



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.09.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ SAHİBİ	ÖZEL ŞAHISLAR
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2017 tarihli toplantısında gündemin 128. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye sınırları içerisinde bulunan, Çavuşköy Mahallesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itirazlar.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye sınırları içerisinde bulunan, Çavuşköy Mahallesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

KAYDI YAPAN BİRİM	Yazı İşleri Şube Müdürlüğü
DOSYA NO	2017-126863
EVRAK KAYIT NO	2017-49752
KAYIT TARİHİ	11-07-2017

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞINA

Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Başkanlığına daireniz tarafından havale edilen ve onaylanan **"Antalya-Manavgat-Çavuşköy Mahallesi 1/5.000 ölçekli İlave+revizyon uygulama imar planı"** na askı süresindeki itirazımız şöyledir.

Bölgenin üst ölçekli 1/100.000 çevre düzeni planı ve 1/25.000 ölçekli planı bulunmamaktadır. Bu sebeple yapılan planlamalar üst ölçekli planlara uyumsuzluk göstermektedir.

Planlama yapılacak alanın kıyı kenar çizgisi ile ilişkisi ve kurum görüşü plan raporunda tam belirtilmemiştir.

Antalya Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü **"planlanacak alandaki tarım alanlarının imara açılmayacağını"** kurum görüşünde belirtmiştir.

DSİ Müdürlüğü Kurum görüşünde **"planlanan alandaki boğaz ve acısu derelerinin her ikisinin de sağ ve sol yanında asgari 10 mt olacak servis yolu bırakılması gerektiği"** şartı getirmiş, fakat bu talep planda yerine getirilmemiştir.

Planlanan alanda asgari şehircilik ilkelerinin gerektiği kurumsal donatı alanları bırakılmamış olup, bununla ilgili karşılaştırma tabloları verilmemiştir.

Yukarıdaki belirttiğimiz gerek ve gerekçelerden yapılan planlamaya itiraz ediyoruz.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.


Selçuk SENİRLİ

Antalya Büyükşehir Belediyesi

Meclis Üyesi

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

KONU

:Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 19.06.2017 tarihinde askıya çıkarılan Manavgat (Antalya) Çavuşköy 1/5000 ölçekli İlave + Revizyon Nazım İmar Planına ve Manavgat Belediye Başkanlığınca 15.06.2017 tarihinde askıya çıkarılan Manavgat (Antalya) Çavuşköy 1/1000 Ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planına ve itirazlarımdır.

1)Ben Antalya ili,Manavgat İlçesine bağlı Çenger Köyü nüfusuna kayıtlı olup, halen aynı köyde oturmaktayım.

Benim Çenger Köyünde ekte sunmakta olduğum mahkeme kararı,bilirkişi raporu ve krokisinde gösterilen taşınmazım vardır.

2)Benim maliki bulunduğum bu taşınmazın bulunduğu alanı da kapsayan Manavgat (Antalya) Çavuşköy 1/5000 ölçekli İlave + Revizyon Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 19.06.2017 tarihinde,Manavgat (Antalya) Çavuşköy 1/1000 Ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı Manavgat Belediye Başkanlığı tarafından 15.06.2017 tarihinde, askıya çıkarılmıştır.

Söz konusu planların Manavgat Belediyesi ve Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından askıya çıkarıldığını 12.07.2017 tarihinde yeni öğrendim.

3)Onanan bu imar planlarında sahibi bulunduğum taşınmazım ve üzerinde bulunan ağaçlarım hiç dikkate alınmamıştır.

Ben dar gelirli emekli bir insan olup halen çiftçilikle kendimin ve ailemin geçimini sağlamaya çalışan bir kişiyim.Onanan imar planlarında benim sahibi bulunduğum taşınmazın büyük bir bölümü park (yeşil alan) ve park (genel oto park alanı) olarak bırakılmıştır.

Askıya çıkarılan imar planlarında benim maliki olduğum taşınmazın mülkiyet durumu dikkate alınmadan taşınmazın bulunduğu alanın büyük bir bölümü park (yeşil alan) ve park (genel oto park alanı) olarak planlanması imar mevzuatına,şehircilik ilkelerine ve hakkaniyete aykırıdır.

4)Onanan imar planlarının imar kanununa ve sair imar mevzuatına,şehircilik ilkelerine,kamu yararına ve hakkaniyete uygun olmadığı kanaatmdayım.

SONUÇ VE İSTEM :Yukarıda belirtmiş olduğum nedenlerle;

Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 19.06.2017 tarihinde askıya çıkarılan Manavgat (Antalya) Çavuşköy 1/5000 ölçekli İlave + Revizyon Nazım İmar Planına ve Manavgat Belediye Başkanlığınca 15.06.2017 tarihinde askıya çıkarılan Manavgat (Antalya) Çavuşköy 1/1000 Ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planına itiraz ediyorum.

Askıda bulunan imar planlarının yukarıdaki yapmış olduğum itirazlarım doğrultusunda yeniden değerlendirilerek,itirazlarımın dikkate alınarak düzeltilmesini ve mağduriyetimin önlenmesini saygılarımla arz ve talep ederim.12.07.2017

EKİ :Manavgat 1.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2014/206 E.2015/580 K.sayılı 11.03.2015 tarihli kararı ve 14.12.2014 tarihli Ek Bilirkişi Raporu ve Krokisi

ADRES :Çenger Köyü MANAVGAT
Tel:0 536 748 80 73

İTİRAZDA BULUNAN
AHMET SERT
(T.C.Kimlik No:10075700392)

TÜRK MİLLETİ ADINA

T.C.
MANAVGAT
1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

GEREKÇELİ KARAR
(KABUL)
(5070 sayılı yasa uyarınca e imzalıdır)

ESAS NO : 2014/206 Esas
KARAR NO : 2015/80
HAKİM : İSMET YÜKSEL 104735
KATİP : HEDİYE KELEŞ 103521
DAVACI : AHMET SERT - 10075700392 Çenger Köyü Manavgat/ ANTALYA
VEKİLİ : Av. SEYFİ GÜNDÜZ - Bahçelievler Mah.5028.Sk.Adliye Arkası Deniz-Enhoş Apt.No:6 K:4 D:7-8 Manavgat/ ANTALYA
DAVALI : 1- MANAVGAT BELEDİYE BAŞKANLIĞI - Manavgat Manavgat/ ANTALYA
VEKİLİ : Av. FAHRİ AÇIKGÖZ - Manavgat Belediyesi Yukarı Pazarcı Mah.Kordon Caddesi Manavgat/ ANTALYA
DAVALI : 2- MALİYE HAZİNESİ - Manavgat Manavgat/ ANTALYA
VEKİLİ : Av. GONCA GÜL KARAYILAN - Manavgat Hükümet Konağı Hazine Avukatlığı Manavgat/Antalya Manavgat/ ANTALYA
DAVA : Tapu Tescil (Zilyetliğe Dayalı)
DAVA TARİHİ : 23/05/2014
KARAR TARİHİ : 11/03/2015
KARARIN YAZILDIĞI TARİH : 20/03/2015

Mahkememizde görülmekte bulunan Tapu Tescil (Zilyetliğe Dayalı) davasının yapılan açık yargılamasının sonunda,

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:

DAVACI TARAFIN İSTEMİ : Davacı vekili mahkememize vermiş olduğu dava dilekçesinde özetle; Müvekkili Ahmet Sert'in, Manavgat ilçesi, Çenger Köyü Ömer Boğazımevkiinde kain (ve sonrası Çenger Köyü 787 parsel, doğusu yol batısı Ali Namarşlı

Bu belge 2015 sayılı Yasa ile e-imza ile onaylanmıştır.

UYAP Bilişim Sisteminde yer alan bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden b

1/4

Hediye KELES
Zabıt Katibi 103521

mirasçılarına ait tarım arazisi, kuzeyi Çenger Köyü 371 parsel ve güneyi sulama kanaleti (ve sonrasında Çenger Köyü 758 parsel) ile çevrili, yaklaşık 3.000 m2 yüzölçümündeki taşınmaza 40 yılı aşkın bir süredir, aralıksız ve davasız malik sıfatıyla zilyet bulunmakta ve tasarruf etmekte olduğunu, dava konusu taşınmazın müvekkil tarafından 40 yılı aşkın bir süre önce imar ve ihya edilmiş, ekilip dikilir tarım arazisi haline getirilmiş ve içine çeşitli meyve ağaçları dikilmiş olduğunu, kadastro çalışmaları sırasında tapulama harici bırakılmış olduğunu, devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan yerlerden olmadığını, tarım arazisi olduğunu, dava konusu taşınmazın tespit dışı bırakılan yerlerden olup müvekkil yönünden kazandırıcı zaman aşımı nedeniyle mülkiyeti kazanma koşullarının oluştuğunu, bu nedenle müvekkili adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmesini yargılama giderlerinin karşı tarafa yükletilmesine karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

DAVALI MALİYE HAZİNESİNİN CEVABI: Davalı vekili mahkememize vermiş olduğu cevap dilekçesinde özetle; Nizalı taşınmazın kadastro tespiti sırasında taşlık, kayalık, çalılık ve fundalık olması sebebiyle tespit harici bırakılan, idari tahkikat tutanağında belirtildiği üzere devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerden olduğunu, davanın reddi ile MK.nun 713 md. Gereği taşınmazın maliye hazinesi adına tesciline karar verilmesini talep ettiğini beyan etmiştir.

DAVALI MANAVGAT BELEDİYE BAŞKANLIĞI CEVABINDA: Davalı vekili mahkememize vermiş olduğu cevap dilekçesinde özetle; MK. 713 md. de belirtilen zamanaşımı ve zilyetlik yoluyla iktisap koşulları bulunmadığını, davanın reddine karar verilmesi gerektiğini beyan etmiştir.

DELİLLER: Dava konusu taşınmazın ve çevresindeki taşınmazların krokisi, çeşitli kurumlara yazılan müzekkere cevapları, keşif, bilirkişi raporu, ilan, taraf beyanları ve tüm dosya kapsamı.

Dava konusu taşınmaz başında 31/10/2014 tarihinde keşif yapılmış, yapılan keşif sırasında dinlenen;

YEREL BİLİRKİŞİ HASAN GÜL BEYANINDA:"Davacı Ahmet Sert köylüm olur, kendisini tanırım, ben de burada doğdum ve bu yaşıma kadar burada büyüdüm, bana sormuş olduğunuz taşınmazı iyi bilirim, 1970 yılından beridir burayı davacı kullanır, ekip biçer, daha önce taşınmazın batısında sera bulunmaktaydı, serayı yaklaşık 35-40 sene kullandı, sonra sera yıkıldı, burada bulunan zeytin ağaçlarını kendisi dikti, bakımını kendisi yapar, mahsulünü toplar, davacı dışında burayı kullanan yoktur, yine itiraz eden de olmadı, aralıksız olarak davacı burayı kullandı, halen de zeytin ağaçlarının bakımını yapar, mahsulünü yapar, yine zeytin ağaçları dışında ekin olan kısımlarının da bakımını da davacı yapar, ekinleri de davacı yapar, yerel bilirkişilik ücreti talebim yoktur." şeklinde beyanda bulunmuştur.

YEREL BİLİRKİŞİ MUSTAFA YORULMAZ BEYANINDA:"Davacıyı tanırım, kendisi köylüm olur, ben Çenger köyünde büyüdüm, davacıyla akrabalık bağım yoktur, bana sormuş olduğunuz burayı davacı uzun yıllardır, bildiğim kadarıyla 1970 tarihined beridir kullanır, halen de kullanmaktadır, taşınmazın batı kısmında daha önce sera bulunmaktaydı, sera içerisinde salatalık domates yetiştirirdi, sonradan sera yıkıldı, sizin de gördüğünüz gibi halen taşınmaz üzerinde ekin bulunmaktadır, yine zeytin ağaçlarını kendisi dikti, halen bakımını yapar mahsulünü alır, dava dışında burayı kullanan olmadığı gibi itiraz eden de olmadı, buraya Bük mevkii denir, bir dönüm arazi 15.000-20.000TL eder, 1970 öncesinde çalılık bir yerd, ağaç yoktu, sonradan davacı gelerek burayı imar ve ihya etti, bu hale getirdi, halen de bakımını yapar kullanır, yerel bilirkişilik ücreti talebim yoktur" şeklinde beyanda bulunmuştur.

bu belge 31.10.2014 tarihinde elektronik ortamda imzalandı
UYAP
Hediye KELEŞ
Zabıt Katibi 103521

DAVACI TANIĞI İSMAİL ERGEN BEYANINDA:" Davacıyı tanırım, akrabalığım yoktur, evim hemen buraya yakındır, davacı ile komşu oluruz, ben burada doğum, büyüdüm, davacı Ahmet Sert burayı 1970 tarihinden beridir imar ve ihya ederek kullanmaya başladı, davacı daha önce taşınmazın batısına şu karşığı yere sera yapmıştı, uzun yıllar o serayı kullandı, sera içerisinde domates, salatalık ve patlıcan yetiştirirdi, seraya denizden kasırga gelip yıktı, sonra da kendisi sera yapmadı, bu şekilde kullanmaktadır, burada ekili olan yeri de davacı ekmiştir, halen kullanımındadır, sizin de gördüğünüz gibi taşınmaza zeytin dikti, yine bir kısmına da zeytin dikti, uzun yıllardır bu şekilde kullanır, davacı dışında burayı kullanan olmadı, davacının kullanımına da itiraz eden olmadı, aralıksız olarak davacının kullanımı devam etti, halen de etmektedir, buraya Ören mevki denir, burada bir dönüm arazi yaklaşık 15.000,00TL yapar, tanıklık ücreti ücreti talebim yoktur." şeklinde beyanda bulunmuştur.

DAVACI TANIĞI AHMETALİ ERGEN BEYANINDA:"2014 Mart ayına kadar yaklaşık 20 (dört dönem) köy muhtarlığı yaptım, buraları iyi bilirim, davacıyı tanırım, kendim burada doğdum, büyüdüm, bana sormuş olduğunuz bu kısımları davacı 1970'li yıllardan beri kullanır, ekip biçerek imar ve ihya etmiştir, halen de kullanmaktadır, zeytin ağaçlarını bizzat kendisi dikti, bakımlarını kendisi yapar, meyvelerini toplar, yine taşınmaz içerisinde ekili olan yeri de kendisi ekip kullanır, mevki olarak buraya Ömerboğazı mevki denir, davacı dışında burayı kullanan olmadığı gibi davacının kullanımına da itiraz eden olmadı, aralıksız olarak davacı 1970'li yıllardan beri kullanır, 1970 öncesinde buralarda pambık denilen küçük yaklaşık boyu 20-30 santim uzunluğunda bitkiler vardı, ağaç yoktu, tanıklık ücreti talebim yoktur." şeklinde beyanda bulunmuştur.

DAVACI TANIĞI VELİ ÇARDAK BEYANINDA:"Ben Çenger köyünde doğup büyüdüm, buraya yakın komşu tarafta tarlamız bulunmaktadır, bana sormuş olduğunuz bu kısmı davacı 1970'li yıllardan beri kullanır eker biçer, zeytin ağaçlarını kendisi dikti, davacı dışında burayı kullanan olmadığı gibi davacının kullanımına da itiraz eden olmadı, şu an taşınmazın ekili olan kısmında çok önceleri sera bulunmaktaydı, sera sonradan yıkıldı ve bu şekilde davacı kullanmaya devam etti, buraya Ören mevki denir, bildiklerim bundan ibarettir, tanıklık ücreti talebim yoktur," şeklinde beyanda bulunmuştur.

Mahkememizce yapılan keşif sonucunda Fen bilirkişisinin 26/11/2014 tarihli bilirkişi raporunu dosyaya ibraz ettiği anlaşılmıştır.

Orman bilirkişisi mahkememize ibaz etmiş olduğu 12/11/2014 havale tarihli raporunda özetle; dava konusu (A.B.C) bölümün hem kesinleşmiş orman sınırları dışında kalması ve hemde 2896, 3373, 4999 sy larla değişik 6831/1 e göre orman sayılmayan yerlerden olduğu, kanısına varıldığını bildirmiştir.

Ziraatçı bilirkişisi mahkememize ibraz etmiş olduğu 29/12/2014 havale tarihli raporunda özetle; dava konusu yerin hali hazırda ve öncesi itibariyle imar ve ihyaya muhtaç yerlerden olmadığı, taşınmaz üzerinde uzun bir zilyetliğin bulunduğu ve bu zilyetliğin dava tarihinden evvel 20 yıldan daha fazla bir zamanı kapsadığı, yapısal özellikleri itibariyle bir bütün olarak özel mülkiyete konu edilebilecek vasıf ve unsurları taşıdığı tespit ve kanaatine varıldığını, taşınmaz kıymetlendirmesinin, bulunduğu mahallin kıyı kenar çizgisine olan mesafesi ve civarda mevcut turizm tesisleri varlığı gibi etkenler nedeniyle emlak bilirkişisi marifetiyle yapılması gerektiği kanaatine varıldığının bildirildiği görülmüştür.

GEREKÇE; Dava, zilyetlikle tescil talebine ilişkindir.

Tüm dosya kapsamı ve toplanan delillerden; dava konusu zilyetlikle tescili talep edilen taşınmazın bulunduğu mahallede 1965 tarihinde kadastro çalışmalarına başlandığı ve dava konusu taşınmazın da bulunduğu bölgedeki taşınmazların tapulama tutanaklarının 26/05/1966 tarihinde kesinleştiği ve tapuya devredildiği, 6360 sayılı yasa ile dava konusu

taşınmazın bulunduğu Çenger Köyünün Mahalle haline dönüştüğü, taşınmazın tapulama tutanağında fen bilirkişi raporunda A harfi ile Sarı renkle gösterilen kısmın "kadaastro harici çalılık" belirtmesi yapılarak tescil harici bırakıldığı, yine dava konusu taşınmazın bulunduğu mahalde orman tahdit sınırlamasının 1974 yılında başladığı, 1983 tarihinde 2. Madde uygulamasının yapılarak nihai olarak 1992 yılında orman tahdit sınırlamasının kesinleştiği, herhangi bir itiraza uğramadığı anlaşılmıştır.

Davacı tarafca zilyetlik iddiasında bulunulduğundan mahallinde teknik bilirkişiler vasıtasıyla taşınmazın kullanım durumunun niteliklerinin belirlenmesine yönelik keşif yapılmış olup keşif sonrası alınan teknik bilirkişi raporları ile dava konusu taşınmazın kesinleşmiş orman tahdit sınırları dışında ve orman sayılmayan yerlerden olduğu, yine ziraat bilirkişi raporu ve mahalli bilirkişi ile tanıklar beyanlarından taşınmaz üzerinde davacının 20 yılı aşkın süredir imar ve ihya edilerek kullanıldığı anlaşılmış olup TMK 713 maddesinde belirtilen şartlar olduğundan ve gerekli ilanlar tamamlandığından davanın kabulü ile fen bilirkişi raporu ve ek raporunda belirtilen A ve A1 rakamlarıyla gösterilen kısımların davacı adına kayıt ve tesciline karar vermek gerekmiş, aşağıdaki şekilde hüküm kurulmuştur.

KARAR : Gerekçesi yukarıda açıklandığı üzere:

1-Açılan davanın **KABULÜNE**, Antalya İli, Manavgat İlçesi, Çenger Mahallesi Ömerboğazi mevkiinde bulunan 14/12/2014 tarihli fen bilirkişisi ek raporu ve ekindeki krokide belirtilen A harfi ile sarı renkle, A1 harf ve rakamıyla mavi renkle gösterilen toplam 3.141,45 m²'lik kısmın davacı **AHMET SERT** adına tapuya **KAYIT** ve **TESCİLİNE**,

2-Alınması gerekli 6.545,07 TL harçtan başlangıçta yatırılan 170,80 TL harcın mahsubu ile eksik kalan 6.374,27 TL nin davacıdan alınarak hazineye irat kaydına,

3-Davanın niteliği gereği yargılama giderlerinin davacı taraf üzerinde bırakılmasına,

4-HMK 333. md gereğince hükmün kesinleşmesinden sonra kullanılmayan gider avansının davacı tarafa iadesine,

5-Bu karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde dilekçe ile harç ve diğer masrafları da yatırılmak sureti ile temyiz hakkı kullanılabilir. Temyiz, kararın Yargıtay'da incelenmesini, karar doğru ise onanmasını, karar doğru değil ise, adil değil ise, hatalı ise veya yanlış ise bozulmasını sağlar. Karar, 15 gün içinde temyiz edilmez ise kesinleşir. Hükmün bu kısmı davanın taraflarına kanun yollarına hangi sürede ve nasıl müracaat edileceği hususunda uyarı yerine geçmekte olup, bu açıklama ile gerekli uyarının yapılmış sayılmasına,

Dair, Davacı vekili Av. Seyfi Gündüz ile davalı hazine vekili Av. Gonca Gül Karayılan ile davalı belediye vekili Av. Fahri Açıkgöz'ün yüzlerine karşı yasa yolları açık olmak üzere karar verildi. 11/03/2015

Katip 103521

 e-imza

Hakim 104735

 e-imza

30 Ocak 2015 tarihinde mahkeme başkanınca
elektronik imza ile onaylanmıştır.
UYAP Sisteminde bulunan kayıtlarda
yığın halinde tutulmuş ve...

Hediye KELEŞ
Zabıt Katibi 103521

İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : MANAVGAT
MAHALLESİ : Çenger
MEVKİİ : Ömer Boğazı
PARSEL NO : A, B, C, A1
DOSYA NO : 2014/206 Esas.

EK RAPOR

1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE MANAVGAT

Mahkemenizin 2014/206 Esas sayılı dosyasına istinaden 03.12.2014 tarihinde yapılan 1 Celse Nolu duruşmada verilen ara kararı doğrultusunda; Davacı Vekilinin dilekçesi ekinde sarı boyalı alan olarak işaretlenen kesime yönelik ek rapor tanzim etmemiz istenilmiş ve Mahkemeniz dosyası tarafımıza tevdi edilmiştir.

Tarafımızdan yapılan inceleme ve araştırma neticesinde; Mahkemenizce yapılan keşifte Davacı tarafça zeminde tarafımıza gösterilen kesim raporumuz eki krokide (A) harfi ile işaretlenen kesim olup, raporumuz eki Durum Krokisinde (A1) ile işaretlenen mavi boyalı alan ise tescile konu taşınmaz ile mülga Çenger Köyü Tüzel Kişiliği adına tescilli olan ve 6360 sayılı yasa gereği Manavgat Belediyesine devredilen 371 numaralı taşınmaz arasında kalan boşluk olup, miktarı 105.25 m2 gelmektedir. Anılan kesim üzerinde herhangi bir yapılaşma ve ağaç türünde muhdesat bulunmamaktadır.

Mahkemenizce kabul edilmesi durumunda; tescile konu toplam alan $[(A= 3036.20 \text{ m}^2 + A1= 105.25 \text{ m}^2) = 3141.45 \text{ m}^2]$ olacaktır.

Davanın kabul edilmesi durumunda, Raporumuz eki krokide (A ve A1) harfi ile işaretlenen toplam 3141.45 m2 miktarındaki tescile konu taşınmazın, Çenger mahallesine ait verilen en son parsel numarası ile tapuya tescil edilmesi gerekmektedir.

Gereğini takdirlerinize arz ederiz. 14.12.2014


Gürsel DÖNMEZKILIÇ
Teknik Bilirkişi


Tefik ÇOBAN
Teknik Bilirkişi

EKİ : 1 adet Durum Krokisi. (Ek:1)
1 adet koordinat listesi ve alan hesabı. (Ek:2)

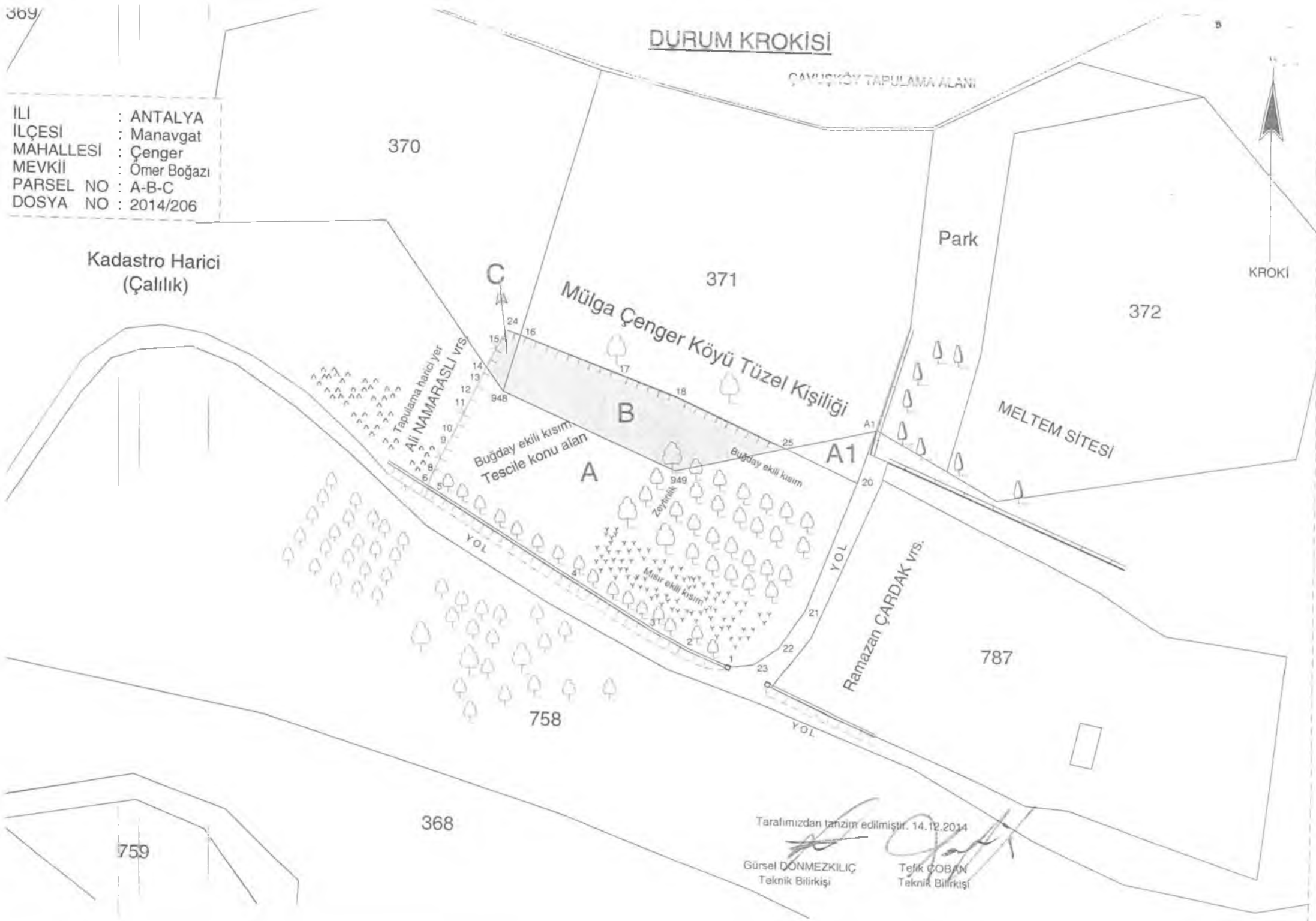
DURUM KROKİSİ

ÇAVUŞKÖY TAPULAMA ALANI

İL : ANTALYA
 İLÇESİ : Manavgat
 MAHALLESİ : Çenger
 MEVKİİ : Ömer Boğazı
 PARSEL NO : A-B-C
 DOSYA NO : 2014/206

Kadastro Harici
 (Çalılık)

KROKİ



Tarafımızdan tanzim edilmiştir. 14.12.2014

Gürsel DONMEZKILIÇ
 Teknik Bilirkişi

Tefik ÇOBAN
 Teknik Bilirkişi

İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : Manavgat
MAHALLESİ : Çenger
MEVKİİ : Ömer Boğazi
PARSEL NO : A-A1
DOSYA NO : 2014/206

KOORDİNE ÖZET LİSTESİ

(Projeksiyon:ED50 D.O.M:30 D.G:3)

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
A1	643413.566	4063437.787	20	643409.687	4063426.142
21	643398.769	4063397.752	25	643393.990	4063433.281
22	643393.002	4063389.206	23	643387.593	4063385.489
1	643382.599	4063384.826	X7	643381.615	4063385.236
2	643373.415	4063388.648	949	643369.840	4063427.693
3	643365.423	4063392.895	4	643348.169	4063403.415
948	643332.057	4063444.353	14	643328.386	4063449.535
13	643327.072	4063446.472	12	643325.542	4063443.440
11	643324.262	4063440.601	10	643321.607	4063434.962
9	643320.334	4063432.637	5	643318.485	4063421.622
8	643316.708	4063424.963	6	643316.218	4063422.945

ALAN HESABI ÖZETİ

Parsel	Noktalar	HesapAlan
A1	20,25,A1	105.25
A	1,2,3,4,5,6,8,9,10,11, 12,13,14,20,21,22,23,25, 948,949,X7	3036.20

Tarafımızdan tanzim edilmiştir. 14.12.2014

Gürsel DÖNMEZKILIÇ
Teknik Bilirkişi

Tefik COBAN
Teknik Bilirkişi

**ANTALYA-MANAVGAT-ÇAVUŞKÖY
REVİZYON NAZIM İMAR PLANI**

**GÖSTERİM
SINIRLARI**

- PLAN SINIRI
- MAHALLE SINIRI
- JEOLÖJİK AÇIDAN YERLEŞİME UYGUNLUK SINIRLARI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TURİZM ALANI
- GÖRÜBİLİRLİK TESİS ALANI
- TURİZM + KONUT ALANLARI

ACIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK VE YEŞİL ALAN

1:50.000

**BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM
ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR**

- TARIM ALANLARI
- JEOLÖJİK AÇIDAN ÖNEMLİ ALANLAR-2.1
- JEOLÖJİK AÇIDAN ÖNEMLİ ALANLAR-5.1

**TEKNİK ALTYAPI
ULASIM
KARAYOLLARI**

- ERİŞİME KONTROLLÜ KARAYOLU
- BİRİNCİ DERECE YOL
- İKİNCİ DERECE YOL
- GENEL OTOPARK

SU- ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

- SU YÜZEYİ

1:50.000

027-0-07-b

4 063 000

4 062 500

4 063 000

4 062 500

4 063 000

4 062 500

4 063 000

4 062 500

4 063 000

4 062 500

4 063 000

4 062 500

KIZILOT

MANAVGAT

ÇENGEL

ALANYA

MANAVGAT (ANTALYA)

ÇAVUŞKÖY

1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

1. KAPSAM

NAZIM İMAR PLANI ONAMA SINIRLARI DAHİLİNDE KALAN ALANLARDA BU PLAN NOTLARINA UYULUR.

2. GENEL HÜKÜMLER

2.1. BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA;

“3194 SAYILI İMAR KANUNU”,

“2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU”,

“2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU”,

“3621 SAYILI KIYI KANUNU”,

“5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU”,

“2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU”,

“7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN”,

“4373 SAYILI “TAŞKIN SULARA VE BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU”,

“1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU”

VE BU KANUNLARLA İLGİLİ UYGULAMA YÖNETMELİKLERİ İLE HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ/MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, YÖNETMELİK, GENELGE, TÜZÜK, TEBLİĞ) GEÇERLİDİR.

2.1. BU PLAN DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANIP ONAYLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. BU PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSULARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA DÜZENLEME YAPILABİLİR.

2.2. PLANDA KARAYOLU GÜZERGAHINDA BELİRLENEN YOL VE KAVŞAK DÜZENLEMELERİ ŞEMATİK OLUP, KARAYOLLARI YOL İÇİ DÜZENLEME VE KAVŞAK PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.3. İMAR PLANI; PLAN NOTLARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE “İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-

JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" İLE BİR BÜTÜNDÜR.

2.4. PLANLAMA ALANINDA ÇEVREYİ BOZACAK VE ZARAR VERECEK ATIK TASFİYE İŞLEMLERİ YASAKTIR.

2.5. KATI ATIKLARIN DÜZENLİ TOPLANMASI VE DEPOLANMASI ESAS OLUP BU ALANLARDA "KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNDE BELİRLENEN KRİTERLER ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.6. PLANLAMA ALANINDA "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ TEKNİK USULLER TEBLİĞİ" NDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. SU KAYNAKLARININ KORUNMASI VE SUYUN DENGELİ VE VERİMLİ KULLANIMI SAĞLANACAKTIR. YERALTI VE YERÜSTÜ SU KAYNAKLARINI KİRLETİCİ FAALİYETLERE KESİNLİKLE İZİN VERİLMEYECEKTİR.

2.7. PLANLAMA ALANINDA HER TÜRLÜ SIVI ATIKLARIN İLGİLİ MEVZUATTA BELİRTİLEN STANDARTLARI SAĞLAYACAK ŞEKİLDE ARITILMASI VEYA BERTARAF EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

2.8. PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ARITMA SİSTEMLERİNE GEÇİLMESİ KONUSUNDA ENTEGRE PROJELERE AĞIRLIK VERİLECEKTİR.

BU KAPSAMDA;

- MERKEZİ ARITMA TESİSLERİ DEVREYE GİRENE KADAR, ARITMA TESİSİ ZORUNLULUĞU OLMAYAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE İHTİYACA CEVAP VERECEK ÖLÇÜDE VE SAĞLIK KOŞULLARINA UYGUN PİS SU KANALLARI (KANALİZASYON) AĞI;
- VARSA YAPI VE TESİSLERİN PİS SU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR.
- YOKSA "LAĞIM MECRASI İNŞAATI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" TE BELİRTİLEN NİTELİK VE KOŞULLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL YA DA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİS SU ÇUKURU YAPILIR. PİS SU ÇUKURLARI KESİNLİKLE DENİZ, GÖL VE NEHİRLERE BAĞLANAMAZ VE BOŞALTILAMAZ.

2.9. BU PLAN KAPSAMINDA YERLEŞİM ALANLARINDA SAĞLIKLI BARINMA ŞARTLARININ SAĞLANMASI, ATIKLARIN USULÜNE VE TEKNİĞİNE UYGUN BERTARAF EDİLMESİ, SAĞLIKLI İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİNİ, EVSEL ATIK SU İLE İÇME VE KULLANMA SUYU ALTYAPISININ OLUŞTURULMASI İNSAN SAĞLIĞINA ZARAR VEREN ETMENLERİN ORTADAN KALDIRILMASI GİBİ HUSUSLARDA GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI İLGİLİ İDARECE SAĞLANIR.

3. KENTSEL ALAN KULLANIMLARI

3.1. TURİZM+KONUT ALANLARI

BU ALANLARDA KONUT KULLANIMLARI VEYA 15.000 m² ÜZERİNDEKİ PARSELLERDE TURİZM TESİSLERİ YER ALABİLİR.

3.1.1. BU ALANLARDA KONUT YAPILMASI HALİNDE;

3.1.1.1. YAPILAŞMA KOŞULLARI;

- EMSAL:0.30
- EN FAZLA KAT ADEDİ: 2 KAT, Y ENÇOK:8.50 M
- YAPILACAK İFRAZLARDA EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M² DİR.

3.1.2. BU ALANLARDA TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE; BU PLAN NOTLARININ “TURİZM TESİS ALANLARI” İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3.2. TURİZM TESİS ALANLARI

3.2.1. BU ALANLARDA 2634 SAYILI “TURİZMİ TEŞVİK KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE TANIMLANAN TURİZM TESİS VE KULLANIMLARI YER ALABİLİR.

3.2.2. TURİZM TESİS VE YAPILARI SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE BAŞKA BİR AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZ. TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNDE TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ OLDUĞU ŞERHİ DÜŞÜLECEKTİR.

3.2.3. TURİZM TESİS ALANLARINDA 2634 SAYILI “TURİZMİ TEŞVİK KANUNU” VE “TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK”E UYULMASI ZORUNLUDUR.

3.2.4. TURİZM TESİS ALANLARINDA TOPLAM EMSAL ALANI, MEVCUT EMSAL KARARINA GÖRE OLUŞAN İNŞAAT ALANININ % 20’Sİ ORANINDA ARTIRILABİLİR. ANCAK BU ARTIŞ SADECE ÇATI ARASINDA KULLANILABİLİR.

3.2.5. PLANDA TURİZM TESİS ALANLARI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA PLAN HÜKÜMLERİNİN “GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI” MADDESİNDE TANIMLANAN KOŞULLARA UYGUN OLARAK GÜNÜBİRLİK TURİZM YAPI VE TESİSLERİ YAPILABİLİR.

3.2.6. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;

OTEL YAPILMASI DURUMUNDA;

- EMSAL (E): 0.50,
- EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ: 5 KAT, Y ENÇOK:20.90 M VEYA ZEMİN KAT ASMA KATLI İSE (Y ENÇOK): 22.90 M

TATİL KÖYLERİNDE;

- EMSAL (E): 0.50
- EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ: 2 KAT, Y ENÇOK: 10.50 M VEYA ZEMİN KAT ASMA KATLI İSE (Y ENÇOK): 12.50 M

DİĞER TURİZM TESİSLERİNDE;

- EMSAL (E): 0.30
- EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ : 3 KAT, Y ENÇOK: 14.00 M VEYA ZEMİN KAT ASMA KATLI İSE (Y ENÇOK): 16.00 M

OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

3.2.7. TURİZM TESİS ALANLARINDA EN AZ İFRAZ ŞARTI 15.000 M² DİR. TURİZM TESİS ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ BU BÜYÜKLÜĞÜN ALTINDA BÜYÜKLÜĞE SAHİP İMAR ADALARINDA BU ŞART ARANMAZ. ANCAK BU ADALARDA TEK ADA TEK PARSEL OLARAK UYGULAMA YAPILABİLİR, İFRAZ YAPILAMAZ.

3.3. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

3.3.1. BU ALANLARDA; KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMEYEN, DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, KAFE-BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAYHANE, AÇIK SPOR ALANLARI, SPOR TESİSLERİ, GOLF ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ EĞLENCE ALANLARI, LUNAPARK, FUAR SU OYUNLARI PARKI VE ÖZELLİK TAŞIYAN EL SANATLARI ÜRÜNLERİNİN 20 M²'Yİ GEÇMEYEN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİ VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULU;

- EMSAL (E): 0.20
- EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ (Y ENÇOK): 4.50 M, ASMA KATLI YAPILMASI HALİNDE (Y ENÇOK): 5.50 M (1 KAT)

ŞEKLİNDEDİR.

3.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

3.4.1. PARK ALANLARI

BU ALANLARDA PLANDA BELİRLENEN KULLANIM TÜRÜNE GÖRE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE YEŞİL ALANLAR TANIMINDA YER ALAN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

3.4.2. TARIM ALANLARI

3.4.2.1. PLANDA GÖSTERİLEN TARIM ALANLARININ KORUNMASI ESASTIR.

3.4.2.2. TÜM TARIM ALANLARINDA 19.07.2005 TARİH VE 25880 SAYILI RESMİ GAZETE’DE YAYINLANAN 5403 SAYILI “TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU” VE “15 ARALIK 2005 TARİH VE 26024 SAYILI RESMİ GAZETE’DE YAYIMLANAN ARAZİ KULLANIMI KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3.4.2.3. BU PLANLARDA: TOPRAK KORUMA VE SULAMAYA YÖNELİK ALTYAPI TESİSLERİ, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN HAYVANCILIK VE SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM VE MUHAFAZA TESİSLELERİ İLE ZORUNLU OLARAK TESİS EDİLMESİ GEREKLİ OLAN MÜŞTEMİLATI, MANDIRALAR, ÜRETİCİNİN BİTKİSEL ÜRETİME BAĞLI OLARAK ELDE ETTİĞİ ÜRÜNÜ İÇİN İHTİYAÇ DUYACAĞI YETERLİ BOYUT VE HACİMDE DEPOLAR, UN DEĞİRMENİ, TARIM ALET VE MAKİNELERİNİN MUHAFAZASINDA KULLANILAN SUNDURMA VE ÇİFTLİK ATÖLYELERİ, SERALAR, TARIMSAL İŞLETMEDE ÜRETİLEN ÜRÜNÜN ÖZELLİĞİ İTİBARIYLA HASATTAN SONRA İKİ SAAT İÇİNDE İŞLENMEDİĞİ TAKDİRDE ÜRÜNÜN KALİTE VE BESİN DEĞERİ KAYBOLMASI SÖZ KONUSU İSE BU ÜRÜNLERİN İŞLENMESİ İÇİN KURULAN TESİSLER İLE GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI TARAFINDAN TARIMSAL AMAÇLI OLDUĞU KABUL EDİLEN, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN DİĞER TESİSLER, TARIMSAL ÜRETİMİ KORUMAK AMACI İLE ÜRETİMDEN PAZARLAMAYA KADAR TÜM FAALİYETLERİ İÇEREN ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAMAK KAYDIYLA YAPILAN MANDIRA, KÜMES, AHIR, AĞIL, SU VE YEM DEPOLARI, HUBUBAT DEPOLARI, GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURLARI, ARIHANELER GİBİ TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR.

3.5. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

3.5.1. TRAFOLAR

3.5.1.1. UYGULAMA İMAR PLANINDA TRAFO YERİ OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA İLGİLİ KURUM VE İDARE TARAFINDAN BELİRLENEN ŞARTLARA UYGUN OLARAK TRAFOLAR YAPILACAKTIR.

3.5.1.2. TRAFOLARIN ÇEVRE GÜVENLİĞİ İLGİLİ KURUM/KURULUŞ TARAFINDAN SAĞLANACAKTIR.

3.5.2. SU YÜZEYLERİ (DERE, AKARSU, KANAL VB.)

PLANDA GÖSTERİLEN DERE, AKARSU VE KANALLAR İLGİLİ KURUM/KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ VE İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA MUHAFAZA EDİLECEK VEYA DÜZENLENECEKTİR.



"ANTALYA-MANAVGAT-ÇAVUŞKÖY MAHALLESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM VE
1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE+REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU"
2017

İÇİNDEKİLER

- 1. PLANLAMANIN KAPSAMI, AMAÇ VE YÖNTEM**
- 2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ**
 - 2.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU
 - 2.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ
- 3. FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR**
 - 3.1. İKLİM
 - 3.2. JEOLojİK, JEOMORFOLOJİK VE TOPOĞRAFİK YAPI
 - 3.3. FLORA VE FAUNA
- 4. NÜFUS**
- 5. EKONOMİK VE SOSYAL YAPI**
- 6. MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU**
- 7. MÜLKİYET DURUMU**
- 8. MEVCUT PLANLAR**
- 9. SENTEZ-DEĞERLENDİRME**
- 10. PLAN KARARLARINI YÖNLENDİREN FAKTÖRLER**
- 11. KURUM GÖRÜŞLERİ**
- 12. PLAN KARARLARI**

1. PLANLAMANIN KAPSAMI, AMAÇ VE YÖNTEM

Planlama alanı Antalya ili, Manavgat ilçesi, Çavuşköy mahallesinin kıyı kesiminde yer alan yaklaşık 75 hektarlık alanı kapsamaktadır.

Hazırlanan plan çalışmasının temel amacı; turizm potansiyelinin yüksek olduğu bölgede, yapılan araştırma ve analiz çalışmaları doğrultusunda bölgenin gelişiminin düzenli, sağlıklı ve koruma kullanma dengesi içerisinde olmasını sağlayacak, gelişmenin seyrine yön verecek planların hazırlanmasıdır.

Planlama alanı içerisinde daha önceden yapılmış olan mevzii imar planlarının neticesinde gelişen parçacıl yapılaşmaya engel olmak amacıyla revizyon imar planı hazırlanması yoluna gidilmiştir.

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

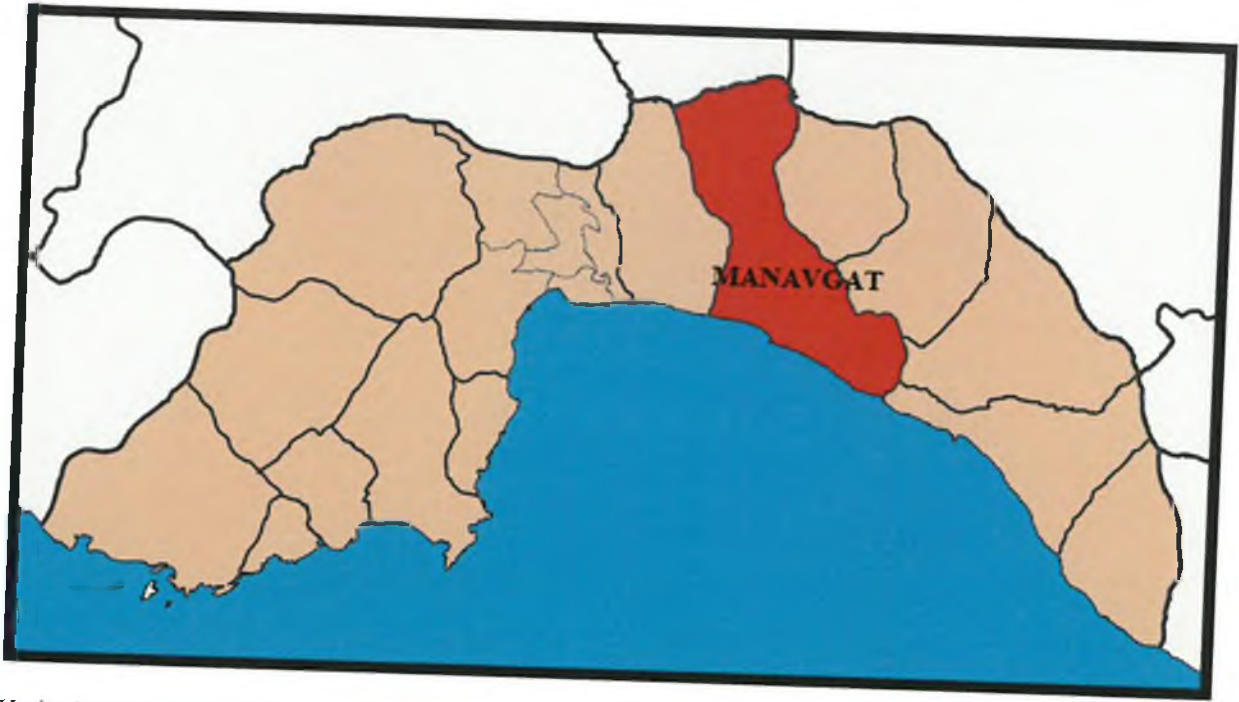
2.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU

Antalya ili Türkiye'nin güneybatısında 29° 20'-32°35' doğu boylamları ile 36° 07'-37° 29' kuzey enlemleri arasındadır. Akdeniz Bölgesi'nin batısında yer alan Antalya ili, Antalya Körfezi'yle Batı Torosların arasında kurulmuştur. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin altıncı büyük ilidir. Güneyinde Akdeniz, batısında Muğla, kuzeyinde Burdur ve Isparta, kuzeydoğusunda Konya, doğusunda ise Karaman ve Mersin illeri vardır. İlin yüz ölçümü 20.815 km² kadardır. Bu Türkiye yüz ölçümünün % 2.6'sı kadarına karşılık gelir. Akdeniz Bölgesi'nin batısında bulunan Antalya ili, bölge yüzölçümünün ise % 17.6'sını oluşturur.



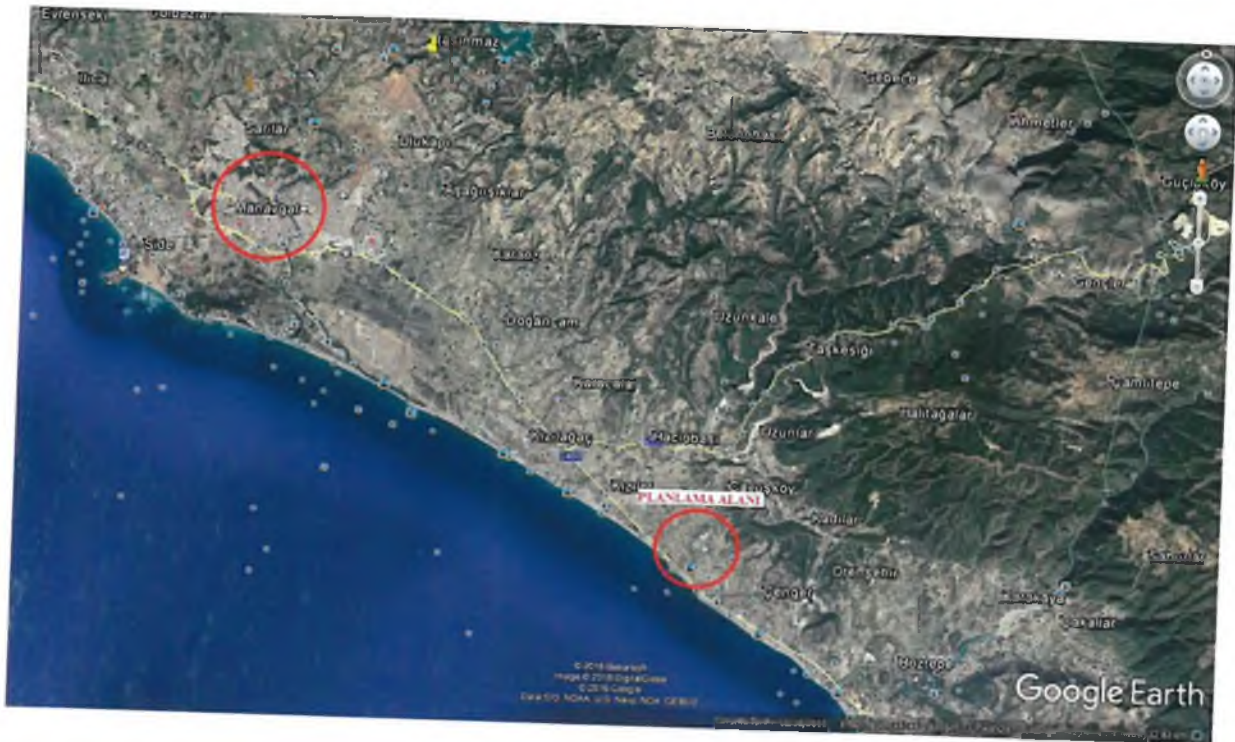
Harita 1: Antalya İlinin Ülke İçindeki Konumu

Manavgat ilçe merkezi ve bağlı mahalleleri, Antalya ilinde yoğun göç alan yerleşimlerin başında gelmektedir. İlçeye bağlı mahallelerin başında Side, Ilıca, Evrenseki, Çolaklı, Gündoğdu ve Kızılağaç gibi otellerin ve II. Konutların yoğun olduğu yerleşimler bulunmaktadır.



Harita 2: Manavgat İlçesinin Antalya İlindeki Konumu

Planlama alanının yer aldığı Çavuşköyü mahallesi; Antalya ili, Manavgat ilçesine bağlı bir mahalledir. D-400 karayolu üzerinde konumlanmış olan mahalle Manavgat ilçe merkezine 18 km mesafededir. Mahalle, doğusunda Çenger ve batısında Kızılot mahalleleri ile sınırlandırılmıştır.



Resim 1: Uydu Görüntüsü

Planlamaya konu alan bu yerleşmenin kıyıya yakın kesimlerini içine almaktadır. Köy merkezi plan sınırları içinde kalmamaktadır.

Ülkemizde 1980'li yıllardan beri turizmde önemli bir gelişme kaydedilmiştir ve bu süreçte bölgede büyük ve nitelikli birçok turizm tesisi yapılmıştır. Çavuşköy mahallesi sahil kesiminde de son yıllarda turizm hızlı bir artış göstermiştir.

Bölgede turizm faaliyetlerinin artması kırsal niteliğinin yavaş yavaş kaybolmasına neden olmuştur. Bölge ağırlıklı olarak tatil siteleri ve otellerden oluşmaktadır.

2.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Manavgat şehrine ulaşım karayolu ağırlıklıdır. Manavgat şehri Antalya il merkezine ve havaalanına 75 km, batısındaki Serik ilçesine 35 km, doğusundaki Alanya ilçesine 60 km mesafededir. İlçenin Doğuda sınırını oluşturan Alara Çayı, Karpuz Çayı ve ilçe merkezinden Manavgat Nehri ile üzerindeki Manavgat Şelalesi Türkiye'de olduğu kadar dünyaca da ünlüdür. İlçe sınırlarında Manavgat Nehri üzerinde Oymapınar Barajı ve Manavgat Barajı adında iki tane hidroelektrik santrali vardır. Nehir üzerinde ikisi yaya üçü de araç trafiğine açık 5 köprü vardır.



Harita 3: Ulaşım Bağlantıları

Yüksek standartlı Antalya-Mersin karayolu, Antalya-Isparta devlet yolu, Seydişehir-Konya-Ankara devlet yolu Antalya ilinin ülke karayolları sistemi ile bağlantısını sağlayan ana yollardır. Antalya'yı kuzeyde Toroslari aşarak Burdur ve Afyon kentleri üzerinden Batı ve Orta Anadolu'ya, doğuda ise kıyı şeridini izleyerek Silifke ve Mersin üzerinden Doğu Anadolu'ya bağlar. Antalya kentini batıda Finike, Kaş, Fethiye gibi kıyı yerleşmelerine bağlayan karayolu da bölgesel düzeyde önem taşır.

Manavgat ilçesinin İstanbul ve İzmir gibi büyük kentlerle karayolu bağlantısı Antalya üzerinden sağlanmaktadır. İlçe ile bağlı köyler arasındaki karayolu ulaşımı 874 km'lik yol ağı ile yapılmaktadır. Bu yol ağının %28,9'u asfalt yoldur.

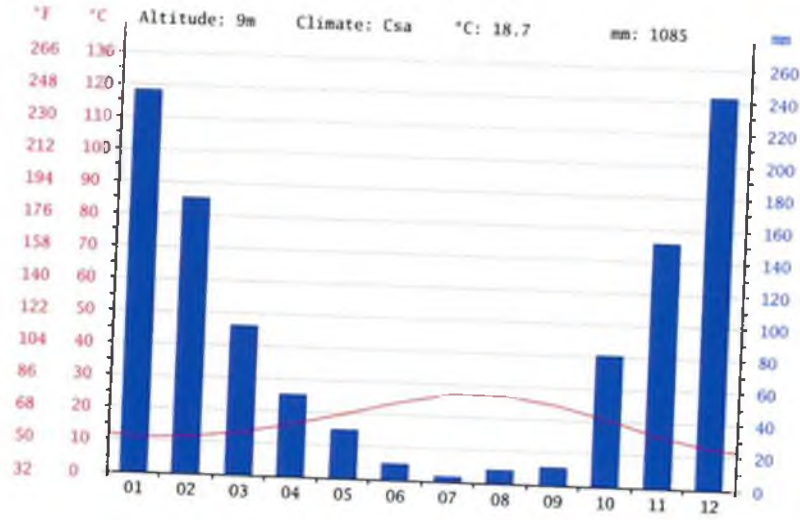
Planlama alanının bulunduğu Çavuşköy mahallesi Akdeniz kıyısına paralel Antalya-Manavgat-Alanya'ya bağlantı sağlayan D-400 devlet karayolu üzerindedir. İstanbul ve İzmir gibi büyük şehirlere bu karayolunu takiben Antalya üzerinden bağlantı sağlanmaktadır. Ankara bağlantısı planlama alanının batısındaki D-695 devlet karayolu ile Konya üzerinden sağlanmaktadır.

3. FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR

3.1. İKLİM

Manavgat ilçesinde sıcak ve ılıman iklim görülmektedir. Kış aylarında yaz aylarından çok daha fazla yağış düşmektedir. Köppen-Geiger iklim sınıflandırmasına göre Csa olarak adlandırılabilir. Manavgat ilinin yıllık ortalama sıcaklığı 18.7'dir. Yıllık ortalama yağış miktarı: 1085 mm

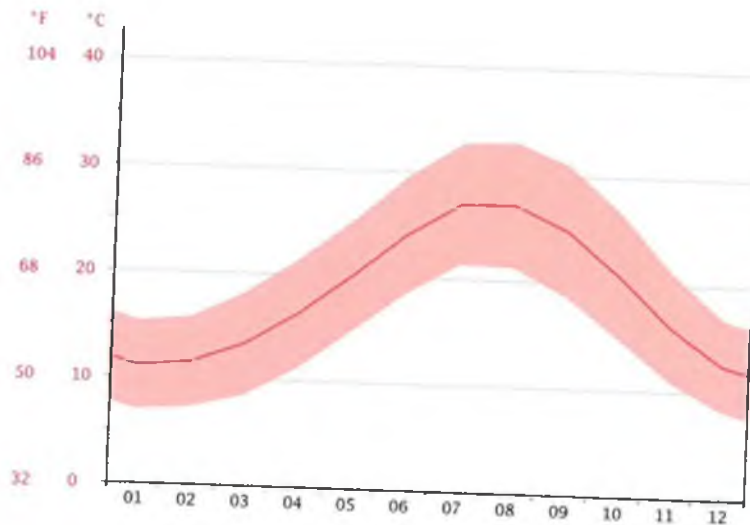
MANAVGAT YAĞIŞ GRAFİĞİ



Grafik 1: Manavgat Yağış Grafiği

3 mm yağışla Temmuz yılın en kurak ayıdır. Ortalama 242 yağış miktarıyla en fazla yağış Aralık ayında görülmektedir.

MANAVGAT SICAKLIK GRAFİĞİ



Grafik 2: Manavgat Sıcaklık Grafiği

27.1 sıcaklıkla Ağustos yılın en sıcak ayıdır. Ocak ayında ortalama sıcaklık 11.1 olup yılın en düşük ortalamasıdır.

Tablo 1: Manavgat İklim Tablosu

month	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
mm	236	170	92	51	30	10	3	8	11	81	151	242
°C	11.1	11.5	13.3	16.3	20.0	24.0	27.0	27.1	24.8	20.7	16.0	12.5
°C (min)	6.9	7.2	8.4	11.1	14.7	18.4	21.3	21.2	18.6	14.8	10.9	8.2
°C (max)	15.3	15.8	18.2	21.5	25.3	29.6	32.8	33.0	31.0	26.7	21.2	16.9
°F	52.0	52.7	55.9	61.3	68.0	75.2	80.6	80.8	76.6	69.3	60.8	54.5
°F (min)	44.4	45.0	47.1	52.0	58.5	65.1	70.3	70.2	65.5	58.6	51.6	46.8
°F (max)	59.5	60.4	64.8	70.7	77.5	85.3	91.0	91.4	87.8	80.1	70.2	62.4

Yılın en kurak ve en yağışlı ayı arasındaki yağış miktarı: 239 mm Yıl boyunca ortalama sıcaklık 16.0 dolaylarında değişim göstermektedir.

Bölgede hakim rüzgarlar genellikle kuzeybatı ve kuzeydoğu yönlerinden eser. Yaz aylarında ise denizden dağlara doğru (güneyden) esen rüzgarlar yer yer hakim duruma geçer. Genellikle öğleden sonra esen bu meltemlerin kıyıda olumlu etkileri görülür. Ancak sıcak topraklar üzerinden geçtikleri için serinliklerini kaybetmekte, iç bölgeler serinletici etkiden yararlanamamaktadır.

Geceleri dağlardan denize doğru esen, dökün denilen rüzgarlar ferahlatıcı etki yaratmaktadır. Dökkün, sıcaklıkla nem arasında denge kurduğundan ortaya çıkan Çiğ kültür ürünleri ve diğer canlılar üzerinde olumlu etki yaratmaktadır. Ortalama rüzgar hızı; 3.7 m/sn olup en şiddetli rüzgar kuzeydoğudan 30.6 m/sn hızla esmektedir.

İlçe Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçer.

Bölgede en sıcak aylar Haziran-Temmuz-Ağustos ayları, en soğuk aylar ise Aralık, Ocak ve Şubat aylarıdır. Ocak ve Şubat aylarından itibaren artan sıcaklık değerleri Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarında en yüksek değere ulaştıktan sonra sıcaklık düşmektedir.

3.2. JEOLJİK, JEOMORFOLOJİK VE TOPOĞRAFİK YAPI

Antalya kentinde Paleozoik'e ait en eski kayaçlar, Alanya'nın kuzeyindeki Alanya masifinde yaygın olarak görülür. Kristalen şist, fillat, mermer ve kalkerlerle temsil edilen bu kayaçlar, şiddetli tektonik olayların etkisinde kalmışlar ve fazla kırılarak kıvrılmışlardır. Bu olayların en önemlisi, paleozoik arazilerinin, kuzeydoğu yönünde, mezozoik ve terciere arazileri üzerine itilmesidir. Kentte en fazla yer kaplayan hezozoik formasyonlardır.

Genellikle kalker, marn, fliş ve ofiolitlerden meydana gelen bu devir arazileri, Antalya ovasının batısı ile kuzeyden geniş alanlara yayılmıştır. İlin dağlık bölgelerini meydana getiren bu formasyonlar, terciere araziler ile birlikte karst topoğrafyasını oluşturmuşlardır.

Antalya ovasının zeminini meydana getiren terciere arazileri ise, ayrıca dağlık bölgelerde mezozoik formasyonları ile karışık halde bulunmaktadır. Genellikle kalker, konglomera ve grelerden meydana gelmiştir.

Antalya ovasının büyük bir kısmı Kuaterner'e ait konglomera, alüvyon ve travertenlerle örtülüdür. Bu formasyonların en önemlisi, Aksu çayının batısında geniş bir alan kaplayan travertendir. Üç basamak halinde kuzeye doğru yükselen bu formasyonun ilk basamağı üzerine Antalya kenti kurulmuştur. Büyük ve çok sayıda erime boşlukları bulunan travertenler, tipik karst topoğrafyasını meydana getirmişlerdir.

Yerküre üzerinde oluşan depremlerin büyüklüğü ve neden oldukları zararlar göz önüne alındığında iki ana deprem kuşağı bulunmaktadır. Bunlardan biri Büyük Okyanusu çevreleyen ve özellikle Japonya üzerinde etkili olan Pasifik Deprem Kuşağı, diğeri ise Cebelitarık'tan Endonezya adalarına uzanan ve Türkiye'nin de içinde bulunduğu Akdeniz-Himalaya deprem kuşağıdır. Ülkemiz aktif tektoniğinin ana unsurlarını Kuzey Anadolu Fayı, Doğu Anadolu Fayı, Ege Graben Sistemi, Doğu Anadolu Sıkışma Bölgesi ve Helenik-Kıbrıs Yayı oluşturmaktadır. Antalya ve yakın çevresi de belirtilen bu büyük faylardan Helenik-Kıbrıs Fayının etki alanına girmektedir.

Helenik-Kıbrıs yayı, Türkiye'nin güney kıyısı yakınlarında, Girit adasının güneyinden geçerek kuzeydoğu yönünde Rodos adasının güneyinden Fethiye Körfezi'ne doğru uzanır. Antalya ve çevresi, Fethiye-Burdur Fay Zonu, Helenik-Kıbrıs Fayının Plini ve Strabo hendekleri ile Antalya Körfezi'nde uzanan bölümü Aksu Bindirmesi boyunca uzanan faylarda olan hasar yapıcı depremlerden etkilenmektedir. Depremler, genellikle Helenik-Kıbrıs Yayı'nın Plini ve Strabo hendekleri boyunca yoğunlaşmaktadır. Hasar yapıcı ve yıkıcı depremler bu faylar boyunca oluşmaktadır. Diğer yandan Antalya Körfezi içerisinde de yoğun mikro deprem etkinliği gözlenmektedir. Aksu Bindirme Fayı boyunca yüzlerce yıldır herhangi bir hasar yapıcı deprem meydana gelmemiştir.

Antalya il merkezi 2. derecede tehlikeli deprem bölgesinde olup bölge genelde denizde oluşan depremlerin tesirindedir. Planlamaya konu Çavuşköy mahallesi de Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

Çavuşköy mahallesinde planlama alanının da içerisinde bulunduğu 120 ha alanın 2015 yılında hazırlanmış jeolojik/jeoteknik etüt raporu bulunmaktadır.

Bu rapora göre Çavuşköy mahallesinde eğim değeri %0-10 ve 10-20 aralığında değişmektedir. Yapılan incelemede Çavuşköy mahallesinde plaj çökelleri, alüvyon ile Karpuzçay Formasyonuna ait birimler gözlenmektedir. İnceleme alanında genel olarak mevcut durum itibarıyla heyelan, kaya düşmesi gibi kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak birimin litolojik özellikleri, ayrışma zon kalınlıkları dikkate alındığında eğimli kesimlerinde yapılacak kontrolsüz kazı çalışmalarında stabilite sorunları gözlenebilecektir.

Alan sınırları içerisinde arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuvar verileri ile yapılan hesaplamalar sonucu elde edilen veriler çerçevesinde oluşturulan jeolojik-jeoteknik model dikkate alınarak inceleme alanı, yerleşime uygunluk açısından;

- Önlemleri alanlar 2.1. (Önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar)
- Önlemleri alanlar 5.1. (Önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alanlar olmak üzere 2 kategoride değerlendirilmiştir).

3.3. FLORA VE FAUNA

Bölgede kıyı kesimlerindeki tarım arazilerinden sonra Toroslara çıkıldıkça maki ve orman alanları başlamaktadır. Maki türü bitkiler genelde mersin, çilek, geven ve kara dikendir. Torosların güneyinde kalan alçak kısımlarda kızılçam yer almaktadır. Rakım yükseldikçe, 800

m'den sonra ağaç türü karaçam, ladin, sedir ve ardıç olarak değişmektedir. Karpuz Çayı boyunca vadide ise söğüt, çınar ve palmye ağaçları yaygındır.

Antalya havzası çeşitli iklim, toprak ve topografya şartlarına sahip olduğundan bitki örtüsünde de çok çeşitlilik görülür. Havzada topografya ve yükseltinin elverişli olması sebebiyle doğal bitki örtüsü olarak çok yıllık bitkiler vardır. Çok yıllık bitkilerden genellikle denizden 0-600 m. arasında değişen yüksekliklerde Akdeniz maki topluluğu bulunur. Maki topluluğu fertlerinden en çok rastlananlar kermez meşesi, pırnal meşesi, erica, sakız, tesbih, defne, yabani zeytin, menengiç, keçi boynuzu, akça kesme ve sandaldır.

0-1200 m arasında değişen yüksekliklerde bölgenin en önemli orman ağacı olan kızıl çam yer alır. Önemi, gelişme süresinin kısa olması, selüloz sanayinde hammadde olarak kullanılması ve ucuzluğundan ileri gelmektedir.

1000-1400m arasındaki yükseklerde sedir ve karaçam esas teşkil eder. Sedir, bölgede yayılış ve yaşayışın uygun seviyesine erişmiş bulunmaktadır. Karaçam ve sedir bazı hallerde ardıç ormanları arasında dağınık olarak 2.100 m yüksekliğe kadar çıkabilir.

1400-1700m arasındaki yüksekliklerde köknar ve ardıç yer alır. Köknar, karaçam, sedir ve ardıçlarla karışık olarak bulunur. Ardıç karaçamlarla karışık durumda olup, en yaygın hali 1500 m'nin üzerindeki yüksekliklerdir. Ayrıca havzanın hemen her tarafında bilhassa akarsu boylarında ve taban arazilerde söğüt, kavak, yabani iğde, yabani armut, karaağaç, akça ağaç, çınar gibi ağaçlara çokça rastlanır.

Antalya havzasında önemli saha kaplayan otsu bitkilerden 0-600 m yüksekliklerde bulunanlar katır tırnağı, patlangıç, laden, hayıt, mersin ve zakkum, 600 m'den daha yükseklerde bulunanlar ise kekik, sütleğen, deve diken ve günlüktür. Antalya bölgesinde tabii olarak bulunan yıllık bitkiler çok çeşitli olarak karşımıza çıkmaktadır. Çayır, mera ve yem bitkileri de dediğimiz bu topluluğun en önemlileri İngiliz çimi, yabani yulaf cinsleri, köper dişi, domuz ayrığı, arpa çimi, pisipisi, brom cinsleri, kaffas darısı, beyaz tırfıl, çiçek tırfıl, tarla tırfılı, şerbetçi otu yoncası, yüksek otlak ayrığı, yumrulu arpa, sorguç otu, kır bromu, üzüm bromu, çavdar bromu, yumrulu salkım otu, çayır tilki kuyruğu, yumak, otlak ayrığı, saz, kaynaç, korunga, gazel boynuzu, geven, İran tırfılı, geleman tırfılı, kaba tüylü fiğ ve sarıtay yoncasıdır.

Sürüngenler: Antalya il sınırları içerisinde Hemydacylus turcicus, Agama stellis, Chama chameleon gibi on üç çeşit kertenkele bulunmaktadır. Antalya il sınırları içerisinde kör yılan, hazer yılanı, ince yılan gibi on iki çeşit yılan türü bulunmaktadır.

Kuşlar: Bölgenin yerli kuşları ve göçmen olarak gelip yılın belli zamanlarında görülen kuş türleri arasında bahri, siyah gagalı yelkovan gibi iki yüze yakın kuş türü bulunmaktadır.

Memeliler: Cüce yarasa, boz ayı, kurt, çakal gibi on dokuz çeşit tür memeli vardır.

Balıklar: İskorpit, Çipura, Köpek Balığı, Kefal gibi elli beş çeşit balık bulunmaktadır. Mavi yengeç, Ahtapot ise Antalya ilinde bulunan diğer deniz ürünleridir.

Antalya bölgesi, sahip olduğu iklim özellikleri zengin bitki örtüsü, yaban hayatının zenginliğini de beraberinde getirir. Geyik(gy), tilki(ti), sansar(sa), sincap(Sn), alageyik(Al), yabankeçisi(yk), çakal(Çk), sırtlan(St), kurt, ayı(ay), keklik(Kık), bıldırcın(Bı), üveyik(Üv), yaban güvercini(Yg), çulluk(Çu), karatavuk(Kk) ve turna(Ta) ilin başlıca yaban hayatını oluşturmaktadır.

4. NÜFUS

Antalya ili, Antalya güneyinin şehrinin turizm alanı ilan edilmesinden sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Turizm olanaklarının çeşitliliği buna göre tesisleşmenin gelişmişliği, her mevsim tarıma uygun toprakları, ulaşım sistemlerinin kullanışlılığı, denize kıyısı olması gibi nedenlerin göçü teşvik etmektedir. Antalya ilinin nüfusu 2016 yılı itibariyle 2.328.555 dir. Bu nüfus, 1.174.936 erkek ve 1.153.619 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,45 erkek, %49,55 kadındır.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Manavgat İlçesinin 2016 nüfusu 224.664 dır. Bu nüfus, 115.303 erkek ve 109.361 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,32 erkek, %48,68 kadındır.

Planlama alanının yer aldığı Çavuşköy mahallesinin nüfusu 2016 yılına göre 927 dir.

5. EKONOMİK VE SOSYAL YAPI

Antalya ilinin ekonomisinde turizm, ticaret ve tarım ön planda olup sanayi faaliyetleri de son dönemde gelişme gösteren faaliyetlerdendir. Bunun dışında Antalya'da hayvancılık, madencilik gibi diğerlerine göre daha az yönelinen kollarda iş faaliyetleri de sürdürülmektedir.

Manavgat ilçesinin doğal yapısı kısmen tarıma uygun olup bu bölgelerde tarım gelişmiştir. Geri kalan bölgeler olan orman ve fundalık alanlar ve hayvancılığın geliştiği köyler olarak ayrılır. İlçe köylerinde büyük ve küçükbaş hayvan yetiştiriciliğinin yanında hububat, susam, karpuz yetiştiriciliği ve özellikle son yıllarda zeytinciliğin giderek önem kazanmaktadır. Orman ürünleri işçiliği ve mevsimlik tarım işçiliği başlıca kazanç yolları olup sınırlı tarım arazilerinde hububat yanında son yıllarda kekik, kiraz ve ceviz gibi meyve yetiştiriciliği yapılmaya başlanmıştır.

Bunlar dışında bölgenin doğal getirisi olarak turizm ilçenin en önemli gelir kaynaklarındanidir.

Dünyada son yıllarda hızla gelişen sektörlerin başında yer alan turizm sektörünün bölge ekonomisine katkısı yıllar itibariyle sürekli artış göstermektedir. Dolayısıyla bölge içinde de gelecek yıllarda turizm sektöründe gelişmeler beklenmektedir.

Turizm merkezinin yer aldığı planlama bölgesi yoğun turizm faaliyetlerinin gelişmesiyle birlikte kırsal niteliğini yavaş yavaş kaybetmeye başlamıştır. Bölgede turizm ve ikinci konutun yoğun bir şekilde gelişmesi, Manavgat'a yakın olması sebebiyle ekonomik faaliyetlerde ve istihdam yapısında çeşitlenme oluşmamıştır.

Ortalama hanehalkı büyüklüğü az gelişmiş toplumlarda yüksektir. Günümüzde en yaygın ortalama hanehalkı büyüklüğü 4'tür.

Antalya ili geneline bakıldığında 1985 yılından sonra ortalama hane halkı büyüklüğünün azalma eğilimi gösterdiği görülmektedir. 1985 yılında bu oran yaklaşık 5 iken 2000 yılında 4'e düşmüştür. Bundan çıkaracağımız sonuç, Antalya'da yaşayanların bilinçlenmiş ve sosyal yapının gelişmiş olduğudur.

İşsizlik oranı, gelişmişlikle ters orantılıdır, gelişmiş toplumlarda işsizlik oranı düşük olur.

Antalya ilinde 2000 yılı TÜİK verilerine göre; çalışabilir toplam işgücü 760.514 kişi iken ildeki işsizlik oranı %8,5'dir. Antalya ili işsizlik oranı Türkiye ortalamasına (%8,9) yakın bir değere sahiptir.

Antalya ili eğitim tesisleri sayısı ve nitelikleri açısından Türkiye'nin önde gelen illerinden biridir.

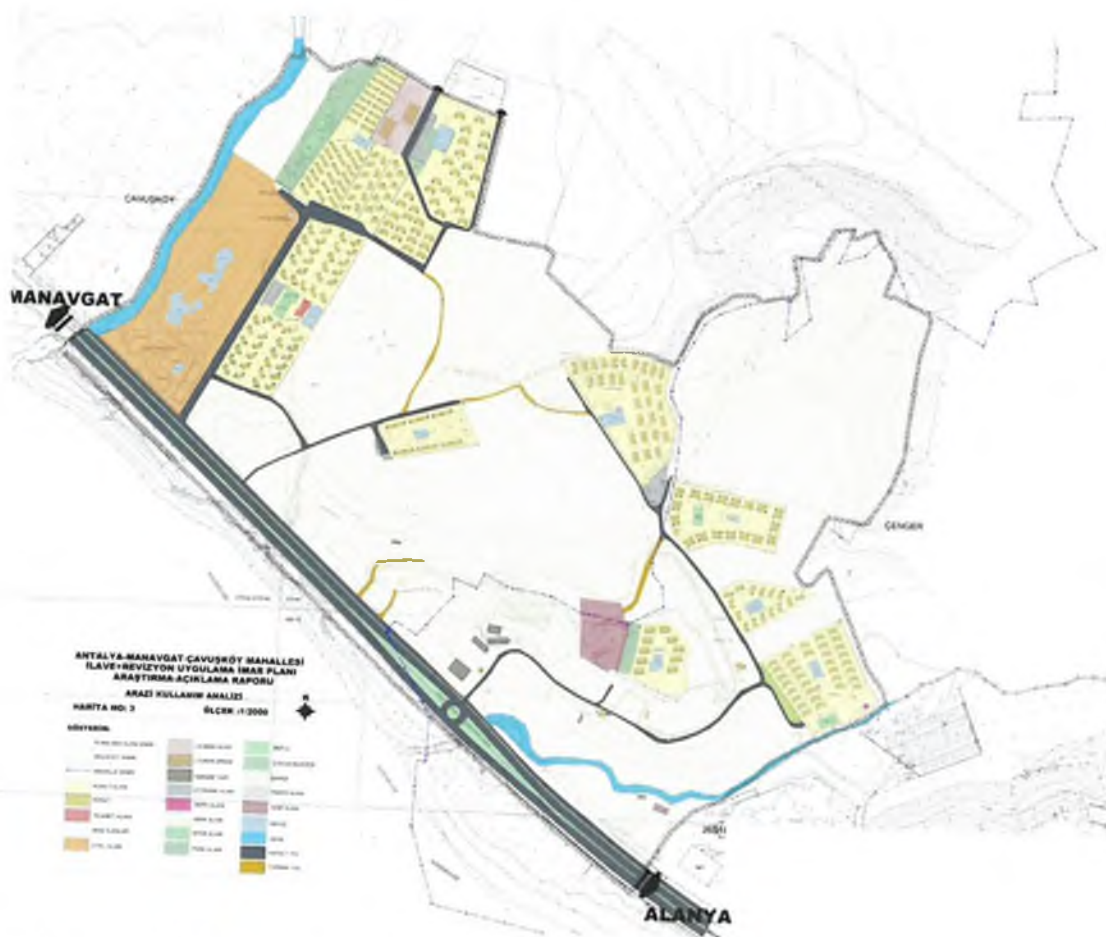
Antalya ilinin okuryazarlık oranları incelendiğinde, ilde okuma-yazma bilenlerin oranı %91,86, okuma-yazma bilmeyenlerin oranı ise %7,92'dir. Yükseköğretim mezunu oranı %10,03 iken, ilkökul mezunu oranı %40,82 olduğu görülmektedir. Erkeklerin %3,69'u okuma-yazma bilmezken, %96,09'u okuryazardır. Kadınların %12,42'si okuma-yazma bilmezken, %87,55'i okuryazardır (TÜİK, 2000).

İlçeler arasında ilköğretim tesisi en fazla olan ilçeler; Merkez, Alanya ve Manavgat ilçeleri, en az ilköğretim tesisi olan ilçeler ise İbradı ve Akseki İlçeleridir. Merkez ilçe, ilköğretim okullarında derslik başına düşen 36 öğrenci ile ilçeler arasında en yüksek değere sahip ilçe iken, derslik başına düşen öğrenci sayısı en az olan ilçe İbradı ilçesidir. Merkez ilçede okul ve derslik sayıları gibi öğrenci sayısı da fazladır.

İlçelerin orta öğretim durumları (Genel Lise) değerlendirildiğinde en fazla ortaöğretim tesisi bulunan ilçeler Merkez ilçe, Alanya ve Manavgat'tır.

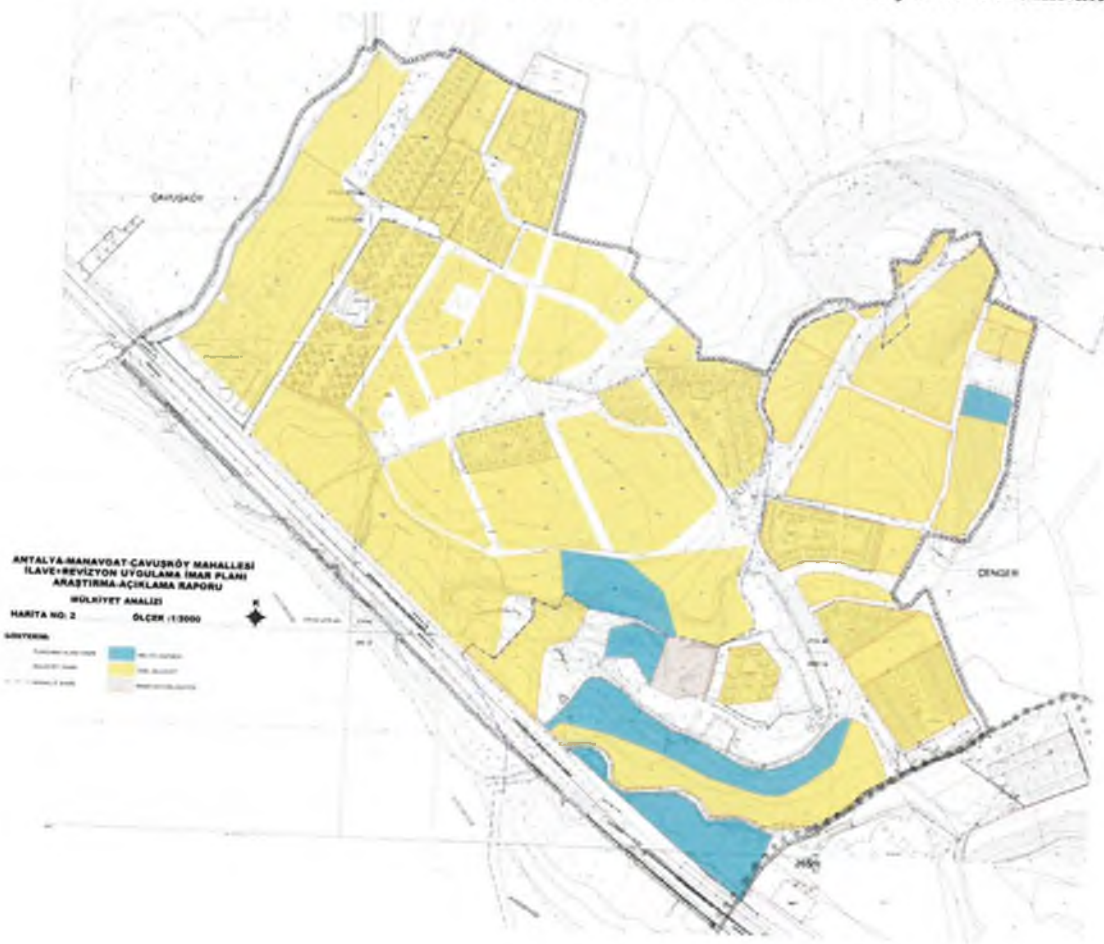
6. MEVCUT DURUM ANALİZİ

Çavuşköy mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı içerisinde otel, ikinci konutlar, lojman ve spor alanı ile boş arsa ve araziler bulunmaktadır. Mevcut arazi kullanım durumu aşağıda yer almaktadır.



Harita 4: Çavuşköy Arazi Kullanım Durumu

Çavuşköy mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı içerisinde mülkiyeti maliye hazinesine ait araziler, Manavgat Belediyesine ait arazi ve özel mülkiyetler bulunmaktadır.



Harita 5: Çavuşköy Mülkiyet Analizi

Planlama alanı sınırları içerisinde bulunan ruhsatlı yapıların bulunduğu alanlar aşağıda gösterilmiştir. Koyu renk ile gösterilen alanlar ruhsatlı yapıların bulunduğu alanlardır. Bu alanların içerisinde 1 adet otel ve 2. konutlar bulunmaktadır.



Harita 6: Çavuşköy Ruhsatlı Alanlar Analizi

Planlama alanı 12.02.1991 tarihinde onaylanan "Manavgat Mücavir Alan Nazım İmar Planı" ve 05.06.2007 tarih ve 2007/6-13 sayılı onaylanan "Manavgat (Antalya) Kızılot Beldesi Çavuş Köyü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu" sınırları dahilinde kalmaktadır.



Harita 7: Çavuşköy 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre alan dağılımı şu şekildedir;

Tablo 2: 1/5000 Ölçekli NİP Arazi Kullanım Dağılımı

KULLANIM TÜRÜ	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M2)	ORAN (%)
Tercihli Kullanım Alanı (TKA)	350050,766	59,3
Günübirlik Tesis Alanı	84635,991	14,3
Festival Alanı	111964,731	18,9
Tarım Alanı	7268,792	1,23
Park Alanı	36094,803	6,1

Çavuşköy Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırları ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları aynı değildir. Planlamaya konu alan içerisindeki bazı bölgelerin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı olmasına rağmen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yoktur.

Planlama alanı 05.06.2007 tarihinde onaylanan (Antalya) Kızılot Beldesi Çavuş Köyü 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu dahilinde kalmaktadır.

Çavuşköy mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı aşağıda yer almaktadır.



Harita 8: Çavuşköy 1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre alan dağılımı şu şekildedir;

Tablo 3: 1/1000 Ölçekli UİP Arazi Kullanım Dağılımı

KULLANIM TÜRÜ	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M2)	ORAN (%)
Tercihli Kullanım Alanı (TKA)	308811,023	75,66
Gelişme Konut Alanı	5515,486	1,35
Otel Alanı	12773,124	3,12
Günübirlik Tesis Alanı	6903,280	1,69
Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	28642,718	7,01
Park Alanı	44579,447	10,92
Trafo	918,138	0,22

7. PLANLAMA GEÇMİŞİ VE MEVCUT PLANLAR

Planlama alanı sınırları içerisinde yapılmış olan planlar;

- Manavgat Çenger Köyü 373 Parsel Mevzii İmar Planı (06.03.1990)
- 372 Parsel Mevzii İmar Planı (31.10.1990)
- Manavgat Mücavir Alan Nazım İmar Planı (12.02.1991)
- Manavgat (Antalya) Kızılot Beldesi Çavuş Köyü 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu (05.06.2007)
- Çenger Köyü 376 ve 377 Parseller Mevzii İmar Planı (02.09.2008)
- Çavuşköy 791 Parsel İlave Uygulama İmar Planı (08.01.2016)

8. SENTEZ – DEĞERLENDİRME - PLAN GEREKÇESİ

6360 sayılı Büyükşehir Yasası kapsamında merkez ilçeye bağlanan belde ve köylerle birlikte ilçe bütününde yapılaşma koşullarına ilişkin ortak bir planlama dili oluşturulması amacıyla onaylı imar planları plan notlarında yeniden düzenleme yapılması ihtiyacı doğmuştur.

Bu bağlamda "Manavgat (Antalya) Kızılot Beldesi, Çavuşköy Uygulama İmar Planı Revizyonu ve Plan Notları"nda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde yapılan değişiklikler, uygulama aşamasında yaşanan sorunlar, Manavgat Belediyesi'nin ilgili müdürlüklerince tespit edilen hususlar ile meslek odaları ve vatandaşların talepleri doğrultusunda bazı bölümlerinde yeniden düzenleme yapılması ihtiyacı doğmuştur.

9. PLAN KARARLARINI YÖNLENDİREN FAKTÖRLER

Çavuşköy plan kararları ve plan hükümlerinin oluşumunu yönlendiren kriterler ana başlıkları ile aşağıdaki gibidir;

- Kanun ve yönetmelikler
- Üst ölçekli planlar
- Kurum görüşleri
- Fiziksel yapı
- Korunması gerekli tarım alanları
- Planlama alanının bulunduğu bölgenin temel özellikleri
- Mülkiyet durumları

10. KURUM GÖRÜŞLERİ

Çavuşköy mahallesinde İlave+ Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanan alan için Manavgat Belediyesi tarafından ilgili kurumlardan görüşleri istenmiştir.

Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü söz konusu alanda 2863 sayılı yasa kapsamında kalan herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığını ve aynı yasa uyarınca ilan edilmiş herhangi bir sit alanı bulunmadığını belirtmiştir. Ancak uygulama çalışmaları sırasında 2863 sayılı yasa kapsamına giren herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde çalışmaların durdurularak taraflarına ve Side Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gerektiğini bildirmiştir.

Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü söz konusu alanda Kıyı Kenar Çizgisinden itibaren kara yönünde kalan sahada Kıyı Kanununun uygulanmasına dair Yönetmeliğe uyulması ve ilgili kurum/kuruluşlardan uygun görüş alınması kaydıyla bahsedilen planlama çalışmalarının yapılmasında bir sakınca görülmediğini bildirmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü söz konusu alanın tamamının Alara Sağ Sahil Sulama sahası içinde kaldığı, sulamaya ait kanal ve kanalet şebekelerinin korunması gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca Boğaz ve Acısu derelerinin her ikisinin de sağ ve sol sahilinde asgari 10.00 m olacak şekilde servis yolları bırakılması, dere yataklarının üzerinin kapatılmaması, hiçbir koşulda dere yataklarına çöp moloz vb. atık malzemeler dökülmemesi gerektiği bildirilmiştir.

Orman Genel Müdürlüğü Antalya Orman Bölge Müdürlüğü söz konusu alan ve çevresindeki orman alanlarının krokisini göndermiştir. Krokide planlama sınırı içerisinde herhangi bir orman alanı bulunmadığı görülmektedir.

Antalya Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü söz konusu alanda bulunan sulu mutlak tarım arazisi ve sulu marjinal tarım arazisinin tarım dışı amaçlı kullanılmayacağını bildirmiştir.

Akdeniz Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Antalya İl Müdürlüğü söz konusu alanda bulunan mevcut şebeke bilgilerini sayısal ortamda iletmış olup mevcut hatların ve trafo yerlerinin korunması gerektiğini belirtmiştir. Henüz alan için master projesi yapılmadığını, master projesi yapılmasına müteakip trafo yeri tahsisi yapılması gereken yerlerin bilgisini vereceğini belirtmiştir.

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 19. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü söz konusu alanda teşekkülüne ait mevcut bir Enerji İletim Hattı bulunmadığını belirtmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü söz konusu alan için kamulaştırma sınırlarının doğru olarak paftalara işlendiğini belirtmiştir.

12. PLAN KARARLARI

Çavuşköy mahallesinin konumu, özellikleri, kurum görüşleri, yapılan arazi çalışmaları, araştırmalar, analiz ve sentezler göz önünde bulundurularak plan kararları oluşturulmuştur. Yapılan planlama çalışmaları ile parçacıl yapıdaki mevcut planlı alanların bütünlük oluşturması, mülkiyet durumları, ilgili yasal mevzuat ile kurum ve kuruluş görüşleri de dikkate alınarak oluşturulmuştur.

Planlama alanındaki ana ulaşım aksı D-400 Antalya-Alanya-Mersin karayoludur. Bu yol haricinde alan içerisindeki diğer ulaşım aksları D-400 karayoluna bağlanan ve turizm tesisleri ile ikinci konut alanlarına bağlantıları sağlayan yollardır. Halihazır durumda bu yollar nitelikli ve hiyerarşik bir yapıda değildir.

Planlama alanı içerisinde ulaşım kararları oluşturulurken alan içindeki ulaşım bağlantıları ve yakın çevresindeki yerleşmelerle olan ulaşım bağlantıları dikkate alınarak devamlılık sağlanmıştır. Alan içerisindeki ulaşım bağlantılarında kademelenme ve sistematik oluşturulmaya çalışılmıştır.

Planlama çalışmasında oluşturulan akslar Çenger yerleşimi ile Kızılot yerleşimi arasındaki bağlantıyı sağlayan ve bu yolun D-400 karayoluna bağlantısını sağlayan 15m genişliğindeki yollardır. Bu yollar haricinde alanın kendi içerisindeki ulaşım bağlantılarını sağlayan 12 m ve 10 m genişliğinde yollar düzenlenmiştir.

Planlama alanı sınırları içerisinde toplam 132961 m² otel alanı yer almaktadır. Bu alanlarda emsal değerinin 0.50 olduğu dikkate alındığında $132961 \times 0.50 = 66480$ m² inşaat alanı olacaktır. Yatak başı ortalama 15 m² emsale esas inşaat alanı düşünülürse $66480/15 = 4432$ civarı turizm yatak kapasitesi oluşturulmuş olacaktır.

Planlama alanında yaklaşık 321979 m² turizm-konut alanı önerilmiştir. Bu alanlarda konut kullanımları veya 15.000 m² nin üzerindeki parsellerde turizm tesis alanları yer alabilecektir. Konut yapılması halinde Emsal:0.30, hmax: 2 kat olarak önerilmiştir. Otel yapılması halinde Emsal:0.50, hmax:5 kat, tatil köyü yapılması halinde Emsal:0.50, hmax: 2 kat, diğer turizm tesisleri yapılması halinde Emsal: 0.30, hmax: 2 kat olarak önerilmiştir.

Planlama alanında yaklaşık 42403 m² günübirlik tesis alanı önerilmiştir. Günübirlik tesis alanlarında yapılaşma koşulları Emsal: 0.20 ve hmax:4.50 m şeklindedir.

Planlama alanında yaklaşık 100923 m² park alanı önerilmiştir. Bu alanlar plan bütününde dengeli şekilde dağıtılmıştır.

Planlama alanında yaklaşık 28279 m² tarım alanı bulunmaktadır. Planda gösterilen tarım alanlarının korunması esastır. Tüm tarım alanlarında 19.07.2005 tarih ve 25880 sayılı Resmi Gazete’de Yayınlanan 5403 Sayılı “Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu” Ve “15 Aralık 2005 Tarih Ve 26024 Sayılı Resmi Gazete’de Yayınlanan Arazi Kullanımı Kanunu Uygulama Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır. Bu alanlarda: toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müstemlatı, mandıralar, üreticinin bitkisel üretime

bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Gıda, Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen, entegre nitelikte olmayan diğer tesisler, tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhaneler gibi tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir.

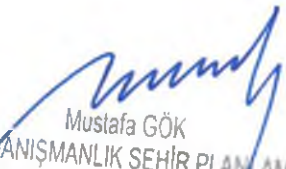
Planlama alanına yönelik hazırlanmış imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt çalışması verileri plan ve plan notlarına aktarılmış, yapılaşmalarda alınması gerekli önlemler belirtilmiştir.

Plan sınırları dahilinde kalan alanların toplam büyüklüğü 75 hektardır. Plan kararları sonucu oluşan öneri arazi kullanım türleri ve alansal büyüklükleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 4: Revizyon UİP Arazi Kullanım Dağılımı

KULLANIM TÜRÜ	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ORAN(%)
Otel Alanı	132961.52	20,66
Turizm - Konut Alanı	321979.13	50,03
Günübirlik Tesis Alanı	42403.79	6,58
Park Alanı	100923.95	15,68
Tarım Alanı	28279.37	4,39
Trafo Alanı	646.02	0,10
Su Yüzeyi	16337.65	2,53


Şehir ve Bölge Plancısı, Oda Sicil No: 673
Eski Hisar Mh. Demokrasi Blv
No: 73/9 Manavgat
Tel: 0532 356 22 18 - 0242 746 44 16
MANAVGAT V.D. T.C. 606 940 776 72


Mustafa GÖK
M.G. DANIŞMANLIK ŞEHİR PLANLAMA
Eski Hisar Mah. 9503 Sk. No. 1/9
Manavgat V.D / TCKN: 127 002 89 502