



T.C.  
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-90852262-105.03-121372  
Konu : Manavgat, Karaöz Mah. 127 Ada 1 Parsel  
1/5000 NİP Değ.

02.02.2022

BAŞKANLIK MAKAMINA

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 değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.  
Tuncay SARIHAN  
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE  
Av.Cansel TUNCER  
Başkan a.  
Genel Sekreter

Ek: 1/5000 NİP, Plan Açıklama Raporu.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: EKmw/C-GUQ1Ag-XztqzR-ebUGfK-EBvhYCDi Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya  
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75  
e-Posta: [info@antalya.bel.tr](mailto:info@antalya.bel.tr) İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>  
Kep Adresi: [abb@hs01.kep.tr](mailto:abb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Hüseyin Kamil TOK  
Şehir Plancısı  
Telefon No:



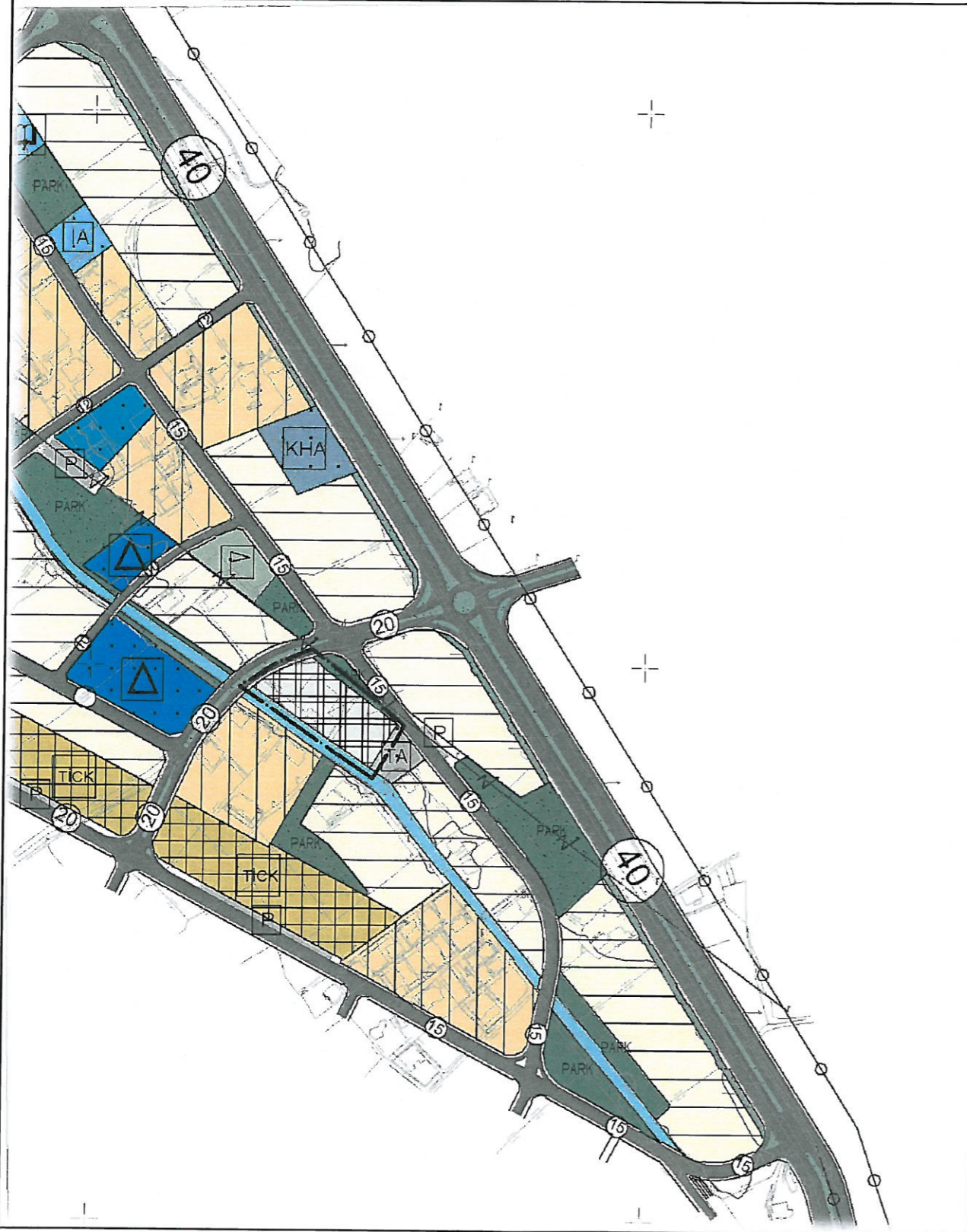
# MANAVGAT BELEDİYESİ

MAHALLE: KARAÖZ

ADA/PARSEL NO: 127/1

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

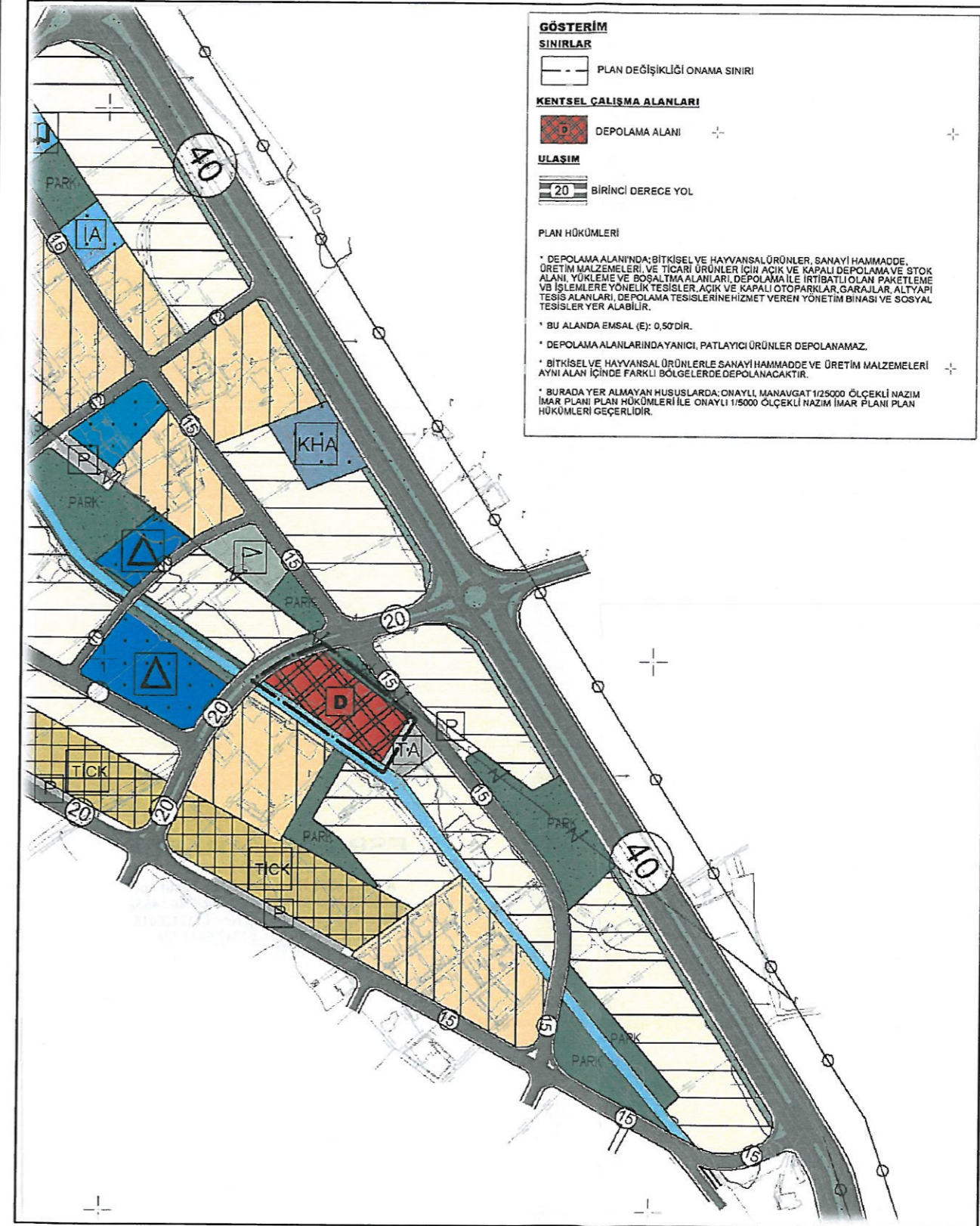
## MEVCUT PLAN



## NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5000

## ÖNERİ PLAN



**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 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 plan değişikliğine konu parselin "Tarım Ve Hayvancılık Tesis Alanı(Zeytin Depolama Ve Paketleme Tesis)" kullanım kararı korunmuştur.

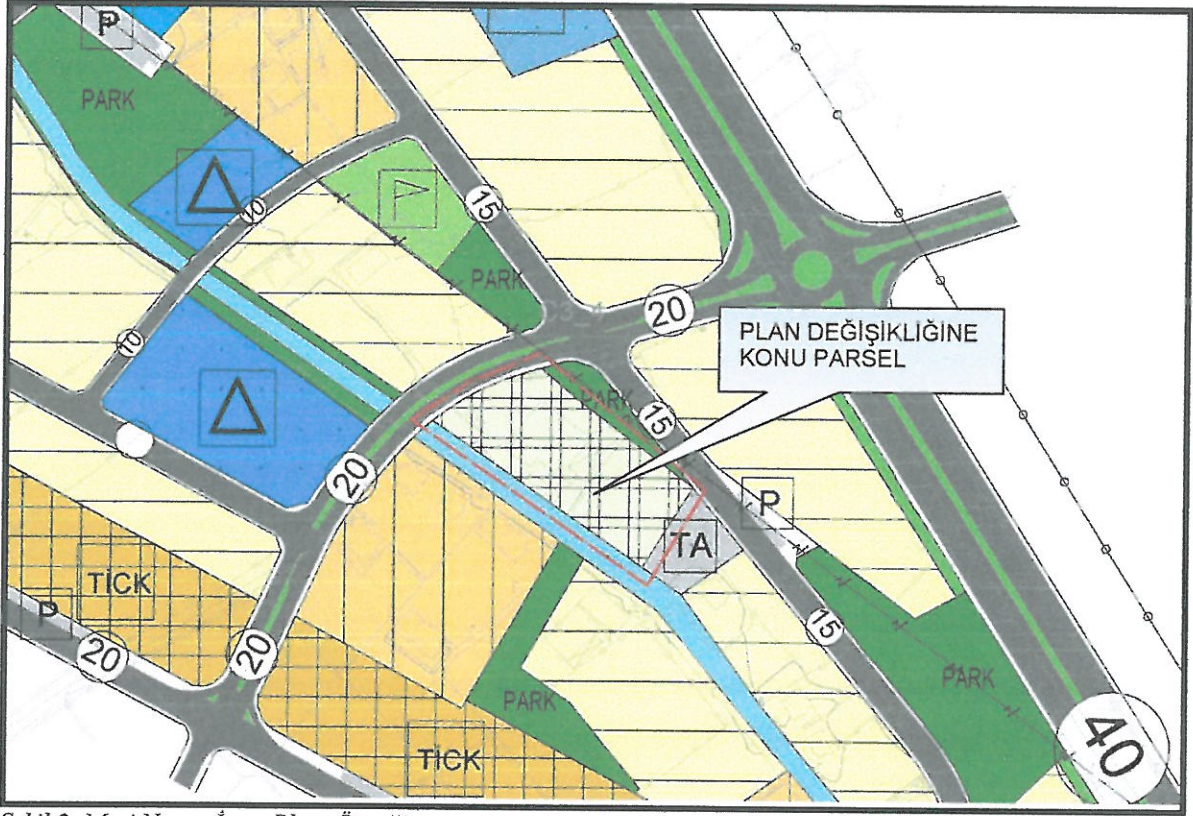
Planların onayından sonraki süreçte ortaya çıkan gelişmeler, üst ölçekli planlarda yaşanan değişiklikler, sektörel talepler neticesinde planlarda yeni düzenleme ve değişiklikler yapılması ihtiyacı ortaya çıkmaktadır.

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 Tesis) alanı olarak tanımlı olduğundan belirlenen amaç dışında kullanılamamaktadır.

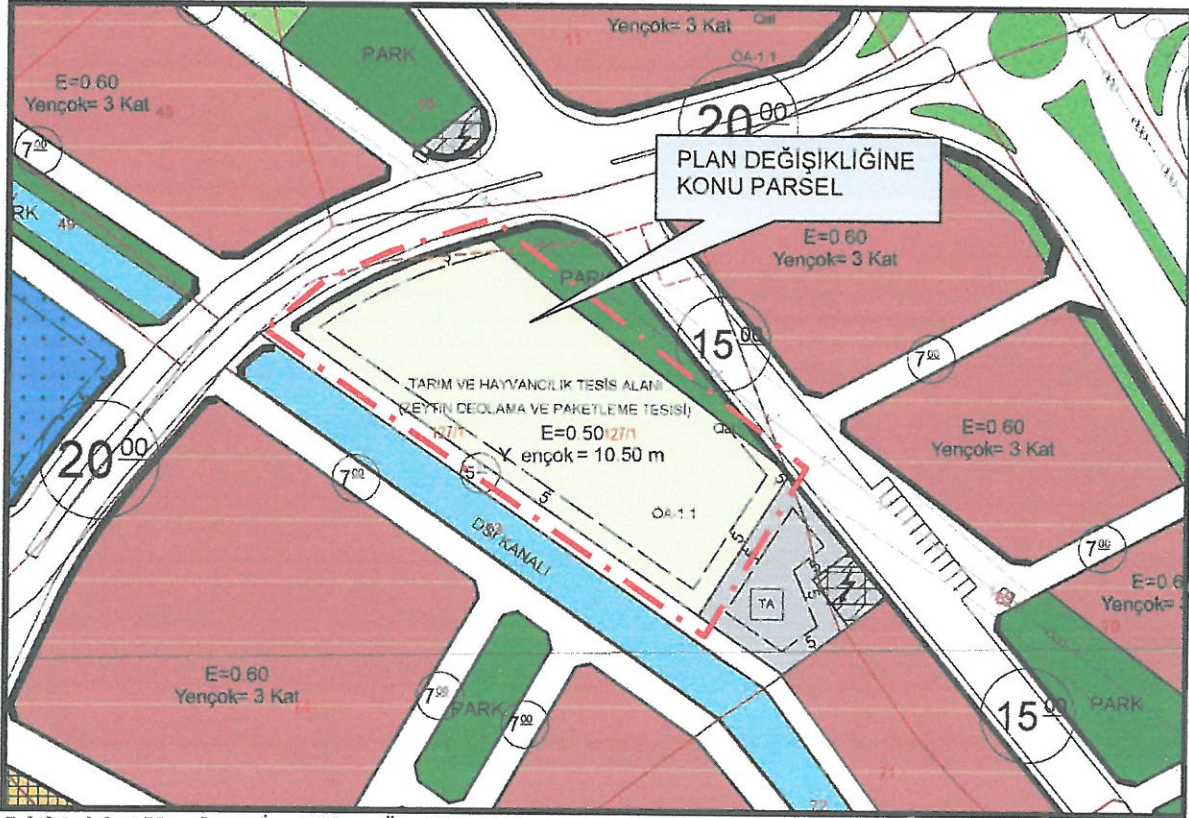
Bu kapsamda, imar planında değişiklik yapılması önerilmiş ve hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliği ile 127 ada 1 no.lu parselin imar planlarındaki kullanım kararının "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" (Zeytin Depolama ve Paketleme Tesis) kullanımından "Depolama Alanı"na dönüştürülmesi amaçlanmıştır.

### **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 Tesis) 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 Tesis) 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.



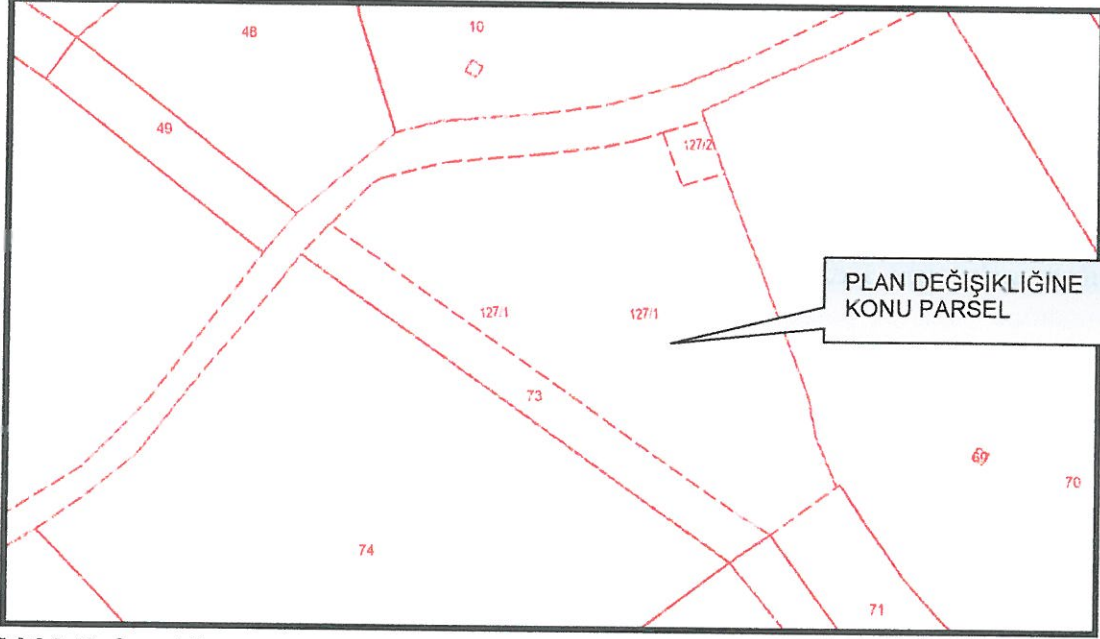
Şekil 2: Meri Nazım İmar Planı Örneği



Şekil 2: Meri Uygulama İmar Planı Örneği

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

Plan değişikliğine konu parsel 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

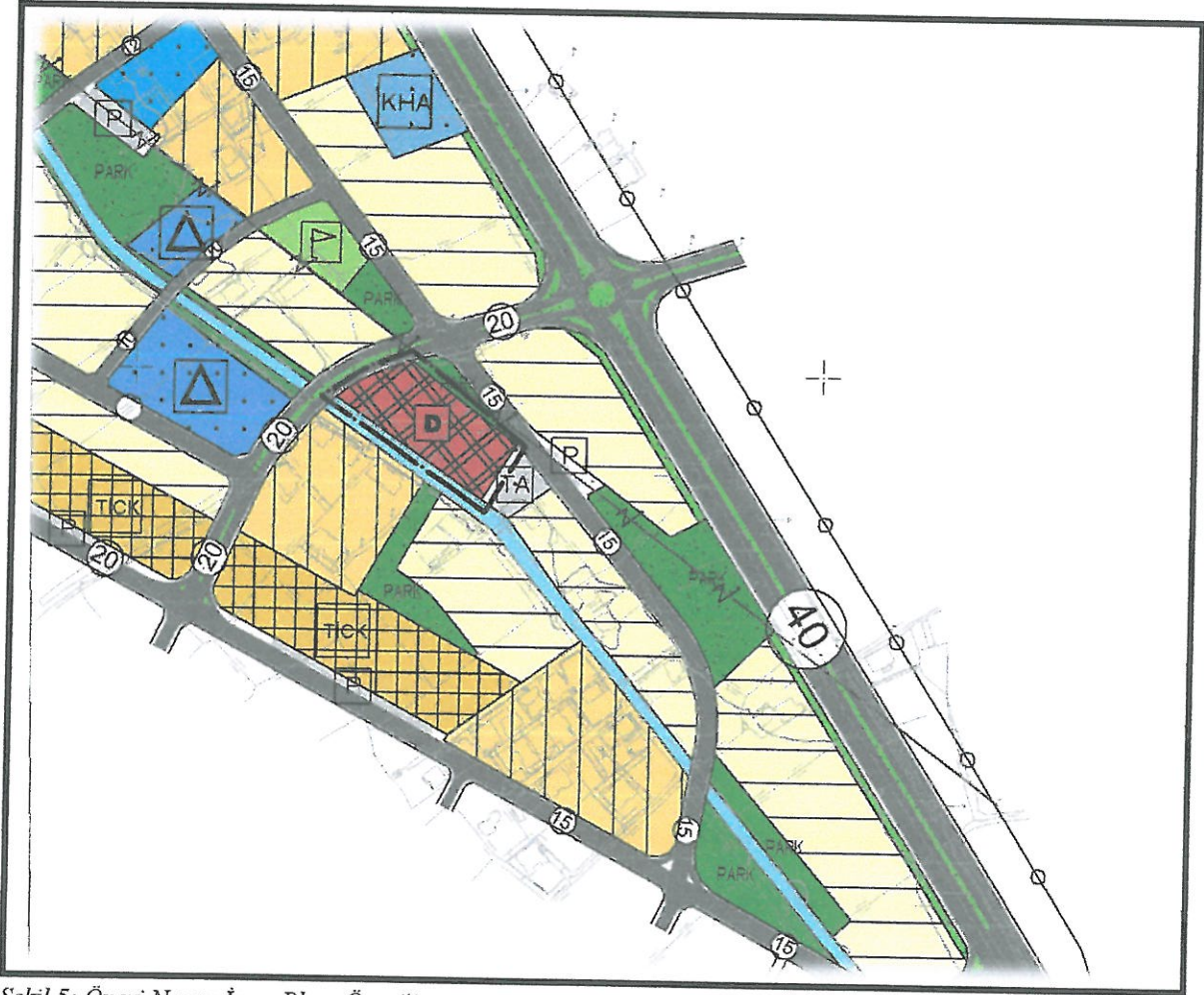


## 5. PLANLAMA KARARLARI

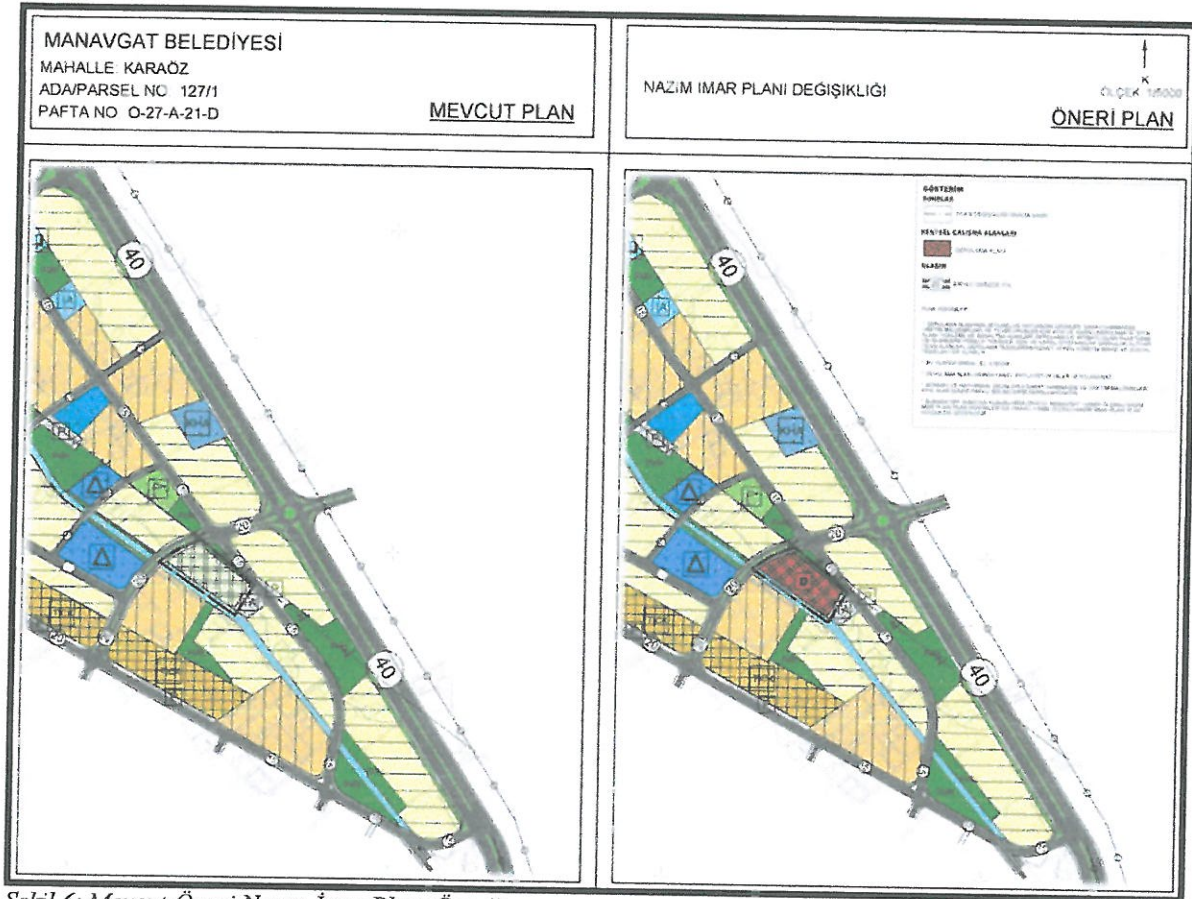
Bahse konu parcel Side Turizm Alanı ve Kızılağaç Turizm Merkezine yakınlığı, D-400 Karayolu üzerinden ulaşım imkanı ile turizme bağı gelişen sektörel kullanımlar için uygun bir konumdur. Bu bağlamda, parcelin yeni maliklerince söz konusu alanda gıda, içecek, vb ticari ürünlerin depolanma, paketlenme ve dağıtımlarının yapıldığı "Ticari Depolama Alanı" alanı olarak kullanım talep edilmektedir. Ancak, plan değişikliğine konu Karaöz Mahallesi 127 ada 1 parcel (eski 7 no.lu parcel) üst ölçek çevre düzeni planında "kentsel gelişme/yerleşme alanı" olarak planlı olmasına rağmen, alt ölçekte "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" (Zeytin Depolama ve Paketlenme Tesisi) alanı olarak tanımlı olduğundan belirlenen amaç dışında kullanılmamaktadır. Bu kapsamda imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan nazım imar planı değişikliğinde; meri nazım imar planında yer alan yoğunluk ve yapılaşma kararları korunmuş, "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" (Zeytin Depolama ve Paketlenme Tesisi)" arazi kullanımı "Depolama Alanı" olarak önerilmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak "D" (Depolama Alanı)" olarak gösterimi yapılmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği raporu ve ile bütün olarak hazırlanmıştır.



Şekil 5: Öneri Nazım İmar Planı Örneği



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 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.

**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 : 3317 5648 724

*(Handwritten signature)*