



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 30.09.2019

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHİS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2019 tarihli toplantısında gündemin 83.maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisinin 02.07.2019 tarih ve 85 sayılı kararı ile uygun bulunan, Çavuşköy Mahallesi 169 ada 12 parselin (eski 748 parsel) güncel kadastral sınırına uygun hale getirilerek otel alanı, park alanı, genel otopark alanı, trafo alanı ve taşıt yolunda yeniden düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisinin 02.07.2019 tarih ve 85 sayılı kararı ile uygun bulunan, Çavuşköy Mahallesi 169 ada 12 parselin (eski 748 parsel) güncel kadastral sınırına uygun hale getirilerek otel alanı, park alanı, genel otopark alanı, trafo alanı ve taşıt yolunda yeniden düzenleme yapılmasına 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.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARİŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi : 02.07.2019
Kararın Sayısı : 85

Konu: Antalya, Manavgat, Çavuşköy Mahallesi
169 Ada 12 Parsel Uygulama İmar Planı
Değişikliği.

Manavgat Belediye Meclisi; 02.07.2019 tarihinde Salı günü saat 14.00'de Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Şükrü SÖZEN üyelerden; Erşan ÖZDEN, 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, Ümmü Gülsüm CENGİZ, Mehmet KARA, Şaban İNCİ, Mustafa UYSAL, Mustafa AKSOY, Sedat EKEN, Hilmi USLU, Cemile AKBULUT, Ramazan ARSLAN ve Ünsal ÇİVİLER'in iştirakiyle toplandı. Gündemin konularının görüşülmesine devam edildi.

Gündemin 4. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Antalya İli, Manavgat İlçesi, Çavuşköy Mahallesi 169 Ada 12 No.lu Parselin Uygulama İmar Planı Değişikliği olduğunu bildirdi.

Meclis Başkanı, Meclis Katibine İmar Komisyonu Raporunu okuttu.

İmar Komisyonu Raporu: 11.06.2019 tarihli Belediye Meclisi Toplantısı'nda görüşülerek İmar Komisyonu'na havale edilen; "Antalya İli, Manavgat İlçesi, Çavuşköy Mahallesi 169 Ada 12 Parsel (Eski 748 parsel) Uygulama İmar Planı Değişikliği" Komisyonumuzca incelenmiş, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22 (a) maddesi uyarınca yapılan kadastro yenilemesi kapsamında oluşan güncel mülkiyet sınırlarına göre hazırlandığı görülmüş olup 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, Çavuşköy Mahallesi 169 Ada 12 No.lu Parselin Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun Komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.



Meclis Katipleri

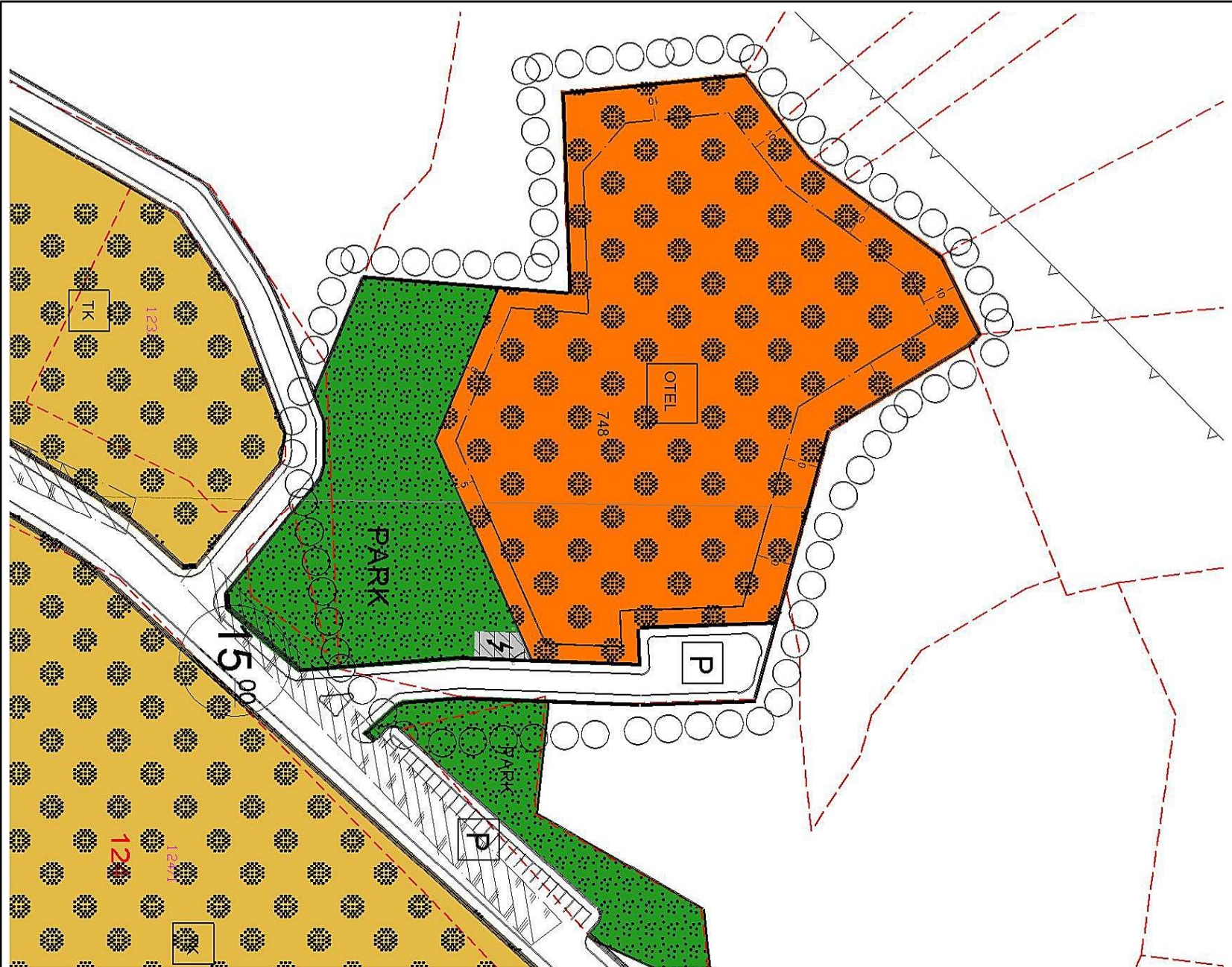
Seval ÖZ ÖZGENÇ

Ayşe Zehra AKIN

MANAVGAT BELEDİYESİ

MAHALLE: ÇAVUŞKÖY
ADA/PARSEL NO: 169 / 12
PAFTA NO: 027-D-08-A-1-A - 027-D-08-A-1-B

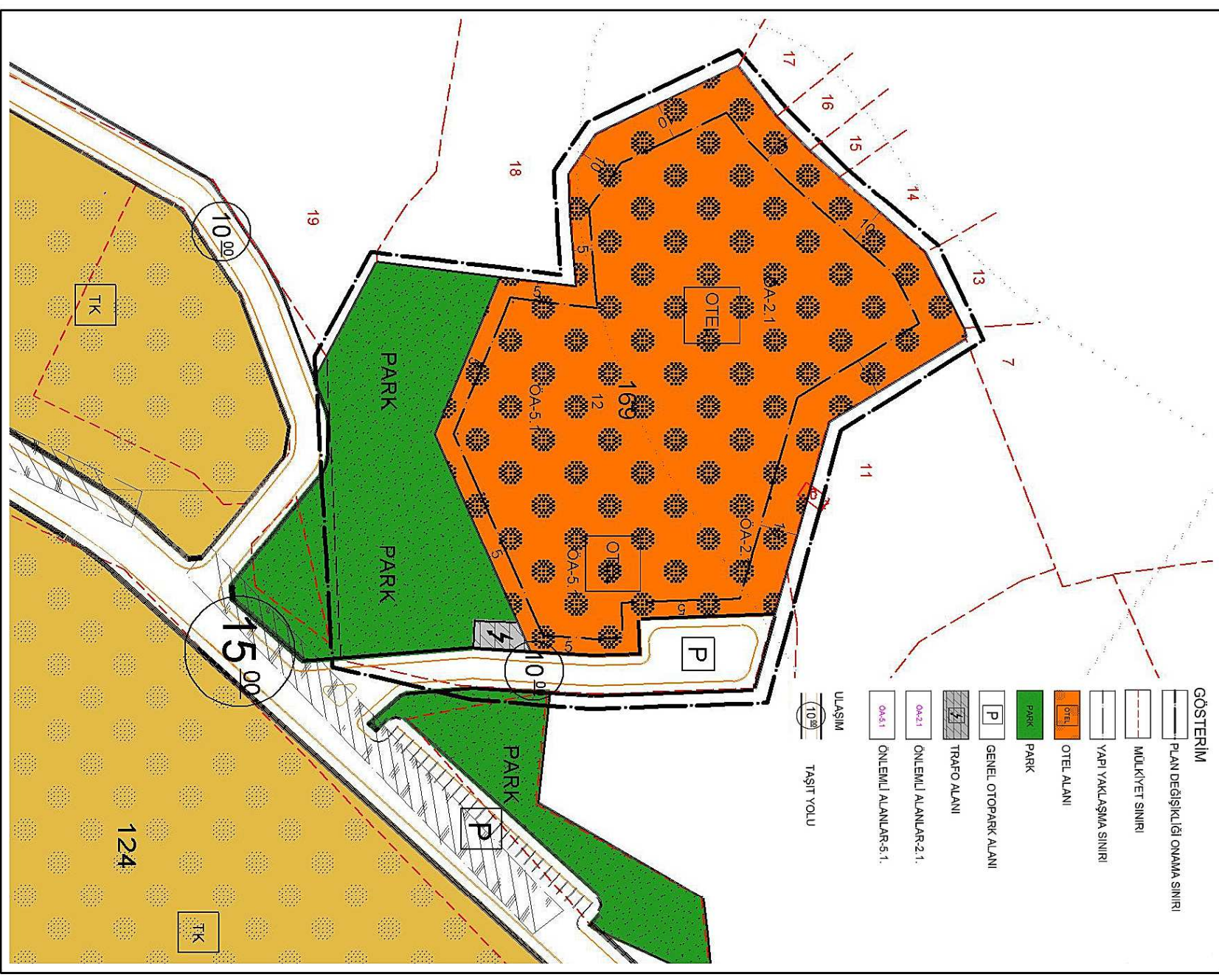
MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK: 1/1500
K



ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ
ÇAVUŞKÖY MAHALLESİ
169 ADA 12 NO.LU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Çavuşköy Mahallesi, 1/1000 ölçekli O27D-08-A-1-A ve O27D-08-A-1-B imar paftalarında yer alan 169 ada 12 (eski 748) parsel no.lu taşınmazı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu parsel tapu kaydına göre 18.813,54 m²'dir. Alan konum olarak D-400 Karayolunun kuzeyinde, Çavuşköy yerleşim merkezinin ise güneyinde yer almaktadır. D-400 Karayolu'na 1 km mesafedeki taşınmaz, Manavgat İlçe Merkezi'ne 16 km, Çavuşköy yerleşim merkezine 5 km, Çenger yerleşim merkezine ise 1.5 km mesafede konumlanmıştır.



Şekil 1: Planlamaya konu alanın uydu haritasındaki görünümü

2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇELER

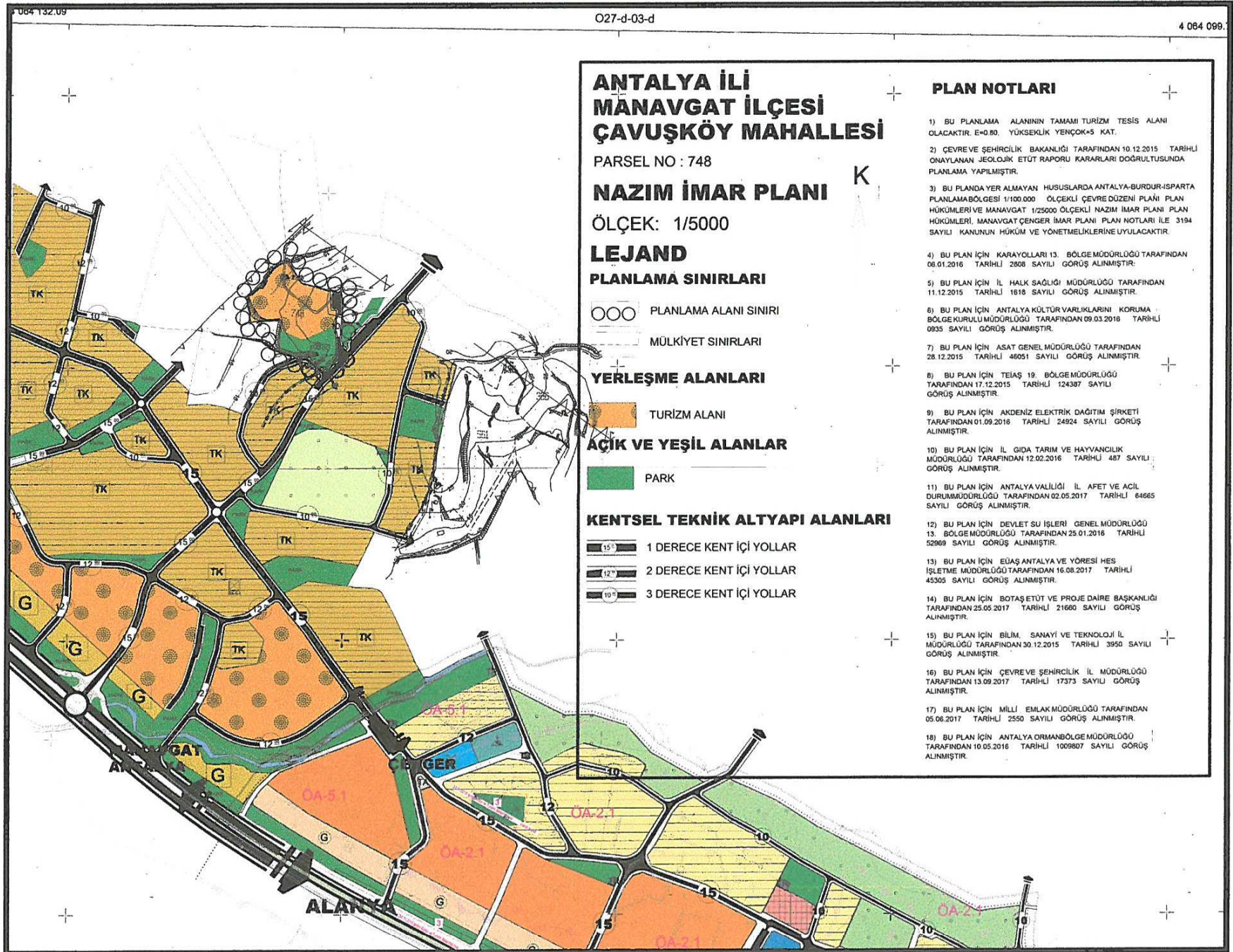
Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2018 tarih 822 sayılı kararı ile Çavuşköy Mahallesi 169 ada 12 no.lu parsel ile ilişkin (eski 748 no.lu parsel) 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı onaylanmıştır. 1/5.000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı ise Manavgat Belediye Meclisinin

03.01.2019 tarih 10 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.03.2019 tarih 202 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

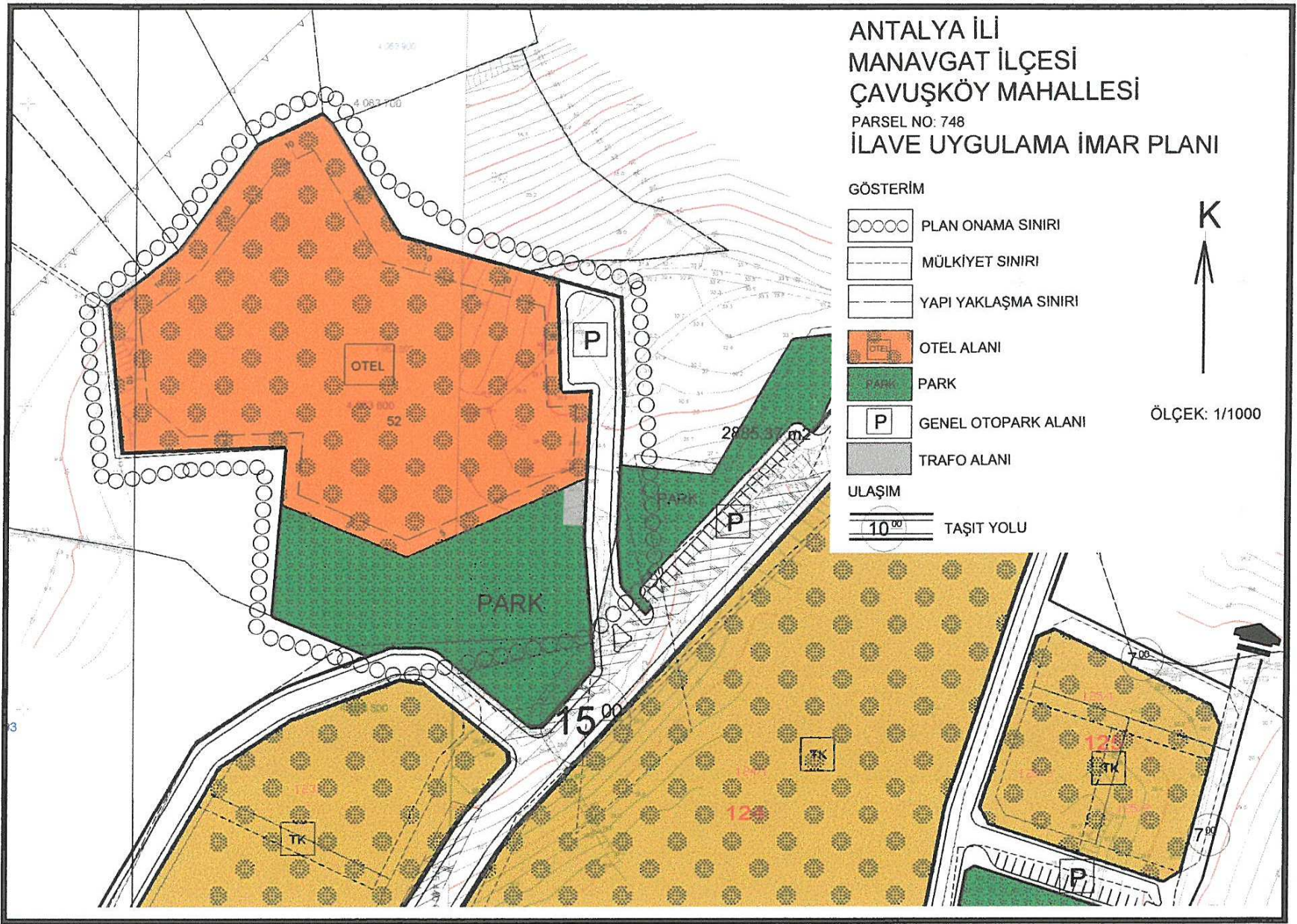
Ancak planın onayından sonra, planlamaya konu alanın içerisinde bulunduğu Çavuşköy Mahallesi'nde 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22(a) maddesi uyarınca yapılan kadastro yenilemesi yapılmıştır. Tescillenmiş olan 22(a) çalışması kapsamında oluşturulan güncel mülkiyet sınırları ile 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı çakıştırıldığında önceki mülkiyet sınırlarına uygun olarak hazırlanan imar planı ada sınırları ile yeni belirlenen kadastral sınırlar arasında farklılıklar olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda güncel mülkiyet sınırları esas alınarak uygulama imar planında değişiklik yapılması gereği oluşmuştur.

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Antalya İli, Manavgat İlçesi sınırları içerisinde, Çavuşköy Mahallesi, O27-d-08-a-01-a ve O27-d-08-a-01-b imar paftalarında yer alan 169 ada 12 parsel (eski 748 no.lu parsel) için hazırlanan 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince, 1/5.000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı ise Manavgat Belediye Meclisi ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmıştır.



Şekil 2: "Çavuşköy Mah. 748 Parsel 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı Örneği



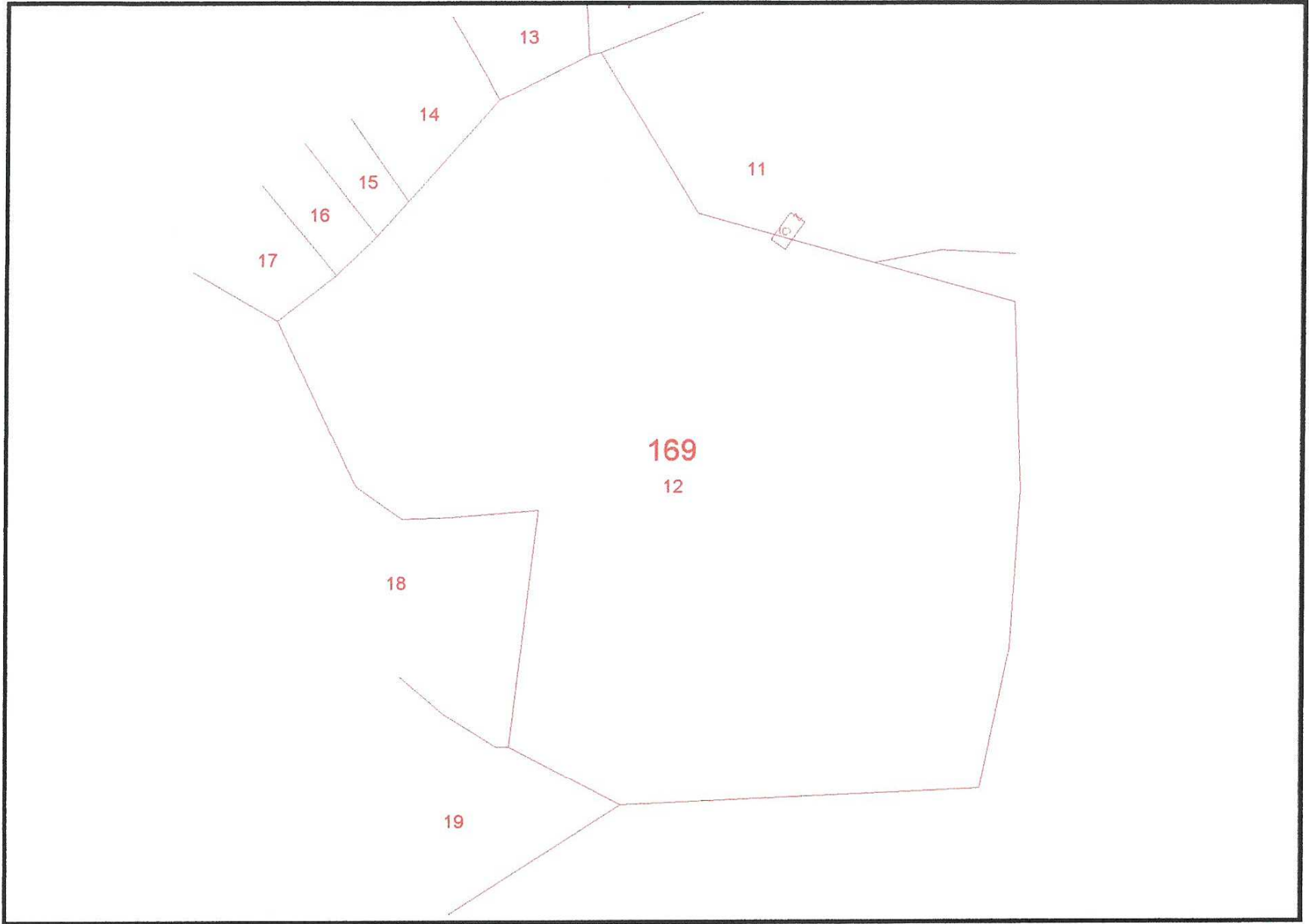
Şekil 3: “Çavuşköy Mah. 748 Parsel 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Örneği

Meri Uygulama İmar Planında; Çavuşköy Mahallesi 169 ada 12 parselin (eski 748 parsel) bir kısmı “Otel Alanı”, bir kısmı ise park, yol ve otopark alanı olarak planlanmıştır. Otel Alanı için yapılaşma koşulları Emsal(E)=0,80 olarak belirlenmiş, maksimum yapı yüksekliği (Yençok): 5 kat olarak tariflenmiştir.

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Antalya İli, Manavgat İlçesi sınırları içerisinde, Çavuşköy Mahallesi, O27-d-08-a-01-a ve O27-d-08-a-01-b imar paftasında yer alan 748 no.lu parsel 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22(a) maddesi uyarınca yapılan kadastro yenileme çalışması sonucu 169 ada 12 parsel olarak tescil olmuştur.

Planlama alanına ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir.



Şekil 4: Kadastral Durum

5. PLANLAMA KARARLARI

Çavuşköy Mahallesinde 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22(a) maddesi uyarınca kadastro yenileme çalışması yapılmıştır. Kadastro Müdürlüğü'nden edinilen sayısal mülkiyet verileri incelendiğinde; eski 748 no.lu parselin kadastral sınırlarının değiştirildiği ve 169 ada 12 parsel olarak tescillendiği görülmektedir. 22(a) çalışması kapsamında oluşturulan güncel mülkiyet sınırları ile onaylı 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı karşılaştırıldığında önceki mülkiyet sınırlarına uygun olarak hazırlanan imar planı ada sınırları ile yeni belirlenen kadastral sınırlar arasında farklılıklar olduğu tespit edilmiştir. Oluşan bu farklılıklardan dolayı plansız durumda olan tarla vasfındaki komşu parsellerin mülkiyetlerine tecavüz, terk ve ihdas gibi uygulama problemleri ortaya çıkmaktadır. Oluşan bu mağduriyetin giderilebilmesi için kadastral sınırlara uygun olarak çizilen uygulama imar planı ada sınırlarının 22(a) çalışması kapsamında oluşturulan güncel mülkiyet sınırlarına göre yeniden düzenlenmesi ihtiyacı hasıl olmuştur.

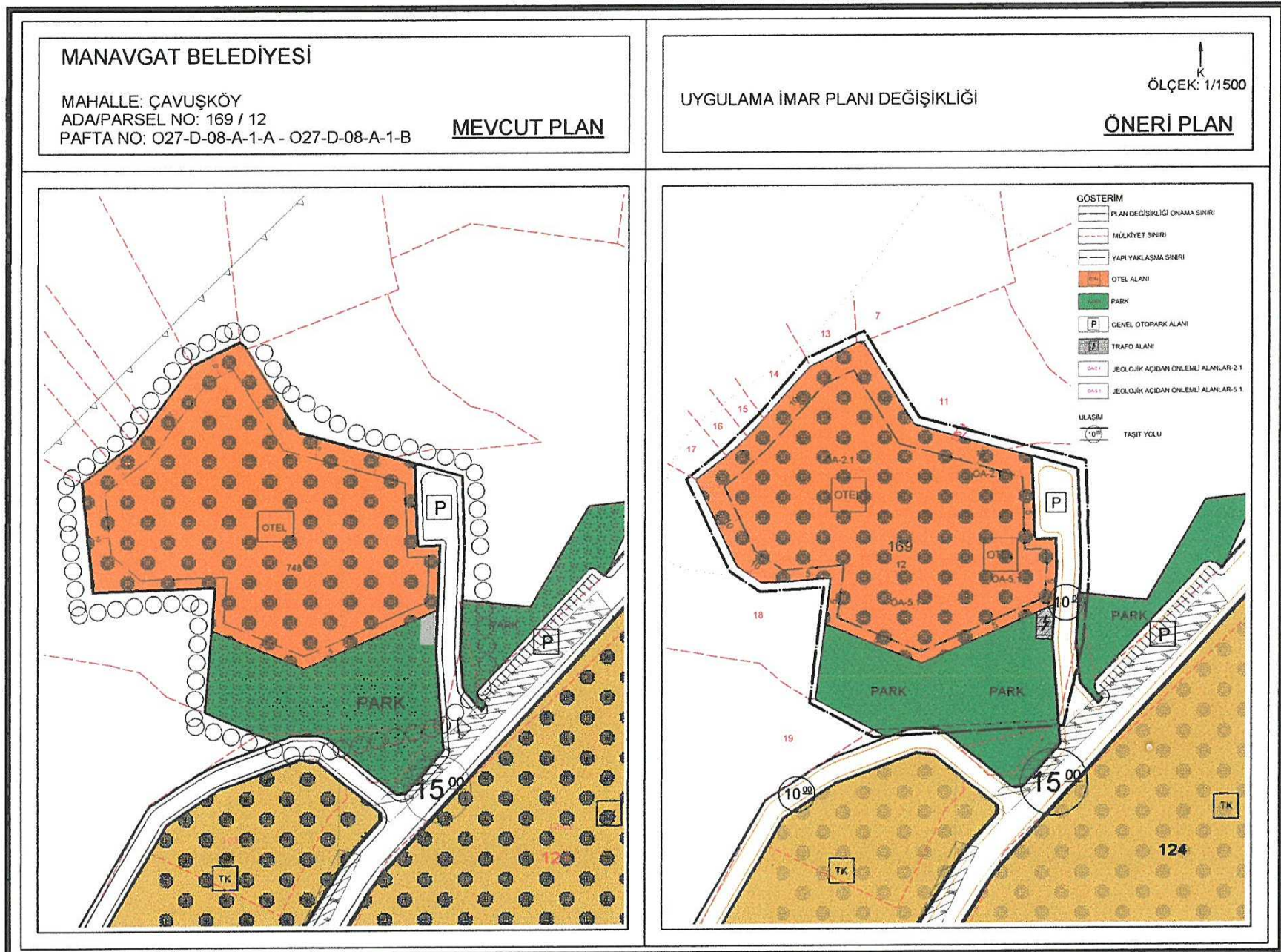
Eski 748 no.lu parsel tapu kaydına göre 19.500 m² büyüklüğündedir. Ancak 22(a) çalışması kapsamında oluşturulan güncel tapu kaydına göre 169 ada 12 parsel 18.813,54 m²'dir. Yeni belirlenen mülkiyet sınırlarına göre parselin alanı 686,46 m² azalmıştır.

Hazırlan imar planı değişikliğinde meri imar planındaki park ve trafo alanlarının büyüklükleri korunmuştur. Mevcut planda 14.090 m² olarak planlanan otel alanı öneri plan değişikliğinde 13.560 m²'ye düşmüştür. Plan genelindeki arazi kullanım, ulaşım ve yapılaşma

kararları korunmuş olup ada sınırları 22(a) çalışması kapsamında tescillenen güncel mülkiyet sınırları doğrultusunda yeniden düzenlenmiştir.

ALAN KULLANIM TÜRÜ	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
Otel Alanı	14.090,76 m ²	13.560 m ²
Park Alanı	3838,77 m ²	3841,54 m ²
Trafo Alanı	113,65 m ²	114 m ²
Yol ve Otopark Alanı	1329,29 m ²	1298 m ²
Toplam	19372.47 m²	18.813,54 m²

Şekil 5: Mevcut Uygulama İmar Planı - Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği Arazi Kullanım Tablosu



Şekil 6: Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

169 ada 12 Parsel (eski 748 no.lu parsel) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ile üst ölçekli plan kararları ve şehircilik ilkeleri doğrultusunda raporu ile bir bütün olarak hazırlanmıştır.

6. PLAN HÜKÜMLERİ

* KADASTRO VE İMAR PLANI HATLARI ARASINDA 2 METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI, YOLLARI DARALTMAMAK VE GÜZERGAHINI DEĞİŞTİRMEMEK KAYDIYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, TERK YADA İHDAS İŞLEMİNE GEREK KALMADAN DÜZELTMEME, GEREKTİĞİNDE TAŞIT VEYA YAYA YOLLARINI PLANDA YAZILI DEĞERDEN 2 METREYE KADAR GENİŞLETMEYE VE BU DOĞRULTUDA UYGULAMA YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

* BURADA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

Abdurrahim ULUSOY
(A) Grubu Şehir Plancısı
Dip.No: 18663 Oda No 522
Anıttepe Mahallesi G.M.K Bulvarı
Çatal Sk.No: 2/2 Çankaya/ANKARA
Maltepe V.D Sicil No 8900005440
Gsm: +90 533 776 52 27

Eyyup Sabri GÜRSES
Şehir Plancısı
Oda Sicil No: 1689