



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.08.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	TARIM KREDİ KOOP. ANTALYA BÖLGE BİRLİĞİ MÜDÜRLÜĞÜ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.05.2025 tarihli toplantısında gündemin 126. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisi'nin 05.05.2025 tarih ve 102 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kızılot Mahallesi sınırları içerisinde Resmi Kurum Alanı olarak planlı bulunan 204 ada 2 parselin Resmi Kurum Alanı (Tarım Kredi Kooperatifi) olarak planlanması ve yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenerek plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisi'nin 05.05.2025 tarih ve 102 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kızılot Mahallesi sınırları içerisinde Resmi Kurum Alanı olarak planlı bulunan 204 ada 2 parselin Resmi Kurum Alanı (Tarım Kredi Kooperatifi) olarak planlanması ve yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenerek plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Öneri plan hükümlerinin 2.bendindeki "...mazot pompası,..." ibaresinin kaldırılması kaydıyla değiştirilerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk. Yrd.

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi : 05.05.2025

Kararın Sayısı : 102

Konu: Tarım Kredi Kooperatifleri Antalya Bölge Birliği Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda Antalya İli, Manavgat İlçesi Kızılot Mahallesi 204 Ada 2 Parselde Resmi Kurum Alanı (Tarım Kredi Kooperatifi) Amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

Manavgat Belediye Meclisi ; 05.05.2025 tarihinde Pazartesi günü saat 14.00'de Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Dr. Niyazi Nefi KARA, üyelerden; Gülsüm ÖZER, Mehmet Burak ÇEKER, Ayşe Zehra AKIN, Seval ÖZ ÖZGENÇ, Özlem TARAKÇI, Mehmet ÇEVİK, Hüseyin SIRCAN, Mehmet ÇİÇEK, Emine Sema ÇAĞLAR, Mehmet Engin TÜTER, Hayri OKUTAN, Mehmet TOSAK, Burak MUTLU, Mustafa Kemal DÖNMEZ, Osman COŞAR, Levent ARSLAN, Mehmet DOĞAN, Nazmi GÜNDÜZ, Mustafa ÖZTÜRK, Ahmet USLU, Hacer KEÇER KARAKOÇ, Süleyman ÖZ, Mehmet KARA, Ziya ERSOY, Derya KAYA, , Özcan YILDIRIM, , Demir DURAR, Geylani YILMAZ, Mustafa ARMAĞAN, Mücahit TATAR, Ünsal ÇİVİLER, Şükrü ARSLAN, Mehmet Ali USLU, Sinan TEZCAN ve Hasan YAVUZ'un iştirakiyle 1. Birleşimin 1. Oturum toplantısına devam edildi.

Gündemin 8. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Tarım Kredi Kooperatifleri Antalya Bölge Birliği Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda Antalya İli, Manavgat İlçesi Kızılot Mahallesi 204 Ada 2 Parselde Resmi Kurum Alanı (Tarım Kredi Kooperatifi) Amaçlı hazırlanan 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: 07.04.2025 tarihli Belediye Meclisi Toplantısı'nda görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen; "Kızılot Mahallesi 204 Ada 2 Parselde Resmi Kurum Alanı (Tarım Kredi Kooperatifi) planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusu komisyonumuzca incelenmiş, önerildiği şekliyle 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; Tarım Kredi Kooperatifleri Antalya Bölge Birliği Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda Antalya İli, Manavgat İlçesi Kızılot Mahallesi 204 Ada 2 Parselde Resmi Kurum Alanı (Tarım Kredi Kooperatifi) Amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun Komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.

Meclis Başkanı

Dr. Niyazi Nefi KARA

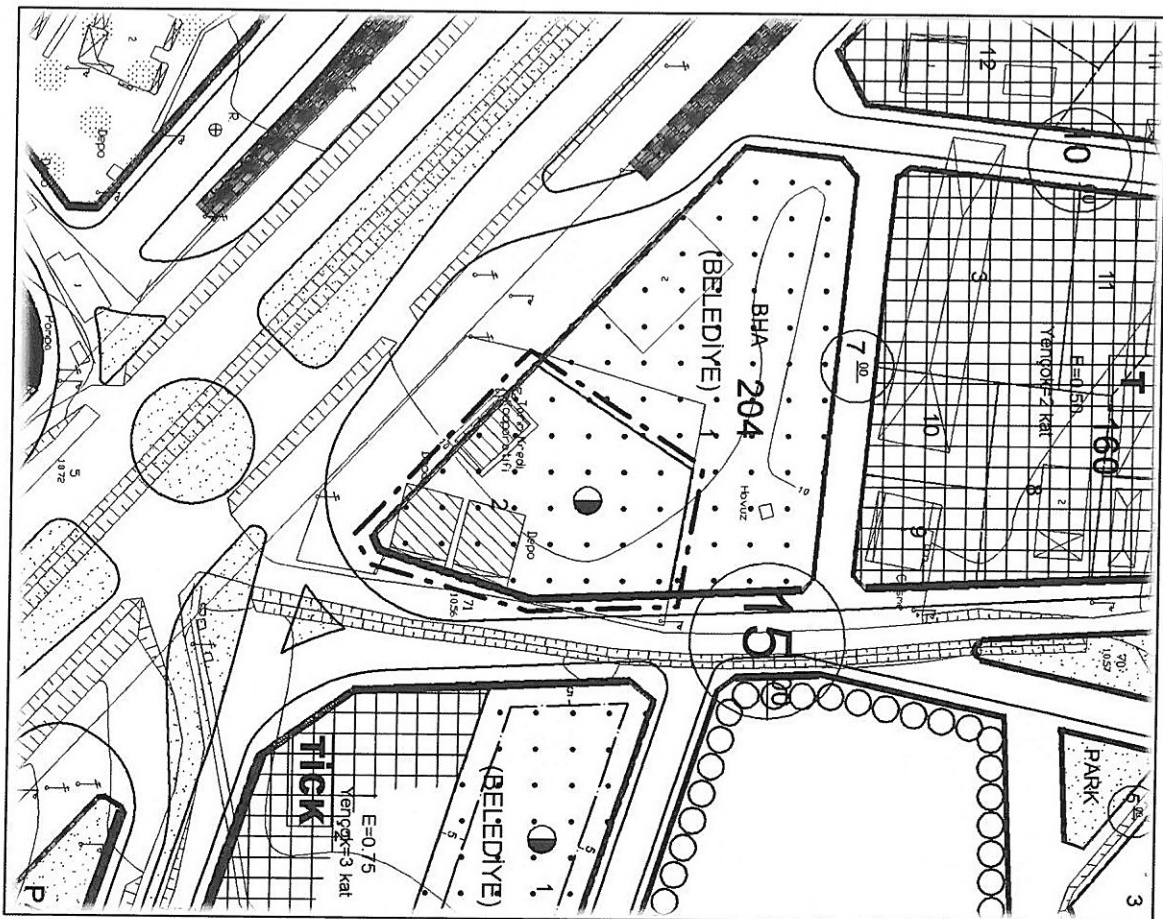
Meclis Katipleri

Emine Sema ÇAĞLAR

Levent ARSLAN

MAHALLE: KIZILOT
ADA/PARSEL NO: 204 / 2
PAFTA NO: 027-D-2-D-2-D

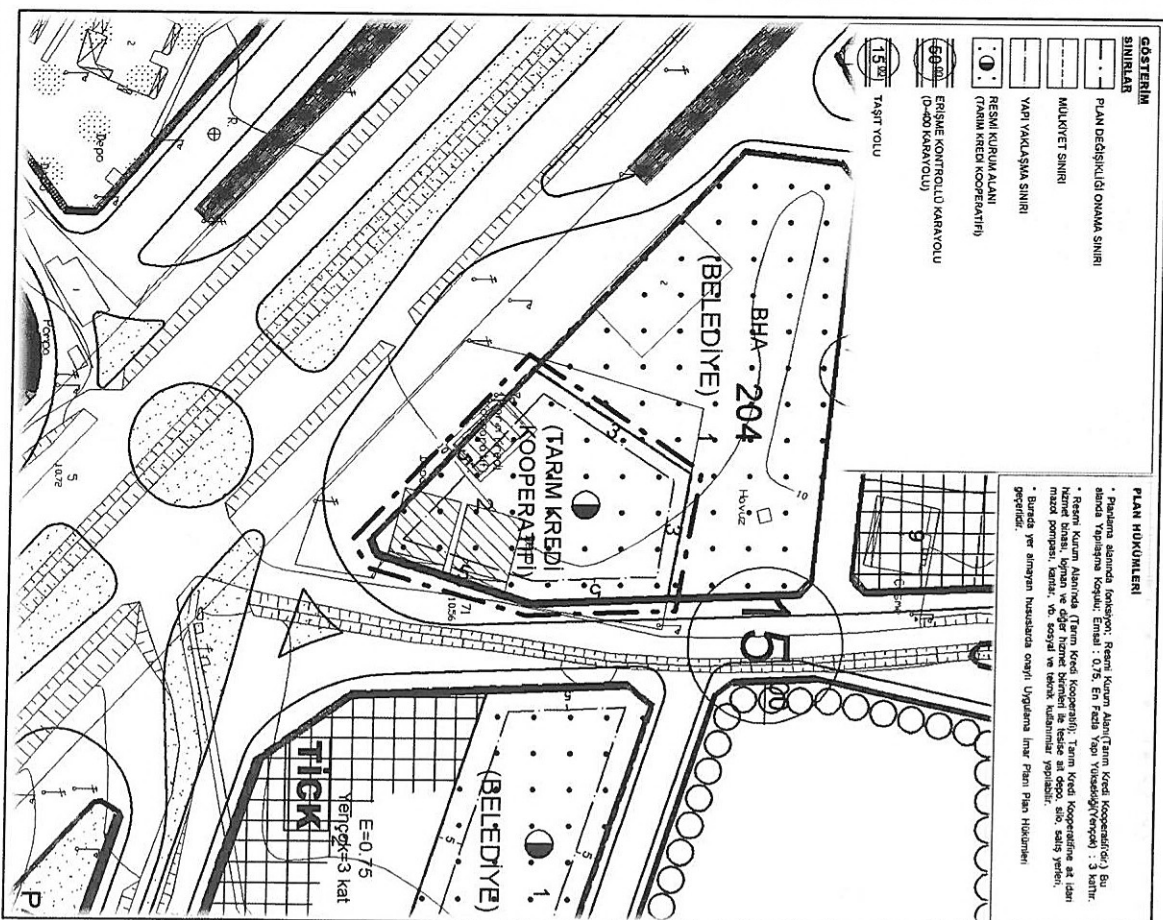
MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000

ÖNERİ PLAN



**ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ
KIZILOT MAHALLESİ 204 ADA 2 NO.LU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Kızılot Mahallesi, 1/1000 ölçekli O-27-D-02-D-2-D no.lu imar paftasında yer alan 204 ada 2 parsel no.lu taşınmazı kapsamaktadır. Tapu kaydına göre 204 ada 2 no.lu parsel 1815 m²'dir. Taşınmaza ulaşım D-400 Antalya-Mersin Karayolu üzerinden sağlanmaktadır.



Şekil 1: Plan değişikliğine konu alan ve çevresinin uzak uydur görünümü



Şekil 2 : Plan değişikliğine konu alanın yakın uydur görünümü

2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ AMAÇ KAPSAM VE GEREKÇE

Tarım, insanlığın var olduğu süreçten bugüne en önemli sektörlerin başında gelmektedir. Tarım; beslenme, hammadde, ülke ekonomisi ve istihdama yönelik olmazsa olmaz katkılarından dolayı stratejik konumu olan bir sektördür. Özellikle yakın zamanda yaşanan ve devam eden pandemi ile Ukrayna-Rusya savaşı sürecinde tarımın ne kadar önemli bir sektör olduğu dünyada bir kez daha fark edilmiştir.

Tarımsal faaliyet, tohumun toprakla buluşmasından, tüketicinin sofrasına gelene kadar çeşitli süreçlerden geçmektedir. Bu süreçlerin en önemlilerinden birisi pazarlama faaliyetidir. Türkiye’de tarım işletmeleri dağınık ve çok parçalı küçük aile işletmelerinden oluşmaktadır. Tarımdaki bu dağınık ve çok parçalı yapı da bazı sorunları beraberinde getirmektedir. Tarımda küçük aile işletmeleri için en önemli sorun, ürettikleri tarımsal ürünü değeri fiyatında pazarlayamamaktır. Kooperatiflerin en önemli görevi ortakları üreticilerin ürünlerini en iyi şekilde değerlendirmek ve iç-dış pazarlarda değer fiyatında satışını gerçekleştirmektir.

Tarım sektörünün gelişmesi için tarım ürünlerinin pazarlama faaliyetleri kooperatifler ile yapılması çok önemlidir. Çünkü kooperatiflerde kâr amacının düşük olması ve araçlara ihtiyaç duyulmaması nedeniyle tüketici için satış fiyatı normal seviyede oluşmaktadır. Kooperatiflerin olmadığı piyasalarda üretici, ürettiği ürünün fiyatında söz sahibi olamamakta, değer fiyatında satamamaktadır.

Bugün gelişmiş ülkelerde tarımsal ürünlerin pazarlaması kooperatifler aracılığıyla yapılmaktadır. Avrupa Birliği ülkelerinde, pazarlamada kooperatiflerin payı üründen ürüne %50 ile %100 arasındadır. Pazarlama sorunlarını ortadan kaldırmada en önemli anahtar olan kooperatifler, üreticinin ürününü ilk elden aracısız doğrudan son tüketiciye ulaştırmaktadır. Türkiye’de en köklü kuruluşlardan biri ise "Tarım Kredi Kooperatifleri"dir.

Türkiye Tarım Kredi Kooperatifleri, Türkiye’de 1581 Sayılı Tarım Kredi Kooperatifleri ve Birlikleri kanunu hükümlerinden faydalanmak üzere, üreticilerin aralarında ekonomik menfaatlerini korumak ve özellikle meslek ve geçimleriyle ilgili ihtiyaçlarını sağlamak amacıyla karşılıklı yardım ilkesine dayanarak kurdukları, değiştir ortaklı, değişir sermayeli çiftçi kuruluşu olup, “Özel Hukuk Tüzel Kişisi”dir.

Gıda, sigorta, bireysel emeklilik, hayvancılık, gübre, yem, tohum, sera ve sulama sistemleri, lojistik, lisanslı depoculuk ve bilişim sektörlerinde üretim ve hizmet vermektedir. Türkiye’nin en önemli çiftçi kuruluşu kabul edilir. Kuruluşun temeli, Osmanlı Devleti’nin Niş eyaletinde 1863 yılında vali Mithat Paşa tarafından kurulan ve tarımsal kooperatiflerin ilk adımı niteliği taşıyan Memleket Sandıkları’na dayanır. Cumhuriyetin ilanından sonra 1935 yılında çıkarılan 2836 sayılı "Tarım Kredi Kooperatifleri Kanunu" ile günümüzdeki anlamıyla kuruluşu gerçekleşmiştir.

Tarım Kredi Kooperatifleri’nin; 1581 sayılı Tarım Kredi Kooperatifleri ve Birlikleri Kanunu’nun Amaç ve Çalışma Konuları başlığı altında Madde 3’te yer alan;

"A) Ortaklarının;

- a) Kısa ve orta vadeli kredi ihtiyaçlarını karşılamak,*
 - b) Ürünlerini değerlendirmek,*
 - c) Müştereken yararlanabilecekleri her çeşit makina, ekipman ve tesisleri edinmek,*
- B) Ortak ve gerektiğinde diğer üreticilerin;*
- a) Üretim ve zaruri tüketim maddeleri ile üretim araçlarını toptan sağlamak,*

b) El sanatlarını geliştirmek ve mamullerini değerlendirmek,
c) Mesleki ve teknik yönden bilgilerini artırmak, sosyal ve kültürel konularıyla ilgili faaliyetlerde bulunmak, kurslar açmak ve seminerler tertip etmek," gibi başlıca görevleri bulunmaktadır.

Antalya İli, Manavgat İlçesi, Kızılot Mahallesi, 204 ada 2 no.lu parselde bulunan 1628 sayılı Tarım Kredi Kooperatifi' 1581 sayılı Tarım Kredi Kooperatifleri ve Birlikleri Kanunu kapsamında geçmişte kurulan ve yıllardır bölgeye hizmet veren bir kuruluştur. 204 ada 2 parselde bulunan mevcut tesis hem yapısal anlamda hem kullanımlar itibari ile ihtiyaı karşılamamaktadır.

Tarım Kredi Kooperatifi'nce parsel içerisinde yer alan eski yapılar yıkılıp, idari hizmet binası, depo, silo, mazot pompası, kantar, satış yerleri, lojman vb. gibi idari, sosyal ve teknik ihtiyaçların karşılanabildiği daha modern ve nitelikli bir tesis yapılmak istenmektedir.

204 ada 1 parsel Tarım Kredi Kooperatifine aittir. Ancak meri planda 204 da 2 parsel "Resmi Kurum Alanı" olarak genel bir kullanım alanı şeklinde planlıdır. Meri plan kararı kapsamında söz konusu parselde Tarım Kredi Kooperatifi kuruluş kanununda tanımlı hizmetlere yönelik fonksiyonlar/ hizmet birimleri yapılamamaktadır.

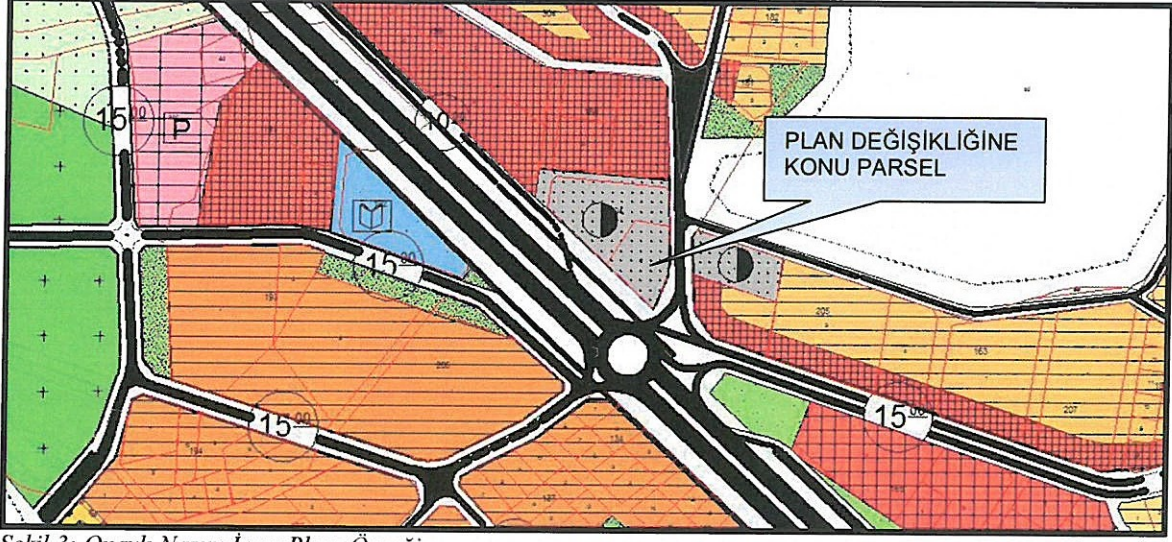
Bu kapsamda, imar planında değişiklik yapılması önerilmiş olup hazırlanan 1/1000 lekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Tarım Kredi Kooperatifine ait olan 204 ada 2 parselin mevcut durum ve kullanım amacıyla uyumlu olacak şekilde "Resmi Kurum Alanı (Tarım Kredi Kooperatifi)" olarak özgülenmesi amaçlanmıştır.

Parselden Görünümler

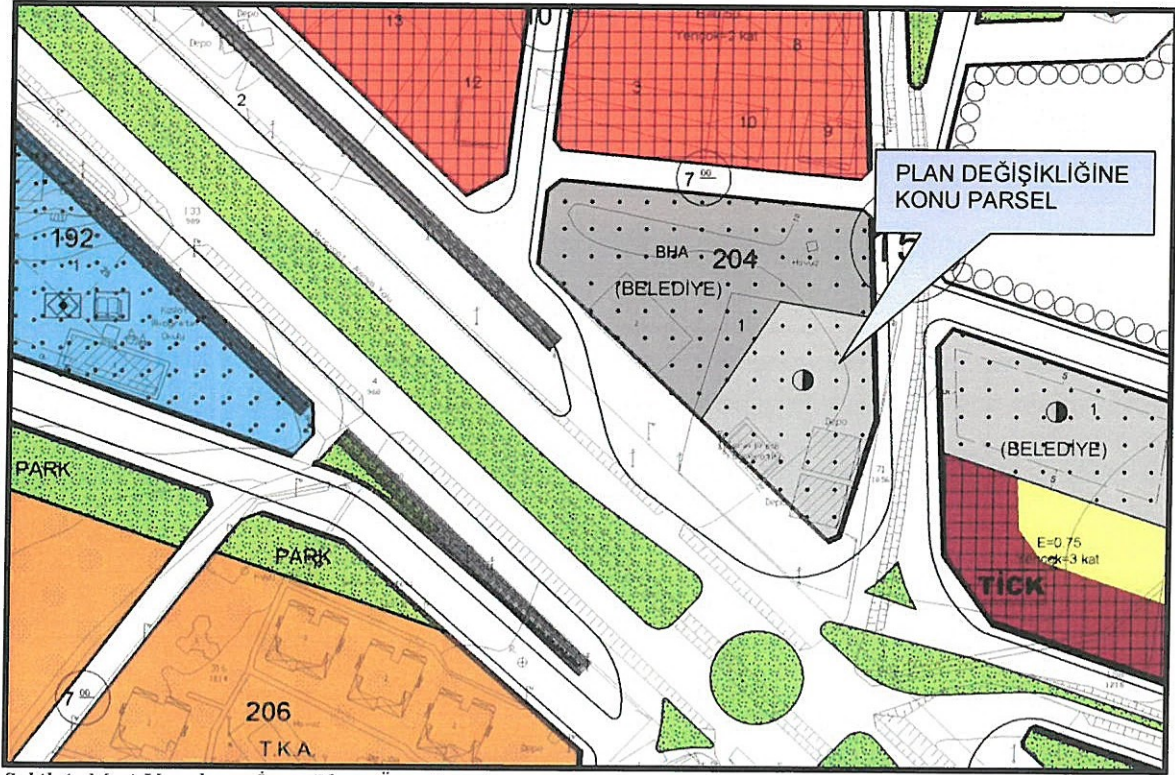


3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu 204 ada 2 parsel Kızılot (Manavgat) İlave-Revizyon 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde yer almaktadır. Söz konusu parsel 1/5000 ölçekli nazım imar planında yönetim merkezi/kamu hizmet alanı olarak tanımlı olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Resmi Kurum Alanı" olarak planlıdır. Onaylı uygulama imar planında yapılaşma koşulları; Emsal: 0.75, Yençok: 3 kat belirlenmiştir. Parselin doğusunda 15 metre taşıt yolu, güneyinde ise 50 metre genişliğinde planlanan mevcut Antalya-Mersin D-400 Karayolu bulunmaktadır.



Şekil 3: Onaylı Nazım İmar Planı Örneği



Şekil 4: Meri Uygulama İmar Planı Örneği

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu parsel üzerinde Tarım Kredi Kooperatifi ne ait yapılar bulunmamaktadır. Planlama alanında imar uygulaması tamamlanmış durumdadır. Alana ilişkin kadastral durum aşağıdaki halihazır haritada verilmiştir.



Şekil 5: Kadastral ve Halihazır Durum

5. PLANLAMA KARARLARI

Antalya İli, Manavgat İlçesi, Kızılot Mahallesi, 204 ada 2 no.lu parselde bulunan 1628 sayılı Tarım Kredi Kooperatifi' 1581 sayılı Tarım Kredi Kooperatifleri ve Birlikleri Kanunu kapsamında geçmişte kurulan ve yıllardır bölgeye hizmet veren bir kuruluştur. 204 ada 2 parselde bulunan mevcut tesis hem yapısal anlamda hem kullanımlar itibari ile ihtiyacı karşılamamaktadır.

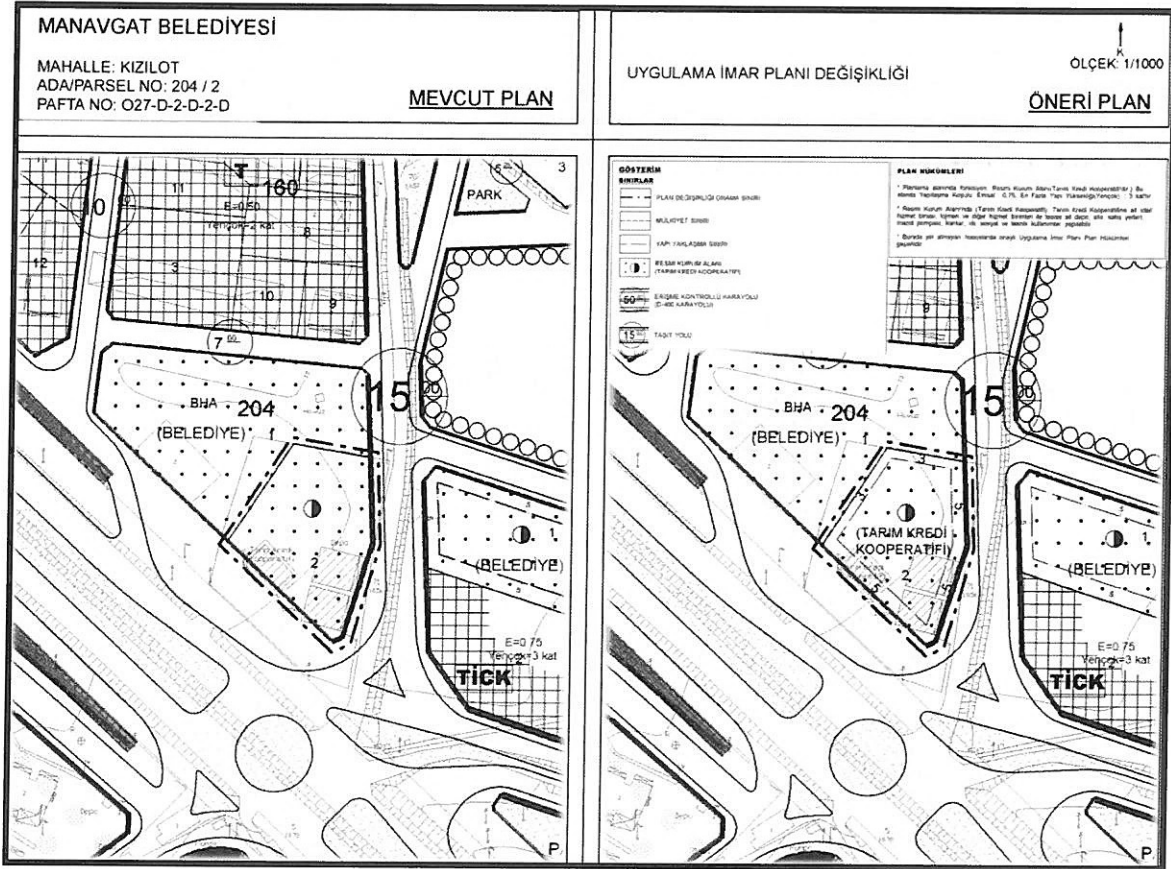
Tarım Kredi Kooperatifi'nce parsel içerisinde yer alan eski yapılar yıkılıp, idari hizmet binası, depo, silo, mazot pompası, kantar, satış yerleri, lojman vb. gibi idari, sosyal ve teknik ihtiyaçların karşılanabildiği daha modern ve nitelikli bir tesis yapılmak istenmektedir.

204 ada 1 parsel Tarım Kredi Kooperatifine aittir. Ancak meri planda 204 da 2 parsel "Resmi Kurum Alanı" olarak genel bir kullanım alanı şeklinde planlıdır. Meri plan kararı kapsamında söz konusu parselde Tarım Kredi Kooperatifi kuruluş kanununda tanımlı hizmetlere yönelik fonksiyonlar/ hizmet birimleri yapılamamaktadır.

Bu kapsamda, imar planında değişiklik yapılması önerilmiş olup hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Tarım Kredi Kooperatifine ait olan 204 ada 2 parsel, mevcut durum ve kullanım amacıyla uyumlu olacak şekilde "Resmi Kurum Alanı (Tarım Kredi Kooperatifi)" olarak özgülenmiştir. Yapılaşma koşulları; Emsal: 0.75, Yençok: 3 kat korunmuş olup herhangi bir kat ve yoğunluk/emsal artışı söz konusu olmamıştır. Yapı yaklaşma mesafeleri yollardan 5 metre, komşu parselden is 3 metre olarak plan üzerinde tanımlanmıştır.

Plan hükümlerinde; "Resmi Kurum Alanı'nda (Tarım Kredi Kooperatifi); Tarım Kredi Kooperatifine ait idari hizmet binası ve diğer hizmet birimleri ile tesise ait depo, silo, satış yerleri, mazot pompası, kantar, lojman vb. sosyal ve teknik kullanımlar yapılabilir." hususları belirlenerek Tarım Kredi Kooperatifine ait 204 ada 1 parselde Tarım Kredi Kooperatifi' 1581 sayılı Tarım Kredi Kooperatifleri ve Birlikleri Kanunu kapsamında tanımlanan hizmetlerin yerine getirilebileceği, bölgeye hizmet edecek, daha nitelikli bir tesisin yapılabilmesine yönelik plan kararları üretilmiştir.

Hazırlanan Uygulama imar planı değişikliği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimlerine uygun olarak raporu ile bütün olarak hazırlanmıştır.



Şekil 6: Mevcut-Öneri Uygulama İmar Planı

6. PLAN HÜKÜMLERİ

* Planlama alanında fonksiyon; Resmi Kurum Alanı (Tarım Kredi Kooperatifi'dir.)

Bu alanda Yapılaşma Koşulu; Emsal : 0,75, En Fazla Yapı Yüksekliği (Yençok) : 3 kat'tır.

* Resmi Kurum Alanı'nda (Tarım Kredi Kooperatifi); Tarım Kredi Kooperatifine ait idari hizmet binası, lojman ve diğer hizmet birimleri ile tesise ait depo, silo, satış yerleri, mazot pompası, kantar, vb. sosyal ve teknik kullanımlar yapılabilir.

* Burada yer almayan hususlarda onaylı Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Manavgat Belediyesi
Mahalle : Kızılot Mahallesi
Ada/Parsel : 204 Ada 2 Parsel
Ölçek : 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği
Alan(m2) : 1815 m²

Manavgat Belediye Meclisi'nin 05.05.2025 tarih ve 102 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kızılot Mahallesi sınırları içerisinde Resmi Kurum Alanı olarak planlı bulunan 204 ada 2 parselin Resmi Kurum Alanı (Tarım Kredi Kooperatifi) olarak planlanması ve yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenerek plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.05.2025 tarihli toplantısında gündemin 126. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Gelişme Alanı" olarak, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Gelişme Konut Alanı olarak, 1/5000 ölçekli Kızılot Nazım İmar Planında yönetim merkezi/kamu hizmet alanı olarak planlıdır.

Parselin Mülkiyeti Tarım Kredi Kooperatifleri Antalya Bölge Birliğine aittir.

Şehir Plancısı tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Manavgat Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün E.158489 sayılı yazısı ile Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına iletilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile; Tarım Kredi Kooperatifi'nce parsel içerisinde yer alan eski yapılar yıkılıp, idari hizmet binası, depo, silo, mazot pompası, kantar, satış yerleri, lojman vb. gibi idari, sosyal ve teknik ihtiyaçların karşılanabildiği daha modern ve nitelikli bir tesis yapılmak istendiği, bu kapsamda mevcut uygulama imar planında Resmi Kurum Alanı olarak planlı bulunan 204 Ada 2 parsel alanı mevcut yapılaşma koşulları korunarak Resmi Kurum Alanı (Tarım Kredi Kooperatifi) olarak planlanmış, 5m-5m-3m-3m yapı yaklaşma mesafeleri eklenmiştir.

Plan Notu olarak;

** Planlama alanında fonksiyon; Resmi Kurum Alanı (Tarım Kredi Kooperatifi'dir.)*

Bu alanda Yapılaşma Koşulu; Emsal : 0,75, En Fazla Yapı Yüksekliği (Yençok) : 3 kat'tır.

** Resmi Kurum Alanı'nda (Tarım Kredi Kooperatifi); Tarım Kredi Kooperatifine ait idari hizmet binası, lojman ve diğer hizmet birimleri ile tesise ait depo, silo, satış yerleri, mazot pompası, kantar, vb. sosyal ve teknik kullanımlar yapılabilir.*

** Burada yer almayan hususlarda onaylı Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir. Eklenmiştir.*

Birimimizce yapılan incelemede plan notlarının 2. Bendindeki "...mazot pompası, ..." ibaresinin mer'i mevzuat hükümlerine uygun olmadığından kaldırılması gerektiği değerlendirilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindir. 25.08.2025

Berna ZENGİN
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.