



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:11.06.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.10.2024 tarihli toplantısında gündemin 58. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	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.
KOMİSYON RAPORU:	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 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.

Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

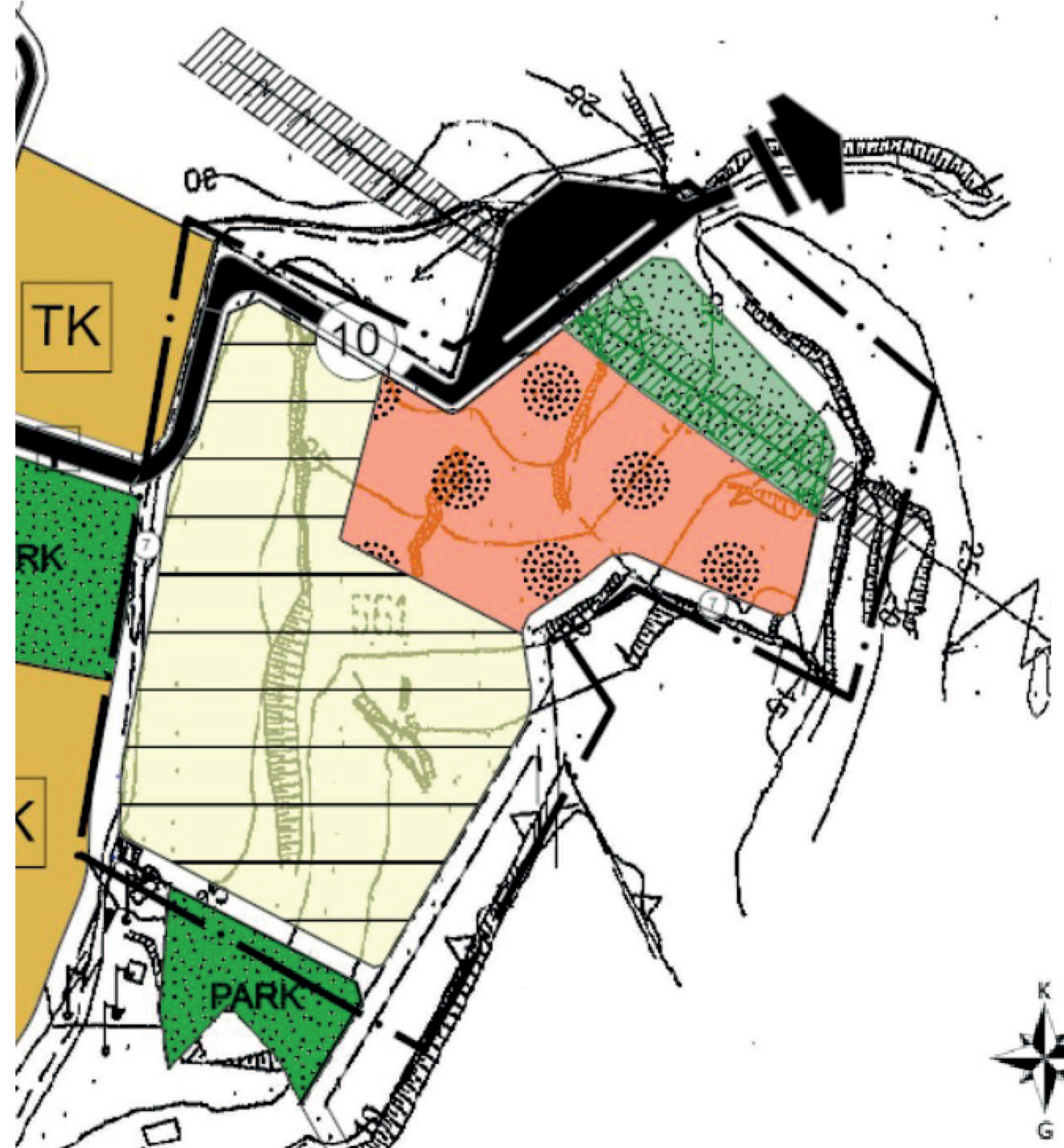


ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ ÇENGEL MAHALLESİ 251 ADA 1 NOLU PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

MEVCUT ONAYLI PLAN



ÖNERİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



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

NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

E.Sabri GÜRSES
Şehir Plancısı
Oda Sicil No: 1689

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.

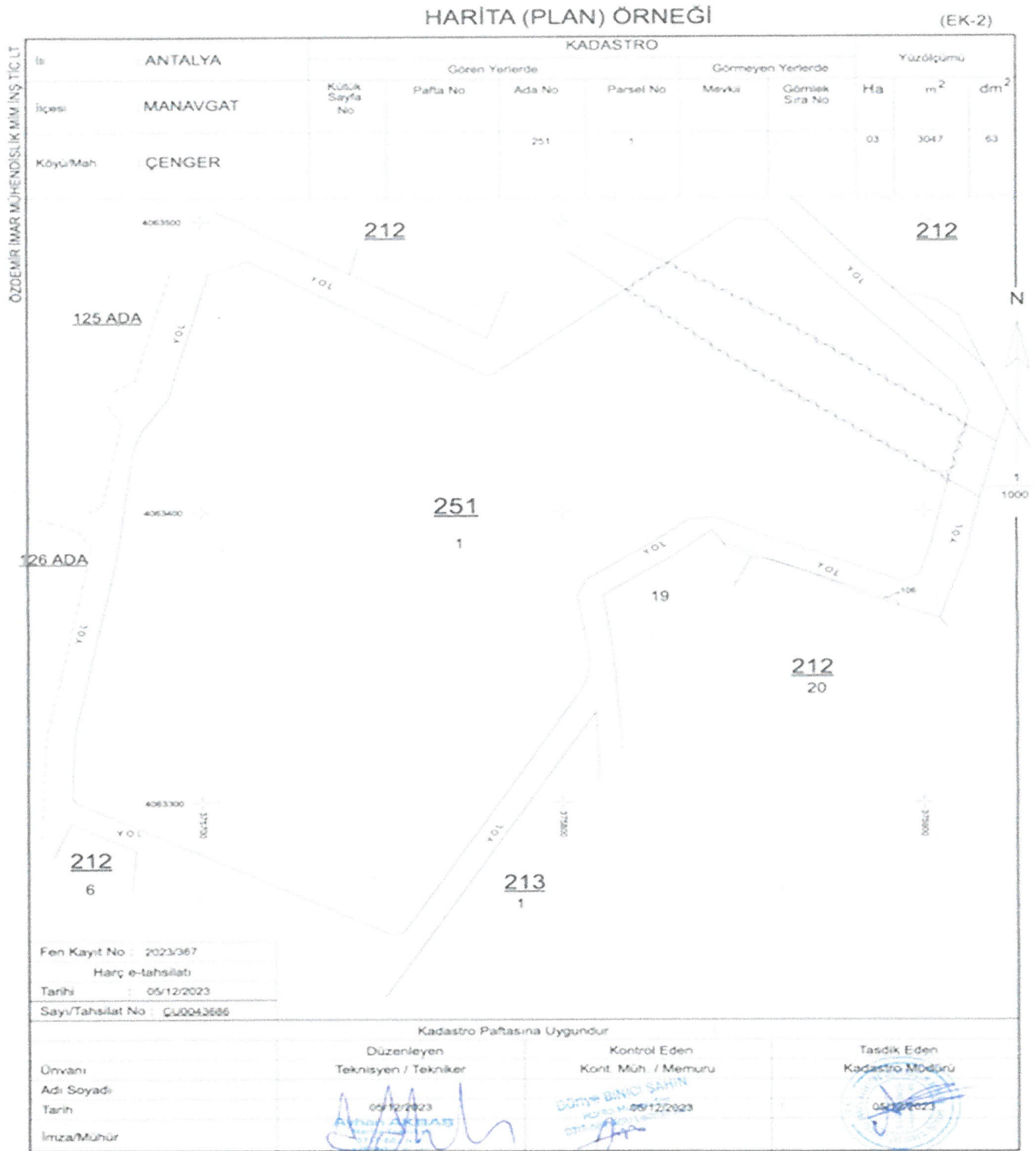
Planlama alanı, kuzeybatısında yer alan Manavgat ilęe merkezine 21 km, güneydoğusunda yer alan Alanya ilęe merkezine 38 km uzaklıktadır.

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.

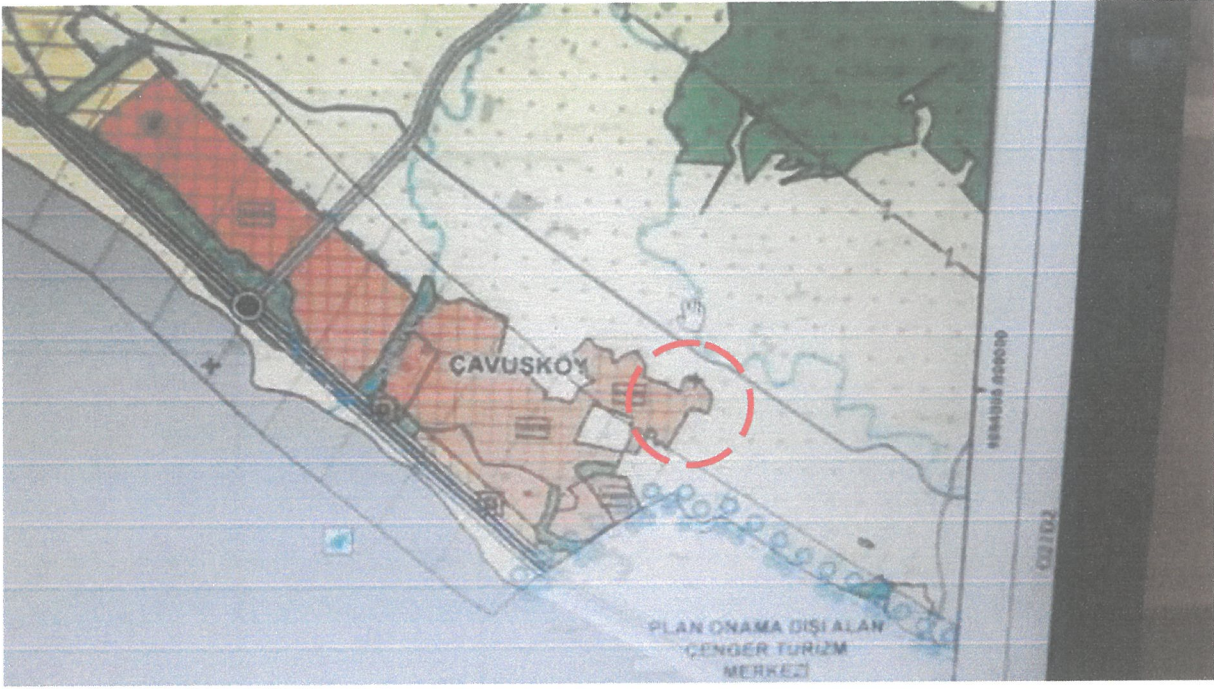
Ada/Parsel no: 251/1 Kadastral Durum



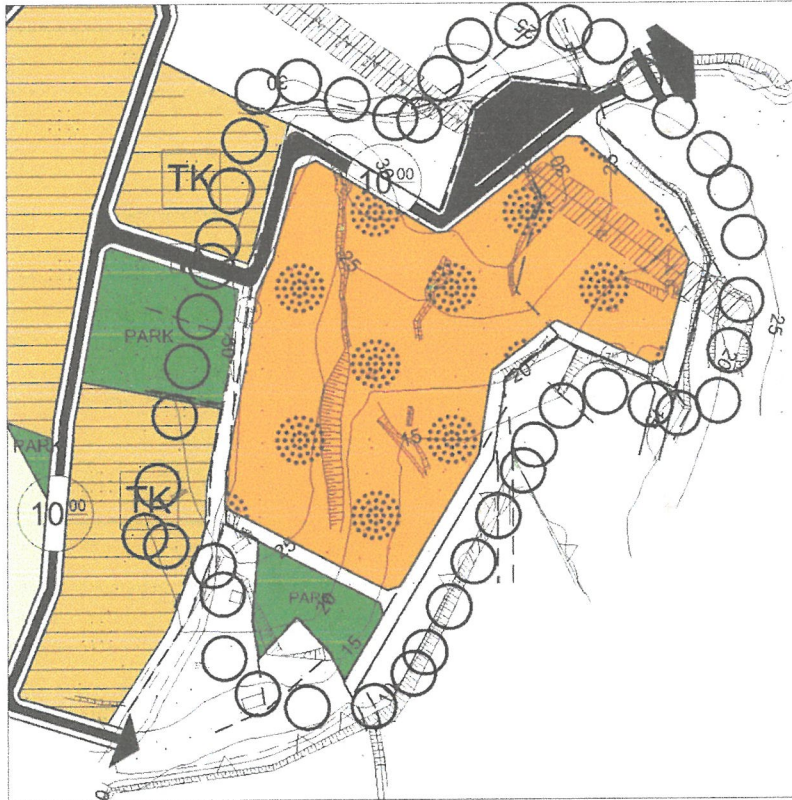
Ada/Parsel no: 251/1 Fiziki Yapı



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,

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

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 $113 \text{ daire} \times 3 \text{ kişi} = 339 \text{ kişi}$

-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 b6l6m6 otel, bir b6l6m6de 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- evre, şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, İl M6d6rl6ę6 tarafından 24.12.2015 tarihli onaylanan jeolojik et6t raporları kararları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

3-Bu imar planı değişikliğinde yer almayan hususlarda Antalya Burdur Isparta planlama b6lgesi 1/100 000 6lekli evre d6zeni planı, plan notları, Manavgat 1/25 000 Nazım İmar Planı, Plan Notları,Manavgat enger imar planı plan notları, Manavgat enger imar planı, plan notları ile 3194 sayılı kanun h6k6m ve y6netmeliklerine uyulacaktır.