



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.12.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarihli toplantısında gündemin 123. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde, Hocalar Mahallesi 177 Ada 18 parselin tarım ve hayvancılık tesis alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde, Hocalar Mahallesi 177 Ada 18 parselin tarım ve hayvancılık tesis alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 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 AÇAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Ali CETİN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ HOCALAR MAHALLESİ NAZIM İMAR PLANI

ADA VE PARSEL NO: 177 ADA 18 PARSEL





PAFTA NO: O26-B-11-A & O26-B-11-D



ÖLÇEK: 1/5.000

ÖNERİ PLAN

GÖSTERİM

-  PLAN ONAMA SINIRI
-  MÜLKİYET SINIRI
-  TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI
-  OA-5.1 MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİ (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ) AÇISINDAN ÖNLEMLİ ALANLAR



PLAN HÜKÜMLERİ

1- BU PLAN KAPSAMINDA;

- * 3194 SAYILI İMAR KANUNU,
 - * 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU,
 - * 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU,
 - * 2918 SAYILI KARAYOLLARI 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.

2- TAŞINMAZA YÖNELİK OLARAK 05.05.2006 TARİHİNDE, MÜLGA ANTALYA İL GENEL MECLİSİNCE ONAYLANAN "1/1.000 ÖLÇEKLİ ANTALYA - MANAVGAT - HOCALAR KÖYÜ 722 PARSEL MEVZII İMAR PLANI"NA ESAS KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.

3- 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 NAZIM, O26-B-11-A-4-C, O26-B-11-D-1-B PAFTA 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZE İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

4- TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI YAPILAŞMA KOŞULLARI E: 0.50 VE YENÇOK: 10.50 M OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

5- BURADA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA MANAVGAT İLÇESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE ANTALYA-BURDUR-İSPARTA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ
HOCALAR MAHALLESİ 177 ADA 18 PARSEL
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

1/5.000 ölçekli nazım imar planı teklifi Antalya İli, Manavgat İlçesi, Hocalar Mahallesi sınırları içerisinde, O26-B-11-A ve O26-B-11-D no.lu 1/5.000 ölçekli hâlihazır paftalarında kalan, 15.033,90 m² yüz ölçümlü, 177 ada 18 parsel numaralı taşınmazın tamamını kapsamaktadır. Antalya-Alanya D-400 (Akdeniz Sahil Yolu) Karayolu'na cephesi bulunan taşınmazın 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

Nazım imar planı teklifine konu taşınmaz "2 katlı betonarme fabrika binası ve arsa" vasfındadır.



Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

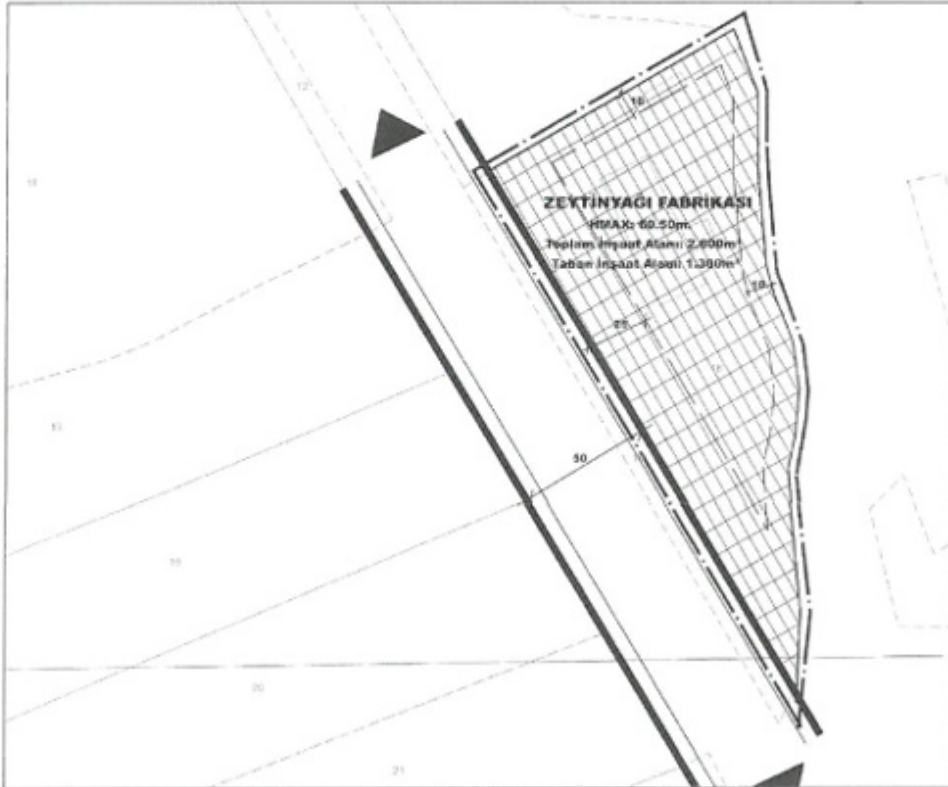
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Taşınmaz Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 08.02.2022 tarihinde onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Antalya İli Manavgat İlçesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince 08.05.2018 tarihinde onaylanan Antalya İli, Manavgat İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Tarım Alanı" olarak tanımlanmıştır.



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

Nazım imar planı teklifine konu taşınmaz, 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 m², Toplam İnşaat Alanı: 2.600 m², Hmax: 60.50 m şeklindedir



Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/1.000 ölçekli uygulama imar planındaki yeri

4. PLAN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Manavgat, Antalya İlinin 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 tevsii ve modernizasyonu ile ilçe genelinde artan tarımsal üretime paralel ilave yatırımlar amaçlanmaktadır.

Taşınmaza yönelik olarak 05.05.2006 tarihinde, mülga Antalya İl Genel Meclisince onaylanan "1/1.000 Ölçekli Antalya - Manavgat - Hocalar Köyü 722 Parsel Mevzii İmar Planı" mevcuttur. Onay tarihi itibarıyla, içtihadı gereği nazım imar planına gerek görülmediğinden, yapılacak uygulama imar planı değişikliği öncesinde 1/5.000 ölçekli nazım imar planı hazırlama gereği hasıl olmuştur.

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 Müdürlüğüne 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, **Önlemlenilen 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 18 parselin "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (Zeytinyağı Fabrikası)" şeklindeki arazi kullanım kararı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve eklerine uygun olarak hazırlanan nazım imar planında; zeytin ve zeytinyağı üretim tesisi, soğuk hava deposu vb. faaliyetlerin yürütüleceği "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" olarak önerilmiştir. Yapılaşma koşulları E: 0.50, en fazla yapı yüksekliği Yencok: 10.50 m olarak belirlenmiştir.

ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ HOCALAR MAHALLESİ NAZİM İMAR PLANI

ADA VE PARSEL NO: 177 ADA 18 PARSEL





PAFTA NO: O26-B-11-A & O26-B-11-D

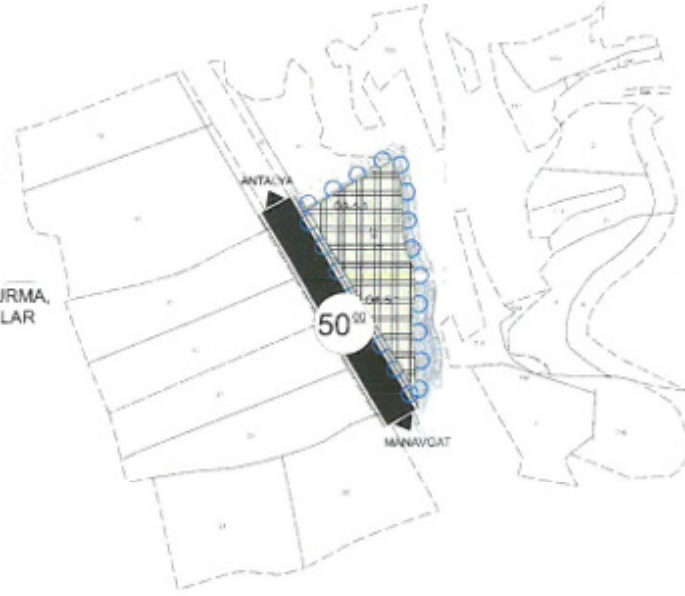


ÖLÇEK: 1/5.000

ÖNERİ PLAN

GÖSTERİM

-  PLAN ONAMA SINIRI
-  MÜLKİYET SINIRI
-  TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI
-  0A-5-1 MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİ (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ) AÇISINDAN ÖNLEMLİ ALANLAR



PLAN HÜKÜMLERİ

1- BU PLAN KAPSAMINDA;

- * 3194 SAYILI İMAR KANUNU,
- * 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU,
- * 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU,
- * 2918 SAYILI KARAYOLLARI 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.

2- TAŞINMAZA YÖNELİK OLARAK 05.05.2006 TARİHİNDE, MÜLGA ANTALYA İL GENEL MECLİSİNCE ONAYLANAN 1/1.000 ÖLÇEKLİ ANTALYA - MANAVGAT - HOCALAR KÖYÜ 722 PARSEL MEVZILI İMAR PLANI'NA ESAS KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.

3- 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.

4- TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI YAPILAŞMA KOŞULLARI E: 0.50 VE YENÇOK: 10.50 M OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

5- BURADA BELİRTİLMEYEN 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.

Şekil 5. Öneri Nazım İmar Planı



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Manavgat Belediyesi
Mahalle : Hocalar Mahallesi
Ada/Parsel : 177 Ada 18 parsel
Ölçek : 1/5000

Manavgat Belediye sınırları içerisinde yer alan, Hocalar Mahallesi 177 Ada 18 parselin tarım ve hayvancılık tesis alanı olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarihli toplantısında gündemin 123. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Planlama alanı 15033.90m² olup, 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı ve 1/25000 ölçekli nazım imar planında tarım alanında kalmaktadır. Parsele ilişkin 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planı Antalya İli Genel Meclisinin 5.5.2006 tarih ve 204 sayılı kararıyla uygun bulunmuş olup, parselin kullanımı Hmax=6.50m, toplam inşaat alanı 2600m², taban inşaat alanı 1300m² yapılanma koşullarıyla "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (Zeytinyağı Fabrikası)" olarak planlanmıştır.

Hocalar Mahallesi 177 Ada 18 parseline ilişkin 1/1000 ölçekli revize imar planına esas Mart 2022 tarihli jeolojik-jeoteknik etüt raporu mevcut olup, öneri plan ile parsel E=0.50, Yençok=10.50m yapılanma koşullarıyla tarım ve hayvancılık tesis alanı olarak planlanmıştır. İnşaat alanı ve yükseklikte artış olduğu görülmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 27.06.2022

Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.