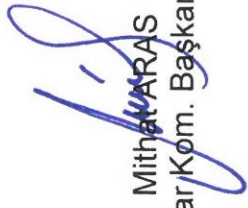




ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:24.10.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHİS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2023 tarihli toplantısında gündemin 110. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.10.2023 tarih ve 108 sayılı kararı ile uygun bulunan; Çeltikçi Mahallesi, 145 ada 1 parselin Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanından İmalathane Tesisi Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.10.2023 tarih ve 108 sayılı kararı ile uygun bulunan; Çeltikçi Mahallesi, 145 ada 1 parselin Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanından İmalathane Tesisi Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2023 tarih 516 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mithat KARAS
İmar Kom. Başkanı


Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.


Hasan Ali AÇAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.


Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi : 03.10.2023
Kararın Sayısı : 108

Konu: Çeltikçi Mahallesi 145 Ada 1 Parsel
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı
Değişikliği.

Manavgat Belediye Meclisi; 03.10.2023 tarihinde Salı günü saat 14.00'de Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Bülent ÖZGÜVEN, üyelerden; Erşan ÖZDEN, Ali COŞKUN, Ayşe ÇETİN ÖNAL, Mustafa Kemal DÖNMEZ, 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, Mehmet KARA, Şaban İNÇİ, Sedat EKEN, Ahmet GÜLAYDIN, Ramazan ARSLAN ve Ünsal ÇİVİLER'in iştirakiyle 1. Birleşimin 1. Oturum toplantısına devam edildi.

Gündemin 8. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Antalya İli, Manavgat İlçesi, Çeltikçi Mahallesi 145 Ada 1 Parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği olduğunu bildirdi.

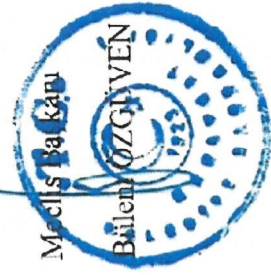
Meclis Başkanı, Meclis Üyelerine İmar Komisyonu Raporunu okutayım mı diye sordu. Meclis üyeleri okutulmuş kabul edelim dedi.

İmar Komisyonu Raporu: 04.09.2023 tarihli Belediye Meclisi Toplantısı'nda görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen; "Antalya İli, Manavgat İlçesi, Çeltikçi Mahallesi 145 Ada 1 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" komisyonumuzca incelenmiş, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.07.2023 tarih ve 516 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olarak Çeltikçi Mahallesi 145 ada 1 parselin kullanım kararının "Akaryakıt ve LPG Satış ve Servis İstasyonu'nundan" İmalathane Tesis Alanı (K)" na dönüştürülmesi amaçlı hazırladığı görüşmüş 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, Çeltikçi Mahallesi 145 Ada 1 Parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun Komisyonardan geldiği şekliyle kabul edilmesine toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.



Meclis Katipleri

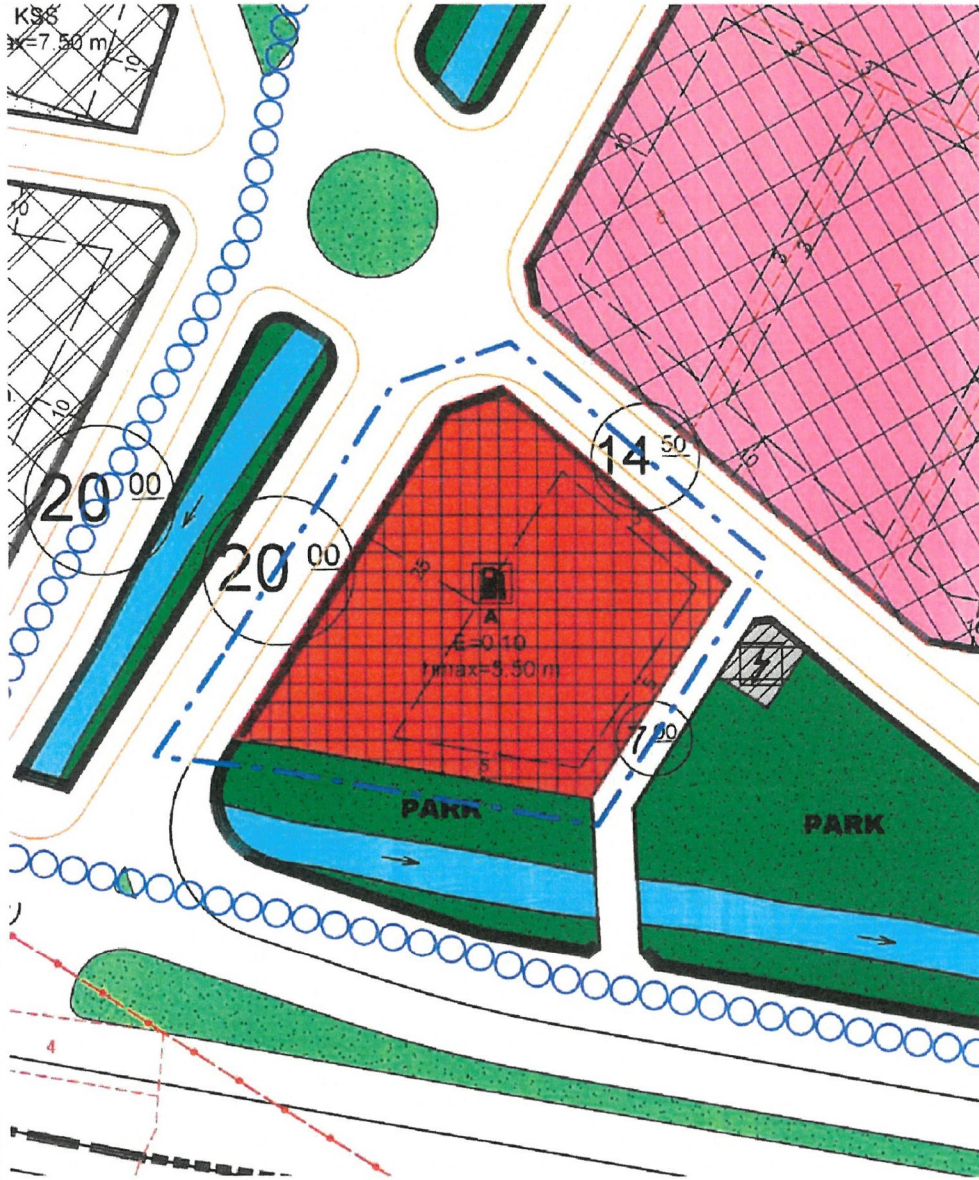
Seval ÖZ ÖZGENÇ

Mehmet DOĞAN

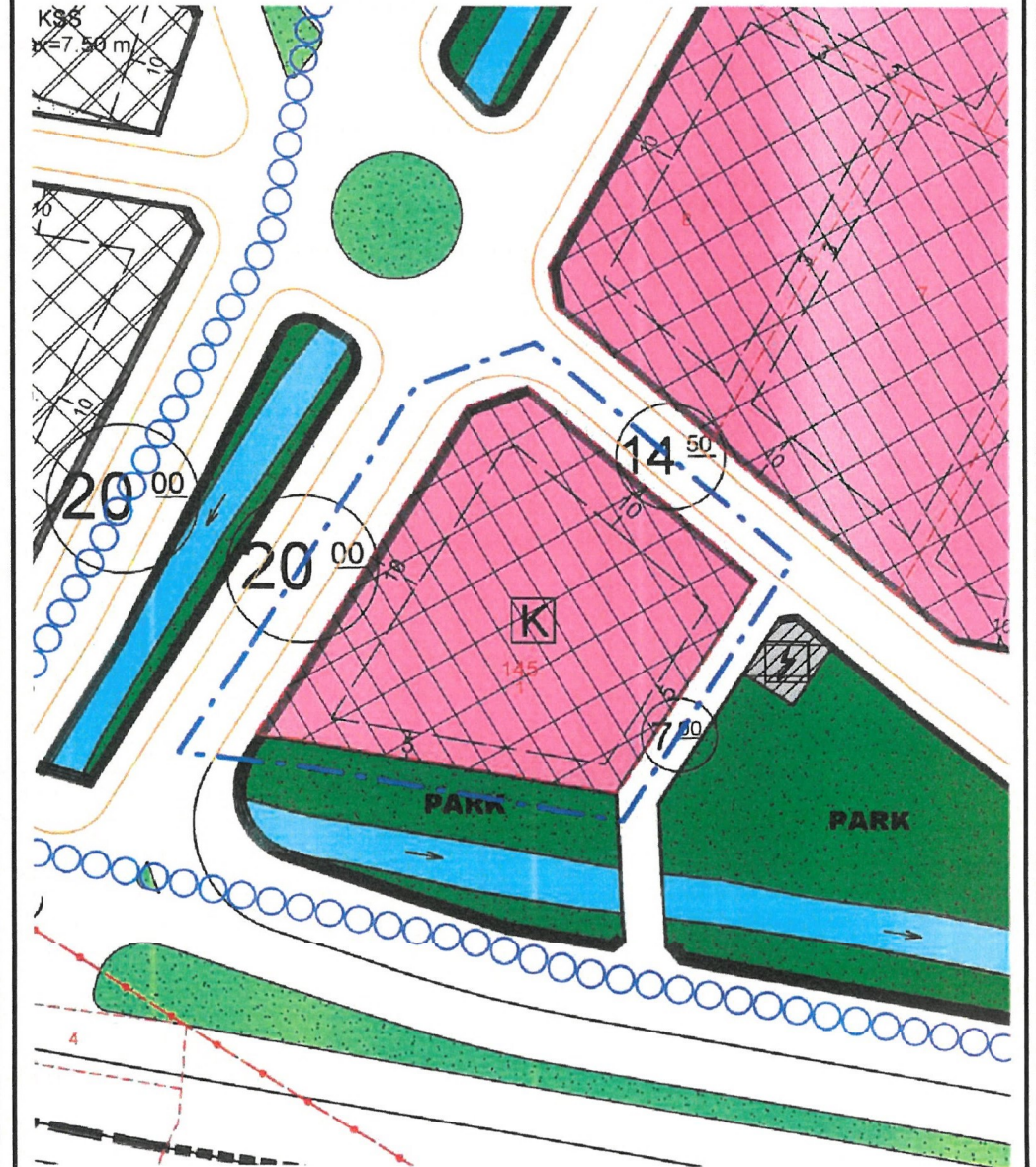
MANAVGAT BELEDİYESİ

ANTALYA İLİ, MANAVGAT İLÇESİ, ÇELTİKÇİ, MAHALLESİ
145 ADA 1 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN



**ANTALYA İLİ, MANAVGAT İLÇESİ,
ÇELTİKÇİ MAHALLESİ
145 ADA 1 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

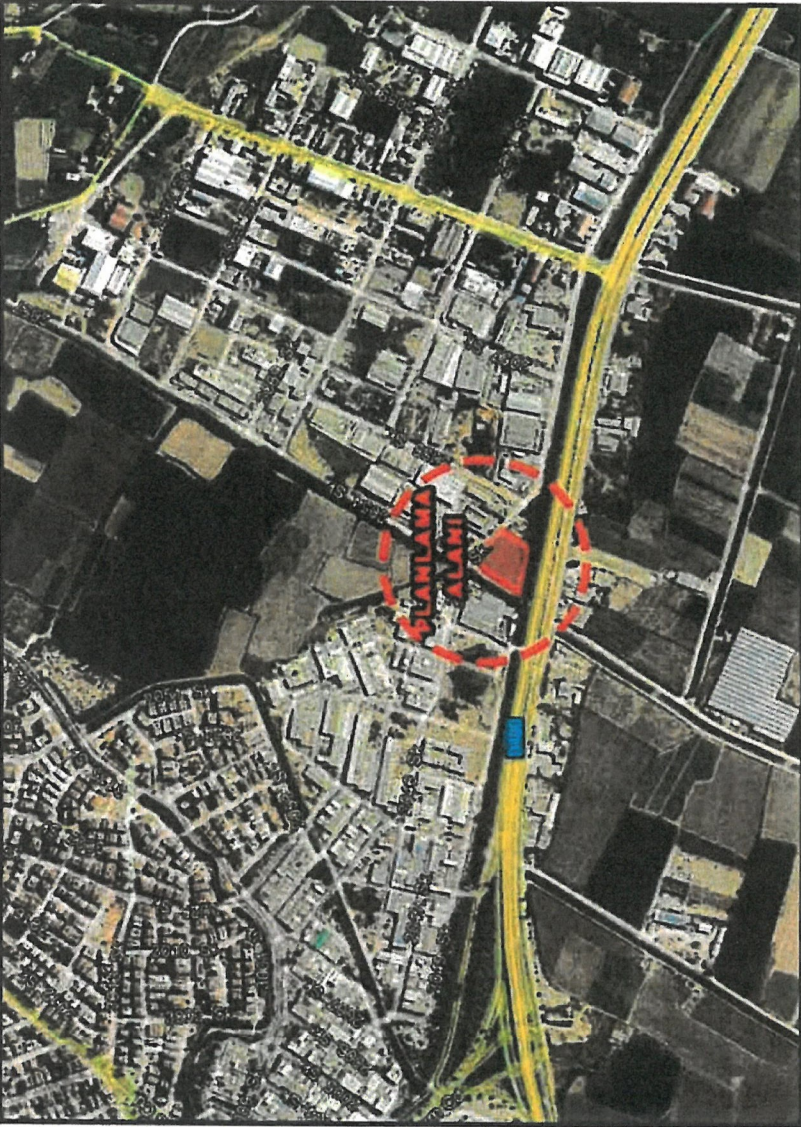
1-PLANLAMA ALANININ TANIMI

Plan değişikliğine konu 145 ada 1 parsel; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Çeltikçi Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır.

Söz konusu parsel; 1/1000 ölçekli O-26-B-25-A-3-C paftasında yer almaktadır. Tapu kaydına göre 145 ada 1 parsel 4069,00 m²'dir.

Plan değişikliğine konu alan, konum olarak Manavgat ilçe merkezinin doğusunda D-400 karayolu üzerinde yer almaktadır.

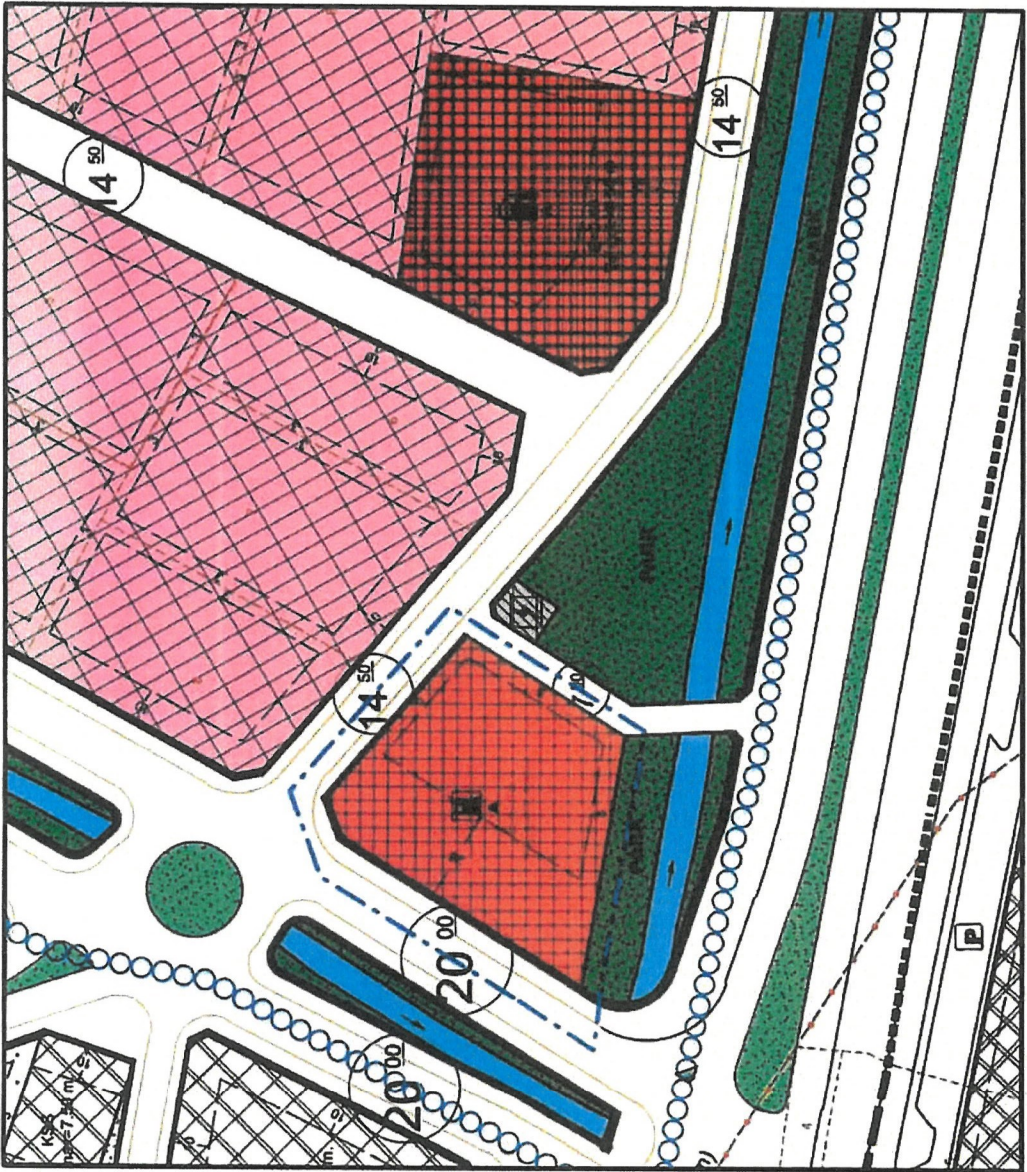
Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydur Görüntüsü



2. MERİ PLAN DURUMU VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alanın ilk olarak Manavgat Belediye Meclisi'nin 10.06.1997 tarihinde onaylanan "Sanayi Mahallesi Ululan Mevkii Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı"nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlanmıştır. Sonrasında Manavgat Belediye Meclisi'nin 04.10.2011 tarih ve 79 sayılı kararı ile onaylanan "Manavgat 145 Ada 1 Parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği" ile taşınmazın kullanım kararı "Akaryakıt ve LPG Satış ve Servis İstasyonu" olarak düzenlenmiştir.

Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri



3- PLAN GEREKÇESİ VE KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan, "konut dışı kentsel çalışma alanı" olarak planlı iken 04.10.2011 tarihinde onaylanan İmar Planı Değişikliği kapsamında "Akaryakıt ve LPG Satış ve Servis İstasyonu" olarak planlanmıştır.

Çeltikçi 145 ada 1 parsel, sanayi alanı içerisinde planda yer alan tek "Akaryakıt ve LPG Satış ve Servis İstasyonu" iken anılan taşınmazın kuzeydoğusunda bulunan 129 ada 7 parselin kullanım kararı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.12.2017 tarih ve 1136 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"ndan "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı"na dönüştürülmüştür. Sonrasında Çeltikçi Mahallesi 129 ile 130 ada arasında (129 ada 7 parselin batısında) bulunan 14.50 metre genişliğindeki "taşıt yolu"nun "yaya yolu"na dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Belediye Meclisince onaylanmıştır.

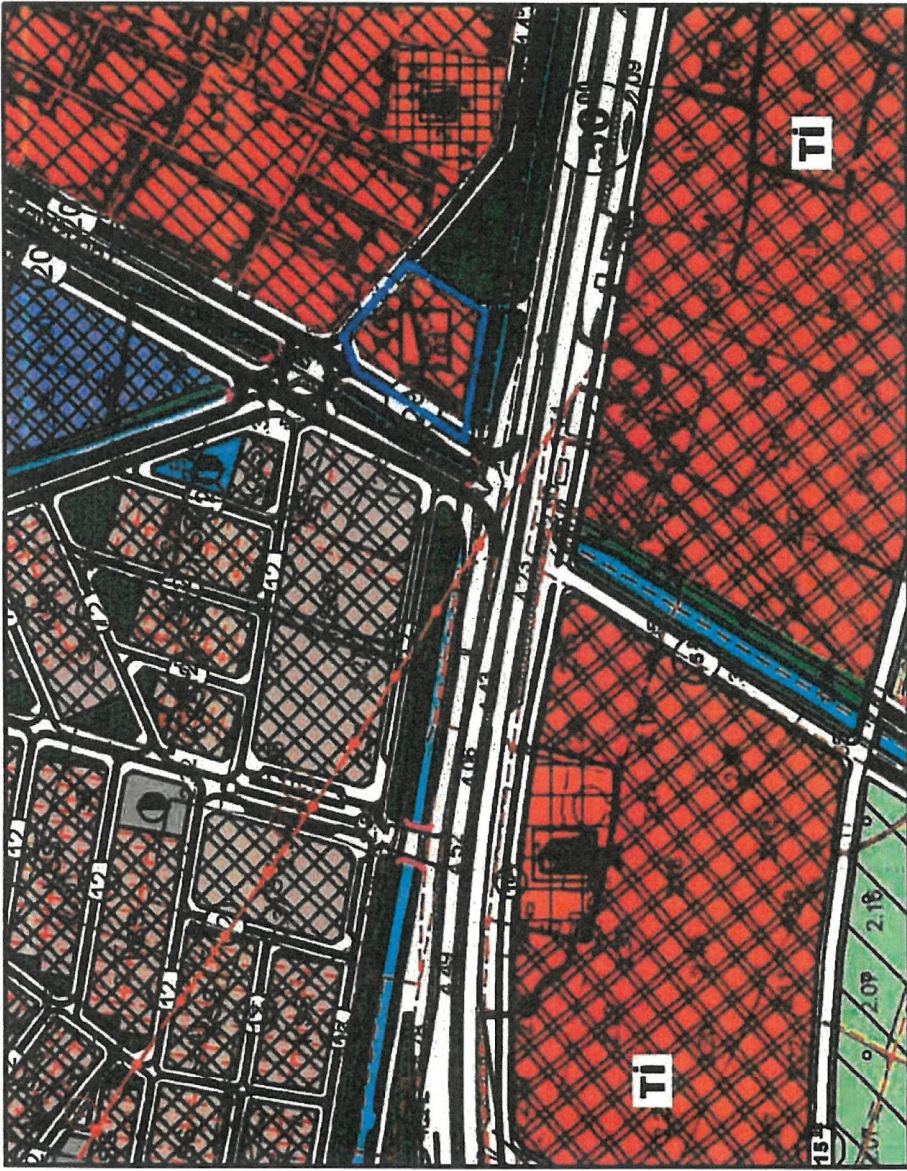
Çeltikçi Mahallesi 145 ada 1 parsel nolu taşınmaz malikince, 04.10.2011 tarihi itibarıyla "Akaryakıt ve LPG Satış ve Servis İstasyonu" olarak planlı bulunan taşınmazına bu kadar yakın bir

mesafede plan tadilatları ile yeni bir "akaryakıt ve servis istasyonu" kullanımı yapılmasının haksız rekabete neden olduğu ve değerini düşürdüğü gerekçesiyle Çeltikçi Mahallesi 145 ada 1 parsel no.lu taşınmazda değer kaybı meydana geldiği iddia edilmiştir.

Konu Manavgat Belediyesince incelenmiş, oluşan mağduriyetin hem Büyükşehir Belediyesi, hem de Manavgat Belediyesine herhangi bir dava ve tazminata konu olmadan çözülebilmesi, sanayi alanı içerisinde trafik yoğunluğunun azaltılması ve kavşak' noktasındaki trafik güvenliği açısından tehlike yaratacak akaryakıt ve servis istasyonu fonksiyonun kaldırılmasının planlama ve şehircilik ilkeleri açısından daha uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Bu bağlamda herhangi bir hak kaybı ve kazanımı olmaması açısından meri imar planı kapsamında belirlenen "Akaryakıt ve LPG Satış ve Servis İstasyonu" kararının, parselin eski kullanım kararı olan "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"na dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.07.2023 tarih ve 516 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Şekil 4: Plan Değişikliğine Konu Alanın Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 10.07.2023 Tarih ve 516 Sayılı Kararı ile Onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğindeki Yeri



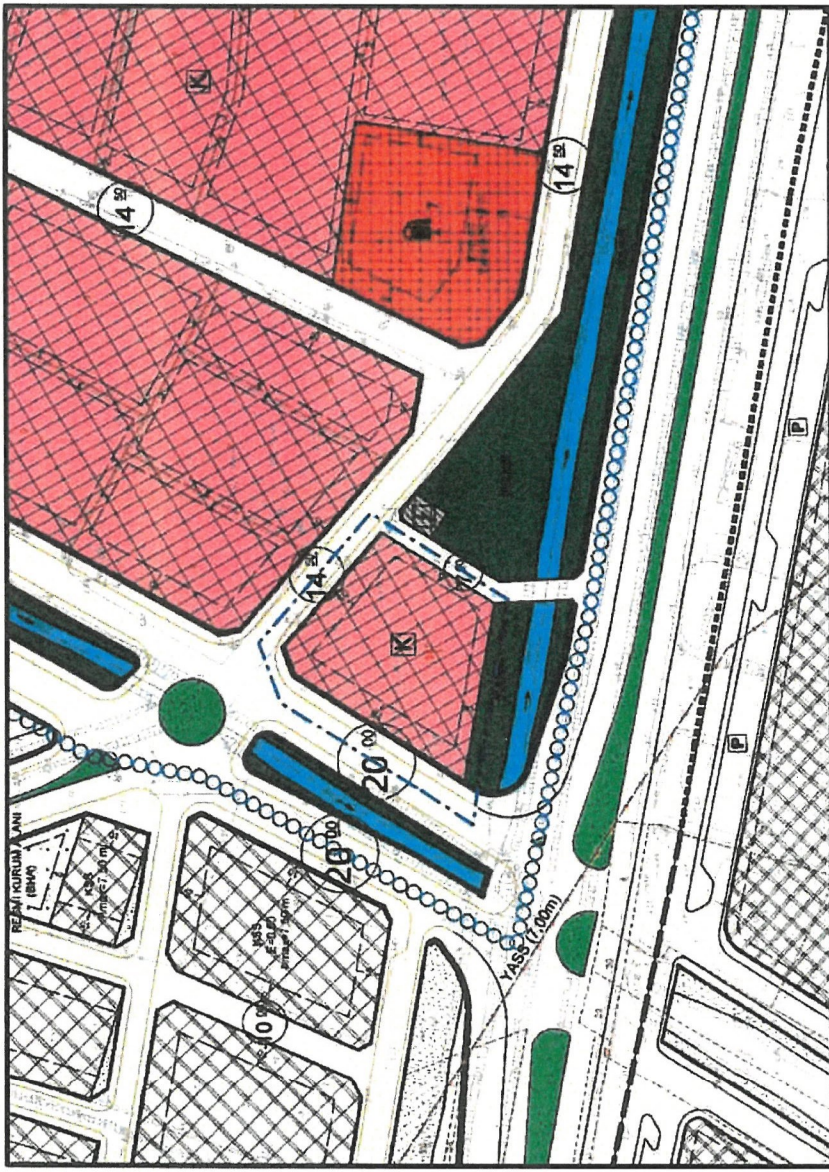
Söz konusu parsele ilişkin onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar kararları doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanması ihtiyacı ortaya çıkmış, bu doğrultuda Çeltikçi Mahallesi 145 ada 1 parselle ilişkin uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Yapılan imar planı değişikliği kapsamında; Çeltikçi Mahallesi 145 ada 1 parseldeki "Akaryakıt ve LPG Satış ve Servis İstasyonu" kararı kaldırılarak, herhangi bir hak kaybı ve kazanımı olmadan, yürürlükteki mevzuat hükümleri de dikkate alınarak parselin eski kullanım kararı olan "İmalathane Tesis Alanı"na dönüştürülmüştür.

Onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği kapsamında hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde daha önce imar planında belirlenen yapılaşma koşulları dikkate alınmıştır. Çeltikçi Mahallesi 145 ada 1 parselin kullanım kararı plan üzerinde belirlenen çekme mesafeleri ile diğer kullanım kararlarına uygun olarak "İmalathane Tesis Alanı (K)" olacak şekilde düzenlenmiştir.

Plan değişikliği, raporu ve plan hükümleri ile bir bütün olarak hazırlanmıştır. Plan değişikliğine konu alanda onaylı "1/1000 Ölçekli Manavgat (Antalya) Sanayi Mahallesi, Çeltikçi Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı Uygulama İmar Planı Revizyonu" plan hükümleri geçerlidir.

Şekil 5: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği





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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Manavgat Belediyesi
Mahalle : Çeltikçi Mahallesi
Ada/Parsel : 145 ada 1 parsel
Ölçek : 1/1000
Yüzölçümü : 4069 m2

Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.10.2023 tarih ve 108 sayılı kararı ile uygun bulunan; Çeltikçi Mahallesi, 145 ada 1 parselin Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanından İmalathane Tesisi Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2023 tarihli toplantısında gündemin 110. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu parsel yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Servis Alanı" ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlıdır.

Bahse konu alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı değişikliği Antalya büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2023 tarih 516 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Değişiklik ile Akaryakıt ve LPG satış ve Servis İstasyonu olarak planı parsel Konut Dışı Kentsel Çalışma alanı olarak planlanmıştır.

İmalathane Tesis Alanı planlanması teklif edilen parselin yapı çekme mesafeleri kuzey ve batı yönlerden 10'ar metre, doğudan ve güneyden 5 metre olarak düzenlenmiştir.

Yapılan imar planı değişikliği kapsamında; Çeltikçi Mahallesi 145 ada 1 parseldeki Akaryakıt ve LPG Satış ve Servis İstasyonu" kararı kaldırılarak, herhangi bir hak kaybı ve kazanımı olmadan, parselin eski kullanım kararı olan "İmalathane Tesis alanı (K)" alanına dönüştürülmesi önerilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisininindir. 16.10.2023

Merve BERKMEN
Şehir Plancısı

Menekşe ALIĞAN
Planlama Şube Müdürü V.