



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



99

.....

Sayı : 90852262-105.03-....  
Konu : Manavgat İlçesi Hocalar Mahallesi 177 ada  
35 parsel UİP değ.

**BAŞKANLIK MAKAMINA**

Manavgat Belediye Meclisi'nin 04.04.2023 tarihli ve 57 sayılı kararı ile uygun bulunan Hocalar Mahallesi 177 ada 35 parselin "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği konusunun 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- İlçe BMK 2- 1/1000 Plan Değişikliği 3- Plan Değişikliği Açıklama Raporu

**T.C.**  
**MANAVGAT**  
**BELEDİYE MECLİS KARARI**

**Kararın Tarihi : 03.05.2023**  
**Kararın Sayısı : 57**

**Konu:** Hocalar Mahallesi 177 ada ve 35 parsel  
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı  
Değişikliği.

Manavgat Belediye Meclisi; 03.05.2023 tarihinde Çarşamba günü saat 15.00'de Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Şükrü SÖZEN, üyelerden; Erşan ÖZDEN, Ali COŞKUN, Bülent ÖZGÜVEN, Ayşe ÇETİN ÖNAL, Mustafa Kemal DÖNMEZ, Mustafa CEYLAN, Mevlüt Ali SIRCAN, Mehmet Burak ÇEKER, Ayşe Zehra AKIN, Seval ÖZ ÖZGENÇ, Emin Turgut BARUT, Kaya ŞİRİN, Çetin SALTÜRK, İsmail Hakkı ÖDEVOĞLU, Nadir TÜTER, Gürsel AŞIK, Yusuf KARAMANCI, Ümmü Gülsüm CENGİZ, Mehmet KARA, Mustafa UYSAL, Sedat EKEN, Hilmi USLU ve Ramazan ARSLAN'ın iştirakiyle 1. Birleşimin 1. Oturum toplantısına devam edildi.

Gündemin 4. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Antalya İli Manavgat İlçesi Hocalar Mahallesi 177 Ada 35 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği olduğunu bildirdi.

Meclis Başkanı, Meclis Üyelerine İmar Komisyonu Raporunu okutayım mı diye sordu. Meclis üyeleri okutulmuş kabul edelim dedi.

İmar Komisyonu Raporu: 04.04.2023 tarihli Belediye Meclisi Toplantısı'nda görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen; "Hocalar Mahallesi 177 ada 35 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" komisyonumuzca incelenmiş; öneri imar planı kapsamında taşınmaza getirilen "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" kullanımına ilişkin plan açıklama raporunda belirtilen fonksiyonların plan lejantı ve plan hükümlerine eklenerek özgüleme yapılması, Öneri imar planı plan notlarının 4. Maddesinde yer alan; "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı yapılaşma koşulları E:0.50 ve Yençok:10.50 m olarak belirlenmiştir" notunun, "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (Zeytin ve Zeytinyağı Üretim Tesisi, Soğuk Hava Deposu) Yapılaşma Koşulları: Emsal: 0.40'ı en fazla kat adedi 2'yi ve bina yüksekliği en fazla 10.50 metreyi geçemez. Yençok değeri aşılmamak kaydıyla; kat yükseklikleri fonksiyona göre Belediyesince belirlenebilir. Kat yükseklikleri 3.50 metreden az olamaz." şeklinde plan ve plan notlarında düzenleme yapılması kaydıyla uygun olduğu görüşüne varılmıştır.

Meclis Başkanı, konu hakkında söz almak isteyen olup olmadığını sordu. Söz alan olmadı.

Meclis Başkanı, gündem maddesini İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oylamaya sundu.

Yapılan oylama sonunda; Antalya İli Manavgat İlçesi Hocalar Mahallesi 177 Ada 35 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun Komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.



Meclis Katipleri

Seval ÖZ ÖZGENÇ

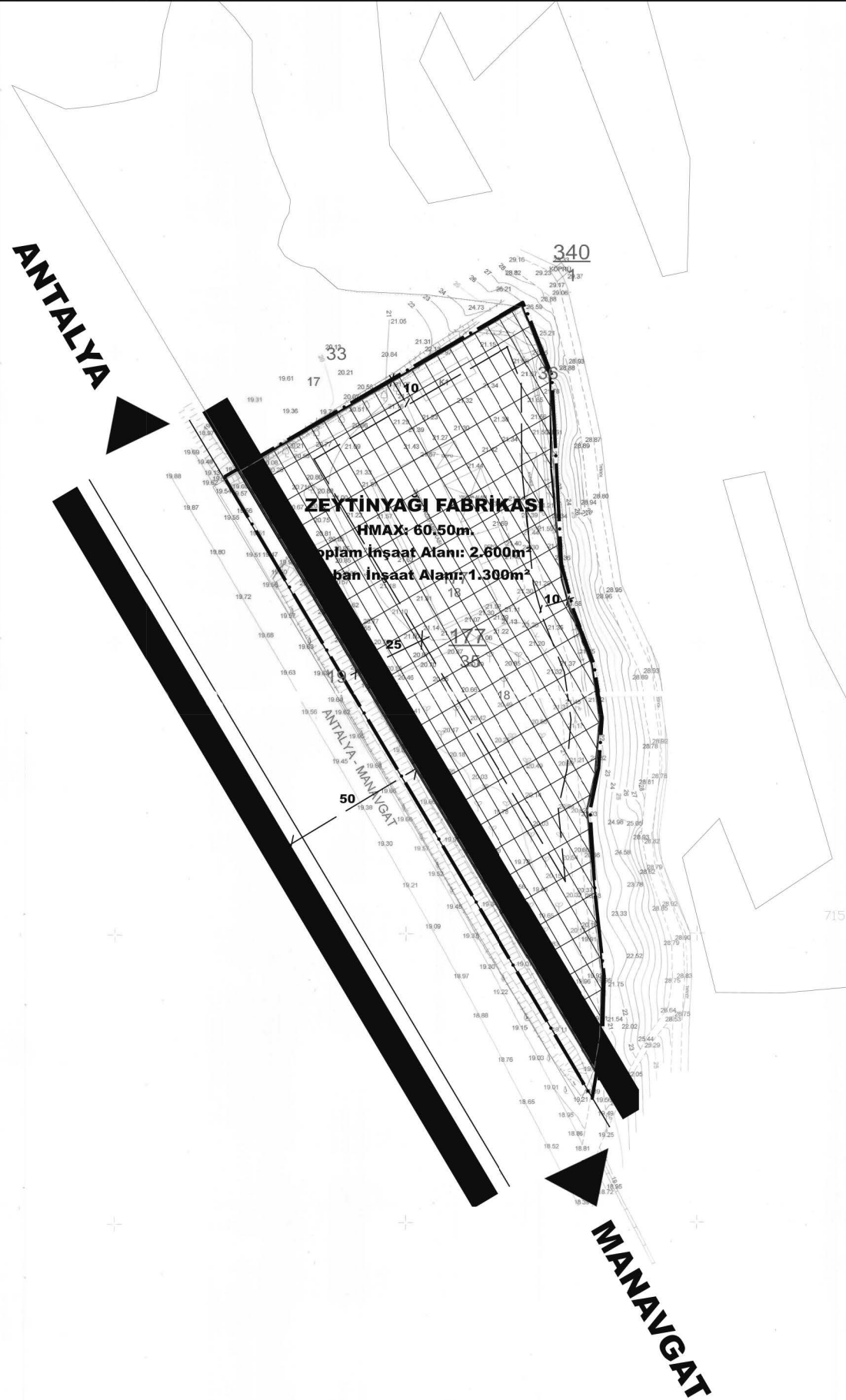
Ayşe ÇETİN ÖNAL

# ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ HOCALAR MAHALLESİ

ADA VE PARSEL NO: 177 ADA 35 PARSEL

PAFTA NO: O26-B-11-A-4-C & O26-B-11-D-1-B

MEVCUT PLAN



# UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK: 1/1.000

ÖNERİ PLAN

## GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI (Zeytin ve Zeytinyağı Üretim Tesisi, Soğuk Hava Deposu ve Paketleme Tesisi)
- MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİ (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ) AÇISINDAN ÖNLEMLİ ALANLAR

ANTALYA

## PLAN HÜKÜMLERİ

- BU PLAN KAPSAMINDA;
  - \* 3194 SAYILI İMAR KANUNU,
  - \* 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU,
  - \* 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU,
  - \* 2918 SAYILI KARAYOL I ARI TRAFİK KANUNU,
  - \* SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
  - \* YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,
  - \* İÇME SUYU TEMİN EDİLEN AKİFER VE KAYNAKLARIN KORUMA ALANLARININ BELİRLENMESİ HAKKINDAKİ TEBLİĞ,
  - \* SU HAVZALARI KORUMA VE KONTROL YÖNETMELİĞİ,
  - \* MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ,
  - \* PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ,
  - \* AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
  - \* TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ,
  - \* KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK
- HÜKÜMLERİ BAŞTA OLMAK ÜZERE PLANLAMAYA VE YAPILAŞMAYA YÖNELİK DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- TAŞINMAZA YÖNELİK OLARAK 05.05.2006 TARİHİNDE, MÜLGA ANTALYA İL GENEL MECLİSİNCE ONAYLANAN "1/1000 ÖLÇEKLİ ANTALYA - MANAVGAT - HOCALAR KÖYÜ 722 PARSEL MEVZII İMAR PLANI"NA ESAS KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.
- ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 11.05.2022 TARİHİNDE ONAYLANAN, "ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ HOCALAR MAHALLESİ 177 ADA 18 NOLU PARSEL SINIRLARINDA 1,5 HA ALANIN O26-B-11-A, O26-B-11-D PAFTA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM, O26-B-11-A-4-C, O26-B-11-D-1-B PAFTA 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZE İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI (ZEYTİN VE ZEYTİNYAĞI ÜRETİM TESİSİ, SOĞUK HAVA DEPOSU VE PAKETLEME TESİSİ) YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL: 0,40'I, EN FAZLA KAT ADEDİ 2'Yİ VE BİNA YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 10,50 METREYİ GEÇEMEZ. YENÇOK DEĞERİ AŞILMAMAK KAYDIYLA; KAT YÜKSEKLİKLERİ FONKSİYONA GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENEBİLİR. KAT YÜKSEKLİKLERİ 3,50 METREDEN AZ OLAMAZ.
- BURADA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA MANAVGAT İLÇESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI VE ANTALYA-BURDUR-İSPARTA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ANTALYA

50<sup>00</sup>

MANAVGAT

---

ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ  
HOCALAR MAHALLESİ 177 ADA 35 PARSEL  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU

---



## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

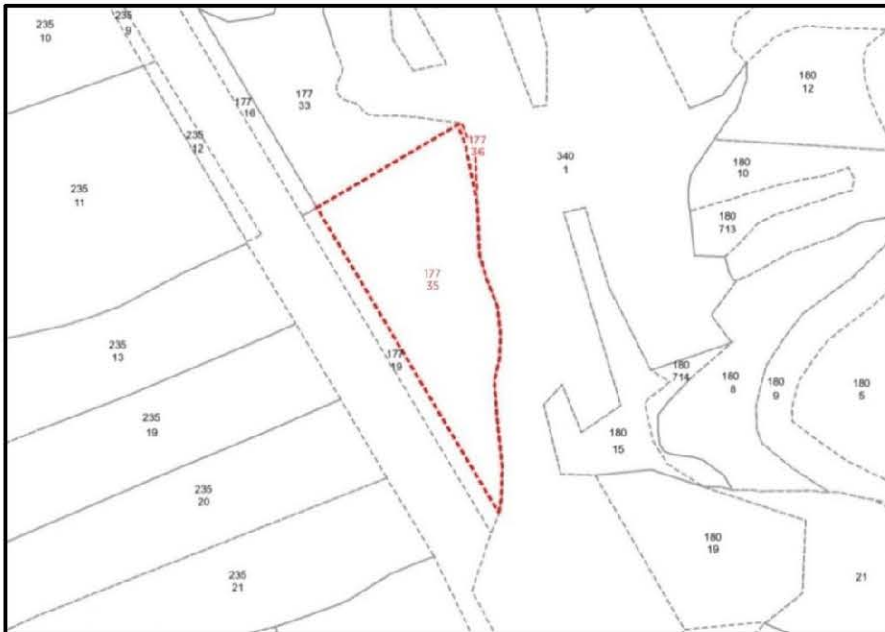
1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Manavgat ilçesi, Hocalar Mahallesi sınırları içerisinde, O26-B-11-A-4-C ve O26-B-11-D-1-B no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftalarında kalan, 14.888,89 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü 177 ada 35 (eski 18) parsel ve 145,01 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü 177 ada 36 (eski 18) parsel numaralı taşınmazları kapsamaktadır. Antalya-Alanya D-400 (Akdeniz Sahil Yolu) Karayolu'na cephesi bulunan taşınmazların yaklaşık 325 m güneydoğusunda metruk durumdaki Opet-Beypet Petrol Dinlenme Tesisleri bulunmaktadır.



Şekil 1. Planlama konusu alanı ve yakın çevresini gösterir uydu görüntüsü

## 2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu 177 ada 35 parsel tapuda "2 katlı betonarme fabrika binası ve arsa" ve 177 ada 36 parsel "kanal" olarak kayıtlıdır.



Şekil 2. Taşınmazlar ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

### 3. ONAYLI PLAN KARARLARI

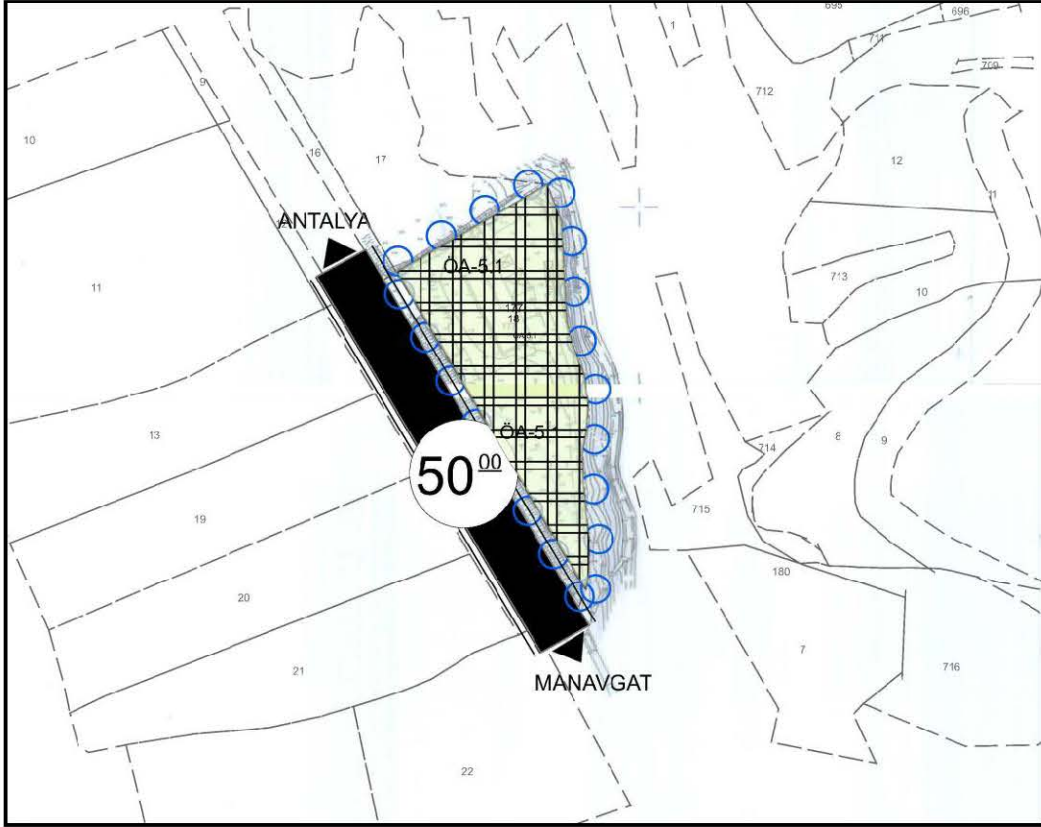
Taşınmazlar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 08.02.2022 tarihinde onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 08.05.2018 tarihinde onaylanan Antalya İli, Manavgat İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Tarım Alanı" olarak tanımlanmıştır.



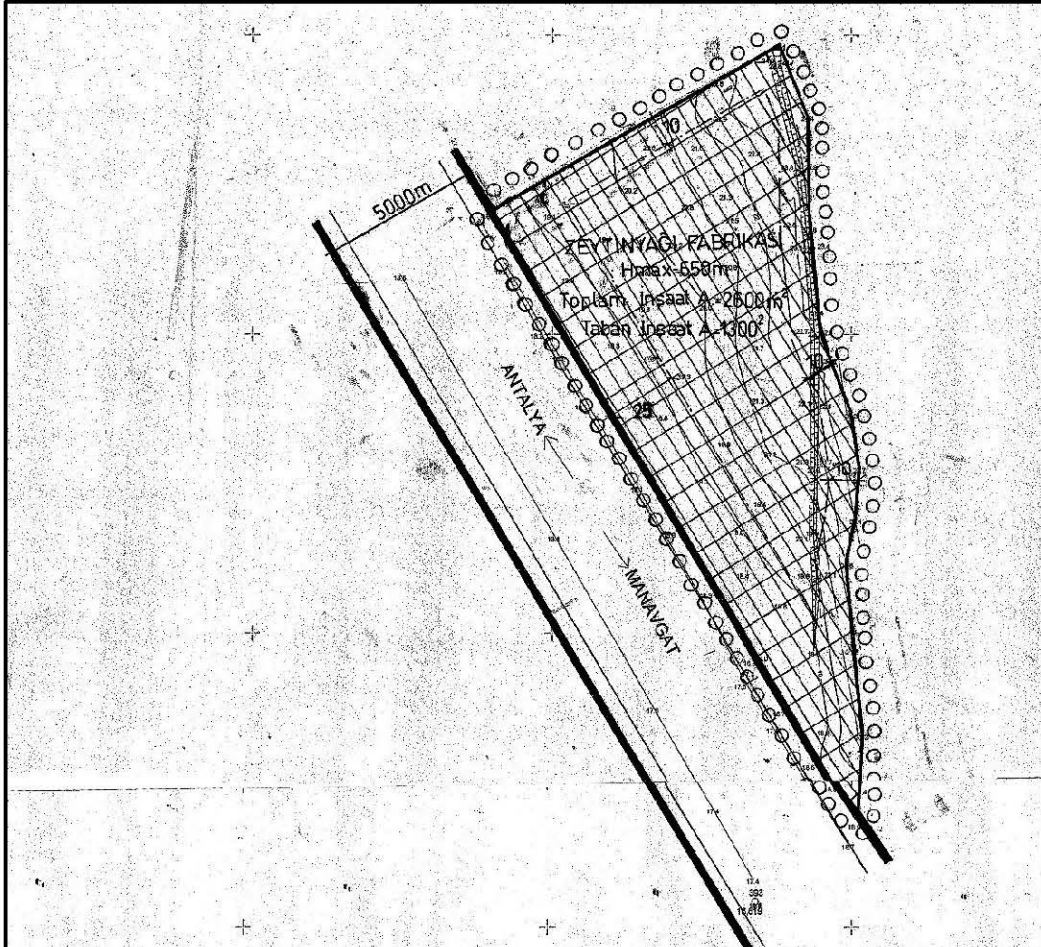
Şekil 3. Planlama konusu alanın 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planındaki yeri

Taşınmazlara yönelik olarak 05.05.2006 tarihinde, mülga Antalya İl Genel Meclisi'nce onaylanan "1/1.000 Ölçekli Antalya - Manavgat - Hocalar Köyü 722 Parsel Mevzii İmar Planı" mevcuttur. Yürürlükteki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (Zeytinyağı Fabrikası)" olarak gösterilmiş olup yapılaşma koşulları; Taban İnşaat Alanı: 1.300 m<sup>2</sup>, Toplam İnşaat Alanı: 2.600 m<sup>2</sup>, Hmax: 6.50 m şeklindedir.

Onay tarihi itibarıyla, içtihamı gereği nazım imar planına gerek görülmediğinden, yapılacak uygulama imar planı değişikliği öncesinde 177 ada 18 (yeni 35 ve 36) parsel için hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı teklifi Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.01.2023 tarihli oturumunda kabul edilmiştir. Onaylanan nazım imar planında taşınmaz "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" olarak düzenlenmiştir.



Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/5.000 ölçekli nazım imar planındaki yeri



Şekil 5. Planlama konusu alanın 1/1.000 ölçekli uygulama imar planındaki yeri

#### 4. PLAN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Manavgat, Antalya ilinin doğusunda, son yıllarda tarımsal amaçlı yatırımların artış gösterdiği önemli ilçelerdendir. Bu kapsamda tarımsal ürünlerin hasadı, depolanması ve pazara nakliyesine ilişkin yatırımlara olan talep giderek artmaktadır. Tarım sektöründe hasat sonrasında ürünlerin uygun koşullarda depolanarak raf ömürlerinin uzatılması, ambalajlanması ve paketlenmesi pazar fiyatının yüksek olması açısından son derece önemlidir. Plan teklifi ile taşınmazda mevcut zeytinyağı fabrikasının tevsi ve modernizasyonu ile ilçe genelinde artan tarımsal üretime paralel ilave yatırımlar amaçlanmaktadır.

1/1.000 ölçekli mevzi imar planına esas jeolojik etüt raporu, güncel mevzuatı uyarınca yenilenerek, "Antalya İli Manavgat İlçesi Hocalar Mahallesi 177 Ada 18 Nolu Parsel Sınırlarında 1.5 Ha Alanın O26-b-11-a, O26-b-11-d Pafta 1/5000 Ölçekli Nazım, O26-b-11-a-4-c, O26-b-11-d-1-b Pafta 1/1000 Ölçekli Revize İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu" Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 11.05.2022 tarihinde onaylanmıştır.

Taşınmazın eğim değeri %0-10 aralığında değişmekte olup yapılan çalışmalar neticesinde Kuvaterner yaşlı Alüvyon birimi ile Karpuzçay formasyonuna ait zayıf kiltası birimi içerisinde kaldığı belirlenmiştir. İnceleme alanını oluşturan Alüvyon ve altında bulunan Karpuzçay formasyonuna ait birimlerin zayıf dayanımda olması, şişme, oturma ve taşıma gücü riskinin olabilmesi durumuna bağlı olarak inceleme alanının tamamı mühendislik problemleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) açısından önlem alınabilecek nitelikte sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiş olup, **Önlemler Alanlar 5.1 (ÖA-5.1) Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma, Taşıma Gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar** olarak tanımlanmış ve "ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu itibarla, 177 ada 35 (eski 18) parselin "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (Zeytinyağı Fabrikası" şeklindeki arazi kullanım kararı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve eklerine uygun olarak hazırlanan uygulama imar planı değişikliğinde; zeytin ve zeytinyağı üretim tesisi, soğuk hava deposu ve paketleme faaliyetlerinin yürütüleceği "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" olarak önerilmiştir.

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı teklifinin onayına ilişkin 09.01.2023 tarih ve 24 no.lu kararı uyarınca, yapılaşma koşullarının belirlenmesi hususunda Antalya İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'ne yapılan başvuruya istinaden bila tarih ve 9292606 sayılı cevabı yazıda,

*5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 3. maddesinin i bendi ile 09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 3. maddesinin t bendinde "Tarım dışı alanlar; üzerinde toprak bulunmayan çıplak kayalar, daimi karla kaplı alanlar, ırmak yataklarını, sahil kumullarını, sazlık ve bataklıkları, askeri alanları, endüstriyel, turizm, rekreasyon, iskân, altyapı ve benzeri amaçlarla planlanmış arazileri" olarak tanımlandığından bahisle, bahse konu taleple ilgili olarak kurumlarının mevzuatları kapsamında yapılacak bir işlem bulunmadığı belirtilmiştir.*



Sonuç olarak Antalya ili, Manavgat ilçesi, Hocalar Mahallesi, 177 ada 35 (eski 18) parselin Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (Zeytin ve Zeytinyağı Üretim Tesisi, Soğuk Hava Deposu ve Paketleme Tesisi) amaçlı yapılaşma koşulları E: 0.40, en fazla kat adedi 2, en fazla yapı yüksekliği (Yençok): 10.50 m olarak belirlenmiştir. Plan onama süreçleri devam ederken 177 ada 18 parselin 15.08.2022 tarihinde ifrazı sonucu oluşan “kanal” vasfındaki 177 ada 36 parsel ise plan onama sınırına alınmakla birlikte herhangi bir arazi kullanım kararı getirilmemiştir.

