



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



146

Sayı : E-90852262-105.03-418753  
Konu : Manavgat, Evrenseki Mah. 406 Ada 2 P 417  
Ada 1 Parsel Uip Değ.

10.07.2024

BAŞKANLIK MAKAMINA

Manavgat Belediye Meclisi'nin 02.07.2024 tarih ve 106 sayılı kararı ile uygun bulunan Evrenseki Mahallesi, 406 ada 2 parsel ve 417 ada 1 parselde yer alan 10 metrelik yolun kaldırılması ve kuzeyinde 7 metrelik yaya yolu ve Park Alanı planlanmasına 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.  
Serkan TEMUÇİN  
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE  
Av Cansel TUNCER  
Başkan a.  
Genel Sekreter

Ek : - İlçe Belediye Meclis Kararı. – Plan değişikliği –Plan açıklama raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 141e9185-73b1-4642-8006-9e7fd0f91e67

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-cbys>

Adres: Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya  
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75  
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>  
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Merve Pınar DAL  
Şehir Plancısı  
Telefon No:



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

**Kararın Tarihi : 02.07.2024**

**Kararın Tarihi : 106**

**Konu:** Evrenseki Mah. 406 Ada 2 Parsel ve 417 ada 1 parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

Manavgat Belediye Meclisi; 02.07.2024 tarihinde Salı günü saat 14.00'de Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Mustafa ÖZTÜRK, üyelerden; Mehmet Burak ÇEKER, Ayşe Zehra AKIN, Seval ÖZ ÖZGENÇ, Özlem TARAKÇI, Hüseyin SIRCAN, Mehmet ÇİÇEK, Emine Sema ÇAĞLAR, Mehmet Engin TÜTER, Hayri OKUTAN, Mehmet TOSAK, Burak MUTLU, Mustafa Kemal DÖNMEZ, Osman COŞAR, Levent ARSLAN, Mehmet DOĞAN, Nazmi GÜNDÜZ, Ahmet USLU, Hacer KEÇER KARAKOÇ, Süleyman ÖZ, Mehmet KARA, Ziya ERSOY, Derya KAYA, Mustafa Öner ÖZEN, Özcan YILDIRIM, Nagehan BARUT, Demir DURAR, Geylani YILMAZ, Mücahit TATAR, Şükrü ARSLAN, Mehmet Ali USLU, Sinan TEZCAN ve Hasan YAVUZ'un iştirakiyle 1. Birleşimin 1. Oturum toplantısına devam edildi.

Gündemin 15. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Antalya İli, Manavgat İlçesi Evrenseki Mahallesi 406 Ada 2 Parsel ve 417 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği olduğunu bildirdi.

Meclis Başkanı, Meclis Katibine İmar Komisyonu Raporunu okuttu.

İmar Komisyonu Raporu: 04.06.2024 tarihli Belediye Meclisi Toplantısı'nda görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen; "Evrenseki Mahallesi 406 Ada 2 Parsel ve 417 Ada 1 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, komisyonumuzca incelenmiş; meri imar planındaki arazi kullanım kararı ve yapılaşma koşullarında değişiklik yapılmadığı ,parsellerin arasındaki 10 metrelik yolun kaldırılarak, kuzey kısımda 7 metrelik yol ve ilave yeşil alan terki bırakıldığı 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 Evrenseki Mahallesi 406 Ada 2 Parsel ve 417 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı konusunun İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabul edilmesine AK Parti'li Meclis üyelerinin red, MHP'li Meclis üyelerinin çekimser oyuna karşın, toplantıya katılan üyelerin oyçokluğu ile karar verildi.

Meclis Başkanı

Mustafa ÖZTÜRK

Meclis Katipleri

Emine Sema ÇAĞLAR

Levent ARSLAN

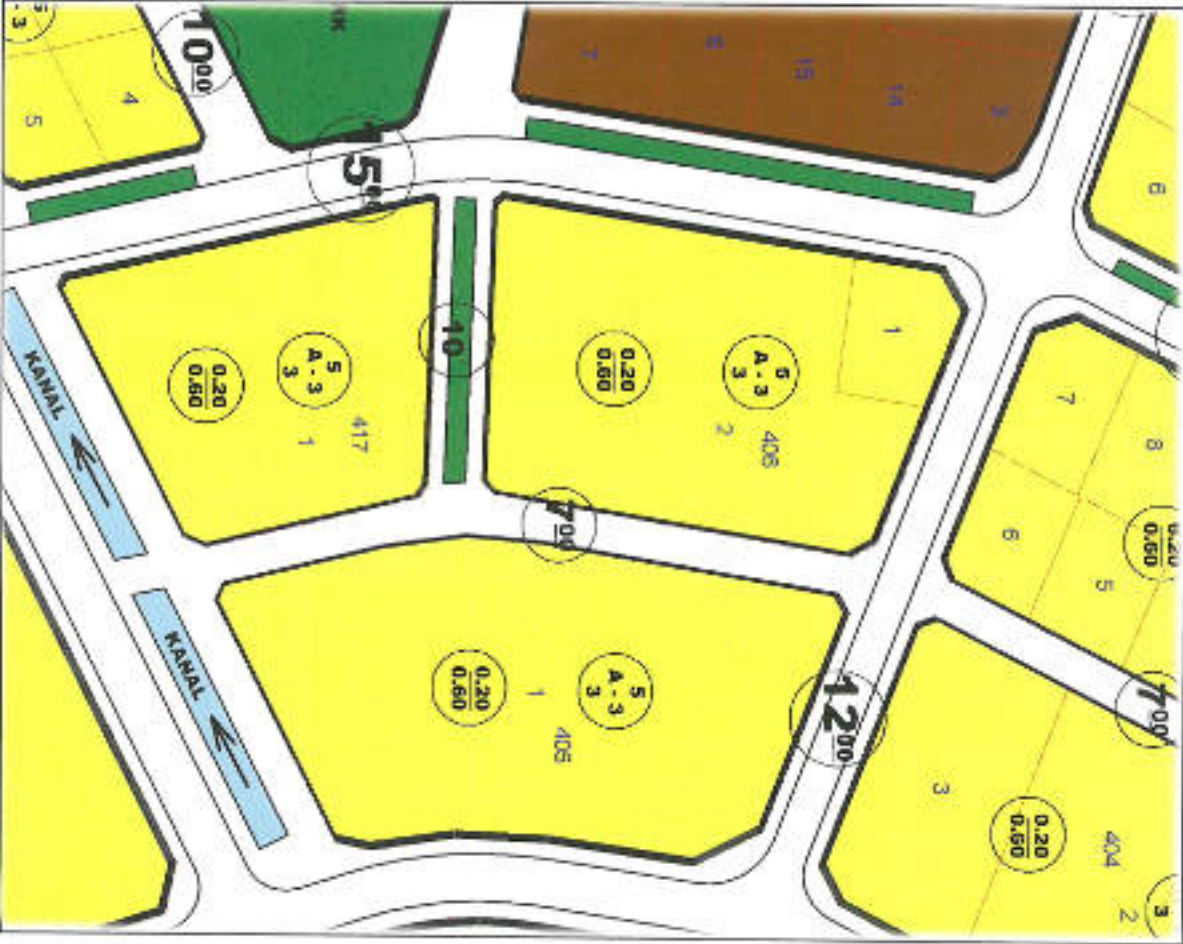




# MANAVGAT BELEDİYESİ

MAHALLE: EVRENSEKİ  
ADA/PARSEL NO: 406 / 2 - 417 / 1  
PAFTA NO: 026-B-12-C-3-C

## MEVCUT PLAN



## UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

## ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK: 1/10000





**ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ**  
**EVRENSEKİ MAHALLESİ**  
**406 ADA 2 PARSEL VE 417 ADA 1 PARSEL**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Plan değişikliğine konu alan; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Evrenseki Mahallesi, 1/1000 ölçekli O-26-B-12-C-3-C no.lu imar paftasında yer alan 417 ada 1 parsel ile 406 ada 2 parsel no.lu taşınmazın bir kısmını kapsamaktadır. Tapu kaydına göre 406 ada 2 no.lu parsel 4149 m<sup>2</sup>, 417 ada 1 parsel 3336 m<sup>2</sup>'dir. Tadilatla konu alan büyüklüğü ise yaklaşık 1440 m<sup>2</sup>'dir. Söz konusu parsellerin D-400 Karayolu'na uzaklığı yaklaşık 3 km olup taşınmazlara ulaşım Evrenseki yerleşim merkezinin ana ulaşım arterine bağlanan asfalt yol üzerinden sağlanmaktadır.



Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Haritasındaki Görünümü

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

Günümüz koşulları ve yaşam standartları göz önüne alındığında, modern kentlerde yeni yaşam alanlarının, barınma ihtiyacının yanında, spor alanları (yüzme havuzu, basketbol, voleybol, tenis vb.), çocuk oyun alanları, sosyal tesis alanları, otoparklar vb. fonksiyonları da içerecek şekilde tasarlandığı görülmektedir. Manavgat kentinde sahile yakın kesimlerde bu tarzda yaşam alanları kısmen yer alsa da, kent merkezi ve yakın çevresindeki büyük mahalle merkezlerinde konut yapı adaları içerisinde, barınma temel ihtiyacının dışında herhangi bir sosyal alan fonksiyonu içeren alanlar maalesef yok denecek kadar azdır. Bunun en önemli nedenlerinden biri küçük alan büyüklüğüne sahip parseller, mülkiyet sorunu ve imar planlarındaki yapılaşma koşullarıdır. Hızlı ve dinamik gelişim gösteren kentlerde plan onayından sonraki süreçte ortaya çıkan gelişmeler ve talepler neticesinde planlarda yeni





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

Plan değişikliğine konu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Planlama alanında imar uygulaması tamamlanmış durumdadır. Alana ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir.



Şekil 3: Kadastral Durum

#### 5. PLANLAMA KARARLARI

"Planlama Alanının Geçmişi Amaç Kapsam Ve Gerekçe" bölümünde izahı yapılan gerekçeler kapsamında uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliğine konu parseller aynı kişiye ait olup söz konusu parsellerde spor alanları, açık yeşil alanlar ve çocuk oyun alanları, sosyal tesis alanları, otoparklar vb. gibi ortak kullanım alanlarının bulunduğu, site şeklinde, nitelikli bir yapılaşma düşünülmektedir.

Hazırlanan imar planı değişikliğinde; 406 ada 2 no.lu parsel ve 417 ada 1 no.lu parsellerin birlikte değerlendirilip daha büyük alan kullanımına sahip bütüncül bir yapı adası oluşturulabilmesi adına parsellerin arasında bulunan 10 metrelik yaya yolu, kuzeye doğru kaydırılarak 417 ada 1 parsel ile 406 ada 2 parselin bir kısmını kapsayacak şekilde yaklaşık 5961 m<sup>2</sup> gelişme konut alanı yapı adası elde edilmiştir. Kaldırılan yol alanına karşılık kuzey kısımda 7 metrelik yaya yolu ve ilave park alanı planlanmıştır. Hazırlanan uygulama imar planı değişikliğinde; gelişme konut alanları için meri planda yer alan ayrık nizam 3 kat (A-3), TAKS:0,20, KAKS: 0,60 yapılaşma koşulları korunmuş, meri plan üzerinde yer alan kullanım kararı ve yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik/artış söz konusu olmamıştır.

Tapu kayıtlarına göre 406 ada 2 no.lu parsel 4149 m<sup>2</sup>, 417 ada 1 parsel 3336 m<sup>2</sup>'dir. Meri imar planına göre gelişme konut alanı olarak planlı olan söz konusu parsellerin toplam yüzölçümü 7485 m<sup>2</sup>'dir. 406 ada içerisindeki 2 no.lu parselin 1264 m<sup>2</sup>'lik kısmında "gelişme

konut alanı" kararı aynen korunmuş herhangi bir değişiklik önerilmemiştir. Yapılan değişiklik kapsamında meri planda konut alanı olarak planlı 6221 m<sup>2</sup>'lik alanın 260 m<sup>2</sup>'si terke konu olacak şekilde park ve yaya yolu olarak planlanmış geriye kalan 5961 m<sup>2</sup>'lik alan "Gelişme Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

Evreneki mahallesi mevcut uygulama imar planları 6360 sayılı Büyükşehir yasası öncesi mülga Evrenseki Belediyesince 2011 yılında bütüncül olarak hazırlanmıştır. Onaylı imar planı plan hükümlerinde konut alanları için yapılaşma koşulları; "... *Ayrık Nizam 3 Kat(A-3) olarak önerilen konut alanlarında; T.A.K.S. = 0.20, K.A.K.S (EMSAL) = 0.60, Y ENÇOK = 9.50 M. (3 KAT) olarak belirlenmiştir. Ayrıca "Ayrık Nizam 3 kat(A-3) ve/veya TAKS:0,20, KAKS(EMSAL):0,60 önerilen konut alanlarında parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup> ve üzeri olan parsellerde; K.A.K.S (EMSAL) = 0.75 olarak uygulanır.*" hükmüne yer verilerek plan notları ile zımnî olarak ilave emsal hakkı tanınmıştır. Mevcut durumda, Evrenseki Uygulama İmar Planı içerisinde bulunan gelişme/yerleşme konut yapı adaları içerisinde, bu koşulu sağlayan ve/veya tevhid yoluyla birleşerek sağlayacak olan tüm parsellerde KAKS(Emsal): 0,75 olarak uygulanabilmektedir. 2011 yılında yapılan bütüncül imar planının bu yapılaşma kararları ve kabuller doğrultusunda oluşturulduğu görülmekte olup planda belirlenen sosyal ve teknik alt yapı alanlarının bu kabullere göre ayrıldığı değerlendirilmektedir.

Hazırlanan imar planı değişikliği ile plan üzerinde herhangi bir emsal artışı önerilmemiş olup meri imar planındaki yapılaşma koşulları aynen korunmuştur. Ancak plan hükümlerinin 3.1.3. maddesinde 5000 m<sup>2</sup> ve üzeri parsellerde emsalın % 75 olarak uygulanabileceği belirtildiğinden, plan değişikliği teklifinde güney kısımda ayrılan 5961 m<sup>2</sup>'lik gelişme konut alanında yukarıda belirtilen plan hükmü uygulanabilmektedir. Dolayısı ile bu alanda anılan plan notları kapsamında zımnî olarak bir emsal artışı olabileceği değerlendirmesi yapılması durumunda nüfus hesabı aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır. Meri planda yer alan konut alanına göre emsal alanı: 6221x0,60: 3732 m<sup>2</sup>, öneri plan değişikliği sonrası oluşan konut alanına göre emsal alanı 5961x0,75: 4470 m<sup>2</sup>, fark 738 m<sup>2</sup> dir. Ortalama 100 m<sup>2</sup> daire büyüklüğü ve TUİK verilerine göre Manavgat için belirlenen 3 hane halkı büyüklüğü kabulü ile kişi başına düşen inşaat alanı oranı 33,33 m<sup>2</sup> olarak oluşmakta olup nüfus 738/33,33 = 22 kişi olarak hesaplanmaktadır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği eki donatı standartları tablosunda kişi başına 10 m<sup>2</sup> yeşil alan ayrılması hususu bulunmaktadır. Kişi başına 10 m<sup>2</sup> yeşil alan hesabı üzerinden 220 m<sup>2</sup> ilave yeşil alan ayrılabilceği ortaya çıkmaktadır.

Yapılan değişiklik ile artan 22 kişilik nüfusa karşılık 240 m<sup>2</sup> ilave park ve yeşil alan oluşturularak, kişi başına 240/22= 10,90 m<sup>2</sup>/kişi olarak ilgili yönetmelikte belirtilen standartlar sağlanmıştır. Bu kapsamda hazırlanan plan tadilatı ile ilave 240 m<sup>2</sup> park alanı ayrılmış olup, meri imar planındaki 213 m<sup>2</sup>'lik yeşil alan miktarı ile birleştirilerek toplamda plan değişikliği ile önerilen 7 metrelik yaya yolunun güneyinde 453 m<sup>2</sup>'lik ilave park alanı planlanmıştır.

Yapılan plan değişikliği kapsamında oluşan alan dağılımı karşılaştırmalı olarak aşağıda verilmektedir.



MEVCUT PLAN- ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALAN DAĞILIMI		
KULLANIM ALANLARI	MEVCUT	ÖNERİ
KONUT ALANI	6221 m <sup>2</sup>	5961 m <sup>2</sup>
PARK ALANI - PASİF YEŞİL ALAN	213 m <sup>2</sup>	453 m <sup>2</sup>
YAYA YOLU	376 m <sup>2</sup>	396
TOPLAM	6810 m <sup>2</sup>	6810 m <sup>2</sup>

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimlerine uygun olarak raporu ile bütün olarak hazırlanmıştır.

Yapılan plan değişikliği ile konumu, ulaşım imkanları itibariyle konut alanı kullanımı için uygun koşulları sağlayan plan değişikliğine konu alanda ortak kullanım alanlarının yer aldığı site tarzı nitelikli bir yapılaşma gerçekleştirilebilmesi için daha büyük kullanım alanına sahip "gelişme konut alanı yapı adası" oluşturulması sağlanmıştır.

Saygılarımla...



Şekil 4: Mevcut-Öneri Uygulama İmar Planı

## 6. PLAN HÜKÜMLERİ

\* Burada Yer Almayan Hususlarda Onaylı Evrenseki Mahallesi Uygulama İmar Planı Plan Notları Geçerlidir.

**ESRA AK KARASOY**

Şehir ve Bölge Plancısı

A.Hisar Mah. Hisar Cad. Koca Yusuf Ap.

No.55/19 MANAVGAT - Oda Sicil No: 4652

Tel : 0552 322 48 00 Faks : 0742 120 018

Manavgat - 07400 24 04 724

Manavgat - 07400 24 04 724