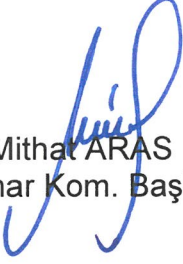


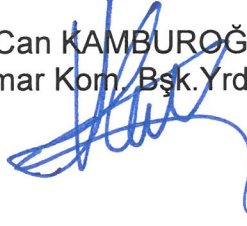


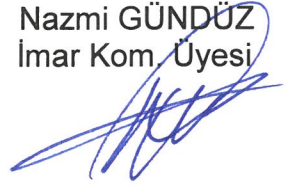
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

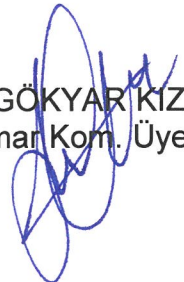
Tarih:01.10.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHİS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.09.2025 tarihli toplantısında gündemin 121. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde, Çenger Mahallesi 251 ada 1 parselde yer alan turizm alanı ve park alanının, turizm alanı, konut alanı ve park alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde, Çenger Mahallesi 251 ada 1 parselde yer alan turizm alanı ve park alanının, turizm alanı, konut alanı ve park 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. Bşk.Yrd.


Nazmi GÜNDÜZ
İmar Kom. Üyesi


Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

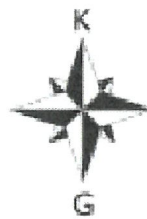
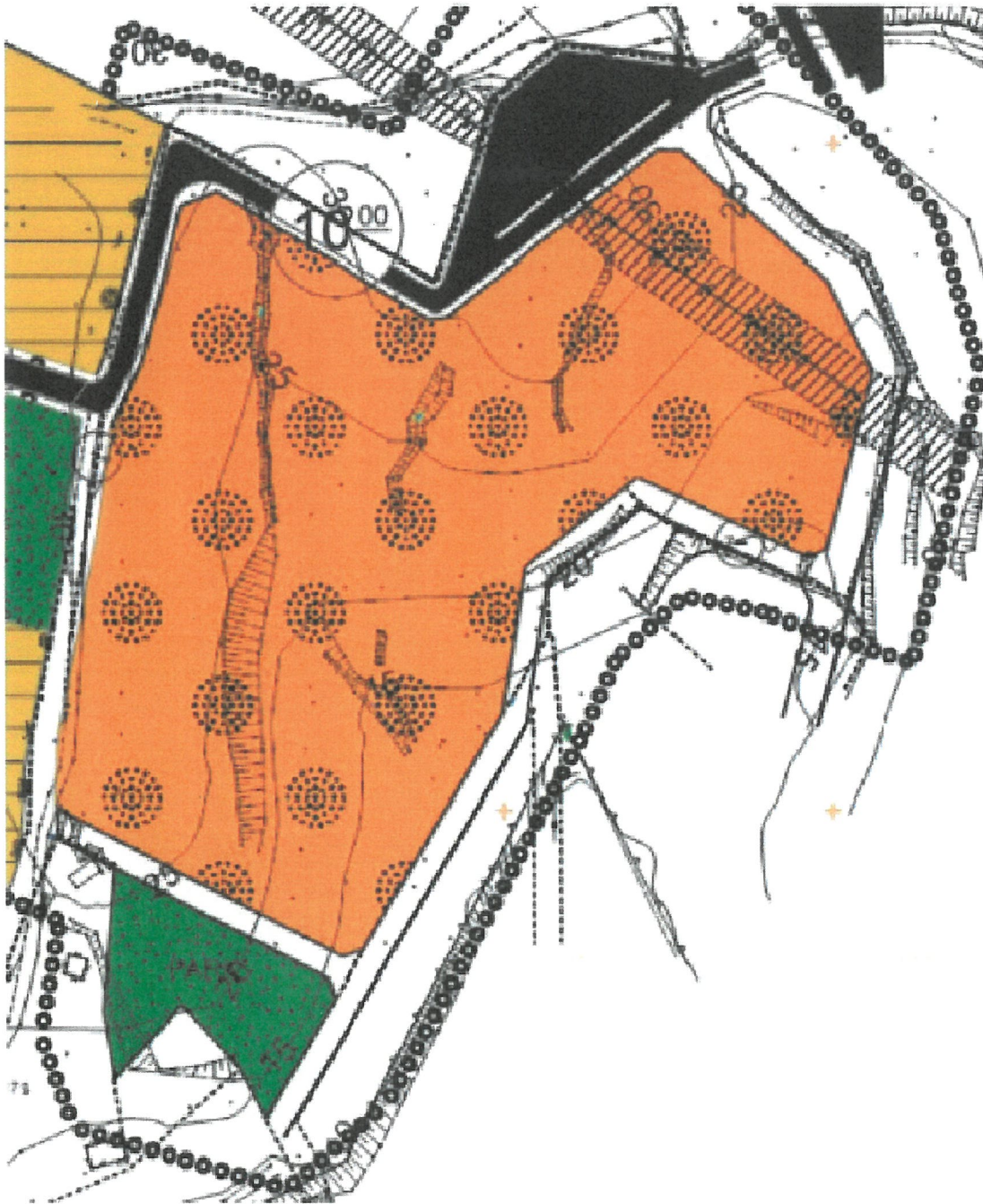


ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ



ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ ÇENGER MAHALLESİ 251 ADA 1 NOLU PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

MEVCUT ONAYLI PLAN



ÖNERİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



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

NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

Eyyup Sabri GÜRSER
Şehir Plancısı
Oda Sicil No: 1690

1. PLANLAMA ALANI

Plan değişikliğine konu alan; Antalya ili, Manavgat ilęesi sınırları içerisinde, kadastrada Manavgat ilęesi, enger Mahallesi 251 ada 1 no.lu parsei kapsamaktadır.

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

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

Ada/Parsel no: 251/1 Uydu Görüntüsü,

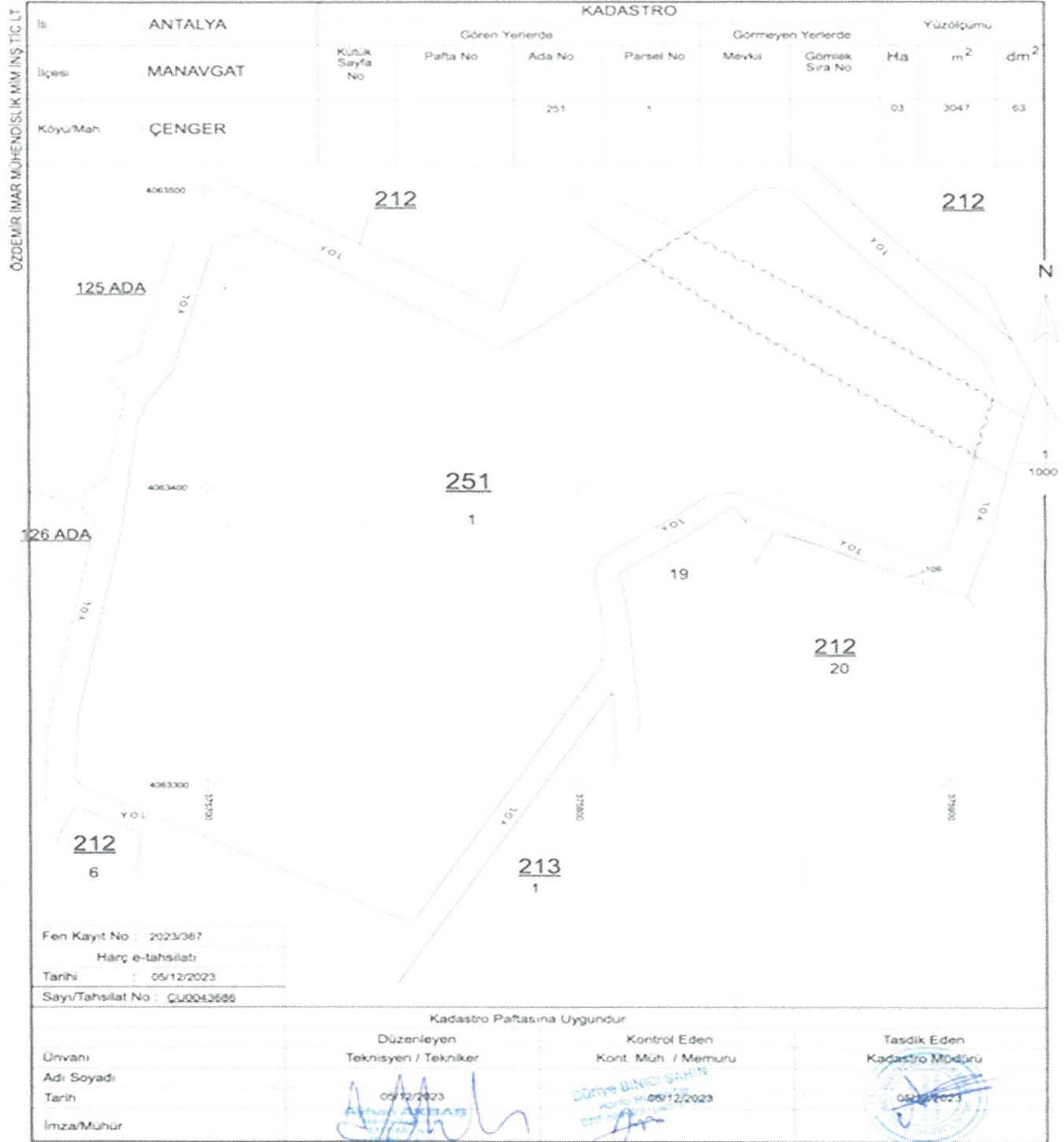


Antalya ili, Manavgat ilçesi sınırları içerisinde Çenger Mahallesi içinde yer alan ada/parsel no. 212/3-5 parseller 18.madde imar uygulaması görüp ada/parsel no. 251/1 nolu parsel olarak tescil olmuştur.

Ada/Parsel no: 251/1 Kadastral Durum

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ

(EK-2)



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

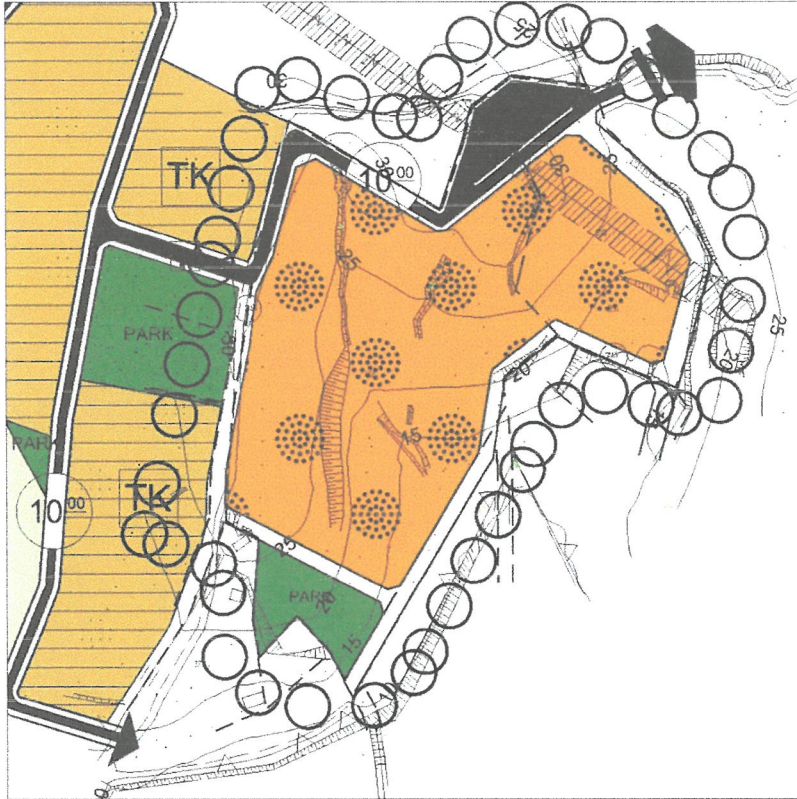
Ada/Parsel no: 251/1 Fiziki Yapı



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 Plan Değişikliği Onama Sınırı



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 m² otel alanı, 3.010 m² park alanı mevcuttur.

Öneri imar planı değişikliği ile otel alanı 10.021 m² ye düşürülüp geriye kalan 19.529 m² konut alanına çevrilmiştir ve 3.469 m² yeşil alan tasarlanmıştır.

-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):0.70, En fazla yapı yüksekliği(Yençok): 8,50 metre önerilmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri tüm yönlerden 5 metre olarak belirlenmiştir.

-Minimum parsel büyüklüğü 500m² olacaktır.

-Konut alanının nüfus projeksiyonu

A) $19.529 \text{ m}^2 / 500 \text{ m}^2 = 39$ parsel

1 parselde 5 kişi yaşayacağından,

$39 \text{ parsel} \times 5 \text{ kişi} = 195$ kişi

B) Öneri Konut alanı $19.529 \text{ m}^2 \times \text{Emsal}(E):0.70 = 13.670 \text{ m}^2$

Bir daire 120 m² düşünülerek $13.670 \text{ m}^2 / 120 \text{ m}^2 = 113$ daire

Her dairede 3 kişi yaşayacağı düşünülerek $113 \text{ daire} \times 3 \text{ kişi} = 339$ kişi

-ORTALAMA NÜFUS = $(A+B)/2$, $(195+339)/2 = 267$ kişidir.

267 kişi için 10 m² den 2670 m² yeşil alan gerekmektedir. Bu plan değişikliği ile 3.469 m² yeşil alan tasarlanmıştır.

4. PLAN NOTLARI

1-İmar planı değişikliği ile alanın bir bölümü otel, bir blmde konut olarak kullanılacaktır.

-TURİZM ALANI

Otel alanı olarak planlanan alanın $E=0,80$ YENÇOK=5kat

-KONUT ALANI

Konut alanı olarak planlanan alanın $E=0,70$ YENÇOK=8,5 m

2- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, İl Müdürlüğü tarafından 24.12.2015 tarihli onaylanan jeolojik etüt raporları kararları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

3-Bu imar planı değişikliğinde yer almayan hususlarda Antalya Burdur Isparta planlama bölgesi 1/100 000 ölçekli çevre düzeni planı, plan notları, Manavgat 1/25 000 Nazım İmar Planı, Plan Notları,Manavgat Çenger imar planı plan notları, Manavgat Çenger imar planı, plan notları ile 3194 sayılı kanun hüküm ve yönetmeliklerine uyulacaktır.


Eyyup Sabri GÜRSES
Şehir Plancı
Cda Sicil No: 1699



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 yer alan Çenger Mahallesi 251 ada 1 parselin bir kısmının “Turizm Alanından” “Gelişme Konut Alanı ve Park Alanına” dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.09.2025 tarihli toplantısında gündemin 121. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

36057 m² 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 (yeni 251 ada 1 parsel ve çevresi) “Otel Alanı, Park Alanı, Genel Otopark Alanı, Taşıt ve Yaya yolu” olarak planlanmıştır.

Turizm Alanı olan 33.047 m²’lik alan 10.000 m²’ye düşürülerek geriye kalan kısmının Konut Alanı olarak hazırlandığı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2024 tarih ve 315 sayılı kararıyla reddedilmiştir. Daha sonra revize edilerek sunulan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı dosyasında; Turizm Alanı olan 33.047 m²’lik alan 10.000 m²’ye düşürülmüş, Konut Alanı 21.700 m² olarak düzenlenmiş, 1300 m² de ilave yeşil alan ayrılmış olup bahse konu plan değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2024 tarih ve 618 sayılı kararıyla reddedilmiştir.

Yeniden revize edilerek sunulan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı dosyasında; plan açıklama raporunda “Turizm Alanı olan 33.047 m²’lik alan 10.021 m²’ye düşürülerek geriye kalan 19.529 m² Konut Alanına çevrilmiştir. Konut Alanındaki nüfus ortalama olarak 267 kişi olarak belirlenmiş olup 267 kişi için 10 m² den 2670 m² yeşil alan gerekmektedir. Bu plan değişikliği ile 3469 m² yeşil alan ayrılmıştır. Bahse konu plan değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.06.2025 tarih ve 471 sayılı kararıyla reddedilmiştir.

Söz konusu 251 ada 1 parsel ile ilişkin plan değişikliği tekrar Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.09.2025 tarihli toplantısında gündemin 121. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

h Am

Söz konusu plan değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.06.2025 tarih ve 471 sayılı kararıyla reddedilen teklif ile aynı olup; Turizm Alanı 33.047 m²'den 10.021 m²'ye düşürülerek geriye kalan 19.529 m² Konut Alanına çevrilmiştir. Konut Alanındaki nüfus ortalama olarak 267 kişi olarak belirlenmiş olup 267 kişi için 10 m² den 2670 m² yeşil alan gerekmektedir. Bu plan değişikliği ile 3469 m² yeşil alan ayrılmıştır.

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:0.70 Yençok:8.50 metre yapı yaklaşma mesafeleri tüm yönlerden 5 metre olarak önerilmiştir.

Minimum parsel büyüklüğü 500 m² olarak önerilmiştir.

Plan hükümlerinde;

1-İmar Planı değişikliği ile alanın bir bölümü otel, bir bölümü de konut olarak kullanılacaktır.

-TURİZM ALANI

Otel alanı olarak planlanan alanın E=0,80 Yençok=5 kat

-KONUT ALANI

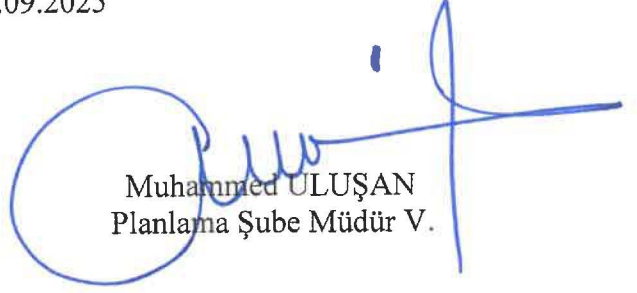
Konut alanı olarak planlanan alanın E=0,70 Yençok=8,5 m

2-Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, İl Müdürlüğü tarafından 24.12.2015 tarihli onaylanan jeolojik etüt raporları kararları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

3-Bu imar planı değişikliğinde yer almayan hususlarda Antalya Burdur Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, plan notları, Manavgat 1/25000 Nazım İmar Planı, Plan Notları, Manavgat Çenger, imar planı plan notları ile 3194 sayılı kanun hüküm ve yönetmeliklerine uyulacaktır. denilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisininindir. 29.09.2025


Hülya GAYLAK
Şehir Plancısı


Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.