



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:04.07.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	MANAVGAT BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.05.2023 tarihli toplantısında gündemin 62. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye sınırları içerisinde, Çeltikçi Mahallesi 145 ada 1 parselin Akaryakıt ve LPG Satış ve Servis İstasyonu alanından Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye sınırları içerisinde, Çeltikçi Mahallesi 145 ada 1 parselin Akaryakıt ve LPG Satış ve Servis İstasyonu alanından Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAS
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAYIBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cümhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

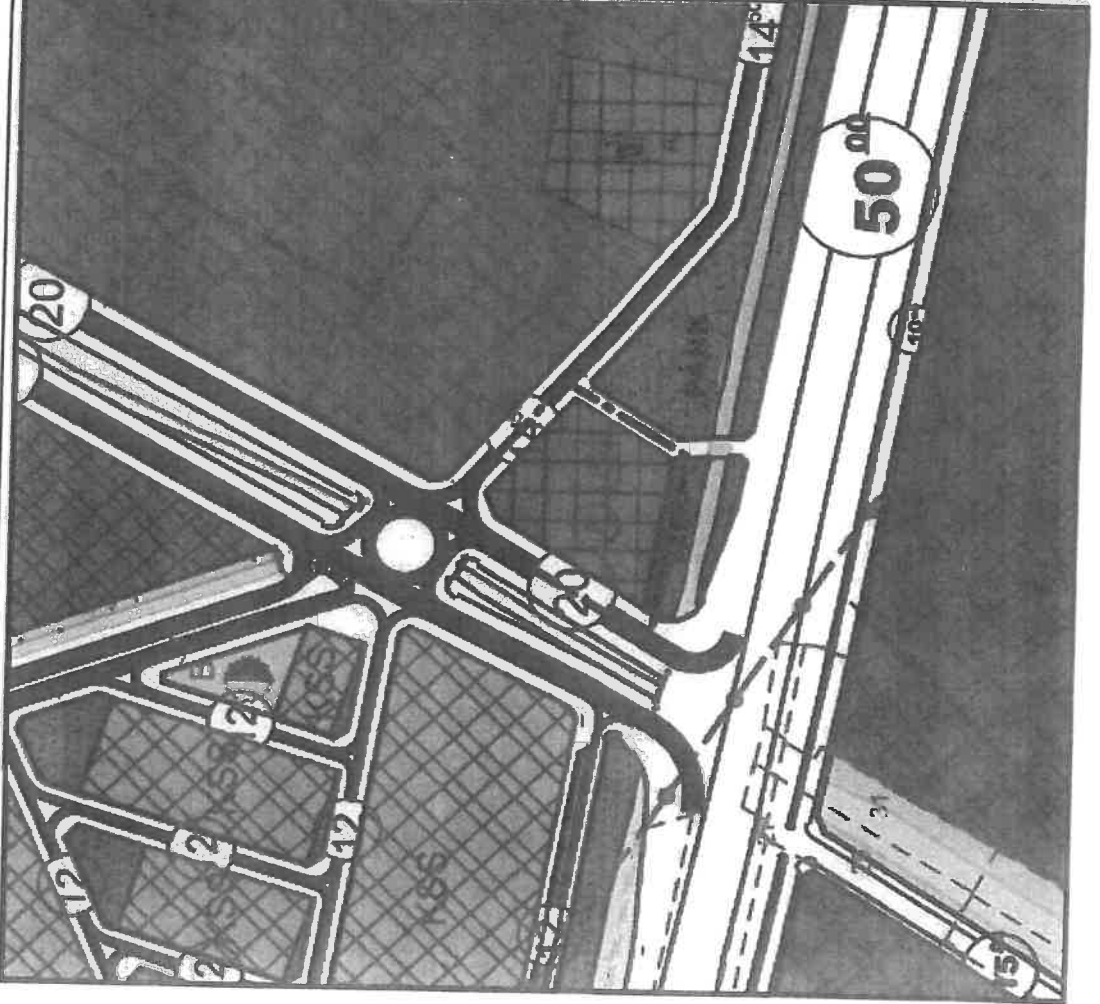
Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

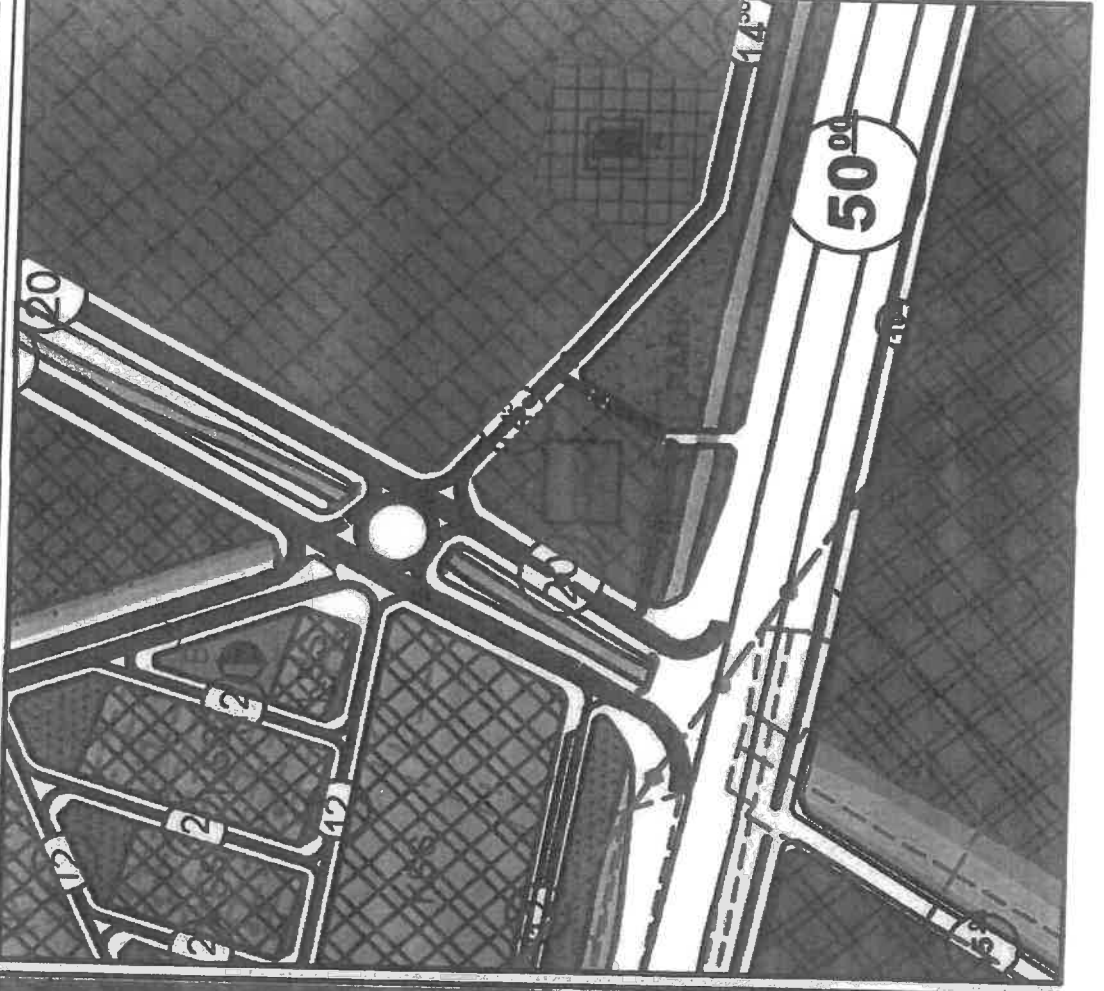
MANAVGAT BELEDİYESİ

ANTALYA İLİ, MANAVGAT İLÇESİ, ÇELTİKÇİ MAHALLESİ
145 ADA 1 PARSEL 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

MEVCUT İMAR PLANI



ÖNERİ İMAR PLANI



**ANTALYA İLİ, MANAVGAT İLÇESİ,
ÇELTİKÇİ MAHALLESİ
145 ADA 1 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1-PLANLAMA ALANININ TANIMI

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

Söz konusu parsel; 1/5000 Ölçekli Çeltikçi G.Ö.B. İlave Nazım İmar Planı sınırları dahilinde, 1/5000 ölçekli O-26-B-25-A 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.

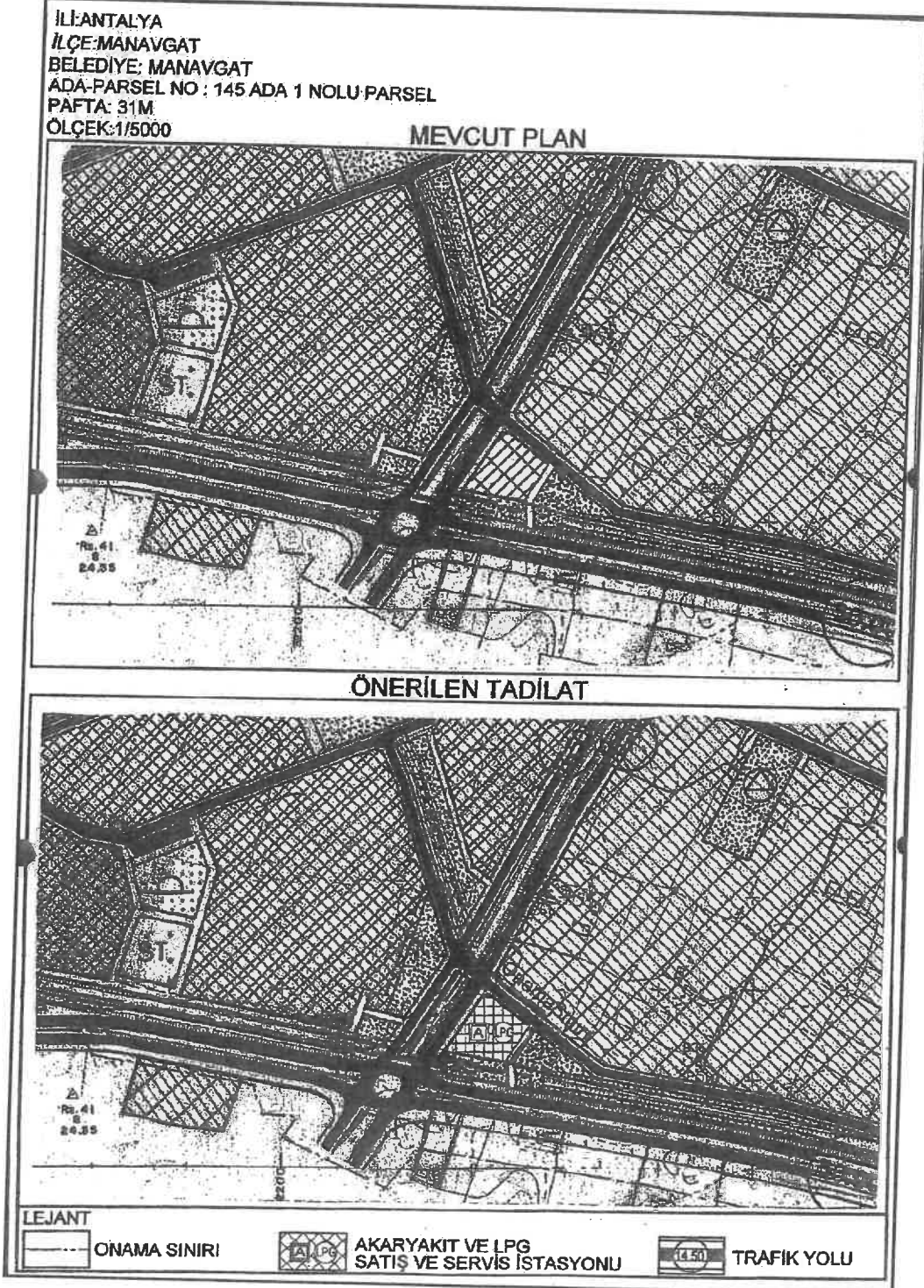
Sekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü



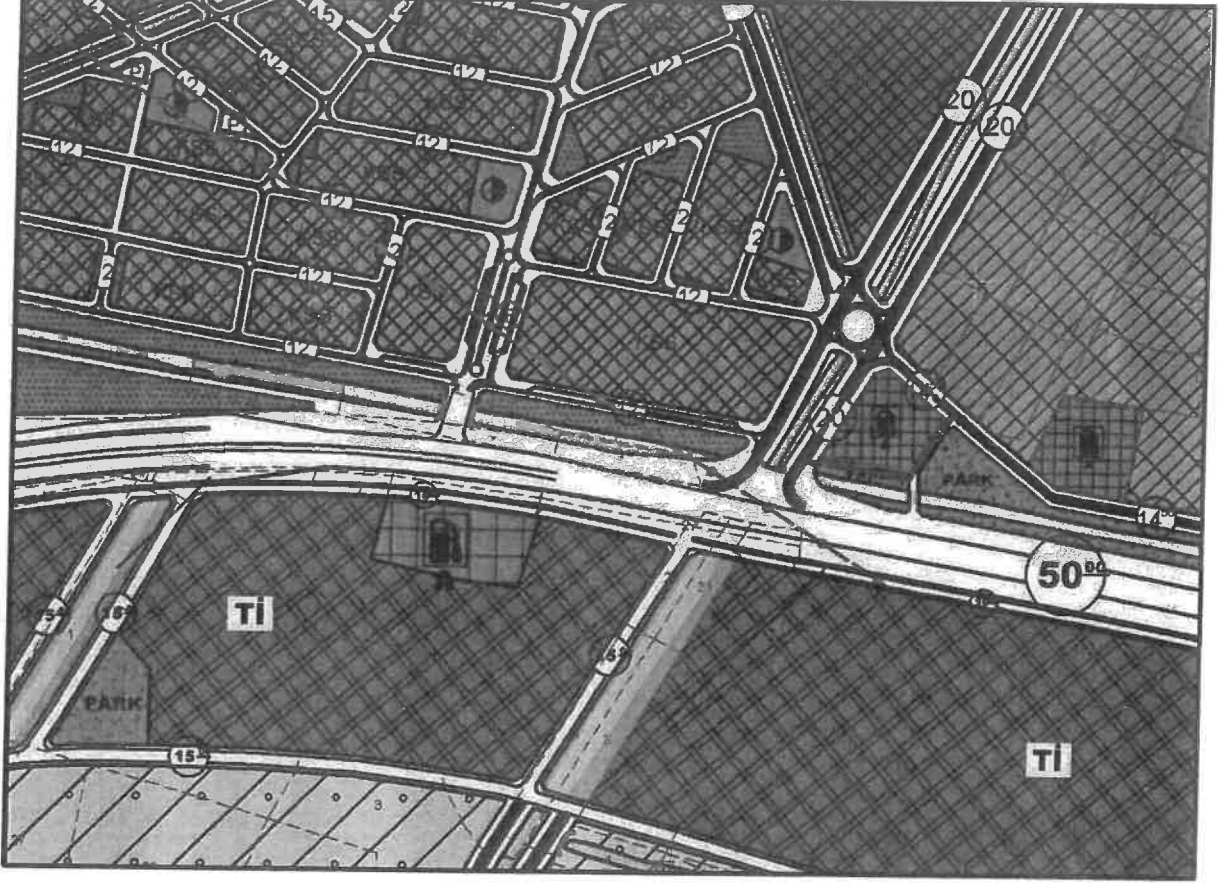
2. MERİ PLAN DURUMU VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan ilk olarak 1/5000 Ölçekli Çeltikçi G.Ö.B. İlave Nazım İmar Planı sınırları içinde yer almaktadır. Sonrasında Manavgat Belediye Meclisi'nin 04.10.2011 tarih ve 79 sayılı kararı ile onaylanan "Manavgat 145 Ada 1 Parsel Nazım İmar Planı Değişikliği"nde 145 ada 1 parsel no.lu taşınmazın "Konut dışı kentsel çalışma alanı" olan kullanım kararı "Akaryakıt ve LPG Satış ve Servis İstasyonu" olarak düzenlenmiştir.

Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Manavgat Belediye Meclisinin 04.10.2011 Tarih ve 79 Sayılı Kararı İle Onaylanan Nazım İmar Planındaki Yeri



Şekil 3: Plan Değişikliğine Konu Alanın Meri 1/5000 Ölçekli Nazım 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.

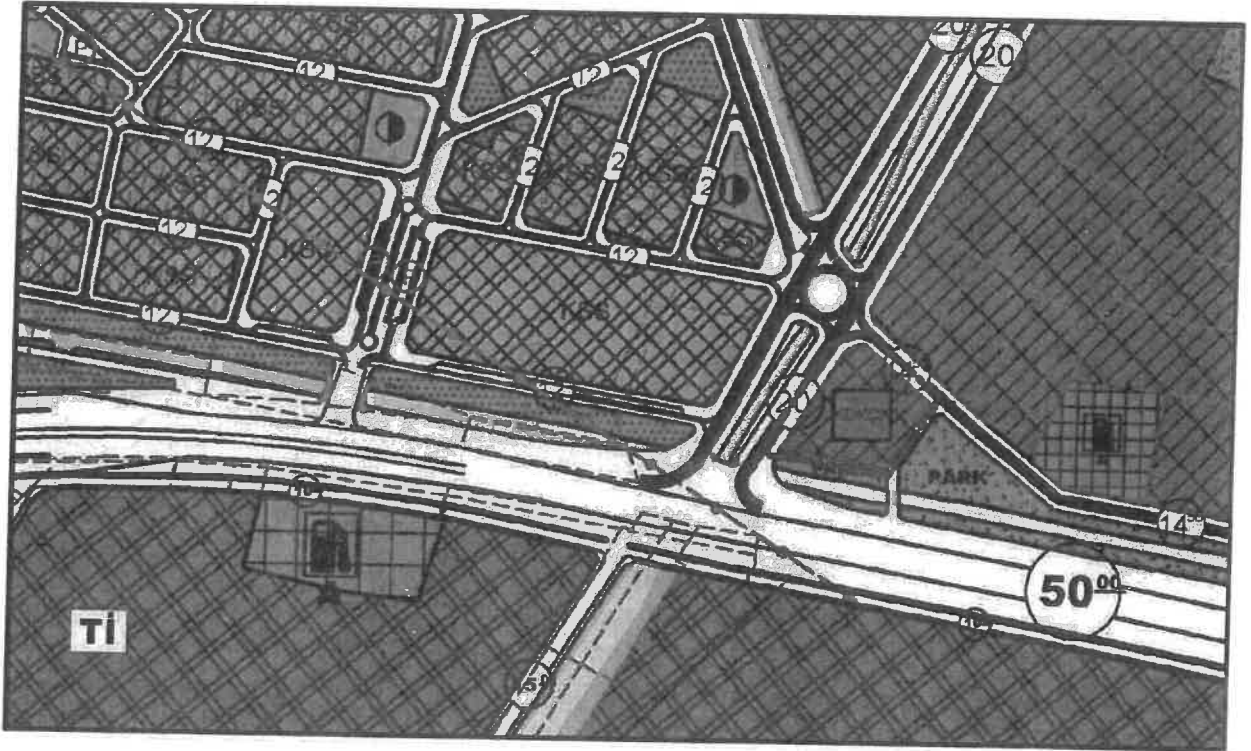
Çeltikçi 145 ada 1 parsel, sanayi alanı içerisinde planda yer alan tek "Akaryakıt ve LPG Satış ve Servis İstasyonu" iken anılan taşınmazın kuzeydoğusunda bulunan 129 ada 7 parselin kullanım kararı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.12.2017 tarih ve 1136 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli 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 Meclislerince 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 edilmektedir.

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 fonksiyonunun kaldırılmasının planlama ve şehircilik ilkeleri açısından daha uygun olacağı değerlendirilerek Belediyemizce resen imar planı değişikliği yapılması öngörülmüştür.

Yapılan imar planı değişikliği kapsamında; Çeltikçi Mahallesi 145 ada 1 parseldeki "Akaryakıt ve LPG Satış ve Servis İstasyonu" kararı kaldırılarak, herhangi bir hâk kaybı ve kazanımı olmadan, parselin eski kullanım kararı olan "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"na dönüştürülmesi önerilmiştir.

Şekil 4: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Söz konusu plan değişikliğinde onaylı "1/5000 Ölçekli Çeltikçi Nazım 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 : Çeltikçi Mahallesi
Ada/Parsel : 145 ada 1 parsel
Ölçek : 1/5000
Yüzölçümü : 4069 m2

Manavgat Belediye sınırları içerisinde Çeltikçi Mahallesi 145 ada 1 parselin "Akaryakıt ve LPG Satış ve Servis İstasyonu" alanından "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.05.2023 tarihli toplantısında gündemin 62. 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 "Kentsel Çalışma Alanları" olarak planlıdır.

Plan açıklama Raporuna göre; 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.

Parselin kuzeydoğusunda bulunan 129 ada 7 parselin 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 dönüştürülmesi sebebiyle, birbirine yakın akaryakıt istasyonlarının olmasının taşınmazın değerini düşürdüğü gerekçesiyle plan değişikliği yapılmaktadır.

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 "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"na dönüştürülmesi önerilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 19.06.2023

Banu ÖNAL
Y. Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.