



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 önerge verilip gündemin 204. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisinin 06.09.2017 tarihli ve 107 sayılı kararı ile reddedilen, Çavuşköy Mahallesi 1/1000 ölçekli İlave + Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itirazlar.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisinin 06.09.2017 tarihli ve 107 sayılı kararı ile reddedilen, Çavuşköy Mahallesi 1/1000 ölçekli İlave + Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiş, belediyesinden geldiği şekliyle reddinin uygun olduğu 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 DEMİROĞ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi : 06.09.2017
Kararın Sayısı : 107

Konu: Antalya Manavgat-Çavuşköy Mahallesi sınırları içerisinde İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na askı süresi içerisinde yapılan itirazın değerlendirilmesi.

Manavgat Belediye Meclisi; 06.09.2017 tarihinde Çarşamba günü saat 14.00'de Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Erşan ÖZDEN, üyelerden; Oytun Eylem DOĞMUŞ, Hasan ŞEKERLİSOY, Bülent ÖZGÜVEN, Abdulhalim DEMİRAL, Aydın ÖZ, Ayşe ÇETİN ÖNAL, Nilü Müzeyyen CENGİZLER GÜNDÜZ, Mustafa YAPIR, Füsun YILMAZ, Abdullah ÖNEL, Osman SARIKAYA, Ali COŞKUN, Mehmet Hakan SÜRAL, Hüseyin EROL, Mustafa Erkan ERSOY, Ömer ŞAHİN, Ahmet GÜVEN, Ahmet ALP, Fazıl ÖZ, Salih DELİKKULAK, Cemil YİĞİT, Demir DURAR, Ünsal ÇİVİLER, Tuba VURAL ÇOKAL, Hadiye İNCİ, Hasan ÇETİN ve Hilmi USLU'nun iştirakiyle toplandı. Gündemin konularının görüşülmesine devam edildi.

Gündemin 4. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Antalya Manavgat-Çavuşköy Mahallesi sınırları içerisinde İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na askı süresi içerisinde yapılan itirazın değerlendirilmesi olduğunu bildirdi.

Meclis Başkanı, Meclis Katibine İmar Komisyonu Raporunu okuttu.

İmar Komisyonu Raporu: 02.08.2017 tarihli Belediye Meclisi Toplantısı'nda görüşülerek İmar Komisyonu'na havale edilen Antalya Manavgat-Çavuşköy Mahallesi sınırları içerisinde İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na askı süresi içerisinde yapılan itirazlar komisyonumuzca incelenmiş olup;

- 1- Ahmet SERT'in dilekçesinde tariflenen alanın (787 sayılı parsel) "Genel Otopark" ve "Park Alanı" kullanımında kaldığından bahisle bu durumun düzeltilmesine yönelik itirazın planlama alanında 3194 sayılı Kanunun 18. maddesi kapsamında uygulama yapılacağından, uygun olmadığı,
- 2- Hendrik Johannes NIEUWENHUIZEN, Leendert Jan Albertus DORENBOS, Jozef Franciscus Antonius Maria FOLKERS adına vekaleten Av. Murat ACIR'ın 756 no.lu taşınmazın imar planında "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" olarak kullanım kararının "Turizm-Konut Yerleşme Alanı" kullanım kararına dönüştürülmesine ilişkin yapılan itirazın İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 09.08.2016 tarih ve 2562 sayılı yazısında "756 no.lu parselin mutlak tarım arazisi olması, sulama sahası içerisinde kalması ve tarım dışı amaçla kullanım halinde proje bütünlüğünün bozulacağı gerekçesiyle" Tarım Dışı Amaçlı Kullanım izni verilmediğinden uygun olmadığı görüşlerine varılmıştır.

Meclis Başkanı, konu hakkında söz almak isteyen olup olmadığını sordu. Söz alan olmadı.

Meclis Başkanı, gündem maddesini İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oylamaya sundu.

Yapılan oylama sonunda; Antalya Manavgat-Çavuşköy Mahallesi sınırları içerisinde İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na askı süresi içerisinde yapılan itirazın değerlendirilmesi konusunun Komisyonundan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.

Meclis Başkanı

Erşan ÖZDEN

Meclis Katipleri

Ayşe ÇETİN ÖNAL

Füsun YILMAZ

**BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA,
MANAVGAT**

TALEP EDEN :

1-Hendrik Johannes NIEUWENHUIJZEN (Vergi N. 6310449)
2-Leendert Jan Albertus DORENBOS (Vergi N. 3100640507)
3-Jozef Franciscus Antonius Maria FOLKERS (Vergi N. 3880616985)

VEKİLİ :

Av.Murat ACIR & Av.Scher Nazlı ÇELİK

KONU :

Bahçelievler Mah. Antalya cd. No:43/4 (Şekerbanküstü) Manavgat
:Antalya-Manavgat- Cavusköy 1/1000 Ölçekli İlave+ Revizyon
Uygulama İmar Planı'na itirazımız hk.

AÇIKLAMALAR :

1-Müvekkilim **Hendrik Johannes NIEUWENHUIJZEN**'in hem hissedarı olduğu hem de müdür olarak görev yaptığı yine müvekkillerimden **Jozef Franciscus Antonius Maria FOLKERS**'in müdür olarak görev yaptığı Apollo Invest İnşaat Emlak Yatırım Turizm Tic. San. Ltd. Şti.'nin hissedarı olduğu ve yine müvekkillerimden **Leendert Jan Albertus DORENBOS**'UN hissedarı olduğu Side Apollo Investment İnşaat Emlak Yat. Turz. Tic. San. Ltd. Şti'nin de hissedarı olduğu Antalya İli, Manavgat İlçesi, Çenger Mahallesi 756 Parsel sayılı taşınmazı da kapsayan "Antalya-Manavgat- Cavusköy 1/1000 Ölçekli İlave+ Revizyon Uygulama İmar Planı'nın" başkanlığınızda 15.06.2017 tarihinde askıya çıktığını ve 15.07.2017 tarihinde askıdan incecğini öğrenmiş bulunmaktayız.

2-İşbu revizyon imar planında Çenger 756 parselin "**Tarımsal Niteliği Korunacak Alan**" olarak kaldığı anlaşılmaktadır. Çevre parsellerin tamamının tercihli "**Turizm-Konut Yerleşme Alanları**" olarak düzenlendiği ancak bu alanda hiçbir tarımsal faaliyet yapılmamasına karşın çevre parsellerin tam ortasında "**Tarımsal Niteliği Korunacak Alan**" olarak kaldığı dikkate alınarak Çenger 756 parsel sayılı taşınmazın da plan değişikliği kapsamına alınmasını ve tercihli "**Turizm-Konut Yerleşme Alanları**" olarak tescilini saygılarımla arz ve talep ederim. 14.07.2017

Hendrik Johannes NIEUWENHUIJZEN
Leendert Jan Albertus DORENBOS
Jozef Franciscus Antonius Maria FOLKERS
adına;

Vekaleten
Av.Murat ACIR

Ek-1:Vekaletname örneği.

Ek-2:Yetki belgesi örneği.

Ek-3:Tapu kayıt örneği.

17978

14.07.2017

Plan ve Proje MA

MANAVGAT BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

KONU

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

SONUÇ VE İSTEM :Yukarıda belirtmiş olduğum nedenlerle;

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

17683

12.07.2017

Plan ve Proje

MANAVGAT (ANTALYA)

ÇAVUŞKÖY

1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

1. KAPSAM

UYGULAMA 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.

2.2. KENTSEL MEKÂNLARIN DÜZENLENMESİNDE ENGELLİLERLE İLGİLİ HER TÜRLÜ YASAL MEVZUAT VE STANDARTLARA UYULACAKTIR.

2.3. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN YAPIM VE BAKIMINDAN SORUMLU OLDUĞU KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLERDE “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.4. İMAR PLANI; PLAN NOTLARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE “İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU” İLE BİR BÜTÜNDÜR.

DİĞER HUSUSLAR

2.5. BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLEN ÖLÇÜLER KABA İNŞAAT ÖLÇÜLERİDİR.

2.6. PLANDA GÖSTERİLEN MÜLKİYET HATLARI BİLGİ AMAÇLIDIR. UYGULAMADA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VERİLERİ DİKKATE ALINACAKTIR.

2.7. KADASTRO VE İMAR PLANI HATLARI ARASINDA 2 METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI, YOLLARI DARALTMAMAK VE GÜZERGAHINI DEĞİŞTİRMEMEK KAYDIYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, TERK YA DA İHDAS İŞLEMİNE GEREK KALMADAN DÜZELTMEME, GEREKTİĞİNDE TAŞIT VEYA YAYA YOLLARINI PLANDA YAZILI DEĞERDEN 2 METREYE KADAR GENİŞLETMEYE VE BU DOĞRULTUDA UYGULAMAYA YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.8. YAPILACAK İMAR UYGULAMALARI/PARSELASYONLARDA ZORUNLU HALLERDE YAPI ADALARI İÇİNDE İFRAZ SONUCU OLUŞAN PARSELLERİN SADECE BİR TANESİ İÇİN EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNDE - % 10 TOLERANS KULLANILABİLİR.

2.9. UYGULAMA AŞAMASINDA MİMARİ PROJENİN TEMEL APLİKASYONU İLE YAPININ TEMEL VE DÜŞEY KONUMUNUN BELİRLENMESİNDE ± 15 CM'YE KADAR OLAN KAYMALAR TECVİZ DAHİLİNDEDİR.

2.10. BİNA YÜKSEKLİĞİ: BİNANIN KOT ALDIĞI NOKTADAN SAÇAK SEVİYESİNE KADAR OLAN YÜKSEKLİKTİR. ÇATI GABARİSİ İÇİNDE KALAN ÇATILAR, BACALAR, MERDİVEN GEREÇLERİ, ASANSÖR, LÜZUMLU SU DEPOLARI VB. ELEMANLAR BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİL DEĞİLDİR.

2.11. YAPILARDA EKSİK KAT YAPILMASI HALİNDE KAT YÜKSEKLİKLERİ, FONKSİYONA GÖRE EN FAZLA SAÇAK SEVİYESİNİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.

2.12. KONUT KULLANIMLARI HARİCİNDE BİNA CEPHESİ VE BİNA DERİNLİĞİ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KOŞULUYLA HERHANGİ BİR ÖLÇÜ İLE SINIRLI DEĞİLDİR.

2.13. PLANDA ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMİYEN İMAR PARSELLERİNDE, ÖN BAHÇE MESAFESİ 5.00 METREDİR.

2.14. 2.000 M²'NİN ÜZERİNDEKİ PARSELLERDE PEYZAJ PROJESİ YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR. PROJESİNDE BELİRTİLEN PEYZAJ DÜZENLEMELERİ GERÇEKLEŞMEDEN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.

2.15. PLANLAMA ALANINDA, PARSELİN YOL CEPHELERİ HARİÇ YAN VE ARKA BAHÇELERE KOMŞU PARSELLERDEKİ YAPILAR İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLERİ ALMAK KOŞULU İLE OTOYOL VE SERVİS RAMPASI YAPILABİLİR.

2.16. BAHÇE MESAFELERİ İÇERİSİNDE AÇIK HAVUZ YAPILABİLİR.

2.17. BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇERİSİNDE YER ALAN, ORTAK KULLANIM OLMAYAN MERDİVENLERİN GENİŞLİKLERİ 0.90 METREDEN AZ OLAMAZ. BASAMAK GENİŞLİĞİ $2A+B=60$ İLE 64 FORMÜLÜNE GÖRE HESAPLANIR. FORMÜLDE A= YÜKSEKLİK, B= GENİŞLİKTİR.

2.18. BİNALARDAKİ İŞIKLIK ŞAFT VB. GALERİ BOŞLUKLARININ BULUNDUĞU KATTAKİ TOPLAM BOŞLUK ALANI, O KATTAKİ İNŞAAT ALANINDAN FAZLA OLAMAZ.

2.19. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA KALAN YOLLARDA YAYA ALT VE ÜST GEÇİDİ YAPIMINDA UKOME KARARI ALINMAK SURETİYLE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

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

2.21. BİNALARDA, DIŞ CEPHELERDE OLUŞACAK GÖRÜNTÜ KİRLİLİĞİNİ ENGELLEMELİK İÇİN İKLİMLENDİRME VE KLİMA MOTOR ÜNİTELERİ CEPHEDE AHŞAP, METAL VB. IZGARA BİÇİMLİ HAFİF PANELLERLE GİZLENECEKTİR.

GÖRSEL KİRLİLİĞE NEDEN OLAN SU DEPOSU, ANTEN, GÜNEŞ ENERJİ KOLEKTÖRLERİ BENZERİ TESİSAT ELEMANLARI VE DONANIMLARIN YAYA ÖLÇEĞİNDE YOLDAN GÖRÜNMEMESİNE YÖNELİK DÜZENLEME YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

ÇIKMALAR

2.22. AÇIK ÇIKMA VE BALKONLAR 1.50 METREDEN FAZLASI EMSALE DÂHİL OLMAK KAYDIYLA DAHA GENİŞ (DERİNLİK) YAPILABİLİR.

2.23. MİMARİ KÜTLEDE HAREKETLİLİK VE YÖRENİN İKLİM ŞARTLARINDAN DOLAYI BİNA CEPHESİNDEN DIŞARI EN FAZLA 1.50 M TAŞAN VE BİNA CEPHESİNDEN EN FAZLA 1.20 M İÇERİ ÇEKİLEREK OLUŞTURULACAK AÇIK ÇIKMA, BALKON VE TERAS DÜZENLEMELERİ TOPLAM 2.70 METREDEN FAZLASI EMSALE DÂHİL OLMAK KAYDIYLA DAHA GENİŞ (DERİNLİK) YAPILABİLİR. BU TÜRDEKİ DÜZENLEME HER KATTA BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA BİR TANE OLMASI KAYDIYLA BULUNDUĞU CEPHENİN %50'SİNİ GEÇEMEZ.

2.24. AÇIK ÇIKMALARDA 30X30 CM ÖLÇÜSÜNDEN DAHA BÜYÜK SÜS KOLONU, 120 CM'DEN YÜKSEK DUVAR VB. SABİT ELEMANLAR KULLANILAMAZ. ANCAK İKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BALKONLARINI BİRBİRİNDEN AYIRMAK İÇİN ÇIKMALARI AŞMAMAK KOŞULU İLE BİNA CEPHESİNE PARALEL 150 CM GENİŞLİĞE KADAR AYIRICI DUVAR YAPILABİLİR.

BİNALARA KOT VERİLMESİ

2.25. BİRDEN FAZLA YOLA CEPHESİ BULANAN PARSELLERDE, YOLDAN KOT VERİLMESİ VE YOLLAR ARASINDAKİ KOT FARKININ 2.00 METREDEN FAZLA OLMASI HALİNDE, KOT VERİLECEK YOLUN TESPİTİ; İMAR BİRİMİNCE YAPI ADASININ TAMAMININ ETÜDÜ VE BUNUN BELEDİYE ENCÜMENİNCE KABULÜ İLE BELİRLENİR.

2.26. BİNANIN OTURACAĞI ARAZİ KOTU ORTALAMASI YOL KOTUNDAN 2.00 METREDEN YÜKSEKTE İSE SUBASMAN KOTU; İMAR BİRİMİNCE YAPI ADASININ TAMAMININ ETÜDÜ VE BUNUN BELEDİYE ENCÜMENİNCE KABULÜ İLE BELİRLENİR. BU ALANLARDAKİ BAHÇE KOTLARI BELEDİYE ENCÜMENİ TARAFINDAN BELİRLENMİŞ SUBASMAN KOTU DİKKATE ALINARAK DEĞERLENDİRİLİR. SÖZ KONUSU UYGULAMALARDA, BAHÇELER YOL KOTUNUN ALTINDA KALMAMAK KAYDIYLA 2.00 METREYE KADAR TESVİYE EDİLEBİLİR. ± 0.00 KOTUNU AŞMAMAK KAYDIYLA 2.00 METREYE KADAR DOLGU YAPILABİLİR.

ÇATILAR

2.27. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK BİNALARDA TOPLAM EMSAL ALANI, MEVCUT EMSAL KARARINA GÖRE OLUŞACAK İNŞAAT ALANININ %20'Sİ ORANINDA ARTIRILABİLİR. BU ARTIŞ ÇATI ARASI OLARAK KULLANILACAKTIR.

2.28. TURİZM TESİSİ HARİCİ DİĞER BİNALARDA ÇATI YAPILMASI DURUMUNDA ÇATI MEYİLİ %33'TEN FAZLA OLAMAZ. ÇATILARDA MAHYA KOTU HESAP EDİLİRKEN İMAR DURUMUNDA VERİLEN SAÇAK ÜST KOTU ESAS ALINIR. AÇIK YA DA KAPALI ÇIKMA HİZASINDA SON KAT DÖŞEME ÜST KOTU İLE SAÇAK ÜST KOTU ARASINDA EN FAZLA 1.20 METRE FARK OLABİLİR. SON KAT DÖŞEMESİNDEN EN FAZLA MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4.00 METREDİR. ÇATILAR KIRMA, BEŞİK VEYA EĞİMLİ ÇATI YÜZEYİNİ 50 CM'DEN FAZLA TAŞMAMAK, ÇATI BAŞLANGIÇ VE BİTİŞ NOKTALARINI DEĞİŞTİRMEMEK KAYDI İLE TONUZ ÇATI ŞEKLİNDE OLABİLİR.

2.29. PLANDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNDEN DAHA DÜŞÜK KAT ADEDİNE GÖRE YAPILAŞMALARDA; SON KATIN ÇATI ARASI PİYESLER OLARAK KULLANILAN KISIMLARINDA %33 EĞİM SINIRLAMASI ARANMAZ. BU TARZ UYGULAMALARDA, KULLANILMAYAN ÇATI ARALARINDA EN FAZLA YÜKSEKLİK 2.00 METREDİR.

2.30. ÇATI ARALARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. BU KISIMLARDA SU DEPOSU, ASANSÖR KULESİ, TESİSAT ODASI VE SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İRTİBATLI PİYESLER YAPILABİLİR. ANCAK ÜST KAT TAVAN DÖŞEMESİ İLE ÇATI TAVANI ARASINDA KALAN BU HACİMLER İLAVE KAT DÖŞEMELERİ YAPILMAK SURETİYLE BÖLÜNEMEZLER.

2.31. ÇATI ARASINDA KALAN PİYESLERDE ASGARİ YÜKSEKLİK ŞARTI ARANMAZ.

2.32. ÇATI TERASLARINA YAPILACAK EN FAZLA 120 CM YÜKSEKLİĞİNDE KÂĞIR KORKULUKLAR BİNA YÜKSEKLİĞİNE DÂHİL DEĞİLDİR. BİNA ÇATI ÇEVRESİ BOYUNCA AÇIK TERAS YAPILABİLİR. ÇATI TERASLARINA ÖRTÜ YAPILMASI HALİNDE SON KAT DÖŞEMESİNDEN İTİBAREN EN FAZLA 2.40 M YÜKSEKLİKTE DÜZENLENEBİLİR. TERAS CEPHELERİ BOŞ BIRAKILACAK, TAŞIYICI ELEMANLARI SÖKÜLEBİLİR AHŞAP VEYA METAL OLACAK VE ÜST ÖRTÜSÜ SIK KİRİŞLEME İLE BOŞLUKLU OLARAK ÖRTÜLEBİLECEK, ÇATI MAHYA KOTUNU AŞMAYACAKTIR.

2.33. EĞİMLİ ÇATI YÜZEYİ İÇİNDE KALKAN DUVARLARLA GİZLENMEK ŞARTI İLE GÜNEŞ ENERJİSİ PANELLERİNİ YERLEŞTİRMEK İÇİN SON KAT DÖŞEMESİNDEN İTİBAREN YÜKSEKLİĞİ 3.00 METREYİ AŞMAYAN DÜZ DÖŞEME YAPILABİLİR.

2.34. TESİSATLA İLGİLİ HACİMLER İLE ÇATI PENCERELERİNİN ÇATI ÖRTÜSÜNÜ AŞMASINA BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLECEK ÖLÇÜ VE ŞEKİLDE İZİN VERİLEBİLİR.

2.35. ÇATI SAÇAK GENİŞLİKLERİ PARSEL SINIRINA 1.5 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDIYLA EN FAZLA 1.5 METRE YAPILABİLİR.

2.36. KAMUSAL YAPILAR, KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI İLE İBADET AMAÇLI YAPILARIN ÇATI ÖRTÜLERİNİN TAMİRİ VE BUNLARDA YAPILACAK ÇATI ÖRTÜLERİ BU PLAN KOŞULLARINA TABİ DEĞİLDİR.

3. KENTSEL ALAN KULLANIMLARI

3.1. TURİZM+KONUT ALANLARI

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

3.1.2. BU ALANLARDA KONUT YAPILMASI HALİNDE;

3.1.2.1. 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.

3.1.2.2. BU ALANLARDA KAT YÜKSEKLİĞİ EN AZ 3.00 METREDİR.

3.1.2.3. KONUT KULLANIMLARINDA EĞİMDEN DOLAYI BİRDEN FAZLA BODRUM KAT ÇIKMASI HALİNDE BUNLARDAN EN FAZLA BİRİ İSKÂN EDİLEBİLİR.

3.1.2.4. BU ALANLARDA YAPILAŞMA AYRIK NİZAM ŞEKLİNDE UYGULANIR. TURİZM TESİSİ DIŞINDAKİ KULLANIMLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİ, EN AZ 4.25 METRE OLABİLİR.

3.1.2.5. BU ALANLARDA KONUT YAPILMASI HALİNDE; TOPLAM EMSALİN %20'SİNİ, Y ENÇOK: 4.50 METREYİ VE TOPLAM İNŞAAT ALANI 500 M²'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA SOSYAL TESİS VE SPOR AMAÇLI BİNALAR YAPILABİLİR.

3.1.2.6. BU ALANLARDA KONUT KULLANIMININ TERCİH EDİLMESİ HALİNDE; 15 METRELİK YOLDAN KOT ALAN BİNALARIN ZEMİN KATINDA TOPLAM EMSALİN %20 SİNİ AŞMAMAK VE BU YOLA CEPHESİ BULUNMASI KOŞULUYLA GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN, GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK OLARAK DÜKKÂN, KUAFÖR, TERZİ, MUAYENEHANE, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, LOKANTA, PASTANE, ANAOKULU, KREŞ VB. KONUT DIŞI KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ÜNİTELERE AYRI DEPO YA DA EKLENTİ BAĞLANAMAZ.

3.1.3. 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 TESİSLERİNDE; ELEKTRİK, MEKANİK VB. TÜM TEKNİK HACİMLERİN TOPLAMDA, BULUNDUĞU KATIN EMSALE DAHİL ALANININ %10'UNU AŞMAYAN KISIMLARI, ÜNİTELERİ BİRBİRİNE BAĞLAYAN GEÇİTLER-KORİDORLAR, 2 METREYE KADAR GENİŞLİKTEKİ BALKONLAR İLE AÇIK

KORİDORLAR, 6 METREYE KADAR GENİŞLİKTEKİ ARKATLAR, AÇIK TERASLAR, AÇIK MERDİVENLER EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR

3.2.5. TURİZM TESİS ALANLARINDA EN FAZLA 2 BODRUM KAT YAPILABİLİR.

3.2.6. BODRUM KATLARDA TURİSTİK TESİSLERİN TURİSTİK YATAK ÜNİTELERİ DIŞINDA TESİSE YÖNELİK DİĞER KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BODRUM KATLARINDA EĞLENCE ÜNİTELERİ (BAR, DİSKO, GECE KULÜBÜ), RESTORAN, YÜZME HAVUZLARI, HAMAM, SAUNA, MASAJ, TOPLANTI SALONU, SPOR, JİMNASTİK SALONU, OTOPARK, İŞLİK, MUTFAK GİBİ ÜRETİM ALANI VE DEPO, SOYUNMA VE GİYİNME ÜNİTELERİ, SAĞLIK ÜNİTELERİ, WC VB. SERVİS AMAÇLI TURİZM TESİSİNİN TAMAMLAYICISI TÜRDEKİ KULLANIMLAR YAPILMASI HALİNDE BU ALANLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

3.2.7. TESİS GİRİŞLERİNDE YER ALACAK ANA GİRİŞ KAPISI YAPILARI, ANITSAL YAPILAR, BEKÇİ KULÜBESİ (MAX: 12.00 M²) VE KONTROL BİRİMLERİ (MAX: 12.00 M²) MÜLKİYET SINIRI İLE YAPI YAKLAŞMA SINIRI ARASINDA YER ALABİLİR.

3.2.8. ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ EN AZ 3.50 METREDİR. ZEMİN KAT TEMİZ (NET) İÇ YÜKSEKLİĞİ 5.50 METREYİ GEÇEMEZ. ZEMİN KATTA ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE TEMİZ İÇ YÜKSEKLİK EN FAZLA 7.50 METRE OLABİLİR. ASMA KAT, KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ.

3.2.9. TURİZM TESİSLERİNDE TESİSAT KATI YAPILMASI HALİNDE, TESİSAT KATI KAT ADEDİNE VE BİNA YÜKSEKLİĞİNE DÂHİLDİR.

3.2.10. TURİZM TESİSLERİNDE NORMAL YATAK KATLARININ YÜKSEKLİĞİ EN AZ 3.00 METREDİR.

3.2.11. TURİZM TESİSLERİNDE ÇATI EĞİMİ EN FAZLA % 40 OLABİLİR. ÇATILARDA MAHYA KOTU HESAP EDİLİRKEN İMAR DURUMUNDA VERİLEN SAÇAK ÜST KOTU ESAS ALINIR. AÇIK YA DA KAPALI ÇIKMA HİZASINDA SON KAT DÖŞEME ÜST KOTU İLE SAÇAK ÜST KOTU ARASINDA EN FAZLA 1.20 M FARK OLABİLİR.

3.2.12. EĞİMLİ ÇATI MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4.00 METREYİ GEÇEMEZ. GEREKLİ HALLERDE ÇATI MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4.00 METREDE BİTİRİLEREK DEVAMINDA TERAS ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR. ÇATILAR KIRMA, BEŞİK VEYA EĞİMLİ ÇATI YÜZEYİNİ 50 CM'DEN FAZLA TAŞMAMAK, ÇATI BAŞLANGIÇ VE BİTİŞ NOKTALARINI DEĞİŞTİRMEK KAYDI İLE TONOZ ÇATI ŞEKLİNDE OLABİLİR.

3.2.13. ÇATI ARALARINDA TESİSE AİT ORTAK MEKANLAR, ODALAR VE SON KATTAKİ ODALARLA İRTİBATLI SUİT ODALAR DÜZENLENEBİLİR.

3.2.14. ÇATI ARASINDAKİ MEKÂNLARDA, MAHYA YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK VE ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE KALMAK ŞARTIYLA ASGARİ YÜKSEKLİK ŞARTI ARANMAZ.

3.2.15. PLANDA TURİZM TESİS ALANLARI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA PLAN HÜKÜMLERİNİN "GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI" MADDESİNDE TANIMLANAN KOŞULLARA UYGUN OLARAK GÜNÜBİRLİK TURİZM YAPI VE TESİSLERİ YAPILABİLİR.

3.2.16. 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.

BU ALANLARDA EN AZ YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ 5.00 M DİR.

3.2.17. TURİZM TESİS ALANLARINDA EN AZ İFRAZ KOŞULU 15.000 M²'DİR. TURİZM TESİS ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ BU BÜYÜKLÜĞÜN ALTINDA KALAN 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 İÇERMİYEN, 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)
- BU ALANLARDA EN AZ İFRAZ ŞARTI 2000 M²'DİR.

3.3.2. SAHİL ŞERİDİNİN İKİNCİ (50 METRELİK) BÖLÜMÜNDE KALAN VE TURİZM TESİSİNİN DEVAMI VE TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE OLAN GÜNÜBİRLİK KULLANIMLARININ BULUNDUĞU İMAR PARSELLERİNDE TURİZM TESİS KULLANIMLI ALAN İLE GÜNÜBİRLİK KULLANIMLI ALAN ARASINDAKİ PLANDA GÖSTERİLEN AYRIM ÇİZGİSİ, KULLANIM AYRIM ÇİZGİSİ OLARAK DEĞERLENDİRİLİR. EMSAL

HESABI, TURİZM TESİSİ İÇİN ÖNGÖRÜLEN EMSAL DEĞERLERİ DİKKATE ALINARAK, PARSELİN SAHİL ŞERİDİNİN (VARSA) BİRİNCİ 50 METRELİK BÖLÜMÜ DIŞINDA KALAN KISMI ÜZERİNDEN YAPILIR.

3.3.3. GÜNÜBİRLİK OLARAK TANIMLANAN KISIMDA YAPILAŞMA OLMASI DURUMUNDA YAPILACAK TESİSLERİN TOPLAM İNŞAAT ALANI, BU KISMIN EN FAZLA %20'Sİ KADAR OLABİLİR. KALAN YAPILANMA HAKKI 100 M.LİK SAHİL ŞERİDİNİN GERİSİNDEKİ KISIMDA KULLANILABİLİR. BU BÖLÜMDE YAPILACAK YAPILARDA MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $H_{MAX} = 4.50M.$ (1 KAT)/ ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE $H_{MAX} = 5.50$ (1 KAT)'DIR.

3.3.4. YAPILACAK İMAR UYGULAMALARINDA PLANDA TURİZM TESİS KULLANIMLARINA BİTİŞİK KONUMDA GÜNÜBİRLİK KULLANIMLARININ BULUNDUĞU ALANLARDA, TURİZM TESİS KULLANIMLI ALAN İLE GÜNÜBİRLİK KULLANIMLI ALAN ARASINDAKİ PLANDA GÖSTERİLEN AYRIM ÇİZGİSİ, EMSAL/KULLANIM AYRIM ÇİZGİSİ OLARAK DEĞERLENDİRİLEREK PARSELASYON YAPILABİLİR VE BU KULLANIMLAR AYNI PARSEL İÇİNDE KALABİLİR.

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 ALANLAR

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. ANTALYA VALİLİĞİ İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.4.2.4. 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

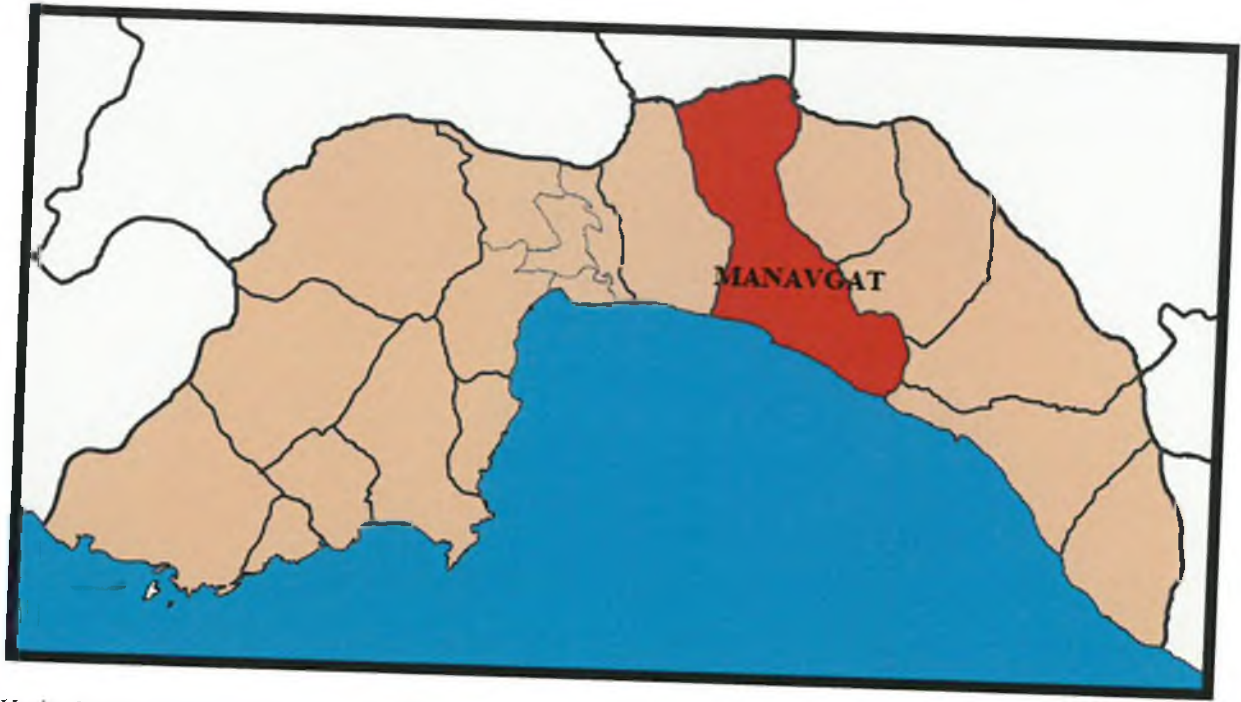
2.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU

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.



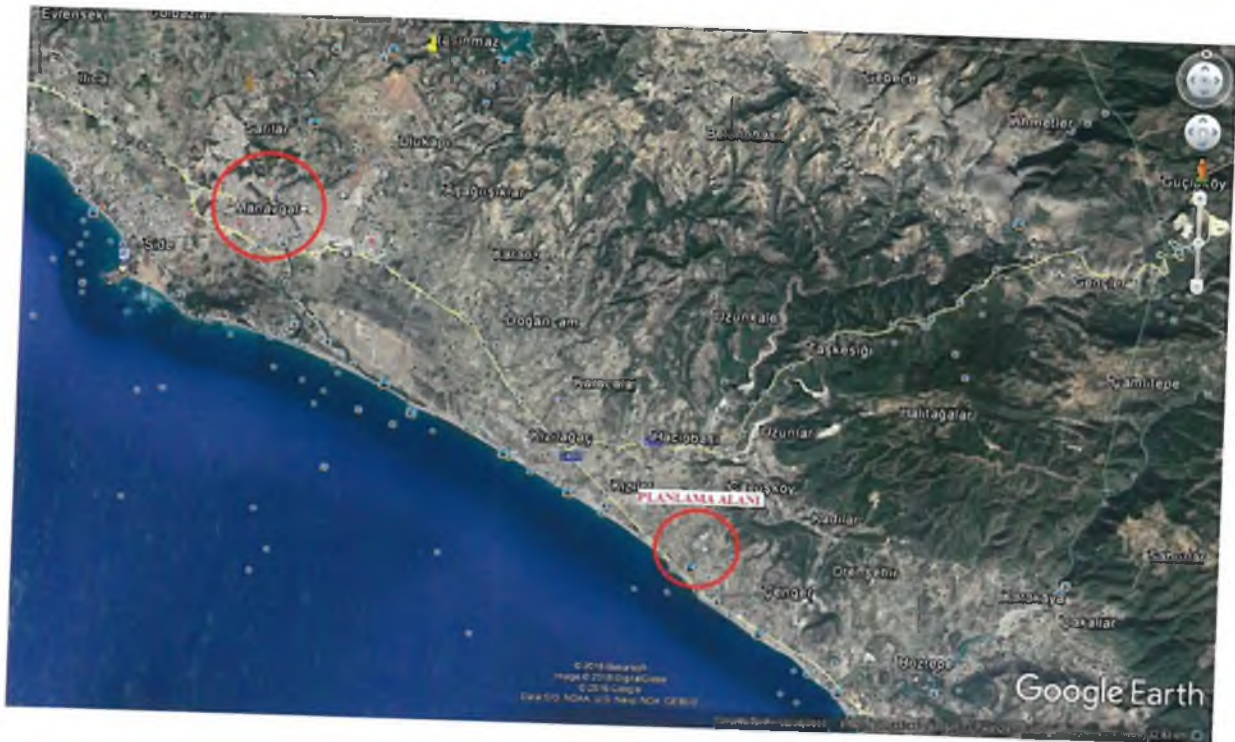
Harita 1: Antalya İlinin Ülke İçindeki Konumu

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 sınırlanmıştır.



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.

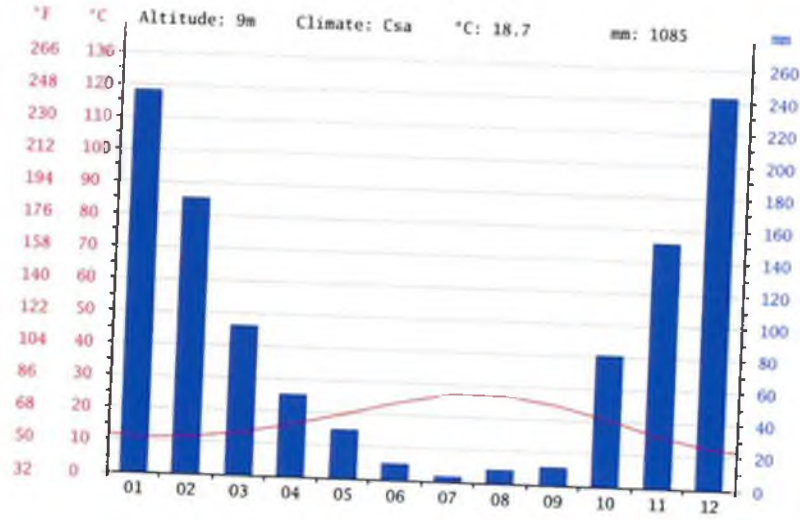
Planlama alanının bulunduğu Çavuşköy mahallesi Akdeniz kıyısına paralel Antalya-Manavgat-Alanya'ya bağlantı sağlayan D-400 devlet karayolu üzerindedir. İstanbul ve İzmir gibi büyük şehirlere bu karayolunu takiben Antalya üzerinden bağlantı sağlanmaktadır. Ankara bağlantısı planlama alanının batısındaki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

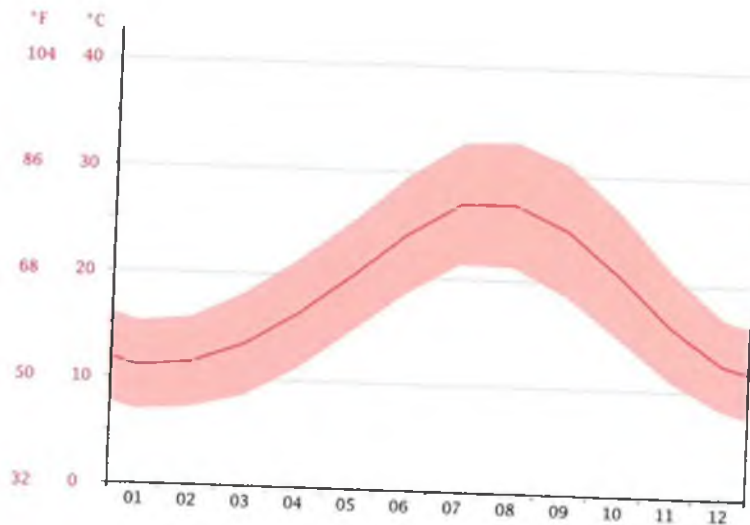
MANAVGAT YAĞIŞ GRAFİĞİ



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 hezosoik 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 sarıtaş 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 kolları 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 kaynaklarındanır.

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.

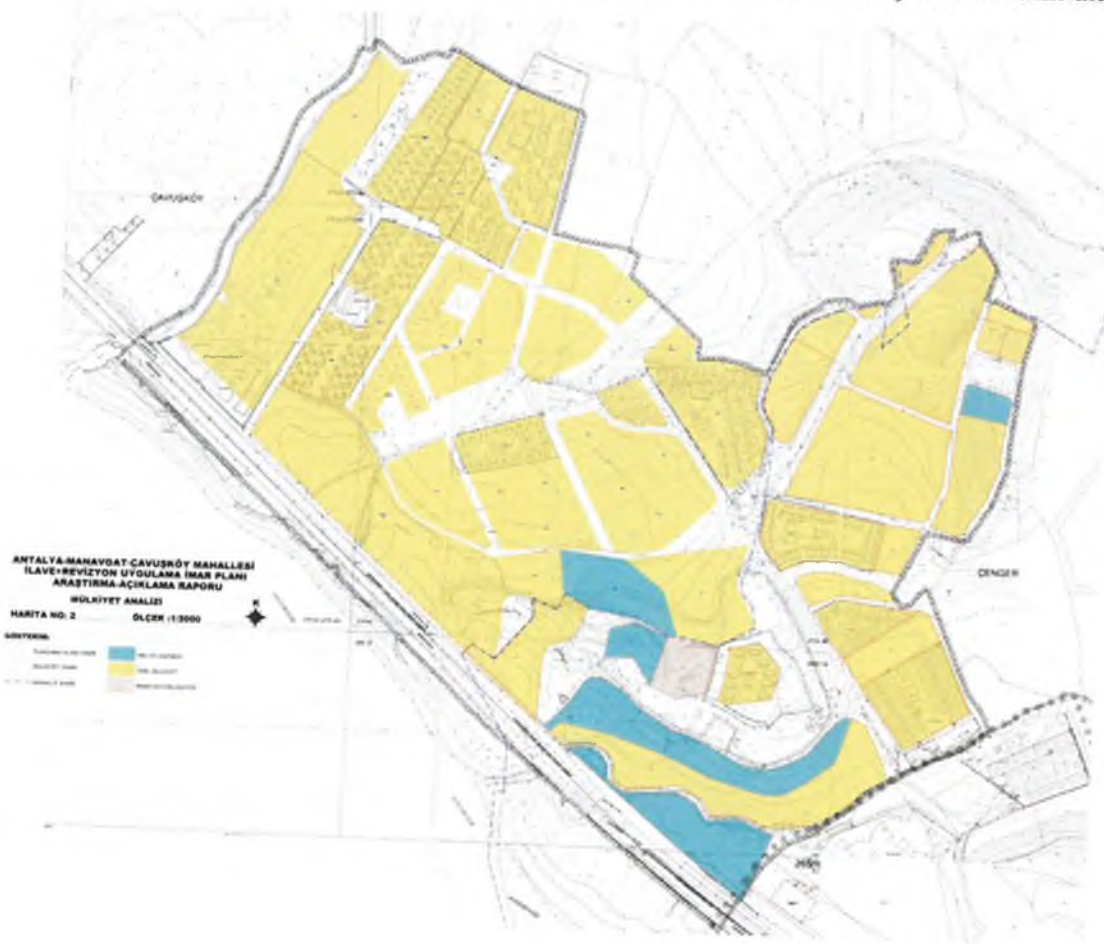
Antalya ili geneline bakıldığında 1985 yılından sonra ortalama hane halkı büyüklüğünün azalma eğilimi gösterdiği görülmektedir. 1985 yılında bu oran yaklaşık 5 iken 2000 yılında 4'e düşmüştür. Bundan çıkaracağımız sonuç, Antalya'da yaşayanların bilinçlenmiş ve sosyal yapının gelişmiş olduğudur.

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.

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