



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:28.04.2022

| | |
|--|--|
| BİRİM | İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI |
| TALEP SAHİBİ | ÖZEL ŞAHIS |
| MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ | Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.02.2022 tarihli toplantısında gündemin 60. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. |
| TALEP KONUSU | Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde, Karaöz Mahallesi 127 ada 1 parselin bir kısmının Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanından Depolama Alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği. |
| KOMİSYON RAPORU: | Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde, Karaöz Mahallesi 127 ada 1 parselin bir kısmının Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanından Depolama Alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur. |

Mithat ARAS
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

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

**ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ
KARAÖZ MAHALLESİ 127 ADA 1 NO.LU PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Karaöz Mahallesi, 1/5000 ölçekli O-27-A-21-D no.lu imar paftasında yer alan 127 ada 1 parsel no.lu taşınmazın bulunduğu alanı kapsamaktadır. Tapu kaydına göre 127 ada 1 parsel 8.500,00 m² olup plan değişikliğine konu olan alan yaklaşık 5256 m²'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 plan değişikliğine konu parselin "Tarım Ve Hayvancılık Tesis Alanı(Zeytin Depolama Ve Paketleme Tesisi)" kullanım kararı korunmuştur.

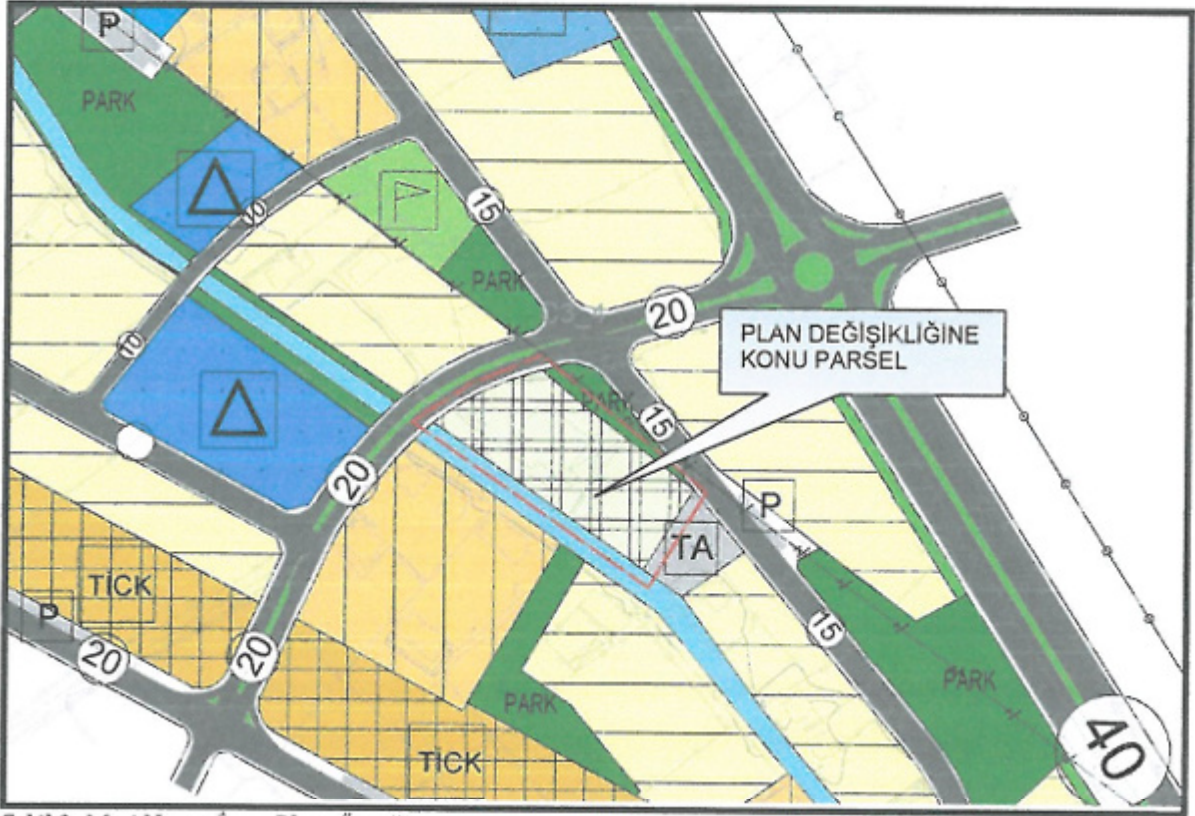
Planların onayından sonraki süreçte ortaya çıkan gelişmeler, üst ölçekli planlarda yaşanan değişiklikler, sektörel talepler neticesinde planlarda yeni düzenleme ve değişiklikler yapılması ihtiyacı ortaya çıkmaktadır.

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" alanı olarak kullanım talep edilmektedir. Ancak, plan değişikliğine konu Karaöz Mahallesi 127 ada 1 parsel (eski 7 no.lu parsel) üst ölçek çevre düzeni planında "kentsel gelişme/yerleşme alanı" olarak planlı olmasına rağmen, alt ölçekte "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" (Zeytin Depolama ve Paketleme Tesisi) alanı olarak tanımlı olduğundan belirlenen amaç dışında kullanılamamaktadır.

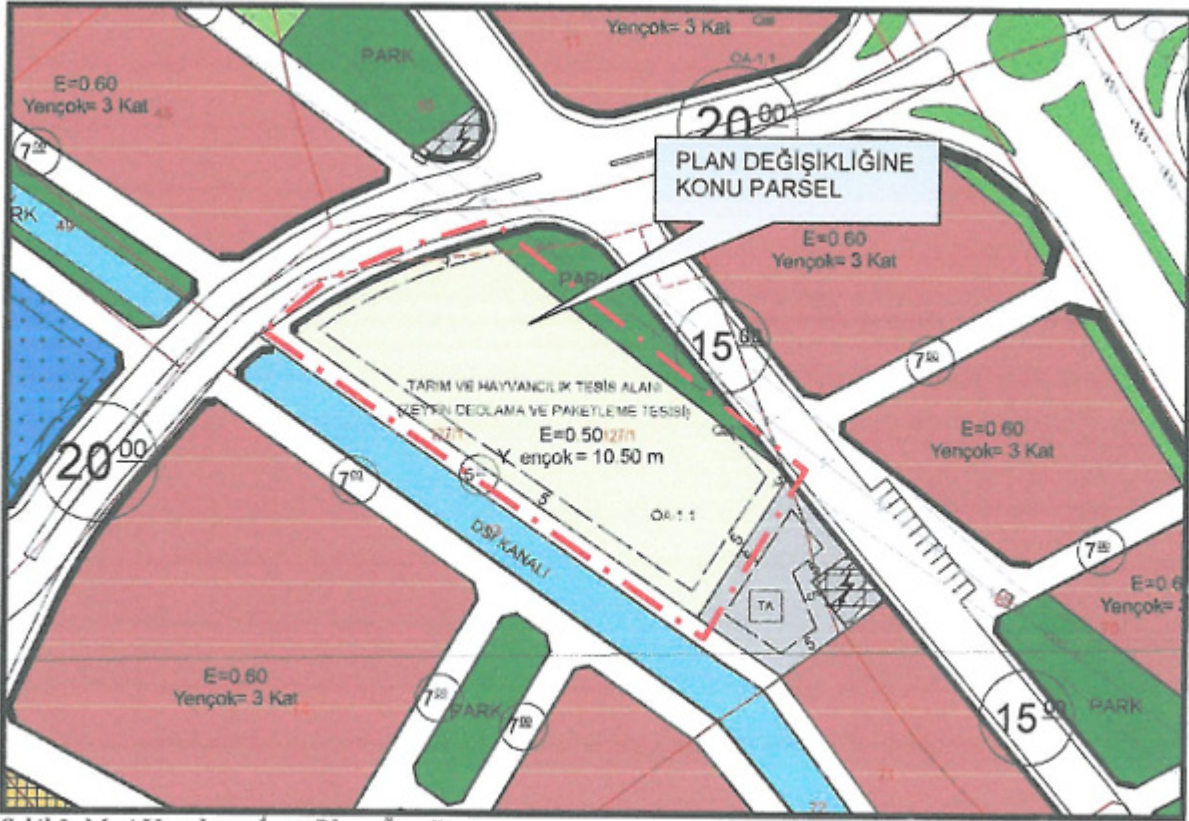
Bu kapsamda, imar planında değişiklik yapılması önerilmiş ve hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliği ile 127 ada 1 no.lu parselin imar planlarındaki kullanım kararının "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" (Zeytin Depolama ve Paketleme Tesisi) kullanımından "Depolama Alanı"na dönüştürülmesi amaçlanmıştır.

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu 127 ada 1 parsel (eski 7 no.lu parsel) ilgili kurumlardan görüş alınarak 2014 yılında "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. Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Manavgat Belediyesi'nce yürütülen plan çalışması kapsamında söz konusu taşınmazın da bulunduğu bölgede ilgili kurum görüşleri çerçevesinde "*Çeltikçi, Ulukapı, Sanayi, Demirciler Ve Karaöz Mahalleleri İlave Nazım ve Uygulama İmar Planı*" onaylanmıştır. Onaylanan ilave Nazım ve Uygulama İmar planlarında parselin kullanım kararı "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" (Zeytin Depolama ve Paketleme Tesisi) olarak korunmuştur. Yapılaşma koşulları; Emsal: 0.50, Yençok 10.50 metre olarak belirlenmiştir. İlave nazım ve uygulama imar planı sonrasında parselin park, teknik altyapı ve yol alanlarına ilave terkleri oluşmuştur.



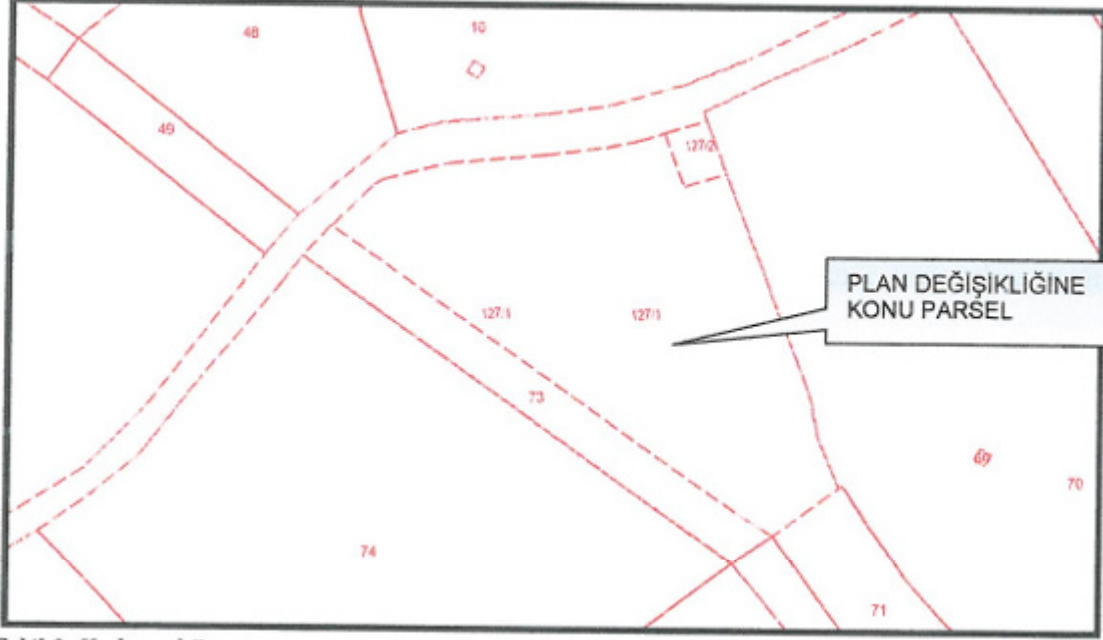
Şekil 2: Meri Nazım İmar Planı Örneği



Şekil 2: Meri Uygulama İmar Planı Örneği

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

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



Şekil 3: Kadastral Durum

Parselden Görünümler





Şekil 6: Mevcut-Öneri Nazım İmar Planı Örneği

6. PLAN HÜKÜMLERİ

* Depolama Alanı'nda; bitkisel ve hayvansal ürünler, sanayi hammadde, üretim malzemeleri, ve ticari ürünler için açık ve kapalı depolama ve stok alanı, yükleme ve boşaltma alanları, depolama ile ilgili olan paketleme vb işlemlere yönelik tesisler, açık ve kapalı otoparklar, garajlar, altyapı tesis alanları, depolama tesislerine hizmet veren yönetim binası ve sosyal tesisler yer alabilir.

* Bu alanda Emsal (E): 0,50'dir.

* Depolama alanlarında yanıcı, patlayıcı ürünler depolanamaz.

* Bitkisel ve hayvansal ürünlerle sanayi hammadde ve üretim malzemeleri aynı alan içinde farklı bölgelerde depolanacaktır.

* Burada yer almayan hususlarda; onaylı, Manavgat 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri ile onaylı 1/5000 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 966 40 80 Dip.No : 0712120018
Manavgat Y.B. No : 3311 5648 724

(Handwritten signature)



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 : 1/5000

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.

Karaöz Mahallesi 127 ada 1 parselin yüzölçümü 8500 m² olup plan değişikliğine konu olan alan yaklaşık 5256 m²'dir. Parsel 1/25000 ölçekli nazım imar planında gelişme konut yerleşme alanlarında kalmaktadır.

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;

* Depolama Alanı'nda; bitkisel ve hayvansal ürünler, sanayi hammadde, üretim malzemeleri, ve ticari ürünler için açık ve kapalı depolama ve stok alanı, yükleme ve boşaltma alanları, depolama ile irtibatlı olan paketleme vb işlemlere yönelik tesisler, açık ve kapalı otoparklar, garajlar, altyapı tesis alanları, depolama tesislerine hizmet veren yönetim binası ve sosyal tesisler yer alabilir.

* Bu alanda Emsal (E): 0,50'dir.

* Depolama alanlarında yanıcı, patlayıcı ürünler depolanamaz.

* Bitkisel ve hayvansal ürünlerle sanayi hammadde ve üretim malzemeleri aynı alan içinde farklı bölgelerde depolanacaktır.

* Burada yer almayan hususlarda; onaylı, Manavgat 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri ile onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

Şeklinde plan hükümleri belirlenmiş olup, söz konusu plan değişikliği önerisine yönelik olarak 1/25000 ölçekli nazım imar plan değişikliği yapılması gerektiği düşünülmektedir.

Taktir Büyükşehir Belediye Meclisininindir. 14.02.2022

Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir Planecisi

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.