



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



1/3

Sayı : E-90852262-105.03-244757
Konu : Manavgat İlçesi, Ilıca Mahallesi 160 Ada 4p. 1/1000 Uip.

07.02.2023

BAŞKANLIK MAKAMINA

Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.01.2023 tarihli ve 8 sayılı kararı ile uygun bulunan Ilıca Mahallesi 160 ada 4 parselin çekme mesafelerinin yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Tuncay SARIHAN
Başkan a.
Genel Sekreter V.

Ek: Ekler: -İlçe meclis kararı - 1/1000 ölçekli UİP değ., Plan Açıklama Raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doęrulama Kodu: 1p4hqu-L1MfrH-TqUmaG-h5w6Fo-px9P83sH Doęrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Melike ÜRE
Şehir Plancısı
Telefon No:



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

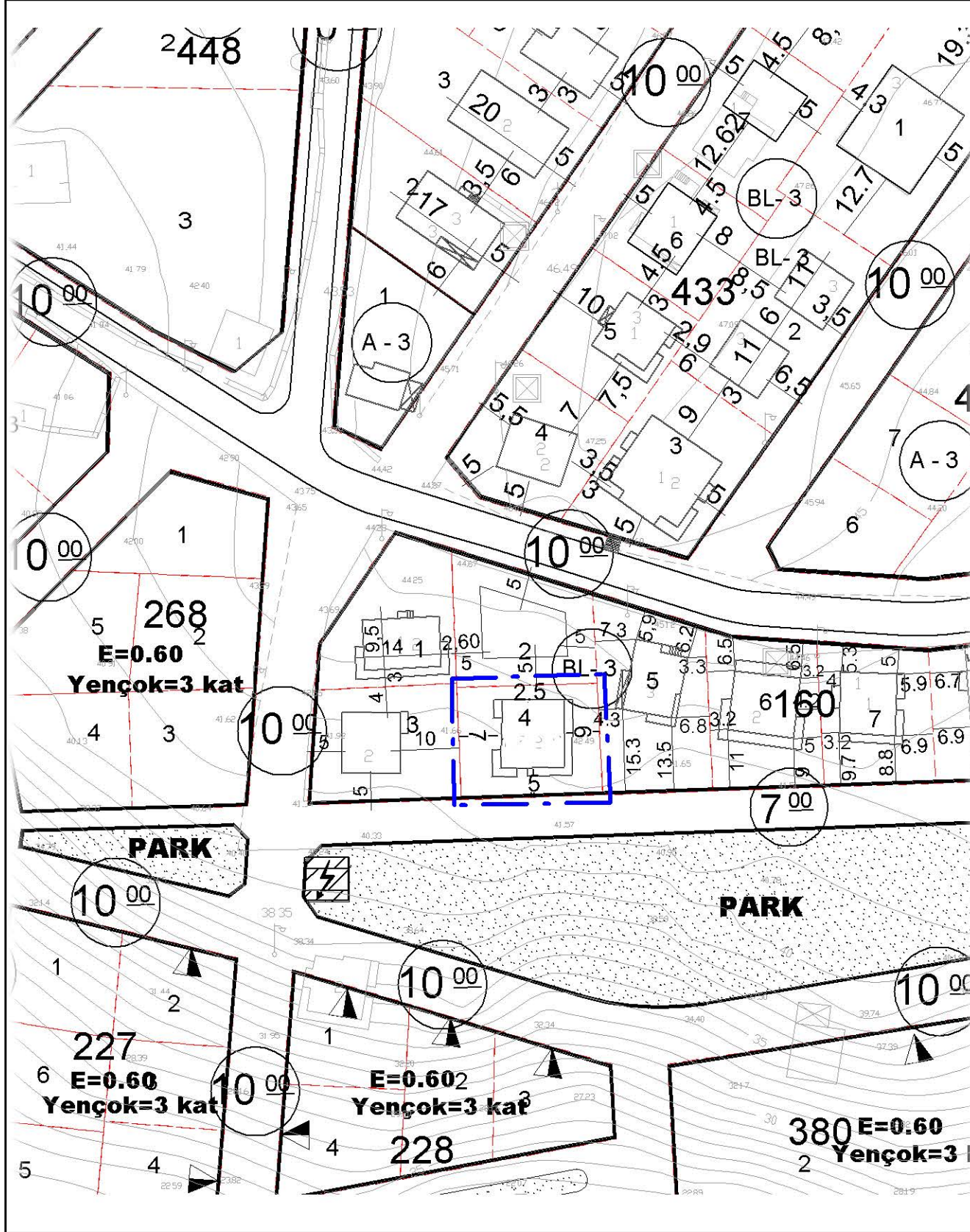
Seval ÖZ ÖZGENÇ

Mehmet DOĞAN

MANAVGAT BELEDİYESİ

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

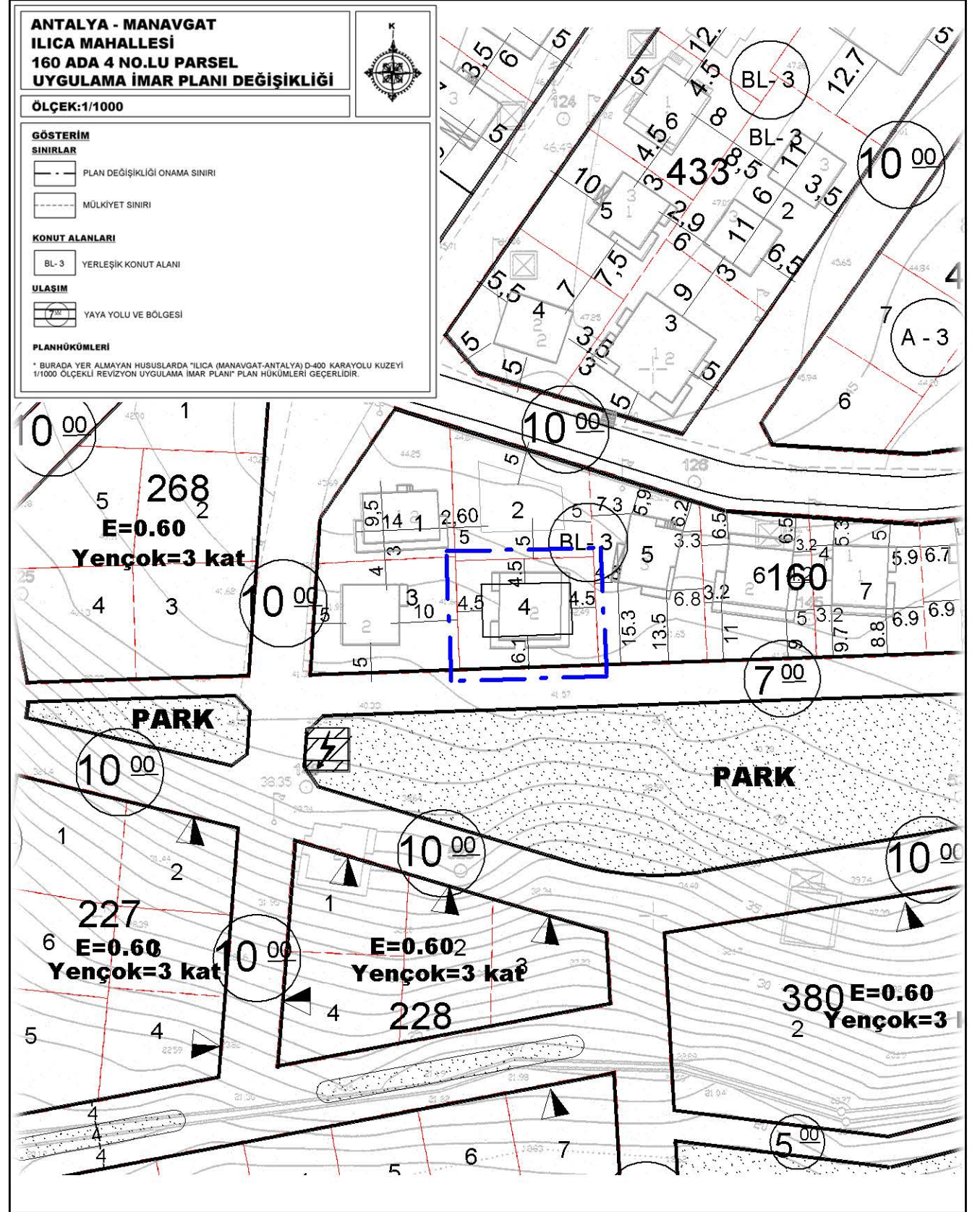
MEVCUT PLAN



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 m²'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.



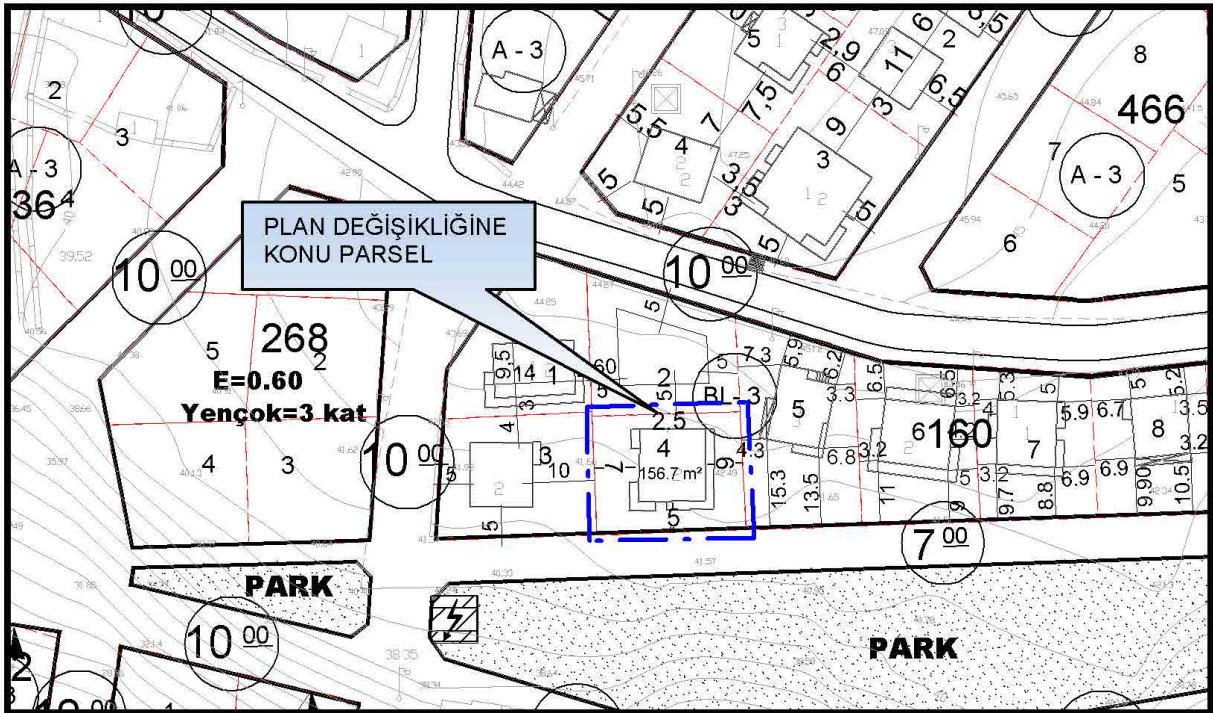
Şekil 1: Plan değişikliğine konu alanın uydu haritasındaki görünümü

2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ AMAÇ KAPSAM VE GEREKÇE

Plan değişikliğine konu Ilıca 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 m² olarak hesaplanmaktadır.

Plan değişikliğine konu parselin bulunduğu alan Ilıca 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 oluşmuştur.

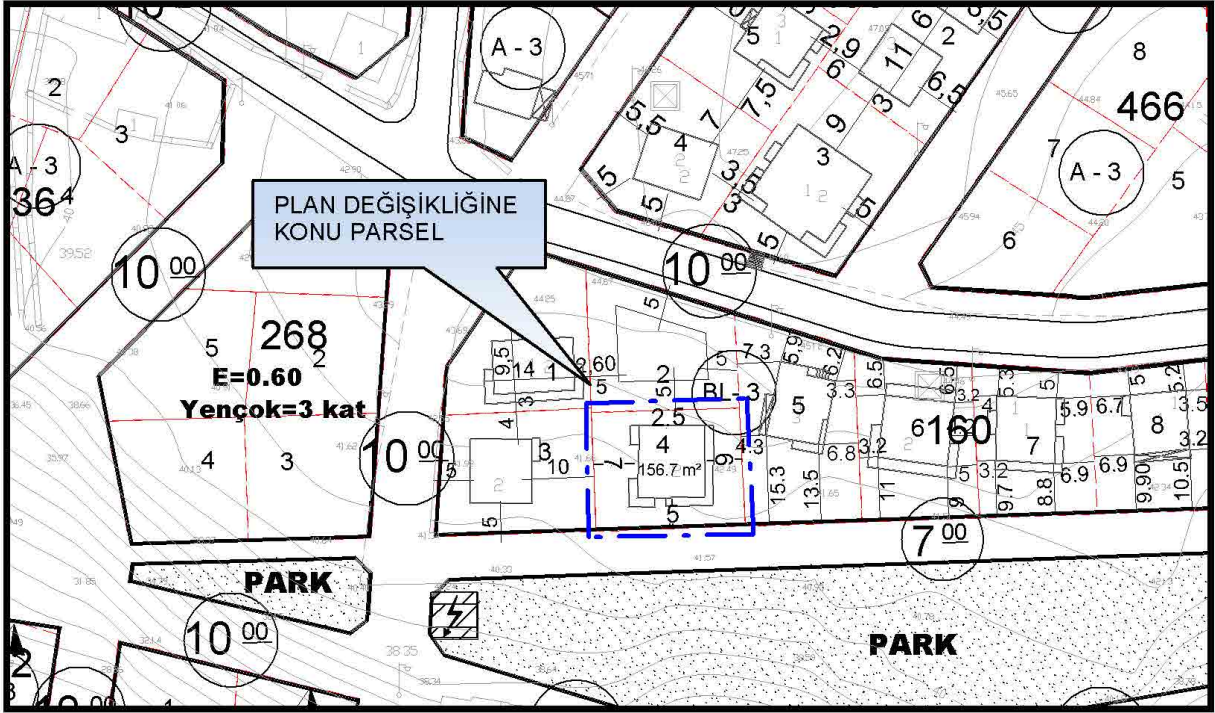
Yapılan imar planı değişikliği ile 160 ada 4 parselin alan büyüklüğü, yapılaşma koşulları ve meri plana göre oluşan bloğun alanı korunarak, herhangi bir alan kazanımı ve yoğunluk artışına sebebiyet verilmeden, sadece yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılması amaçlanmıştır.

Parselden Görünümler



3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan, Ilıca (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 m² 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

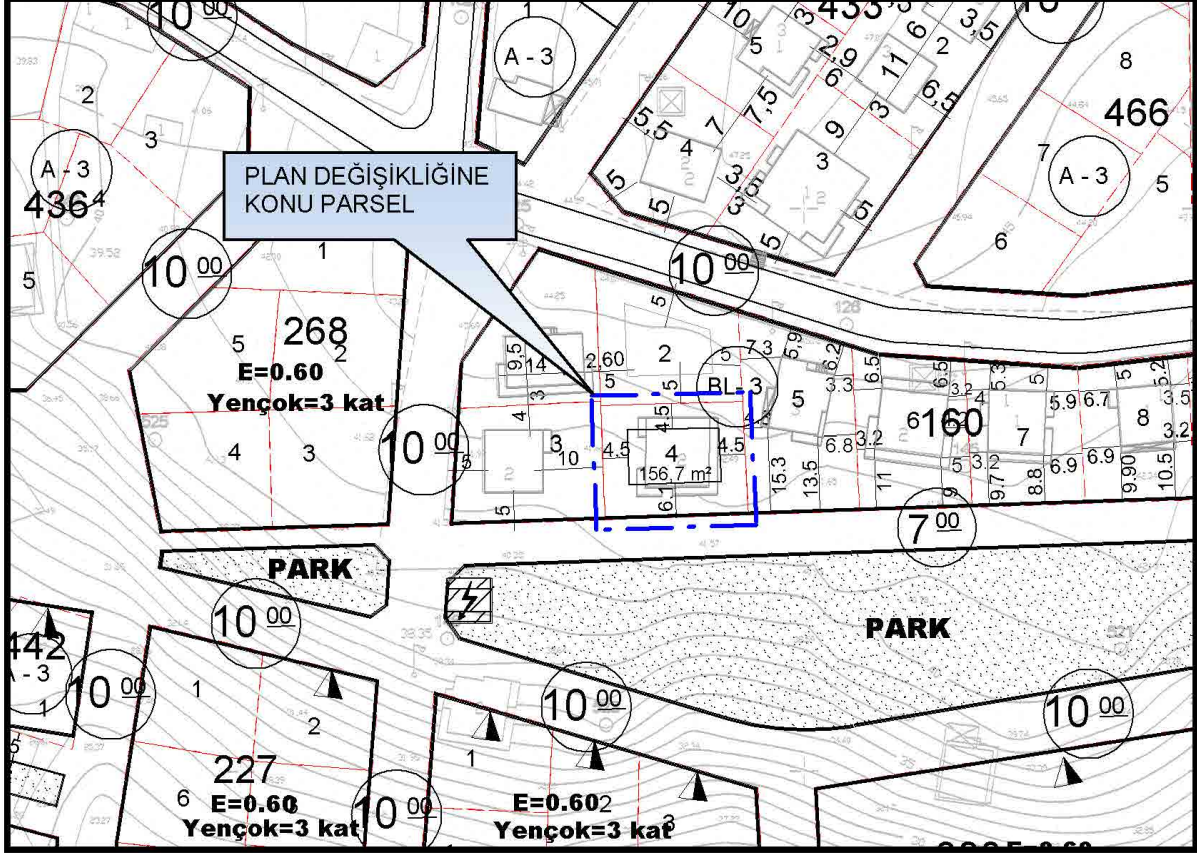
Plan değişikliğine konu Ilıca Mahallesi, 160 ada 4 parsel üzerinde 2 katlı bir yapı bulunmaktadır. Ekonomik ömrünü tamamlamış olan bu yapı yıkılıp yeniden yapılmak istenmektedir. Meri planda yapı yaklaşma mesafeleri; mevcut yapı esas alınarak güneydeki 7 metrelik yoldan 5 metre, batı yönündeki komşu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

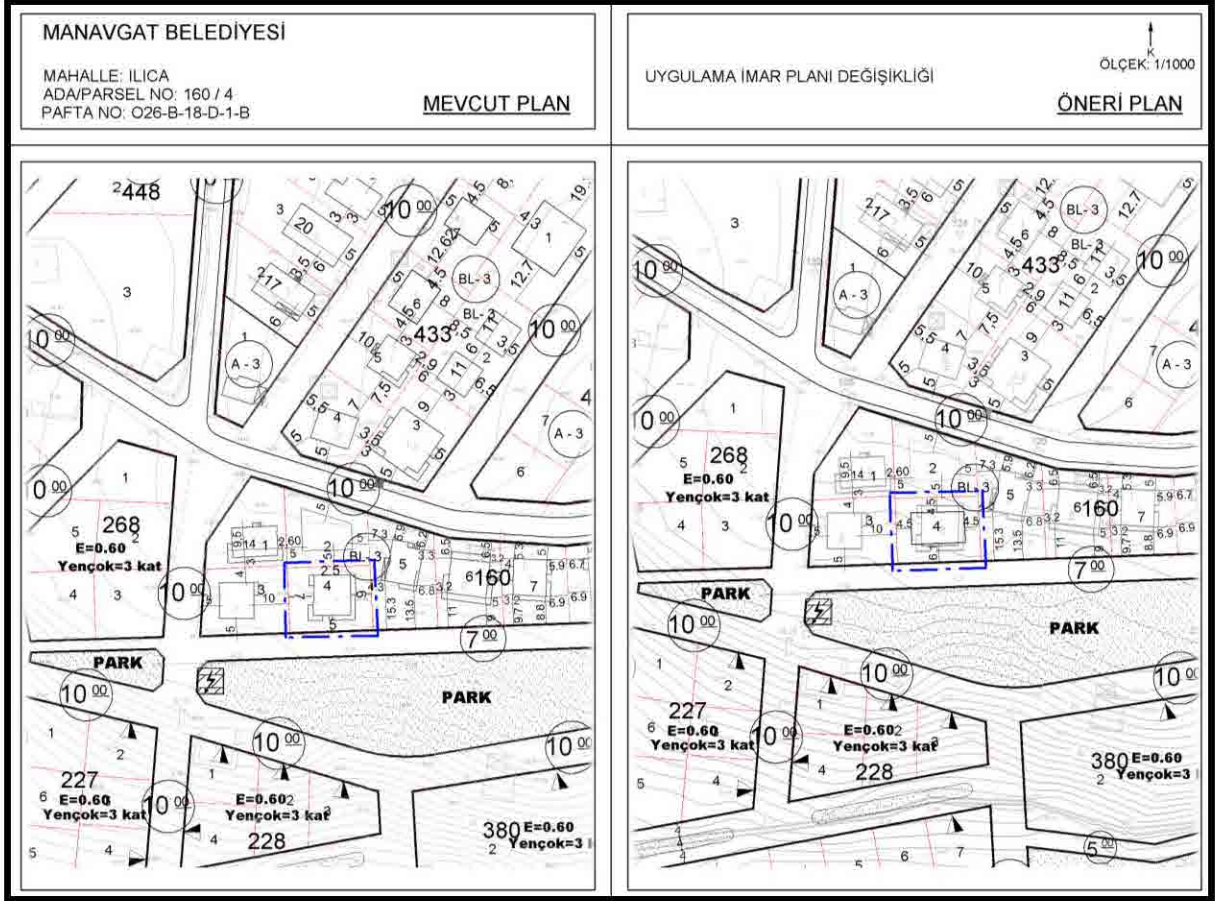
Hazırlanan uygulama imar planı değişikliğinde; meri uygulama imar planında yer alan ana ulaşım kararları ve Blok Nizam 3 kat (BL-3) yapılaşma koşulları aynen korunmuş, daha nitelikli ve daha kullanışlı bir yapı oturumu elde edilebilmesi amacıyla yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 6,1 metre, yan ve arka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

Öneri yapı yaklaşma mesafeleri kapsamında 160 ada 4 parselde oluşan bloğun taban alanı 156,7 m² olarak gerçekleştirilmektedir. 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 "Ilıca (Manavgat-Antalya) D-400 Karayolu Kuzeyi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı" Plan Hükümleri Geçerlidir.