



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:23.10.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHİS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2023 tarihli toplantısında gündemin 105. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisi'nin 04.09.2023 tarih ve 92 sayılı kararı ile uygun bulunan; Dikmen Mahallesi, 119 ada 2 parselin konut alanı, park ve yeşil alan, yol olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisi'nin 04.09.2023 tarih ve 92 sayılı kararı ile uygun bulunan; Dikmen Mahallesi, 119 ada 2 parselin konut alanı, park ve yeşil alan, yol olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.06.2023 tarih 432 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 KARAS
İmar Kom. Başkanı


Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.












Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ
DİKMEN MAHALLESİ
119 ADA 2 NUMARALI PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI

ÖLÇEK: 1/1000

GÖSTERİM

	PLAN ONAMA SINIRI
	MÜLKİYET SINIRI
	E=0.40 YERLEŞİK KONUT ALANI
	PARK VE YEŞİL ALAN
	ERİŞİME KONTROLLÜ KARAYOLU (ÖTOYOL)
	KARAYOLLARI (ÖTOYOL) YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI
	TAŞIT YOLU (20 M - 10 M)
	YAYA YOLU VE BÖLGESİ
	ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR
	DOĞALGAZ BORU HATTI
	BORU HATTI KORUMA KUŞAĞI

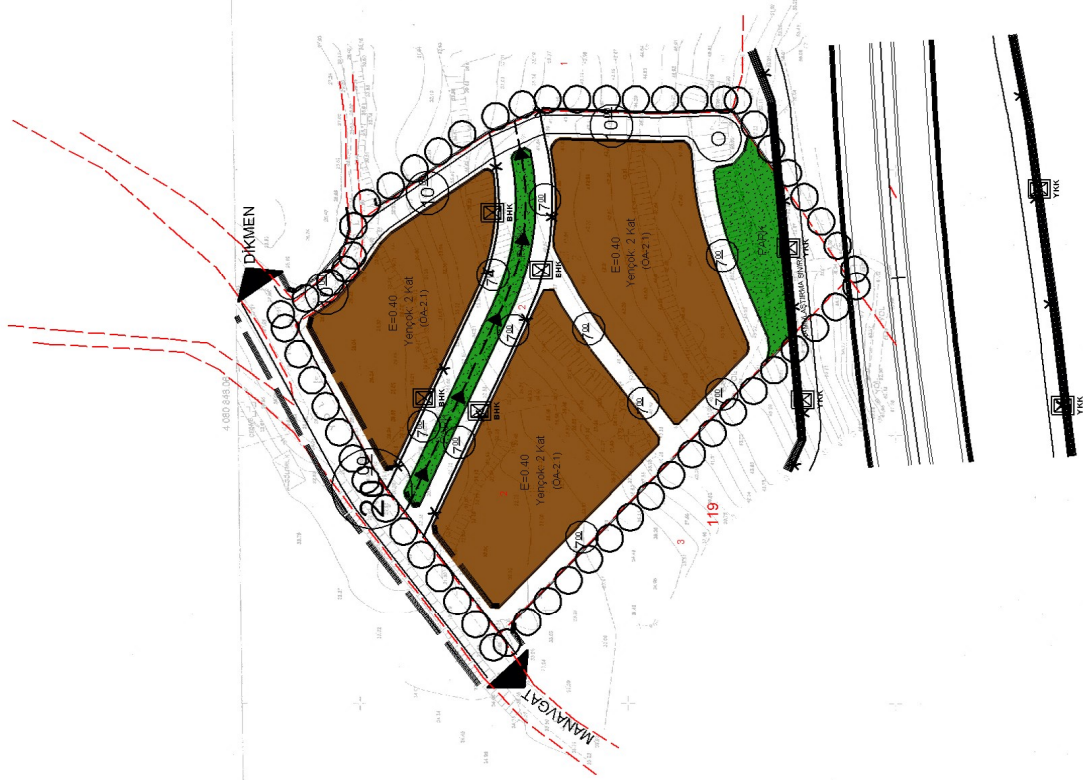
K



PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

- * Bu ada ve plan içerisinde yer almayan hususlarda, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 3872 Sayılı Çevre Kanunu, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 2863 Sayılı Kültür ve Tabii Varlıkların Korunma Kanunu, 1992 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu, 7260 Sayılı Umumi İhtiyaç Müesseselerinin Kuruluş, İmar ve İşletilmesine Dair Kanun, 7260 Sayılı Umumi İhtiyaç Müesseselerinin Kuruluş, İmar ve İşletilmesine Dair Kanun ve bu plandan sonraki değişiklikler ile hükümler/mevzuat değişiklikleri geçerlidir.
- * İmar Planı, Plan Notları ve Plan Açıklama Raporu ile bir tutulur.
- * Planlama alanında, Antalya Vahitliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 07.11.2022 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna bağli tüm hariteler geçerlidir.
- * Planlama alanında "Türkiye Enerji Yönetmeliği" ile "Arazi Bölgelerinde Yapılacak Yapılara İlişkin Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
- * 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bu Kanuna istinaden yürürlüğe giren Yönetmeliklere uyulacak çevrenin korunmasına ve ekolojik denginin bozulmamasına yönelik tedbirler alınacaktır.
- * Planlama alanında "BOTAS/İHAF Petrol Ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesisinin Yapımı Ve İşletilmesine Dair Teknik Emlak ve Çevre Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
- * Planlama alanında, "Elektrik Kuvveti Akım Tesisinin Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
- * Planlama alanında, "Yer altı Sularının Kirlenmeye ve Buzulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik", "Kati Atıkların Kontrolü Yönetmeliği", "Çiğne Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Muhtemelen Zararlı Etkilerine Karşı Önlemler Hakkında Yönetmelik", Antalya Su ve İlçesi İdaresi Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan "Antalya Su ve İlçesi Yönetmeliği" ve "Su Yürütme Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
- * Aklıkler ve diğer yapılarca yapılacak faaliyetler yapılmamalıdır. Kirişler, riskli taşıyıcılar, kırık çuk ve kati aklıkler, aklıkler otantik olarak bırakılmalıdır. Eysel nitelikli aklıklerin sözcürme, ozekli kessitlerde toplanarak vidanın vastasıyla aklıkse arınma tesisine bağlanmalıdır. Ayrıca aklıkler için de gerekli tüm önlemler alınarak uygun şekilde bertaraf edilmesi, yeraltısuyu kaynaklarında kırıklık riski oluşmamasını sağlanmalıdır.
- * Bu planda uygulama aşamasında alanda yapılacak çalışmalar arasında herhangi bir kültür varlığına zarar vermesi durumunda 2863 Sayılı Kanunun 4. Maddesi Uyarınca yetkililerin meclisle Müdürlüğüne haber verilmesi gereklidir.
- * Planlama alanında,
 - Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 04.03.2021 tarih -10/19006 sayılı görüş yazısı,
 - Orman Genel Müdürlüğü Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 05.03.2021 tarih 99-533575 sayılı görüş yazısı,
 - Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 02.08.2021 tarih -045.015/12710 sayılı görüş yazısı,
 - Kültür ve Tabii Varlıkların Korunma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 05.03.2021 tarih -1130017 sayılı görüş yazısı,
 - Antalya Vahitliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 19.03.2021 tarih -572777 sayılı görüş yazısı,
 - Antalya Vahitliği İl Aret ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 09.02.2021 tarih -22188 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 28.01.2021 tarih 106591 sayılı görüş yazısı,
 - Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 26.02.2021 tarih -6438 sayılı görüş yazısı,
 - Tarım ve Orman Bakanlığı, İl Bölge Müdürlüğü, Antalya Şube Müdürlüğü'nün 19.02.2021 tarih -537488 sayılı görüş yazısı,
 - Manavgat Belediyesi'nin 28.01.2021 tarih -2335 sayılı görüş yazısı,
 - Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü Antalya ve Yöresi HES İşletme Müdürlüğü'nün 15.02.2021 tarih E-3060295-754-261637 sayılı görüş yazısı,
 - Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hattları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt Ve Proje Daire Başkanlığı'nın 15.05.2023 tarih ve E 2740816/16059 sayılı yazısı geçerlidir.
 - * Planda gösterilen mülkiyet hatları bilgi amaçlıdır. Uygulanamada Kadastro Müdürlüğü verilen diklake alınacaktır. Kadastro ve İmar planı hatları arasında 2 metreye kadar olan uyumsuzluklar, yolun daraltılmak ve güzergahın değiştirilerek kayıtlıya plan değişikliği yapılarak giderilmelidir. Bu şekilde yapılan değişiklikler, yapılaşma alanlarının sınırlarında planda yazılı değerde 2 metreye kadar genişletmeye ve bu doğrultuda uygulama yapmaya belediye yetkilidir.
 - * Uygulama aşamasında mimar projenin temel uygulamasını ile yapımın temel ve diğer konularının belirlenmesinde ± 20 cm'ye kadar olan kaymalar tevcih dâhilindedir.
 - * Parsel sınırı ile yapı yeknesma sınırı arasında kalan alanlarda bahçe düzenlemesi ve diğer hizmetler yapılabilir.
 - * Burada yer almayan hususlarda önyatılı: 150000 ölçekli Nazım İmar Planı, Manavgat 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/10000 ölçekli Çevre Düzenleme Planı, Plan Haritaları geçerlidir.
- 2. ÖZEL HÜKÜMLER**
 - 2.1. Yerleşik Konut Alanı
 - * Bu alanda, Birim Alanlar İmar Yönetmeliğinde "Konut Alanı" tanımıyla yer alan kulanımlar yapılabilir.
 - Yapı düzeni "Ayrılcı Nizam" olup Emsal (E) 0.40 Yerleşik=2'dir.
 - Minimum İrizez koşulu 500 m²'dir.
 - Ön bahçe ve yol kenarına yapılacak bahçelerde yapı yeknesma mesafesi en az 5.00 m. diğer bahçelerde yapı yeknesma mesafesi ise en az 3.00 m. arka bahçelerde yapı yeknesma mesafesi ise en az 3.25 m'dir. Arka bahçe mesafesi hesabında bodrum katlar kat adedine dâhil değildir. Arka bahçelerde ilgili mevzuatta uygun çimleme yapılabilir.
 - Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda iki bina arasında en az 6 m. mesafe olması zorunludur.
 - Ekiyden öbseyi birden fazla bodrum kat çikmesi halinde bodrum en fazla birisi işkân edilebilir.
 - Kot, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümler çerçevesinde belirlenir ve subsasman kotu en fazla +1.20 metredir. Yapının subsasman kotunu belirlemeye belediye yetkilidir.
 - Binanın ötürüleceği arazi kotu ortalaması yol kotundan 2.00 metreden yüksekse ise subsasman kotunu belirlemeye belediye yetkilidir. Bu anlamda bahçe kenar belediye encümeni uygulamalarında bahçeler yol kotunun altında kalmamak kaydıyla tabii zeminin 2.00 metreye kadar tesiyi edilebilir. ±0.00 kotunu aşmamak kaydıyla 2.00 metreye kadar döşü yapılabilir.
 - 2.2. Park Alanları
 - Bu alanda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde "Park Alanları" tanımıyla yer alan kulanımlar yapılabilir.



T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi : 04.09.2023
Kararın Sayısı : 92

**Konu: Dikmen Mahallesi 119 Ada 2 No.lu,
Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar
Planı.**

Manavgat Belediye Meclisi; 04.09.2023 tarihinde Pazartesi günü saat 14:00'de Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Şükrü SÖZEN, üyelerden; Erşan ÖZDEN, Ali COŞKUN, Bülent ÖZGÜVEN, Ayşe ÇETİN ÖNAL, 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, Mehmet KARA, Şaban İNCİ, Mustafa UYSAL, Sedat EKEN, Hasan AŞKIN, Mehmet SÖZEN, Ahmet GÜLAYDIN, Selçuk SENİRLİ, Ramazan ARSLAN ve Ünsal ÇİVİLER'in iştirakiyle 1. Birleşiminin 1. Oturum toplantısına devam edildi.

Gündemin 8. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Antalya İli, Manavgat İlçesi Dikmen Mahallesi 119 Ada 2 No.lu Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı olduğunu bildirdi.

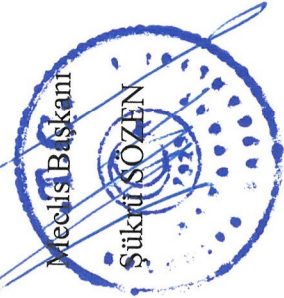
Meclis Başkanı, Meclis Üyelerine İmar Komisyonu Raporunu okutayım mı diye sordu. Meclis üyeleri okutulmuş kabul edelim dedi.

İmar Komisyonu Raporu: 04.07.2023 tarihli Belediye Meclisi Toplantısı'nda görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen, "Antalya İli Manavgat İlçesi Dikmen Mahallesi 119 ada 2 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" komisyonumuzca incelenmiş; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırladığı 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 Dikmen Mahallesi 119 Ada 2 No.lu Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı konusunun Komisyonundan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.



Meclis Katipleri

Seval ÖZ ÖZGENÇ

Mehmet DOĞAN

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.....	11
5. PLANLAMA KARARLARI.....	12
6. PLAN HÜKÜMLERİ.....	22

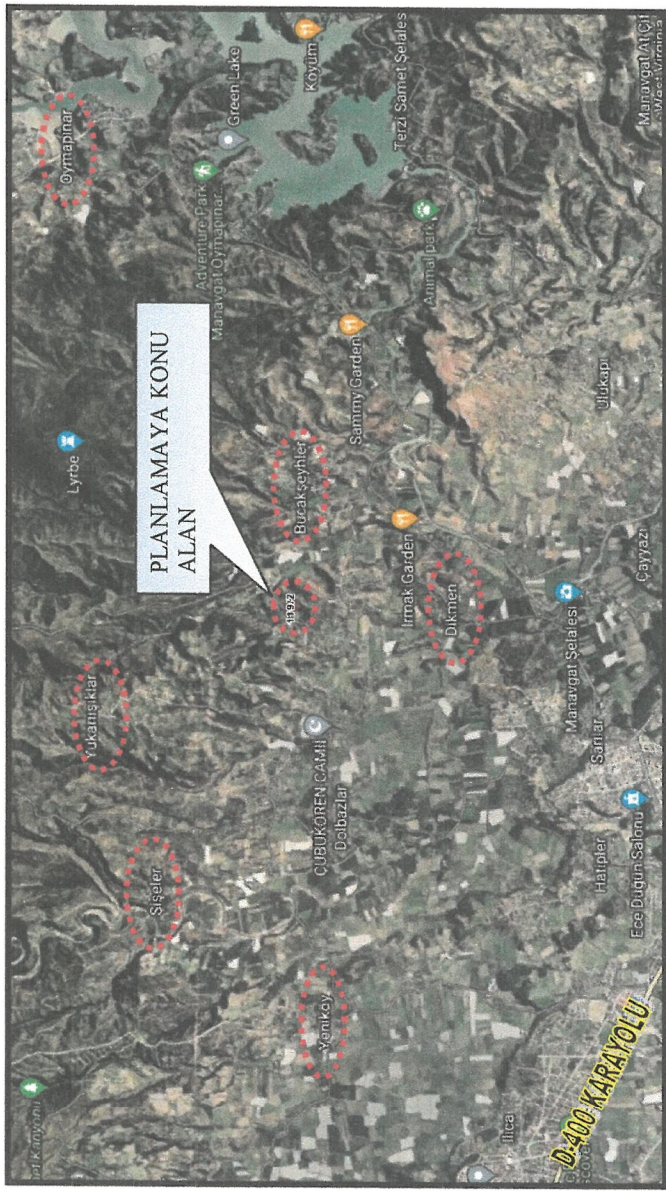
ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1: Planlama Alanı ve Çevresine Ait Uzak Uydu Görüntüsü.....	3
Şekil 2: Planlama Alanı ve Çevresine Ait Uydu Görüntüsü.....	5
Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Halihazır Haritadaki Konumu.....	5
Şekil 4: Planlama Alanının “Oymapınar Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”ndaki Yeri.....	8
Şekil 5: Planlama Alanının “Oymapınar (Manavgat-Antalya) Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı”ndaki Konumu.....	9
Şekil 6: 1/5.000 Ölçekli 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.....	21

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlamaya konu parselin yer aldığı Dikmen Mahallesi, Antalya İli'ne 83 km, Manavgat İlçesi'ne 6 km mesafededir. Kadimden beri köy olan Dikmen 6360 sayılı yasa sonrasında tüzel kişiliğini kaybederek Manavgat İlçesi'ne bağlı mahalle olmuştur. 2022 yılı verilerine göre mahalle nüfusu 1057 kişidir. Mahalle nüfusunun çoğunluğu turizm ve hizmetler sektöründe çalışmaktadır. Yerleşmede tarım ve hayvancılık sektörü de az da olsa ekonomide yerini almaktadır. Tarımsal faaliyetler açısından, narenciye bahçeleri, tarla sebzeçiliği, hububat ekimi yapılmaktadır Son dönemlerde teşvik kapsamında olmasından dolayı sera içerisinde muz yetiştiriciliği de başlamıştır. Yerleşmenin iklimi, Akdeniz iklimi etki alanı içerisinde. Kışın ılık yazın ise sıcak ve kurak geçmektedir. Mahallede, ilköğretim okulu bulunmamaktadır. Mahalle merkezinde içme suyu şebekesi vardır fakat kanalizasyon şebekesi mevcut değildir. Mahallede ulaşımı sağlayan yol asfalt olup elektrik ve sabit telefon vardır.

Planlamaya konu alan Antalya İli, Manavgat İlçesi, Dikmen Mahallesi içerisinde, 1/1.000 ölçekli O-26-B-19-B-2-B ve O-26-B-20-A-1-A no.lu Uygulama İmar Planı Paftalarında yer alan 119 ada 2 no.lu parseli kapsamaktadır. Parselin yüzölçümü tapu kayıtlarına göre 23.476,66 m²'dir. Söz konusu parselin tamamı köy yerleşik alanı sınırı içerisinde kalmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı ve Çevresine Ait Uzak Uydü Görüntüsü

Planlamaya konu alan Dikmen Camii'ne yaklaşık 3 km, Manavgat Şelalesi'ne ise yaklaşık 5 km mesafededir. Alana ulaşım Dikmen Köyü Yolu üzerinden sağlanmaktadır. Planlama alanında herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Planlamaya konu alana ilişkin kurumlardan görüşler alındığı süreçte söz konusu parsel Bucakşeyhler Mahallesi 787 parsel olarak tescillidir. Kurum görüşleri eski parsel nosu üzerinden alınmıştır. Ancak Bucakşeyhler ve Dikmen Mahallelerinde 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22 (a) maddesi uyarınca kadastro yenileme çalışması yapılmış olup, 22(a) Kadastro Yenilmesi çalışması sonrasında eski Bucakşeyhler Mahallesi 787 parsel, "Dikmen Mahallesi 119 ada 2 parsel" olarak tescillenmiştir.

2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ, AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇELER

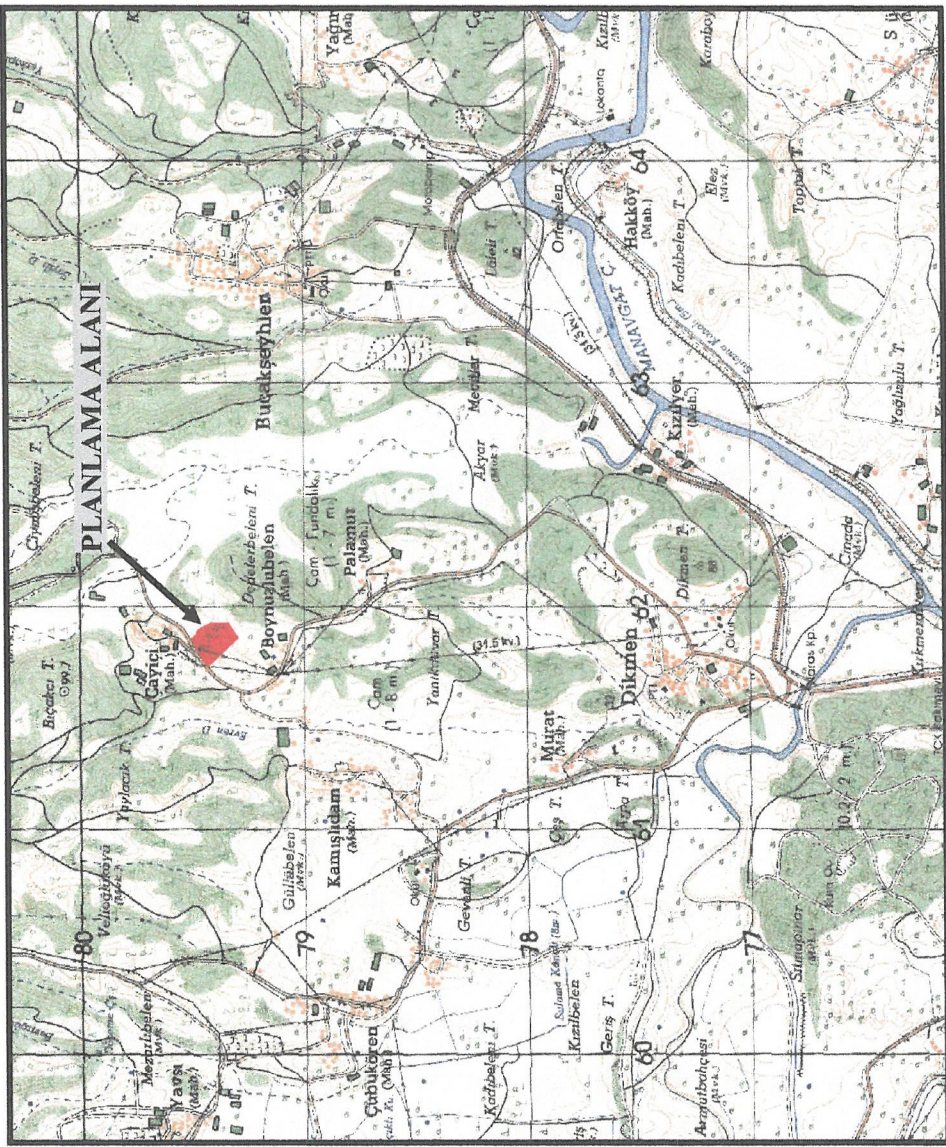
Planlamaya konu alan Antalya İli, Manavgat İlçesi, Dikmen Mahallesi içerisinde, 1/1.000 ölçekli O-26-B-19-B-2-B ve O-26-B-20-A-1-A no.lu Uygulama İmar Planı Paftalarında yer alan 119 ada 2 no.lu parseli kapsamaktadır. Parselin yüzölçümü tapu kayıtlarına göre 23.476,66 m²'dir.

Planlamaya konu alan, Dikmen 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.

ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ DİKMEN MAHALLESİ
119 ADA 2 NO.LU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 2: Planlama Alanı ve Çevresine Ait Uydü Görüntüsü



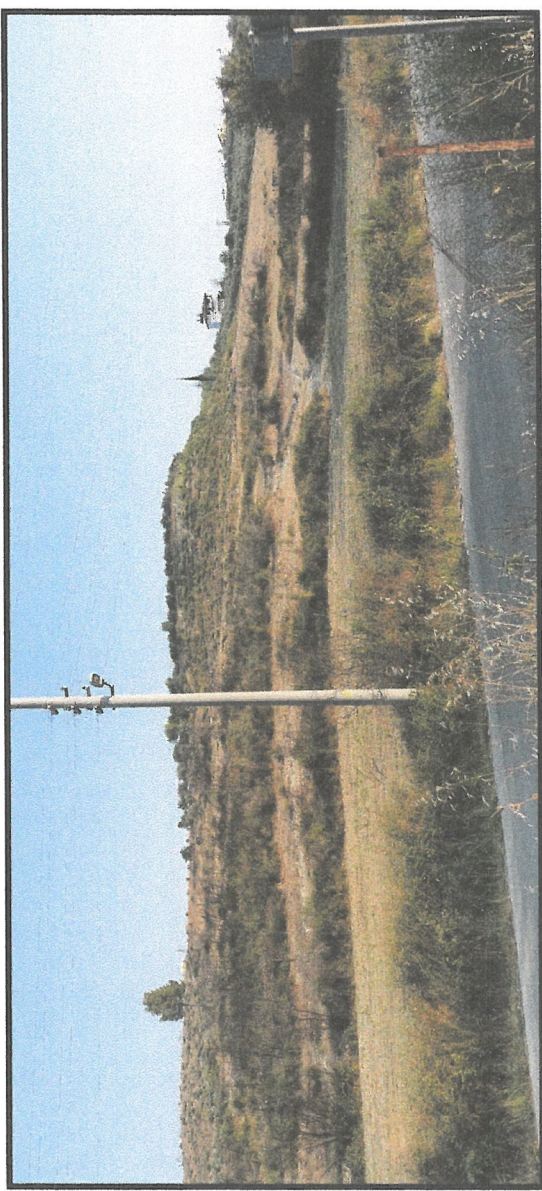
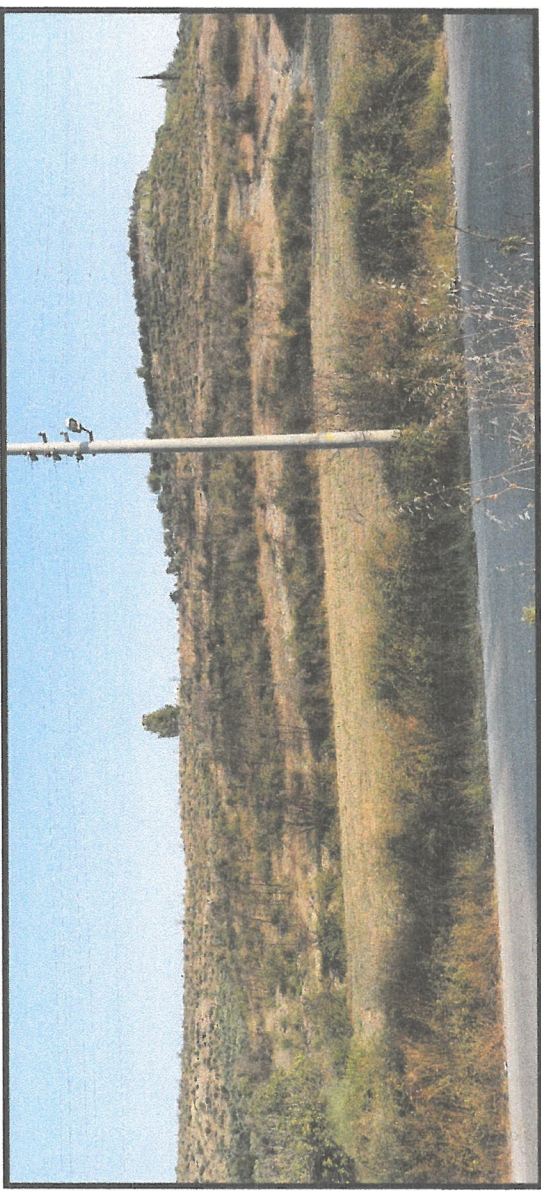
Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Halihazır Haritadaki Konumu

Planlamaya konu Dikmen Mahallesi 119 ada 2 no.lu parsel (eski Bucakşeyhler Mahallesi 787 parsel) ilişkin olarak alınan tüm kurum görüşlerinde alanda "Konut Alanı" amaçlı imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.

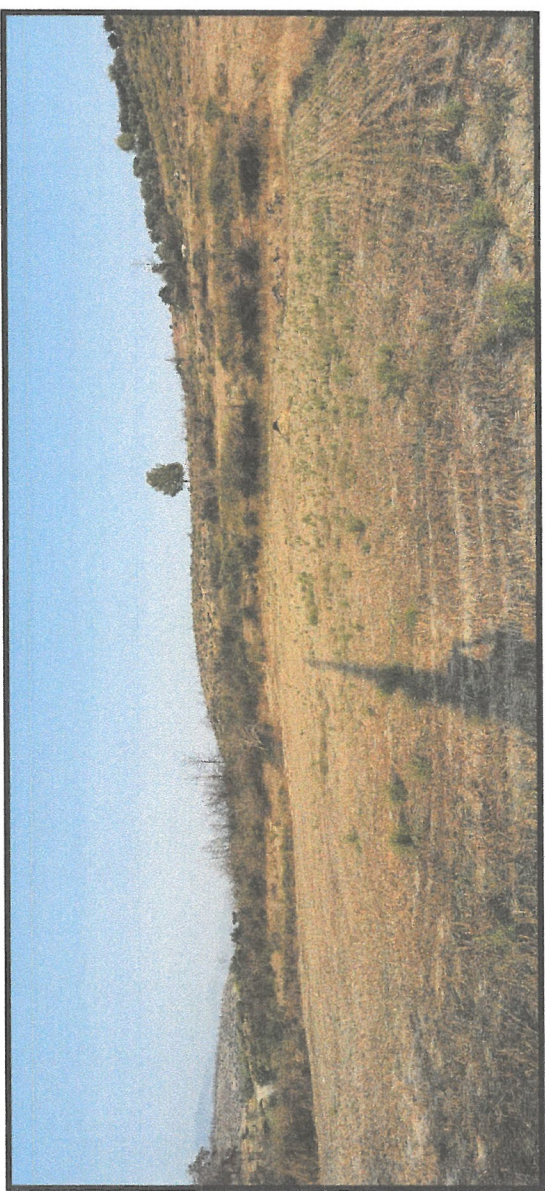
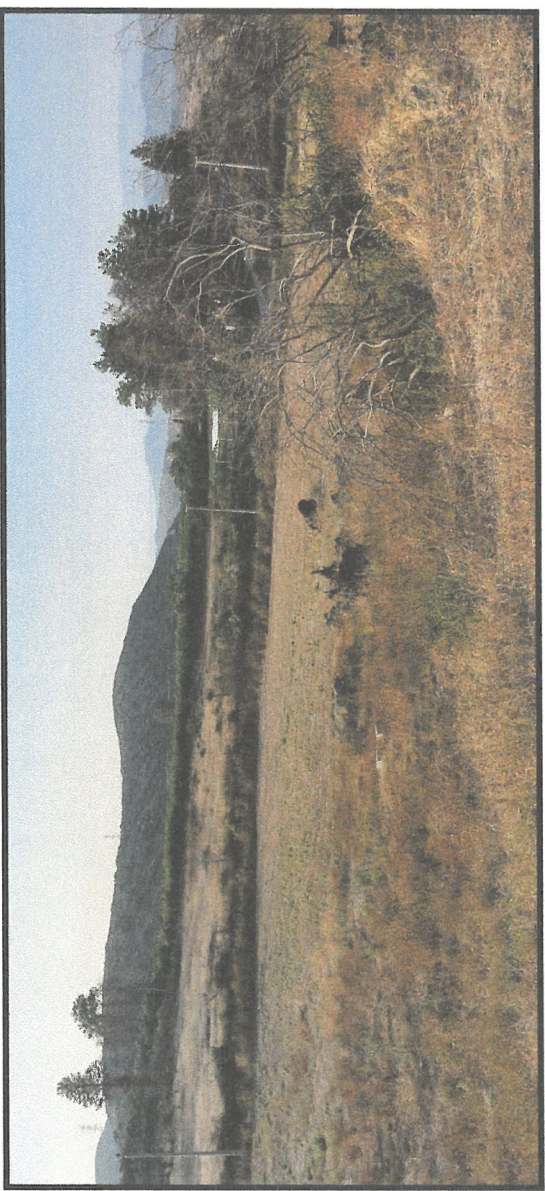
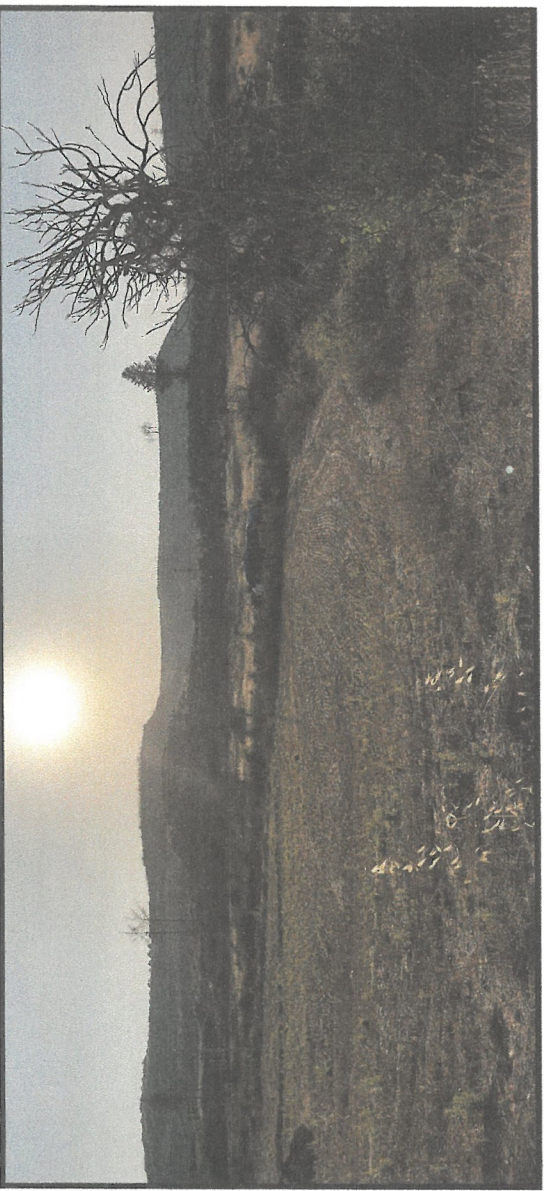
Alınan kurum görüşleri kapsamında 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olacak şekilde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 12.06.2023 tarihli meclis toplantısında görüşülerek onaylanmıştır. Onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda ise 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır.

Hazırlanan uygulama imar planı teklifi ile Dikmen Mahallesi 119 ada 2 no.lu parselde planlı bir gelişim ve nitelikli bir yapılaşmanın sağlanması amaçlanmıştır.

Alana Ait Fotoğraflar



ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ DİKMEN MAHALLESİ
119 ADA 2 NO.LU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



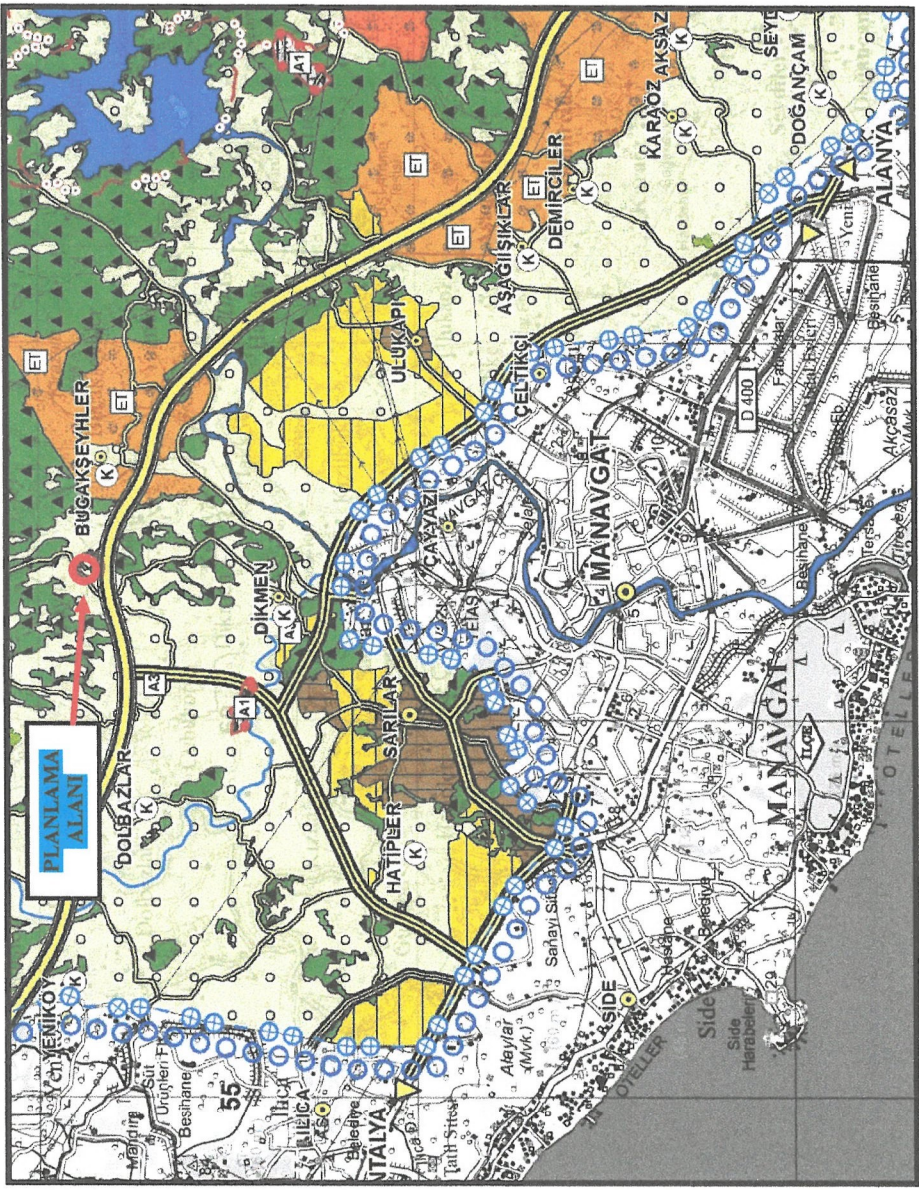
3. MEVCUT PLAN KARARLARI

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

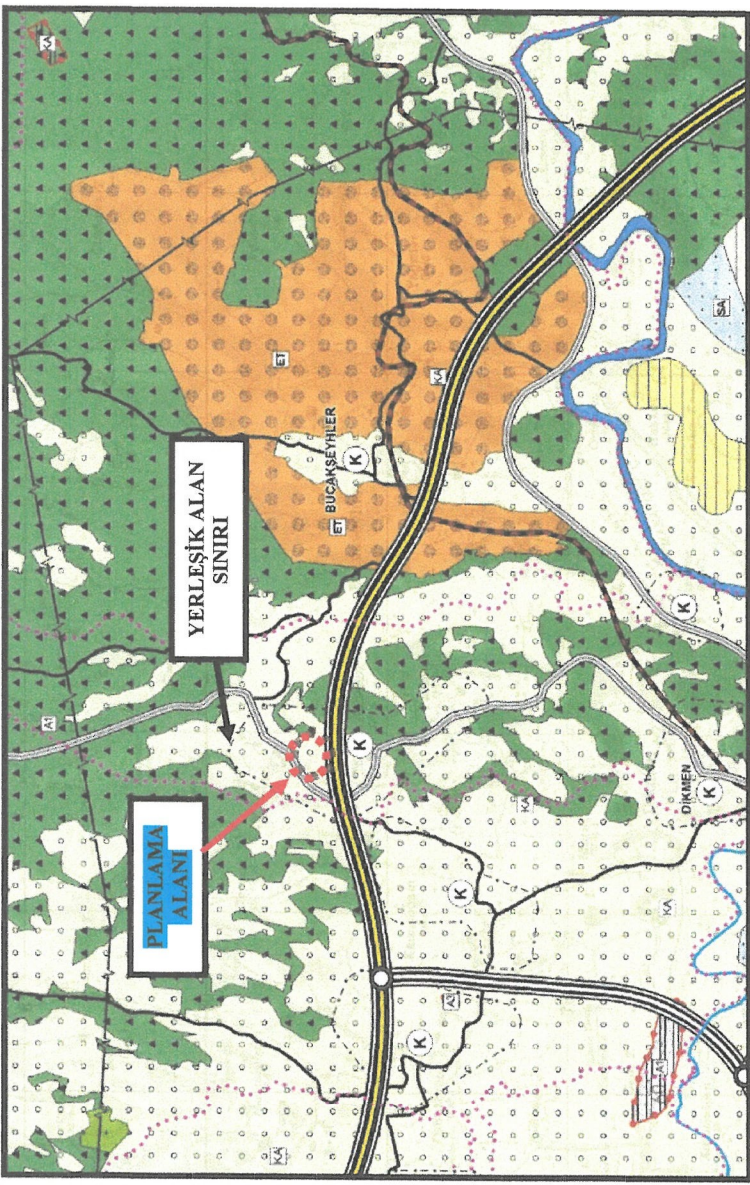
Planlama alanı en üst kademe plan olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanan “Antalya İli, Manavgat İlçesi, Oymapınar Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” içerisinde kalmaktadır. Söz konusu çevre düzeni planında; planlamaya konu alan “Kırsal Yerleşme 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 Dikmen Mahallesi 119 ada 2 no.lu parsel Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 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 Alanı (K)" olarak planlıdır.

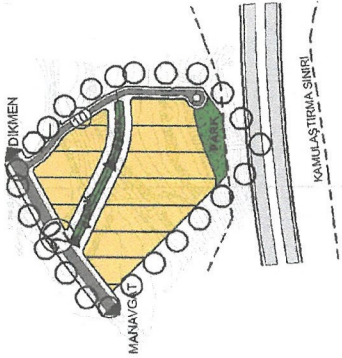
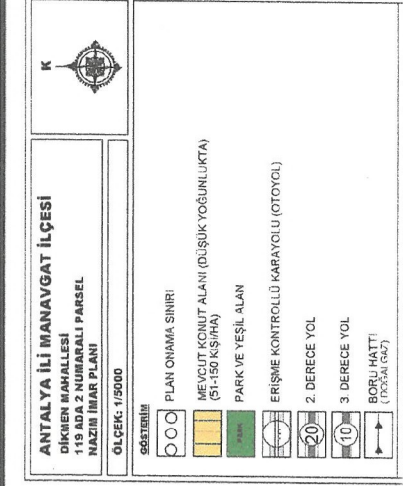


Şekil 5: Planlama Alanının "Oymapınar (Manavgat-Antalya) Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı"ndaki Konumu

Mevcut Alt Ölçekli Planlar

Dikmen Mahallesi 119 ada 2 no.lu parsel ile ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince 12.06.2023 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 DİKİMEN MAHALLESİ
119 ADA 2 NOLU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

- * Bu plan ve plan notlarında yer almayan hususlarda, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, 3453 Sayılı Toprak Koruma ve Azaltı Kullanımı Kanunu, 2863 Sayılı Kültür Ve Varlıklarını Koruma Kanunu, 1533 Sayılı Umumî Hızsızlıklar Kanunu, 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu, 7269 Sayılı Orman Hırsızlık Aletleri Nedeniyle Alınacak İşlemlerin İdarî ve Hukukî Usullerine Dair Kanun ve bu Kanunla İlgili Uygularına İlişkin Yönetmelikler ile Bakanlar Kurulu tarafından yayımlanan diğer mevzuat hükümlerine atıf değiştirilerek geçerlidir.
- * İmar Planı, Plan Notları ve Plan Açıklama Raporu ile bir bütündür.
- * Planlama alanında, Antalya Valiliği Çevre, Sağlık ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından, 07.11.2022 tarihinde onaylanan Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hükümler geçerlidir.
- * Planlama alanında Türkiye Bna Deprem Yönetmeliği ile "Alet Bölgeğinde Yapılacak Yapıların İlişkin Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
- * 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bu Kanuna istinaden yürürlüğe girilen Yönetmeliklere uyulacak, çevrenin korunmasına ve ekolojik dengenin korunmasına yönelik tedbirler alınacaktır.
- * Planlama alanında, BOTTAŞ Ham Petrol Ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı Ve İşletmelerine Dair Teknik Ertiyet Ve Çevre Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- * Planlama alanında "Elektrik Kuvveti Akım Tesisleri Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
- * Planlama alanında "Yer altı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması - Haklarında Yönetmelik", "Kali Akarın Kontrolü Yönetmeliği", "Yerle Suyu Temin Eden Akifer ve Kaynakların Korunması ve Yönetilmesi" hükümlerine, Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü, Su Kaynaklarının Korunma ve Kontrolü Yönetmeliği ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
- * Akifer veriminin negatif etkileyecek faaliyetler yapılmamalıdır. Kirlilik riski taşıyacak hiçbir sıvı ve katı atık alıcı ortamlara bırakılmamalıdır. Eysel mülkiyet haklarının sınırızması özelliği fessahçekte toplanarak vidanjör vasıtasıyla atık suya atılması yasaklanmalıdır. Ayrıca yan atıklar için de gerekli tüm önlemlerin alınarak uygun şekilde bertaraf edilmesi, yeraltı suyu kaynaklarında atıllık riski oluşturulmamasına sağlanmalıdır.
- * Bu planın uygulanma aşamasında alanda yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanılması durumunda 2863 Sayılı Kanununun 4. Maddesi uyarınca çalışmaların ivedilikle durdurularak Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü veya Şube Müdürlüğüne haber verilmesi gereklidir.
- * Planlama alanında
 - Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 04.03.2021 tarih -1019006 sayılı görüş yazısı,
 - Orman Genel Müdürlüğü Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 05.03.2021 tarih -95-503575 sayılı görüş yazısı,
 - Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 02.08.2021 tarih -045 01/612710 sayılı görüş yazısı,
 - Kültür ve Turizm Bakanlığı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 05.03.2021 tarih -1190017 sayılı görüş yazısı,
 - Antalya Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 19.03.2021 tarih -572777 sayılı görüş yazısı,
 - Antalya Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 05.02.2021 tarih E-12394646-Ç4501-300 sayılı görüş yazısı,
 - Antalya Valiliği İl Ale ve Acı Durum Müdürlüğü'nün 06.02.2021 tarih -22199 sayılı görüş yazısı,
 - Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 10.02.2021 tarih -532663 sayılı görüş yazısı, Akadenz Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 28.01.2021 tarih 106691 sayılı görüş yazısı,
 - Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Boru Hattları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt Ve Proje Daire Başkanlığı'nın 15.05.2023 tarih ve E.2740816/161659 sayılı yazısı geçerlidir.
- * 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmadan bu plan üzerindeki uygulama yapılmaz.
- * Burada yer almayan hususlarda öncelikli 1/25.000 ölçekli Nazır İmar Planı ile 1/100.000 ölçekli Çarın Planı, Plan Hükümleri geçerlidir.

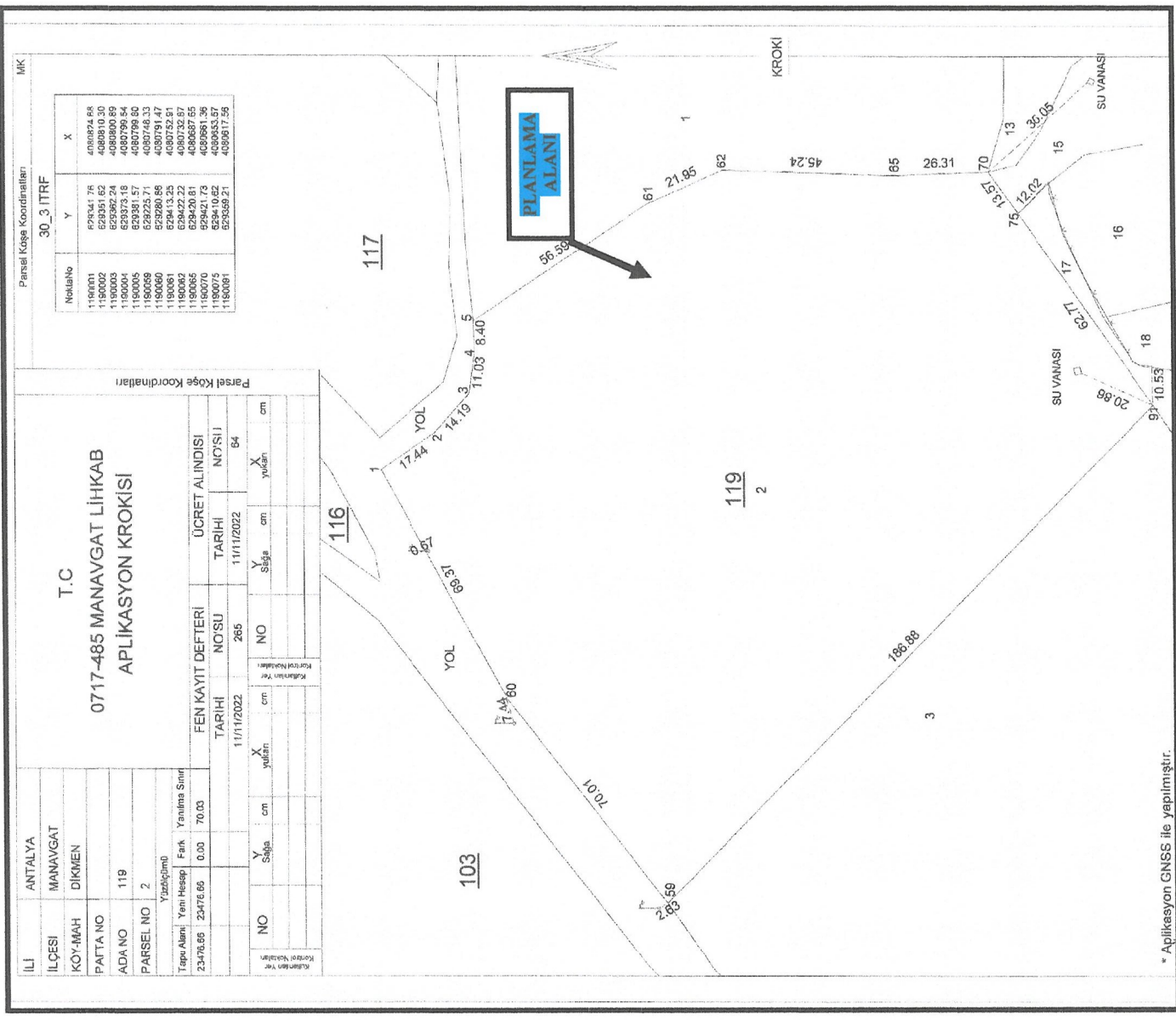
2. ÖZEL HÜKÜMLER

Mevcut Konut Alanında (Düşük Yoğunluklu) Emisal (E): 0.40' tır

Şekil 6: 1/5.000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı Örneği

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlamaya konu alan Dikmen Mahallesi 119 ada 2 no.lu parseli kapsamaktadır. Tapu kayıtlarına göre 119 ada 2 parsel 23.476,66 m²'dir. Planlama alanının mülkiyet sınırlarını gösterir kroki aşağıda verilmiştir. Planlamaya konu alan içerisinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



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 yapılip 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;**

Bucakşeyhler Mahallesi 787 no.lu parselin (yeni Dikmen Mahallesi 119 ada 2 parsel) tamamının köy yerleşik alan sınırları içerisinde kaldığı bildirilmiştir.

- **Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 04.03.2021 tarihli görüş yazısında;**

Söz konusu alan içerisinde idareye ait mevcut ve mutasavver DSİ projesi bulunmadığı, ekli haritada belirtilen Manavgat İlçesi, Bucakşeyhler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 787 parselde "konut alanı" amaçlı imar planı çalışması yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı hususları belirtilmiştir.

- **Orman Genel Müdürlüğü Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 05.03.2021 tarihli görüş yazısında;**

Manavgat İlçesi, Bucakşeyhler Mahallesi sınırları içinde ilgili dilekçeye konu parselde 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 faaliyet alanının korunan alanlar kapsamında kalmadığı, ancak 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamında tescil olunan Yaylaalan Devlet Avlağı sınırları içerisinde kaldığı tespit edildiği, Devlet Avlağı ile ilgili hakların saklı kalması, ekli haritada koordinatları verilen alanların dışına çıkılmaması, yaban hayvanlarının üreme, göç etme ve kışlama gibi dönemlerinde biyolojik

döngülerini engelleyecek faaliyetlerin yapılması koşuluyla söz konusu faaliyetin yapılmasında herhangi bir sakınca görülmediği bildirilmiştir.

- **Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 02.08.2021 tarihli görüş yazısında;**

Bölge Müdürlüğü'nün **26.02.2021** tarihli yazısında; "*İmar planı çalışması planlanan taşınmazın, ön proje çalışmaları tamamlanan (Ankara-İzmir) Ayr.- Afyon-Antalya-Alanya Otoyolu Antalya-Alanya Arası Km: 83+850 - 84+000 kesimi ile etkileşimi olduğu, "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" ile belirtilen yapı yaklaşma mesafesi ve 100 metrelik kavşak mesafesi şartlarını sağlama ve yapılacak mevzi imar planı çalışmasında, tasarı kamulaştırma sınırimız içerisinde kalan yaklaşık 620 m² büyüklüğündeki alanın otoyola terk edilerek hazırlanacak imar plan örneklerinin gönderilmesi durumunda talebinizin tekrar değerlendirileceği*" tarafımıza bildirilmiş olup, **02.08.2021** tarihli yazıda ise; "*Antalya İli, Manavgat İlçesi, Bucakşeyhler Mahallesi 787 no.lu parselde konut alanı olarak hazırlanan imar planı taslağı 26.02.2021 tarihli yazımızda bahsedilen 620 m²lik öneri kamulaştırma sınırlarımız içinde kalan alanın yola terk işlemlerinin yapılması ve bu konu ile ilgili evrakların Bölge Müdürlüğümüze gönderilmesi şartıyla uygun bulunmaktadır*" denmektedir.

- **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 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 19.03.2021 tarihli görüş yazısında;**

-Söz konusu parselin 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 9. Maddesine göre Bakanlar Kurulu'nca karara bağlanan Özel Çevre Koruma Bölgeleri dışında kaldığı ayrıca 2863 sayılı kanuna göre ilan edilen doğal sit sınırları dışında bulunduğu ve 3621 sayılı Kıyı Kanununa tabi alanlar 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 hükümleri ve Mer'i mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli her türlü izinlerin alınması, ekolojik dengenin bozulmaması ve çevrenin korunmasına yönelik tedbirlere riayet edilimesi,

-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 18 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 parsel için 7269 Sayılı Kanun kapsamında alınmış "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmadığı ve aynı yasa kapsamında tahsis edilmiş 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 10.02.2021 tarihli görüş yazısında;**

Bölge Müdürlüğü'nce yapılan tetkikler sonucunda ilgili yazıda belirtilen planlama alanı üzerinde teşekküle ait mevcut ve yapım aşamasında bir tesis bulunmadığı belirtilmektedir.

- **Akdeniz Elektrik Dağıtım Tesis Müdürlüğü'nün 28.01.2021 tarihli görüş yazısında;**

"Söz konusu parselde yapılması planlanan Konut amaçlı İmar Planı yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmadığı" hususu tarafımıza 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.*

-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 02.02.2021 tarihli görüş yazısında;**
- Öncelikle, söz konusu alanda kuruluşun tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı veya tesis bulunmadığı belirtilmiştir. Ancak planlama süreci devam ederken söz konusu arazide Botaş yetkililerince yapılan çalışma sırasında taşınmazdan doğal gaz boru hattının geçeceği ve kamulaştırma işlemlerinin tamamlandığı bilgisi edinilmiştir. Durumun netleştirilmesi adına Botaş A.Ş.'nden yeniden planlamaya esas kurum görüşü talep edilmiştir.
- **Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.'nin 15.05.2023 tarihli görüş yazısında;**
- "Manavgat-Alanya-Gazipaşa-Anamur İlçeleri Doğal Gaz Boru Hattı'nın yapım ihalesi yapıldığı ve kamulaştırma çalışmalarına başlanıldığı belirtilmiş olup Antalya İli, Manavgat İlçesi, Dikmen Mahallesi 119/2 no.lu taşınmazın boru hattı güzergahı üzerinde bulunmakta olduğu bildirilmiştir.
- İlgili görüş yazısında; *Yapılacak konut amaçlı imar planının konut projelerinin "Manavgat - Alanya - Gazipaşa - Anamur İlçeleri Doğal Gaz Boru Hattı" kamulaştırma koridoru dışında ve **BOTAŞ Ham Petrol Ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesisinin Yapımı Ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet Ve Çevre Yönetmeliği** 7. maddesinin 9. fıkrasında yer alan “Ana iletim doğal gaz boru hatları için tarımsal arazi ve orman arazilerinde ve sonradan yapılaşmaya açılacak kısımlarda yanıcı ve patlayıcı madde bulundurmamak veya depolamamak koşulu ile binalar ve güneş enerji sistemi taşıyan yapılarda, bina yaklaşım emniyet mesafeleri; “Çapa göre sağ veya sol kalıcı güzergâh şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + artan her kat için 0,5 metre” formülüne göre hesaplanır. İmar mevzuatına göre bina çekme mesafesi ise ilgili belediyenin imar mevzuatı ve uygulama imar planı gereği bina çekme mesafesi olarak tanımlanan parsel sınırı ile yapı arasındaki mesafedir. Bina çekme mesafesi belirlenirken 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre hazırlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yer alan*

maddeler esas alınır.” hükmü doğrultusunda gerekli mesafeleri sağlanarak planlama yapılması gerekmektedir. hususlarına yer verilmiştir.

- **Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü Antalya ve Yöresi HES İşletme Müdürlüğü'nün 15.02.2021 tarihli görüş yazısında;**

Planlamaya konu alanın 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 07.11.2022 tarihinde onaylanmıştır.

Jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda;

" İnceleme alanının tamamı yerleşime uygunluk açısından önlemleri alanlar içerisinden "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiştir.

- **Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**

- İnceleme alanının jeolojisini Karpuzçay formasyonuna ait kilitaşı birimi oluşturduğu ve eğim yüzdesinin %20-30 arasında değiştiği alanlardır. Zayıf kaya birimde oturma ve şişme riski beklenmemektedir. Kilitaşı birimi için taşıma gücü değeri 3.24 – 3.84kgf/cm² aralığındadır.Yapılan sondajlarda yeraltı suyuna rastlanmamıştır. Eğimin %20-30 aralığında olduğu orta 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.

- İnceleme alanında eğim yüzdesi %20-30 aralığında olduğu alanda şev stabilitesi analizi doğal zemin koşulları altında ve deprem kuvveti altında yapılmış ve duraylılık problemi belirlenmiştir.

- Yapılan şev stabilitesi analizinde inceleme alanında 1900 lü yıllardan günümüze değin maksimum veri veren deprem kuvveti dikkate alınarak AFAD

tarafından güncel deprem yönetmeliğine göre belirlenmiş maksimum PGA değeri 0.230 alınmıştır. Şev stabilitesi analizi sonucunda zeminde doğal zemin koşulları altında ve deprem etkisi altında iken duraylı olarak bulunmuş olup ($F_s > 1.5$), deprem kuvvetleri altında ise stabilite sorunu olabileceği ($F_s = 1 - 1.5$ aralığında) belirlenmiştir.

- İnceleme alanında yüzeyde yer alan kıltaşı birimde deprem kuvvetleri altında duraylı olmadığından dolayı teraslama vs. gibi yöntemlerle eğim değerlerinin düşürülmesi gerekmektedir. Bu esnada oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, projelendirilmiş istinat duvarları ile desteklenmelidir.
- Muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle ıslah edilerek heyelan riskinin ortadan kaldırılabileceği kanaatine varıldığından dolayı inceleme alanın yerleşime uygunluk açısından “**Önlem Alınabilecek 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 taşıttınlacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Yapılarda farklı oturumlar 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 baskımı riskine karşı güncel DSİ görüşü alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlama aşamasında gerekli önlemler alınmalıdır.
- Yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.
- Yapılaşma öncesi yapılacak parsel bazlı zemin etütlerinde; yapı yüklerinin taşıtırlacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, uygun temel tipi ve derinliği belirtenerek temelin oturacağı zemin seviyelerine ait şişme, oturma, taşıma gücü analizleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır.
- Değerlendirmeleri sonucu tespit edilen mühendislik problemlerine ilişkin gerekli önlemler alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.
- İnceleme alanındaki zemin kaya olarak tanımlanmış olsa da formasyonunkiftaşı litolojisine sahip olması ve farklı davranış özelliklerine sahip litolojik değişmeler ve farklı ayrışma zonları gözlenebileceğinden parsel bazlı zemin etütlerinde yapı yüklerinin taşıtırlacağı seviyelerde şişme ve oturma potansiyeli de değerlendirilmelidir.
- “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ve Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır. " hususlarına yer verilmiştir.

İlgili kurumlardan alınan uygun görüşler doğrultusunda; Köy yerleşim alanı içerisinde yer alan Dikmen Mahallesi 119 ada 2 no.lu parselin "Konut Alanı" olarak planlanmasına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi hazırlanmıştır. Hazırlanan Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 12.06.2023 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 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; Antalya-Alanya Otoyol Kamulaştırma sınırları plana işlenmiş, Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün görüş yazısı doğrultusunda, parselin güney kısmındaki yaklaşık 620 m² alan yol terkinde konu olacak şekilde Otoyol Kamulaştırma Sınırları içerisinde planlanmıştır. Ana ulaşım kararları olarak; parselin cephe olduğu mevcut Dikmen Köy Yolu 20 metre genişliğinde taşıt yolu olarak planlanmıştır. Parselin doğu sınırında, bu 20 metrelik yoldan başlayıp, planlama alanı içerisinde hizmet edecek nitelikte 10 metre

genişliğinde yeni taşıt yolu önerilerek, parselin güneyinde dönüş kurpu (kuldesak) yapılarak bitirilmiştir. Bu yolların dışında planlama alanında önerilen konut ve park alanlarına ulaşım ve servis sağlayacak şekilde yaya ve servis yolu amaçlı 7 metrelik yaya yolları oluşturulmuştur.

BOTAŞ görüşü doğrultusunda; doğalgaz boru hattı plana işlenmiş, boru hattı koruma kuşağı yaya yolu ve yeşil alan içinde bırakılarak konut alanları için ilgili yönetmelikte belirtilen gerekli emniyet ve yaklaşma mesafeleri sağlanacak şekilde, yapılaşma dışı olarak planlanmıştır.

Parselin güneyinde, arazinin en yüksek olduğu alanda, hem planlama alanında yaşayacak olan nüfusun sosyal donatı ihtiyacını karşılayacak hem de Otoyol ve konut alanları arasında sağlık koruma bandı sağlayacak şekilde yaklaşık 1413 m² park ve yeşil alan oluşturulmuştur. Yine planlama alanında konut alanları içerisinde, doğalgaz boru hattı boyunca yaklaşık 1131 m² park ve yeşil alan oluşturularak planlama alanında toplamda yaklaşık 2544 m² park ve yeşil alan planlanmıştır.

Parselin geriye kalan 14.000 m²'lik kısmı "mevcut konut alanı" olarak planlanmıştır. Hem onaylı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında, hem de Mekansal Planlar Yapım yönetmeliğine göre "Mevcut Konut Alanları"nda Düşük Yoğunluk "51-150 kişi/ha" olarak tanımlıdır. Planlama alanında hektar başına düşen yoğunluk 120 kişi/ha olarak gerçekleştirilmektedir.

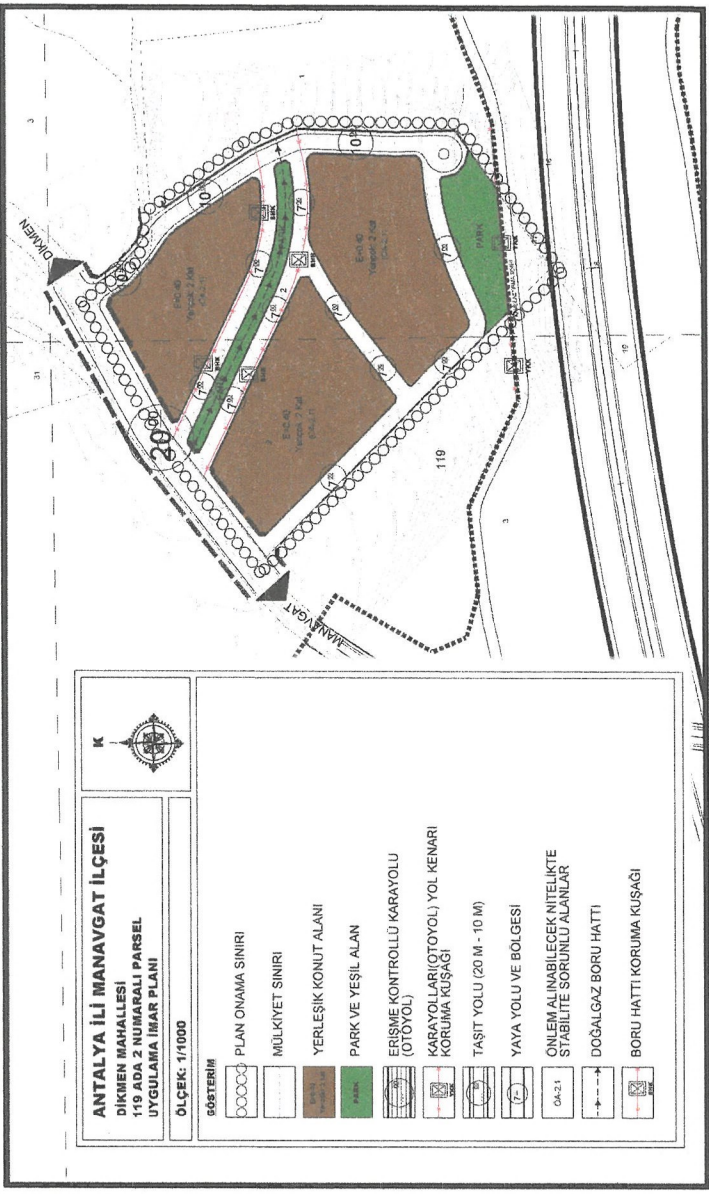
Planlama alanında yapılaşma yoğunluğu/Emsal(E): 0,40, maksimum yapı yüksekliği (Yençok): 2 kat olarak belirlenmiştir. Belirlenen yoğunluk kararı kapsamında planlama alanında 14.000 x 0,40= 5600 m² inşaat alanı oluşmaktadır. Ortalama "100 m²" daire büyüklüğü ve "3,02" hane halkı büyüklüğü kabulü ile kişi başına yaklaşık 100 / 3,02= 33,11 m² inşaat alanı hesaplanmaktadır. Bu kapsamda planlama alanında nüfus 5600 / 33.11= 169 kişi, hektar başına düşen yoğunluk ise 120 kişi/ha olarak gerçekleşmektedir.

ÖNERİ İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI TABLOSU

KULLANIM ALANLARI	MEVCUT	ORAN (%)
KONUT ALANI	14000 m ²	0,60
PARK VE YEŞİL ALANLAR	2544 m ²	0,11
YOLLAR	6932 m ²	0,29
TOPLAM	23.476 m ²	1.00

ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ DİKMEN MAHALLESİ
119 ADA 2 NOLU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Planlama alanında 2544 m² park ve yeşil alan planlanmış olup kişi başına düşen yeşil alan miktarı 15 m²/kişi'dir. Parselin yaklaşık 14.000 m²'lik kısmı konut alanı olarak planlanmıştır. Planda ayrılan yol ve park alanı terkleri ile parselde zayıf oranı (DOP) yaklaşık 0,40 olarak hesaplanmaktadır.



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

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 Hifzıssıhha 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 07.11.2022 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.
- * "BOTAŞ Ham Petrol Ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı Ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet Ve Çevre Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
- * 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 rastlanılması 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 04.03.2021 tarih -1019006 sayılı görüş yazısı,
- Orman Genel Müdürlüğü Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 05.03.2021 tarih .99-533575 sayılı görüş yazısı,
- Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 02.08.2021 tarih - 045.01/512710 sayılı görüş yazısı,
- Kültür ve Turizm Bakanlığı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 05.03.2021 tarih -1190017 sayılı görüş yazısı,
- Antalya Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 19.03.2021 tarih -572777 sayılı görüş yazısı,
- Antalya Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 05.02.2021 tarih E-12394646-04501-300 sayılı görüş yazısı,
- Antalya Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü' nün 09.02.2021 tarih -22189 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 28.01.2021 tarih 106591 sayılı görüş yazısı,
- Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 26.02.2021 tarih -6438 sayılı görüş yazısı,

- Tarım ve Orman Bakanlığı, VI. Bölge Müdürlüğü Antalya Şube Müdürlüğü'nün 19.02.2021 tarih -537498 sayılı görüş yazısı,

- Manavgat Belediyesi'nin 28.01.2021 tarih -2335 sayılı görüş yazısı,

- Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü Antalya ve Yöresi HES İşletme Müdürlüğü'nün 15.02.2021 tarih E-30905295-754-261637 sayılı görüş yazısı geçerlidir.

- Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt Ve Proje Daire Başkanlığı'nın 15.05.2023 tarih ve E.2740816/16059 sayılı 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 ± 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, Manavgat 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 "Aynık Nizam" olup Emsal (E): 0,40 Yençok=2 kattır.

- 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 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. ± 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.

ESRA AK KARASOY
Şehir ve Bölge Plancısı
A. Hisar Mah. Hisar Cad. Koca Yusuf Ap.
No.55/10 MANAVGAT • İda Sicil No : 4652
Tel : 0555 965 40 80 D.P.N : 0712120018
Manavgat / Antalya T.C. 1648 724



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Manavgat Belediyesi
Mahalle :Dikmen Mahallesi Mahallesi
Ada/Parsel :119 ada 2 parsel
Alan :23.476 m²
Ölçek :1/1000

Manavgat Belediye Meclisi'nin 04.09.2023 tarih ve 92 sayılı kararı ile uygun bulunan; Dikmen Mahallesi, 119 ada 2 parselin konut alanı, park ve yeşil alan, yol olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2023 tarihli toplantısında gündemin 105. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu parseller 1/25000 ölçekli nazım imar planında tarım alanı olarak planlıdır. 1/5000 ölçekli nazım imar planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2023 tarih 432 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu imar planı ile parsel konut alanı ve park alanı olarak planlanmış, ulaşım bağlantıları için 20, 10 ve 7 metrelik yollar planlanmıştır.

Öneri Uygulama imar planının kurum görüşleri ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 07.11.2022 tarihinde onaylı İmar planına esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır.

1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Yol, Park Alanı ve Konut Alanı planlanmış olup Konut Alanı yapılaşma koşulları (Düşük Yoğunlukta) Emsal (E): 0,40' olup Yencok: 2 kat olarak belirtildiği görülmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisininindir. 16.10.2023


Merve BERRKİMEN
Şehir Plancısı


Menekşe ALUKAN
Planlama Şube Müdürü 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