



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


**Tarih:24.10.2023**

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	ÖZEL ŞAHİS
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2023 tarihli toplantısında gündemin 113. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.10.2023 tarih ve 111 sayılı kararı ile uygun bulunan; Sarılar Mahallesi, 107 ada 6 parselde emsal ve kat yüksekliği değiştirilmeden TAKS ibaresinin kaldırılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.10.2023 tarih ve 111 sayılı kararı ile uygun bulunan; Sarılar Mahallesi, 107 ada 6 parselde emsal ve kat yüksekliği değiştirilmeden TAKS ibaresinin kaldırılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdiline sunulmuştur.

  
Mithat ARIAS  
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ  
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

  
Hasan Ali ACAR  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

  
Mehmet Ali KRIŞ  
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

  
Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi

  
Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

**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 edelim 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





potansiyelini daha nitelikli hale getirecektir. Plan değişikliğine konu parselin 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 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 belirtilmemiş 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.

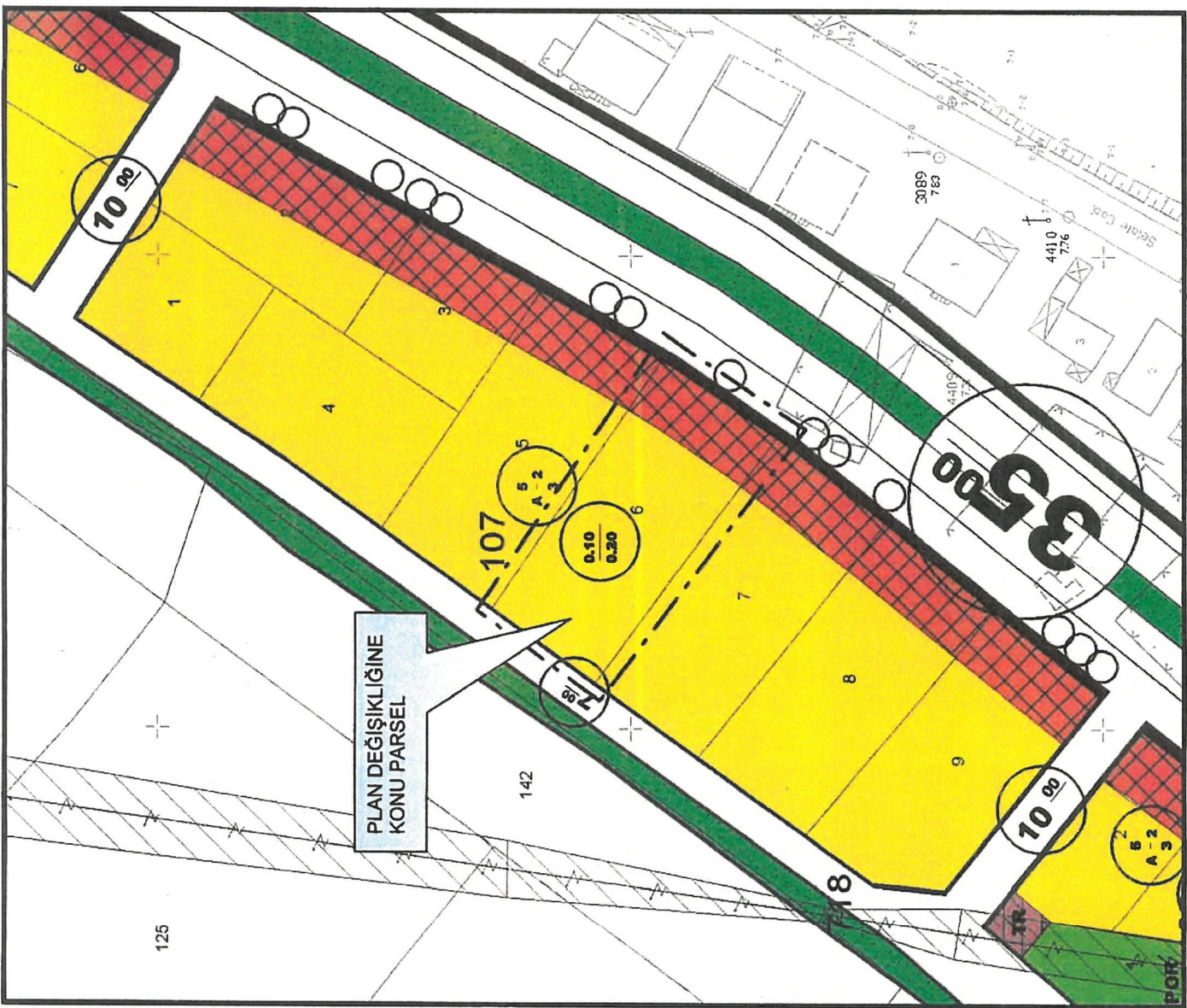
Ancak taşınmazın bulunduğu bölgenin nitelikleri ve potansiyelleri göz önüne alındığında tabanda %10 oranındaki kullanım hakkının bölgedeki talebi karşılamadığı ve alan kullanımını olarak oldukça yetersiz kaldığı görülmektedir. Geçmiş yıllarda belirlenen yapılaşma koşulları günümüze gelindiğinde esnek 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

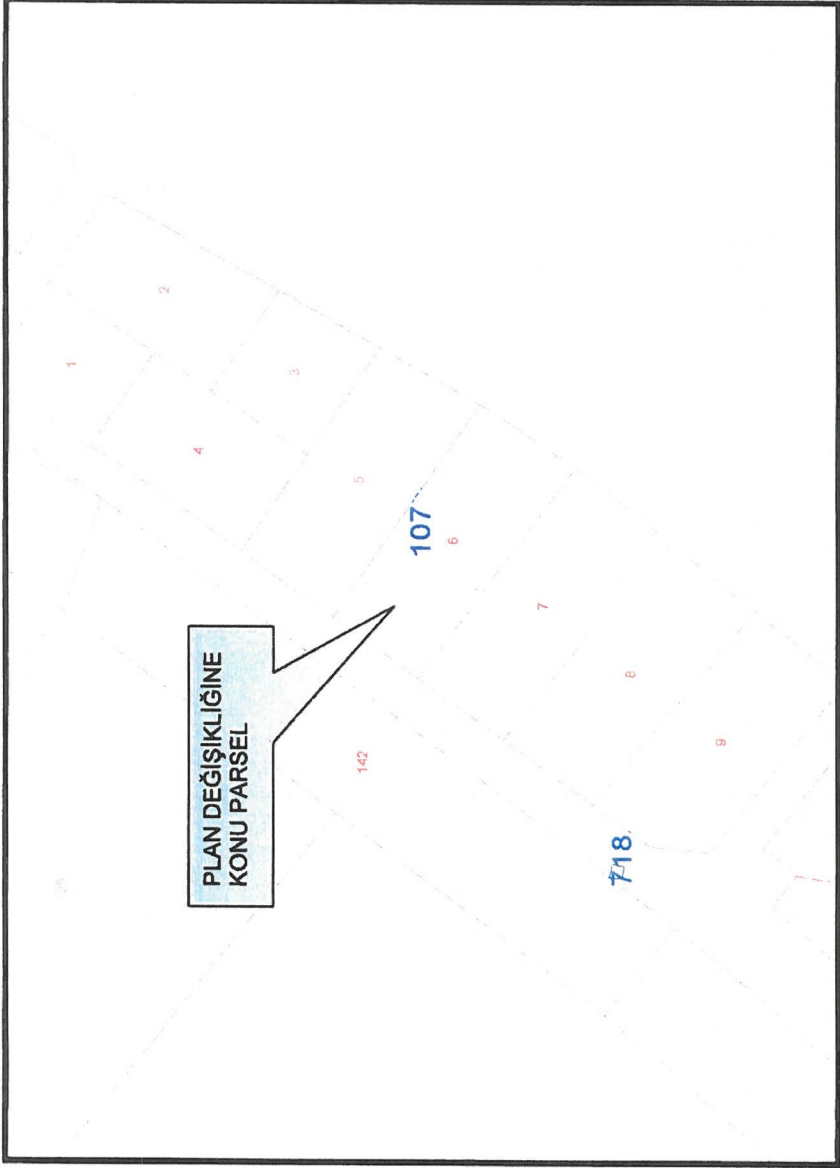
Plan değişikliğine konu alan, Sarılar (Manavgat - Antalya) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde yer almaktadır. Bölge Manavgat kent merkezi imar planlarına ilave olarak 1997 yılında planlanmıştır. Parsel meri uygulama imar planında "Ticaret+Konut Alanı" olarak planlı olup, ayrık nizam 2 kat, 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

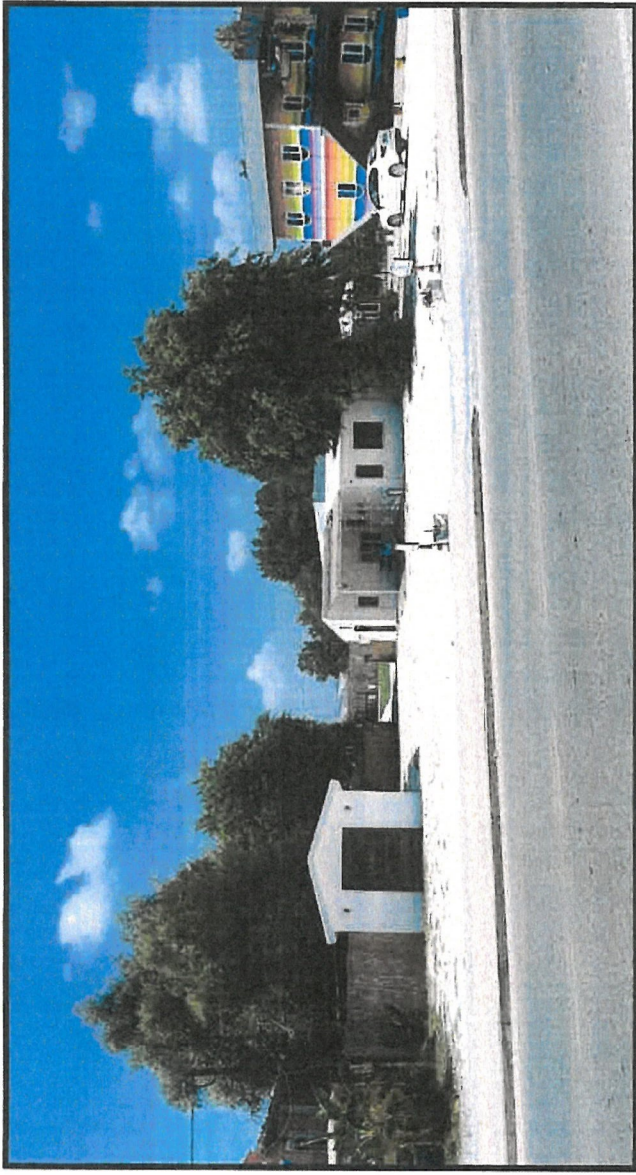
#### 4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

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



Şekil 3: Kadastral Durum

**PARSELDEN GÖRÜNÜM**



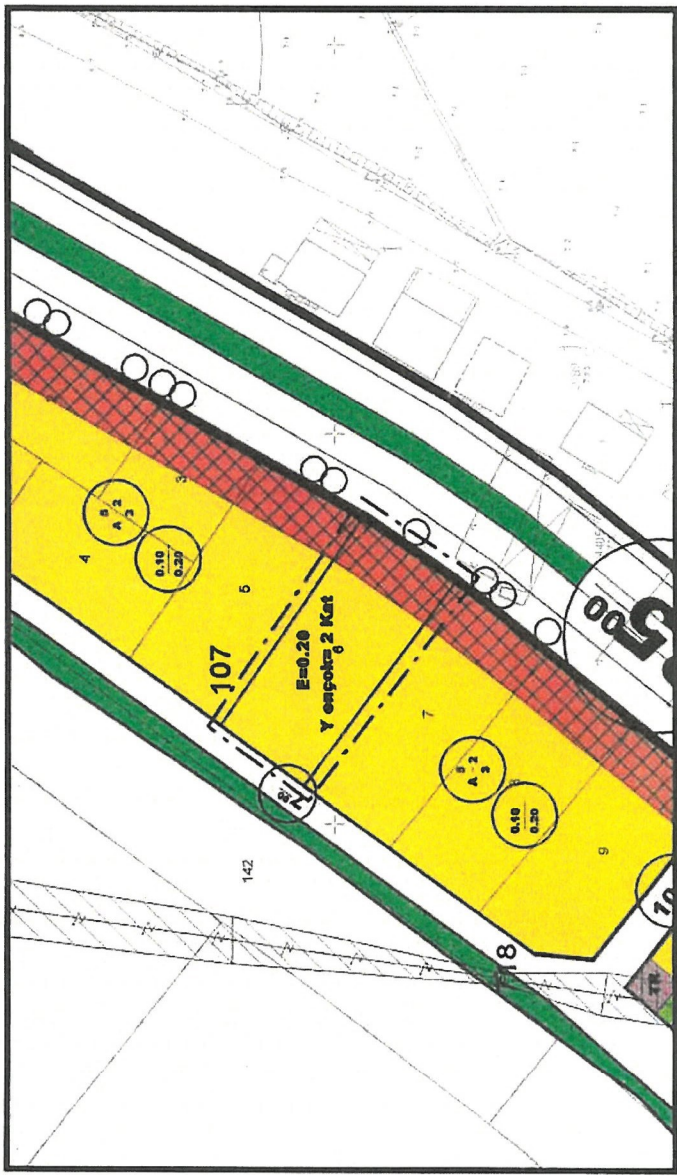
## 5. PLANLAMA KARARLARI

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







**T.C.**  
**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı  
Planlama Şube Müdürlüğü

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** :Manavgat Belediyesi  
**Mahalle** :Sarılar Mahallesi  
**Ada/Parsel** :107 ada 6 parsel  
**Ölçek** :1/1000  
**Alan** :1891 m<sup>2</sup>

Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.10.2023 tarih ve 111 sayılı kararı ile uygun bulunan; Sarılar Mahallesi, 107 ada 6 parselde emsal ve kat yüksekliği değiştirilmeden TAKS ibaresinin kaldırılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2023 tarihli toplantısında gündemin 113. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu parsel 1/25000 ölçekli nazım imar planında Gelişme Konut Alanı olarak planlıdır. 1/5000 ölçekli nazım imar planında da plan değişikliğine konu parsel Yol Boyu Ticaret ve Gelişme Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Parsel yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ticaret+konut alanı planlı olup, TAKS=0,10 KAKS=0,20 yükseklik ise 2 kat olarak belirlenmiştir. Öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile; kullanım kararı, emsal ve kat yüksekliği değiştirilmeden TAKS:0.10 kaldırılmıştır. Plan raporunda Manavgat imar planında TAKS sınırlaması plan üzerinde belirtilmemiş olan ticaret+konut alanlarında TAKS:0.40 olarak uygulandığı da belirtilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 16.10.2023

**Merve BERKMEN**  
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

**Fax :** 0 242 243 06 28  
**E-posta:** info@antalya-bld.gov.tr      planlama@antalya.bel.tr