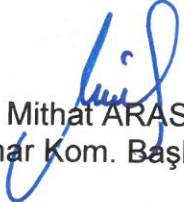




ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:02.12.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında gündemin 170. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisi'nin 02.11.2022 tarihli ve 139 sayılı kararı ile uygun bulunan Karacalar Mahallesi 271 ada 12 nolu parselin 'Yerleşik Konut Alanı', 'Park ve Yeşil Alan', 'Enerji Nakil Hattı', 'Genel Otopark' ve 'Yol' olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisi'nin 02.11.2022 tarihli ve 139 sayılı kararı ile uygun bulunan Karacalar Mahallesi 271 ada 12 nolu parselin 'Yerleşik Konut Alanı', 'Park ve Yeşil Alan', 'Enerji Nakil Hattı', 'Genel Otopark' ve 'Yol' olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2022 tarihli ve 797 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 ALTUNBAS
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.


Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi : 02.11.2022
Kararın Sayısı : 139

Konu: Karacalar Mahallesi 271 Ada 12 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 4. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Antalya İli Manavgat İlçesi Karacalar Mahallesi 271 Ada 12 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 Karacalar Mahallesi 271 Ada 12 No.lu Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" komisyonumuzca incelenmiş; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylı 1/5000 Ölçekli 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 Karacalar Mahallesi 271 Ada 12 No.lu Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı konusunun Komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.



Meclis Katipleri

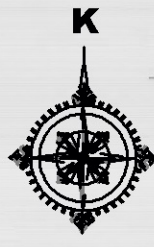
Seval ÖZ ÖZGENÇ

Mehmet DOĞAN

ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ

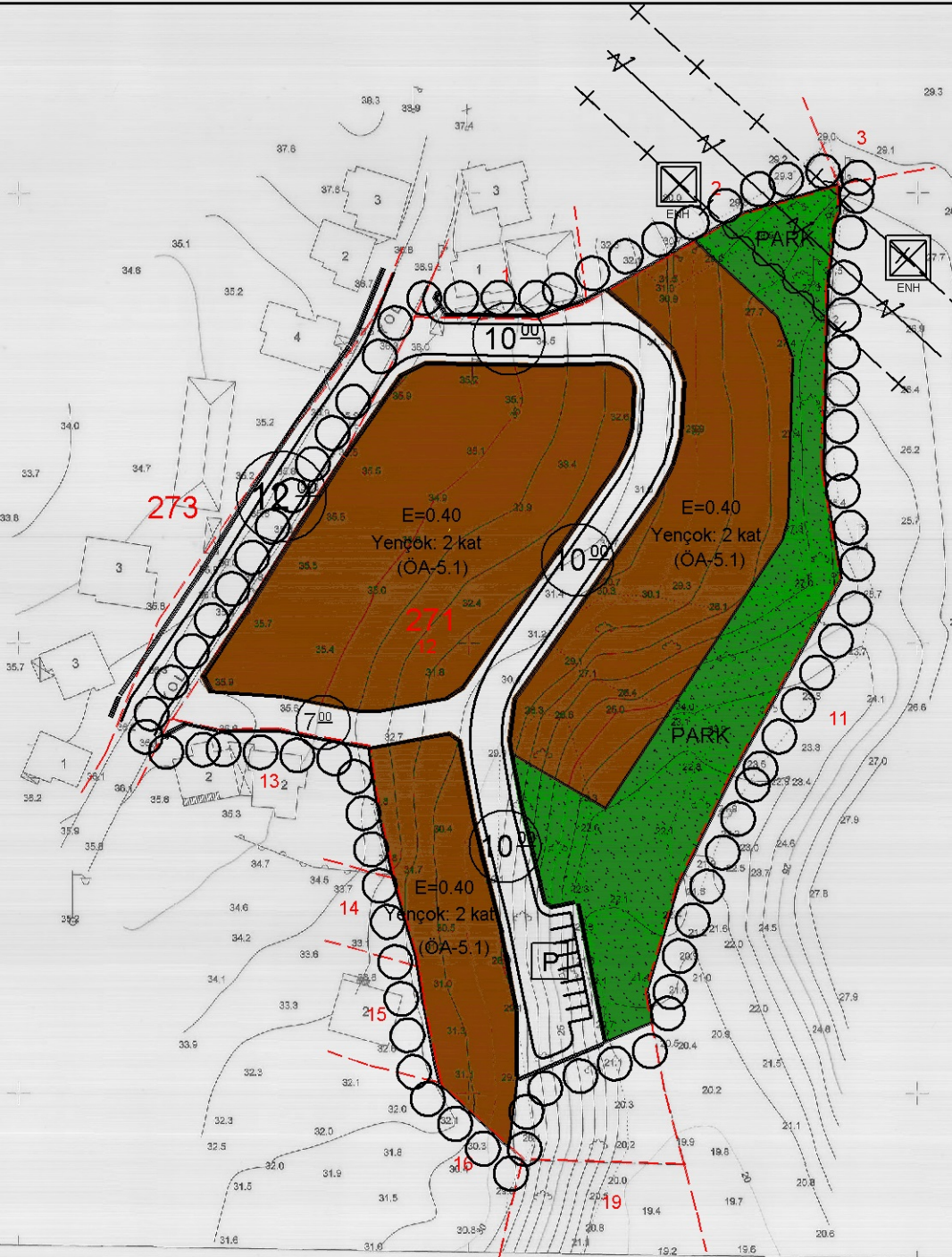
KARACALAR MAHALLESİ
271 ADA 12 NUMARALI PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI

ÖLÇEK: 1/1000



GÖSTERİM

- PLAN ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- YERLEŞİK KONUT ALANI
- PARK VE YEŞİL ALAN
- TAŞIT YOLU
- YAYA YOLU VE BÖLGESİ
- GENEL OTOYERİ
- ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR
- ENERJİ NAKİL HATTI
- ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI



PLAN NOTLARI

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 Yönetmelikleriyle 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, Antalya Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 05.08.2022 tarihinde 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 uyulacaktır, çevrenin korunmasına ve ekolojik dengenin bozulmamasına yönelik tedbirler alınacaktır.

* Planlama alanında; "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

* 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. Kirlik riski taşıyacak hiçbir sıvı ve katı atık, alıcı ortamlara bırakılmamalıdır. Evsel nitelikli atıkların sızdırmaz özellikli fosseptik toplanarak vidanjör vasıtasıyla atıksu arıtma tesisine taşınmalıdır. Ayrıca katı atıklar için de gerekli tüm önlemler alınarak uygun şekilde bertaraf edilmesi, yeraltı suyu kaynaklarında kirlilik riski oluşturulmaması sağlanmalıdır.

* Bu planın uygulama aşamasında alanda yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 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 24.05.2022 tarih .99-2319181 sayılı görüş yazısı,

- Orman Genel Müdürlüğü Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 01.06.2022 tarih .99-4555055 sayılı görüş yazısı,

- Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 18.05.2022 tarih -754/821660 sayılı görüş yazısı,

- Kültür ve Turizm Bakanlığı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 26.05.2022 tarih .99-2540234 sayılı görüş yazısı,

- Antalya Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün bila tarih E-30219522-305.99-3921313 sayılı görüş yazısı,

- Antalya Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 13.05.2022 tarih E- 38926174-769-918 sayılı görüş yazısı,

- Antalya Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 23.05.2022 tarih -307724 sayılı görüş yazısı,

- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 17.05.2022 tarih -1232230 sayılı görüş yazısı,

- Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 31.05.2022 tarih 204315 sayılı görüş yazısı,

- Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 30.05.2022 tarih -70412 sayılı görüş yazısı,

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş.'nin 17.05.2022 tarih E.2560477/17803 sayılı görüş yazısı,

- Tarım ve Orman Bakanlığı, VI. Bölge Müdürlüğü'nün 23.05.2022 tarih -5679392 sayılı görüş yazısı,

- Manavgat Belediyesi'nin 10.05.2022 tarih -41965 sayılı görüş yazısı,

- Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü Antalya ve Yöresi HES İşletme Müdürlüğü'nün bila tarih E-30905295-754-57958 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 daraltılmamak ve güzergahını değiştirmemek kaydıyla plan değişikliği, terk ya da ihdas işlemine gerek kalmadan düzeltmeye, gerektiğinde taşıl veya yaya yollarını planda yazılı değerden 2 metreye kadar genişletmeye veya doğrultuda uygulama yapmaya belediye yetkilidir.

* Uygulama aşamasında mimari projenin temel aplikasyonu ile yapının temel ve düşey konumunun belirlenmesinde; 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; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Manavgat 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı, 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 m²'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.

- Kot; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri çerçevesinde belirlenir ve subasman kotu en fazla +1,20 metredir. Yapının subasman kotunu belirlemeye Belediye 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 zeminin 2,00 metreye kadar tesviye edilebilir. ±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.

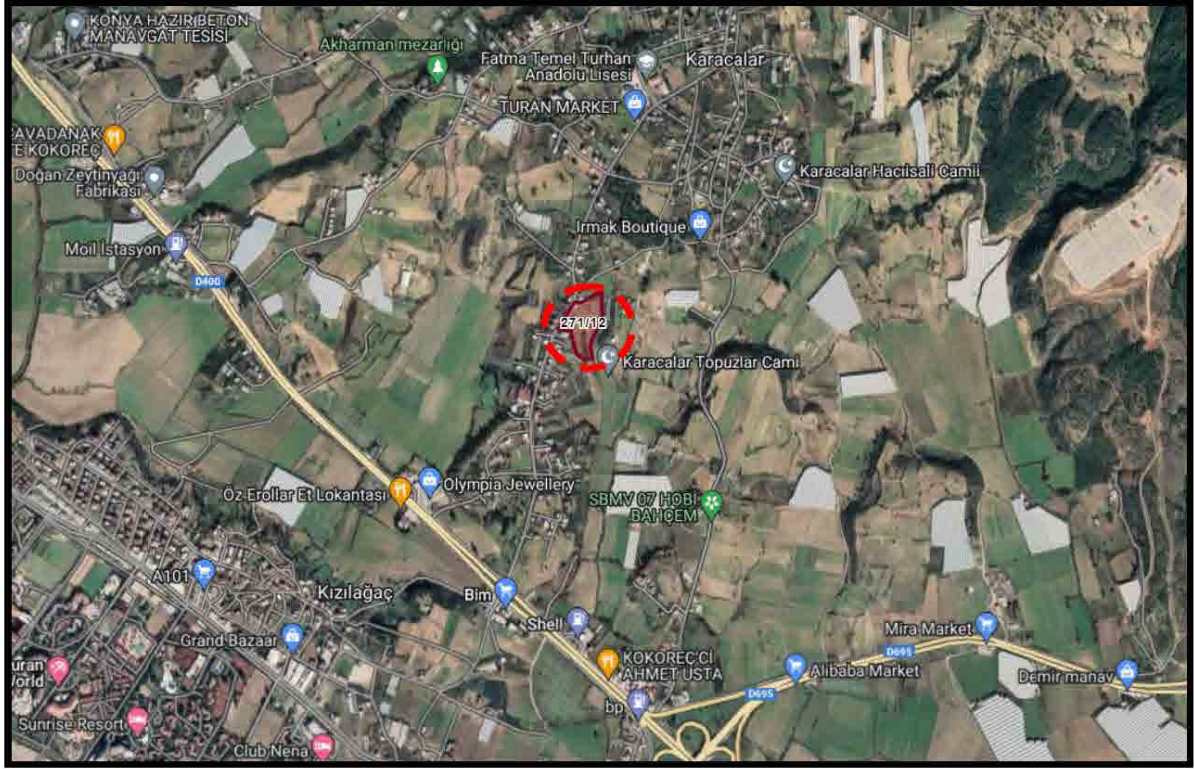
ÖLÇEK: 1/1500

Kont. Müh : Mesut ÇETİN

MÜTEAHHİT : MUSTAFA SÜLEYMAN ENHOŞ

MESUL MUH. : MUSTAFA SÜLEYMAN ENHOŞ

**ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ
KARACALAR MAHALLESİ
271 ADA 12 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	8
3.1. MEVCUT ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	8
4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM.....	10
5. PLANLAMA KARARLARI.....	12
6. PLAN HÜKÜMLERİ	19

SEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1: Planlama Alanı ve Çevresine Ait Uzak Uydu Görüntüsü	3
Şekil 2: Planlama Alanı ve Çevresine Ait Uydu Görüntüsü	4
Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Halihazır Haritadaki Konumu	5
Şekil 4: Planlama Alanının Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri.	8
Şekil 5: Planlama Alanının Antalya İli, Manavgat İlçesi, 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı"ndaki Konumu.....	9
Şekil 6: Onaylı Nazım İmar Planı Örneği.....	10
Şekil 7: Planlama Alanının Mülkiyet Sınırlarını Gösterir Kroki.....	11
Şekil 8: 1/1.000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı Örneği	18

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlamaya konu parselin yer aldığı Karacalar Mahallesi, Antalya İli'ne 90 km, Manavgat İlçesi'ne 12 km mesafededir. Kadimden beri köy olan Karacalar 6360 sayılı yasa sonrasında tüzel kişiliğini kaybederek Manavgat İlçesi'ne bağlı bir mahalle olmuştur. 2021 yılı verilerine göre mahalle nüfusu 1967 kişidir. Karacalar Mahallesi, konum itibariyle Manavgat İlçesinin doğusunda bulunmaktadır. Sınırları D-400 Karayolunun yaklaşık 1 km güneyinden başlayan yerleşme kuzeye doğru yaklaşık 2,5 km'lik bir alana yayılmaktadır. Yerleşimin toplam yüzölçümü yaklaşık 690 hektardır.

Karacalar yerleşmesinde ekonomide öncelikli olarak turizm sektörü ön plandadır. Yerleşme sahil bandında yaklaşık 400 metrelik kıyı uzunluğuna sahiptir. Birçok tatil sitesi, oteller ve turizme yönelik hizmet sektörü de D-400 Mersin-Antalya Karayolu'nun güneyindeki yaklaşık 81 ha'lık alanda yer seçmiştir. Yerleşmede Turizm ve hizmetler sektöründen sonra tarım ve hayvancılık sektörü de ekonomide yerini almaktadır. Karacalar'da iklim Akdeniz iklimi olup kışın ılık yazın ise sıcak ve kurak geçmektedir. Bitki örtüsü makidir. Alandaki düz arazilerde tarım alanları göze çarpmaktadır. Bu alanlarda tahıl, meyve, sebze yetiştirilirken, yüksek tepeliklerin arasında zeytin bağ-bahçeleri ve narenciye bahçeleri bulunmaktadır. Mahallede, ilköğretim okulu bulunmaktadır. Mahalle merkezinde içme suyu şebekesi vardır fakat kanalizasyon şebekesi mevcut değildir. Mahallede ulaşımı sağlayan yol asfalt olup elektrik ve sabit telefon vardır.



Şekil 1: Planlama Alanı ve Çevresine Ait Uzak Uydu Görüntüsü

2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ, AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇELER

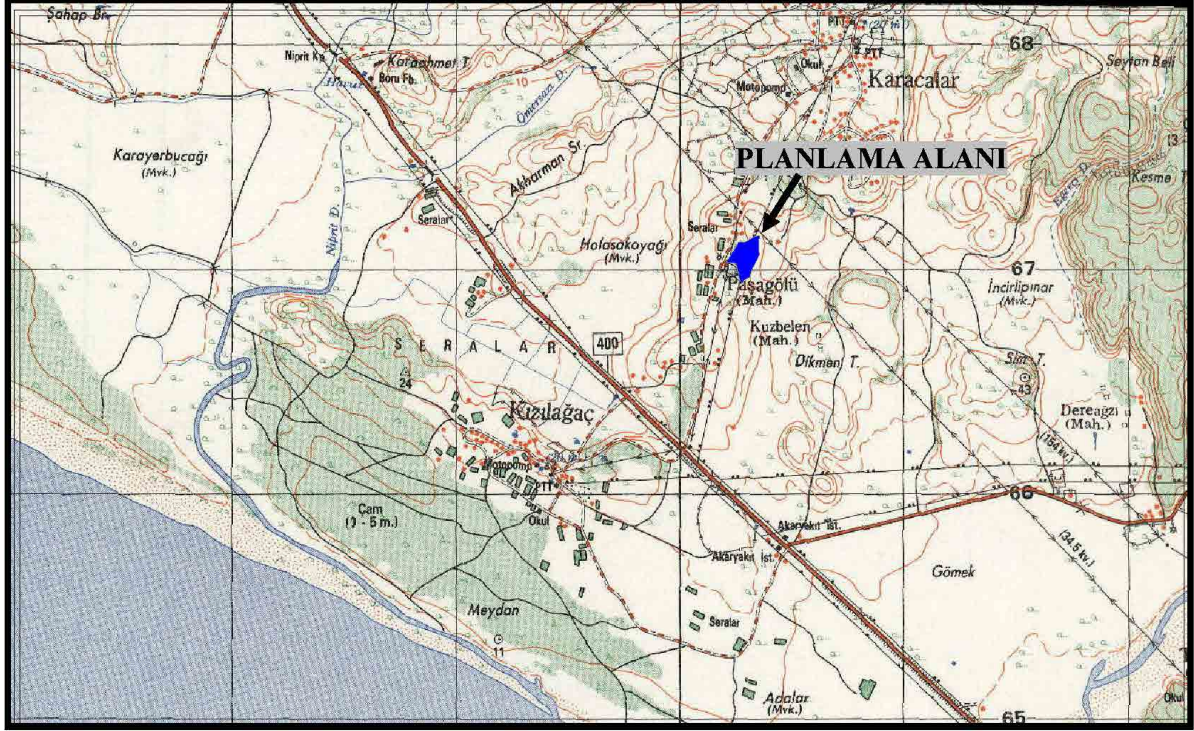
Planlamaya konu alan Antalya İli, Manavgat İlçesi, Karacalar Mahallesi içerisinde, 1/5.000 ölçekli O-27-D-01-B no.lu Nazım İmar Planı Paftası ve 1/1.000 ölçekli O-27-D-01-B-2-C Uygulama İmar Planı Paftasında yer alan, 271 ada 12 no.lu parselin köy yerleşik alan sınırı içerisinde kalan yaklaşık 16.425 m²'lik kısmını kapsamaktadır. Parselin yüzölçümü tapu kayıtlarına göre 17.289,84 m²'dir. Söz konusu parselin yaklaşık 865 m²'lik kısmı köy yerleşik alanı sınırı dışında kalmaktadır.

Planlamaya konu alan Karacalar Camii'ne 1.2 km, Karacalar Pazar alanına 980 metre, D-400 Mersin-Antalya Karayolu'na ise yaklaşık 850 metre mesafededir. Alana ulaşım D-400 karayoluna bağlanan Karacalar Köyü Yolu üzerinden sağlanmaktadır. Planlama alanında herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanı ve Çevresine Ait Uydu Görüntüsü

ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ KARACALAR MAHALLESİ
271 ADA 12 NO.LU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



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

Planlamaya konu alan, Karacalar Mahallesi "köy yerleşik alanı sınırları" içerisinde kalmakta olup "Antalya İli Manavgat İlçesi 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 Karacalar Mahallesi 271 ada 12 no.lu parsel ile 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 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmış olup hazırlanan uygulama imar planı teklifi ile Karacalar Mahallesi 271 ada 12 no.lu parselin köy yerleşik alan sınırı içerisinde kalan 16.425 m²'lik kısımda planlı bir gelişim ve nitelikli bir yapılaşmanın sağlanması amaçlanmıştır.

ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ KARACALAR MAHALLESİ
271 ADA 12 NO.LU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Alana Ait Fotoğraflar



ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ KARACALAR MAHALLESİ
271 ADA 12 NO.LU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

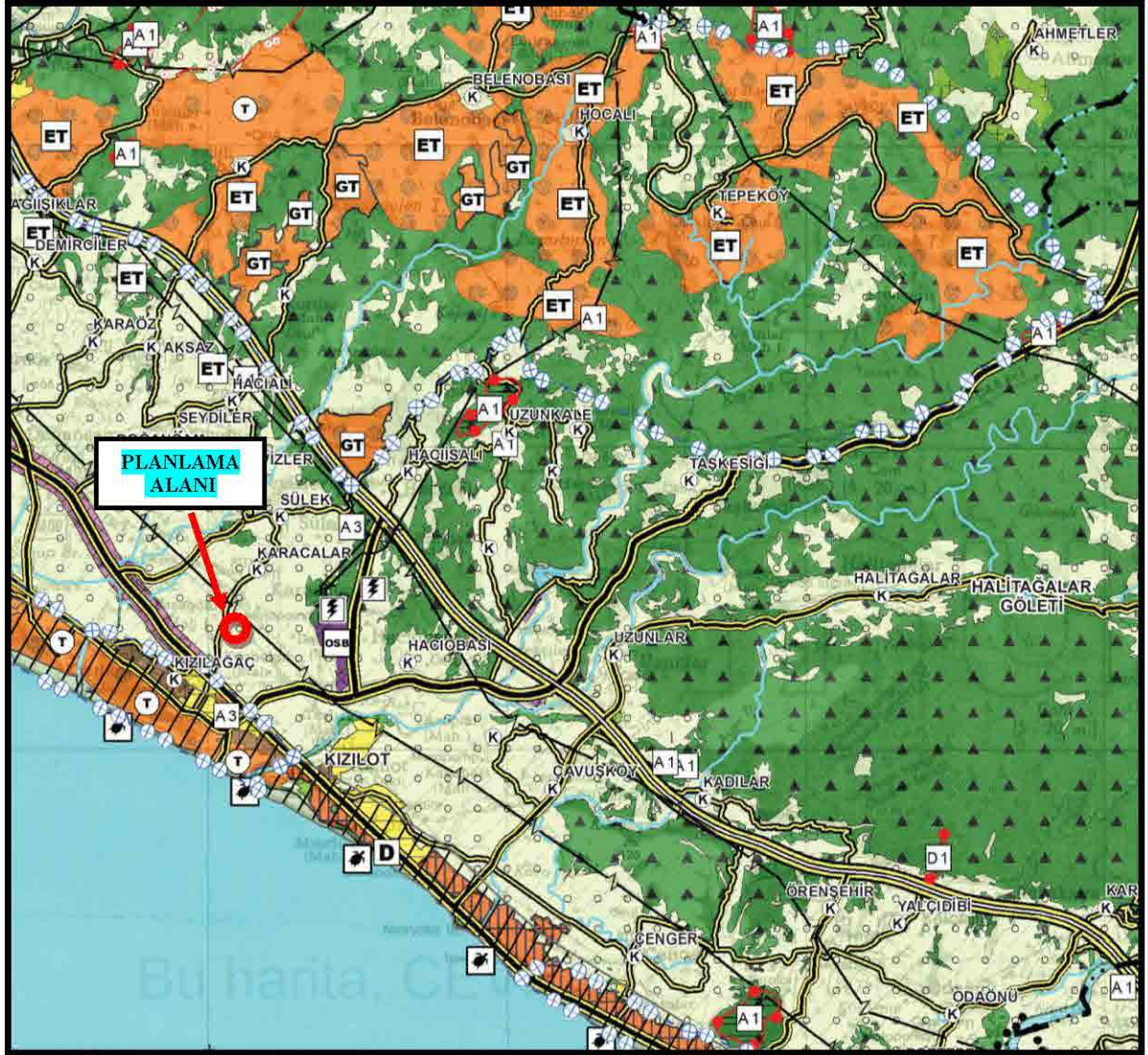


3. MEVCUT PLAN KARARLARI

3.1. MEVCUT ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

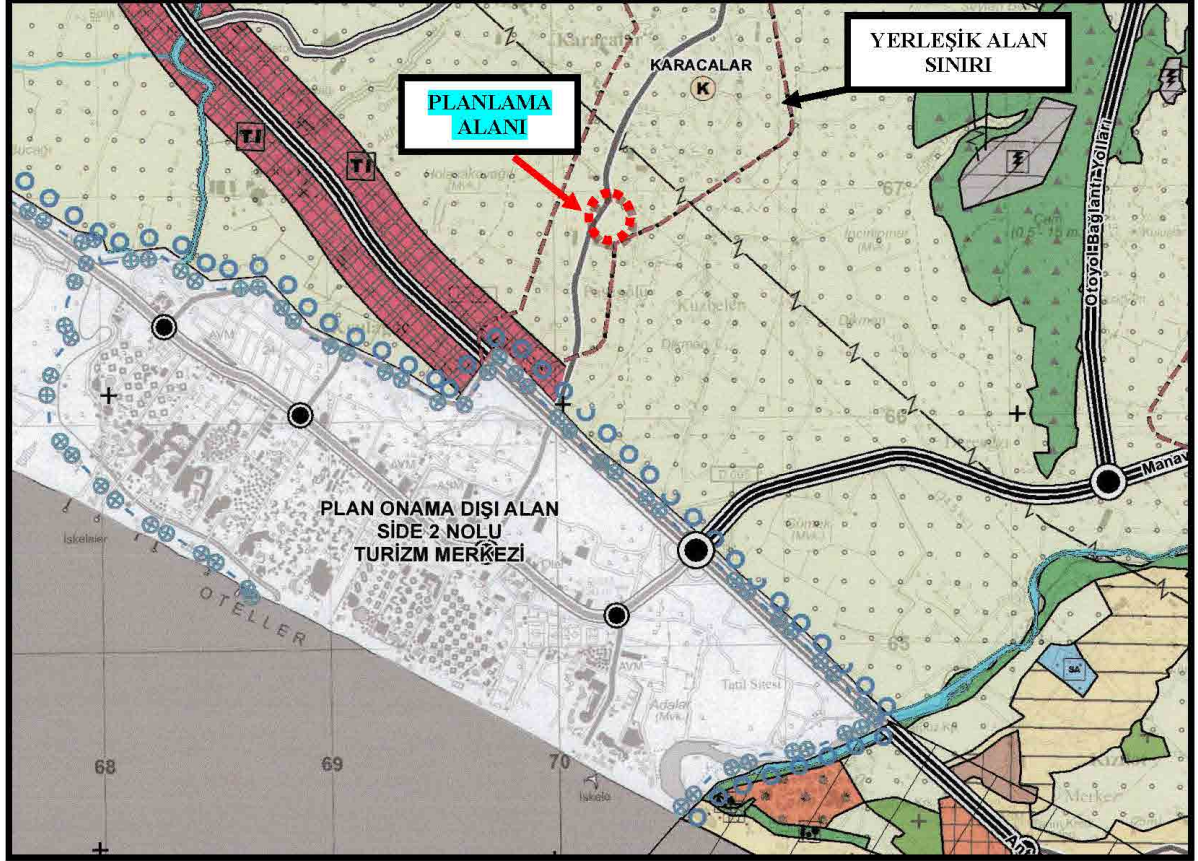
Planlama alanı en üst kademe plan olarak "Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı" içerisinde kalmaktadır. Söz konusu çevre düzeni planında; planlamaya konu alan "K" notasyonu ile "Kırsal Yerleşme Alanı" olarak tanımlanmış olup Karacalar köy yerleşik alanı içerisinde kalmaktadır.



Şekil 4: Planlama Alanının Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri.

Antalya İli Manavgat İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlamaya konu Karacalar Mahallesi 271 ada 12 no.lu parselin yaklaşık 16.425 m²'lik kısmı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanan "*Antalya İli, Manavgat İlçesi, 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı*"nda tespitli köy yerleşik alanı sınırları içerisinde kalmakta olup, "*Kırsal Nitelikli Yerleşme Alan (K)*" olarak planlıdır.

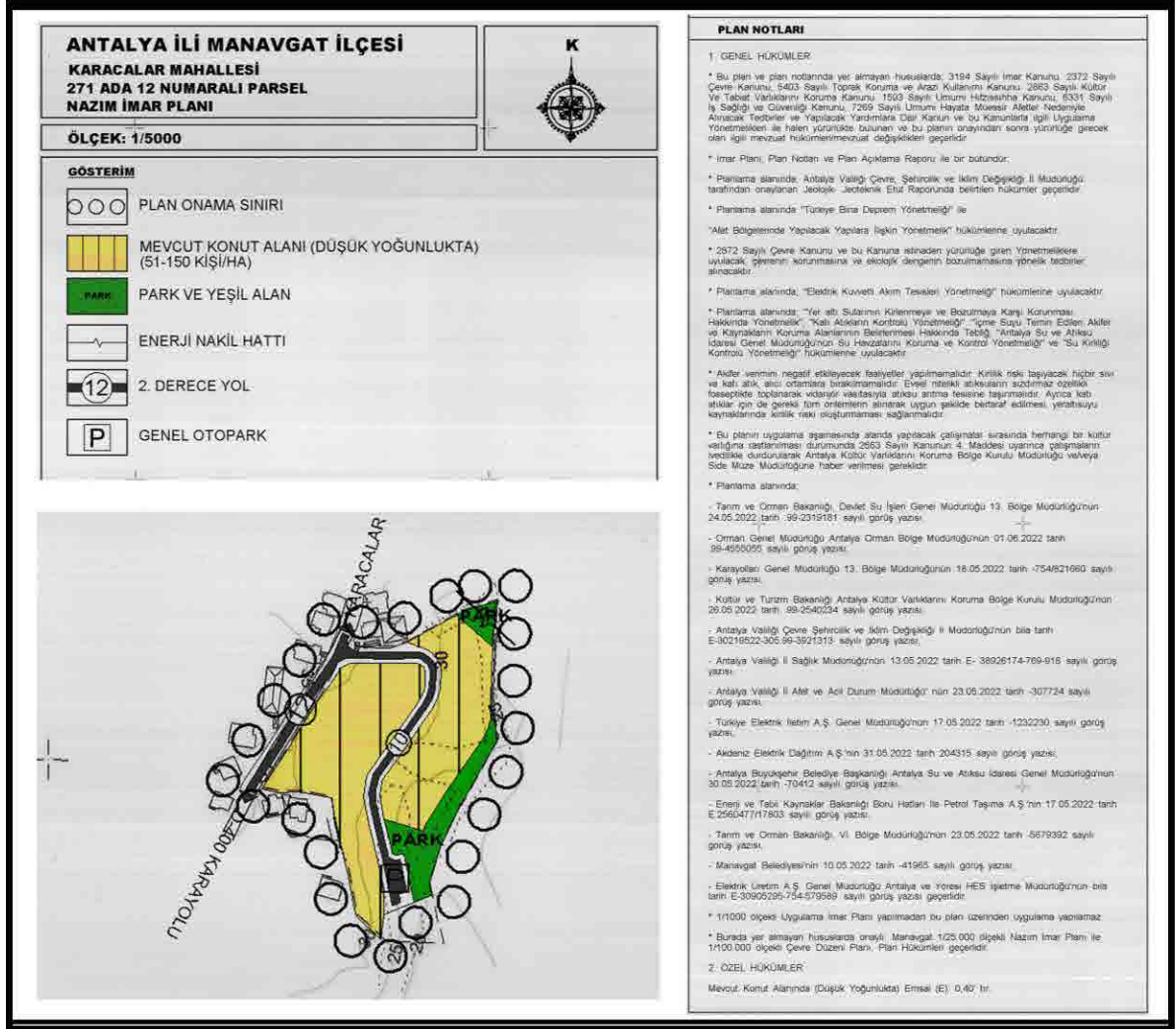


Şekil 5: Planlama Alanının Antalya İli, Manavgat İlçesi, 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı"ndaki Konumu

Mevcut Alt Ölçekli Planlar

Karacalar Mahallesi 271 ada 12 no.lu parselin yaklaşık 16.425 m²'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 KARACALAR MAHALLESİ
271 ADA 12 NO.LU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

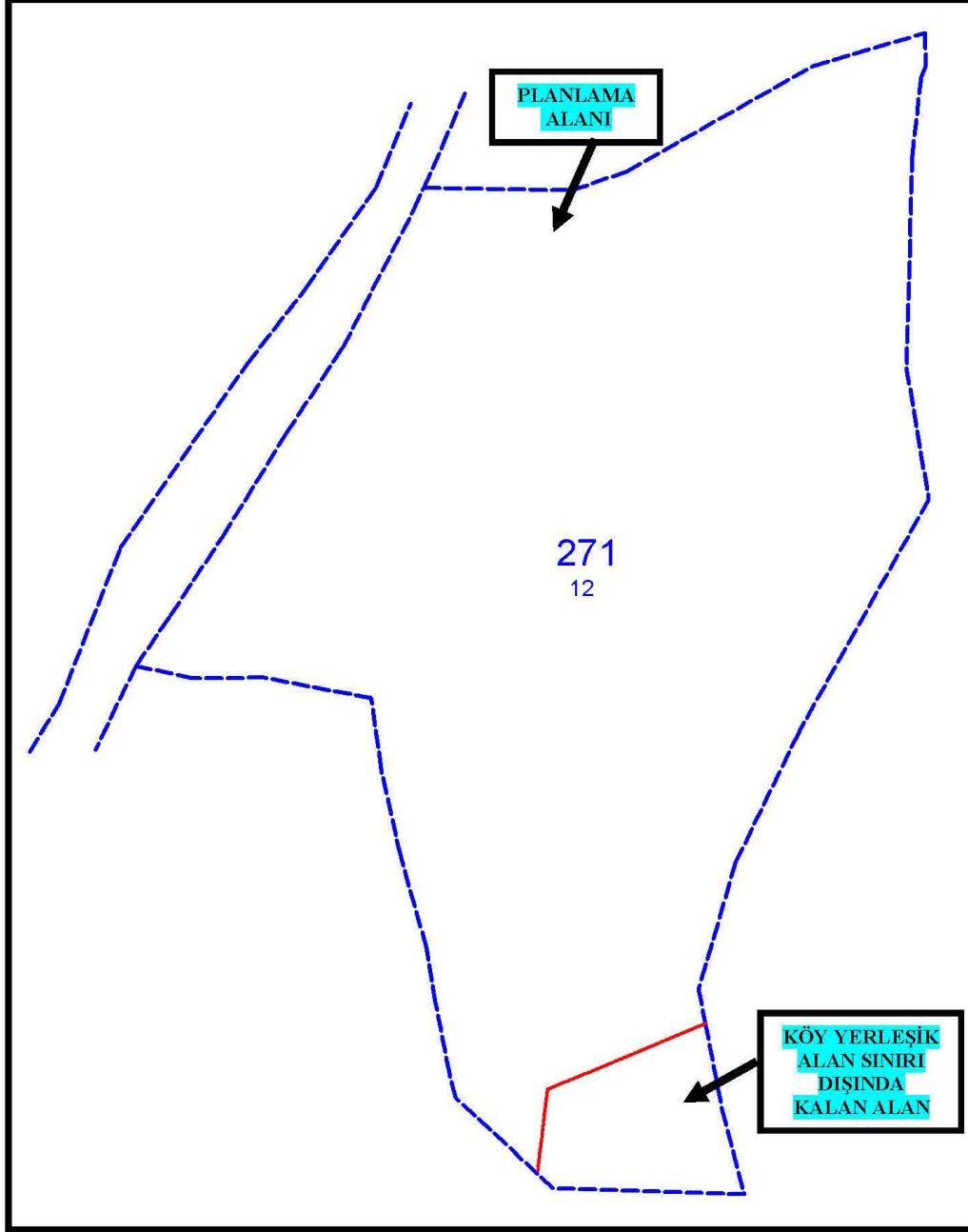


Şekil 6: Onaylı Nazım İmar Planı Örneği

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlamaya konu alan Karacalar Mahallesi 271 ada 12 no.lu parselin köy yerleşik alan sınırı içerisinde kalan yaklaşık 16.425 m²'lik kısmını kapsamaktadır. Tapu kayıtlarına göre 271 ada 12 parsel 17.289,84 m²'dir. Planlama alanının mülkiyet sınırlarını gösterir kroki aşağıda verilmektedir. Planlamaya konu alan içerisinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ KARACALAR MAHALLESİ
271 ADA 12 NO.LU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 7: Planlama Alanının Mülkiyet Sınırlarını Gösterir Kroki

5. PLANLAMA KARARLARI

Planlamaya konu alan, "*Antalya İli Manavgat İlçesi 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 10.05.2022 tarihli görüş yazısında;**

Karacalar Mahallesi 271 ada 12 parsel sayılı taşınmazın yaklaşık 16.425,00 m²'sinin Karacalar Mahallesi köy yerleşik alan sınırları içerisinde kaldığı, 865,00 m²'sinin de köy yerleşik alan sınırları dışında kaldığı bildirilmiştir.

- **Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 24.05.2022 tarihli görüş yazısında;**

Söz konusu alan içerisinde idareye ait mevcut ve mutasavver DSİ projesi bulunmadığı, ekli haritada belirtilen 271 ada 12 parselde, her türlü taşkın riskine karşı gerekli önlemlerin ve 7.11.2019 tarih / 30941 sayılı "Su yapıları koruyucu güvenlik önlemleri" kapsamında her türlü güvenlik tedbirlerinin talep sahibi tarafından alınması şartı ile; "konut alanı" amaçlı imar planı çalışması yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı hususları belirtilmiştir.

- **Orman Genel Müdürlüğü Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 01.06.2022 tarihli görüş yazısında;**

Manavgat İlçesi, Karacalar 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 23.05.2022 tarihli görüş yazısında;**

Talep konusu alanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu'nun 2. maddesinde tanımlanan ve bu kanunun 3. Maddesi uyarınca belirlenen Milli Parklar, Tabiat Parkları, Tabiat Anıtları ve Tabiat Koruma Alanları içinde yer almadığı, Yaban

Hayatı Koruma ve Geliştirme Sahaları ve Üretim İstasyonları içerisinde yer almadığı, Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği hükümleri gereği sulak alan kapsamında kalmadığı, 2014/1 Sayılı Genelge kapsamında özellikli yerlerden olmadığı, 2009/10 sayılı genelge kapsamındaki özellikli alanlardan olmadığı, biyolojik çeşitlilik envanteri kapsamında kalmadığı bildirilmiştir. Planlamaya konu alanın dışına çıkılmaması, 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu'ndaki haklarımızın (Yalçıdibi Devlet Avlağı) saklı kalması koşuluyla söz konusu faaliyetin yapılmasında herhangi bir sakınca görülmediği bildirilmiştir.

- **Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 18.05.2022 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 26.05.2022 tarihli görüş yazısında;**

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

- **Antalya Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün bila tarih E-30219522-305.99-3921313 sayılı görüş yazısında;**

-Söz konusu parselin 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 9. Maddesine göre Bakanlar Kurulu'nce karara bağlanan Özel Çevre Koruma Bölgeleri dışında kaldığı ayrıca 2863 sayılı kanuna göre ilan edilen doğal sit sınırları dışında bulunduğu ve alan içinde herhangi bir tabiat varlığı bulunmadığının tespit edildiği, e-plan otomasyon sisteminde Bakanlıkça onaylanmış imar planına rastlanılmadığı,

-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 hükümleri ve Mer'i mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli her türlü izinlerin alınması, ekolojik dengenin bozulmaması ve çevrenin korunmasına yönelik tedbirlere riayet edilmesi,

-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 13.05.2022 tarihli görüş yazısında;**

"Söz konusu taşınmaz Müdürlüğümüz ve / veya Bakanlığımızın herhangi bir proje ve yatırımlar kapsamında bulunmamaktadır" denilmektedir.

- **Antalya Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 23.05.2022 tarihli görüş yazısında;**

Planlamaya konu parsel için 7269 Sayılı Kanun kapsamında alınmış "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmadığı ve aynı yasa kapsamında tahsis edilmemiş veya herhangi bir amaç için ayrılmadığı ve proje kapsamında yapılacak olan her türlü yapıda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulması şartı ile söz konusu plan çalışmalarının yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

- **Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Antalya 19. Bölge Müdürlüğü'nün 17.05.2022 tarihli görüş yazısında;**

Bölge Müdürlüğü'nce yapılan tetkikler sonucunda ilgili yazıda belirtilen planlama alanı üzerinde teşekküle ait bir tesis bulunmadığı , söz konusu saha içine isabet edecek şekilde bir tesis yapılması gündeme geldiği takdirde buna yönelik imar planı tadilatları için gerekli müracaatların ilgili idarelere yapılacağı belirtilmektedir.

- **Akdeniz Elektrik Dağıtım Tesis Müdürlüğü'nün 31.05.2022 tarihli görüş yazısında;**

"Söz konusu parselde yapılması planlanan Konut amaçlı İmar Planı yapılmasında mevcut elektrik tesislerimizin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmelik Hükümlerinde belirtilen ölçü ve esaslar dahilinde korunması halinde ekte belirtilen krokiye göre yeşil alan olarak ayrılması koşuluyla Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmadığı" hususu tarafımıza bildirilmiştir.

- **Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı Asat Genel Müdürlüğü'nün 30.05.2022 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 yapılmamalı, sızdırmazlık tam olarak sağlanmalı ve 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.

- **Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş.'nin 17.05.2022 tarihli görüş yazısında;**

Sınırları belirtilen alanda kuruluşun tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı belirtilmektedir.

- **Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü Antalya ve Yöresi HES İşletme Müdürlüğü'nün bila tarih E-30905295-754-579589 sayılı 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 05.08.2022 tarihinde onaylanmıştır.

Jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda;

" İnceleme alanının tamamı yerleşime uygunluk açısından önemli alanlar içerisinde Mühendislik Problemleri (Şişme, Oturma, Taşıma Gücü) açısından sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1) : Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma, Taşıma Gücü v.b.) Önlem Alınabilecek Alanlar

İnceleme alanında eğim değerinin % 0-10 - %20-30 aralığında değiştiği, Yenimahalle formasyonuna ait zayıf kilitli ve kumtaşı ve Alüvyona ait siltli kil ve siltli kum birimi yer almaktadır. Zemin Mühendislik laboratuvarında yapılan elek analizi sonucu Kil-Silt miktarı%28 - %95, Kum miktarı %4 - %71 ve çakıl miktarı %1 - %3 aralığında ve şişme riski orta derecedir. Oturma miktarının kabul edilebilir sınırlarda kalmaktadır. Alüvyon birimi için taşıma gücü değeri 6.0 – 7.4 kg/cm² aralığında seçilmelidir. Yenimahalle formasyonu için taşıma gücü değeri 10.09 – 11.4kg/cm² aralığında seçilmelidir. Ancak zeminin zayıf dayanımda olması

ve şişme riskinin olmasına bağlı olarak inceleme alanının tamamı mühendislik problemleri (şişme,oturma,taşıma gücü) açısından önlem alınabilecek nitelikte sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiş olup, **Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma, Taşıma Gücü v.b.) Önlem Alınabilecek Alanlar (Önlemler Alan-5.1)**olarak tanımlanıp, rapor ekinde verilen jeoloji, yerleşime uygunluk ve eğim haritasında "ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

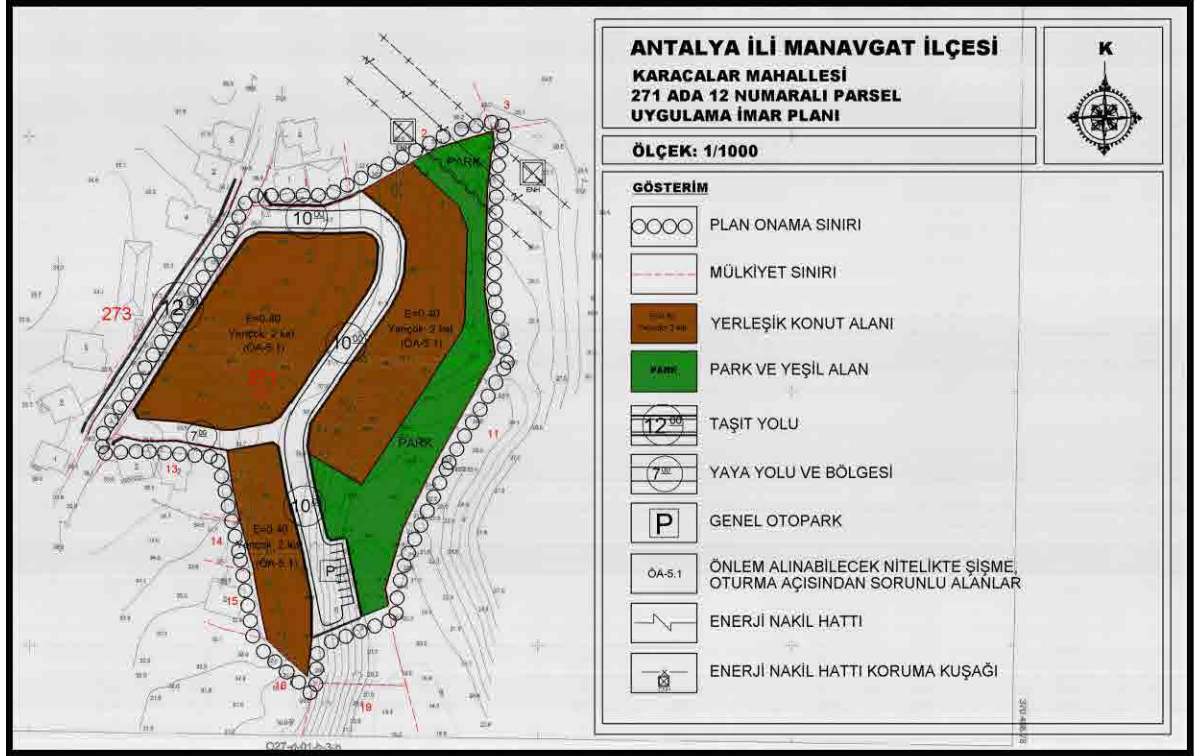
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında sivilaşma oturma ve taşıma gücü vb. mühendislik sorunları ayrıntılı olarak incelenmeli, belirlenen zemin iyileştirme yöntemleri uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- İnceleme alanında; yapılan sondaj ve jeofizik çalışmalarında Alüvyon ve Yeni Mahalle formasyonu olmak üzere iki farklı birim tespit edilmiştir. Yapılaşma esnasında bina temellerine sondaj yapılmalıdır. Sondajlardan elde edilen sonuçlara göre yapı temeli aynı jeolojik birimlere oturtulmalıdır.
- Yüzey ve atık sularının ortamdan uzaklaştırılmasını sağlayacak drenaj sistemleri oluşturulmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerde mühendislik parametreleri sivilaşma, oturma, taşıma gücü vb.) zemin etütlerde irdelenmeli alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.", hususlarına yer verilmiştir.

İlgili kurumlardan alınan uygun görüşler doğrultusunda; Karacalar Mahallesi 271 ada 12 no.lu parselin köy yerleşik alan içerisinde kalan 16.425 m²'lik 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.

ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ KARACALAR MAHALLESİ
271 ADA 12 NO.LU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Hazırlanan uygulama imar planında; Karacalar Köy Yolu'na bağlanarak yerleşimlere ulaşımın sağlandığı ve devamında D-400 Karayolu'na bağlanan mevcut asfalt yol 12 metre genişliğinde taşıt yolu olarak planlanmıştır. 12 metrelik yoldan planlama alanına hizmet edecek nitelikte 10 metrelik yeni taşıt yolu önerilerek parselin güney sınırında otopark ile sonlandırılmıştır. Planlama alanında önerilen konut alanlarına ulaşım ve servis sağlayacak şekilde 7 metrelik yaya yolları da oluşturulmuştur.

Akdeniz Elektrik Dağıtım Tesis Müdürlüğü'nün 31.05.2022 tarihli görüş yazısı kapsamında parselin kuzeydoğu kısmında yüksek gerilim hattının altı park alanı olarak planlanarak yapılaşma dışı bırakılmıştır. Parselin güneydoğusunda planlama alanında yaşayacak olan nüfusun sosyal donatı ihtiyacını karşılama amaçlı park alanı oluşturularak toplamda yaklaşık 3460 m² park alanı planlanmıştır. Parselin geriye kalan 9.883 m²'lik kısmı ise "yerleşik konut alanı" olarak planlanmıştır.



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

Planlama alanında yükseklik Yençok: 2 kat, yapılaşma yoğunluğu (Emsal) onaylı Nazım İmar Planına uygun olarak 0,40 olarak belirlenmiştir. Belirlenen yoğunluk kararı kapsamında planlama alanında $9883 \times 0,40 = 3953,2$ m² inşaat alanı oluşmaktadır. Ortalama "100 m²" daire büyüklüğü ve "3,02" hane halkı büyüklüğü kabulü ile kişi başına yaklaşık $100 / 3,02 = 33,11$ m² inşaat alanı hesaplanmaktadır. Bu kapsamda planlama alanında nüfus

3953,2 / 33.11= 119 kişi, hektar başına düşen yoğunluk ise 120 kişi/ha olarak gerçekleşmektedir.

ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI TABLOSU		
KULLANIM ALANLARI	MEVCUT	ORAN (%)
KONUT ALANI	9883 m ²	0,60
PARK VE YEŞİL ALANLAR	3460 m ²	0,21
YOLLAR VE OTOPARK ALANI	3082 m ²	0,19
TOPLAM	16425 m ²	1.00

Planlama alanında 3460 m² park ve yeşil alan planlanmış olup kişi başına düşen yeşil alan miktarı 29 m²/kişi'dir. Parselin yaklaşık 9883 m²'lik kısmı konut alanı olarak planlanmıştır. Planda ayrılan yol ve park alanı terkleri ile parselde zayıf oranı (DOP) yaklaşık 0,40 (%40) olmaktadır.

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.

ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ KARACALAR MAHALLESİ
271 ADA 12 NO.LU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

* Planlama alanında, Antalya Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 05.08.2022 tarihinde 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; "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

* 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 2863 Sayılı Kanunun 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 24.05.2022 tarih .99-2319181 sayılı görüş yazısı,

- Orman Genel Müdürlüğü Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 01.06.2022 tarih .99-4555055 sayılı görüş yazısı,

ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ KARACALAR MAHALLESİ
271 ADA 12 NO.LU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

- Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 18.05.2022 tarih - 754/821660 sayılı görüş yazısı,
- Kültür ve Turizm Bakanlığı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 26.05.2022 tarih .99-2540234 sayılı görüş yazısı,
- Antalya Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün bila tarih E-30219522-305.99-3921313 sayılı görüş yazısı,
- Antalya Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 13.05.2022 tarih E-38926174-769-918 sayılı görüş yazısı,
- Antalya Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü' nün 23.05.2022 tarih -307724 sayılı görüş yazısı,
- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 17.05.2022 tarih -1232230 sayılı görüş yazısı,
- Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 31.05.2022 tarih 204315 sayılı görüş yazısı,
- Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 30.05.2022 tarih -70412 sayılı görüş yazısı,
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş.'nin 17.05.2022 tarih E.2560477/17803 sayılı görüş yazısı,
- Tarım ve Orman Bakanlığı, VI. Bölge Müdürlüğü'nün 23.05.2022 tarih -5679392 sayılı görüş yazısı,
- Manavgat Belediyesi'nin 10.05.2022 tarih -41965 sayılı görüş yazısı,
- Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü Antalya ve Yöresi HES İşletme Müdürlüğü'nün bila tarih E-30905295-754-579589 sayılı görüş yazısı geçerlidir.

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

Kadaströ 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 ± 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; 1/5000 Nazım İmar Planı, Manavgat 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 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 m²'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.

- 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. ± 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.

ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ

KARACALAR MAHALLESİ
271 ADA 12 NUMARALI PARSEL
NAZIM İMAR PLANI

ÖLÇEK: 1/5000



GÖSTERİM

○ ○ ○ PLAN ONAMA SINIRI

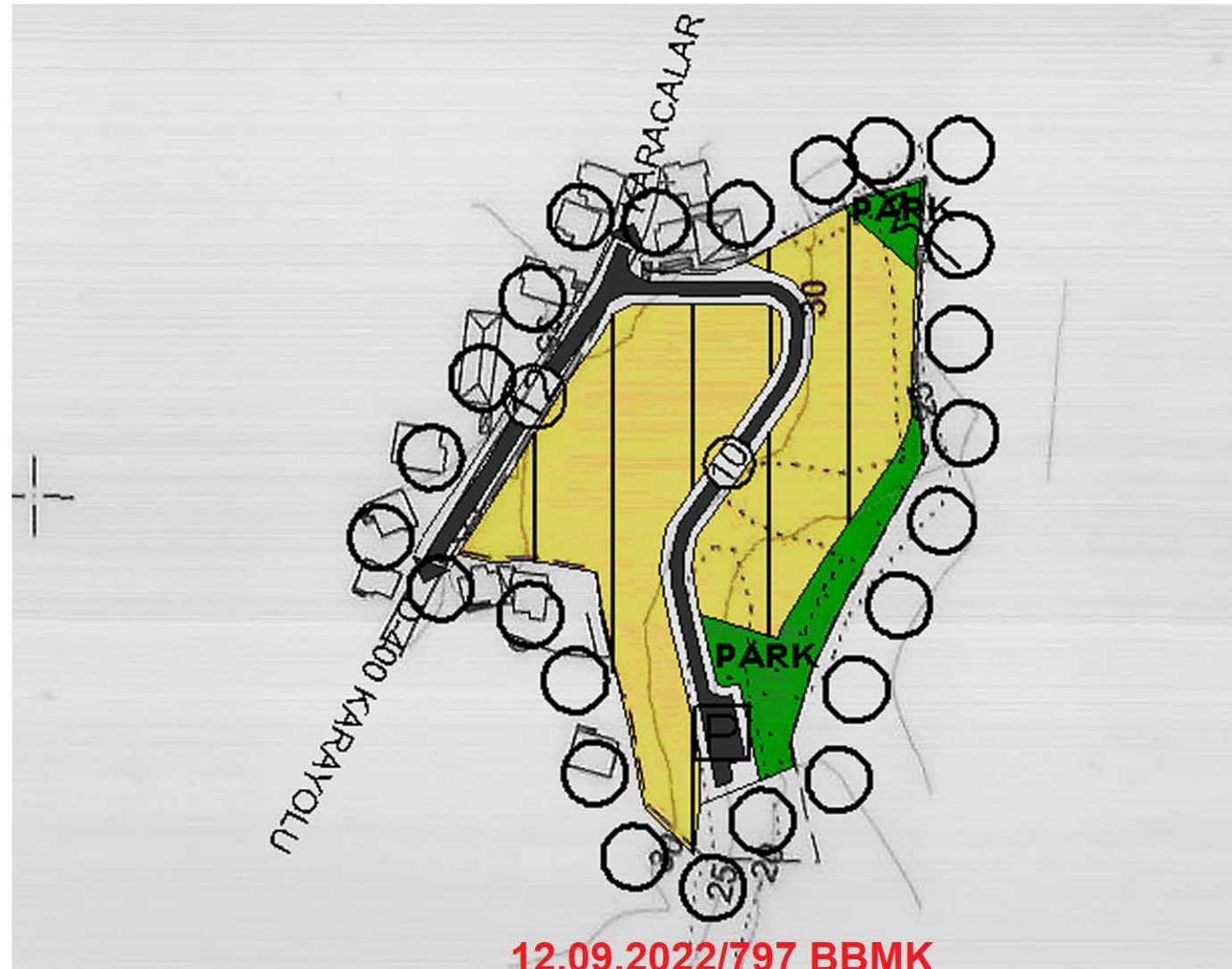
MEVCUT KONUT ALANI (DÜŞÜK YOĞUNLUKTA)
(51-150 KİŞİ/HA)

PARK VE YEŞİL ALAN

ENERJİ NAKİL HATTI

12 2. DERECE YOL

P GENEL OTOPARK



PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

* Bu plan ve plan notlarında yer almayan hususlarda; 3194 Sayılı İmar Kanunu, 2372 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, 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; "Elektrik Kuşvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

* Planlama alanında; "Yer altı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik", "Kati 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 kati atık, alıcı ortamlara bırakılmamalıdır. Eysel nitelikli atıksuların sızdırmaz özellikli fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla atıksu arıtma tesisine taşınmalıdır. Ayrıca kati atıklar için de gerekli tüm önlemlerin 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 Kanunun 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 24.05.2022 tarih -99-2319181 sayılı görüş yazısı,

- Orman Genel Müdürlüğü Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 01.06.2022 tarih -99-4555055 sayılı görüş yazısı,

- Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 18.05.2022 tarih -754/821660 sayılı görüş yazısı,

- Kültür ve Turizm Bakanlığı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 26.05.2022 tarih -99-2540234 sayılı görüş yazısı,

- Antalya Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün bila tarih E-30219522-305.99-3921313 sayılı görüş yazısı,

- Antalya Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 13.05.2022 tarih E- 38926174-769-918 sayılı görüş yazısı,

- Antalya Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 23.05.2022 tarih -307724 sayılı görüş yazısı,

- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 17.05.2022 tarih -1232230 sayılı görüş yazısı,

- Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 31.05.2022 tarih 204315 sayılı görüş yazısı,

- Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 30.05.2022 tarih -70412 sayılı görüş yazısı,

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş.'nin 17.05.2022 tarih E.2560477/17803 sayılı görüş yazısı,

- Tarım ve Orman Bakanlığı, VI. Bölge Müdürlüğü'nün 23.05.2022 tarih -5679392 sayılı görüş yazısı,

- Manavgat Belediyesi'nin 10.05.2022 tarih -41965 sayılı görüş yazısı,

- Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü Antalya ve Yöresi HES İşletme Müdürlüğü'nün bila tarih E-30905295-754-579589 sayılı görüş yazısı geçerlidir.

* 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmadan bu plan üzerinden uygulama yapılamaz.

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

2. ÖZEL HÜKÜMLER

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



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Manavgat Belediyesi
Mahalle :Karacalar Mahallesi
Ada/Parsel : 271 ada 12 parsel
Ölçek :1/1000
Alan(m2) :16425 m²

Manavgat Belediye Meclisi'nin 02.11.2022 tarihli ve 139 sayılı kararı ile uygun bulunan Karacalar Mahallesi 271 ada 12 nolu parselin 'Yerleşik Konut Alanı', 'Park ve Yeşil Alan', 'Enerji Nakil Hattı', 'Genel Otopark' ve 'Yol' olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında gündemin 170. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.


Plan Teklifine konu parsel yürürlükte bulunan 1/10000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Tarım Alanı olarak planlı olup Toplam büyüklüğü 17289 m² olan parselin 16425 m²'si Karacalar köy yerleşik sınırları içerisinde bulunmaktadır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2022 tarihli ve 797 sayılı kararı ile onaylanmış olup planlama alanı; "Konut Alanı", "Otopark", "Park" ve "Yol" olarak planlanmıştır. Plan Teklifi üst ölçekli plana uygun olarak E:0.40, Yençok:2 kat Konut Alanı, Park, Enerji Nakil Hattı, Otopark ve Yol olarak planlanmaktadır. Alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI TABLOSU		
KULLANIM ALANLARI	MEVCUT	ORAN (%)
KONUT ALANI	9883 m ²	0,60
PARK VE YEŞİL ALANLAR	3460 m ²	0,21
YOLLAR VE OTOPIK ALANI	3082 m ²	0,19
TOPLAM	16425 m ²	1.00

Parsele ilişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Planlama öncesi ilgili kurumlardan alınan kurum görüşleri dosyasında yer almaktadır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisininindir. 28.11.2022


Melike ÜRE
Şehir Plancısı


Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Tel : 0 242 241 28 66
Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28
E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr