



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



Sayı : E-10395726-105.03-554003
Konu : Konyaaltı, Geyikbayırı 465 Ada 22 Parsel
Eko-Turizme İlişkin 1/25000 Nip Değişikliği

11.06.2025

BAŞKANLIK MAKAMINA

Antalya İli, Konyaaltı İlçesi, Geyikbayırı Mahallesi 465 ada 22 parselin Eko-Turizm Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Serkan TEMUÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

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

Ekler :

- 1 - Mevcut Öneri 1/25.000 NİP Değişikliği
- 2 - Plan Değişiklik Raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: bf5ee37b-40e3-4f70-8e54-4c4393cd0d6b

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: Başak GÜNEŞ TOK
Şehir Plancısı
Telefon No: -



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (KONYAALTI) BELEDİYESİ

MAHALLE : GEYİKBAYIRI MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 465 ADA 22 PARSEL

PAFTA NO: O24-B3

MEVCUT PLAN

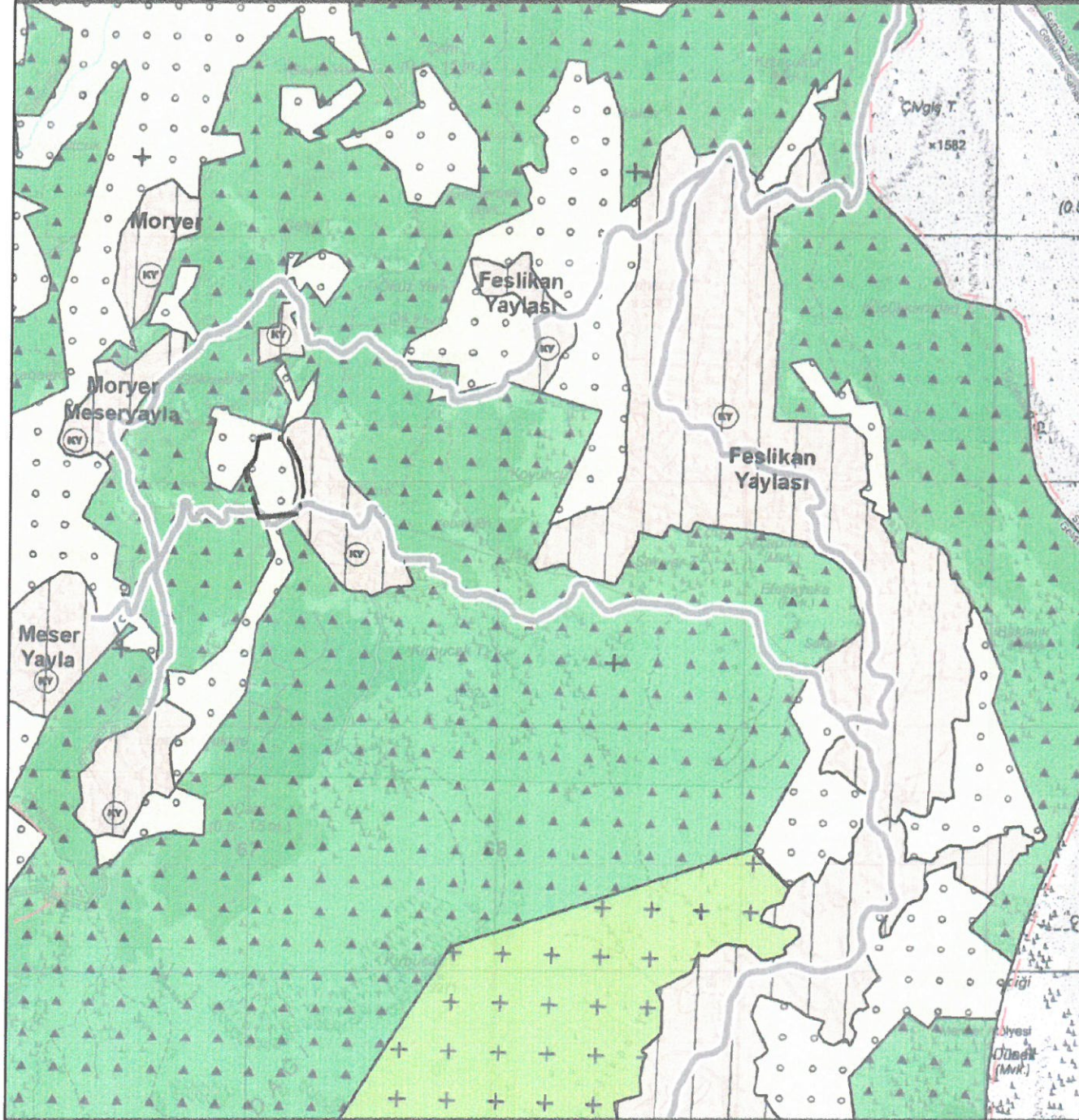
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/25000

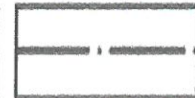
PLAN NOTU

1. Antalya İli , Merkez 6 İlçeyi kapsayan (Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik)
1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

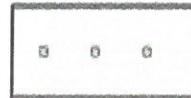
ÖNERİ PLAN



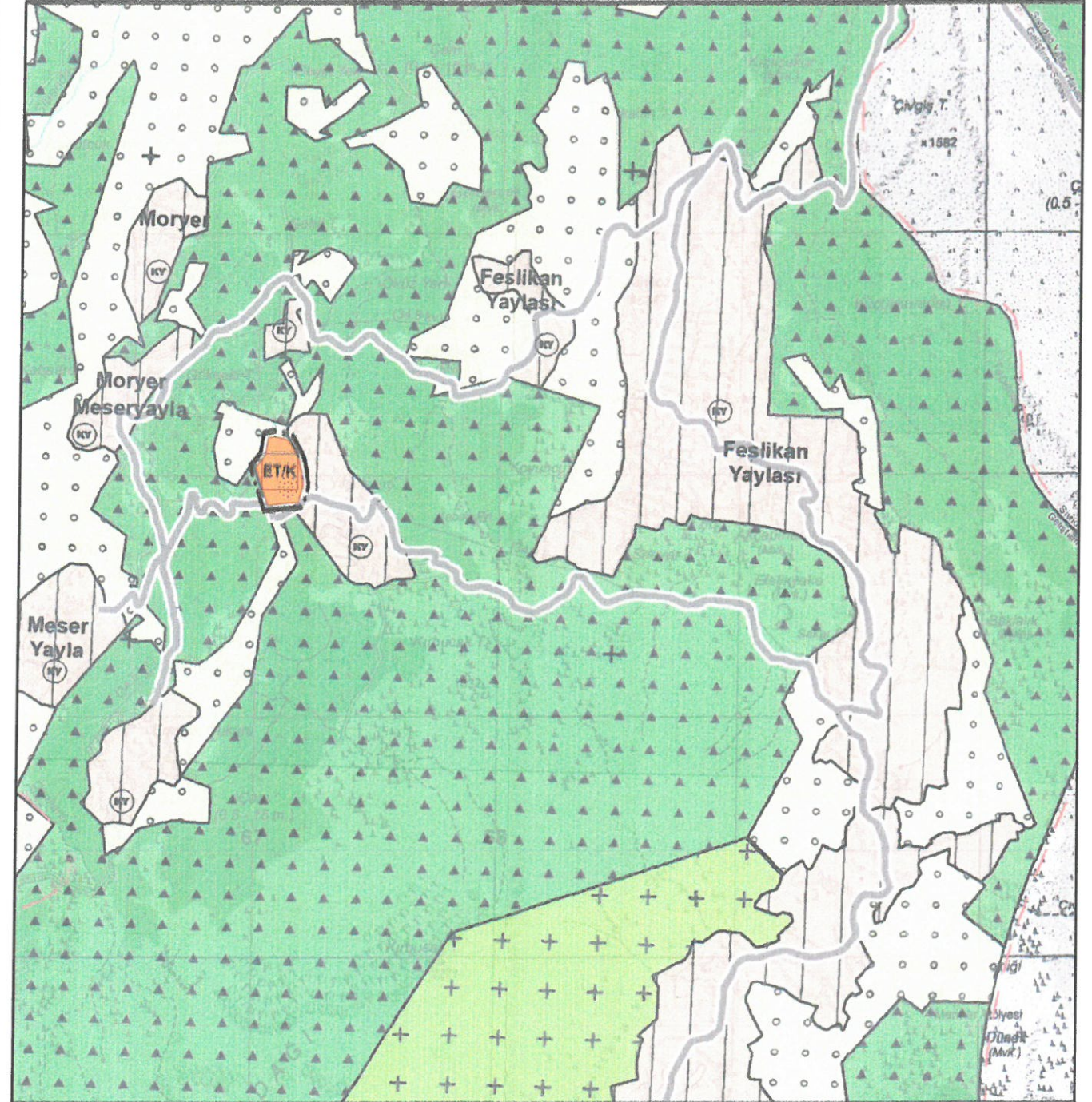
GÖSTERİM (LEJAND)



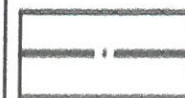
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI



TARIM ALANI



GÖSTERİM (LEJAND)



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI



EKOTURİZM/KIRSAL
TURİZM ALANI

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (KONYAALTI) BELEDİYESİ
GEYİKBAYIRI MAHALLESİ
465 ADA 22 PARSEL
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili, Konyaaltı ilçe sınırları içerisinde, tapunun Geyikbayırı Mahallesi 465 ada 22 parseline kayıtlı, yaklaşık 4,3 ha (43.125,95 m²) büyüklüğündeki alanda, O24-B-3 numaralı 1/25000 ölçekli paftaya giren 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Antalya ili, Konyaaltı ilçesi, Geyikbayırı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 465 ada 22 parselde 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılması amaçlanmaktadır.

Dünya genelinde her sektörde doğal yaşamı korumaya ve sürdürülebilirliğini sağlamaya yönelik çeşitli alternatifler ortaya çıkarken turizm de gün geçtikçe alternatif turizm çeşitlerine doğru evrildiği görülmektedir. Bu süreçte doğal değerlerin koruyan ve koruma kullanma dengesi göz önünde bulunduran Eko-Turizm karşımıza çıkmaktadır.

Eko-Turizm kavramının ulusal ve uluslararası tanımlarına bakıldığında; ziyaretçinin temel motivasyonunun, ekosistemin bütünlüğünü korumak ve yerel halkın refahını artırmak için sorumluluk bilinciyle biyolojik ve kültürel çeşitliliği gözlemlemek, öğrenmek, keşfetmek, deneyimlemek ve takdir etmek olduğu, doğa temelli bir turizm faaliyetidir.

Eko-Turizm, biyolojik çeşitliliğin, doğal çevrenin ve kültürel varlıkların korunmasına yönelik farkındalığı hem yerel halk hem de ziyaretçiler için artırmakta ve ekosistem üzerindeki olumsuz etkiyi en aza indirmek için özel yönetim süreçleri gerektirmektedir.

Eko-Turizm alanları doğal yaşama aktif katılımın sağlarken çevreyi koruyan, turizmin doğal ve geleneksel çevreye karşı tahribatını minimuma indirilmesini sağlayan, çevreye duyarlı ve uyumlu bir turizm çeşididir.

Planlama alanı Konyaaltı ilçesi, doğal yapısı, koruma alanları ve tarihsel doku yönünden zengin olup turizm açısından ülke ölçeğinde önem taşımaktadır. Söz konusu Geyikbayırı Mahallesi 465 ada 22 parselde doğal değerleri koruma ve kullanma dengesini göz önünde bulundurarak Eko-Turizm/Kırsal Turizm Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanması amaçlanmaktadır.

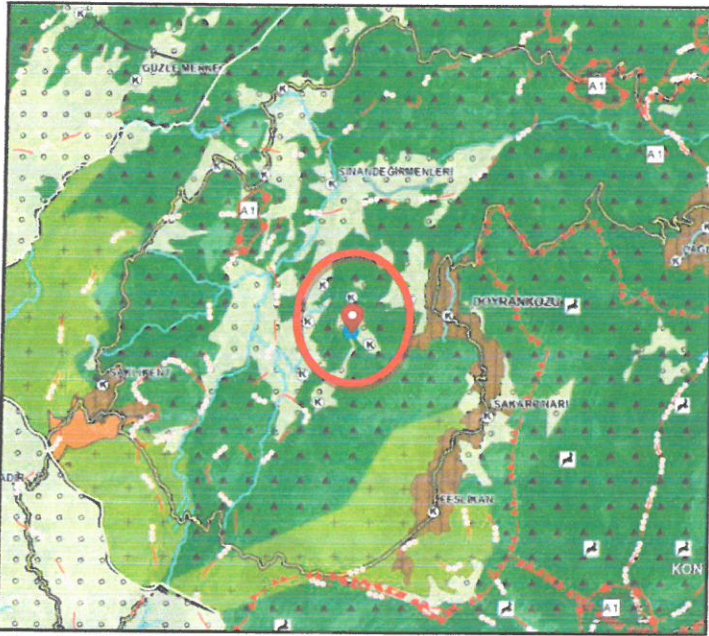
3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Söz konusu planlama alanını kapsayan; 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

Planlama alanını kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları bulunmaması birlikte parselin doğu ve güney bitişiği ile yakın ve uzak çevresinin geçmiş dönemlerde 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planları onaylanmış, 3194 sayılı İmar Kanunu gereği İmar Uygulaması yapılmış ve ruhsatlı yapılar da halen yapılmaya devam etmektedir. Bölgenin yaz aylarında oldukça konforlu serin bir iklim yapısının olması nedeniyle yaz aylarında yaşam hareketliliği artmaktadır.

3.1. Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08.02.2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Karamamesi'nin 102 maddesi uyarınca onaylanmıştır. Onaylanan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde planlama alanı "Tarım Alanı" olarak planlıdır.



Plan 1: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Hükümleri'nde yer alan "9.12.2 EKO-TURİZM ALANLARI" başlıklı madde 19.12.2022 tarihinde onaylanmış olup aşağıda verilmiştir.

9.21.2 EKO-TURİZM ALANLARI

9.21.2.1 Bu plan ile belirlenen veya alt ölçekli planlarda belirlenebilecek olan bu alanlarda; turizm tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uygun olan, ekolojik yapı ile bütünleşik kırsal turizm tesisleri ile bunlara hizmet veren spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir. Bu alanlarda yer alacak konaklama tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik uyarınca "kırsal turizm tesisleri" olarak belgelendirilecektir.

9.21.2.2 Eko-turizm alanları için öncelikle imar planını onaylamaya yetkili idareye başvurulur. Başvuruların değerlendirilebilmesi için yetkili idarece Bakanlık/Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü dahil ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması zorunludur.

9.21.2.3 Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.

9.21.2.4 Eko-turizm alanı olarak belirlenebilecek alanlarda uygulama öncesi toplam alan büyüklüğü en az 15.000 m² olacaktır. Bu alanlarda uygulamalar ada bazında yapılacak, alanın toplam yüzölçümünün en az %30'luk bölümü, yapı yapılmayacak şekilde açık alan olarak planlanacaktır. Bu alanlarda min. ifraz şartı 10.000 m²'dir. 20.000m² üzerinde büyüklüğe sahip olanlar ise toplam inşaat alanı 2.000 m²'yi geçmeyecek şekilde düzenlenecektir.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları Emsal:0,10 Yençok: 2 kattır. Kat yükseklikleri yöresel, coğrafi koşullar ve iklim koşulları dikkate alınarak belirlenir. Bu tesislerde en fazla bir bodrum katı yapılabilir. Bodrum katlarda konaklama üniteleri yer alamaz. Bodrum katta yalnızca bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak üniteler yer alabilir. Ayrı yapılar olarak düzenlenen konaklama birimlerinde bodrum kat sadece ana yapıda yer alabilir.

9.21.2.5 Bu alanlarda yer alacak turizm belgeli konaklama tesisi tek bir bağımsız bölüm olacaktır. Bu alanlardaki konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı ve kat mülkiyeti gibi şerhe konu haklar tesis edilemez.

9.21.2.5 Bu alanlarda yer alacak turizm belgeli konaklama tesisi tek bir bağımsız bölüm olacaktır. Bu alanlardaki konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı ve kat mülkiyeti gibi şerhe konu haklar tesis edilemez.

9.21.2.6 Konaklama tesisi için yetkili idareden işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınması sonrasında ruhsat tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığından alınacak turizm işletmesi belgesi ilgili idaresine ibraz edilecek ve bu plan hükmünün yetkili idare tarafından takibi ve denetimi yapılacaktır.

9.21.2.7 06.05.2022 tarihinden önce, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alma süreci başlatılarak ilgili idaresine yapılan eko turizm amaçlı imar planı başvuruları, eko turizm amaçlı onaylı imar planlarında emsal ve yoğunluk artışı ve sınır değişikliğini içermeyen imar planı değişiklik başvurularına yönelik iş ve işlemler, 06.05.2022 onay tarihli eko turizm amaçlı çevre düzeni planı değişikliği öncesinde belirtilen koşullar doğrultusunda ilgili idaresince "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" kapsamında değerlendirilir."

3.2. Mevcut 1/25.000 ölçekli Nazım Planı

Planlama alanını kapsayan Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 – 594 sayılı kararı ile onaylanmış, 09/10/2017 – 844 sayılı kararı ile kesinleşmiştir. Söz konusu 465 ada 22 parsel "Tarım Alanı" kullanımında yer almaktadır. Planlama alanının doğu bitişiğinde ve yakın çevresinde geçmiş dönemlerde alt ölçekli planları ve imar uygulamaları yapılmak suretiyle kesinleşmiş imar planları ve ruhsatlı yapılar yer almaktadır. Bu bölgede ve geniş coğrafyasında Antalya'nın sıcak ikliminden uzaklaşarak yazlık amaçlı kullanımların yoğunluk kazandığı , arazi yapısı nedeniyle dağınık ama imar planlı bölgelerden oluşan yerleşim alanları mevcuttur.



Plan 2: 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı

3.3. Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanına ilişkin mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

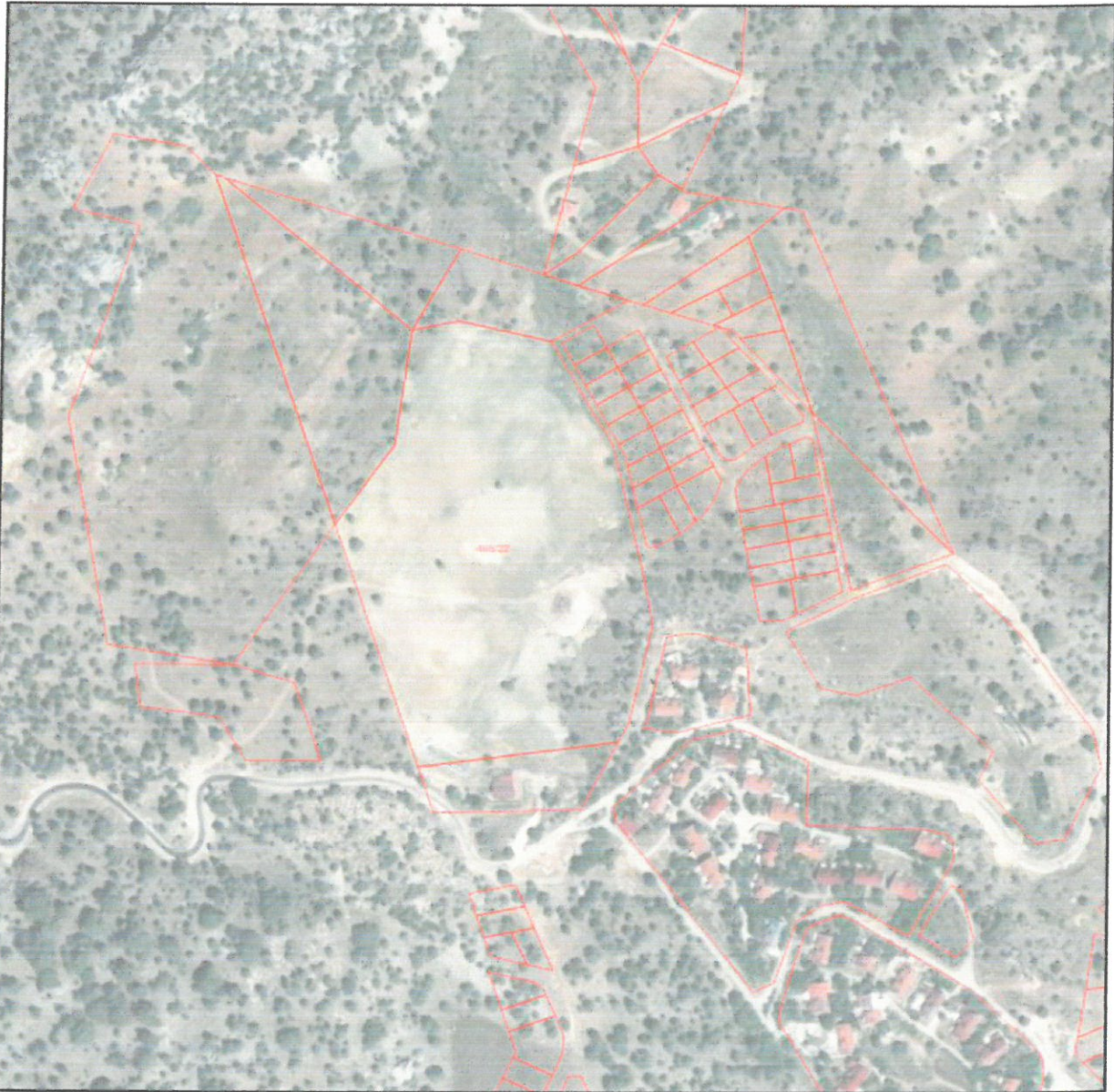
Ancak 465 ada 22 parselin doğu ve güney kesimleri ile yakın ve uzak bölgelerinde 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı ve imar uygulaması yapılarak imar parseli haline gelmiş , kısmen yapılanmaları gerçekleşmiş konut alanları bulunmaktadır.

Bölgede iklim koşulları nedeniyle özellikle sıcak yaz aylarında oldukça konforlu iklim koşulları oluşmakta , bu özellikleri yönüyle de yazlık konut yapıları olarak yapılanmalar gerçekleşmektedir.

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama alanı; Antalya ili, Konyaaltı ilçesi, Geyikbayırı Mahallesi, 465 ada 22 parseli kapsamaktadır. Söz konusu 465 ada 22 numaralı parselin büyüklüğü 43.125,95 m² büyüklüğündedir.

Planlamaya konu parselin mülkiyeti özel mülkiyet olup, parsel içerisinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Resim 2: Güncel Uydu Görüntüsü ve Kadastral Durum

5. JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

"Antalya İli, Konyaaltı İlçesi, Geyikbayırı Mahallesi, 465 Ada 22 Parselde Sınırları Belirtilen 4.32 Ha'lık Alanın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" incelenmiştir. 12.05.2025 tarihinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda;

"XII - İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ

İnceleme alanında yapılan arazi incelemeleri, jeolojik, jeoteknik, jeofizik, morfolojik ve hidrojeolojik değerlendirmeler sonucu inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 1 kategoride değerlendirilmiştir.

XII.1. Önemli Alanlar 2.3

İnceleme alanındaki hakim litolojinin Keçili Formasyonuna ait kırıntılı düşük dayanımlı ofiyolitik birim bulunduğundan Önemli Alanlar 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar

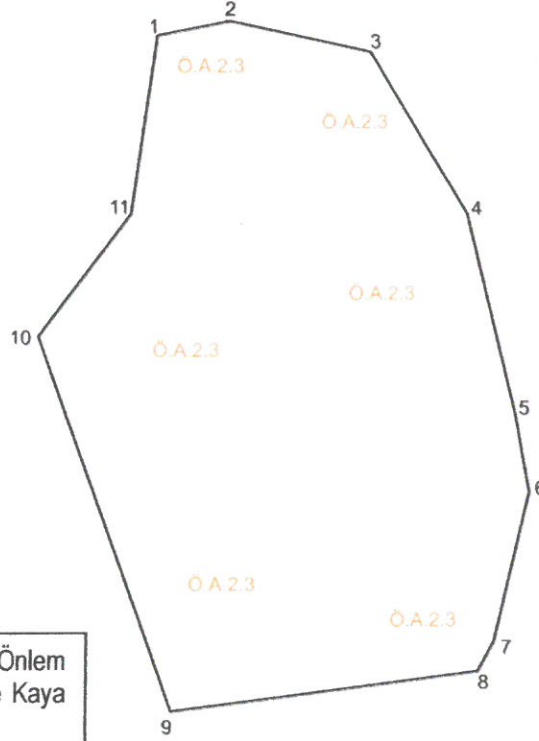
XII.2. Önemli Alanlar 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar

Topografik eğimin % 20-30 (orta eğimli) arasında olduğu, hakim jeolojik birimin gri renkli ,düşük dayanımlı kolay ayrışabilen kırıntılı ofiyolit olduğu için; Önemli Alanlar 2.3 olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritasında Ö.A.-2.3 simgesi ile gösterilmiştir.

- %20-30 eğim bulunan İnceleme alanında stabilite problemlerinin yaşanmaması için altere olmuş yumuşak doğal dolgunun tamamen sıyrılarak yapı temellerinin aynı jeoteknik özellikteki seviyeler üzerine oturtulması gerekmektedir.
- Çalışma alanı SK-3 kuyusunun yer aldığı yamaçta yapılan duraylılık analizlerinde, $G_s = 3.135 > 1,50$ çıkmasından dolayı, heyelan gözlenmemekte olup ,Ancak aktif heyelan bölgesinde olduğundan Doğal şevler ile kazı ile oluşturulacak yapay şevlerde kinematik analizler yapılarak düzlemsel kayma, kama türü yenilme ve devrilme türü yenilme olasılıkları araştırılarak gerekli önlemlerin yapılaşma öncesinde (betonarme istinat, ankrajlı-destek kirişli esnek dayanma yapıları vb. önlemler) uzman mühendislerce projelendirilerek gerekli önlemler alınmalıdır.İnceleme sahası, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca hazırlanan İl Heyelan Duyarlılık Haritalarına (20m) göre çok yüksek duyarlılık alanında yer almaktadır. Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğünce hazırlanan heyelan haritaları incelendiğinde aktif heyelan alanında yer aldığı görülmektedir. Yapılan arazi gözlemlerinde tümsekli topoğrafyaya sahip alanda yüzeysel akmalar (Krip) gözlemlenmiş olduğundan arazinin stabilitesini bozacak derin kazılardan ve araziye ilave yük getirecek dış yüklerden kesinlikle kaçınılmalıdır.
- İnceleme alanımızda stabilite problemleri yaşanmaması için parsel bazlı zemin etütlerinde, stabilite analizleri ayrıntılı olarak yamaçlar boyunca yapılmalı, mevcuttaki veya sonradan açılan şevlerin yatırılması, kademe oluşturulması gibi yöntemlerle eğim değerlerinin düşürülmesi, şevlerin uygun istinat yapıları ile desteklenmesi gerekmektedir.
- İnceleme alanındaki hakim litolojinin kil boyutundan blok boyutuna değişen tutturulmamış malzeme niteliğinde olması sebebiyle hesaplanan taşıma gücü değerleri sadece veri niteliğinde olup, Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ile temellerin oturduğu seviyelerin mühendislik parametreleri ile taşıma gücü ayrıntılı olarak hesaplanmalı, oturma ve şişmeye ilişkin mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- Mevsimsel olarak değişim gösterebilecek olan yer altı su seviyesi ve yer üstü sularının tamamının inceleme alanına olan etkisi dikkate alınarak planlama aşamasında ve sonrasında drenaj hattı v.b. gibi yöntemlerle ortamdaki uzaklaştırılarak suyun yapı temellerinden uzak tutularak gerekli mühendislik tedbirlerinin proje müellifleri tarafından alınması gerekmektedir.
- 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.
- Çalışma Alanının 1. Derece koruma alanında kaldığı görülmüştür. Buna göre; bölgenin hassasiyetini de göz önüne alarak, Bölge Müdürlüğü görüşü istenen söz konusu alanın, öncelikle kanalizasyon altyapısı tamamlanmalıdır. İzin istenen alanda mevcutta konut olması durumunda ise kanalizasyon inşaatı tamamlanıncaya kadar konutların

fosseptik çukurlarının sızdırmazlıkları sağlanmalıdır. Görüş sorulan alanda ayrıca; Kirlilik riski ve baskısı taşıyan tüm faaliyetlere karşı önlem alınmalı, katı-sıvı atıklar yeraltına atılmamalıdır. Düdenlere ve yeraltına hiçbir şekilde kuyu açarak, yüzeyi göllendirerek, atık su deşarjı yapılmamalıdır. çevre yerleşiminin kullanımında olan YAS Kullanma Belgeli kuyularına ve kaynak sularına zarar verilmemeli, koruma altına alınmalıdır. İnceleme alanında DSİ görüşü dikkate alınarak planlamaya gidilmelidir. (EK 18 DSİ kurum görüşü)

- 14 Temmuz 2007 gün ve 26582 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" esaslarına ve 18.03.2018 gün ve 30364 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan "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 önlemler uzman mühendislerce projelendirilerek belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra plan uygulamasına izin verilmelidir.



Önemli Alan 2.3:(ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket)

6. KURUM GÖRÜŞLERİ

- **Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Çevre, Emlak Ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı'nın**, 11.11.2024 tarih ve 1205630 sayılı kurum görüşünde; "Söz konusu parselde herhangi bir tesisimiz plan ya da projemiz olmadığından görüşümüz bulunmamaktadır." şeklinde belirtilmiştir.

- **Antalya Valiliği, Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün**, 11.12.2024 tarih ve 11202957 sayılı kurum görüşünde; "Bu kapsamda, yapılması istenilen " Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı " amaçlı imar planı çalışmalarına ilişkin iş ve işlemlerin; 1/100.000 ölçekli ÇDP'nin "9.21.2 Eko-Turizm Alanları" başlığı altında yer alan hükümler doğrultusunda, 1/100.000 ölçekli ÇDP'de değişikliğe gerek kalmaksızın ilgili idaresince yürütülebileceği, ancak turizm tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uygun olan, ekolojik yapı ile bütünleşik kırsal turizm tesisi belgeli tesisler dışında turizm amaçlı imar planı çalışmalarının yürütülemeyeceği hususunda," denilmektedir.

- **Antalya Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün**, 06.11.2024 tarih ve 1136437 sayılı kurum görüşünde; "Müdürlüğümüzce yapılan inceleme arşiv taraması, mevcut raporların, haritaların ve uydu görüntülerinin değerlendirilmesi niteliğinde olup, görüş talep edilen alan için afetsellik açısından riskli bölgeleri kapsayacak şekilde aletsel ölçümlere dayalı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu hazırlanmalı, raporun yapımı aşamasında bölgenin afetselliği (heyelan, deprem, sel, kaya düşmesi vs.) ile ilgili konulara özellikle dikkat edilerek afet riski titizlikle incelenmeli ve

olası risklere karşı raporda belirtilen önlemlere uyulmalı, rapor sonucunda alanın afet bakımından riskli bulunması durumunda yapılaşmaya gidilmemesi, alanda yapılacak olan her türlü yapıda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır." denilmektedir.

- **Konyaaltı Kaymakamlığı, İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün**, 21.11.2024 tarih ve 16820 sayılı kurum görüşünde; "Ekoturizm/Kırsal Turizm yapımı aşamasında, katı ve sıvı atıkların ilgili mevzuatlar çerçevesinde bertarafının sağlanması, 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu hükümlerine uygun olarak, çevre ve toplum sağlığının korunmasına yönelik gerekli tedbirlerin alınması, ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması şartıyla, yazıda belirtilen parselde Ekoturizm/Kırsal Turizm imar planı düzenlenmesinde çevre ve toplum sağlığı yönünden herhangi bir sakıncanın olmayacağını bildirir inceleme ve kanaat raporudur." denilmektedir.

- **Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın**, 03.12.2024 tarih ve 209937 sayılı kurum görüşünde; "Görüş istenen taşınmaz, DSI Genel Müdürlüğü tarafından 28/12/2009 tarih ve 27446 sayılı Resmi Gazete' nin Çeşitli İlanlar kısmında yayımlanmış olan "Antalya Yemişpınarı-Kargılıçesme İçme Suyu Kaynakları Koruma Alanı İlan" ında verilen 1.Derece Koruma Alanı içerisinde kalmaktadır. Görüş istenen taşınmazda Ekoturizm/Kırsal Turizm amaçlı imar planı yapılmasında, "Antalya Yemişpınarı-Kargılıçesme İçme Suyu Kaynakları Koruma Alanı İlanı" hükümleri, "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" ve ASAT Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği hükümlerine uyulması gerekmektedir.

3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre, düzenleme ortaklık payı (DOP), düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgede yaşayanların ihtiyacı olan ve herkesin ortak kullanabileceği, kamusal alanı ifade eder. Bu oran 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre % 45 olarak belirtilmektedir. Bu alanlar yol, park, otopark, yeşil alan, ibadet yeri, karakol, pazar yeri, teknik altyapı alanı, su yolu, kamuya ait trafo alanı ve belediye hizmet alanı vb... ortak alanlar olarak ayrılması kanunen gerekliliktir.

Cumhurbaşkanlığının 17.05.2024 tarih ve 32549 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 2024/7 sayılı Genelgesinde belirtilen kamu kurum ve kuruluşlar tarafından taşınmaz edinilmesi, kiralanması ve kullanılmasına yönelik tasarruf tedbirleri gereğince yer temin edilememesi nedeniyle bölgenin ihtiyacı olan alanların temin edilebilmesi için 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre DOP oranından giderilmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

Bölgede yüksek kottan olacak şekilde su deposu vb... hizmetlerin, Genel Müdürlüğümüzce sürdürülebilmesi için BHA ASAT olarak 500,00 m2'lik alanın; E:0.50 H=2 Kat olarak planlanması gerekmektedir.

Yukarıda bahsi geçen hususlara ve mevzuat hükümlerine uyulması, ayrıca tüm risklerin hassasiyetle değerlendirilmesi gerekmektedir. Görüş bölgesinin içme suyu kaynaklarının kısıtlı olması ve su temini bakımından kurak periyotta bulunması nedeniyle içme suyunun özenli ve planlı kullanılması gerekmektedir. Bu nedenle yapılacak çalışmaların, özellikle yaz aylarında su arzının minimum düzeyde olacağının bilinciyle ve yukarıda verilen şartlar doğrultusunda yapılması gerekmektedir." denilmektedir.

- **Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 13. Bölge Müdürlüğü, Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün**, 04.12.2024 tarih ve 5303390 sayılı kurum görüşünde; "Yukarıda belirtilmiş olan hususlara, Koruma alanı ilan hükümleri ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinin ilgili maddelerine, Yeraltı sularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkında yönetmeliğin ilgili maddelerine, kanunun ve genelgelerin diğer ilgili maddelerine uyulması şartı ile Konyaaltı İlçesi, Geyikbayırı Mahallesi, 465 ada 22 parsel numaralı sahada Eko Turizm/Kırsal Turizm amaçlı İmar Planı yapılmasında Kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

- **Orman Genel Müdürlüğü, Antalya Orman Bölge Müdürlüğü, Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nün**, 16.01.2025 tarih ve 14393455 sayılı kurum görüşünde; "Konyaaltı Orman İşletme Müdürlüğümüzün 06.01.2025 tarih ve 14293229 sayılı yazısında yapılan inceleme neticesinde; 6831 sayılı yasanın 1. maddesine göre orman sayılan yerlerden olmadığını, aynı yasa ile değişik 2. ve 2/B maddesi ile hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden olmadığını bildirmiştir.

Antalya İli, Konyaaltı İlçesi, Geyikbayırı Mahallesi sınırları içinde ilgili dilekçeye konu parselde imar planı yapılmasında; kurumumuz açısından sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

- **Karayolları Genel Müdürlüğü, 13. Bölge Müdürlüğü'nün**, 08.11.2024 tarih ve 1666932 sayılı kurum görüşünde; "İlgili alan, mevcut ve tasarlanan yol güzergâhlarımız dışında kaldığı için Eko Turizm/Kırsal Turizm amaçlı imar planı yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca yoktur." denilmektedir.

- **Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün**, 29.11.2024 tarih ve 6012164 sayılı kurum görüşünde; "Bu bağlamda; Antalya İli, Konyaaltı İlçesi, Geyikbayırı Mahallesi sınırları içerisinde özel mülkiyete ait 465 ada 22 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Ekoturizm/Kırsal Turizm Amaçlı İmar Planı yapılmasında 2863 sayılı yasanın kültür varlıklarına yönelik kısmı açısından sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

- **Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü, 19. Bölge Müdürlüğü (Antalya), Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün**, 12.11.2024 tarih ve 2772562 sayılı kurum görüşünde; "Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemeler sonucunda ilgi yazıda belirtilen planlama alanı üzerinde Teşekkülümüze ait bir tesisimiz bulunmamaktadır. Söz konusu saha içine isabet edecek şekilde bir tesisimizin yapılması gündeme geldiği takdirde buna yönelik imar planı tadilatları için gerekli müracaatlar ilgili İdarelere yapılacaktır" denilmektedir.

- **Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş. Tesis Müdürlüğü, İnşaat ve Kamulaştırma Yöneticiliği'nin**, 25.11.2024 tarih ve 370067 sayılı kurum görüşünde; "Söz konusu; Antalya ili, Konyaaltı İlçesi, Geyikbayırı Mahallesi 465 ada 22 parsel incelenmiş olup "Ekoturizm/Kırsal Turizm" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı hususunda;" denilmektedir.

- **Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, Özel Alanlar Ve Harita Dairesi Başkanlığı'nın**, 10.11.2024 tarih ve 2024530238 sayılı kurum görüşünde; Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında 07.11.2024 tarihinde yapılan incelemede; talep edilen proje alanının yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat sahası ile girişimli olmadığı tespit edilmiş olup, ekte belirtilen koordinatlar dâhilindeki toplam 4,30 hektar alanda Ekoturizm-Kırsal Turizm Alanı amaçlı imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığına karar verilmiştir." denilmektedir.

- **Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın**, 06.11.2024 tarih ve 40489 sayılı kurum görüşünde; "İlgi yazı ekleri tarafımızca incelenmiş olup Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır." denilmektedir.

- **Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım Ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün**, 25.11.2024 tarih ve 5971603 sayılı kurum görüşünde; "Söz konusu taşınmaz, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi içerisinde kalmamaktadır. Anılan alanda Genel Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir çalışma bulunmamaktadır." denilmektedir.

- **Tarım ve Orman Bakanlığı, 6. Bölge Müdürlüğü, Antalya Şube Müdürlüğü-Güllük Dağı Milli Parklar Şenliği'nin**, 06.12.2024 tarih ve 17008173 sayılı kurum görüşünde; "Sonuç olarak; Antalya İli, Konyaaltı İlçesi, Geyikbayırı Mahallesi sınırları içerisinde 465 ada 22 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Ekoturizm/Kırsal Turizm amaçlı imar planı çalışması yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

- **Tarım ve Orman Bakanlığı, 6. Bölge Müdürlüğü, Antalya Şube Müdürlüğü'nün**, 17.12.2024 tarih ve 17161772 sayılı kurum görüşünde; "Buna göre; Antalya İli, Konyaaltı İlçesi, Geyikbayırı Mahallesi sınırları içerisinde 465 ada 22 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Ekoturizm/Kırsal Turizm amaçlı imar planı çalışması yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

- **Antalya Valiliği, İl Jandarma Komutanlığı'nın**, 20.11.2024 tarih ve 33975307 sayılı kurum görüşünde; "Söz konusu taşınmazın Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli taşınmazlardan olmadığına yukarıda belirtilen açıklamalar doğrultusunda yürütülmesini rica ederim." denilmektedir.

- **Antalya Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün;** 13.03.2025 tarih ve 18396693 sayılı kurum görüşünde; "Söz konusu talebe istinaden, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve bu Kanuna dayalı olarak çıkarılan diğer tüm mevzuat hükümleri çerçevesinde, dosya ve arazi mahallinde incelemeler yapılarak hazırlanan etüt raporunda yapılan değerlendirme sonucu, "Eko Turizm/Kırsal yapılmak istenen Konyaaltı İlçesi, Geyikbayırı Mahallesi Turizm" Amaçlı İmar Planı 465 ada 22 parsel numaralı taşınmazı kapsayan toplam 4,3125 hektarlık alan Kuru Marjinal Tarım Arazisi olarak sınıflandırılmıştır.

Antalya İli, Konyaaltı İlçesi, Geyikbayırı Mahallesi 465 ada 22 parsel numaralı taşınmazı kapsayan toplam 4,3125 hektarlık alan Kuru Marjinal Tarım Arazisi olarak sınıflandırılan alanda Dsi 13 Bölge Müdürlüğü'nün ekte bulunan 5330644 sayılı yazısında belirtilen şartlara uyulması gerekmekte olup, "Eko-Turizm/Kırsal Turizm" Amaçlı İmar Planı yapılması ile ilgili tarım dışı amaçla kullanım talebi, 5403 sayılı Kanun'un 13. maddesi kapsamında yazımız ekinde bulunan 18290323 sayılı Valilik Makamının Olur'u ile uygun görülmüştür." denilmektedir.

7. PLANLAMA KARARLARI

Antalya ili, Konyaaltı ilçesi, Geyikbayırı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 465 ada 22 parselde Eko-Turizm/Kırsal Turizm Alanı amaçlı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Parselin doğusunda ve güneyinde onaylı imar planları ve imar uygulaması ile oluşan imar parselleri ile kısmen ruhsatlı yazlık konut yapıları bulunmaktadır

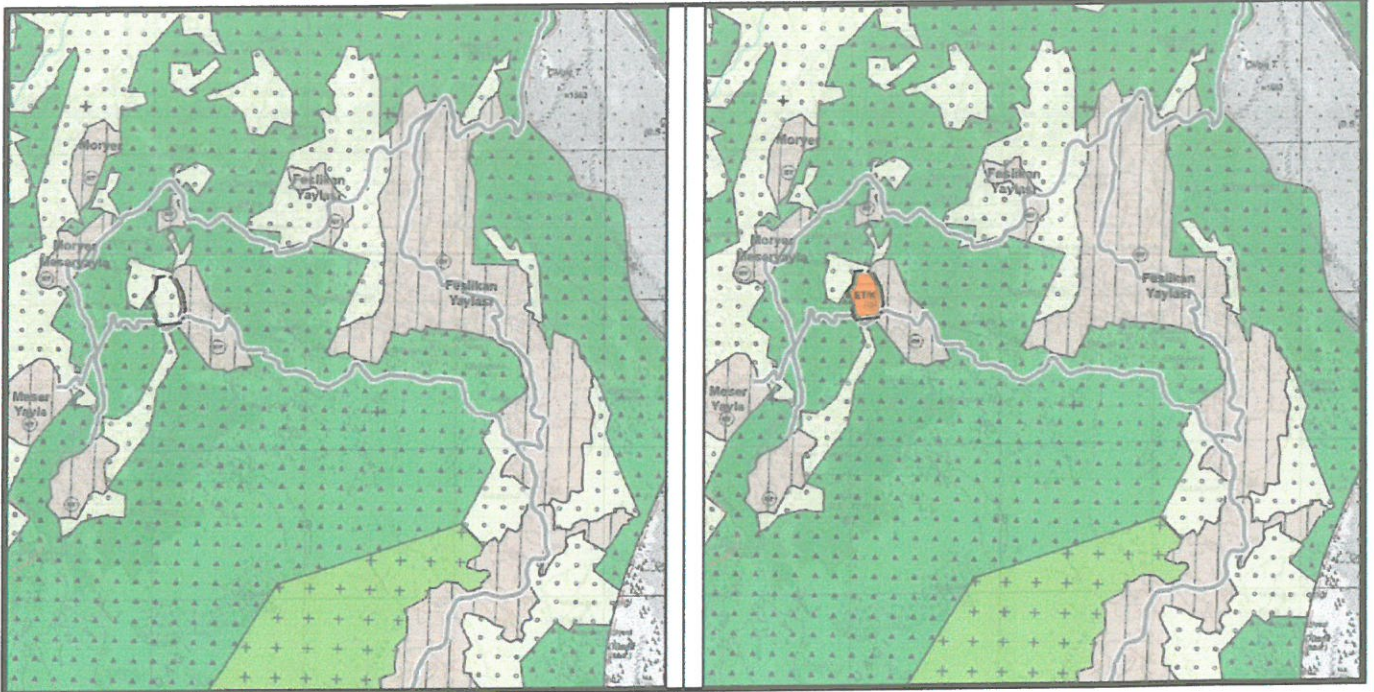
Planlama alanına ulaşım, Geyikbayırı Mahallesi 465 ada 22 parselin güneyinden geçen mahalle yolundan sağlanmaktadır.

465 ada 22 parsel üzerinde hazırlanan plan teklifi ile bölgeye de değer ve önem katacağını değerlendirdiğimiz Eko-Turizm/Kırsal Turizm amaçlı yapılanmalar amaçlanmaktadır.

Öneri İmar Planı ile bölgenin yayla dokusuna uygun , doğal malzemenin yoğunlukla kullanılacağı , düşük yoğunluklu , kırsal doku ile uyumlu bir tesis yapımı amaçlanmış ve Eko-Turizm/Kırsal Turizm amaçlı imar planı değişikliği teklif edilmiştir.

Teklif edilen imar planı değişikliği ile bölgenin doğal ve ekolojik değerlerinin korunduğu , mevcut sosyo-kültürel yaşam biçimiyle uyumlu , bitki örtüsünü ve yaban hayatını korumayı önceleyen bir turizm konsepti amaçlanmaktadır.

Antalya ili, ~~Konyaaltı~~ ilçesi, Geyikbayırı Mahallesi, 465 ada 22 parseline kayıtlı, yaklaşık 4,3 ha büyüklüğündeki alanda Eko-Turizm/Kırsal Turizm Alanı amacı ile 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Plan 3: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi

8. PLAN NOTLARI

1. Antalya İli , Merkez 6 İlçeyi kapsayan (Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik) 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

Saygılarımızla bilgilerinize arz ederiz.

Okan ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1070

Ayşegül ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1169
Yel. Belgesi (A) Gr.