



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.03.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHİS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.11.2017 tarihli toplantısında gündemin 127. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde bulunan, Karacalar Mahallesi 1232 parselin akaryakıt ve servis istasyonu alanı, 551 parsel ve 1375 parselin bir kısmının ticaret alanı planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planı.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde bulunan, Karacalar Mahallesi 1232 parselin akaryakıt ve servis istasyonu alanı, 551 parsel ve 1375 parselin bir kısmının ticaret alanı planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planı Komisyonumuzca incelenmiş, TS 11939 ve TS 12820 standartlarını sağlaması kaydıyla 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

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

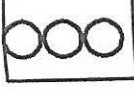
Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

**ANTALYA - MANAVGAT
KARACALAR MAHALLESİ
1232, 551 VE 1375 NOLU PARSELLER
İLAVE+REVİZYON NAZIM İMAR PLANI**

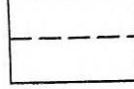
ÖLÇEK:1/5000



GÖSTERİM



PLAN ONAMA SINIRI



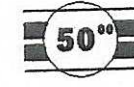
MÜLKİYET SINIRI



AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI



TİCARET ALANI



ERİŞME KONTROLLÜ KARAYOLU

PLAN HÜKÜMLERİ

* Planlama alanında;

- Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği,
 - Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği,
 - Hava Kirliliği Kontrol Yönetmeliği,
 - Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği,
 - Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılara İlişkin Yönetmelik,
 - Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik,
 - Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik,
 - Otopark Yönetmeliği
- Hükümlerine uyulacaktır.

* 2872 sayılı Çevre Kanunu ve 5491 Sayılı Çevre Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile bu kanunlara istinaden yayınlanmış yönetmelik hükümlerine uyulması, çevre kalitesinin korunması için kirliliği önleyici her türlü tedbir alınması şarttır.

Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanında;

* TS 12820 ve TS 11939 Standartlarına uyulacaktır.

* Akaryakıt Ve Servis İstasyonları, CNG Otogaz İstasyonları, LPG Otogaz İstasyonları, Hidrojen Üretim Ve Dolum İstasyonları ile bunlara bütünleşik olan konaklama tesisi, yeme içme tesisi, teşhire ve ticarete yönelik mağazalar v.b. gibi karayoluna hizmet verecek tesisler 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.

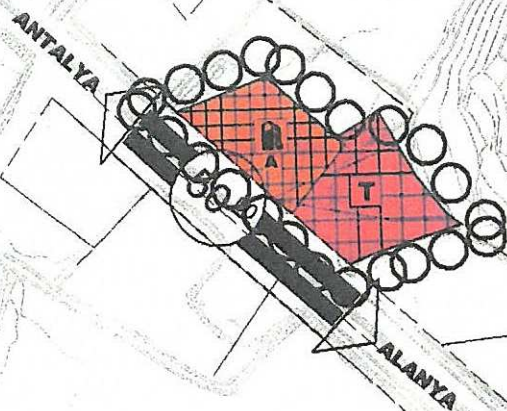
* Emsal(E)=0.40' tır.

Ticaret Alanında;

* Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin "Ticaret Alanı" tanımında yer alan kullanımlar yapılabilir.

* Emsal (E)= 0.60' tır.

* Burada yer almayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.



027-02-a

027-02-a

MÜTENZİT MÜHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT
TARAFINDAN YAPILAN MANAVGAT
KARAYOLUNA AİT 1/5000 ÖLÇEĞİ
HALİHAZIR HARİTA 3194 SAYILI
KANUNUNUN 17. MADDESİNE GÖRE
İNCELENDİ VE ONANDI

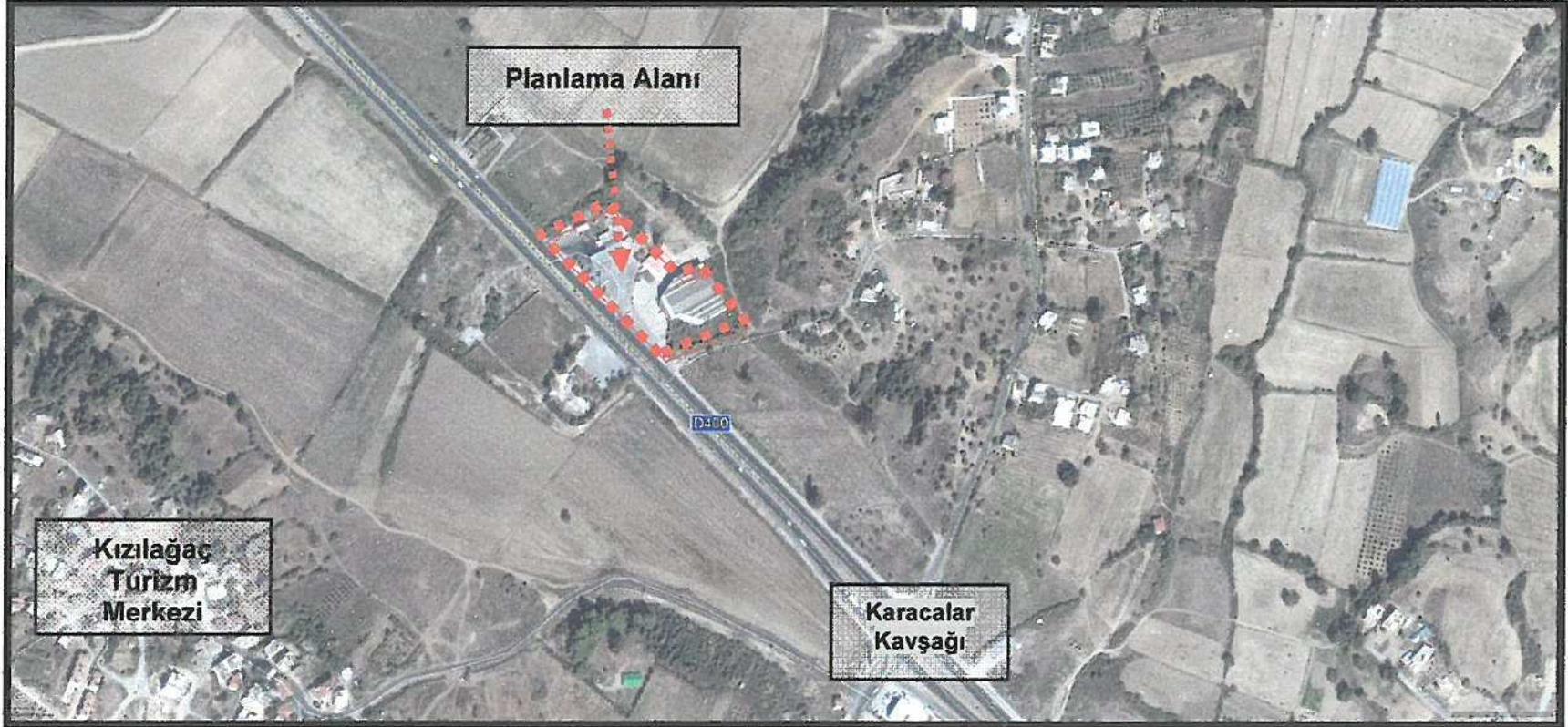
24/01/2011

MANAVGAT BELEDİYESİ
İbrahim HALIMOĞLU
Belediye Başkanı V.

ANTALYA-MANAVGAT İLÇE BELEDİYESİ
KARACALAR MAHALLESİ
1232, 551 ve 1375 NO.LU PARSELLER
İLAVE+REVİZYON 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Karacalar Mahallesi, 1/5000 ölçekli O27D-01-B imar paftasında yer alan 1232, 551 ve 1375 parsel no.lu taşınmazları kapsamaktadır. Planlama alanı sınırları içerisinde akaryakıt servis istasyonunun bulunduğu alan (1232 parsel) 5.000,00 m², ticaret alanı kullanımının bulunduğu alanlar 5.172,00 m²'dir. Planlamaya konu toplam alan büyüklüğü yaklaşık 10.172,00 m²'dir. Alan konum olarak D-400 Karayolu üzerinde, Manavgat İlçe Merkezi'ne yaklaşık 9 km, D-400 Karayolu-Karacalar Mahalle yolu kavşağına ise 300 m mesafede bulunmaktadır. 1232 parsel üzerinde ruhsatlı mevcut Akaryakıt+Lpg İstasyonu yer alırken 551 ve 1375 no.lu parsellerde ise ticaret alanı olarak kullanılan bir yapı bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlamaya konu alanın uydu haritasındaki görünümü

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Onaylı 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planında "Akaryakıt ve LPG Servis İstasyonu Alanı" olarak planlanan, inşa edildiği dönemdeki yasal mevzuatlar kapsamında inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni, geçiş yolu izin belgesi vb. izinleri alarak faaliyet gösteren mevcut Akaryakıt ve LPG Servis İstasyonunun değişen mevzuatlar çerçevesinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın yapılması gerekmektedir.

1232 parselin doğusunda yer alan 551 parsel üzerinde bir adet yapı bulunmakta olup bu yapının bir bölümü akaryakıt istasyonu alanı içerisinde tecavüzlü durumdadır. Bu durumun düzeltilmesi için ada sınırlarında yeniden düzenleme yapılması ihtiyacı hasıl olmuştur.

Ayrıca 551 ve 1375 no.lu parseller için 1996 yılında onaylanan imar planında parsellerin doğusunda 10 metrelik taşıt yolu bulunmaktadır. Bu yol sadece 551 ve 1375 no.lu

parsellere hizmet edecek şekilde planlan ve planda devamlılığı olmayan bir yol niteliğindedir. Bu yolun, 1232 parselde yer alan mevcut akaryakıt ve servis istasyonu kullanımı dikkate alınmadan planlandığı görülmektedir. Şöyle ki 1232 parselde tadilat yapma/ruhsat yenileme ihtiyacı olduğunda “Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik”te belirtilen kavşak mesafesi kriterleri sağlanamamaktadır. Konu ile ilgili Karayolları Genel Müdürlüğü’ne görüş sorulmuş olup alınan görüşte; söz konusu yol planlanırken Karayolları Genel Müdürlüğü’nden görüş alınmadığı, yolun kaldırılmasına yönelik hazırlanacak plan teklifinin uygun olduğu bildirilmiştir.

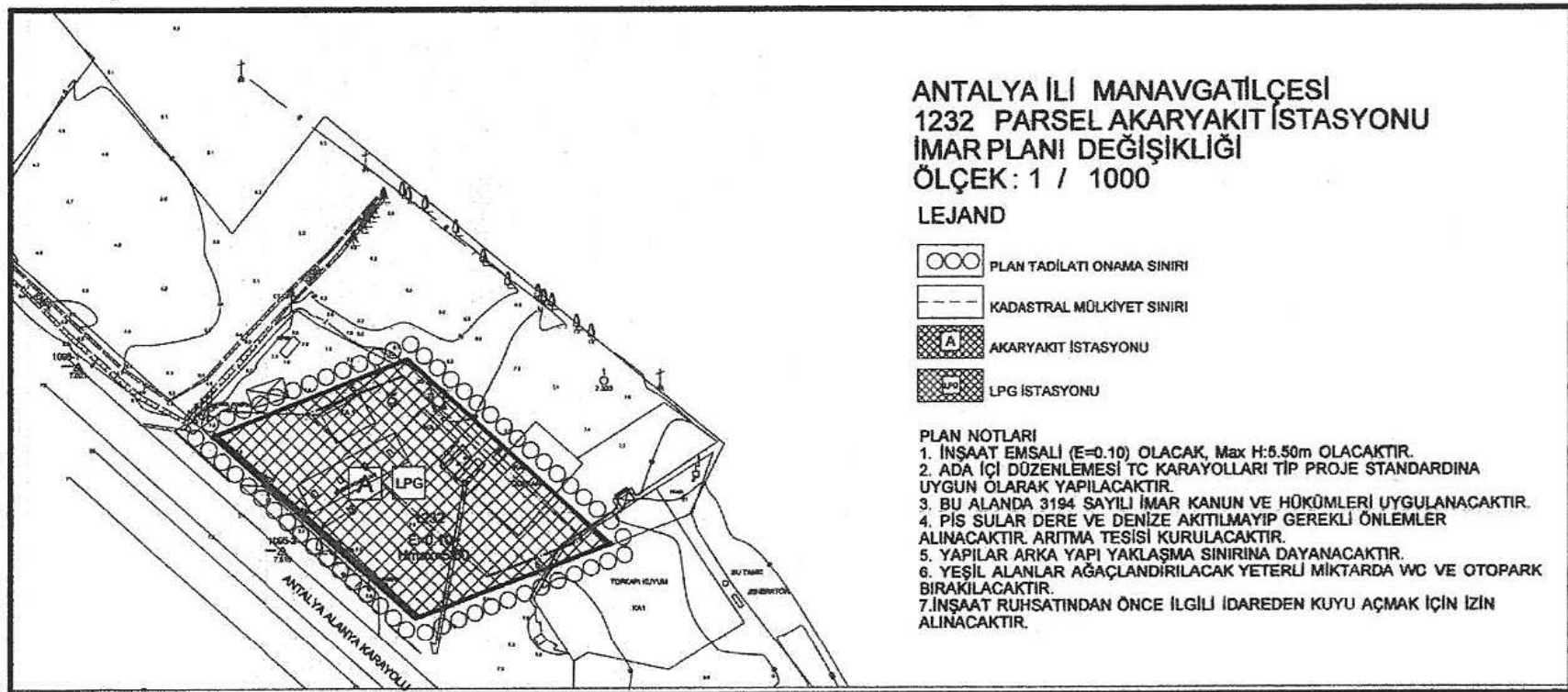
Mevcutta bulunan ve yapıldığı tarihteki mevzuata uygun olarak ruhsat ve gerekli diğer izinleri alarak faaliyete geçirilen “Akaryakıt Ve Servis İstasyonu’nun değişen mevzuatlar çerçevesinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nın yapılması ve müktesep haklarının korunabilmesi için meri imar planlarında bütüncül olarak düzenleme yapılması gereği oluşmuştur.

Yukarıda izahı yapılan gerekçeler kapsamında Karacalar Mahallesi 1232, 551 ve 1375 Parseller İlave+Revizyon 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı önerisi hazırlanmıştır. Hazırlanan çalışma; 551 ve 1375 parsellerin bulunduğu alanda meri nazım planda değişiklik ve düzenlemeler, 1232 parselde İlave Nazım İmar Planı yapılmasını içermekte olup planın adı bütüncül olarak “1/5000 ölçekli İlave + Revizyon Nazım İmar Planı” şeklinde tariflenmiştir.

3. MERİ İMAR PLANI KARARLARI VE KADASTRAL DURUM

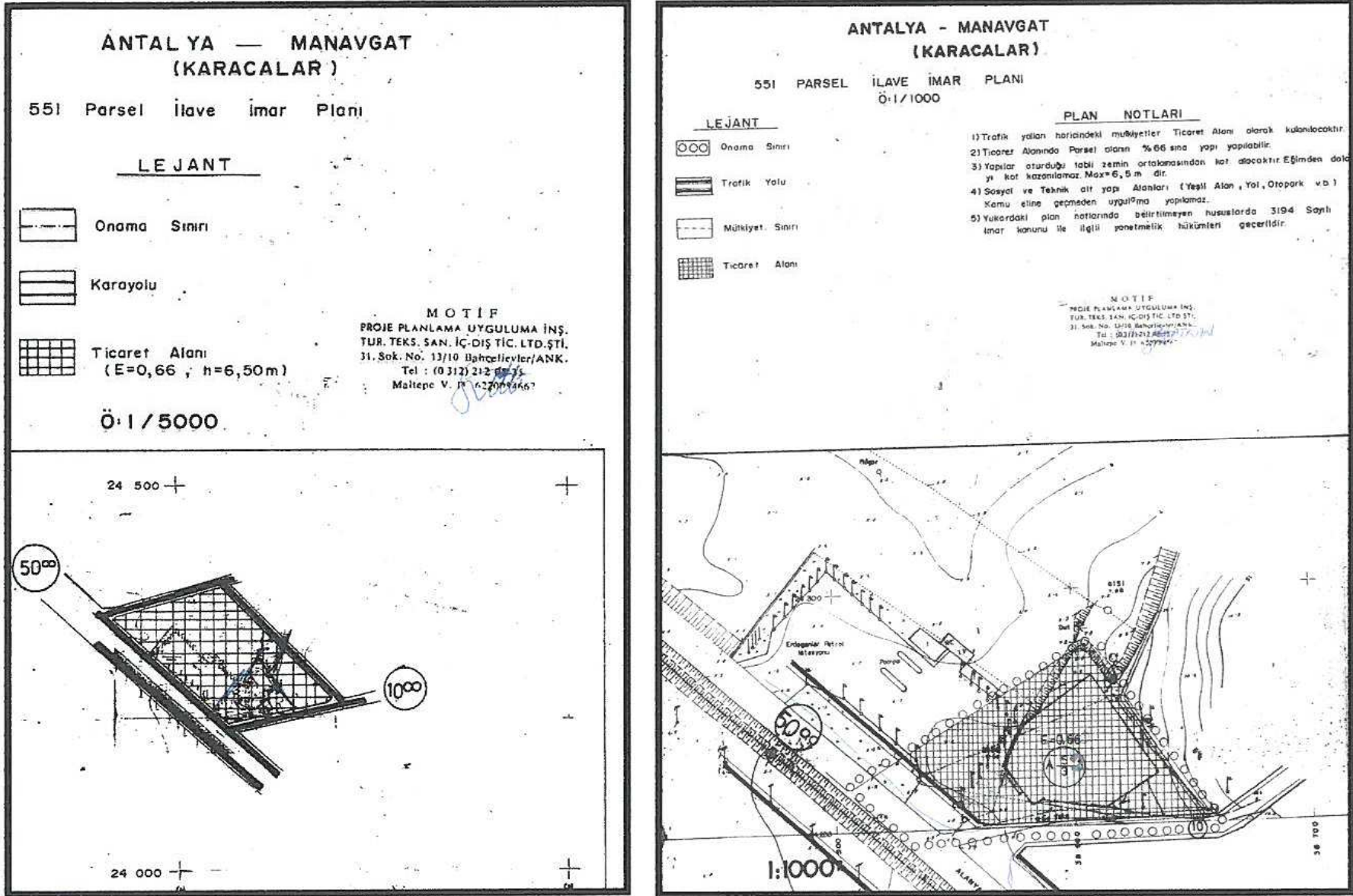
Planlama çalışmasına konu 1232 parsel 1981 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı ile “akaryakıt ve servis istasyonu alanı” olarak planlanmıştır. Parsel üzerinde 23.10.1990 tarihinde Geçiş Yolu İzin Belgesi alınarak ruhsatlı olarak faaliyete başlanmıştır. Daha sonra 2009 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile LPG ilavesi yapılmıştır. Meri planda yapılaşma koşulları Emsal: 0,10, hmaks: 5,50 olarak tanımlıdır. Yapı yaklaşım mesafeleri Karayolundan 25 metre, diğer yönlerden 5’ er metre olarak belirlenmiştir.

Parsel üzerinde fiili durumda 08.07.2008 ve 25.09.2009 tarihlerinde yapı kullanma izin belgesi, ve 01.11.2013 tarihinde İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı bulunan ruhsatlı “Akaryakıt ve LPG Servis İstasyonu” yer almaktadır.

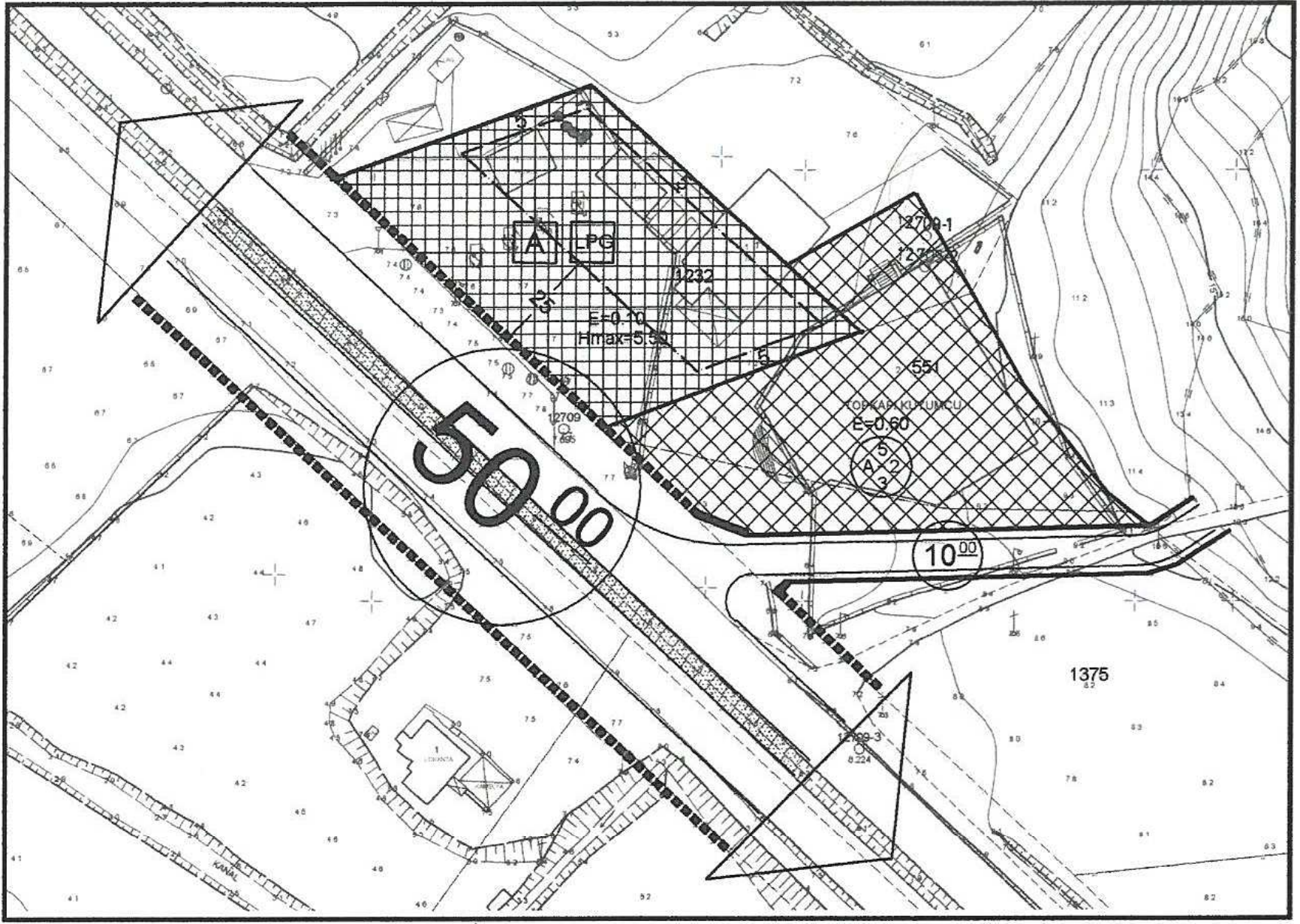


Şekil 2: 1232 Parsel Meri İmar Planı Örneği.

Planlama çalışmasına konu 551 parsel ile 1375 parselin bir kısmı ise 08.08.1996 tarih ve 1996/4-12 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde kalmaktadır. (not:551 parsel için hazırlanmış olan ve hazırlanmış tarihindeki teknolojik koşullar kapsamında elle çizilen söz konusu plan güncel mülkiyet sınırları ile karşılaştırılınca yine mülkiyeti aynı kişiye ait 1375 parselin bir kısmının da onama sınırı içerisinde kaldığı görülmektedir.) Meri planda söz konusu alanda "Ticaret Alanı" kullanımı bulunmakta olup yapılaşma koşulları Ayırık Nizam, 2 Kat, Emsal: 0,60 olarak belirlenmiştir. Alanın doğu kısmında 10 metrelik taşıt yolu planlanmıştır.

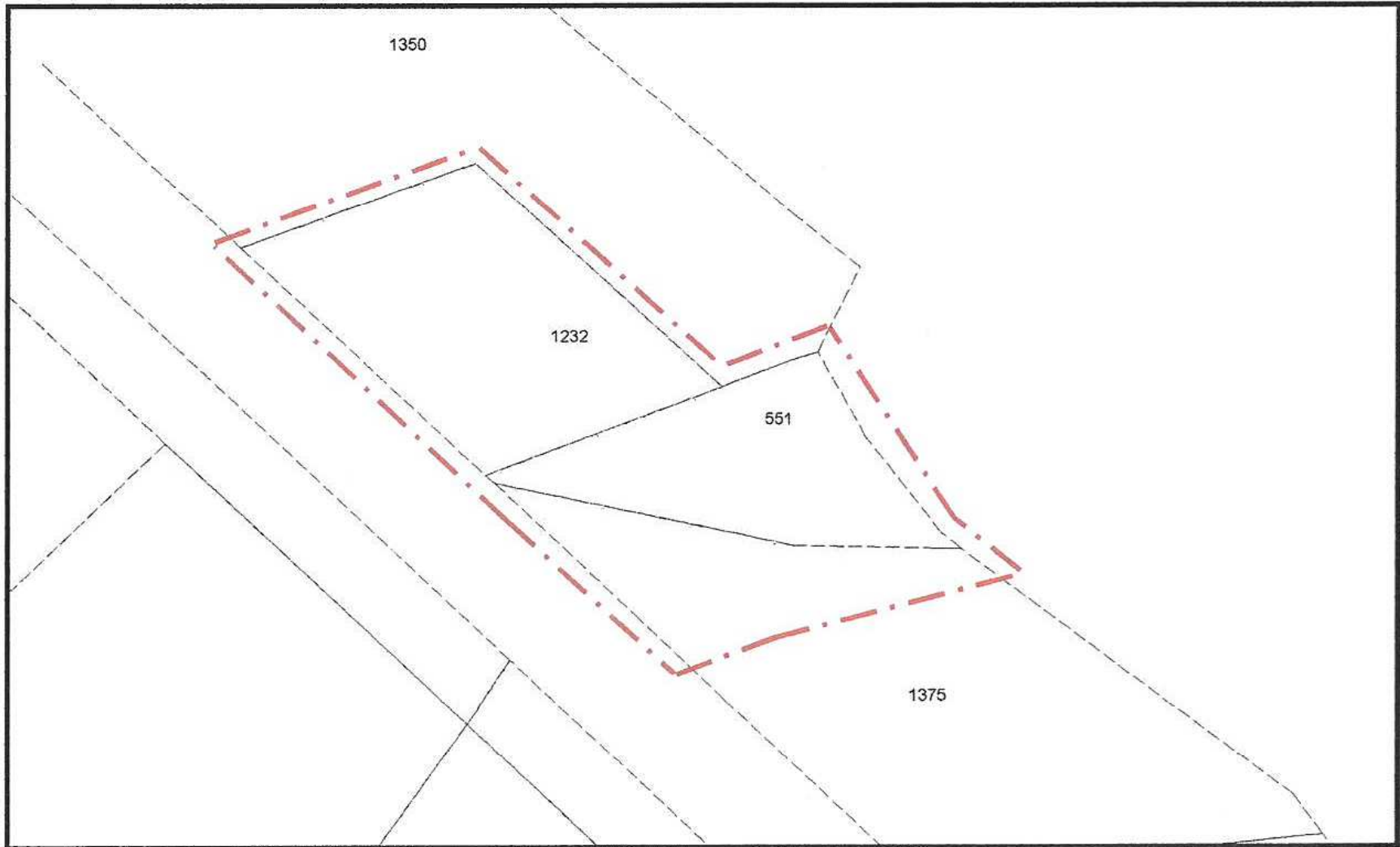


Şekil 3: 551 Parsel İle 1375 Parselin Bir Kısımını Kapsayan Alana İlişkin Meri Nazım Ve Uygulama İmar Planı Örneği.



Şekil 4: Planlama Alanı Meri Uygulama İmar Planları- Bütüncül Görünüm.

Planlamaya konu 1232 parsel 5.000,00 m² olup akaryakıt ve LPG servis istasyonu alanıdır. 551 ve 1375 parsellerin bulunduğu alanda imar uygulaması yapılmamıştır. Planlama alanına ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir.



Şekil 5: Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI ve GEREKÇELER

Planlamaya konu 1232 parselde 1981 yılında onaylanan mevzii imar planı kapsamında o tarihteki yasal mevzuat çerçevesinde ruhsat alınarak faaliyete başlanmıştır. Karayolları Genel Müdürlüğü Antalya 13. Bölge Müdürlüğü'nce 23.10.1990 tarihinde Geçiş Yolu İzin Belgesi düzenlenmiştir. 2009 yılında onaylanan imar planı değişikliği ile LPG ilavesi yapılmıştır.

Onaylı 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planında "Akaryakıt ve LPG Servis İstasyonu Alanı" olarak planlanan, inşa edildiği dönemdeki yasal mevzuatlar kapsamında inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni, geçiş yolu izin belgesi vb. izinleri alarak faaliyet gösteren mevcut Akaryakıt ve LPG Servis İstasyonunun değişen mevzuatlar çerçevesinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın yapılması gerekmektedir.

1232 parselin doğusunda yer alan 551 parsel üzerinde bir adet yapı bulunmakta olup bu yapının bir bölümü akaryakıt istasyonu alanı içerisinde tecavüzlü durumdadır. Bu durumun düzeltilebilmesi için ada sınırlarında yeniden düzenleme yapılması gerekmektedir.

Ayrıca 551 ve 1375 no.lu parseller için 1996 yılında onaylanan imar planında parsellerin doğusunda 10 metrelik taşıt yolu bulunmaktadır. Bu yol sadece 551 ve 1375 no.lu parsellere hizmet edecek şekilde planlanan ve planda devamlılığı olmayan bir yol niteliğindedir. Bu yolun, 1232 parselde yer alan mevcut akaryakıt ve servis istasyonu kullanımı dikkate alınmadan planlandığı görülmektedir. Şöyle ki 1232 parselde tadilat yapma/ruhsat yenileme ihtiyacı olduğunda "Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik"te belirtilen kavşak mesafesi kriterleri sağlanamamaktadır. Konu ile ilgi Karayolları Genel Müdürlüğü'ne görüş sorulmuş olup alınan görüşte; söz konusu yol planlanırken Karayolları Genel Müdürlüğü'nden görüş alınmadığı, yolun kaldırılmasına yönelik hazırlanacak plan teklifinin uygun olduğu bildirilmiştir.

Mevcutta bulunan ve yapıldığı tarihteki mevzuata uygun olarak ruhsat ve gerekli diğer izinleri alarak faaliyete geçirilen "Akaryakıt Ve Servis İstasyonu'nun müktesep hakkının korunabilmesi için meri imar planlarında bütüncül olarak düzenleme yapılması gereği oluşmuştur.

Yukarıda izahı yapılan gerekçeler kapsamında "Karacalar Mahallesi 1232, 551 ve 1375 Parseller 1/5000 Ölçekli İlave+Revizyon Nazım İmar Planı" önerisi hazırlanmıştır.

Planlama alanının da içerisinde bulunduğu D-400 Karayolu kenarında Manavgat Belediyesi ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce nazım ve uygulama imar planına esas bütüncül olarak alınmış kurum görüşleri ve imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu bulunmaktadır.

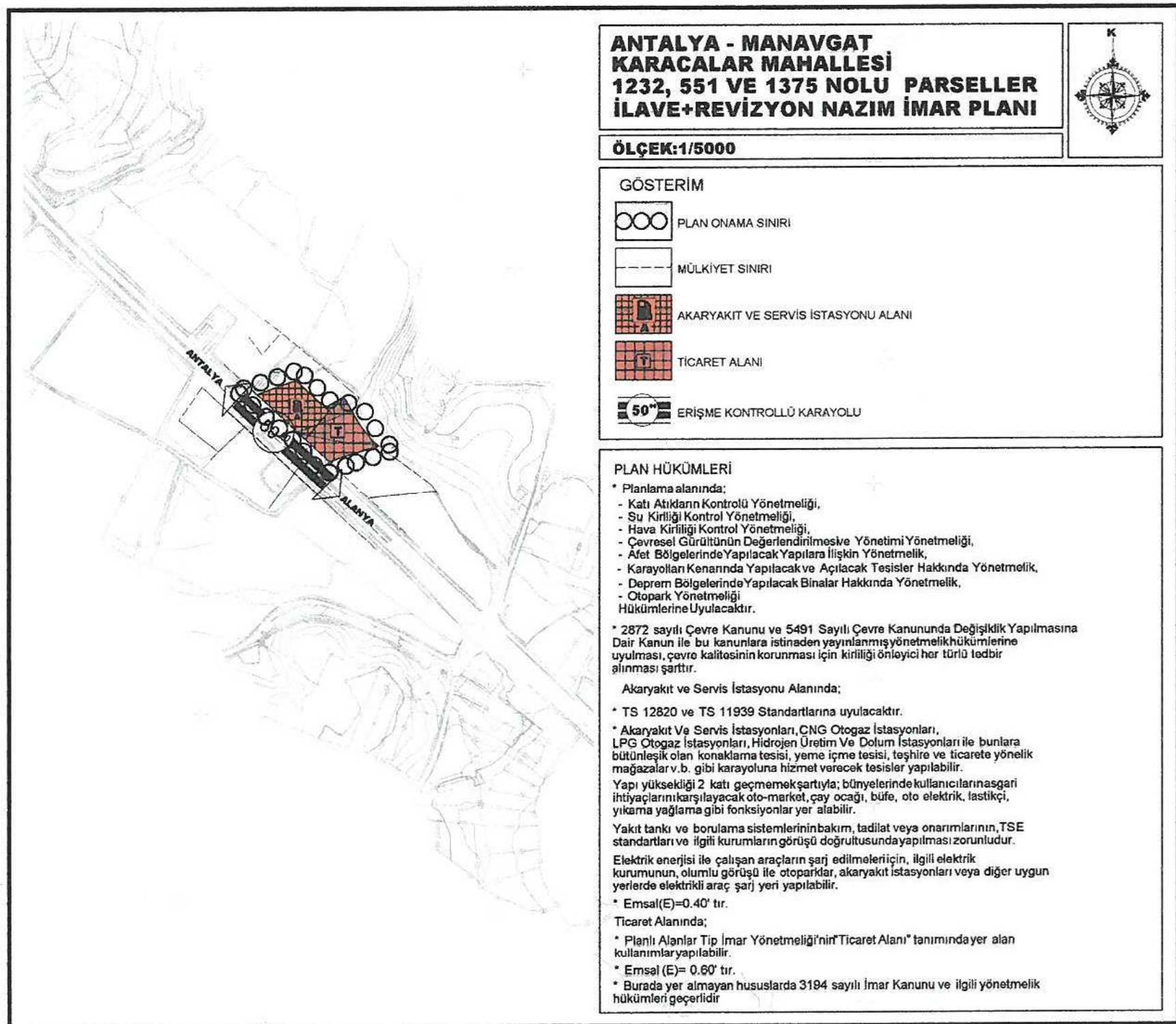
Hazırlanan plan çalışmasında;

Karacalar Mahallesi 1232 parsel fiili duruma uygun olarak "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak planlanmıştır. 5000 m² büyüklüğünde olan "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı"nda onaylı 1/100.000 ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında belirlenen yoğunluk değeri esas alınarak, Emsal:0,40 olarak belirlenmiştir.

1232 parselin doğusunda, 551 parselde yer alan yapının "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı"na tecavüzlü kısmı akaryakıt adası sınırları dışında kalacak şekilde ada sınırlarında ve kullanım kararlarında düzenleme yapılmıştır.

Yapılan çalışma kapsamında; 551 ve 1375 no.lu parselleri kapsayan alanda meri nazım planda yer alan ticaret alanı kararı ve yoğunluk değerleri korunmuş, “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” gösterimlerine uygun olarak düzenlenmiştir. Bahse konu alanın çevresi plansız durumda olup meri imar planında doğu kısmında yer alan 10 metrelik taşıt yolu sadece 551 ve 1375 no.lu parsellere hizmet eden, planda devamlılığı olmayan bir yoldur. Henüz imar uygulaması yapılmamış olup halihazır durumda açılmamıştır. Halihazır haritada da görüleceği üzere mevcut yol planlama alanının dışında yer almaktadır. Söz konusu alana yaklaşık 300 metre mesafede D-400 Karayolu-Karacalar Mahallesi kavşağı da bulunmakta olup bu kadar yakın bir mesafede karayoluna ikinci bir kavşak oluşturulmasının Karayolu trafik güvenliği açısından uygun olmadığı görülmektedir. Ayrıca alınan kurum görüşünde karayolu kavşak mesafesi kriterleri ve müktesep haklar kapsamında Karayolları Genel Müdürlüğü’nce de kaldırılması uygun bulunmuştur. Bu kapsamda hazırlanan plan önerisinde söz konusu 10 metrelik taşıt yolu kaldırılmıştır. Kaldırılan yol alanı mevcut kullanım alanı sınırları kapsamında ticaret alanına dâhil edilmiştir.

“Karacalar Mahallesi 1232, 551 ve 1375 Parseller 1/5000 Ölçekli İlave+Revizyon Nazım İmar Planı” 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ile üst ölçekli plan kararları ve şehircilik ilkeleri doğrultusunda raporu ile bir bütün olarak hazırlanmıştır.



Şekil 6: “Karacalar Mah. 1232, 551 ve 1375 Parseller 1/5000 Ölçekli İlave+Revizyon Nazım İmar Planı Örneği

5. PLAN HÜKÜMLERİ

* Planlama alanında;

- Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği,
 - Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği,
 - Hava Kirliliği Kontrol Yönetmeliği,
 - Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği,
 - Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılara İlişkin Yönetmelik,
 - Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik,
 - Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik,
 - Otopark Yönetmeliği
- Hükümlerine Uyulacaktır.

* 2872 sayılı Çevre Kanunu ve 5491 Sayılı Çevre Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile bu kanunlara istinaden yayınlanmış yönetmelik hükümlerine uyulması, çevre kalitesinin korunması için kirliliği önleyici her türlü tedbir alınması şarttır.

Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanında;

* TS 12820 ve TS 11939 Standartlarına uyulacaktır.

* Akaryakıt Ve Servis İstasyonları, CNG Otogaz İstasyonları, LPG Otogaz İstasyonları, Hidrojen Üretim Ve Dolum İstasyonları ile bunlara bütünleşik olan konaklama tesisi, yeme içme tesisi, teşhire ve ticarete yönelik mağazalar v.b. gibi karayoluna hizmet verecek tesisler 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.

* Emsal(E)=0.40' tır.

Ticaret Alanında;

* Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin "Ticaret Alanı" tanımında yer alan kullanımları yapılabilir.

* Emsal (E)= 0.60' tır.

* Burada yer almayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir

ESRA AK KARASOY

Şehir ve Bölge Plancısı
A.Hisar Mah. Hisar Cad. Koca Yusuf Ap.
No.55/10 MANAVGAT • Oda Sicil No : 4652
Tel : 0555 996 40 80 Dip. No : 0712120018
Manavgat Y.D. No : 317 6648 724

Ö.Sefa ERDAL

Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu (A)
Dip.No:11991 ODTÜ 79
Oda Sicil No:315