



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih.27.08.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	MANAVGAT BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2025 tarihli toplantısında gündemin 96. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisinin 02.07.2025 tarih ve 120 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kızılot Mahallesi sınırları içerisinde E=0.50 Yençok=2 kat yapılaşma koşullarına sahip Ticaret Alanı olarak planlı bulunan 191 ada da yapılaşma koşulları değiştirilmeden, 50m. genişliğindeki karayolu cephesindeki 25m'lik çekme mesafesinin kaldırılarak teknik hatanın giderilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisinin 02.07.2025 tarih ve 120 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kızılot Mahallesi sınırları içerisinde E=0.50 Yençok=2 kat yapılaşma koşullarına sahip Ticaret Alanı olarak planlı bulunan 191 ada da yapılaşma koşulları değiştirilmeden, 50m. genişliğindeki karayolu cephesindeki 25m'lik çekme mesafesinin kaldırılarak teknik hatanın giderilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre Ticaret Alanlarında karayolundan çekme mesafesi 25m. olarak belirlendiğinden uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk. Yrd.

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi : 02.07.2025
Kararın Sayısı : 120

Konu: Kızılot Mahallesi 191 Adadaki Teknik
Hatanın Giderilmesi Amaçlı 1/1000 Ölçekli
Uygulama İmar Planı Değişikliği

Manavgat Belediye Meclisi; 02.07.2025 tarihinde Çarşamba günü saat 14.00'de Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Mehmet ÇİÇEK, üyelerden; Gülsüm ÖZER, Mehmet Burak ÇEKER, Ayşe Zehra AKIN, Seval ÖZ ÖZGENÇ, Özlem TARAKÇI, Hüseyin SIRCAN, Emine Sema ÇAĞLAR, Mehmet Engin TÜTER, Hayri OKUTAN, Mehmet TOSAK, Mustafa Kemal DÖNMEZ, Osman COŞAR, Levent ARSLAN, Mehmet DOĞAN, Nazmi GÜNDÜZ, Mustafa ÖZTÜRK, Ahmet USLU, Süleyman ÖZ, Ziya ERSOY, Derya KAYA, Mustafa Öner ÖZEN, Özcan YILDIRIM, Nagehan BARUT BAKIR, Demir DURAR, Geylani YILMAZ, Mustafa ARMAĞAN, Mücahit TATAR, Ünsal ÇİVİLER, Şükrü ARSLAN, Mehmet Ali USLU, Sinan TEZCAN ve Hasan YAVUZ'un iştirakiyle 1. Birleşimin 1. Oturum toplantısına devam edildi.

Gündemin 3. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Antalya İli, Manavgat İlçesi, Kızılot Mahallesi 191 Adadaki Teknik Hatanın Giderilmesi Amaçlı 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: 03.06.2025 tarihli Belediye Meclisi Toplantısı'nda görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Kızılot Mahallesi 191 Adadaki Teknik Hatanın Giderilmesi Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, komisyonumuzca incelenmiş; 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, Kızılot Mahallesi 191 Adadaki Teknik Hatanın Giderilmesi Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun Komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.

Meclis Başkanı
Mehmet ÇİÇEK

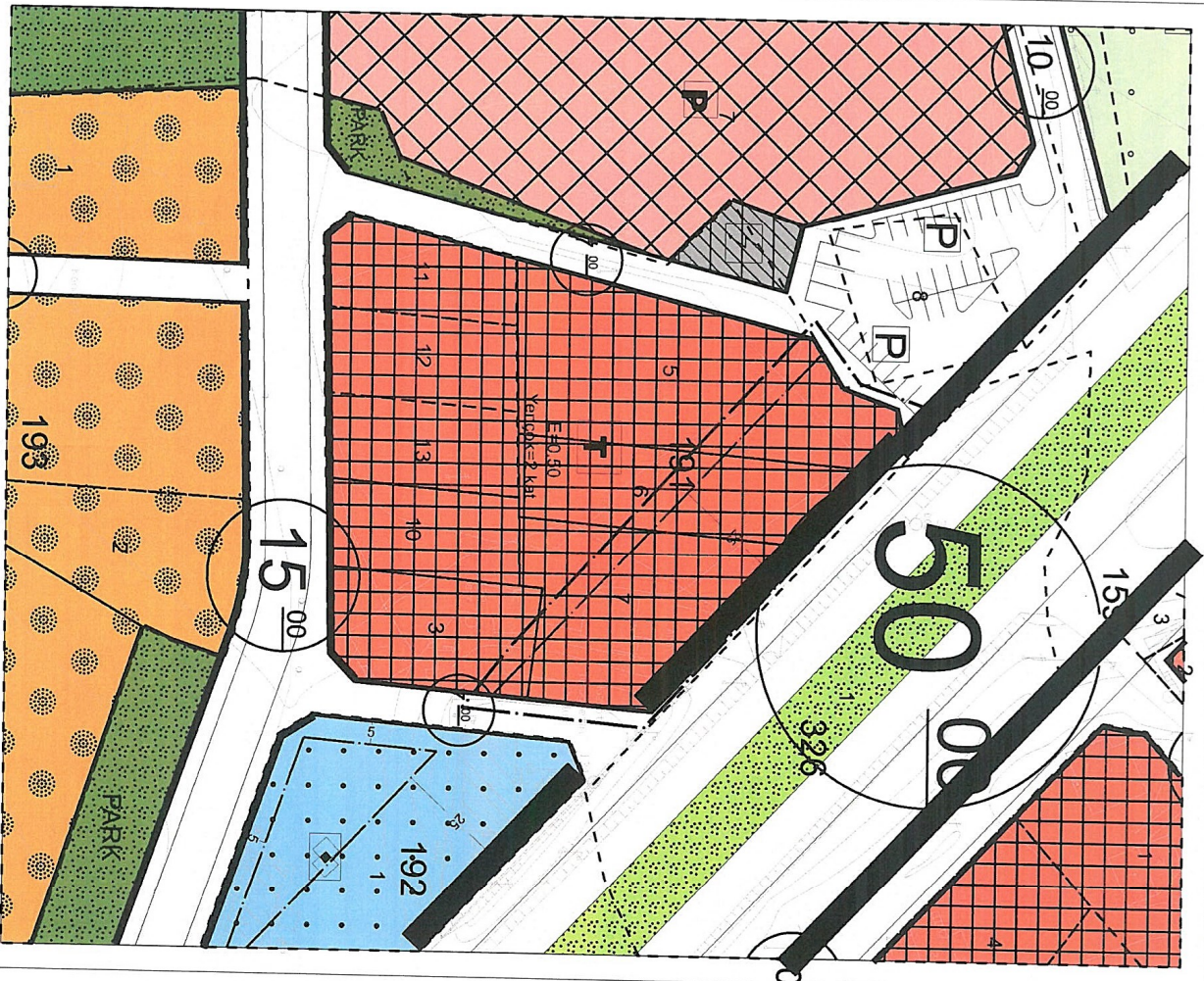
Emine Sema ÇAĞLAR

Meclis Katipleri

Levent ARSLAN

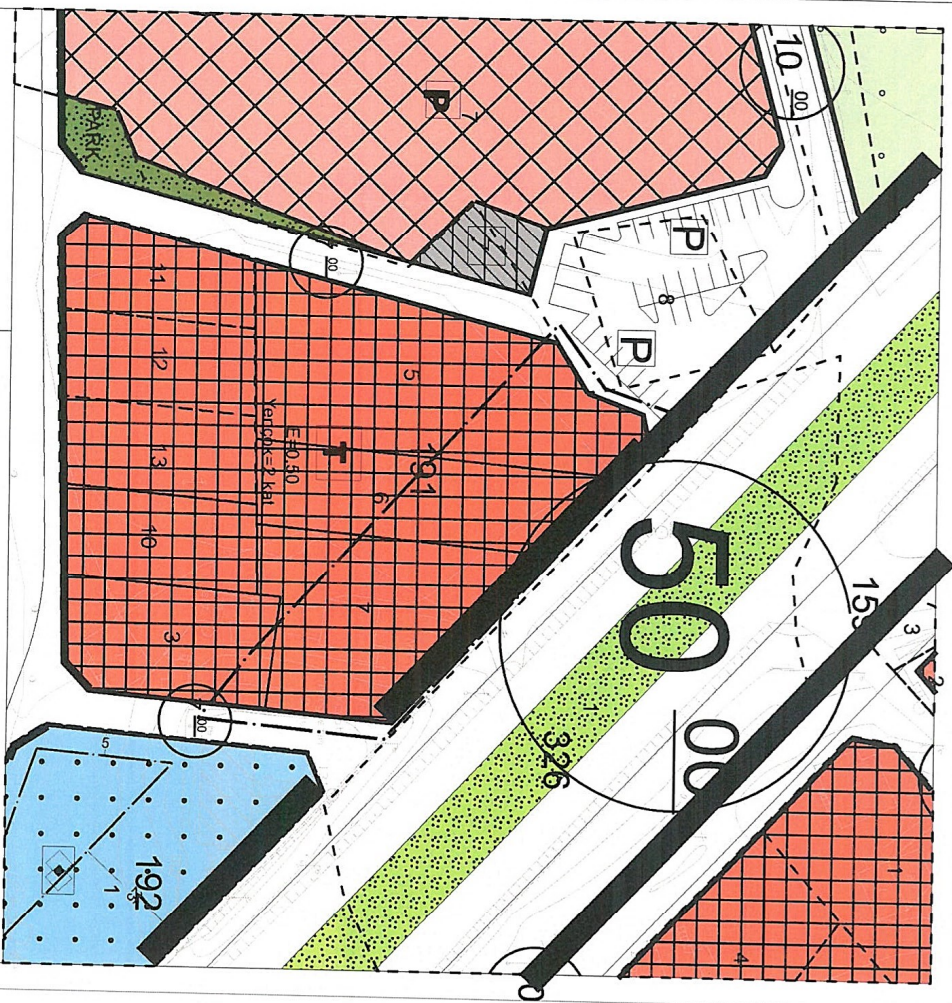
ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ KIZILOĞLU MAHALLESİ
191 ADADAKİ TEKNİK HATANIN GİDERİLMESİ AMAÇLI
PAFTA NO: 027-D-02-D-2-D

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/1.000
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

- | | |
|---|------------------|
|  | PLAN DEĞİŞİKLİĞİ |
|  | ONAMA SINIRI |
|  | MÜLKİYET SINIRI |
|  | TİCARET ALANI |

PLAN NOTU

1-BURADA BELİRTİLMİYEN DİĞER HUSUSLARDA ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ KIZILOT MAHALLESİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2025

**ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ
KIZILOT MAHALLESİ 191 ADADAKİ TEKNİK
HATANIN GİDERİLMESİ AMAÇLI
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

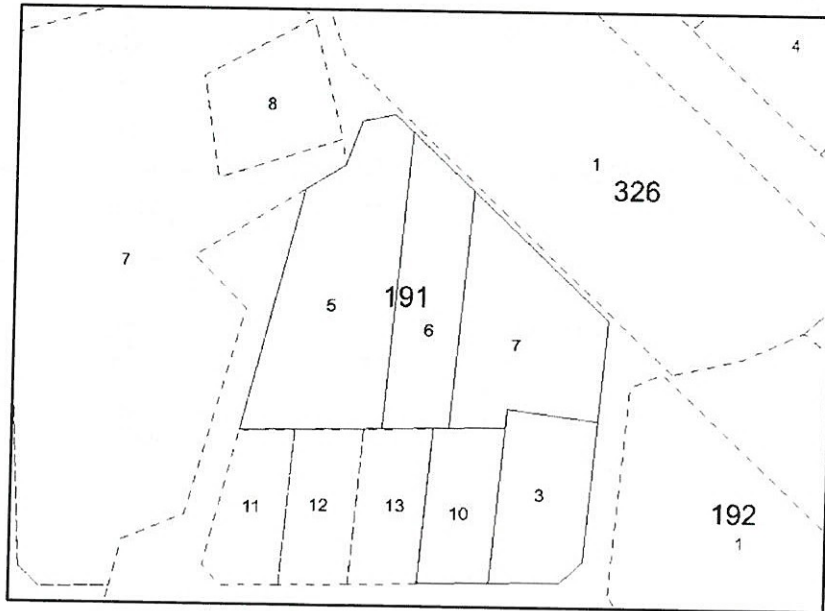
Plan değişikliğine konu alan; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Kızılot Mahallesi sınırları içinde bulunmaktadır. Söz konusu planlama alanı "Kızılot/Manavgat Revizyon Uygulama İmar Planı" sınırları dâhilinde, 1/1000 ölçekli O27-D-02-D-2-D nolu uygulama imar planı paftası içerisinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan; 191 ada 5, 6 ve 7 no.lu parselleri kapsayan yaklaşık 2760 m² büyüklüğündedir. Konya-Manavgat D-400 karayoluna cepheli ve güneyinde yer almakta olup, alanın yakın çevresinde tercihli kullanım alanları, pazar alanı, sosyal-kültürel tesis alanları yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIM VE KADASTRAL DURUM

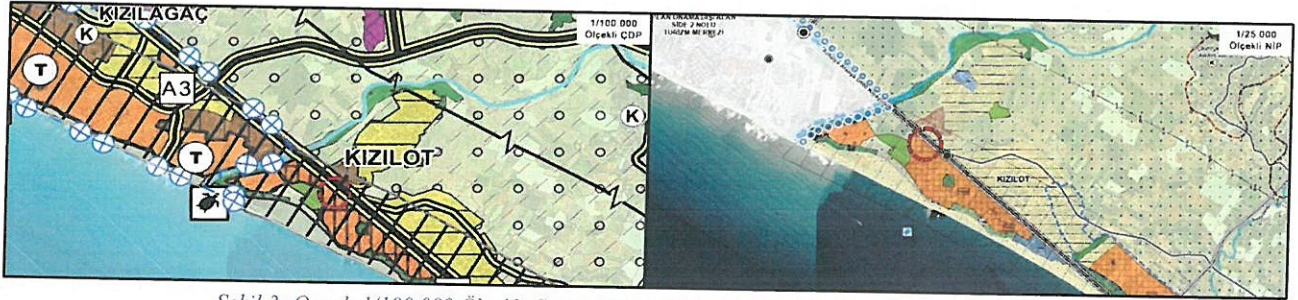
Plan değişikliğine konu bölgede imar uygulaması 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi kapsamında tamamlanmıştır. Söz konusu taşınmaz arsa vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.



Şekil 2: Kadastral Durum

3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

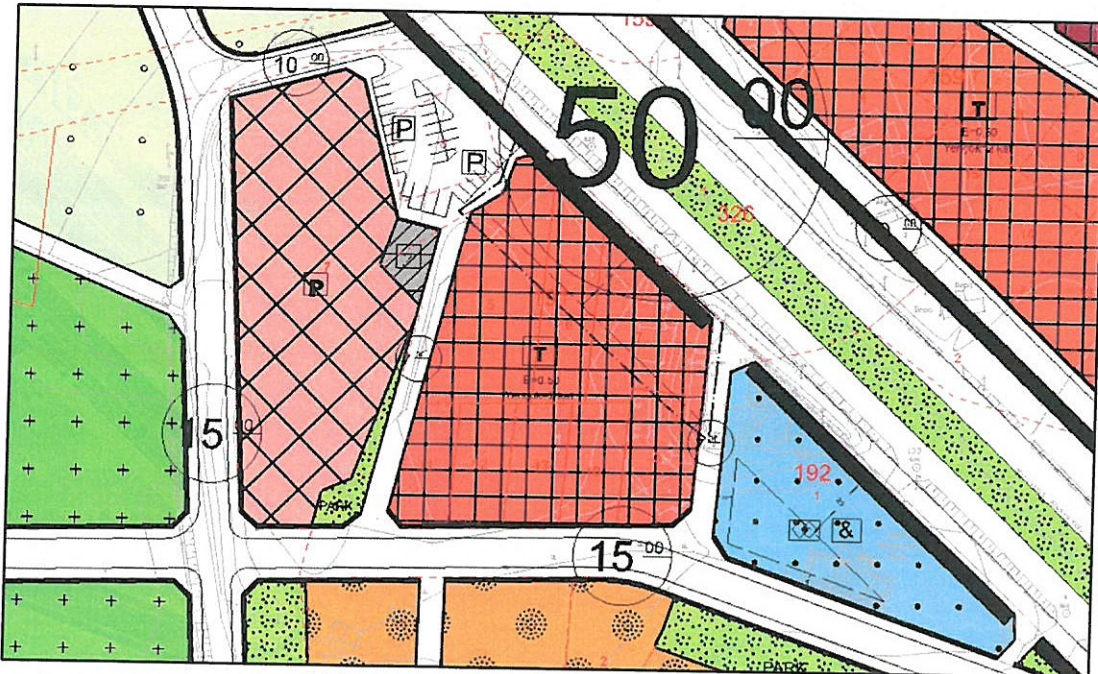
Plan değişikliği teklifine konu taşınmazları kapsayan alanda üst ölçekli plan olarak Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 08.02.2022 tarihli ve 2913627 sayılı oluru ile onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği mevcuttur. Bu planda söz konusu taşınmazlar "Tercihli Kullanım Bölgesi" olarak planlıdır. Bir diğer üst ölçekli plan olan Manavgat İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ise Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.05.2018 tarih ve 476 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bu planda ise söz konusu taşınmazlar "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" olarak planlıdır.



Şekil 3: Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan Manavgat Belediyesi'nin 03.01.2024 tarih ve 9 sayılı Meclis Kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 12.02.2024 tarih ve 172 sayılı Meclis Kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli " Antalya İli, Manavgat İlçesi, Kızılot Mahallesi Meri İmar Planı'ndaki Teknik Hataların Giderilmesi Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" sınırları dâhilinde yer almaktadır. Söz konusu imar planında plan değişikliğine konu alan Ticaret Alanı olarak planlı olup Ticaret Alanlarında yapılaşma koşulları Emsal=0.50, Yençok=2 kat olarak belirlenmiştir.

Yürürlükte yer alan plan notlarının 3.5.1 Ticaret Alanları maddesinde; “Bu alanlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde "Ticaret Alanı, Ticaret +Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret +Konut gibi Karma Kullanım Alanları" tanımında yer alan kullanımlar ile spor tesisleri yer alabilir. Zemin katın üstündeki diğer katlarda konut, turistik amaçlı apart otel ve pansiyon kullanımları olabilir. Toplam emsalin en fazla %80 i konut kullanımı olabilir.” hükmü bulunmaktadır.



Şekil 4: Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Onaylı imar planları kapsamında söz konusu plan değişikliğine konu 191 adanın tamamı "Ticaret Alanı" olarak planlanmış ve planda T işareti ile gösterilmiştir. Söz konusu alanın yapılaşma koşulları ise Emsal=0.50, Yençok=2 kat olarak belirlenmiş ve alanın karayoluna cepheli kısmından 25 metrelik yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır.

Yürürlükte yer alan plan notlarının 3.5.1 Ticaret Alanları maddesinde; "Bu alanlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde "Ticaret Alanı, Ticaret +Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret +Konut gibi Karma Kullanım Alanları" tanımında yer alan kullanımlar ile spor tesisleri yer alabilir. Zemin katın üstündeki diğer katlarda konut, turistik amaçlı apart otel ve pansiyon kullanımları olabilir. Toplam emsalin en fazla % 80 i konut kullanımı olabilir." hükmü bulunmaktadır.

"Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik'te yer alan Madde 41'de;

"b) Her türlü yer altı depoları ile akaryakıt ve (LPG/CNG) istasyonları, akaryakıt ve sıvılaştırılmış gaz dolum istasyonları, umuma açık park yerleri ve garajlar, yolcu ve yük terminalleri, atölye, fabrika, işhanı, çarşı, pazar yerleri, ticari bina, sinema, tiyatro, gazino, gibi eğlence yerleri, turistik yapı ve tesisler, müstakil olarak yapılan otel-motel lokanta ve kahvehaneler, araç bakım ve onarım yerleri, araç teşhir ve satış yerleri, hububat, fındık, tütün, pamuk, pancar vb. tarım ürünlerinin muhafaza edildiği kapalı depolar, sürücü kurs yerleri, toptancı hal, üretme-besi çiftliği ve ahırlar, maden ve petrol şantiye, ocak ve tesisleri, havuzlar, sabit kantarlar, eğitim, sağlık, dini ve kültürel vb. kamu ve özel yapılar ile yukarıda sayılan tesislere ait her türlü ana binalar ve sundurmalar için en az 25 metre,

c) Her türlü tarım ürünlerinin depolandığı, yıkama, kurutma yükleme ve boşaltma işlemlerinin yapıldığı açık sahalar, bekçi kulübesi, akaryakıt pompaları, sıvılaştırılmış gaz pompa ve kaideleri, mekanize hale getirilmemiş yükleme ve boşaltma rampaları, büfe vb. ikinci derece yapılar ve meskenler için en az 5 metredir." ifadeleri yer almaktadır.

Bu kapsamda ilgili yönetmelik karayoluna cepheli imar adalarında sadece ticari kullanımlar yapılması halinde karayolundan asgari 25 m yapı yaklaşma mesafesi bırakılması gereği bulunmaktadır. Ancak konut veya ticaret+konut kullanımlı yapılar yapılması halinde bu mesafe asgari 5 m olarak tanımlanmıştır.

Plan değişikliğine konu alanda yürürlükte yer alan plan notları doğrultusunda "Ticaret+Konut Alanı" olarak karma kullanım imkanı olup ilgili yönetmelik kapsamında 5 m yapı yaklaşma mesafesi ile yapı yapabilecekken meri imar planında yer alan 25 m yapı yaklaşma mesafesi tanımlaması sebebiyle bu hak kullanılamamaktadır. Bu nedenle söz konusu alandaki teknik hatanın düzeltilerek mağduriyetlerin giderilmesi amacıyla imar planında değişiklik yapılması gereği oluşmuştur.

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Hazırlanan imar planı değişikliği ile imar adası içerisinde tanımlı bulunan 25 m yapı yaklaşma mesafesi kaldırılmıştır. Plan değişikliği kapsamında arazi kullanım ve yapılaşma kararları korunmuş, herhangi bir nüfus ve yoğunluk artışı söz konusu olmamıştır.



Şekil 5: Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Öneri Uygulama İmar planı



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Manavgat Belediyesi
Mahalle : Kızılot Mahallesi
Ada/Parsel : 191 Ada 5, 6, 7 Parsel
Ölçek : 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği
Alan(m2) : 2760 m²

Manavgat Belediye Meclisinin 02.07.2025 tarih ve 120 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kızılot Mahallesi sınırları içerisinde E=0.50 Yençok=2 kat yapılaşma koşullarına sahip Ticaret Alanı olarak planlı bulunan 191 ada da yapılaşma koşulları değiştirilmeden, 50m genişliğindeki karayolu cephesindeki 25m'lik çekme mesafesinin kaldırılarak teknik hatanın giderilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2025 tarihli toplantısında gündemin 96. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tercihli Kullanım Alanı" olarak, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında TİCTK ibareli Ticaret-Turizm-Konut Alanı olarak, 1/5000 ölçekli Kızılot Nazım İmar Planında Ticaret Alanı olarak planlıdır.

Parselin Mülkiyeti Özel Şahıslara aittir.

Maddi hatanın düzeltilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Manavgat Belediyesi tarafından hazırlanarak, Manavgat Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğünün 02.07.2025 tarih ve E.165810 sayılı yazısı ile Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'na iletilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan Manavgat Belediyesi'nin 03.01.2024 tarih ve 9 sayılı Meclis Kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 12.02.2024 tarih ve 172 sayılı Meclis Kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli " Antalya İli, Manavgat İlçesi, Kızılot Mahallesi Meri İmar Planı'ndaki Teknik Hataların Giderilmesi Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" sınırları dâhilinde yer almakta olup, imar planında plan değişikliğine konu alan Ticaret Alanı olarak planlı olup Ticaret Alanlarında yapılaşma koşulları Emsal=0.50, Yençok=2 kat olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda yürürlükte yer alan plan notlarının 3.5.1 Ticaret Alanları maddesinde; *"Bu alanlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde "Ticaret Alanı, Ticaret +Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret +Konut gibi Karma Kullanım Alanları" tanımında yer alan kullanımlar ile spor tesisleri yer alabilir. Zemin katın üstündeki diğer katlarda konut, turistik amaçlı apart otel ve pansiyon kullanımları olabilir. Toplam emsalin en fazla %80 i konut kullanımı olabilir."* hükmü gereğince yürürlükte yer alan plan notları doğrultusunda "Ticaret+Konut Alanı" olarak karma kullanım imkânı olup ilgili yönetmelik kapsamında 5 m yapı yaklaşma mesafesi ile yapı yapabilecekken meri imar planında yer alan 25 m yapı yaklaşma mesafesi tanımlaması sebebiyle bu hakkın kullanılamadığı, bu nedenle mevcut imar planındaki 50m genişliğindeki karayolundan önerilen 25m'lik yapı yaklaşma mesafesinin kaldırılmasının amaçlandığı plan açıklama raporunda belirtilmiştir.

Plan değişikliği kapsamında mevcut arazi kullanım ve yapılaşma koşullarında herhangi bir değişikliğin yapılmadığı, herhangi bir nüfus ve yoğunluk artışının olmadığı belirtilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindir. 25.08.2025

Berna ZENGİN
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.