



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



Sayı : E-90852262-105.03-588823
Konu : Manavgat İlçesi, Hatipler Mah, 324 Ada 52
Parsel, 1/5000 Nip

03.09.2025

BAŞKANLIK MAKAMINA

Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde, Hatipler Mahallesi, 324 ada 52 parselin Mevcut Konut Alanı (Düşük Yoğunlukta), Belediye Hizmet Alanı, Park ve Yeşil Alan ile 10m genişliğinde Taşıt Yolu olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av. Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek : 1-1/5000 ölçekli NİP, 2-Plan Açıklama Raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 43972a35-e6b4-4b2b-ba8d-01226a2d7754

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

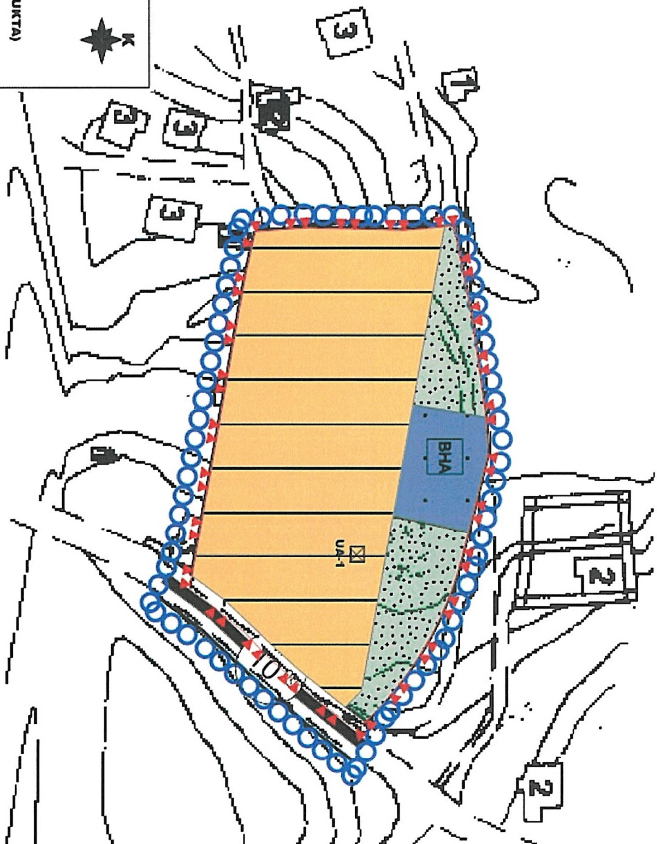
Adres: Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Berna ZENGİN
Şehir Plancısı
Telefon No:



PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL. İNFORMASYON

[illegible]

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLAN ONAMA SINIRI	
-------------------	--

KONUT ALANLARI

(51-150 KIS/MA)

KENİSİZ YAŞIYINA AKADEMİK

BELEDİYE HİZMET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK VE YEŞİL ALAN

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

□

☒ UYGUN ALANLAR-1 (ZEMİN ORTAMLARI)

TEKNIK ALTYAP

KARAYOLLARI



İKİNCİ DERECE YOL

111

ANTALYA İLİ –MANAVGAT İLÇESİ-HATİPLER MAHALLESİ

324 ADA 52 PARSELDE

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı Antalya ili, Manavgat İlçesi, Hatipler mahallesi sınırları içerisinde bulunan 324 ada 52 parselin köy yerleşik alanı sınırı içerisinde kalan yaklaşık 8834 m² lik kısmını kapsamaktadır.



Şekil:1 Plan Değişikliği Yapılacak Alanın Uydu Görüntüsü

Plan değişikliğine konu alan Hatipler mahallesi sınırları içerisinde, D-400 karayoluna yaklaşık 1.8 km mesafede yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Hatipler İlkokulu, Tahtacılar Camii, konut alanları ile boş arsa ve araziler bulunmaktadır.

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Planlamaya konu alan Antalya İli, Manavgat İlçesi, Hatipler Mahallesi sınırları içerisinde, 1/5000 ölçekli O26-B-19-D nolu Nazım İmar Planı Paftasında, 1/1000 ölçekli O26-B-19-D-1-C, O26-B-19-D-2-D, O26-B-19-D-3-A ve O26-B-19-D-4-B Uygulama İmar Planı Paftalarında yer almaktadır.

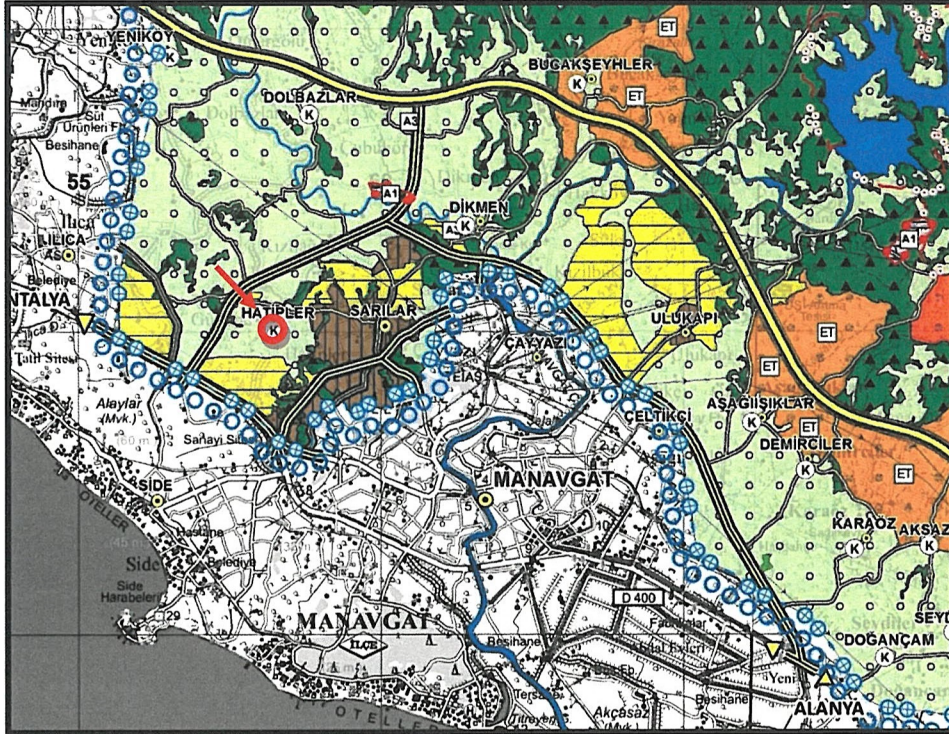
Planlamaya konu alan, Hatipler Mahallesi “köy yerleşik alanı sınırları” içerisinde kalmakta olup Antalya İli Manavgat İlçesi Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda, "Kırsal Nitelikli Yerleşme Alanı" olarak planlıdır.

Parsel malikince söz konusu parselde planlı olarak yapılaşma sağlanmak istenildiğinden mevzuat kapsamında “konut alanı” amaçlı imar planı hazırlanması yoluna gidilmiştir.

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

3.1. Antalya İli, Manavgat İlçesi, Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

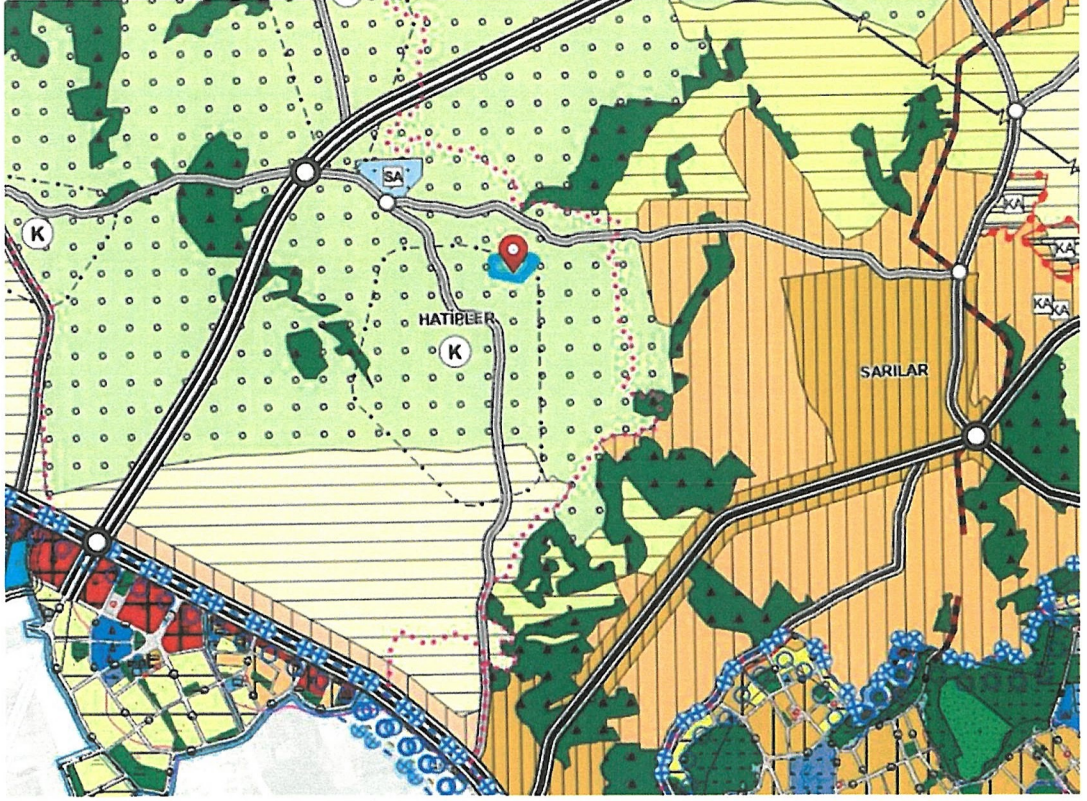
Planlamaya konu alan Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanan “Antalya İli, Manavgat İlçesi, Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” içerisinde kalmaktadır. Söz konusu çevre düzeni planında “Kırsal Yerleşme Alanı” olarak tanımlanmış olup Hatipler köy yerleşik alanı içerisinde kalmaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanının “Oymapınar Kültür Ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”ndaki Yeri.

3.2. Antalya İli, Manavgat İlçesi, Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

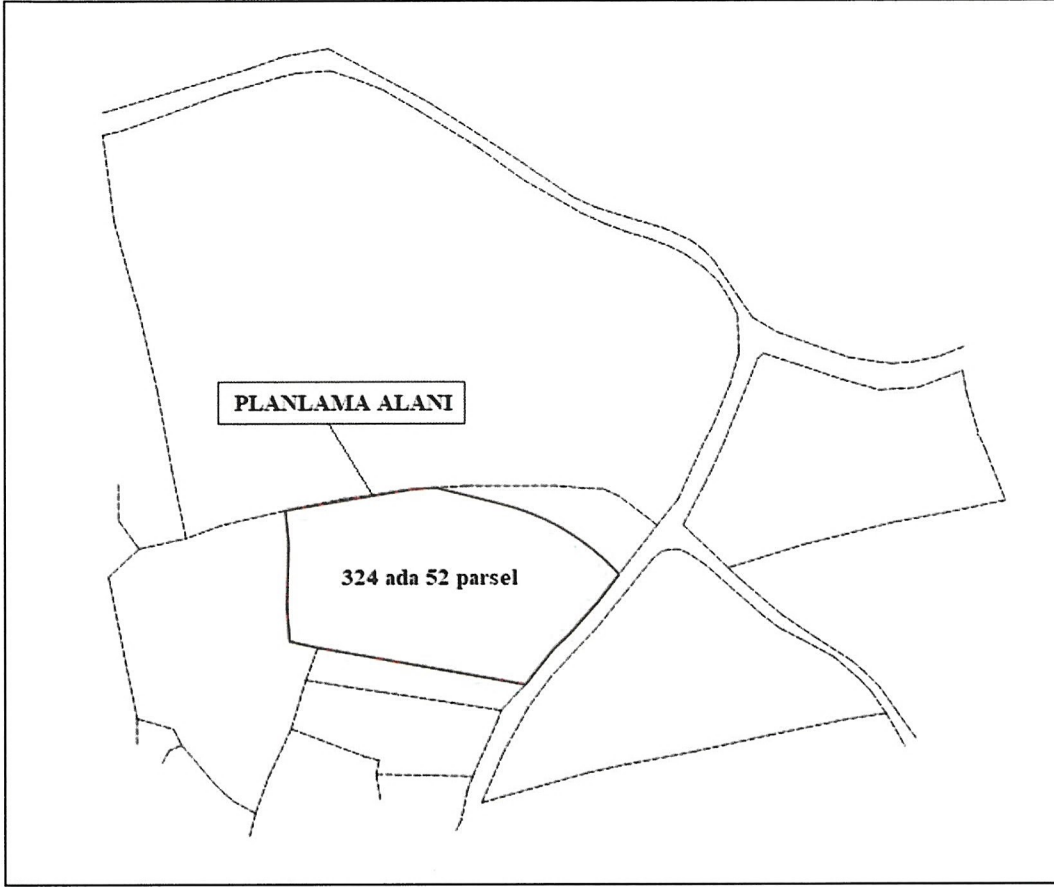
Planlamaya konu alan Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 2018 yılında onaylanan “Antalya İli, Manavgat İlçesi, Oymapınar Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı”nda tespitli köy yerleşik alanı sınırları içerisinde kalmakta olup “Kırsal Nitelikli Yerleşme Alanı (K)” olarak planlıdır.



Şekil 3: Planlama Alanının “Oymapınar (Manavgat-Antalya) Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı”ndaki konumu

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlamaya konu alan Antalya İli, Manavgat İlçesi, Hatipler Mahallesi 324 ada 52 parsel numaralı taşınmazın köy yerleşik alanı sınırları içerisinde kalan yaklaşık 8834 m² lik kısmını kapsamaktadır. Parselin toplam büyüklüğü 10170.08 m² dir. Planlama alanı ve yakın çevresinin kadastral durumu aşağıda yer almaktadır.



Şekil 4: Planlama Alanı ve Çevresinin Mülkiyet Sınırlarını Gösterir Kroki

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 05.02.2025 tarih ve 5537008 sayılı yazısında; söz konusu parselin köy yerleşim alanı içerisinde kaldığı ve içerisinde idareye ait mevcut ve mutasevver DSİ projesi bulunmamakta olduğunun tespit edildiği, söz konusu toplam 10170.08m² alandan 8834 m²lik köy yerleşim alanına giren kısmında "Konut Alanı" amaçlı imar planı çalışmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- T.C. Antalya Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 28.02.2025 tarih ve 1268355 sayılı yazısında; Manavgat İlçesi, Hatipler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 324 ada 52 parseli kapsayan bölgede 7269 Sayılı Kanun (Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun) kapsamında alınmış "Afete Maruz Bölge Kararı"nın bulunmadığı, söz konusu parselde imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt çalışmalarının yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 14.01.2025 tarih ve 6227121 sayılı yazısında; Hatipler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 324 ada 52 parselde "Konut Alanı" amaçlı imar planı yapılmasında 2873 sayılı yasa açısından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir. Ancak; 2873 sayılı Kanunun 3. Maddesinin tanımlar

bölümünde, Kültür Varlıklarının “Tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan veya tarih öncesi ya da tarihi devirlerde sosyal yaşama konu olmuş bilimsel ve kültürel açıdan özgün değer taşıyan yer üstünde, yer altında veya su altında bütün taşınır ve taşınmaz varlıkları olarak tanımlanması”, 4. Maddesinde de “Taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını bulanlar, malik oldukları veya kullandıkları arazinin içinde kültür ve tabiat varlığı bulunduğunu bilenler veya yeni haberdar olan malik ve zilyetler, bunu en geç üç gün içinde en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar” hükmünün yer alması nedeni ile uygulamalar sırasında 2863 sayılı yasa kapsamına giren herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların ivedilikle durdurularak ilgili kurumlara haber verilmesi gerektiği bildirilmiştir.

- T.C. Antalya Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün 02.01.2025 tarih ve 11385312 sayılı yazısında; alan üzerinde toplu konut projesi yapılmasının planlanması durumunda kapasitesi yönünden Çevresel Etki Değerlendirilmesi Yönetmeliği hükümleri kapsamında değerlendirilmek üzere İl Müdürlüğüne müracaat edilmesi, bahse konu alanda yapılacak projeler kapsamında Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinin Su Kalitesine İlişkin Planlama Esasları ve Yasaklar başlığı altındaki hükümlere ve Suların Korunması ile İlgili Esasların belirtildiği 4. Maddedeki hükümlere uyulması, söz konusu alanda yapılmak istenen proje kapsamında oluşacak her türlü atıksu ve atığın bertarafı ile ilgili olarak ilgili yönetmelikler çerçevesinde gerekli tedbirlerin alınması, ayrıca çevre değerinin korunması amacıyla 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden yürürlüğe giren yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması, mer’i mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması, ekolojik dengenin bozulmamasına, çevrenin korunmasına yönelik tedbirlere riayet edilmesi, onaylı İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporu bulunmayan alanlarda imar planı yapılmadan önce bu çalışmanın tamamlanması gerektiği belirtilmiştir.

Söz konusu taşınmazın imar planları hazırlanırken kırsal yerleşik alan içinde kalan kısmı için <https://mpgm.csb.gov.tr/koy-imar-planlari-i-108323> web adresinde yazılı temel ilkeler ve belirtilen Çevre Düzeni Planının Kırsal Yerleşme Alanları başlığı altındaki hükümler başta olmak üzere bu planın pafta, rapor ve hükümlerine uyulması, ayrıca planın hazırlanması sürecinde 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Bakanlığın konuyla ilgili diğer mevzuatına uyulması, faaliyet konusu gereği diğer idarelerin ilgili mevzuatına uygun işlem yapılarak ilgili kurum ve kuruluşlardan her türlü izinlerin alınması ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 35 inci maddesi ile 2013/17 sayılı Bakanlığın Genelgesi gereği belediyelerce onaylanan planların kesinleşmesini takip eden on beş gün içinde İl Müdürlüğüne gönderilmesi hususu bildirilmiştir.

- Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü’nün 31.12.2024 tarih ve 215822 sayılı yazısında inceleme sahası içerisinde;
- “Su Kirliliği 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 (ASAT) Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği”nde belirtilen hükümlere uyulması gerektiği,
- Akifer verimini negatif etkileyecek faaliyetlerin yapılmaması, sızdırmazlığın tam olarak sağlanması ve kirlilik riski taşıyacak hiçbir sıvı ve katı atığın alıcı ortamlara bırakılmaması gerektiği,
 - Kanalizasyon sistemi bulunmayan bölgelerde evsel nitelikli atıksuların sızdırmaz özellikli fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla atıksu arıtma tesisine taşınması gerektiği, ayrıca katı atıklar için de gerekli tüm önlemlerin alınarak uygun şekilde bertaraf edilmesi, yeraltısu kaynaklarında kirlilik riski oluşturmamasının sağlanması gerektiği,
 - Bölgedeki içme suyu ihtiyacını karşılamak için su deposu, yeni sondaj alanlarına ve terfi merkezi ihtiyacını karşılamak amacıyla BHA ASAT olarak 500.00 m²’lik alanın E:0.50 H=2 kat olarak planlanması gerektiği
- hususları belirtilmiş olup bu hususlara ve mevzuat hükümlerine uyulması, ayrıca tüm risklerin hassasiyetle değerlendirilmesi şartıyla planlama çalışmasının uygun olduğu bildirilmiştir.
- T.C. Manavgat Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğü’nün 17.12.2024 tarih ve 262797510 sayılı yazısında; söz konusu alanda yapılacak çalışma için herhangi bir sakınca görülmediği bildirilmiştir.
 - T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü’nün 17.12.2024 tarih ve 1698993 sayılı yazısında; ilgili alan mevcut ve tasarlanan yol güzergahları dışında kaldığı için imar planı yapılmasında bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.
 - T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı 6. Bölge Müdürlüğü’nün 17.12.2024 tarih ve 17172269 sayılı yazısında; söz konusu alanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu’nun 2. maddesinde tanımlanan ve bu kanunun 3. maddesi uyarınca belirlenen “Milli Parklar”, “Tabiat Parkları” ve “Tabiat Koruma Alanları” içinde yer almadığı, 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu uyarınca Bakanlıkça belirlenen “Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Sahaları” ve “Üretim İstasyonları” içerisinde yer almadığı, 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği” hükümleri gereği sulak alan kapsamında kalmadığı, Kurumca tespit edilen “Taşağıl Devlet Avlağı” içerisinde yer aldığı, Müdürlükçe korunan diğer alanlara da girmediği tespit edildiği, sonuç olarak “Konut Alanı” amaçlı imar planı çalışması yapılmasında bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.
 - T.C. Antalya Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü’nün 11.12.2024 tarih ve 6068848 sayılı yazısında; bahse konu alanın 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırlarında kalmadığı, alanda Genel Müdürlükçe yürütülen herhangi bir çalışma olmadığı bildirilmiştir.
 - T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 19. Bölge Müdürlüğü’nün 09.12.2024 tarih ve 2821578 sayılı yazısında; planlama alanı üzerinde teşekküllerine ait bir tesis bulunmadığı, söz konusu saha içine isabet edecek şekilde bir tesisin yapılması gündeme geldiği takdirde buna yönelik imar planı tadilatları için gerekli müracaatların ilgili idarelere yapılacağı bildirilmiştir.

- T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 06.12.2024 tarih ve 1220626 sayılı yazısında; söz konusu parselde herhangi bir tesisin plan ya da projesi olmadığından görüşünün bulunmadığı bildirilmiştir.
- T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş'nin 3029250 sayılı yazısında; söz konusu çalışma alanına ait yazı eki, harita ve koordinatların incelendiği, sınırları belirtilen alanda Kuruluşun tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisin bulunmadığı bildirilmiştir.
- Akdeniz Elektrik Dağıtım Tesis Müdürlüğü'nün 20.12.2024 tarih ve 375345 sayılı yazısında; söz konusu alanda "Konut Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında kurum açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı, verilen bu görüşün yapılacak olan imar planına esas olup enerji müsaadesi anlamını veya buraya elektrik şebekesi yapılarak elektrik sağlanacağı anlamını taşımadığı bildirilmiştir.
- Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 28.05.2025 tarih 15713914 sayılı yazısında; söz konusu alanın 6831 sayılı yasanın 1. Maddesine göre orman sayılan yerlerden olmadığı, aynı yasa ile değişik 2. ve 2/B maddesi ile hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden olmadığı belirtilmiş, söz konusu 324 ada 52 nolu parselin "Konut Alanı" amaçlı imar planı yapılmasında sakınca olmadığı bildirilmiştir.

6. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT

Antalya İli, Manavgat İlçesi, Hatipler Mahallesi Sınırları İçerisinde Bulunan 324 Ada 52 Parselin 8834 m²lik Kısımına Ait 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Antalya Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 02.05.2025 tarihinde onaylanmıştır.

Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporuna göre; inceleme alanının tamamı "Yenimahalle Formasyonu" "Ply" formasyonuna ait kilitaşlarından oluşmakta olduğu belirlenmiştir. Fakat kilitaşı biriminin üst seviyelerinin atmosferik koşullara ve çevresel etkilere bağlı olarak alterasyona uğrayarak bozuşması, birimin kaya formundan çok zemin davranışı sunmasına olanak sağlamış olup, yapılaşmalar sırasında yapı temellerinin bu alterasyona uğramış seviyelere oturtulabilecek olmasından dolayı inceleme alanının tamamı yerleşime uygunluk açısından "Uygun Alanlar-1: Zemin Ortamlar" olarak değerlendirilmiş olup rapor ekinde verilen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli lokasyon, jeoloji, eğim ve yerleşime uygunluk haritalarında "UA-1" simgesiyle gösterilmiştir. Bu veriler doğrultusunda inceleme alanında aşağıdaki hususlara uyulmalıdır.

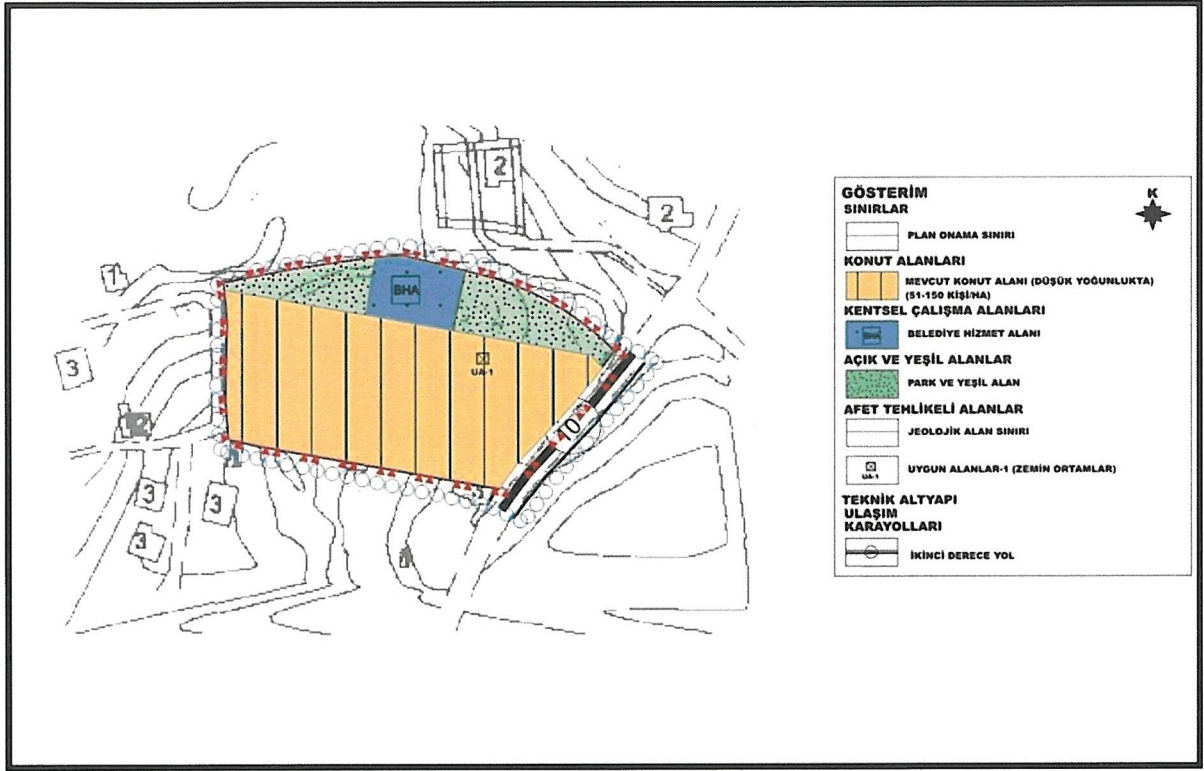
- Yapı temellerinin stabilitesi sağlanan homojen seviyelere oturtulması gerekmektedir.
- İnceleme alanında şişme beklenmemesine rağmen, kilitaşlarının üst seviyelerinin alteraston sonucu killeşebileceği öngörüsü doğrultusunda yapılaşmalar sırasında, bu birimin su ile temasından olabildiğince kaçınılmalı, yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yapılacak kazılarda oluşacak şevler, uygun projelendirilmiş istinat duvarları ile korunmalı, yüzey ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.

- Parsel bazlı zemin etüt çalışmalarında projeye esas yapı yüklerinin temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- İnceleme alanında stabilite problemi bulunmamaktadır. Ancak yapılaşma esnasında oluşturulacak derin kazılarla oluşacak şevlerden meydana gelecek, gerek alan içi, gerekse komşu parsel ve yollarda meydana gelebilecek stabilite problemlerine karşı kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalı bu şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat duvarı ile desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan herhangi bir kazı işlemi yapılmamalı, kazı güvenliği ve alınacak önlemlere ilişkin, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının (Yapı İşleri Genel Müdürlüğü) 31.08.2018 tarih ve 150340 sayılı genelgesi esaslarına mutlaka uyulmalıdır.
- 14 Temmuz 2007 gün ve 26582 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” esaslarına ve 18.03.2018 gün ve 30364 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Türkiye Deprem Tehlike Haritası ve Parametreleri Hakkında Bakanlar Kurulu kararı” ile 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” esaslarına mutlaka uyulmalıdır.
- Yukarıda önerilen tüm öneriler uzman mühendislerce projelendirilerek belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra plan uygulamasına izin verilmelidir.

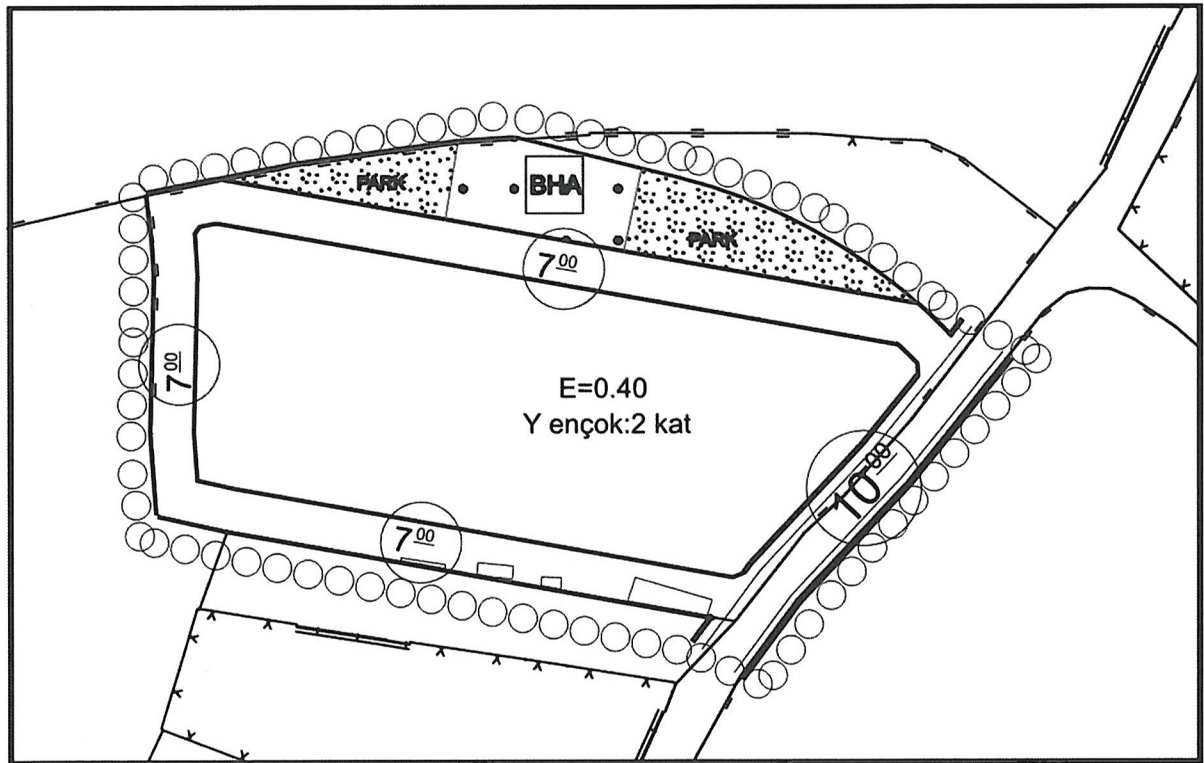
7. PLANLAMA KARARLARI

3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile alınan kurum görüşleri doğrultusunda Hatipler Mahallesi 324 ada 52 parsel numaralı taşınmazın köy yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kısmının “Konut Alanı” olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi hazırlanmıştır.

Hazırlanan imar planında; Hatipler köy yoluna bağlanarak yerleşimlere ulaşımın sağlandığı asfalt yol 10 metre 2. derece taşıt yolu olarak planlanmıştır. 10 metrelik yoldan planlama alanına hizmet edecek nitelikte 7 metrelik yollar önerilmiştir. Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü’nün 31.12.2024 tarih ve 215822 sayılı görüşü doğrultusunda parselin kuzey kısmında 500 m² büyüklüğünde Belediye Hizmet Alanı (BHA) ayrılmıştır. Planlama alanında yaşayacak nüfusun sosyal donatı ihtiyacını karşılama amaçlı yaklaşık 816 m² park alanı oluşturulmuştur. Parselin geriye kalan 5300 m² lik kısmı “Mevcut Konut Alanı” olarak planlanmıştır. Hem 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 124 kişi/ha olarak gerçekleşmektedir.



Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı Örneği



Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı Taslağı

Planlama alanında yapılaşma yoğunluğu (Emsal) 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak 0,40 olarak belirlenmiştir. Belirlenen yoğunluk kararı kapsamında planlama alanında $5300 \times 0,40 = 2120 \text{ m}^2$ inşaat alanı oluşmaktadır. Ortalama "100 m²" daire büyüklüğü ve "3,02" hane halkı büyüklüğü kabulü ile kişi başına yaklaşık $100 / 3,02 = 33,11 \text{ m}^2$ inşaat alanı hesaplanmaktadır. Bu kapsamda planlama alanında nüfus $2120 / 33,11 = 64$ kişi, hektar başına düşen yoğunluk ise 124 kişi/ha olarak gerçekleşmektedir.

ALAN DAĞILIM TABLOSU		
KULLANIM ALANLARI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORAN (%)
KONUT ALANI	5300 m ²	60
BELEDİYE HİZMET ALANI	500 m ²	5,7
PARK	816 m ²	9,2
YOLLAR	2218 m ²	25,1
TOPLAM	8834 m ²	100

Planlama alanında 816 m² yeşil alan planlanmış olup kişi başına düşen yeşil alan miktarı 12,8 m²/kişidir. Parselin yaklaşık 5300 m² lik kısmı konut alanı olarak planlanmıştır. Planda ayrılan yol, park ve belediye hizmet alanı terkleri ile parselde %40 civarında bir DOP oranı oluşmaktadır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notları şu şekildedir;

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. Nazım imar planı; plan notları ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.

1.2. 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 Hıfzısıhha 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.

1.3. Planlama alanında 02.05.2025 tarihinde Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hükümlere uyulacaktır.

1.4. "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" ile "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılara İlişkin Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

1.5. 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden yürürlüğe giren yönetmeliklere uyulacak, çevrenin korunmasına ve ekolojik dengenin bozulmamasına yönelik tedbirler alınacaktır.

1.6. 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" hükümlerine uyulacaktır.

1.7. Planlama alanında çevreyi bozacak ve zarar verecek atık tasfiye işlemleri yasaktır.

- 1.8. Her türlü sıvı ve katı atıkların gerekli önlemler alınarak uygun şekilde bertaraf edilmesi zorunludur.
- 1.9. Su kaynaklarının korunması ve suyun dengeli ve verimli kullanımı sağlanacaktır. Yer altı ve yer üstü su kaynaklarını kirletici faaliyetlere kesinlikle izin verilmeyecektir.
- 1.10. 1593 Sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu hükümlerine uyularak çevre ve toplum sağlığının korunmasına yönelik her türlü tedbirin alınması zorunludur.
- 1.11. T.C. Antalya Valiliği İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü'nün 17.12.2024 tarih ve 17172269 sayılı kurum görüşünde belirttiği hususlara uyulacaktır.
- 1.12. Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 14.01.2025 tarih ve 6227121 sayılı kurum görüşünde belirttiği hususlar uyulacaktır.
- 1.13. T.C. Antalya Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 02.01.2025 tarih ve 11385312 sayılı kurum görüşünde belirttiği hususlara uyulacaktır.
- 1.14. T.C. Antalya Valiliği İl Afet Ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 28.02.2025 tarih ve 1268355 sayılı kurum görüşünde belirttiği hususlara uyulacaktır.
- 1.15. Akdeniz Elektrik Dağıtım Tesis Müdürlüğü İnşaat Ve Kamulaştırma Yöneticiliği'nin 20.12.2024 tarih ve 375345 sayılı kurum görüşünde belirttiği hususlara uyulacaktır.
- 1.16. T.C. Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı Antalya Su Ve Atıksu İdaresi Çevre Koruma Ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 31.12.2024 tarih ve 215822 sayılı kurum görüşünde belirttiği hususlara uyulacaktır.
- 1.17. Botaş Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Etüt Ve Proje Daire Başkanlığı'nın 3029250 sayılı kurum görüşünde belirttiği hususlara uyulacaktır.
- 1.18. Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü Hidrolik Santraller Daire Başkanlığı Antalya Ve Yöresi Hes İşletme Müdürlüğü'nün 06.12.2024 tarih ve 1220626 sayılı kurum görüşünde belirttiği hususlara uyulacaktır.
- 1.19. T.C. Manavgat Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün 17.12.2024 tarih ve 262797510 sayılı kurum görüşünde belirttiği hususlara uyulacaktır.
- 1.20. T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 17.12.2024 tarih ve 1698993 sayılı kurum görüşünde belirttiği hususlara uyulacaktır.
- 1.21. T.C. Orman Genel Müdürlüğü Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 28.05.2025 tarih ve 15713914 sayılı kurum görüşünde belirttiği hususlara uyulacaktır.
- 1.22. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 19. Bölge Müdürlüğü'nün 09.12.2024 tarih ve 2821578 sayılı kurum görüşünde belirttiği hususlara uyulacaktır.
- 1.23. Burada yer almayan hususlarda onaylı; Hatipler Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı İle 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

- 2.1. Plan onama sınırı içerisinde yer alan Mevcut Konut Alanında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde konut alanı tanımında yer alan hükümler uygulanır. Mevcut konut alanlarında Emsal (E):0.40'tır.
- 2.2. Plan onama sınırı içerisinde yer alan Belediye Hizmet Alanında; belediye hizmet yapıları ve tesisleri, sosyal ve sportif amaçlı yapılar ile kültürel tesisler, hizmet binaları, kapalı-açık pazar yeri, kadın sığınma evi, kreş, itfaiye binası, otopark alanları, spor sahaları, düğün salonu, lojman, muhtarlık binaları, sağlık müdürlüğü binası, zabıta müdürlüğü binası, idari binalar, mezbahane, arıtma tesisleri, wc, karantina binası, belediye çöp ayrıştırma tesisleri, arıtma terfi ve pompaj istasyonları, turizm ve tanıtım, günöbirlik sergi ve satış ünitelerini içeren faaliyetler ile belediyeye gelir getirici diğer faaliyetler yer alabilir.
- 2.3. Plan onama sınırı içerisinde yer alan park alanları; yeşil bitki örtüsü ile toplumun yararlanmasına yönelik ve dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. Belediye encümenince

uygun görülmesi halinde 15 m²'yi geçmeyen büfeler, aile çay bahçesi, süs havuzu, pergoleler, genel wc., otopark ile gerekli hallerde açık spor tesisleri yapılabilir.

Abdurrahim ULUSOY
(A) Grubu Şehir Plancısı
Dip.No: 18363 Oda No: 522
Kızılay Mah. Samer 2 Sk. No: 35/2
Çankaya / ANKARA
Mithatpaşa V.D.: 890 000 5440
Gsm: +90 533 776 52 27

YUNUS EMRE AKGÜN
Şehir ve Bölge Plancısı, Oda Sicil No: 673
Eski Hisar Mh. Demokrasi Blv.
No: 73/9 Manavgat
Tel: 0532 356 22 18 - 0242 746 44 16
MANAVGAT V.D. T.C. 606 940 778 72

 CN3OARY3	MD Tarihi: 17.07.2025 Proje Kayıt No: 07-2025-096 Üye: YUNUS EMRE AKGÜN (5295)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	
TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
	MD Tarihi: 17.07.2025