



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.11.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2017 tarihli toplantısında gündemin 130. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde, Çeltikçi Mahallesi 129 ada 7 parselin "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlı olan kısmının "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" kullanımına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde, Çeltikçi Mahallesi 129 ada 7 parselin "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlı olan kısmının "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" kullanımına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (MANAVGAT) BELEDİYESİ

MAHALLE: ÇELTİKÇİ

ADA/PARSEL NO: 129 ADA 7 PARSEL

PAFTA NO: 31-M

MEVCUT PLAN

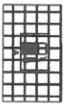


GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI



AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

Plan Notları :

- Planlama alanında : akaryakıt ve servis istasyonu ile LPG otogaz istasyonu yapılabilir. Yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla, binyaside kullanılmamış sağın boş alanın kullanılacak olan bina, market, çay ocağı, otel, elektrik, hastane, yiyeme yigilama gibi tesisyonlar yer alabilir.
- Yol genişliği : En az E= 0.40' dir.
- Bu alanda akaryakıt ve LPG istasyonları ile ilgili tedbir, yönetmelik ve standartlarına uyulacaktır.
- Plan ve Plan Hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda yurdutkuler, Nazım İmar Planı Plan Hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik Hükümleri, Mikansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planı Alanlar İmar Yönetmeliği geçerlidir.

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK: 1/5000

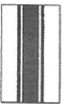


GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI



İKİNCİ DERECE YOL

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (MANAVGAT) BELEDİYESİ
ÇELTİKÇİ MAHALLESİ
129 ADA 7 PARSEL

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ KONUSU

Antalya ili , Büyükşehir Belediyesi , Manavgat İlçe Belediyesi sınırları içinde Çeltikçi Mahallesi, tapunun 129 ada 7 parsel numarasında kayıtlı 4714 m² büyüklüğündeki taşınmazı kapsayan 1/5000 ölçekli 31M nolu Nazım İmar Planı Paftasında yer alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

2.PLANLAMA ALANININ BÖLGESİ İÇİNDEKİ TANIMI

Planlama alanı Manavgat Belediyesi sınırları içinde Çeltikçi Mahallesiindedir. Manavgat'ın doğusunda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak tanımlı alan içerisinde kalmaktadır.



Resim 1 : Uydu fotoğrafı

3.MEVCUT İMAR PLANI DURUMU

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunan 129 ada 7 parsel 4714 m² olup bu parselin 2714 m²'lik kısmının Akaryakıt ve Servis İstasyonuna dönüştürüldüğü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.06.2017 tarih 488 kararı ile onaylanmıştır.

Planlama alanını kapsayan plan kararları ve plan hükümlerinde Konut Dışı Kentsel çalışma Alanlarında imar planında ayrılmak suretiyle Akaryakıt satış ve bakım istasyonlarının yer alabileceği belirtilmiştir.

Parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da üzerinde K Lejantı bulunan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlı olup K lejantı bulunan adalarda minimum ifraz şartı 4000 m² olarak belirlenmiştir.

Parsel halen boş olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4. PLANLAMANIN AMAÇ KAPSAM VE GEREKÇESİ

5393 sayılı Kanunun 80. Maddesinde "Akaryakıt istasyonlarına izin verilmesi için Nazım İmar Planında akaryakıt istasyonu olarak gösterilmesi şarttır." Denilmektedir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde ;

MADDE 25- Aynı Yönetmeliğin 40 ıncı maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Akaryakıt , Şarj ve Servis İstasyonları

Madde 40- İmar planlarında akaryakıt istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir. Yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama gibi fonksiyonlar yer alabilir.

Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, TSE standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.

Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile otoparklar, akaryakıt istasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli araç şarj yeri yapılabilir."

denilmekte olduğundan bu hükümlere istinaden 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar plan değişikliği hazırlanması gerekmektedir.

Söz konusu parsel Manavgat'ın Alanya karayolu istikametinde yer alan , Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planı bulunan oldukça geniş çalışma alanlarının içerisinde , çalışma alanlarının servis yolu üzerinde yer almaktadır.

Manavgat ilçesi ülkemizin ve bölgemizin turizm hareketliliği yönüyle en yoğun ve hareketli merkezlerindendir.

Turizmin ve ticaretin bölge ekonomisindeki yeri hiç şüphesiz ki çok önemlidir.

Çok sayıda turizm tesisi ile bölgenin turizm faaliyetlerinin yanı sıra planlama alanının batısındaki Manavgat Küçük Sanayi Sitesi ve planlama alanının kuzey ve doğusundaki sanayi alanları ile bölge ticari faaliyetlerin de yoğunluk kazandığı bir konumdur.

Yaşanan sektörel hareketlilik ve faaliyetler , gelişen ve değişen şartlar çerçevesinde yeni planlama kararlarını ve konularını gündeme getirmektedir.

Bu çerçevede konumu ve özellikleri itibariyle gerekli şartları ve yeterlilikleri sağlayan söz konusu parsel üzerinde Akaryakıt ve Servis istasyonu kurulmak istenmektedir.

Söz konusu parsel , tamamen ticaret ağırlıklı bir bölgede yer alması nedeniyle, konut nüfusunun yer almadığı gündüzleri konut dışı amaçla kullanılması nedeniyle , gerekli ve yeterli güvenlik mesafelerine sahip bulunmaktadır.

Ayrıca 129 ada 7 parseli kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında , Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlı olup K lejantı bulunan adalarda minimum ifraz şartı 4000 m2 olarak belirlenmişti.

Ancak 129 ada 7 parselin büyüklüğü 4714 m2 olmakla birlikte , parselin 2714 m2'lik kısmını Akaryakıt ve Servis İstasyonuna dönüştürüldüğü ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.06.2017 tarih 488 kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği , 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen K Lejantı bulunan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarındaki 4000 m2 minimum ifraz şartı hükmüne uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

5. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliği teklifi ile 129 ada 7 parselin tamamında gerekli koşulları sağlayan Akaryakıt Servis İstasyonu Alanı olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği teklifi ile TSE.11939 ve TSE.12820 standartlarını sağlayan , bölge içinde önemli bir ihtiyaç olan Akaryakıt Servis İstasyonu tesislerini de elde etmeyi amaçlayan bir düzenleme yapılmıştır.

Plan Notları ;

- Planlama alanında ; akaryakıt ve servis istasyonu ile LPG otopaz istasyonu yapılabilir. Yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla , bünyesinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak idari birim , market, çay ocağı , lokanta , oto elektrik , lastikçi , yıkama yağlama gibi fonksiyonlar yer alabilir.
- Yapılaşma yoğunluğu , Emsal E= 0.40 tır.
- Bu alanda akaryakıt ve LPG istasyonları ile ilgili tebliğ , yönetmelik ve sınırlandırmalar ile TSE standartlarına uyulacaktır.
- Plan ve Plan Hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki Nazım İmar Planı Plan Hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri , Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

Planlama alanında yapılacak tesis ile Manavgat'ın önemli bir ihtiyaçı olan araç yakıt teminine olanak sağlanacaktır.

Bu nedenle bölgenin , yapılmak istenen tesis anlamında bir tesis ihtiyaçının bulunması nedeniyle hazırlanan plan değişikliği önerisinin uygun olduğu kanaatindeyim.



Plan 1 : 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği görüntüsü (ölçeksiz)

Saygılarımızla arz ederiz.

Okan ATAĞ
şehir Plancısı
Oda No: 11070

Ayşegöl ATAĞ
şehir Plancısı
Oda No: 1169
Yet. Belge No: 0551
Yet. Belgesi (A) Gr.