



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

Tarih:27.02.2025

|  |   |
|--|---|
| <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 13.01.2025 tarihli toplantısında gündemin 15. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.  |
| <b>TALEP KONUSU</b>                                  | Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Taşağıl Mahallesi 175 ada 2 ve 3 parsellerin "Konut Alanından" "Park Alanına", 521 ada 3 parselin doğusundaki "Park Alanının bir kısmının" "Ticaret Alanına" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.   |
| <b>KOMİSYON RAPORU:</b>                              | Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Taşağıl Mahallesi 175 ada 2 ve 3 parsellerin "Konut Alanından" "Park Alanına", 521 ada 3 parselin doğusundaki "Park Alanının bir kısmının" "Ticaret Alanına" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 04.02.2025 tarih ve 22304 kayıt numaralı dilekçe ekinde iletilen; 175 ada 2 ve 3 parsellerin "Konut Alanından" "Park Alanına", 521 ada 3 parselin doğusundaki Park Alanının bir kısmının "Ticaret-Konut Alanına" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır.<br>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

Sıdika GÖKYAR KIZILCA  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ, MANAVGAT İLÇESİ, TAŞAĞIL MAHALLESİ  
175 ADA 2 VE 3 PARSELLER İLE 521 ADA 3 PARSELİN  
DOĞUSUNDAKİ PARK ALANININ BİR KISMINDA  
HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞ.

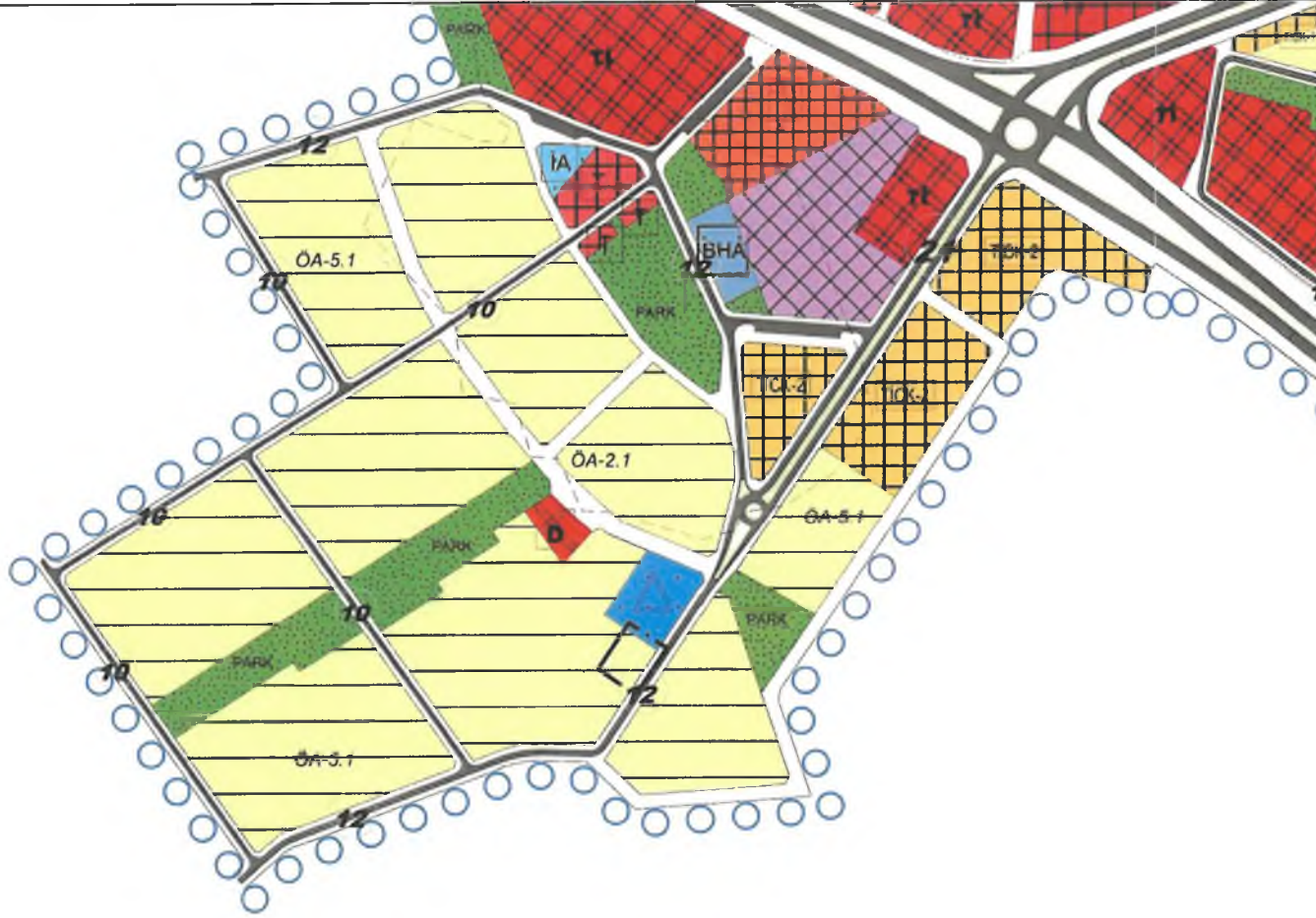


ÖLÇEK: 1/ 5000  
MEVCUT

**GÖSTERİM**



ÖLÇEK: 1/ 5000  
ÖNERİ



**PLAN NOTLARI**

PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ  
"ANTALYA İLİ, MANAVGAT İLÇESİ, TAŞAĞIL MAHALLESİ İLAVE +REVİZYON NAZİM İMAR  
PLANI" PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.



ANTALYA İLİ, MANAVGAT İLÇESİ, TAŞAĞIL MAHALLESİ

175 ADA 2 VE 3 PARSELLER İLE 521 ADA 3 PARSELİN

DOĞUSUNDAKİ PARK ALANININ BİR KISMINDA

HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞ.



ÖLÇEK: 1/ 5000  
MEVCUT

**GÖSTERİM**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

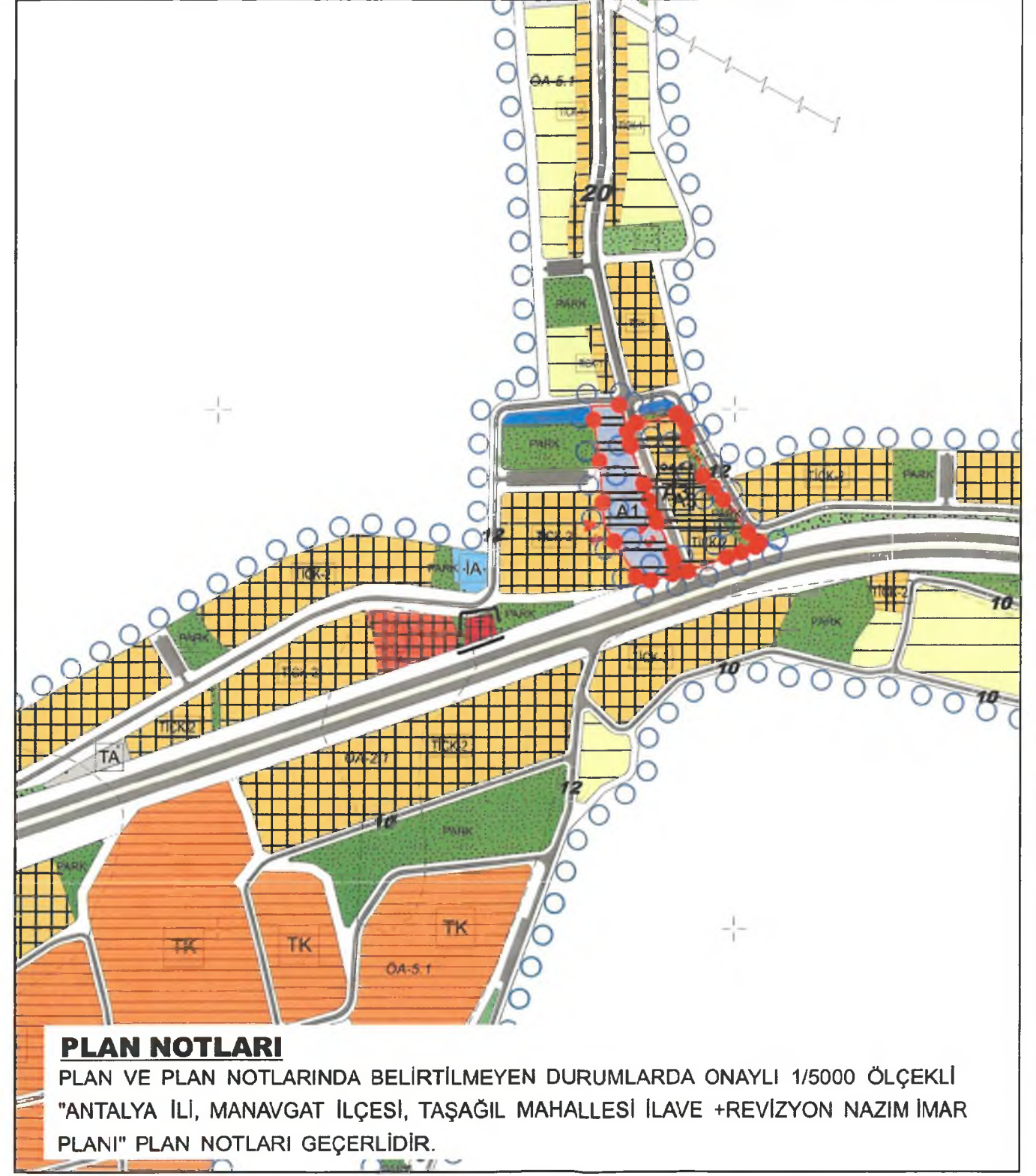
TİCARET ALANI

PARK PARK ALANI

K



ÖLÇEK: 1/ 5000  
ÖNERİ



# AÇIKLAMA RAPORU

## ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ TAŞAĞIL MAHALLESİ 175 ADA 2 VE 3 PARSELLER İLE 521 ADA 3 PARSELİN DOĞUSUNDA YERALAN PARK ALANININ BİR KISMINI KAPSAYAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

### Özet

175 Ada 2 ve 3 Parsellerin Yeşil Alana, 521  
Ada 3 Parselin Doğusundaki Park Alanının bir  
kısımının Ticaret Alanına Dönüştürülmesi

İmar Plan Pafta Numarası = O26-a-15-a  
O26-a-15-b



## İÇİNDEKİLER

|   |   |
|---|---|
| 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI VE KONUMU ..... | 2 |
| 2. MÜLKİYET ve YAPILAŞMA DURUMU .....             | 2 |
| 3. MEVCUT PLAN BİLGİSİ .....                      | 4 |
| 3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .....   | 4 |
| 3.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....      | 5 |
| 3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....        | 6 |
| 3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....     | 7 |
| 4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE TEKLİFİ .....    | 8 |

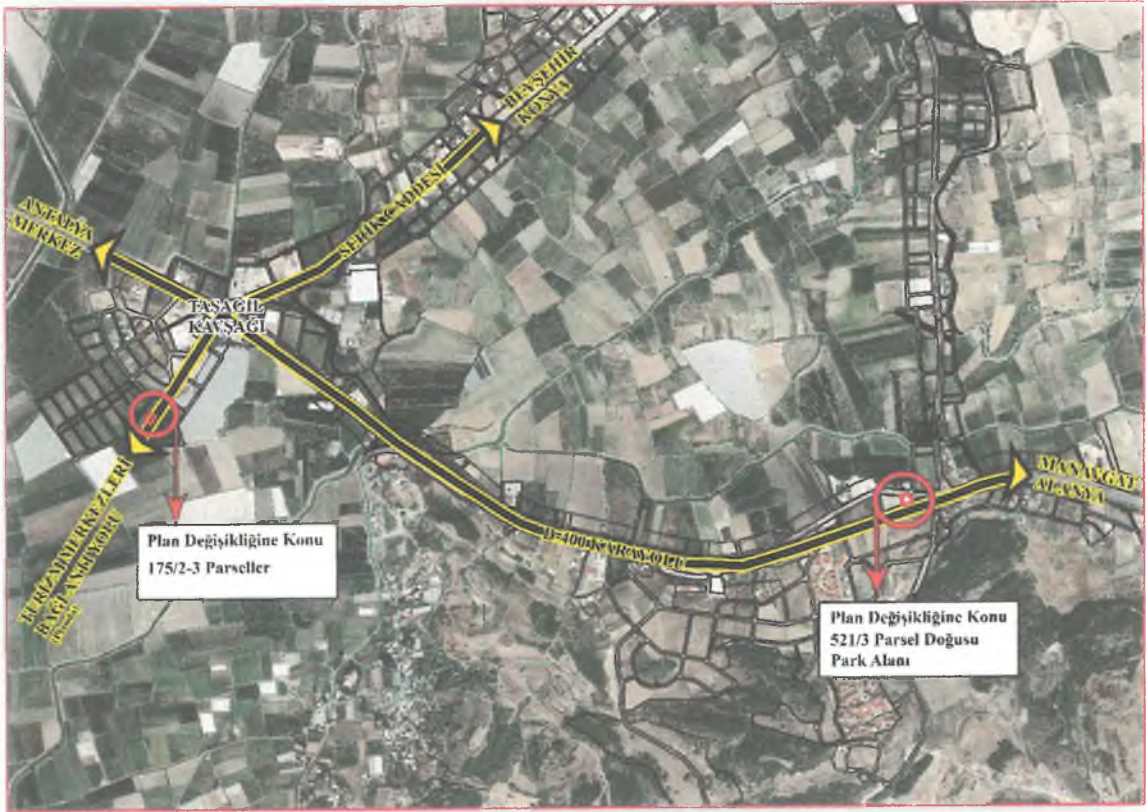
## ŞEKİL DİZİNİ

|  |    |
|--|----|
| Şekil 1: Planlama Alanın Bölge İçindeki Konumu .....                                 | 2  |
| Şekil 2: Plan Değişikliği Teklif Edilen Parsellerin Kadastro Durumu .....            | 3  |
| Şekil 3: 521 ada 3 Parselin Doğusundaki Park Alanının Fiili Durumunun Fotoğrafı .... | 4  |
| Şekil 4: Onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı .....                        | 5  |
| Şekil 5: Manavgat İlçesi Onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı .....               | 6  |
| Şekil 6: Taşağıl Mahallesi Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu .....    | 7  |
| Şekil 7: Taşağıl Mahallesi Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....           | 8  |
| Şekil 8: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişikliği Önerisi .....              | 10 |

## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI VE KONUMU

Plan değişikliği; Manavgat İlçesi, Taşağıl Mahallesi, 175 ada 2-3 parseller ve 521 ada 3 parselin doğu sınırında yer alan Park Alanı'nın 700 m<sup>2</sup> lik kısmını kapsamaktadır. (Hata! Başvuru kaynağı bulunamadı.).

521 Ada 3 parselin doğu sınırında yer alan Park Alanı, D400 karayolunun kuzeyinde, Taşağıl Kavşağı'nın yaklaşık 2,5 km Manavgat yönündedir. 175 ada 2 ve 3 parseller D400 karayolunun güneyinde, çevre düzeni planında yer alan turizm yolu D400 bağlantı yolu üzerinde Taşağıl Kavşağı'na yaklaşık 500 metre uzaklıktadır.



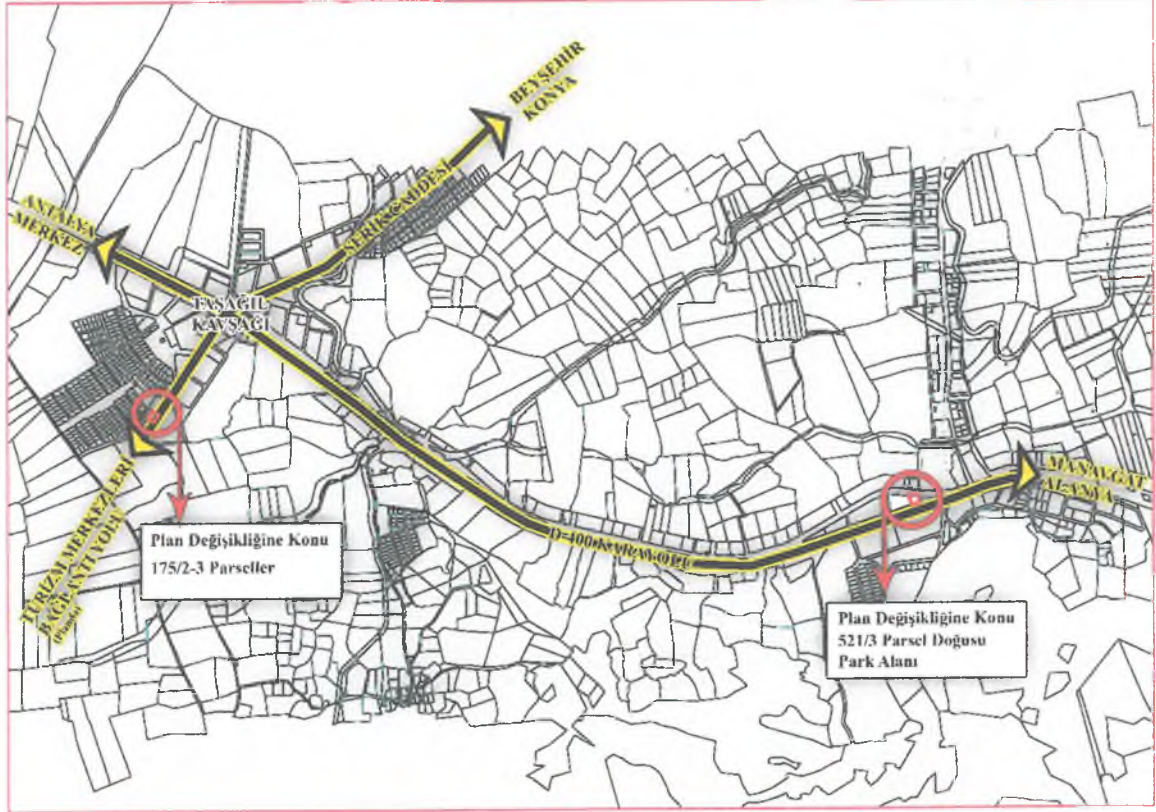
Şekil 1: Planlama Alanın Bölge İçindeki Konumu

## 2. MÜLKİYET ve YAPILAŞMA DURUMU

Plan değişikliğine konu 175 ada 2 ve 3 parseller ve çevresi imar uygulaması görmüş arsa niteliğinde 350 m<sup>2</sup> büyüklükte toplamda 700 m<sup>2</sup>dir. 521 ada 3 parselin doğusunda kalan Park Alanı, 521/3 parselin parçası durumunda iken söz konusu parselin Akaryakıt ve Bakım İstasyonu Plan Değişikliği Sürecinde Kamuya terk edilmiştir.

**Tablo 1: Plan Değişikliğini Kapsayan Parsel Listesi**

| Ada/Parsel    | İl      | İlçe     | Mahalle | Nitelik | Tapu Alan               |
|---------------|---------|----------|---------|---------|-------------------------|
| 175/2         | Antalya | Manavgat | Taşagül | Arsa    | 350                     |
| 175/3         | Antalya | Manavgat | Taşagül | Arsa    | 350                     |
| <b>Toplam</b> |         |          |         |         | <b>700m<sup>2</sup></b> |



**Şekil 2: Plan Değişikliği Teklif Edilen Parsellerin Kadastro Durumu**

Plan değişikliği teklif edilen 2 parsel ve park alanında fiiliyatta üzerinde herhangi bir yapı yer almamakta olup Park Alanı araç trafiğinin hızlı olduğu karayolu kenarında atıl bir durumda ve bir kısmı işletmeci tarafından çimlendirilmiş durumdadır.





Şekil 3: 521 ada 3 Parselin Doğusundaki Park Alanının Fiili Durumunun Fotoğrafı

### 3. MEVCUT PLAN BİLGİSİ

#### 3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu olan parselleri de kapsayan Antalya Bütünü Kapsayan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile onaylanmıştır. (Şekil 4)

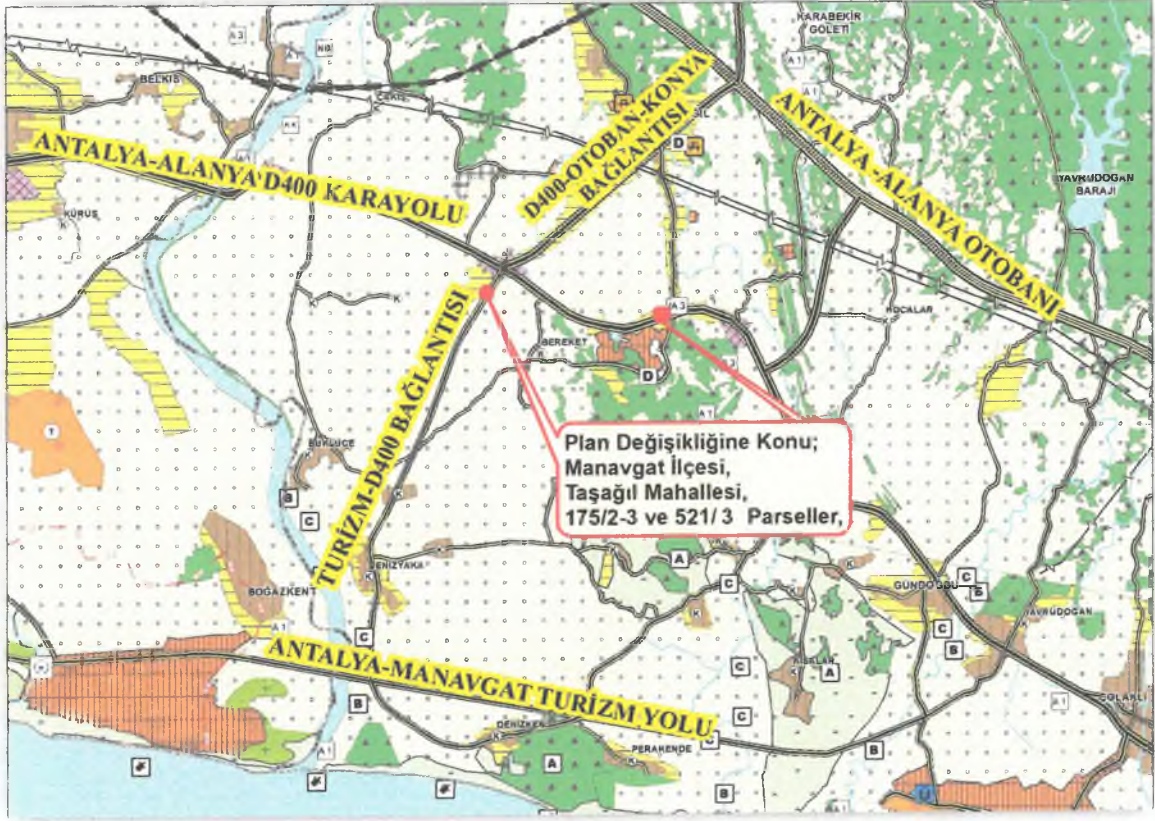
Söz Konusu plana göre 175 ada 2 ve 3 parseller Antalya Merkezden Başlayan, Lara-Kundu, Kadriye, Belek gibi önemli turizm merkezlerini D400 Karayolu, Otoban ve Beyşehir Konya'ya bağlayan önemli bir bağlantı yolu üzerinde kalmaktadır. Plan kararı olarak "Kentsel Gelişme Alanı" alan kullanımı içerisinde kalmaktadır.

521 ada 3 parsel doğusunda yer alan ve Plan Değişikliğine konu bölge ise Antalya-Alanya-Mersin yolu üzerinde yer almaktadır. Plan kararı olarak "Kentsel Gelişme Alanı" olarak planlıdır ve Çevre Düzeni Plan Plan Notlarının 5.22 maddesi;

*"Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak tanımlanmış alanlarda, eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, konut alanları, küçük sanayi alanları, turizm tesis alanları, konut dışı kentsel*



çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir. Yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Kentsel Gelişme Alanları içerisinde Açık Yeşil Alanlar Alt ölçekli Planlarda belirlenecektir.” şeklindedir.

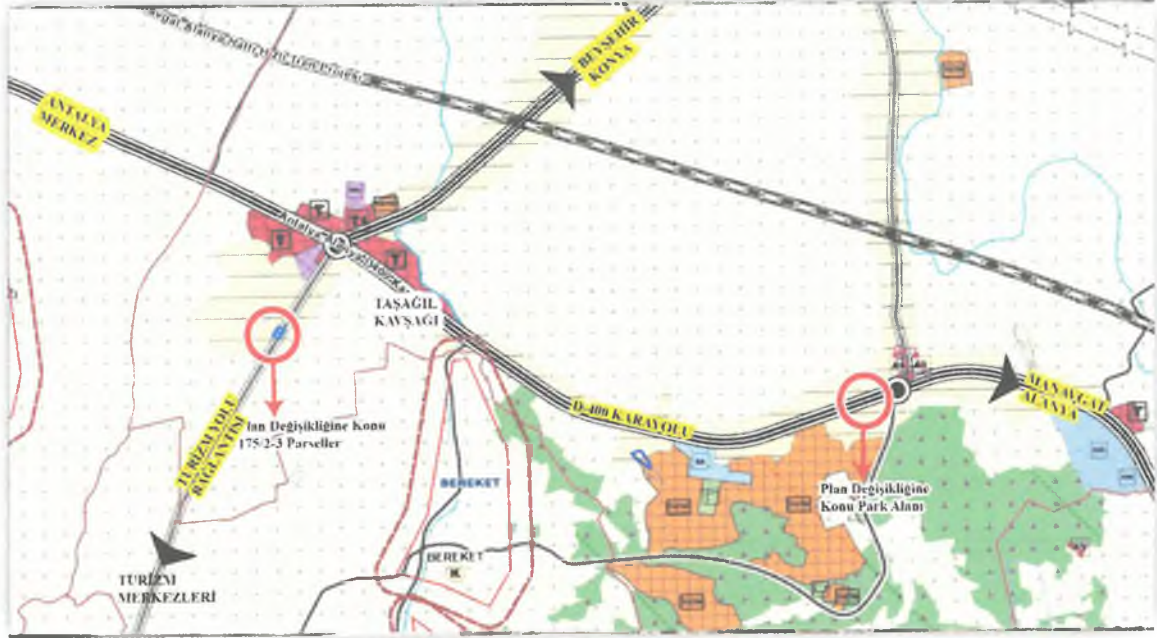


Şekil 4: Onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

### 3.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu olan bölgelerde Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08/05/2018-476 sayılı Kararı ile Onaylanan ve 13/07/2018-641 sayılı Kararı ile Kesinleşen Manavgat İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı yürürlüktedir.

09/03/2020 tarih ve 189 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konut Yerleşme Alanında kalmaktadır. Plan hükümlerinin 4.3.1 “Planda Belirlenen Kentsel Ve Kırsal Nitelikli Konut Yerleşme Alanları Dâhilinde Konut Kullanımları İle Birlikte Kentsel-Sosyal Altyapı Alanları, Kamu Hizmet Alanları, Kentsel Teknik Altyapı Alanları, Rekreasyon, Açık Ve Yeşil Alanlar, Spor Tesisleri, Butik Otel, Pansiyon, Apart Otel, Günübürlük Tesis, Askeri Alanlar, Akaryakıt Ve Servis İstasyonu, Ticaret-Pazarlama Alanları Vb. Kullanımlar Yer Alabilir.” Maddesine göre teklif edilen plan değişikliği 1/25.000 Ölçekli Plan açısından uygundur.(Şekil 5).



Şekil 5: Manavgat İlçesi Onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı

### 3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Manavgat İlçesi, Taşağıl Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Büyükşehir Belediye Meclisinin 09/04/2018 tarih ve 365 sayılı kararı ile onaylanmıştır.(Şekil 6)

Söz konusu planda 175 ada 2 ve 3 parseller Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı olarak planlıdır. 521 ada 3 parselin doğusunda yer alan bölge ise Yeşil Alan olarak planlıdır.





Şekil 6: Taşağıl Mahallesi Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu

### 3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Manavgat ilçesi Taşağıl Mahallesi İlave +Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Manavgat İlçe Belediyesi'nin 02/03/2018 tarih ve 29 sayılı kararı ile uygun görülerek Büyükşehir Belediyesine gönderilmiş ve söz konusu plan Büyükşehir Belediyesi'nin 09/04/2018 tarih ve 366 sayılı kararı ile onaylanmıştır. ( Şekil 7).

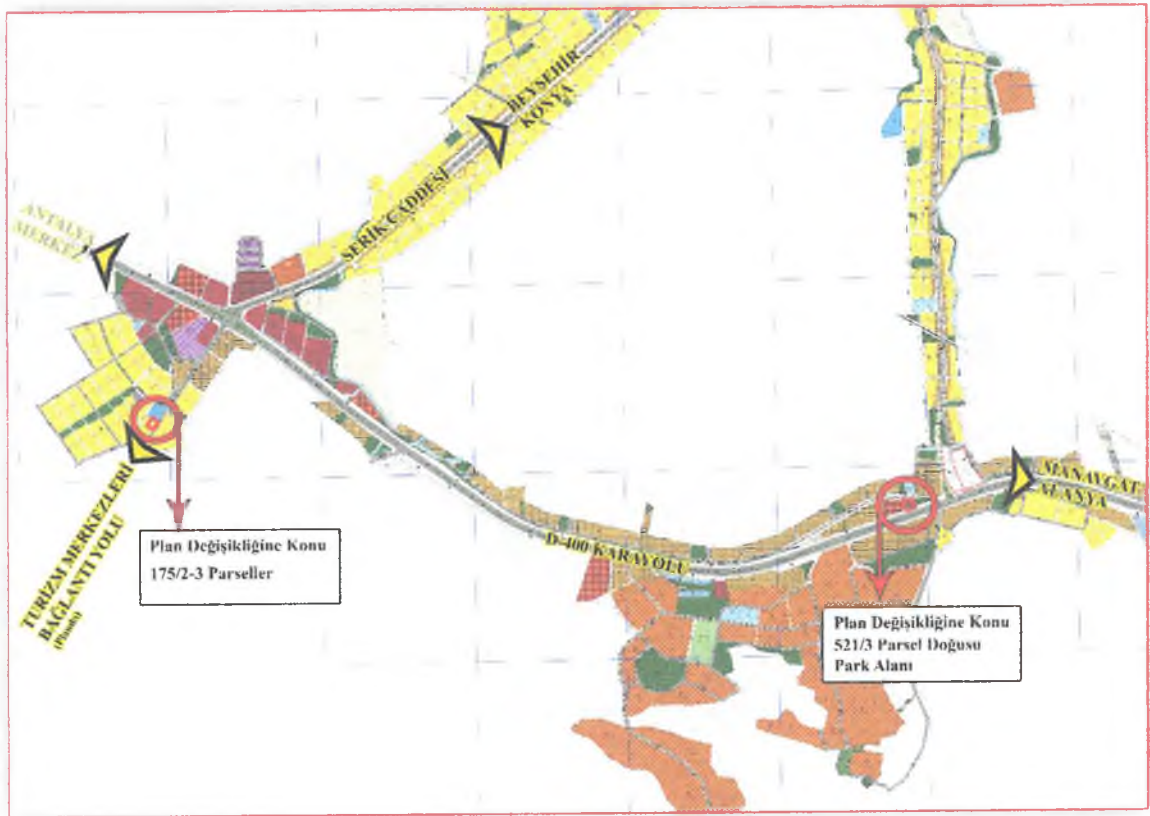
Söz konusu planda 175 ada 2 ve 3 parseller 0.60 emsal ve 3 katlı konut alanı olarak planlıdır.

Bu kapsamda söz konusu parsellerde; toplam inşaat alanı 420 m<sup>2</sup> olan, 80 m<sup>2</sup> den 5 adet daire yapılabileceği, Manavgat İlçesi Ortalama Nüfus Büyüklüğü olan 3.15 kişiden hesaplanırsa yaklaşık 17 kişi nüfusa sahip olacaktır.

521 ada 3 parselin doğusunda yer alan ve plan değişikliğine konu alan ise Park Alanı olarak planlıdır. Çevresi ise Ticaret Konut Alanı (TICK) ve Akaryakıt Bakım Tesisi olarak planlıdır.

| Ada/Parsel | il      | ilçe     | Mahalle | Nitelik | Tapu Alan |
|------------|---------|----------|---------|---------|-----------|
| 175/2      | Antalya | Manavgat | Taşağıl | Arsa    | 350       |
| 175/3      | Antalya | Manavgat | Taşağıl | Arsa    | 350       |

|   |                          |              |
|---|--------------------------|--------------|
| <b>Toplam</b>   | <b>700 m<sup>2</sup></b> |              |
| 0.60 Emsale Göre İnşaat Hakkı                         | 420 m <sup>2</sup>       | İnşaat Alanı |
| 70 m <sup>2</sup> Daire Büyüklüğüne Göre Daire Sayısı | 6                        | Daire        |
| 3.15 Manavgat İlçesi Aile Büyüklüğüne Göre            | 19                       | Kişi         |



Şekil 7: Taşağıl Mahallesi Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

#### 4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE TEKLİFİ

Plan değişikliğine konu 175/2-3 parseller ve plan değişikliği hazırlanan parkın batısında yer alan 521 ada 3 parsel aynı kişiye aittir. Ayrıca 521 ada 3 parselin doğu sınırında yer alan ve park alanı olarak planlı bölge daha önce 521 ada 3 parselin sınırlarında kalmakta iken imar uygulaması ile park alanı olarak terk edilmiştir.

Mülk sahibi halihazırda bölgenin ekonomisine katkı sunan ve yöre halkına istihdam sağlayan tesisleri geliştirerek bölgenin ticari potansiyelini daha da arttırmayı



hedeflemektedir. Bölgedeki istihdamı arttırarak bölge ekonomisini geliştirmek amacı ile mevcut planda park alanı olarak planlı ancak fiiliyatta atıl durumda olan 521 ada 3 parsel doğusunda yer alan bölgede de ticari faaliyet sürdürülmesi istenmektedir.

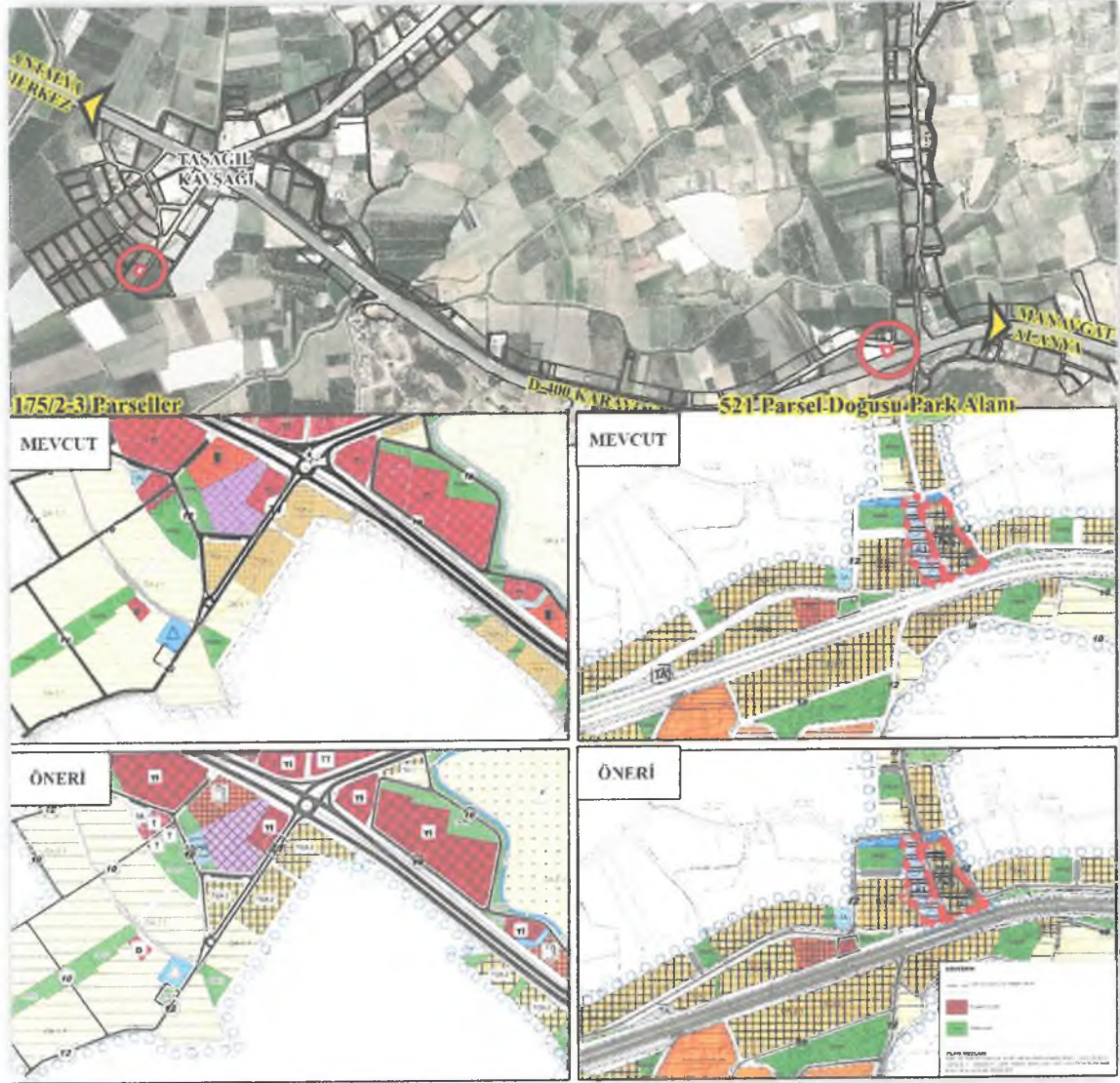
Söz konusu bölgenin mevcut planda park alanı olarak planlı olması D400 karayoluna sınır olması ve trafik akışının hızlı ve yoğun olması nedeniyle can ve mal güvenliği açısından tehlike arz etmektedir. Bununla birlikte bölgenin yakın çevresinde planlı konut alanı da yer almamaktadır.

Aynı mülk sahibinin yukarıda detayları açıklanmış olan, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre önemli bir bağlantı yolu olan turizm yolu D400 bağlantısı üzerinde 521 ada 3 parselle kuş uçuşu yaklaşık 800 metre mesafede 175 ada 2 ve 3 parseller 0,60 emsalli 4 katlı konut imarlıdır. Toplamda 750 m<sup>2</sup> yaklaşık 6 daire inşaat hakkı olan ve ortalama 20 kişilik nüfus gelecek olan parselleri kamuya terki sağlanarak hem 521 ada 3 parselin doğusunda yer alan ve fonksiyonu değiştirilen park alanı için eş değer alan üretilmiş hem de nüfus sayısı azaltılmış olacaktır. Ayrıca 175 ada 2 ve 3 parsellerin kuzeyinde yer alan okul alanına hizmet edecek park alanı söz konusu okul alanında eğitim görececek öğrenciler için önemli bir etkinlik alanı olacaktır.

Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda, kamu yararı ve şehircilik ilkeleri göz önünde bulundurularak söz konusu parsellere ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır. Büyükşehir Belediye Meclisinin 09/04/2018 tarih ve 365 sayılı kararı ile onaylanan Manavgat İlçesi, Taşağıl Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun O26A15A ve O26A15B paftalarında yer alan, 175 ada 2-3 parseller ve 521 ada 3 parselin doğusunda yer alan park alanının 700 metrekarelik kısmında fonksiyon değişikliği yapılmıştır.

Bu kapsamda toplamda 700 m<sup>2</sup> olan 175 ada 2 ve 3 parselin fonksiyonu "Düşük Yoğunlukta Gelişme Alanı"ndan "Park Alanı"na dönüştürülmüş, 521 ada 3 parselin doğusunda yer alan "Park Alanı"nın 700 m<sup>2</sup>'si ise "Ticaret Alanı" olacak şekilde fonksiyon değişikliği yapılmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği sonucunda; Yeşil Alan miktarı korunmuştur. Nüfus yoğunluğu düşürülmüş ve 175 ada 2 ve 3 parsel komşu okul alanı için öğrencilerin kullanabileceği açık yeşil alan üretilmiş olmuştur.



Şekil 8: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişikliği Önerisi

Özgür Sirt  
Şehir Plancısı

Seçil GÖL  
(A) Gruplu Yetki Belgesi  
Şehir ve Bölge Plancısı



ANTALYA İLİ, MANAVGAT İLÇESİ, TAŞAĞIL MAHALLESİ  
175 ADA 2 VE 3 PARSELLER İLE 521 ADA 3 PARSELİN  
DOĞUSUNDA YERALAN PARK ALANININ BİR KISMINI  
KAPSAYAN 1/5000 ÖLÇ. NİP DEĞİŞİKLİĞİ



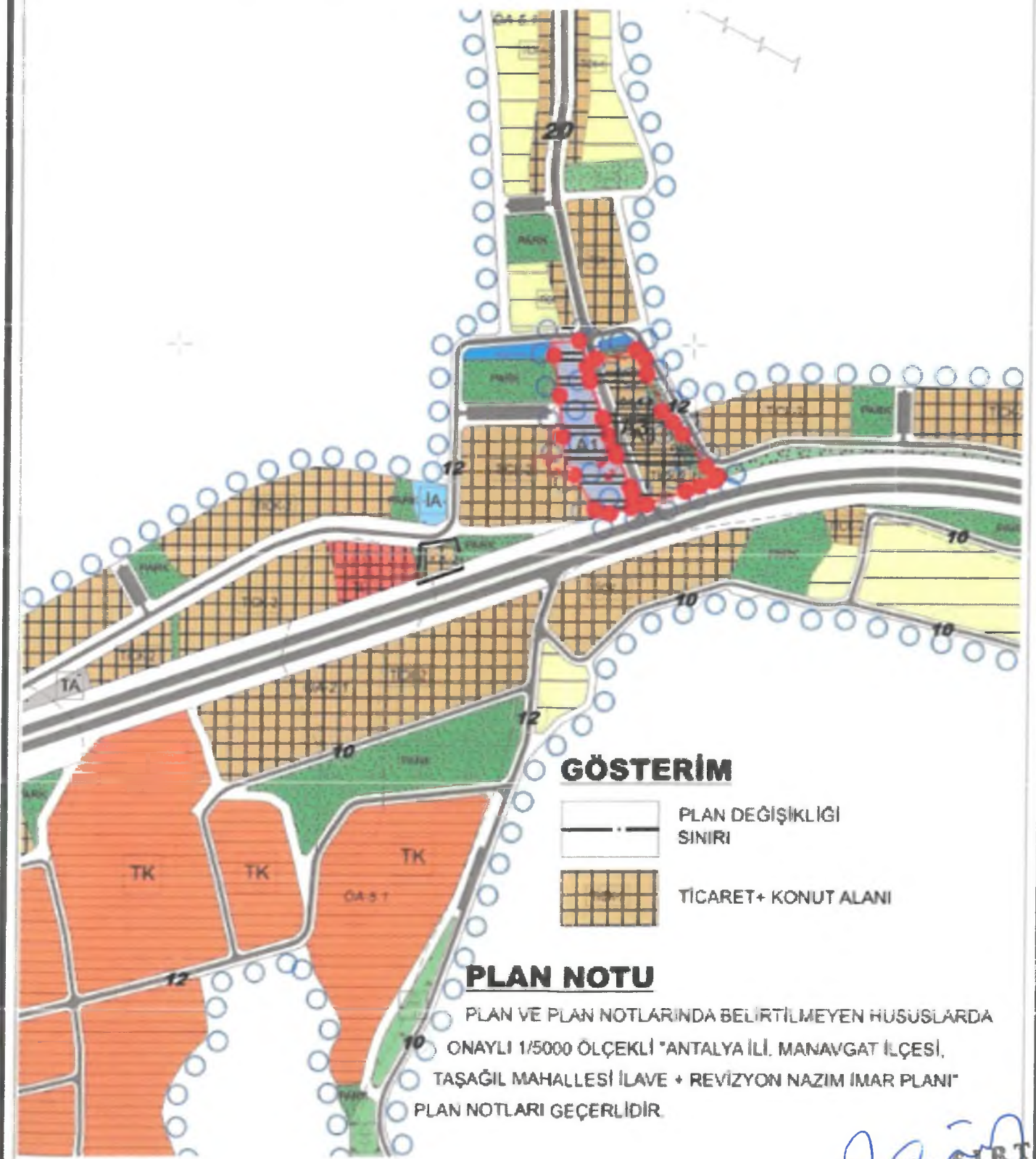
ÖLÇEK: 1/ 5000  
**MEVCUT PLAN**



**GÖSTERİM**

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI
- PARK ALANI

ÖLÇEK: 1/ 5000  
**ÖNERİ PLAN**



**GÖSTERİM**

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI
- TİCARET+KONUT ALANI

**PLAN NOTU**

PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA  
ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ "ANTALYA İLİ, MANAVGAT İLÇESİ,  
TAŞAĞIL MAHALLESİ İLAVE + REVİZYON NAZIM İMAR PLANI"  
PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

ÖZGÜR SIRT  
ŞEHİR PLANCI





ANTALYA İLİ, MANAVGAT İLÇESİ, TAŞAĞIL MAHALLESİ  
175 ADA 2 VE 3 PARSELLER İLE 521 ADA 3 PARSELİN  
DOĞUSUNDA YERALAN PARK ALANININ BİR KISMINI  
KAPSAYAN 1/5000 ÖLÇ. NİP DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK: 1/ 5000  
**MEVCUT PLAN**



### GÖSTERİM

-  PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI
-  GELİŞME KONUT ALANI (DÜŞÜK YOĞUNLUKLU)

ÖLÇEK: 1/ 5000  
**ÖNERİ PLAN**



### GÖSTERİM

-  PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI
-  PARK ALANI

### PLAN NOTU

PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA  
ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ "ANTALYA İLİ, MANAVGAT İLÇESİ,  
TAŞAĞIL MAHALLESİ İLAVE + REVİZYON NAZİM İMAR PLANI"  
PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

Ozgür SIRT  
Şehir Plancısı



# AÇIKLAMA RAPORU

## ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ TAŞAĞIL MAHALLESİ 175 ADA 2 VE 3 PARSELLER İLE 521 ADA 3 PARSELİN DOĞUSUNDA YERALAN PARK ALANININ BİR KISMINI KAPSAYAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

### Özet

175 Ada 2 ve 3 Parsellerin Yeşil Alana, 521 Ada 3 Parselin Doğusundaki Park Alanının bir kısmının TİCK Alanına Dönüştürülmesi

İmar Plan Pafta Numarası = O26-a-15-a  
O26-a-15-b

## İÇİNDEKİLER

|   |    |
|---|----|
| 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI VE KONUMU.....                | 2  |
| 2. MÜLKİYET ve YAPILAŞMA DURUMU .....                           | 2  |
| 3. MEVCUT PLAN BİLGİSİ .....                                    | 4  |
| 3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .....                 | 4  |
| 3.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....                    | 5  |
| 3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....                      | 6  |
| 3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....                   | 7  |
| 4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE TEKLİFİ.....                   | 8  |
| 4.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklik Teklifi.....    | 9  |
| 4.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Taslağı..... | 13 |

## ŞEKİL DİZİNİ

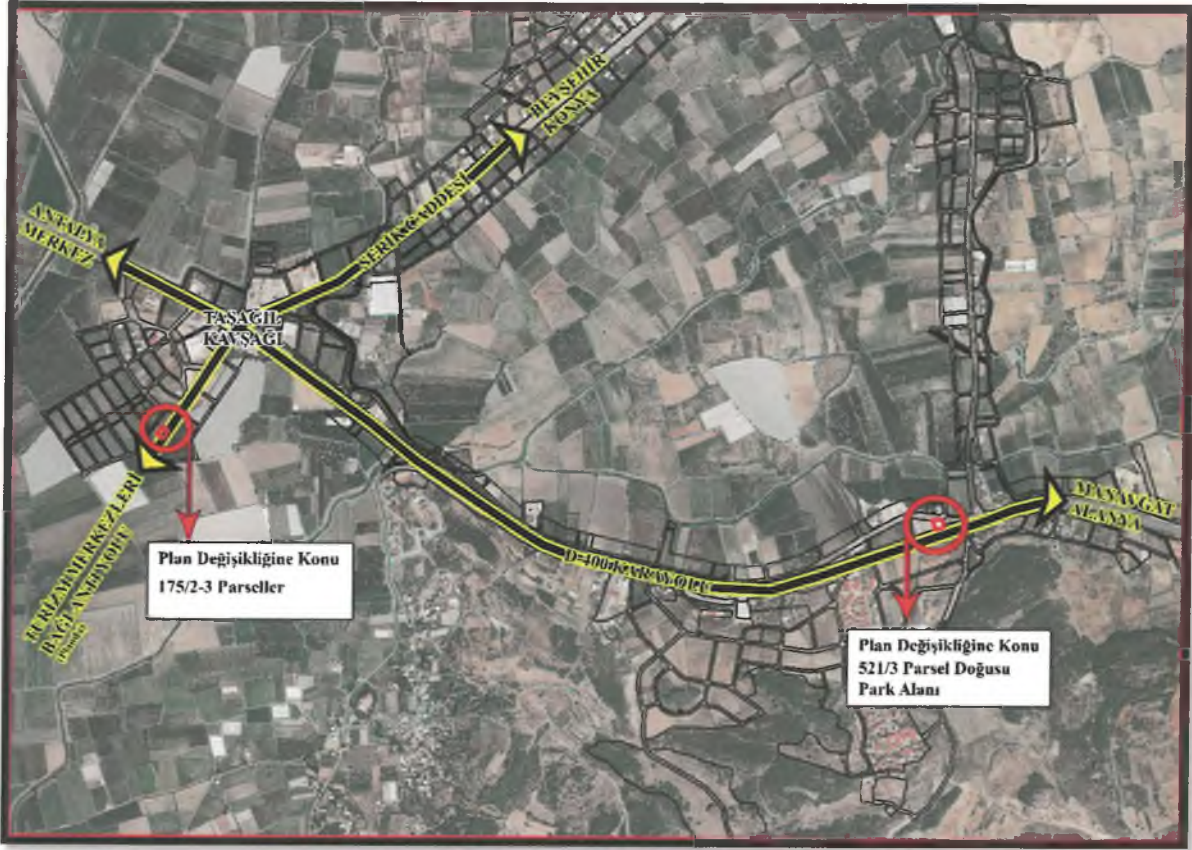
|   |    |
|---|----|
| Şekil 1: Planlama Alanın Bölge İçindeki Konumu.....                                     | 2  |
| Şekil 2: Plan Değişikliği Teklif Edilen Parsellerin Kadastro Durumu .....               | 3  |
| Şekil 3: 521 ada 3 Parselin Doğusundaki Park Alanının Fiili Durumunun Fotoğrafı .....   | 4  |
| Şekil 4: Onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı .....                           | 5  |
| Şekil 5: Manavgat İlçesi Onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı .....                  | 6  |
| Şekil 6: Taşağıl Mahallesi Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu .....       | 7  |
| Şekil 7: Taşağıl Mahallesi Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....              | 8  |
| Şekil 8: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişikliği Önerisi.....                  | 10 |
| Şekil 9: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişikliği (Mevcut Öneri Durumu 1).....  | 11 |
| Şekil 10: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişikliği (Mevcut Öneri Durumu 2)..... | 12 |
| Şekil 11: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Taslağı.....                    | 13 |



## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI VE KONUMU

Plan değişikliği; Manavgat İlçesi, Taşağıl Mahallesi, 175 ada 2-3 parseller ve 521 ada 3 parselin doğu sınırında yer alan Park Alanı'nın 700 m<sup>2</sup> lik kısmını kapsamaktadır.

521 Ada 3 parselin doğu sınırında yer alan Park Alanı, D400 karayolunun kuzeyinde, Taşağıl Kavşağı'nın yaklaşık 2,5 km Manavgat yönündedir. 175 ada 2 ve 3 parseller D400 karayolunun güneyinde, çevre düzeni planında yer alan turizm yolu D400 bağlantı yolu üzerinde Taşağıl Kavşağı'na yaklaşık 500 metre uzaklıktadır.



Şekil 1: Planlama Alanın Bölge İçindeki Konumu

## 2. MÜLKİYET ve YAPILAŞMA DURUMU

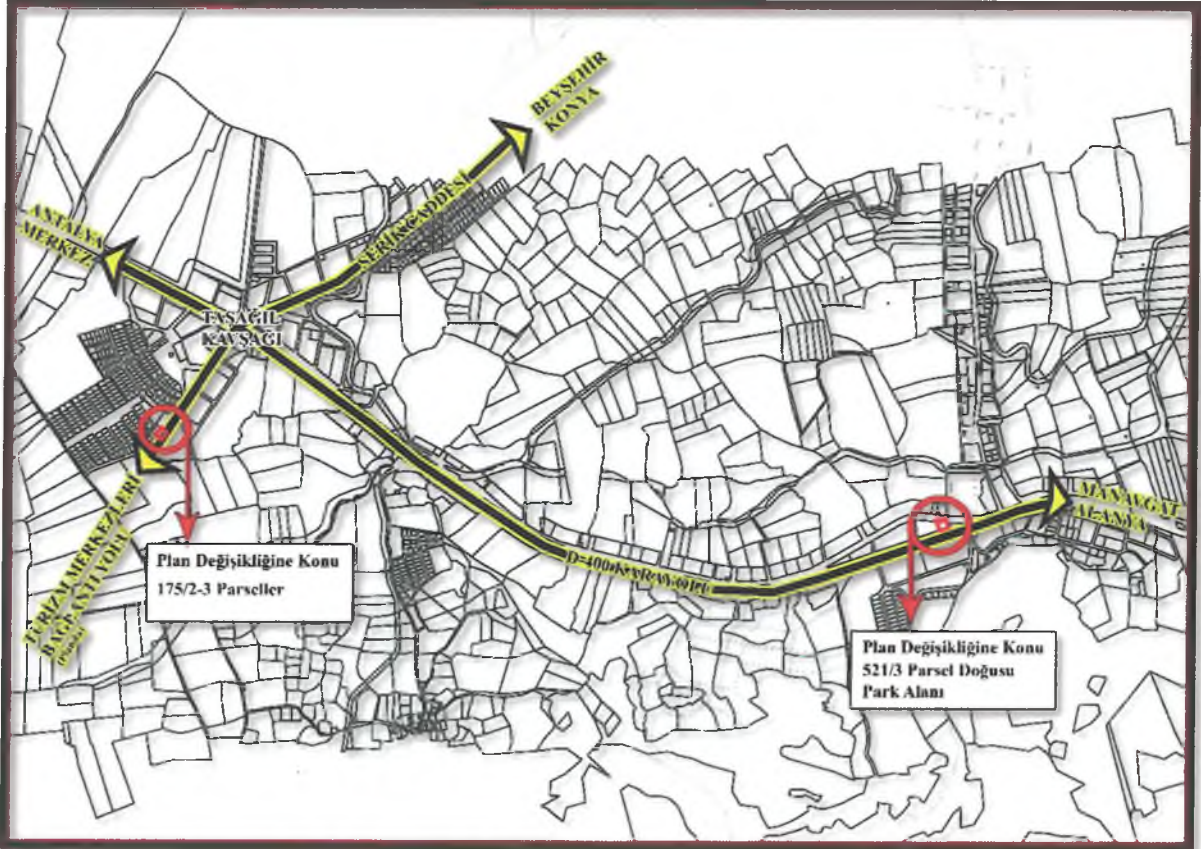
Plan değişikliğine konu 175 ada 2 ve 3 parseller ve çevresi imar uygulaması görmüş arsa niteliğinde 350 m<sup>2</sup> büyüklükte toplamda 700 m<sup>2</sup>dir. 521 ada 3 parselin doğusunda kalan Park Alanı, 521/3 parselin parçası durumunda iken söz konusu parselin Akaryakıt ve Bakım İstasyonu Plan Değişikliği Sürecinde Kamuya terk edilmiştir.

Tablo 1: Plan Değişikliğini Kapsayan Parsel Listesi

| Ada/Parsel | İl      | İlçe     | Mahalle | Nitelik | Tapu Alan |
|------------|---------|----------|---------|---------|-----------|
| 175/2      | Antalya | Manavgat | Taşagül | Arsa    | 350       |
| 175/3      | Antalya | Manavgat | Taşagül | Arsa    | 350       |

**Toplam**

**700m<sup>2</sup>**



Şekil 2: Plan Değişikliği Teklif Edilen Parsellerin Kadastro Durumu

Plan değişikliği teklif edilen 2 parsel ve park alanında fiiliyatta üzerinde herhangi bir yapı yer almamakta olup Park Alanı araç trafiğinin hızlı olduğu karayolu kenarında atıl bir durumda ve bir kısmı işletmeci tarafından çimlendirilmiş durumdadır.





Şekil 3: 521 ada 3 Parselin Doğusundaki Park Alanının Fiili Durumunun Fotoğrafı

### 3. MEVCUT PLAN BİLGİSİ

#### 3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

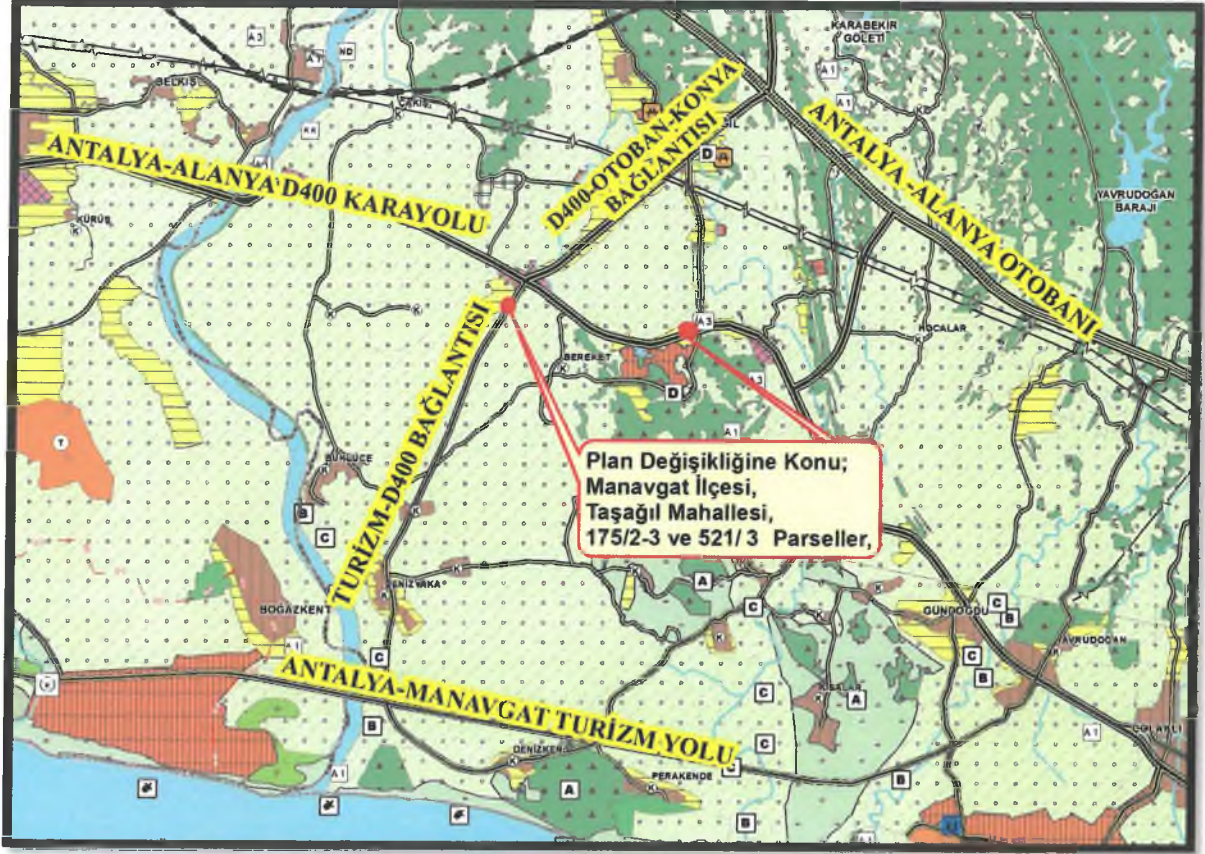
Plan değişikliğine konu olan parselleri de kapsayan Antalya Bütünü Kapsayan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile onaylanmıştır. (Şekil 4)

Söz Konusu plana göre 175 ada 2 ve 3 parseller Antalya Merkezden Başlayan, Lara-Kundu, Kadriye, Belek gibi önemli turizm merkezlerini D400 Karayolu, Otoban ve Beyşehir Konya'ya bağlayan önemli bir bağlantı yolu üzerinde kalmaktadır. Plan kararı olarak "Kentsel Gelişme Alanı" alan kullanımı içerisinde kalmaktadır.

521 ada 3 parsel doğusunda yer alan ve Plan Değişikliğine konu bölge ise Antalya-Alanya-Mersin yolu üzerinde yer almaktadır. Plan kararı olarak "Kentsel Gelişme Alanı" olarak planlıdır ve Çevre Düzeni Planı Plan Notlarının 5.22 maddesi;

*"Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak tanımlanmış alanlarda, eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, konut alanları, küçük sanayi alanları, turizm tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir. Yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda*

belirlenecektir. Kentsel Gelişme Alanları içerisinde Açık Yeşil Alanlar Alt ölçekli Planlarda belirlenecektir.” şeklindedir.



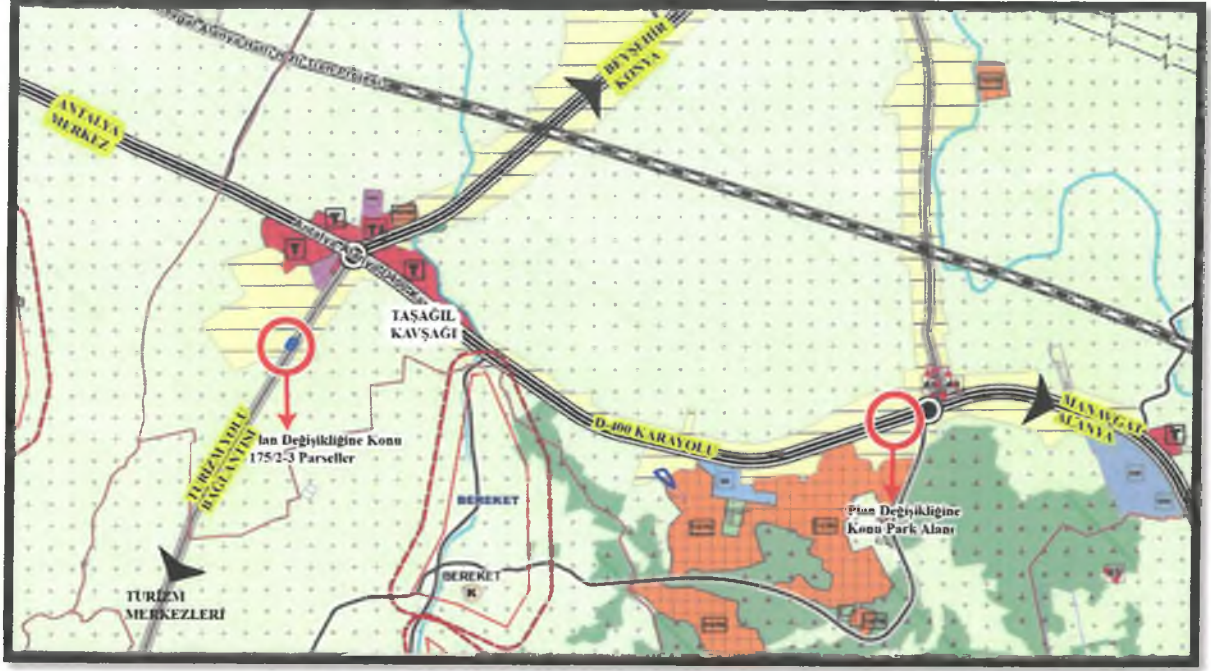
Şekil 4: Onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

### 3.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu olan bölgelerde Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08/05/2018-476 sayılı Kararı ile Onaylanan ve 13/07/2018-641 sayılı Kararı ile Kesinleşen Manavgat İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı yürürlüktedir.

09/03/2020 tarih ve 189 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konut Yerleşme Alanında kalmaktadır. Plan hükümlerinin 4.3.1 “Planda Belirlenen Kentsel Ve Kırsal Nitelikli Konut Yerleşme Alanları Dâhilinde Konut Kullanımları İle Birlikte Kentsel-Sosyal Altyapı Alanları, Kamu Hizmet Alanları, Kentsel Teknik Altyapı Alanları, Rekreasyon, Açık Ve Yeşil Alanlar, Spor Tesisleri, Butik Otel, Pansiyon, Apart Otel, Günübirlük Tesis, Askeri Alanlar, Akaryakıt Ve Servis İstasyonu, Ticaret-Pazarlama Alanları Vb. Kullanımlar Yer Alabilir.” Maddesine göre teklif edilen plan değişikliği 1/25.000 Ölçekli Plan açısından uygundur.(Şekil 5).



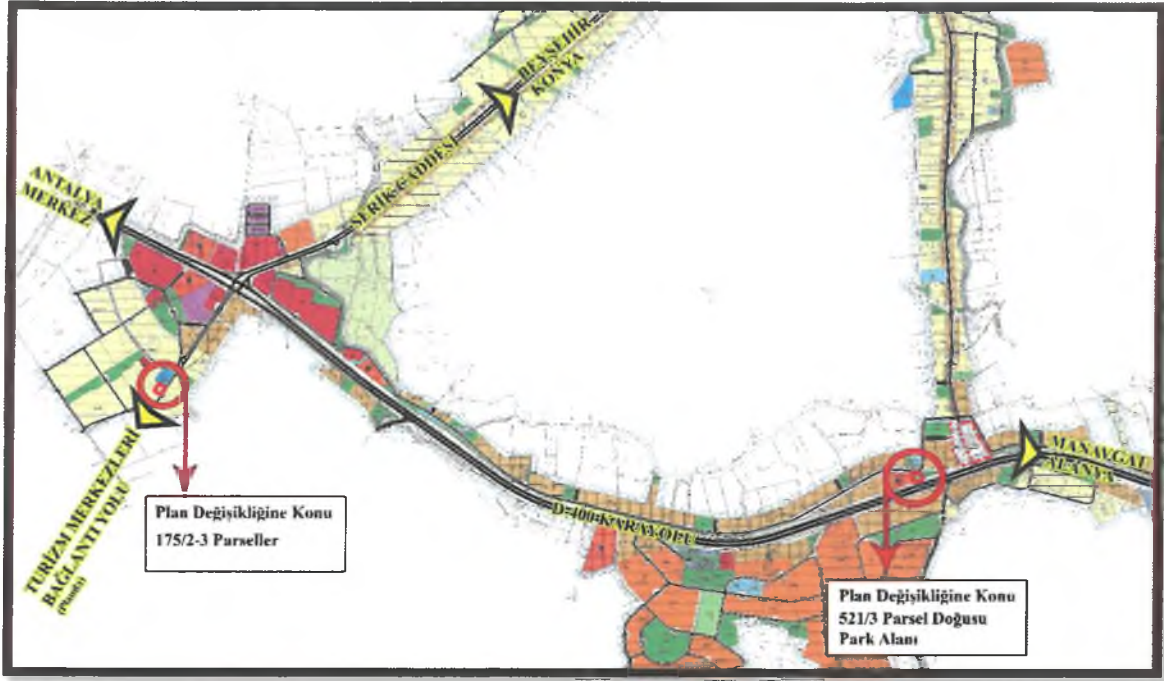


Şekil 5: Manavgat İlçesi Onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı

### 3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Manavgat İlçesi, Taşağıl Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Büyükşehir Belediye Meclisinin 09/04/2018 tarih ve 365 sayılı kararı ile onaylanmıştır.(Şekil 6)

Söz konusu planda 175 ada 2 ve 3 parseller Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı olarak planlıdır. 521 ada 3 parselin doğusunda yer alan bölge ise Yeşil Alan olarak planlıdır.



Şekil 6: Taşağıl Mahallesi Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu

### 3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Manavgat ilçesi Taşağıl Mahallesi İlave +Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Manavgat İlçe Belediyesi'nin 02/03/2018 tarih ve 29 sayılı kararı ile uygun görülerek Büyükşehir Belediyesine gönderilmiş ve söz konusu plan Büyükşehir Belediyesi'nin 09/04/2018 tarih ve 366 sayılı kararı ile onaylanmıştır.( Şekil 7).

Söz konusu planda 175 ada 2 ve 3 parseller 0.60 emsal ve 3 katlı konut alanı olarak planlıdır.

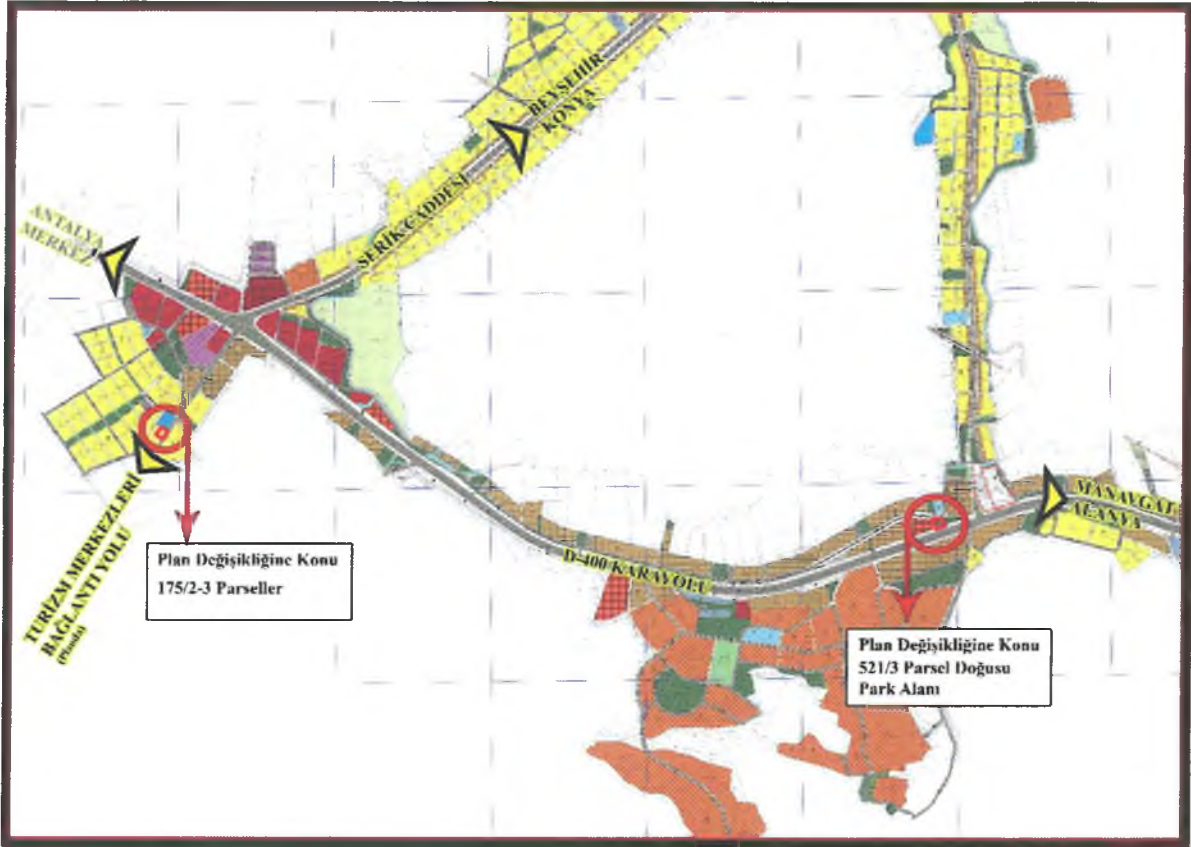
Bu kapsamda söz konusu parsellerde; toplam inşaat alanı 420 m<sup>2</sup> olan, 70 m<sup>2</sup> den 6 adet daire yapılabileceği, Manavgat İlçesi Ortalama Nüfus Büyüklüğü olan 3.15 kişiden hesaplanırsa yaklaşık 19 kişi nüfusa sahip olacaktır.

521 ada 3 parselin doğusunda yer alan ve plan değişikliğine konu alan ise Park Alanı olarak planlıdır. Çevresi ise Ticaret Konut Alanı (TICK) ve Akaryakıt Bakım Tesisi olarak planlıdır.



| Ada/Parsel | İl      | İlçe     | Mahalle | Nitelik | Tapu Alan |
|------------|---------|----------|---------|---------|-----------|
| 175/2      | Antalya | Manavgat | Taşağıl | Arsa    | 350       |
| 175/3      | Antalya | Manavgat | Taşağıl | Arsa    | 350       |

|   |                          |              |
|---|--------------------------|--------------|
| <b>Toplam</b>   | <b>700 m<sup>2</sup></b> |              |
| 0.60 Emsale Göre İnşaat Hakkı                         | 420 m <sup>2</sup>       | İNŞAAT ALANI |
| 70 m <sup>2</sup> Daire Büyüklüğüne Göre Daire Sayısı | 6                        | DAİRE        |
| 3.15 Manavgat İlçesi Aile Büyüklüğüne Göre            | 19                       | KİŞİ         |



Şekil 7: Taşağıl Mahallesi Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

#### 4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE TEKLİFİ

Plan değişikliğine konu 175/2-3 parseller ve plan değişikliği hazırlanan parkın batısında yer alan 521 ada 3 parsel aynı kişiye aittir. Ayrıca 521 ada 3 parselin doğu sınırında yer alan ve park alanı olarak planlı bölge daha önce 521 ada 3 parselin sınırlarında kalmakta iken imar uygulaması ile park alanı olarak terk edilmiştir.

Mülk sahibi halihazırda bölgenin ekonomisine katkı sunan ve yöre halkına istihdam sağlayan tesisleri geliştirerek bölgenin ticari potansiyelini daha da arttırmayı hedeflemektedir. Bölgedeki istihdamı artırarak bölge ekonomisini geliştirmek amacı

ile mevcut planda park alanı olarak planlı ancak fiiliyatta atıl durumda olan 521 ada 3 parsel doğusunda yer alan bölgede de ticari faaliyet sürdürülmesi istenmektedir.

Söz konusu bölgenin mevcut planda park alanı olarak planlı olması D400 karayoluna sınır olması ve trafik akışının hızlı ve yoğun olması nedeniyle can ve mal güvenliği açısından tehlike arz etmektedir. Bununla birlikte bölgenin yakın çevresinde planlı konut alanı da yer almamaktadır.

Aynı mülk sahibinin yukarıda detayları açıklanmış olan, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre önemli bir bağlantı yolu olan turizm yolu D400 bağlantısı üzerinde 521 ada 3 parselle kuş uçuşu yaklaşık 800 metre mesafede 175 ada 2 ve 3 parseller 0,60 emsalli 4 katlı konut imarlıdır. Toplamda 420 m<sup>2</sup> yaklaşık 6 daire inşaat hakkı olan ve ortalama 20 kişilik nüfus gelecek olan parselleri kamuya terki sağlanarak hem 521 ada 3 parselin doğusunda yer alan ve fonksiyonu değiştirilen park alanı için eş değer alan üretilmiş hem de nüfus sayısı azaltılmış olacaktır. Ayrıca 175 ada 2 ve 3 parsellerin kuzeyinde yer alan okul alanına hizmet edecek park alanı söz konusu okul alanında eğitim görece öğrenciler için önemli bir etkinlik alanı olacaktır.

Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda, kamu yararı ve şehircilik ilkeleri göz önünde bulundurularak söz konusu parsellere ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

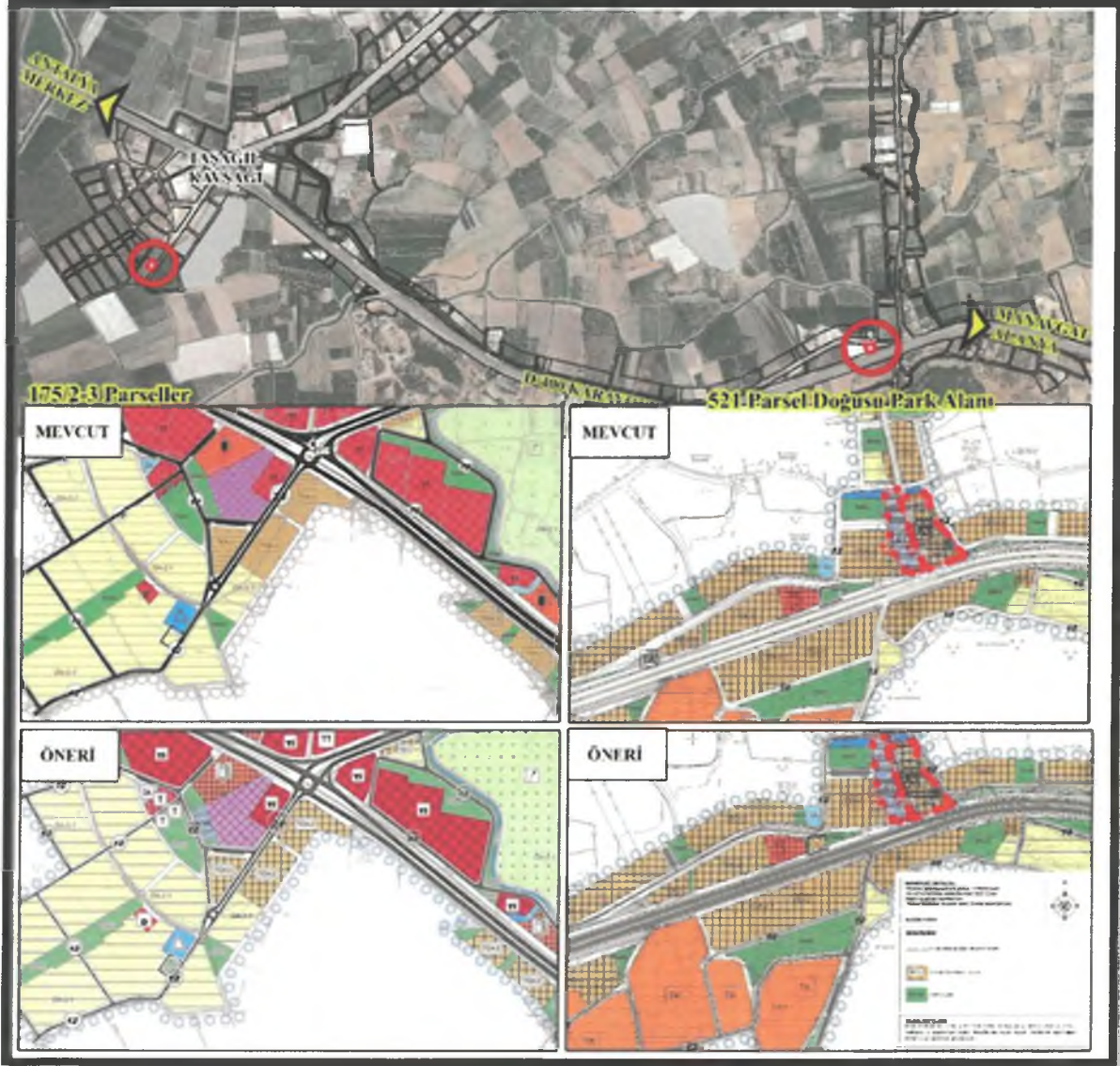
#### **4.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK TEKLİFİ**

Büyükşehir Belediye Meclisinin 09/04/2018 tarih ve 365 sayılı kararı ile onaylanan Manavgat İlçesi, Taşağıl Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun O26A15A ve O26A15B paftalarında yer alan, 175 ada 2-3 parseller ve 521 ada 3 parselin doğusunda yer alan park alanının 700 metrekarelik kısmında fonksiyon değişikliği yapılmıştır.

Bu kapsamda toplamda 700 m<sup>2</sup> olan 175 ada 2 ve 3 parselin fonksiyonu “Düşük Yoğunlukta Gelişme Alanı”ndan “Park Alanı”na dönüştürülmüştür. 521 ada 3 parselin doğusunda yer alan “Park alanı”nın 700 m<sup>2</sup>’si yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda “Ticaret +Konut Alanı (TICK-2)” olarak fonksiyon değişikliği yapılmıştır.



Hazırlanan plan değişikliği sonucunda; Yeşil Alan miktarı korunmuştur. Nüfus yoğunluğu düşürülmüş ve 175 ada 2 ve 3 parselle komşu okul alanı için öğrencilerin kullanabileceği açık yeşil alan üretilmiş olmuştur.



Şekil 8: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişikliği Önerisi

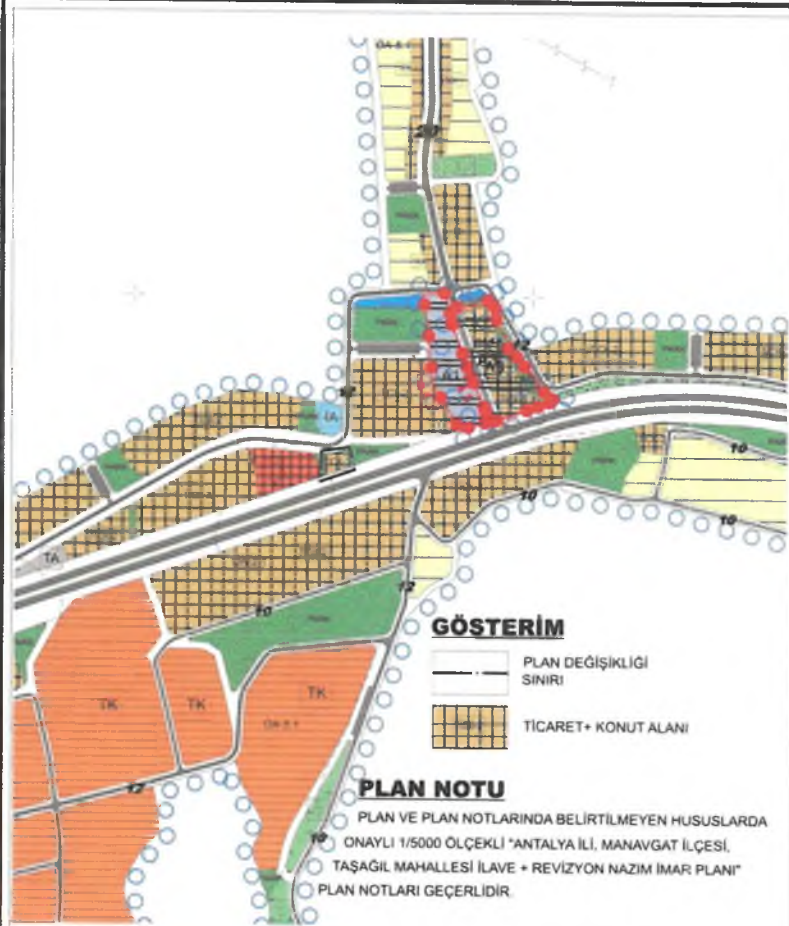
ANTALYA İLİ, MANAVGAT İLÇESİ, TAŞAĞIL MAHALLESİ  
175 ADA 2 VE 3 PARSELLER İLE 521 ADA 3 PARSELİN  
DOĞUSUNDA YERALAN PARK ALANININ BİR KISMINI  
KAPSAYAN 1/5000 ÖLÇ. NİP DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK: 1/ 5000  
MEVCUT PLAN



ÖLÇEK: 1/ 5000  
ÖNERİ PLAN



Şekil 9: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Plan Değişikliği (Mevcut Öneri Durumu 1)



ANTALYA İLİ, MANAVGAT İLÇESİ, TAŞAĞIL MAHALLESİ  
175 ADA 2 VE 3 PARSELLER İLE 521 ADA 3 PARSELİN  
DOĞUSUNDA YERALAN PARK ALANININ BİR KISIMINI  
KAPSAYAN 1/5000 ÖLÇ. NİP DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK: 1/ 5000  
**MEVCUT PLAN**



**GÖSTERİM**

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ  
SINIRI
- GELİŞME KONUT ALANI (DÜŞÜK YOĞUNLUKLU)



ÖLÇEK: 1/ 5000  
**ÖNERİ PLAN**



**GÖSTERİM**

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ  
SINIRI
- PARK ALANI

**PLAN NOTU**

PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA  
ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ "ANTALYA İLİ, MANAVGAT İLÇESİ,  
TAŞAĞIL MAHALLESİ İLAVE + REVİZYON NAZIM İMAR PLANI"  
PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

Şekil 10: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (Mevcut Öneri Durumu 2)

## 4.2 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK TASLAĞI

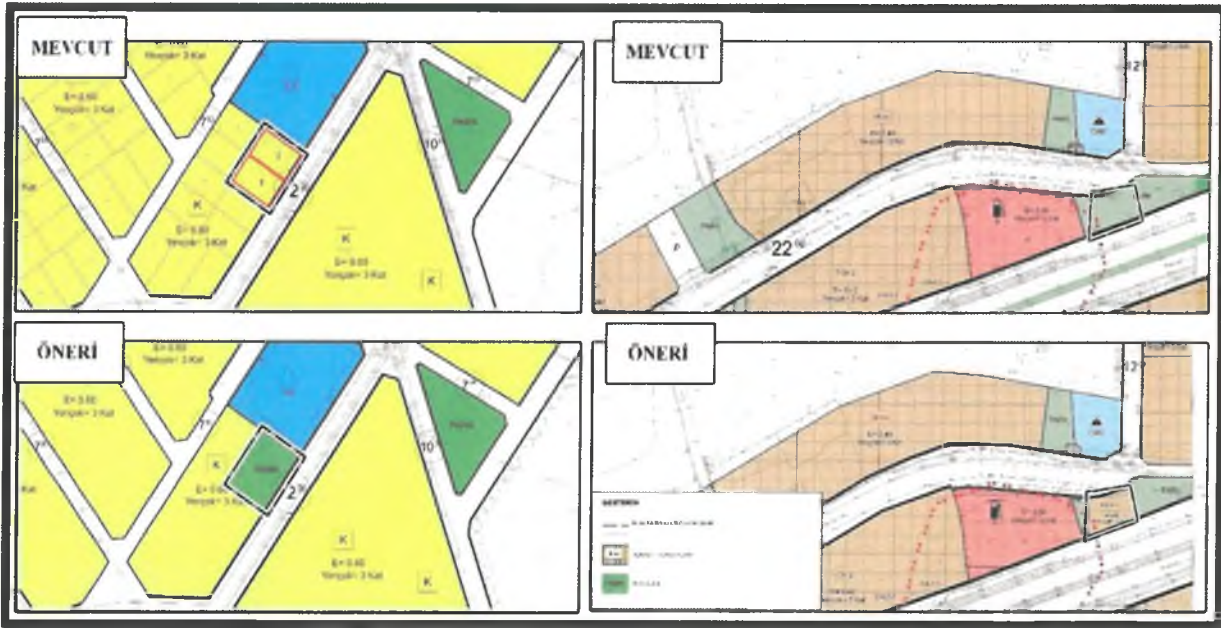
Manavgat ilçesi, Taşağıl Mahallesi İlave +Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Manavgat İlçe Belediyesi'nin 02/03/2018 tarih ve 29 sayılı kararı ile uygun görülerek Büyükşehir Belediyesi'ne gönderilmiş ve söz konusu plan Büyükşehir Belediyesinin 09/04/2018 tarih ve 366 sayılı kararı ile onaylan planın O26A15A1A ve O26A15B1C paftaları üzerinde yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.

Bu kapsamda 0.60 emsalli ve 4 katlı "Gelişme Konut Alanı" planlı 175 ada 2 ve 3 parsellerin yer aldığı O26A-15A-1A paftasında söz konusu parsellerin bulunduğu 700 m2 alanın fonksiyonu "Park Alanı"na dönüştürülmüştür.

"Park Alanı" olarak planlı 700 m2 alanın fonksiyonu 0.40 emsal inşaat katsayısı olan "Ticaret +Konut Alanı" olarak değiştirilmiştir.

Hazırlanan plan değişikliği ile yeşil alan miktarı korunmuştur, Yapı İnşaat Metrekaresi ve kat adeti azaltılmıştır. Ayrıca konut fonksiyonu park alanı yapıldığından dolayı plan nüfusu azaltılmıştır.

Park alanının ana yol kenarından okul alanı yanına taşınması ile park alanı daha güvenli hale getirilmiştir.



Şekil 11: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Taslağı

Özgür Sirt  
Şehir Plancısı





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

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** : Manavgat Belediyesi  
**Mahalle** : Taşağıl Mahallesi  
**Ada/Parsel** : 175 ada 2, 3 parseller ile 521 ada 3 parselin doğusu  
**Ölçek** : 1/5000

Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Taşağıl Mahallesi 175 ada 2 ve 3 parsellerin “Konut Alanından” “Park Alanına”, 521 ada 3 parselin doğusundaki “Park Alanının bir kısmının “Ticaret Alanına” dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2024 tarihli toplantısında gündemin 101. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

175 ada 2 ve 3 parsel ile 521 ada 3 parselin doğusunda bulunan alan yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “Konut Alanı ve yol” olarak planlıdır. Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.04.2018 tarih ve 365 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile 175 ada 2 ve 3 parseller “Konut Alanı”, 521 ada 3 parselin doğusundaki alan ise “Park Alanı” olarak planlanmıştır. Manavgat Belediyesinin 02.03.2018 tarih ve 29 sayılı kararıyla uygun bulunan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.04.2018 tarih ve 366 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı ile 175 ada 2 ve 3 parseller “E:0.60, Yençok:3 kat yapılaşma koşullu Gelişme Konut Alanı”, 521 ada 3 parselin doğusu ise “Park Alanı” olarak planlanmıştır.

Bahse konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile; 521 ada 3 parselin doğusundaki Park Alanının 700 m<sup>2</sup>’lik kısmı Ticaret Alanı olarak, Konut Alanı olan 175 ada 2 ve 3 parseller (toplam 700 m<sup>2</sup>) ise Park Alanı olarak planlanmıştır.

Taşağıl Mahallesi 175 ada 2 ve 3 parsellerin “Konut Alanından” “Park Alanına”, 521 ada 3 parselin doğusundaki “Park Alanının bir kısmının “Ticaret Alanına” dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2025 tarihli toplantısında 16 sayılı meclis kararı alınarak konu tekrar görüşülmek üzere imar ve bayındırlık komisyonuna iade edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliğine 04.02.2025 tarihinde tarafımıza yazı ekinde iletilen öneri plan değişikliği doğrultusunda karara bağlanması istenilmiştir. Tarafımıza iletilen öneri plan değişikliği ile; 521 ada 3 parselin doğusundaki Park Alanının 700 m<sup>2</sup>’lik kısmı Ticaret-Konut Alanı olarak, Konut Alanı olan 175 ada 2 ve 3 parseller (toplam 700 m<sup>2</sup>) ise Park Alanı olarak planlanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar planı değişiklikleri başlıklı 26’ıncı maddesinde; “...a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır. b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde,

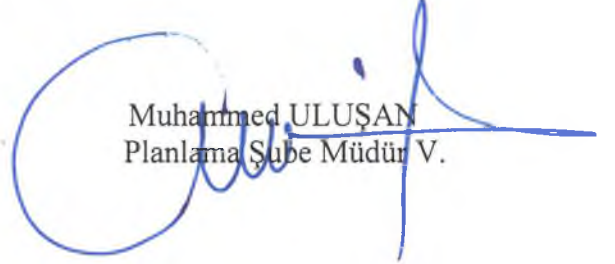
4.

On

*mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.*” denilmektedir. Ancak mevzuat hükmünde belirtilen hizmet etki alanı içinde ayrılması gereken Park Alanının yaklaşık 2800 metre mesafede ayrılarak mer’i mevzuat hükümlerine aykırı olduğu görülmüştür. Ayrıca 521 ada 3 parselin doğusundaki tescil harici alanda yapılan plan değişikliği hakkında ilgili kurum görüşlerinin dosyasında yer almadığı görülmüştür.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisinindir. 26.02.2025

  
Fırat ELMAKAS  
Şehir Plancısı

  
Muhammed ULUŞAN  
Planlama Şube Müdür V.