



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

Tarih:02.12.2022

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	ÖZEL ŞAHIS
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında gündemin 169. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Manavgat Belediye Meclisi'nin 02.11.2022 tarihli ve 138 sayılı kararı ile uygun bulunan Hatipler Mahallesi 74 parsel ve 303 ada 438 parsellerin 'Yerleşik Konut Alanı', 'Park ve Yeşil Alan', 'Trafo Alanı' ve 'Yol' olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Manavgat Belediye Meclisi'nin 02.11.2022 tarihli ve 138 sayılı kararı ile uygun bulunan Hatipler Mahallesi 74 parsel ve 303 ada 438 parsellerin 'Yerleşik Konut Alanı', 'Park ve Yeşil Alan', 'Trafo Alanı' ve 'Yol' olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2022 tarihli ve 796 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre incelenmiş, belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS  
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ  
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Hasan Ali ACAR  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN  
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

**T.C.**  
**MANAVGAT**  
**BELEDİYE MECLİS KARARI**

**Kararın Tarihi :** 02.11.2022  
**Kararın Sayısı :** 138

**Konu:** Hatipler Mahallesi 74 No.lu Parsel ve  
303 Ada 438 No.lu Parsel 1/1000  
Ölçekli Uygulama İmar Planı.

Manavgat Belediye Meclisi; 02.11.2022 tarihinde Çarşamba günü saat 14.00'de Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Şükrü SÖZEN, üyelerden; Erşan ÖZDEN, Ali COŞKUN, Bülent ÖZGÜVEN, Ayşe ÇETİN ÖNAL, Oykun BAŞAR, Mustafa CEYLAN, Mevlüt Ali SIRCAN, Mehmet Burak ÇEKER, Ayşe Zehra AKIN, Seval ÖZ ÖZGENÇ, Emin Turgut BARUT, Kaya ŞİRİN, Mehmet DOĞAN, Çetin SALTÜRK, İsmail Hakkı ÖDEVOĞLU, Nadir TÜTER, Gürsel AŞIK, Yusuf KARAMANCI, Ümmü Gülsüm CENGİZ, Mehmet KARA, Şaban İNCİ, Mustafa UYSAL, Mustafa AKSOY, Sedat EKEN, Özcan YILDIRIM, Hilmi USLU, Cemile İŞLEYEN ve Ramazan ARSLAN'ın iştirakiyle 1. Birleşimin 1. Oturum toplantısına başlandı.

Gündemin 3. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Antalya İli Manavgat İlçesi Hatipler Mahallesi 74 No.lu Parsel ve 303 Ada 438 No.lu Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı olduğunu bildirdi.

Meclis Başkanı, Meclis Üyelerine İmar Komisyonu Raporunu okutayım mı diye sordu. Meclis üyeleri okutulmuş kabul edelim dedi.

İmar Komisyonu Raporu: 04.10.2022 tarihli Belediye Meclisi Toplantısı'nda görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen; "Antalya İli Manavgat İlçesi Hatipler Mahallesi 74 No.lu Parsel ve 303 Ada 438 No.lu Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" komisyonumuzca incelenmiş; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylı 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve ilgili kurum görüşlerine uygun olarak hazırlandığı görülmüş olup, 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; Antalya İli Manavgat İlçesi Hatipler Mahallesi 74 No.lu Parsel ve 303 Ada 438 No.lu Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı konusunun Komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.



Meclis Katipleri

Seval ÖZ ÖZGENÇ

Mehmet DOĞAN



## PLAN HÜKÜMLERİ

### 1. GENEL HÜKÜMLER

\* Bu plan ve plan notlarında yer almayan hususlarda; 3194 Sayılı İmar Kanunu, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu, 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Nedeniyle Alınacak Tedbirler ve Yapılacak Yardımlara Dair Kanun ve bu Kanunlarla ilgili Uygulama Yönetmelikleri ile halen yürürlükte bulunan ve bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek olan ilgili mevzuat hükümleri/mevzuat değişiklikleri geçerlidir.

\* İmar Planı; Plan Notları ve Plan Açıklama Raporu ile bir bütündür.

\* Planlama alanında, 15.02.2022 tarihinde Antalya Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanan Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hükümler geçerlidir.

\* Planlama alanında "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılara İlişkin Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

\* 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bu Kanuna istinaden yürürlüğe giren Yönetmeliklere uyulacak, çevrenin korunmasına ve ekolojik dengenin bozulmamasına yönelik tedbirler alınacaktır.

\* Planlama alanında; "Yer altı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik", "Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği", "İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ", "Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü'nün Su Havzalarını Koruma ve Kontrol Yönetmeliği" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

\* Akifer verimini negatif etkileyecek faaliyetler yapılmamalıdır. Kirlilik riski taşıyacak hiçbir sıvı ve katı atık, alıcı ortamlara bırakılmamalıdır. Evsel nitelikli atıkların sızdırmaz özellikli fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla atıksu arıtma tesisine taşınmalıdır. Ayrıca katı atıklar için de gerekli tüm önlemler alınarak uygun şekilde bertaraf edilmesi, yeraltısuyu kaynaklarında kirlilik riski oluşturulmaması sağlanmalıdır.

\* Bu planın uygulama aşamasında alanda yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2663 Sayılı Kanununun 4. Maddesi uyarınca çalışmaların ivedilikle durdurularak Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve/veya Side Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gereklidir.

\* Planlama alanında;

- Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 22.02.2021 tarih 989963 sayılı görüş yazısı,

- Orman Genel Müdürlüğü Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 07.07.2021 tarih 1575000 sayılı görüş yazısı,

- Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 22.02.2021 tarih 357939 sayılı görüş yazısı,

- Kültür ve Turizm Bakanlığı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 05.03.2021 tarih 1189560 sayılı görüş yazısı,

- Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 19.03.2021 tarih 575436 sayılı görüş yazısı,

- Antalya Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 05.02.2021 tarih 299 sayılı görüş yazısı,

- Antalya Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 09.02.2021 tarih 22179 sayılı görüş yazısı,

- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 10.02.2021 tarih 532653 sayılı görüş yazısı,

- Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 01.02.2021 tarih 107005 görüş yazısı,

- Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 26.02.2021 tarih 6440 sayılı görüş yazısı,

- BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.'nin 02.02.2021 tarih 3665 sayılı görüş yazısı,

- Tarım ve Orman Bakanlığı, VI. Bölge Müdürlüğü'nün 19.02.2021 tarih 538327 sayılı görüş yazısı,

- Manavgat Belediyesi'nin 28.01.2021 tarih ve 2414 sayılı görüş yazısı,

- Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü Antalya ve Yöresi HES İşletme Müdürlüğü'nün 15.02.2021 tarih 261625 sayılı görüş yazısı geçerlidir.

\* Planda gösterilen mülkiyet hatları bilgi amaçlıdır. Uygulamada kadastro müdürlüğü verileri dikkate alınacaktır. Kadastro ve imar planı hatları arasında 2 metreye kadar olan uyumsuzlukları, yolları daraltmamak ve güzergâhını değiştirmemek kaydıyla plan değişikliği, terk ya da ihdas işlemine gerek kalmadan düzeltmeye, gerektiğinde taşıt veya yaya yollarını planda yazılı değerden 2 metreye kadar genişletmeye ve bu doğrultuda uygulamaya yapmaya belediyesi yetkilidir.

\* Uygulama aşamasında mimari projenin temel aplikasyonu ile yapının temel ve düşey konumunun belirlenmesinde  $\pm 20$  cm'ye kadar olan kaymalar tecvîz dâhilindedir.

\* Parsel sınırı ile yapı yaklaşma sınırı arasında kalan alanlarda bahçe düzenlemesi ve açık havuz yapılabilir.

\* Burada yer almayan hususlarda onaylı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümleri geçerlidir.

### 2. ÖZEL HÜKÜMLER

#### 2.1. Mevcut Konut Alanı

\* Bu alanlarda;

- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde "Konut Alanı" tanımında yer alan kullanımlar yapılabilir.

- Yapı düzeni "Ayrık Nizam" olup Emsal (E): 0,40 Yençok=2 kat'tır.

- Minimum ifraz koşulu 500 m<sup>2</sup>'dir.

- Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçelerde yapı yaklaşma mesafesi en az 5,00 m, yan bahçelerde yapı yaklaşma mesafesi en az 3,00 m, arka bahçelerde yapı yaklaşma mesafesi ise en az 3,25 m'dir. Arka bahçe mesafesi hesabında bodrum katlar kat adedine dahil değildir. Arka bahçelerde ilgili mevzuata uygun çıkma yapılabilir.

- Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda iki bina arasında en az 6 m. mesafe olması zorunludur.

- Eğimden dolayı birden fazla bodrum kat çıkması halinde bunlardan en fazla biri iskân edilebilir.

- Konut alanlarında kapıcı dairesi yapılması şartı aranmaz.

- Konut alanlarında toplam emsalin %20'sini, Yençok: 4,50 metreyi ve toplam inşaat alanı 500 m<sup>2</sup>'yi geçmemek kaydıyla sosyal tesis ve spor amaçlı binalar yapılabilir. Bahçede yapılacak açık spor ve açık sosyal tesis alanları Emsale dâhil değildir. Bu yapılar konut kullanımları bulunmadan yapılamaz. Ayrıca dışa dönük hizmet veremez, bağımsız bölüm olarak tescil edilemez.

- Kot; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri çerçevesinde belirlenir ve subasman kotu en fazla +1,20 metredir. Yapının subasman kotunu belirlemeye Belediyesi yetkilidir.

- Bina oturma kotu arazi kotu ortalaması yol kotundan 2,00 metreden yüksekse ise subasman kotunu belirlemeye Belediye Encümeni yetkilidir. Bu alanlardaki bahçe kotları belediye encümeni tarafından belirlenmiş subasman kotu dikkate alınarak değerlendirilir. Söz konusu uygulamalarda, bahçeler yol kotunun altında kalmamak kaydıyla tabii zeminden 2,00 metreye kadar tesviye edilebilir.  $\pm 0,00$  kotunu aşmamak kaydıyla 2,00 metreye kadar dolgu yapılabilir.

#### 2.2. Park Alanları

- Bu alanlarda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde "Park Alanları" tanımında yer alan kullanımlar yapılabilir.

#### 2.3. Trafo Alanları

- Trafolar, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat doğrultusunda, ilgili kurumlar tarafından belirlenen şartlara uygun olarak yapılacaktır.

## ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ

### HATİPLER MAHALLESİ

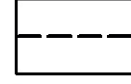
### 74 NO.LU PARSEL VE 303 ADA 438 NO.LU PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI

ÖLÇEK: 1/1500

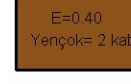
#### GÖSTERİM



PLAN ONAMA SINIRI



MÜLKİYET SINIRI



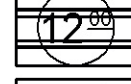
YERLEŞİK KONUT ALANI



PARK VE YEŞİL ALAN



PASİF YEŞİL ALAN



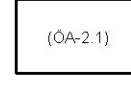
TAŞIT YOLU



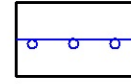
GENEL OTOPARK



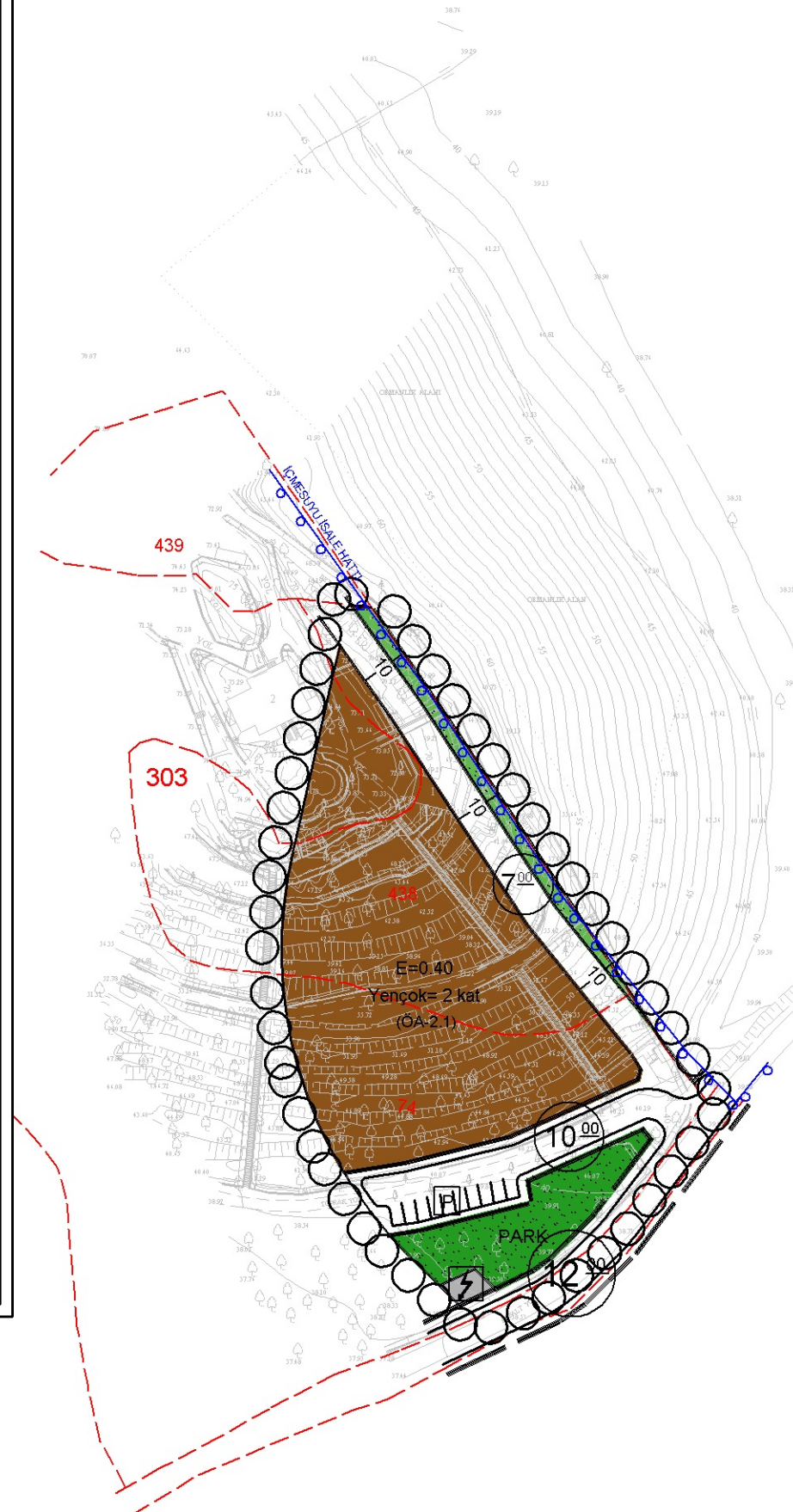
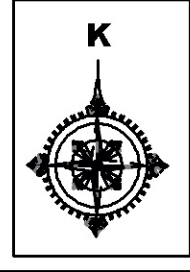
TRAFÖ ALANI



ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE  
STABİLİTE SORUNLU ALANLAR

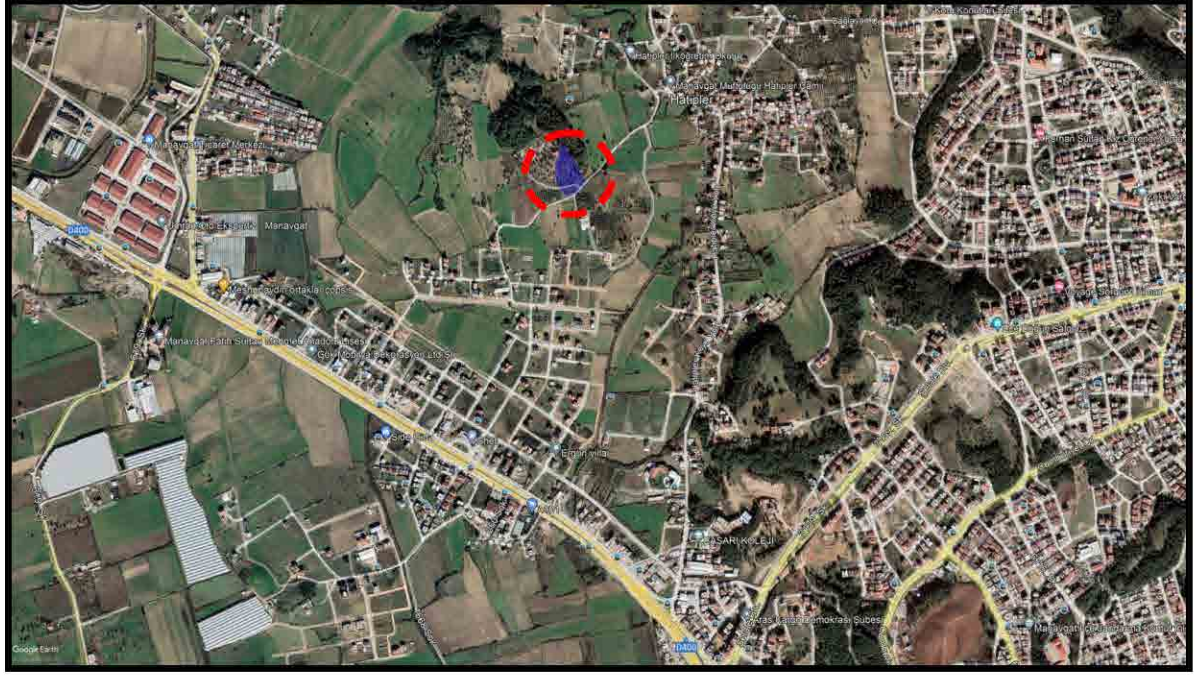


İÇME SUYU İSALE HATTI





**ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ  
HATİPLER MAHALLESİ  
74 NO.LU PARSEL & 303 ADA 438 NO.LU PARSEL  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
AÇIKLAMA RAPORU**



**2022**



## İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI.....	3
2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ, AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇELER.....	4
3. MEVCUT PLAN KARARLARI .....	9
3.1. MEVCUT ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR .....	9
4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM .....	12
5. PLANLAMA KARARLARI.....	13
6. PLAN HÜKÜMLERİ.....	21

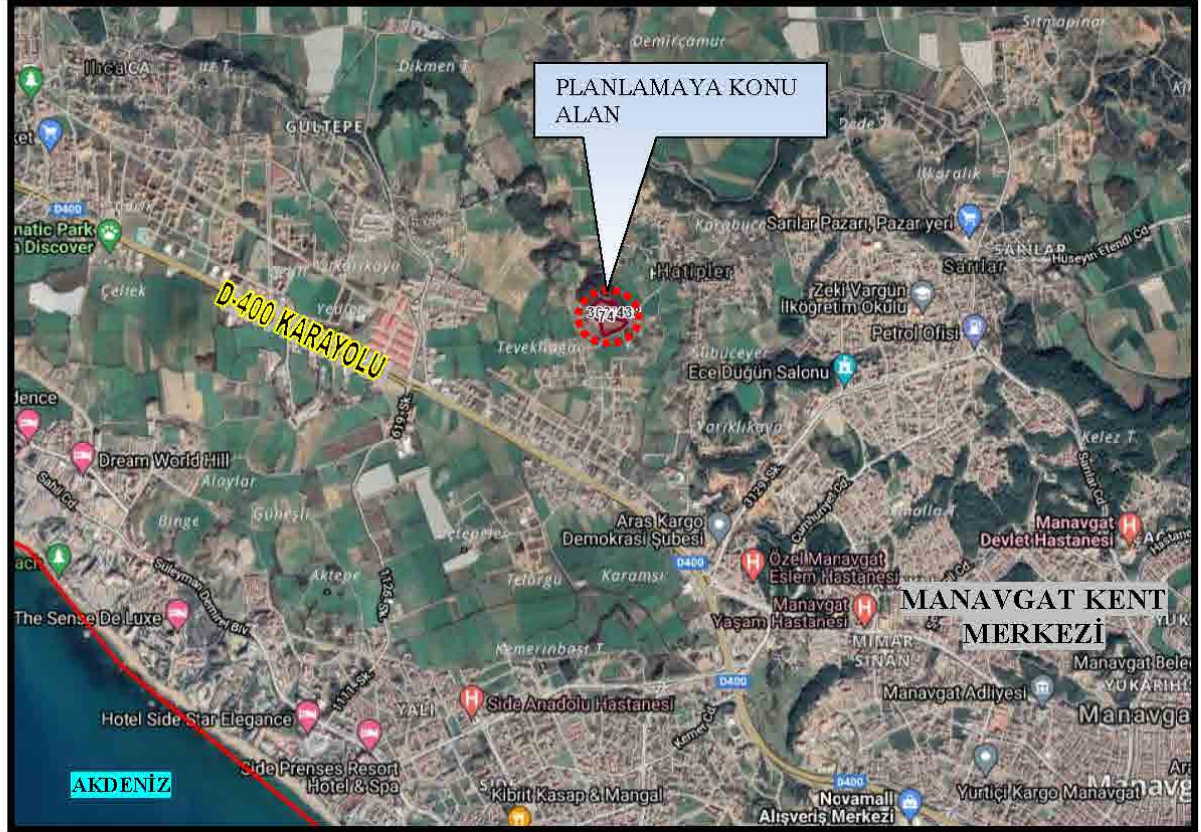
## SEKİLLER DİZİNİ

<i>Şekil 1: Planlama Alanı ve Çevresine Ait Uzak Uydu Görüntüsü.....</i>	<i>3</i>
<i>Şekil 2: Planlama Alanı ve Çevresine Ait Uydu Görüntüsü .....</i>	<i>5</i>
<i>Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Halihazır Haritadaki Konumu .....</i>	<i>5</i>
<i>Şekil 4: Planlama Alanının “Oymapınar Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”ndaki Yeri. ....</i>	<i>9</i>
<i>Şekil 5: Planlama Alanının “Oymapınar (Manavgat-Antalya) Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı”ndaki konumu .....</i>	<i>10</i>
<i>Şekil 6: Onaylı Nazım İmar Planı Örneği.....</i>	<i>11</i>
<i>Şekil 7: Planlama Alanı ve Çevresinin Mülkiyet Sınırlarını Gösterir Kroki.....</i>	<i>12</i>
<i>Şekil 8: 1/1.000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı Örneği.....</i>	<i>20</i>



## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlamaya konu parsellerin yer aldığı Hatipler Mahallesi, konum itibariyle Manavgat İlçesinin merkeze oldukça yakın bir noktasında bulunmakta olup, Antalya İl merkezine 80 km, İlçe merkezine ise 3 km uzaklıktadır. Sınırları D-400 Karayolunun yaklaşık 750 m güneyinden başlayan yerleşme kuzeye doğru yaklaşık 7,5 km'lik bir alana yayılmaktadır. Yerleşimin toplam yüzölçümü yaklaşık 560 hektardır. Yerleşme merkezi 22.10.2004 tarih ve 2004/8328 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen “Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (KTKGB)” içerisinde bulunmakta iken 13.09.2019 tarih 30887 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (KTKGB) sınırlarından çıkarılmıştır.



Şekil 1: Planlama Alanı ve Çevresine Ait Uzak Uydu Görüntüsü

Kadimden beri köy olan Hatipler 6360 sayılı yasa sonrasında tüzel kişiliğini kaybederek Manavgat İlçesi'ne bağlı mahalle olmuştur. 2021 yılı verilerine göre mahalle nüfusu 3216 kişidir. Bölgenin sektörel durumu incelendiğinde hâkim sektörün tarım sektörü olduğu görülmektedir. Ancak ilçenin denize kıyısının olmasına bağlı olarak turizm



sektörü de gelişmiş durumdadır. Turizme bağlı olarak gelişen hizmetler sektörü son yıllarda ilçede artmaktadır ve turizm sektörü ilçede tarım sektörünü takip eden ikinci sektör konumundadır. Tarımsal faaliyetler açısından, narenciye bahçeleri, tarla sebzeçiliği, hububat ekimi yapılmaktadır.

Yerleşmenin iklimi, Akdeniz iklimi etki alanı içerisindedir. Kışın ılık yazın ise sıcak ve kurak geçmektedir. Bitki örtüsü makidir. Yüksek tepeliklere çıkıldıkça çam ormanı alanlarının varlığından söz edilebilir. Alandaki düz arazilerde ise tarım alanları göze çarpmaktadır. Bu alanlarda tahıl, meyve, sebze yetiştirilirken, yüksek tepeliklerin arasında zeytin bağ-bahçeleri ve narenciye bahçeleri bulunmaktadır.

Mahallede, ilköğretim okulu yoktur fakat taşınmalı eğitimden yararlanılmaktadır. Mahallede içme suyu şebekesi ve kanalizasyon şebekesi vardır. PTT şubesi yoktur ancak PTT acentesi vardır. Sağlık ocağı ve sağlık evi yoktur. Mahallede ulaşımı sağlayan yol asfalt olup elektrik ve sabit telefon vardır.

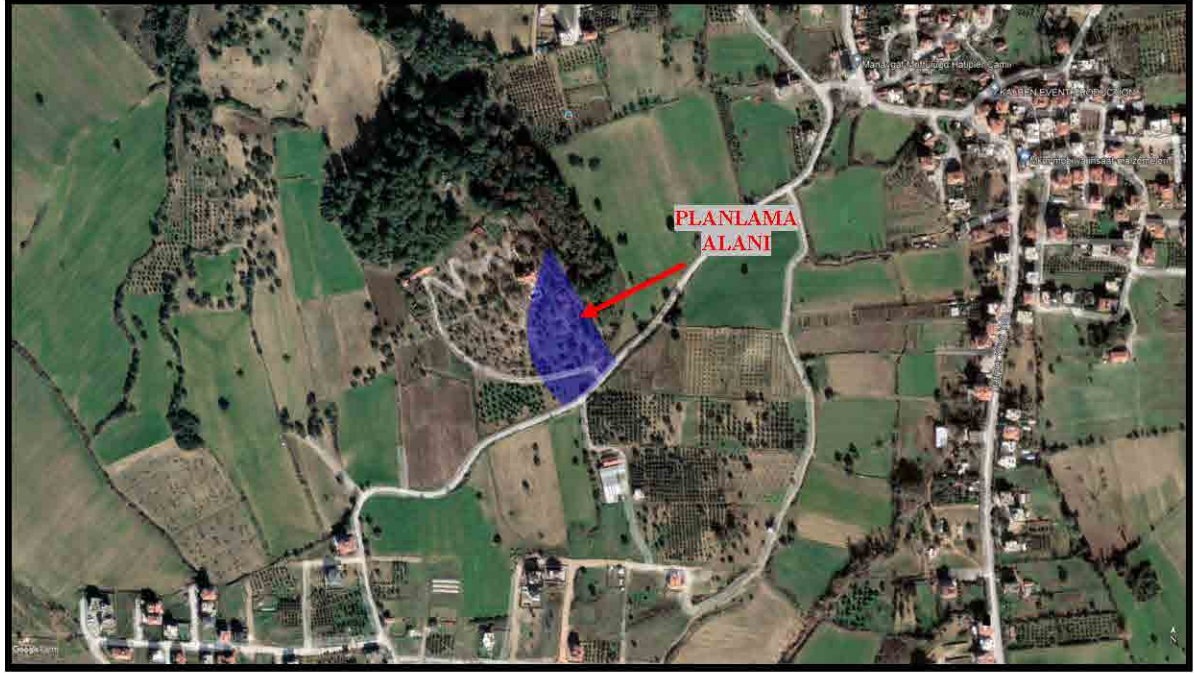
## **2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ, AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇELER**

Planlamaya konu alan Antalya İli, Manavgat İlçesi, Hatipler Mahallesi içerisinde, 1/5.000 ölçekli O-26-B-19-D no.lu Nazım İmar Planı Paftası ile 1/1.000 ölçekli O-26-B-19-D-4-A ve O-26-B-19-D-4-B Uygulama İmar Planı Paftalarında yer alan, 74 no.lu parsel ile 303 ada 438 no.lu parsellerin köy yerleşik alan sınırı içerisinde kalan yaklaşık 8.900 m<sup>2</sup>'lik kısmını kapsamaktadır.

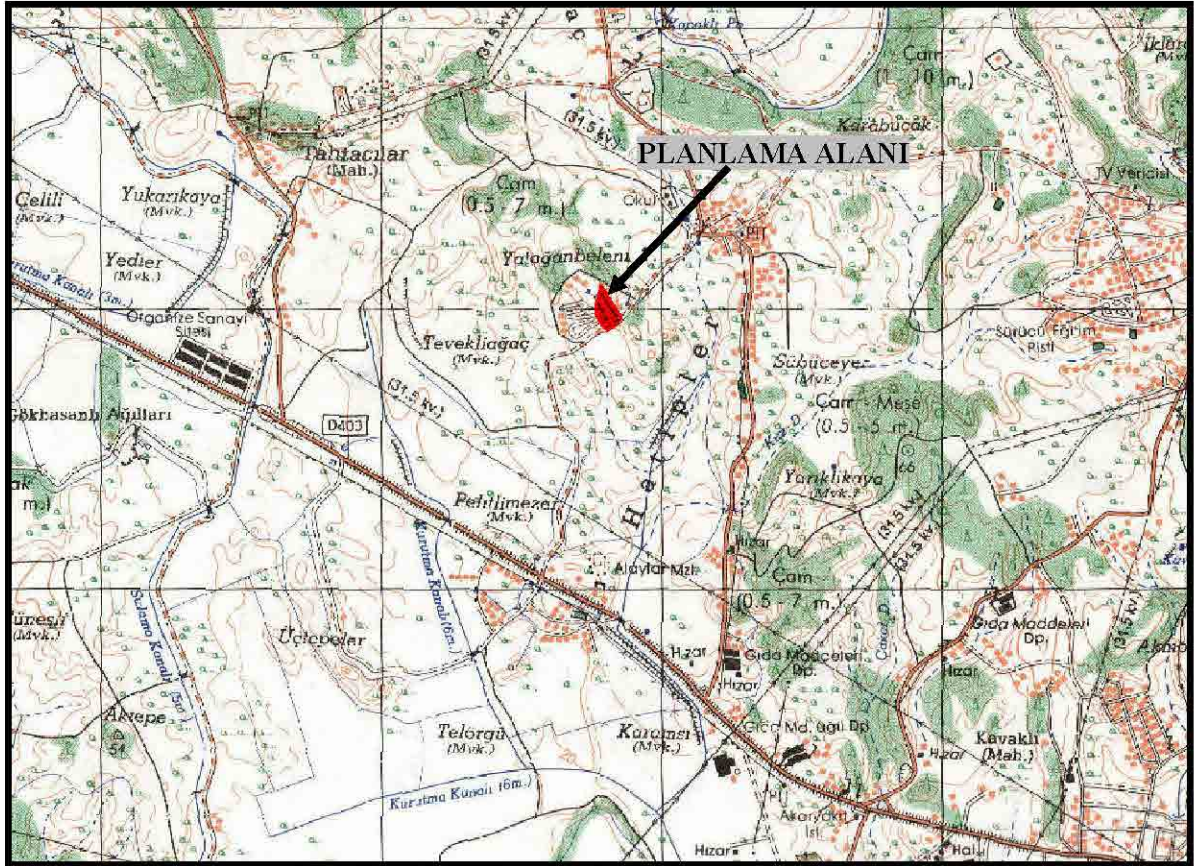
Planlama alanı Hatipler Mahalle merkezine oldukça yakın bir konumdadır. Söz konusu alan Hatipler Camii'ne 450 metre, Hatipler Mezarlığı'na 900 metre, D-400 Antalya-Mersin Karayolu'na ise yaklaşık 1 km mesafededir. Alana ulaşım D-400 karayoluna bağlanan Hatipler Köyü Yolu üzerinden sağlanmaktadır. Planlama alanında bir adet 2 katlı, 1 adet ise 1 katlı konut kullanımlı yapılar bulunmaktadır.



ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ HATIPLER MAHALLESİ  
74 NO.LU PARSEL & 303 ADA 438 NO.LU PARSEL  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 2: Planlama Alanı ve Çevresine Ait Uydu Görüntüsü



Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Halihazır Haritadaki Konumu



ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ HATIPLER MAHALLESİ  
74 NO.LU PARSEL & 303 ADA 438 NO.LU PARSEL  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Planlamaya konu alan, Hatipler Mahallesi "*köy yerleşik alanı sınırları*" içerisinde kalmakta olup "*Antalya İli Manavgat İlçesi Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı*"nda, "*Kırsal Nitelikli Yerleşme Alanı*" olarak planlıdır. Parsel malikince söz konusu parselde planlı olarak yapılaşma sağlanmak istenilmektedir. Söz konusu alanda ilgili mevzuat kapsamında "*Konut Alanı*" amaçlı planlama çalışması yapılıp yapılamayacağı hususunda ilgili kurumlardan planlamaya esas kurum görüşleri sorulmuştur.

Planlamaya konu Hatipler Mahallesi 74 no.lu parsel ve 303 ada 438 no.lu parsellerin köy yerleşik alan sınırı içerisinde kalan yaklaşık 8.900 m<sup>2</sup>'lik kısmına ilişkin olarak alınan tüm kurum görüşlerinde alanda "*Konut Alanı*" amaçlı imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.

Alınan kurum görüşleri kapsamında 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olacak şekilde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 12.09.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek onaylanmıştır. Onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda ise 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır.

Hazırlanan uygulama imar planı teklifi ile Hatipler Mahallesi 74 no.lu parsel ve 303 ada 438 no.lu parsellerin köy yerleşik alan sınırı içerisinde kalan 8.900 m<sup>2</sup>'lik kısmında planlı bir gelişim ve nitelikli bir yapılaşmanın sağlanması amaçlanmıştır.



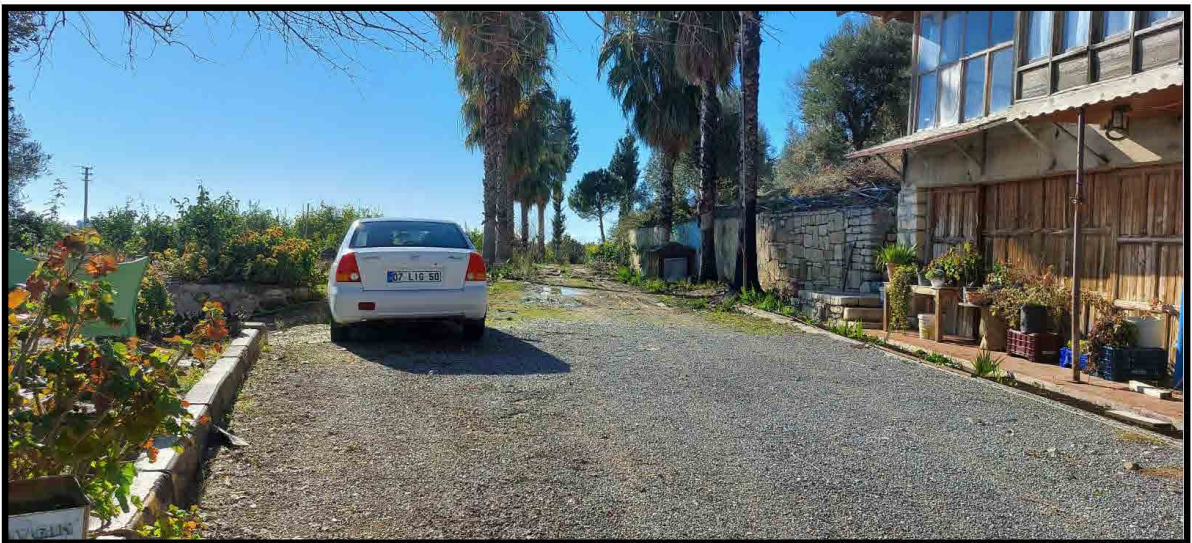
ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ HATIPLER MAHALLESİ  
74 NO.LU PARSEL & 303 ADA 438 NO.LU PARSEL  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

**Alana Ait Fotoğraflar**





ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ HATIPLER MAHALLESİ  
74 NO.LU PARSEL & 303 ADA 438 NO.LU PARSEL  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



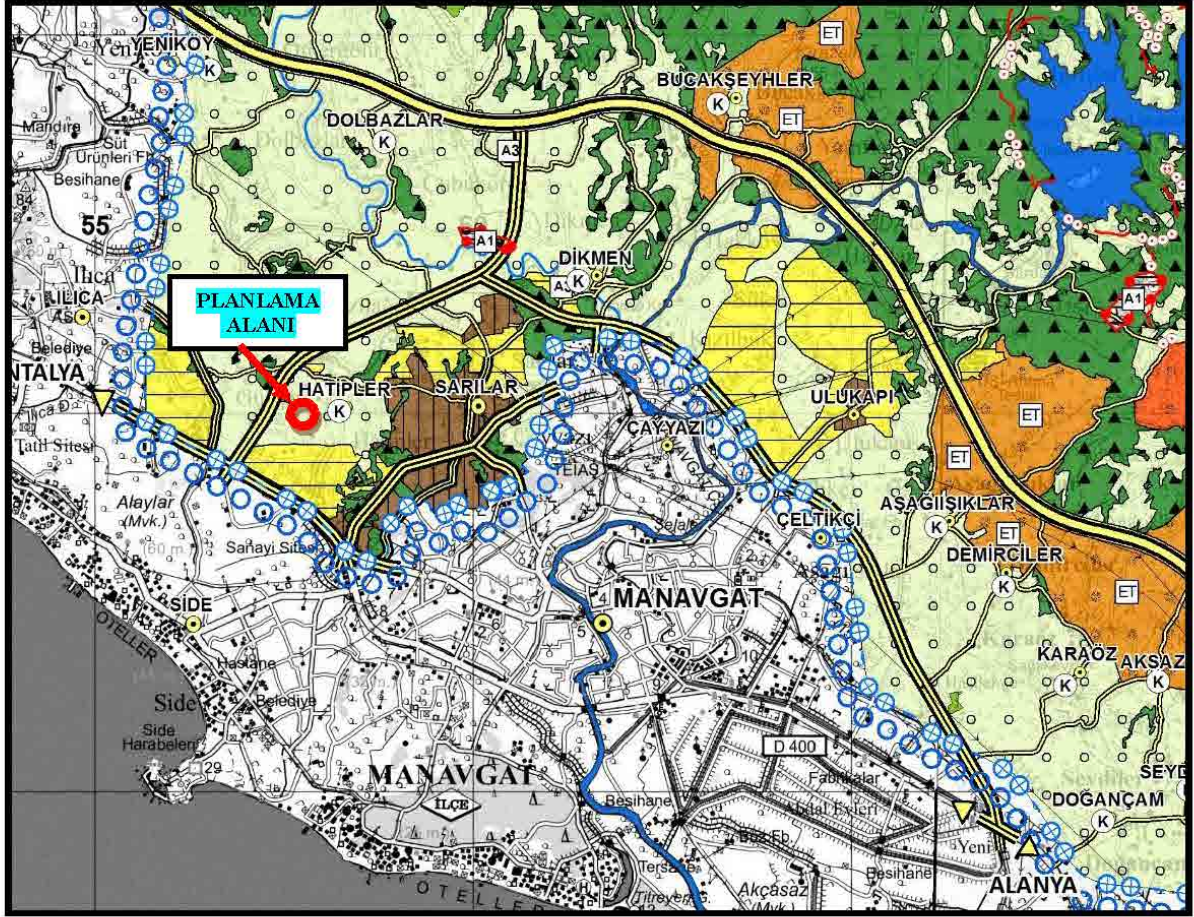


### 3. MEVCUT PLAN KARARLARI

#### 3.1. MEVCUT ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

Antalya İli, Manavgat İlçesi, Oymapınar Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı en üst kademe plan olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanan “Antalya İli, Manavgat İlçesi, Oymapınar Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” içerisinde kalmaktadır. Söz konusu çevre düzeni planında; planlamaya konu alan "Kırsal Yerleşme Alanı" olarak tanımlanmış olup Hatipler köy yerleşik alanı içerisinde kalmaktadır.

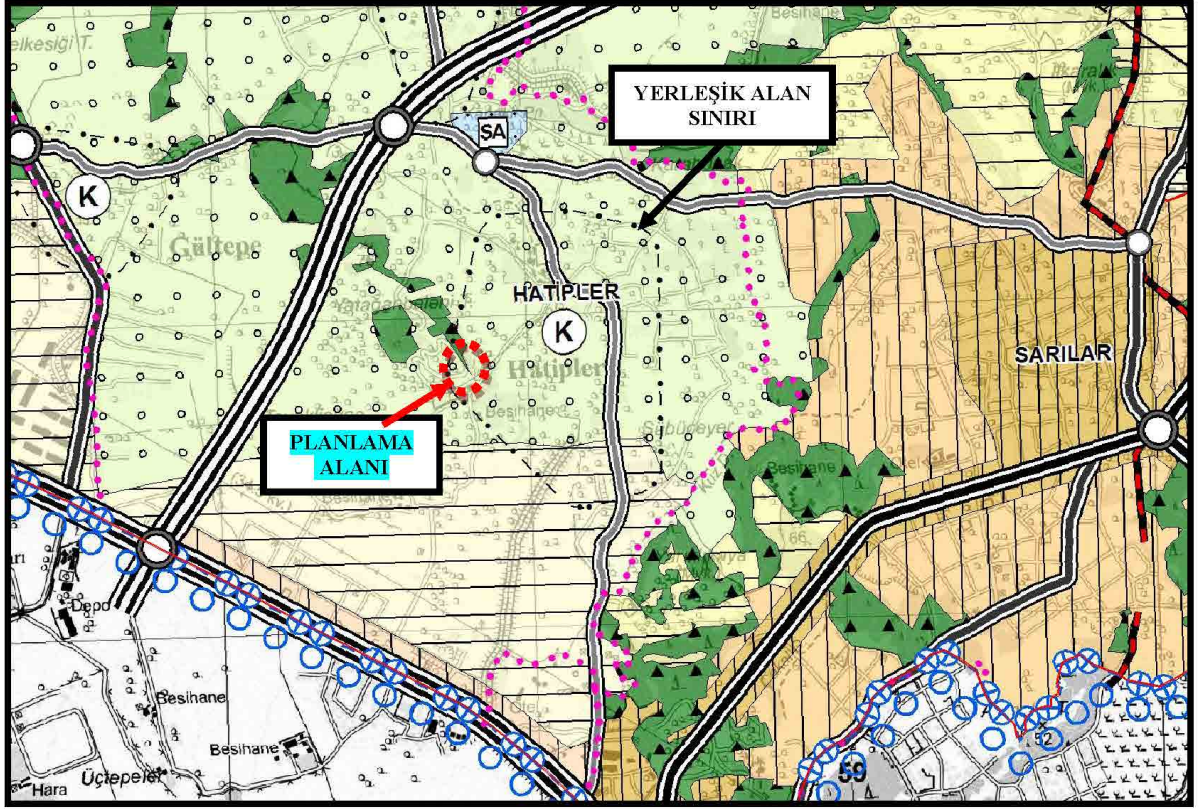


Şekil 4: Planlama Alanının “Oymapınar Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”ndaki Yeri.



**Antalya İli, Manavgat İlçesi, Oymapınar Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

Planlamaya konu Hatipler Mahallesi 74 no.lu parsel ve 303 ada 438 no.lu parselin yaklaşık 8.900 m<sup>2</sup>'lik kısmı Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca 2018 yılında onaylanan "Antalya İli, Manavgat İlçesi, Oymapınar Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı"nda tespitli köy yerleşik alanı sınırları içerisinde kalmakta olup, "Kırsal Nitelikli Yerleşme Alan (K)" olarak planlıdır.

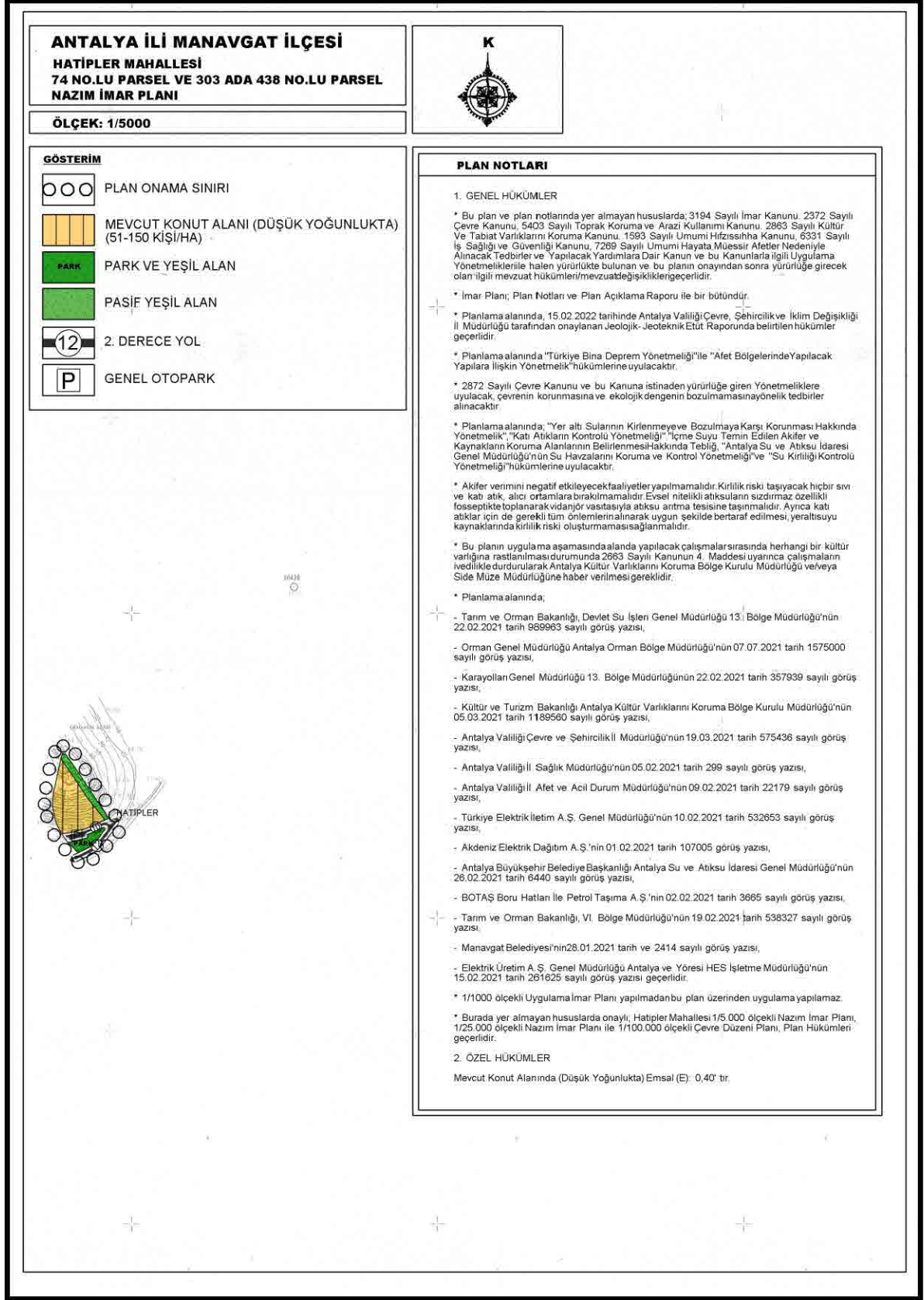


**Şekil 5: Planlama Alanının "Oymapınar (Manavgat-Antalya) Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı"ndaki konumu**

**Mevcut Alt Ölçekli Planlar**

Hatipler Mahallesi 74 no.lu parsel ve 303 ada 438 no.lu parselin yaklaşık 8.900 m<sup>2</sup>'lik kısmına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince 12.09.2022 tarihinde değerlendirilerek onaylanmıştır. Onaylanan nazım imar planında söz konusu alan "Mevcut Konut Alanı (Düşük Yoğunlukta)" olarak planlıdır. Yapılaşma koşulları Emsal:0.40 olarak belirlenmiştir.

ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ HATİPLER MAHALLESİ  
74 NO.LU PARSEL & 303 ADA 438 NO.LU PARSEL  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

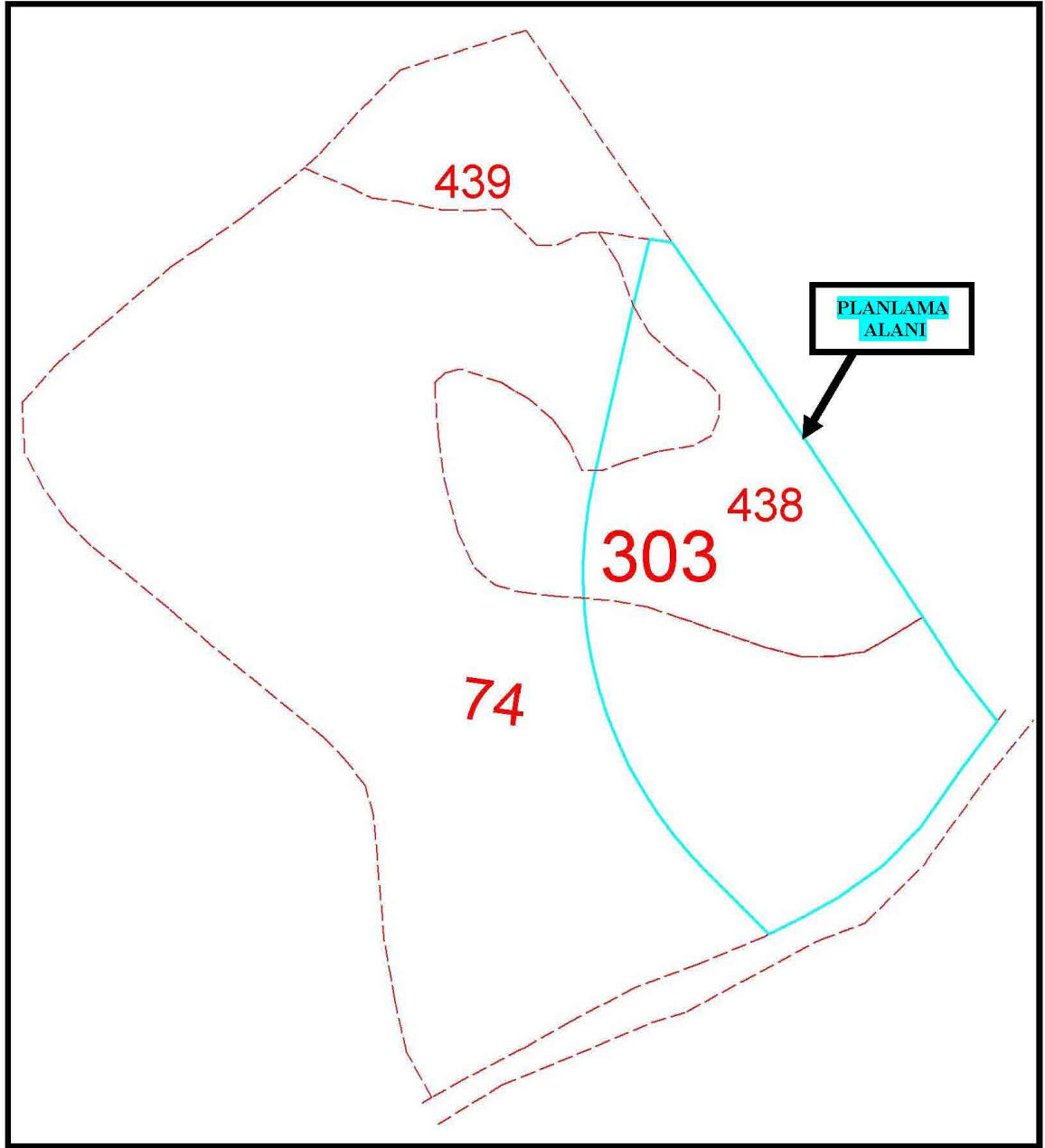


Şekil 6: Onaylı Nazım İmar Planı Örneği



#### 4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlamaya konu alan Hatipler Mahallesi 74 no.lu parsel ve 303 ada 438 no.lu parsellerin köy yerleşik alan sınırı içerisinde kalan yaklaşık 8.900 m<sup>2</sup>'lik kısmını kapsamaktadır. Tapu kayıtlarına göre 74 no.lu parsel 23.000 m<sup>2</sup>, 303 ada 438 no.lu parsel ise 5221 m<sup>2</sup>'dir. Planlama alanının ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki aşağıda verilmektedir. Planlamaya konu alan içerisinde bir adet 2 katlı ve 1 adet 1 katlı konut kullanımlı binalar bulunmaktadır.



Şekil 7: Planlama Alanı ve Çevresinin Mülkiyet Sınırlarını Gösterir Kroki

## 5. PLANLAMA KARARLARI

Planlamaya konu alan, "*Antalya İli Manavgat İlçesi Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda tespitli köy yerleşik alanı sınırları içerisinde kalmakta olup, "Kırsal Nitelikli Yerleşme Alanı"* olarak planlıdır. Parsel malikince söz konusu parselde planlı olarak yapılaşma sağlanmak istenilmektedir. Söz konusu alanda ilgili mevzuat kapsamında "Konut Alanı" amaçlı planlama çalışması yapılıp yapılamayacağı hususunda ilgili kurumlardan planlamaya esas kurum görüşleri sorulmuştur. Alınan görüşler doğrultusunda;

- **Manavgat Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.01.2021 tarihli görüş yazısında;**

Hatıpler Mahallesi 74 no.lu parsel ve 303 ada 438 no.lu parselin bir kısmının Hatıpler Köyü köy yerleşik alan sınırları içerisinde kaldığı, diğer kalan kısımlarının ise Antalya İli, Manavgat İlçesi, Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Tarım Alanları" içerisinde kaldığı bildirilmiştir.

- **Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 22.02.2021 tarihli görüş yazısında;**

Hatıpler Mahallesi 74 no.lu parsel ve 303 ada 438 no.lu parsellerin köy yerleşik alanında kalan yaklaşık 9.000 m<sup>2</sup>'lik kısmı içerisinde idareye ait mevcut ve mutasavver DSİ projesi bulunmadığı ve bu alanda "Konut Alanı" amaçlı imar planı çalışması yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı hususları belirtilmiştir.

- **Orman Genel Müdürlüğü Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 07.07.2021 tarihli görüş yazısında;**

Manavgat İlçesi, Hatıpler Mahallesi sınırları içinde planlamaya konu alanda imar planı yapılması hakkında kurum açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.



- **Tarım ve Orman Bakanlığı VI. Bölge Müdürlüğü Antalya Şube Müdürlüğü'nün 19.02.2021 tarihli görüş yazısında;**

"Bahse konu alan kurumumuzca korunan alanlar içerisinde kalmamakta olup, ancak 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamında tescil olunan Yaylaalan Devlet Avlağı sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiş olup Devlet Avlağı ile ilgili haklarımızın saklı kalması, plana konu alan sınırları dışına çıkılmaması, yaban hayvanlarının üreme, göç etme ve kışlama gibi dönemlerinde biyolojik döngülerini engelleyecek faaliyetlerin yapılmaması kaydıyla faaliyetin yapılmasında Şube Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır" denmektedir.

**Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 22.02.2021 tarihli görüş yazısında;**

Planlamaya konu alan mevcut ve tasarlanan yol güzergâhları dışında kaldığından "Konut Alanı" amaçlı imar planı çalışması yapılmasında Bölge Müdürlüğü'nce sakınca bulunmadığı hususu tarafımıza iletilmiştir.

- **Kültür ve Turizm Bakanlığı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 05.03.2021 tarihli görüş yazısında;**

Söz konusu talebe ilişkin alan yüzeyinde 2863 Sayılı yasa kapsamında herhangi bir taşınmaz kültür varlığına rastlanmadığı belirtilerek kurum görüşü talep edilen 74 parsel ve 303 ada 438 parselde imar planı yapılmasında 2863 sayılı Yasanın kültür varlıkları kısmı açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

- **Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 19.03.2021 tarihli görüş yazısında;**

-Söz konusu parselin bulunduğu alanın 2863 sayılı kanuna göre ilan edilen Doğal Sit Alanları ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu'na tabi alanlar dışında kaldığı, 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 9. Maddesine göre Bakanlar Kurulu'na karara bağlanan Özel Çevre Koruma Bölgeleri dışında kaldığı,

-Yapılacak projeler kapsamında Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinin Su Kalitesine İlişkin Planlama Esasları ve Yasaklar başlığı altındaki hükümlere ve Suların Korunması İle İlgili Esasların belirtildiği 4. maddedeki hükümlere uyulması, söz konusu alanda yapılmak istenen projeler kapsamında oluşacak

her türlü atıksu ve diğer atıkların bertarafı konusunda ilgili yönetmelikler çerçevesinde gerekli çevresel tedbirlerin alınması, yapılması planlanan faaliyetin hazırlık ve işletme döneminde çevre değerlerinin korunması amacıyla, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden çıkartılan yönetmelik hükümlerine uyulması,

-Planların hazırlanması sürecinde 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Bakanlığın konuyla ilgili diğer mevzuatına uyulması, Mer'i mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli her türlü izinlerin alınması hususları bildirilmektedir.

- **Antalya Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 05.02.2021 tarihli görüş yazısında;**

Mahallinde yapılan inceleme sonucu tanzim edilen 02.02.2021 tarih 17 no.lu raporda belirtildiği üzere; *"Sağlıklı içme ve kullanma suyu temini, atıkların ilgili mevzuatlar çerçevesinde bertarafının sağlanması ve her aşamada 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği mevzuat hükümlerine uyularak, Çevre ve toplum sağlığının korunmasına yönelik gerekli her türlü tedbirlerin alınması kaydıyla anılan parselin "Konut amaçlı" olarak kullanılmasında Toplum ve Çevre Sağlığı açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı"* hususları belirtilmiştir.

- **Antalya Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 09.02.2021 tarihli görüş yazısında;**

Planlamaya konu parseller için 7269 Sayılı Kanun kapsamında alınmış "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmadığı ve aynı yasa kapsamında tahsis edilmemiş veya herhangi bir amaç için ayrılmadığı, proje kapsamında yapılacak olan her türlü yapıda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ve Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulması kaydıyla imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

- **Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Antalya 19. Bölge Müdürlüğü'nün 10.02.2021 tarihli görüş yazısında;**

Söz konusu planlama alanı üzerinde teşekküle ait mevcut ve yapım aşamasında bir tesis bulunmadığı belirtilmektedir.



- **Akdeniz Elektrik Dağıtım Tesis Müdürlüğü'nün 01.02.2021 tarihli görüş yazısında;**

Söz konusu parsellerde ekli krokide gösterilen bölgede 1 adet 4x8 m ebatlarında Trafo Yeri ayrılması koşuluyla "Konut Alanı Amaçlı İmar Planı" yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

- **Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı Asat Genel Müdürlüğü'nün 26.02.2021 tarihli görüş yazısında;**

Planlama alanında;

" *"Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik", İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ" ve Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü'nün "Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeli"nde belirtilen hükümlere uyulmalıdır.*

*-Görüş sahasının kuzeydoğu kenarında içme suyu isale hattımız bulunmakta olup, yapılacak çalışmalar, ASAT Genel Müdürlüğü, Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği'nin 5. madde 19. fıkrasında yer alan "İçme suyu depolarının içerisinde bulunduğu parselde ve isale hattı güzergahının sağ ve solundan 10'ar metrelik bantta mutlak koruma alanı hükümleri geçerlidir." hükmüne uygun olarak gerçekleştirilmelidir.*

*-Akifer verimini negatif etkileyecek faaliyetler yapılmamalıdır.*

*-Kirlilik riski taşıyacak hiçbir sıvı ve katı atık, alıcı ortamlara bırakılmamalıdır.*

*-Evsel nitelikli atıksuların sızdırmaz özellikli fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla atıksu arıtma tesisine taşınmalıdır.*

*-Ayrıca katı atıklar için de gerekli tüm önlemlerin alınarak uygun şekilde bertaraf edilmesi, yeraltısuyu kaynaklarında kirlilik riski oluşturmaması sağlanmalıdır.*

*Tüm risklerin hassasiyetle değerlendirilmesi, yukarıdaki hususlara ve mevzuat hükümlerine uyulması şartıyla inceleme sahasında yapılacak imar planı çalışması kurumumuz açısından uygundur" denmektedir.*

- **Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş.'nin 02.02.2021 tarihli görüş yazısında;**  
Söz konusu alanlarda kuruluşun tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı veya tesis bulunmadığı belirtilmektedir.
- **Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü Antalya ve Yöresi HES İşletme Müdürlüğü'nün 15.02.2021 tarihli görüş yazısında;**  
Planlamaya konu alanların İşletme Müdürlüğü'nün uhdesindeki tesislerle bir ilişkisinin bulunmadığı bildirilmiştir.

Planlama alanına ilişkin hâlihazır haritalar hazırlanarak Manavgat Belediye Başkanlığı'na onaylanmıştır.

Alana ilişkin Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Antalya Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 15.02.2022 tarihinde onaylanmıştır.

**Jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda;**

"İnceleme alanının jeolojisini Yenimahalle formasyonuna ait zayıf kiltası birimi oluşturduğu ve eğim yüzdesinin %0-10 ile %30-40 arasında değiştiği alanlardır. Zayıf kaya birimde oturma ve şişme riski beklenmemektedir. Zayıf kiltası birimi için taşıma gücü değeri 4.908 – 6.864 kgf/cm<sup>2</sup> aralığındadır. Yapılan sondajlarda yeraltı suyuna rastlanmamıştır. İnceleme alanında arazi çalışmalarında yapılan gözlemsel incelemelerde tutturulmamış konglomera biriminin de yer aldığı görülmüştür. Topoğrafik olarak tepelik kısımlarda Yenimahalle formasyonu üzerinde şapka şeklinde gevşek ve altere olmuş durumda yayılım gösteren konglomera birimi ayrılmış ve zemine dönüşmüş özellikle olduğundan jeolojik birim olarak haritalara işlenmemiştir. Sondaj çalışmaları esnasında da bu birimden düşük metrajlı olmasından dolayı numune alınamamıştır. Bu birim tutturulmamış ve gevşek olmasından dolayı arazide gözlemsel olarak yüzeysel akma ve kaymaların oluştuğu görülmüştür. Bu neden ile üst kısımlarda yer alan bu altere olmuş konglomera biriminin tamamıyla sıyrılması ve altında yer alan zayıf kiltası birimi üzerinde yapılaşmaya gidilmesi uygundur. Eğimin %30-40 aralığında olduğu yüksek eğimli kısımlarda yapılacak olan kazı vb çalışmalarda zayıf olan birimin kayma potansiyelinin olduğu belirlenmiş olup bu alanlar da stabilite sorunları yaşanma ihtimali düşünülerek ÖA-2.1 olarak değerlendirilmiştir.



*Muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle ıslah edilerek heyelan riskinin ortadan kaldırılabilceği kanaatine varıldığından dolayı inceleme alanın yerleşime uygunluk açısından “Önem Alnabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)” olarak değerlendirilmiştir.*

*Bu alanlarda;*

- *Projeye esas zemin etüt çalışmalarında; yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış etkenlerden kaynaklanacak yükler de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve belirlenen bu önlemler alındıktan sonra proje uygulamasına gidilmelidir.*
- *Kazı sonrası oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.*
- *Yüzey ve sızıntı sularının projeye esas yapıları etkisine karşı, drenaj sistemi uygulanmalıdır.*
- *Parsel bazında yapılacak zemin etüt çalışmalarında, projeye esas yapı yüklerinin temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.*
- *Yapı temellerinin üstte yer alan tutturulmamış gevşek durumda olan altere olmuş konglomera birimi tamamıyla sıyrılarak altında yer alan zayıf kiltası birimi üzerine oturtulması uygundur.*
- *Yapılarda farklı oturmalar yaşanmaması için yapı temelleri birden fazla jeolojik birim üzerine değil aynı jeolojik birim üzerine oturtulması gerekmektedir.*
- *Yeraltı, Yüzey ve atık sularının ortamdan uzaklaştırılmasını sağlayacak drenaj sistemleri oluşturulmalıdır. Su baskını riskine karşı DSİ görüşü alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlama aşamasında gerekli önlemler alınmalıdır.*
- *Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, istinat yapılarıyla desteklenmelidir.*
- *Yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.*
- *Yapılacak zemin etütlerinde uygun temel derinliği ve temel tipi belirlenmelidir.*

ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ HATIPLER MAHALLESİ  
74 NO.LU PARSEL & 303 ADA 438 NO.LU PARSEL  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

- *Yapı temelleri homojen ve sağlam seviyelere oturtulmalıdır.*
- *Yaklaşık eğim aralığı % 0–10 olarak belirlenmiştir dolayısıyla stabil durumda herhangi bir kütle hareketi beklenmez. Ancak yapılaşma esnasında yapılacak derin kazı ve oluşacak şevler için alanın tümünde uygun iksa ve istinat tedbirleri alınmalıdır.*
- *Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerde mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) zemin etütlerde irdelenmeli alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.*
- *Zeminin bazı bölgelerde litolojik özelliklerinin değişkenlik göstermesi nedeniyle uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmaları sonucuna göre, alınacak önlemler tespit edilmeli ve uygulama projeleri hesaplanmalıdır. Yapılacak parsel/bina bazındaki zemin etütlerinde temel tipi ve derinliği belirlenerek temelin oturacağı zemin seviyelerine ait şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Değerlendirmeler sonucunda çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır. Gerekli önlemler alınarak yapılaşmaya gidilmelidir", hususlarına yer verilmiştir.*

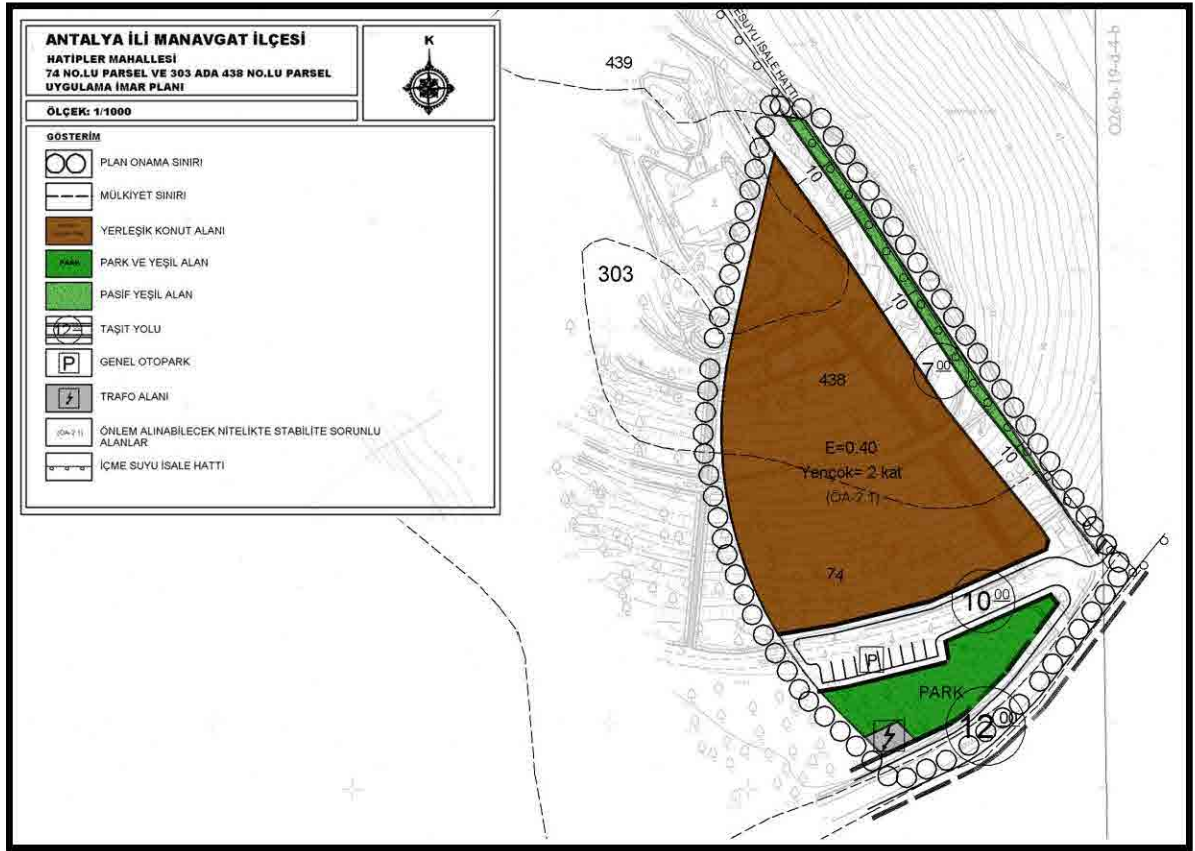
İlgili kurumlardan alınan uygun görüşler doğrultusunda; Hatipler Mahallesi 74 no.lu parsel ve 303 ada 438 no.lu parsellerin köy yerleşik alan içerisinde kalan kısmının "Konut Alanı" olarak planlanmasına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi hazırlanmıştır. Hazırlanan Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 12.09.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek onaylanmıştır. Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Hazırlanan uygulama imar planında; Hatipler Köy Yolu'na bağlanarak yerleşimlere ulaşımın sağlandığı ve devamında D-400 Karayolu'na bağlanan mevcut asfalt yol 12 metre 2. derece taşıt yolu olarak planlanmıştır. 12 metrelik yoldan planlama alanına hizmet edecek nitelikte 10 metrelik yeni taşıt yolu önerilerek otopark ile sonlandırılmıştır. Parsellerin güneyinde 12 metrelik taşıt yoluna cepheli olacak şekilde planlama alanında yaşayacak olan nüfusun sosyal donatı ihtiyacını karşılama amaçlı yaklaşık 840 m<sup>2</sup> park alanı oluşturulmuştur. Park alanının güneybatı kısmında ise Akdeniz Elektrik Dağıtım Tesis Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda 67 m<sup>2</sup> trafo alanı ayrılmıştır.



ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ HATIPLER MAHALLESİ  
74 NO.LU PARSEL & 303 ADA 438 NO.LU PARSEL  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı Asat Genel Müdürlüğü'nün görüş yazısında planlamaya konu alanın kuzeydoğu sınırında içme suyu isale hattı bulunduğu ve bu hattın sağ ve solundan 10'ar metrelik koruma bandı oluşturulması gerekliliği belirtilmektedir. Hazırlanan plan önerisinde ilgili kurum görüşüne uygun olarak içme suyu isale hattının geçtiği alanlar pasif yeşil alan ayrılarak 3 metrelik yeşil bant oluşturulmuştur. Pasif yeşil alanın hemen bitişiğinde ise 12 metrelik yola bağlanacak şekilde 7 metrelik yaya yolu planlanarak toplamda 10 metre koruma bandı sağlanmıştır. Böylece isale hattının solundaki 10 metrelik koruma alanı tamamen kamusal alan olarak planda ayrılmıştır. Parsellerin geriye kalan 5.459 m<sup>2</sup>'lik kısmı "yerleşik konut alanı" olarak planlanmıştır.



Şekil 8: 1/1.000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı Örneği

Planlama alanında yapılaşma yoğunluğu/Emsal(E): 0,40, maksimum yapı yüksekliği (Yençok): 2 kat olarak belirlenmiştir. Belirlenen yoğunluk kararı kapsamında planlama alanında  $5459 \times 0,40 = 2183,6$  m<sup>2</sup> inşaat alanı oluşmaktadır. Ortalama "100 m<sup>2</sup>" daire büyüklüğü ve "3,02" hane halkı büyüklüğü kabulü ile kişi başına yaklaşık  $100 / 3,02 = 33,11$  m<sup>2</sup> inşaat alanı hesaplanmaktadır. Bu kapsamda planlama alanında nüfus  $2183,6 / 33,11 = 66$  kişi olarak gerçekleşmektedir.

<b>ÖNERİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI TABLOSU</b>		
KULLANIM ALANLARI	MEVCUT	ORAN (%)
KONUT ALANI	5459 m <sup>2</sup>	0,61
PARK VE YEŞİL ALANLAR	1202 m <sup>2</sup>	0,14
YOLLAR VE OTOPARK ALANI	2172 m <sup>2</sup>	0,24
TRAFO ALANI	67 m <sup>2</sup>	0,01
TOPLAM	8900 m <sup>2</sup>	1.00

Planlama alanında 1202 m<sup>2</sup> park ve yeşil alan planlanmış olup kişi başına düşen yeşil alan miktarı 18.2 m<sup>2</sup>/kişi'dir. Parselin yaklaşık 5459 m<sup>2</sup>'lik kısmı konut alanı olarak planlanmıştır. Planda ayrılan yol ve park alanı terkleri ile parselde zayıt oranı yaklaşık 0,39 olarak hesaplanarak %40'a yakın bir DOP oranı oluşmaktadır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Eki Gösterimlerine uygun bir şekilde, Plan Hükümleri ve Plan Açıklama Raporu ile bir bütün olarak hazırlanmıştır.

Saygılarımla...

## **6. PLAN HÜKÜMLERİ**

### **1. GENEL HÜKÜMLER**

\* Bu plan ve plan notlarında yer almayan hususlarda; 3194 Sayılı İmar Kanunu. 2872 Sayılı Çevre Kanunu, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu. 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu. 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu, 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Nedeniyle Alınacak Tedbirler ve Yapılacak Yardımlara Dair Kanun ve bu Kanunlarla ilgili Uygulama Yönetmelikleri ile halen yürürlükte bulunan ve bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek olan ilgili mevzuat hükümleri/mevzuat değişiklikleri geçerlidir.

\* İmar Planı; Plan Notları ve Plan Açıklama Raporu ile bir bütündür.

\* Planlama alanında, 15.02.2022 tarihinde Antalya Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanan Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hükümler geçerlidir.



\* Planlama alanında "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılara İlişkin Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

\* 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bu Kanuna istinaden yürürlüğe giren Yönetmeliklere uyulacak, çevrenin korunmasına ve ekolojik dengenin bozulmamasına yönelik tedbirler alınacaktır.

\* Planlama alanında; "Yer altı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik", "Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği", "İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ", "Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü'nün Su Havzalarını Koruma ve Kontrol Yönetmeliği" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

\* Akifer verimini negatif etkileyecek faaliyetler yapılmamalıdır. Kirlilik riski taşıyacak hiçbir sıvı ve katı atık, alıcı ortamlara bırakılmamalıdır. Evsel nitelikli atıksuların sızdırmaz özellikli fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla atıksu arıtma tesisine taşınmalıdır. Ayrıca katı atıklar için de gerekli tüm önlemlerin alınarak uygun şekilde bertaraf edilmesi, yeraltısuyu kaynaklarında kirlilik riski oluşturmaması sağlanmalıdır.

\* Bu planın uygulama aşamasında alanda yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2663 Sayılı Kanununun 4. Maddesi uyarınca çalışmaların ivedilikle durdurularak Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve/veya Side Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gereklidir.

\* Planlama alanında;

- Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 22.02.2021 tarih 989963 sayılı görüş yazısı,

- Orman Genel Müdürlüğü Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 07.07.2021 tarih 1575000 sayılı görüş yazısı,

- Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 22.02.2021 tarih 357939 sayılı görüş yazısı,

- Kültür ve Turizm Bakanlığı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 05.03.2021 tarih 1189560 sayılı görüş yazısı,

- Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 19.03.2021 tarih 575436 sayılı görüş yazısı,

ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ HATİPLER MAHALLESİ  
74 NO.LU PARSEL & 303 ADA 438 NO.LU PARSEL  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

- Antalya Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 05.02.2021 tarih 299 sayılı görüş yazısı,
- Antalya Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 09.02.2021 tarih 22179 sayılı görüş yazısı,
- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 10.02.2021 tarih 532653 sayılı görüş yazısı,
- Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 01.02.2021 tarih 107005 görüş yazısı,
- Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 26.02.2021 tarih 6440 sayılı görüş yazısı,
- BOTAŞ Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş.'nin 02.02.2021 tarih 3665 sayılı görüş yazısı,
- Tarım ve Orman Bakanlığı, VI. Bölge Müdürlüğü'nün 19.02.2021 tarih 538327 sayılı görüş yazısı,
- Manavgat Belediyesi'nin 28.01.2021 tarih ve 2414 sayılı görüş yazısı,
- Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü Antalya ve Yöresi HES İşletme Müdürlüğü'nün 15.02.2021 tarih 261625 sayılı görüş yazısı geçerlidir.

\* Planda gösterilen mülkiyet hatları bilgi amaçlıdır. Uygulamada kadastro müdürlüğü verileri dikkate alınacaktır.

Kadastro ve imar planı hatları arasında 2 metreye kadar olan uyumsuzlukları, yolları daraltmamak ve güzergâhını değiştirmemek kaydıyla plan değişikliği, terk ya da ihdas işlemine gerek kalmadan düzeltmeye, gerektiğinde taşıt veya yaya yollarını planda yazılı değerden 2 metreye kadar genişletmeye ve bu doğrultuda uygulamaya yapmaya belediyesi yetkilidir.

\* Uygulama aşamasında mimari projenin temel aplikasyonu ile yapının temel ve düşey konumunun belirlenmesinde  $\pm 20$  cm'ye kadar olan kaymalar tecviz dâhilindedir.

\* Parsel sınırı ile yapı yaklaşma sınırı arasında kalan alanlarda bahçe düzenlemesi ve açık havuz yapılabilir.

\* Burada yer almayan hususlarda onaylı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümleri geçerlidir.



## 2. ÖZEL HÜKÜMLER

### 2.1. Yerleşik Konut Alanı

\* Bu alanlarda;

- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde "Konut Alanı" tanımında yer alan kullanımlar yapılabilir.
- Yapı düzeni "Ayrık Nizam" olup Emsal (E): 0,40 Yençok=2 kat'tır.
- Minimum ifraz koşulu 500 m<sup>2</sup>'dir.
- Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçelerde yapı yaklaşma mesafesi en az 5.00 m, yan bahçelerde yapı yaklaşma mesafesi en az 3.00 m, arka bahçelerde yapı yaklaşma mesafesi ise en az 3.25 m'dir. Arka bahçe mesafesi hesabında bodrum katlar kat adedine dahil değildir. Arka bahçelerde ilgili mevzuata uygun çıkma yapılabilir.
- Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda iki bina arasında en az 6 m. mesafe olması zorunludur.
- Eğimden dolayı birden fazla bodrum kat çıkması halinde bunlardan en fazla biri iskân edilebilir.
- Konut alanlarında kapıcı dairesi yapılması şartı aranmaz.
- Konut alanlarında toplam emsalin %20'sini, Yençok: 4.50 metreyi ve toplam inşaat alanı 500 m<sup>2</sup>'yi geçmemek kaydıyla sosyal tesis ve spor amaçlı binalar yapılabilir. Bahçede yapılacak açık spor ve açık sosyal tesis alanları Emsale dâhil değildir. Bu yapılar konut kullanımları bulunmadan yapılamaz. Ayrıca dışa dönük hizmet veremez, bağımsız bölüm olarak tescil edilemez.
- Kot; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri çerçevesinde belirlenir ve subasman kotu en fazla +1.20 metredir. Yapının subasman kotunu belirlemeye Belediyesi yetkilidir.
- Binanın oturacağı arazi kotu ortalaması yol kotundan 2.00 metreden yüksekte ise subasman kotunu belirlemeye Belediye Encümeni yetkilidir. Bu alanlardaki bahçe kotları belediye encümeni tarafından belirlenmiş subasman kotu dikkate alınarak değerlendirilir. Söz konusu uygulamalarda, bahçeler yol kotunun altında kalmamak

kaydıyla tabii zeminden 2.00 metreye kadar tesviye edilebilir.  $\pm 0.00$  kotunu aşmamak kaydıyla 2.00 metreye kadar dolgu yapılabilir.

## **2.2. Park Alanları**

- Bu alanlarda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde "Park Alanları" tanımında yer alan kullanımlar yapılabilir.

## **2.3. Trafo Alanları**

- Trafolar, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat doğrultusunda, ilgili kurumlar tarafından belirlenen şartlara uygun olarak yapılacaktır.



**ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ**  
**HATİPLER MAHALLESİ**  
**74 NOLU PARSEL VE 303 ADA 436 NOLU PARSEL**  
**NAZIM İMAR PLANI**



**ÖLÇEK: 1/5000**

**ŞEHİRCİLİK**

○○○ PLAN ONAMA SINIRI

MEVCUT KONUT ALANI (DÜŞÜK YOĞUNLUKTA)  
 (51-150 KİŞİ/HA)

PARK VE YEŞİL ALAN

PASİF YEŞİL ALAN

12 2. DERECE YOL

P GENEL OTOPARK

**PLAN NOTLARI**

**1. GENEL HÜKÜMLER**

\* Bu plan ve plan notlarıyla yer almayan hususlarda; 3194 Sayılı İmar Kanunu, 2372 Sayılı Çevre Kanunu, 6403 Sayılı Toprak Kanunu ve Arazi Kullanım Kanunu, 2863 Sayılı Köprü ve Tabii Varlıkların Korunma Kanunu, 1503 Sayılı Ulusal Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu, 5351 Sayılı İçişleri ve Gözetim Kanunu, 7280 Sayılı Ulusal Hijyen Kanunu, Afet Riskleri ile Mücadele Kanunu ve Yapısal Yürütme Daire Kanunu ve bu Kanunlarla ilgili Uygulama Yönetmeliği ile ilgili yordamlara bakılmalı ve bu planın onayından önce yönlendirme görüşleri için ilgili mevzuat hükümlerine/uzaklaşma çalışmaları yapılmalıdır.

\* İmar Planı; Plan Notları ve Plan Açıklama Raporu ile bir bütündür.

\* Planlama alanında, 15.02.2022 tarihinde Antalya Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanan Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hükümler geçerlidir.

\* Planlama alanında "Türkiye Etna Deprem Yönetmeliği" ile "Afet Bölgesinde Yapılsak Yapılara İlişkin Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

\* 2672 Sayılı Çevre Kanunu ve bu Kanuna istinaden yürürlüğe giren Yönetmeliklere uyulacaktır. çevrenin korunmasına ve estetik düzeninin bozulmamasına yönelik tedbirler alınacaktır.

\* Planlama alanında; "Yer altı Su Kaynaklarının Korunması ve Kullanılması Kanunu"na Hükümetin Yönetmeliği, "Kırsal Alanların Kontrolü Yönetmeliği", "İçme Suyu Temini Edilen Aklılar ve Kaynakların Korunma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ", "Kültürel Varlıkların Genel Müdürlüğü'nün Bu mevzuatını Korunma ve Kontrol Yönetmeliği" ve "5310 Sayılı Kentleşme Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

\* Afet tehlikesi yüksek olan yerlerde yapılaşma yapılmamalıdır. Küçük risk taşıyacak hiçbir evin ve yapıların, sığınak alanları, binaların yapılması, Evsel riskleri etkilememek amacıyla kısımların yapılması ve diğer yapıların yapılması için uygun şekilde belirlenmesi, yerleşim alanlarında küçük risk taşıyacak yapılaşma yapılmamalıdır.

\* Bu planın uygulanma aşamasında alanda yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir köprü ve yapıların yapılması durumunda 2863 Sayılı Kanunun 4. maddesi uyarınca çalışmaların yapılması durumunda Antalya Köprü Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne veya İlçe Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir.

\* Planlama alanında;

- Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet İktisadi ve İstatistik Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 22.02.2021 tarih 568963 sayılı görüş yazısı;

- Orman Genel Müdürlüğü Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 07.07.2021 tarih 1576000 sayılı görüş yazısı;

- Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 22.02.2021 tarih 357939 sayılı görüş yazısı;

- Köprü ve Tünel Bakanlığı Antalya Köprü Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 05.03.2021 tarih 1189560 sayılı görüş yazısı;

- Antalya Valiliği İlçe Müdürlüğü'nün 19.02.2021 tarih 575436 sayılı görüş yazısı;

- Antalya Valiliği İlçe Müdürlüğü'nün 05.02.2021 tarih 299 sayılı görüş yazısı;

- Antalya Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 08.02.2021 tarih 22176 sayılı görüş yazısı;

- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 10.02.2021 tarih 532653 sayılı görüş yazısı;

- Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı'nın 01.02.2021 tarih 107005 görüş yazısı;

- Antalya Büyükşehir Belediyesi Belediyeleri Antalya İlçe ve İlçe İdareleri Genel Müdürlüğü'nün 26.02.2021 tarih 8440 sayılı görüş yazısı;

- BOTAŞ Boru Hattları ile Petrol Tesisleri A.Ş.'nin 02.02.2021 tarih 3960 sayılı görüş yazısı;

- Tarım ve Orman Bakanlığı, VI. Bölge Müdürlüğü'nün 19.02.2021 tarih 536527 sayılı görüş yazısı;

- Manavgat Belediyesi'nin 28.01.2021 tarih ve 2414 sayılı görüş yazısı;

- Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü Antalya ve Yıbnal HES İşletme Müdürlüğü'nün 16.02.2021 tarih 261625 sayılı görüş yazısıdır.

\* 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmadan bu plan dahilinde uygulama yapılmaz.

\* Burada yer almayan hususlarda onaylı; Hatipler Mahallesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümlerini geçerlidir.

**2. ÖZEL HÜKÜMLER**

Mevcut Konut Alanında (Düşük Yoğunlukta) Emsal (E): 0,40 tr.

Antalya İl Manavgat İlçesi Hatipler Mahallesi 303 ada 436 parsel ve 74 numaralı parselin imar planında yer alan 74 numaralı 1/5000 ölçekli İmar Planı Haritası 3194 sayılı İmar Kanununun 7/a maddesine göre incelendi ve onaydır.

09.09.2022  
 Manavgat Bölge İmar Durum  
 Şube Müdürü





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

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** : Manavgat Belediyesi  
**Mahalle** : Hatipler Mahallesi  
**Ada/Parsel** : 74 parsel ve 303 Ada 438 parsel  
**Ölçek** : 1/1000  
**Alan(m<sup>2</sup>)** :8900 m<sup>2</sup>


Manavgat Belediye Meclisi'nin 02.11.2022 tarihli ve 138 sayılı kararı ile uygun bulunan Hatipler Mahallesi 74 parsel ve 303 ada 438 parsellerin 'Yerleşik Konut Alanı', 'Park ve Yeşil Alan', 'Trafo Alanı' ve 'Yol' olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında gündemin 169. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu olan alan köy yerleşik alan sınırı içerisinde kalan yaklaşık olarak 8900m<sup>2</sup> dir. 1/100000 ölçekli çevre düzeni planında ve 1/25000 ölçekli nazım imar planında tarım ve kırsal yerleşik alanda kalmaktadır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 12.09.2022 tarihli ve 796 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanmış olup parseller 'Mevcut Konut Alanı', 'Park ve Yeşil Alan', 'Genel Otopark' ve 12 m.'lik 'Yol' olarak planlanmıştır.

Plan teklifi ile üst ölçekli plana uygun olarak planlama alanının bir kısmı E:0.40, Yeçok: 2 kat Yerleşik Konut Alanı, Park, Trafo Alanı ve Genel Otopark olarak planlanmıştır. Alan dağılımı aşağıdaki gibidir;

ÖNERİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI TABLOSU		
KULLANIM ALANLARI	MEVCUT	ORAN (%)
KONUT ALANI	5459 m <sup>2</sup>	0,61
PARK VE YEŞİL ALANLAR	1202 m <sup>2</sup>	0,14
YOLLAR VE OTOPARK ALANI	2172 m <sup>2</sup>	0,24
TRAFİKO ALANI	67 m <sup>2</sup>	0,01
TOPLAM	8900 m <sup>2</sup>	1.00

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 28.11.2022

  
Melike ÜRE  
Şehir Plancısı

  
Menekşe ALKAN  
Planlama Şube Müdür V.