

ANTALYA İLİ, MANAVGAT İLÇESİ
OYMAPINAR KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



2018

İÇİNDEKİLER

1. KAPSAM-YASAL ÇERÇEVE	1
2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI	3
3. MERİ PLAN KARARLARI	10
4. PLAN GEREKÇESİ, AMAÇ VE HEDEFLER	13
5. PLAN KARARLARINI YÖNLENDİREN FAKTÖRLER	19
6. NÜFUS-KAPASİTE KABULLERİ	20
7. ARAZİ KULLANIM KARARLARI	25
7.1. Ulaşım	26
7.2. Konut/Yerleşme Alanları	28
7.2.1. Kentsel Konut/Yerleşme Alanları	31
7.2.2. Kırsal Nitelikli Yerleşme Alanları (K)	32
7.3. Turizm Alanları	35
7.3.1. Turizm Alt Bölgesi (Özel Proje Alanı)	38
7.3.2. Ekoturizm Alanları	39
7.3.3. Golf Turizmi Alanları	40
7.3.4. Günübürlük Tesisler	42
7.3.5. Turizm Tesis Alanları Yatak Kapasitesi Kabulleri	42
7.4. Sosyal Altyapı Alanları	43
7.4.1. Kentsel Ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanları	43
7.5. Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar	43
7.5.1. Tarım Alanları	43
7.5.2. Orman Alanları	44
7.5.3. Mera Alanları	45
7.6. Mesire Alanları	45
7.7. Sit/Koruma Alanları	45
7.8. Enerji Üretim, Dağıtım ve Depolama	47
7.8.1. Enerji Nakil/İletim Tesisleri	47
7.9. Teknik Altyapı Alanları	47
7.10. İçme ve Kullanma Suyu Koruma Alanları	47
7.11. Maden Çıkarım ve İşletme Alanları	48

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1: Meri 1/25000 Ölçekli Oymapınar Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi Çevre Düzeni Planı Mekânsal Arazi Kullanım Değerleri	10
Tablo 2: Planlama Bölgesi 2030 Yılı Nüfus Projeksiyon Sonuçları.....	21
Tablo 3: Manavgat Merkez Yıllara Göre Nüfus Değişimi.....	22
Tablo 4: Manavgat Merkez Nüfus Projeksiyon Hesapları	22
Tablo 5: Manavgat Merkez Nüfus Projeksiyonu Sonuçları	22
Tablo 6: Antalya İli, Oymapınar Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları Alan Dağılımı.....	26
Tablo 7: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nüfus - Kapasite Hesapları.....	30
Tablo 8: Kentsel Mevcut Konut/Yerleşme Alanları Yoğunluk Değerleri.....	32
Tablo 9: Kentsel Gelişme Konut/Yerleşme Alanları Yoğunluk Değerleri.....	32
Tablo 10: Turizm Tesis Alanları Yatak Kapasitesi Kabulleri	42

1. KAPSAM-YASAL ÇERÇEVE

Bu plan 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen “Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi” dâhilinde plan onama sınırları içinde kalan alanları kapsamaktadır.

Daha önce yaklaşık 43.150 hektar alanı kapsayan Oymapınar KTKGB’ye yönelik 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Kültür ve Turizm Bakanlığı’na 17.07.2008 tarihinde onaylanarak uygulamaya geçmiştir.

Ortaya çıkan gereksinimler doğrultusunda söz konusu çevre düzeni planının revize edilmesi ihtiyacı doğmuştur.

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu’nun 7. Maddesi kapsamında Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgeleri Ve Turizm Merkezleri içinde her ölçekteki plânları yapma, yaptırma, re’sen onaylama ve tadil etme yetkisi Kültür ve Turizm Bakanlığı’na verilmiştir.

14.07.2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği”nin Tanımlar başlığı altında Madde 4’te;

*“c) **Çevre düzeni planı:** Varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve strateji kararlarına uygun olarak orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlere ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan planı,*

...

*i) **Nazım imar planı:** Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı hâlihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı”* olarak tanımlanmıştır.

Bu kapsamda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde çevre düzeni planına ilişkin belirtilen plan ölçekleri 1/50.000 ve 1/100.000 olarak ifade edildiği için, daha önce 1/25.000 ölçekli hazırlanmış olan çevre düzeni planının 1/100.000 ölçekli olarak hazırlanması gereği doğmuştur. Bu kapsamda planların kademeli birlikteliği içerisinde öncelikle bölgeye ilişkin üst ölçekli plan niteliğinde 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı hazırlanmıştır.

Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar

Planlarının Hazırlanması Ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik'te, Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ile Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Planları tanımları şu şekildedir;

“d) Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri: Tarihi ve Kültürel değerlerin yoğun olarak yer aldığı ve/veya turizm potansiyelinin yüksek olduğu yöreleri korumak, kullanmak, sektörel kalkınmayı ve planlı gelişimi sağlamak amacıyla değerlendirmek üzere sınırları Bakanlığın önerisi ve Bakanlar Kurulu Kararı ile tespit ve ilan edilen bölgelerdir.

g) Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Planları: İçinde turizm türleri ile kültür ve eğitim, eğlence, ticaret, konut ve her türlü teknik ve sosyal altyapı alanlarından bir veya daha fazlasını kapsayan, kendi içinde alt bölgeler ihtiva edebilen, bu kapsamda kaynaklar arasında koruma-kullanma dengesini ve sektörel kalkınmayı sağlayan, arazi ana kullanım kararlarını belirleyen, açıklama raporları ve plan notları ile bir bütün olan 1/25.000 veya daha üst ölçekli fiziki planlardır.”

Bu kapsamda Oymapınar KTKGB sınırları içinde hazırlanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve bu kanuna dayanılarak çıkarılan yönetmelikler, Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmelikler dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Yine 1/25.000 ölçekli nazım imar planı; plan hiyerarşisi gereği üst ölçek çevre düzeni planı ile uyumu ve kademeli birlikteliğinin sağlanması amacıyla 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı kararları da göz önünde bulundurularak hazırlanmıştır.

Bölgeye ilişkin üst ölçekli plan çalışmalarına altlık oluşturacak Plan Araştırma Raporunda planlamaya konu alanla ilgili ayrıntılı bilgiler, araştırma, analiz ve değerlendirmeler verilmiştir. Bu raporda planlama alanının genel tanımı verildikten sonra plan gerekçesi ile planlama kararlarına yönelik açıklamalar yer almaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı; Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (KTKGB) sınırları dâhilinde ve çok büyük kısmı Manavgat İlçesi idari alanında, kuzey doğusu kısımda yerleşmenin olmadığı az bir bölüm ise Akseki İlçesi idari alanında kalan alanları kapsamaktadır.

Manavgat ilçe belediyesi sınırları içerisinde kalan 43 adet mahalle Oymapınar KTKGB sınırları içerisinde kalmaktadır. Bunlardan yerleşme alanlarının tamamının KTKGB sınırları içinde kaldığı 36 adet mahalle planlamadan direk etkilenen yerleşimlerdir. Bu mahalleler; Ahmetler, Aksaz, Aşağıışıklar, Belenobası, Bucakşeyhler, Cevizler, Çeltikçi, Değirmenli, Demirciler, Dikmen, Doğançam, Dolbazlar, Evrenleryavşı, Gebece, Gençler, Güzelyalı, Hacıali, Hacısalı, Hatipler, Hocalı, Karaöz, Oymapınar, Salur, Saraçlı, Sarılar, Seydiler, Sülek, Şişeler, Taşkesiği, Tepeköy, Tilkiler, Ulukapı, Uzunkale, Yaylaalan, Yeniköy ve Yukarıışıklar mahalleleridir. Planlamaya dönük araştırmalar da daha çok bu doğrultuda yapılmıştır. Bunların yanı sıra yine bir kısmı Manavgat ilçe belediyesi ve Oymapınar KTKGB sınırları içerisinde kalan ancak planlama sınırları içerisinde herhangi bir yerleşim alanı bulunmayan 7 adet mahallenin bulunmaktadır.

Oymapınar KTKGB alanı sınırları içerisine tamamen veya bir bölümü giren toplam 48 adet mahalle bulunmaktadır. Manavgat ilçesi idari sınırları içerisindeki mahalleler haricinde 5 mahalle Akseki ilçesi idari sınırları içerisinde kalmaktadır. Akseki İlçesi idari alanında kalan kısımlarda herhangi bir yerleşim birimi bulunmamakta bu alanların çok büyük bölümü boş veya orman alanlarından oluşmaktadır.

Planlama alanının sınırları içinde kaldığı Antalya ili Akdeniz bölgesinin doğu ucunda yer almaktadır. İl'in yüzölçümü 20.723 km² ile Türkiye'nin yaklaşık % 2.7'sini oluşturmaktadır. İlin kara sınırlarını Toros dağları meydana getirmektedir. Güneyinde Akdeniz, doğusunda İçel, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında ise Muğla illeri vardır.

Antalya ilinin toplam 19 ilçesi bulunmaktadır; Akseki, Aksu, Alanya, Demre, Döşemealtı, Elmalı, Finike, Gazipaşa, Gündoğmuş, İbradı, Kaş, Kemer, Kepez, Konyaaltı, Korkuteli, Kumluca, Manavgat, Muratpaşa ve Serik.

12.11.2012 tarih 6360 sayılı "On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile de ilçelerin mülki sınırları içerisinde yer alan köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılmış, köyler mahalle olarak, belediyeler ise belde ismiyle tek mahalle olarak bağlı buldukları ilçenin belediyesine katılmıştır. Bu nedenle Manavgat ilçesine bağlı Manavgat ilçesine bağlı 106 mahalle bulunmaktadır.

Antalya, Türkiye'nin temel trafik akslarının uç noktasında bulunmaktadır. Ancak turizm, sera ve narenciye alanlarındaki konumu nedeniyle önemli trafik çekim merkezlerinden biridir. Kent ülke ve dünyaya kara, hava ve deniz yolları ile bağlantılıdır. Karayolları yurtiçi yolcu ve yük taşımacılığında en önemli paya sahiptir. Turizme yönelik yurtdışı yolcu taşımacılığı ise büyük ölçüde hava yollarıyla yapılmaktadır. Özellikle, turizm sezonunda çok yoğun bir hava trafiği

yaşanmaktadır.

Planlama alanında yıllık sıcaklık ortalaması 18.9 °C'dir. En düşük ortalama sıcaklık 14.2 °C'dir. En yüksek ortalama sıcaklık 24.4 C°'dir. Alanda en yüksek sıcaklığa Ağustos ayında, en düşük sıcaklığa ise Şubat ayında ulaşılmaktadır. Sıcaklığın 30 °C'nin üstüne çıktığı günlerin ortalama sayısı 59.1, sıcaklığın 0 °C'nin altına düştüğü günlerin ortalama sayısı yoktur.

Planlamaya konu alan kapsayan Arazi Kullanımına Esas Jeolojik Etüt Raporu 21.04.2014 tarihinde Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Söz Konusu Etüt Raporunda yapılan tüm bu değerlendirme ve incelemeler neticesinde nazım imar planına altlık oluşturacak arazi kullanım esasları belirlenmiş olup inceleme alanının kullanım potansiyeli **Yerleşilebilirlik Açısından Birinci Öncelikli Alanlar, Yerleşilebilirlik Açısından İkinci Öncelikli Alanlar ve Yerleşilebilirlik Açısından Üçüncü Öncelikli Alanlar** olmak üzere 3 ana başlık altında değerlendirilmiştir.

Planlama alanının arazi yapısını ovalar, nehirler, dağlık alanlar, yer altı suları ve zengin bitki örtüsü oluşturmaktadır. Alanın kuzeyi, kuzeybatısı ve kuzeydoğusu dağlık alanlardan oluşmaktadır. Kuzeyde Oymapınar barajının batısındaki Fatma Dağı (764 metre) ile kuzeybatıdaki İncirsivrisi Tepesi (561 metre) alandaki başlıca yüksekliklerdir. Batı Toros Dağlarının parçası olan Çamdağı, Gülen Dağı gibi dağların etekleri alanın kuzeydoğusundaki dağlık alanları oluşturmaktadır.

Alanın çeşitlilik gösteren jeomorfolojik-topoğrafik yapısı zengin bir bitki örtüsü oluşturmakla beraber farklı yerleşim makroformlarının oluşmasında da etkili olmuştur.

Planlama alanı eğim ve topografyası incelendiğinde alanın yaklaşık % 29'unu % 40 ve üstü eğimli alanların oluşturduğu görülmektedir. Alanın kuzey kısımları oldukça eğimlidir. Düz alanlar genellikle güney kısımlarda akarsuların yarattığı ovalarda görülmektedir.

Planlama alanında su kaynakları önemli bir yer tutmaktadır.

Çalışma alanı içindeki ana su kaynakları Manavgat ırmağı, Naras Barajı, Manavgat Barajı Gölü ve Oymapınar Barajıdır.

Oymapınar Barajı enerji üretimi için inşa edilmiştir. Manavgat Barajı ise içme suyu ve sulama suyu amaçlı olarak kullanılmaktadır.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü tarafından verilen görüş yazısı verilerine göre planlama alanı sınırları içerisinde sulama projesi kapsamındaki alanlar genel olarak planlama alanının güney batısındaki tarımsal faaliyetlerin yapıldığı alanlarda toplanmıştır. Bir kısmı ise Manavgat barajının doğusundaki Saraçlı yerleşiminin olduğu kısımlarda bulunmaktadır.

Söz konusu sulama projesi kapsamındaki alanların içerisinden çok sayıda sulama ana kanalları geçmektedir. Aynı zamanda Manavgat barajının güneyinde, Manavgat ırmağının

kuzeyindeki kısımdan başlayarak denize kadar inen kısımda Manavgat su temin isale hattı bulunmaktadır.

Manavgat barajının maksimum su kotu 32.30 m. ve Oymapınar barajının maksimum su kotu 184.00 m ve Naras barajının maksimum su kotu ise 113.00 m olup, plan çalışmaları sırasında söz konusu barajların rezervuar alanları iskana kapalı tutulmalıdır.

Planlama alanında I. sınıf topraklar % 4.32, II. sınıf topraklar % 3.85, III. sınıf topraklar % 2.45, IV. sınıf topraklar % 14.73, VI. sınıf topraklar % 31.40, VII. sınıf topraklar % 41.05, VIII. sınıf topraklar % 1.53'lük bir alanı kaplamaktadır. I., II., III. ve IV. sınıf topraklar genellikle alanın güneyinde akarsuların beslediği düzlük alanlarda, VI. sınıf toprak alanın orta bölümlerinde, VII. ve VIII. sınıf topraklar ise alanın kuzeyinde bulunmaktadır.

Planlama alanının güney doğusundaki Kalelibelen ören yeri, Oymapınar yerleşmesinin güneybatısında, Bucakşeyhler yerleşmesi kuzeyinde yer alan Seleukeia Antik kenti ile kuzeybatı kısımdaki Hisarcık Tepe ve Delikliören mevkilerinde yer alan arkeolojik sit alanları bölgedeki korunması gerekli sit alanlarıdır. Oymapınar yerleşim alanı batısından güneye doğru uzanan Side Antik Kenti-Antik Su Yolu şu anda halen ayakta olup yine korunması gerekli önemli kültür varlıklarından birisidir.

Yine Naras Köprüsü ve Bucakşeyhler mahallesindeki tarihi hamam kalıntısı bölgedeki korunması gerekli kültür varlıklarıdır.

Bunun dışında planlama alanı içerisindeki orman alanları, Manavgat çayı, baraj alanları ve doğal oluşumlar; jeep-safari, bisiklet turları, yürüyüş, tekne turu, balıkçılık gibi turistik faaliyetlerin yapıldığı önemli değerlere sahip alanlardır.

Özellikle Manavgat ve Oymapınar Barajları mevcutta ve taşıdığı potansiyeller de göz önünde tutulduğunda bölge içinde oldukça önemli değerlerdir.

Alanın kuzeyindeki Fatma Dağı ve Gülen dağları yürüyüş ve tırmanma, yamaç paraşütü gibi faaliyetlerin yapılabileceği alanlardır.

Planlama alanının genişliği, içine çeşitli yerleşmelerin mevcut veya gelişme alanlarının girmesi, bu parçalı alanların her birinin planlama alanı içinde kalan kısımlarının geçmiş dönem ve mevcut nüfuslarının ayrı ayrı tespiti mümkün olmadığından dolayı planlama alanı bütünü için net ve sağlıklı bir nüfus tespiti zorluğu ortaya çıkmaktadır. KTKGB alan sınırı bazı mahallelerin bir kısım alanlarını içine alsa da bu kısımlarda mahallenin kısmen yapılaşması bulunan veya hiç yapılaşması bulunmayan bölümleri de olabilmektedir.

Manavgat ilçesinin 2015 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'ne göre toplam nüfusu 222.419 kişidir. Planlama alanı sınırları içerisine yerleşim alanları giren mahallelerin 2015 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'ne göre toplam nüfusu ise 44.992 kişidir. Planlama alanı sınırları içerisine yerleşim alanları giren mahallelerin nüfusu Manavgat ilçe nüfusunun yaklaşık %20'si kadardır.

Planlama alanı bütününde fazla bir nüfus yoğunluğu bulunmamakta olup en çok nüfusa sahip yerleşme merkezi Sarılar yerleşmesidir.

İşgücünün sektörlere göre dağılımına bakıldığında; Manavgat İlçesi'nde öncelikli ekonomik sektörün %48.62 oranı ile Tarım sektörü olduğu görülmektedir. Hizmetler sektörü de tarım sektörünün hemen ardından %47.29 oranı ile 2. Sırada yer almaktadır. Manavgat İlçesi'nde ana sektörlerin altındaki ekonomik faaliyetler açısından bakıldığında; %48.62 oranı ile Ziraat, Avcılık, Ormancılık, Balıkçılık ilk sırada yer almakta ardından ikinci sırada, %25.8 oranı ile Toptan, Perakende Ticaret, Otel vb. gelmekte, %10.1 oranı ile de Toplum Hizmetleri, Sosyal ve Kişisel Hizmetler üçüncü sırada gelmektedir. Sanayi sektöründeki faaliyetler ise il genelinde olduğu gibi Manavgat ilçesinde de oldukça düşüktür.

Planlama alanındaki kırsal yerleşmeler genel olarak tarım ve hayvancılık sektörünün ana sektörü oluşturduğu bir ekonomik yapı göstermektedir. Alanın doğal yapısı ve fiziki konumu itibarıyla de sanayi sektöründe ekonomik girdi sağlayacak bir yapı oluşmamıştır. Hizmetler sektörü özellikle turizm, ticaret ve genel idari hizmetler alt sektörlerinde gelişme göstermekle beraber, bu alt sektörlerde çalışanların büyük çoğunluğu Manavgat, Side, Kızılağaç gibi bu sektörlerin ana merkezlerinde çalışmaktadırlar.

Planlama alanının makroformunun oluşumundaki temel belirleyiciler; tarım alanları, orman, topoğrafik yapı, baraj, akarsular vb. fiziksel etkenler olmuştur.

Planlama alanının arazi yapısını ovalar, nehirler, dağlık alanlar, su yüzeyleri ve zengin bitki örtüsü oluşturmaktadır. Alanın kuzeyi, kuzeybatısı ve kuzeydoğusu dağlık alanlardan oluşmaktadır.

Yerleşmeler de alandaki fiziksel eşiklere göre konumlanmışlardır. Yerleşmelerin çoğu planlama alanının güneybatı, güney ve güneydoğusunda yoğunlaşmışlardır. Bununla birlikte planlama alanının batısındaki Yaylaalan, Tilkiler, Salur ile doğusundaki Saraçlı, Belenobası, Hocalı, Tepeköy, Gebece ve Ahmetler mahalleleri dağlık kesimlerde birbirinden uzakta dağ yerleşimleri görünümünü sergilemektedir. Yine yerleşmeler genelde tek bir alanda toplanmamış olup kopuk yerleşim birimleri oluşmuştur.

Planlama alanı içerisinde %60 ile en büyük orana sahip olan orman alanları planlama alanının doğu, kuzey ve batısında yoğunlaşmaktadır. En sık ormanlar alanın kuzey batısındaki kısımlarda yer almaktadır.

Planlama alanı güney ve güneybatısında mevcut ve planlanan sulama imkânları da olan verimli tarım alanları bulunmakta olup burada çeşitli tarımsal üretim imkânları mevcuttur. Tarım alanlarının çok büyük kısmı ekili tarım alanlarından oluşmaktadır.

Planlama bölgesinde askeri yasak alan ve güvenlik bölgesi bulunmamaktadır. Yine nitelikli sanayi ve organize sanayi alanları bulunmamaktadır.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 11.03.2015 tarih ve 38442 sayılı görüşüne göre; planlama alanında 2 adet II (a) grubu hammadde üretim izin sahası,

1 adet I (b) grubu hammadde üretim izin sahası, 1 adet II (a) grubu değerlendirme sahası, 1 adet II (b) değerlendirme sahası, 11 adet I (a) grubu sahası, 1 adet jeotermal kaynaklar ve mineralli sular arama ruhsat sahası ve 53 adet ihalelik sahanın bulunduğu tespit edilmiştir.

Planlama alanı Antalya-Alanya-Mersin karayolunun kuzeyinde ve bu yoldan kuzeye ayrılan Akseki-Konya yol bağlantısının batısında yer almakta olup bu yollar planlama alanının bölge ve ülke ile bağlantısını sağlayan ve alana ulaşımında en önemli yol bağlantılarıdır. Alan içerisindeki yerleşmelere genel olarak bu yollardan ayrılan asfalt yollarla erişilmektedir.

Alan içerisinde ise en önemli bağlantı Manavgat'tan Oymapınar yerleşmesine bağlanan yoldur. Bunun yanı sıra Manavgat-Dikmen-Tilkiler-Oymapınar yol bağlantısı, Manavgat-Oymapınar-Güzelyalı-Saraçlı-Belenobası-Aksaz yol bağlantıları aynı zamanda alan içerisinde ring sağlayan en önemli ulaşım aksları olarak sayılabilirler. Bunun dışında Antalya-Alanya yolu ve Manavgat-Akseki-Konya yolundan alandaki yerleşimlere bağlanan muhtelif yollar bulunmakta olup, yollar genelde asfalt ve iyi kalitededir.

Antalya-Manavgat-Alanya karayolundan planlama alanına özellikle Manavgat yerleşmesi içine girmeden direk bağlantı sağlayacak yol önerilerinin oluşturulması gereği bulunmaktadır.

Aynı zamanda planlama alanı sınırları içerisinde; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğunda yapılması planlanan Manavgat Akseki-3. Bl. Hd. Devlet Yolu ve Antalya-Alanya Otoyol Projesi bulunmaktadır. Antalya-Alanya Otoyol Projesi; Manavgat barajının güneyinden ve yerleşim alanlarının arasından geçerek doğu-batı yönlü devam etmektedir. Söz konusu otoyol projesi, Hatipler yerleşmesinin batısından geçerek D-400 karayoluna ve Dikmen yerleşmesinin güneyinden şelale yoluna bağlanarak bölgeye ve yerleşim alanlarına hizmet vermesi planlanmıştır.

Planlama alanında Oymapınar santralinden dolayı nispeten fazla sayıda ve güçte enerji nakil hatları yer almaktadır. Oymapınar santralinden Antalya il merkezine kadar ulaşan enerji nakil hatları mevcuttur. Alanda 380 kw ve 154 kw'lık hat geçişleri bulunmaktadır.

Bölgede elektrik enerjisi ve güneş enerjisi kullanılmaktadır. Bölgedeki iklim şartları ısınma ve ısıtma amaçlı olarak güneş enerjisinin yıl boyunca kullanılmasına imkân sağlamaktadır. Elektrik enerjisinin ise kaynağı yeterli olmakla birlikte, dağıtımında sorunlar yaşanmakta ve sık sık elektrik kesintileri olmaktadır.

Planlama alanındaki yerleşmelerin birçoğu kaynak sularından ve kuyulardan içme suyu ihtiyacını karşılamaktadır.

Planlama alanındaki yerleşimlerde içme suyu şebekesi bulunmakta olup, çoğu kaynaktan suyu temin etmektedirler.

Planlama alanındaki yerleşimlerin katı atık depolama tesisi veya projesi bulunmamaktadır.

Planlama alanında mülkiyet yapısı ve dağılımına bakıldığında alanın büyük oranda orman mülkiyetlerinden oluştuğu görülmektedir.

Planlama alanında yer alan orman alanları ile ilgili bazı mahallelerde sayısallaştırma ve 2b çalışması yapılmış olsa bile mülkiyetler bir araya getirildiğinde uyumsuzluklar bulunmaktadır.

Planlama alanının güney ve güney batısındaki bölgelerde nispeten toplu mülkiyetler bulursa da, özellikle orman içinde kalan kısımlarda çok dağınık ve ormanla girinti çıkıntılı bir mülkiyet deseni bulunmaktadır.

Planlamada en önemli altlık verilerden birisi olan mülkiyet verileri nazım imar planı ölçeğinde yeterli olsa da, alt ölçekli imar planları yapılırken orman, 2b alanları ve mülkiyetlerle ilgili ayrıntılı çalışmalar ve sağlıklı bilgilerin ilgili kurumlarca hazırlanması ve temin edilmesi ve alt ölçekli planların bu yönde yapılması gereği bulunmaktadır.

Bölgede devam eden kadastro ve orman kadastrusu çalışmalarının bir an önce bitirilmesi ve sağlıklı verilerin oluşturulması, planlamanın ve uygulamasının da sağlıklı bir yapıda olması açısından bir gerekliliktir.

Planlama alanının sınırları içerisinde kaldığı “Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı” 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7.maddesi uyarınca 15.04.2014 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu plana askı süreci içerisinde yapılan itirazlar da dikkate alınarak 23.03.2015 ve 27.08.2015 tarihlerinde çeşitli değişiklikler yapılarak planlar yeniden onaylanmıştır.

Söz konusu çevre düzeni planında planlamaya konu “Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi” dahilinde kalan alanlar “Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi” olarak düzenlenmiş ve plan hükümlerinde “bu alanlarda, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilke ve stratejileri ile plan kararları doğrultusunda, yetkili kurumlarca planlama ve koruma çalışmalarının yapılması gerektiği” belirtilmiştir.

Daha önce yaklaşık 43.150 hektar alanı kapsayan Oymapınar KTKGB’ye yönelik 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Kültür ve Turizm Bakanlığı’na 17.07.2008 tarihinde onaylanarak uygulamaya geçmiştir.

Oymapınar KTKGB sınırları içinde değişik tarihlerde Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmış 1/25000 ölçekli Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Çevre Düzeni Planı değişiklikleri bulunmaktadır.

Ortaya çıkan gereksinimler doğrultusunda söz konusu çevre düzeni planının revize edilmesi ihtiyacı doğmuştur.

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu’nun 7. Maddesi kapsamında Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgeleri Ve Turizm Merkezleri içinde her ölçekteki plânları yapma, yaptırma, re’sen onaylama ve tadil etme yetkisi Kültür ve Turizm Bakanlığı’na verilmiştir.

Bu doğrultuda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde çevre düzeni planına ilişkin belirtilen plan ölçekleri 1/50.000 ve 1/100.000 olarak ifade edildiği için, daha önce 1/25.000 ölçekli hazırlanmış olan çevre düzeni planının 1/100.000 ölçekli olarak hazırlanması gereği

doğmuştur. Bu kapsamda planların kademeli birlikteliği içerisinde öncelikle bölgeye ilişkin üst ölçekli plan niteliğinde 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı hazırlanmıştır.

Alt ölçekli olarak ise (1/5000-1/1000) Oymapınar, Sarılar, Manavgat, Ilica yerleşimleri ile bazı yerleşme ve gelişme alanları içinde yapılmış planlar ve yine münferit yerlerde değişik tarihlerde yapılmış ve çeşitli amaçlara dönük mevzii imar planları bulunmaktadır.

1999 yılında belediye olan Sarılar yerleşmesinin imar planları en son 2001 yılında revize edilmiş olup yaklaşık 430 ha bir alanı kapsamaktadır. Manavgat'a ve sahile oldukça yakın bir yerleşme olan Sarılar'da gelişme potansiyelleri oldukça fazla olup, hızlı bir gelişim de göstermektedir. İmar planlarında ağırlıklı olarak orta ve düşük yoğunlukta konut alanları önerileri bulunmaktadır. Çevresinde tarım ve orman alanları bulunmaktadır.

Antalya-Manavgat karayolunun kuzeyinde ve Sarılar yerleşmesinin batısında kalan Hatipleraltı bölgesinin imar planları hazırlanmış ve Kültür Ve Turizm Bakanlığınca 2015 yılında onaylanmıştır. Söz konusu planda karayoluna cepheli bölümde ticaret, ticaret+konut alanları ile arka kısımlarda ise düşük yoğunlukta konut alanı kullanımları bulunmaktadır.

Yine Antalya-Manavgat karayolunun kuzeyinde kalan Ilica yerleşmesinin olduğu kısımda Ilica mevcut ve gelişme alanlarını içine alan imar planları Ilica Belediye başkanlığınca geçmiş dönemde yapılmış ve onaylanmış olup bu plana göre imar uygulaması, parselasyonlar yapılmakta ve yapılaşmalar olmaktadır. Bu planın yaklaşık 165 ha.lık bölümü Oymapınar KTKGB sınırları içine girmekte olup ağırlıklı olarak düşük yoğunlukta konut alanları önerileri bulunmaktadır. Bu alanın doğusunda Hatipler sınırında küçük sanayi sitesi planı onaylanmış olup, KSS alanı inşaat aşamasındadır. Ancak tamamlanıp tamamlanmayacağı veya işlev değişikliği konusunda belirsizlikler bulunmaktadır.

Bunlar dışında KTKGB sınırları içinde değişik yerleşmelerde onaylanmış münferit ve mevzii çeşitli büyüklüklerde alt ölçekli imar planları bulunmaktadır.

3. MERİ PLAN KARARLARI

Oymapınar KTKGB sınırları bütününe içine alan 1/25000 ölçekli “Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Çevre Düzeni Planı” 17.07.2008 tarihinde Kültür Ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Söz konusu çevre düzeni planı ana kararları şu şekildedir;

Kentsel konut yerleşme ve gelişme alanları belirlenirken; arazi kullanım durumları, mevcut yapılaşma durumları ile mevcut imar planları çevre düzeni planının temel amaç, hedef ve stratejileri ile plan bütünlüğü kapsamında değerlendirilerek irdelenmiş bu doğrultuda gelişme alan ve yoğunlukları belirlenmiştir.

Planlama sınırları içerisinde kentsel konut yerleşme alanları Sarılar, Hatipler, Ilıca ve Ulukapı yerleşme sınırları içinde kalan bölgelerde yer almaktadır.

Planlama sınırları içinde yer alan kırsal yerleşmelerin tümü; köyler ve bunlara bağlı mahalleler, kırsal yerleşik alanlar olarak tanımlanmıştır.

Planlama alanında turizmi geliştirmeye ve çeşitlendirmeye yönelik nitelikli turizm tesislerinin gelişebilmesi için mevcut potansiyeller doğrultusunda turizm tesis alanları planlanmıştır.

Turizm tesis alanları golf turizmi alanları ve eko turizm alanları olmak üzere 2 grupta toplanmıştır. Planda muhtelif bölgelerde sekiz adet adet golf turizmi alanı ve Demirciler ile Aksaz köylerinin yakın çevresinde olmak üzere toplam altı bölgede ekoturizm alanları belirlenmiştir.

Kurum görüşleri doğrultusunda belirlenen mutlak tarım arazilerinde, özel ürün arazilerinde, sulu tarım arazilerinde tarımsal niteliğin korunması ve tarımsal üretimin devamlılığı esas alınmıştır.

Planlama alanı güneyinde kalan Antalya-Manavgat-Alanya yolu ve bu yoldan ayrılan Akseki-Konya yolu bağlantıları planlama alanının bölge ve ülke ile bağlantısını sağlayan en önemli ulaşım bağlantılarıdır. Bu yollardan planlama alanına içine bağlantı sağlayan askı toplayıcı yollar düzenlenmiştir. Bu yollar Antalya ve Alanya yönünden gelişlerde planlama alanına ve Oymapınar yerleşme merkezine doğrudan bağlantı sağlamaktadır.

Tablo 1: Meri 1/25000 Ölçekli Oymapınar Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi Çevre Düzeni Planı Mekânsal Arazi Kullanım Değerleri

Kullanımlar	Alan (m ²)	Alan (ha)	Oran(%)
Kentsel Konut Yerleşme Alanları			
Düşük Yoğ. Meskûn Konut Alanları	19,830.95	1.98	0.00
Orta Yoğ. Meskûn Konut Alanları	1,233,342.72	123.33	0.29
Düşük Yoğ. Gelişme Konut Alanları	2,175,510.68	217.55	0.50
Orta Yoğ. Gelişme Konut Alanları	1,787,733.10	178.77	0.41
Ara Toplam	5,216,417.45	521.64	1.21

Kırsal Konut Yerleşme Alanları			
Kırsal Yerleşme-Gelişme Konut Alanları	22,266,116.11	2,226.61	5.17
Ara Toplam	22,266,116.11	2,226.61	5.17
Turizm Yerleşme Alanları			
Golf Turizmi Yerleşme Alanı	27,779,906.00	2,777.99	6.44
Eko Turizm Yerleşme Alanı	10,350,049.25	1,035.00	2.40
Ara Toplam	38,129,955.25	3,813.00	8.85
Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Doğal Karakteri Korunacak Alanlar			
Mutlak Tarım Alanları	47,024,562.99	4,702.46	10.91
Maki - Funda- Çalılık Alanlar	37,805,271.58	3,780.53	8.77
Mera	1,209,720.23	120.97	0.28
Orman Alanları	213,705,172.04	21,370.52	49.58
Ara Toplam	299,744,726.84	29,974.47	69.54
Sit Koruma Alanları			
Sit Alanları	2,135,702.30	213.57	0.50
Ara Toplam	2,135,702.30	213.57	0.50
Baraj Koruma Kuşakları Ve Koruma Alanları			
Mutlak Koruma Kuşağı	12,159,181.02	1,215.92	2.82
Kısa Mesafe Koruma Kuşağı	15,599,588.03	1,559.96	3.62
Orta Mesafe Koruma Kuşağı	22,390,039.01	2,239.00	5.19
Ara Toplam	50,148,808.06	5,014.88	11.63
Kentsel Sosyal-Teknik Altyapı Alanları			
B.A.K. Gerektiren Kamu Alanları	188,980.57	18.90	0.04
Hayvan Bakım Evi	74,954.04	7.50	0.02
Barajlar	12,549,467.85	1,254.95	2.91
Manavgat Çayı	472,032.27	47.20	0.11
Teknik Altyapı Alanları	120,611.34	12.06	0.03
Ara Toplam	13,406,046.07	1,340.60	3.11
Genel Toplam	431,047,772.08	43,104.78	100.00

Alanın yakın çevresinde güney kısmında, sahil bölümünde Kumköy, Side, Sorgun, Titreyengöl, Kızılağaç gibi yerleşmeleri içine alan turizm merkezi olan kısımlarda Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylı 1/25000 ölçekli Doğu Antalya Çevre Düzeni planı bulunmaktadır. Oymapınar KTKGB sınırları güney batı kesimde bu plan sınırları ile çakışmaktadır.

Oymapınar KTKGB sınırları içinde değişik tarihlerde Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmış Çevre Düzeni Planı değişiklikleri bulunmaktadır. Bunlara ilişkin bilgiler özetle aşağıda verilmektedir.

- 19.04.2010 tarihinde onaylanan çevre düzeni planı değişikliğinde; Ulukapı kırsal yerleşme konut alanlarının batısındaki tarımsal niteliği korunacak alan olarak planlanmış bölgenin bir kısmı "Orta Yoğunlukta Kentsel Yerleşme Konut Alanı" olarak düzenlenmiştir.

- 08.09.2010 tarihinde onaylanan çevre düzeni planı değişikliğinde; Ulukapı kırsal

yerleşme konut alanlarının doğusundaki tarımsal niteliği korunacak alan olarak planlanmış bölgenin bir kısmı “Kırsal Yerleşme Ve Gelişme Konut Alanı” olarak düzenlenmiştir. Söz konusu alanın yapılaşma koşulları $E=0.40$ ve $h_{max}= 6,50$ m (2 kat) olarak belirlenmiştir.

• 22.02.2011 tarihinde onaylanan çevre düzeni planı değişikliğinde; Manavgat barajının kuzeyinden itibaren doğu-batı yönlü devam eden “Enerji Nakil Hattı ve Koruma Kuşağı” düzenlenmiştir.

• 20.07.2011 tarihinde onaylanan çevre düzeni planı değişikliğinde; Sarılar kentsel yerleşik konut alanlarının güneyindeki orta yoğunlukta kentsel gelişme alanlarının içerisinde bulunan orman alanı sınırındaki değişiklik nedeni ile alan “Orman Alanı” ve “Orta Yoğunlukta Kentsel Gelişme Konut Alanı” olarak düzenlenmiştir.

• 25.11.2014 tarihinde onaylanan çevre düzeni planı değişikliğinde; Sarılar kentsel yerleşik konut alanlarının kuzey doğusundaki orman alanlarına bitişik ve teknik altyapı alanı olarak planlanmış alan “Eğitim Tesis Alanı” olarak düzenlenmiştir. Söz konusu alanın yapılaşma koşulları $E=0.90$ ve Y ençok=3 kat olarak belirlenmiştir.

• 25.11.2014 tarihinde onaylanan çevre düzeni planı değişikliğinde; Sarılar kentsel yerleşik konut alanlarının kuzey doğusundaki orman alanlarına bitişik ve önceki çevre düzeni planı değişikliğinde eğitim tesis alanı olarak düzenlenmiş alan ile tarımsal niteliği korunacak alan olarak planlanmış alanın bir kısmı “Eğitim Alanı” olarak yeniden düzenlenmiştir. Söz konusu alanın yapılaşma koşulları $E=0.90$ ve Y ençok=3 kat olarak belirlenmiştir.

4. PLAN GEREKÇESİ, AMAÇ VE HEDEFLER

Oymapınar KTKGB sınırları bütününe içine alan ve 17.07.2008 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli “Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Çevre Düzeni Planı”nın onayından sonraki süreçte ortaya çıkan ve plan kararlarını etkileyen gelişmeler ile planların uygulamasına yönelik ortaya çıkan sorunlar doğrultusunda planların revize edilmesi ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Bu kapsamda planların kademeli birlikteliği içerisinde öncelikle bölgeye ilişkin üst ölçekli plan niteliğinde 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı hazırlanmıştır.

Planların kademeliği birlikteliği içinde 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı kararları da göz önünde bulundurularak “Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi” sınırları dahilinde daha ayrıntılı kararların getirildiği “1/25.000 ölçekli nazım imar planı” hazırlanmıştır.

Bölgeye ilişkin daha önce onaylı çevre düzeni planının revizesi ve yeni 1/25000 ölçekli nazım imar planlarının hazırlanmasını gerektiren hususlar ile amaç ve hedefler özetle aşağıdaki gibidir;

1- Oymapınar KTKGB içinde daha önce Oymapınar ve Sarılar Belediyeleri ile kısmen de Ilica Belediyesi bulunmakta iken bu belediyeler 06.12.2012 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan 12.11.2012 tarih 6360 sayılı “On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile diğer belediyelerle birlikte kapatılarak Antalya Büyükşehir Belediyesi kapsamında Manavgat İlçe Belediyesi’ne bağlı mahalle statüsüne dönmüştür.

Yine Manavgat ilçesi sınırları içinde bulunan köyler de aynı isimle mahalle olarak Antalya Büyükşehir Belediyesi kapsamında Manavgat İlçe Belediyesi’ne bağlanmıştır.

Kapanan beldelerin yanı sıra köyler de mahalle statüsüne geçmiş ve hepsi belediye sınırları içerisine dahil olmuştur.

Yerel yönetimlerdeki bu yeni yapılanma ile birlikte, Manavgat ilçe sınırları içerisindeki tüm yerleşme alanları üst kademe belediye olarak Antalya Büyükşehir Belediyesi, alt kademe belediye olarak ise Manavgat Belediyesi yetki ve sorumluluğu altına girmiştir.

Bu durum beraberinde, yapılacak uygulamalarda ve mekânsal organizasyonda da yeni bir yapılanma gereksinimini ortaya çıkarmıştır.

Bölge içinde planlama ve imar faaliyetlerinin bu yeni yapılanma ile birlikte ilgili mevzuat hükümleri de dikkate alınarak yeniden irdelenmesi, hizmetlerin sağlıklı yürütülmesi, kırsal alanlarda yaşayanların ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için planlarda gerekli düzenleme ve değişikliklerin yapılması ihtiyacı ortaya çıkarmıştır.

Bu doğrultuda Oymapınar KTKGB içinde kalan bölgelere ilişkin de bu yeni yapılanma dikkate alınarak plan kararlarının yeniden irdelenerek, gerekli düzenleme ve değişikliklerin yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

2- Planların onayından sonraki dönemde bölgeyi de etkileyen ülkesel ölçekli bazı projeler ortaya çıkmıştır.

Planlama alanı sınırları içerisinde; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğunda yapılması planlanan Manavgat-Akseki Devlet Yolu ve Antalya-Alanya Otoyol Projesi bulunmaktadır. Antalya-Alanya Otoyol Projesi; Manavgat barajının güneyinden ve yerleşim alanlarının arasından geçerek doğu-batı yönlü devam etmektedir. Söz konusu otoyol projesi, Hatipler yerleşmesinin batısından geçerek D-400 karayoluna ve Dikmen yerleşmesinin güneyinden Şelale yoluna bağlanarak bölgeye ve yerleşim alanlarına hizmet vermesi planlanmıştır.

Söz konusu projeler Oymapınar KTKGB içinden de geçmekte ve plan kararlarında revizyonlar gerektirmektedir.

3- Bölgede daha önceki onaylı planlarda önerilen özellikle golf, ekoturizm gibi turizm gelişme alanlarına yönelik plan kararları geçen sürece rağmen hayata geçememiştir.

Oymapınar KTKGB sınırları bütününe içine alan ve 17.07.2008 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan 1/25000 ölçekli Oymapınar Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nın uygulanabilirliğinin az olması ve öngörülen turizm yatırımlarının hayata geçememesinin en temel nedeni; golf turizmi için önerilen bölgelerin özel mülkiyet arazileri üzerinde planlanması nedeniyle ortaya çıkan sıkıntılardır.

Oldukça büyük alanlar ihtiva eden golf proje alanları dahilindeki özel mülkiyetlerin yatırımcılar tarafından satın alınması ve bu doğrultuda yatırımların yapılması imkanı olamamıştır.

15.05.2008 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5761 sayılı kanun ile değişik 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununda yer alan Madde 8'de;

"Madde 8 – A. Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgelerinde ve turizm merkezlerinde Bakanlığın talebi üzerine, imar planları yapılmış ve turizme ayrılmış yerlerdeki taşınmaz mallardan;

Hazineye ait olan yerler Maliye Bakanlığınca, Bakanlığa tahsis edilir. Hazine adına tescili yapılmamış Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle, kapanan yollar ve yol fazlalarının resen tescili, talep tarihinden başlayarak en geç bir ay içinde tamamlanır. Hazine mülkiyetinde yeterli alanın bulunmadığı durumlarda, 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılan yerlerden;

"...

e) Golf turizmine yönelik olarak uygun iklim yapısı ve topoğrafik özellikler dikkate alınarak uluslararası standartlara uygun tesisler gerçekleştirilmesine imkân sağlayan..."

yerler talep tarihinden başlayarak en geç bir ay içerisinde Çevre ve Orman Bakanlığınca,

Bakanlığa tahsis edilir.” denilmiştir.

Bu kapsamda golf turizmi için önerilen alanların orman, hazine vb. gibi kamu arazileri bulunan alanlarda düzenlenmesi ve bu alanların yatırımcılara tahsis yoluyla verilmesi söz konusu turizm yatırımlarının daha kolay ve çabuk hayata geçmesine neden olacaktır. Bunun çeşitli örnekleri değişik bölgelerde uygulanmıştır.

Bölge içinde orman vasıflı alanlar, genel yapı olarak sık orman niteliğinde olmayıp, genellikle maki-funda ve ya bozuk orman niteliğinde olan alanlardan oluşmaktadır. Yine arazi yapısı ve topoğrafya açısından golf sporuna uygun nitelikte alanlar yer almaktadır.

Bu doğrultuda plan kararlarının yeniden irdelenerek, revize edilmesi ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Bu yönde yapılacak plan düzenlemeleri ve tahsisler ile golf turizmi alanlarının hayata geçirilmesi, bölgedeki diğer alternatif turizm gelişmeleri (eko turizm vb.) için de bir cazibe oluşturacaktır.

4- 1/25000 ölçekli “Oymapınar Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi Çevre Düzeni Planı”nın uygulanabilirliğinin az olmasının bir diğer nedeni ise; söz konusu çevre düzeni planının yapımı sırasında planlama alanının büyük bir kısmının sınırları içerisine girdiği ve nüfusu giderek azalan Oymapınar belediyesi yönetiminin golf gibi nitelikli bir turizm çeşidinin uygulaması için personel, finansal, araç vb yönlerden yeterince güçlü bir yapıda olmayışdır.

Bölgede yapılması planlanan projelerin gerektirdiği sosyal ve altyapı alanlarını gerçekleştirecek yerel idare (Oymapınar Belediyesi) daha önce yeterince güçlü bir yapıda değilken, yeni büyükşehir yapılanması ile birlikte Manavgat İlçe Belediyesi idari alanında kalan bölgede finansman, personel araç ve vb. konularda çok daha güçlü ve donanımlı bir yerel idare yapısı ortaya çıkmıştır.

5- Manavgat Türkiye'nin önemli turizm merkezlerinden birisi olup, son 25-30 yılda hızlı bir gelişim gösteren yapıdadır. Buna bağlı olarak bölge içinde ve yakın çevresinde çok dinamik bu nedenle hızla değişme eğilimi gösteren doğal-yapay ve sosyal-ekonomik oluşumlar bulunmaktadır.

Manavgat ilçesi ve merkez kent yerleşimi oldukça yoğun göç alan ve hızlı bir nüfusa artışına sahip bulunmaktadır.

Yerleşme özellikle son dönemde turizmin gelişimi, konut talebi ve nüfus artışı ile birlikte hızlı bir değişim ve gelişim sürecine girmiştir. Bu süreçteki söz konusu değişim ve gelişim hızı normal bir gelişme seyri değildir. Bu durum beraberinde birçok etkileşimi getirmekte olup, yerleşmede kısa sürede mekânda da yapılaşma alanlarının artmasına ve hızlı bir değişime neden olmuştur.

Son dönemlerdeki nüfus artışı ile gelişme ve değişimin gelecek dönemde de devam edeceği düşünüldüğünde bu durumun planlamada göz önünde bulundurulması, gerekli

tedbirlerin alınması, plan kontrol ve denetiminin sağlanması bir zorunluluktur.

Bunun yanı sıra yerleşmenin mekânsal arazi kullanım kararlarının yeniden irdelenerek, yakın dönemdeki gelişmelerin değerlendirilip ortaya çıkan ihtiyaçlara göre düzenlemeler yapılması ihtiyacı bulunmaktadır.

Kentsel yerleşme alanları içinde boş alanlar oldukça azalmış durumdadır. Kentte yeterince yeni arsa üretilmemesi, arsa ve buna bağlı olarak konut değerlerinin yükselmesine neden olmaktadır.

Manavgat kentsel yerleşme alanları, dâhilinde yeterince uygun alanlar olmayışı nedeniyle konut gelişme talepleri son dönemlerde yerleşmenin kuzey-batısında kalan Sarılar yerleşmesi, batı kısmında kalan Ilıca ve Hatipler yerleşmelerinin olduğu bölgeler ile kuzey doğu kısmında kalan Ulukapı ve Çeltikçi yerleşmelerinin olduğu yöne doğru kayma eğilimindedir.

Arazi yapısı, ulaşım bağlantıları, kente göre konumları vb. hususlar dikkate alındığında söz konusu alanlar kentin ihtiyaç duyduğu gerek konut alanları, gerekse çeşitli kentsel kullanımlar için uygun ve alternatif bir yapıya sahiptir.

Bu nedenle gerek söz konusu alanlar da plan kontrol ve denetiminin sağlanması, gerekse kentteki ucuz, altyapısı bulunan arsa ve konut üretimi açısından bu bölgelerdeki üst ölçekli plan kararlarının yeniden irdelenmesi ihtiyacı bulunmaktadır.

6- Bütün bölge dâhilinde kısa vadede teknik ve maddi açıdan alt ölçekli imar planlarının yapılması imkânı olmaması nedeniyle mevcut çevre düzeni plan hükümlerinin uygulanmasında bazı sıkıntılar ortaya çıkmıştır. Özellikle kırsal yerleşme alanları, iskân dışı alanlar, tarım alanları ve makilik-fundalık alanlardaki yapılaşma ve uygulamalarla ilgili mevcut plan hükümlerinde kısıtlayıcı bazı hükümler büyük bölümü kırsal nitelikli planlama alanında çeşitli sorunlar ortaya çıkarmıştır.

Bu nedenle plan kararlarının üretilmesinde turizm gelişmelerinin yanı sıra bölge içinde kalan kentsel-kırsal yerleşme alanları ile bunların gelişme alanı ihtiyaçları, tarımsal alanlara ilişkin plan ve plan hükümleri ile yeni belediye yapılanması ile birlikte mahalleye dönüşen belde, mahalleler ve bölgenin Manavgat kentsel alanları ile ilişkisi de göz önünde bulundurularak plan hükümlerinin bölge bütününde yeniden irdelenmesi ve revize edilmesi gereksinimi ortaya çıkmıştır.

7- Gelişme potansiyeli yüksek bölgede yapılacak yatırımların yönlendirilmesi, plan-proje çalışmaları, altyapı yatırımları, plan kontrol ve denetimi altında koruma–kullanma dengesi içinde olacak gelişmeler, bölgeye ve çevreye artı değer katacaktır.

8- Oymapınar KTKGB alanı bulunduğu konum ve sahip olduğu olanaklar nedeniyle turizm gelişimi için oldukça büyük potansiyele sahiptir. Bölgede Side, Sorgun, Manavgat gibi önemli turizm bandının arka etkileşim alanında yer almaktadır. Bu turizm bandı deniz-kum-güneş odaklı 7 – 8 aylık turizm faaliyetlerini içeren 140000 yatak kapasiteli bir alandır. Kıyı bandında süregelen aktivitelerin yarattığı bir potansiyel bulunmaktadır.

Bölge ulaşım açısından avantajlı bir konuma sahip olup karayolu bağlantıları ve havaalanına yakınlık bölgeyi cazip hale getirmektedir.

Sahip olduğu konum, değerler, ulaşım bağlantıları vb. özellikleriyle nedeniyle turizm potansiyeli yüksek olan Manavgat bölgesi dâhilinde kalan planlamaya konu bölgede kıyı turizmine alternatif oluşturacak turizm türlerinin sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda oluşumunun ve planlı gelişiminin sağlanması ile birlikte doğal çevreye duyarlı ve bütünleşik turizm gelişimi sağlanabilecektir.

Bölgenin doğal karakteristiği bölgede golf turizminin ve doğa yönelimli alternatif turizm aktivitelerinin gerçekleştirilmesine uygun bir yapıya imkan vermektedir.

Oymapınar yöresi doğal ve arkeolojik değerlere sahip olup; birbirine geçişli ekosistemler, havza bazında biyolojik vejetasyonların ve faunistik yapının çeşitliliği yöreye doğal zenginlik katmaktadır.

Bölge içinde nitelikli tarım alanlarının yanı sıra düşük nitelikli ve maki funda tarzı alanlar bulunmakta olup normalde fazla bir katma değeri olmayan bu alanların turizmde değerlendirilmesi ile ülke turizmine, ekonomisine ve yöreye sağlayacağı katma değer oldukça fazla olacaktır.

Bölgenin turizm potansiyellerinin değerlendirilerek bölge ve ülke ekonomisine kazandırılması, plan kontrol ve denetiminin sağlanarak, alt ölçekli planlara veri teşkil edecek şekilde üst ölçekli Çevre Düzeni Planları bölge için bir gereksinimdir.

Bölgenin eko turizme uygun yapısı ve ekoturizmin geliştirilmesi ile bu çerçevede, ekoturizmde yer alan kullanımlar yerel halkın sosyal ve ekonomik gelişimine ve çevresel kalitenin artırılmasına katkı sağlayacaktır.

9- Bölge içinde yerleşme alanları, yoğunluk deseni ile planlarla verilmiş imar hakları planlama kararlarını yönlendirecek eşikler olarak alınmaktadır. Ancak gerek kentsel, gerekse kırsal yerleşme ve gelişme alanlarının planlı bir şekilde ve plan kararları doğrultusunda gelişimi gereklidir.

10- Yapılan plan çalışmasının diğer amaç ve hedefleri ile gerekçeleri özetle şöyledir:

- Bölgeye ilişkin gelişme seyrine yön verecek ve alt ölçekli planlara temel oluşturacak üst ölçekli plan kararların ve arazi kullanım kararlarının oluşturulması,
- Bölgeye ilişkin gelişme seyrine yön verecek ve alt ölçekli planlara temel oluşturacak üst ölçekli plan kararların ve arazi kullanım kararlarının oluşturulması,
- Oymapınar KTKGB içinde mekânsal, yönetsel ve işlevsel bir bütünlük içinde;
- Korunması gerekli doğal, tarihi, kültürel ve çevresel değerler; sit alanları, tarım alanları, orman alanları, su kaynakları, vb. alanlar ile turizm, kentsel ve kırsal yerleşmeler arasındaki koruma-kullanma dengesinin oluşturulması,

- Bu değerler üzerinde olumsuz etki yaratacak faaliyetlerin önüne geçilmesi, kontrolsüz ve düzensiz yapılaşma ve kullanımların önlenmesi,
- İlgili mevzuatlardaki düzenlemelerin ve yasal önlemlerin plan aracılığıyla mekana yansımalarının sağlanması,
- Tarım alanları, orman alanları vb. alanların, koruma-kullanma dengesi içinde sınırlı ve kontrollü kullanımlar dışında korunmasının sağlanması,
- Bölgedeki yerleşim alanlarının kontrollü gelişiminin sağlanması, yaşam kalitesi yüksek, gerekli standartlara sahip bir yapıda olmasına imkân sağlayacak kararların üretilmesi, bölgenin sosyal ve ekonomik yönden gelişimine katkıda bulunulması,
- Planlamayı etkileyen büyük ölçekli projeler (otoyol vb.) dikkate alınarak plan kararlarının revize edilmesi,
- Planlamaya konu bölgede plan kontrol ve denetiminin sağlanarak, yapılaşma ve uygulamalara yönelik koşulların belirlenmesi,
- Turizm potansiyeli yüksek olan bölgede turizm faaliyetlerinin çeşitlendirilmesi ve turizm sezonunun 12 aya yayılması, destinasyon odaklı yeni yatırım alanlarının oluşturulması, kıyı turizmini destekleyecek türdeki alternatif turizm türlerinin gelişimine imkân verecek uygun nitelikteki alanların turizm amaçlı düzenlenmesi,
- Turizmde hizmet kalitesinin ve turist memnuniyetinin artırılması, harcama düzeyi yüksek turistlerin ülkeye çekilmesi ve turizmden elde edilen gelirin artırılması,
- Turizm gelişimi ile birlikte bölge içindeki yerleşme alanlarının sosyal ve ekonomik yönden gelişimine katkıda bulunulması, bölgedeki turizm potansiyelinin kullanılması ile bölge ve ülke ekonomisi ile istihdama artı katkı sağlanması.

5. PLAN KARARLARINI YÖNLENDİREN FAKTÖRLER

Nazım imar planı kararlarının oluşumunu yönlendiren kriterler ana başlıkları ile aşağıdaki gibidir;

- Planın amaç ve hedefleri
- Yasal çerçeve, kanun ve yönetmelikler
- İlgili kurum ve kuruluş görüşleri
- Koruma ilkeleri
- Çevresel faktörler
- Doğal ve yapay eşikler
- Tarım alanları
- Sit-koruma alanları
- Orman alanları
- Mera alanları
- Bölgedeki mevcut ve potansiyel turizm gelişmeleri
- Önceki plan kararları
- Mevcut plana ilişkin uygulama sorunları
- Mülkiyet durumları
- Yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri

6. NÜFUS-KAPASİTE KABULLERİ

Antalya il bütünü ile ilgili, Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı kararları incelendiğinde; Antalya ili ve ilçelerinin nüfus projeksiyonlarına bakıldığında, en fazla nüfus artışının Antalya Büyükşehir Belediyesi, Alanya, Gazipaşa, Manavgat ve Serik ilçelerinde olduğu, buna göre Antalya Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisindeki (merkez ilçeler) 2000 yılı nüfusu 714.129 kişi iken, 2025 yılında yaklaşık 3 ila 3.5 kat artarak 2.000.000 ile 2.060.000 aralığında olacağı, Alanya ilçesi 2000 yılı nüfusu 257.671 kişi iken, 2025 yılı nüfusunun 1.305.000 –1.320.000 kişi, Gazipaşa ilçesi 2000 yılı nüfusu 44.541 kişi iken, 2025 nüfusunun 80.000 ile 100.000 kişi, Serik ilçesi 2000 yılı nüfusu 109.360 kişi iken, 2025 yılı nüfusunun 250.000 ile 294.000 kişi, Manavgat ilçesi 2000 yılı nüfusu 199.385 kişi iken, 2025 yılı nüfusunun **450.000 ile 525.000 kişi** aralığında gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

Manavgat ilçesinin geçmişteki nüfus değişimi yüksek ivmeli doğrusal bir artış trendi gösterdiği için yerleşmenin nüfus projeksiyon sonuçlarına göre kentin gelecekte de yine yüksek ivme ile artan bir nüfus gelişimine sahip olacağı düşünülmektedir.

Alanya, Gazipaşa, Kemer, Manavgat ve Serik ilçelerinde, (denize kıyılarının olması ve çok sayıdaki turizm bölgesinin varlığı nedeniyle) sürekli gelişen turizm potansiyeline sahip olmalarının etkisiyle hizmetler sektörü gelişmektedir. Bu sektörün gelişmesine bağlı olarak iş olanaklarının artması nedeniyle diğer ilçelerden ve illerden göç almaktadırlar ve ilçelerin nüfusları olağanın üzerinde artmaktadır. Ayrıca Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer alan yerleşimlerin istihdam, sağlık, eğitim gibi olanaklarından dolayı sürekli dış göç alan yerleşme durumunda olmaları da nüfusun olağan nüfus artış eğilimini üzerinde artmasına neden olmaktadır.

Bunun yanı sıra nüfus projeksiyonları sürekli ikamet eden nüfus verileri dikkate alınarak yapılmakta olmakla birlikte, alan dahilinde özellikle de köylerde gerek yazlık gerekse 2. konut olarak kullanılan konutlar ve buralarda geçici ikamet eden nüfuslar da söz konusudur. Bu durum nüfus projeksiyonlarına yansıtılmamakla birlikte planlamada dikkate alınması ve bu doğrultuda konut alanları kapasitesinin belirlenmesi doğru bir yaklaşım olacaktır.

Planlamaya konu bölgeye ilişkin nüfus projeksiyonları ve kabulleri yapılırken planlanma sınırları içinde kalan yerleşme alanları ile birlikte, planlama alanı dışında kalmakla birlikte bu alanın hemen bitişiğinde ve devamı niteliğinde olan Manavgat Merkez kentsel yerleşim alanlarının da nüfus projeksiyonları yapılmış ve nüfus kabulleri yapılırken dikkate alınmıştır.

Manavgat Merkez 2015 yılı nüfusu son yasal düzenlemeler öncesinde merkeze bağlı olan mahallelerin nüfusları toplamı ile elde edilmiştir. Manavgat Merkez kapsamında; Aşağı Hisar, Aşağı Pazarcı, Aydınnevler, Bahçelievler, Çağlayan, Emek, Eski Hisar, Kasaplar, Kavaklı, Mimar Sinan, Milli Egemenlik, Örnek, Salkım Evler, Sorgun, Sanayi, Şelale, Yayla, Yukarı Hisar ve Yukarı Pazarcı olmak üzere toplam 19 adet mahalle bulunmaktadır.

Planlamaya konu bölgede yer alan yerleşim alanlarına ilişkin 2030 yılı nüfus projeksiyon sonuçları aşağıda verilmiştir;

Tablo 2: Planlama Bölgesi 2030 Yılı Nüfus Projeksiyon Sonuçları

	En Küçük Kareler		Bileşik	Üssel Artış			Ortalama
	Doğrusal	Logaritmik	Faiz	(1)	(2)	(3)	
Yarı Kentsel Yerleşimler							
Hatıpler	3172	4706	5682	5787	3867	5266	4747
Sarılar	20712	55447	75160	80463	66578	35538	55650
Ulukapı	3823	4651	4925	4958	4680	6120	4860
Toplam	27707	64804	85767	91208	75125	46924	65256
Planlama Alanı Sınırları İçerisinde Bulunan Diğer Mahalleler							
Ahmetler	185	210	199	200	182	495	245
Aksaz	734	751	756	757	678	1293	828
Aşağıışıklar	1764	2552	2507	2539	2144	2622	2355
Belenobası	1486	1483	1073	1073	2050	1992	1526
Bucakşeyhler	432	478	530	530	386	1219	596
Cevizler	247	250	265	265	246	535	301
Çeltikçi	2963	5215	5366	5493	5145	4529	4785
Değirmenli	17	232	290	292	221	839	315
Demirciler	1171	1185	1398	1399	1116	2263	1422
Dikmen*	-	-	-	-	-	-	2000
Doğançam	725	741	807	808	727	1318	854
Dolbazlar	456	466	543	543	501	1057	594
Evrenleryavşı	388	390	379	379	369	775	447
Gebece	949	969	918	918	1151	1579	1081
Güzelyalı*	-	-	-	-	-	-	250
Haciali	371	371	331	331	358	630	399
Hacısalı	348	350	352	352	317	717	406
Hocalı	451	450	411	411	427	846	499
Karaöz	975	995	1099	1100	866	1809	1141
Oymapınar	2041	1998	1632	1632	2622	3243	2195
Salur	-27	51	57	58	51	191	64
Saraçlı	538	567	579	579	545	1231	673
Seydiler	443	447	486	486	477	846	531
Sülek	1197	1347	1357	1362	1107	1886	1376
Şişeler	-231	101	107	109	198	427	119
Taşkesiği	197	198	180	180	197	338	215
Tepeköy	113	114	90	90	100	214	120
Tilkiler*	-	-	-	-	-	-	150
Uzunkale*	-	-	-	-	-	-	500
Yaylaalan*	-	-	-	-	-	-	500
Yeniköy*	-	-	-	-	-	-	700
Yukarıışıklar	823	829	907	907	834	1557	976
Toplam	18756	22740	22619	22793	23015	34451	24062
Genel Toplam	46463	87544	108386	114001	98140	81375	89318

*Bu mahallelerin bazı yıllara ait nüfus verileri elde edilemediği için, mahalle özelinde nüfus projeksiyon hesaplamaları yapılamamıştır. Gelecek dönemde bölgede yapılacak planlama çalışmaları ile birlikte mahallelerin mevcut nüfus büyüklükleri göz önünde bulundurularak 2030 yılı için projeksiyon nüfusu kabulleri verilmiştir.

Planlamaya konu bölgede yer alan yerleşim alanları toplamına ilişkin farklı projeksiyon yöntemleri kullanılarak elde edilen 2030 yılı nüfus projeksiyonu sonuçlarına bakıldığında elde

edilen değerler 46.463 ile 114.001 kişi arasında değişmektedir. 2030 yılı için nüfus projeksiyonları ortalaması ise 89.318 kişi olarak ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda planlamaya konu bölgede yer alan yerleşim alanlarının nüfus projeksiyon kabulü **90.000** kişi olarak yapılmıştır.

Manavgat Merkez'e ilişkin yıllara göre nüfus değişimleri ve nüfus tahminleri aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tablo 3: Manavgat Merkez Yıllara Göre Nüfus Değişimi

1980	14255	2000	71679
1985	21520	2010	89307
1990	38498	2015	109423

Kaynak: TÜİK Verileri.

Tablo 4: Manavgat Merkez Nüfus Projeksiyon Hesapları

YILLAR	x	Nüfus(P)	x ²	P*x	Log P	Log P*x	r (Log)
1985	-3	21520	9	-64560	4.3328	-12.9985	-
1990	-2	38498	4	-76996	4.5854	-9.1709	0.1234
1995	-1	52531	1	-52531	4.7204	-4.7204	0.0641
2000	0	71679	0	0	4.8554	0.0000	0.0641
2005	1	80009	1	80009	4.9031	4.9031	0.0222
2010	2	89307	4	178614	4.9509	9.9018	0.0222
2015	3	109423	9	328269	5.0391	15.1173	0.0415
Σ	0	462967	28	392805	33.3872	3.0324	0.0563

Kaynak: Büro Çalışması.

Tablo 5: Manavgat Merkez Nüfus Projeksiyonu Sonuçları

Yıllar	x	En Küçük Kareler		Bileşik	Üssel Artış			Ortalama
		Doğrusal	Logaritmik	Faiz	(1)	(2)	(3)	
2020	4	122253	159516	143867	144968	166138	136292	145506
2025	5	136282	204694	189152	192060	252248	169760	190699
2030	6	150311	262668	248693	254449	382991	211445	251760

Kaynak: Büro Çalışması

Manavgat yerleşmesinin geçmişteki nüfus değişimi yüksek ivmeli doğrusal bir artış trendi gösterdiği için yerleşmenin nüfus projeksiyon sonuçlarına göre kentin gelecekte de yine yüksek ivme ile artan bir nüfus gelişimine sahip olacağı düşünülmektedir. Farklı projeksiyon yöntemleri kullanılarak elde edilen 2030 yılı nüfus tahminlerine bakıldığında Manavgat Merkez için en düşük projeksiyon değerinin en küçük kareler doğrusal yöntemi ile elde edilen 150.311 kişi; en yüksek projeksiyon değerinin ise üssel (2) yöntem ile elde edilen 382.991 kişi olduğu görülmektedir. Manavgat Merkez için 2030 yılı için nüfus projeksiyonları ortalaması ise 251.760 kişi olarak ortaya çıkmıştır.

Elde edilen sonuçlar değerlendirildiğinde; Manavgat Merkez 2030 yılı için yaklaşık **250.000** kişilik bir sonuç ortaya çıkmaktadır.

Planlama bölgesine ilişkin nüfus projeksiyonları yapılırken Sarılar, Hatipler, Ulukapı gibi

kırsal nitelikli olmakla birlikte konumları, ilişkileri ve ulaşım bağlantıları nedeniyle özellikle son dönemde Manavgat merkez kentsel yerleşim alanlarının kayma eğilimi gösterdiği yarı kentsel yerleşim olarak nitelendireceğimiz türde yerleşimler ayrı olarak değerlendirilmiştir.

Merkez bölgesi kentsel yerleşme ve gelişme alanlarına yönelik hazırlanan kent bütünü imar planları dahilinde turizm merkezi sınırları dışında kalan alanların alt ölçekli imar planları 10.05.2013 tarihinde Manavgat Belediyesi'nce, Side Turizm Alanı ve kısmen de Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içine giren kısımlarında ise Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca 24.08.2015 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu planlar kapsamında konut yerleşme alanı olarak öngörülen alanlarda 2025 yılı için plan kapasite nüfusu **160.000** kişi olarak belirlenmiştir.

Bu durumda Manavgat Merkez için yaklaşık **90.000** kişilik nüfus artışına yönelik ilave konut yerleşme alanı ihtiyacı bulunmaktadır.

Yukarıda da bahsedildiği gibi Manavgat kentsel yerleşme alanları içinde boş alanlar oldukça azalmış durumdadır. Kentte yeterince yeni arsa üretilememesi, arsa ve buna bağlı olarak konut değerlerinin yükselmesine neden olmaktadır.

Manavgat kentsel yerleşme alanları, dâhilinde yeterince uygun alanlar olmayışı nedeniyle konut gelişme talepleri son dönemlerde yerleşmenin kuzey-batısında kalan Sarılar yerleşmesi, batı kısmında kalan Ilica ve Hatipler yerleşmelerinin olduğu bölgeler ile kuzey doğu kısmında kalan Ulukapı yerleşmelerinin olduğu yöne doğru kayma eğilimindedir. Bu bölgelerde son yıllarda artan nüfustan da belli olacağı üzere söz konusu yerleşmeler önemli bir nüfus barındıran kentsel yapıya doğru dönmektedir.

Gelecek dönemde de benzer yapının giderek artacağı, merkez bölgesi imar planlarının dolma noktasına geldiği, gelişme alanlarının yakın çevresindeki eşikler (tarım, orman vb.) nedeniyle kısıtlı olduğu buna karşın çok hızlı bir nüfus artışı gösteren Manavgat kentsel alanlarının gelişme yönünün Oymapınar KTKGB sınırları dahilinde kalan Sarılar, Hatipler ve Ulukapı mahalleleri yönünde olacağı öngörülmektedir.

Arazi yapısı, ulaşım bağlantıları, kente göre konumları vb. hususlar dikkate alındığında söz konusu alanlar kentin ihtiyaç duyduğu gerek konut alanları, gerekse çeşitli kentsel kullanımlar için uygun ve alternatif bir yapıya sahiptir.

Gerek söz konusu alanlar da plan kontrol ve denetiminin sağlanması, gerekse kentteki ucuz, altyapısı bulunan arsa ve konut üretimi açısından da bu durum bir ihtiyaç olarak ortaya çıkmaktadır.

Bu nedenlerle Merkez Bölgesi imar planlarında, artan nüfusa yönelik ihtiyaç duyulacak konut yerleşme alanları da göz önünde bulundurularak planlamaya konu bölge dahilindeki (Sarılar, Hatipler ve Ulukapı mahalleleri) kentsel yerleşme ve gelişme alanlarının merkez bölgesi dahilinde ihtiyaç duyulacak **90.000** kişilik nüfusa yönelik ilave yerleşme alanı ihtiyacı da göz önünde bulundurularak planlanmasının uygun bir yaklaşım olacağı belirlenmiştir.

Bu hususlar doğrultusunda plan sınırları dahilinde; 90.000'i planlamaya konu bölgede yer alan yerleşim alanlarının nüfus projeksiyon kabulü, 90.000'i ise Manavgat Merkez için ilave konut yerleşme alanı ihtiyacı yönelik olmak üzere toplam **180.000** kişi civarında nüfus kapasitesine yönelik yerleşme alanlarının planlanmasının uygun olacağı öngörülmüştür.

7. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Planlama çalışmaları kapsamında alanla ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan veriler, yerinde yapılan arazi çalışmaları, araştırma, analiz ve değerlendirme çalışmaları ışığında mevcut durum, potansiyeller, eşikler ve ihtiyaçlar, planlama ilkeleri ve gereklilikleri neticesinde değerlendirilerek planlama kararları oluşturulmuştur. Bu kapsamda plan kararları ve plan hükümleri revize edilmiştir.

Planlamaya konu alanda öngörülen nazım imar planı genel arazi kullanım kararları ve büyüklükleri aşağıda belirtilmiştir.

Nazım imar planı kapsamında konut/yerleşme alanlarının dağılımına bakıldığında; mevcut konut/yerleşme alanlarının toplam 328,76 hektar, gelişme konut/yerleşme alanlarının ise toplam 758,55 hektar alan kapladığı görülmektedir. Konut/yerleşme alanları plan kapsamında toplam 1.087,31 hektar (%2.52) alan kaplamaktadır.

Plan kapsamında turizm alanları toplam 5.101,57 hektar alan kaplamakta ve planlama alanının % 11,82'sini oluşturmaktadır. Planda turizm alanları başlığı altında değerlendirilen turizm alt bölgesi (özel proje alanı) 482,40 ha, ekoturizm alanları 4.211,63 ha ve golf turizmi alanları ise 407,54 ha alan kaplamaktadır.

Plan kapsamında sosyal altyapı alanları başlığı altında değerlendirilen kentsel ve bölgesel sosyal altyapı alanları toplam 57,43 hektar alan kaplamakta ve planlama alanının % 0,13'ünü oluşturmaktadır.

Plan kapsamında en büyük alan büyüklüğüne sahip olan bugünkü arazi kullanımı devam ettirilerek korunacak alanlar toplam 35.162,91 hektar alan kaplamakta ve planlama alanının % 81,49'unu oluşturmaktadır. Bugünkü arazi kullanımı devam ettirilerek korunacak alanlar kapsamında değerlendirilen; tarım alanları 11.320,34 ha, orman alanları 23.731,03 ha, mera alanları ise 111,54 ha alan kaplamaktadır.

Plan kapsamında gösterilen sit/koruma alanları toplam 576,91 hektar alan kaplamakta ve planlama alanının % 1,34'ünü oluşturmaktadır. Sit/koruma alanları kapsamında değerlendirilen arkeolojik sit alanları 559,77 ha, korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı koruma alanları ise 20,14 ha alan kaplamaktadır.

Nazım imar planında su yüzeyleri kapsamında düzenlenen baraj-gölet alanları toplam 1.155,57 ha büyüklüğe sahiptir.

Plan kapsamında gösterilen teknik altyapı alanları ise toplam 5,30 ha alan kaplamaktadır.

Tablo 6: Antalya İli, Oymapınar Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları Alan Dağılımı

Alan Kullanımı	Alan (Ha)	Oran (%)
Konut/Yerleşme Alanları		
Kentsel Konut/Yerleşme Alanları		
Mevcut Konut/Yerleşme Alanları (Brüt Yoğunluğuna Göre)		
Düşük Yoğunlukta-1 (51-100 Kişi/Ha)	17.28	0.04
Düşük Yoğunlukta-2 (101-150 Kişi/Ha)	226.73	0.53
Orta Yoğunlukta (151-200 Kişi/Ha)	84.75	0.20
Ara Toplam	328.76	0.76
Gelişme Konut/Yerleşme Alanları (Brüt Yoğunluğuna Göre)		
Düşük Yoğunlukta (51-120 Kişi/Ha)	273.33	0.63
Orta Yoğunlukta-1 (121-160 Kişi/Ha)	255.38	0.59
Orta Yoğunlukta-2 (161-200 Kişi/Ha)	229.85	0.53
Ara Toplam	758.55	1.76
Turizm Alanları		
Turizm Alt Bölgesi (Özel Proje Alanı)	482.40	1.12
Ekoturizm Alanları	4211.63	9.76
Golf Turizmi Alanları	407.54	0.94
Ara Toplam	5101.57	11.82
Sosyal Altyapı Alanları		
Kentsel Ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanları	57.43	0.13
Ara Toplam	57.43	0.13
Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar		
Tarım Alanları	11320.34	26.23
Orman Alanları	23731.03	55.00
Mera Alanları	111.54	0.26
Ara Toplam	35162.91	81.49
Sit/Koruma Alanları		
1. Derece Arkeolojik Sit Alanları	558.89	1.30
3. Derece Arkeolojik Sit Alanları	0.88	0.00
Korunması Gerekli Kültür Ve Tabiat Varlığı Koruma Alanları	20.14	0.05
Ara Toplam	579.91	1.34
Su Yüzeyleri		
Baraj-Gölet	1155.57	2.68
Ara Toplam	1155.57	2.68
Teknik Altyapı Alanları		
Teknik Altyapı Alanları	5.30	0.01
Ara Toplam	5.30	0.01
Genel Toplam	43150.00	100.00

7.1. Ulaşım

Ulaşım sistemi oluşturulurken genelde mevcut yol akları ve bağlantıları yönlendirici olmuştur.

Planlama alanında çevre yollarla bağlantılar kurularak alan içinde bir kademelenme ve sistematik oluşumuna gidilmiştir.

Planlama alanı Antalya-Alanya-Mersin karayolunun kuzeyinde ve bu yoldan kuzeye ayrılan Akseki-Konya yol bağlantısının batısında yer almaktadır. Bu yollar planlama alanının bölge ve ülke ile bağlantısını sağlayan ve alana ulaşımında en önemli yol bağlantılarıdır. Bu yollardan planlama alanına içine bağlantı sağlayan askı toplayıcı yollar düzenlenmiştir.

Alan içerisindeki yerleşmelere genel olarak bu yollardan ayrılan asfalt yollarla erişilmektedir.

Planlama alanı içerisinde Manavgat-Oymapınar yol bağlantısı, Manavgat-Dikmen-Tilkiler-Oymapınar yol bağlantısı, Manavgat-Oymapınar-Güzelyalı-Saraçlı-Belenobası-Aksaz yol bağlantıları aynı zamanda alan içerisinde ring sağlayan en önemli ulaşım aksları olarak sayılabilirler. Bu ulaşım aksları, planlamada ulaşım sistematigi ve kademelenmesi oluşturulurken de yönlendirici olmuştur.

Bunların yanı sıra Sarılar, Hatipler, Çeltikçi, Ulukapı gibi kentsel gelişme alanları olarak planlanan alanlar ile Manavgat kentsel yerleşimi ve Antalya-Alanya karayolu, otoyol arasında bağlantı yolları düzenlenmiştir.

Ulaşım bağlantıları oluşturulurken otoyol projeleri ile yerleşme ve turizm alanlarının bu yollarla bağlantıları da dikkate alınarak düzenlemeler yapılmıştır.

Planlama alanı sınırları içerisinde; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğunda yapılması planlanan Manavgat-Akseki Devlet Yolu ve Antalya-Alanya Otoyol Projesi geçişleri bulunmaktadır. Antalya-Alanya Otoyol Projesi; Manavgat barajının güneyinden ve yerleşim alanlarının arasından geçerek doğu-batı yönlü devam etmektedir. Söz konusu otoyol projesi, Hatipler yerleşmesinin batısından geçerek D-400 karayoluna ve Dikmen yerleşmesinin güneyinden Şelale yoluna bağlanarak bölgeye ve yerleşim alanlarına hizmet vermesi planlanmıştır.

Ulaşım bağlantıları oluşturulurken otoyol ve karayolu projeleri de dikkate alınarak düzenlemeler yapılmıştır.

Özellikle otoyol ile Manavgat kent merkezi çevresindeki yerleşimlere ulaşımlarda çevre yolu niteliğinde kent merkezindeki trafik yoğunluğunu artırmayacak türde alternatif yol bağlantıları tasarlanmıştır.

Planlanan bölge içerisinden geçmesi muhtemel olan "Antalya-Manavgat-Alanya Hızlı Tren Projesi" ilgili proje güzergâhı henüz kesinleşmediği için planda gösterilmemiştir. Söz konusu proje güzergâhının kesinleşmesi durumunda yol güzergâhına ilişkin bu planlarda gerekli düzenleme ve değişikliklerin yapılması gerekmektedir.

Bunun dışında planlama alanı içi ve çevresiyle bağlantı sağlayan toplayıcı ve dağıtıcı nitelikteki yollar 1.,2.,3. ve 4. derece yollar şeklinde düzenlenmiştir.

7.2. Konut/Yerleşme Alanları

Planlama alanının makroformunun oluşumundaki temel belirleyiciler; tarım alanları, orman, topoğrafik yapı, baraj, akarsular vb. fiziksel etkenler olmuştur.

Planlama alanının arazi yapısını ovalar, nehirler, dağlık alanlar, su yüzeyleri ve zengin bitki örtüsü oluşturmaktadır. Alanın kuzeyi, kuzeybatısı ve kuzeydoğusu dağlık alanlardan oluşmaktadır. Kuzeyde Oymapınar barajının batısındaki Fatma Dağı (764 metre), kuzeybatıdaki İncirsirvisi Tepesi (561 metre) alandaki başlıca yüksekliklerdir. Batı Toros Dağlarının parçası olan Çamdağı, Gülen Dağı gibi dağların etekleri alanın kuzey-doğusundaki dağlık alanları oluşturmaktadır.

Planlama alanı içindeki Manavgat Barajı ve Manavgat Çayı bölge içinde oldukça önemli su varlıkları olup, planlama alanı içinde de önemli bir yer tutmaktadır.

Planlama alanının güneyi, güneybatısı ve güneydoğusu akarsuların meydana getirdiği alüvyal ovalarla kaplıdır. Oymapınar ve Manavgat Barajını besleyen birçok akarsu bulunmakta olup, bu alanlar alüvyal düzlükler ve bunlar arasındaki tepecikler halindedir. Manavgat Çayı, Karpuz Çayı ve Kargıçayı deresi alandaki en önemli akarsulardır. Kargıçayı Deresi ve Akçay Deresi alanın güneybatısındaki ovaları beslerken, Çingen Deresi ve Karpuzçay Dereleri de iki kol halinde güneydoğudaki ovaları beslemektedir. Hacıali, Değirmendere vb. dereler de güneyde Nifrit Çayı ile birleşerek Kızılağaçın batısında denize dökülür.

Yerleşmelerde alandaki fiziksel eşiklere göre konumlanmışlardır. Yerleşmelerin çoğu planlama alanının güneybatı, güney ve güneydoğusunda yoğunlaşmışlardır.

Sarılar bölge içinde en çok nüfusa sahip yerleşim durumundadır. Manavgat kent merkezinin kuzey-batısında kalmaktadır. Sarılar özellikle son dönemde Manavgat merkez yerleşme alanlarının gelişme alanı şeklindedir. Özellikle konut kullanımları oldukça çoğalmıştır. Planlama alanının en güney batısında Antalya-Manavgat-Alanya yolu kenarındaki bölgede İlica Mahallesi ve Hatipler Mahallesi sınırları içinde kalan alanlar bulunmaktadır. Yine bu mahallelerde Manavgat kent merkezine yakın bir konumda yer almakta olup konut, ticaret vb. kullanımlar da son dönemde bu yerleşmeler yönünde gelişmektedir. Yine bölge içinde Hatipler ve İlica nüfus artışı ve nüfus büyüklüğü açısından diğer yerleşmelere göre öne çıkan bir yapıdadır.

Yine planlama alanı güneyinde kalan Ulukapı Mahallesi, Manavgat kent merkezine ve ulaşım bağlantılarına yakın konumu ile son dönemde gelişmelerin ve nüfus artışından en fazla olduğu mahallelerden birisi konumundadır.

Planlama bölgesinde Sarılar, Ulukapı, İlica ve Hatipler yerleşmeleri; kentsel alanı dolma noktasına gelmiş ve yakın çevresinde tarım, orman vb. çeşitli eşikler nedeniyle gelişme alanları kısıtlı Manavgat kent merkezinin hemen bitişiğinde artan nüfusa yönelik alternatif yerleşme ve gelişme alanı özelliğine sahip kentsel bir yapıya geçiş sürecindedir.

Manavgat kent merkezi planlama alanı dışında kalmakla birlikte, planlama alanıyla

doğrudan ilişkili ve bitişik bir konumda yer almaktadır. Manavgat çayı iki tarafında yerleşmiş olan Manavgat kent merkezi hızlı bir nüfus artışı ve buna bağlı olarak mekânsal gelişmelerinin de hızlı olduğu bir yapıdadır.

Bununla birlikte planlama alanının batısındaki Yaylaalan, Tilkiler, Salur mahalleleri ile doğusundaki Saraçlı, Belenobası, Hocalı, Tepeköy, Gebece ve Ahmetler mahalleleri dağlık kesimlerde birbirinden uzakta dağ yerleşimleri görünümü sergilemektedir. Yine yerleşimler genelde tek bir alanda toplanmamış olup kopuk yerleşim birimleri oluşmuştur.

1/25.000 ölçekli Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Nazım İmar Planı'nda konut/yerleşme alanları; "Kentsel Konut/Yerleşme Alanları" ve "Kırsal Nitelikli Yerleşme Alanları" olarak iki ana grupta ele alınmıştır.

Nazım imar planı kapsamında; Kentsel Konut/Yerleşme Alanları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca; "Mevcut Konut/Yerleşme Alanları" ve "Gelişme Konut/Yerleşme Alanları" olarak iki gruba ayrılmıştır.

Nazım imar planı kapsamında; 328,76 ha mevcut/konut yerleşme alanı, 758,55 ha gelişme konut/yerleşme alanı olmak üzere toplam 1.087,31 ha kentsel konut/yerleşme alanı düzenlenmiştir.

Planda belirlenen kentsel ve kırsal nitelikli konut/yerleşme alanları dâhilinde konut kullanımları ile birlikte plan ölçeği gereği gösterilemeyen kentsel-sosyal altyapı alanları, kamu hizmet alanları, çevresel etki değerlendirmesi raporu gerektirmeyen kentsel teknik altyapı alanları, rekreasyon, açık ve yeşil alanlar, spor tesisleri, otel, butik otel, pansiyon, apart otel, günübirlik tesis, askeri alanlar, akaryakıt ve servis istasyonu, toplu işyeri, kdkça, ticari depolama, küçük sanayi, ticaret, pazarlama alanları vb. Kullanımlar alt ölçekli imar planlarında (1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları) yer alabilir.

Kırsal nitelikli yerleşim alanlarında yerleşmenin kimlik ve özelliklerine uygun kırsal turizm tesisleri ile tarımsal amaçlı yapılar da yer alabilir.

Planda konut/yerleşme alanı olarak belirlenen alanlarda sanayi kullanımları ile yanıcı, parlayıcı, patlayıcı etkisi olan depolama kullanımları yer alamaz.

Planda kentsel konut/yerleşme alanları ile kırsal konut/yerleşme alanları lekeleri belirlenirken, mevcut yerleşme alanları, eşikler, nüfus büyüklükleri, kentsel ihtiyaç ve talepler, kentsel alanların gelişme yön ve büyüklükleri, ulaşım bağlantıları vb. hususlar göz önünde bulundurulmuştur.

Nazım imar planında konut alanlarına yönelik yoğunluk belirlemeleri yapılırken, alt ölçeklerde var olan imar planlarında var olan emsaller ile 1/5.000 ölçekli mevcut nazım imar planlarında var olan nüfus yoğunlukları da dikkate alınmıştır. Bu kapsamda belirlenen nüfus yoğunlukları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun biçimde gruplandırılmıştır.

Nazım imar planında öngörülmüş olan brüt nüfus yoğunluğu; nazım imar planında, bir

hektar “brüt yapı alanı”na düşen nüfus sayısıdır. Brüt yapı alanı, imar parsellerinin tamamı ile bunların kendi kullanımları için gerektirdiği yeşil alanlar, kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ve iç yolların alanları toplamıdır.

1/25.000 ölçekli nazım imar planı kararlarına dayalı olarak yerleşme bazında hazırlanacak 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarında brüt yoğunlukların, bu planda verilen alt ve üst değerler dikkate alınarak ve gereğinde yerleşme özelinde farklılaşarak belirlenmesi öngörülmüştür. Alt ölçekli planlama çalışmalarında, alt ve üst limitler aşılmamak kaydıyla, belirlenen sınırlar içinde kalınarak, bölge içindeki yerleşmelerde farklı yoğunluk düzenlemeleri (üst sınır belirlemeleri) yapılabilecektir. 1/5.000 ölçekte hazırlanacak olan nazım imar planlarında yoğunluk grubu için alt ve üst değerleri belirli bir aralık değil, yalnızca yoğunluk üst sınırı belirlemesi yapılacaktır.

Nazım imar planı çalışmaları kapsamında belirlenen yoğunluk gruplarına göre belirlenen alt ve üst sınırlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 7: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nüfus - Kapasite Hesapları

Alan Kullanımı	Toplam		Nüfus	
	Alan (Ha)	Oran (%)	Alt Sınır	Üst Sınır
Konut/Yerleşme Alanları				
Kentsel Konut/Yerleşme Alanları				
Mevcut Konut/Yerleşme Alanları				
Düşük Yoğunlukta-1 (51-100 Kişi/Ha)	17.28	1.59	881	1,728
Düşük Yoğunlukta-2 (101-150 Kişi/Ha)	226.73	20.85	22,899	34,009
Orta Yoğunlukta (151-200 Kişi/Ha)	84.75	7.79	12,797	16,950
Ara Toplam	328.76	30.24	36,578	52,687
Gelişme Konut/Yerleşme Alanları				
Düşük Yoğunlukta (51-120 Kişi/Ha)	273.33	25.14	13,940	32,799
Orta Yoğunlukta-1 (121-160 Kişi/Ha)	255.38	23.49	30,901	40,860
Orta Yoğunlukta-2 (161-200 Kişi/Ha)	229.85	21.14	37,005	45,969
Ara Toplam	758.55	69.76	81,846	119,629
Kentsel Konut/Yerleşme Alanları Toplamı	1087.31	100.00	118,424	172,316
Kırsal Nitelikli Yerleşme Alanları*				
Seyrek Yoğunlukta (50 Kişi/Ha ve altı)			25,000	50,000
Genel Toplam	1087.31	100.00	143,424	222,316

Nazım imar planı kapsamında toplam 328,76 ha alan kaplayan mevcut konut/yerleşme alanlarında yer alabilecek alt nüfus sınırı 36.578 kişi, üst nüfus sınırı 52.687 kişi, planda toplam 1.087,31 ha alan kaplayan gelişme konut/yerleşme alanlarında yer alabilecek alt nüfus sınırı 81.846 kişi, üst nüfus sınırı 119.629 kişidir.

Plan kapsamında alansal olarak gösterilmeyen kırsal nitelikli yerleşme alanlarının plan hükümlerinde belirtilen yapılaşma koşulları dikkate alınarak seyrek yoğunlukta olacağı öngörülmüş ve mevcut nüfusları ile projeksiyon nüfusları da dikkate alınarak bu alanların toplam alt nüfus sınırı 25.000 kişi, üst nüfus sınırı ise 50.000 kişi olarak kabul edilmiştir.

Bu kapsamda; planlama alanında konut/yerleşme alanlarında yer alabilecek toplam alt nüfus sınırı 143.424 kişi, üst nüfus sınırı ise 222.316 kişi olarak belirlenmiştir.

7.2.1. Kentsel Konut/Yerleşme Alanları

Nazım imar planı kapsamında; Kentsel Konut/Yerleşme Alanları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca; “Mevcut Konut/Yerleşme Alanları” ve “Gelişme Konut/Yerleşme Alanları” olarak iki gruba ayrılmıştır.

Bu planla belirlenmiş mevcut konut/yerleşme alanları; yerleşmelerin meskûn ve gayri meskûn alanlarını, gelişme konut/yerleşme alanları; yerleşmelerin gelişme alanlarını kapsar.

Planlamaya konu alanlar dâhilinde Manavgat merkez yerleşmesinin en önemli gelişme bölgelerinden olan Sarılar ve Ulukapı bölgeleri kalmaktadır. Bu bölgelerde son yıllarda artan nüfustan da belli olacağı üzere söz konusu yerleşmeler önemli bir nüfus barındıran kentsel yapıya doğru dönmektedir.

Gelecek dönemde de yapının giderek artacağı, merkez bölgesi imar planlarının dolma noktasına geldiği, gelişme alanlarının yakın çevresindeki eşikler (tarım, orman vb.) nedeniyle kısıtlı olduğu buna karşın çok hızlı bir nüfus artışı gösteren Manavgat kentsel alanlarının gelişme yönünün Oymapınar KTKGB sınırları dâhilinde kalan Sarılar, Hatipler, Ilica ve Ulukapı mahalleleri yönünde olacağı öngörülmektedir.

Planlama sınırları içerisinde kentsel konut/yerleşme alanları; güney batı kısımda kalan ve Manavgat kent merkezinin gelişme alanı niteliğindeki Sarılar, Hatipler ve Ilica mahallesinin bulunduğu bölgelerde, yine güney kısımda ise Ulukapı mahallesinin olduğu bölgelerde önerilmiştir.

Özellikle Ulukapı bölgesi; tarımsal niteliği düşük alanlardan oluşması, kente göre konumu, ulaşım bağlantıları vb. açılardan bölgedeki gelecek dönemde toplu konut tarzında konut gereksiniminin karşılanması yönünden en önemli alternatif gelişme alanlarından birisi olacaktır. Bu kapsamda özellikle bu bölgede; düşük yoğunlukta, orta yoğunlukta-1 ve orta yoğunlukta-2 gelişme konut/yerleşme alanları düzenlenmiştir.

Sarılar bölgesi de özellikle son dönemde Manavgat bölgesi içinde önemli bir konut gelişme bölgesi haline gelmiştir. Plan kapsamında Sarılar kentsel yerleşik alanları yakın çevresinde bulunan uygun yapıdaki alanlar; düşük yoğunlukta ve orta yoğunlukta-1 gelişme konut/yerleşme alanları olarak düzenlenmiştir.

Yine Ilica ve Hatipler bölgesinde ise; düşük yoğunlukta gelişme konut/yerleşme alanları düzenlenmiştir.

Mevcut ve gelişme konut/yerleşme alanları, planın ölçeğinin gerektirdiği detayda planda düzenlenmiştir. Bu alanlar içinde var olan, mevcut ya da alt ölçekte plan kararı niteliğindeki sosyal ve teknik altyapı alanları sembollerle gösterilirken, ticaret alanları ve diğer konut dışı mevcut ve alt ölçekte planlı kullanımlara ise gösterimde yer verilmemiştir.

Plan kapsamında mevcut ve gelişme konut/yerleşme alanları olarak düzenlenen alanlarda yer alacak sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda

belirlenebilir.

Plan kapsamında bu alanlar dışındaki konut ve diğer kullanımlar için alt ölçekli imar planları yapımı aşamasında dikkate alınacak brüt nüfus yoğunlukları belirlenmiştir.

Nazım İmar Planında mevcut konut/yerleşme alanları olarak düzenlenen alanlarda alt ölçekli planların yapımı aşamasında dikkate alınacak brüt nüfus yoğunlukları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun biçimde; Düşük Yoğunlukta-1 (51-100 kişi/ha), Düşük Yoğunlukta-2 (101-150 kişi/ha) ve Orta Yoğunlukta (151-200 kişi/ha) olmak üzere 3 farklı grupta ayrıştırılarak düzenlenmiştir.

Tablo 8: Kentsel Mevcut Konut/Yerleşme Alanları Yoğunluk Değerleri

Yoğunluk Bölgeleri	Brüt Nüfus Yoğunluğu	En Fazla Emsal
Düşük Yoğunlukta-1	51-100 K/Ha	0.60
Düşük Yoğunlukta-2	101-150 K/Ha	0.90
Orta Yoğunlukta	151-200 K/Ha	1.20

Nazım İmar Planında gelişme konut/yerleşme alanları olarak düzenlenen alanlarda alt ölçekli planların yapımı aşamasında dikkate alınacak brüt nüfus yoğunlukları ise Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun biçimde; Düşük Yoğunlukta (51-120 kişi/ha), Orta Yoğunlukta-1 (121-160 kişi/ha) ve Orta Yoğunlukta-2 (161-200 kişi/ha) olmak üzere 3 farklı grupta ayrıştırılarak düzenlenmiştir.

Tablo 9: Kentsel Gelişme Konut/Yerleşme Alanları Yoğunluk Değerleri

Yoğunluk Bölgeleri	Brüt Nüfus Yoğunluğu	En Fazla Emsal
Düşük Yoğunlukta	51-120 K/Ha	0.60
Orta Yoğunlukta-1	121-160 K/Ha	0.90
Orta Yoğunlukta-2	161-200 K/Ha	1.20

Bu planın onama tarihinden önce, ilgili mevzuata uygun olarak onaylanmış ve halen yürürlükte olan alt ölçekli imar planlarında yapılacak değişiklik/revizyonlarda onaylı planlardaki yoğunluk/yapılaşma koşulları doğrultusunda düzenleme yapılabileceği gibi bu planda belirlenmiş yoğunluk/yapılaşma koşulları dikkate alınarak da düzenleme yapılabilir.

7.2.2. Kırsal Nitelikli Yerleşme Alanları (K)

Nazım imar planı çalışması kapsamında; daha önce köy statüsünde olup 6360 sayılı kanun kapsamında mahalleye dönüşen ilgili mevzuata göre yerleşik alan tespiti yapılmış veya tespiti yapılmamış alanlar ile birlikte mahalle statüsü devam eden ve kırsal yerleşme özelliği gösteren meskûn (yerleşik) alanlar, "Kırsal Nitelikli Yerleşme Alanları" olarak tanımlanmış ve "K" sembolü ile gösterilmiştir.

Nazım imar planında kırsal nitelikli yerleşme alanı (K) olarak gösterilmiş ancak köy yerleşik alanı sınır tespiti bulunmayan yerleşmelerin yerleşik alan sınırları, ilgili diğer kurumlar ile birlikte İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nden 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu uyarınca uygun görüş alınarak belirlenecektir. Kesinleşen sınırlar plan değişikliğine gerek kalmaksızın kırsal nitelikli yerleşme alanları olarak kabul edilecektir.

Kırsal yerleşim alanlarında alt ölçekli imar planlarının yapılması zorunlu değildir. Ancak imar planı yapılması durumunda imar planı sınırları yerleşik alanların imar planlı bölgelere yakınlığı, gelişme potansiyeli, mülkiyet deseni, tarımsal üretim deseni ve gelişme ihtiyaç ve kısıtlarına göre alt ölçekli planları aşamasında yapılacak analizlere göre belirlenecektir.

Bu planda gösterilmemiş ancak bu planın onayından önce ilgili mevzuata uygun olarak hazırlanmış ve onaylanmış alt ölçekli imar planı olan kırsal yerleşme alanlarında yürürlükteki alt ölçekli imar planları geçerlidir.

Kırsal yerleşme alanlarında alt ölçekli imar planları yapılıncaya kadar uygulamalar ve yapılaşmalar bu planda belirtilen koşullar doğrultusunda yapılacaktır. İçme ve kullanma suyu koruma alanları dâhilinde kalan kırsal yerleşme alanlarında ise; "İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" ile "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği"nin ilgili maddeleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Tasarım rehberi hazırlanmış/hazırlanacak olan kırsal yerleşme alanlarında yapılaşmalarda tasarım rehberi ilkeleri esas alınacaktır.

6360 sayılı Kanununun 3 (1) Maddesi çerçevesinde Antalya Büyükşehir Belediyesi ve/veya ilçe belediyesi tarafından hazırlanan/hazırlanacak "Tip Projeler" in kırsal yerleşmeler içinde uygulaması 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. Maddesi kapsamında ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır.

Plan kapsamında belirlenen kırsal nitelikli yerleşme alanlarında alt ölçekli imar planları hazırlanırken uyulması gereken koşullar da bu planın plan hükümlerinde belirlenmiştir.

Bu kapsamda; kırsal nitelikli yerleşme alanlarında; sosyal ve teknik altyapı tesislerinin nitelikleri, büyüklükleri, sayısı ve konumu, bu plan hükümlerinde belirtilen hususlar ile yerleşmede yaşayan nüfusun sahip olduğu sosyal ve demografik özellikler, yapılaşma özellikleri ve yerleşimin ihtiyaçları dikkate alınarak, alt ölçekli imar planlarında belirlenebilir.

Kırsal nitelikli yerleşme alanlarında bu hükümde belirtilenler dışında yer alabilecek kullanımlara ilişkin yapılaşma koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

Konut ve Ticaret Kullanımları İçin Yapılaşma Koşulları;

- En fazla emsal: 0.40
- En fazla kat adedi: 2 kat
- Minimum parsel büyüklüğü: 500 m² olarak belirlenmiştir.

Kırsal turizm tesisi yapılması durumunda yapılaşma koşulları ise;

- En fazla emsal: 0.40
- En fazla kat adedi: 2 kat
- Minimum parsel büyüklüğü: 1500 m² olarak belirlenmiştir.

Nazım imar planı plan hükümlerinde alt ölçekli imar planı bulunmayan kırsal nitelikli

yerleşme alanlarının yapılaşma koşullarına ilişkin de düzenlemeler yapılmış ve planlama alanı içerisinde dönemin ilgili mevzuatlarına uygun olarak **köy yerleşik alanı sınır tespiti yapılmış (mülga köy) ve yapılacak mahallelerde** uygulanacak koşullar belirlenmiştir.

Bu kapsamda; bu alanlarda yerleşmenin ihtiyacına yönelik olarak kamu tarafından yapılacak veya yaptırılacak eğitim tesisi, ibadet yeri, sağlık tesisi, güvenlik tesisi gibi köy ortak yapıları için alt ölçekli imar planı yapılması zorunlu değildir. Bu tür yapıların yapılaşma koşulları yerleşimin sahip olduğu doku ve çevresel özellikler de dikkate alınarak ilgili belediyesince belirlenecektir.

Yerleşik alan sınırları dâhilinde yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar, mahalli müşterek ihtiyaçları karşılayacak bakkal, manav, berber, köy konağı, fırın, kahve, lokanta, tanıtım ve teşhir büfeleri, atölye, tamirhane, köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası, süt soğutma depoları, meyve depoları gibi yapılar için alt ölçekli imar planı şartı aranmaz.

Yukarıda belirtilen kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret kullanımları vb.) veya daha büyük yapılaşmalar için alt ölçekli imar planı yapılması zorunludur.

Konut ve ticaret alanları için yapılaşma koşulları aşağıdaki gibi belirlenmiştir;

- En fazla emsal = 0.40
- En fazla kat adedi = 2 kat
- Bir parselde en fazla inşaat alanı = 500 m²
- Plansız alanlar imar yönetmeliğinin parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlerine uymayan taşınmazlarda, yapılaşma koşulları, civarın yapı düzeni ve karakterine göre belediyesince belirlenmek kaydı ile yapılaşma izni verilebilir.

Entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar, köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası, süt soğutma depoları, meyve depoları için yapılaşma koşulları ise aşağıdaki gibi belirlenmiştir;

- En fazla emsal = 0.50
- En fazla kat adedi = 2 kat
- Yapı yapılabilecek parsel en az büyüklüğü =1000 m²
- Bir parselde en fazla inşaat alanı = 500 m²

Silo, samanlık, yem deposu vb. yapılar için en fazla bina yüksekliği ihtiyaç doğrultusunda idaresince belirlenecektir. Yapılacak tarımsal amaçlı yapılarda; ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçelerde yapı yaklaşma mesafesi en az 5.00 m, yan ve arka bahçelerde yapı yaklaşma mesafesi en az 3.00 m'dir. Bu alanlarda en fazla 1 bodrum kat yapılabilir.

Yapılacak yapıların parsel içindeki konumları, yaklaşma mesafeleri, yapılaşma nizamları; yerleşimin sahip olduğu doku ve çevresel özellikler, sulama, drenaj, tahliye, taşkın önleme vb. Amaçlı kanallar ve bu amaçla yapılmış kamulaştırma sınırları da dikkate alınarak ilgili belediyesince belirlenecektir.

Kırsal nitelikli yerleşme alanlarda lüzumlu müstemilat binaları dışında bir parselde konut veya ticaret kullanımlı birden fazla yapı yapılamaz. Ancak bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir. Uygulamalarda, kamuya açık bir yola cephe sağlanmadan yapı inşa edilemez, parsel oluşturulamaz.

İfrazla elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk yapılarak yol oluşturulamaz. Çıkmaz sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez. İfrazla çıkmaz sokak oluşturulamaz. İfraz sureti ile en fazla 5 adet parsel elde edilir. İfraz sureti ile elde edilen parsellerde ikinci kez ifraz yapılamaz.

Bu alanlarda inşa edilecek yapılara; ilçe belediyesi tarafından, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8 (Ğ) Maddesine dayanılarak Kanunun 27. Maddesi kapsamında fen ve sağlık şartlarına esas kırsal yapı belgesi düzenlenecektir. Yapılaşmaya ilişkin, "yapı ruhsat işlemleri" hariç, diğer uygulamalarda "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği"nin ilgili bölümlerinde belirlenen esaslara uyulacaktır.

Kırsal nitelikli yerleşme alanlarında yapılacak seralarda, sadece ileri tarım teknikleri kullanılarak yapılacak sera yapılarına kırsal yapı belgesi düzenlenecektir.

Planlama alanı içerisinde **yerleşik alan sınır tespiti ve onaylı alt ölçekli imar planı bulunmayan kırsal nitelikli yerleşme alanlarında** ise; planda farklı bir kullanım kararı getirilmemişse yerleşik alan sınır tespiti yapılmıyaya kadar bu plan hükümlerinin "Tarım Alanları" ile ilgili hükümleri geçerlidir.

7.3. Turizm Alanları

Oymapınar KTKGB alanı bulunduğu konum ve sahip olduğu olanaklar nedeniyle turizm gelişimi için potansiyeli yüksektir. Bölgede Belek, Side, Manavgat gibi önemli turizm bandının arka etkileşim alanında yer almaktadır. Bu turizm bandı deniz-kum-güneş odaklı 7-8 aylık turizm faaliyetlerini içeren yaklaşık 140.000 yatak kapasiteli bir alandır. Kıyı bandında süregelen aktivitelerin yarattığı bir potansiyel bulunmaktadır.

Bölge ulaşım açısından avantajlı bir konuma sahip olup karayolu bağlantıları ve havaalanına yakınlık bölgeyi cazip hale getirmektedir.

Oymapınar yöresi doğal ve arkeolojik değerlere sahip olup; birbirine geçişli ekosistemler, havza bazında biyolojik vejetasyonların ve faunistik yapının çeşitliliği yöreye doğal zenginlik katmaktadır.

Bölge içinde nitelikli tarım alanlarının yanı sıra düşük nitelikli ve maki funda tarzı alanlar bulunmakta olup normalde fazla bir katma değeri olmayan bu alanların turizmde değerlendirilmesi ile ülke turizmine, ekonomisine ve yöreye sağlayacağı katma değer oldukça fazla olacaktır.

Bölgenin eko turizme uygun yapısı ve ekoturizmin geliştirilmesi ile bu çerçevede, ekoturizmde yer alan kullanımlar yerel halkın sosyal ve ekonomik gelişimine ve çevresel kalitenin artırılmasına katkı sağlayacaktır.

Bölgenin doğal karakteristiği bölgede golf turizminin ve doğa yönelimli alternatif turizm aktivitelerinin gerçekleştirilmesine uygun bir yapıya imkân vermektedir.

Bölgedeki kontrolsüz turizm faaliyetleri arasında en çok dikkat çeken jip turları, bitki örtüsü, yaban hayatı ve çevre üzerinde bazı olumsuz etkilerin oluşmasına sebep olacaktır. Bunların önüne geçecek önlemlerin alınması ve gerekli örgütlenmenin oluşturulması gerekliliktir.

Oymapınar KTKGB alanı içinde kontrollü, planlı bir gelişim, nitelikli bir çevre açısından plan kararlarının bir bütün olarak oluşturulması, gerekli ilkelerin konulması, örgütlenmelerin ve denetim mekanizmasının oluşturulması gereği bulunmaktadır.

Her ne kadar alan turizm odaklı ise de nitelikli bir turizmin nitelikli bir çevre ile olacağından hareketle ve koruma-kullanma dengesi içinde kararların getirilmesi zorunluluğu bulunmaktadır.

Bölgede sosyo-ekonomik gelişim ve çevresel değerler kapsamında koruma-kullanma dengesi içinde bir gelişim öngörülmektedir.

Oymapınar KTKGB kapsamında gelişimi öngörülen Oymapınar Turizm Gelişim Projesi, Antalya kuzeyi ile Manavgat-Oymapınar arasında 100 km. lik bir alan üzerinde yayılan Doğu Antalya Turizm Gelişim Projesinin bir alt istasyonudur. Doğu Antalya Turizm Gelişim Projesi temelde kıyıda başlayan turizm aktivitelerinin çeşitlendirilerek iç kesimlere yayılmasını ve turizm sezonunun uzatılmasını hedeflemektedir. Doğu Antalya Turizm Gelişim Projesi ile temelde;

- Sürdürülebilir turizm planlaması,
- Çevreye duyarlı ve destinasyon odaklı projelerin geliştirilmesi,
- Hizmet kalitesinin artırılması,
- Alternatif turizm aktiviteleri kapsamında yatak kapasitesinin artırılması öngörülmektedir.

Oymapınar Turizm Gelişim Projesi ile temelde turizm sezonunun uzatılması ve turizm faaliyetlerinin çeşitlendirilmesi hedeflenmektedir. Bu şekilde, kıyıda başlayan deniz- kum- güneş odaklı turizm aktivelerinin öncü-örnek turizm yatırımları ile iç kesimlere yönlendirilerek 12 aya yayılması öngörülmektedir. Oymapınar Turizm Gelişim Projesinin gerçekleştirilmesi ile kıyıda

süregelen deniz-kum-güneş odaklı turizm faaliyetlerinin tamamlayıcısı olarak iç kesimlerde de yeni turizm gelişim alanları oluşabilecektir.

Bu çerçevede, oluşacak turizm gelirleri ve yeni yaratılacak iş olanakları ile turizmin bölgede tarımdan sonraki temel ekonomik sektör olacağı öngörülmektedir. Bunun yanı sıra bu proje bölgenin sosyal yapısının gelişimine de katkı sağlayacaktır.

Bulunduğu konum ve sahip olduğu potansiyeller nedeniyle bu türdeki bir gelişmeye uygun olan Oymapınar KTKGB’de hazırlanacak nazım imar planında; yerleşme alanlarının ve gelişme alanlarının yer seçimi, korunması gerekli tarım alanları, orman alanları, çevresel kaynakların, su kaynaklarının korunmasının yanı sıra eşikler açısından uygun alanlarda turizm gelişme alanlarının planlanması amaçlanmaktadır. Turizmin gelişimi ile turizm sezonunun 7-8 aydan 12 aya çıkarılması, turizm hizmet kalitesinin artırılması, turizmin çeşitlendirilmesi ve yatak sayısının artırılması imkânları yaratılması hedeflenmektedir.

Bu kapsamda bölgede ağırlıklı olarak golf, eko turizm-doğa turizmi, spor, gençlik ve sağlık turizmine yönelik turizm türlerinin geliştirilerek turizm faaliyetlerinin çeşitlendirilmesi ve bu şekilde turizm sezonunun uzatılması hedeflenmektedir.

Bölge içinde turizm gelişimi açısından konumu, arazi yapısı, toprak nitelikleri, doğal yapısı, su kaynaklarının varlığı gibi özellikleri dikkate alındığında yukarıda belirtilen turizm türlerinin gelişimine uygun bir yapıda olduğu görülmektedir.

Dünyada önem kazanan yeni turizm türleri ile alternatif ve entegre turizm faaliyetlerine yönelik talep artmıştır. Günümüzde turizm faaliyetlerini çeşitlendiren destinasyonlar yıl boyunca turizm yapma avantajına sahip olmuşlardır.

Türkiye sahip olduğu doğal zenginlikleri ve güzellikleri, eşsiz tarihi ve arkeolojik mirası, kültürel ve geleneksel yapısıyla alternatif turizm faaliyetlerine yönelik ciddi bir potansiyele sahiptir. Yakın zamana kadar Türkiye’nin deniz-kum-güneş odaklı bir turizm destinasyonu olarak bilinmesine karşın, Türkiye’de turizmin çeşitlendirilerek kıyılardan iç kesimlere yayılmasının gerekliliği anlaşılmıştır.

Bu kapsamda, Devlet Planlama Teşkilatı tarafından hazırlanan 6. Beş Yıllık Kalkınma Planında (1994) kış, festival, gençlik, sağlık, termal, kongre, avcılık, 3. yaş, su sporları ve golf turizmi gibi alternatif turizm faaliyetlerinin geliştirilmesine yönelik stratejik kararlar alınmıştır. Yeni turizm politikaları turizm sezonunun uzatılmasına, yüksek kaliteli ve alternatif turizm türlerinin geliştirilmesine odaklanmıştır.

Ekoturizm ve agro-turizm, organik yiyeceklere olan eğilimin artması ve yerel ekonominin desteklenmesi bağlamında uluslararası turizm pazarının gündeminde önemli bir yer almıştır. Agro-turizm ile tarımsal ürünlerin organik yöntemlerle üretilmesi teşvik edilecek ve eko-turizm ile de turizm gelirlerinin yerel ekonomiye aktarılması sağlanacaktır. Bu şekilde, yörenin sosyo-ekonomik gelişimine katkı sağlanması öngörülmüştür. Bunlar; istihdam olanakları, kazancın ve yerel gelirlerin artması, altyapı ve diğer hizmetlerin sunumu, kapasite yaratılması, katılım ve

tecrübe, yaşam standardının artması, güvenli ve bakımlı bir çevre, çevresel duyarlılığın artması olarak özetlenebilir.

Son dönemlerde; spor aktivitelerinin turizm faaliyetlerine entegre edilmesi günümüzde büyük önem kazanmış ve konaklama alanları spor faaliyetlerine yönelik yatırım yapabilmek için yeni alan arayışına girilmektedir. Böyle bir çabanın amacı, konaklama ünitelerinin aktivite sezonunun uzatılması ve doluluk oranlarının yıl boyunca yüksek tutulmasıdır. Oymapınar Yöresinin coğrafi yapısı (topoğrafya, nehir, dağ, vb.) yukarıda belirtilen spor aktivitelerinin geliştirilebilmesi için uygun zemin hazırlamaktadır.

Alternatif bir turizm türü olan golf turizmi, hem turizm aktivitelerinin çeşitlendirilmesini hem de turizm sezonunun uzatılmasını teşvik etmektedir. Golf alanlarının golfçüleri ve ailelerini çekmek amacı ile farklı aktiviteler ile bütünleştirilmesi gerekmektedir. Son yıllarda dünyada golf turizmi en karlı turizm faaliyetlerinden biri haline gelmiştir. Toplumun her kesimi için doğa yönelimli bir spor olan golf son 20 yılda büyük bir gelişme göstermiştir.

Sonuç olarak; Oymapınar KTKGB; **konumu, ulaşılabilirliği, biyolojik çeşitliliği ve bu çeşitliliğin geniş bir alanı kapsamaması nedenleri ile deniz-kum-güneş odaklı turizm aktiviteleri dışında, golf alanları, eko turizm, sağlık, sportif amaçlı turizm konaklama tesisleri vb. alternatif turizm faaliyetlerinin yapılabileceği önemli bir potansiyele sahiptir. Bu doğrultuda plan kapsamında turizm gelişimine uygun alanlar belirlenmiştir.**

7.3.1. Turizm Alt Bölgesi (Özel Proje Alanı)

Planlama sınırları dâhilinde Manavgat barajı doğu kesiminde kalan, yerleşme alanları dışında nitelikli tarım alanları ve sulama alanları dışında kalan alanda konum, ulaşım, arazi yapısı, doğal yapı, mülkiyet yapısı vb. özellikleride dikkate alınarak toplam 482,40 ha alan "Turizm Alt Bölgesi (Özel Proje Alanı)" belirlenmiştir.

Planda "T" sembolü ile gösterilen bu bölgede; yapılacak çalışmalarda Antalya ve Manavgat bölgesinin yapısı, özellikleri, ihtiyaçları, bölgenin sahip olduğu avantajlar ve turizm potansiyelleri, ülkemizdeki ve dünyadaki turizm gelişmeleri dikkate alınarak ve geleceğe yönelik bir vizyon ortaya konularak, bölgenin turizm açısından marka değerini artıracak nitelikte bir turizm gelişim projesi oluşturulması esastır.

Bu alanda alt ölçekli imar planlarının alan bütününde yapılması esastır ve bu alanlarda aynı zamanda çevresinde yaşayan nüfusun sosyo-ekonomik gelişimi için kaynak yaratabilen alternatif turizme dönük; ekoturizm niteliğinde kullanımlar, kırsal turizm tesisleri, butik oteller, sağlıklı yaşam tesisleri, kongre tesisleri, eko-park, temalı park, golf tesisleri, rekreasyon, spor tesisleri, günübirlik tesisler, doğal ürünlere yönelik atölyeler, kamping vb. turizme yönelik kullanımlar, ticaret, konut kullanımları ile kültür, eğitim, eğlence, sağlık, idari vb. her türlü sosyal- teknik altyapı kullanımları yer alabilecektir.

Plan kapsamında turizm alt bölgesi (özel proje alanı) olarak düzenlenen alana ilişkin

belirlenen yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;

Bu alanlarda kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ile ilgili yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Bunun dışında;

Konaklamalı turizm tesisleri için;

- Emsal: 0,30
- En fazla yükseklik: 3 kat
- En az parsel büyüklüğü: 20.000 m²

Diğer turizm tesisleri için;

- Emsal: 0,20
- En fazla yükseklik: 2 kat
- En az parsel büyüklüğü: 10.000 m²

Golf tesisleri için; bu plan hükümlerinin “Golf Turizmi Alanları” ile ilgili hükümleri geçerlidir.

Konut ve diğer kullanımları için;

- Emsal: 0,20
- En fazla yükseklik: 2 kat

7.3.2. Ekoturizm Alanları

Nazım imar planı kapsamında; tarım, orman vb. arazi kullanım özelliği gösteren, bunun yanı sıra çeşitli turizm türlerinin gelişme potansiyeli bulunan alanlar “Ekoturizm Alanları” olarak belirlenmiştir. Bu alanlar planlama alanı içerisinde toplam 4.211,63 ha alan kaplamaktadır.

Bu alanda alt ölçekli imar planları yapılmak kaydıyla; ekoturizm niteliğinde kullanımlar, kırsal turizm tesisleri, butik oteller, sağlıklı yaşam tesisleri, golf tesisleri, spor tesisleri, günübirlik tesisler, doğal ürünlere yönelik atölyeler, kamping vb. turizme yönelik kullanımlar ile sosyal ve teknik altyapı kullanımları yer alabilecektir.

Bu alanlara ilişkin belirlenen yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;

Bu alanlarda kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ile ilgili yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir. Bunun dışında;

Turizm ve diğer kullanımlar için;

- Emsal: 0,15
- En fazla yükseklik: 2 kat
- Alt ölçekli imar planı yapılabilmesi için gerekli kadastral parsel büyüklüğü en az 3000 m² 'dir.

Golf tesisleri için; bu plan hükümlerinin “Golf Turizmi Alanları” ile ilgili plan hükümleri geçerlidir.

Tarımsal amaçlı kullanımlar için; bu plan hükümlerinin “Tarım Alanları” ile ilgili hükümleri geçerlidir.

7.3.3. Golf Turizmi Alanları

Bölgenin doğal ve coğrafik yapısı ve su varlığı golf turizmi gelişimi için uygun bir yapıdadır. Planlama sınırları içerisinde fiziksel yapı, eşikler, arazi özellikleri vb. hususlar dikkate alınarak “Golf Turizmi Alanları” belirlenmiştir. Bu alanlar planlama alanı içerisinde toplam 407,54 ha alan kaplamaktadır.

Özelliği nedeniyle belli bir büyüklüğün üzerinde (60-70 hektar üzeri) alan ayrılması gerekli golf turizmi alanlarının yer seçimleri yapılırken; daha önce onaylanan çevre düzeni planında golf alanlarının özel mülkiyette planlanması ancak bu büyüklükteki alanların elde edilmesindeki güçlükler nedeniyle bu alanlarla ilgili plan kararları geçen zaman sürecinde hayata geçememiştir.

Bu durum ve 5761/2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu hükümleri de dikkate alınarak golf turizmi alanları öncelikli olarak orman vasıflı alanlar dahilinde düzenlenmiştir.

Planda “GT” sembolü ile gösterilen bu alanlar daha çok planlama alanının doğusunda ve güneyinde yer almaktadır.

Bu alanlar ağırlıklı olarak golf sporunun uluslararası normlarına uygun, golf sporuna yönelik parkur, ısınma ve pratik yapma alanıyla birlikte, kulüp binası ve bu aktiviteyi destekleyici diğer bölümler ile konaklama tesislerinin yapılabileceği alanlardır.

Bu alanlarda golf tesisleri, golf sahası-parkuru, golf kulübü, golf (tatil) villaları, otel-tatil köyü vb. konaklama tesisleri, yeme-içme ve eğlence tesisleri, spor tesisleri ile bu kullanımlara dönük diğer sosyal ve teknik altyapı kullanımları yer alabilir, ağaçlandırma ve arazi düzenlemeleri yapılabilir.

Bu alanlarda Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan turizm işletme belgesinin alınması ile yer altı ve yer üstü sularının korunması ile ilgili her türlü önlemin, ilgili idare veya yatırımcılar tarafından alınması zorunludur.

Yapılacak tesislerin imar planları ile mimari projelerinde, topoğrafya ve doğal bitki örtüsü ile çevre karakteristiklerine uygun çözümler getirilecektir ve planda golf turizmi alanları olarak gösterilen bölgelerde, alt ölçekli planlar yapılırken her bir turizmi alanının bir bütün olarak planlanması zorunludur.

Yapılacak golf sahalarının uluslararası standartlara uygun olması gereklidir ve golf (tatil) villaları, ancak golf tesisi bünyesinde yapılabilir.

Bu alanlara ilişkin belirlenen yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

- Emsal = 0.05
- En fazla bina yüksekliği = 2 kat

Golf alanlarında aşağıdaki tedbirler alınmalıdır;

Kullanılan kimyasalların miktarını azaltmaya yönelik entegre programlar hazırlanmalıdır. Bu programlarda, kimyasalların aşırı kullanımını engellemek için çimlerin yaşam döngüsü ve besin ihtiyaçları iyi gözlemlenmeli ve kullanılan kimyasalın çimlerin büyüme yapısına göre uygulanması sağlanmalıdır. Bunun yanı sıra, sulama için gereken optimum su miktarının belirlenmesine yönelik gerekli araştırmalar yapılmalıdır.

Sulama ve yağmur sularının toplanabilmesi için golf sahalarının altında drenaj sistemleri gerçekleştirilmelidir. Drene edilen su, golf alanlarının en önemli handikap elemanlarından biri olan küçük göllerde depolanmalıdır. Bu gölcüklerin tasarımı biyolojik arıtmaya (süzülmeye) olanak verecek şekilde gerçekleştirilmelidir. Böylece, drene edilmiş sular biyolojik yollarla filtre edilir ve sulama amaçlı olarak yeniden kullanılabilir. Ayrıca, bir drenaj sisteminin ve buna bağlı gölcüklerin oluşturulması suretiyle kalıntı kimyasalları içeren sulama suyunun bu gölcüklerde toplanması ile kimyasalların yer altı suyuna direk olarak sızması engellenmiş olur.

Daha az su gereksinimi duyan ve daha çabuk büyüyen çim varyeteleri seçilmelidir.

Golf sahaları, daha çok sulama gerektiren yeşil alan (green, fairway) miktarını minimize edecek şekilde tasarlanmalıdır.

Endemik türler ve ağaç grupları mutlaka tespit edilmeli ve korunmalıdır. Golf parkurlarının tasarımı da bu koruma zonlarına göre yapılmalıdır. Doğal yapı üzerinde mümkün olan en az değişiklik yapılmalıdır.

Bu alanlar mevcut peyzaja ve arazinin doğal yapısına uygun olacak şekilde tasarlanacaktır. Çevre üzerinde yoğun bir baskı oluşturmamak amacıyla aktiviteler dağınık olarak alana yayılacaktır

Golf sahası tasarımı bitki örtüsü yapısında değişiklik yapılmasını zorunlu kılıyorsa, ağaçlar kesilmek yerine aynı golf alanı içinde uygun bölümlere taşınmalıdır. Ağaçlara herhangi bir zarar verilmemesi için bu taşıma işlemi uzman kişilerce yapılmalıdır.

Bitkilendirme safhasında, erozyona karşı dayanıklılığın artırılabilmesi için indigen bitki örtüsü kullanılmalıdır. Flora ve fauna üzerinde oluşabilecek muhtemel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesi için inşaat aşamasında çevre uzmanları ile koordinasyon ve işbirliği sağlanmalıdır.

Golf alanı tasarımında, pasif yeşil alanların (rough çim ve doğal ormanlar) miktarı artırılmalı ve golf alanı çevresindeki doğal ve hassas flora bu amaçla kullanılmalıdır. Bu doğal alanlar, golf sahaları arasında yeşil kuşaklar oluşturarak özellikle fauna için uygun habitatlar yaratır.

7.3.4. Günübirlik Tesisler

Planda ayrılan turizm kullanımları haricinde alt ölçekli planlarda günübirlik tesis alanı olarak belirlenen alanlarda, kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen; yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor imkânlarından birkaçını günübirlik olarak sağlayan; duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, spor tesisleri, bisiklet ve at binme alanları, gösteri ve eğlence alanları, lunapark, su oyunları parkı, kafe, pastane, lokanta, sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerin yer alabileceği alanlardır.

Bu kullanımlara ilişkin belirlenen yapılaşma ve imar planı koşulları aşağıdaki gibidir;

- En fazla emsal=0.05
- Alt ölçekli imar planı yapılabilmesi için gerekli kadastral parsel büyüklüğü en az 2000 m² 'dir.

7.3.5. Turizm Tesis Alanları Yatak Kapasitesi Kabulleri

2030 yılı için Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları kapsamında bulunan turizm tesis alanları yatak kapasite kabulleri yapılırken, nazım imar planında ayrılan brüt alan ve alt ölçekli planlarda konaklama amaçlı düzenlenecek alan tahminleri üzerinden gidilmiştir. Alt ölçekli planlarda konaklama amaçlı düzenlenecek tahmini alanlar, turizm alt bölgesi (özel proje alanı) olarak düzenlenen alanda 145 ha, Ekoturizm alanlarında alanda alt ölçekli planlarda konaklama amaçlı düzenlenecek tahmini alan 421 ha ve golf turizmi alanlarında alanda alt ölçekli planlarda konaklama amaçlı düzenlenecek tahmini alan ise 326 ha olarak öngörülmüştür.

Bu kapsamda 2030 yılı için Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları kapsamında; nazım imar planında turizm alt bölgesinde (özel proje alanı) 7.236 yatak kapasitesi, ekoturizm alanlarında 15.791 yatak kapasitesi ve golf turizmi alanlarında 2.171 yatak kapasitesi olmak üzere toplam yaklaşık 25.000 yatak kapasitesi olacağı öngörülmüştür.

Tablo 10: Turizm Tesis Alanları Yatak Kapasitesi Kabulleri

	Nazım İmar Planında Ayrılan Brüt Alan (Ha)	Alt Ölçekli Planlarda Konaklama Amaçlı Düzenlenecek Tahmini Alan Yüzdesi	Alt Ölçekli Planlarda Konaklama Amaçlı Düzenlenecek Tahmini Alan (Ha)	Öngörülen Emsal (Kaks)	Toplam İnşaat Alanı (M ²)	Yatak Başı Ortalama İnşaat Alanı (M ²)	Toplam Yatak Sayısı
Turizm Alt Bölgesi (Özel Proje Alanı)	482	30%	145	0.30	434160	60	7236
Ekoturizm Alanları	4211	10%	421	0.15	631650	40	15791
Golf Turizmi Alanları	407	80%	326	0.05	162800	75	2171
Toplam	5100		891		1228610		25198

7.4. Sosyal Altyapı Alanları

Bu planın ölçeğinin gösterime elverdiği büyüklükteki ve diğer kentsel kullanımlardan ayrışık konumdaki, kentsel ve bölgesel sosyal altyapı alanları bu planda gösterilmiş, belli bir büyüklüğün altında kalanların ise alansal gösterimi yapılmamıştır.

Sosyal ve teknik altyapı alanları alt ölçekli 1/5000 ölçekli nazım ve/veya 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında gösterilecektir.

Alt ölçekli imar planlarında; gelişme alanlarında sosyal donatı alanları; yürüme mesafeleri, dengeli dağılım, bölgede yaşayan nüfusun ihtiyacını yeterli düzeyde karşılanması vb. hususlar dikkate alınarak düzenlenecektir. Meskûn alanlarda da bu hususlara mümkün olduğunca uyulacaktır.

7.4.1. Kentsel Ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanları

Plan sınırları içinde yerleşme ve turizm alanları dışında büyük ölçekli kentsel ve sosyal altyapı alanları dört bölgede düzenlenmiştir. Bu alanlar planlama alanı içerisinde toplam 57,43 ha alan kaplamaktadır.

Bu alanlarda kentsel ve bölgesel hizmet niteliğine sahip her türlü idari-kamu hizmet tesisleri, sosyal-kültürel, sağlık, eğitim, spor vb. sosyal ve teknik altyapı tesisleri yer alabilir.

Bu alanların kullanım türleri ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.5. Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar

7.5.1. Tarım Alanları

Plan sınırları dâhilinde yerleşme alanları, turizm alanları ile orman vb. kullanımlar dışında kalan bölgelerde mevcut arazi kullanım durumları ile kurum görüşleri doğrultusunda tarımsal nitelikli alanlar “Tarım Alanları” olarak düzenlenmiştir. Bu alanlar daha çok planlama alanının güney ve güney batısında kalan bölgelerdedir. Bu alanlar planlama alanı içerisinde toplam 11.320,34 ha alan kaplamaktadır.

Bu planda yer alan tarımsal nitelikli alanlar “tarım alanları” olarak tek gösterim altında gösterilmiş olup, 5403 sayılı Kanun ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan “tarım arazileri sınıflarına” ayrılmamıştır. Tarım arazileri sınıflaması Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nca yapılacak/yaptırılacaktır.

Tarım arazilerinde yapılacak ifraz işlemlerinde; 5403 sayılı Kanun ve bu kanuna dayanılarak çıkarılmış tüzük/yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun Geçici 1. ve Geçici 4. Maddeleri kapsamına giren arazilerde bu plan hükümlerinde marjinal tarım arazileri için belirlenen yapılaşma koşulları, zeytinlik vasıflı alanlarda ise “3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun” hükümleri geçerlidir.

Tarım alanlarında yapılması planlanan her tür amaç dışı kullanım için (tarımsal amaçlı yapılar/bağ evleri dâhil),“5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu” kapsamında İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü’nden izin alınması gerekmektedir.

Tarım alanlarında, 5403 sayılı Kanun ve bu kanuna dayalı olarak çıkarılan diğer tüm mevzuat hükümleri çerçevesinde İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü’nden izin alınması şartıyla, çiftçinin barınacağı bağ evi nitelikli yapı yapılması halinde taban alanı 75m²’yi, inşaat alanı (müştemilat dâhil) 150 m²’yi geçmeyecektir.

Tarım arazilerinde, belirlenmiş/belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamındaki tarım arazilerinde yapılacak olan tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara ilişkin; dikili tarım ve özel ürün arazilerinde Emsal (E)=0,10’u, mutlak tarım arazilerinde Emsal (E)=0,20’yi, marjinal tarım arazilerinde Emsal (E)=0,30’u geçmemek, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerine uyulmak kaydı ile işlem tesis edilecektir. Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dâhil değildir.

Tarım alanlarında yapılacak seralarda, sadece ileri tarım teknikleri kullanılarak yapılacak sera yapılarına ruhsat düzenlenecektir. Tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar için ön, yan ve arka bahçelerde yapı yaklaşma mesafesi en az 5.00 m’dir.

Tarımsal amaçlı yapılar kullanım amacı dışında kullanılamaz ve dönüştürülemez.

İçme ve kullanma suyu koruma alanları dâhilinde kalan tarım alanlarında “İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik” ve “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği”nin ilgili maddeleri doğrultusunda uygulamalar yapılacaktır.

Tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılarda bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşulları aşılmamak kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki Plansız Alanlar Yönetmeliği’nde belirtilen hususlara uyulacaktır.

7.5.2. Orman Alanları

Nazım imar planı kapsamında gösterilen “Orman Alanları” devlet ormanları, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanlar, özel ormanlar veya muhafaza ormanları, ağaçlandırılacak alanlar olup, 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi alanlardır.

Bu alanlar plan sınırları içinde batı, kuzey, doğu ve güney-doğu kesimlerde yer almakta ve toplam 23.731,03 ha alan kaplamaktadır.

Orman alanına ilişkin sınırlar konusunda tereddüt oluşması halinde veya alt ölçekli planların yapımı aşamasında varsa orman kadastro sınırları esas alınacak olup, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum görüşünün alınması gereklidir.

Bu planda orman alanı olarak gösterilmiş olsa dahi, özel mülkiyet olarak tapuya tescil edilmiş parseller, “Orman Kanunu” kapsamı dışındadır. Orman kadastro sınırları dışında kalan özel mülkiyete konu arazilerde, bu plan hükümlerinin “Tarım Alanları” ile ilgili hükümleri

geçerlidir.

Alt ölçekli imar planlarının yapımı sırasında orman kadastro sınırları esas alınacaktır.

7.5.3. Mera Alanları

Nazım imar planı çalışması kapsamında tespiti ve tescili yapılmış “Mera Alanları” gösterilmiştir. Bu alanlar daha çok planlama alanının doğu bölgesinde kalmakla birlikte değişik konum ve büyüklüktedir.

Plan kapsamında mera alanı olarak gösterilen alanların toplam büyüklüğü 111.54 ha olup, planlama alanının %0,26’sını kaplamaktadır.

Bu planda mera alanı olarak tanımlanmış olan alanlar ile planda gösterilmemiş dahi olsa, 4342 sayılı Mera Kanunu uyarınca saptanmış/saptanacak olan mera alanlarında 4342 sayılı Mera Kanunu ve Mera Yönetmeliği uyarınca uygulama yapılacaktır.

Bu planda mera alanı olarak gösterilmiş olsa dahi, Mera Kanunu kapsamı dışındaki arazilerde, bu plan hükümlerinin “Tarım Alanları” ile ilgili hükümleri geçerlidir.

7.6. Mesire Alanları

Planda hangi kullanımda olduğuna bakılmaksızın; (A) ve (B) tipi mesire alanlarında Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü tarafından ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak hazırlanan/hazırlanacak gelişme planları doğrultusunda mesire alanlarının büyüklüğüne göre hazırlanacak imar planları ilgili idaresince onaylanacak ve yapılara ilişkin ruhsatlandırmalar ilgili idaresince yapılacaktır.

(C) tipi orman içi dinlenme yerleri ve (D) tipi kent ormanlarında ise Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Orman Genel Müdürlüğü veya Orman Bölge Müdürlüklerince hazırlanan/hazırlanarak onaylanacak vaziyet planları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

7.7. Sit/Koruma Alanları

Planlama alanının güney doğusundaki Kalelibelen Ören Yeri, Oymapınar yerleşmesinin güneybatısında, Bucakşeyhler Köyü kuzeyinde yer alan Seleukeia Antik kenti ile kuzeybatı kısımdaki Hisarcık Tepe ve Delikliören mevkiğinde yer alan arkeolojik sit alanları bölgedeki korunması gerekli sit alanlarıdır. Oymapınar yerleşim alanı batısından güneye doğru uzanan Side Antik Kenti-Antik Su Yolu şu anda halen ayakta olup yine korunması gerekli önemli kültür varlıklarından birisidir.

Yine Naras Köprüsü ve Bucakşeyhler Köyündeki tarihi hamam kalıntısı bölgedeki korunması gerekli kültür varlıklarıdır.

Manavgat ilçesinde planlama alanı sınırları içerisindeki önemli tarihsel ve doğal değere sahip bazı alanlar şunlardır;

Seleukeia Antik Kenti

Side'nin 23 km kuzeydoğusunda bulunan antik kent, Seleukoslar tarafından kurulmuştur. Kentteki kazı çalışmalarına 1972 yılında başlanmıştır. Kazılar sırasında çıkarılan mozaikler, bugün Antalya Müzesinde sergilenmektedir. Kentin gelişmişliğinin göstergesi olarak iki katlı agorası, bazilikası, sarnıç ve kanalizasyon sistemi sayılmaktadır.

Manavgat ilçesi, Bucakşihlar Köyündeki Seleukeia Antik Kenti, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 10.03.1979 tarih ve A-1569 sayılı kararı ile I. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilmiştir.

Side Antik Su Yolu

Kemerli olan bu su yolunun M.S. ikinci yüzyılın son yıllarında inşa edildiği tahmin edilmektedir. Suyu, Manavgat Çayı kaynağından sağlanmaktadır. Su yolunun on bölümü, kaynakla kent arasında, ara uzaklıkları farklı olarak iyi korunmuş bir durumda olup, günümüzde ayakta durmaktadırlar.

Manavgat ilçesi, Sevinç köyü, Dumanlıyer mevkiinden başlayarak Side Antik Kenti'ne uzanan Antik Su Yolu, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 09.05.1981 gün ve A-2885 sayılı kararı ile "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı" olarak tescil edilmiştir.

Delikliören Antik Yerleşmesi

Antik yerleşmenin M.Ö. üçüncü yüzyılda Side Antik Su Yolunun korunması amacıyla kurulduğu tahmin edilmektedir. Bu yerleşmeden Roma dönemi yazarlarından Vitruvius'un kitabında söz edilmektedir.

Manavgat İlçesi, Salur Köyü, Kabağağaç Mahallesi, Delikliören Mevkii, Antalya Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun 23.07.1997 gün ve 3464 sayılı kararı ile I. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilmiştir.

Planlama alanı sınırları içerisinde çeşitli sit/koruma alanları bulunmakta olup, bu alanlar plan bütünlüğü içinde gösterilmiştir.

Nazım imar planı kapsamında arkeolojik sit alanları 558,89 ha 1. derece arkeolojik sit alanı ve 0.88 ha 3. derece arkeolojik sit alanı olmak üzere toplam 559,77 ha, korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı koruma alanları ise toplam 20,14 ha alan kaplamaktadır.

Bu alanlarda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname Hükümleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Sit alanları, koruma alanları ve tescilli yapılarla ilgili 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" ile ilgili tüm kurul ve ilke kararlarına uyulmalıdır.

Bu plan kapsamındaki sit alanlarının sınırları ile ilgili olarak plandaki gösterimlerde farklılık olması halinde sit tescil kararı eki haritalar esas alınacaktır. Korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı koruma alanlarındaki yapılaşmalar için ilgili kurumların görüşü alınacaktır.

Korunan alan statüsünde bulunan “Gebece, Simoluğu Mağarası Tabiat Varlığı” ile ilgili olarak yapılacak her türlü uygulamaya ilişkin Antalya Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu’nun görüşü alınacaktır.

7.8. Enerji Üretim, Dağıtım ve Depolama

7.8.1. Enerji Nakil/İletim Tesisleri

Plan sınırları içinde ilgili kurum görüşü doğrultusunda enerji nakil/iletim hatları işaretlenmiştir.

Planda yer alan enerji nakil/iletim tesislerinde “Elektrik Kuvvetli Akım Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.

Enerji nakil/iletim tesislerine ilişkin hazırlanacak alt ölçekli imar planları, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak onaylanabilir.

TEİAŞ'ın (Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi) yetki ve sorumluluğunda bulunan 36 kv. üstündeki enerji iletim tesisleri (iletim hatları ve trafo merkezleri) ile ilgili faaliyetlere ilişkin TEİAŞ Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınması ve “Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği”ndeki hükümlere göre uygulama yapılması gerekmektedir.

7.9. Teknik Altyapı Alanları

Nazım imar planı kapsamında belirli bir büyüklüğün üzerinde olan teknik altyapı alanları gösterilmiş olup, bu alanlar plan genelinde toplam 5,30 ha alan kaplamaktadır.

Bu alanlarda teknik altyapı tesisleri, elektrik enerjisini dağıtmaya yönelik trafo tesisleri ilgili yatırımcı kuruluş görüşü doğrultusunda yapılabilir.

7.10. İçme ve Kullanma Suyu Koruma Alanları

Manavgat barajının maksimum su kotu 32,30 m., Naras barajının maksimum su kotu ise 113,00 m. olup alt ölçekli plan çalışmaları sırasında söz konusu barajların rezervuar alanları iskana kapalı tutulmalıdır.

Aynı zamanda içme ve kullanma suyu amaçlı olan Manavgat Barajına ait mutlak, kısa ve orta mesafeli koruma alanları belirlenmiştir.

Manavgat Barajı mutlak koruma alanı, içme ve kullanma suyu rezervuarının maksimum su kotu seviyesinden itibaren 300 m genişlikteki şerittir. Kısa mesafeli koruma alanı, içme ve kullanma suyu rezervuarlarının mutlak koruma alanı sınırından itibaren 700 m genişliğindeki şerittir. Orta mesafeli koruma alanı ise içme ve kullanma suyu rezervuarlarının kısa mesafeli

koruma alanı sınırından itibaren 1 kilometre genişliğindeki şerittir. Bu koruma alanları plan üzerinde de işaretlenmiş ve plan hükümlerinde düzenlemeler yapılmıştır.

7.11. Maden Çıkarım ve İşletme Alanları

Maden ruhsat sahasında kurulmak istenen geçici tesisler, Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nden geçici tesis olduğuna dair alınacak belge ve ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak izinlerle yapılabilir. Geçici tesislerin kullanımı maden ruhsatının veya maden rezervinin işletme süresi ile sınırlıdır.

Madencilik faaliyet sahalarında hiçbir koşulda, ÇED Yönetmeliği ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine aykırı biçimde faaliyette bulunulamaz. Madencilik faaliyetlerinin çevresel açıdan oluşturacağı olumsuz etkilerin engellenmesi için gerekli olan her tür önlemin tesis sahiplerince alınması zorunludur.

Birinci sınıf gayrisihhi müesseseler kapsamına giren maden üretim faaliyetleri ve bu faaliyetlere dayalı olarak üretim yapılan tesislerin etrafında, sağlık koruma bandı bırakılması zorunludur. Sağlık koruma bandı, mülkiyet sınırları dışında belirlenemez ve bu alan içinde yapılaşmaya izin verilmez. ÇED raporu düzenlenmesi gereken tesislerde, ÇED raporunda belirlenen mesafeler esas alınır.

İçme ve kullanma suyu temin edilen yüzeysel su kaynaklarının koruma bantlarındaki madencilik faaliyetleri ile ilgili Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'nin ilgili hükümlerine uyulacaktır.

İçme ve kullanma suyu rezervuarlarının koruma alanlarında bulunan derelerden, kum ve çakıl çıkartılması amacıyla kum ocağı açılmasına izin verilmez.

Kentsel yerleşmeler, turizm açısından önemli alanlar ve ulaşım akslarının çevresinde silüeti olumsuz yönde etkileyen bölgelerde, maden çıkarım ve işletme alanları oluşturulamaz.

Maden işlemeye yönelik tesislerin, zorunlu durumlar dışında maden çıkarım alanları içinde ya da yakınında düzenlenmesi sağlanacaktır.