



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



Sayı : 90852262-105.03-E.54137
Konu : Manavgat, Sanayi Mah. 1/1000 UİP İtiraz.

04/07/2018

BAŞKANLIK MAKAMINA

Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.07.2018 tarihli toplantısında görüşülen, Sanayi Mahallesi sınırları içerisinde, Çeltikçi Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna askı süresi içerisinde yapılan itirazların incelenerek, karara bağlanmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek:

- İtiraz Dilekçeleri
- Plan örneği.

Uygun görüşle arz ederim.
04/07/2018

Bedrullah ERÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

04/07/2018

Birol EKİCİ
Genel Sekreter

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://uygulama.belediye.gov.tr/GeneleAcikSayfalar/Evrak/EvrakDogrulama/EvrakDogrulama.aspx> adresine girerek (Y/Qz16-Ne6/VG-kx1uğB-LMwvjS-by0C2txG) kodunu yazınız.

MANAVGAT BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

Çeltikçi Mahallesi 121 ada 16 parselin malikiyim. Belediyemizde askıda bulunan "Manavgat (Antalya) Sanayi Mahallesi, Çeltikçi Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu"nda parselimde yaptırmış olduğum ifraz ve tevhit işlemleri sonucu oluşan mülkiyet sınırlarının işlenmediği ve bu bağlamda parselimin yapı yaklaşma mesafelerinde gerekli düzenlenmelerin yapılmadığını fark ettim. Bu nedenle söz konusu parselimin güncel mülkiyet sınırlarının plana işlenerek yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden düzenlenmesini talep ederim.

Gereğini arz ederim.

Ramazan ESGİNUS



Adres:Örnek Mahallesi 1510 Sokak No:7/3

Manavgat/ANTALYA

Tc-47662668544

Cep=05322710033

16883
17052018
Plan ve Proje Md

MANAVGAT BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA

17.05/2018

İlçemiz, Sanayi Mahallesi (Çeltikçi) 130 ada 5 parselin hissedarıyım. Askıda yer alan "Sanayi Mahallesi Çeltikçi Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı Uygulama İmar Planı Revizyonu"nda parselimin "L" yapı adasında kaldığı ve 3.000 m² ifraz koşulu bulunduğu bilinmektedir. Parselimiz 4.512,00 m² yüzölçüme sahip olup hisseli bir parseldir. 130 ada 5 parselin bulunduğu yapı adasında yapılaşmalar büyük oranda gerçekleşmiştir. Bir çok hissedarı bulunan parselimizde hissedarlar arasında birliktelik ve anlaşma sağlanamadığı için yapılaşma gerçekleştirilememektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları için minimum parsel büyüklüğü 2000 m² olarak tanımlıdır. Planda parselimizin hemen doğusunda yer alan "M" yapı adalarında ifraz koşulu ilgili yönetmeliğe uygun olarak 2000 m² önerilmiştir. D-400 Karayoluna yakın konumdaki "K" olarak belirlenen yapı adalarında daha büyük alan kullanımına sahip yapılaşmalara yönelik iki katı oranında "4000 m²" parsel büyüklüğü belirlendiği görülmektedir. Planda "K" ve "M" yapı adalarının arasında sadece iki yapı adası "L" olarak belirlenmiş olup 3000 m² gibi ara bir büyüklük belirlenmiştir. 3000 m² ifraz koşulu bölgenin planlanma amacına ve mülkiyet dokusuna uygun bir büyüklük değildir. Söz konusu "L" yapı adalarında 3000 m² ifraz koşulu bulunmasına rağmen parselimizin güneyinde yer alan 130 ada 6 parselin 2695 m² olarak oluşturulduğu ve yapılaştığı, yine planda "L" yapı adası olarak belirlenen diğer 125 no.lu adada 2592 m²(125/3), 2800 m²(125/6), 2896 m²(125/8) büyüklüğünde 3000 m² koşulunu sağlamayan parsellerin oluşturulduğu görülmektedir. Dolayısıyla söz konusu ifraz koşulunun yapılan parselasyon planında da dikkate alınmadığı ve uygulama bütünlüğü oluşmadığı açıkça görülmektedir.

Belediyenizce hazırlanan imar planı revizyonu ile planda çekme mesafeleri tanımlanıp parseller üzerinde yapılaşma alanları belirlenerek alanın özelliğine uygun bir şekilde yapılaşmaların niteliğini ve fiziki mekan kalitesini arttırıcı kararlar getirildiği görülmektedir. Planda yapılaşma alanları tarifi edildiğinden parsel büyüklüğü koşullarında yapılacak değişikliklerin planda önerilen yapılaşma düzenine olumsuz bir etkisi olmayacaktır. Yine revizyon planda bölgede daha nitelikli tesisler oluşturulabilmesine dönük parsellerin birleştirilmesini teşvik edici hükümler getirildiği görülmektedir. Bu hükümler kapsamında mülkiyet sorunu olmayan parseller tevhid edilip daha büyük alan kullanımlarına sahip yapılaşmalar tercih edilecektir. Ancak sahibi olduğum 130 ada 5 parsel gibi hissedarı çok olan parsellerde anlaşma yada planda yer alan ifraz koşulları sebebiyle paylaşım sağlanamadığından mevcut haliyle yapılaşma bile gerçekleştirilememektedir.

Oluşan bu mağduriyetin giderilebilmesi için, itirazıma konu 130 ada 5 parselin de bulunduğu, planda "L" olarak belirlenen yapı adalarında, ifraz koşullarının Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne uygun olarak, hemen yakınında yer alan "M" yapı adalarında olduğu gibi, 2000 m² olarak belirlenmesini ve revizyon plan kapsamında düzeltilmesini talep ediyorum.

Gereğini arz ederim.

Adres: Yukarı Pazarcı Mah. 4068 Sokak

HASAN YILDIZ

No:10 Manavgat / Antalya

0544 0535 555 0083

16793

17.05.2018

Plan ve İmar Md



MANAVGAT (ANTALYA)

SANAYİ MAHALLESİ, ÇELTİKÇİ KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI

UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

ÖLÇEK:1/1000

GÖSTERİM

SINIRLAR

- PLAN ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- 0500 TAŞIN DÖNEMİNDE YERALTISUYU SEVİYESİ SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMLARI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- İMALATHANE TESİS ALANI
- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- BELEDİYE HİZMET ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK
- PARK ALANI

ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM DEPOLAMA

- TRAFO ALANI

SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

- TEKNİK ALTYAPI ALANI
- SU YÜZEYİ (DERE, AKARSU, KANAL VB.)

ULAŞIM

- ERİŞME KONTROLLÜ KARAYOLU (D=400 KARAYOLU)
- TAŞIT YOLU
- YAYA YOLU VE BÖLGESİ
- GENEL OTOPARK ALANI

PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. BU PLAN, PLAN NOTLARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE İMAR PLANINA EĞİLİMLERİ İÇEREN ETÜD RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 1.2. BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA:
 - 3194 SAYILI İMAR KANUNU,
 - 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU,
 - 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT YAPILARINI KORUMA KANUNU,
 - 5615 SAYILI PETROL PİYASASI KANUNU,
 - 2969 SAYILI ULUSAL NAYATLA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YAPIMLARA DAİR KANUN,
 - 4373 SAYILI TAŞIN SULARA VE BASKINLARA KARŞI KORUMA KANUNU,
 - 1593 SAYILI ULUSAL HEPZİSİHA KANUNU,
 - 2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU,

VE BU KANUNLARLA İLGİLİ UYGULAMA YÖNETMELİKLERİ İLE HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞÜ GÜRECEK OLAN İLGİLİ MEVZUAT NÜKUDERİMEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, YÖNETMELİK, GENELGE, TUZUK, TERKİ) İLE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.3. PLANDA GÖSTERİLEN YOL VE KAVŞAK DÜZENLEMELERİ ŞEMATİK OLUP YOL İÇİ DÜZENLEME VE KAVŞAK PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULANMA YAPILACAKTIR.

1.4. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA KALAN YOLLARDA YAYA ALT VE ÜST GEÇİDİ YAPIMINDA, UKOME KARARI ALINMAK SURETİYLE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- 2.1. KADASTRO VE İMAR PLANI HATLARI ARASINDA 2 METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI, YOLLARI DAPALTIMAK VE DÜZENLEMELERİ DEĞİŞTİRMEK KAYITLI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, TERK YA DA İNDAS İŞLEMİNE GEREK KALMADAN DÜZELTMEYE, GEREKTİĞİNDE TAŞIT YAYA YOLLARINI PLANDA YAZILI DEĞERDEN 2 METREYE KADAR GENİŞLETMEYE VE BU DOĞRULTUDA UYGULAMA YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 2.2. UYGULAMA AŞAMASINDA İMAR PROJENİN TEMEL APLİKASYONU İLE YAPININ TEMEL VE DÜŞEY KONUMUNUN BELİRLENMESİNDE 4 20 CM'YE KADAR OLAN KAYMALAR TEVCİZ DAHİLDEKİDİR.
- 2.3. EN AZ KAT YÜKSEKLİĞİ 3 METREDİR. EN FAZLA KAT YÜKSEKLİĞİ PLANDA BELİRLENEN YÜNEÇOK DEĞERDİR.
- 2.4. YOL ÇEPELERİ HANÇ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DİŞİNA ÇIKMA YAPILMAZ.
- 2.5. BİNA ÇEPELİ VE BİNA DERİNLİK YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KOŞULUyla HERHANGİ BİR ÖLÇÜ İLE SINIRLI DEĞİLDİR.
- 2.6. BELEDİYE HİZMET ALANI, KARAKOL, SAĞLIK TESİSİ, CAMİ, TİCARET, SOSYAL TESİS ALANI YAPILARI İLE KONFERANS SALONLARI, KATU OTOPARKLAR, REZİM KURUM VE KURULUŞLARA ALT BİNALAR VE SALONLARI GİBİ ÖZELLİK ARZ EDEN YAPILARDA İÇ YÜKSEKLİKLER İLE BİNA YÜKSEKLİKLERİ TEKNOLOJİK VE İMARİ GEREKLERE VE FONKSİYONA GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.
- 2.7. İMALATHANE TESİS ALANLARINDA: ÇATI YAPILMASI DURUMUNDA EN FAZLA MAHYA YÜKSEKLİĞİ KULLANILAN SAÇAK SEVİYESİNDEN İTİBAREN 2 METREDİR. ÇATI ŞEKLİ SERBESTTİR.

CATILARDA PARAPET YAPILMASI ZORUNLUDUR. K, L VE M NOTASYONLU ALANLARDA PARAPET YÜKSEKLİĞİ MAHYA SEVİYESİNİN ALTINDA OLMAMAK KAYDILAR EN FAZLA 2 M OLABİLİR. G VE N NOTASYONLU ALANLARDA PARAPET YÜKSEKLİĞİ 1.30 M OLMACAKTIR. PARAPET BİNA YÜKSEKLİĞİNE DANIŞ DEĞİLDİR.

BITTİK VE BLOK NİZAMDA, KOMŞU PARSEL TARAFINA EĞİM VERİLEMEZ.

3. KENTSEL ALAN KULLANIMLARI

3.1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

3.1.1. İMALATHANE TESİS ALANI

- BU ALANLARDA, ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN İMALAT-HANELER, PATLAVCI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMEYEN DEPOLAR, TOPTAN TİCARET PAZARLAMA VE DEPOLAMA ALANLARI, LOJANTALAR, HALI SAHA, TENİS KORTU GİBİ AÇIK SPOR TESİSLERİ VE DÜĞÜN SALONLARI, OTO GAZİLERİ, BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN TİCARİ İŞLETMELER, HİZMET SEKTÖRÜNE YÖNELİK İŞİMLER, BANKA VE FİNANS KURULUMLARI YER ALABİLİR. ANCAK "ALİŞVERİŞ MERKEZLERİ HAKINDA YÖNETMELİK" KAPSAMINDA KALAN ALİŞVERİŞ MERKEZLERİ YAPILMAZ.
- MİNİMUM İFRAZ KOŞULLARI:
 - 1" NOTASYONLU İMAR ADASINDA: 4000 M²
 - 2" NOTASYONLU İMAR ADASINDA: 3000 M²
 - 3" NOTASYONLU İMAR ADASINDA: 2000 M²
 - 4" NOTASYONLU İMAR ADASINDA: 1000 M²
 - 5" NOTASYONLU İMAR ADASINDA: 500 M²
- BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE OLUŞAN İMAR PARSELLERİ İÇİN EN AZ ÇEPE, DERİNLİK VE BÜYÜKLÜK BARTI ARANMAZ. BU PARSELLERİN TEVHİD EDİLMESİ HALİNDE DE YENİ OLUŞACAK PARSELLER İÇİN EN AZ ÇEPE, DERİNLİK VE BÜYÜKLÜK BARTI ARANMAZ.
- PLANDA 3 NOTASYONU İLE TARIFFİLEN YAPI ADALARINDA YAPILAMA BİTTİK NİZAMDIR. EN FAZLA TABAN ALANI PLANDA BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇERİSİNDE KALAN ALANDIR. PLANDA VERİLEN ÇEPE, DERİNLİK VE BİNA YÜKSEKLİĞİ DEĞİŞTİRİLEMEZ.
- EN FAZLA KAT ADEDİ: 2 KAT, Y: 7.50 METREDİR.

- PLANDA 3 NOTASYONU İLE TARIFFİLEN YAPI ADALARINDA YAPILAMA BLOK NİZAMDIR. BLOK TABAN ALANI, PLANDA BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇERİSİNDE KALAN ALANDIR. PLANDA VERİLEN ÇEPE, DERİNLİK VE BİNA YÜKSEKLİĞİ DEĞİŞTİRİLEMEZ.
- EN FAZLA KAT ADEDİ: 2 KAT, Y: 7.50 METREDİR.

- PLANDA K, L VE M NOTASYONU İLE TARIFFİLEN YAPI ADALARINDA EN FAZLA TABAN ALANI, PLANDA BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALAN ALANDIR.
- EN FAZLA KAT ADEDİ: 2 KAT, Y: 7.50 METREDİR.

- K, L, M NOTASYONU İLE GÖSTERİLEN YAPI ADALARINDA, 30 YADA DAHA ÇOK PARSELİN TEVHİD HALİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK OLMASININ TEVHİD OLAN PARSELLER ARASINDAN YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI KALKAR. İFRAZ YAPILMASI DURUMUNDA, OLUŞACAK PARSELLER ARASINDAKİ YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ, PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN. EN AZ 3 M OLUP UYGULANIR.

3.1.2. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

PLANDA AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA İSTASYONLARI ARASI MESAFE VE DİĞER KRİTERLERLE İLGİLİ MEVZUAT UYULMASI BARTILAR. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, ÇNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HEPZİSİN ÜRETİM VE DOĞUM İSTASYONLARI YAPILABİLİR.

YAPI YÜKSEKLİĞİ 2 KATI GEÇMEYEN BARTILAR. İSTASYONLARIN BUNYELERİNDE KULLANILACAK AKARYAKIT BİTİYACILARIN KARŞILAYACAK OTOMARKET, LOJANTA, RESTORAN, ÇAY OCAĞI, TÜVALET, MESİT, BUFE, OTO ELEKTRİK, LASTİKÇİ, YIKAMA YAĞLAMA FONKSİYONLARI YER ALABİLİR.

YAPI TANIĞI VE BORULAMA SİSTEMLERİNİN BAKIM, TADİLAT VEHYA ONAYLAMA, TSE STANDARTLARI VE İLGİLİ KURULUMLARIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI ZORUNLUDUR.

ELEKTRİK ENERJİSİ İLE ÇALIŞAN ARAÇLARIN SAĞIY EDİMLERİ İÇİN, İLGİLİ ELEKTRİK KURULUMUN OLUMLU GÖRÜŞÜ İLE OTOPARKLAR, AKARYAKIT İSTASYONLARI VEHYA DİĞER UYGUN YERLERDE ELEKTRİK ARAÇ SAĞI YERİ YAPILABİLİR.

AKARYAKIT İSTASYONLARI, İLGİLİ MEVZUAT HURUMLERİNE VE İLGİLİ STANDARTLARA UYULUPAK YAPILIR.

BU ALANLARDA MİNİMUM İFRAZ BARTI 2000 M²DİR.

3.2. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

3.2.1. BELEDİYE HİZMET ALANI

BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE EKİ YÖNETMELİKLERDE "BELEDİYE HİZMET ALANI" TANIMINDA YER ALAN YAPILABİLİR. BUNIN YANI BİRA KARAKOL, SAĞLIK TESİSİ, CAMİ, TİCARET VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

YAPILAMA KOŞULLARI:

- EVSAL (E): 0.60
- BİNA YÜKSEKLİĞİ (YÜNEÇOK): 3 KAT

3.2.2. SOSYAL TESİS ALANI

BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE EKİ YÖNETMELİKLERDE TANIMLANAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

YAPILAMA KOŞULLARI:

- EVSAL (E): 0.60
- BİNA YÜKSEKLİĞİ (YÜNEÇOK): 3 KAT

3.3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

3.3.1. PARK ALANI

BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE EKİ YÖNETMELİKLERDE TANIMLANAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

3.4. SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE EKİ YÖNETMELİKLERDE TANIMLANAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE EKİ YÖNETMELİKLERDE TANIMLANAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE EKİ YÖNETMELİKLERDE TANIMLANAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE EKİ YÖNETMELİKLERDE TANIMLANAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE EKİ YÖNETMELİKLERDE TANIMLANAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE EKİ YÖNETMELİKLERDE TANIMLANAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

