



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:08.06.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2020 tarihli toplantısında gündemin 119. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediyesi, Aksaz Mahallesi, 576 parsel, 101 ada 1 parsel, 112 ada 577 parsel ve yakın çevresinde Turizm Alanı (Ekoturizm Kırsal Turizm Tesis Alanı) Sosyal-Kültürel Tesis Alanı ve Park Alanı planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ilavesi ve Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediyesi, Aksaz Mahallesi, 576 parsel, 101 ada 1 parsel, 112 ada 577 parsel ve yakın çevresinde Turizm Alanı (Ekoturizm Kırsal Turizm Tesis Alanı) Sosyal-Kültürel Tesis Alanı ve Park Alanı planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ilavesi ve Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKVAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

ANTALYA İLİ, MANAVGAT İLÇESİ
AKSAZ MAHALLESİ 576 PARSEL, 101 ADA 1 PARSEL,
112 ADA 577 PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
DEĞİŞİKLİK+İLAVE
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



2020

İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	1
1.1. Planlama Alanının Tanımı.....	1
1.2. Mevcut Plan Kararları.....	2
1.3. Jeolojik Yapı.....	6
1.4. Planlama Alanına İlişkin Kurum/Kuruluş Görüşleri	9
2. PLAN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI.....	13

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

1.1. Planlama Alanının Tanımı

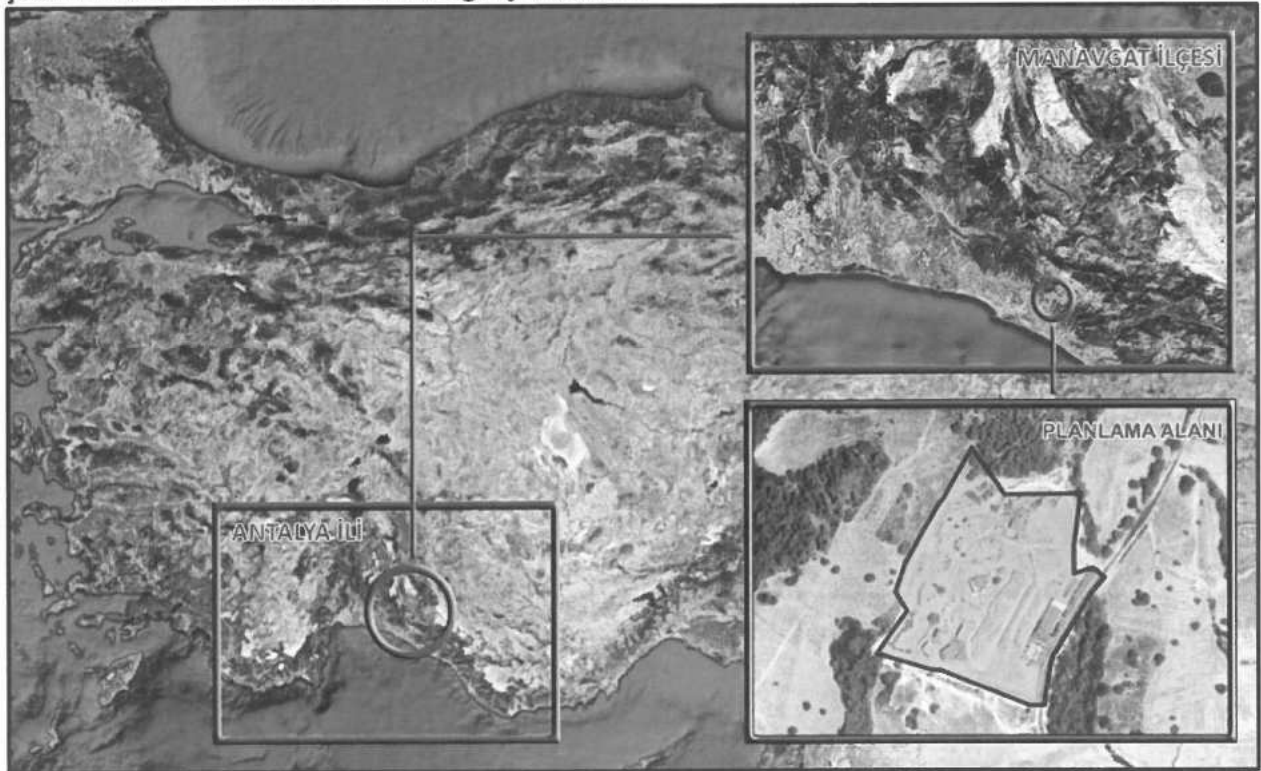
Planlamaya konu alan; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Aksaz Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır.

Söz konusu alan daha önce 06.01.2005 tarih 25692 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları dahilinde bulunmakta iken, 13.09.2019 tarih ve 30887 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak sınırları değişen Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları dışında kalmaktadır.

Plan değişikliği tapuda Antalya İli, Manavgat ilçesi, Aksaz Mahallesi, 576 parsel, 101 ada 1 parsel ve 112 ada 577 parselde kayıtlı taşınmazları ve yakın çevresini ilgilendirmektedir. Planlamaya konu alanın toplam büyüklüğü yaklaşık 3,45 ha.’dır.

Planlama alanı 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftalarından O27-A-21-B paftasında kalmaktadır.

Şekil 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri



Planlamaya konu alan Antalya-Manavgat D-400 Karayolunun kuzeyinde ve Aksaz Mahallesi yerleşim alanlarının kuzeybatısında yer almaktadır. Söz konusu alanın yakın çevresinde ağaçlık alanlar ile boş alanlar bulunmaktadır.

1.2. Mevcut Plan Kararları

Planlamaya konu alanın sınırları içerisinde kaldığı "Antalya İli, Manavgat İlçesi, Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" 10.04.2018 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

Söz konusu çevre düzeni planında planlamaya konu alan "Turizm Alanları/Ekoturizm Alanı" olarak düzenlenmiştir.

Şekil 2: Antalya İli, Manavgat İlçesi, Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Çevre düzeni planı kapsamında Ekoturizm Alanlarına ilişkin belirlenen plan notları ise aşağıdaki gibidir;

"3.2.6. Ekoturizm Alanları

3.2.6.1. Planda ekoturizm alanları olarak belirlenen bölgeler dâhilinde kalan alanlar tarım, orman vb. arazi kullanım özelliği gösteren, bunun yanı sıra çeşitli turizm türlerinin gelişme potansiyeli bulunan alanlardır.

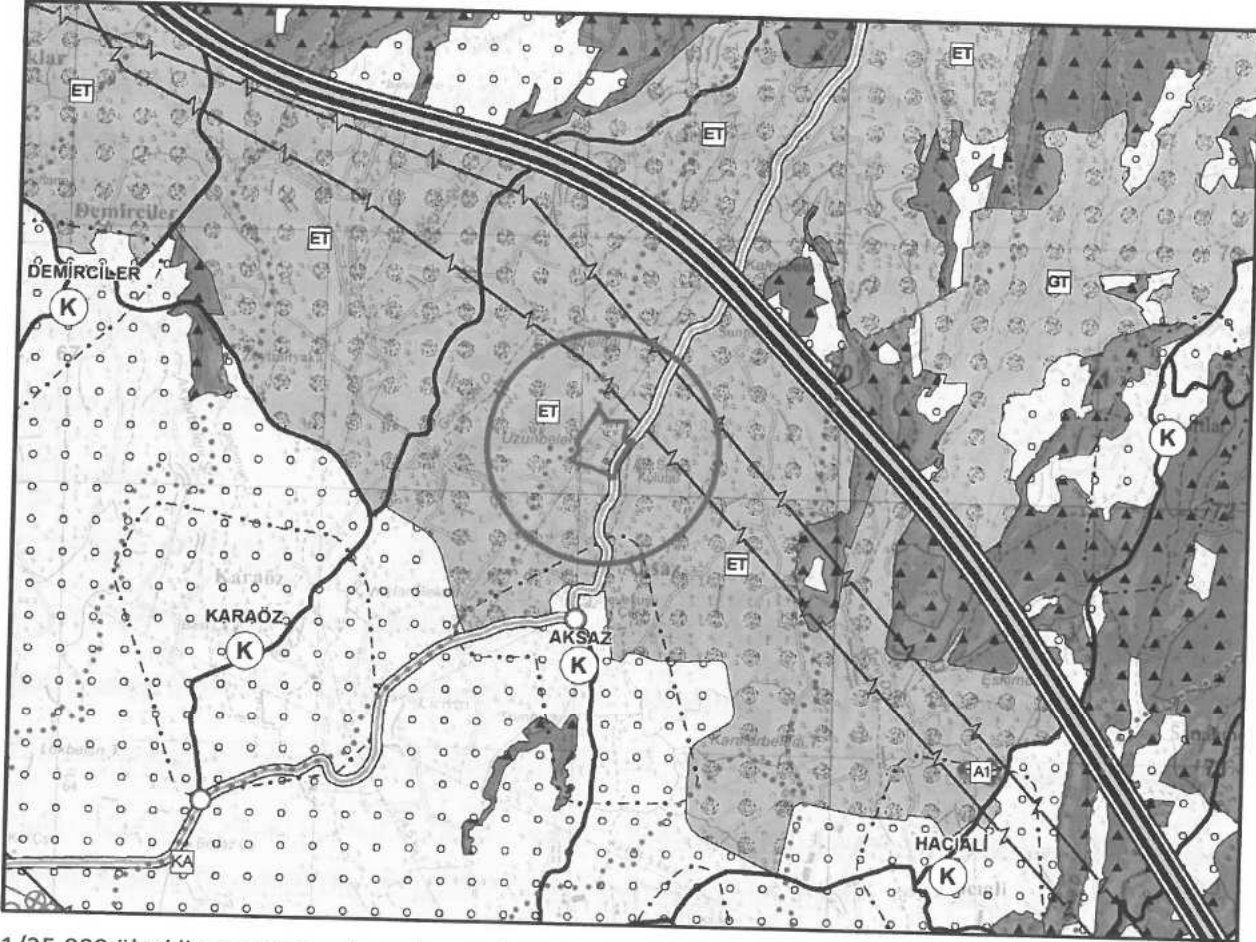
3.2.6.2. Bu alanlarda alt ölçekli imar planları yapılmak kaydıyla;

Ekoturizm niteliğinde kullanımlar, kırsal turizm tesisleri, butik oteller, sağlıklı yaşam tesisleri, golf tesisleri, spor tesisleri, günübirlik tesisler, doğal ürünlere yönelik atölyeler, kamping vb. turizme yönelik kullanımlar ile sosyal ve teknik altyapı kullanımları yer alabilecektir."

Planlamaya konu alanın sınırları içerisinde kaldığı “Antalya İli, Manavgat İlçesi, Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı” 10.04.2018 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

Söz konusu nazım imar planında planlamaya konu alan “Turizm Alanları/Ekoturizm Alanı” olarak düzenlenmiştir.

Şekil 3: Antalya İli, Manavgat İlçesi, Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



1/25.000 ölçekli nazım imar planı plan notlarında alt ölçekli imar planlarına ilişkin belirlenen plan notu;

“2.6.3. Bu planda gösterilmiş olsun veya olmasın, bu planın onama tarihinden önce, ilgili mevzuata uygun olarak onaylanmış ve halen yürürlükte olan alt ölçekli imar planları, mevzii imar planları ve köy yerleşme planları geçerlidir.

Söz konusu planlarda yapılacak değişiklik/revizyonlarda onaylı planlardaki yoğunluk/yapılaşma koşulları doğrultusunda düzenleme yapılabileceği gibi, bu planda belirlenmiş yoğunluk/yapılaşma koşulları dikkate alınarak da düzenleme yapılabilir.” şeklindedir.

Nazım imar planı kapsamında Ekoturizm Alanlarına ilişkin belirlenen plan notları ise aşağıdaki gibidir;

“3.2.6. Ekoturizm Alanları

3.2.6.1. Planda ekoturizm alanları olarak belirlenen bölgeler dahilinde kalan alanlar tarım, orman vb. arazi kullanım özelliği gösteren, bunun yanı sıra çeşitli turizm türlerinin gelişme potansiyeli bulunan alanlardır.

3.2.6.2. Bu alanlarda alt ölçekli imar planları yapılmak kaydıyla;

Ekoturizm niteliğinde kullanımlar, kırsal turizm tesisleri, butik oteller, sağlıklı yaşam tesisleri, golf tesisleri, spor tesisleri, günübirlik tesisler, doğal ürünlere yönelik atölyeler, kamping vb. turizme yönelik kullanımlar ile sosyal ve teknik altyapı kullanımları yer alabilecektir.

3.2.6.3. Yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;

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

Turizm ve diğer kullanımlar için;

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

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

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

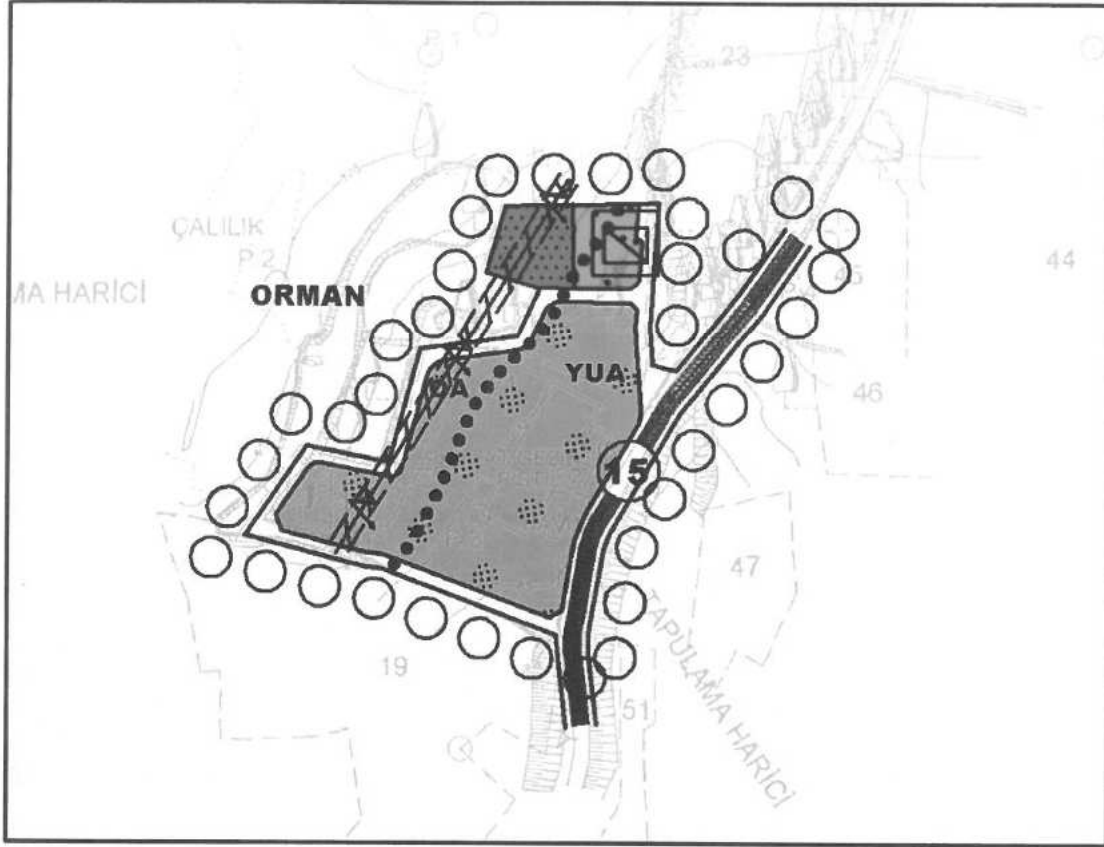
Planlamaya konu alanın sınırları içerisinde kaldığı “**Oymapınar (Manavgat-Antalya) Aksaz Köyü, Yassier Mevkii 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**” 13.11.2007 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

Söz konusu imar planlarında; 576 parsel “Sosyal Tesis Alanı” olarak düzenlenmiş ve yapılaşma koşulları ise; E:0.20 ve hmax:7.50 m. olarak belirlenmiştir.

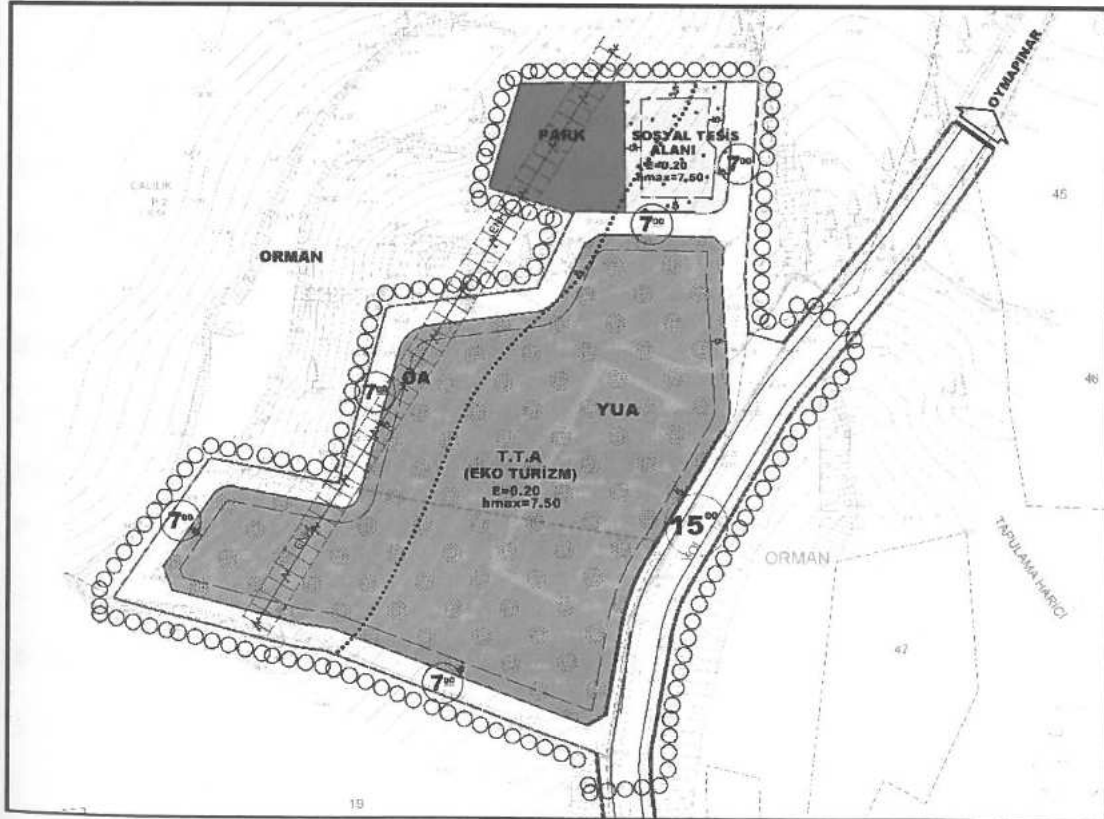
101 ada 1 parsel ise “Turizm Tesis Alanı (Eko Turizm)” olarak düzenlenmiş ve yapılaşma koşulları ise; E:0.20 ve hmax:7.50 m. olarak belirlenmiştir.

112 ada 577 parsel söz konusu imar planı sınırları kapsamında kalmamaktadır. İmar planlarında sosyal tesis alanının batısında park alanı ve turizm tesis alanının doğusunda 15 m.’lik trafik yolu, diğer cephelerinde ise 7 m.’lik yaya yolu düzenlemeleri yapılmıştır.

Şekil 4: Meri 1/5000 Ölçekli Oymapınar (Manavgat-Antalya) Aksaz Köyü, Yassier Mevkii Nazım İmar Planı



Şekil 5: Meri 1/1000 Ölçekli Oymapınar (Manavgat-Antalya) Aksaz Köyü, Yassier Mevkii Uygulama İmar Planı



1.3. Jeolojik Yapı

Planlamaya konu alana ilişkin hazırlanan "Antalya İli, Manavgat İlçesi, Aksaz Mahallesi 101 Ada 1 Parsel, 112 Ada 577 Parsel ve 576 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" 15.10.2018 tarihinde Antalya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Söz konusu rapor çalışması kapsamında; planlama alanındaki gözlemsel jeolojik çalışmalar, jeoteknik amaçlı açılan sondajlar ile jeofizik ölçümler (Sismik ve Özdirenç), laboratuvar deneyleri ve analiz sonuçlarından elde edilen veriler doğrultusunda, planlama alanı; zemin indeks - fiziksel özellikleri, sertlik, sıkılık, zemin dinamik ve elastik parametreleri, şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma, zemin büyütmesi ve hakim periyodu vb. yönleri ile incelenmiştir.

Bu doğrultuda planlamaya konu alan yerleşime uygunluk değerlendirmesi açısından "Önlemler Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak belirlenmiştir.

Hazırlanan raporun sonuç ve öneriler bölümünde alanın jeolojik yapısı ve yerleşime uygunluk durumuyla ilgili yer alan bilgiler aşağıda verilmiştir.

"Sonuç ve Öneriler

1- Bu çalışma ile Antalya İli Manavgat İlçesi Aksaz Mahallesi 101 ada 1 parsel, 112 ada 577 parsel ve 576 parseli kapsayan 385,586.13 m² (3.86 Ha) alanda, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik etüt raporu hazırlanacaktır. Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik etüdün yapılarak, arazinin yerleşime uygunluğunu, yapılaşmayı olumsuz yönde etkileyebilecek jeolojik oluşumların bulunup bulunmadığının saptanması ve yapılara temel teşkil edecek mevcut zemin cinslerinin belirlenmesine yönelik olarak, jeolojik araştırmaların yapılıp, yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi amaçlanmıştır. Söz konusu alan turizm tesis alanı ve sosyal donatı alanı olarak planlanmak istenmektedir.

644 sayılı KHK Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 Tarih ve 102732 sayılı genelgesi doğrultusunda 19.08.2008 gün ve 10337 ile 13171 sayılı genelgeler doğrultusunda Format 3'e uygun olarak hazırlanmıştır.

2- İnceleme alanında 4 adet aynı derinlikte olmak üzere 4 farklı lokasyonda jeoteknik amaçlı sondaj yapılmıştır. Ayrıca inceleme alanında 3 lokasyonda MASW ölçümü ve 3 lokasyonda Mikrotremör ölçümü yapılmıştır.

...

4- İnceleme alanında topoğrafik kodun az olduğu ve Eğim yüzdesinin %0-40 aralığında belirlenmiştir.

5- İnceleme Alanının tamamında çakıllı killi silt birimleri yer almaktadır.

Çalışma Alanında yapılan 15 metre derinlikli jeoteknik amaçlı sondajların yer yer zayıf dayanımlı kiltası blokları ve çakıllı killi silt birimleri geçilmiştir.

6- İnceleme alanından alınan SPT numunelerine Zemin Mühendislik Jeoloji Ltd. Şti. laboratuvarında Elek Analizi, Atterberg deneyleri yaptırılmıştır.

İnceleme alanında açılan jeoteknik amaçlı sondajlarda (SK-1,...,SK-4) çakıllı killi silt birimleri geçilmiştir. Sondajlardan alınan numuneler üzerinde yapılan Elek Analizi, Atterberg Limitleri deney sonuçları ekte verilmiştir.

İnceleme alanında 3 lokasyonda Sismik Kırılma, Sismik Masw ve 3 adet Mikrotremör ölçümleri yapılmıştır.

I. Tabaka Vs hızları 357 - 382 m/sn, Vp hızları 615 - 634 m/sn ve tabaka kalınlığı 4 m, 2. Tabaka Vs hızları 526 - 755 m/sn, Vp hızları 1733 - 25783 m/sn aralığında belirlenmiştir.

İnceleme alanında açılan jeoteknik amaçlı sondajlarda Karpuzçay formasyonuna ait killi seviyeler siltli İdi ve sütü killi kum birimlerinden oluşmakta olup, yapılan laboratuvar analizleri sonucunda Atterberg Limitleri deney sonuçlarına göre Plastisite indisi %0 (NP), Elek Analizlerinin sonuçlarına göre Kil-Silt miktarı %67 - %78, çakıl miktarı %4 - %9 ve kum miktarı %18-%24 arasında bulunmuştur.

İnceleme alanında yapılan sismik ölçümlerde killi birim için zemin grubu "D", zemin sınıfı "Z3" olarak değerlendirilmiştir.

7- İnceleme alanında farklı lokasyonlarda Sara Doremi marka Sinyal biriktirilen Sismograf ile 3 adet sismik serilim, Sara Doremi marka Mikrotremör cihazıyla 3 lokasyonda kayıt alınmıştır.

P dalga hızına bağlı olarak sükülebilirliği sınıflamasında I. Tabaka "Kolay", II. Tabaka "Zor-Son Berece Zor" olarak tanımlanmıştır.

S dalga hızına göre zemin sınıflamasında 1. tabaka zemin gurubu "C-D" sükülebilirliği "Sert/ Çok Sıkı Sert Zemin-Zayıf zemin" 2. tabaka zemin gurubu "B-C" sükülebilirliği "Çok Sıkı Sert Zemin", aralığındadır.

Elastisite modülüne göre sıkışabilirlik sınıflamasında 1. tabaka "Orta" 2. tabaka "Sağlam-Çok Sağlam" olarak belirlenmiştir.

Kayma modülüne göre Dayanım sınıflamasında 1. tabaka "Orta" 2. tabaka "Sağlam-Çok Sağlam" olarak belirlenmiştir.

Bulk modülüne göre sıkışabilirlik sınıflamasında 1. tabaka "Az" 2. tabaka "Yüksek-Çok Yüksek" aralığında belirlenmiştir.

Poisson oranına göre Zemin Sıklığı sınıflamasında 1. tabaka "Kati-Sıkı Kati" 2. tabaka "Çok Gevşek", olarak tanımlanmıştır.

Yoğunluk sınıflamasına göre 1. tabaka "Orta" 2. tabaka "Yüksek-Çok Yüksek", olarak tanımlanmıştır.

8- İnceleme alanında yapılan sondajlarda yeraltı suyuna rastlanılmamıştır.

9- İnceleme alanı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında 2. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Spektrum Karakteristik Periyotları $T_A = 0,20$ - $T_g = 0,90$ s, etkin ivme katsayısı $A_0 = 0,30$ - $0,40$ g aralığında seçilmelidir.

"Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

10- İnceleme alanında eğim değerinin %0-40 aralığında değiştiği ve litolojinin Karpuzçay formasyonunun altere seviyelerinden oluşan içerisindeki az çakıl içeren killi silt birimlerden (laboratuarda yapılan elek analizi sonucu Kil-Silt miktarı %67 - %78, çakıl miktarı %4 - %9 ve kum miktarı %18-%24 aralığında oluşması ve farklı lokasyonlarda yapılan jeoteknik amaçlı sondaj çalışmalarında yeraltı su olmamasına bağlı olarak inceleme alanına yapılan sıvılaşma görülmeyeceği üzere yeraltı su seviyesinin altında sıvılaşmadan kaynaklanacak farklı oturmalar oluşabileceğinden inceleme alanının tamamı "**Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**" olarak değerlendirilmiş olup, rapor ekinde verilen jeoloji, yerleşime uygunluk ve eğim haritalarında (EK-21) "**ÖA-2.1**" simgesiyle gösterilmiştir. Bu nedenle inceleme alanında aşağıdaki önlemler alınmalıdır.

Bu alanlarda;

- Projeye esas zemin etüt çalışmalarında; yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış etkenlerden kaynaklanacak yükler de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve belirlenen bu önlemler alındıktan sonra proje uygulamasına gidilmelidir.
- Kazı sonrası oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey ve sızıntı sularının projeye esas yapılan etkisine karşı, drenaj sistemi uygulanmalıdır.
- Yapılan çalışmalarda kireçtaşı biriminde yer yer erime boşlukları gözlenebileceği hesap edilerek zemin etütlerinde karstik boşluklara yönelik ayrıntılı çalışmaların yapılarak gerekli mühendislik önlemlerinin alınması gerekmektedir.
- Parsel bazında yapılacak zemin etüt çalışmalarında, projeye esas yapı yüklerinin temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Bu alanlar rapor eki yerleşime uygunluk haritasında "**ÖA-2.1**" simgesiyle gösterilmiştir.

11- İnceleme alanında yapılacak tüm yapılar için "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

12- Bu rapor imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporudur, zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Projeye esas parametreler zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir."

1.4. Planlama Alanına İlişkin Kurum/Kuruluş Görüşleri

Planlama alanına yönelik yapılacak imar planları çalışması için planlama alanına yönelik olarak kamu kurum ve kuruluşların görüşleri talep edilmiş olup, bu görüşler planlamada dikkate alınmıştır.

Alana ilişkin veriler ve görüşler özetle aşağıdaki gibidir;

➤ Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün E.803895 sayılı yazısında;

"Yapılan inceleme sonucu hazırlanan raporda; Manavgat İlçesi, Aksaz Mahallesinde, 576 parsel, 101 ada 1 parsel ve 112 ada 577 parselde yapılan yüzey araştırmasında: 2863 sayılı Yasa kapsamında bir kültür varlığına rastlanmadığı ve Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında bu alanda Koruma Kurulunca ilan edilmiş Arkeolojik, Kentsel ve Tarihi sit alanı bulunmadığı belirtilmektedir.

Söz konusu parsellere "Turizm" amaçlı revizyon ve ilave 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında mevzuatımız açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

Ancak; 2863 sayılı Kanununun 3. maddesinin tanımlar bölümünde. Kültür Varlıklarını; tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan veya tarih öncesi ya da tarihi devirlerde sosyal yaşama konu olmuş bilimsel ve kültürel açıdan özgün değer taşıyan yer üstünde, yer altında veya su altındaki bütün taşınır ve taşınmaz varlıklar tanımlaması nedeni ile yer altında yapılacak olan uygulamalar sırasında da 2863 sayılı Yasa kapsamına giren herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların ivedilikle durdurularak Müdürlüğümüze ve Side Müzesi Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

➤ Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 13. Bölge Müdürlüğü'nün 09.08.2018 tarih ve 561576 sayılı yazısında;

"Konu Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiştir. Buna göre söz konusu sahada; 167 Sayılı Yeraltısuları Hakkında Kanunun ilgili maddeleri gereğince belirlenerek ilan edilmiş yeraltısuyu mutlak ve 1 derece koruma alanı ve Kurumumuzca oluşturulmuş yeraltısuyu Sulama kooperatifi bulunmamaktadır. Bahsi geçen sahalarda; kirlilik riski taşıyan hiçbir katı, sıvı atık yeraltına atılmamalı ve alıcı ortama atıksu deşarji yapılmamalıdır. Atık sular kanalizasyon veya sızdırmaz depo vasıtasıyla atıksu arıtma tesislerine

verilmelidir. Resmi gazetede yayınlanan işletme sahası ilan hükümlerine ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinin ilgili maddelerine. 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede ilan edilen. Yeraltı sularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkında yönetmeliğin ilgili maddelerine, kanunun ve genelgelerin diğer ilgili maddelerine uyulmalıdır.

Yukarıdaki kriterlerin yerine getirilmesi kaydıyla, söz konusu 101 ada 1 ve 112 ada 577 parsellerde imar planı değişikliği, 576 nolu parselde de ilave 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

➤ **Antalya Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 10.10.2018 tarih ve E.2918025 sayılı yazısında;**

"5403 sayılı Toprak Konuna ve Arazi Kullanımı Kanunu ve bu Kanuna dayalı olarak çıkarılan diğer tüm mevzuat hükümleri çerçevesinde, arazi mahallinde yapılan etüt ve dosya incelemesi neticesinde hazırlanan Etüt Raporunun değerlendirilmesi neticesinde;

Manavgat Belediye Başkanlığınca "Turizm Tesis Alanı (Eko Turizm) ve Sosyal Donatı Alanı" amaçlı imar planı yapılabilmesi için Antalya İli, Manavgat İlçesi, Aksaz Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 112 ada 577 parsel numaralı taşınmazda kayıtlı **1,0236 hektar** (onbinikiyüzotuzaltımetrekare) **Kuru Marjinal Tarım Arazisinin** belirtilen amaçla tarım dışı kullanımı, 5403 sayılı Kanununun 13. Maddesi, Yönetmeliğin 12. Maddesinin 5. Fıkrası ile Talimatımızın 12. Maddesinin 2. Bendi hükümleri gereğince, **uygun görülmüştür.**

Söz konusu taşınmazın farklı bir amaçla kullanılmak istenmesi halinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu çerçevesinde, yeniden iziilendirilmesi gerekmekte olup, Yönetmeliğimizin 12. Maddesinin 8. Fıkrası gereğince, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde planların onaylanmaması durumunda verilen izni geçersiz kabul edilecektir." denilmektedir.

➤ **Orman Genel Müdürlüğü, Antalya Orman Bölge Müdürlüğü, Manavgat Orman İşletme Müdürlüğü'nün 14.09.2018 tarih ve E.1934139 sayılı yazısında;**

"... İşletme Müdürlüğümüz sınırlarında kalan Aksaz Mahallesi hudutlarında bulunan 576,101-1,112,577 parsel no.lu taşınmazın üzerine yapılması planlanan imar planı ile ilgili olarak yapılan incelemede; 576 ve 101-1 parsel no.lu taşınmazların orman sınırları dışarısında kaldığı ancak şu ana kadar herhangi bir sebeple elimize ulaşmayan mahkeme kararlarının olması durumunda ve mahkemeden doğacak haklarımızı saklı kalmak kaydıyla; söz konusu; Aksaz Mahallesi 576 ve 101-1 parsel no.lu taşınmazların üzerinde imar planı çalışması yapılmasında sakınca bulunmamaktadır. Aksaz Mahallesi 112-577 no.lu parselin ise 2/B parselidir." denilmektedir.

➤ **Karayolları Genel Müdürlüğü, 13. Bölge Müdürlüğü'nün 02.08.2018 tarih ve E.291691 sayılı yazısında;**

"İlgili alan, mevcut ve tasarlanan yol güzergâhlarımız dışında kaldığı için Turizm Alanı amaçlı imar planı yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca yoktur." denilmektedir.

➤ **Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 23.07.2018 tarih ve 28658 sayılı yazısında;**

"Kurumumuzun 23/10/2017 tarih ve 38541 sayılı Genel Müdürlük Makam Olur'u ile görevlendirilen Kurum Görüş Komisyonu'nun 20/07/2018 - 847 tarih ve sayılı raporuna istinaden; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Aksaz Mahallesi 576, 101-1, 112-577 parsellerin bulunduğu bölgede yapılması düşünülen turizm projesine yönelik 101-1, 112-577 parsellerin bulunduğu bölgede daha önce onaylı imar planlarında değişiklik ve 576 no.lu parselin bulunduğu alanda ise ilave şeklinde 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanması planlanmaktadır. Söz konusu faaliyete ait çalışmalarda, inceleme sahası içerisinde(Ek 1);

- "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik", "İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ" ve Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü'nün "Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliğimde belirtilen hükümlere uyulmalıdır.
- Kirlilik riski taşıyacak hiçbir sıvı ve katı atık, alıcı ortamlara bırakılmamalıdır.
- Akifer verimini negatif etkileyecek faaliyetler yapılmamalıdır.
- Sızdırmazlık tam olarak sağlanmalıdır.
- Evsel nitelikli atıksuların sızdırmaz özellikli fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla atıksu arıtma tesisine taşınmalıdır.
- Ayrıca katı atıklar için de gerekli tüm önlemlerin alınarak uygun şekilde bertaraf edilmesi, yeraltısuyu kaynaklarında kirlilik riski oluşturmaması sağlanmalıdır.

Tüm risklerin hassasiyetle değerlendirilmesi, yukarıdaki hususlara ve mevzuat hükümlerine uyulması şartıyla, inceleme sahasında yapılacak olan çalışma Kurumumuz açısından uygundur." denilmektedir.

➤ **Antalya Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 17.07.2018 tarih ve E.4219 sayılı yazısında;**

"Müdürlüğümüzce yapılan incelemede bahsi geçen alanda Turizm Tesisi amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında çevre ve toplum sağlığı yönünden

herhangi bir sakınca görülmemiştir.”denilmektedir.

➤ **Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 24.10.2018 tarih ve 35611 sayılı yazısında;**

“Söz konusu Antalya İli Manavgat İlçesi Aksaz Mahallesi 101 ada 1 parsel, 112 ada 577 ve 576 parsel numaralı taşınmazlarda yapılması planlanan imar planında 20/07/2018 tarih ve 22645 sayılı yazımızda belirtilen Enerji Nakil Hattının ekonomik ömrünü tamamlaması sebebi ile mevcut kadastro yoluna alındığı belirtilmiş olup yapılması planlanan imar planı onama sınırlarına herhangi bir enerji tesisi isabet etmemektedir.

Bu itibarla yapılması planlanan tesislerin enerji ihtiyacını karşılayabilmek maksadı ile 101 ada 1 parsel numaralı taşınmazın doğusunda yola cepheli olacak şekilde 1 adet 6.00x13.00 ebatlarında trafo yeri ayrılması durumunda Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmadığı..” denilmektedir.

2. PLAN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Planlamaya konu 576 parsel, 101 ada 1 parsel, 112 ada 577 parsel ve yakın çevresinin içinde yer aldığı bölge sahip olduğu çok çeşitli doğal ve kültürel varlıklar ile oldukça büyük bir turizm potansiyeline sahiptir.

Turizmden daha fazla pay alınması, turizmin 12 aya yayılması gibi amaç ve hedefleri bulunan ülkemizde deniz turizmi yanı sıra turizmin çeşitlendirilerek, çeşitli turizm türlerini içine alan alternatif turizmin geliştirilmesi, turizmin iç kesimlere çekilerek potansiyellerin değerlendirilmesi çalışmaları bulunmaktadır.

Planlamaya konu bölge; bulunduğu konum, ulaşım imkanları sahip olduğu avantajlar vb. nedenlerden dolayı alternatif turizm olanaklarının ve taleplerinin bulunduğu bir bölgedir.

Dünyadaki hızlı gelişmelere paralel olarak turizm tüketim kalıplarında da son yıllarda önemli bir değişim gözlenmektedir. Zamanla daha da belirginleşen yeni tip turistlerin beklentileri, deniz-güneş-kum üçgeninin hakim olduğu alışılmış turizm merkezlerinden farklı olarak, doğa ile iç içe, bozulmamış ve temiz bir çevrede aktif bir tatil yönünde kaymaktadır.

Alternatif turizm projesi kapsamında yer alan planlamaya konu alanda da bu projenin amaç ve hedefleri ile uyumlu bir planlama yapılması düşünülmektedir.

Bu yönde yapılacak bir proje çalışması, yaz kış doğayla iç içe bir turizm imkanı yaratarak bölgeye 12 ay turist çekebilecek imkanı sağlayacak ve bölgedeki düşünülen genel proje konsepti ve planlama anlayışı ile uyumlu bir yapıda olacaktır.

Alanın konumu, ulaşım kolaylığı vb. hususlar alanın söz konusu kullanım için uygunluğunu artırmaktadır. Ayrıca ilgili kurum görüşleri de göz önünde bulundurularak söz konusu bölgede bu doğrultuda imar planı hazırlanmasında bir sakınca olmadığı belirlenmiştir.

Daha önce onaylı alt ölçekli imar planları kapsamında 101 ada 1 parsel turizm tesis alanı (eko turizm) olarak düzenlenmiş olsa da, yapılması düşünülen proje için yeterli bir büyüklüğe sahip bulunmamaktadır. Bu nedenle daha nitelikli bir projeye ve daha büyük bir alan kullanımına imkân vermesi açısından, 101 ada 1 parselin batısında kalan 112 ada 577 parseli de kapsayacak şekilde mevcut alt ölçekli planlarda yeni bir düzenleme ve değişikliğe gidilmesi talep ve ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda 576 parsel ve 101 ada 1 parselin bulunduğu bölgede daha önce onaylı imar planlarında değişiklik ve 112 ada 577 parselin bulunduğu alanda ise ilave şeklinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında toplam 25.338 m² büyüklüğünde alan "Turizm Alanı" olarak düzenlenmiştir.

Bu alanlarda; ekoturizm niteliğinde kullanımlar, kırsal turizm tesisleri, butik oteller, sağlıklı yaşam tesisleri, spor tesisleri, günübirlik tesisler, doğal ürünlere yönelik atölyeler vb. turizme yönelik kullanımlar ile bunların tamamlayıcısı niteliğinde sosyal ve teknik altyapı kullanımları yer alabilir.

10.04.2018 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanan 1/25.000 ölçekli nazım imar planı plan notlarında alt ölçekli imar planlarına ilişkin belirlenen;

"2.6.3. Bu planda gösterilmiş olsun veya olmasın, bu planın onama tarihinden önce, ilgili mevzuata uygun olarak onaylanmış ve halen yürürlükte olan alt ölçekli imar planları, mevzii imar planları ve köy yerleşme planları geçerlidir.

Söz konusu planlarda yapılacak değişiklik/revizyonlarda onaylı planlardaki yoğunluk/yapılaşma koşulları doğrultusunda düzenleme yapılabileceği gibi, bu planda belirlenmiş yoğunluk/yapılaşma koşulları dikkate alınarak da düzenleme yapılabilir."

şeklindeki plan notu da dikkate alınarak hazırlanan imar planları kapsamındaki kullanımların yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

Bu kapsamda; onaylı imar planları doğrultusunda 101 ada 1 parsel kademe hattı ile ayrılarak; yapılaşma koşulları onaylı imar planı ile aynı olacak şekilde Emsal: 0.20, Yençok: 2 kat olarak belirlenmiştir.

Hazırlanan imar planı kapsamında onaylı imar planlarına ilave olarak hazırlanan ve kullanım kararı Turizm Alanı olarak düzenlenen alanların yapılaşma koşulları ise Emsal: 0.15, Yençok: 2 kat şeklinde belirlenmiştir.

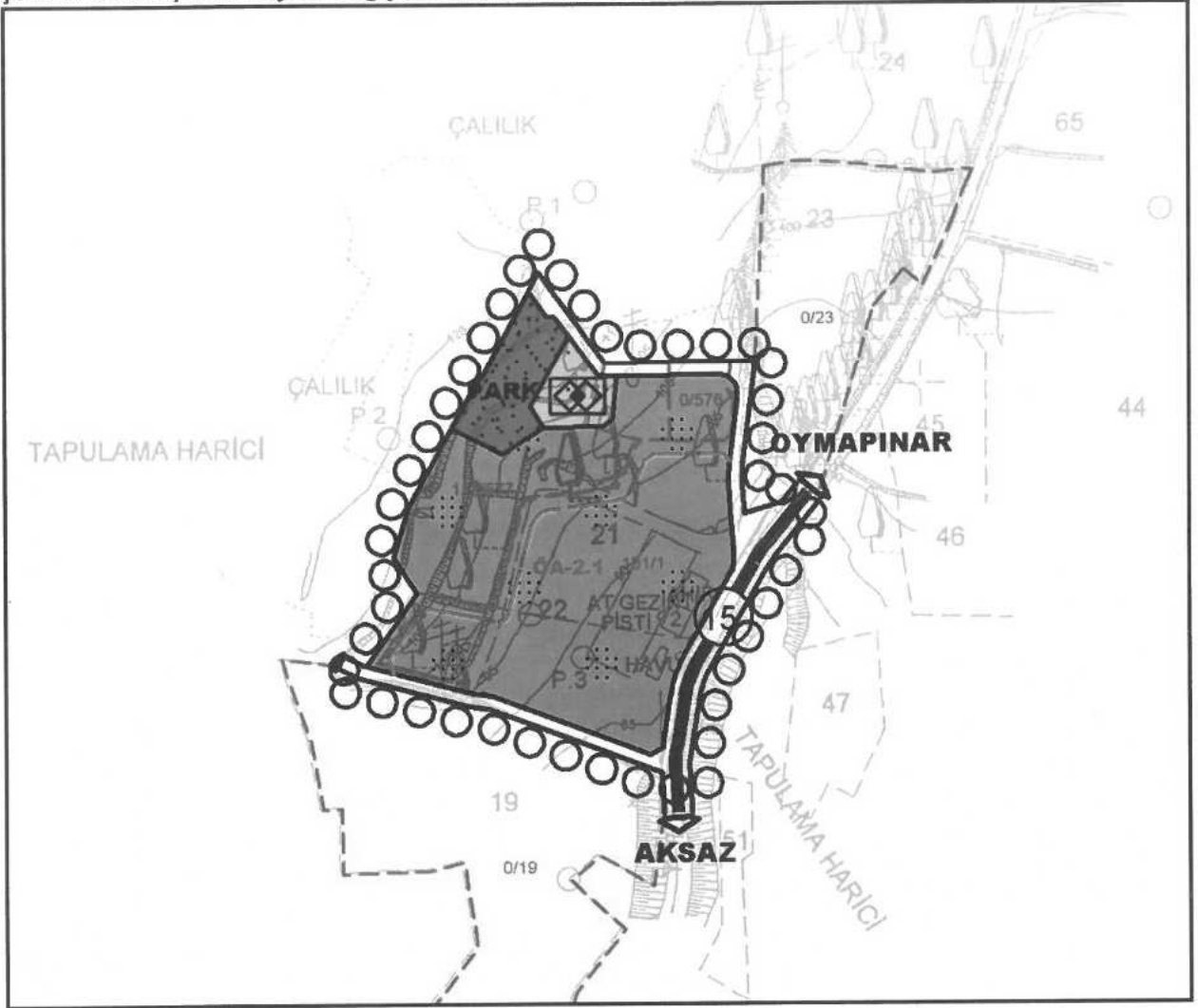
Turizm Alanı olarak düzenlenen alanın kuzeybatısında eski onaylı imar planı kararları da göz önünde bulundurularak; toplam 2.453 m² büyüklüğünde "Park ve Yeşil Alan" ve toplam 1.350 m² büyüklüğünde "Sosyal Tesis Alanı" düzenlenmiştir.

Sosyal tesis alanında 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmeliklerde tanımlı sosyal tesis kapsamındaki kullanımlar (özel veya kamu) yapılabilir. Bu alanların yapılaşma koşulları ise; Emsal: 0.20, Yençok: 2 kat şeklinde belirlenmiştir.

Park ve yeşil alanda ise 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmeliklere uyulacaktır.

Eski onaylı imar planlarında kuzeydoğu-güneybatı istikametinde 15 m. olarak düzenlenmiş ve mevcutta da Aksaz'a bağlantı yolu olan taşıt yolu aynı şekilde korunmuş ve plan kapsamında II. derece yol olarak düzenlenmiştir.

Şekil 6: Öneri 1/5000 Ölçekli Değişiklik+İlave Nazım İmar Planı



MOBİL PLANLAMA
HARİTA İNŞAAT VE TİCARET LTD. ŞTİ.
Cevizlidere Mah.1243. Sok. Palmiye İş Merkezi
No: 4/17 - 06520 Balgat / Çankaya / ANKARA
Tel: 0 (312) 472 25 60-61 Fax: 0 (312) 472 25 98
Başkent Vergi Dairesi No E 22 011 5663
B.Aytuğ Aydoğdu
Şehir Plancısı
Dip No:131 Öka Sic.No:1546