



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

Sayı : 90852262-301.03-E.2353

22.08.2017

Konu : Manavgat, Yalçıdibi Mah. 372 ve 375
parseller NİP deę.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Manavgat Belediye sınırları içerisinde bulunan, Yalçıdibi Mahallesi 372 ve 375 parsellerde halihazır haritada sehven yapılan hatanın düzeltilmesine 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 ölçekli NİP fot.
- Plan Açıklama Raporu

Uygun görüfle arz ederim.

22.08.2017

e-İmzalıdır

Bedrullah ERÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

22.08.2017

e-İmzalıdır

Biröl EKİCİ
Genel Sekreter



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



ÖLÇEK: 1/5000

GÖSTERİM

SINIRLAR

 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANLARI

 DÜŞÜK YOĞUNLUK (50-121 kişi/ha)

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

 İBADET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

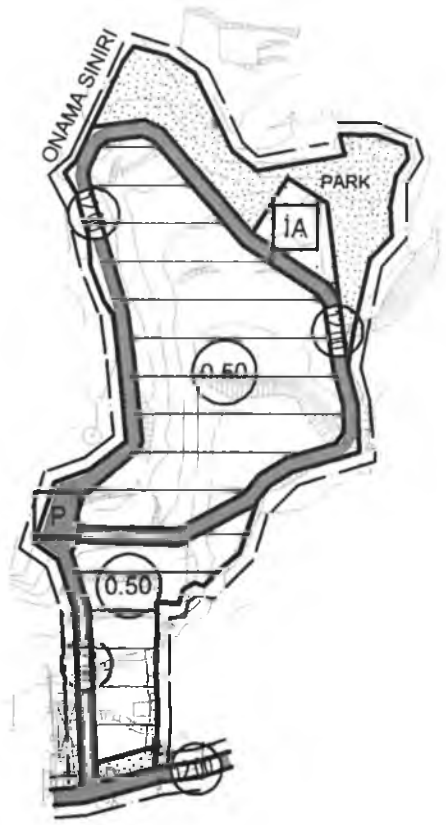
 PARK VE YEŞİL ALAN

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 JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4. DSI 13. BÖLGE MDÜRÜLÜĞÜ'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 TRAF0 ALANI AYRILACAKTIR. SÖZ KONUSU TRAF0 ALANLARI 1/1000 ÖLÇEKİLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

ANTALYA MANAVGAT

(YALÇIDIBİ KÖYÜ)

O27-d-09-a

MEVCUT

MANAVGAT İLÇESİ, YALÇIDIBİ KÖYÜ

372 VE 375 NOLU PARSELLER

MEVZİİ NAZİM İMAR PLANI



ÖLÇEK:1/5000

GÖSTERİM

SINIRLAR

○ ○ ○ ○ PLAN ONAMA SINIRI

KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANLARI

▬ DÜŞÜK YOĞUNLUK (50-121 kişi/ha)

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

IA İBADET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

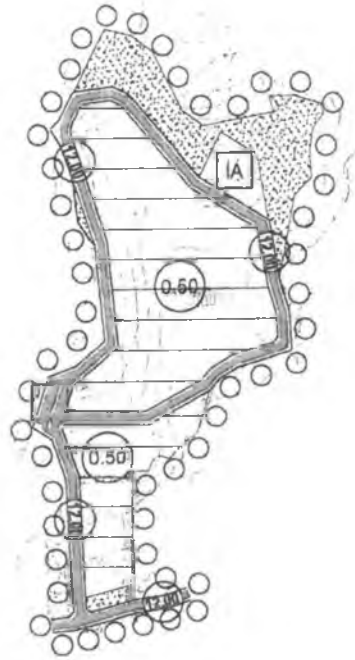
▬ PARK VE YEŞİL ALAN

TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM (KARAYOLLARI)

▬ İKİNCİ DERECE KARAYOLU

P 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.

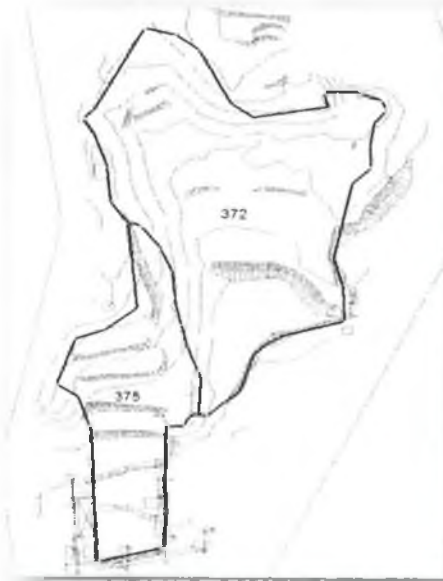
5.AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'NİN 29.08.2012 TARİH VE 14939 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN PLANLAMA ALANINDA 2 ADET 40 M² TRAFİKO ALANI AYRILACAKTIR.SÖZ KONUSU TRAFİKO ALANLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

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

Planlama alanı; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Yalçıdibi 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

İl Genel Meclisinin 04.12.2013 tarihli kararı ve devamındaki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda Manavgat İlçesi, Yalçıdibi köyü sınırları dahilinde kalan 372 ve 375 nolu parsellerin bir bütün halinde ele alınarak, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda Mevzii 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile "Konut Alanı" olarak planlanması amaçlanmaktadır.

3. ARAZİ KULLANIM VE HALİHAZIR DURUM

Planlama alanı Yalçıdibi 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

Söz konusu parsellerin "Konut Amaçlı" kullanımına yönelik yapılan planlama çalışmalarına esas teşkil edecek ilgili kurum alınmış olup, alan ile ilgili görüşler;

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

İl Genel Meclisi'nin 04.12.2013 tarih ve 68 nolu birleşiminde Manavgat İlçesi, Yalçıdibi 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.

Diğer taraftan;

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, Yalçıdibi köyü sınırları dahilinde kalan 372 ve 375 nolu parsellerin tamamına ilişkin yapılacak çalışma ile plan bütünlüğünün sağlanacağı görülmektedir.

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 olarak belirlenmiştir.

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

- Planlama alanında konut alanı olarak ~49.543 m² alan ayrılmıştır.

**Ülkemizdeki hane sayısı 19 481 678, ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8'dir TÜİK Antalya demografik verilerine göre ortalama hane halkı büyüklüğü ise (2013 verilerine göre) 3.3 kişi, Manavgat İlçesinde ise 3,37 olarak kayıtlara geçtiğinden buna bağlı olarak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı dahilindeki alanda kişi başına ortalama inşaat alanı kullanımı 35 m²/kişi olarak kabul edilmiştir.*

Buna göre plan revizyonuna konu alan bütününde iskan edilmesi muhtemel nüfus hesaplaması şu şekildedir;

- 49.413 x 0.50 (konut yapılanma katsayısı)= 24.706 (Toplam İnşaat Alanı)
- 24.706/35 (kişi başına ortalama inşaat alanı kullanımı)=706 kişi nüfus çıkmaktadır.

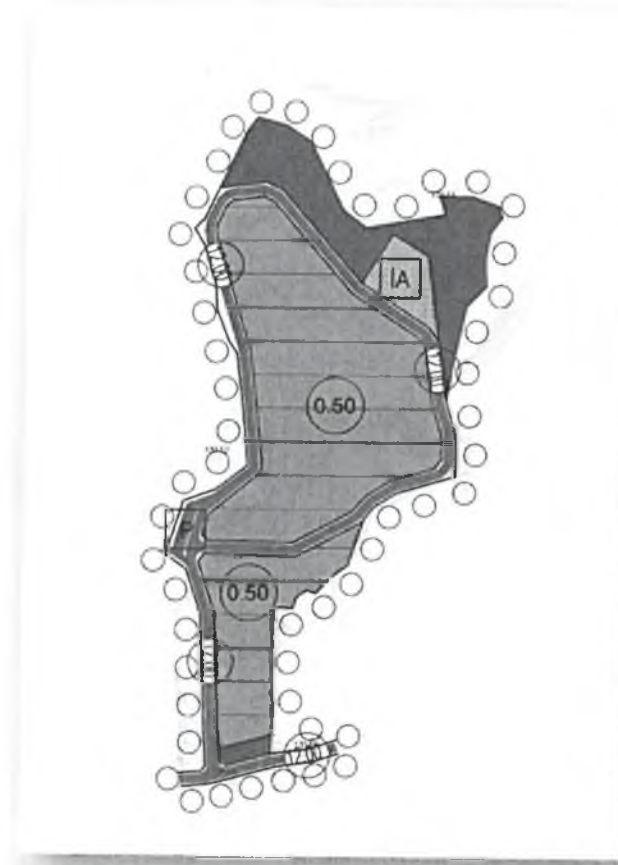
- Düşük yoğunluklu planlama alanı olarak belirlenen konut alanlarında yapılaşma koşulları E:0.50, Ayrık Nizam, 2 kat (Yençok:6.50m) olarak belirlenmiştir. Belirlenen yapılanma katsayısı ve kat adedi planlama alanında Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı'nın 31.12.2012 onay tarihli imara esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporu koşulları ile uyumludur.
- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı aşamasında yukarıda belirtilen yapılanma katsayısı plan kararlarına yer almaktadır. Yapılanma koşullarına ilişkin detaylar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına yansıtılacaktır.
- Planlama alanı içerisinde belirlenen trafik yolları planlama alanının ana ulaşım aksları ile bağlantısını sağlayacak şekilde, devamlılığı göz önüne alınarak mevcut kadastral yollar ile ilişkilendirilerek 12m'lik yol kesitinde önerilmiştir. Güneyde önerilen trafik yolları doğu ve batısında yer alan kadastral yollar ile ilişkilendirilerek ana ulaşım akslarına bağlantısı ve devamlılığı sağlanmaktadır. Konut adalarının ortak kullanımına yönelik olarak yerleşimin odağında bir adet genel otopark alanı da önerilmektedir.
- AKDENİZ ELEKTİRİK DAĞITIM A.Ş.'nin görüş yazısında belirtilen ve konut alanlarının ihtiyacını karşılamaya yönelik kullanılacak (60 m² ve 70 m² büyüklüğünde) toplam 130 m² alana sahip 2 adet trafo alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında belirlenecektir.
- Bölgeye hizmet verecek ve ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak alanın kuzeyinde ~3.106 m² İbadet Alanı (Cami) belirlenmiştir. Belirlenen bu alan büyüklüğü Mekansal Planlama Yönetmeliği ile tanımlanan asgari alan büyüklüğü ile uyumludur.

- Planlama alanını kuzeyinde yer alan ve topoğrafik açıdan yapılaşmaya elverişsiz ve mevcut durumda ağaç dokusunun bulunduğu kısım ve DSİ'nin ilgili kurum görüşü doğrultusunda sulama alanı sınırı dahilinde yer alan kısım park alanı olarak ayrılmıştır. Planlama alanı dahilinde öngörülen 706 kişilik nüfusa göre 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.

ALAN DAĞILIMLARI	ALAN M ²
KONUT ALANI	49.413,26
TRAFO (2 ADET)	130
CAMİ	3,106,24
PARK (2 ADET)	14.754,18
YOLLAR	15164,52
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 JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- DSİ 13. BÖLGE MDÜRÜLÜĞÜ'NÜN 07.12.2012 TARİH 596943 SAYII YAZISINA İSTİNADEN ALARA MERHALE II. SULAMA ALANI İÇERİNDE YER ALAN 530 M²LİK ALAN YOL VE YEŞİL ALAN OLARAK KULLANILACAKTIR.



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:0818/D.No:1535

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 S5V9EEGU	MD Tarihi: 23.05.2017 Proje Kayıt No: 07-2015-1467 Üye: MEHMET ALİ CAN DAL (5948)
<small>Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı; kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.</small>	