



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:02.03.2023

<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 13.02.2023 tarihli toplantısında gündemin 113. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.01.2023 tarihli ve 08 sayılı kararı ile uygun bulunan Ilıca Mahallesi 160 ada 4 parselin çekme mesafelerinin yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.01.2023 tarihli ve 08 sayılı kararı ile uygun bulunan Ilıca Mahallesi 160 ada 4 parselin çekme mesafelerinin yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS  
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ  
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.  
Ali ÇETİN  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhuri GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi

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

**Kararın Tarihi :** 03.01.2023  
**Kararın Sayısı :** 08

**Konu:** Ilıca Mahallesi 160 Ada 4 No.lu Parselin yapı yaklaşma mesafelerinde yeniden düzenlenme yapılması amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

Manavgat Belediye Meclisi; 03.01.2023 tarihinde Salı günü saat 14.00'de Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Şükrü SÖZEN, üyelerden; Erşan ÖZDEN, Ali COŞKUN, Bülent ÖZGÜVEN, Ayşe ÇETİN ÖNAL, Oykun BAŞAR, Mustafa CEYLAN, Mevlüt Ali SIRCAN, Mehmet Burak ÇEKER, Ayşe Zehra AKIN, Seval ÖZ ÖZGENÇ, Emin Turgut BARUT, Kaya ŞİRİN, Mehmet DOĞAN, Çetin SALTÜRK, İsmail Hakkı ÖDEVOĞLU, Nadir TÜTER, Gürsel AŞIK, Mehmet KARA, Şaban İNCİ, Mustafa UYSAL, Mustafa AKSOY, Sedat EKEN, Hasan AŞKIN, Hilmi USLU, Ramazan ARSLAN ve Ünsal ÇİVİLER'in iştirakiyle toplandı. Gündemin konularının görüşülmesine devam edildi.

Gündemin 8. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Antalya İli, Manavgat İlçesi, Ilıca Mahallesi 160 Ada 4 No.lu Parselin yapı yaklaşma mesafelerinde yeniden düzenlenme yapılması 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: 02.12.2022 tarihli Belediye Meclisi Toplantısı'nda görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen; "Antalya İli Manavgat İlçesi Ilıca Mahallesi 160 Ada 4 parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" komisyonumuzca incelenmiş; yapılan değişiklik kapsamında yapı yaklaşma mesafelerinde değişiklik yapılarak blok/kütle oturumlarında yeniden düzenleme yapıldığı, herhangi bir alan kazanımı ve emsal/yoğunluk artışına sebebiyet verilmediği 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, Ilıca Mahallesi 160 Ada 4 No.lu Parselin yapı yaklaşma mesafelerinde yeniden düzenlenme yapılması amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun Komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.



Meclis Katipleri

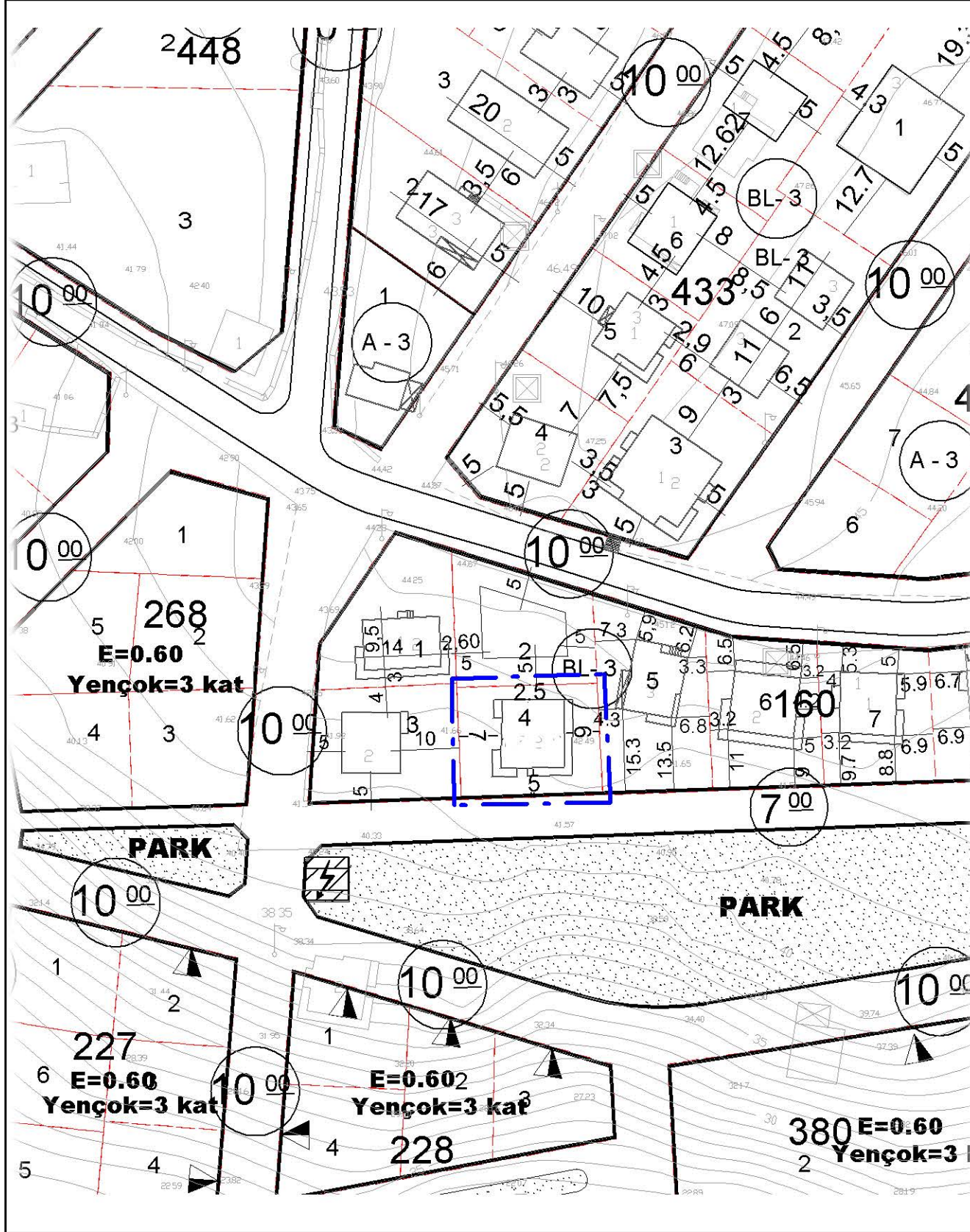
Seval ÖZ ÖZGENÇ

Mehmet DOĞAN

# MANAVGAT BELEDİYESİ

MAHALLE: ILICA  
ADA/PARSEL NO: 160 / 4  
PAFTA NO: O26-B-18-D-1-B

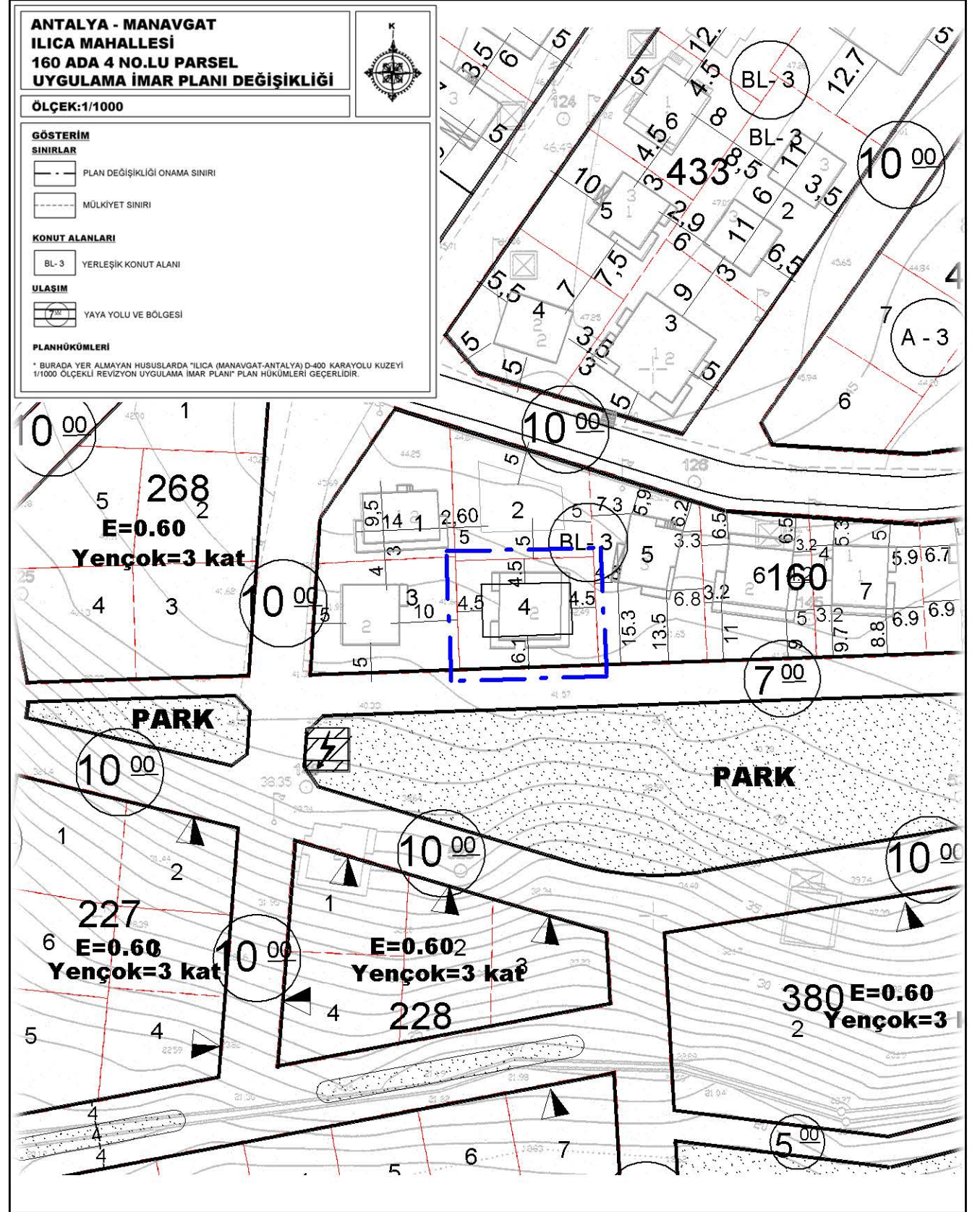
## MEVCUT PLAN



## UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000

## ÖNERİ PLAN



**ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ**  
**ILICA MAHALLESİ 160 ADA 4 PARSEL**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Plan değişikliğine konu alan; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Ilıca Mahallesi, 1/1000 ölçekli O-26-B-18-D-1-B imar paftasında yer alan 160 ada 4 parsel no.lu taşınmazı kapsamaktadır. Ilıca Mahallesi 160 ada 4 no.lu parsel tapu kaydına göre 512,00 m<sup>2</sup>'dir. Plan değişikliğine konu parsel D-400 Karayolu'nun kuzeyinde yer almakta olup, karayoluna yaklaşık 400 metre mesafededir. Taşınmaza ulaşım Gömeçli Caddesi'ne bağlanan 255. Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Yakın çevresinde Gömeçli Camii yer almaktadır.



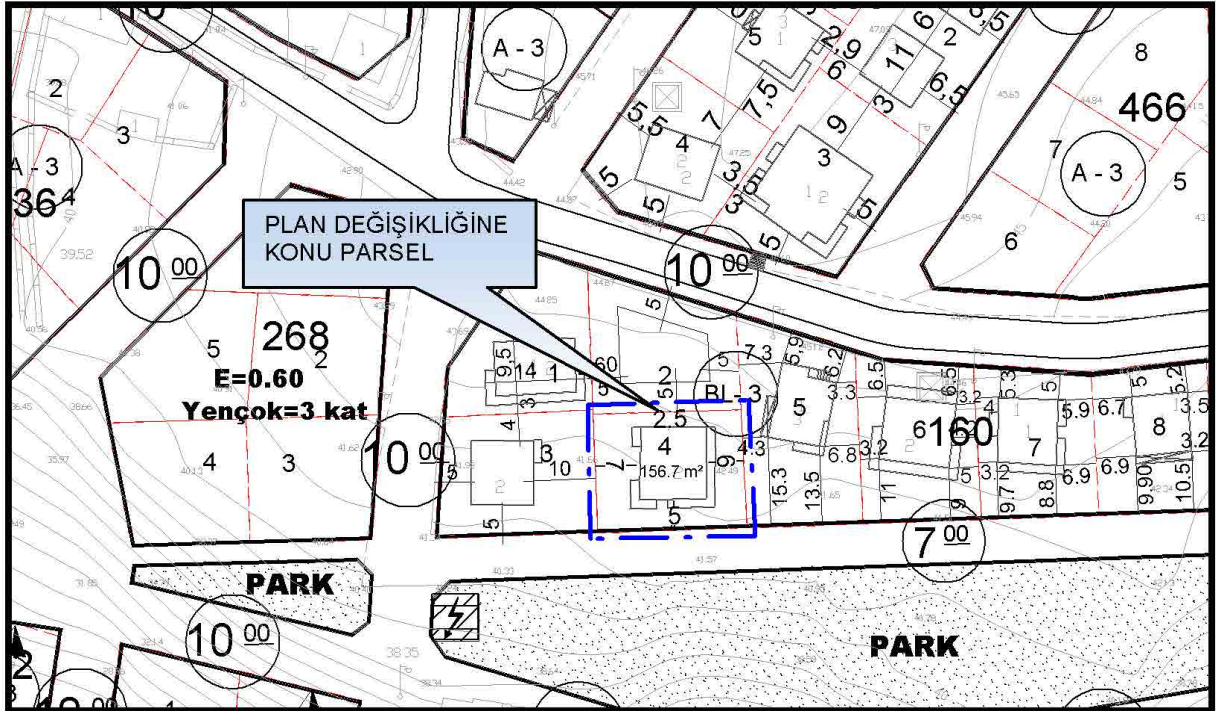
Şekil 1: Plan değişikliğine konu alanın uydu haritasındaki görünümü

## 2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ AMAÇ KAPSAM VE GEREKÇE

Plan değişikliğine konu İlica Mahallesi, 160 ada 4 parsel blok nizam 3 kat konut alanı olarak planlı olup, güneydeki 7 metrelik yoldan ön bahçe mesafesi 5 metre, batı yönündeki komşu parselden bahçe mesafesi 7 metre, doğu yönündeki komşu parselden bahçe mesafesi 6 metre, arka bahçe mesafesi ise 2.5 metre olarak tanımlıdır. Parsel üzerinde imar planına göre tanımlanan bloğun taban alanı 156,7 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmaktadır.

Plan değişikliğine konu parselin bulunduğu alan İlica Mahallesi eski yerleşim dokusunun bulunduğu alan olup meri imar planında mevcut yapılaşma dokusunu koruyacak şekilde her parselde mevcut yapılar esas alınarak, farklı çekme mesafeleri tanımlandığı ve blok nizam olarak planda yapılaşma koşullarının belirlendiği görülmektedir.

Söz konusu parsel üzerinde 2 katlı bir yapı bulunmaktadır. Ekonomik ömrünü tamamlamış olan bu yapı yıkılıp yeniden yapılmak istenmektedir. Meri planda yapı yaklaşma mesafeleri; mevcut yapı esas alınarak, güneydeki 7 metrelik yoldan 5 metre, batı yönündeki komşu parselden 7 metre, doğu yönündeki komşu parselden 6 metre, arka bahçeden ise 2.5 metre olarak belirlenmiştir.



Şekil 2: 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı Doğrultusunda Oluşan Bina Taban Oturumu

Parsel maliki tarafından; mevcut yapı yıkıldıktan sonra, plan değişikliğine konu parselde daha nitelikli ve daha kullanışlı bir oturma sahip bina yapılabilmesi için yapı

yaklaşma mesafelerinde değişiklik yapılması talep edilmektedir. Bu kapsamda planda tanımlı olan yapı yaklaşma mesafelerinin değiştirilebilmesi için uygulama imar planında değişiklik yapılması gereği olmuştur.

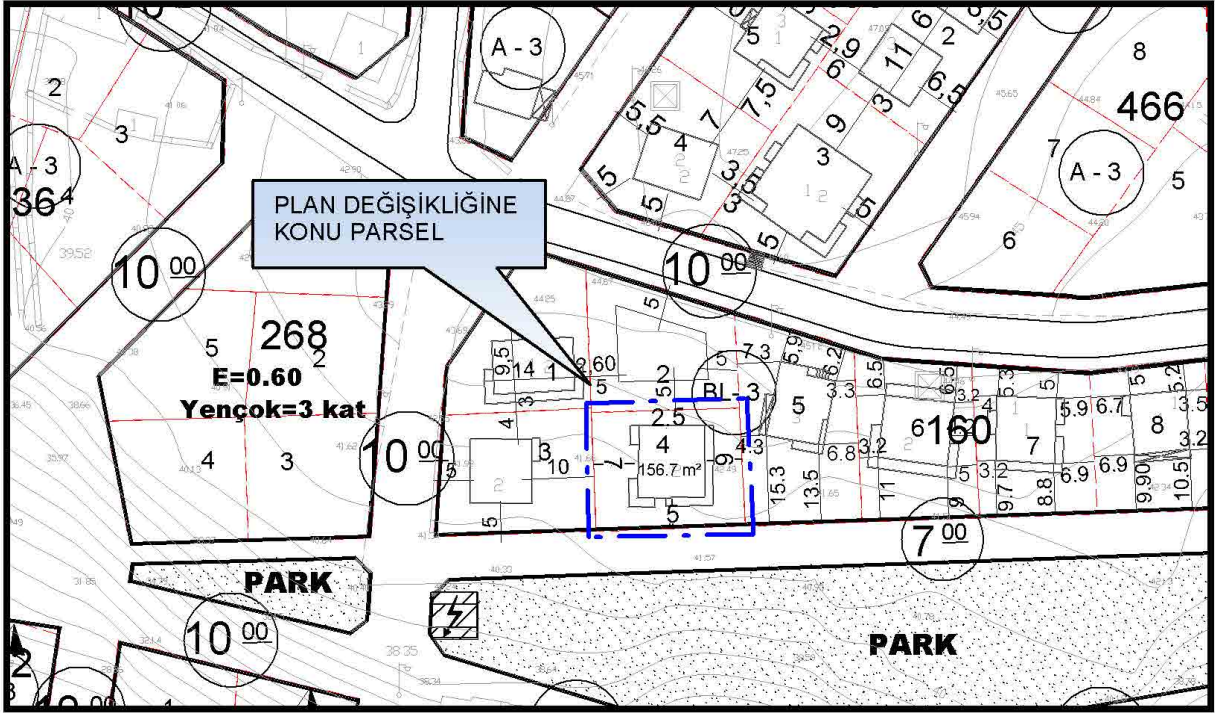
Yapılan imar planı değişikliği ile 160 ada 4 parselin alan büyüklüğü, yapılaşma koşulları ve meri plana göre oluşan bloğun alanı korunarak, herhangi bir alan kazanımı ve yoğunluk artışına sebebiyet verilmeden, sadece yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılması amaçlanmıştır.

### Parselden Görünümler



### 3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan, Ilica (Manavgat-Antalya) D-400 Karayolu Kuzeyi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı içerisinde yer almaktadır. Yürürlükteki plan kararlarına göre 160 ada 4 no.lu parsel “meskun konut alanı” olarak tanımlanmış olup, yapılaşma koşulları blok nizam 3 kat olarak belirtilmiştir. Parsel üzerinde tanımlanan bloğun komşu parsellere ve yola olan mesafesi ise batı yönünden 7 metre, doğu yönünden 6 metre, kuzey yönünden 2.5 metre ve güney yönündeki 7 metrelik yoldan 5 metre olarak tanımlanarak mevcut yapıya göre bir blok oluşturulmuştur. Meri imar planına göre oluşan bloğun oturumu 156,7 m<sup>2</sup> dir.



Şekil 3: Meri Uygulama İmar Planı Örneği

### 4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu parsel üzerinde 2 katlı konut kullanımlı betonarme bir yapı bulunmaktadır. Plan genelinde imar uygulaması tamamlanmış durumdadır. Alana ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir.



Şekil 4: Kadastral Durum

##### 5. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu Ilıca Mahallesi, 160 ada 4 parsel üzerinde 2 katlı bir yapı bulunmaktadır. Ekonomik ömrünü tamamlamış olan bu yapı yıkılıp yeniden yapılmak istenmektedir. Meri planda yapı yaklaşma mesafeleri; mevcut yapı esas alınarak güneydeki 7 metrelik yoldan 5 metre, batı yönündeki komşu parselden 7 metre, doğu yönündeki komşu parselden 6 metre, arka bahçeden ise 2.5 metre olarak tanımlıdır.

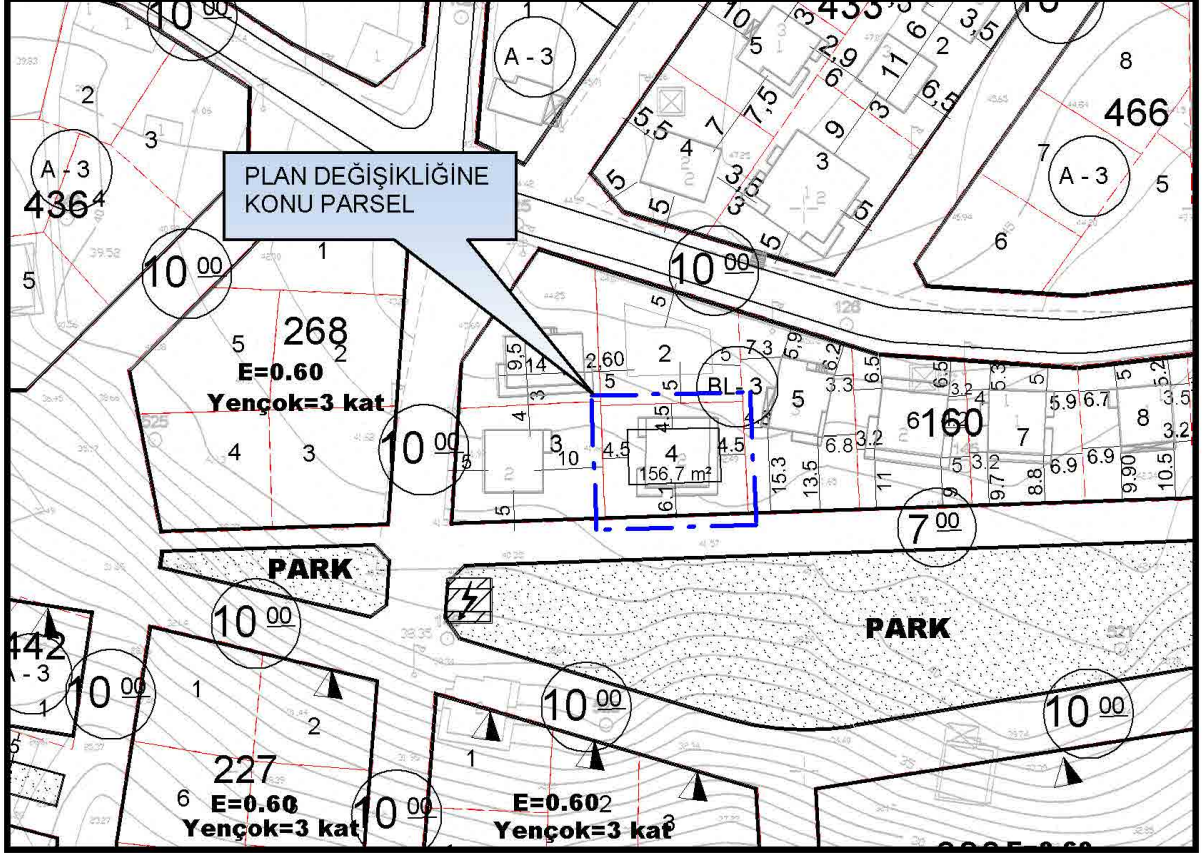
Parsel maliki tarafından; mevcut yapı yıkıldıktan sonra, plan değişikliğine konu parselde daha nitelikli ve daha kullanışlı bir oturma sahip bina yapılabilmesi için yapı yaklaşma mesafelerinde değişiklik yapılması talep edilmektedir. Bu kapsamda planda tanımlı olan yapı yaklaşma mesafelerinin değiştirilebilmesi için uygulama imar planında değişiklik yapılması gereği oluşmuştur.

Yapılan imar planı değişikliği ile 160 ada 4 parselin alan büyüklüğü, yapılaşma koşulları ve meri plana göre oluşan bloğun alanı korunarak, herhangi bir alan kazanımı ve yoğunluk artışına sebebiyet verilmeden, sadece yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılması önerilmiştir.

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliğinde; meri uygulama imar planında yer alan ana ulaşım kararları ve Blok Nizam 3 kat (BL-3) yapılaşma koşulları aynen korunmuş, daha nitelikli ve daha kullanışlı bir yapı oturumu elde edilebilmesi amacıyla yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 6,1 metre, yan ve arka bahçelerden 4,5 metre olarak önerilmiştir.

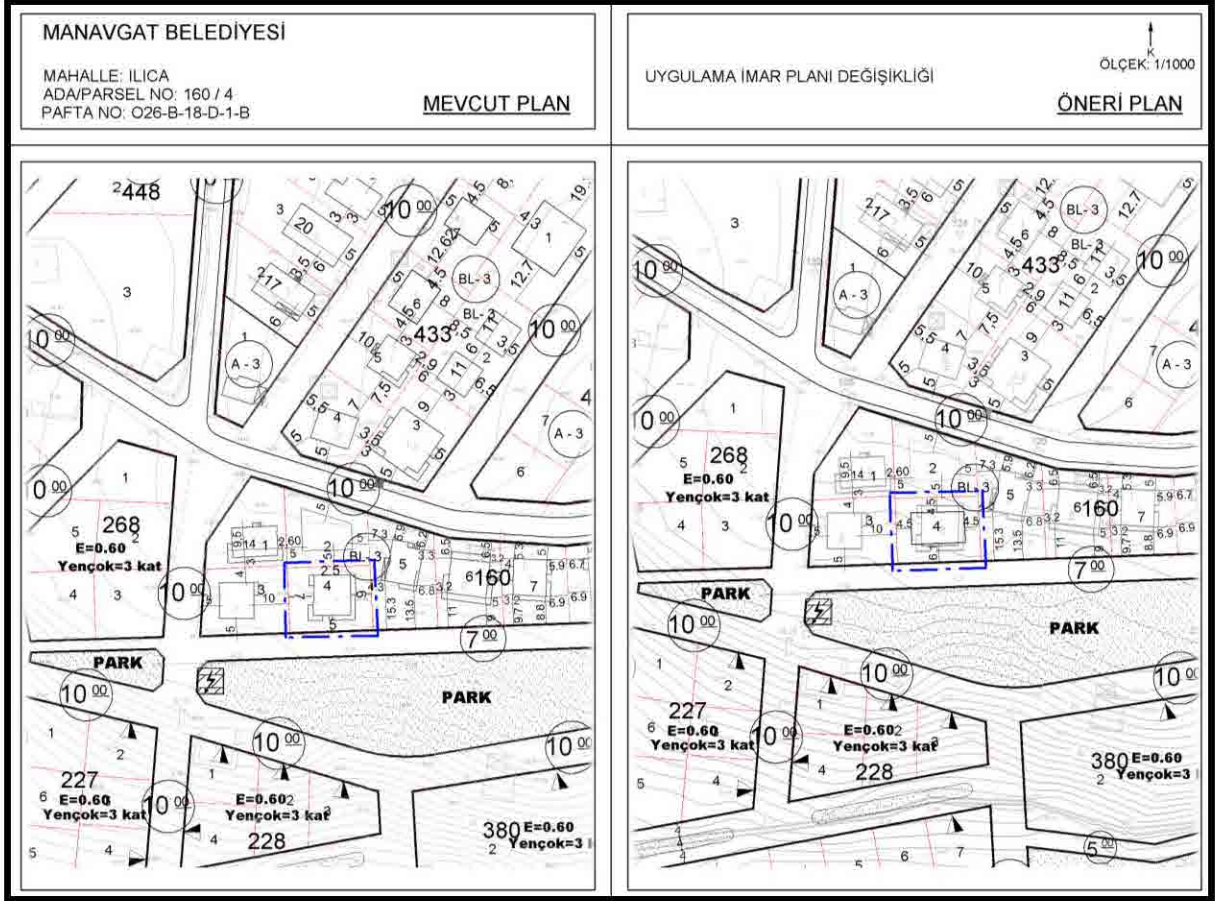


Öneri yapı yaklaşma mesafeleri kapsamında 160 ada 4 parselde oluşan bloğun taban alanı 156,7 m<sup>2</sup> olarak gerçekleştirilmiştir. Dolayısıyla yapılan uygulama imar planı değişikliği ile herhangi bir alan kazanımı ve yoğunluk artışı söz konusu olmamıştır.



Şekil 5: Öneri İmar Planı Değişikliği Doğrultusunda Oluşan Bina Taban Oturumu

Ilıca Mahallesi 160 ada 4 no.lu parselde bahçe mesafelerinde düzenleme yapılmasını içeren 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi 3194 sayılı imar kanunu, planlama kriterleri ve şehircilik ilkeleri doğrultusunda raporu ile bütün olarak hazırlanmıştır.



Şekil 6: Mevcut-Öneri Uygulama İmar Planı Örneği

## 6. PLAN HÜKÜMLERİ

\* Burada Yer Almayan Hususlarda "Ilica (Manavgat-Antalya) D-400 Karayolu Kuzeyi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı" Plan Hükümleri Geçerlidir.



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

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

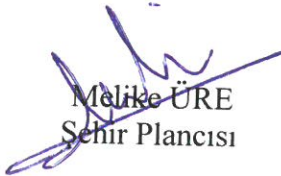
**Belediye** : Manavgat Belediyesi  
**Mahalle** : İlica Mahallesi  
**Ada/Parsel** : 160 ada 4 parsel  
**Ölçek** : 1/1000  
**Alan(m2)** : 512 m<sup>2</sup>

Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.01.2023 tarihli ve 08 sayılı kararı ile uygun bulunan İlica Mahallesi 160 ada 4 parselin çekme mesafelerinin yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2023 tarihli toplantısında gündemin 113. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu parsel 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında "Meskun Konut Alanları" sınırları içerisinde yer almaktadır. Yürürlükte bulunan İlica (Manavgat-Antalya) D-400 Karayolu Kuzeyi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı içerisinde kalan 160 ada 4 no.lu parsel "meskun konut alanı" olarak tanımlanmış olup Manavgat Belediyesinden 07.11.2022 tarihinde alınan imar çapına göre yapılaşma koşulları blok nizam 3 kat olarak belirtilmiştir. Parsel üzerinde tanımlanan bloğun komşu parsellere ve yola olan mesafesi ise batı yönünden 7 metre, doğu yönünden 6 metre, kuzey yönünden 2.5 metre ve güney yönündeki 7 metrelik yoldan 5 metre olarak tanımlanarak mevcut yapıya göre bir blok oluşturulmuştur.

Plan Açıklama Raporuna göre; Parsel üzerinde bulunan ve ekonomik ömrünü tamamlamış olan yapının yıkılarak yeniden yapılması planlanmaktadır. Mevcut yapı yıkıldıktan sonra, plan değişikliğine konu parselde daha nitelikli ve daha kullanışlı bir oturma sahne bina yapılabilmesi için herhangi bir alan kazanımı ve yoğunluk artışına sebebiyet verilmeden, sadece yapı yaklaşma mesafelerinin yoldan 6,1 metre, yan ve arka bahçelerden 4,5 metre olarak planlanması önerilmektedir. Meri imar planına göre oluşan bloğun oturumu 156,7 m<sup>2</sup> iken öneri yapı yaklaşma mesafeleri kapsamında 160 ada 4 parselde oluşan bloğun taban alanı 156,7 m<sup>2</sup> olacak şekilde düzenlenmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 27.02.2023

  
Melike ÜRE  
Şehir Plancısı

  
Menekşe ALKAN  
Planlama Şube Müdürü V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA  
Ayrıntılı bilgi için irtibat:  
Tel : 0 242 241 28 66  
Web: [www.antalya.bel.tr](http://www.antalya.bel.tr)

Fax : 0 242 243 06 28  
E-posta: [info@antalya-bld.gov.tr](mailto:info@antalya-bld.gov.tr) [planlama@antalya.bel.tr](mailto:planlama@antalya.bel.tr)