



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:25.01.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2017 tarihli toplantısında gündemin 128. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisinin 03.01.2017 tarih ve 13 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yalçıdibi Mahallesi sınırları içerisinde 372 ve 375 parsellerin 22A sınırına göre düzenlenmesine ilişkin 18677,1 Plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisinin 03.01.2017 tarih ve 13 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yalçıdibi Mahallesi sınırları içerisinde 372 ve 375 parsellerin 22A sınırına göre düzenlenmesine ilişkin 18677,1 Plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Can KASAPOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRÇİ
İmar Kom. Üyesi

Zafer YÖRÜK
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

İrfan YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi: 03.01.2017
“ **Sayısı :** 13

Konu: Yalçıdibi Mahallesi 372 ve 375 no.lu
parseller Uygulama İmar Planı
Değişikliği.

Manavgat Belediye Meclisi; 03.01.2017 tarihinde Salı günü saat 14.00’de Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Şükrü SÖZEN, üyelerden; Erşan ÖZDEN, Oytun Eylem DOĞMUŞ, Hasan ŞEKERLİSOY, Bülent ÖZGÜVEN, Abdulhalim DEMİRAL, Aydın ÖZ, Ayşe ÇETİN ÖNAL, Nilsu Müzeyyen CENGİZLER GÜNDÜZ, Mustafa YAPIR, Füsun YILMAZ, Abdullah ÖNEL, Osman SARIKAYA, Ali COŞKUN, Mehmet Hakan SÜRAL, Hüseyin EROL, Ömer ŞAHİN, Ahmet GÜVEN, Fazıl ÖZ, Salih DELİKKULAK, İbrahim ŞAŞMAZ, Cemil YİĞİT, Demir DURAR, Ünsal ÇİVİLER, Tuba VURAL ÇOKAL, Hadiye İNCİ, Hasan ÇETİN ve Hilmi USLU’nun iştirakiyle toplandı. Gündemin konularının görüşülmesine devam edildi.

Gündemin 13. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Yalçıdibi Mahallesi 372 ve 375 no.lu parseller Uygulama İmar Planı Değişikliği olduğunu bildirdi.

Meclis Başkanı, Meclis Katibine İmar Komisyonu Raporunu okuttu.

İmar Komisyonu Raporu: “02.12.2016 tarihli Belediye Meclisi Toplantısı’nda görüşülerek İmar Komisyonu’na havale edilen; “Yalçıdibi Mahallesi 372 ve 375 no.lu parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” Komisyonumuzca incelenmiş;

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 08.12.2016 tarih ve 1120 sayılı Meclis Kararı ile onanlı “Yalçıdibi Köyü / Manavgat (Antalya) 372 ve 375 parseller 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı” kapsamında hazırlanarak Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi’nin 09.05.2016 tarih ve 526 sayılı Meclis kararı ile onanlı “Yalçıdibi Köyü / Manavgat (Antalya) 372 ve 375 parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı”nda belirtilen kadastro sınırları ile 372 ve 375 parsellere ilişkin 22/a kadastro uygulaması yapılması sonucu oluşan kesin kadastro sınırlarının farklı olduğu, onaylı Uygulama İmar Planı doğrultusunda imar uygulaması yapılamadığı gerekçeleriyle kadastral sınırlardaki hata düzeltilerek planda yeniden düzenleme yapıldığı görülmüş olup uygulama imar planı değişikliğinin önerildiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır.”

Meclis Başkanı, konu hakkında söz almak isteyen olup olmadığını sordu. Söz alan olmadı.

Meclis Başkanı, gündem maddesini İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oylamaya sundu.

Yapılan oylama sonunda; Yalçıdibi Mahallesi 372 ve 375 no.lu parseller Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun Komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.

Meclis Başkanı

Şükrü SÖZEN



Meclis Katipleri

Ayşe ÇETİN ÖNAL

Füsun YILMAZ

YALÇIDİBİ KÖYÜ/MANAVGAT (ANTALYA)
372 VE 375 PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI

ÖLÇEK:1/1000

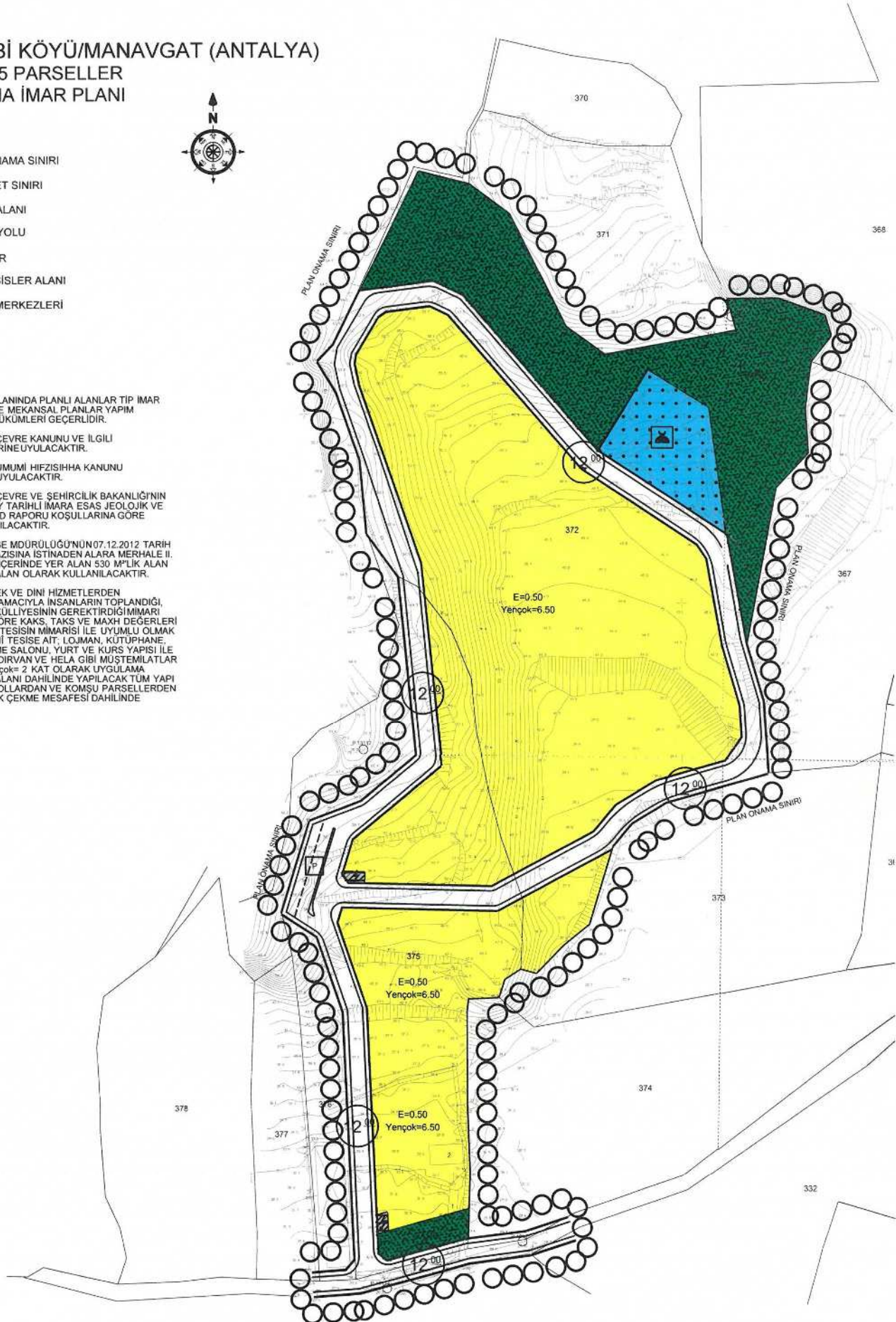
LEJAND

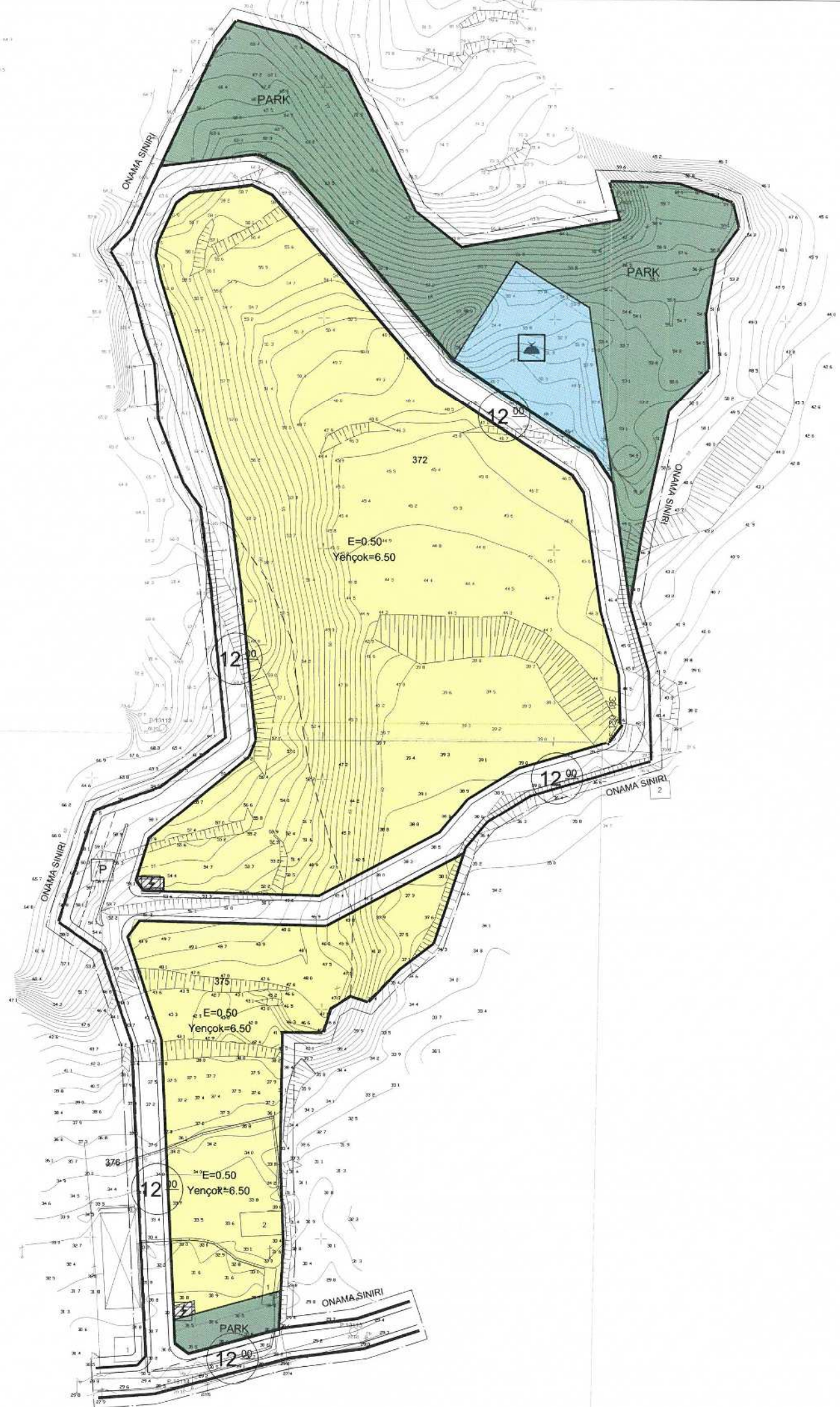
-  PLAN ONAMA SINIRI
-  MÜLKİYET SINIRI
-  KONUT ALANI
-  TRAFİK YOLU
-  PARKLAR
-  DİNİ TESİSLER ALANI
-  TRAFİK MERKEZLERİ



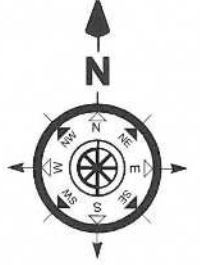
PLAN NOTLARI

- 1- PLANLAMA ALANINDA PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİ VE MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 2- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.
- 3- 1593 SAYILI UMUMİ HİFZISSİHA 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.
- 5- DSI 13. BÖLGE MDÜRÜLÜĞÜ'NÜN 07.12.2012 TARİHİ 596943 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN ALARA MERHALE II. SULAMA ALANI İÇERİNDE YER ALAN 530 M²LİK ALAN YOL VE YEŞİL ALAN OLARAK KULLANILACAKTIR.
- 6- İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI, DİNİ TESİS VE KULLANIMININ GEREKTİRDİĞİ MİMARİ İHTİYAÇLARA GÖRE KAKS, TAKS VE MAXH DEĞERLERİ ARANMAZ. DİNİ TESİSİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AIT, LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASILHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MUŞTEMLATLAR İÇİN E=0.10 Yançok= 2 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILIR. CAMİ ALANI DAHİLİNDE YAPILACAK TÜM YAPI VE TESİSLER YOLLARDAN VE KOMŞU PARSELLERDEN MİN 5 METRELİK ÇEKME MESAFESİ DAHİLİNDE YAPILABİLİR.





YALÇIDİBİ KÖYÜ/MANAVGAT (ANTALYA) 372 VE 375 PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK:1/1000

LEJAND

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
	MÜLKİYET SINIRI
	KONUT ALANI
	TRAFİK YOLU
	PARKLAR
	DİNİ TESİSLER ALANI
	TRAFİ MERKEZLERİ

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.

- İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI, DİNİ TESİS VE KÜLLİYESİNİN GEREKTİRDİĞİ MİMARİ İHTİYAÇLARA GÖRE KAKS, TAKS VE MAXH DEĞERLERİ ARANMAZ. DİNİ TESİSİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLAR İÇİN E=0.10 Yençok= 2 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILIR. CAMİ ALANI DAHİLİNDE YAPILACAK TÜM YAPI VE TESİSLER YOLLARDAN VE KOMŞU PARSELLERDEN MİN 5 METRELİK ÇEKME MESAFESİ DAHİLİNDE YAPILABİLİR.

ONAMA SINIRI

- KADASTRO VE İMAR PLANI HATLARI ARASINDA 2 METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI, YOLLARI DARALTMAMAK VE GÜZERGAHINI DEĞİŞTİRMEK KAYDIYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, YOLA TERK YA DA YOLDAN İHDAS İŞLEMİNE GEREK KALMADAN DÜZELTMEME, GEREKTİĞİNDE TAŞIT VEYA YAYA YOLLARINI PLANDA YAZILI DEĞERDEN 2 METREYE KADAR GENİŞLETMEYE VE BU DOĞRULTUDA UYGULAMAYA YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ YALÇIDİBİ KÖYÜ

372 VE 375 NOLU PARSELLER MEVZİİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANI

Planlama alanı; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Yalçıdıbi Köyü sınırları içerisinde konumlu 372 ve 375 nolu parseller O27D09A 2A-2B-2C ve 2D nolu paftarda yer almaktadır. Söz konusu 372 nolu parsel 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



Kadastral Durum

2. PLANLAMANIN AMACI

Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 09.05.2016 tarih ve 526 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının, 375 ve 372 nolu parsellerin bulunduğu bölge 22/a kadastro uygulaması ile yapılması sonucu oluşan mülkiyet esas alınarak yeniden düzenlenmesi amaçlanmıştır.

3.ARAZİ KULLANIM VE HALİHAZIR DURUM

Planlama alanı Yalçıdibi Köyünün yaklaşık 600m güney batısında konumlanmaktadır. Söz konusu parsellerden 372 nolu parsel mevcut durumda herhangi bir yapı ve tarımsal faaliyet bulunmamakta iken 375 nolu parsel üzerinde 1 ve 2 katlı müstemilatlar bulunmaktadır. Alanın konumlu olduğu arazi eğimli bir yapıya sahiptir. Söz konusu parsellere kadastral yollar ile ulaşım sağlanmaktadır.

375 ve 372 nolu parsellerin bulunduğu bölgede 22/a kadastro uygulaması yapılarak mülkiyet durumuna esas kadastro paftaları güncellenmiştir.

5.PLAN KARARLARI

Söz konusu Yalçıdibi Mahallesi 375 ve 372 nolu parsellere ilişkin Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 08.12.2015 tarih ve 112 sayılı karar ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 09.05.2016 tarih ve 526 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

Manavgat ilçesi Örenşehir-Yalçıdibi bölgesinde yapılan 22/a uygulaması neticesinde kadastro parselleri ve paftaları güncellenmiştir. Bu çalışmaya istinaden söz konusu 375 ve 372 nolu parsellerinde kadastral mülkiyet sınırlarında düzeltme ve güncelleme yapılmıştır. Onaylanan imar planına göre parsel çizgileri ve planda onaylanan ada kenarları çizgilerinin bazı noktalarda uyuşmaması, 372 nolu parselin tapu alanında oluşan değişiklik sebebi ile yeni parsel durumu ve alanlarına göre düzenleme yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile konut amaçlı kullanımı uygun görülen 372 ve 375 nolu parseller toplam 82.571,20 m²'lik bir alan sahiptir. 22a düzenlemesi sonucunda anılan toplam parsel alanının değişmediği görülmüştür. Buna göre, söz konusu alanın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde'sine dayanılarak planlama alanı içerisinde ulaşım, teknik altyapı ve donatı vs. ~33.028 m² büyüklüğünde ayrılan alan, %40 oranında zayıttan kalan ~49.543 m²'lik kısım ise faydalı alan (konut+trafo) olarak yürürlükteki uygulama imar planındaki alanlar aynı şekil ve büyüklükleri ile korunmaktadır.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirtilen alan ve plan koşulları korunacak şekilde yapılan düzenleme ile;

- Yürürlükteki uygulama imar planında zayıt sonrasında belirlenen faydalı alan (konut+trafo alanı) büyüklüğü değiştirilmeden yeni mülkiyet durumuna göre yeniden düzenlenmiştir.

- Yürürlükteki imar planında belirlenen konut alanı olarak 49.412,72 m² olarak belirlenen alan ve E:0.50, Ayrık Nizam, 2 kat (Yençok:6.50m) olarak belirlenen yapılaşma koşulları korunmuştur.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında belirlenen ulaşım akslarının güzergah ve genişlikleri ile otopark alanının kapasitesi korunmuştur.

- AKDENİZ ELEKTİRK DAĞITIM A.Ş.'nin görüş yazısında belirtilen ve konut alanlarının ihtiyacını karşılamaya yönelik kullanılacak toplam 130 m² alana sahip 2 adet trafo alanı yürürlükteki uygulama imar planında belirlenen alanları korunacak şekilde düzenlenmiştir.
- 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 3110 m² olarak belirlenen Camii alanı korunmuştur. Planlama alanı dahilinde yürürlükteki planlarda belirtilen öngörülen nüfus hesabına göre 708 kişilik nüfusa göz önüne alındığında kişi başına düşen yeşil alan miktarı 20.85 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	49412,72
TRAFO (2 ADET)	130
CAMİ	3,110
PARK (2 ADET)	14756,62
YOLLAR	15161,86
TOPLAM ALAN	82.571,20

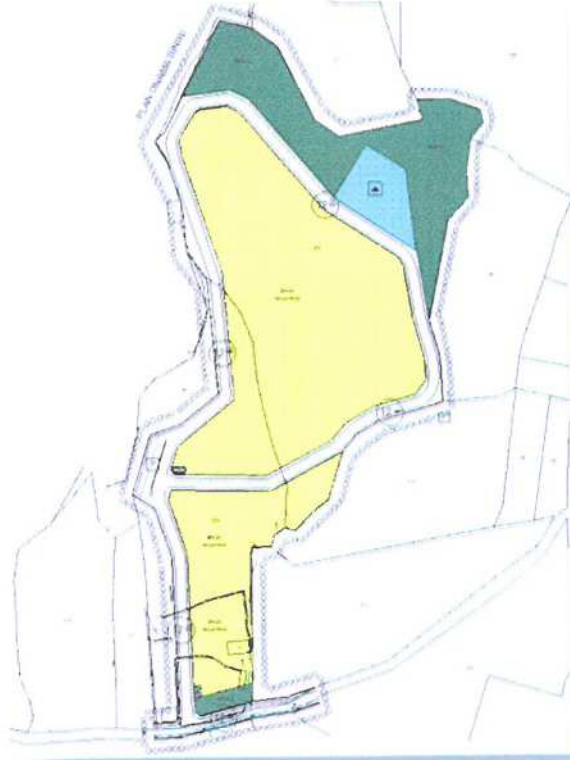
- Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenen plan notları korunmuş, ek olarak uygulama aşamasında oluşacak uyumsuzlukların giderilmesi amacı ile ek plan notu getirilmiştir.

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 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.
- İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI, DİNİ TESİS VE KÜLLİYESİNİN GEREKTİRDİĞİ MİMARİ İHTİYAÇLARA GÖRE KAKS, TAKS VE MAXH DEĞERLERİ ARANMAZ. DİNİ TESİSİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLAR İÇİN E=0.10 Yençok= 2 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILIR. CAMİ ALANI

DAHİLİNDE YAPILACAK TÜM YAPI VE TESİSLER YOLLARDAN VE KOMŞU PARSELLERDEN MİN 5 METRELİK ÇEKME MESAFESİ DAHİLİNDE YAPILABİLİR.

KADASTRO VE İMAR PLANI HATLARI ARASINDA 2 METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI, YOLLARI DARALTMAMAK VE GÜZERGAHINI DEĞİŞTİRMEK KAYDIYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, YOLA TERK YA DA YOLDAN İHDAS İŞLEMİNE GEREK KALMADAN DÜZELTMEME, GEREKTİĞİNDE TAŞIT VEYA YAYA YOLLARINI PLANDA YAZILI DEĞERDEN 2 METREYE KADAR GENİŞLETMEYE VE BU DOĞRULTUDA UYGULAMAYA YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.



Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yukarıda açıklanan kapsam ve gerekçelerle oluşturulan Mevzii 1/1000 Ölçekli Uygulama 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

TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI	
GÖRÜLMÜŞTÜR	
Tarih: 13-02-2015	İzmir
07151467	