



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.09.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2017 tarihli toplantısında gündemin 124. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye sınırları içerisinde bulunan, Yalçıdıbi Mahallesi 372 ve 375 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planının halihazır harita paftalarının koordinatlarında yapılan hatanın düzeltilmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye sınırları içerisinde bulunan, Yalçıdıbi Mahallesi 372 ve 375 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planının halihazır harita paftalarının koordinatlarında yapılan hatanın düzeltilmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar 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

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

MANAVGAT İLÇESİ, YALÇIDİBİ KÖYÜ
372 VE 375 NOLU PARSELLER
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖNERİ

GÖSTERİM

SINIRLAR



KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANLARI



SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

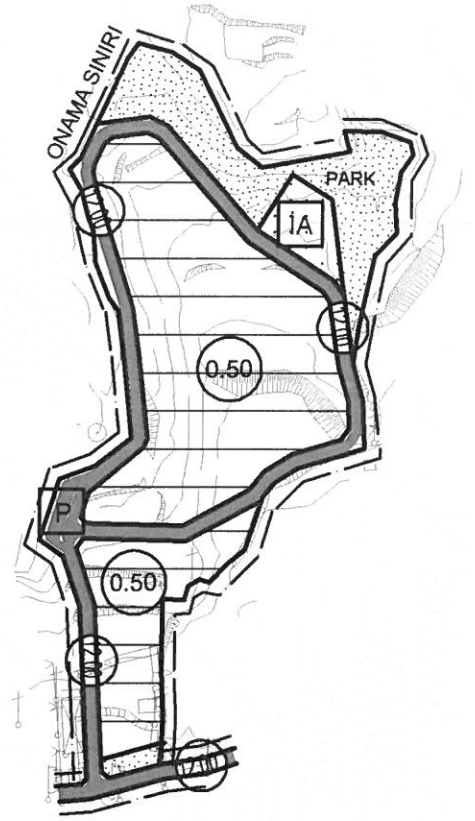


AÇIK VE YEŞİL ALANLAR



TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM (KARAYOLLARI)



PLAN NOTLARI;

1. PLANLAMA ALANINDA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ VE MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.

3. 1593 SAYILI UMUMİ HİFZISIHHA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4. BU ALANDA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 31.12.2012 ONAY TARİHLİ İMARA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4. DSİ 13. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 07.12.2012 TARİH 596943 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN ALARA MERHALE II. SULAMA ALANI İÇERİNDE YER ALAN 530 M²LİK ALAN YOL VE YEŞİL ALAN OLARAK KULLANILACAKTIR.

5. AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'NİN 29.08.2012 TARİH VE 14939 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN PLANLAMA ALANINDA 2 ADET 130M² TRAFO ALANI AYRILACAKTIR. SÖZ KONUSU TRAFO ALANLARI 1/1000 ÖLÇEKİLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

ANTALYA MANAVGAT

(YALÇIDİBİ KÖYÜ)

O27-d-09-a

MEVCUT

MANAVGAT İLÇESİ, YALÇIDİBİ KÖYÜ

372 VE 375 NOLU PARSELLER

MEVZİİ NAZİM İMAR PLANI



ÖLÇEK:1/5000

GÖSTERİM

SINIRLAR

○ ○ ○ ○ PLAN ONAMA SINIRI

KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANLARI

DUŞÜK YOĞUNLUK (50-121 kişi/ha)

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

İBADET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

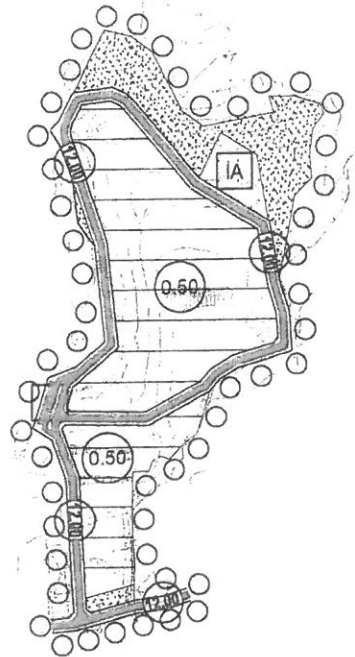
PARK VE YEŞİL ALAN

TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM (KARAYOLLARI)

İKİNCİ DERECE KARAYOLU

GENEL OTOPARK



PLAN NOTLARI:

1. PLANLAMA ALANINDA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ VE MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.

3. 1593 SAYILI UMUMİ HİFZISIHHA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

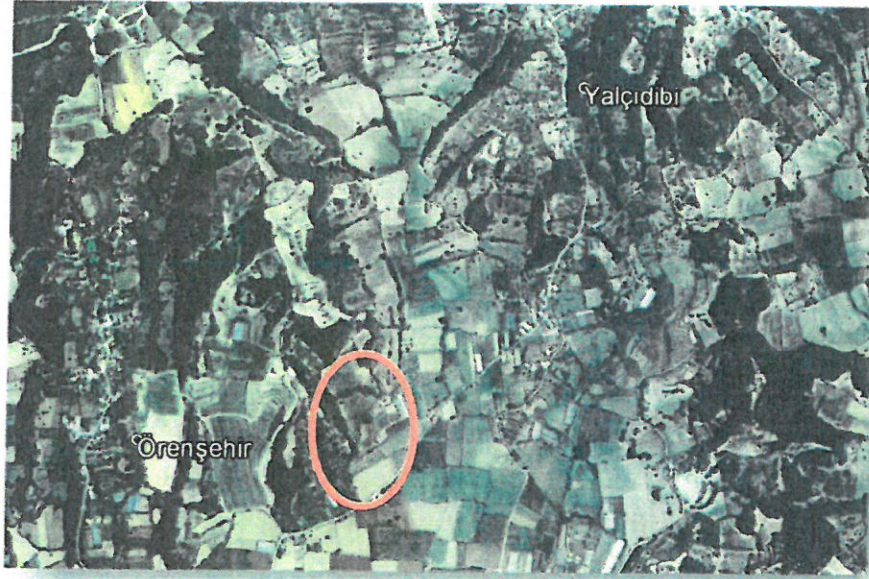
4. BU ALANDA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 31.12.2012 ONAY TARİHLİ İMARA ESAS JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4. DSİ 13. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 07.12.2012 TARİH 596943 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN ALARA MERHALE II. SULAMA ALANI İÇERİNDE YER ALAN 530 M²LİK ALAN YOL VE YEŞİL ALAN OLARAK KULLANILACAKTIR.

5. AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'NİN 29.08.2012 TARİH VE 14939 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN PLANLAMA ALANINDA 2 ADET 40 M² TRAFİKO ALANI AYRILACAKTIR. SÖZ KONUSU TRAFİKO ALANLARI 1/1000 ÖLÇEKİLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

MANAVGAT İLÇESİ YALÇIDIBİ KÖYÜ**372 VE 375 NOLU PARSELLER 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ****1. PLANLAMA ALANI**

Planlama alanı; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Yalçidibi Köyü sınırları içerisinde konumlu 372 ve 375 nolu parseller O27D09A nolu paftada yer almaktadır. Söz konusu 59.041,20 m², 375 nolu parsel 23.530 m² alan olmak üzere toplam 82.571,20 m²'lik bir alanı kapsamaktadır.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Planlama Alanı Kadastral Durum ve Halihazır

2. PLANLAMANIN AMACI

Söz konusu alana ilişkin Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 08.12.2016 tarih ve 1120 sayılı kararı onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı onaylı halihazır haritalarında sehven yapılan koordinat hatasının düzeltilerek tekrar yürürlüğe girmesi amaçlanmıştır.

3.ARAZİ KULLANIM VE HALİHAZIR DURUM

Planlama alanı Yalçıbbi Köyünün kuş uçuşu ~600m güney batısında konumlu dur. Söz konusu parsellerden 372 nolu parsel mevcut durumda herhangi bir yapı ve tarımsal faaliyet bulunmamakta iken 375 nolu parsel üzerinde 1 ve 2 katlı yapı bulunmaktadır. Alanın konumlu olduğu coğrafya eğimli bir yapıya sahiptir. Söz konusu parsellere kadastral yollar ile ulaşım sağlanmaktadır.

4.KURUM GÖRÜŞLERİ

Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 08.12.2016 tarih ve 1120 sayılı kararı onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile ilgili görüşler;

İl Genel Meclisi'nin 04.12.2013 tarih ve 68 nolu birleşiminde Manavgat İlçesi, Yalçıbbi köyü sınırları dahilinde kalan 372 ve 375 nolu parselle ilgili sunulan plana ilişkin 620 ve 621 sayılı alınan kararlarda özetle 372 ve 375 nolu parsellerin sadece köy yerleşik alanı içerisinde yer alan kısımlarında konut amaçlı imar planı yapımı uygun görülmüştür.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 08/04/2014 gün ve 5527 sayılı yazısında; "... anılan parsellerin köy yerleşik alanı sınırı dışında kalan kısımlarının ilgili mevzuatı kapsamında ilgili idaresince köy yerleşik alan sınırı içerisinde dahil edilmesi durumunda 9.1.2. hükmü doğrultusunda alt ölçekli planlara konu edilebilecektir..." görüşünü vermiştir.

Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün Antalya Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'na hitaben) 22 Nisan 2014 gün ve 7146 sayılı yazısında ise; "... Konuyla ilgili olarak, ilgi (Mekansal Planlama genel Müdürlüğü'nün 08/04/2014 gün ve 5527 sayılı yazısı)'de kayıtlı Bakanlığımız görüşü yazımız ekinde gönderilmekte olup, ilgili idaresince bu görüş doğrultusunda işlem tesis edilmesi..." hususu belirtilmiştir.

İl Genel Meclisinin 04.12.2013 tarihli kararı ve devamındaki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda Manavgat İlçesi, Yalçıbbi köyü sınırları dahilinde kalan 372 ve 375 nolu parsellerin tamamına ilişkin yapılacak çalışma ile plan bütünlüğünün sağlanacağı görülmektedir.

DSİ'nin 15.08.2012 tarih ve 383030 sayılı ve 07.12.2012 tarih ve 596943 sayılı görüşlerinde; söz konusu parsellerde 375 nolu parselin güney kısmında yer alan ve ~530 m²'lik alanın "Alara Merhale Sulaması" içinde yer almakta olduğu, bu kısmında yol ve yeşil alan olarak değerlendirilmesi kapsamında söz konusu alanın konut amaçlı imara açılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

TEİAŞ 19. İLETİM TESİSİ VE İŞLETME GRUP MÜDÜRLÜĞÜ'nün 31.07.2012 tarih ve 932 sayılı görüşünde; söz konusu planlama sahasına isabet eden herhangi bir iletim hattının bulunmadığı belirtilmiştir.

AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'nin 29.08.2012 tarih ve 1016 sayılı görüşünde; söz konusu planlama alanı içerisinde her iki parsel için ayrı ayrı 40 m²'lik trafo alanlarının ayrılması istenmektedir. Söz konusu trafo alanları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında belirlenen standartlara uygun olarak ayrılması öngörülmektedir.

EÜAŞ Antalya ve Yöresi HES İşletme Müdürlüğü'nün 31.07.2012 tarih ve 773 sayılı görüşünde; söz konusu alanın İşletme Müdürlüğü uhdesindeki tesisler ile bir ilişkisi bulunmadığı belirtilmektedir.

KARAYOLLARI 13. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'nün 03.08.2012 tarih ve 23493 sayılı görüşünde; söz konusu alanın mevcut ve tasarlanan yo güzergahı dışında kaldığı için imar planı hazırlanmasında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'nün 17.08.2012 tarih ve 3125 sayılı görüşünde planlama çalışması yapılmak istenen alanın herhangi bir sit alanında bulunmadığı, söz konusu 375 nolu parsel üzerinde yer alan yapıların herhangi bir kültür varlığı niteliğinde olmadığı belirtilerek, imar planı yapılmasında bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

ANTALYA HALK SAĞLIĞI MÜDÜRLÜĞÜ'nün 09.08.2012 tarih ve 643 sayılı görüşünde; söz konusu alan için yapılan inceleme raporu doğrultusunda planlama çalışmasının yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.

Söz konusu parsellere ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 31.12.2012 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu bulunmaktadır.

5. PLAN KARARLARI

Söz konusu alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 08.12.2016 tarih ve 1120 sayılı kararı ile, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ise Manavgat Belediyesinin 03.01.2017 tarih ve 13 ile Antalya Büyükşehir Belediyesinin 06.02.2017 tarih ve 130 sayılı meclis kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama imar Planına göre yapılan imar uygulaması çalışması aşamasında onaylı halihazır haritaların koordinatlarında hata yapıldığı fark edilmiştir. Yapılan hatanın giderilmesi amacı ile halihazır paftalarının düzenlenerek mevcut plan kararları korunacak şekilde aktarımı sağlanmıştır.

Konut amaçlı kullanımı uygun görülen 372 ve 375 nolu parseller toplam ~82.571,20 m²'lik bir alan sahiptir. Söz konusu alanın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde'sine dayanılarak planlama alanı içerisinde ulaşım, teknik altyapı ve donatı vs. 33028 m² büyüklüğünde ayrılan alan %40 oranında zayıttan kalan ~49.543 m²'lik kısım konut alanı yürürlükteki nazım imar planı kararları çerçevesinde korunmuştur.

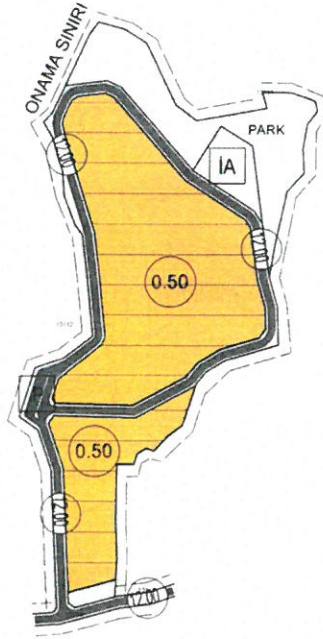
Planlama alanına ilişkin alınan kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanan mevzii imar planı teklifi kapsamında;

- Yürürlükteki uygulama imar planında zaiyat sonrasında belirlenen faydalı alan (konut+trafo alanı) büyüklüğü korunmuştur.
- Yürürlükteki imar planında belirlenen konut alanı olarak 49.413,26 m² olarak belirlenen alan ve E:0.50 olarak belirlenen yapılaşma koşulları korunmuştur.
- Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında belirlenen ulaşım akslarının güzergah ve genişlikleri ile otopark alanının kapasitesi korunmuştur.
- Bölgeye hizmet verecek ve ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak düzenlenmiş olan ve yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirtilen cami ve park alanları konumları aynı kalacak şekilde, Mekansal Planlama Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen asgari alan standartları sağlayacak şekilde düzenlenmiştir. Yürürlükteki imar planında 3106 m² olarak belirlenen Camii alanı korunmuştur. Planlama alanı dahilinde yürürlükteki planlarda belirtilen öngörülen nüfus hesabına göre 706 kişilik nüfusa göz önüne alındığında kişi başına düşen yeşil alan miktarı 20.9 m²'dir. Anılan bu miktar, Mekansal Planlama Yönetmeliği ile tanımlanan kişi başına gerekli (asgari 10m²) yeşil alan standardını sağlamaktadır.
- Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda belirlenen plan notları korunmuştur.

ALAN DAĞILIMLARI	ALAN M ²
KONUT ALANI	49.413,26
İBADET ALANI	3,106,24
PARK (2 ADET)	14.754,18
YOLLAR	15294,52
TOPLAM ALAN	82.571,20

PLAN NOTLARI

- PLANLAMA ALANINDA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ VE MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.
- 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- BU ALANDA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 31.12.2012 ONAY TARİHLİ İMARA ESAS JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- DSİ 13. BÖLGE MDÜRÜLÜĞÜ'NÜN 07.12.2012 TARİH 596943 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN ALARA MERHALE II. SULAMA ALANI İÇERİNDE YER ALAN 530 M²'LİK ALAN YOL VE YEŞİL ALAN OLARAK KULLANILACAKTIR.
- AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'NİN 29.08.2012 TARİH VE 14393 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN PLANLAMA ALANINDA 2 ADET 130 M² TRAFO ALANI AYRILACAKTIR.SÖZ KONUSU TRAFO ALANLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

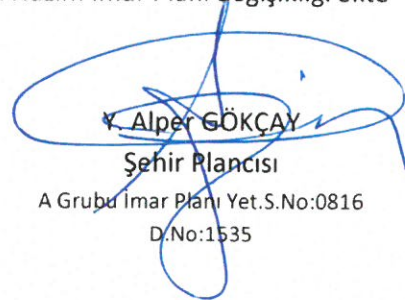


1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Ölçeksiz)

Yukarıda açıklanan kapsam ve gerekçelerle oluşturulan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ekte sunulmaktadır.


M. Ali Can DAL
Şehir Plancısı

D.No:2B12913 Oda S.N:5948


Y. Alper GÖKÇAY
Şehir Plancısı
A Grubu İmar Planı Yet.S.No:0816
D.No:1535