



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:25.05.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	GAZİPAŞA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.05.2017 tarihli toplantısında gündemin 124. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Gazipaşa Belediye Meclisinin 03.04.2017 gün ve 51 sayılı kararı ile uygun bulunan, ticari alanlarda galeri katların emsal dışı bırakılmasına yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar plan notu değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Gazipaşa Belediye Meclisinin 03.04.2017 gün ve 51 sayılı kararı ile uygun bulunan, ticari alanlarda galeri katların emsal dışı bırakılmasına yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar plan notu değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, planlı alanlar tip imar yönetmeliğinde galeri kat tanımının yer almadığı, sadece galeri boşluğu ifadesinin bulunduğu, galeri boşluklarının da zaten emsal dışı olduğu, meclis kararında galeri kat diye bahsedilen katın asma kat tanımına uygun olup, asma katların da yapı inşaat alanı kapsamında olduğu, gerekçeleriyle plan notu değişikliği önerisinin uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Karar Tarihi : 03/04/2017

Karar Numarası : 51

Belediye
Meclisini Teşkil
Edenlerin Adı
Soyadı

Dr.Adil ÇELİK, Kemal SARIYILDIRIM, Tevfik KARAV, Ahmet BÜYÜKAKÇA,
İsmet TOK, Nazmiye GÜL ÖZGÖRÜ, İbrahim TUNCER, İlker ERDOĞAN, Mahmut BAŞ,
Mustafa AVCI, Şema ŞENLİ, Veli ASLAN, Semra YALÇIN, Şevket GÜLCAN,
Eşref ÖZDEMİR, Mustafa TÜRKER

Gazipaşa Belediye Meclisi, 2017 NİSAN Ayı toplantısının I.Birleşiminin I.Oturumunu yapmak, gündeminde bulunan konular ile gündeme getirilecek konuları görüşmek üzere 5393 Sayılı Belediye Kanununun 20. ve 21. maddeleri ile 2017/06 sayılı Belediye Meclis Kararı gereğince 03.04.2017 Pazartesi günü saat 14.00'de yukarıda isimleri yazılı üyeler huzuru ile Belediye Toplantı Odasında, Belediye Başkanı Dr.Adil ÇELİK'in Başkanlığında toplanarak tafsilatı Meclis müzekker at tutanaklarında yazılı olduğu şekilde aşağıdaki hususu karara bağladı .

Ticari Alanlarda Galeri Katların Emsal Dışı Bırakılması :

01.03.2017 tarih ve 45 sayılı Meclis kararı ile İmar Komisyonuna havale edilen ; İlçemizde Ticari Alanlarda dükkan kat yüksekliği meclis kararı ve plan notu değişikliği ile 5.5 m olarak uygulanmakta olduğuna, ilk ruhsat aşamasında galeri kat emsale dahil olduğu için müteahhitler projede galeri kat yapmayarak dükkan yüksekliği 5.5 m olarak ruhsat alabildiğine, yapılmış olan binaların tamamında iskan ruhsatı sonrasında, dükkan katlarında sökülebilir malzemelerle galeri kat oluşturulmuş ve içinden çıkılmaz bir hal yarattığına, yapılan bu değişiklikler emsal fazlalığı yarattığı için ruhsatlandırılmadığına, mevcut uygulama ile talep arasında bina dış görünüşünde bir değişiklik, bina yüksekliğinde artış yaratmadığından(Galeri katlara daha sonra Plan ve Bütçe Komisyonunda belirlenecek m2 bazında harç ile) Galeri katların emsal dışı bırakılmasının plan notuna eklenmesi önerisi İmar Komisyonun 09.03.2017 tarihli toplantısında görüşülmüş olup; Komisyon Başkanının eşit ağırlıklı oyu ile uygun bulunduğu anlaşılmıştır.

Konunun Belediye Meclis toplantısında görüşülmesi sonucunda; Mustafa AVCI'nın Ticari Alanlarda Galeri katların emsal dışı bırakılması önerisinin komisyondan geldiği şekli ile kabulüne, karar suretinin gereği için ekli dosyasıyla birlikte İmar Ve Şehircilik Müdürlüğüne tevdiine İsmet TOK, Şema ŞENLİ, Nazmiye Gül ÖZGÖRÜ ve Şevket GÜLCAN'ın Galeri katların emsal dışı bırakılmasının yönetmeliklere aykırı olması sebebi ile ret oylarına karşı oyçokluğuyla karar verildi .

Dr.Adil ÇELİK
Belediye Başkanı

Şevket GÜLCAN
Meclis Katibi

Semra YALÇIN
Meclis Katibi

PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

1) BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU 3200 SAYILI KANUN KAPSAMI DIŞINDA KALAN BELEDİYELER İP İMAR YÖNETMELİĞİ, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE YÖNETMELİĞİ, 3830 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK 3621 SAYILI KİMYA KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.

2) VE 3. DERECE SİT ALANLARINDA KALAN BÖLGELERİN İMAR PLANI İLGİLİ KORUMA KURULUNCA ONANMADAN BU ALANLARDA UYGULAMA YAPILAMAZ.

3) TÜRİZM MERKEZİ SINIRLARI İÇİNDE KALAN BÖLGELERDE İMAR PLANLARI TÜRİZM BAKANLIĞINCA ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

4) YAPILAN YAPI VE TESİSLERİN ATIK SULARI HİÇBİR ŞEKİLDE AKARSULARA VEYA DENİZİN BÖLGELERDE KANALİZASYON SİSTEMİNE BAĞLANIR. KANALİZASYON SİSTEMİNE BAĞLI OLMAYAN BÖLGELERDE YAPILACAK YAPILARIN ATIK SULARI 19.03.1971 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEDE BELİRTİLEN USULLER ÇERÇEVESİNDE TANIMLANAN FOSFÖRİK ÇIKIYARLARINA BAĞLANIR.

5) İYİŞKİNA KARŞI GEREKLİ TEDBİRLER ALINMADAN TAŞKIN ALANI İÇİNDE UYGULAMA YAPILAMAZ.

YAPILANMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1) PLANDA GÖSTERİLEN VE KAMU KULLANIMINA TAHSİS EDİLEN YOL, OTOPARK, YEŞİL ALAN, PARK, ÇOCUK BAĞÇESİ, RESMİ KURUM GİBİ ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLMİYEZ VE UYGULAMA YAPILAMAZ.

2) 5. KATLI YAPILARDA VE KOOPERATİF EVLERİNDE ÇATI YAPILMASI MECBURDUR.

3) ÇATI KATI VEYA ÇEKME KATI YAPILAMAZ.

4) MEYILLI ALANLARDA YAPILARA KOT VERİLMESİ SİRSASINDA YAPININ ÇEKME ALDIĞI YOLA PARALEL OLARAK ÇEKME MESAFESİ BOYUNCA ÇİZİLEN HATTIN ORTA NOKTASI + 0.00 KODU KABUL EDİLİR. BU KODUN ALTINDA YAPILAN KOTLAR EMSALE İNŞAAT ALANINA DAHİLDİR.

5) SU BASMAN YÜKSEKLİĞİ DÜZ ALANLARDA EN FAZLA 0.50 METREDİR. ARAZİ MEYİLİNİN PARSELE DERİNLİĞİ ORTALAMASI BOYUNCA %20'Yİ GEÇMEZİ HALİNDE SU BASMAN KODUNU 1.50 METREYE KADAR YÜKSELTMEK BELEDİYE FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜNÜN YETKİSİNDEDİR.

6) İZİNİNDE "A" İŞARETİ BULUNAN VE TÜRİZME DÖNÜK TİCARİTİN GELİŞMESİ BEKLENEN ADALARDA KÜLTÜVET TEK TAPUDA TOPLANMADAN VE ADA BAZINDA YAPILACAK YAPILARIN TÖMÜSÜ KAPSAYAN MİMARİ AVAN PROJE VE VAZİYET PLANI BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜNE ONANMADAN İFRAZ VE YA MÜTEERİT UYGULAMA YAPILAMAZ. ADI GEÇEN ONANMADAN SONRA İFRAZ YAPILIR İSE AVAN PROJELERE UYGUN OLARAK MÜNEERİT UYGULAMA YAPILABİLİR.

7) EMSAL ARTIŞI OLMADAN PARSEL BOYUKLUKLERİNE KARSİ GELEN Yöngök DEĞERLERİ:

500-1000 M2 PARSELLEERDE Yöngök= 4 KAT
1001-2000 M2 PARSELLEERDE Yöngök= 5 KAT
2001- 3000 M2 PARSELLEERDE Yöngök= 6 KAT
3001- 4500 M2 PARSELLEERDE Yöngök= 7 KAT
4500 M2 VE İZERİ PARSELLEERDE Yöngök= 7 KAT
"BU PLAN NOTU AYRIK NİZAM YAPILAMAYA KONU ALANLARDA GEÇERLİDİR."

8) TİCARİ VE KAMA TİCARİ ALANLARDA ZEMİN KATLARDA ASMA KATI YAPILABİLİR. ASMA KAT MYE KAPALI HALİNDE YÜKSEKLİK SUBSASMAN HARİC 5.50 DAHİLDİR.

9) TİCARİ ALANLARDA GALERİ KATLARI EMSAL DİŞİ BİRACILACAKTIR.

DÜŞÜK YÖGÜNLÜK (K VE T ALANLARI) KONUT ALANLARINDA YAPILANMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1) T İŞARETİ YAPI ADALARINDA MINİMUM İFRAZ 2000M2 DİR. PLAN TASDİK TARİHİNİNDEN ÖNCE İFRAZI YAPILAMIS MEVCUT PARSELLEERDE 1000M2 DEN BÜYÜK ARSALARDA İNŞAAT YAPILABİLİR.

2) İŞARETİ ALANLARDA BİR PARSELEDE EN FAZLA TOPLAM 250M2 VE BİR ADET İNŞAAT YAPILABİLİR. BU PARSELLEERDE YAPI YAPILABİLİESİ İÇİN PARSELİN YOLDAN EN AZ 20M CEPHE ALMASI ZORUNLUDUR. YAPILACAK YAPILARDA ON BAHÇE ÇEKME MESAFESİ 3 METREDİR. 1 KATI VE 50 M2 GEÇMEYEA YARMSAL KULLANIMLA YVEYA DEPOLAMAYA YÖNELİK MÜŞTEMLAT EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

3) SERALAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. SEFA ÇEKME MESAFESİ HEEL CEPHEDE 1 METREDİR.

4) EK MADE: ANCAK 2000 M2 Yİ GEÇEN PARSELLEERDE EN FAZLA 250 M2 İNŞAAT YAPMA KOSULU ARANMAZ. BU PARSELLEERDE ARTAN HER 2000 M2 PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ İÇİN 100 M2 DAKA İNŞAAT ALANI KULLANILABİLİR VE DE TEK ADET İNŞAAT YAPILABİLİR. BİNA KAT ALANI 450 M2 Yİ GEÇMEZ.

2) "K" İŞARETİ YAPI ADALARINDA MINİMUM İFRAZ 1000 M2 DİR. PLAN TASDİK TARİHİNİNDEN ÖNCE İFRAZI YAPILAMIS MEVCUT PARSELLEERDE 500 M2 DEN BÜYÜK ARSALARDA İNŞAAT YAPILABİLİR. "K" İŞARETİ ALANLARDA E=0.30 VE YENÇÖK=6.50 M. DİR. PARSELLEERDE YAPI YAPILABİLİESİ İÇİN PARSELİN İMAR YOLDAN VEA KADASTRAL YOLDAN EN AZ 15M CEPHE ALMASI ZORUNLUDUR. YAPILACAK YAPILARDA ON BAHÇE ÇEKME MESAFESİ 5. YAN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ 3M.DİR. SERALAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. SERA ÇEKME MESAFESİ HER CEPHEDE 1 METREDİR.

3) GEREK "T" GEREKSE "K" İŞARETİ YAPI ADALARINDA HER PARSELEDE BİRDEM FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLAMAZ VE YA TAPUYA TESLİ SAHİBİNİ ORTAK MİLLAKAT İLE YAN BAHÇE MESAFESİ 0 OLABİLİR.

4) SERALARIN YAPIMI İÇİN İNŞAAT RUHSATI ALINMASINA GEREK YOKTUR.

DİĞER KULLANIS ALANLARINDA YAPILAMA İTİRECHİ KULLANIS ALANLARINDA KONUT, OTEL, PANSİYON, APART OTEL YAPILABİLİR. ZİGÜNÜBİLİK, TESIS ALANLARINDA : KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİ İÇERMEYEN SADECE GÖNÜLÜK ZORUNLU HİTAYAÇLARI KARŞILAMAYA YÖNELİK OLAN DÜŞ GÖZLEK, SOYUNMA KABİNİ, WC, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE YAPILABİLİR. BU ALANLARDA E= 0.20 H=4.5 METREYİ ASMAKAT YAPILMASI HALİNDE H=5.50 METREYİ GEÇMEZ.

3) TİCARİ REKREASYON ALANLARINDA SADECE LOKANTA, ÇAT BAĞÇESİ, PASTANE, KAFETERYA, SPOR ALANLARI, MİNİ GOLF GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR. MERKEZİNDEN GİBİ YAPI ADALARINDAKİ KİTLELER SEMATİK OLUP MİMARİ PROJELERİ YÖNLENDİRMEK İÇİN İLE HAZIRLANMIŞTIR.

5) DRENAJ KANALLARININ KAPATILABİLİESİ İÇİN DİNNİN OLUMLU GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ŞARTTIR.

6) "C" İŞARETİ YAPI ADALARINDA HER KATTA İNŞAAT ARKA YAKLAŞMA SINIRI PARSEL ARKA SINIRINDAN 5M. İÇERİDEKİ KARAYOLU CEPHESİNDE 1.5 METRE ÇIKMA YAPILABİLİR. MAX. BİNA DERİNLİĞİ 30 METREDİR.

7) İŞARETİ YAPI ADALARINDA ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFESİ SIFIRDIR.

8) İTİMA YAPILAMALARDA PLANLAMA ALANINI KAPSAYAN JEOLÖKİK ETÜDELERDEKİ RÖKÜMLERE UYULACAKTIR.

8) İŞARTI OLARAK KULLANIMA AÇILABİLECEK ALANLARDA : 20L- IV A PAFTASINDAKİ ALANDA KÜŞAKLAMA KAYILI YAPILIP SU DRENAJI TEMİN EDİLMİYEN YAPI YAPILAMAZ. YÜKSEK TABAN SUYU OTURULMALI. YAPI TEMELLERİ ZEMİN TASIMA GÜÇÜ ETÜTERİ SONUCUNA GÖRE PROJELENDİRİLMELİDİR. KAYA DÜŞMESİNE MARUZ ALANLARDAKİ DÜŞMESİ MOHTİMEL BLOKLARIN TEMİZLENEREK ZARARSIZ HALE GETİRİLMESİ İLE BU KISIMLAR İSKANA AÇILABİLİR.

400

Resimati = Neap ALTER

33.500

Ö. E. ve Neap Alter İler Bankas. Torontan Yönlendirme

İLER BANKASI

Kısmi UYUŞUL

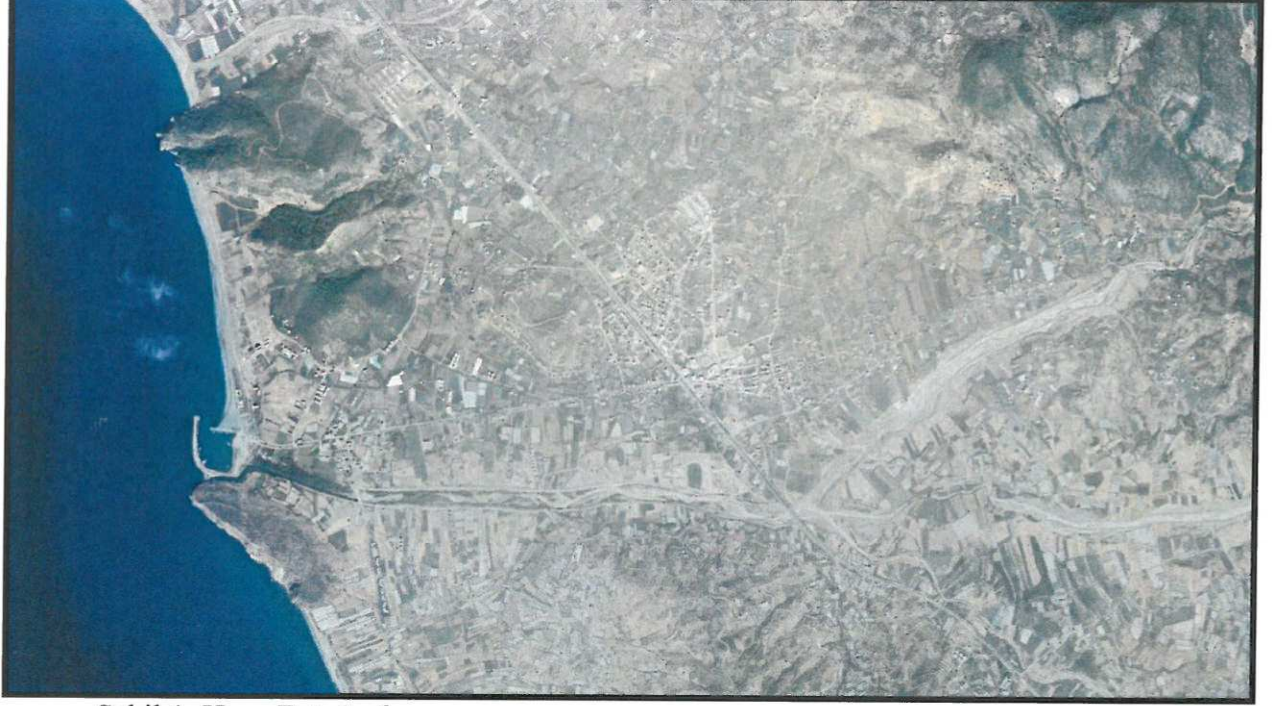
W. G. S. Z. A. T. U. S. M. A. S. I.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
GAZİPAŞA BELEDİYESİ

KONU: GAZİPAŞA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı Gazipaşa ilçesi planlama sahasını kapsamakta olup 19L-2C nolu 1/1000 ölçekli imar planı paftasında yer almaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğinin amacı; Gazipaşa İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde bulunan Yapılanmaya İlişkin Hükümler başlığı altına “Ticari alanlarda galeri katları emsal dışı bırakılacaktır.” Plan notunun eklenmesini sağlamaktır.

3. PLANLAMA KARARLARI

Gazipaşa İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde bulunan Yapılanmaya İlişkin Hükümler başlığı altına “Ticari alanlarda galeri katları emsal dışı bırakılacaktır.” Plan notu eklenmiştir.

Saygılarımla bilgilerinize sunarım.

Sayit ÜLKER
Şehir Plancısı
Etiler Mh. Evliya Çelebi Cd. 880. Sk. V.İ. Doğaner Apt. No:10/20 Muratpaşa/ANTALYA
Tel:0242 247 17 74 Gsm:0537 600 62 98 Fax:0242 247 05 46
DÜDEN V.D. 156 435 074 72

Planevi Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
TMMOB ŞEHİR PLANCILAR ODASI
Büro Tescil No:06 40179
Meneviş Sokak No:72/1
06590 A. Ayrancı/ANKARA
Tel: (0312) 426 83 29-467 64 00
e-mail: planevi@planevi.com.tr
HİTİT V.D. 730 004 2218
Ticaret Sicil No:83758

SEYDİHAN CAMUR
Şehir Plancısı ŞPO 590
O.D.T.Ü. 1996-23004