



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

Tarih:28.04.2022

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	ÖZEL ŞAHIS
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.04.2022 tarihli toplantısında gündemin 92. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde; Karaöz Mahallesi 127 ada 1 parselin kentsel gelişme yerleşme alanından depolama alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde; Karaöz Mahallesi 127 ada 1 parselin kentsel gelişme yerleşme alanından depolama alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ABAS  
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ  
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi

Setçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi

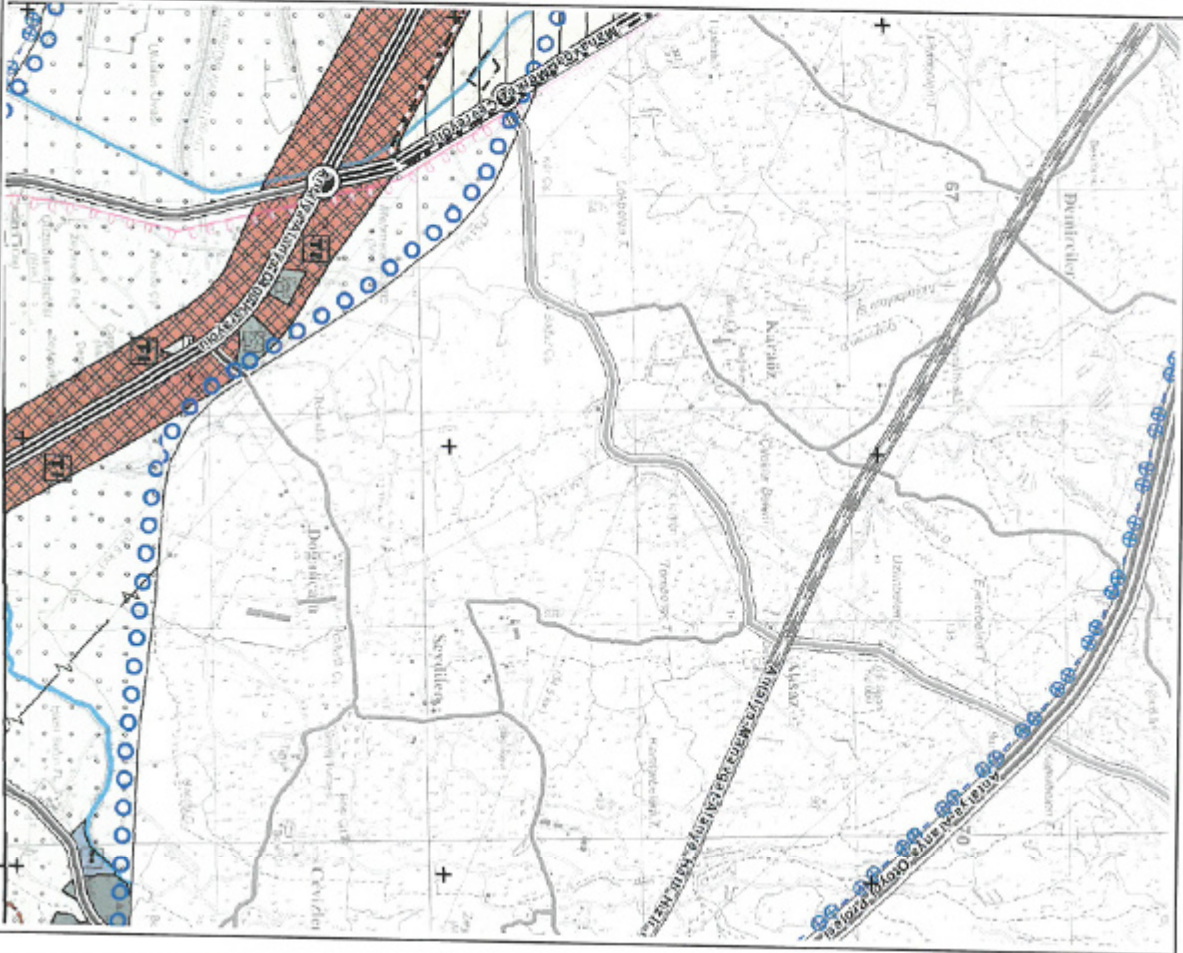
# MANAVGAT BELEDİYESİ

MAHALLE: KARAÖZ

ADA/PARSEL NO: 127/1

PAFTA NO: 0-27-A-21-D

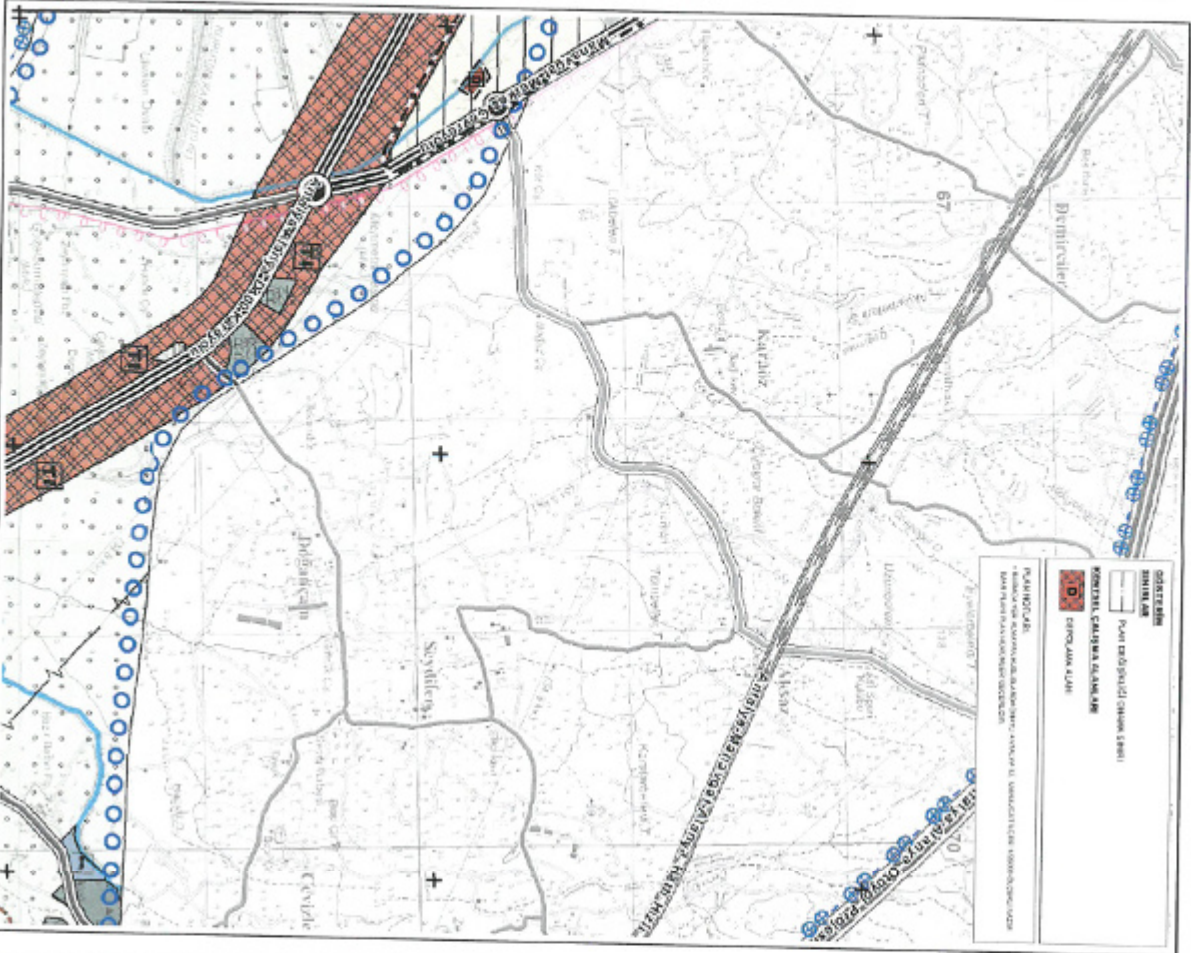
**MEVCUT PLAN**



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**ÖNERİ PLAN**

Ö: 1/25000



**ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ  
KARAÖZ MAHALLESİ 127 ADA 1 NO.LU PARSEL  
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Plan değişikliğine konu alan; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Karaöz Mahallesi, 1/25000 ölçekli O-27-A-4 no.lu plan paftasında yer alan 127 ada 1 parsel no.lu taşınmazın bulunduğu alanı kapsamaktadır. Tapu kaydına göre 127 ada 1 parsel 8.500,00 m<sup>2</sup> olup plan değişikliğine konu olan alan yaklaşık 5256 m<sup>2</sup>'dir. Taşınmaza ulaşım D-400 Karayolu'na bağlanan ve Karaöz Mahalle merkezine ulaşımın sağlandığı mevcut taşıt yolu üzerinden sağlanmaktadır.



Şekil 1: Plan değişikliğine konu alanın uydu haritasındaki görünümü

**2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ AMAÇ KAPSAM VE GEREKÇE**

Plan değişikliğine konu Karaöz Mahallesi 127 ada 1 parsel (eski 7 no.lu parsel) üst ölçek çevre düzeni planında tarım alanı olarak planlı iken, ilgili kurumlardan görüş alınarak 2014 yılında alt ölçekte "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" (Zeytin Depolama ve Paketleme Tesisi) amaçlı planlanmıştır. Plana uygun olarak imar uygulaması yapılmış ve terklerden sonra 127 ada 1 parsel olarak tescillenmiştir. Planın onayından sonra plan değişikliğine konu parseli de içine alan bölgede tarım dışı uygunluk görüşü alınarak 1/25000 ölçekli üst ölçek nazım imar planında konut/yerleşme alanları kararı getirilmiştir. Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Manavgat Belediyesi'nce yürütülen alt ölçekli planlama çalışması kapsamında söz konusu taşınmazın da bulunduğu bölgede bütüncül olarak "Çeltikçi, Ulukapı, Sanayi, Demirciler Ve Karaöz Mahalleleri İlave Nazım ve Uygulama İmar Planı" onaylanmıştır. Onaylanan ilave Nazım ve Uygulama İmar planlarında bölgede ve parselin çevresinde konut,

ticaret, toplu işyeri vb kullanım kararları önerilmiş ancak alt ölçekte plan değişikliğine konu parselin "Tarım Ve Hayvancılık Tesis Alanı (Zeytin Depolama Ve Paketleme Tesisi)" kullanım kararı korunmuştur.

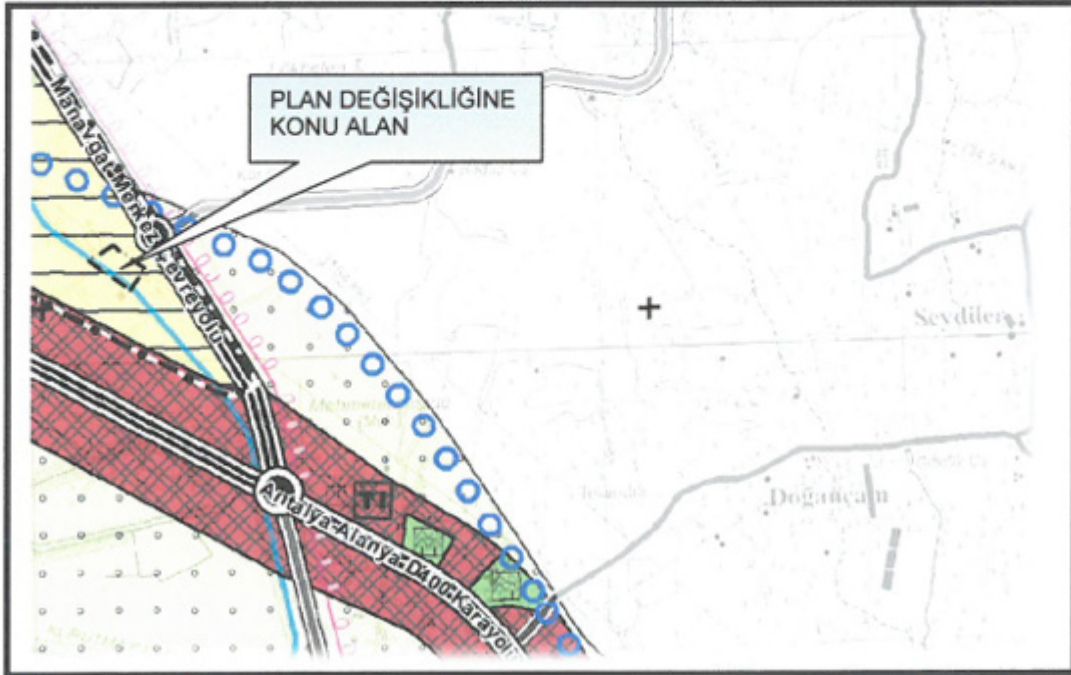
Planların onayından sonraki süreçte ortaya çıkan gelişmeler, üst ölçekli planlarda yaşanan değişiklikler, sektörel talepler neticesinde planlarda yeni düzenleme ve değişiklikler yapılması ihtiyacı ortaya çıkmaktadır.

Plan değişikliğine konu parselde malik değişikliği gerçekleşmiştir. Bahse konu parsel Side Turizm Alanı ve Kızılağaç Turizm Merkezine yakınlığı, D-400 Karayolu üzerinden ulaşım imkanı ile turizme bağlı gelişen sektörel kullanımlar için uygun bir konumdadır. Bu bağlamda, parselin yeni maliklerince söz konusu alanda gıda, içecek vb ticari ürünlerin depolanma, paketleme ve dağıtımlarının yapıldığı "Ticari Depolama Alanı" olarak kullanım talep edilmektedir. Ancak, plan değişikliğine konu Karaöz Mahallesi 127 ada 1 parsel (eski 7 no.lu parsel) alt ölçekte "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" (Zeytin Depolama ve Paketleme Tesisi) alanı olarak tanımlı olduğundan belirlenen amaç dışında kullanılamamaktadır. Bu kapsamda, imar planlarında değişiklik yapılarak 127 ada 1 no.lu parselin imar planlarındaki kullanım kararının "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" (Zeytin Depolama ve Paketleme Tesisi) kullanımından "Depolama Alanı"na dönüştürülmesi amaçlanmaktadır.

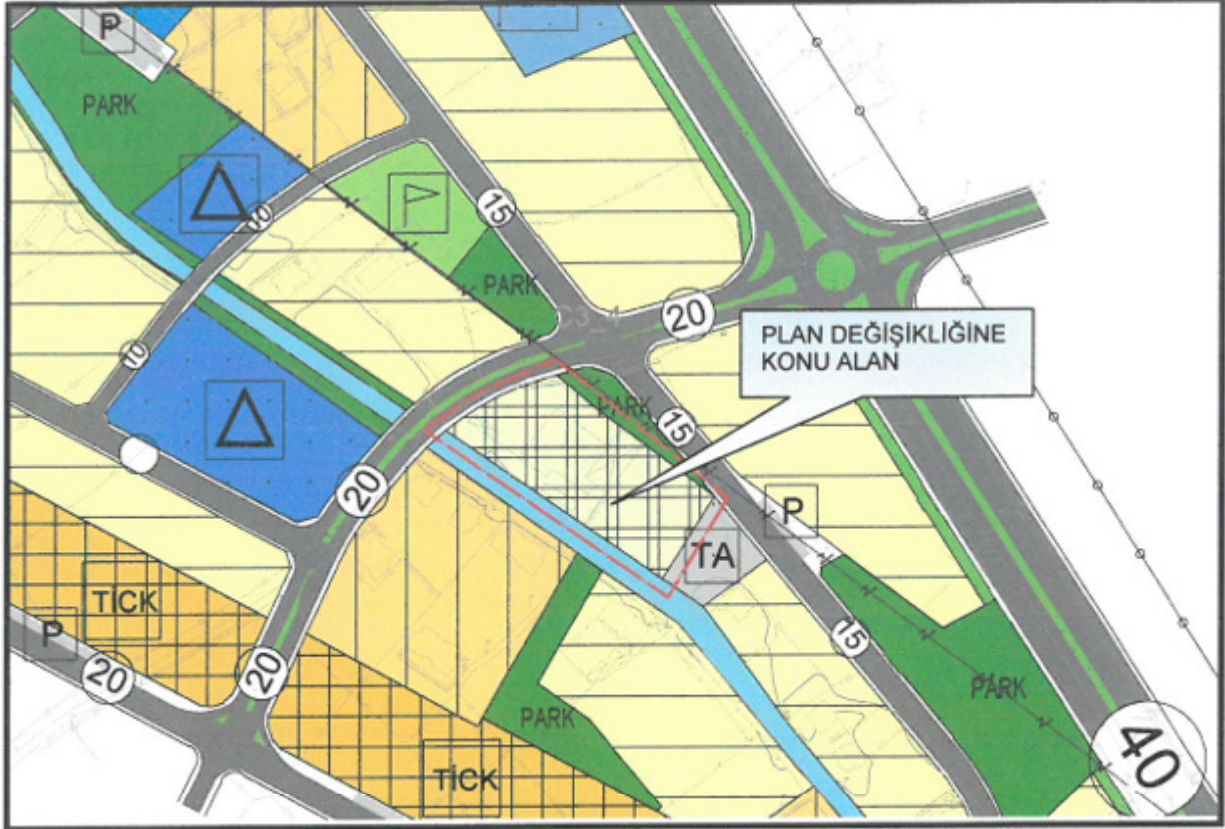
Bu doğrultuda; öncelikle 1/25000 ölçekli üst ölçek Nazım İmar Planında "kentsel gelişme/yerleşme alanı" olarak tanımlı 127 ada 1 no.lu parselin kullanım kararının "Depolama Alanı"na dönüştürülmesi önerilmiştir.

### 3. MEVCUT PLAN KARARLARI

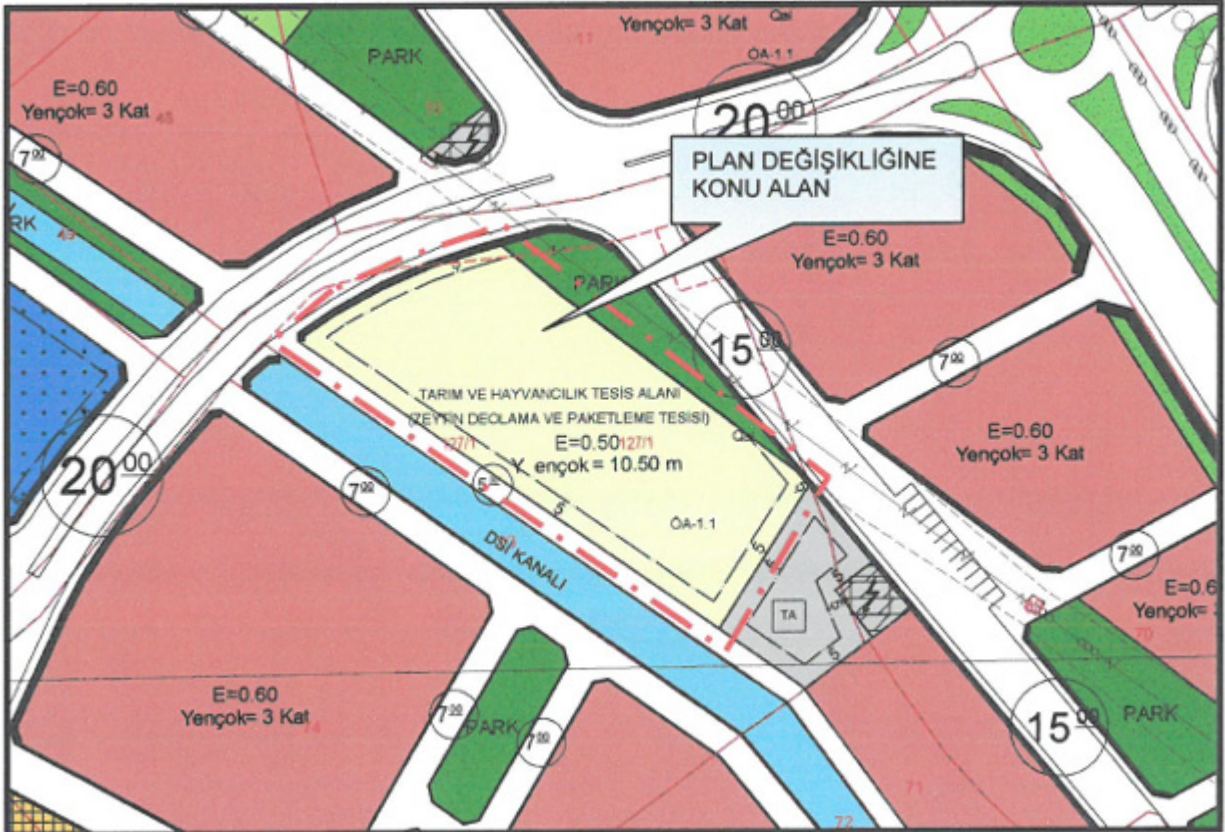
Plan değişikliğine konu 127 ada 1 parsel onaylı Manavgat 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "kentsel gelişme/yerleşme alanı" olarak tanımlı olup alt ölçekli planlarda Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (Zeytin Depolama ve Paketleme Tesisi) olarak planlıdır.



Şekil 2: Meri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



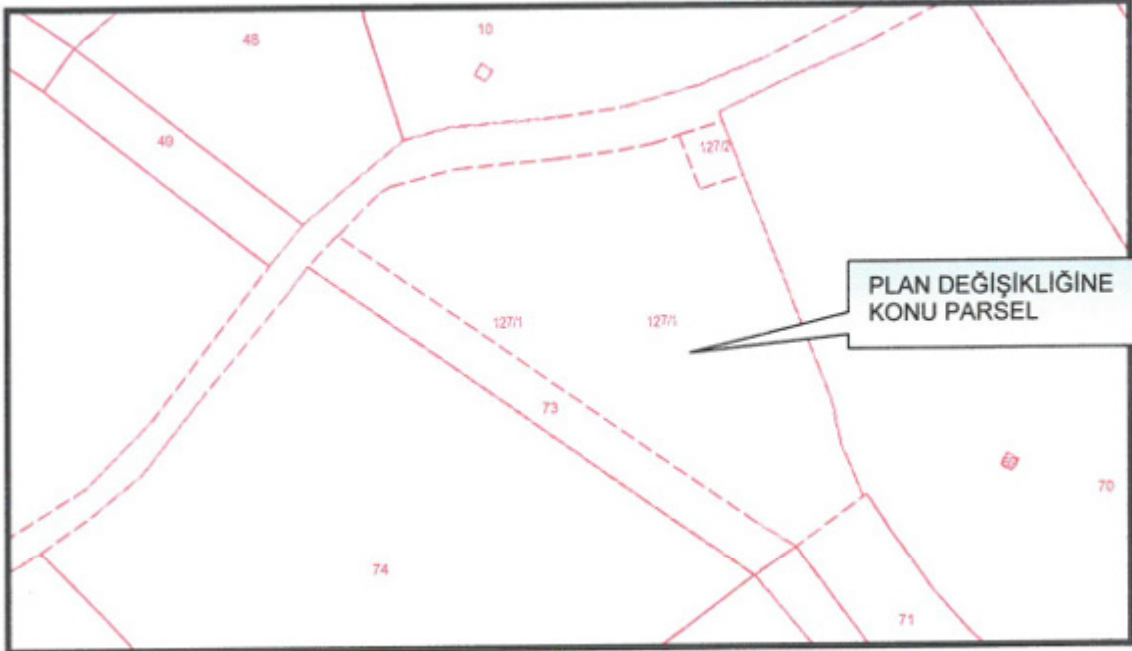
Şekil 3: Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



Şekil 4: Meri Uygulama İmar Planı Örneği

#### 4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu parsel üzerinde Zeytin Depolama ve Paketleme Tesisi bulunmaktadır. Planlama alanında imar uygulaması henüz tamamlanmamıştır. Alana ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir.



Şekil 5: Kadastral Durum  
Parselden Görünüm



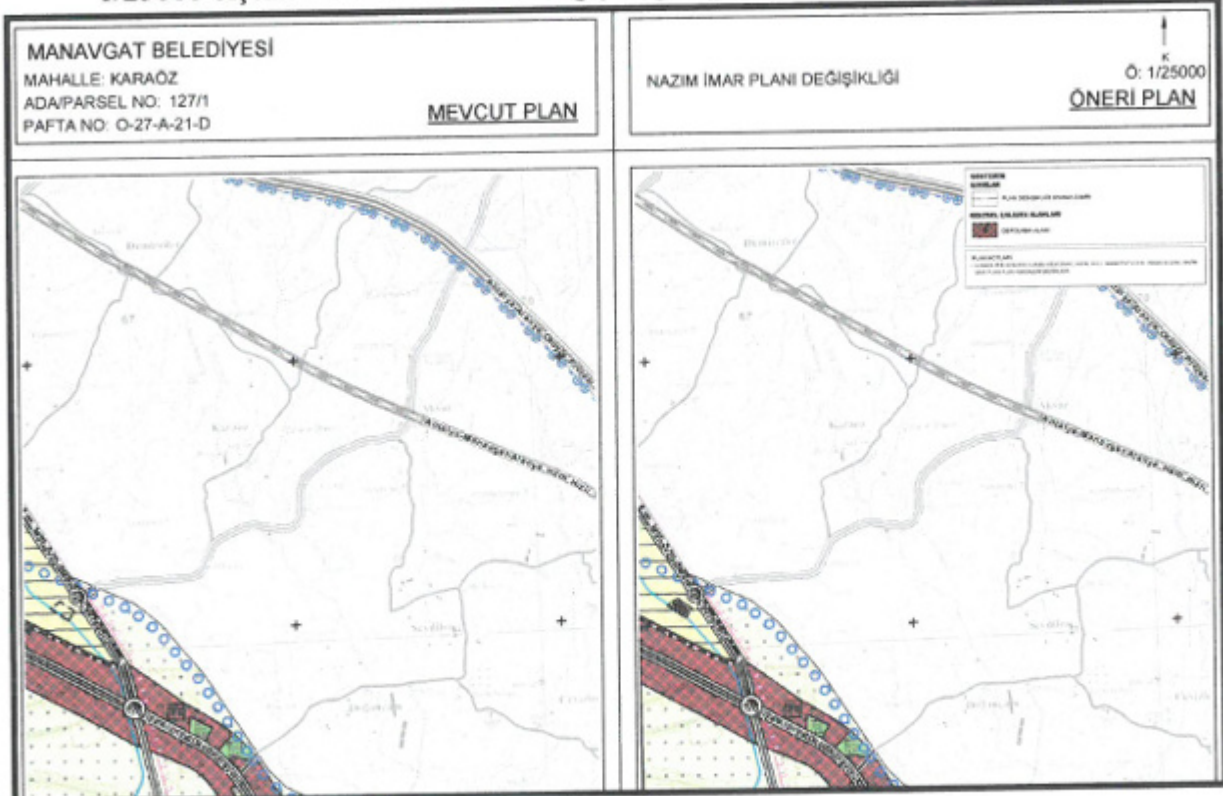
## 5. PLANLAMA KARARLARI

Bahse konu parsel Side Turizm Alanı ve Kızılağaç Turizm Merkezine yakınlığı, D-400 Karayolu üzerinden ulaşım imkanı ile turizme bağlı gelişen sektörel kullanımlar için uygun bir konumdadır. Bu bağlamda, parselin yeni maliklerince söz konusu alanda gıda, içecek, vb ticari ürünlerin depolanma, paketlenme ve dağıtımlarının yapıldığı "Ticari Depolama Alanı" alanı olarak kullanım talep edilmektedir. Ancak, plan değişikliğine konu Karaöz Mahallesi 127 ada 1 parsel (eski 7 no.lu parsel) üst ölçek 1/25000 ölçekli nazım imar planında "kentsel gelişme/yerleşme alanı", alt ölçekteki imar planlarında "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" (Zeytin Depolama ve Paketlenme Tesisi) alanı olarak tanımlı olduğundan belirlenen amaç dışında kullanılamamaktadır. Bu kapsamda imar planlarında değişiklik yapılması gerekmektedir.

Bu doğrultuda; planların kademeli birliktelik ilkesi çerçevesinde öncelikle 1/25000 ölçekli üst ölçek Nazım İmar Planında "kentsel gelişme/yerleşme alanı" olarak tanımlı 127 ada 1 no.lu parselin kullanım kararının "Depolama Alanı"na dönüştürülmesi önerilmiştir.

Hazırlanan nazım imar planı değişikliğinde; meri 1/25000 ölçekli nazım imar planında yer alan "Kentsel Gelişme/Yerleşme Alanı" arazi kullanımı "Depolama Alanı" olarak değiştirilmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak "D" (Depolama Alanı) olarak gösterimi yapılmıştır.

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği raporu ve ile bütün olarak hazırlanmıştır.



Şekil 6: Mevcut-Öneri Nazım İmar Planı Örneği

## 6. PLAN HÜKÜMLERİ

\* Burada yer almayan hususlarda; onaylı, Manavgat 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

**ESRA AK KARASOY**  
Şehir ve Bölge Plancısı  
A.Hisar Mah. Hisar Cad. Koca Yusuf Ap.  
No.55/10 MANAVGAT • Oda Sicil No : 4652  
Tel : 0555 446 40 00 Dış.No: 0712120018  
Manavgat / Antalya 07050 724

Ö.Şehir Plancısı  
Şehir Plancısı  
Yeterlilik Kurumu (A)  
Dip No: 1991/ODTÜ/79  
Oda Sicil No:34



**T.C.**  
**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı  
Planlama Şube Müdürlüğü

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** : Manavgat Belediyesi  
**Mahalle** : Karaöz Mahallesi  
**Ada/Parsel** : 127 Ada 1 parsel  
**Ölçek** : 1/25000

Manavgat Belediye sınırları içerisinde yer alan, Karaöz Mahallesi 127 ada 1 parselin kentsel gelişme yerleşme alanından depolama alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.04.2022 tarihli toplantısında gündemin 92. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu parselin yüzölçümü tapu kaydına göre 8500.00m<sup>2</sup> olup, plan değişikliğine konu olan alan 5256m<sup>2</sup> dir. 1/100000 ölçekli çevre düzeni planında kentsel gelişme alanında; 1/25000 ölçekli nazım imar planında gelişme konut/yerleşme alanında; 1/5000 ölçekli nazım imar planında tarım ve hayvancılık tesis alanında kalmaktadır.

Manavgat Belediye sınırları içerisinde yer alan, Karaöz Mahallesi 127 ada 1 parselin bir kısmının Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanından Depolama Alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.02.2022 tarihli toplantısında gündemin 60. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği önerisine ilişkin plan açıklama raporunda parselin yeni maliklerince söz konusu alanda gıda, içecek vb ticari ürünlerin depolanma, paketleme ve dağıtımlarının yapıldığı "Ticari Depolama Alanı" alanı olarak kullanımının talep edildiği belirtilmiştir. Bu doğrultuda parselin depolama alanına dönüştürülmesine yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır. Söz konusu 1/5000 plan değişikliği önerisine yönelik olarak 1/25000 ölçekli nazım imar plan değişikliği yapılması gerektiğinden ilgililerince 1/25000 ölçekli nazım imar plan değişikliği sunulmuş, plan kullanım kararı depolama alanı olarak değiştirilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 18.04.2022

Yurdanur Ufuk AYDEMİR  
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN  
Planlama Şube Müdürü V.