



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



113

Sayı : 90852262-105.03-....

Konu : Manavgat, Sarılar Mah. 107 Ada 6 Parsel 1/1000 UİP Değ.

.....

BAŞKANLIK MAKAMINA

Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.10.2023 tarih ve 111 sayılı kararı ile uygun bulunan; Sarılar Mahallesi, 107 ada 6 parselin yapılaşma koşullarında düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.  
Mustafa GÜRBÜZ  
Genel Sekreter Yardımcısı

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

Ek: - İlçe BMK – 1/1000 ölç. UİP. Değ. - Plan Açıklama Raporu

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

**Kararın Tarihi : 03.10.2023**  
**Kararın Sayısı : 111**

**Konu:** Sarılar Mahallesi 107 Ada 6 Parsel  
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı  
Değişikliği.

Manavgat Belediye Meclisi; 03.10.2023 tarihinde Salı günü saat 14.00'de Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Bülent ÖZGÜVEN, üyelere; Erşan ÖZDEN, Ali COŞKUN, Ayşe ÇETİN ÖNAL, Mustafa Kemal DÖNMEZ, 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, Sedat EKEN, Ahmet GÜLAYDIN, Ramazan ARSLAN ve Ünsal ÇİVİLER'in iştirakiyle 1. Birleşimin 1. Oturum toplantısına devam edildi.

Gündemin 11. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Antalya İli, Manavgat İlçesi, Sarılar Mahallesi 107 Ada 6 Parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği olduğunu bildirdi.

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

İmar Komisyonu Raporu: 04.09.2023 tarihli Belediye Meclisi Toplantısı'nda görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen; "Antalya İli, Manavgat İlçesi, Sarılar Mahallesi 107 Ada 6 Parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" komisyonumuzca incelenmiş; emsal ve yoğunluk artışı olmadan yapılaşma koşullarında düzenleme yapılması amaçlı hazırladığı görülmüş olup, önerildiği şekilde uygun olduğu görüştüne 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, Sarılar Mahallesi 107 Ada 6 Parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun Komisyon'dan geldiği şekilde kabul edilmesine toplanuya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.



Meclis Katipleri

Seval ÖZ ÖZGENÇ

Mehmet DOĞAN



# MANAVGAT BELEDİYESİ

MAHALLE: SARILAR

ADA/PARSEL NO: 107 / 6

PAFTA NO: 026-B-20-D-4-A

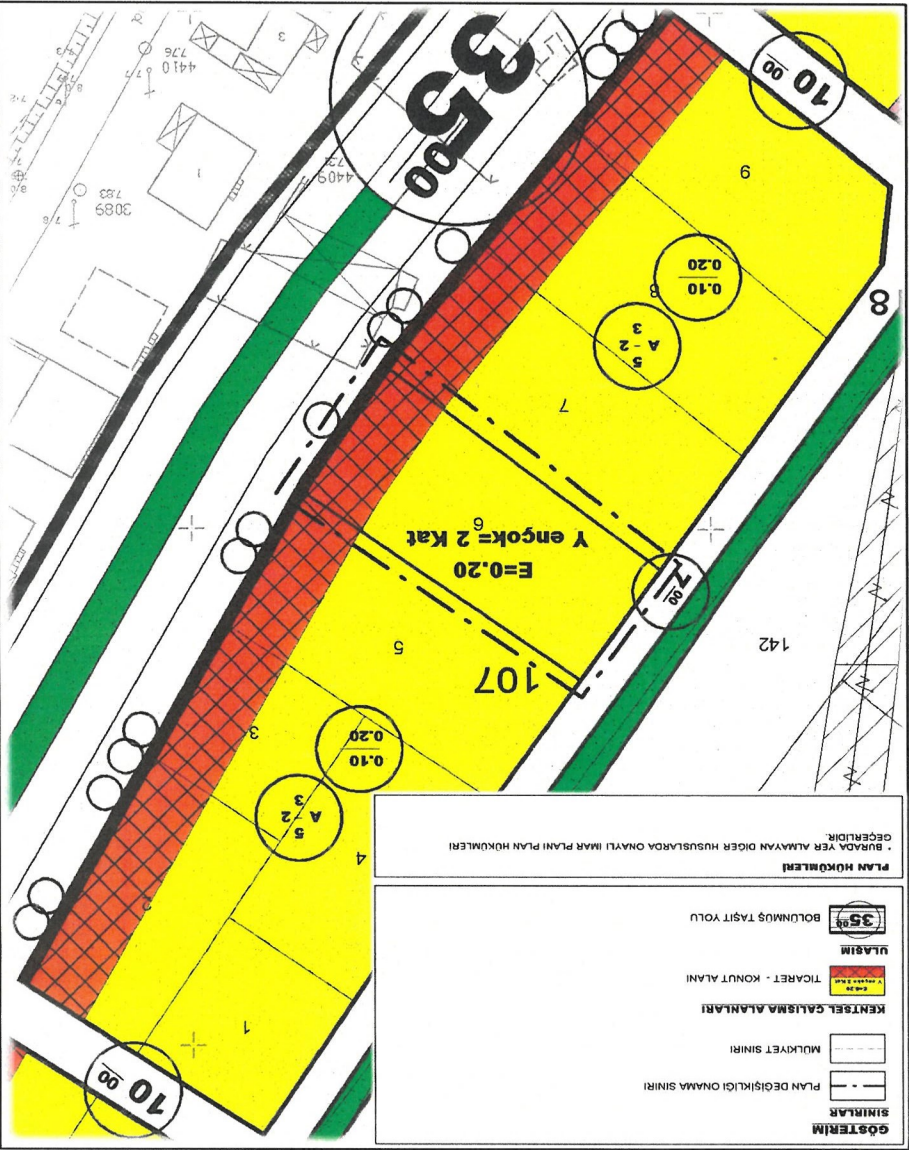
## MEVCUT PLAN



## UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

## ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK: 1/1000



### GÖSTERİM

SINIRLAR

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI

MÜLVİYET SINIRI

KENTSEL GELİŞME ALANLARI

TİCARİET - KONUT ALANI

ULARIM

BOLUNUŞ TAŞIT YOLU

PLAN HÜKÜMLERİ

\* BURADA YER ALMAYAN DİĞER HÜSUSLARDA ÖNATLI İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

GEÇERLİDİR

E=0.20  
Y engok= 2 Kat

3500



**ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ**  
**SARILAR MAHALLESİ 107 ADA 6 PARSEL**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Plan değişikliğine konu alan; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Sarılar Mahallesi, 1/1000 ölçekli O26-b-20-d-4-a imar paftasında yer alan 107 ada 6 parsel no.lu taşınmazı kapsamaktadır. Tapu kayıtlarına göre, 107 ada 6 parsel 1890,93 m<sup>2</sup>'dir. Alan konum olarak Manavgat Şelalesi'ne 500 metre, Musulu Camii'ne ise 650 metre mesafede yer almaktadır. Alana ulaşım Şelale Yolu üzerinden sağlanmaktadır.



Şekil 1: Plan değişikliğine konu alanın uydu haritasındaki görünümü

**2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ AMAÇ KAPSAM VE GEREKÇE**

Manavgat kenti, belli bir nüfus düzeyine ulaşmış, bölgedeki turizm potansiyeli ile buna dayalı gelişen ticaret ve hizmetler sektörünün lokomotif etkisiyle kent olma sürecini tamamlamış bir yerleşimdir. Kentin bulunduğu bölge az rastlanır doğal ve tarihi güzellikleri ile önemli bir ticaret ve turizm potansiyeline sahiptir. Manavgat kentinde ticaretin geliştirilmesi ve çeşitlendirilmesine yönelik taleplerin dikkate alınması bölgedeki ticaret



potansiyelini daha nitelikli hale getirecektir. Plan değişikliğine konu parseilin bulunduğu bölge konumu ve sahip olduğu potansiyeller sebebiyle ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir bölgedir. Bölgenin Manavgat Irmağı ve Manavgat Şelalesi'ne oldukça yakın konumda olması bölgedeki ticari talepleri her geçen gün arttırmaktadır.

Plan değişikliğine konu parseilin bulunduğu bölge Manavgat kent merkezi imar planlarına ilave olarak 1997 yılında planlanmıştır. Plan değişikliğine konu 107 ada 6 parsel meri imar planında; "Ticaret + Konut Alanı" olarak planlı olup, ayrık nizam 2 kat, Taks: 0.10, Kaks (Emsal): 0.20 yapılaşma koşulları bulunmaktadır. Plan hükümleri doğrultusunda parselde zemin kat ticaret kullanımında, üst katlar ise ticaret yada konut kullanımında olabilmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde; "(6) *Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.*" hususları yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alanın hemen devamında yer alan Manavgat imar planında yer alan ticaret+konut alanlarında, yönetmeliğe uygun olarak, TAKS:0,40 olarak uygulanmaktadır.

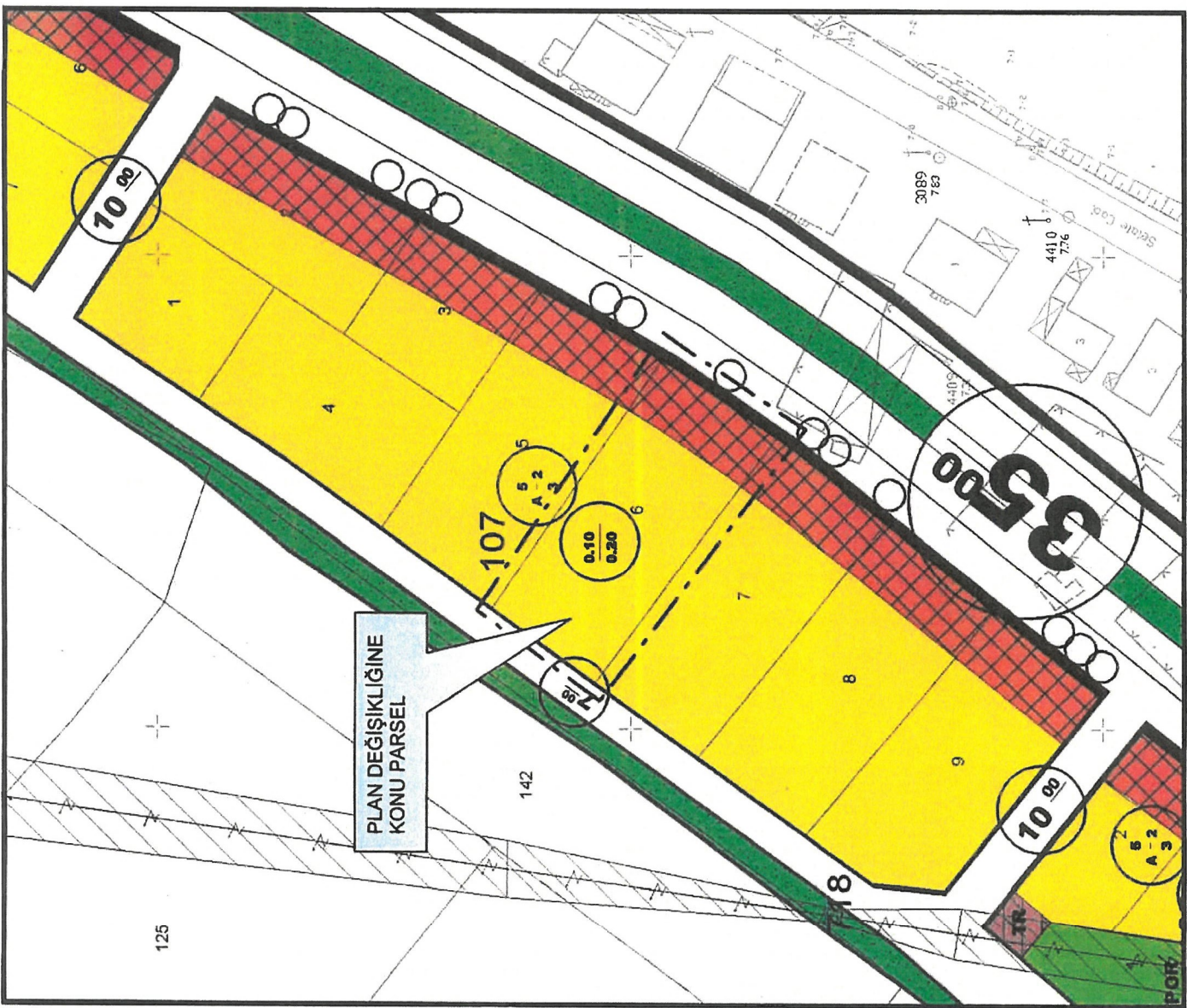
Ancak taşınmazın bulunduğu bölgenin nitelikleri ve potansiyelleri göz önüne alındığında tabanda %10 oranındaki kullanım hakkının bölgedeki talebi karşılamadığı ve alan kullanımını olarak oldukça yetersiz kaldığı görülmektedir. Geçmiş yıllarda belirlenen yapılaşma koşulları günümüze gelindiğinde esnek ve modern mimarlık çözümlerine ve ihtiyaçlara cevap verememektedir. Plan değişikliğine konu parselde, parsel maliklerince TAKS:0,10 sınırlamasının kaldırılması talep edilmektedir.

Hızlı ve dinamik bir gelişim gösteren yerleşimlerde, plan onayından sonraki süreçte ortaya çıkan bu gelişmeler ve talepler neticesinde imar planlarında yeni düzenleme ve değişiklikler yapılması ihtiyacı ortaya çıkabilmektedir.

Hazırlanan imar planı değişikliği ile; kente ve bölgeye hizmet edecek daha nitelikli bir yapılaşmanın oluşabilmesi ve mimari açıdan daha nitelikli çözümlerin üretilebilmesi adına herhangi bir emsal ve kat artışına sebebiyet vermeden, meri planda yer alan KAKS (Emsal) : 0,20 koşulunun ve kat adedinin korunması kaydıyla, taban alanı kullanımını kısıtlayan "TAKS:0.10" yapılaşma koşulunun kaldırılması amaçlanmıştır.

### 3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan, Sarılar (Manavgat - Antalya) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde yer almaktadır. Bölge Manavgat kent merkezi imar planlarına ilave olarak 1997 yılında planlanmıştır. Parsel meri uygulama imar planında "Ticaret+Konut Alanı" olarak planlı olup, ayrık nizam 2 kat, Taks: 0.10, Kaks (Emsal): 0.20 yapılaşma koşulları bulunmaktadır. Onaylı plan plan hükümlerine göre parselde zemin kat ticaret kullanımında, üst katlar ise ticaret yada konut kullanımında olabilmektedir.

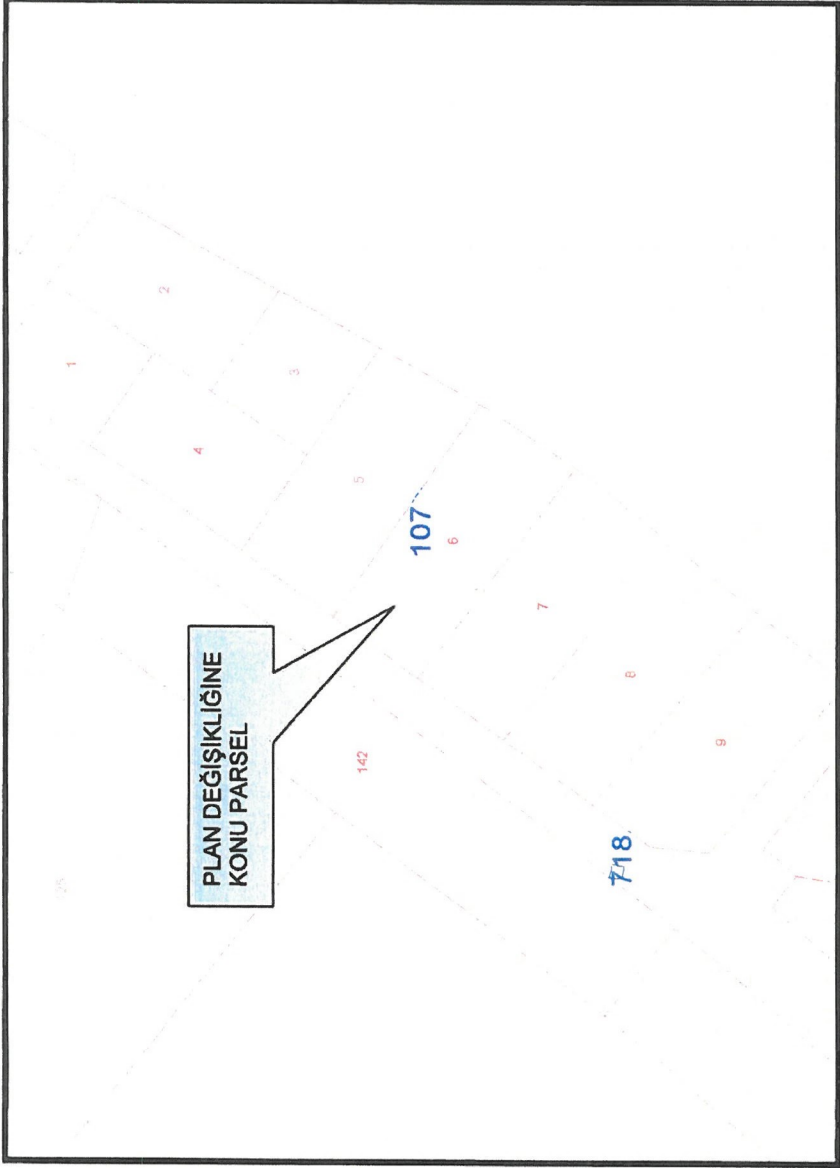


Şekil 2: Meri Uygulama İmar Planı Örneği

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

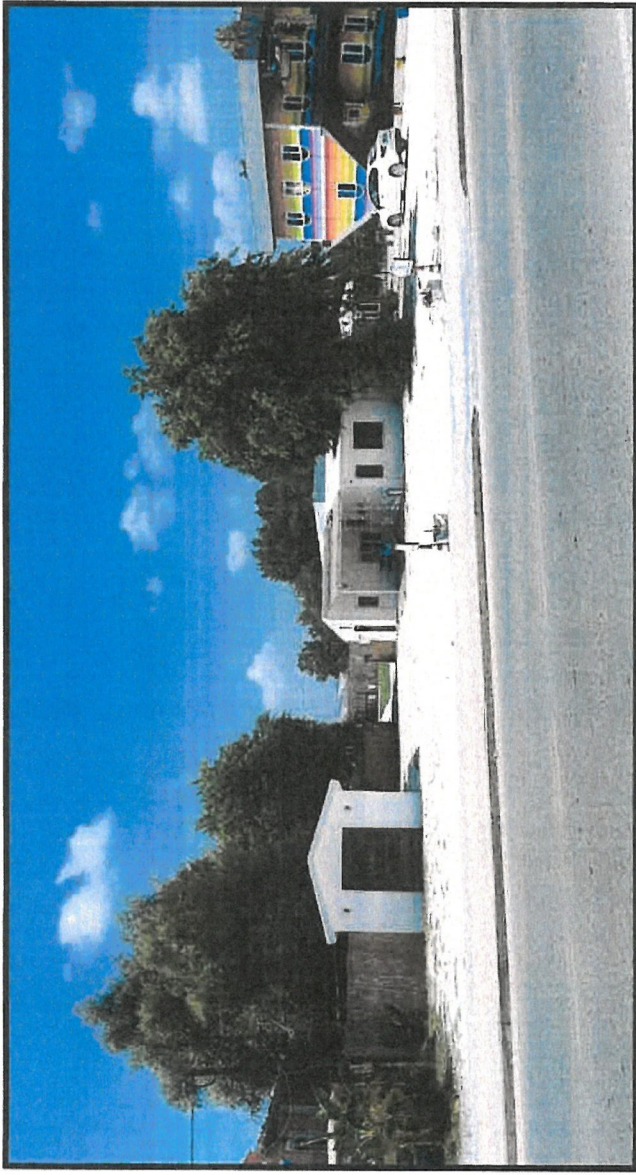
Plan değişikliğine konu parsel üzerinde tek katlı bir yapı bulunmaktadır. Alana ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir.





Şekil 3: Kadastral Durum

**PARSELDEN GÖRÜNÜM**



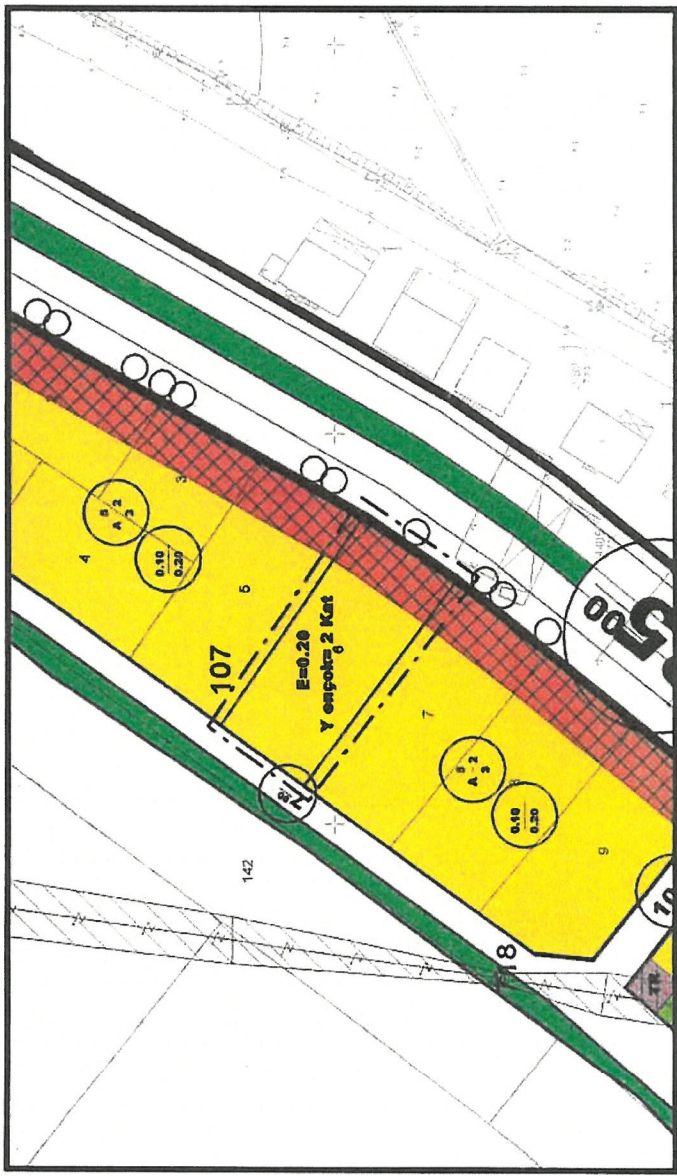
## 5. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu parselin bulunduğu bölge Manavgat kent merkezi imar planlarına ilave olarak 1997 yılında planlanmıştır. Plan değişikliğine konu 107 ada 6 parsel meri imar planında; "Ticaret + Konut Alanı" olarak planlı olup, ayrık nizam 2 kat, Taks: 0.10, Kaks (Emsal): 0.20 yapılaşma koşulları bulunmaktadır. Plan hükümleri doğrultusunda parselde zemin kat ticaret kullanımında, üst katlar ise ticaret yada konut kullanımında olabilmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde; "(6) Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır." hususları yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alanın hemen devamında yer alan Manavgat imar planında yer alan ticaret+konut alanlarında, yönetmeliğe uygun olarak, TAKS:0,40 olarak uygulanmaktadır.

Ancak taşınmazın bulunduğu bölgenin nitelikleri ve potansiyelleri göz önüne alındığında tabanda %10 oranındaki kullanım hakkının bölgedeki talebi karşılamadığı ve alan kullanımını olarak oldukça yetersiz kaldığı görülmektedir. Geçmiş yıllarda belirlenen yapılaşma koşulları günümüze gelindiğinde esnek ve modern mimarlık çözümlerine ve ihtiyaçlara cevap verememektedir. Plan değişikliğine konu parselde, parsel maliklerince TAKS:0,10 sınırlamasının kaldırılması talep edilmektedir.

Bu kapsamda hazırlanan uygulama imar planı değişikliğinde; meri imar planında tanımlanan "Taks: 0.10" yapılaşma koşulu kaldırılarak yapılaşma koşulu Emsal: 0.20, Yeňok: 2 kat olarak revize edilmiştir. Yapılan plan değişikliği ile herhangi bir emsal ve kat artışı olmayıp, yalnızca tabandaki kullanım alanı hakkının esnek hale getirilmesi ve daha nitelikli yapılaşmaların bölgeye kazandırılması sağlanmıştır.



Şekil 4 : Öneri Uygulama İmar Planı Örneği



