



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 89. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. |
| TALEP KONUSU | Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.01.2025 tarih ve 22 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Doğançam Mahallesi 117 ada 102 parselin bir kısmının "Ticaret Alanı" olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı. |
| KOMİSYON RAPORU: | Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.01.2025 tarih ve 22 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Doğançam Mahallesi 117 ada 102 parselin bir kısmının "Ticaret 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 : 22

Konu: Doğançam Mah. 117 Ada 102 Parselin Bir kısmına Ticaret 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 22. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne sunulacak olan, mülkiyeti belediyemize ait Antalya İli, Manavgat İlçesi, Doğançam Mahallesi 117 Ada 102 Parselin Bir Kısımına Ticaret 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 117 Ada 102 No.lu Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" komisyonumuzca incelenmiş; ilgili kurum görüşleri doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının teklifine uygun olarak, Ticaret Alanı planlanması amaçlı hazırlandığı görülmüş olup, önerildiği şekliyle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21.maddesinin 2.fıkrası gereğince 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile eş güdümlü olarak Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 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; Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne sunulacak olan, mülkiyeti belediyemize ait Antalya İli, Manavgat İlçesi, Doğançam Mahallesi 117 Ada 102 Parselin Bir Kısımına Ticaret 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

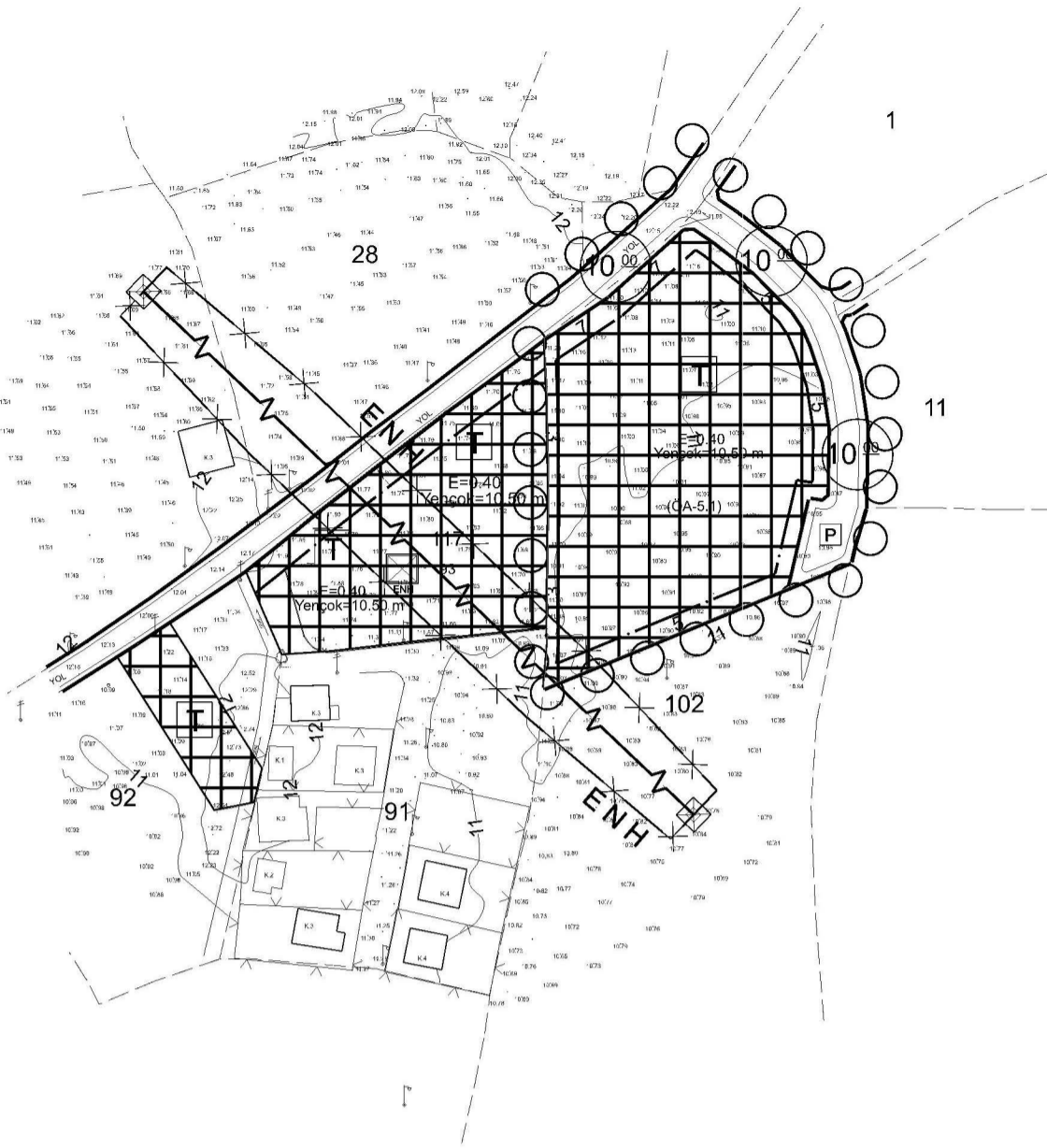
Dr. Niyazi Nefi KARA



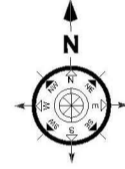
Meclis Katipleri

Emine Sema ÇAĞLAR

Levent ARSLAN



ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ DOĞANÇAM MAHALLESİ 117 ADA 102 NO.LU PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI GÖSTERİM



ÖLÇEK:1/1.000

○ ○ PLAN ONAMA SINIRI

--- MÜLKİYET SINIRI

— YAPI YAKLAŞMA SINIRI

■ TİCARET ALANI

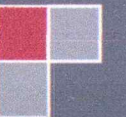
PLAN NOTLARI GENEL HÜKÜMLER

- Bu plan ve plan notlarında yer almayan hususlarda; 3194 Sayılı İmar Kanunu, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu, 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Nedeniyle Alınacak Tedbirler ve Yapılacak Yardımlara Dair Kanun ve bu Kanunlarla ilgili Uygulama Yönetmelikleri ile halen yürürlükte bulunan ve bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek olan ilgili mevzuat hükümleri/mevzuat değişiklikleri geçerlidir.
- İmar Planı; Plan Notları ve Plan Açıklama Raporu ile bir bütündür.
- Planlama alanında, Antalya Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 23.10.2024 tarihinde onaylanan Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hükümler geçerlidir.
- Planlama alanında "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılara İlişkin Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
- 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bu Kanuna istinaden yürürlüğe giren Yönetmeliklere uyulacak, çevrenin korunmasına ve ekolojik dengenin bozulmamasına yönelik tedbirler alınacaktır.
- "BOTAŞ Ham Petrol Ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı Ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet Ve Çevre Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
- Planlama alanında; "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
- Planlama alanında; "Yer altı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik", "Kati Atıkların Kontrolü Yönetmeliği", "İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ", "Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü'nün Su Havzalarını Koruma ve Kontrol Yönetmeliği" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
- Akifer verimini negatif etkileyecek faaliyetler yapılmamalıdır. Kirlilik riski taşıyacak hiçbir sıvı ve kati atık, alıcı ortamlara bırakılmamalıdır. Eysel nitelikli atıksuların sızdırmaz özellikli fosseptik toplanarak vidanjör vasıtasıyla atıksu arıtma tesisine taşınmalıdır. Ayrıca kati atıklar için de gerekli tüm önlemlerin alınarak uygun şekilde bertaraf edilmesi, yeraltı suyu kaynaklarında kirlilik riski oluşturmaması sağlanmalıdır.
- Bu planın uygulama aşamasında alanda yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 Sayılı Kanunun 4. Maddesi uyarınca çalışmaların ivedilikle durdurularak Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve/veya Side Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gereklidir.
- 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.
- Orman Genel Müdürlüğü Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 15.08.2024 tarih ve 12739891 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 10.07.2024 tarih ve 1571473 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 01.08.2024 tarih ve 5484245 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- Antalya Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 12.08.2024 tarih ve 10115323 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- Manavgat Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün 01.08.2024 tarih ve 250229718 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- Antalya Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 08.07.2024 tarih ve 1006718 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 09.07.2024 tarih ve 2557729 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 14.08.2024 tarihli görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 25.12.2024 tarih 214416 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- Tarım ve Orman Bakanlığı, VI. Bölge Müdürlüğü Antalya Şube Müdürlüğü'nün 04.07.2024 tarih ve 14881555 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 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.
- 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.
- Planda gösterilen mülkiyet hatları bilgi amaçlıdır. Uygulamada kadastro müdürlüğü verileri dikkate alınacaktır. Kadastro ve imar planı hatları arasında 2 metreye kadar olan uyumsuzlukları, yolları daraltmamak ve güzergâhını değiştirmemek kaydıyla plan değişikliği, terk ya da ihdas işlemine gerek kalmadan düzeltmeye, gerektiğinde taşıt veya yaya yollarını planda yazılı değerden 2 metreye kadar genişletmeye ve bu doğrultuda uygulamaya yapmaya belediyesi yetkilidir.
- Uygulama aşamasında mimari projenin temel aplikasyonu ile yapının temel ve düşey konumunun belirlenmesinde ± 20 cm'ye kadar olan kaymalar tecviz dâhilindedir.
- Parsel sınırı ile yapı yaklaşma sınırı arasında kalan alanlarda bahçe düzenlemesi ve açık havuz yapılabilir.
- Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçelerde plan üzerindeki yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır. 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.
- Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda iki bina arasında en az 6 m. mesafe olması zorunludur.
- Eğimden dolayı birden fazla bodrum kat çıkması halinde bunlardan en fazla biri iskân edilebilir.
- Kot; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri çerçevesinde belirlenir ve subasman kotu en fazla +1.20 metredir. Yapının subasman kotunu belirlemeye Belediyesi yetkilidir.
- Binanın oturacağı arazi kotu ortalaması yol kotundan 2.00 metreden yüksekte ise subasman kotunu belirlemeye Belediye Encümeni yetkilidir. Bu alanlardaki bahçe kotları belediye encümeni tarafından belirlenmiş subasman kotu dikkate alınarak değerlendirilir. Söz konusu uygulamalarda, bahçeler yol kotunun altında kalmamak kaydıyla tabii zeminden 2.00 metreye kadar tesviye edilebilir. ± 0.00 kotunu aşmamak kaydıyla 2.00 metreye kadar dolgu yapılabilir.
- Planlama alanında Emsal 0.40'ı, Kat adedi 2'yi ve Bina Yüksekliği 10.50 metreyi geçemez. Yenoçk değeri aşmamak kaydıyla; Kat yükseklikleri fonksiyona göre belediyesince belirlenebilir. Kat Yükseklikleri 3.50 metreden az olamaz. Minimum ifraz koşulu 1000m²'dir.
- Burada yer almayan hususlarda onaylı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümleri geçerlidir.

2025

ANTALYA İLİ, MANAVGAT İLÇESİ,
DOĞANÇAM MAHALLESİ, 117 ADA 102 NO.LU PARSEL
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU





1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

1/1.000 ölçekli uygulama imar planı teklifi, Antalya İli, Manavgat İlçesi, Doğançam Mahallesi, O27-A-21-D-3-B no'lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan tapuda 117 ada 102 parsel numarası ile tescilli 21.277 m² yüzölçümlü taşınmazın 8.954 m²'sini kapsamaktadır. Planlama alanı ise kuzeydeki kadastral yolla birlikte 9.570 m²'dir. Taşınmaz kısmen Doğançam Köyü yerleşim alanı sınırları içerisinde olup, planlama parselin köy yerleşik alanına giren kısmında yapılmaktadır. Konum olarak D-400 Antalya mersin Devlet Karayolu'ndan mahalle merkezine bağlantı sağlayan kırsal yol üzerinde, karayoluna yaklaşık 1 km mesafededir.



Şekil 1: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan teklifine konu alan tapu kayıtlarına göre 117 ada 102 parsel numarası ile tescilli olup 21.277 m² yüzölçümündedir. Taşınmazın 8.954 m²'si köy yerleşik alan içerisinde kalmaktadır. Mülkiyeti Manavgat Belediyesi'ne ait olan söz konusu taşınmaz tarla vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.



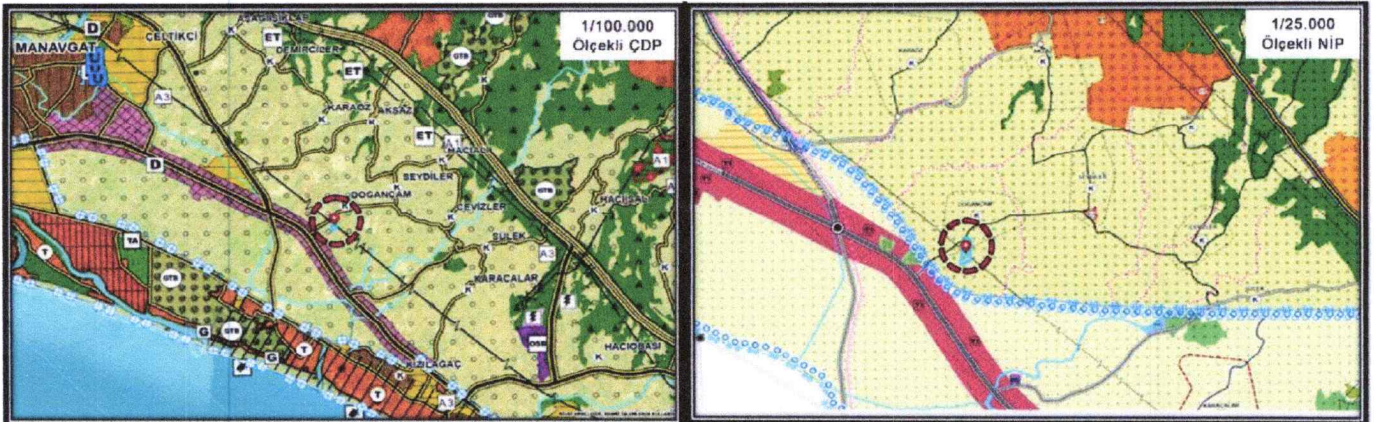
Şekil 2: Kadastral Durum



Şekil 3: Planlama Alan Sokak Görüntüsü

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" ve "Tarım 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)" ve "Tarım Alanı" olarak planlıdır.



Şekil 4: Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

4. PLANIN 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 taşınmazı kapsayacak şekilde kamu kaynaklarının daha verimli kullanılabilmesi ve nitelikli yapılaşmaların sağlanabilmesi için Manavgat Belediyesi'nce planlı yapılaşma gerçekleştirilmesi istenmektedir. Plan teklifine konu taşınmazın doğusundaki komşu parsellerde daha önceden onaylanmış olan imar planları bulunmaktadır. Onaylanan bu imar planlarında doğusundaki 117 ada 93 ve 92 parsel numarası ile tescilli parsellerin Ticaret Alanı olarak planlandığı görülmektedir. Manavgat Belediyesince ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler doğrultusunda uyulama imar planı teklifine konu 117 ada 102 numaralı parselde Ticaret Alanı amaçlı imar planı çalışması yapılması amaçlanmaktadır.

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 117 ada 102 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 Resmi 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 117 ada 102 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 117 ada 102 parselin düz, kısmen çalılık arazi vasfında olduğu, üzerinde kısmen moloz inşaat atıkları bulunduğu, etrafında tarım alanları, boş araziler, sanayi alanı ve yerleşim yerlerinin bulunduğu 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 Kaymaklığı 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 117 ada 102 no.lu parsel için 7269 Sayılı Kanun (Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle 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 genelgeleri 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 Müdürlüğünün 12.04.2023 tarih ve 2023/5 sayılı Talebe Bağlı Olarak Yapılan Değişiklik İşlemleri Hakkındaki Genelgesininin 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 pylon 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, pylon 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 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.

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 Kısımı 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.

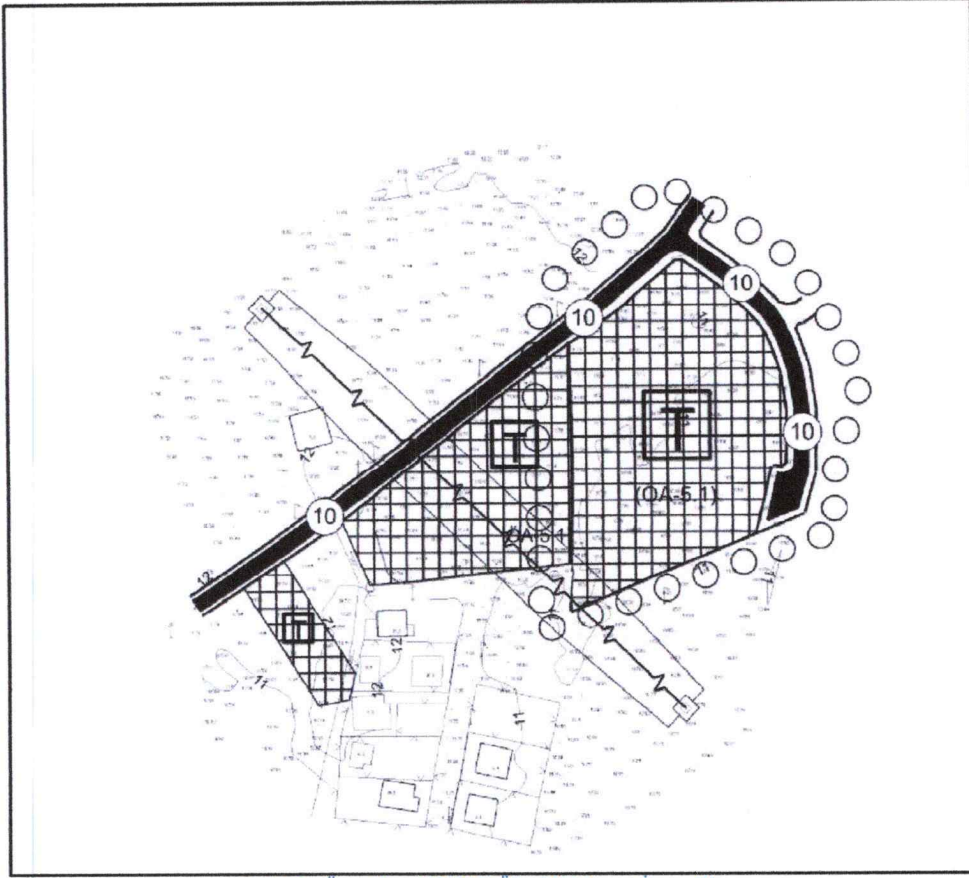
* Yukarıda önerilen tüm önlemler uzman mühendislerce projelendirilerek belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra plan uygulamasına izin verilmelidir.

* 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 kuzeyindeki kırsal yolun, komşu parsel plan kararlarıyla uyumlu olarak 10 m kesit genişliğinde araç yolu olarak devamlılığı sağlanmıştır. Ayrıca taşınmazın iç kesimlerine servis vermek amacıyla alanın doğu sınırını takip edecek şekilde 10 m genişliğinde yeni bir taşıt yolu önerilmiştir. Bu yol otopark ile sonlandırılmıştır. Planlama alanının yollar dışında geri kalan kısmında komşu parsellerde de olduğu gibi “Ticaret Alanı” fonksiyonu planlanmıştır



Şekil 5: 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 Doğançam Mahallesi 117 ada 102 no.lu parselin köy yerleşim alanı içerisinde yer alan kısmında "Ticaret Alanı" olarak planlanmasına yönelik 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı teklifinde önerilen nazım imar planından gelen ulaşım şeması ile birlikte "Ticaret Alanı" olarak belirlenen fonksiyon kararı korunmuştur. Söz konusu alanda yapılaşma koşulları E: 0.40 Yençok: 2 kat olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafesi taşınmazın kuzeyindeki 10 m genişliğinde planlanan kırsal yoldan 7 m, diğer yollardan 5 metre, komşu parselden ise 3 metre olacak şekilde belirlenmiş ve plana üzerine işlenmiştir.

| Kullanım Alanları | Alan Büyüklüğü (m ²) |
|-------------------|----------------------------------|
| Ticaret Alanı | 7584.12 |

Şekil 6: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi Alan Dağılımı

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 oluşturmaması sağlanmalıdır.
- 10) Bu planın uygulama aşamasında alanda yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 Sayılı Kanununun 4. Maddesi uyarınca çalışmaların ivedilikle durdurularak Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve/veya Side Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gereklidir.
- 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) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçelerde plan üzerindeki yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır. 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 Belediyesi 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) Planlama alanında Emsal 0.40'ı, Kat adedi 2'yi ve Bina Yüksekliği 10.50 metreyi geçemez. Yençok değeri aşılmamak kaydıyla; Kat yükseklikleri fonksiyona göre belediyesince belirlenebilir. Kat Yükseklikleri 3.50 metreden az olamaz. Minimum ifraz koşulu 1000m²'dir.
- 33) Burada yer almayan hususlarda onaylı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 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 : 117 ada 102 parsel
Ölçek : 1/1000

Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.01.2025 tarih ve 22 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Doğançam Mahallesi 117 ada 102 parselin bir kısmının "Ticaret Alanı" olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2025 tarihli toplantısında gündemin 89. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu 9976 m² büyüklüğündeki alan 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 "Emsal:0.40, Yençok:10.50 m. yapılaşma koşullu Ticaret Alanı, Genel Otopark Alanı ve yol" olarak planlanmıştır.

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.

Ayrıca konu hakkında Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü tarafından Manavgat Belediye Başkanlığına iletilen bila tarih, 189621 sayılı yazıda; "Yapılacak olan planlama çalışmalarında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine istinaden "Belediye Hizmet Alanı (ASAT)" olarak içmesuyu depo ve teknik ihtiyaçları karşılayacak 1000 m² alan bırakılması gerekmektedir..." hususu belirtilmiş olmasına rağmen planlama alanında Belediye Hizmet Alanı (ASAT) ayrılmadığı görülmüştür.

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.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 14.01.2025

Fırat ELMAKAS
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.