



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 12.05.2025 tarihli toplantısında gündemin 127. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisi'nin 05.05.2025 tarih ve 103 sayılı kararı ile uygun bulunan, Ilıca Mahallesi sınırları içerisinde 5/A-3/3 yapılaşma koşullarına sahip konut alanı olarak planlı bulunan 478 ada 10 ve 11 parsellerde yapılaşma koşulları aynı kalmak kaydıyla cephe işareti tanımlanması ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisi'nin 05.05.2025 tarih ve 103 sayılı kararı ile uygun bulunan, Ilıca Mahallesi sınırları içerisinde 5/A-3/3 yapılaşma koşullarına sahip konut alanı olarak planlı bulunana 478 ada 10 ve 11 parsellerde yapılaşma koşulları aynı kalmak kaydıyla cephe işareti tanımlanması ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Manavgat Belediyesi'nin 03.06.2025 tarih ve E.162556 sayılı yazı ekinde iletilen plan değişikliği teklifi doğrultusunda değiştirilerek uygun olduğu 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

Toplantıya Katılmadı.

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi : 05.05.2025
Kararın Sayısı : 103

Konu: Antalya İli, Manavgat İlçesi Ilıca Mahallesi
478 Ada 10 Parsele Cephe İşareti
tanımlanması Amaçlı hazırlanan 1/1000
ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

Manavgat Belediye Meclisi; 05.05.2025 tarihinde Pazartesi günü saat 14.00'de Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Dr. Niyazi Nefi KARA, üyelerden; Gülsüm ÖZER, Mehmet Burak ÇEKER, Ayşe Zehra AKIN, Seval ÖZ ÖZGENÇ, Özlem TARAKÇI, Mehmet ÇEVİK, Hüseyin SIRCAN, Mehmet ÇİÇEK, Emine Sema ÇAĞLAR, Mehmet Engin TÜTER, Hayri OKUTAN, Mehmet TOSAK, Burak MUTLU, Mustafa Kemal DÖNMEZ, Osman COŞAR, Levent ARSLAN, Mehmet DOĞAN, Nazmi GÜNDÜZ, Mustafa ÖZTÜRK, Ahmet USLU, Hacer KEÇER KARAKOÇ, Süleyman ÖZ, Mehmet KARA, Ziya ERSOY, Derya KAYA, , Özcan YILDIRIM, , 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 9. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Antalya İli, Manavgat İlçesi Ilıca Mahallesi 478 Ada 10 Parsele Cephe İşareti Tanımlanması Amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği olduğunu bildirdi.

İmar Komisyonu Raporu: 07.04.2025 tarihli Belediye Meclisi Toplantısı'nda görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen; "Antalya İli, Manavgat İlçesi Ilıca Mahallesi 478 Ada 10 Parsele Cephe İşareti Tanımlanması Amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" komisyonumuzca incelenmiş, Ilıca Mahallesi 478 Ada 10 parsel no.lu taşınmazda meri planının arazi kullanım kararları ve yapılaşma koşulları korunmak suretiyle, parselin 12 metrelik yoldan belirlenen cephe yönünün, kuzeyinde bulunan 10 metrelik yol olarak düzenlemesi amaçlı hazırlandığı görülmüş olup, plan değişikliğine konu taşınmazın güneyinde bulunan aynı özelliklerde olan 478 ada 11 parselde de cephe işareti tanımlanması koşuluyla 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 478 Ada 10 Parsele Cephe İşareti Tanımlanması Amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun Komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.

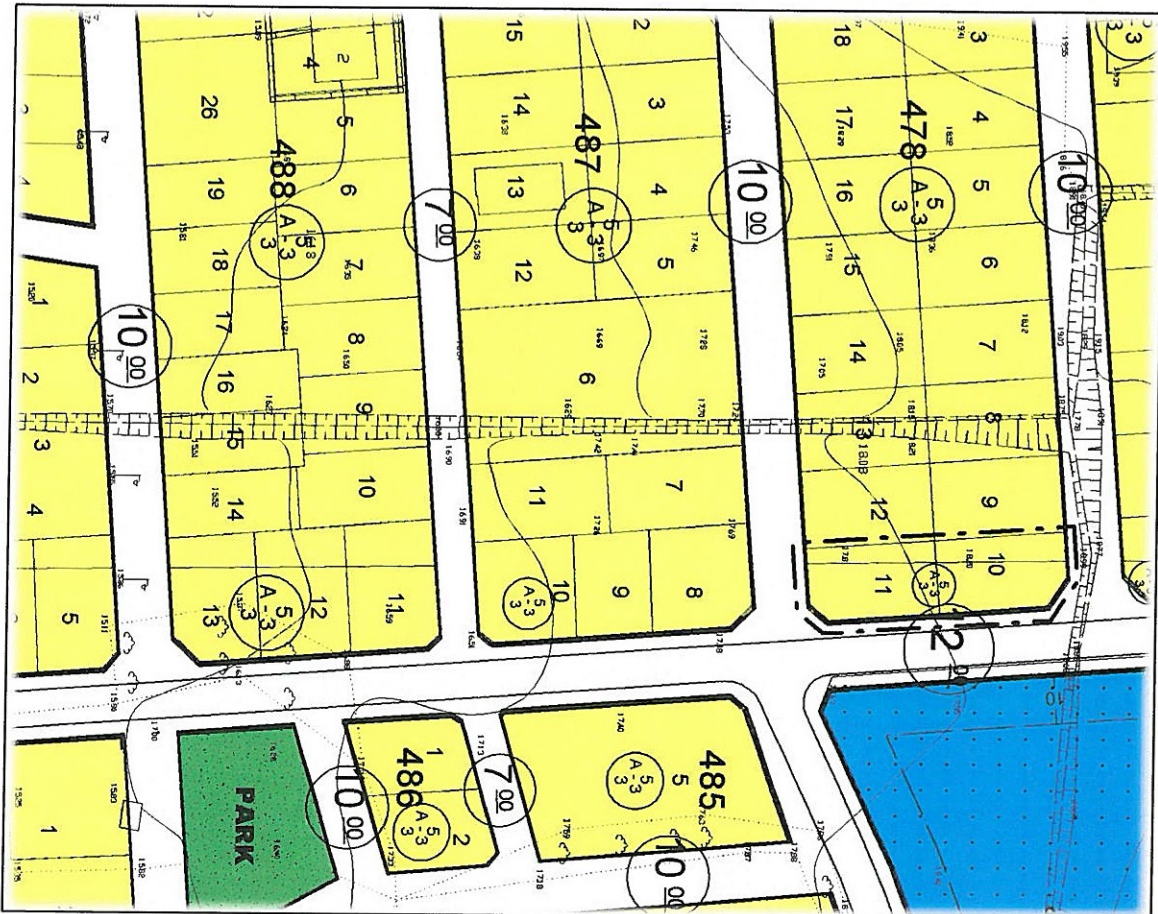
Meclis Başkanı
Dr. Niyazi Nefi KARA

Meclis Katipleri
Emine Sema ÇAĞLAR

Levent ARSLAN

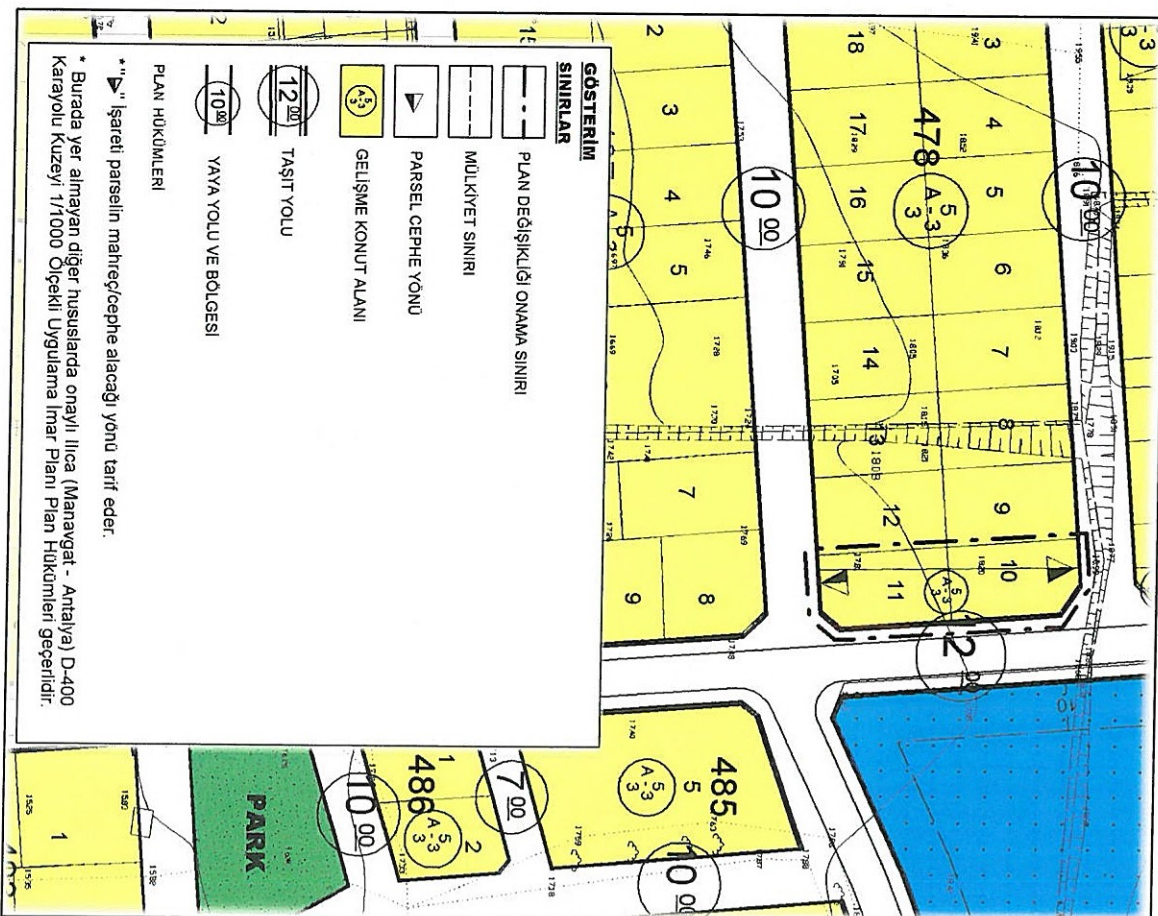
MAHALLE: ILICA
ADAPARSEL NO: 478 / 10, 11
PAFTA NO: 026-B-18-D-2-C - 026-B-18-D-2-D

MEVCUT PLAN



ÖLÇEK: 1/1000

ÖNERİ PLAN

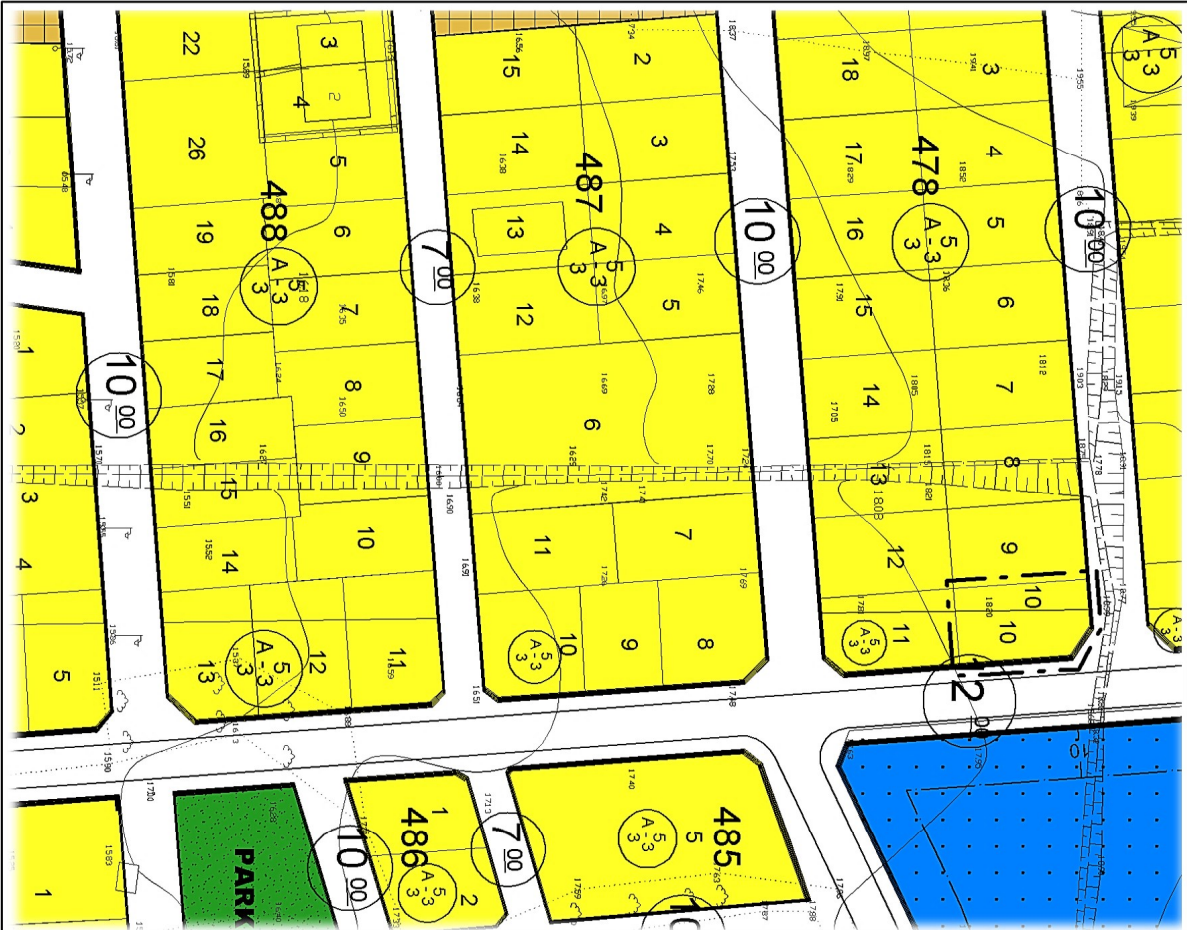


DİLEKÇE EKİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

MANAVGAT BELEDİYESİ

MAHALLE: ILICA
ADAPARSEL NO: 478 / 10
PAFTA NO: 026-B-18-D-2-C - 026-B-18-D-2-D

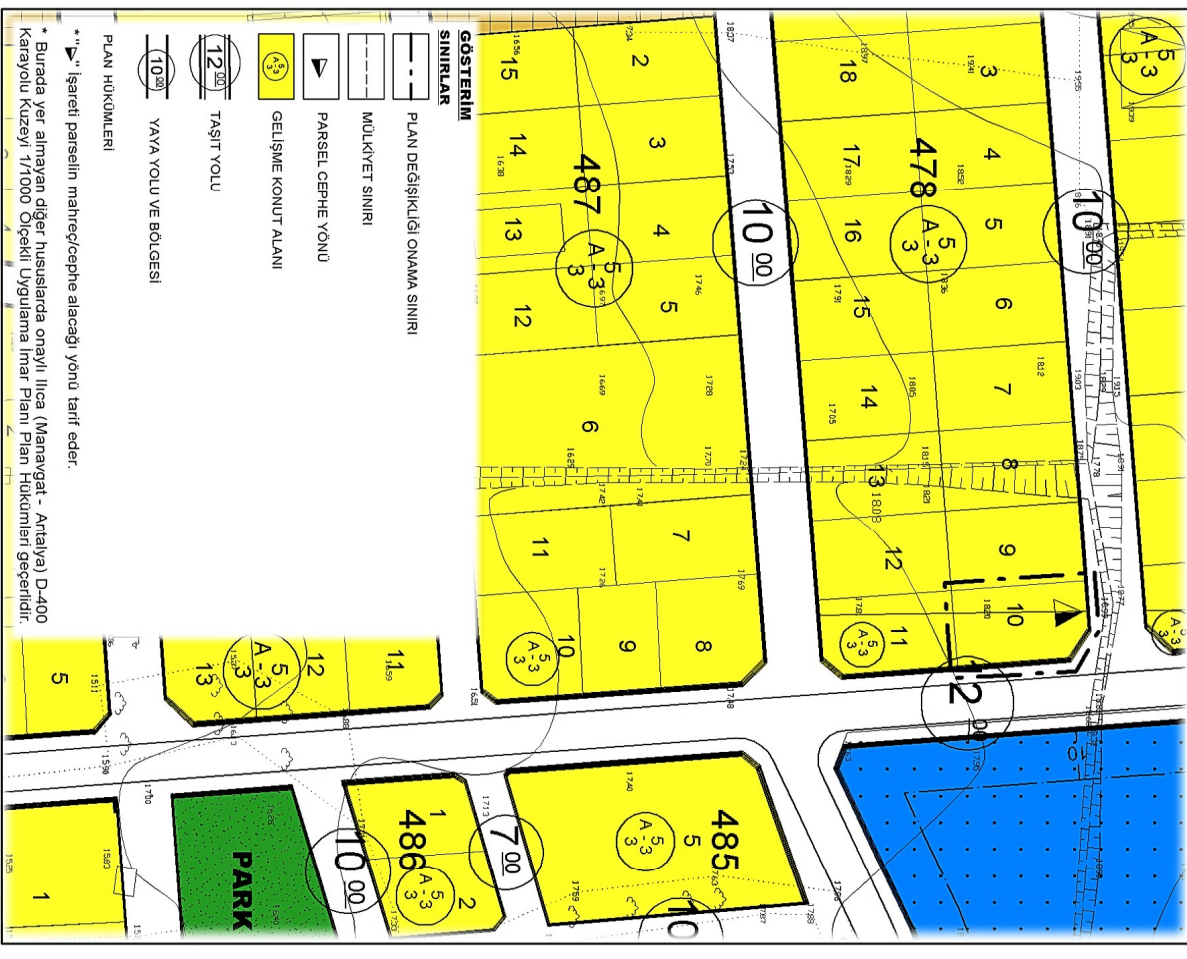
MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK: 1/1000



DİLEKÇE EKİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ ILICA MAHALLESİ 478 ADA 10 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Ilica Mahallesi, 1/1000 ölçekli O26-b-18-d-2-c ve O26-b-18-d-2-d imar paftalarında yer alan 478 ada 10 parsel no.lu taşınmazı kapsamaktadır. Tapu kayıtlarına göre, 478 ada 10 parsel 371,00 m²'dir. Alan konum olarak Ilica Gülsüm Ramazan Öz Anadolu Lisesi'nin batısında yer almakta olup alana ulaşım 103. Sokak üzerinden sağlanmaktadır.



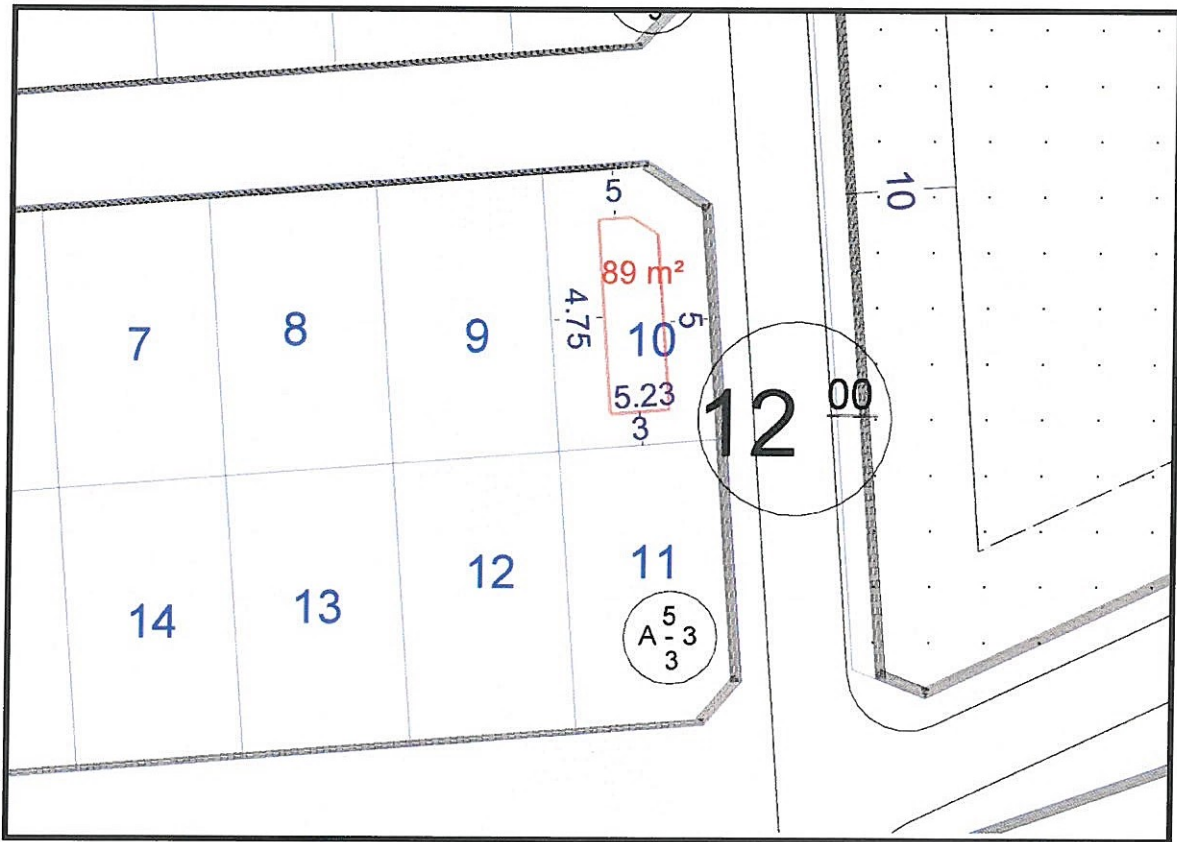
Şekil 1: Plan değişikliğine konu alanın uydu haritasındaki görünümü

2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ AMAÇ KAPSAM VE GEREKÇE

Plan değişikliğine konu Ilica Mahallesi, 478 ada 10 parsel no.lu taşınmaz meri imar planında; gelişme konut alanı olarak planlı olup, ayırık nizam, 3 kat yapılaşma koşulları belirlenmiştir. Planda çekme mesafeleri ön bahçeden 5 metre, komşu parselden 3 metre, arka bahçeden ise 4.75 metre olarak belirtilmiştir. Maksimum TAKS (taban alanı katsayısı): 0,40 tır. Bu koşullara göre parselde $371 \times 0,40 = 148$ m² taban alanı kullanım hakkı bulunmaktadır.

DİLEKÇE EKİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Köşe parsel konumunda ve dar bir formda olan 478 ada 10 no.lu parselde meri plan koşullarına göre çekme mesafeleri; parselin ön cephesi olan doğusundaki 12 metrelik yol cephesinden 5 metre, kuzeydeki 10 metrelik yol cephesinden 5 metre, güneyindeki komşu parselden (11 no.lu parsel) çekme mesafesi 3 metre, batısındaki parselden ise arka bahçe çekme mesafesi 4.75 metre olarak uygulanmaktadır. Bu durumda (*şekil 2'de görüldüğü üzere*) parselde yapılacak olan binanın derinliği 5.23 metre olarak gerçekleştirilmektedir. Taban kullanımı incelendiğinde ise 0.40 (148 m²) olan taban alanı kullanım hakkı yaklaşık 0.24 (89 m²)'ye düşerek büyük bir bölümü zayi olmaktadır.



Şekil 2: Meri İmar Planına Göre Parselde Oluşan Yapılaşma Durumu

Dolayısıyla söz konusu parselde meri plana göre yapı yaklaşım mesafeleri uygulandıktan sonra, alan büyüklüğü, bina derinliği ve yapı formu itibariyle uygun standartlarda nitelikli bir bina oluşumuna imkan sağlanamamaktadır.

Bu tarz alanlarda; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yer alan; *"Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (a) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir."* hükmü kapsamında tabanda zayii olan kullanım hakkı üst katlarda kapalı çıkma olarak kullanılmak istenmekte, bu durumda zeminde dar, üst katlarda kolon desteği olmayan, geniş kapalı

DİLEKÇE EKİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

çıkmalara sahip, statik açıdan deprem durumunda risk oluşturacak niteliksiz binalar oluşmaktadır.

Bu sorunun mülga Ilıca Belediyesince yapılan parselasyon planında sehven yapılan hatadan kaynaklandığı, 478 ada içerisinde, köşe konumdaki parseller dahil, tüm parsellerin kuzey ve/veya güney yönündeki 10 metrelik yollardan cephe alacağı düşünülmüş olarak oluşturulduğu görülmektedir. Bu durumda kuzey güney yönünde dar bir formda oluşturulan plan değişikliğine konu 478 ada 10 parselde, ön cephesi olan, doğusundaki 12 metre genişliğindeki yola göre yapı yaklaşma mesafesi tanımlandığından yukarıdaki izah edilen mağduriyet oluşmaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde **"Parsel cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesini (Birden fazla yola cepheye sahip parsellerde uygulama imar planında belirtilmemiş ise geniş yol üzerindeki kenar, parsel ön cephesidir. Yolların eşit olması halinde ve köşe başı parsellerde dar kenar, parsel ön cephesidir.)"** olarak tanımlanmaktadır. Dolayısıyla ilgili imar mevzuatına göre uygulama imar planlarında parselin cephe alacağı yönü (ön cephesini) tayin edecek şekilde "parsel cephe yönü" belirlenebileceği açıktır.

Manavgat Ilıca Mahallesi imar planı incelendiğinde; bu tarz dar formdaki ve küçük yüzölçümlü parsellerde oluşan mağduriyetlerin giderilmesi için, benzer şekilde, planda "cephe yönü işareti" tanımlandığı görülmektedir.

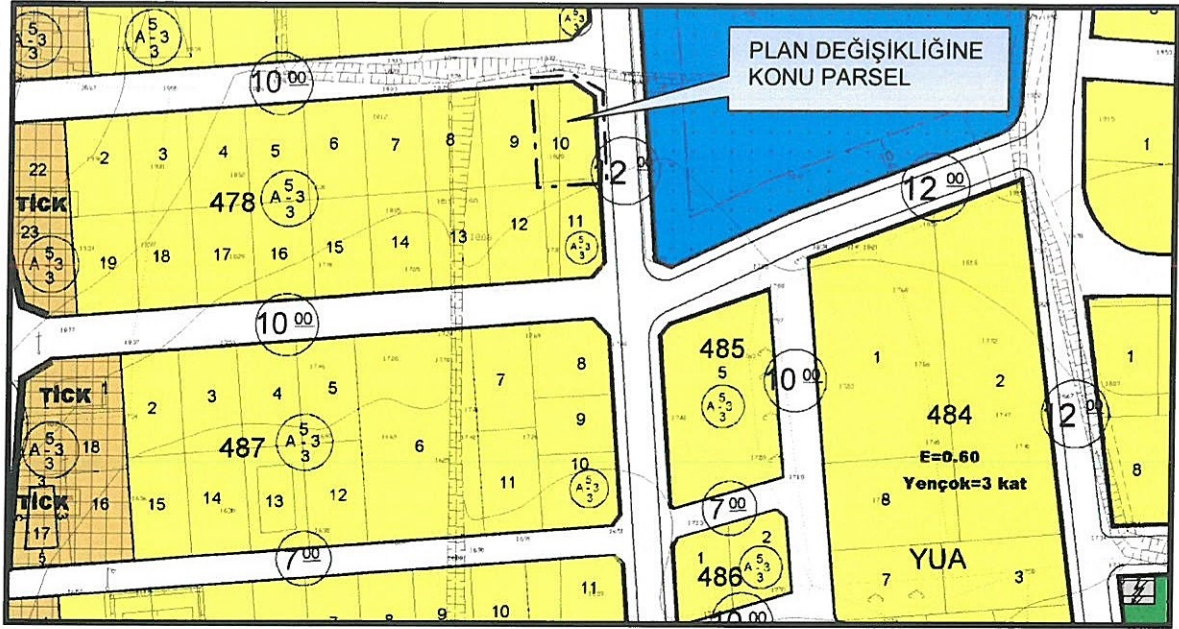
Parsel malikince de; plan değişikliğine konu 478 ada 10 parselde oluşan bu mağduriyetin giderilerek, hem planda verilen yapılaşma hakkının kullanılabilmesi, hem de daha nitelikli ve statik açıdan daha uygun bir bina yapılabilmesi adına uygulama imar planında değişiklik yapılması talep edilmektedir.

Hazırlanan imar planı değişikliğinde; meri planın ana arazi kullanım kararları ve yapılaşma koşulları korunmak suretiyle, parselin cephe yönünü (ön cephesini), kuzeyinde bulunan 10 metrelik yol olarak tayin edecek şekilde "parsel cephe yönü işareti "(►)" tariflenmesi amaçlanmıştır.

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu Ilıca Mahallesi, 478 ada 10 parsel no.lu taşınmaz meri imar planında; gelişme konut alanı olarak planlı olup, ayırık nizam, 3 kat yapılaşma koşulları belirlenmiştir. Planda çekme mesafeleri ön bahçeden 5 metre, komşu parselden 3 metre, arka bahçeden ise 4.75 metre olarak belirtilmiştir. Maksimum TAKS (taban alanı katsayısı): 0,40 tır. Bu koşullara göre parselde $371 \times 0.40 = 148 \text{ m}^2$ taban alanı kullanım hakkı bulunmaktadır.

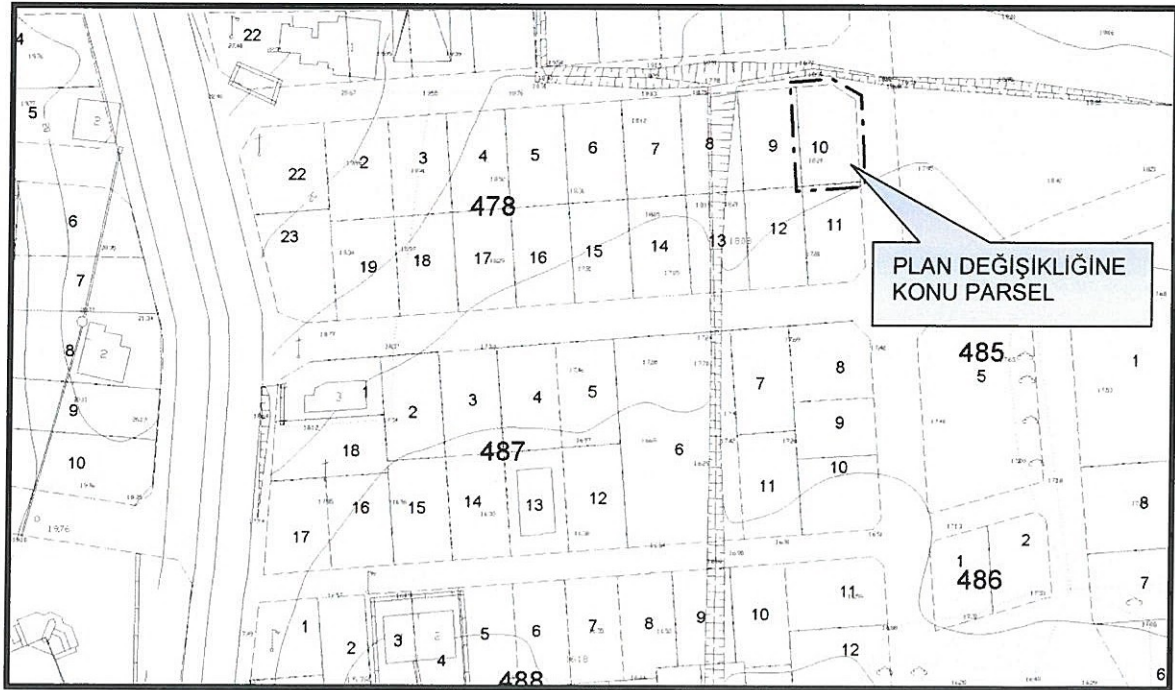
DİLEKÇE EKİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 3: Meri Uygulama İmar Planı Örneği

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yakın çevresinde yapılaşmalar kısmen tamamlanmış durumdadır. Alana ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir.



Şekil 4: Kadastral Durum

PARSELDEN GÖRÜNÜM



5. PLANLAMA KARARLARI

Köşe parsel konumunda ve dar bir formda olan 478 ada 10 no.lu parselde meri plan koşullarına göre çekme mesafeleri; parselin ön cephesi olan doğusundaki 12 metrelik yol cephesinden 5 metre, kuzeydeki 10 metrelik yol cephesinden 5 metre, güneyindeki komşu parselden (11 no.lu parsel) çekme mesafesi 3 metre, batısındaki parselden ise arka bahçe çekme mesafesi 4.75 metre olarak uygulanmaktadır. Bu durumda (şekil 2'de görüldüğü üzere) parselde yapılacak olan binanın derinliği 5.23 metre olarak gerçekleşmektedir. Taban kullanımı incelendiğinde ise 0.40 (148 m²) olan taban alanı kullanım hakkı yaklaşık 0.24 (89 m²)'ye düşerek büyük bir bölümü zayi olmaktadır.

Dolayısıyla söz konusu parselde meri plana göre yapı yaklaşım mesafeleri uygulandıktan sonra, alan büyüklüğü, bina derinliği ve yapı formu itibarıyla uygun standartlarda nitelikli bir bina oluşumuna imkan sağlanamamaktadır.

Bu tarz alanlarda; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yer alan; "Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (a) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir." hükmü kapsamında tabanda zayii olan kullanım hakkı üst katlarda kapalı çıkma olarak kullanılmak istenmekte, bu durumda zeminde dar, üst katlarda kolon desteği olmayan, geniş kapalı

DİLEKÇE EKİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

çıkmalara sahip, statik açıdan deprem durumunda risk oluşturacak niteliksiz binalar oluşmaktadır.

Bu sorunun mülga Ilıca Belediyesince yapılan parselasyon planında sehven yapılan hatadan kaynaklandığı, 478 ada içerisinde, köşe konumdaki parseller dahil, tüm parsellerin kuzey ve/veya güney yönündeki 10 metrelik yollardan cephe alacağı düşünülmüş ve oluşturulduğu görülmektedir. Bu durumda kuzey güney yönünde dar bir formda oluşturulan plan değişikliğine konu 478 ada 10 parselde, ön cephesi olan, doğusundaki 12 metre genişliğindeki yola göre yapı yaklaşma mesafesi tanımlandığından yukarıdaki izah edilen mağduriyet oluşmaktadır.

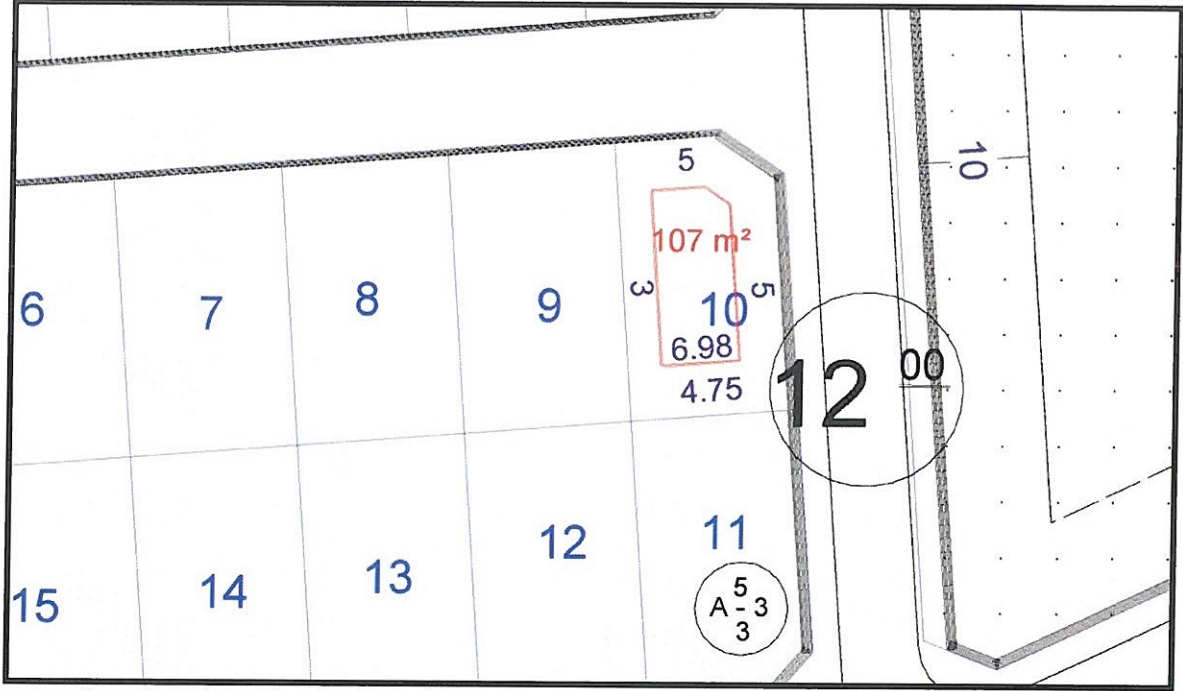
Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde **"Parsel cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesini (Birden fazla yola cephe alan parsellerde uygulama imar planında belirtilmemiş ise geniş yol üzerindeki kenar, parsel ön cephesidir. Yolların eşit olması halinde ve köşe başı parsellerde dar kenar, parsel ön cephesidir.)"** olarak tanımlanmaktadır. Dolayısıyla ilgili imar mevzuatına göre uygulama imar planlarında parselin cephe alacağı yönü (ön cephesini) tayin edecek şekilde "parsel cephe yönü" belirlenebileceği açıktır.

Manavgat Ilıca Mahallesi imar planı incelendiğinde; bu tarz dar formdaki ve küçük yüzölçümlü parsellerde oluşan mağduriyetlerin giderilmesi için, benzer şekilde, planda "cephe yönü işareti" tanımlanan parsellerin olduğu görülmektedir. Parsel malikince de; plan değişikliğine konu 478 ada 10 parselde oluşan bu mağduriyetin giderilerek, hem planda verilen yapılaşma hakkının kullanılabilmesi, hem de daha nitelikli ve statik açıdan daha uygun bir bina yapılabilmesi adına uygulama imar planında değişiklik yapılması talep edilmektedir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde; 478 ada 10 parselin ön cephesini, kuzeyindeki 10 metrelik yol olarak tayin edecek şekilde, plan üzerinde "parsel cephe yönü işareti" (►) tariflenmiştir.

Yapılan plan değişikliği kapsamında; 478 ada 10 parselde yapı yaklaşma mesafeleri parselin ön cephesi olarak tariflenen kuzeyindeki 10 metrelik yol cephesinden 5 metre, doğusundaki 12 metrelik yol cephesinden 5 metre, batısındaki komşu parselden (9 no.lu parsel) çekme mesafesi 3 metre, güneyindeki parselden (11 no.lu parsel) ise arka bahçe çekme mesafesi 4.75 metre olarak uygulanacaktır. Bu durumda (şekil 5'te görüldüğü üzere) parsel yapılacak olan binanın derinliği 6.98 metre, bina oturumu: 107 m² (TAKS:0,29) şeklinde gerçekleşmektedir.

DİLEKÇE EKİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 5: Öneri Plan Değişikliğine Göre Yapı Yaklaşma Mesafeleri ve Bina Oturumu

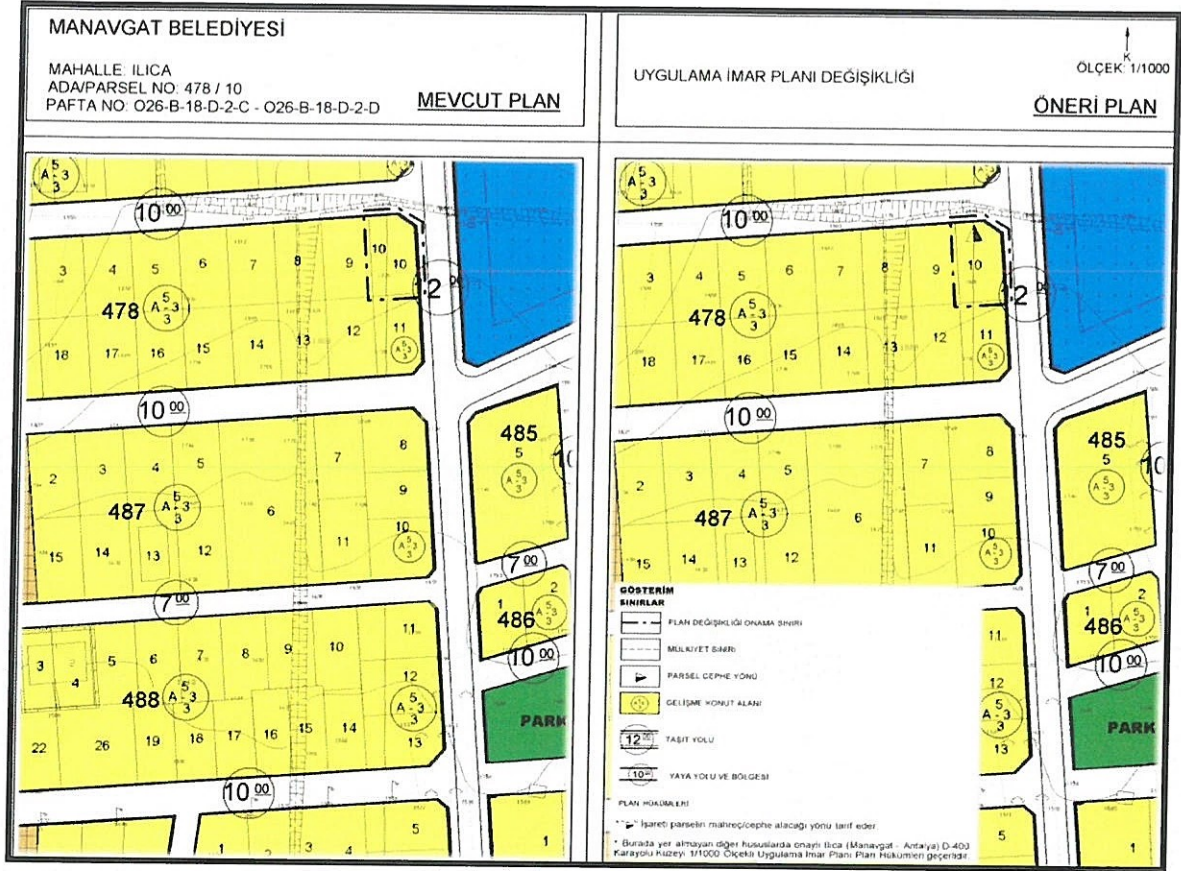
Dolayısıyla yapılan düzenleme kapsamında söz konusu parselde meri planda yer alan 148 m²(371x0.40) taban alanı kullanım hakkı aşılmamış olup her hangi bir alan kazanımı ve yoğunluk artışı söz konusu olmamıştır.

Yapılan uygulama imar planı değişikliği ile parselasyon planında sehven yapılan hataya bağlı oluşan mağduriyet, herhangi bir alan kazanımı ve yoğunluk artışına sebebiyet verilmeden, giderilmiştir. Hazırlanan plan değişikliği ile 478 ada 10 parselde ilgili yönetmeliklerde belirlenen minimum bina cephe-derinlik koşullarını sağlayacak şekilde daha nitelikli ve kullanılabilir bir yapı oluşumuna imkân verecek plan kararlarının üretilmesi sağlanmıştır.

Yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Eki Gösterimlerine uygun olarak, 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda raporu ile bir bütün olarak hazırlanmıştır.

Saygılarımla..

DİLEKÇE EKİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 6 : Mevcut-Öneri Uygulama İmar Planı Örneği

6. PLAN HÜKÜMLERİ

* "(►)" işareti parselin mahreç / cephe alacağı yönü tarif eder.

* Burada yer almayan diğer hususlarda onaylı "İlica (Manavgat - Antalya) D-400 Karayolu Kuzeyi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri" geçerlidir.

**ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ
ILICA MAHALLESİ 478 ADA 10 VE 11 NO.LU PARSELLER
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Ilica Mahallesi, 1/1000 ölçekli O26-b-18-d-2-c ve O26-b-18-d-2-d imar paftalarında yer alan 478 ada 10 ve 11 parsel no.lu taşınmazları kapsamaktadır. Tapu kayıtlarına göre, 478 ada 10 parsel 371,00 m², 478 ada 11 parsel ise 376,00 m²'dir. Alan konum olarak Ilica Gülsüm Ramazan Öz Anadolu Lisesi'nin batısında yer almakta olup alana ulaşım 103. Sokak üzerinden sağlanmaktadır.



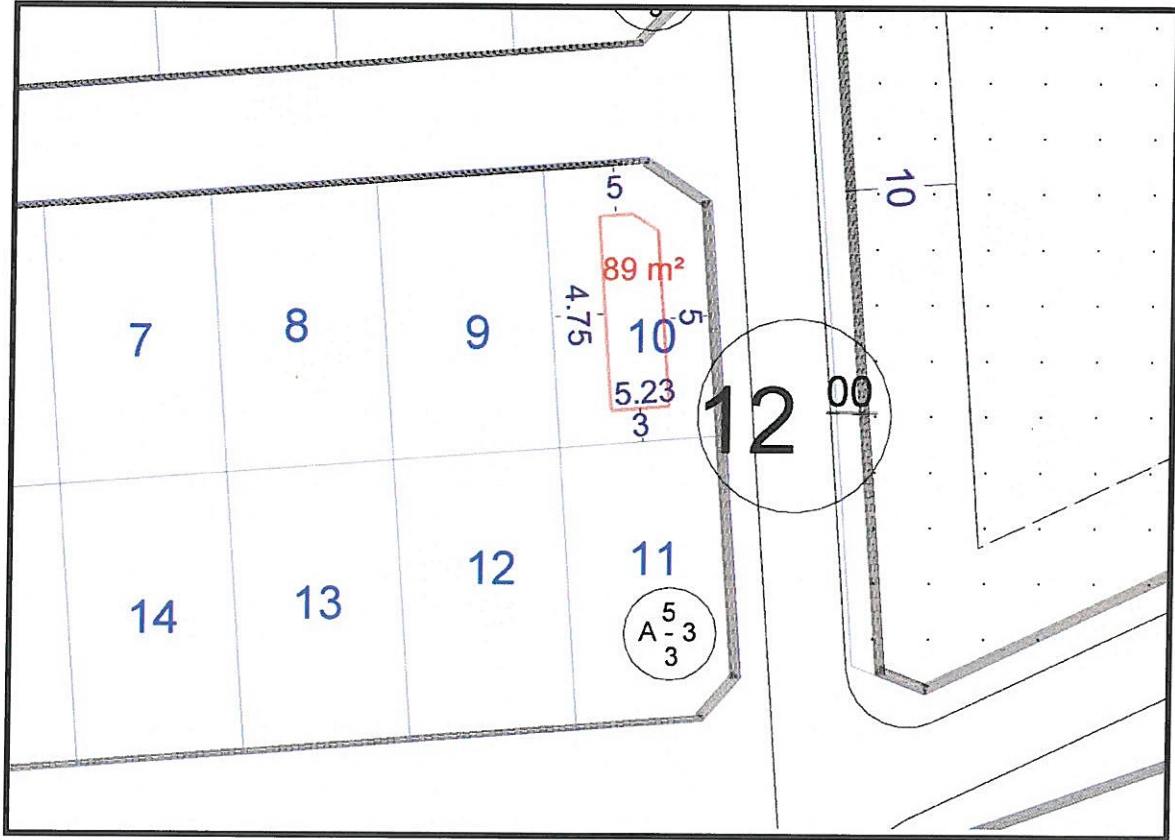
Şekil 1: Plan değişikliğine konu alanın uydu haritasındaki görünümü

2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ AMAÇ KAPSAM VE GEREKÇE

Plan değişikliğine konu Ilica Mahallesi, 478 ada 10 ve 11 parsel no.lu taşınmazlar meri imar planında; gelişme konut alanı olarak planlı olup, ayırık nizam, 3 kat yapılaşma koşulları belirlenmiştir. Planda çekme mesafeleri ön bahçeden 5 metre, komşu parselden 3 metre, arka bahçeden ise 4.75 metre olarak belirtilmiştir. Maksimum TAKS (taban alanı

katsayısı): 0,40 tır. Bu koşullara göre 478 ada 10 parselde $371 \times 0,40 = 148 \text{ m}^2$ taban alanı kullanım hakkı bulunmaktadır.

Köşe parsel konumunda ve dar bir formda olan 478 ada 10 no.lu parselde meri plan koşullarına göre çekme mesafeleri; parselin ön cephesi olan doğusundaki 12 metrelik yol cephesinden 5 metre, kuzeydeki 10 metrelik yol cephesinden 5 metre, güneyindeki komşu parselden (11 no.lu parsel) çekme mesafesi 3 metre, batısındaki parselden ise arka bahçe çekme mesafesi 4.75 metre olarak uygulanmaktadır. Bu durumda (şekil 2'de görüldüğü üzere) parselde yapılacak olan binanın derinliği 5.23 metre olarak gerçekleştirilmektedir. Taban kullanımı incelendiğinde ise 0.40 (148 m^2) olan taban alanı kullanım hakkı yaklaşık 0.24 (89 m^2)'ye düşerek büyük bir bölümü zayi olmaktadır.



Şekil 2: Meri İmar Planına Göre Parselde Oluşan Yapılaşma Durumu

Dolayısıyla söz konusu parselde meri plana göre yapı yaklaşım mesafeleri uygulandıktan sonra, alan büyüklüğü, bina derinliği ve yapı formu itibariyle uygun standartlarda nitelikli bir bina oluşumuna imkan sağlanamamaktadır.

Bu tarz alanlarda; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yer alan; "Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (a) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir." hükmü

kapsamında tabanda zayii olan kullanım hakkı üst katlarda kapalı çıkma olarak kullanılmak istenmekte, bu durumda zeminde dar, üst katlarda kolon desteği olmayan, geniş kapalı çıkmalara sahip, statik açıdan deprem durumunda risk oluşturacak niteliksiz binalar oluşmaktadır.

Bu sorunun mülga Ilıca Belediyesince yapılan parselasyon planında sehven yapılan hatadan kaynaklandığı, 478 ada içerisinde, köşe konumdaki parseller dahil, tüm parsellerin kuzey ve/veya güney yönündeki 10 metrelik yollardan cephe alacağı düşünülmüş ve oluşturulduğu görülmektedir. Bu durumda kuzey güney yönünde dar bir formda oluşturulan plan değişikliğine konu 478 ada 10 parselde, ön cephesi olan, doğusundaki 12 metre genişliğindeki yola göre yapı yaklaşma mesafesi tanımlandığından yukarıdaki izah edilen mağduriyet oluşmaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde **"Parsel cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesini (Birden fazla yola cephe alan parsellerde uygulama imar planında belirtilmemiş ise geniş yol üzerindeki kenar, parsel ön cephesidir. Yolların eşit olması halinde ve köşe başı parsellerde dar kenar, parsel ön cephesidir.)"** olarak tanımlanmaktadır. Dolayısıyla ilgili imar mevzuatına göre uygulama imar planlarında parselin cephe alacağı yönü (ön cephesini) tayin edecek şekilde "parsel cephe yönü" belirlenebileceği açıktır.

Manavgat Ilıca Mahallesi imar planı incelendiğinde; bu tarz dar formadaki ve küçük yüzölçümlü parsellerde oluşan mağduriyetlerin giderilmesi için, benzer şekilde, planda "cephe yönü işareti" tanımlandığı görülmektedir.

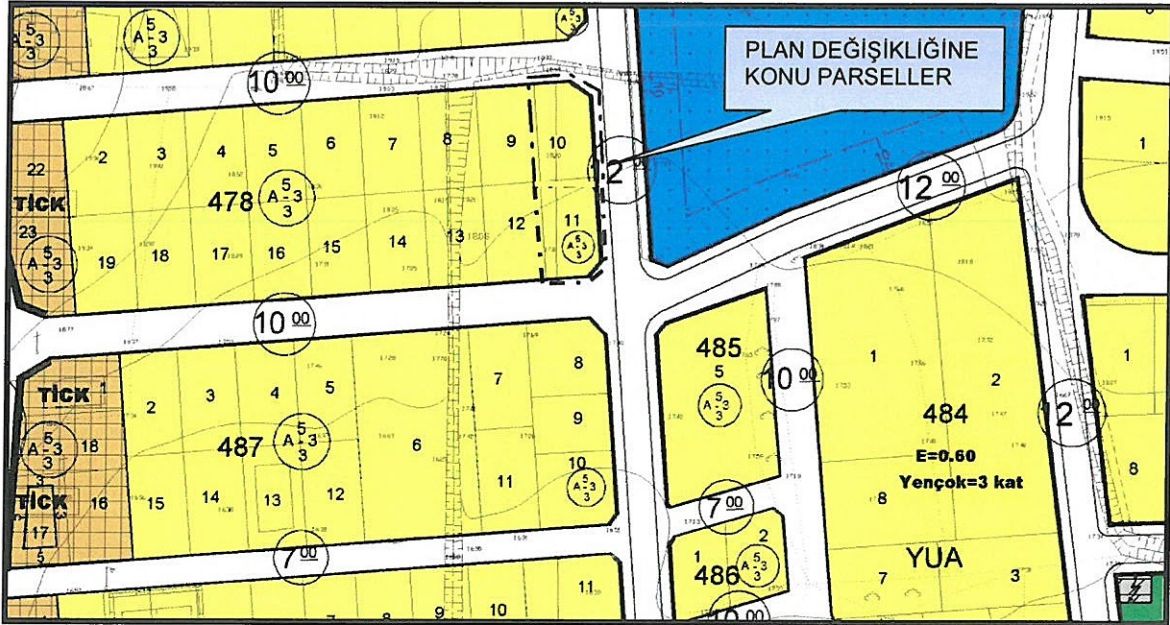
Parsel malikince de; plan değişikliğine konu 478 ada 10 parselde oluşan bu mağduriyetin giderilerek, hem planda verilen yapılaşma hakkının kullanılabilmesi, hem de daha nitelikli ve statik açıdan daha uygun bir bina yapılabilmesi adına uygulama imar planında değişiklik yapılması talep edilmektedir.

Hazırlanan imar planı değişikliğinde; meri planın ana arazi kullanım kararları ve yapılaşma koşulları korunmak suretiyle, parselin cephe yönünü (ön cephesini), kuzeyinde bulunan 10 metrelik yol olarak tayin edecek şekilde "parsel cephe yönü işareti" ("►") tariflenmesi önerilmiştir. Manavgat Belediyesince yapılan değerlendirmede aynı mağduriyetin 478 ada 11 parselde de bulunduğu yapılan düzenlemenin/plan değişikliğinin 478 ada 11 parseli de kapsayacak şekilde hazırlanması gerektiğine karar verilmiştir.

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu Ilıca Mahallesi, 478 ada 10 ve 11 parsel no.lu taşınmazlar meri imar planında; gelişme konut alanı olarak planlı olup, ayırık nizam, 3 kat

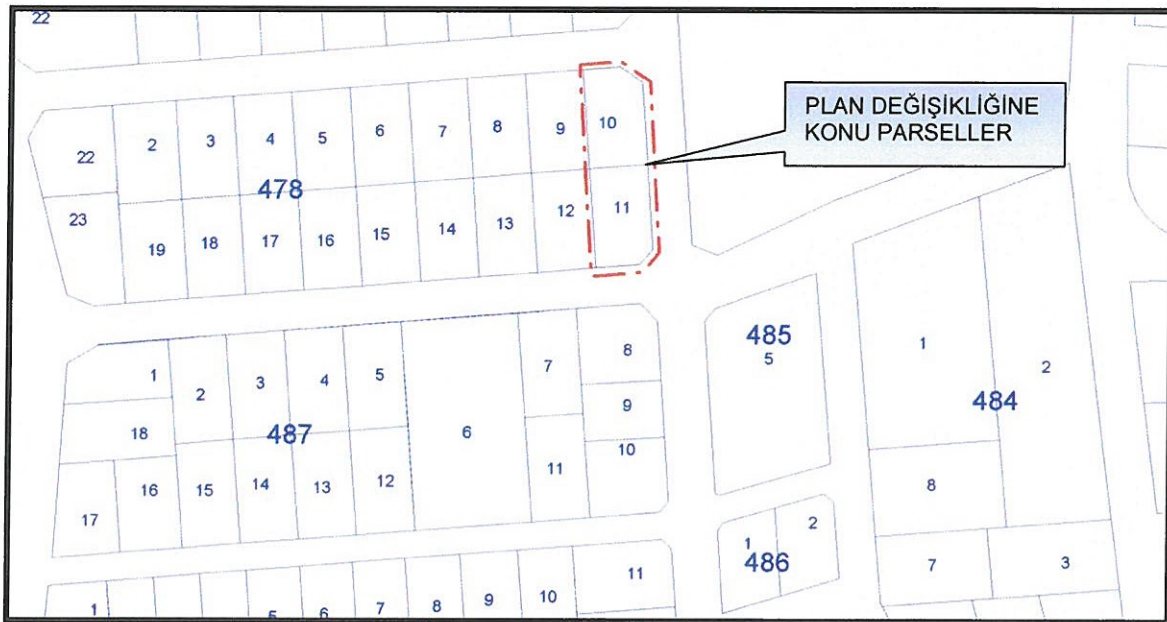
yapılaşma koşulları belirlenmiştir. Planda çekme mesafeleri ön bahçeden 5 metre, komşu parselden 3 metre, arka bahçeden ise 4.75 metre olarak belirtilmiştir. Maksimum TAKS (taban alanı katsayısı): 0,40 tır. Bu koşullara göre 10 no.lu parselde $371 \times 0.40 = 148 \text{ m}^2$ taban alanı kullanım hakkı bulunmaktadır.



Şekil 3: Meri Uygulama İmar Planı Örneği

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yakın çevresinde yapılaşmalar kısmen tamamlanmış durumdadır. Alana ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir.



Şekil 4: Kadastral Durum

PARSELLERDEN GÖRÜNÜM



5. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde; 478 ada 10 parselin ön cephesini, kuzeyindeki 10 metrelik yol olarak tayin edecek şekilde, 478 ada 11 parselin ön cephesini ise, güneyindeki 10 metrelik yol olarak tayin edecek şekilde plan üzerinde "parsel cephe yönü işareti "(↗)" tariflenmiştir.

Yapılan plan değişikliği kapsamında; 478 ada 10 ve 11 no.lu parsellerde yapı yaklaşma mesafeleri; parselin ön cephesi olarak tariflenen 10 metrelik yol cephelerinden 5 metre, doğusundaki 12 metrelik yol cephesinden 5 metre, batısındaki komşu parsellerden çekme mesafesi 3 metre, 10 ve 11 no.lu parsel sınırında ise arka bahçe çekme mesafesi şeklinde 4.75 metre olarak uygulanacaktır.

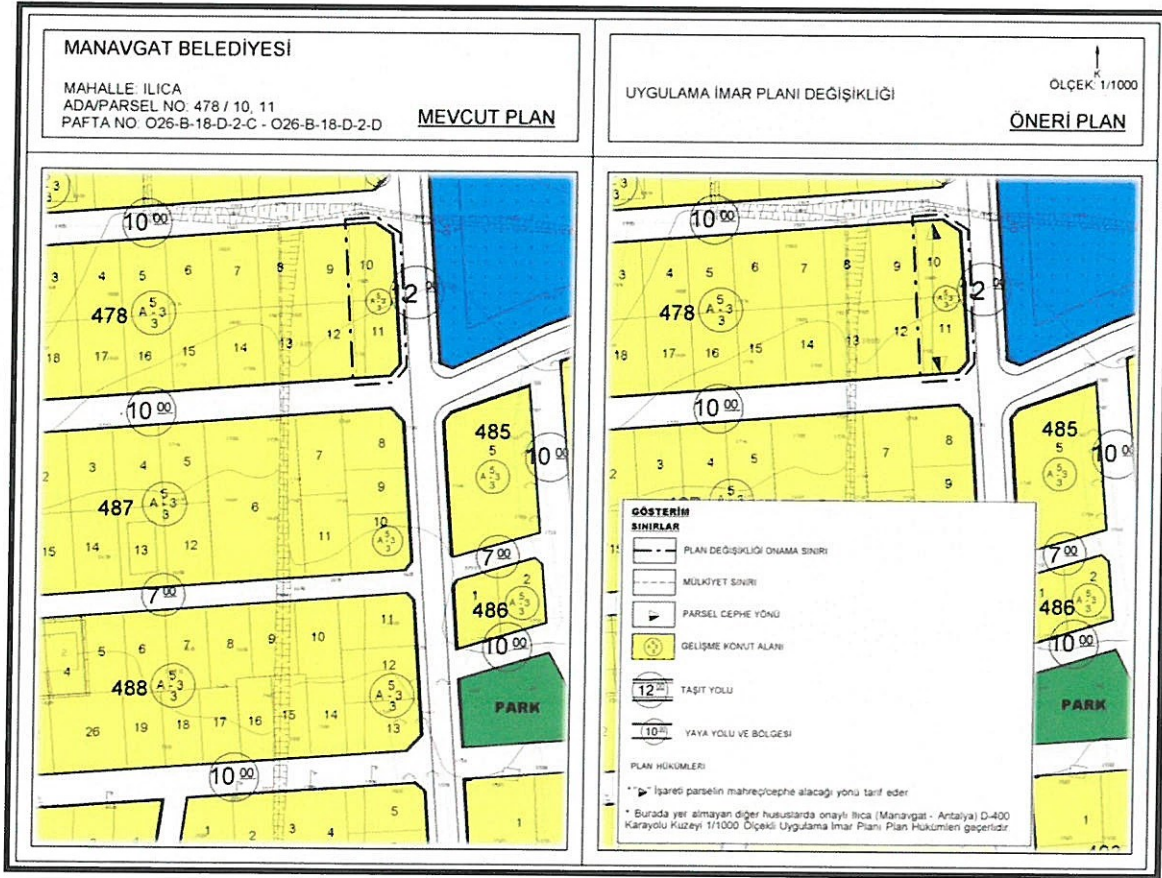
Yapılan düzenleme kapsamında her iki parselde, maksimum taban alanı kullanım hakkı (TAKS: 0,40) aşılmamakta olup her hangi bir alan kazanımı ve yoğunluk artışı söz konusu olmamıştır.

Yapılan uygulama imar planı değişikliği ile parselasyon planında sehven yapılan hataya bağlı oluşan mağduriyet, herhangi bir alan kazanımı ve yoğunluk artışına sebebiyet verilmeden giderilmiştir. Hazırlanan plan değişikliği ile 478 ada 10 ve 11 parsellerde ilgili yönetmeliklerde belirlenen minimum bina cephe-derinlik koşullarını sağlayacak şekilde daha

nitelikli ve kullanılabilir bir yapı oluşumuna imkân verecek plan kararlarının üretilmesi sağlanmıştır.

Yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Eki Gösterimlerine uygun olarak, 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda raporu ile bir bütün olarak hazırlanmıştır.

Saygılarımla..



Şekil 6 : Mevcut-Öneri Uygulama İmar Planı Örneği

6. PLAN HÜKÜMLERİ

* "(►)" işareti parselin mahreç / cephe alacağı yönü tarif eder.

* Burada yer almayan diğer hususlarda onaylı "İlica (Manavgat - Antalya) D-400 Karayolu Kuzeyi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri" geçerlidir.