



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

Tarih:02.05.2024

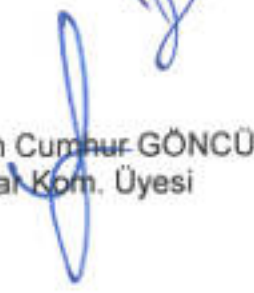
<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	ÖZEL ŞAHIS
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2024 tarihli toplantısında gündemin 95. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde, Çenger Mahallesi, 251 ada 1 parselin bir kısmının "Turizm Alanından" "Gelişme Konut Alanına" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde, Çenger Mahallesi, 251 ada 1 parselin bir kısmının "Turizm Alanından" "Gelişme Konut Alanına" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

  
Mithat ARAS  
İmar Kom. Başkanı

  
Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Üyesi

  
Mehmet Burak ÇEKER  
İmar Kom. Üyesi

  
Sıdika GÖKYAR KIZILCA  
İmar Kom. Üyesi

  
Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi



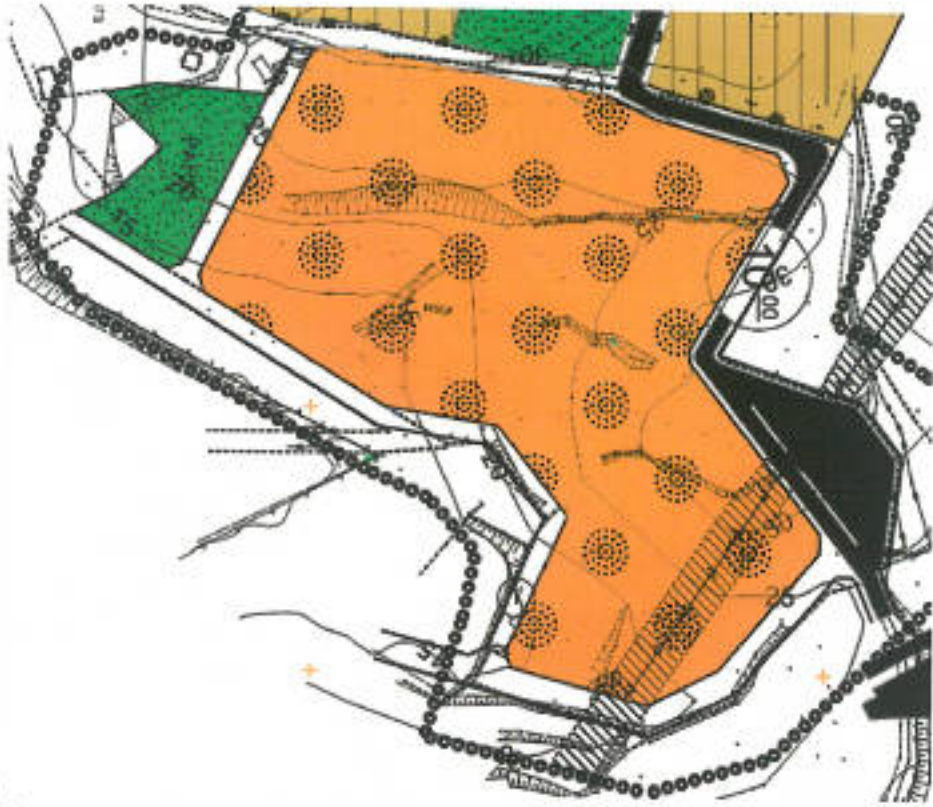
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ



ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ ÇENGER MAHALLESİ 251 ADA 1 NOLU PARSEL

MEVCUT ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ANTALYA İLİ  
MANAVGAT İLÇESİ  
ÇENGER MAHALLESİ  
251ADA 1 NO.LU  
PARSEL

NAZIM İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU

E.Sabir GÜRSES  
Şehir Plancısı  
Oda Sicil No: 1689



## 1. PLANLAMA ALANI

Plan değişikliğine konu alan; Antalya ili, Manavgat ilçesi sınırları içerisinde, kadastroda Manavgat ilçesi, Çenger Mahallesi 251 ada 1 no.lu parsei kapsamaktadır.

Alan, 1/5000 ölçekli O27-d-08- ve 1/1000 ölçekli O27-d-08-a-1-b ve O27-d-08-a-1-c paftalarında kalmaktadır.

Planlama alanı, kuzeybatısında yer alan Manavgat ilçe merkezine 21 km, güneydoğusunda yer alan Alanya ilçe merkezine 38 km uzaklıktadır.

Ada/Parsel no: 251/1 Uydu Görüntüsü,

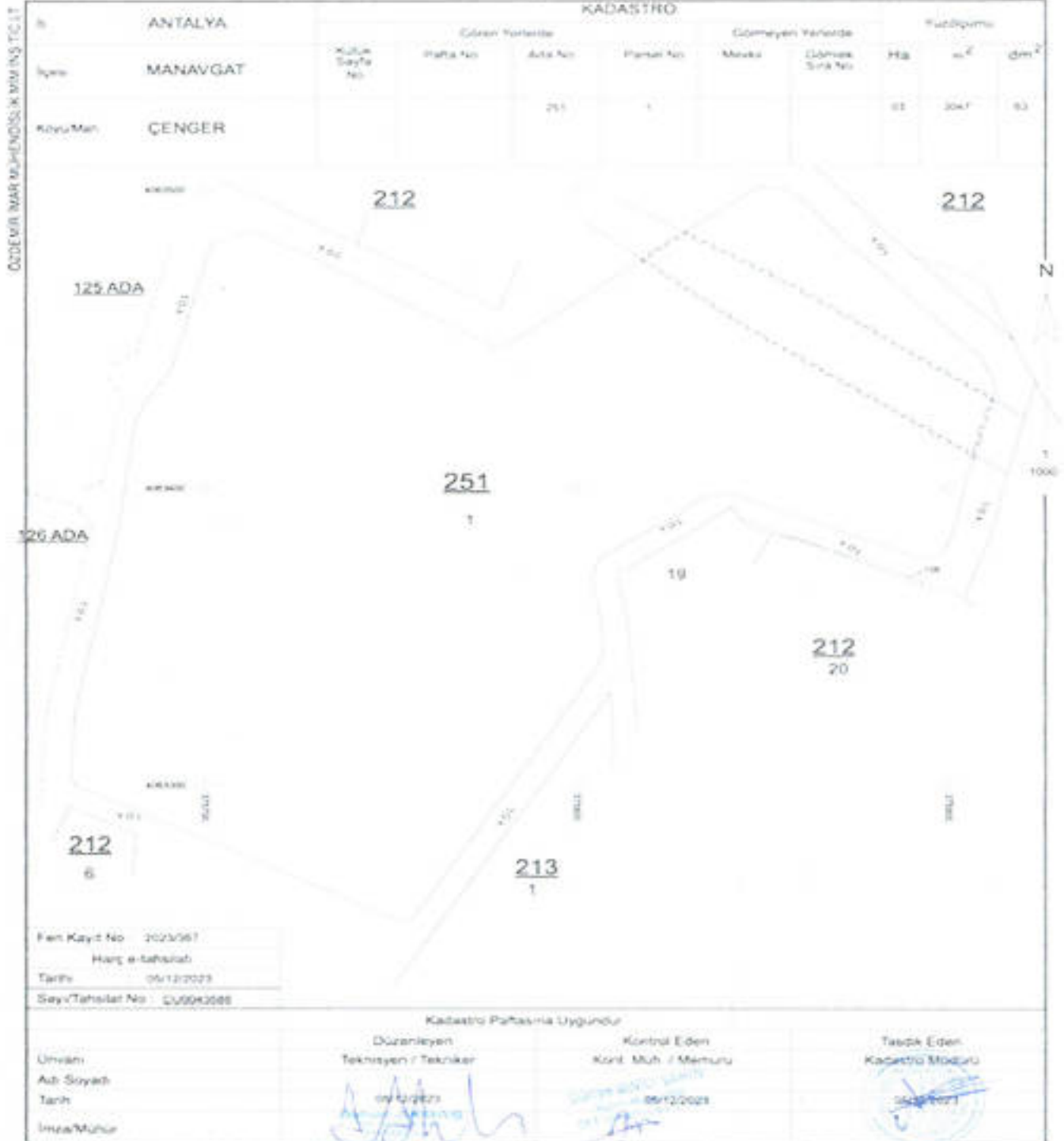


Antalya ili, Manavgat ilçesi sınırları içerisinde Çenger Mahallesi içinde yer alan ada/parsel no. 212/3-5 parseller 18.madde imar uygulaması görüp ada/parsel no. 251/1 nolu parsel olarak tescil olmuştur.

Ada/Parsel no: 251/1 Kadastral Durum

### HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ

(EK-2)



Fen Kayıt No: 2023/567  
Harç a-tahsilatı  
Tarih: 05/12/2023  
Seyir/Tahsilat No: 2023/2588

Kadastro Paftasına Uygundur

Unvan	Düzenleyen Teknisyen / Tekniker	Kontrol Eden Kont. Muh. / Memuru	Tescil Eden Kadastro Müdürü
Adı-Soyadı			
Tarih	05/12/2023	05/12/2023	
İmza/Mühür			

NOT: Plan Örneği üzerinden alınan ölçüler teknik çalışmalarda kullanılmaz.  
NetCad 8.0 GIS for Windows

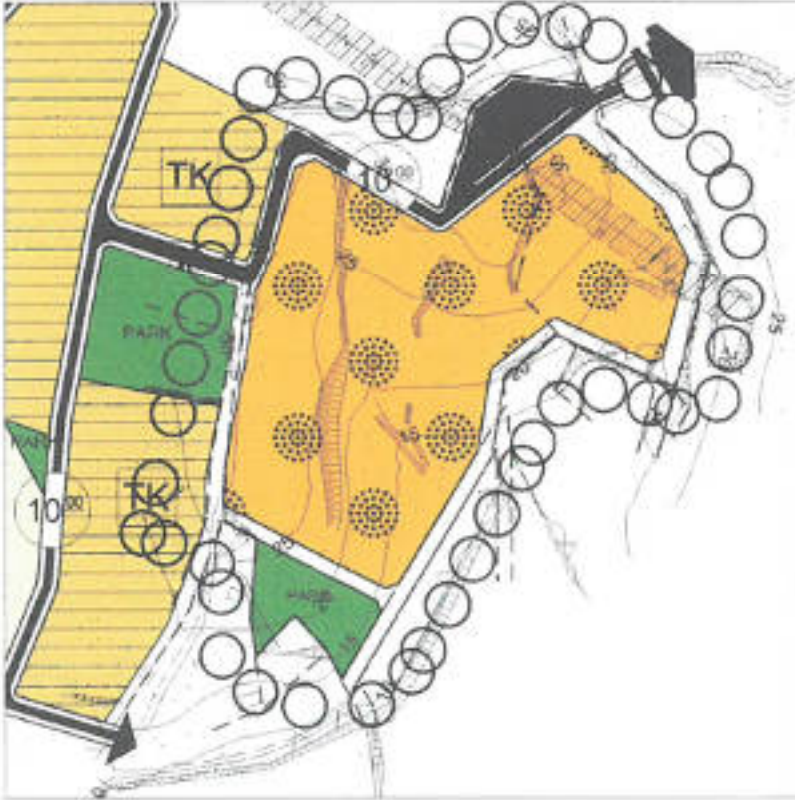
Ada/Parsel no: 251/1 Fiziki Yapı



Ada/Parsel no: 251/1 Onaylı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Plandaki Yeri



Ada/Parsel no: 251/1 Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı





## 2. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu parsel Antalya-Alanya karayoluna 700 metre ve denize 750 metre uzaklıktadır. Turizm yatırımı açısından oldukça elverişli bir konumdadır. Güneydoğu tarafı Turizm Merkezi olup parselin bulunduğu civarda 4 tane 5 yıldızlı otel mevcuttur. Parsellerin bulunduğu arazi denize hakim bir alan olmakla birlikte manzara açısından turizme hitap edecek niteliktedir. Pandemiden sonra artan bahçeli ev ve insanların doğa ile içiçe olma talebi nedeni ile söz konusu alanın konut ve turizme hitap edecek bir plan değişikliği düşünülmüştür. Üst ölçek planlar tercihli kullanım alanı olduğundan bahse konu parselin otel ve konut amaçlı imar planı değişikliği yapılmıştır.

**Ada/Parsel no: 251/1 in öneri 1/5000 nazım imar planı değişikliği**





### 3. İMAR PLANI KARARLARI

İmar Planı'na konu parsel üzerinde mevcut onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 uygulama imar planında otel alanı olarak 33047 m<sup>2</sup> otel alanı, 3.010 m<sup>2</sup> park alanı mevcuttur.

Öneri imar planı değişikliği ile otel alanı 10.000 m<sup>2</sup> ye düşürülüp geriye kalan 23000 m<sup>2</sup> konut alanına çevrilmiştir.

-Otel Alanı: Otel alanı için yapılaşma koşulları. Emsal(E):0.80, En fazla yapı yüksekliği: 5 kat Yençok: 20.90 m, zemin kat asma katlı yapılması halinde ise (Yençok): 22.90 m olarak önerilmiş, yapı yaklaşma mesafeleri tüm yönlerden 5 metre olarak belirlenmiştir.

-Konut Alanı: Konut alanı için yapılaşma koşulları Emsal(E):0.60, En fazla yapı yüksekliği(Yençok): 8,50 metre önerilmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri tüm yönlerden 5 metre olarak belirlenmiştir.

-Minimum parsel büyüklüğü 500m<sup>2</sup> olacaktır.

#### -Konut alanının nüfus projeksiyonu

A)  $23.000 \text{ m}^2 / 500 \text{ m}^2 = 46$  parsel

46 parselde 3 kişi yaşayacağından 138 kişi

B) Öneri Konut alanı  $23000 \text{ m}^2 \times \text{Emsal}(E):0.60=13.800 \text{ m}^2$

Bir daire 120 m<sup>2</sup> düşünülerek  $13.800 \text{ m}^2 / 120 \text{ m}^2=115$  daire

Her dairede 3 kişi yaşayacağı düşünülerek  $115 \text{ m}^2 \times 3=345$  kişi

-Ortalama Nüfus=  $(A+B)/2$  ,  $(188+345)/2=241$  kişidir.

241 kişi için 10 m<sup>2</sup> den 2410 m<sup>2</sup> yeşil alan gerekmektedir.

Mevcut planda 3010 m<sup>2</sup> yeşil alan bulunmaktadır.

#### 4. PLAN HÜKÜMLERİ

1-İmar planı değişikliği ile alanın bir bölümü otel, bir bölümüde konut olarak kullanılacaktır.

2-Enerji nakil hattı uygulama imar planlarında inşaat yaklaşma sınırı dışında tutularak yapının enerji nakil hattından uzaklaştırılması esastır. Nakil hattının altı boş bırakılıp ada içi yeşil alan olarak kullanılacaktır.

3-Çevre ve şehircilik bakanlığı tarafından 24.12.2015 tarihli onaylanan jeolojik etüt raporları kararları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

4-Bu imar planı değişikliğinde yer almayan hususlarda Antalya Burdur Isparta planlama bölgesi 1/100 000 ölçekli çevre düzeni planı hükümleri, Manavgat Çenger imar planı plan hükümleri, Manavgat Çenger imar planı plan notları ile 3194 sayılı kanun hüküm ve yönetmeliklerine uyulacaktır.



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

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** : Manavgat Belediyesi  
**Mahalle** : Çenger Mahallesi  
**Ada/Parsel** : 251 ada 1 parsel  
**Ölçek** : 1/5000

Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde, Çenger Mahallesi, 251 ada 1 parselin bir kısmının "Turizm Alanından" "Gelişme Konut Alanına" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2024 tarihli toplantısında gündemin 95. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

36057 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki alan yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Ticaret+Turizm+Konut Alanı (TİCTK)" olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında da "Turizm Alanı ve Park Alanı" olarak planlıdır.

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2018 tarih ve 1096 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ile söz konusu alan "Turizm Alanı ve Park Alanı" olarak planlanmıştır.

Manavgat Belediyesinin 11.06.2019 tarih ve 71 sayılı kararıyla uygun bulunan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.10.2019 tarih ve 594 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı ile 212 ada 3 ve 5 parseller (eski 561, 396 parseller) "Otel Alanı, Park Alanı, Genel Otopark Alanı, Taşıt ve Yaya yolu" olarak planlanmıştır.

Konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile; söz konusu Otel Alanı olan 33.047 m<sup>2</sup>'lik alan 10.000 m<sup>2</sup>'ye düşürülerek geriye kalan kısmı Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Otel Alanı için yapılaşma koşulları E:0.80 Yençok:20.90 metre En fazla yapı yüksekliği 5 kat (zemin katın asma katlı yapılması halinde Yençok:22.90 metre), yapı yaklaşma mesafeleri tüm yönlerden 5 metre olarak önerilmiştir.

Konut Alanı için yapılaşma koşulları E:0.60 Yençok:8.50 metre yapı yaklaşma mesafeleri tüm yönlerden 5 metre olarak önerilmiştir.

Minimum parsel büyüklüğü 500 m<sup>2</sup> olarak önerilmiştir.

Konut Alanındaki nüfus ortalama olarak 241 kişi olarak belirlenmiş olup mevcutta yer alan yeşil alan miktarı 3010 m<sup>2</sup> dir. Plan değişikliği ile eklenen Konut Alanı için 2410 m<sup>2</sup>'lik gerekli olan yeşil alan miktarının mevcutta yer alan yeşil alan ile karşılandığı belirtilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin imar planı değişiklikleri başlıklı 26'ncı maddesinde; "(5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde: a)



*Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır.” denilmektedir. Ancak mevzuat hükmünde belirtilen artan nüfus yoğunluğuna karşılık yeni bir sosyal ve teknik altyapı alanlarının plan değişikliğinde ayrılmadığı görülmüştür.*

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisininindir. 30.04.2024

Merve Fınar DAL  
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN  
Planlama Şube Müdür V.