. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALMAYACAKTIR."* hükümleri getirilmiştir.

Onaylı plan notlarında; plan değişikliğine konu parselinde bulunduğu,"ticaret+konut alanı" gösterimi bulunan yapı adalarında zemin katlarda ticaret, üst katlarda ise ticaret ve/veya konut kullanımlarının yapılabileceği ifade edilmekte olup planlı alanlar İmar Yönetmeliğindeki "Ticaret+Konut Alanı" karma kullanımına atıfta bulunmaktadır. Anılan plan hükmünün, yürürlükte bulunan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki karşılığı parselin ve/veya yapı adasının tamamının "TİCK (Ticaret+Konut Alanı)" alanı olarak tanımlanmasıdır.

Ancak Manavgat Merkez Bölgesi (1. Etap) 1/5000 Ölçekli İlave+Revizyon Nazım ve 1/1000 ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planları 10.05.2013 onay tarihli olup Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinden önce hazırlanan bir plandır. Yukarıda da görüldüğü üzere, planın onay tarihinden sonra, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki değişiklikler kapsamında, Plan Hükümlerinde bazı değişiklik ve revizyonlar yapılmış ancak imar planlarında genel bir revizyon ve/veya değişiklik olmamıştır. Dolayısıyla meri planlarda yer alan gösterimler ve arazi kullanım tanımlamaları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile getirilen Lejant/Gösterim Teknikleri ve alan tanımları ile tam uyumlu değildir.

Bu uyumsuzluk, farklı yapılan yorumlamalar ve uygulamalar ile bazı sorunları ve mağduriyetleri ortaya çıkarmaktadır. Şöyle ki; plan değişikliğine konu 1517 ada 1 parsel köşe parsel konumundadır. Parselin kuzey ve batısı yola cephelidir. Parselin bulunduğu yapı adasında ticaret+konut alanı gösterimi bulunmaktadır. Onaylı plan notlarındaki karma kullanım tanımı kapsamında; parselde zemin kat ticaret, üst katlarda konut ve/veya parselin tamamında ticaret yapılabilmektedir. Parsel malikince plan değişikliğine konu 1517 ada 1 parselde zemin kat ticaret, üst katlar konut şeklinde bir karma kullanım yapılacaktır. Parselin geniş cephesi batı cephesidir. Parselin batısında yer alan diğer yapı adalarında da bu yola cepheli olarak ticaret+konut kullanım kararı bulunmaktadır. Parsel malikince de zemin katta yer alacak ticaret kullanımına batıdaki yol cephesinden de giriş yapılmak istenmektedir.

Genelde eski plan gösterimlerine göre hazırlanan planlarda bu tarz konut altı ticaret gösteriminin bulunduğu alanlarda *"ticaret gösteriminin bulunduğu yoldan cephe alan parsellerde."* şeklinde özel bir tarif yapılmaktadır. Ancak Manavgat kent merkezi imar planında yer alan ticaret+konut alanlarında, zemin katın dışında üst katlarda da ticaretin yapılabileceği bir karma kullanım hakkı bulunduğundan, onaylı İmar Planı Plan Hükümlerinde özellikle; *"...Planda, ticaret veya yol boyu ticaret gösterilen yapı adalarında..."* şeklinde genel bir ifade kullanıldığı, herhangi bir parsel ve yol cephesi tarifi yapılmadığı görülmektedir.

Konu ile ilgili "Planlı alanlar İmar Yönetmeliği" incelendiğinde;

**"Madde.30"**, ""(7)".fıkrasında; *"Konut binalarının zemin katlarının dükkân veya mağaza olarak düzenlenmesi halinde dükkân ve mağaza girişlerinin sadece yol cephesinden yapılması gerekir."*

**Madde 4, "Tanımlar"** bölümünün "(yyyy)" fıkrasında;

*"Yol cephesi: Binanın yola bakan cephesini,"*

*"(jjj)" fıkrasında; Ön bahçe: Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümlerini (Yola cephesi olan bütün bahçeler ön bahçe statüsündedir.)* denmekte olup yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine göre birden fazla yol cepheli köşe parsellerde yol cephelerinden bina girişi yapılmasına ve bağımsız bölüm oluşturulmasına herhangi bir engel bulunmadığı aksine yapılabileceği anlamı da ortaya çıkmaktadır.

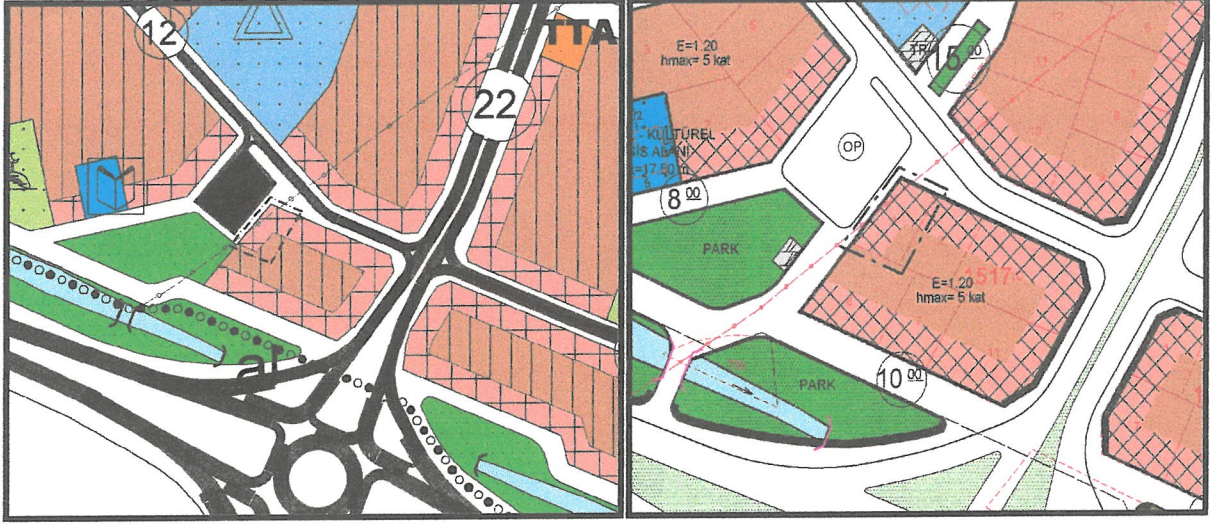
Ancak Manavgat Belediyesince yapılan uygulamalarda; planda ticaret gösterimi sadece kuzey yol cephesinde bulunduğundan, ticaret gösterimi bulunan yol cephesi dışında, ticari bina girişi yaptırılmamaktadır.

Meri planda plan değişikliğine konu parselin batısında yer alan yola cepheli diğer yapı adalarında ticaret+konut kullanım kararı bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu parselde de ticaret+konut alanı gösterimi batı cephesi boyunca devam ettirilmesi gerekirken gösterimsel

olarak sehven hata yapıldığı düşülmektedir. Eksik yapılan bu gösterimden kaynaklı parsel maliki mağdur olmaktadır.

Yaşanan bu mağduriyetin giderilebilmesi için imar planında değişiklik yapılması gereği oluşmuştur.

Hazırlanan imar planı değişikliği ile meri planın ana arazi kullanım kararı, yapı yoğunluğu ve kat adetleri korunmuş, sadece yapı adasında yer alan "Ticaret+Konut Alanı" gösteriminin, 1517 ada 1 parselin batı yönünden cephe olduğu yolda da devam ettirilmesi önerilmiştir. Yapılan düzenlemede meri nazım imar planının gösterim dili korunmuştur.



Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği

Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği

Plan değişikliğine konu alanın batısında, yolun karşısında yer alan yapı adalarında da ticaret+konut alanı kullanım kararı bulunduğundan yapılan plan değişikliği ile arazi kullanım bütünlüğü ve sürekliliği sağlanmış, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği öncesi eski planlama dili ile yapılan gösterimsel eksikliğe bağlı oluşan mağduriyet giderilmiştir.

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.

Saygılarımla..



Şekil 6: Mevcut-Öneri Nazım İmar Planı Örneği

## 6. PLAN HÜKÜMLERİ

\* 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 • Oda Sicil No : 4652  
Tel : 0555 966 40 90 • Fp.No : 0712120018  
Manavgat YZL No : 1447 5648 724