



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:15.01.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	MANAVGAT BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2025 tarihli toplantısında gündemin 87. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.01.2025 tarih ve 20 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Doğançam Mahallesi 116 ada 2 parselin "Belediye Hizmet Alanı, Ticaret-Konut Alanı, Konut Alanı ve Park Alanı" olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.01.2025 tarih ve 20 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Doğançam Mahallesi 116 ada 2 parselin "Belediye Hizmet Alanı, Ticaret-Konut Alanı, Konut Alanı ve Park Alanı" olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Toplantıya Katılmadı.

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk.Yrd.

Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

ret
kurum görüşleri eksiktir.

T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi : 03.01.2025
Kararın Sayısı : 20

Konu: Doğançam Mah. 116 Ada 2 Parselde
"Belediye Hizmet Alanı, Ticaret-Konut
Alanı, Konut Alanı ve Park Alanı"
Planlanması amacıyla hazırlanan
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.

Manavgat Belediye Meclisi; 03.01.2025 tarihinde Cuma günü saat 14.30'da Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Dr. Niyazi Nefi KARA, üyelerden; Gülsüm ÖZER, Mehmet Burak ÇEKER, Ayşe Zehra AKIN, Seval ÖZ ÖZGENÇ, Özlem TARAKÇI, Mehmet ÇEVİK, Hüseyin SIRCAN, Mehmet ÇİÇEK, Emine Sema ÇAĞLAR, Mehmet Engin TÜTER, Hayri OKUTAN, Mehmet TOSAK, Burak MUTLU, Mustafa Kemal DÖNMEZ, Osman COŞAR, Levent ARSLAN, Mehmet DOĞAN, Nazmi GÜNDÜZ, Mustafa ÖZTÜRK, Ahmet USLU, Hacer KEÇER KARAKOÇ, Süleyman ÖZ, Mehmet KARA, Ziya ERSOY, Derya KAYA, Mustafa Öner ÖZEN, Özcan YILDIRIM, Demir DURAR, Geylani YILMAZ, Mustafa ARMAĞAN, Mücahit TATAR, Şükrü ARSLAN, Mehmet Ali USLU ve Sinan TEZCAN'ın iştirakiyle 1. Birleşimin 1. Oturum toplantısına devam edildi.

Gündemin 20. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Mülkiyeti Belediyemize ait Antalya İli, Manavgat İlçesi, Doğançam Mahallesi 116 Ada 2 Parselde "Belediye Hizmet Alanı, Ticaret-Konut Alanı, Konut Alanı ve Park Alanı" planlanması amacıyla hazırlanan 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: 03.12.2024 tarihli Belediye Meclisi Toplantısı'nda görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen; "Antalya İli, Manavgat İlçesi, Doğançam Mahallesi 116 Ada 2 Parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" komisyonumuzca incelenmiş; ilgili kurum görüşleri doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak, Belediye Hizmet Alanı, Ticaret-Konut Alanı, Konut Alanı ve Park Alanı" Planlanması amaçlı hazırlandığı görülmüş olup, önerildiği şekliyle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. maddesinin 2. fıkrası gereğince 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile eş güdümlü olarak Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince görüşülerek karara bağlanmasının uygun olduğuna karar verilmiştir.

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; Mülkiyeti Belediyemize ait Antalya İli, Manavgat İlçesi, Doğançam Mahallesi 116 Ada 2 Parselde "Belediye Hizmet Alanı, Ticaret-Konut Alanı, Konut Alanı ve Park Alanı" planlanması amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı konusunun Komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.

Meclis Başkanı

Dr. Niyazi Nefi KARA



Meclis Katipleri

Emine Sema ÇAĞLAR

Levent ARSLAN



ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ DOĞANÇAM MAHALLESİ 116 ADA 2 NO.LU PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI GÖSTERİM

-  PLAN ONAMA SINIRI
-  MÜLKİYET SINIRI
-  YAPI YAKLAŞMA SINIRI
-  YERLEŞİK KONUT ALANLARI
-  BELEDİYE HİZMET ALANI
-  TİCARET-KONUT ALANI
-  PARK ALANI
-  TRAFO ALANI
-  TAŞIT YOLU
-  YAYA YOLU



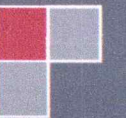
PLAN NOTLARI GENEL HÜKÜMLER

- 1) Bu plan ve plan notlarında yer almayan hususlarda; 3194 Sayılı İmar Kanunu, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu, 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Nedeniyle Alınacak Tedbirler ve Yapılacak Yardımlara Dair Kanun ve bu Kanunlarla ilgili Uygulama Yönetmelikleri ile halen yürürlükte bulunan ve bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek olan ilgili mevzuat hükümleri/mevzuat değişiklikleri geçerlidir.
- 2) İmar Planı; Plan Notları ve Plan Açıklama Raporu ile bir bütündür.
- 3) Planlama alanında, Antalya Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 23.10.2024 tarihinde onaylanan Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hükümler geçerlidir.
- 4) Planlama alanında "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılara İlişkin Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
- 5) 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bu Kanuna istinaden yürürlüğe giren Yönetmeliklere uyulacak, çevrenin korunmasına ve ekolojik dengenin bozulmamasına yönelik tedbirler alınacaktır.
- 6) "BOTAŞ Ham Petrol Ve Doğal Gaz Boru Hatlı Tesislerinin Yapımı Ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet Ve Çevre Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
- 7) Planlama alanında; "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
- 8) Planlama alanında; "Yer altı Sularının Kirlenme ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik", "Kat Atıklarının 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.
- 9) Akifer verimini negatif etkileyecek faaliyetler yapılmamalıdır. Kirlilik riski taşıyacak hiçbir sıvı ve katı atık, alıcı ortamlara bırakılmamalıdır. Evsel nitelikli atıkların sızdırmaz özellikli fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla atıksu arıtma tesisine taşınmalıdır. Ayrıca kat atıkları için de gerekli tüm önlemlerin alınarak uygun şekilde bertaraf edilmesi, yeraltı suyu kaynaklarında kirlilik riski oluşturulmaması sağlanmalıdır.
- 10) Bu planın uygulama aşamasında alanda yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 Sayılı Kanunun 4. Maddesi uyarınca çalışmaların ivedilikle durdurularak Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne ve/veya Side Müze Müdürlüğü'ne haber verilmesi gerekir.
- 11) Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 29.07.2024 tarih ve 4852362 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 12) Orman Genel Müdürlüğü Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 15.08.2024 tarih ve 12739891 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 13) Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 10.07.2024 tarih ve 1571473 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 14) Kültür ve Turizm Bakanlığı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 01.08.2024 tarih ve 5484245 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 15) Antalya Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 12.08.2024 tarih ve 10115323 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 16) Manavgat Kaymaklığı İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün 01.08.2024 tarih ve 250229718 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 17) Antalya Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 08.07.2024 tarih ve 1006718 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 18) Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 09.07.2024 tarih ve 2557729 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

- 19) Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 14.08.2024 tarihli görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 20) Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 25.12.2024 tarih 214416 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 21) Tarım ve Orman Bakanlığı, VI. Bölge Müdürlüğü Antalya Şube Müdürlüğü'nün 04.07.2024 tarih ve 14881555 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 22) Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü Antalya ve Yöresi HES İşletme Müdürlüğü'nün 03.07.2024 tarih ve 1115555 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 23) Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Etüt Ve Proje Daire Başkanlığı'nın 05.07.2024 tarih ve E.2949953 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 24) Planda gösterilen mülkiyet hatları bilgi amaçlıdır. Uygulamada kadaströ müdürlüğü verileri dikkate alınacaktır. Kadaströ ve imar planı hatları arasında 2 metreye kadar olan uyumsuzlukları, yolları daraltmamak ve güzergâhını değiştirmek 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.
- 25) Uygulama aşamasında mimari projenin temel aplikasyonu ile yapının temel ve düşey konumunun belirlenmesinde ± 20 cm'ye kadar olan kaymalar tecviz dâhilindedir.
- 26) Parsel sınırı ile yapı yaklaşma sınırı arasında kalan alanlarda bahçe düzenlemesi ve açık havuz yapılabilir.
- 27) Plan üzerinde tanımlı olan yapı yaklaşma mesafeleri geçerlidir. Plan üzerinde yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmayan alanlarda 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 en az 3.25 m'dir. Arka bahçe mesafesi hesabında bodrum katlar kat adedine dahil değildir. Arka bahçelerde ilgili mevzuata uygun çıkma yapılabilir.
- 28) Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda iki bina arasında en az 6 m. mesafe olması zorunludur.
- 29) Eğimden dolayı birden fazla bodrum kat çıkması halinde bunlardan en fazla biri iskân edilebilir.
- 30) Kot; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri çerçevesinde belirlenir ve subasman kotu en fazla +1.20 metredir. Yapının subasman kotunu belirlemeye Belediyesi yetkilidir.
- 31) Bina oturma alanı kotu ortalaması yol kotundan 2.00 metreden yüksekte ise subasman kotunu belirlemeye Belediye Encümeni yetkilidir. Bu alanlardaki bahçe kotları belediye encümeni tarafından belirlenmiş subasman kotu dikkate alınarak değerlendirilir. Söz konusu uygulamalarda, bahçeler yol kotunun altında kalmamak kaydıyla tabii zeminden 2.00 metreye kadar tesviye edilebilir. ± 0.00 kotunu aşmamak kaydıyla 2.00 metreye kadar dolgu yapılabilir.
- 32) Konut alanlarında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde "Konut Alanı" tanımında yer alan kullanımlar yapılabilir. Bu alanlarda Emsal (E): 0.40 Yenoçok: 2 kat ve minimum ifraz koşulu 500m²'dir.
- 33) Ticaret-Konut (TICK) alanlarında, sadece ticaret veya ticaret ile konut kullanımları birlikte yer alabilir. Toplam emsalin en fazla %90'ı konut kullanımında olabilir. Bu alanlarda Emsal (E): 0.40 Yenoçok: 2 kat ve minimum ifraz koşulu 500m²'dir. Sadece ticaret kullanımını yapılmaması durumunda bina yüksekliği 10.50 metreyi geçmez. Yenoçok değeri aşılmamak kaydıyla; kat yükseklikleri fonksiyona göre belediyesince belirlenebilir. Kat yükseklikleri 3.50 metreden az olamaz.
- 34) Belediye Hizmet Alanları Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşıma yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, zabta birimleri, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlardır. Bu alanlarda Emsal (E): 0.40 Yenoçok: 2 katdır.
- 35) Burada yer almayan hususlarda onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planı, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümleri geçerlidir.

2025

ANTALYA İLİ, MANAVGAT İLÇESİ,
DOĞANÇAM MAHALLESİ, 116 ADA 2 NO.LU PARSEL
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU





1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

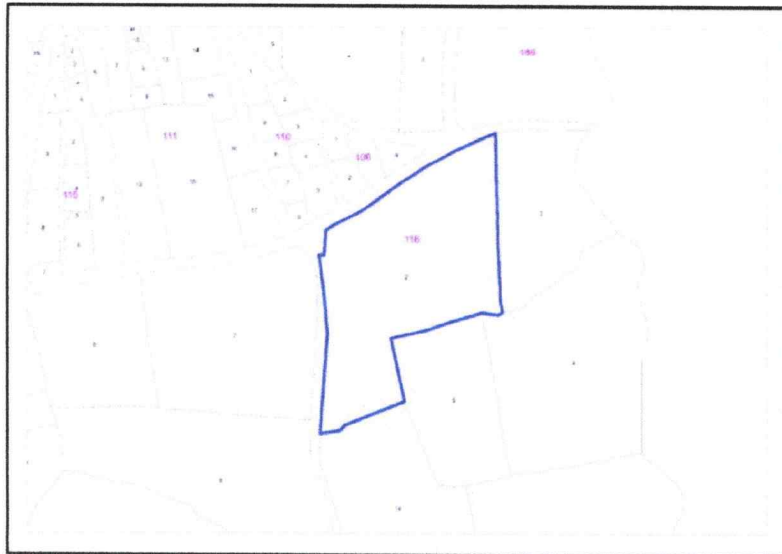
1/1.000 ölçekli uygulamna imar planı teklifi, Antalya İli, Manavgat İlçesi, Doğançam Mahallesi, O27-A-21-C-1-D ve O27-A-21-C-4-A no'lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftalar üzerinde yer alan tapuda 116 ada 2 parsel numarası ile tescilli taşınmazı kapsamaktadır. Taşınmaz, Doğançam Mahallesi Köy yerleşim alanı sınırları içerisinde yer almaktadır. Plan teklifine konu alan söz konusu taşınmazın tamamını kapsamakta olup toplam 16.083 m² büyüklüğündedir. Planlama alanı Doğançam İlkokulu'nun batısında, Doğançam Köyü yolu üzerinde ve D-400 karayoluna yaklaşık 1 km mesafede konumlanmıştır.



Şekil 1: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan teklifine konu alan tapu kayıtlarına göre 116 ada 2 parsel numarası ile tescilli olup 16.083,89 m² yüzölçümündedir. Taşınmazın mülkiyeti Manavgat Belediyesi'ne aittir. Taşınmaz üzerinde muhtarlık binası ile Manavgat Belediyesi'ne ait üstü kapalı etkinlik alanı ve park bulunmaktadır.



Şekil 2: Kadastral Durum



Şekil 3: Planlama Alanı Sokak Görüntüsü-1



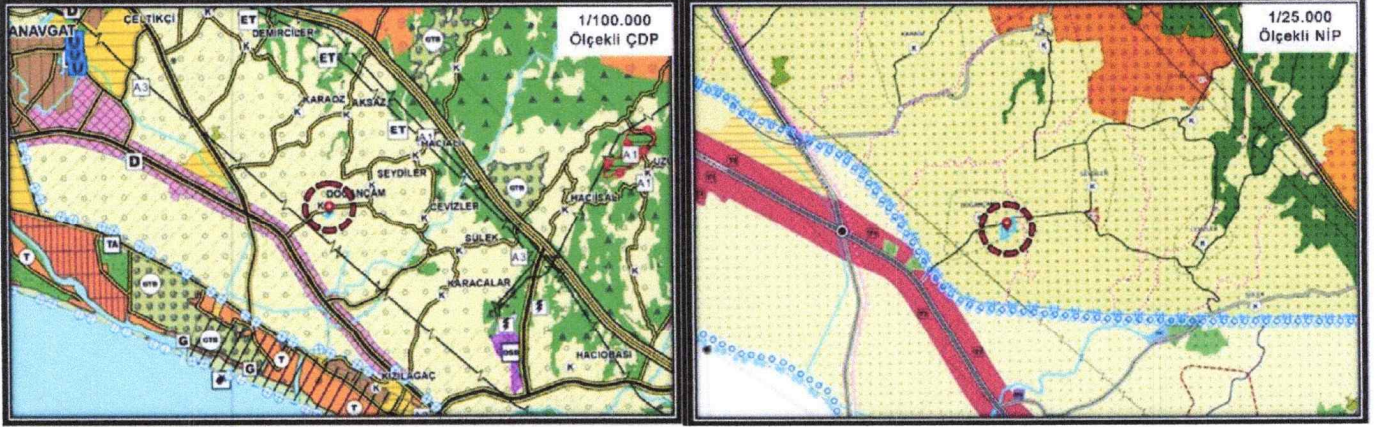
Şekil 4: Planlama Alanı Sokak Görüntüsü-2

3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Plan teklifine konu alanı kapsayan üst ölçekli plan olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 08.02.2022 tarihli ve 2913627 sayılı oluru ile onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği mevcuttur. Bu planda söz konusu alan "Kırsal Yerleşme Alanı" olarak planlıdır. Bir diğer üst ölçekli plan olan Antalya İli, Manavgat İlçesi, Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve



Gelişim Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı 10.04.2018 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Bu planda söz konusu alan “Kırsal Nitelikli Yerleşme Alanları (K)” olarak planlıdır.



Şekil 5: Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

4. PLAN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan teklifine konu taşınmazın yer aldığı Doğançam Mahallesi, Antalya İl'ine 83 km, Manavgat İlçesi'ne 10 km mesafededir. Kadimden beri köy olan Doğançam 6360 sayılı yasa sonrasında tüzel kişiliğini kaybederek Manavgat İlçesi'ne bağlı mahalle olmuştur. 2023 yılı verilerine göre mahalle nüfusu 697 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 yer almaktadır. Kışın ılık yazın ise sıcak ve kurak geçmektedir.

Plan teklifine konu alan “Antalya İli Manavgat İlçesi Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı” sınırları içerisinde kalmaktadır. Bölgede ilan edilen Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları idari bir kararla daraltıldığından taşınmazın da yer aldığı bölgede planlama yetkisi Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Manavgat Belediyesi'ndedir.

Manavgat Belediyesi mülkiyetindeki plan teklifine konu taşınmazın bulunduğu alanda mahallenin yapılaşma dokusuna uygun planlı konut ve karma (TİCK) parselleri üretilerek, planlı bir yapılaşmanın gerçekleştirilmesi ve kamu kaynaklarının daha verimli kullanılabilmesine yönelik plan kararlarının oluşturulması hedeflenmektedir.

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

Söz konusu alanda ilgili mevzuat kapsamında “Konut Alanı, Ticaret Alanı vb.” amaçlı imar planı yapılması konusunda ilgili resmi kurumlardan imar planına esas kurum görüşleri istenmiş ve olumlu görüşler alınmıştır. Bu kurumların görüşlerindeki notlar aşağıda belirtilmiş olup söz konusu taşınmazdaki imar planı çalışması resmi kurum görüşleri dikkate alınarak hazırlanmıştır.

→ Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 29.07.2024 tarih ve 4852362 sayılı yazısında; “Söz konusu parsel içerisinde idaremize ait mevcut ve mutasavver DSİ projesi bulunmamaktadır. Ekli haritada yeri işaretli Manavgat İlçesi, Doğançam Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ekli haritada da gösterilen 116 ada 2 parselde “Yerleşme ve Gelişme Alanı” amaçlı 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı çalışmaları yapılmasında idaremizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

→ Orman Genel Müdürlüğü Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 15.08.2024 tarih ve 12739891 sayılı yazısında; “Antalya İli Manavgat İlçesi, Doğançam Mahallesi sınırlarında bulunan 116 ada 2 parsel ve 117 ada 102 parsel numaralı taşınmazın “Yerleşme ve Gelişme Alanı” amaçlı imar planı talebi ile ilgili yapılacak işlemlerin ormancılık faaliyetleri bakımından kurumca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.



→ Tarım ve Orman Bakanlığı VI. Bölge Müdürlüğü Antalya Şube Müdürlüğü'nün 04.07.2024 tarih ve 14881555 sayılı yazısında; "1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı çalışması yapılacak olan taşınmazların; 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu'nun 2. Maddesinde tanımlanan ve kanunun 3. Maddesi uyarınca belirlenen "Milli Parklar, Tabiat Parkları, Tabiat Anıtları ve Tabiat Koruma Alanları" içinde yer almadığı, 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu uyarınca bakanlığımızca belirlenen "Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Sahaları" ve "Üretim İstasyonları" içerisinde yer almadığı, 04.04.2014 ve 28962 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği" hükümleri gereği sulak alan kapsamında kalmadığı, kurumumuzca tescil edilen "Ulualan Devlet Avlağı" içerisinde yer aldığı tespit edilmiştir. Buna göre; Antalya İli Manavgat İlçesi, Doğançam Mahallesi 116 ada 2 parsel no.lu taşınmaz üzerinde "Yerleşme ve Gelişme Alanı (Konut Alanı, Ticaret Alanı vb.)" amaçlı 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı çalışması yapılmasında müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

→ Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 10.07.2024 tarih ve 1571473 sayılı yazısında; "İlgili alan, mevcut ve tasarlanan yol güzergahlarımız dışında kaldığı için Yerleşme ve Gelişme Alanı amaçlı imar planı yapılmasında bölge müdürlüğümüzce bir sakınca yoktur." denilmektedir.

→ Kültür ve Turizm Bakanlığı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 01.08.2024 tarih ve 5484245 sayılı yazısında; "Söz konusu 116 ada 2 parselin düz, kısmen çalılık arazi vasfında olduğu, diğer kısımlarında kapalı pazar yeri alanı, park alanı, muhtarlık binası yapılarını barındırdığı; etrafının boş araziler, tarım arazileri ve yerleşim alanları ile çevrili olduğu tespitleri yapılmış olup alanların yüzeyinde incelenebildiği kadarı ile 2863 sayılı yasa kapsamında değerlendirilebilecek herhangi bir taşınmaz kültür varlığına rastlanmadığı, arşiv kayıtlarında yapılan incelemede söz konusu alanın; 2863 sayılı yasa kapsamında ilan edilmiş herhangi bir kentsel, arkeolojik, tarihi sit alanı veya koruma alanı sınırları içerisinde bulunmadığının tespit edildiği; bu doğrultuda "Yerleşme ve Gelişme Alanı" amaçlı 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında 2863 sayılı yasa açısından sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

→ Antalya Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 12.08.2024 tarih ve 10115323 sayılı yazısında; "Söz konusu parselin 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 9. Maddesine göre Bakanlar Kurulu'nca karara bağlanan Özel Çevre Koruma Bölgesi ve 2863 sayılı kanuna göre ilan edilen doğal sit alanı ve tabiat varlıkları sınırları dışında bulunduğu ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu'na tabi alanlar dışında kaldığı, ÇED süreci gerçekleştirilmesi planlanan faaliyetlere uygulanmakta olup, imar planı kapsamında gerçekleştirilmesi planlanan faaliyetler ÇED Yönetmeliği kapsamında değerlendirilmektedir. Bu nedenle imar planına konu alanlarda ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 veya Ek-2 listesinde yer alan faaliyetlerin projelendirilmesi halinde yatırıma başlamadan önce ÇED Yönetmeliği uyarınca "ÇED olumlu" veya "ÇED gerekli değildir" kararı alınmadan faaliyete başlanmaması gerekmektedir. Diğer taraftan ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında yer alan faaliyetler ile ilgili olarak ÇED Yönetmeliği muafiyetine ilişkin başvuruların yine yatırıma başlamadan önce İl Müdürlüğü'ne yapılması gerektiği, 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. Ayrıca yerleşme alanı içinde yer alacak sosyal ve teknik altyapı alanlarının dengeli ve fonksiyonel dağılımının yapıldığı bütüncül bir kırsal nitelikli nazım imar planı yapılması buna uygun uygulama imar planı yapılması gerektiği değerlendirilmekte olup plan yapım sürecinde 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelikleri, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden yürürlüğe giren yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması, ekolojik dengenin bozulmamasına, çevrenin korunmasına yönelik tedbirlere riayet edilmesi, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 32. Maddesi gereği planlar onaylanmadan önce bakanlık sistemi üzerinden Plan İşlem Numarası alınması ve aynı yönetmeliğin 35. Maddesi ile 2013/17 sayılı bakanlığımızın genelgesi gereği onaylanan planların kesinleşmesini takip eden on beş gün içinde il müdürlüğümüze gönderilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

→ Manavgat Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün 01.08.2024 tarih ve 250229718 sayılı yazısında; "Müdürlüğümüzce sahada yapılan denetimde mezarlık içme suyu depo ya da kaynağı ile ilgili herhangi bir tespit yapılamamıştır. Bu nedenle kurumumuz tarafından söz konusu imar planına karşı bu minvalde olumsuz bir görüşümüz oluşmamıştır." denilmektedir.

→ Antalya Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 08.07.2024 tarih ve 1006718 sayılı yazısında; "Antalya İli, Manavgat İlçesi, Doğançam Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 116 ada 2 no.lu parsel için 7269 Sayılı Kanun (Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlere Yapılacak Yardımlara Dair Kanun) kapsamında alınmış "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmamaktadır. Aynı yasa kapsamında tahsis edilmemiş ve/veya herhangi bir amaç için ayrılmamıştır. Söz konusu parsellerde yapılacak olan imar planı



çalışmalarına altlık oluşturacak olan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığının (Afet İşleri Genel Müdürlüğü) 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı genelgesi doğrultusunda hazırlanması ve ilgili kuruma onaylatılması 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 müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

→ Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Antalya 19. Bölge Müdürlüğü'nün 09.07.2024 tarih ve 2557729 sayılı yazısında; "Enerji iletim hattımızın isabet ettiği planlarda;

* Tesislerimizin (1/25000 ve 1/5000 ölçekte hat güzergâhının, 1/1000 ölçekte direk yerleri (pilon yeri) ve en büyük salınım durumundaki gabarilerinin) gösterilmesi,

* Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin 44. ve 46. maddelerinde belirtilen yatay ve düşey emniyet mesafelerine dikkat edilmesi,

* Bu maddelere göre yaklaşım mesafelerine uyularak Teşekkülümüz haklarının korunması,

* Plan notlarına "EKAT Yönetmeliğinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan imar uygulaması yapılmayacaktır." ifadesinin eklenmesi,

* Yapılaşmaya yönelik (ruhsat vs.) işlemlerde Teşekkülümüz görüşünün alınması gerektiğine dair plan notunun eklenmesi gerekmektedir.

* Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 12.04.2023 tarih ve 2023/5 sayılı Talebe Bağlı Olarak Yapılan Değişiklik İşlemleri Hakkındaki Genelgesinin 4. Bölümünde (İrtifak Hakkı) 19. Maddesinin 3. ve 4. numaralı paragraflarında açıkça belirtilen esaslara uyulması,

* 2023/5 sayılı Genelgede belirtildiği üzere "İrtifak hakkının yol, meydan gibi tescile tabi olmayan taşınmazlar üzerinden geçmesi durumunda, irtifak hakkı kapsamında kalan kısımlar, yeni ada ve parsel numarası verilerek, tescil dışı alanın hüküm ve tasarrufu altındaki idare adına ve mevcut vasfı ile tescil edilmek suretiyle irtifak hakkının tescili sağlanır" ibaresinin dikkate alınarak pilon yerleri Teşekkülümüz adına olacak şekilde parsellerin oluşturulup uygulama aşamasında Teşekkülümüz görüşünün alınması,

* Söz konusu planlama sahası sınırlarında meydana gelebilecek herhangi bir değişiklik durumunda civarda bulunan diğer tesislerimiz nedeniyle Bölge Müdürlüğümüzden yeniden görüş alınması gerekmektedir.

* Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken tarafınıza bedelsiz devredilmiş olan taşınmazların Enerji İletim Hattımıza isabet etmesi durumunda, pilon yeri (direk) ve tel altı alanlarında irtifak hakkı işlemlerinde Teşekkülümüz lehine muvafakat verilmesi,

Planlama sahasında mevcut olmayan ve Ulusal İletim Sistemi Master Planında yer almakla birlikte henüz güzergâh seçimi yapılmayan projelerimizle ilgili olarak güzergâh yer seçimi işleri tamamlandığında, ilgi yazı konusu planlama sahası içine isabet edebilecek şekilde bir tesisimizin yapılması gündeme geldiği takdirde, buna yönelik imar planı tadilatları için gerekli müracaatlar ilgili idarelere yapılacaktır." denilmektedir.

→ Akdeniz Elektrik Dağıtım Tesis Müdürlüğü'nün 14.08.2024 tarihli yazısında; yapılan inceleme neticesinde bölgenin enerji ihtiyacını karşılamak ve sürekliliğini sağlamak için parseller üzerinden geçen mevcut Enerji Nakil Hatlarının korunması, emniyet mesafelerine riayet edilmesi ve ekte gösterilen 116 ada 2 parsel içerisinde yola cephe olacak şekilde 1 adet 5x10 metre boyutlarında trafo alanı ayrılması koşulu ile "Yerleşme ve Gelişme Alanı (Konut Alanı, Ticaret Alanı, ...vb.)" amaçlı imar planı çalışması yapılmasında Kurum için herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

→ Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş.'nin 05.07.2024 tarih ve E.2949953 sayılı yazısında "İlgi yazı ekleri tarafımızca incelenmiş olup kuruluşumuz tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır." denilmektedir.

→ Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü Antalya ve Yöresi HES İşletme Müdürlüğü'nün 03.07.2024 tarih ve 1115555 sayılı yazısında; "Planlamaya konu alanın işletme müdürlüğünün uhdesindeki tesislerle bir ilişkisi bulunmamaktadır." denilmiştir.

→ Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı ASAT Genel Müdürlüğü'nün 25.12.2024 tarih ve E-41448499-045.01-214416 sayılı yazısında; " Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik, İçme Suyu Temin Edilen Akifler 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 uyulmalıdır. Akifler verimini negatif etkileyecek faaliyetler yapılmamalı, sızdırmazlık tam olarak sağlanmalı ve kirlilik riski taşıyacak hiçbir sıvı ve katı atık, alıcı ortamlara bırakılmamalıdır. Kanalizasyon sistemi bulunmayan bölgelerde evsel nitelikli atıksuların sızdırmaz özellikli



foseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla atıksu arıtma tesisine taşınmalıdır, ayrıca katı atıklar için de gerekli tüm önlemlerin alınarak uygun şekilde bertaraf edilmesi, yeraltı suyu kaynaklarında kirlilik riski oluşturulmaması sağlanmalıdır. Söz konusu parsellere ilişkin kurumumuza ait tesislerimizin (boru hattı, su deposu, kuyu vs.) korunması gerekmektedir. Park alanı olarak belirlenen alanlarda çalışmalara başlamadan 3 ay önce hatlarımızın korunması için ASAT Manavgat Şube ile iletişime geçilmelidir. Bahsi geçen bu hususlara ve mevzuat hükümlerine uyulması, ayrıca tüm risklerin hassasiyetle değerlendirilmesi şartıyla inceleme sahasında yapılacak olan çalışma kurumumuz açısından uygun mütalaa edilmiştir.” denilmektedir.

→ Çevre Şehircilik Genel Müdürlüğü'nün 23.10.2024 tarihinde onayladığı Antalya ili, Manavgat ilçesi Doğançam mahallesi 116 Ada 2 Parsel ve 117 Ada 102 Parselin Bir Kısmı 1/5.000 Ölçekli Nazım Ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nun sonuç ve öneriler bölümüne ilişkin özet bilgiler aşağıdaki gibidir.

SONUÇ VE ÖNERİLER

* Antalya İli Manavgat İlçesi Doğançam Mahallesi 116 ada 2 parsel ve 117 ada 102 parselin bir kısmında kalan yaklaşık 37336,1 m² (3.73 ha) arazinin inceleme alanına; her mevsim ulaşım sağlanmakta olup inceleme alanında; en yüksek kot, 18 m ve en düşük kot, 10 m olup eğim kuzey batı- güney doğu yönündedir. Topografik olarak inceleme alanının eğim yüzdesi %0-10 aralığında belirlenmiştir. Eğim Tanımlarının Yüzde Olarak Tanımlanmaları tablosuna göre, inceleme alanı “Yumuşak Eğimli Alanlar” aralığında değerlendirilmiştir.

* İnceleme alanında yapılan sondajlarda 15m derinlikte yeraltı suyuna 3m de rastlanmıştır. İnceleme alanında yüzey suyu bulunmamaktadır. Mevsimsel yağışlardan dolayı yüzey ve atık sularının ortamdaki uzaklaştırılmasını sağlayacak drenaj sistemleri oluşturulmalıdır. DSİ 13. Bölge Müdürlüğü E-89404551-754-4852362 sayı ve 02.07.2024 tarihli yazısında “Antalya İli Manavgat İlçesi Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Kırsal Nitelikli Yerleşme Alanları” olarak planlanan alan içerisinde kalan ekli haritada gösterilen ve koordinatları verilen 116 ada 2 parsel ve 117 ada 102 nolu parselin 2.4ha'lık kısmında “Yerleşme ve Gelişme Alanı” amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas bölge müdürlüğümüz görüşü istenmektedir. Konu bölge müdürlüğümüzce incelenmiştir. Buna göre; söz konusu parsel içerisinde idaremize ait mevcut ve mutasavver DSİ projesi bulunmamaktadır.” denmiştir. İnceleme alanında içme ve kullanma suyu ASAT şebeke suyundan karşılanmaktadır.

* İnceleme alanını kapsayan Antalya İli Manavgat İlçesi Doğançam Mahallesi 116 ada 2 parsel ve 117 ada 102 nolu parselin 2.4 ha'lık kısmı için “Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası” nda en büyük yer ivmesi PGA:0.232 olarak belirtilen alanda kalmaktadır. Bölgede yapılacak binalarda 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi gazetede yayınlanan 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” nde belirtilen hükümlere uyulması gerekmektedir.

* İnceleme alanında eğim %0-10 aralığında değişmekte olup, alüvyonlara ait siltli kil birimi yer almaktadır. Bu birimden alınan numunelerin Zemin Mühendislik laboratuvarında yapılan elek analizi sonucu Kil-Silt miktarı %66-92, kum miktarı %8-33 ve çakıl miktarı %0-1 aralığında ve şişme riski ortadır. Oturma miktarının kabul edilebilir sınırlarda kalmaktadır. Taşıma gücü değerleri değeri 0.8-6.04 kg/cm² aralığındadır. İnceleme alanını oluşturan siltli kil zemini zayıf dayanımda olması, şişme, oturma, sıvılaşma ve taşıma gücü riskinin olabilmesi durumunda bağlı olarak inceleme alanının tamamı mühendislik problemleri (şişme, oturma, taşıma gücü) açısından önlem alınabilecek nitelikte sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiş olup, Önlemler Alanlar 5.1 (ÖA-5.1) Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma, Taşıma Gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar olarak tanımlanıp, rapor ekinde verilen jeoloji, yerleşime uygunluk ve eğim haritasında “ÖA-5.1” simgesiyle gösterilmiştir.

* İnceleme alanındaki alüvyon zemin kum ve silt içeriği ile yeraltı su seviyesinin yüksek olması sıvılaşma riski oluşturmaktadır. Yapılacak zemin etütlerinde, belirlenecek olan uygun temel derinliklerinde, temelin oturacağı zemindeki sıvılaşma riskine karşı, sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, değerlendirmeler sonucunda çıkacak problemlere göre uygun drenaj ve zemin iyileştirme yöntem/yöntemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

* Mevsimsel olarak değişim gösterebilecek olan yeraltı su seviyesi ve yer üstü sularının tamamının inceleme alanına olan etkisi dikkate alınarak planlama aşamasında ve sonrasında drenaj hattı vb. gibi yöntemlerle ortamdaki uzaklaştırılarak gerekli mühendislik tedbirlerinin proje müellifleri tarafından alınması gerekmektedir.

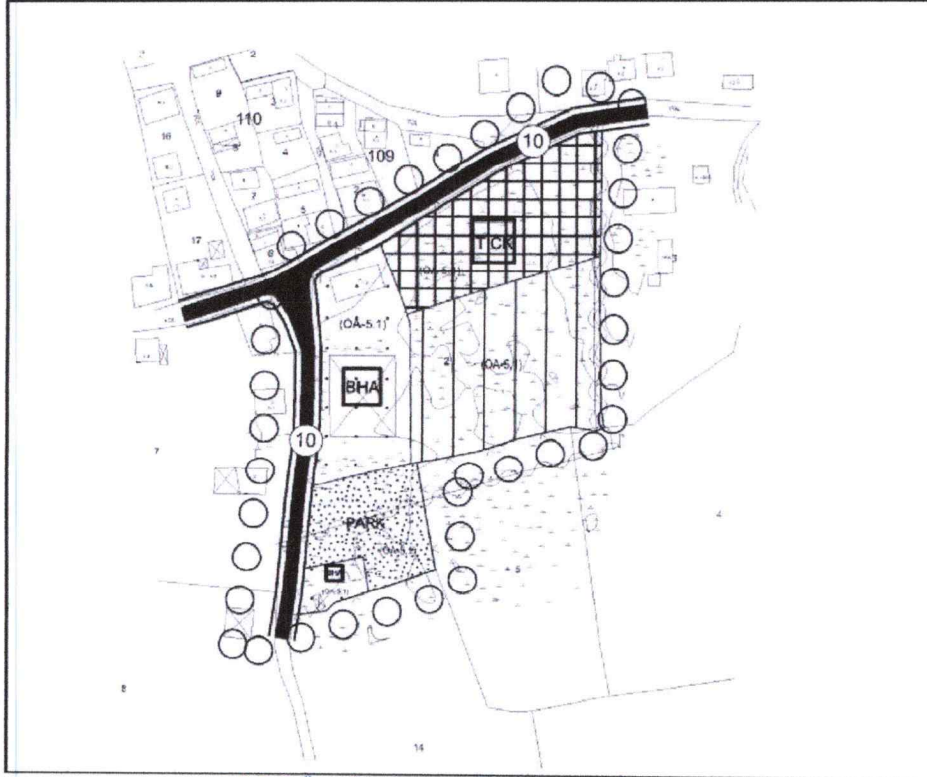
* Planlama öncesi DSİ'den görüş alınmalı ve bu doğrultuda planlamaya gidilmelidir.



- * Yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan herhangi bir kazı işlemi yapılmamalı, kazı güvenliği ve alınacak önlemlere ilişkin, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın (Yapı İşleri Gelen Müdürlüğü) 31.08.2018 tarih ve 150340 sayılı genelgesi esaslarına mutlaka uyulmalıdır.
- * 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.
- * İnceleme alanında yapılacak tüm yapılar için "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.
- * Bu rapor imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu olup, zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Projeye esas parametreler zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.

6. PLAN KARARLARI

Plan teklifine konu alanda 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı eş zamanlı olarak hazırlanmaktadır. Önerilen 1/5.000 ölçekli nazım imar planında; taşınmazın kuzey ve batısındaki mevcut kırsal yollar 10 m kesit genişliğinde olmak üzere plana aktarılmıştır. Mevcut muhtarlık binasının ve kapalı etkinlik alanının içinde bulunduğu alan "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanmıştır. ASAT görüşü doğrultusunda güneyde mevcut parkın da içinde bulunduğu, Doğançam Su Sondajının 50 metre yarıçapındaki mutla koruma alanı da dikkate alınarak "Park Alanı", park alanının güneyinde Su sondajının da içinde bulunduğu alan ASAT için ayrılarak "Belediye Hizmet Alanı (ASAT)" olarak planlanmıştır. Parselin batı kısmındaki alanda ise "Ticaret-Konut Alanı (TICK)" ve "Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı" planlanmıştır.



Şekil 6: Önerilen 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yukarıda ifade edilen nazım imar planı kararları, imar planına esas jeolojik etüt raporu ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda köy yerleşim alanı içerisinde yer alan Doğançam Mahallesi 116 ada 2 no.lu parselin "Belediye Hizmet Alanı, Ticaret- Konut Alanı, Yerleşik Konut Alanı ve Park Alanı" olarak planlanmasına yönelik 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi" hazırlanmıştır.



Hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında; nazım imar planından gelen ulaşım şeması kotunmuş, ayrıca planlanan alanın iç kısımlarına hizmet etmek üzere 7 m genişliğinde yaya yolları önerilmiştir. Mevcut muhtarlık binasının ve kapalı pazar alanının bulunduğu alanlar iki parça halinde toplam 3342 m² olmak üzere Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak planlanmıştır. ASAT görüşü doğrultusunda güneyde mevcut parkın da içinde bulunduğu, Doğançam Su Sondajının 50 metre yarıçapındaki Mutlak Koruma Alanı da dikkate alınarak 2039 m² alan Park Alanı, bu alanın güneyindeki Su Sondajının da içinde bulunduğu 500 m² alan da Belediye Hizmet Alanı (ASAT) olarak planlanmıştır. Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin görüşü doğrultusunda Park Alanının kuzeybatı köşesinde 5x10=50 m² Trafo Alanı ayrılmıştır. Parselin batı kısmındaki geriye kalan 3501 m²'lik kısmı Ticaret- Konut Alanı (TİCK), 4021 m²'lik kısmı ise "Yerleşik Konut Alanı" olarak öngörülmüştür. Planlama alanındaki tüm kullanımlarda yapılaşma yoğunluğu/Emsal(E): 0,40, en fazla yapı yüksekliği (Yençok): 2 kat olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri kamu kullanımındaki alanlarda plan üzerinde tanımlanmıştır. Yapı yaklaşma mesafeleri belirlenirken ASAT'a ait içme suyu isale hattı güzergâhının sağında ve solunda 10'ar metrelik şeridin de yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmasına dikkat edilmiştir.

1/1.000 ölçekli uygulama imar planı teklifine göre ticaret konut karma kullanım alanı ve yerleşik konut alanı olarak belirlenen alanlar toplamı 7522 m² (3501 m² ticaret-konut alanı, 4021 m² yerleşik konut alanı) olmaktadır. TÜİK verilerine göre Antalya'da ortalama hane halkı büyüklüğü 2,9 kişi olup, ortalama hane büyüklüğünün ise 100 kişi kabul edilmesi durumunda kişi başına düşen ortalama inşaat alanı büyüklüğü 34,5 m²'dir. Uygulama imar planı teklifi üzerinden nüfus hesabı yapıldığında ticaret konut alanlarının %90'ının konut olarak kullanılabilmesi esas alındığında ve 0,40 emsal kabulüyle planlanan alanda 2869 m² inşaat alanıyla birlikte 83 kişilik bir nüfusun barınması söz konusu olacaktır.

Kullanım Alanları	Alan Büyüklüğü (m ²)
Belediye Hizmet Alanı	3342.35
Ticaret-Konut Alanı	3501.57
Yerleşik Konut Alanı	4020.52
Park Alanı	2039.96
Trafo Alanı	50.14
Yollar	3129.36

Şekil 7: Öneri 1/1.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılım Tablosu

PLAN NOTLARI

- 1) Bu plan ve plan notlarında yer almayan hususlarda; 3194 Sayılı İmar Kanunu, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu, 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Nedeniyle Alınacak Tedbirler ve Yapılacak Yardımlara Dair Kanun ve bu Kanunlarla ilgili Uygulama Yönetmelikleri ile halen yürürlükte bulunan ve bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek olan ilgili mevzuat hükümleri/mevzuat değişiklikleri geçerlidir.
- 2) İmar Planı; Plan Notları ve Plan Açıklama Raporu ile bir bütündür.
- 3) Planlama alanında, Antalya Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 23.10.2024 tarihinde onaylanan Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hükümler geçerlidir.
- 4) Planlama alanında "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılara İlişkin Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
- 5) 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bu Kanuna istinaden yürürlüğe giren Yönetmeliklere uyulacak, çevrenin korunmasına ve ekolojik dengenin bozulmamasına yönelik tedbirler alınacaktır.
- 6) "BOTAŞ Ham Petrol Ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı Ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet Ve Çevre Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
- 7) Planlama alanında; "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.



- 8) 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.
- 9) 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, yeraltı suyu kaynaklarında kirlilik riski oluşturulmaması sağlanmalıdır.
- 10) Bu planın uygulama aşamasında alanda yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 Sayılı Kanunun 4. Maddesi uyarınca çalışmaların ivedilikle durdurularak Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve/veya Side Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gereklidir.
- 11) Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 29.07.2024 tarih ve 4852362 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 12) Orman Genel Müdürlüğü Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 15.08.2024 tarih ve 12739891 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 13) Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 10.07.2024 tarih ve 1571473 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 14) Kültür ve Turizm Bakanlığı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 01.08.2024 tarih ve 5484245 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 15) Antalya Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 12.08.2024 tarih ve 10115323 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 16) Manavgat Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün 01 08 2024 tarih ve 250229718 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 17) Antalya Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü' nün 08.07.2024 tarih ve 1006718 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 18) Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 09.07.2024 tarih ve 2557729 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 19) Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 14.08.2024 tarihli görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 20) Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 25.12.2024 tarih 214416 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 21) Tarım ve Orman Bakanlığı, VI. Bölge Müdürlüğü Antalya Şube Müdürlüğü'nün 04.07.2024 tarih ve 14881555 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 22) Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü Antalya ve Yöresi HES İşletme Müdürlüğü'nün 03.07.2024 tarih ve 1115555 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 23) Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt Ve Proje Daire Başkanlığı'nın 05.07.2024 tarih ve E.2949953 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 24) 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.
- 25) Uygulama aşamasında mimari projenin temel aplikasyonu ile yapının temel ve düşey konumunun belirlenmesinde ± 20 cm`ye kadar olan kaymalar tecviz dâhilindedir.
- 26) Parsel sınırı ile yapı yaklaşma sınırı arasında kalan alanlarda bahçe düzenlemesi ve açık havuz yapılabilir.
- 27) Plan üzerinde tanımlı olan yapı yaklaşma mesafeleri geçerlidir. Plan üzerinde yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmayan alanlarda 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.
- 28) Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda iki bina arasında en az 6 m. mesafe olması zorunludur.
- 29) Eğimden dolayı birden fazla bodrum kat çıkması halinde bunlardan en fazla biri iskân edilebilir.
- 30) Kot; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri çerçevesinde belirlenir ve subasman kotu en fazla +1.20 metredir. Yapının subasman kotunu belirlemeye Belediye yetkilidir.



31) Binanın oturacağı arazi kotu ortalaması yol kotundan 2.00 metreden yüksekte ise subasman kotunu belirlemeye Belediye Encümeni yetkilidir. Bu alanlardaki bahçe kotları belediye encümeni tarafından belirlenmiş subasman kotu dikkate alınarak değerlendirilir. Söz konusu uygulamalarda, bahçeler yol kotunun altında kalmamak kaydıyla tabii zeminden 2.00 metreye kadar tesviye edilebilir. ± 0.00 kotunu aşmamak kaydıyla 2.00 metreye kadar dolgu yapılabilir.

32) Konut alanlarında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde "Konut Alanı" tanımında yer alan kullanımlar yapılabilir. Bu alanlarda Emsal (E): 0.40 Yençok: 2 kat ve minimum ifraz koşulu $500m^2$ 'dir.

33) Ticaret-Konut (TİCK) alanlarında, sadece ticaret veya ticaret ile konut kullanımları birlikte yer alabilir. Toplam emsalin en fazla %90'ı konut kullanımında olabilir. Bu alanlarda Emsal (E): 0.40 Yençok: 2 kat ve minimum ifraz koşulu $500m^2$ 'dir. Sadece ticaret kullanımı yapılması durumunda bina yüksekliği 10.50 metreyi geçemez. Yençok değeri aşılmamak kaydıyla; kat yükseklikleri fonksiyona göre belediyesince belirlenebilir. Kat yükseklikleri 3.50 metreden az olamaz.

34) Belediye Hizmet Alanları Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, zabıta birimleri, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır. Bu alanlarda Emsal (E): 0.40 Yençok: 2 kattır.

35) Burada yer almayan hususlarda onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planı, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümleri geçerlidir.



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Manavgat Belediyesi
Mahalle : Doğançam Mahallesi
Ada/Parsel : 116 ada 2 parsel
Ölçek : 1/1000

Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.01.2025 tarih ve 20 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Doğançam Mahallesi 116 ada 2 parselin "Belediye Hizmet Alanı, Ticaret-Konut Alanı, Konut Alanı ve Park Alanı" olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2025 tarihli toplantısında gündemin 87. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu 16083 m² büyüklüğündeki parsel Kültür ve Turizm Bakanlığınca 2018 yılında onaylanan Manavgat İlçesi, Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Kırsal Nitelikli Yerleşme Alanı (K)" içerisinde "Tarım Alanı" olarak planlıdır.

Söz konusu parselde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile alan "E=0.40, Yençok:2 kat yapılaşma koşullu Yerleşik Konut Alanı, E=0.40, Yençok:2 kat yapılaşma koşullu Ticaret-Konut Alanı, E=0.40, Yençok:2 kat yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanı, Belediye Hizmet Alanı (ASAT), Park Alanı, Trafo Alanı ve yol" olarak planlanmıştır. Mevcut Konut Alanında Emsal 0.40 olarak belirlenmiş 4020*0.40=1608 m² inşaat alanı oluşmuştur. Ortalama 100 m² daire büyüklüğü ve 2,9 kişi hane büyüklüğü kabulü ile kişi başı yaklaşık 100/2,9=34,48 inşaat alanı hesaplanmaktadır. Mevcut Konut Alanında oluşacak nüfus 1608/34,48=47 kişi olarak gerçekleşmektedir.

Yine planlamaya konu Ticaret+Konut Alanında (TİCK) konut kullanım oranı "toplam emsal alanının %90'ını geçemez." şeklinde belirlenmiş olup bu oranın tamamı konut kullanımında olacağı kabulü ile 3501*0.90=3150 m² konut kullanımı hesaplanmıştır. 3150*0.40=1260 m² inşaat alanı oluşmuştur. Ortalama 100 m² daire büyüklüğü ve 2,9 kişi hane büyüklüğü kabulü ile kişi başı yaklaşık 100/2,9=34,48 inşaat alanı hesaplanmaktadır. Ticaret+Konut (TİCK) Alanında oluşacak nüfus 1260/34,48=37 kişi olarak gerçekleşmektedir. Toplam nüfus 47+37=84 kişi olarak hesaplanmıştır. Planlama alanı içerisinde 2039 m² büyüklüğünde Park ve Yeşil Alan ayrıldığı görülmüştür.

Dosya içerisinde Elektrik Üretim A.Ş., Tarım ve Orman Bakanlığı 6. Bölge Müdürlüğü Antalya Şube Müdürlüğü, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. (BOTAS), Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, TEİAŞ 19. Bölge Müdürlüğü, Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü, DSİ 13. Bölge Müdürlüğü, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü, Manavgat Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğü, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş., Antalya Orman Bölge Müdürlüğü kurumlarının olumlu görüşleri bulunduğu tespit edilmiştir.

Ancak İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, İl Milli Eğitim Müdürlüğü, Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü, Ticaret İl Müdürlüğü, Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü, Defterdarlık Milli Emlak İl Müdürlüğü kurumlarının görüşlerinin bulunmadığı görülmüştür.

f.

m

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 23.10.2024 tarihinde onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planına esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır.

Kullanım Alanları	Alan Büyüklüğü (m ²)
Belediye Hizmet Alanı	3342.35
Ticaret-Konut Alanı	3501.57
Yerleşik Konut Alanı	4020.52
Park Alanı	2039.96
Trafo Alanı	50.14
Yollar	3129.36

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisinindir. 14.01.2025

Fırat ELMAKAS
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.