



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih: **29.04.2021**

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHİS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.04.2021 tarihli toplantısında gündemin 110. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisinin 02.04.2021 tarih ve 38 sayılı kararı ile uygun bulunan, Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde, Yukarı Pazarcı Mahallesi 154 ada 17 parselin yapılaşma koşullarının ve plan notlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisinin 02.04.2021 tarih ve 38 sayılı kararı ile uygun bulunan, Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde, Yukarı Pazarcı Mahallesi 154 ada 17 parselin yapılaşma koşullarının ve plan notlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Banş BULUT
İmar Kom. Başkanı


Mihaat ARAS
İmar Kom. Üyesi


Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Mehmet HACIARIFOĞLU
İmar Kom. Üyesi


Ali CETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi : 02.04.2021
Kararın Sayısı : 38

Konu: Antalya-Manavgat İlçesi Yukarı Pazarcı Mahallesi 154 ada 17 no.lu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.

Manavgat Belediye Meclisi; 02.04.2021 tarihinde Cuma günü saat 14.30'da 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, Yusuf KARAMANCI, Ümmü Gülsüm CENGİZ, Mehmet KARA, Şaban İNCİ, Mustafa UYSAL, Sedat EKEN, Hasan AŞKIN, Özcan YILDIRIM, Hilmi USLU, Cemile AKBULUT, Ramazan ARSLAN ve Unsul ÇİVİLER'in iştirakiyle 1. Birleşimin 1. Oturum toplantısının görüşülmesine devam edildi.

Gündemin 11. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Antalya-Manavgat İlçesi Yukarı Pazarcı Mahallesi 154 ada 17 no.lu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı olduğunu bildirdi.

Meclis Başkanı. Meclis Üyelerine İmar Komisyonu Raporunu okutayım mı diye sordu. Meclis üyeleri okutulmuş kabul edelim dedi.

İmar Komisyonu Raporu: 02.03.2021 tarihli Belediye Meclisi Toplantısında görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen, "Antalya-Manavgat İlçesi Yukarı Pazarcı Mahallesi 154 ada 17 no.lu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" komisyonumuzca incelenmiş; herhangi bir 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-Manavgat İlçesi Yukarı Pazarcı Mahallesi 154 ada 17 no.lu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı konusunun Komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.



Meclis Katipleri

Seval ÖZ ÖZGENÇ

Ayşe Zehra AKIN

MANAVGAT BELEDİYESİ

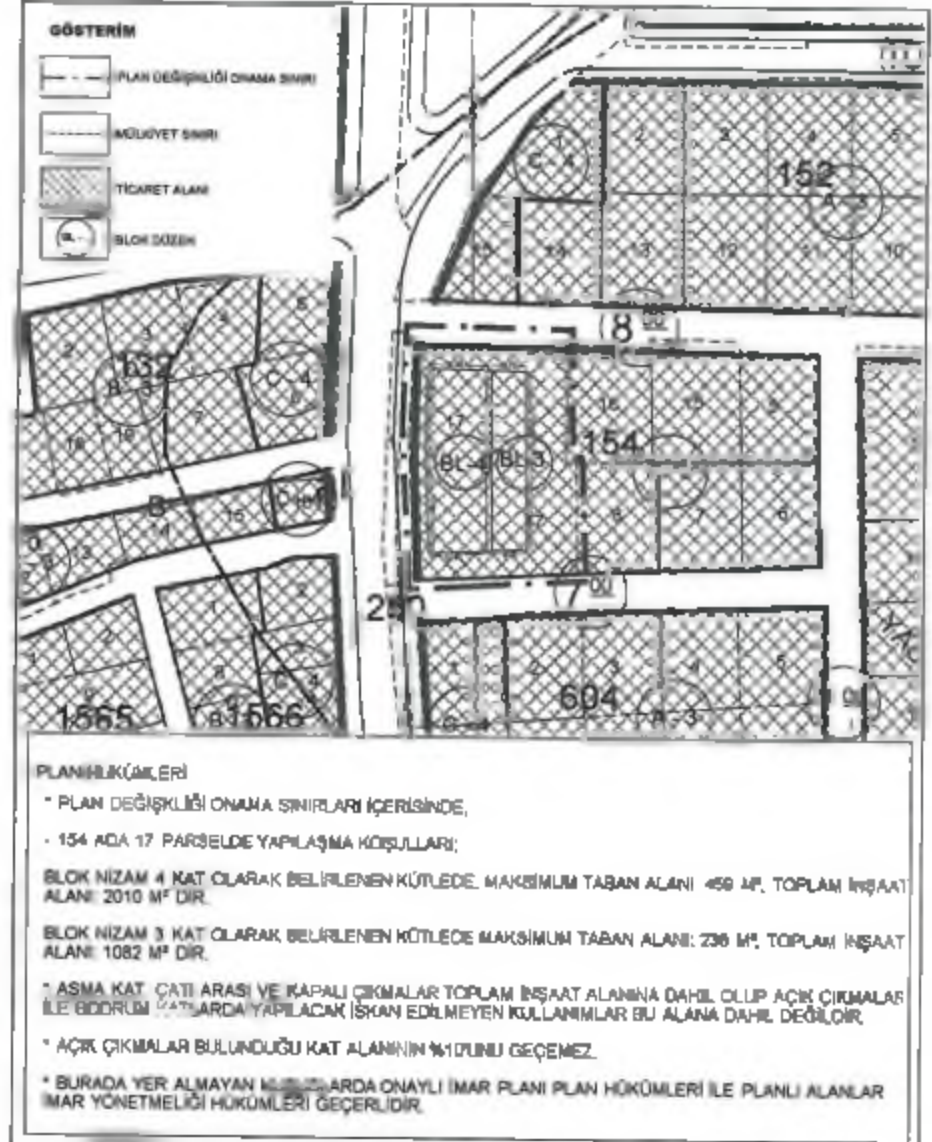
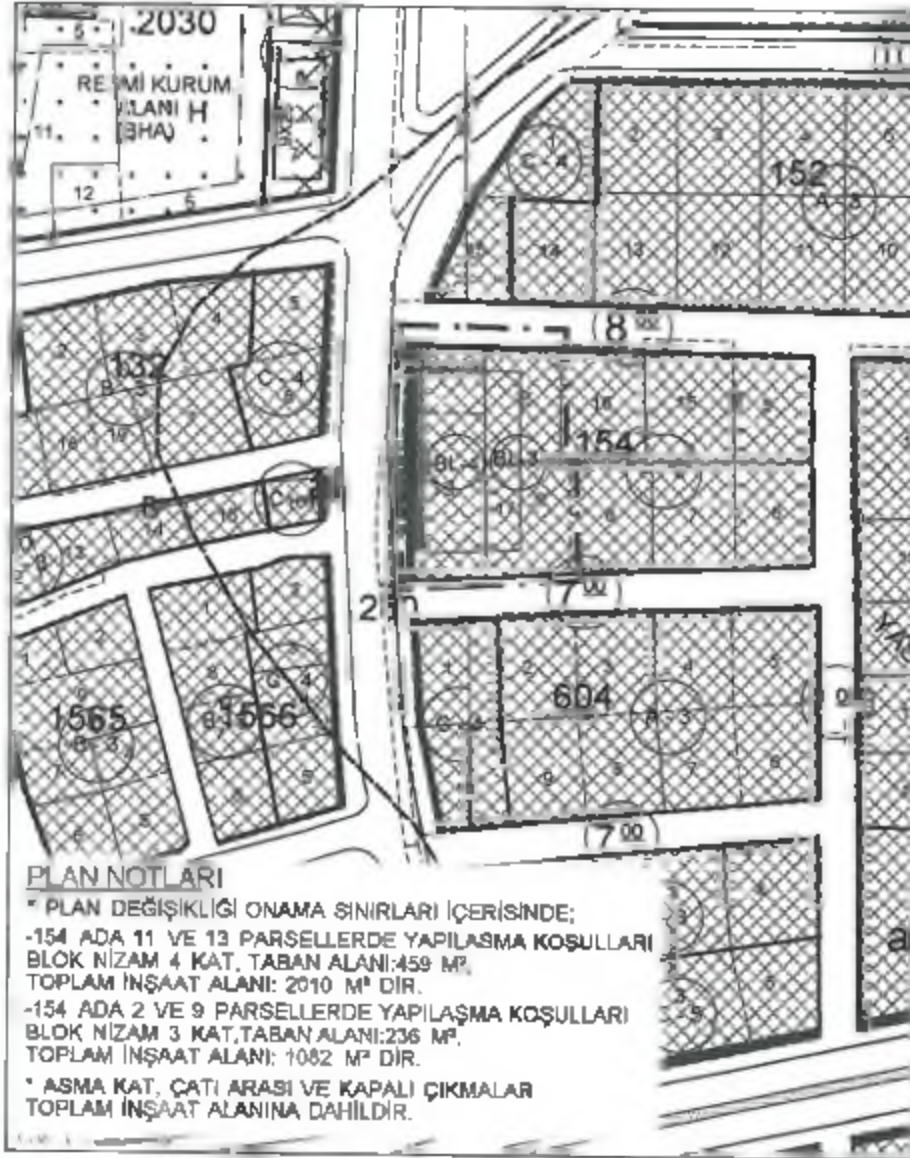
MAHALLE, YUKARI PAZARCI
ADA/PARSEL NO: 154 / 17
PAFTA NO. 028B-24B-2C, 028B-25A-1D

MEVCUT PLAN

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK 1/1000

ÖNERİ PLAN



ANTALYA – MANAVGAT İLÇE BELEDİYESİ
YUKARI PAZARCI MAHALLESİ 154 ADA 17 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

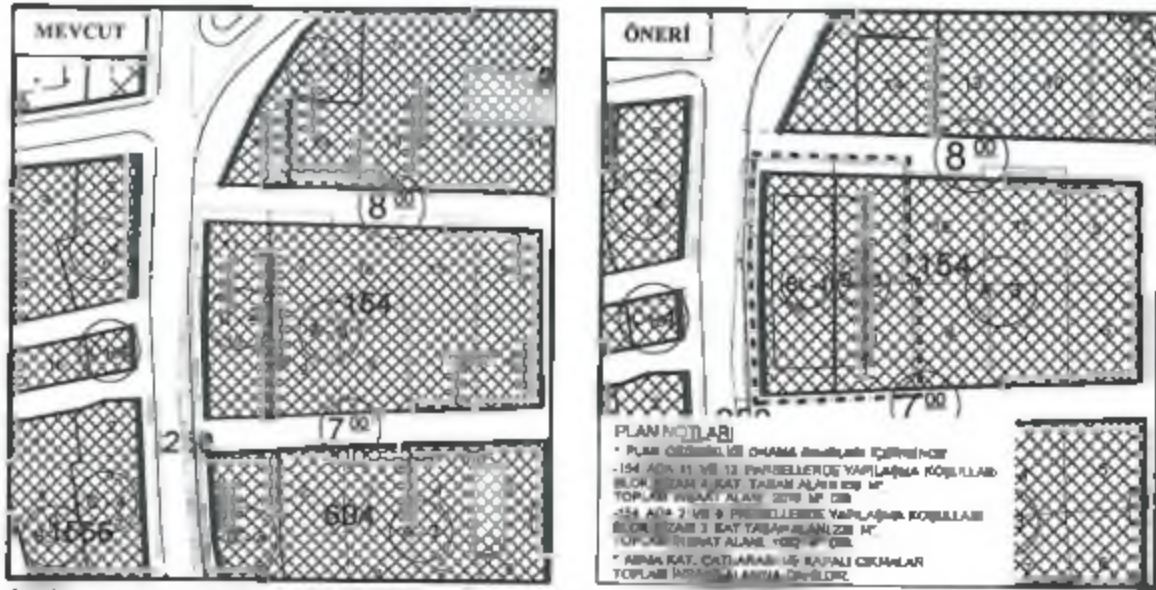
Plan değişikliğine konu alan; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Yukarı Pazarci Mahallesi, O26-b-25-a-1-d ve O26-b-24-b-2-c imar paftalarında yer alan 154 ada 17 parsel no.lu taşınmazı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu 17 numaralı parsel tapu kayıtlarına göre 1399,37 m²'dir. Parsel konum olarak Mehmet Akif Caddesi üzerinde yer almakta olup Manavgat Belediyesi Hizmet Binası ve İbrahim Sözen Caddesi'ne yaklaşık 100 m mesafededir.



Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydudan Görünümü

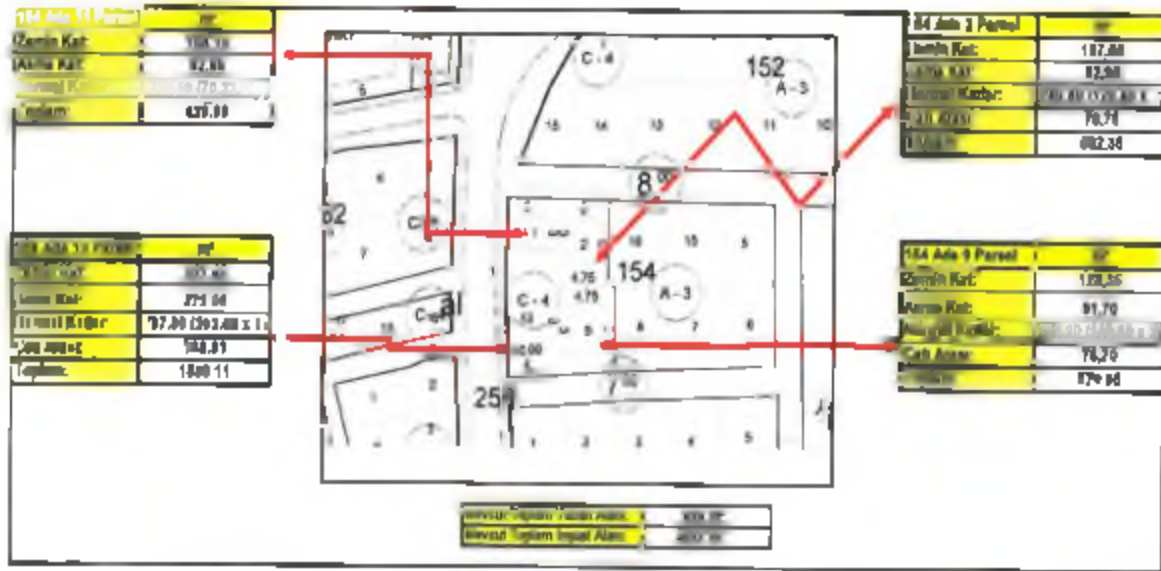
2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ AMAÇ KAPSAM VE GEREKÇE

Plan değişikliğine konu 154 ada 17 parsel eski 154 ada 2, 9, 11 ve 13 parsellerin tevhidini ile oluşmuştur. Geçmişte, 154 ada 2 ve 9 no.lu parseller ayırık nizam, 3 kat, 154 ada 11 ve 13 no.lu parseller ise C nizam, 4 kat olarak planlı iken Manavgat Belediye Meclisinin 03.12.2013 tarih ve 74 sayılı kararı ile uygulama imar planı değişikliği yapılarak parsellerin tevhidine ve bütüncül kullanımına olanak sağlayacak şekilde blok nizam yapılaşma koşulu getirilmiştir.



Şekil 2: Belediye Meclisinin 03.12.2013 tarih ve 74 sayılı karar ile onaylanan uygulama imar planı değişikliği örneği

Halen yürürlükte olan bu plan değişikliği kapsamında toplam inşaat alanı (TİA) belirlendiği görülmektedir. Meri plan notları kapsamında; blok nizam 4 kat önerilen yapıda toplam inşaat alanı 2010 m², blok nizam 3 kat önerilen yapıda toplam inşaat alanı 1082 m² olarak belirlenmiş ve asma kat, çatı arası ve kapalı çıkımların toplam inşaat alanına dahil olduğu plan notuna eklenmiştir.



Şekil 3: Belediye Meclisinin 03.12.2013 tarih ve 74 sayılı karar ile yapılan plan değişikliğinin açıklama raporunda yer alan yoğunluk hesapları.

03.12.2013 tarihinde yapılan uygulama imar planı değişikliği kapsamında; hazırlandığı tarihteki plan hükümleri ve yönetmelikler doğrultusunda her bir parselin, zemin kat, asma kat, normal katlar ve çatı arası ayrı ayrı hesap edilerek toplam emsal/katlar alanlarının hesaplandığı ve çıkan bu değerlerin plan hükümlerinde toplam inşaat alanı (TİA) olarak ifade edildiği görülmektedir.

Plan değişikliğinin yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan planlı alanlar tip imar yönetmeliği ve Manavgat kent merkezi uygulama imar planı hükümlerinde ayrı bir tanım ve farklılık bulunmadığından planda belirlenen toplam inşaat alanı (TİA), yapılaşmaya konu toplam emsal alanı gibi değerlendirilip açık çıkmalar, bodrum katta yapılan otopark, sığınak, asansör boşlukları, yakıt ve su depoları, enerji odaları vb. iskana konu edilmeyen emsal harici kullanımlar ilave olarak yapılabiliyordu.

Ancak; 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmî Gazetede, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği yayımlanmış ve planlı alanlarda yapılan uygulamalara ilişkin yeni tanımlar ve hükümler getirilmiştir. Yapılan bu değişiklik kapsamında, "Toplam Yapı İnşaat Alanı" tanımı getirilerek, "*İşiklikler ve avlular hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile binadaki ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen bütün katlarının alanının*" bu alana dahil olduğu ifade edilmiştir.

Bu durum yönetmelik değişikliği öncesi onaylı imar planı ve/veya değişiklikleri kapsamında "toplam inşaat alanı (TİA)" ifadesi bulunan tüm parsellerde mağduriyetlere yol açmaktadır. Plan değişikliğine konu 154 ada 17 parsel de bunlardan birisidir.

Yukarıda da ifade edildiği üzere; yönetmelik değişikliği öncesinde, toplam inşaat alanına dahil edilmeden yapılabilen açık çıkmalar, otopark, sığınak, asansör boşlukları, yakıt ve su depoları, enerji odaları vb. gibi bodrum katta yapılan iskana konu edilmeyen emsal harici mekanlar, yapılan yönetmelik değişikliği kapsamında toplam inşaat alanına dahil edildiğinden ilave olarak artık yapılamamaktadır.

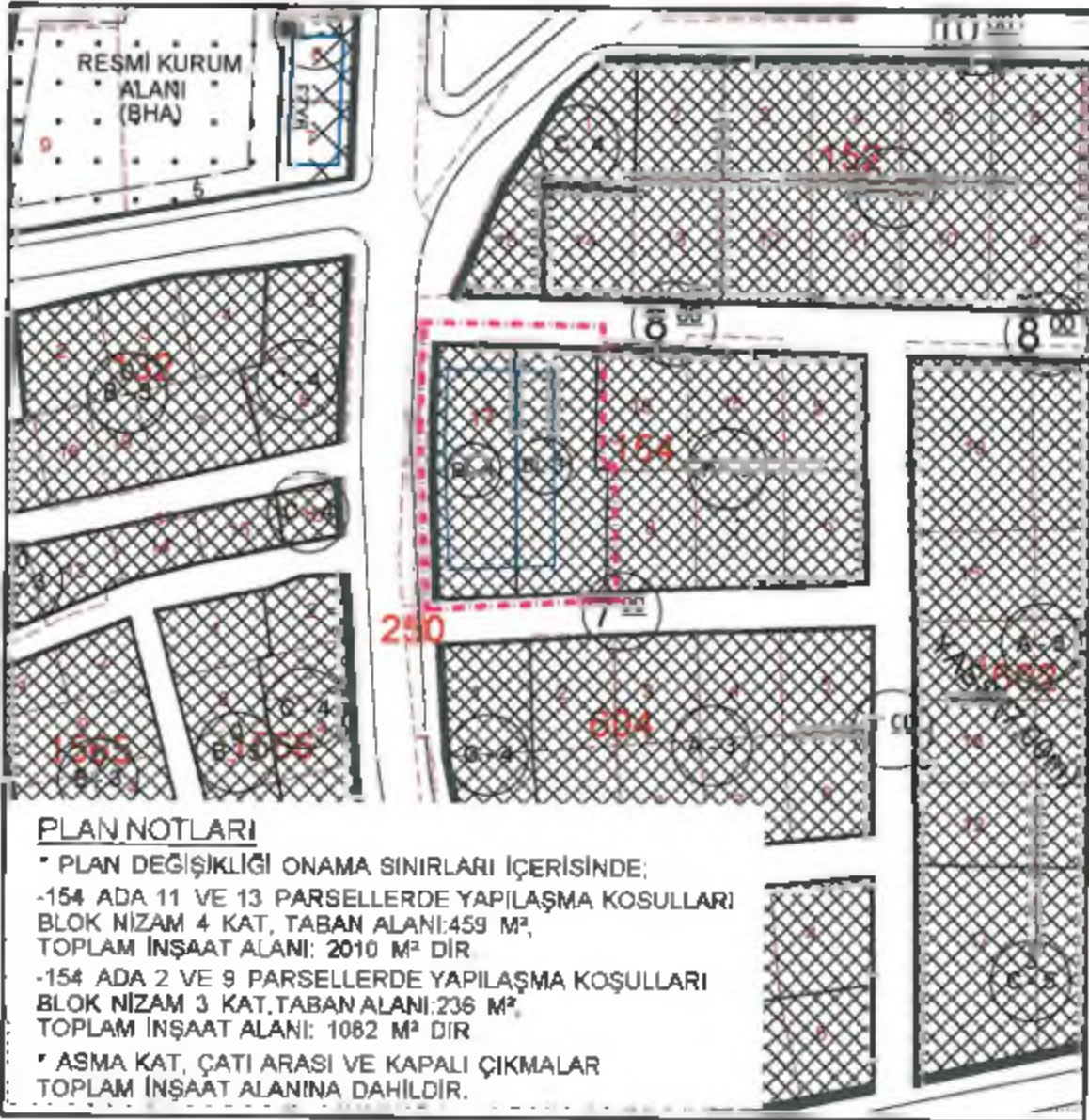
Meri imar planı kararları ile hazırlandığı tarihteki mevzuat hükümleri çerçevesinde bu hakkını kullanabilen plan değişikliğine konu parsel, plan notlarında ayrıca bir hüküm belirtilmediğinden 2017 yılında yapılan yönetmelik değişikliği ile doğrudan bu haklarından mahrum kalmaktadır.

Oluşan bu mağduriyetin giderilebilmesi için uygulama imar planında değişiklik yapılması gereği oluşmaktadır.

Yapılan uygulama imar planı değişikliği ile yoğunluk/emsal artışına sebebiyet vermeden plan hükümlerinde değişiklik yapılarak bu mağduriyetin giderilmesi amaçlanmıştır.

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan, Manavgat (1.Etap) Kent Merkezi 1/1000 Ölçekli İlave + Revizyon Uygulama İmar Planı içerisinde yer almaktadır. Yürürlükte bulunan onaylı imar planı kararlarına göre; 154 ada 17 parsel "ticaret alan" olarak planlı olup meri plan hükümleri kapsamında üst katlarda isteğe bağlı olarak ticaret veya konut kullanımları yapılabilmektedir. Meri planda, blok nizam kütle belirlenmiş olup bir kısmı 4 kat, bir kısmı da 3 kat olarak önerilmiştir. 4 kat olarak belirlenen kısım 459 m², 3 kat olarak belirlenen kısım ise 236 m² taban oturumuna sahiptir. Meri planda Toplam İnşaat Alanı (TİA) belirlenmiş olup blok nizam 4 kat olan kısım için 2010 m², blok nizam 3 kat olan kısım için 1082 m² olarak tanımlıdır. Asma kat, çatı arası ve kapalı çıkımların toplam inşaat alanına dahil olduğu plan hükümlerinde belirtilmektedir.



Şekil 4: Meri Uygulama İmar Planı Örneği

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu 154 ada 17 parsel, eski 154 ada 2, 9, 11 ve 13 parsellerin tevhid edilmesi ile oluşmuştur. Plan değişikliğine konu parselde, Mehmet Akif Caddesi üzerinde 2 adet eski yapı bulunmaktadır. Alana ilişkin kadastral durum ve alandan görünüm aşağıdadır.



Şekil 5: Kadastral Durum

Alandan Görünümler





5. PLANLAMA KARARLARI

Günümüz kent merkezlerinin en önemli sorunlarından birisi trafik sıkışıklığı ve otopark sorunudur. Otopark yönetmeliğinde yapılan son değişiklikler kapsamında otopark ihtiyacının, yapılacak yapının parselinde karşılanması zorunlu hale gelmektedir.

Manavgat kent merkezinde yer alan plan değişikliğine konu parsel ticari hareketliliğin ve taşıt trafiğinin yoğun olduğu bir konumdadır. Söz konusu parselde yapılacak yapının otopark ihtiyacını karşılanabilmesi için bodrum katta otopark yapılmak istenmektedir.

Yönetmelik değişikliği öncesinde, toplam inşaat alanına dahil edilmeden yapılabilen açık çıkmalar, otopark, sığınak, asansör boşlukları, yakıt ve su depoları, enerji odaları vb gibi bodrum katta yapılan iskana konu edilmeyen emsal harici mekanlar, yapılan yönetmelik değişikliği kapsamında toplam inşaat alanı tanımına dahil edildiğinden ilave olarak artık yapılamamaktadır.

Meri imar planı kararları ile hazırlandığı tarihteki mevzuat hükümleri çerçevesinde bu hakkını kullanabilen parsel, plan notlarında ayrı bir hüküm belirtilmediğinden 2017 yılında yapılan yönetmelik değişikliği ile doğrudan bu haklarından mahrum kalmaktadır.

Bu mağduriyetin giderilmesine yönelik hazırlanan uygulama imar planı değişikliğinde; emsal/yoğunluk artışına sebebiyet vermeyecek şekilde, meri planda yer alan ticaret alanı kullanımı, yapı nizamı, kat adetleri ile blok kütle taban oturumları ve toplam inşaat alanı kararları korunmuş, "Asma kat, çatı arası ve kapalı çıkmalar toplam inşaat alanına dahildir". plan hükmü, "Asma kat, çatı arası ve kapalı çıkmalar toplam inşaat alanına dahil olup açık çıkmalar ile bodrum katlarda yapılacak iskan edilmeyen kullanımlar bu alana dahil değildir" şeklinde düzenlenmiştir.

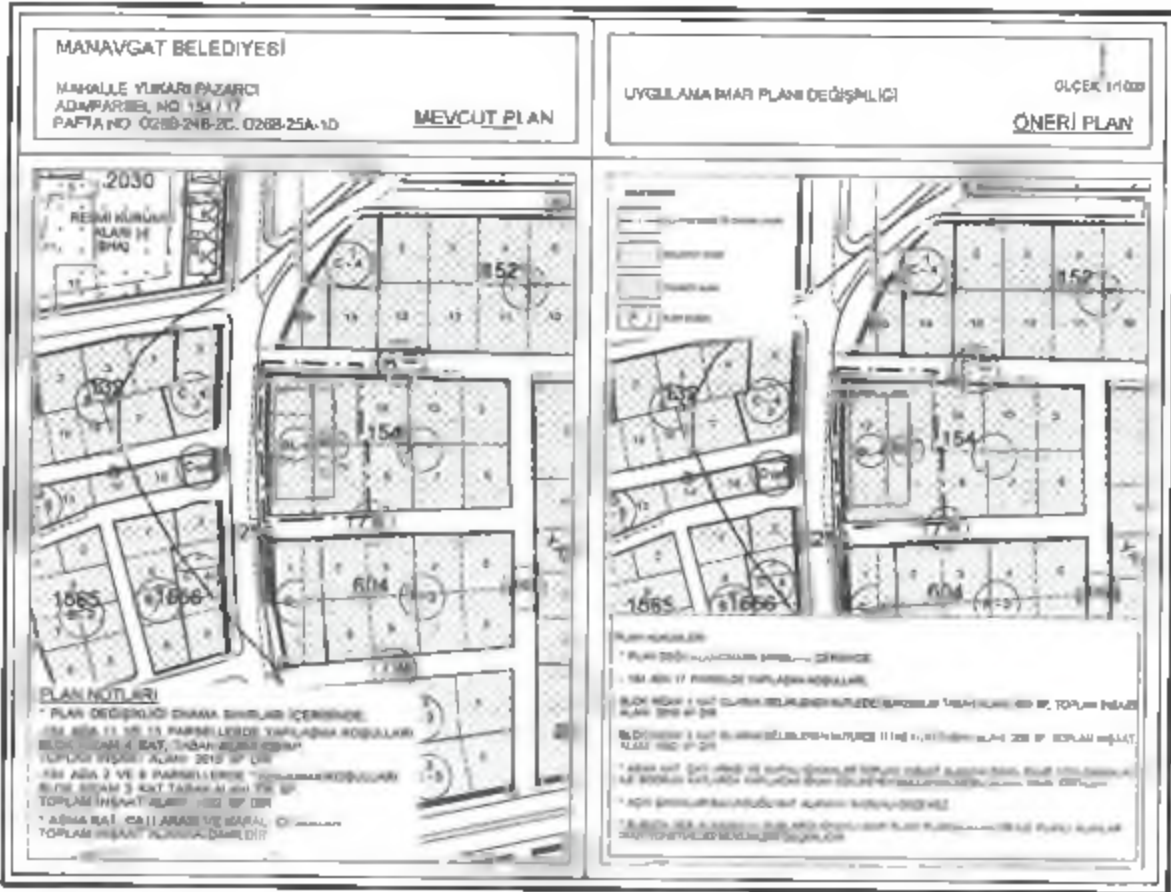
Öneri plan değişikliği kapsamında; "açık çıkmalar bulunduğu kat alanının %10'unu geçemez" plan hükmü de ilave edilerek yapılacak açık çıkma/balkon kullanımlarına ilave sınırlama getirilmiştir.

154 ada 17 parselde yapılan uygulama imar planı değişikliği ile bodrum katlarda yapılan; otopark, sığınak, asansör boşlukları, yakıt ve su depoları, enerji odaları vb gibi iskana konu edilmeyen kullanımlar ile balkon kullanımlarının, meri planda belirlenen toplam inşaat alanına dahil edilmeden ilgili plan hükümleri ve ilgili yönetmeliklerde belirtilen kriterler çerçevesinde yapılmasına imkan sağlanarak 2017 yılında yapılan yönetmelik değişikliği kapsamında parselde oluşan mağduriyetin, herhangi bir emsal/yoğunluk artışına sebebiyet vermeden, giderilmesi sağlanmıştır.

Öneri plan değişikliği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Eki Gösterimlerine uygun olarak raporu ve plan hükümleri ile bir bütün olarak hazırlanmıştır.

6. PLAN HÜKÜMLERİ

- Plan değişikliği onama sınırları içerisinde;
 - 154 ada 17 parselde yapılaşma koşulları;
Blok Nizam, 4 kat olarak belirlenen kütlede, maksimum Taban Alanı: 459 m², Toplam İnşaat Alanı: 2010 m² dir.
 - Blok Nizam, 3 kat olarak belirlenen kütlede maksimum Taban Alanı: 236 m², Toplam İnşaat Alanı: 1082 m² dir.
- A asma kat, çatı arası ve kapalı çıkmalar toplam inşaat alanına dahil olup açık çıkmalar ile bodrum katlarda yapılacak iskan edilmeyen kullanımlar bu alana dahil değildir.
- A açık çıkmalar bulunduğu kat alanının %10'unu geçemez.
- Burada yer almayan hususlarda "Onaylı İmar Planı Plan Hükümleri" ile "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" hükümleri geçerlidir.



Şekil 6: Mevcut Plan-Onaylı İmar Planı Değişikliği Örneği



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Manavgat Belediyesi
Mahalle : Y.Pazarıcı Mahallesi
Ada/Parsel : 154 ada 17 parsel
Ölçek : 1/1000

Manavgat Belediye Meclisinin 02.04.2021 tarih ve 38 sayılı kararı ile uygun bulunan, Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde, Yukarı Pazarıcı Mahallesi 154 ada 17 parselin yapılaşma koşullarının ve plan notlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.04.2021 tarihli toplantısında gündemin 110. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğinin amacı incelendiğinde, plan değişikliğine konu 154 ada 17 parsel eski 154 ada 2, 9, 11 ve 13 parsellerin tevhidî ile oluştuğu, geçmişte, 154 ada 2 ve 9 no.lu parseller ayrıntı nizam, 3 kat, 154 ada 11 ve 13 no.lu parseller ise C nizam, 4 kat olarak planlı iken Manavgat Belediye Meclisinin 03.12.2013 tarih ve 74 sayılı kararı ile uygulama imar planı değişikliği yapılarak parsellerin tevhidine ve bütüncül kullanımına olanak sağlayacak şekilde blok nizam yapılaşma koşulu getirildiği, balen yürürlükte olan bu plan değişikliği kapsamında toplam inşaat alanı (TİA) belirlendiği, meri plan notları kapsamında; blok nizam 4 kat önerilen yapıda toplam inşaat alanı 2010 m², blok nizam 3 kat önerilen yapıda toplam inşaat alanı 1082 m² olarak belirlenerek ve asma kat, çatı arası ve kapalı çıkımların toplam inşaat alanına dahil olduğu plan notuna eklendiği belirtilmiştir.

03.12.2013 tarihinde yapılan uygulama imar planı değişikliği kapsamında; hazırlandığı tarihteki plan hükümleri ve yönelemelikler doğrultusunda her bir parselin, zemin kat, asma kat, normal katlar ve çatı arası ayrı ayrı hesap edilerek toplam emsal/katlar alanlarının hesaplandığı ve çıkan bu değerlerin plan hükümlerinde toplam inşaat alanı (TİA) olarak ifade edildiği görüldüğü, plan değişikliğinin yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan planlı alanlar tip imar yönetmeliği ve Manavgat kent merkezi uygulama imar planı hükümlerinde ayrı bir tanım ve farklılık bulunmadığından planda belirlenen toplam inşaat alanı (TİA), yapılaşmaya konu toplam emsal alanı gibi değerlendirilip açık çıkımlar, bodrum katta yapılan otopark, sığınak, asansör boşlukları, yakıt ve su depoları, enerji odaları vb. iskana konu edilmeyen emsal harici kullanımlar ilave olarak yapılabildiği ancak 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile planlı alanlarda yapılan uygulamalara ilişkin yeni tanımlar ve hükümler getirilmediği, yapılan bu değişiklik kapsamında, "Toplam Yapı İnşaat Alanı" tanımı getirilerek, "Işıklıklar ve avlular hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkımlar ile binadaki ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen bütün katlarının alanının" bu alana dahil olduğu ifade edildiği, bu durum yönetmelik değişikliği

öncesi onaylı imar planı ve/veya değişiklikleri kapsamında "toplam inşaat alanı (TİA)" ifadesi bulunan tüm parsellerde mağduriyete yol açtığı ve plan değişikliğine konu 154 ada 17 parsel de bunlardan birisi olduğu belirtilmiştir.

Yönetmelik değişikliği öncesinde, toplam inşaat alanına dahil edilmeden yapılabilen açık çıkmalar, otopark, sığınak, asansör boşlukları, yakıt ve su depoları, enerji odaları vb. gibi bodrum katta yapılan iskana konu edilmeyen emsal harici mekanlar, yapılan yönetmelik değişikliği kapsamında toplam inşaat alanına dahil edildiğinden ilave olarak artık yapılamamakta olduğu, meri imar planı kararları ile hazırlandığı tarihteki mevzuat hükümleri çerçevesinde bu hakkını kullanabilen plan değişikliğine konu parsel, plan notlarında ayrıca bir hüküm belirtilmediğinden 2017 yılında yapılan yönetmelik değişikliği ile doğrudan bu haklarından mahrum kaldığı, oluşan bu mağduriyetin giderilebilmesi için uygulama imar planında değişiklik yapılması gereği oluştuğu ve yapılan uygulama imar planı değişikliği ile yoğunluk/emsal artışına sebebiyet vermeden plan hükümlerinde değişiklik yapılarak bu mağduriyetin giderilmesi amaçlandığı tespit edilmiştir.

Konu Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre incelendiğinde:

Plan teklifinde yer alan plan açıklama raporuna göre;

Öneri plan değişikliği sonrası nüfus artışı olmadığından herhangi ilave bir donatı alanı oluşturulmasına gerek olmadığı değerlendirilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisinindir.