




ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:26.04.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.03.2024 tarihli toplantısında gündemin 105. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisinin 04.03.2024 tarih ve 23 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kızılağaç Mahallesi, 221 ada 20 ve 21 parsellerin Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisinin 04.03.2024 tarih ve 23 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kızılağaç Mahallesi, 221 ada 20 ve 21 parsellerin Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2024 tarih ve 26 sayılı kararıyla 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 ARAS
İmar Kom. Başkanı


Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi


Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi


Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cümhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi : 04.03.2024
Kararın Tarihi : 23

Konu: Kızılağaç Mahallesi 221 Ada 20 ve 21 Parsellerde Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

Manavgat Belediye Meclisi; 04.03.2024 tarihinde Pazartesi günü saat 14.00'de Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Şükrü SÖZEN, üyelerden; Erşan ÖZDEN, Ali COŞKUN, Bülent ÖZGÜVEN, 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, Yusuf KARAMANCI, Şaban İNCİ, Mustafa UYSAL, Sedat EKEN, Ahmet GÜLAYDIN, Ramazan ARSLAN ve Ünsal ÇİVİLER'in iştirakiyle toplandı. Gündemin konularının görüşülmesine devam edildi.

Gündemin 2. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Antalya İli, Manavgat İlçesi, Kızılağaç Mahallesi 221 Ada 20 ve 21 Parsellerde Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı 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: 02.02.2024 tarihli Belediye Meclisi Toplantısı'nda görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen; "Antalya İli, Manavgat İlçesi, Kızılağaç Mahallesi 221 ada 20 ve 21 Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" komisyonumuzca incelenmiş; Antalya 5. İdare Mahkemesi'nin 2023/624 Esas ve 2023/ 1004 Karar no.lu mahkeme kararına istinaden söz konusu alanda Akaryakıt Servis ve Bakım İstasyonu olarak planlanmasına karar verilmiş olup, anılan mahkeme kararı sonrası Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.01.2024 tarih ve 26 sayılı kararı ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği onaylanmıştır. Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olarak hazırlandığı 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, Kızılağaç Mahallesi 221 Ada 20 ve 21 Parsellerde Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun Komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.

Meclis Başkanı

Şükrü SÖZEN

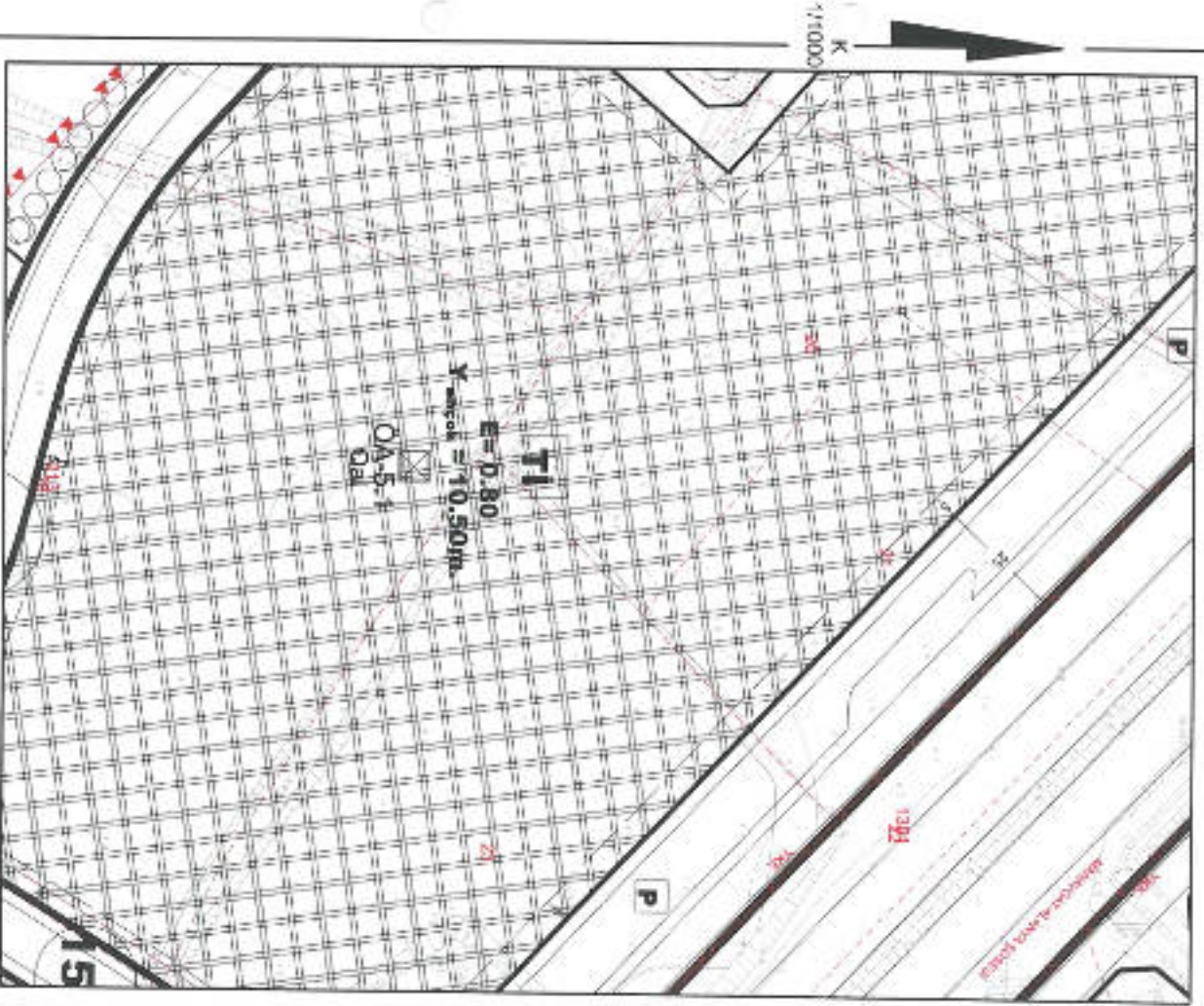
Meclis Katipleri

Seval ÖZ ÖZGENÇ

Mehmet DOĞAN

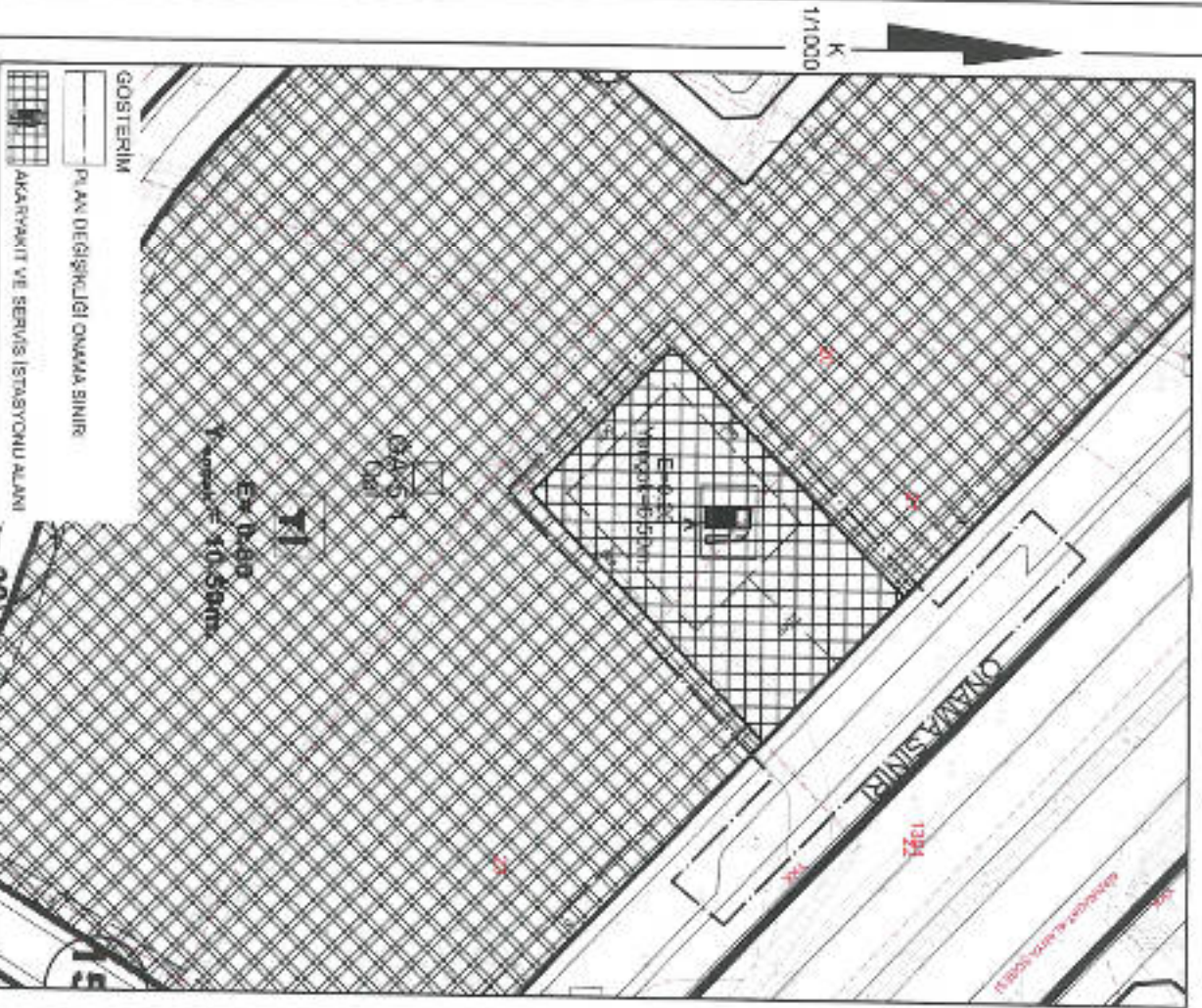
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

PAFTA NO : 027D01B3A PARSEL NO : 20.21
ADA NO : 221 ALANI : 11.156,39 m²
MEVCUT PLAN



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

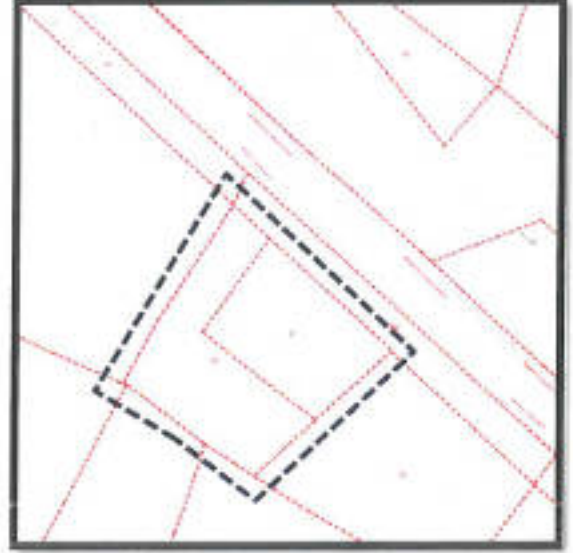
ONERİ PLAN



ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ KIZILAĞAÇ MAHALLESİ
221 ADA 20 VE 21 PARSELLER
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama konusu parseller Manavgat ilçesi, Kızılağaç mahallesi sınırları içerisinde O27D01B3A nolu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında yer almaktadır. Parseller Manavgat-Alanya karayoluna cepheli konumdadır. Söz konusu parseller Seydiler, Kızılağaç ve Karacalar Mahallesi D-400 Karayolu Çevresi (2. Etap) 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı planlama alan sınırları içerisinde yer almaktadır.



Uydu Fotoğrafı, Halihazır ve Kadastral Durum

2. PLANLAMA ALANININ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama konusu parseller Manavgat-Alanya D400 karayoluna cepheli konumda yer almaktadır. Parseller halihazırda boş durumdadır. Parsellerin konumlu olduğu bölgede Seydiler, Kızılağaç ve Karacalar Mahallesi D-400 Karayolu Çevresi (2. Etap) 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı kapsamında Nazım ve Uygulama İmar Planları yapılmış, genel itibari ile Toplu İşyeri ve Sosyal-İdari donatı alanları olarak planlanmış durumdadır. Bölgede yapılaşma henüz tamamlanmamış durumdadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

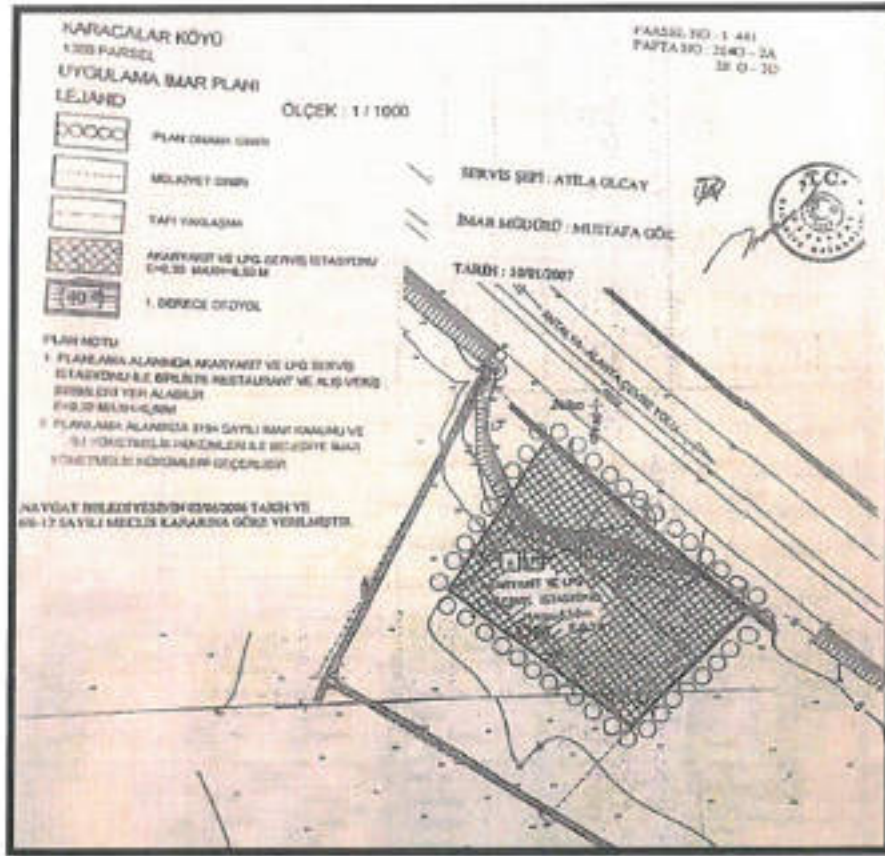
Planlama konusu 221 ada 20 ve 21 nolu parselle ilişkin Antalya 5. İdare Mahkemesi'nin 2023/624 Esas ve 2023/1004 Karar nolu mahkeme kararına istinaden, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olarak Akaryakıt Servis ve Bakım İstasyonu olarak planlanması amaçlanmaktadır.

4. PLANLAMA KARARLARI

Planlama konusu parsellerden 221 ada 20 nolu parsel 6102,41m², 21 nolu parsel ise 5053,98 m² alan sahiptir. Söz konusu parseller Manavgat Alanya karayoluna cepheli konumda ve halihazırda boş durumdadır.

Söz konusu parsellerden 21 nolu parsel üzerinde (eski Karacalar Köyü 1398 parsel(yeni 221 ada 20-21 parsel)) Antalya İl Genel Meclisi'nin 25.11.2005 tarih ve 239 sayılı kararı ve Manavgat Belediyesi Meclisi'nin 02.06.2006 tarih ve 2006/6-12 sayılı kararı ile onaylanan Akaryakıt ve Servis İstasyonu plan kararı bulunmaktadır. Söz konusu plan kararı akabinde eski 1398 nolu parsel ifraz edilerek imarlı parsel 21 nolu parsel numarasını kalan alan ise 20 nolu parsel numarasını almıştır.

Söz konusu imar planı akabinde 21 nolu parsel üzerinden Manavgat Belediyesi tarafından düzenlenmiş 14.02.2007 tarih ve 2007/052 sayılı Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.



**Manavgat Belediyesi Meclisi'nin 02.06.2006 Tarih ve 2006/6-12 Sayılı Kararına İstinaden
10.01.2007 Tarihinde Düzenlenen Plan Örneği**

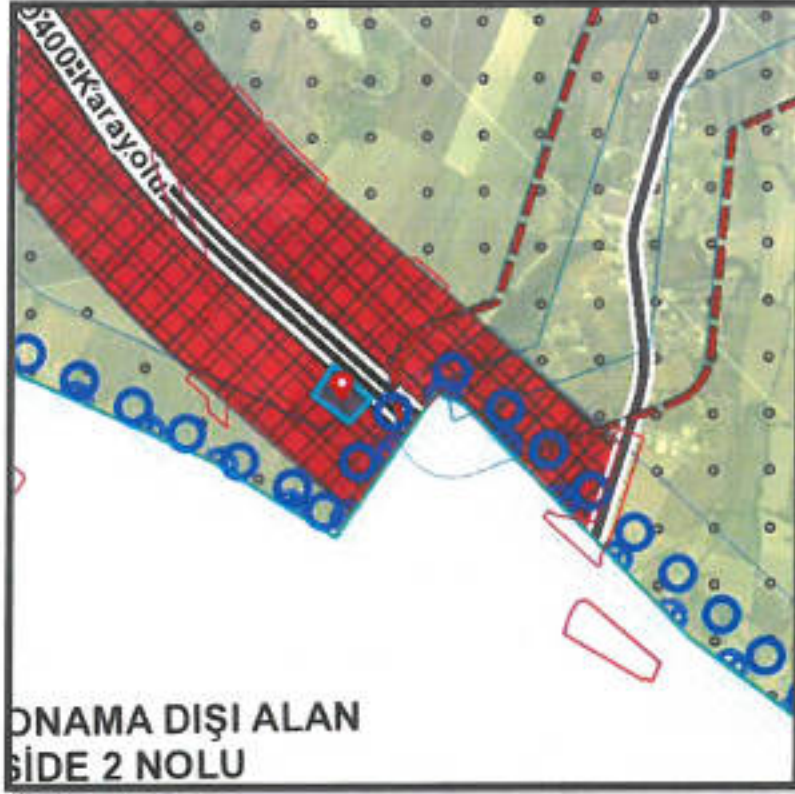
Diğer taraftan söz konusu istasyon alanına ilişkin olarak Manavgat Belediyesi tarafından Enerji Piyasası Düzenleme Kurumuna 19.02.2007 tarih ve 3/9-157 sayılı Asgari Mesafe Tespit Tutanağı düzenlenmiştir. Söz konusu tutanakta aynı yönde kendisinden önceki istasyona olan uzaklığı 1100m, kendisinden sonraki istasyona olan uzaklığı ise 1250m olarak belirtilmiştir. Söz konusu yazı rapor ekinde yer almaktadır.

Söz konusu parsel Seydiler, Kızılağaç ve Karacalar Mahallesi D-400 Karayolu Çevresi (2. Etap) 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı kapsamında Nazım ve Uygulama İmar Planlarında Toplu İşyeri olarak planlanmıştır. Müktesep hakkı olan Akaryakıt İstasyonu Plan kararının yeniden tesis edilmesine ilişkin olarak Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'ne müracaat edilmiş ve 13.12.2021 tarih ve 908 sayılı karar ile red edilmiştir. Söz konusu işlem yargıya taşınmış ve Antalya 5. İdare Mahkemesi'nin 2023/624 Esas ve 2023/1004 Karar nolu mahkeme kararına istinaden red işlemi iptal edilmiştir.

Söz konusu parsellerin konumlu oldukları bölge Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 08.05.2018 tarih ve 474 sayılı karar ile onaylanan, 13.07.2018 tarih ve 641 sayılı karar ile kesinleşen 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Toplu İşyeri olarak planlandığı görülmektedir. Yürürlükteki Manavgat İlçesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinde "5.6.Akaryakıt Servis ve Bakım İstasyonu" başlığı altında;

"5.6.AKARYAKIT VE SERVİS BAKIM İSTASYONU

5.6.2. PLAN SINIRLARI İÇERİNDE FARKLI KULLANIMLAR DAHİLİNDE KARAYOLLARINA VE DİĞER KARA ULAŞIM GÜZERGAHLARINA CEPHELİ ALANLARDA, İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ ALINARAK VE İLGİLİ MEVZUAT İLE İSTASYONLAR ARASI MESAFE VB. KRİTERLERE UYULARAK, ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN YER SEÇİMİ UYGUN BULUNAN, ULAŞIM KONFOR VE GÜVENLİĞİNİ ARTIRACAK "AKARYAKIT VE SERVİS BAKIM İSTASYONLARI" BU PLAN DEĞİŞİKLİĞE VE GÖSTERİME GEREK OLMADAN ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI DOĞRULTUSUNDA YAPILABİLİR" denilmektedir.



1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Müktesep hakkı olan Akaryakıt İstasyonu Plan kararının yeniden tesis edilmesine ilişkin olarak Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'ne müracaat edilmiş ve 13.12.2021 tarih ve 908 sayılı kararı ile red edilmiştir. Söz konusu işlem yargıya taşınmış ve Antalya 5. İdare Mahkemesi'nin 2023/624 Esas ve 2023/1004 Karar nolu mahkeme kararına istinaden red işlemi iptal edilmiştir. Mahkeme kararına ilişkin olarak hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından kabul edilmiştir.



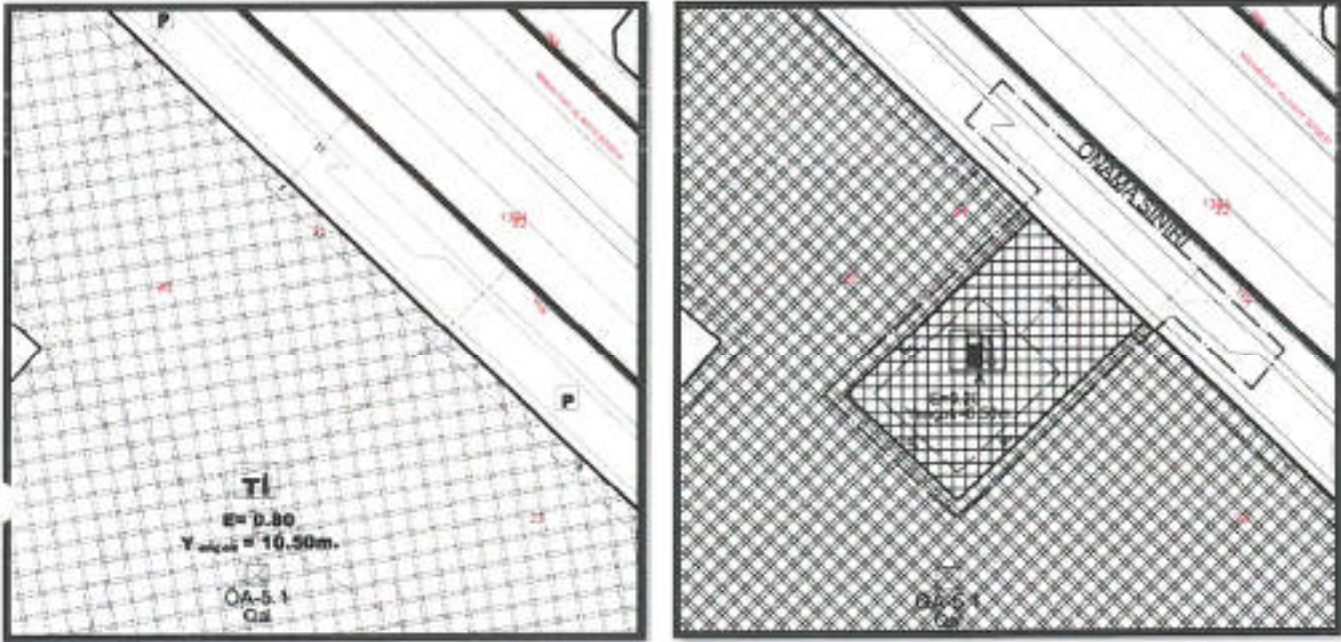
Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Parsellere ilişkin olarak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Antalya 5. İdare Mahkemesi'nin 2023/624 Esas ve 2023/1004 Karar nolu mahkeme kararına istinaden 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Akaryakıt Servis ve Bakım İstasyonu olarak plan değişikliği hazırlanmıştır.

Yapılan plan değişikliği ile yürürlükteki eski planında Manavgat-Alanya karayoluna cepheli konumda olan istasyon parseli, D400 karayolu arasına eklenen servis yolu ile gerekli derinlik şartını sağlayamamaktadır. Bu sebeple derinlik şartının sağlanmasına ilişkin aynı maliklere ait 21 parselin güney ve batı yönünde uzanan 20 nolu parselin bir kısmı da planlama dahil edilerek 20 ve 21 nolu parsellerden oluşturulmuştur. Plan değişikliği ile 2693 m²'lik bir Akaryakıt ve Servis Bakım İstasyonu oluşturulmuştur.

Yapılan plan değişikliği kapsamında;

- Parselin yürürlükteki imar planları kapsamında aynı yönde diğer istasyonlar ile arasında 1 KM mesafe tahdid sınırını ve TSE Akaryakıt İstasyonları Gerekli Emniyet Mesafeleri standartlarını karşılamaktadır.
- Parselin asgari cephe (40 metre) ve asgari derinlik (67.33 metre) şartlarını sağlamaktadır. Belirtilen ölçülere göre 2693 m² alan sahip olacak şekilde bir istasyon alanı oluşturulmuştur.
- Söz konusu alana güvenli giriş çıkışın sağlanması amacı ile otopark alanları yeniden düzenlenmiştir.
- Parsellerin ön cephe çekme mesafesi 25m, diğer cephelerde ise 5m çekme mesafesi belirlenmiştir.
- Parselin eski uygulama imar planında 0.30 olarak belirlenen yapılaşma koşulu bölgedeki diğer istasyon alanlarındaki yapılanma koşulları emsal alınarak 0.20 olarak belirlenmiştir.



Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ekte sunulmuştur.

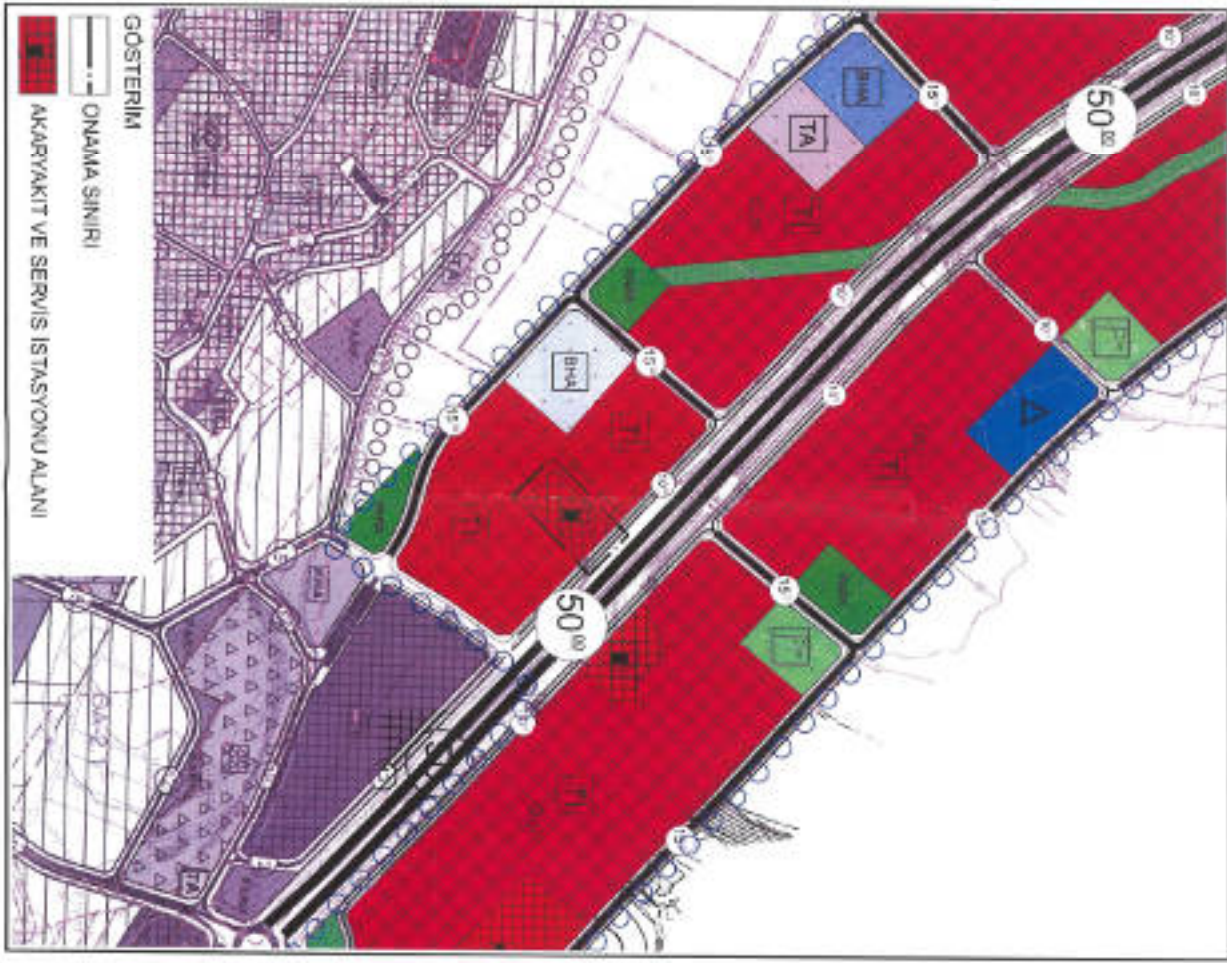
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(MANAVGAT İLÇESİ)

PAFTA NO : 027001B PARSEL NO : 20, 21
ADA NO : 221 ALANI : 11, 156,39 m²
MEVCUT PLAN



1/5000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN





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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Manavgat Belediyesi
Mahalle : Kızılağaç Mahallesi
Ada/Parsel : 221 ada 20 ve 21 parsel
Alan : 11.156 m²
Ölçek : 1/1000

Manavgat Belediye Meclisinin 04.03.2024 tarih ve 23 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kızılağaç Mahallesi, 221 ada 20 ve 21 parsellerin "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.03.2024 tarihli toplantısında gündemin 105. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Toplu İş Yeri" alan kullanımında kalmaktadır.

Güncel imar planları öncesinde planlamaya konu 221 ada 21 (eski Karacalar Köyü 1398 parsel) nolu parselin Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak mülga Antalya ili Genel Meclisi'nin 25.11.2005 tarih ve 239 kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Manavgat Belediyesi Meclisi'nin 02.06.2006 tarih ve 2006/6-12 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Bölgede yapılaşma henüz tamamlanmamıştır.

Bahse konu 221 ada 20 ve 21 parsellerin Akaryakıt ve Servis İstasyonu planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi 13.12.2021 tarih 908 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince reddedilmiştir. Evvelinde 09.03.2020 tarih 204 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylı D-400 Karayolu ve çevresi (2. Etap) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında bahse konu parselin Toplu İşyeri olarak planlanması, bahse konu plana yapılan itirazın reddedilmesi; 1/1000 ölçekli uygulama imar planının kabulüne ilişkin Manavgat Belediye Meclisinin 02.07.2021 tarih 72 sayılı kararı ve onaylanmasına ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.07.2021 tarih 572 sayılı kararı ve bu karara yapılan itirazın reddine ilişkin Manavgat Belediye Meclisinin 04.10.2021 tarih 101 sayılı kararı ile kararın onaylanmasına ilişkin 14.10.2021 tarih 753 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis Kararına dava açılmış dava sonucunda Antalya 5. İdare Mahkemesinin 2023/624E. 2023/1004K. sayılı kararı ile bahse konu meclis kararları parseli yönelik iptal edilmiştir.

Yürürlükteki eski planında Manavgat- Alanya karayoluna cepheli konumda olan istasyon parseli, 1/5000 Nazım İmar Planında parseller ile D-400 karayolu arasına eklenen servis yolu ile gerekli derinlik şartının sağlayamamaktadır. Bu sebeple derinlik şartının sağlanmasına ilişkin aynı maliklere ait 21 parselin güney ve batı yönünde uzanan 20 parselin bir kısmı da planlama dâhil edilerek 20 ve 21 parsellerden oluşmaktadır. Plan değişikliği ile 2693 m² lik Akaryakıt ve Servis Bakım İstasyonu planlanmıştır.

Mahkeme kararına istinaden parselin "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2024 tarih ve 26 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

015

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi ile; söz konusu parseller "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" olarak planlanmış olup yapılaşma koşulları E:0.20 Yençok:6.50m. dir. Çekme mesafeleri ise ön cepheden 25 metre diğer cephelerden 5'er metre olarak belirlenmiştir. Alana güvenli giriş çıkışın sağlanabilmesi amacıyla otopark alanında yeniden düzenleme yapılmıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisinindir. 25.04.2024

Merve Pınar DAL
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.