



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

Sayı : 90852262-301.03-E.2688

03.10.2017

Konu : Manavgat Çeltikçi 129 ada 7 parsel
NİP.

BAŞKANLIK MAKAMINA

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 İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

e-İmzalıdır

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek :

- 1/5000 ölç. NİP. fot.
- Açıklama raporu

Uygun görüşle arz ederim.
03.10.2017

e-İmzalıdır

Bedrullah ERÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

03.10.2017

e-İmzalıdır

Biröl EKİCİ
Genel Sekreter



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (MANAVGAT) BELEDİYESİ

MAHALLE: ÇELTİKÇİ

ADA/PARSEL NO: 129 ADA 7 PARSEL

PAFTA NO: 31-M

MEVCUT PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)



ÖLÇEK: 1/5000

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)



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 Mahallesinde , tapununun 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 Mahallesindedir. 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.PLANLAMANNIN AMAÇ KAPSAM VE GEREKÇESİ

5393 sayılı Kanununun 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 dolun 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 merkezlerindedir.

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 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 otagaz 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 Yönetmelięi ve Planlı Alanlar Yapım Yönetmelięi Hükümleri geçerlidir.

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

Saygılarımızla arz ederiz.

Okan ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1070

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