



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.11.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHİS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2017 tarihli toplantısında gündemin 161. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisinin 03.10.2017 tarihli 116 sayılı kararı ile uygun bulunan Çeltikçi Mahallesi 129 ada 7 parselin "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (K)" kullanımından "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" kullanımına dönüştürülmesi ve yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisinin 03.10.2017 tarihli 116 sayılı kararı ile uygun bulunan Çeltikçi Mahallesi 129 ada 7 parselin "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (K)" kullanımından "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" kullanımına dönüştürülmesi ve yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, plan notlarında belirtilen "Planlı Alanlar Yapım Yönetmeliği" ibaresinin "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" şeklinde düzeltilmesi kaydıyla değiştirilerek 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

T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi : 03.10.2017

Kararın Sayısı : 116

Konu: Antalya-Manavgat Çeltikçi Mah.
129 ada 7 parsel Uygulama İmar
Planı Değişikliği.

Manavgat Belediye Meclisi; 03.10.2017 tarihinde Salı günü saat 14.00'de Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Şükrü SÖZEN, üyelerden; Erşan ÖZDEN, Oytun Eylem DOĞMUŞ, Hasan ŞEKERLİSOY, Bülent ÖZGÜVEN, Abdulhalim DEMİRAL, Aydın ÖZ, Ayşe ÇETİN ÖNAL, Nilsu Müzeyyen CENGİZLER GÜNDÜZ, Mustafa YAPIR, Füsun YILMAZ, Abdullah ÖNEL, Osman SARIKAYA, Ali COŞKUN, Mehmet Hakan SÜRAL, Hüseyin EROL, Cenk Halil BAYAZ, Ömer ŞAHİN, Ahmet GÜVEN, Ahmet ALP, İbrahim ŞAŞMAZ, Demir DURAR, Selçuk SENİRLİ, Ünsal ÇİVİLER, Hadiye İNCİ, Hasan ÇETİN ve Hilmi USLU'nun iştirakiyle 1. Birleşimin 1. Oturum toplantısına devam edildi.

Gündemin 5. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Antalya-Manavgat Çeltikçi Mahallesi 129 Ada 7 Parsel 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: 06.09.2017 tarihli Belediye Meclisi Toplantısı'nda görüşülerek İmar Komisyonu'na havale edilen Çeltikçi Mahallesi 129 Ada 7 Parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş; 4743 m2 yüz ölçümlü 129 ada 7 parsel no.lu taşınmazın 2743 m2'lik kısmının "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak tanımlandığı, kalan 2000 m2'lik kısmında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (K)" kullanım kararının devam ettirildiği görülmektedir. Ancak; onaylı imar planı plan hükümleri kapsamında "K" notasyonlu alanların minimum ifraz koşulu 4000 m2 olup yapılan plan değişikliği sonucu 129 ada 7 parselin onama sınırı dışında kalan kısmında meri plan kararları kapsamında yapılaşmaya konu parsel büyüklüğü koşulu sağlanamamaktadır. Bu durumun çözümü için "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" kararının 129 ada 7 parselin tamamına ilişkin önerilmesi gerekmektedir. Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.06.2017 tarih ve 488 sayılı kararında 129 ada 7 parselin tamamına ilişkin bir karar alındığı, ancak onaylanan plan paftasında 2743 m2'lik kısmının "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak tanımlandığı görülmektedir. Konunun 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı özelinde Antalya Büyükşehir Belediyesince yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir.

Yukarıda açıklanan hususlar kapsamında Çeltikçi Mahallesi 129 Ada 7 Parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.06.2017 tarih ve 488 sayılı kararı kapsamında; 129 ada 7 parselin tamamının "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak belirlenmesi koşuluyla 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-Manavgat Çeltikçi Mahallesi 129 Ada 7 Parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun Komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.

Meclis Başkanı

Şükrü SÖZEN

Meclis Katipleri

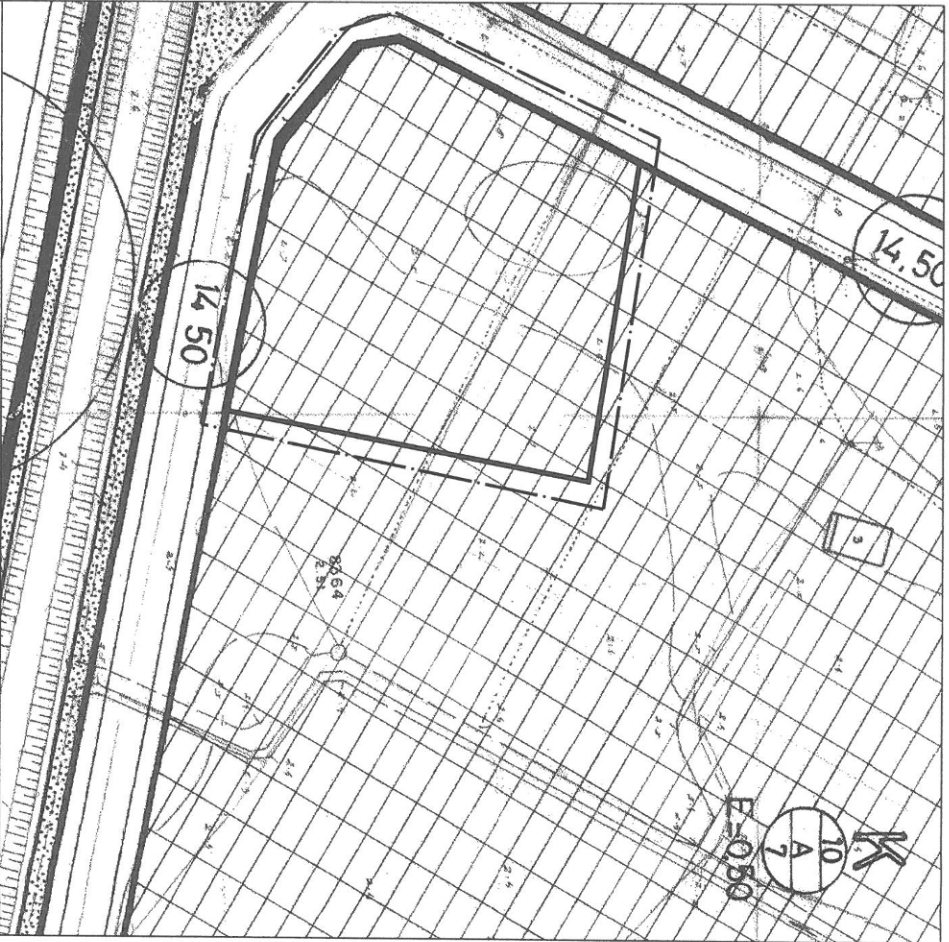
Ayşe ÇETİN ÖNAL

Füsun YILMAZ

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) MANAVGAT BELEDİYESİ

MAHALLE: ÇELTİKÇİ
ADA/PARSEL NO: 129 ADA 7 PARSEL
PAFTA NO: 31M-3C

MEVCUT PLAN



GÖSTERİM



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

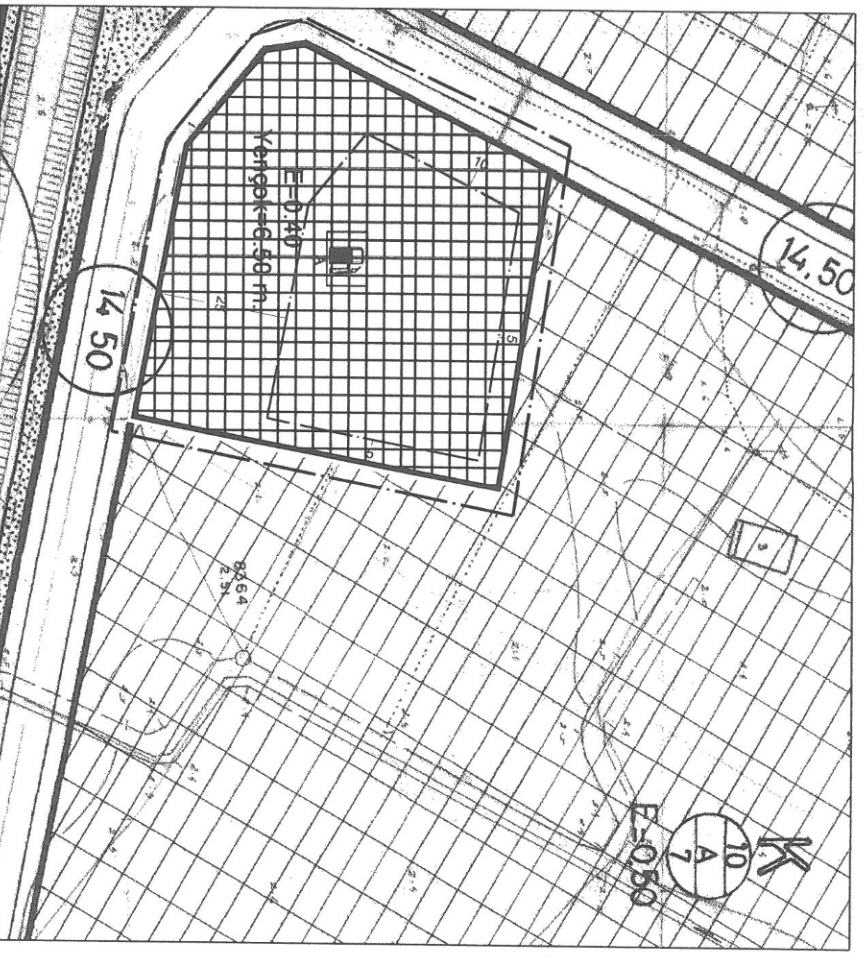


KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI

1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK: 1/1000



GÖSTERİM



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



YAPI YAKLAŞMA SINIRI



AKARYAKIT ve SERVİS İSTASYONU ALANI
(E=0.40 , Yençok=6.50 m.)

PLAN NOTLARI:

- Planlama alanında ; akaryakıt ve servis istasyonu ile LPG od gaz istasyonu yapılabilir. Yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla , binyesinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak idari birim , market , gey ocağı , bakanı , oto elektrik , lastikçi , yıkama yağılama gibi fonksiyonlar yer alabilir.
- Yapılaşma yoğunluğu : Emsal E= 0.40 , Yençok= 6.50 m.dir.
- Bu alanda akaryakıt ve LPG istasyonları ile ilgili tebliğ , yönetmelik ve standartlarla ilgili İTSE standartlarına uyulacaktır.
- Plan ve Plan Hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki Nazım İmar Planı Plan Hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik Hükümleri, Mükâssatı Planları Yapım Yönetmeliği ve Paralı Alanlar Yapım Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) MANAVGAT BELEDİYESİ
ÇELTİKÇİ MAHALLESİ
129 ADA 7 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

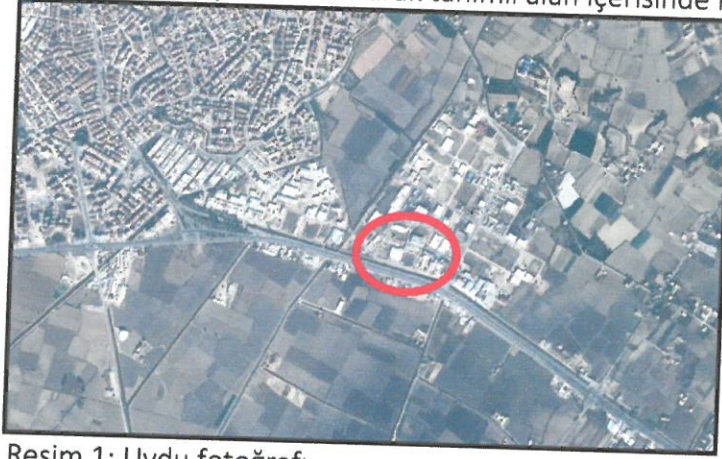
AÇIKLAMA RAPORU

1.PLANLAMA ALANININ KONUSU

Antalya (Büyükşehir) , Manavgat Belediyesi sınırları içinde Çeltikçi Mahallesinde , tapunun 129 ada 7 parsel numarasında kayıtlı 4714 m² büyüklüğündeki taşınmazın tamamını kapsayan , 1/1000 ölçekli 31M-3c nolu Uygulama İmar Planı Paftasında yer alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

2.PLANLAMA ALANININ BÖLGESİ İÇİNDEKİ TANIMI

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



Resim 1: Uydu fotoğrafı

3.MEV CUT İMAR PLANI DURUMU

Manavgat Belediyesi 31M-3C nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Paftasında plan değişikliğine konu alan "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak tanımlıdır.

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.

Bu nedenle akaryakıt ve servis istasyonu yapabilmek için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında olduğu gibi , 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da değişiklik yapılması gereği bulunmaktadır.

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. 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 Uygun ölçeklerde 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 konumdadır.

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

Bu çerçevede konumu ve özellikleri itibarıyla 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 de , gerekli ve yeterli güvenlik mesafelerine sahip bulunmaktadır.

5. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliği teklifi ile 129 ada 7 parselin tamamında gerekli koşulları sağlayan Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

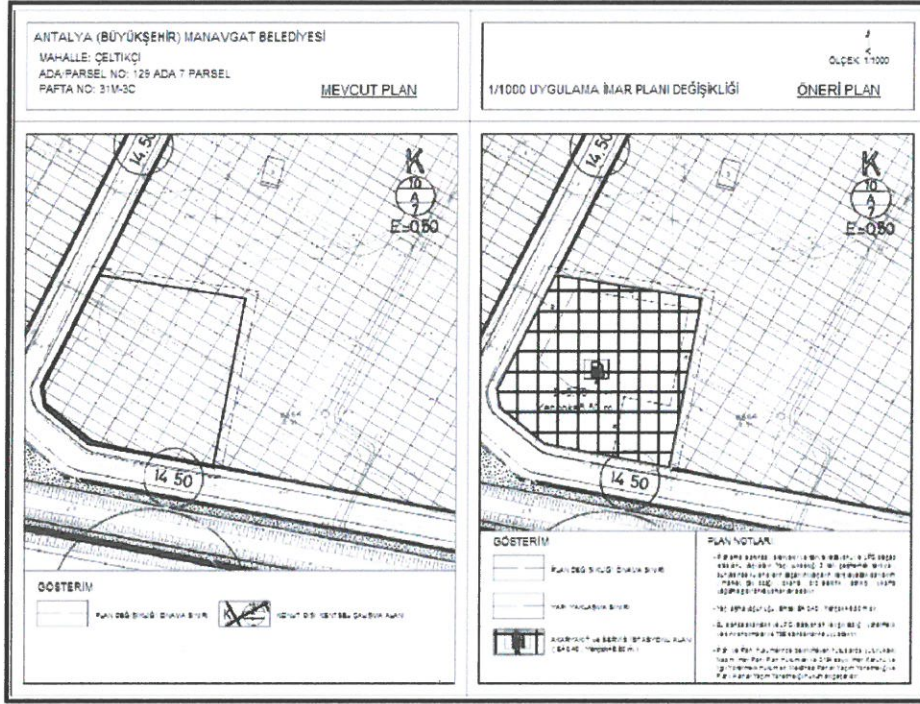
2

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

Planlama alanında $E=0.40$, Yençok=6.50 m yapılaşma durumu belirlenmiş olup , güneydeki yoldan 25 m , batıdaki yoldan 10 m , diğer cephelerden 7 m yapı yaklaşma mesafesi öngörülmüştür.

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

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



Plan 1: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği görüntüsü (ölçeksiz)

Plan Notları ;

- Planlama alanında ; akaryakıt ve servis istasyonu ile LPG otopark 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 $E= 0.40$, Yençok=6.50 m dir.
- Bu alanda akaryakıt ve LPG istasyonları ile ilgili tebliğ , yönetmelik ve sınırlandırmalar ile TSE standartlarına uyulacaktır.
- Plan ve Plan Hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri , Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar Yapım Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

Saygılarımızla arz ederiz.

Okan ATAĞ
Şehir Plancısı
Oda No: 1070

Ayşegül ATAĞ
Şehir Plancısı
Oda No: 1169
Yet. Belge No: 0551
Yet. Belgesi (A) Gr.