



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 02/03/2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/02/2020 tarihli toplantısında gündemin 102. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	08.05.2018 tarih ve 476 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan, Manavgat İlçesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan; Manavgat İlçesi, Seydiler, Kızılağaç ve Karacalar Mahallesi D-400 Karayolu Çevresi (2.Etap) 1/5.000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı
KOMİSYON RAPORU:	08.05.2018 tarih ve 476 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan, Manavgat İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan; Manavgat İlçesi, Seydiler, Kızılağaç ve Karacalar Mahallesi D-400 Karayolu Çevresi (2.Etap) 1/5.000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı 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 GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

**MANAVGAT İLÇESİ SEYDİLER, KIZILAĞAÇ VE KARACALAR MAHALLESİ
D-400 KARAYOLU ÇEVRESİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ İLAVE NAZIM İMAR PLANI**

(2. ETAP)

PLAN RAPORU



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
NAZIM PLAN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
MART 2020**

İçindekiler

1. AMAÇ VE KAPSAM	2
2. BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ VE GENEL TANIMI	3
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR VE MEVCUT PLAN DURUMU	4
3.1 Manavgat İlçesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	4
3.2 Manavgat İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	5
3.3 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planları.....	6
4. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ.....	10
5. MÜLKİYET DURUMU.....	26
6. RUHSATLI YAPILAR	29
6.1 Akaryakıt Servis İstasyonu Ruhsatları.....	29
6.2 Ruhsatlı Yapılar ve Yapı Kayıt Belgesi Bulunan Yapılar	31
7. JEOLJİK ETÜT	33
8. HÂLİHAZIR.....	34
9. PLAN KARARLARI.....	35
9.1 ARAZİ KULLANIM DURUMU TABLOSU.....	35
9.2 KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI.....	35
9.3 SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	36
9.4 YEŞİL ALANLAR.....	36
9.5 TEKNİK ALTYAPI	36
10. PLAN HÜKÜMLERİ.....	37
10.1 GENEL HÜKÜMLER.....	37
10.2 ÖZEL HÜKÜMLER	38
10.2.1 KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI.....	38
10.2.2 SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.....	38
10.2.3 AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	38
10.2.4 TEKNİK ALTYAPI.....	39

**ANTALYA İLİ, MANAVGAT İLÇESİ AKSAZ, DOĞANÇAM, SEYDİLER,
KARACALAR VE KIZILAĞAÇ MAHALLESİ D-400 KARAYOLU ÇEVRESİNDE
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 2. ETAP
(SEYDİLER, KIZILAĞAÇ VE KARACALAR MAHALLESİ KISMI)
PLAN RAPORU**

1. AMAÇ VE KAPSAM

12.11.2012 tarihinde kabul edilen 6360 sayılı "On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" kapsamında Antalya Büyükşehir Belediyesi sınırı il mülki sınırı olarak belirlenmiştir. Bu kanun kapsamında Antalya Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde her türlü ölçekte Nazım İmar Planı yapma yetkisi Belediyemize ait olmuş ve sınırlarımız dahilindeki farklı yetki altında bulunan alanlar ile Belediyemiz yetkisi altında bulunan alanların bir bütün olarak değerlendirilmesi hedeflenmiştir.

Belediyemizce Antalya Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer alan Manavgat İlçesinde; Antalya Büyükşehir Belediyesi 08.05.2018 tarih ve 476 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Manavgat İlçesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda planlama çalışmaları devam etmektedir.

Manavgat İlçesi Çeltikçi ve Demirciler Mahallesi mevki D-400 karayolu çevresinde yapılan Antalya Büyükşehir Belediyesi 08.05.2015 tarih ve 375 sayılı Meclis Kararı ile onaylanarak, 15.07.2015 tarih ve 678 sayılı Meclis Kararı ile kesinleşen 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının devamını oluşturacak nitelikte ve kaçak yapılaşmanın ağırlıkta olduğu alanda, çalışma alanlarının kontrollü gelişiminin sağlanabilmesi amacıyla Manavgat İlçesi Aksaz, Doğançam, Seydiler, Kızılağaç ve Karacalar Mahallesi, D-400 karayolu çevresinde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışması yapılmış, bu kapsamda 25 adet kurum dışı, 13 adet belediye içi birimden kurum görüşleri talep edilmiştir (Ek 1). Gelen kurum görüşleri doğrultusunda Manavgat İlçesi Aksaz, Doğançam ve Seydiler Mahallesi mevkiinde ve D-400 karayolu çevresinde, yaklaşık 114 hektarlık (D-400 Karayolu kamulaştırma sınırı dâhil) alanda **1. Etap** olarak planlama çalışması tamamlanmış ve Antalya Büyükşehir Belediyesi 14.11.2017 tarih ve 1080 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilmiştir (Ek 2).

Bahse konu Manavgat İlçesi Aksaz, Doğançam, Seydiler, Kızılağaç ve Karacalar Mahallesi, D-400 karayolu çevresinde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışması kapsamında; Aksaz, Doğançam ve Seydiler Mahallesi D-400 karayolu çevresi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı 1. Etapın devamını oluşturacak nitelikte ve 2. Etap olarak planlanan Manavgat İlçesi Seydiler, Kızılağaç ve Karacalar Mahallesi D-400 Karayolu Çevresi 1/5.000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı çalışması tamamlanmıştır.

Planlamaya konu alan Antalya-Alanya D-400 Karayolu üzerinde olması, alanda yapılaşmanın kontrol altına alınması ve aksın verimli kullanılabilmesi ihtiyaçları 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının gerekçesini oluşturmuştur.

Söz konusu Manavgat İlçesi Seydiler, Kızılağaç ve Karacalar Mahallesi D-400 Karayolu Çevresi 1/5.000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı çalışması 01.10.2019 tarih ve E.79915 sayılı Başkanlık Makamı Olur'ları ile yapılmıştır.

2. BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ VE GENEL TANIMI

Planlama alanı Antalya iline bağlı Manavgat ilçesinde Seydiler, Kızılağaç ve Karacalar Mahallesi sınırlarında, D-400 karayolu çevresinde bulunmaktadır. Söz konusu alan ilçe merkezine yaklaşık 15 kilometre mesafededir (Şekil 1).



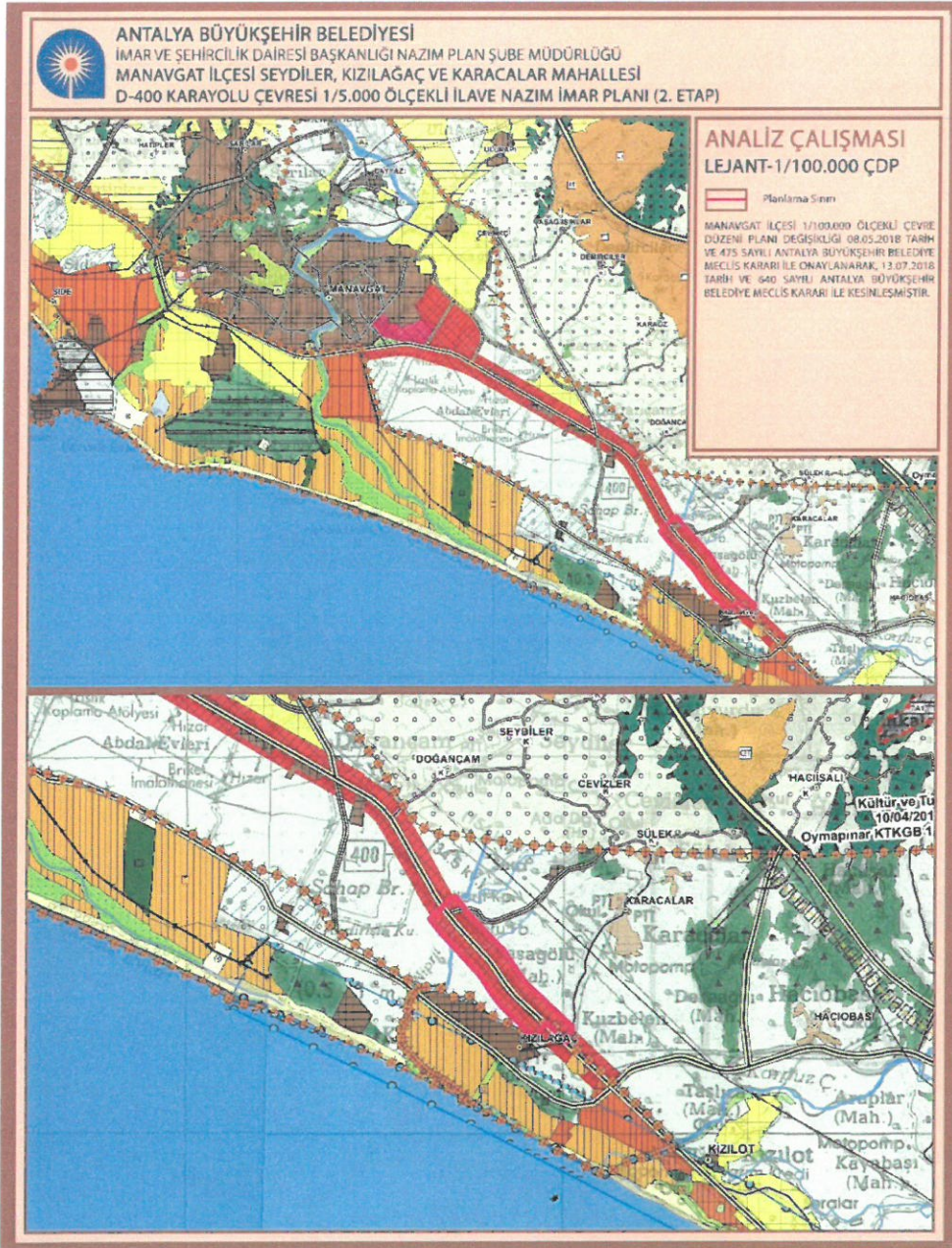
Şekil 1 Planlama Alanının Bölge İçindeki Yeri

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR VE MEVCUT PLAN DURUMU

Planlama alanına ilişkin Manavgat İlçesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, Manavgat İlçesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli mevzii imar planları bulunmaktadır.

3.1 Manavgat İlçesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

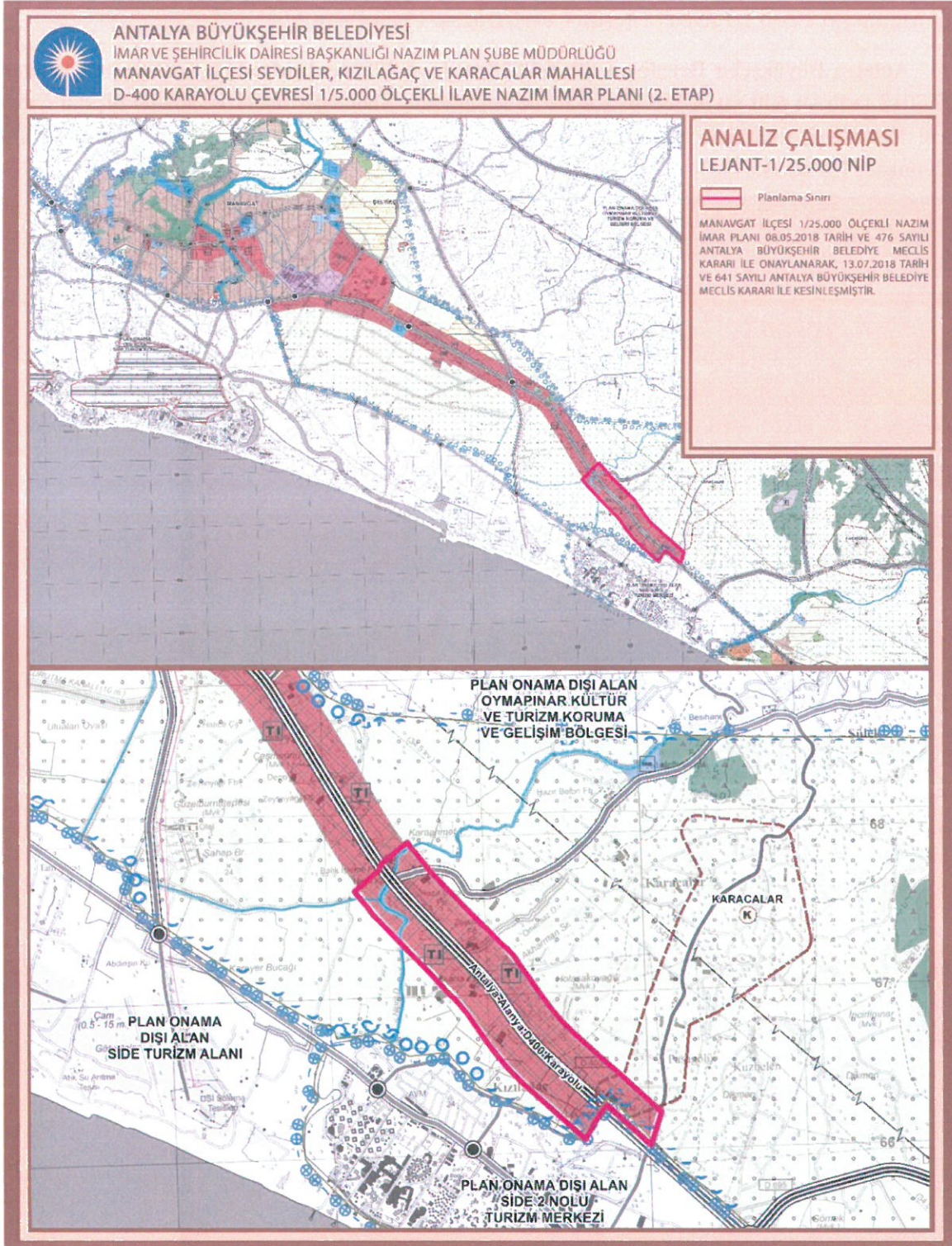
Antalya Büyükşehir Belediyesi 08.05.2018 tarih ve 475 sayılı Meclis Kararı ile onaylanarak, 13.07.2018 tarih ve 640 sayılı Meclis Kararı ile kesinleşen; Manavgat İlçesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde planlamaya konu alan “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlanmıştır. (Şekil 2).



Şekil 2 Manavgat İlçesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (08.05.2018-475/13.07.2018-640 ABBMK)

3.2 Manavgat İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Antalya Büyükşehir Belediyesi 08.05.2018 tarih ve 476 sayılı Meclis Kararı ile onaylanarak, 13.07.2018 tarih ve 641 sayılı Meclis Kararı ile kesinleşen; Manavgat İlçesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında bahse konu alan "Toplu İşyeri" olarak planlanmıştır. (Şekil 3).



Şekil 3 Manavgat İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (08.05.2018-476/13.07.2018-641 ABBMK)

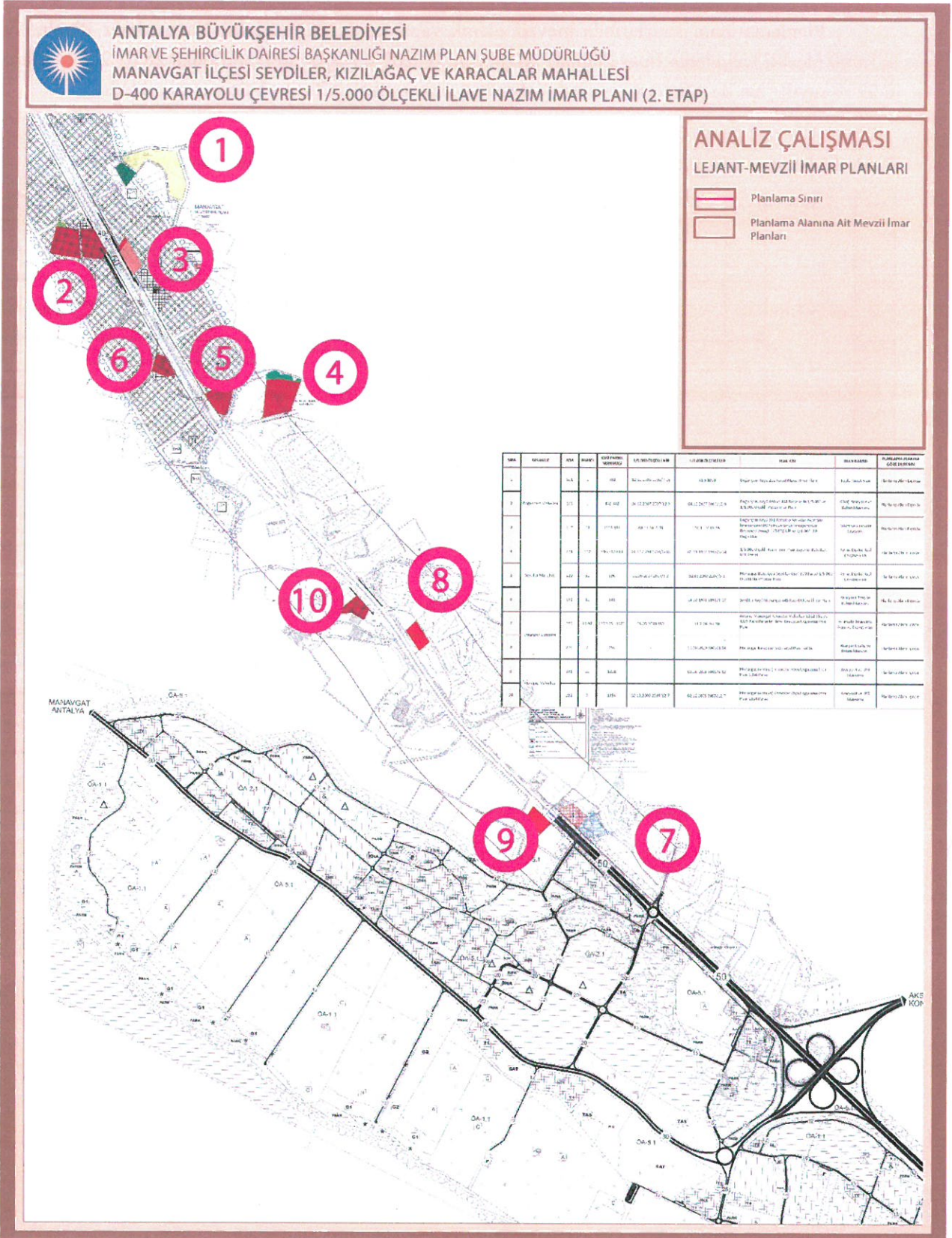
3.3 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planları

Planlama alanı sınırlarında mevzii olarak yapılmış 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları; Manavgat Belediye Başkanlığı tarafından 28.01.2020 tarih ve E.2238 sayılı yazı ile gönderilmiş olup, bahse konu imar planları Tablo 1’de yer almaktadır.

Tablo 1 Planlama Alanında Bulunan Mevzii İmar Planları (28.01.2020-E.2238 Manavgat Belediyesi)

SIRA	MAHALLE	ADA	PARSEL	ESKİ PARSEL NUMARASI	1/5.000 ÖLÇEKLİ NİP	1/1.000 ÖLÇEKLİ UIP	PLAN ADI	PLAN KARARI	PLANLAMA ALANINA GÖRE DURUMU
1	Doğançam Mahallesi	101	1	202	12.10.1995 1995/7-15	11.6.1999	Doğançam Köyü 202 Parsel Mevzii İmar Planı	Toplu Konut Alanı	Planlama Alanı Dışında
2		103	1	446-448	04.12.2007 2007/12-9	04.12.2007 2007/12-9	Doğançam Köyü 446 ve 448 Parsellerin 1/5.000 ve 1/1.000 Ölçekli Mevzii İmar Planı	KDKÇ-Akaryakıt ve Bakım İstasyonu	Planlama Alanı Dışında
3		117	48	1263-391	04.11.2013-59	04.11.2013-59	Doğançam Köyü 391 Parselde Yer Alan Akaryakıt İstasyonuna LPG Satış ve Servis İstasyonunun Eklenmesi Amaçlı 1/5.000 NİP ve 1/1.000 UIP Değişikliği	Bakım ve Akaryakıt İstasyonu	Planlama Alanı Dışında
4	Seydiler Mahallesi	128	110	816-817-818	01.11.1994 1994/5-38	01.11.1994 1994/5-38	1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Seydiler 816, 817, 818 Parsel	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	Planlama Alanı İçinde
5		129	31	890	02.05.2007 2007/5-3	02.05.2007 2007/5-3	Manavgat Belediyesi Seydiler Köyü 890 Parsel 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	Planlama Alanı İçinde
6		131	11	802	-	14.10.1993 1993/3-27	Seydiler Köyü Manavgat 445 Parsel Mevzii İmar Planı	Akaryakıt Satış ve Bakım İstasyonu	Planlama Alanı Dışında
7	Karacalar Mahallesi	273	91-92	1232-551-1375	08.05.2018-483	11.2.2019-120	Antalya Manavgat Karacalar Mahallesi 1232-551 Ve 1375 Nolu Parseller İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı	Akaryakıt İstasyonu Alanı ve Ticaret Alanı	Planlama Alanı İçinde
8		274	2	356	-	19.10.2000 2000/3-14	Manavgat Karacalar 356 Parsel Plan Tadilatı	Akaryakıt Satış ve Bakım İstasyonu	Planlama Alanı İçinde
9	Kızılağaç Mahallesi	221	21	1398	-	02.06.2006 2006/6-12	Manavgat (Antalya) Karacalar Köyü Uygulama İmar Planı 1398 Parsel	Akaryakıt ve LPG İstasyonu	Planlama Alanı İçinde
10		221	7	1334	02.12.2005 2005/12-7	02.12.2005 2005/12-7	Manavgat (Antalya) Karacalar Köyü Uygulama İmar Planı 1334 Parsel	Akaryakıt ve LPG İstasyonu	Planlama Alanı İçinde

Bahse konu imar planlarının mekânsal gösterimi Şekil 4’te yer almaktadır.



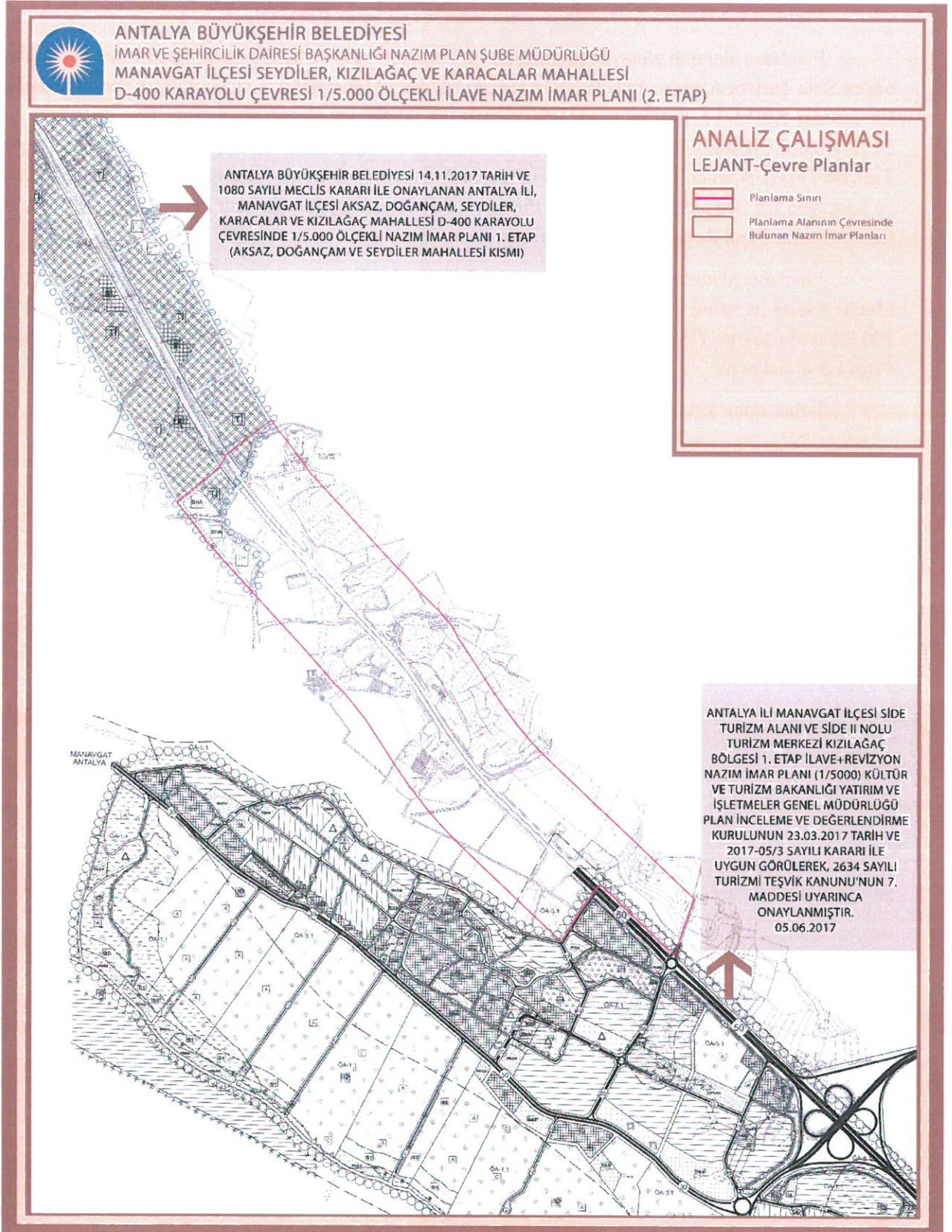
Şekil 4 Planlama Alanında Bulunan Mevzii İmar Planları (28.01.2020-E.2238 Manavgat Belediyesi)

Planlama Alanının Çevresinde Bulunan Onaylı İmar Planları;

Planlama alanının güneydoğu kısmında 06.01.2005 tarih ve 25692 sayılı Resmi Gazete' de ilan edilen Side Turizm Alanı ve Side II No'lu Turizm Merkezi Manavgat Kızılağaç Bölgesi yer almaktadır. Bu alanda; Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 23.03.2017 tarih ve 2017-05/3 sayılı kararı ile uygun görülerek 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7. Maddesi uyarınca 05.06.2017 tarihinde Kızılağaç Bölgesi 1. Etap İlave ve Revizyon 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu onaylanmıştır.

Planlama alanının batısında ise Antalya Büyükşehir Belediyesi 14.11.2017 tarih ve 1080 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilen Manavgat İlçesi Aksaz, Doğançam ve Seydiler Mahallesi mevki ve D-400 karayolu çevresi (D-400 Karayolu kamulaştırma sınırı dâhil) **1. Etap** 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı yer almaktadır.

Bahse konu 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planları Şekil 5'te yer almaktadır.



Şekil 5 Planlama Alanı Çevresinde Bulunan İmar Planları

4. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Manavgat İlçesi Seydiler, Kızılağaç ve Karacalar Mahallesi D-400 Karayolu Çevresi 1/5.000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı 2. Etap çalışması kapsamında daha önce alınan kurum görüşlerine ek ve güncel veri oluşturmak amacıyla 9 adet kurum dışı, 1 adet belediye içi birimden görüşleri talep edilmiştir (Tablo 2).

Tablo 2 Manavgat İlçesi Seydiler, Kızılağaç ve Karacalar Mahallesi D-400 Karayolu Çevresi 1/5.000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı Kurum Görüşleri Listesi

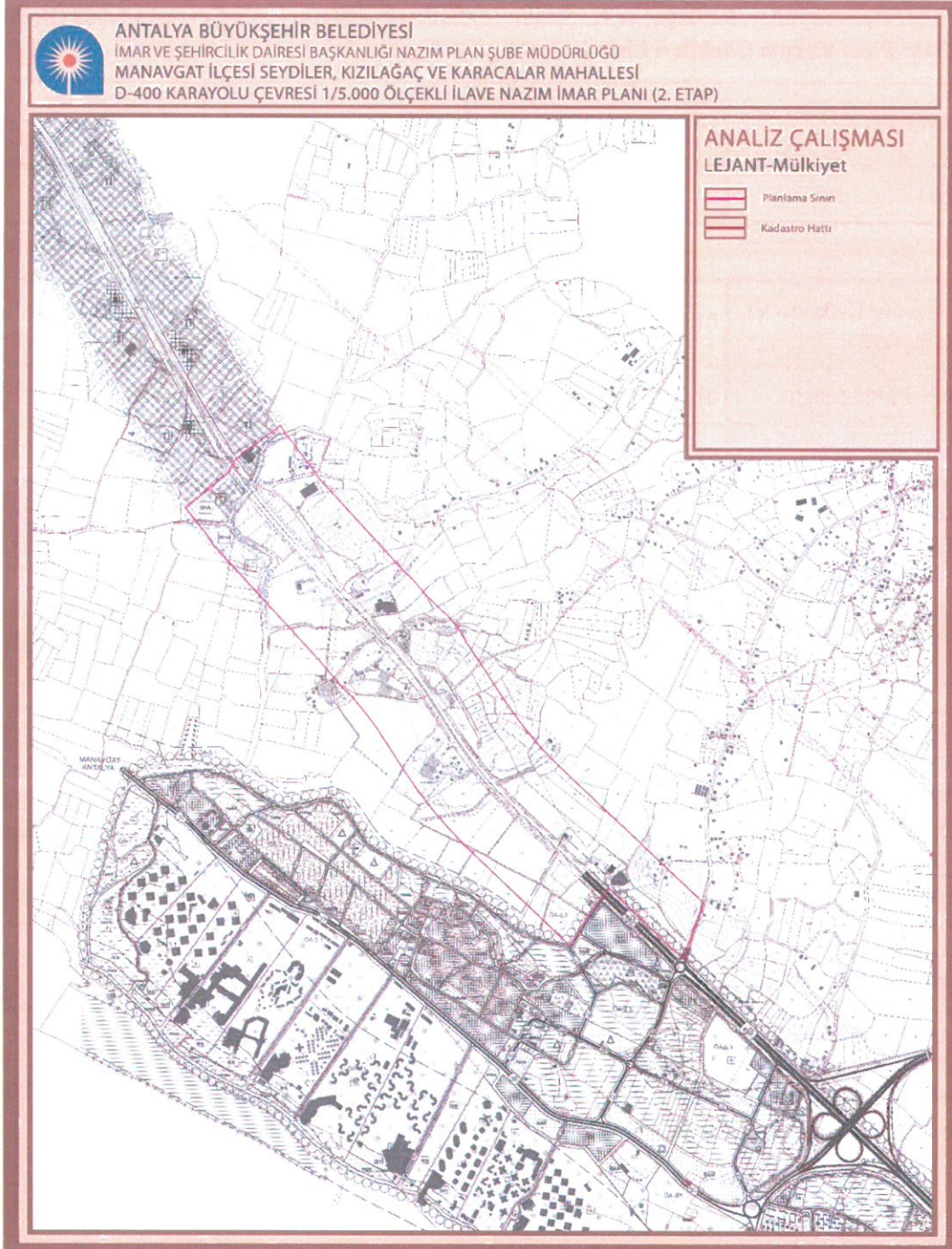
	DAĞITIM LİSTESİ	GİDEN TARİH-SAYI	GELEN TARİH-SAYI	NOTLAR
	Olur Yazısı	-	01.10.2019-E.79915	
KURUM DIŞI				
1	Antalya Tapu ve Kadastro VI. Bölge Müdürlüğü	01.10.2019-E.79936	02.10.2019-E.3807375 18.12.2019-E.4819929	Ek var
2	ASAT Genel Müdürlüğü	01.10.2019-E.79937	18.10.2019-E.34439	Ek var
3	AEDAŞ	01.10.2019-E.79938	07.10.2019-43125	Ek var
4	TEİAŞ 19.İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü	01.10.2019-E.79939	14.10.2019-E.415162	-
5	Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	01.10.2019-E.79940	06.11.2019-E.912480 25.11.2019-E.971305	-
6	Manavgat Belediyesi	01.10.2019-E.79941	28.01.2020-E.2238	Ek var
7	DSI 13. Bölge Müdürlüğü	01.10.2019-E.79942	18.11.2019-744243	Ek var
8	Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü	01.10.2019-E.79943	08.11.2019-E.302609	Ek var
9	Antalya İl Sağlık Müdürlüğü	01.10.2019-E.79944	19.11.2019-E.284	Ek var
KURUM İÇİ				
1	Zabıta Dairesi Başkanlığı	30.09.2019-E.79853	04.10.2019-E.81454	Ek var

Manavgat İlçesi Seydiler, Kızılağaç ve Karacalar Mahallesi D-400 Karayolu Çevresi 1/5.000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı Kurum Görüşleri "Asılları" Ek 3'te yer almaktadır.

1. 18.12.2019 tarih ve E.4819929 sayılı Antalya Tapu ve Kadastro VI. Bölge Müdürlüğü yazısında;

"Nazım İmar Planı çalışmalarında altlık veri olarak kullanılmak üzere Manavgat İlçesi Seydiler, Kızılağaç ve Karacalar Mahallelerine ait kadastro verileri ek olarak gönderilmiştir" denilmektedir.

Bahse konu kadastro verileri "Analiz" paftasına işlenmiş ve planlama çalışmasında altlık olarak kullanılmak üzere veri tabanına aktarılmıştır (Şekil 6).



Şekil 6 Çalışma Alanı Sınırları Dâhilinde Elde Edilen Kadastro Verileri (18.12.2019 tarih ve E.4819929 sayılı Antalya Tapu ve Kadastro VI. Bölge Müdürlüğü Yazısı)

2. 18.10.2019 tarih ve E.34439 sayılı ASAT Genel Müdürlüğü yazısında;

"23.10.2017 tarih ve 38541 sayılı Makam Olur'u ile görevlendirilen Kurum Görüş Komisyonu'nun 18.10.2019 tarih ve 1057 sayılı raporuna istinaden;

"Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik", "İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ", Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü'nün "Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği'nde" belirtilen hükümlere uyulmalıdır.

Bahse konu imar planı yapılmak istenen alan içerisinde bir (1) adet ve alanın güneydoğusunda ancak alana yaklaşık 35 metre mesafede bir (1) adet olmak üzere, içme suyu temin amacıyla kullanılan, Kızılağaç Su Sondajı-1 (Y: 369831.00, X: 4065960.00) ve Kızılağaç Su Sondajı-2 (Y: 369295.00, X: 4067141.00) su kaynakları bulunmakta olup; 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış olan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik'te" içme suyu temin edilen su kaynaklarının mutlak koruma alanları belirlenmiş ve bu alan çevresinde herhangi bir faaliyet yapılması yasaklanmıştır.

Görüş sahası içerisinde terfi hattı bulunmakta olup; tesis ve iletim hatları zarar görmesi durumunda ivedi olarak eski haline getirilmelidir.

Yapılacak çalışma, ASAT Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği 09.12.2016 tarih ve 26 nolu Genel Kurul Kararına "İçme Suyu depolarının içerisinde bulunduğu parsellerde ve isale hattı güzergâhının sağ ve solundan 10'ar metrelik bantta mutlak koruma alanı hükümleri geçerlidir." hükmüne uygun olarak gerçekleştirilmelidir ve mutlak koruma alanına kesinlikle müdahalede bulunulmamalıdır.

Akifer verimini negatif etkileyecek faaliyetler yapılmamalıdır.

Sızdırmazlık tam olarak sağlanmalıdır.

Kirlilik riski taşıyacak hiçbir sıvı ve katı atık, alıcı ortamlara bırakılmamalıdır.

Evsel nitelikli atık sular sızdırmaz özellikli fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla atık su arıtma tesisine taşınmalıdır.

Katı atıklar içinde gerekli önlemler alınarak uygun şekilde bertaraf edilmeli, yeraltı suyu kaynaklarında kirlilik riski oluşturulmaması sağlanmalıdır.

Yukarıdaki hususlara uyulması kaydıyla kurumumuz açısından sakınca yoktur" denilmektedir.

Bahse konu kadaströ verileri "Analiz" paftasına işlenmiştir (Şekil 7).

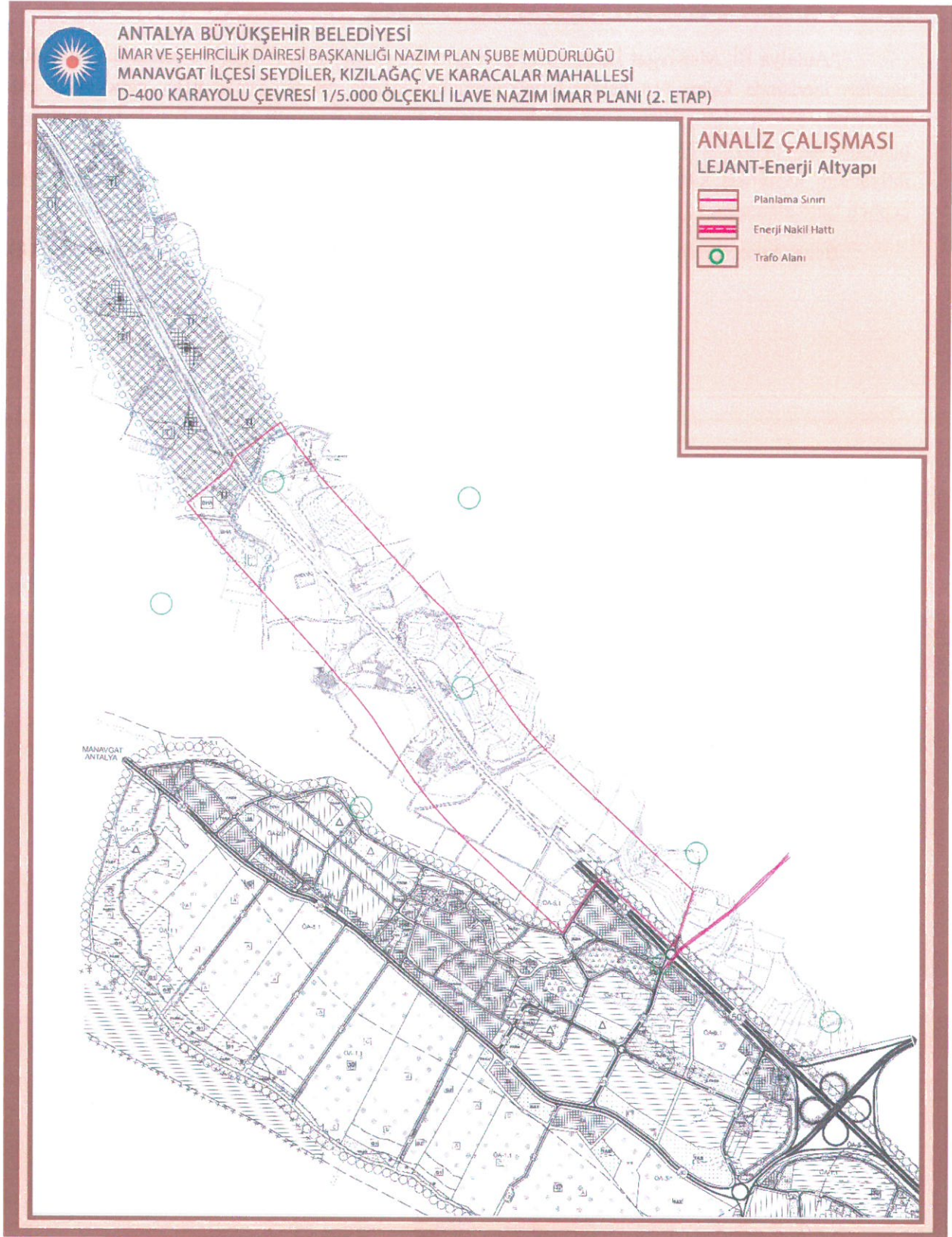


Şekil 7 Çalışma Alanı Sınırları Dâhilinde Bulunan İçme Suyu Hattı ve Deposu, İsale Hattı ve Sondaj Kuyuları-Mutlak Koruma Alan Sınırları (18.10.2019 tarih ve E.34439 sayılı ASAT Genel Müdürlüğü Yazısı)

3. 07.10.2019 tarih ve 43125 sayılı AEDAŞ yazısında;

“Antalya İli, Manavgat İlçesi Aksaz, Doğançam, Seydiler, Kızılağaç ve Karacalar Mahallesi sınırları içerisinde kalan 114 hektar büyüklüğündeki alanda yapılan incelemeler neticesinde ekte gönderilen Enerji Nakil Hattına ait taralı alanların Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmelik hükümlerinde belirtilen ölçü ve esaslar dâhilinde korunması ayrıca imar planı alanı ve etrafının elektrik ihtiyacının kesintisiz karşılayabilmesi için ekte gönderilen tasarımlarda belirtilen bölgelerde yola cepheli trafo alanlarının ayrılması halinde herhangi bir sakınca bulunmamaktadır” denilmektedir.

Bahse konu Enerji Nakil Hattı ve Trafo Alanları verisi “Analiz” paftasına işlenmiştir (Şekil 8).



Şekil 8 Korunması Gereken ENH ve Trafo Alanları (07.10.2019 Tarih ve 43125 Sayılı AEDAŞ Yazı Eki)

4. 14.10.2019 tarih ve E.415162 sayılı TEİAŞ 19.İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü yazısında;

“Yapılan incelemelerde ilgi yazıda belirtilen planlama alanı üzerinde Teşekkülümüze ait bir tesisimiz bulunmamaktadır. Söz konusu saha içine isabet edecek şekilde bir tesisimizin yapılması gündeme geldiği takdirde buna yönelik imar planı tadilatları için gerekli müracaatlar ilgili İdarelere yapılacaktır” denilmektedir.

5. 25.11.2019 tarih ve E.971305 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü yazısında;

“Yerinde yapılan inceleme sonucu hazırlanan uzman raporunda; nazım imar planı yapılması talep edilen ve ilgi yazı ekinde sınırları iletilen alanın, Antalya-Alanya Karayolunun (D-400 Karayolu) kuzey ve güney bölümlerinin bir kısmını kapsayacak şekilde oldukça geniş bir alan olduğu, planlama alanı sınırları içerisinde Seydiler, Kızılağaç ve Karacalar Mahallerinin bir bölümünün girdiği, alan sınırları içerisinde kısmen yerleşim alanları ile kısmen tarım arazisi niteliğinde alanların bulunduğu, yerleşim alanlarının yer yer dağınık yer yer bütün bir alan şeklinde yayıldığı, karayolu üzerinde farklı kullanımlarda pek çok tesisin ve yapının (benzin istasyonları, soğuk hava deposu, yol üstü tesisleri, restoran, tarım peyzaj tesisi, konut, market vb.) bulunduğu, alanın farklı yerlerinden geçen dere kenarlarının bir kısmının bataklık bir kısmının sazlık alanlar şeklinde olduğu, tarım alanlarının bir kısmına ve sazlık alanlara girilebilmesinin mümkün olmadığı, girilerek inceleme yapılan alanların yüzeyinde 2863 sayılı yasa kapsamında kalan herhangi bir kültür varlığına rastlanmadığı, Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, Nazım İmar Planı çalışmalarına konu ilgi yazı ekinde sınırları belirtilen alan içerisinde, Koruma Kurullarınca tescil edilmiş arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanları ile koruma alanında kalmadığının tespit edildiği belirtilmiştir.

Bu doğrultuda, Manavgat İlçesi, Seydiler, Kızılağaç ve Karacalar Mahalleleri, D-400 Karayolu ve çevresinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmasında 2863 sayılı yasanın kültür varlıkları kısmı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

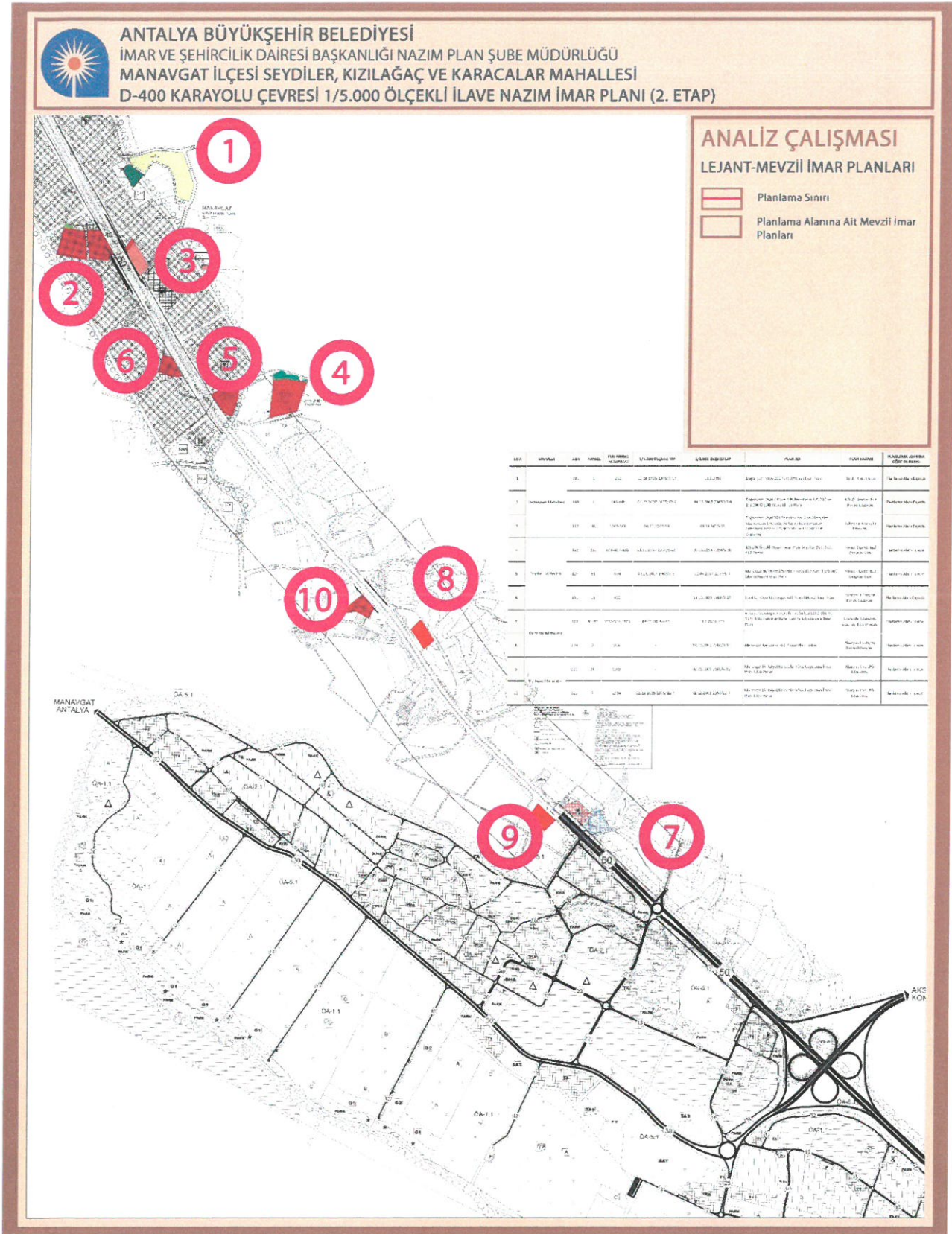
Ancak; alandaki tarım arazileri üzerinde ek uygulamalar yapılması durumunda 2863 sayılı yasanın 3. maddesinin tanımlar bölümünde, Kültür Varlıklarının tarih öncesi ya da tarihi devirlerde sosyal yaşama konu olmuş bilimsel ve kültürel açıdan özgün değer taşıyan yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan değerler olarak tanımlanması nedeni ile yapılacak olan uygulamalar sırasında herhangi bir Kültür Varlığına rastlanması halinde, 2863 sayılı yasanın 4. maddesi gereği çalışmaların ivedilikle durdurularak, Müdürlüğümüze ve Side Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir” denilmektedir.

6. 28.01.2020 tarih ve E.2238 sayılı Manavgat Belediyesi yazısında;

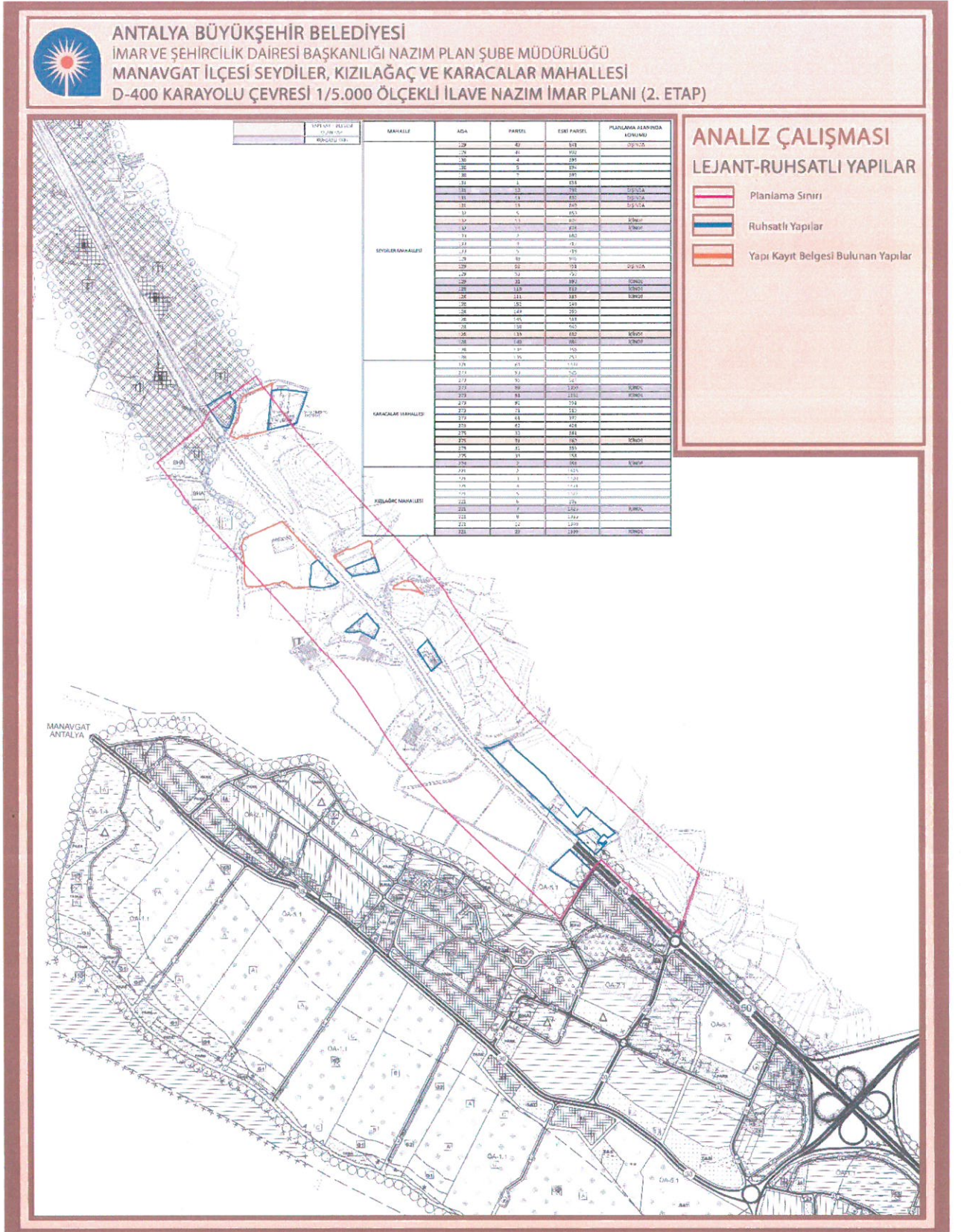
“Bölgenin önemli turizm merkezlerinden biri olan ilçemizin daha sağlıklı ve yaşanabilir bir kent haline dönüştürülmesi ve hizmet kalitesinin artırılması amacıyla, büyük alan kullanımı gerektiren ve yoğunluk oluşturan ticari kullanımların kent dışında yer seçmesi, ortak özellikler taşıyan iş yerlerinin ihtisas alanlarına göre kent girişlerinde konuşlandırılması vizyonu kapsamında, bahse konu alanda planlama çalışmalarına başlanmasına Belediyemizce olumlu bakılmaktadır. Yapılacak ilave imar planı çalışmalarında, mevcut D-400 karayolu kenarında toplu işyeri olarak planlı alanlarda yer alan ulaşım

kurgusu kademelenmesi ve arazi kullanım kararları dikkate alınmalı, söz konusu alanlar ile bütünlük ve süreklilik sağlanması amaçlanarak plan kararları üretilmelidir” denilmektedir.

Bahse konu alanlara ilişkin gönderilen “Mevzii İmar Planları ve Ruhsatlı Yapı Bilgileri”
“Analiz” paftasına işlenmiştir (Şekil 9-10).



Şekil 9 Mevzii İmar Planları (28.01.2020 Tarih ve E.2238 Sayılı Manavgat Belediyesi Yazı Eki)

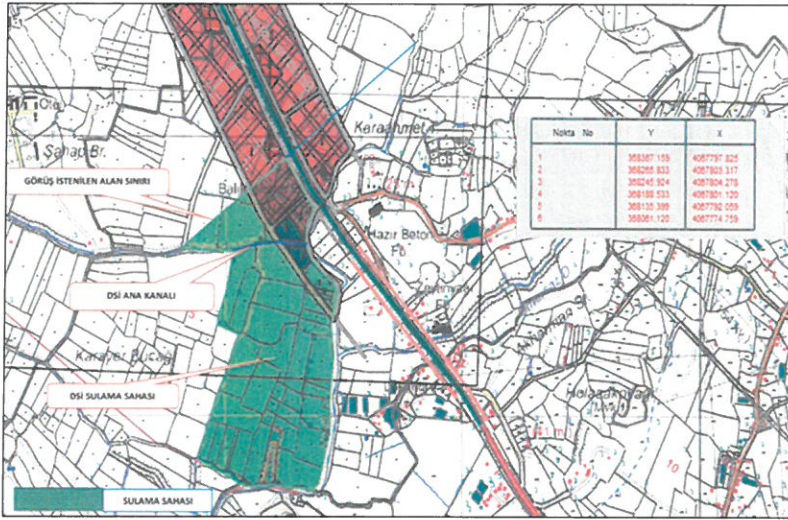


Şekil 10 Ruhsatlı Yapı Bilgileri (28.01.2020 Tarih ve E.2238 Sayılı Manavgat Belediyesi Yazı Eki)

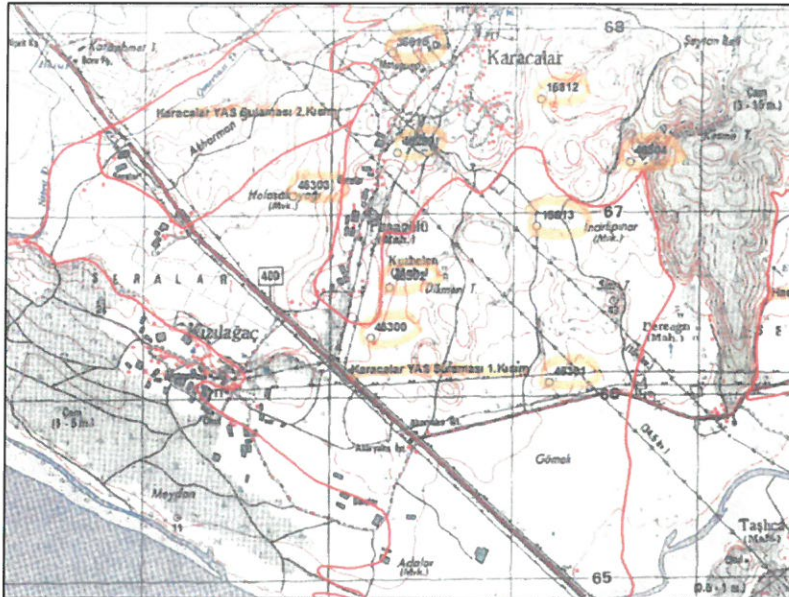
7. 18.11.2019 tarih ve 744243 sayılı DSİ 13. Bölge Müdürlüğü yazısında;

“Yapılan inceleme sonucu söz konusu sahada; ekte belirtilen bölge Karacalar YAS sulaması 1. Kısım ve Karacalar YAS sulaması 2. Kısım Sulama Kooperatifi sulama alanları içerisinde kaldığı görülmüştür. Kooperatif sınırları ve DSİ işletme kuyuları ek haritada belirtilmiştir.

Ayrıca söz konusu alanın, bir kısmı Manavgat Sol Sahil Sulama Projesi dâhilinde kalmakta olup alana ilişkin harita yazı ekinde gönderilmektedir. Manavgat sol sahil ana kanalının 19+041 km ile kanal sonu olan 19+350 km’ler arasında kalan 309 m’lik bir kısmı kapsamakta ve ana kanal sonundan itibaren 121m’lik bölümün çalışma alanı içerisinde kaldığı görülmüştür” denilmektedir (Şekil 11-12).

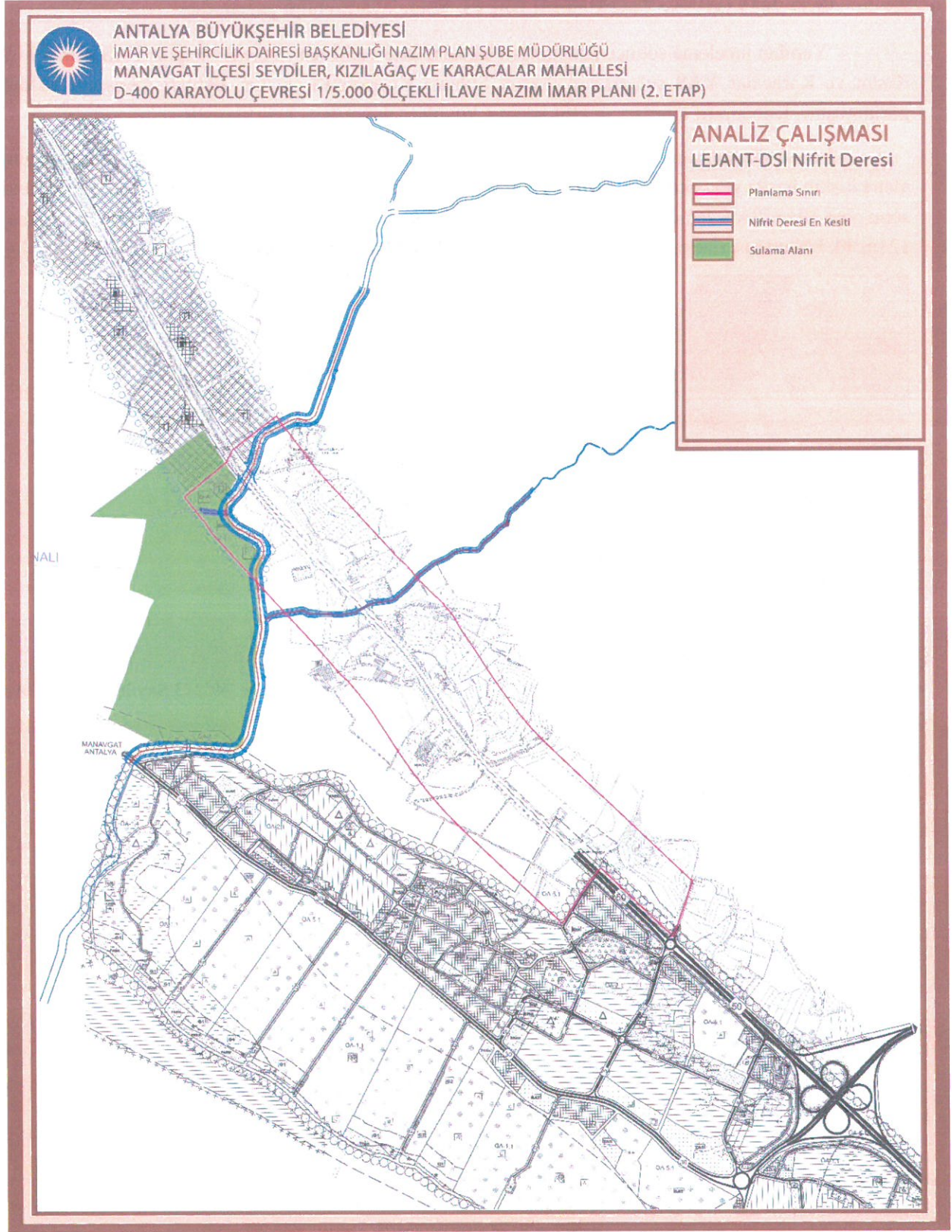


Şekil 11 Çalışma Alanı İçerisinde Sulama Alanı Konumu (18.11.2019 Tarih ve 744243 Sayılı DSİ 13. Bölge Müdürlüğü Yazı Eki)



Şekil 12 Çalışma Alanı İçerisinde DSİ işletme kuyuları Konumu (18.11.2019 Tarih ve 744243 Sayılı DSİ 13. Bölge Müdürlüğü Yazı Eki)

Bahse konu sınırlar içerisinde bulunan Nifrit Deresine ilişkin en kesitleri “Analiz” paftasına işlenmiştir (Şekil 13).



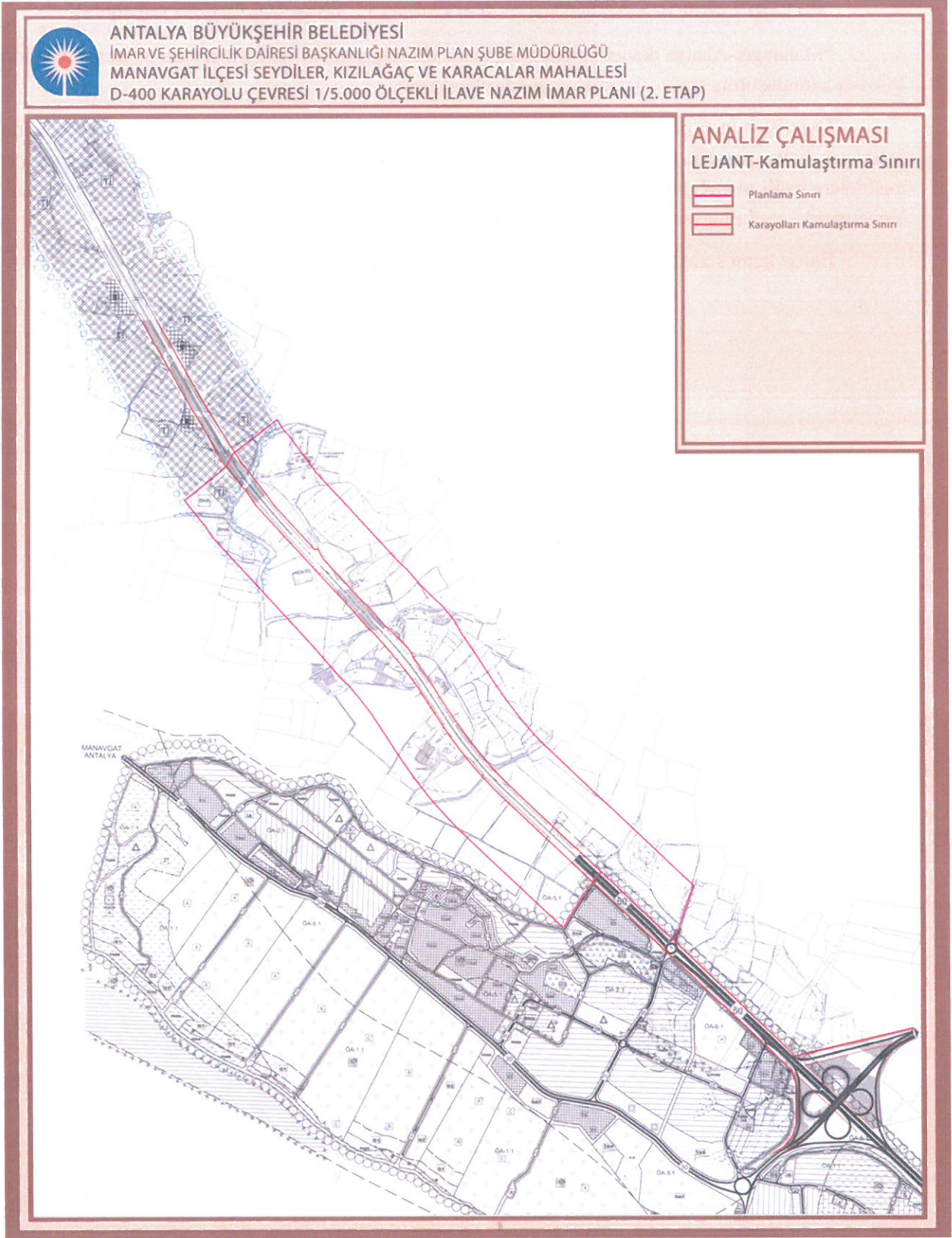
Şekil 13 Çalışma Alanı İçerisinde Sulama Alanı ve DSİ İşletme Kuyuları Konumu ve Nifrit Deresi En Kesiti (18.11.2019 Tarih ve 744243 Sayılı DSİ 13. Bölge Müdürlüğü Yazı Eki)

8. 08.11.2019 tarih ve E.3026609 sayılı Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü yazısında;

“Manavgat-Alanya devlet yolunun planlama alanı içerisinde yeni yol projesi bulunmamaktadır. Mevcut kamulaştırma sınırı yazı ekinde gönderilmektedir.

Uygulama imar planı aşamasında, yola bitişik veya kamulaştırma sınırından 50 metrelik koridor içerisinde kalan parsellerde; 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. Maddeleri ve bu maddelere bağlı olarak çıkartılan “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik” şartlarının sağlanması gerekmektedir” denilmektedir.

Bahse konu sınırlar “Analiz” paftasına işlenmiştir (Şekil 14).



Şekil 14 Çalışma Alanı Kamulaştırma Sınırı (08.11.2019 tarih ve E.3026609 sayılı Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü Yazı Eki)

9. 19.11.2019 tarih ve E.284 sayılı Antalya İl Sağlık Müdürlüğü yazısında;

“Mülkiyet Durumu "Maliye Hazinesi" olan Sağlık Tesisi Alanlarının Mülkiyet durumu korunarak, Bakanlığımızın yazısı doğrultusunda şahıs hisseli alanların imar tadilatı suretiyle sağlık alanından çıkarılması ile sahiplerinin tasarrufuna bırakılması gerekmektedir. Bakanlığımızın mevcut planda sağlık tesisi olarak ayrılmış mülkiyet sorunu olmayan alanların korunması, plan tadilatı yapılırken sağlık tesisi alanlarını E=1.0, hmax=serbest, çekme mesafeleri en fazla 5 m. olacak şekilde düzenlenmesi, mülkiyeti şahıs hisseli olan üzerinde bina bulunmayan sağlık tesisi alanları için Bakanlığımızı bu görüşü doğrultusunda sağlık alanından çıkarılması ve en az 1.500-2.000 m²'lik yüz ölçüme sahip mülkiyet sorunu olmayan (Mülkiyeti Maliye Hazinesi veya Belediyenize ait), E=1.0, hmax=serbest, çekme mesafeleri en fazla 5 m. olacak şekilde en az bir alanın Sağlık Tesisi Alanı olarak ayrılması” talep edilmektedir.

Tablo 3 Manavgat İlçesi Seydiler ve Kızılağaç Mahallesi Sağlık Tesisleri

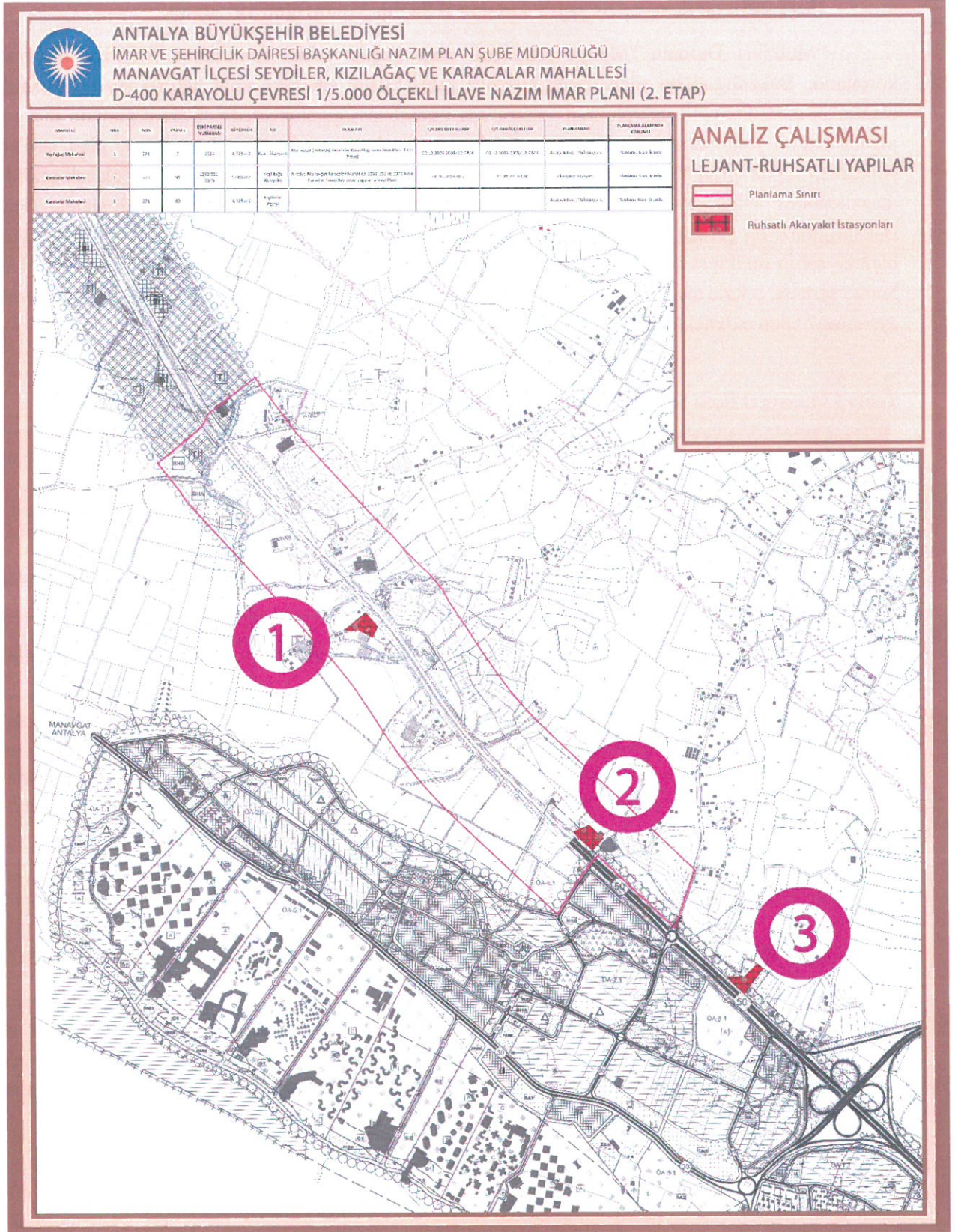
Sıra	Adres	Ada-Parsel	Yüzölçümü	Mülkiyet Durumu	Açıklama	Arsa Duru.	Nitelik	Planlama Sınırı Durumu
1	Seydiler	0/788	1.125	Maliye Hazinesi	-	Sağlık Evi	Tarla	Dışında
2	Kızılağaç	226/1	2.044	Maliye Hazinesi	Kat İttifakı	ASM+1 12	Arsa	Dışında
3	Kızılağaç	210/2	9.276,00	Maliye Hazinesi	Arsa	-	-	Dışında
4	Kızılağaç	215/5	2.525,00	Maliye Hazinesi	Arsa	-	-	Dışında

Bahse konu tesisler planlama sınırı dışında kaldığı için “Analiz” paftasına işlenmemiştir.

10. 04.10.2019 tarih ve E.81454 sayılı Zabıta Dairesi Başkanlığı yazısında;

“5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 5393 sayılı Belediye Kanunu hükümleri gereğince Belediyemizin yetki ve sorumluluk alanında kalan her türlü işyerlerine İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı düzenleme işlemleri Müdürlüğümüz tarafından yürütülmektedir. Planlama çalışması yapılacağı belirtilen Seydiler, Kızılağaç ve Karacalar Mahalleleri D-400 karayolu çevresinde yer alan akaryakıt ve LPG (Oto gaz) ikmal istasyonlarına ilişkin bilgi ve belgeler ektedir” denilmektedir.

Bahse konu sınırlar “Analiz” paftasına işlenmiştir (Şekil 15).



Şekil 15 Çalışma Alanında Bulunan Akaryakıt İstasyonu Ruhsatları (04.10.2019 tarih ve E.81454 sayılı Zabita Dairesi Başkanlığı Yazı Eki)

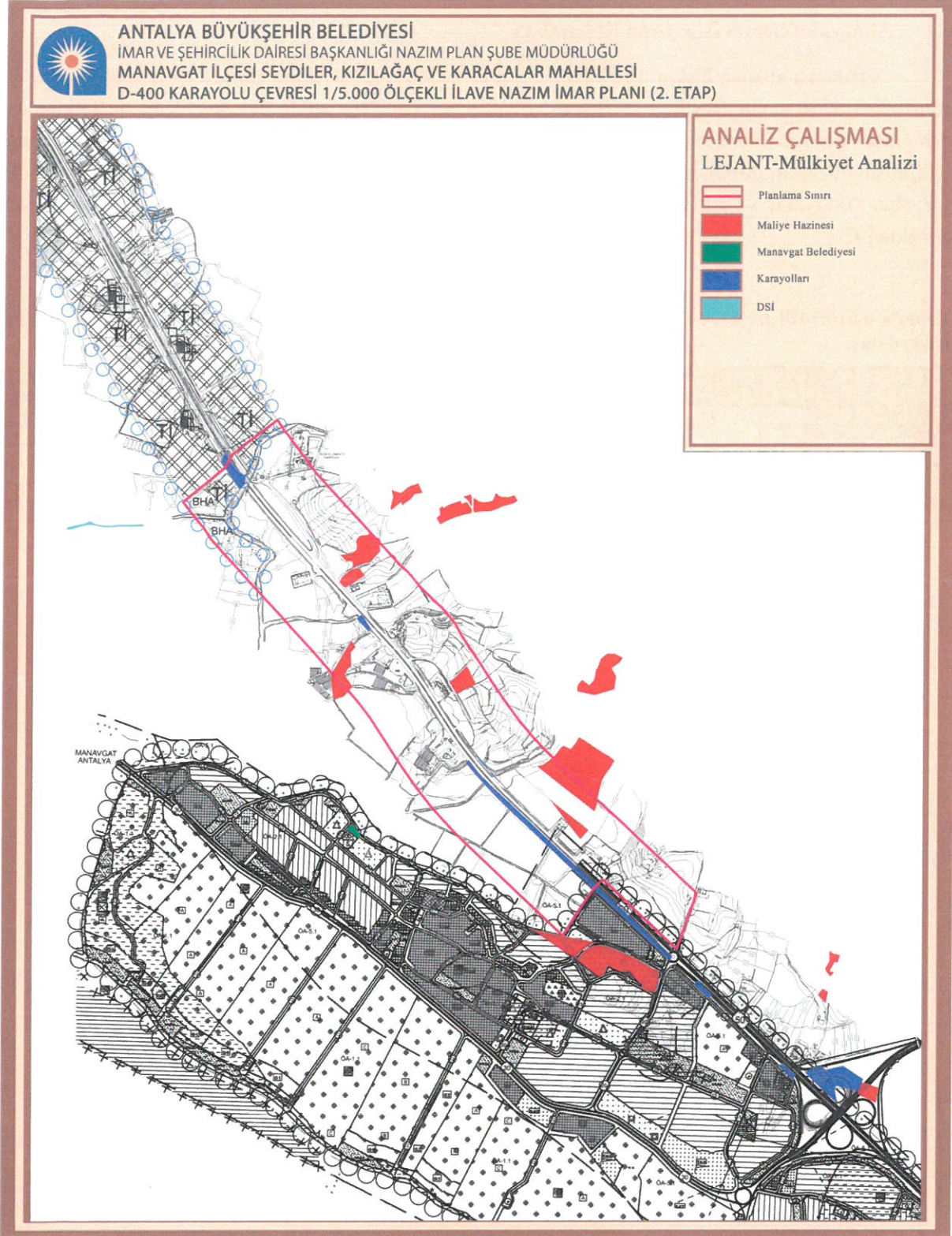
5. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanına ilişkin olarak nazım imar planı çalışmalarında altlık olarak kullanılmak üzere Antalya İli, Manavgat İlçesi Seydiler, Kızılağaç ve Karacalar Mahallelerine ait kadastro verileri 18.12.2019 tarih ve E.4819929 sayılı Antalya Tapu ve Kadastro VI. Bölge Müdürlüğü yazısı ile ek olarak gönderilmiştir.

Bahse konu veriler “Kamu Yararı Sınırları” kapsamında planlama alanına aktarılmış (Şekil 16); söz konusu kadastro verileri çerçevesinde “Mülkiyet Analizi” yapılmıştır (Şekil 17).



Şekil 16 Planlama Alanı Kadastro Verileri (18.12.2019 tarih ve E.4819929 sayılı Antalya Tapu ve Kadastro VI. Bölge Müdürlüğü Yazısı)



Şekil 17 Çalışma Alanı İçerisinde Şubat 2020 Tarihinde Yapılan Mülkiyet Analizi

6. RUHSATLI YAPILAR

6.1 Akaryakıt Servis İstasyonu Ruhsatları

Planlama alanına ilişkin 04.10.2020 tarih ve E.8154 sayılı Zabıta Dairesi Başkanlığı yazısı ile gönderilen 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 5393 sayılı Belediye Kanunu hükümleri gereğince Antalya Büyükşehir Belediyesi yetki ve sorumluluk alanında kalan işyerlerine İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı düzenlemesine dair işlemler çerçevesinde bahse konu D-400 karayolu çevresinde yer alan Akaryakıt ve LPG (Otogaz) İstasyonlarına ait bilgiler ile izin belgeleri Tablo 4'de yer almaktadır.

Tablo 4 04.10.2020 tarih ve E.8154 sayılı Zabıta Dairesi Başkanlığı Yazısı İle Gelen Ruhsatlı Akaryakıt İstasyonları

MAHALLE	SIRA	ADA	PARSEL	ESKİ PARSEL NUMARA	BÜYÜKLÜK	ADI	PLAN ADI	1/5.000 ÖLÇEKLİ NİP	1/1.000 ÖLÇEKLİ UIP	PLAN KARARI	PLANLAMA ALANINDA KONUMU
Kızılağaç Mahallesi	1	221	7	1334	4.929 m ²	Kaan Akaryakıt	Manavgat (Antalya) Karacalar Köyü Uygulama İmar Planı.1334 Parsel	02.12.2005 2005/12-7 MK	02.12.2005 2005/12-7 MK	Akaryakıt ve LPG İstasyonu	Planlama Alanı İçinde
Karacalar Mahallesi	2	273	91	1232-551-1375	5.000 m ²	Yeşildoğa Akaryakıt	Antalya Manavgat Karacalar Mahallesi 1232-551 ve 1375 Nolu Parseller İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı	08.05.2018-483	11.02.2019-120	Akaryakıt İstasyonu	Planlama Alanı İçinde
Karacalar Mahallesi	3	271	80	-	4.935 m ²	Kaplanlar Petrol	-	-	-	Akaryakıt ve LPG İstasyonu	Planlama Alanı Dışında

Bahse konu Ruhsatlı Akaryakıt İstasyonları Şekil 18'te yer almaktadır.

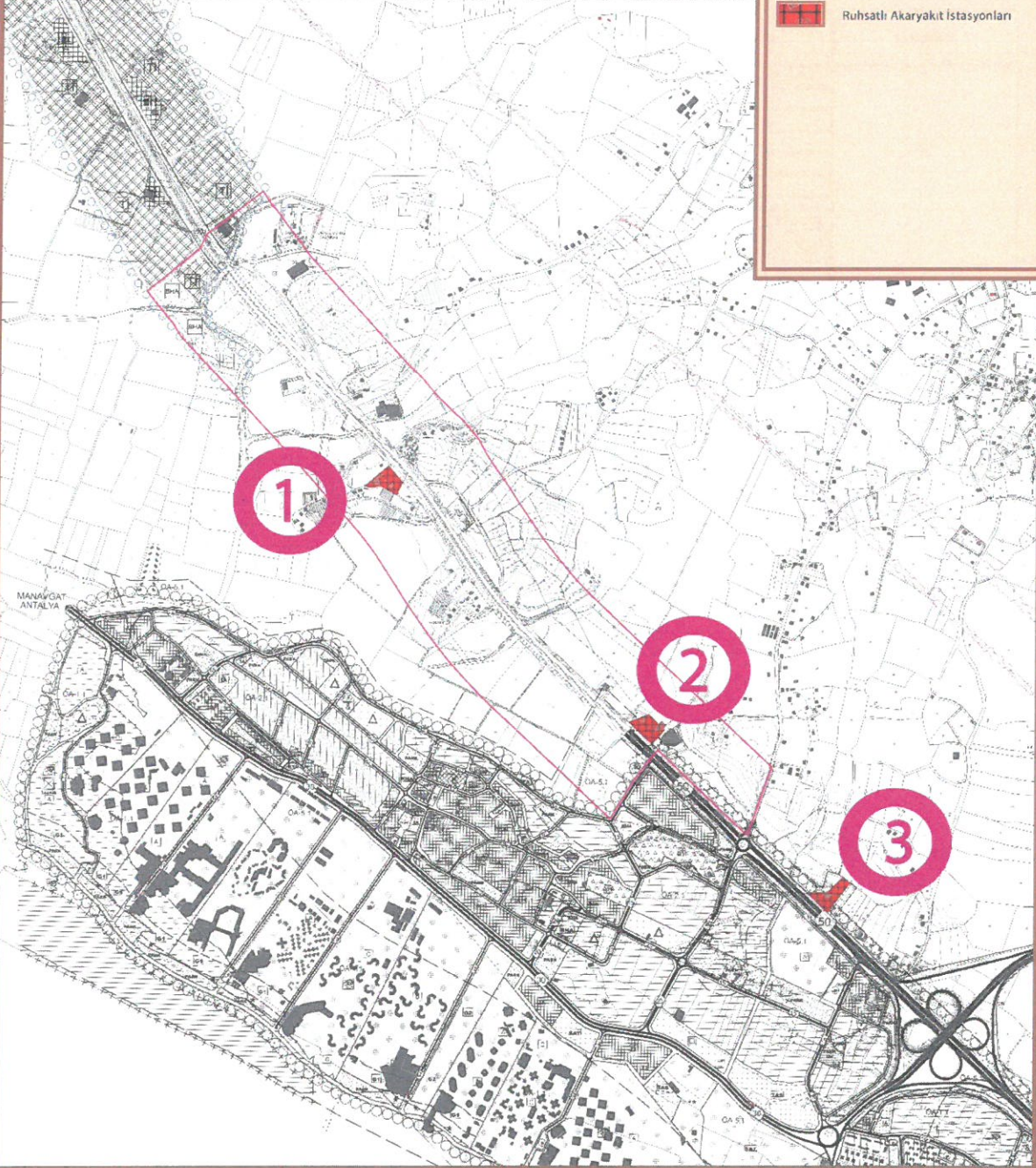


ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI NAZİM PLAN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
MANAVGAT İLÇESİ SEYDİLER, KIZILAĞAÇ VE KARACALAR MAHALLESİ
D-400 KARAYOLU ÇEVRESİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ İLAVE NAZİM İMAR PLANI (2. ETAP)

NO	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ
1	SEYDİLER MAHALLESİ	1	224	7	1131	1-129/001	SEYDİLER MAHALLESİ	MANAVGAT İLÇESİ SEYDİLER MAHALLESİ D-400 KARAYOLU ÇEVRESİNDE 1/5.000 ÖLÇEKLİ İLAVE NAZİM İMAR PLANI (2. ETAP)	11.01.2020	11.01.2020
2	KARACALAR MAHALLESİ	2	278	5	1175	1-183/001	KARACALAR MAHALLESİ	MANAVGAT İLÇESİ KARACALAR MAHALLESİ D-400 KARAYOLU ÇEVRESİNDE 1/5.000 ÖLÇEKLİ İLAVE NAZİM İMAR PLANI (2. ETAP)	11.01.2020	11.01.2020
3	KIZILAĞAÇ MAHALLESİ	3	274	8	1155/001	1-155/001	KIZILAĞAÇ MAHALLESİ	MANAVGAT İLÇESİ KIZILAĞAÇ MAHALLESİ D-400 KARAYOLU ÇEVRESİNDE 1/5.000 ÖLÇEKLİ İLAVE NAZİM İMAR PLANI (2. ETAP)	11.01.2020	11.01.2020

ANALİZ ÇALIŞMASI
LEJANT-RUHSATLI YAPILAR

- Planlama Sınırı
- Ruhsatlı Akaryakıt İstasyonları



Şekil 18 04.10.2020 tarih ve E.8154 sayılı Zabıta Dairesi Başkanlığı Yazısı İle Gelen Ruhsatlı Akaryakıt İstasyonları

6.2 Ruhsatlı Yapılar ve Yapı Kayıt Belgesi Bulunan Yapılar

Planlama alanı sınırlarında yer alan ruhsatlı ve yapı kayıt belgesi bulunan yapılar; Manavgat Belediye Başkanlığı tarafından 28.01.2020 tarih ve E.2238 sayılı yazı ile gönderilmiş olup, bahse konu ruhsatlı ve yapı kayıt belgesi bulunan yapılar Tablo 1'de yer almaktadır (Şekil 19).

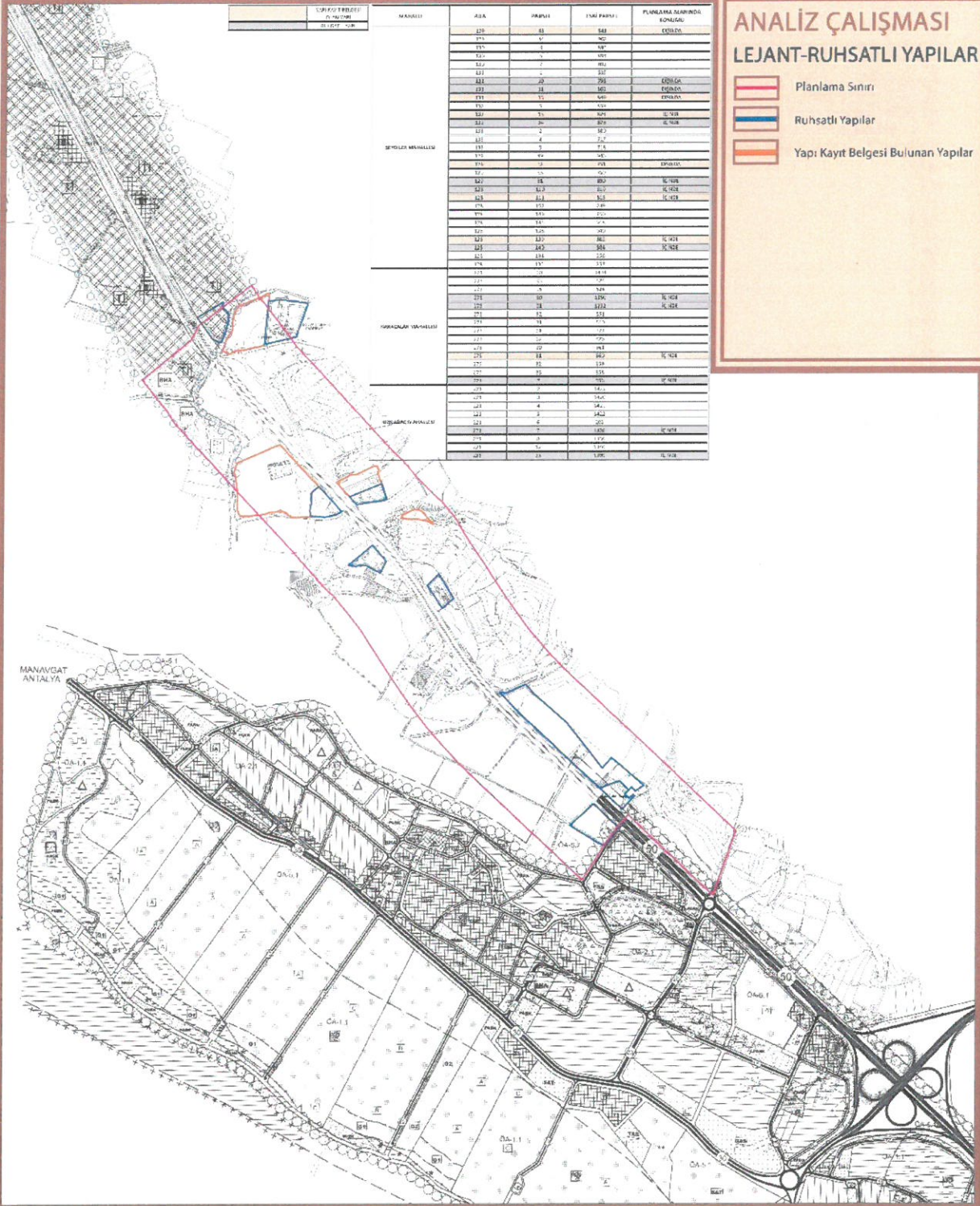
Tablo 5 Planlama Alanında Yer Alan Ruhsatlı ve Yapı Kayıt Belgesi Bulunan Yapılar

MAHALLE	ADA	PARSEL	ESKİ PARSEL	PLANLAMA ALANINDA KONUMU
SEYDİLER MAHALLESİ	129	43	841	DİŞİNDA
	129	44	902	
	130	4	895	
	130	5	894	
	130	7	892	
	131	1	833	
	131	10	793	DİŞİNDA
	131	11	802	DİŞİNDA
	131	13	849	DİŞİNDA
	132	5	859	
	132	13	874	İÇİNDE
	132	14	878	İÇİNDE
	133	2	880	
	133	4	717	
	133	5	718	
	129	49	946	
	129	52	751	DİŞİNDA
	129	53	750	
	129	31	890	İÇİNDE
	128	110	819	İÇİNDE
	128	111	815	İÇİNDE
	128	152	249	
	128	149	250	
	128	145	918	
	128	138	940	
	128	139	882	İÇİNDE
	128	140	884	İÇİNDE
	128	134	256	
128	135	257		
KARACALAR MAHALLESİ	271	60	1474	
	273	93	525	
	273	95	524	
	273	89	1350	İÇİNDE
	273	91	1232	İÇİNDE
	273	92	551	
	273	71	510	
	273	61	372	
	273	62	426	
	275	30	361	
	275	31	360	İÇİNDE
	275	32	359	
	275	33	358	
	274	2	356	İÇİNDE
KIZILAĞAÇ MAHALLESİ	221	2	1425	
	221	3	1420	
	221	4	1421	
	221	5	1422	
	221	6	202	
	221	7	1426	İÇİNDE
	221	8	1336	
	221	12	1340	
221	23	1399	İÇİNDE	

	YAPI KAYIT BELGESİ OLAN YAPI
	RUHSATLI YAPI



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI NAZIM PLAN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
MANAVGAT İLÇESİ SEYDİLER, KIZILAĞAÇ VE KARACALAR MAHALLESİ
D-400 KARAYOLU ÇEVRESİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ İLAVE NAZIM İMAR PLANI (2. ETAP)



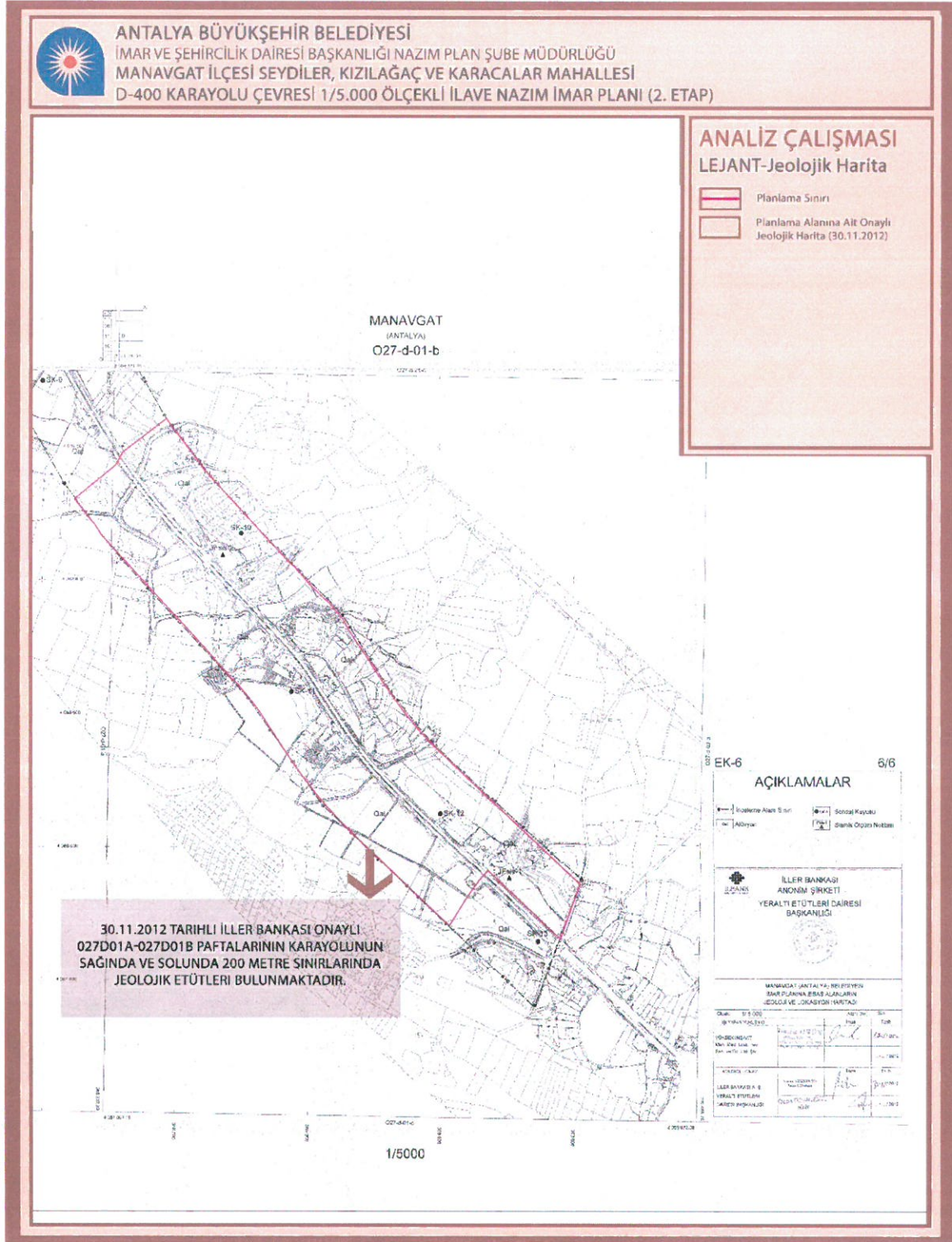
ANALİZ ÇALIŞMASI
LEJANT-RUHSATLI YAPILAR

- Planlama Sınırı
- Ruhsatlı Yapılar
- Yapı Kayıt Belgesi Bulunan Yapılar

Şekil 19 Planlama Alanında Yer Alan Ruhsatlı ve Yapı Kayıt Belgesi Bulunan Yapılar

7. JEOLJİK ETÜT

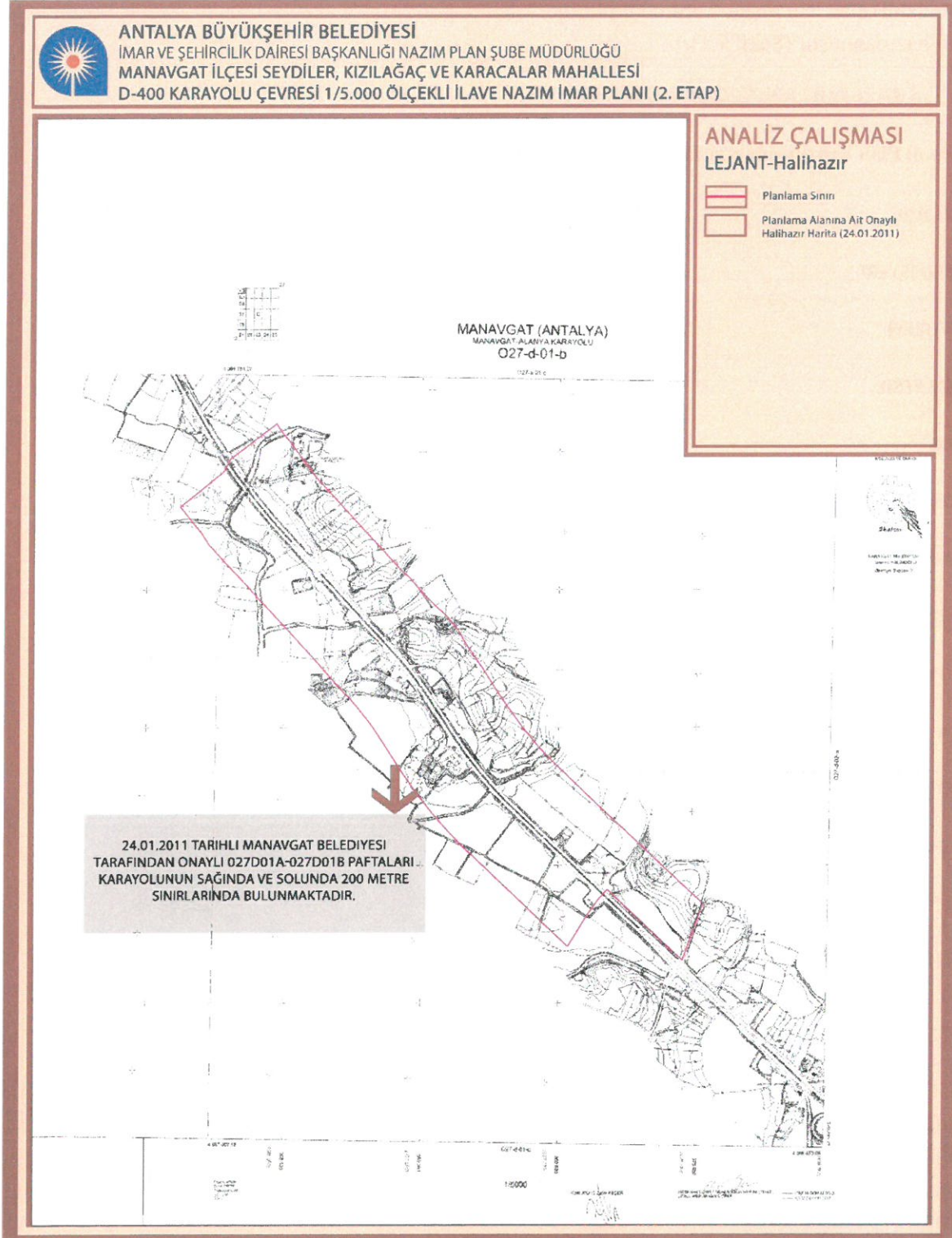
D-400 karayolunun sağında ve solunda 200 metre sınırında İller Bankası tarafından 30.11.2012 tarihinde onaylanan jeolojik etüt planlama alanına aktarılmıştır (Şekil 20).



Şekil 20 Planlama Alanı İçerisinde Jeolojik Etüt Sınırını Gösteren Harita

8. HÂLİHAZIR

D-400 karayolunun sağında ve solunda 200 metre sınırında Manavgat Belediyesi tarafından 24.01.2011 tarihinde hâlihazır onaylanmıştır (Şekil 21).



Şekil 21 Planlama Alanı İçerisinde Onaylı Hâlihazırlar

9. PLAN KARARLARI

Antalya İli, Manavgat İlçesi sınırları içerisinde yer alan Seydiler, Kızılağaç ve Karacalar Mahallesi mevkiinde D-400 karayolu çevresinde yaklaşık 107 hektarlık (D-400 Karayolu kamulaştırma sınırı dahil) alan için alınan kurum kuruluş görüşleri doğrultusunda alanda 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır (Şekil 9.1).

9.1 ARAZİ KULLANIM DURUMU TABLOSU

Tablo 6: Plan Arazi Kullanım Tablosu

Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m ²)
TOPLU İŞYERİ	15	%53.09	568487.81
SU YUZEYİ	4	%3.8	40733.01
PASIF YESİL	10	%2.89	30953.64
PARK	7	%1.72	18409.96
SPOR ALANI	3	%1.45	15566.6
BAKIM AKARYAKIT	2	%0.79	8450.51
İBADET ALANI	1	%0.56	5966.87
EGITIM	1	%0.72	7677.44
BHA	3	%2.05	22003.34
OTOPARK	2	%1.22	13061.69
SOSYAL TESİS	1	%0.46	4916.26
TIR PARKI	2	%1.85	19846.99
TEKNİK ALTYAPI	1	%0.58	6227.68

9.2 KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

Manavgat İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında, büyük alan kullanımı gerektiren ticaret alanlarına ihtiyaç olması sebebiyle planlama alanı “Toplu İşyeri Alanı” olarak planlanmıştır. Bu planda üst ölçekli plana uygun olarak ana kentsel çalışma alanı kullanım kararı “Toplu İşyeri”dir. Toplu İşyeri Alanları haricinde kentsel çalışma alanı olarak “Belediye Hizmet Alanları” ve “Akaryakıt İstasyonu Alanları” planlanmıştır.

Toplu İşyeri Alanı olarak planlanan alanlar yaklaşık 57 hektardır. Bu alanlarda Emsal:0.80 olarak belirlenmiştir.

Daha önceki tarihlerde onaylı 1/5.000 ölçekli Mevzii Nazım İmar Planı bulunan ve yürürlükte olan Akaryakıt istasyonlarına ilişkin plan kararları korunmuştur. “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” olarak planlanan 2 adet alanın toplam büyüklüğü 0.8 hektardır.

Alanda Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyesinin hizmetlerini yürütebilmesi için 3 adet “Belediye Hizmet Alanı” planlanmıştır. Belediye hizmet alanlarının toplam büyüklüğü 2.2 hektardır.

9.3 SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Planlama alanı içerisinde çalışma alanlarında yaşayan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik “Eğitim Alanı”, “Sosyal Tesis Alanı”, “Spor Alanı” ve “İbadet Alanı” Sosyal Altyapı Alanları olarak planlanmıştır.

Planlama alanında 1 adet Eğitim Alanı, 1 adet Sosyal Tesis Alanı, 3 adet Spor Alanı ve 1 adet İbadet Alanı yer almaktadır.

9.4 YEŞİL ALANLAR

Planlama alanında yeşil alanlar kapsamında pasif yeşil alanlar ve park alanları planlanmıştır.

Pasif yeşil alanlar özellikle DSİ görüşü kapsamında Nifrit Deresi ve alandan geçen isale hattı çevresinde planlanmıştır.

Park alanları diğer donatı alanları ile bütüncül biçimde planlanmıştır.

Planlama alanı içinde toplam 4.9 hektar yeşil alan planlanmıştır.

9.5 TEKNİK ALTYAPI

Karayolları Bölge Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğünden alınan görüşler ve görüşmeler doğrultusunda D-400 karayolu en kesiti 50 metre olarak planlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde 20 m’lik Yollar 1. Derece, 15 m’lik yollar 2. Derece, ve 10 m’lik yollar 3. Derece Yol olarak planlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde çalışma alanlarının yoğun olarak bulunmasından dolayı ortaya çıkacak ihtiyacı karşılamaya yönelik 2 adet “Genel Otopark Alanı” planlanmıştır. Bununla birlikte Uygulama İmar Planında her ada ihtiyacı olan otopark alanını kendi içerisinde karşılayacaktır.

Ayrıca alanda tüm ilçenin ihtiyacını karşılamaya yönelik 2 adet toplam 2 hektar büyüklüğünde “Tır, Kamyon, Makine Parkı ve Garaj Alanı” planlanmıştır.

Planlama alanından geçen Nifrit Deresi bulunmaktadır. DSİ görüşü doğrultusunda su yüzeyi olarak planlara işlenmiştir.

Elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler, açık ve kapalı otoparkların yapılabileceği 1 adet 0.6 hektar büyüklüğünde Teknik Altyapı Alanı planlanmıştır.

10. PLAN HÜKÜMLERİ

10.1 GENEL HÜKÜMLER

- Bu planda ve plan hükümlerinde yer almayan konularda, alt ölçekli imar planlarının yapımı ve uygulanmasında, Manavgat İlçesi, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı koşulları ile 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer kanun ve yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- Bu planda çizili plan paftaları, plan lejandı, plan hükümleri ve plan açıklama raporu bir bütündür. Planın uygulanmasında, alt ölçekli imar planlarının yapılmasında bu belgelerin bütünü göz önüne alınacaktır.
- Bu plan üzerinden ölçüm, yer belirleme ve uygulamaya esas herhangi bir işlem yapılamaz. Parsel ölçeğinde uygulamaya ve yapılanmaya ilişkin işlemlerde 1/1000 ölçekli uygulama imar planları esas alınacaktır.
- İller Bankası tarafından 30.11.2012 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- Karayolu kenarında yapılmak istenilen tesislerde 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 18. Maddesi gereğince çıkartılan “ Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” koşulları ile Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının ilgili tebliğlerinde belirtilen hükümlere uyulacaktır.
- 07.10.2019 tarih ve 43125 sayılı AEDAŞ kurumu görüşüne uyulacak olup, planlama alanında yapılacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gerekli trafo alanları bırakılacaktır.
- Planlama alanı 2. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Planlama alanı içerisinde kalan her türlü yapıya ilişkin mimari projelerde (tadilatlar dâhil olmak üzere) “deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkında yönetmelik” ile “afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik” hükümlerine uyulması zorunludur
- İl Afet ve Acil Yardım Müdürlüğü'nün 09.11.2015 tarih ve 2483 sayılı yazısındaki kurum görüşüne uyulacak olup; Planlama alanında İnşaat faaliyetleri sırasında toprak kaymalarına karşı gerekli tedbirlerin alınması gereklidir.
- 2872 sayılı Çevre Kanunu ve 18.10.2019 tarih ve E.34439 sayılı ASAT Genel Müdürlüğü yazısında belirtilen “Antalya Su Ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma Ve Kontrol Yönetmeliği”, “Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği”, “İçme Suyu Temin Edilen Akifer Ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ”, “Yeraltı Sularının Kirlenmeye Ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik” ve diğer hükümlere uyulacaktır.
- Planlama alanı içerisinde sağlıklı barınma şartlarının sağlanması, atıkların usulüne ve tekniğine uygun bertaraf edilmesi, sağlıklı içme ve kullanma suyu temini, her türlü atıksu ile içme ve kullanma suyu altyapısının oluşturulması, insan sağlığına zarar veren unsurların ortadan kaldırılması gibi hususlarda ilgili idarelerce gerekli tedbirlerin alınması zorunludur.
- Planlama alanı içerisinde tüm yapı, tesis ve açık alan düzenlemelerinin, engellilerinde ulaşmasını ve kullanmasını sağlayacak şekilde türk standartları enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.
- Bu planda gösterilmeyen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı onama sınırı içerisinde yer alan kullanımlarda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında otopark ihtiyacı öncelikle kendi parseli içinde karşılanacaktır, Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı onama sınırı içerisinde yer alan tüm adalarda; ada bütünü'nün ihtiyacını karşılayacak genel otopark alanları belirlenecektir.

- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, ilave nazım imar planı sınırları bütününde yapılacaktır.

10.2 ÖZEL HÜKÜMLER

10.2.1 KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

10.2.1.1 (Ti) TOPLU İŞYERİ ALANLARI

- Bu alanlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre işlem yapılır.
- Toplu İşyeri Alanlarında Emsal: 0.80'dir.
- Toplu İşyeri alanlarında D-400 karayolundan cephe alan parsellerde minimum ifraz koşulu 4.000 m² diğerlerinde ise 2.500 m² olacaktır.

10.2.1.2 AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI

- Yürürlükteki 1/5.000 ölçekli Mevzii Nazım İmar Planı bulunan Akaryakıt istasyonları plana işlenmiştir. Bu alanlarda mevcut planlardaki kullanım koşulları geçerlidir.

10.2.1.3 BELEDİYE HİZMET ALANLARI

- Bu alanlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre işlem yapılır.
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında bu alanlardan en az 1 tanesi Büyükşehir Belediyesi hizmetleri için kullanılmak üzere ayrılacaktır.
- Belediye Hizmet Alanlarında Emsal: 0.80 'dir.

10.2.2 SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- Bu planda yer alan Sosyal Altyapı Alanları; Eğitim Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Spor Alanları ve İbadet Alanlarıdır.
- Bu alanlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre işlem yapılır.
- Eğitim Alanı ve Sosyal Tesis Alanlarında Emsal:0.80'dir.
- Spor Tesisi ve İbadet Alanlarında Emsal vaziyet planlarına göre alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

10.2.3 AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

10.2.3.1 PARK VE YEŞİL ALANLAR

- Bu alanlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre işlem yapılır.

10.2.3.2 PASİF YEŞİL ALANLAR

- Yeşil bitki örtüsü ile toplumun yararlanmasına yönelik ve dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır.

10.2.4 TEKNİK ALTYAPI

10.2.4.1 ULAŞIM

10.2.4.1.1 KARAYOLU

- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, bu planın öngördüğü yol sisteminin hayata geçmesi sağlanacaktır.
- Bu planda gösterilmiş olan yollar dışında kalan, ulaşım hiyerarşisindeki daha alt kademeli yollar, uygulama imar planlarında belirlenecektir.
- Planda yer alan yollara ilişkin şerit, refüj ve kavşak düzenlemeleri uygulama projesinde çözümlenecektir.
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında, yolların afet durumunda kullanılabilir kalmasını sağlamak amacıyla, yolun genişliği ve yola cepheli yapılaşmaların yüksekliği dikkate alınarak yeterli çekme mesafeleri ayrılacaktır.

10.2.4.1.2 GENEL OTOPARK ALANI

- Bu planda belirtilen Genel Otopark Alanlarında; yer üstünde ve altında açık, kapalı veya çok katlı otopark yapılabilir.

10.2.4.1.3 TIR, KAMYON, MAKİNE PARKI VE GARAJ ALANI

- Büyükşehir Belediyesi tasarrufunda tır, kamyon, makine parkı olarak kullanılacak alanlardır.
- Bu alanlarda bakım, servis, idari ve hizmet binaları ve kullanıcıların konaklama ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik motel ya da pansiyon yapıları yerleştirilebilir.
- Bu alanlarda Emsal:0.10'dur.

10.2.4.2 SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

10.2.4.2.1 SU YÜZEYLERİ

- Dere-akarsular, göl/gölet, baraj, sulama ve kurutma, kanallar su yüzeyleridir. Bu alanlarda ilgili kurum/kuruluşların görüşleri ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
- Yerleşim alanı içinde kalan sulama ve drenaj kanalları fonksiyonunu yerine getirilecek şekilde alt ölçekli imar planlarında korunacak, çevresi açık ve yeşil alan yaya yolu vb. olarak düzenlenecektir.

10.2.4.2.2 TEKNİK ALTYAPI ALANI

- Bu alanlarda elektrik petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yre altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler, açık ve kapalı otoparklar yapılabilir.

1. PLAN KURULUŞU
1.1. Planın amacı, Manavgat İlçesi, Seydiler, Kızılağaç ve Karacalar Mahallesi D-400 Karayolu Çevresi (2. Etap) 1/5.000 ölçekli ilave Nazım İmar Planı ile ilgili olarak, alanın fiziksel, sosyal, ekonomik ve teknik özelliklerini belirlemek, alanın gelişimini yönlendirmek ve alanın düzenli bir şekilde inşaatına olanak sağlamak için gerekli olan imarî düzenlemeleri belirlemektir.
1.2. Planın kapsamı, Manavgat İlçesi, Seydiler, Kızılağaç ve Karacalar Mahallesi D-400 Karayolu Çevresi (2. Etap) 1/5.000 ölçekli ilave Nazım İmar Planı ile ilgili olarak, alanın fiziksel, sosyal, ekonomik ve teknik özelliklerini belirlemek, alanın gelişimini yönlendirmek ve alanın düzenli bir şekilde inşaatına olanak sağlamak için gerekli olan imarî düzenlemeleri belirlemektir.
1.3. Planın amacı, Manavgat İlçesi, Seydiler, Kızılağaç ve Karacalar Mahallesi D-400 Karayolu Çevresi (2. Etap) 1/5.000 ölçekli ilave Nazım İmar Planı ile ilgili olarak, alanın fiziksel, sosyal, ekonomik ve teknik özelliklerini belirlemek, alanın gelişimini yönlendirmek ve alanın düzenli bir şekilde inşaatına olanak sağlamak için gerekli olan imarî düzenlemeleri belirlemektir.
1.4. Planın kapsamı, Manavgat İlçesi, Seydiler, Kızılağaç ve Karacalar Mahallesi D-400 Karayolu Çevresi (2. Etap) 1/5.000 ölçekli ilave Nazım İmar Planı ile ilgili olarak, alanın fiziksel, sosyal, ekonomik ve teknik özelliklerini belirlemek, alanın gelişimini yönlendirmek ve alanın düzenli bir şekilde inşaatına olanak sağlamak için gerekli olan imarî düzenlemeleri belirlemektir.
1.5. Planın amacı, Manavgat İlçesi, Seydiler, Kızılağaç ve Karacalar Mahallesi D-400 Karayolu Çevresi (2. Etap) 1/5.000 ölçekli ilave Nazım İmar Planı ile ilgili olarak, alanın fiziksel, sosyal, ekonomik ve teknik özelliklerini belirlemek, alanın gelişimini yönlendirmek ve alanın düzenli bir şekilde inşaatına olanak sağlamak için gerekli olan imarî düzenlemeleri belirlemektir.
1.6. Planın kapsamı, Manavgat İlçesi, Seydiler, Kızılağaç ve Karacalar Mahallesi D-400 Karayolu Çevresi (2. Etap) 1/5.000 ölçekli ilave Nazım İmar Planı ile ilgili olarak, alanın fiziksel, sosyal, ekonomik ve teknik özelliklerini belirlemek, alanın gelişimini yönlendirmek ve alanın düzenli bir şekilde inşaatına olanak sağlamak için gerekli olan imarî düzenlemeleri belirlemektir.
1.7. Planın amacı, Manavgat İlçesi, Seydiler, Kızılağaç ve Karacalar Mahallesi D-400 Karayolu Çevresi (2. Etap) 1/5.000 ölçekli ilave Nazım İmar Planı ile ilgili olarak, alanın fiziksel, sosyal, ekonomik ve teknik özelliklerini belirlemek, alanın gelişimini yönlendirmek ve alanın düzenli bir şekilde inşaatına olanak sağlamak için gerekli olan imarî düzenlemeleri belirlemektir.
1.8. Planın kapsamı, Manavgat İlçesi, Seydiler, Kızılağaç ve Karacalar Mahallesi D-400 Karayolu Çevresi (2. Etap) 1/5.000 ölçekli ilave Nazım İmar Planı ile ilgili olarak, alanın fiziksel, sosyal, ekonomik ve teknik özelliklerini belirlemek, alanın gelişimini yönlendirmek ve alanın düzenli bir şekilde inşaatına olanak sağlamak için gerekli olan imarî düzenlemeleri belirlemektir.
1.9. Planın amacı, Manavgat İlçesi, Seydiler, Kızılağaç ve Karacalar Mahallesi D-400 Karayolu Çevresi (2. Etap) 1/5.000 ölçekli ilave Nazım İmar Planı ile ilgili olarak, alanın fiziksel, sosyal, ekonomik ve teknik özelliklerini belirlemek, alanın gelişimini yönlendirmek ve alanın düzenli bir şekilde inşaatına olanak sağlamak için gerekli olan imarî düzenlemeleri belirlemektir.
1.10. Planın kapsamı, Manavgat İlçesi, Seydiler, Kızılağaç ve Karacalar Mahallesi D-400 Karayolu Çevresi (2. Etap) 1/5.000 ölçekli ilave Nazım İmar Planı ile ilgili olarak, alanın fiziksel, sosyal, ekonomik ve teknik özelliklerini belirlemek, alanın gelişimini yönlendirmek ve alanın düzenli bir şekilde inşaatına olanak sağlamak için gerekli olan imarî düzenlemeleri belirlemektir.

GÖSTERİM

1. SINIRLAR

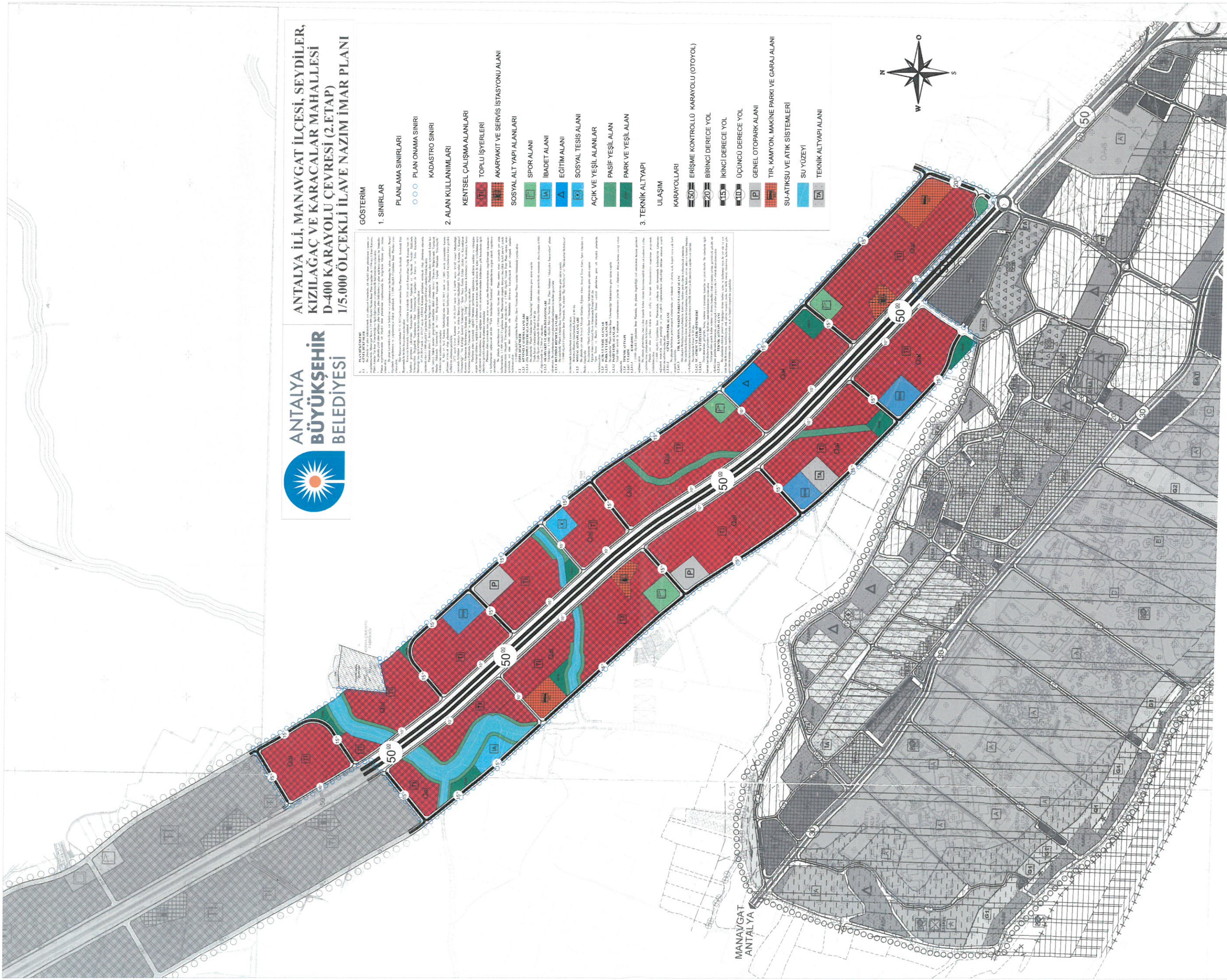
- PLANLAMA SINIRLARI**
○ ○ ○ ○ PLAN ONAMA SINIRI
○ ○ ○ ○ KADASTRO SINIRI

2. ALAN KULLANIMLARI

- KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**
■ ■ ■ ■ TOPLU İŞYERLERİ
■ ■ ■ ■ AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI
SOSYAL ALT YAPI ALANLARI
■ ■ ■ ■ SPOR ALANI
■ ■ ■ ■ İBADET ALANI
■ ■ ■ ■ EĞİTİM ALANI
SOSYAL TESİS ALANI
■ ■ ■ ■ AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
■ ■ ■ ■ PASIF YEŞİL ALAN
■ ■ ■ ■ PARK VE YEŞİL ALAN

3. TEKNİK ALTYAPI

- ULAŞIM**
KARAYOLLARI
■ ■ ■ ■ ERİŞİME KONTROLLÜ KARAYOLU (OTOYOL)
■ ■ ■ ■ BİRİNCİ DERECE YOL
■ ■ ■ ■ İKİNCİ DERECE YOL
■ ■ ■ ■ ÜÇÜNCÜ DERECE YOL
■ ■ ■ ■ GENEL OTOPARK ALANI
■ ■ ■ ■ TIR, KAMYON, MAKİNE PARKI VE GARAJ ALANI
SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ
■ ■ ■ ■ SU YÜZEYİ
■ ■ ■ ■ TEKNİK ALTYAPI ALANI



MANAVGAT
ANTALYA

