



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:14.10.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2020 tarihli toplantısında gündemin 94. maddesinde ve 12.10.2020 tarihli toplantısında gündemin 74. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Gazipaşa Belediye Meclisinin 05.02.2020 tarih ve 9 sayılı kararı ile uygun bulunan, İstiklal Mahallesi 1370 ada 12 parselin yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Gazipaşa Belediye Meclisinin 05.02.2020 tarih ve 9 sayılı kararı ile uygun bulunan, İstiklal Mahallesi 1370 ada 12 parselin yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği konusu 08.06.2020 tarihinde İmar ve Bayındırlık Komisyonunca görüşülmüş, 15.09.2020 tarihinde resmi gazete yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkındaki kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ek-8. maddesine eklenen hükümler ve ilgili yönetmeliğine göre Komisyonca tekrar incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali CETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

Karar Tarihi : 05.02.2020

Karar No : 009


Belediye Meclisini Teşkil Edenlerin Adı Soyadı : Mehmetali YILMAZ, Mehmet YÜKSEL, Durmuş Ali TOKER, Ulaş ÖZGEN, Esin BİLGİÇ, İbrahim TUNCER, Zafer TAN, Avni ATAY, Hasan ATAY, Mustafa UYSAL, Ahmet KALAYCI, Ali İhsan YILMAZ, Murat ÖZGEN, Emine YILDIZ, Nebibe UYSAL, Onur DEMİR, Hasan CAN, Muzaffer ŞİRİN, Barış SARITAŞ, Şevki ÇAĞLAYAN, Mehmet YILMAZ, Adem ULUDAĞ, Serkan ÖZKURT, Mehmet Ali KALAYCI, Yalçın ÖZDEMİR, Cumhuri UĞUR
(Ahmet KALAYCI toplantıya iştirak etmedi.)

Gazipaşa Belediye Meclisi, 2020 Şubat 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 02.12.2019 tarih ve 110 sayılı Belediye Meclis kararı gereğince 05.02.2020 Çarşamba günü saat 14.00'da yukarıda isimleri yazılı üyeler huzuru ile Belediye Kültür Merkezi Salonunda, Belediye Başkanı Mehmetali YILMAZ'ın Başkanlığında toplanarak tafsilatı Meclis müzakerat tutanaklarında yazılı olduğu şekilde aşağıdaki hususu karara bağladı .

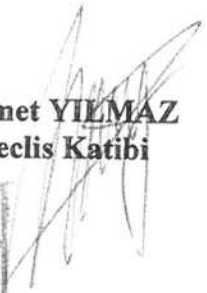
İstiklal Mahallesi 1370 Ada 12 Nolu Parselle İlgili
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği :

Fatma TORUN ve Yakup TORUN'un İlçemiz İstiklal Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1370 ada 12 nolu parselle ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talepleri; İmar Komisyonunun 17.01.2020 tarihli toplantısında görüşülmüş olup; İlçemiz İstiklal Mahallesi 1370 ada 12 nolu parselle ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi, toplam inşaat alanı değişmeden Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği gereği TAKS'in %40'ı aşmaması kaydıyla kabulüne oybirliğiyle karar verildi .


Konunun Belediye Meclis Toplantı görüşülmesi sonucunda ; İlçemiz İstiklal Mahallesi 1370 ada 12 nolu parselle ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi, toplam inşaat alanı değişmeden Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği gereği TAKS'in %40'ı aşmaması kaydıyla 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b ve 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18/c maddesi gereğince kabulüne ve onanmasına, karar suretinin ekli dosyasıyla birlikte İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne tevdiine katılanların oybirliğiyle karar verildi .


Mehmetali YILMAZ
Belediye Başkanı


Cumhuri UĞUR
Meclis Katibi


Mehmet YILMAZ
Meclis Katibi

GAZİPAŞA BELEDİYESİ İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
Mehmet ASLAN İmar Mühür	
Mehmet BAYRU Mimar	
Nevin ÖKTAY Şehir Plancısı	X
Deniz SÖNMEZ Mimar	
Özlem TEPE Harita Tek.	
Çağrı ÖZKURT	
Uğur DANNAR Mimar Tek.	

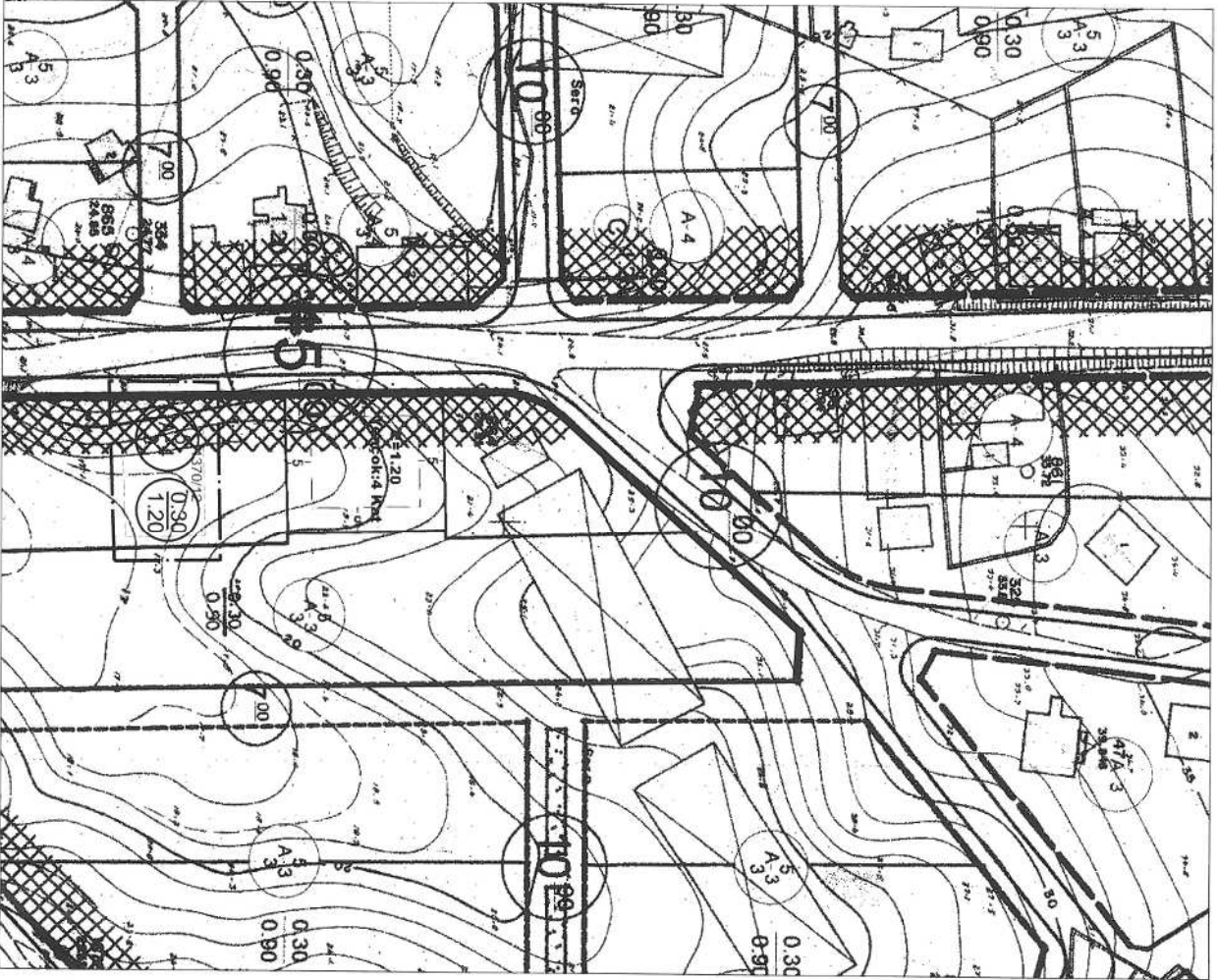
10.02.2020 

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ İSTİKLAL MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO:1370 ADA 12 PARSEL

PAFTA NO:20L-1D

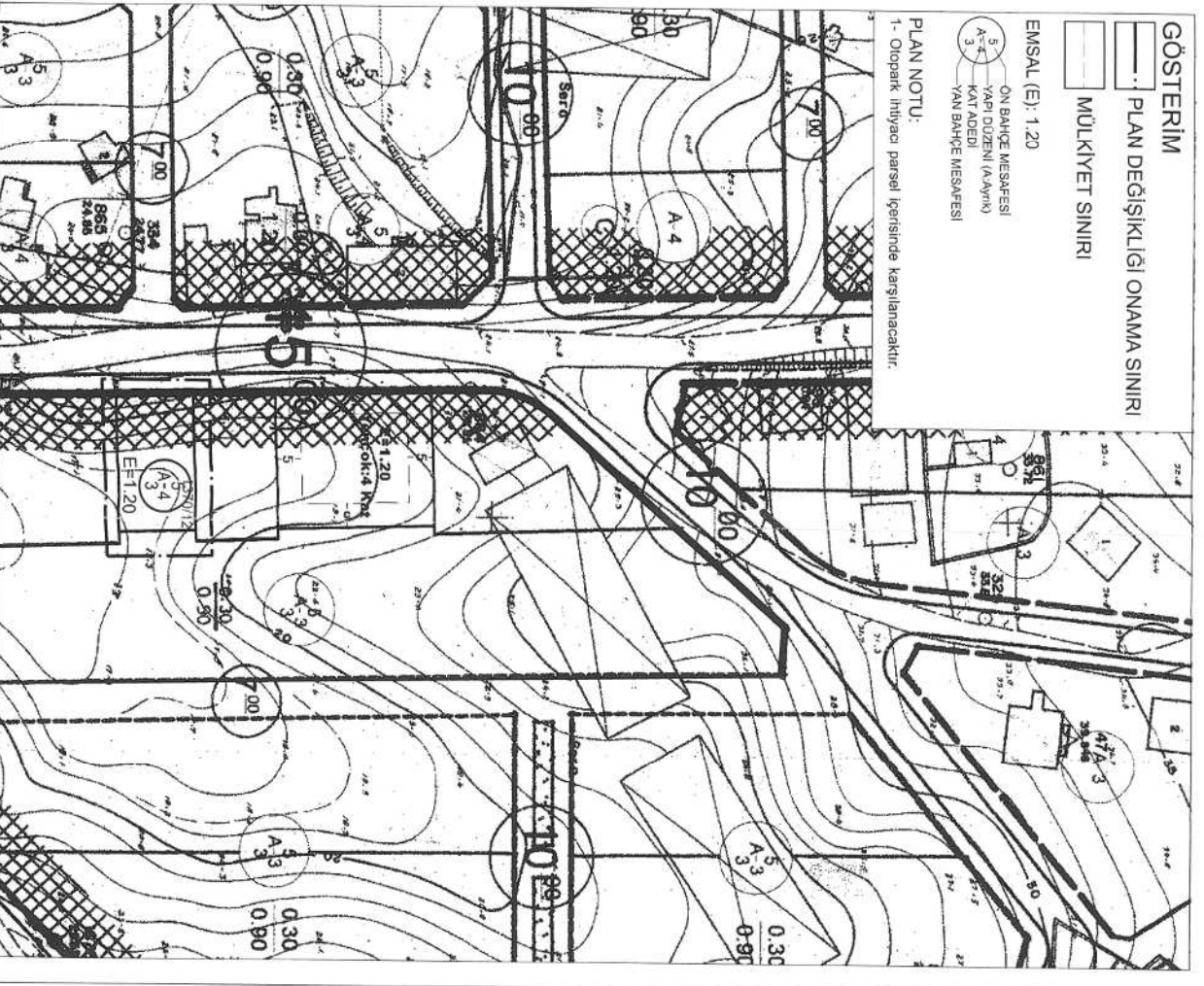
MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Açıklama:
Parselde nitelikli ticaret birimleri yapılabilmesi için inşaat alanı artırılmamak koşuluyla TAKS'in kaldırılması istenilmektedir.

ÖLÇEK:1/1000
ÖNERİ PLAN



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

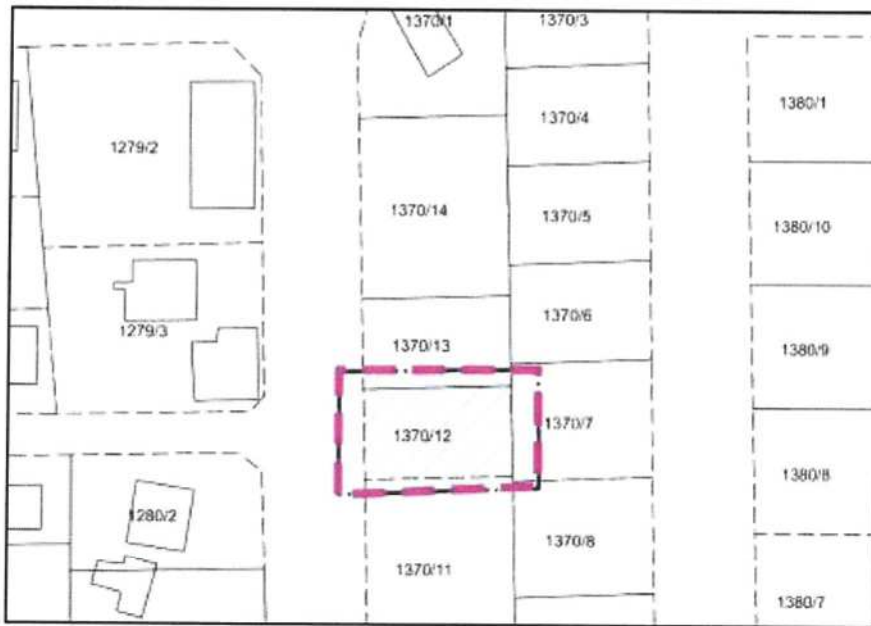
Uygulama imar planı değişikliği teklifi; Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, İstiklal Mahallesi sınırları içerisinde, 20L-1D no.lu 1/1000 ölçekli hâlihazır paftası üzerinde yer alan, tapuda 1370 ada 12 parsel numarası ile tescilli 391,16 m² yüz ölçümlü arsa vasıflı taşınmazı kapsamaktadır. Değişiklik teklifine konu parsel Rasih Kaplan Caddesi üzerinde, Gazipaşa Otogarı'nın 350 m kuzeyinde yer almaktadır.



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

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

1370 ada 12 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu yapı adasında imar uygulaması tamamlanmış olup ilçenin gelişme alanları arasındadır. Aynı caddeden yüz alan taşınmazlarda yapılaşmalar büyük oranda tamamlanmış durumdadır.



Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

Handwritten signature

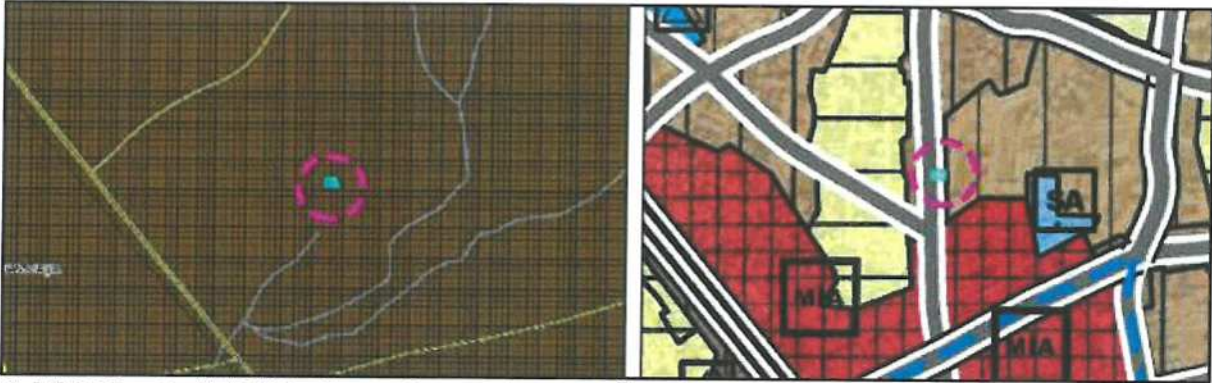
3. PLAN AMAÇ VE KAPSAMI

Gazipaşa İlçesi, Antalya'nın doğu sınırını teşkil eden, TÜİK 2018 yılı verilerine göre 50.003 kişilik nüfusuyla küçük ilçelerinden birisidir. Ancak var olan sahilleri, tarihi ve doğal güzelliklerinin yanı sıra doğrudan yurt dışı bağlantılı uluslararası havalimanıyla gelişmeye açık bir ilçedir. İlçe ekonomisi hâlihazırda tarıma dayalı olup yukarıdaki etkenler dolayısıyla kısa zaman içerisinde hizmetler sektörüne bağlı turizm ve ticaret alt kollarının gelişmesi ve hızlı göç alması beklenmektedir. Turizm sektörü beraberinde pekçok sektörü de tetiklemektedir. Ancak turizm sektörünün gelişmesi ilçedeki diğer sektörlerin de gelişmiş olmasına bağlıdır. Şöyle ki, üst yapıya yönelik olarak eğlence sektörü, yeme içme sektörü, perakende ticaret sektörü vb. sektörlerin gelişmediği durumlarda turizm sektörünün gelişimi de yavaşlamaktadır. Kentin gerek altyapı anlamında, gerekse üstyapı anlamında bütüncül olarak gelişmesi durumunda tüm ekonomik sektörler durumdan faydalanmakta; işsizlik, göç vb. sosyolojik olumsuzluklar azalmaktadır. Gazipaşa İlçesi hâlihazırda şehir üst yapısı açısından yetersiz olduğundan, havalimanı ve sahillerine rağmen yeterli talep oluşmamakta, buna bağlı olarak otel yatırımları da yapılmamakta ya da çok ağır yapılmaktadır. Kent merkezinde uygun konumda bulunan yerlerde nitelikli ticaret alanlarının oluşturulması turizm sektörünün gelişimine de hız verecektir. Şehir ekonomisinin kalkınması nitelikli otellerin ve ticaret birimlerinin yapılmasına bağlı olup nitelikli yapılaşmayı teşvik edici plan kararlarının getirilmesi gerekmektedir.

1370 ada 12 parsel kent merkezinde olup otogar, pazar yeri, belediye gibi alanlara yakın konumdadır. Taşınmazın cephe aldığı yol boyunca zemin kat ticaret, üst katlar konut olarak yapılaşmaktadır. Zemin katlarda yapılan dükkânlar bölgenin gelişimini hızlandırmakla birlikte onaylı planda TAKS oranının 0.30 ile kısıtlı olması nedeniyle mimari tasarımlar tekdüze hale gelmekte, nitelikli tasarımlar ortaya çıkmamaktadır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde 0.40 oranına kadar hatta belli koşullarda 0.60 oranına kadar taban alanı kullanım hakkı verilmesine rağmen yürürlükteki imar planında bu oranın 0.30 ile kısıtlanmış olması mimari tasarımları da olumsuz etkilemektedir. Taban alanındaki kısıtlamanın kaldırılarak, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirlenen koşullarda yapılaşma imkânı tanınmasına yönelik talepler nedeniyle 1370 ada 12 parselin kuzeyindeki 14 no'lu parselde de benzer bir plan değişikliği yapılarak TAKS sınırlaması kaldırılmıştır. 1370 ada 12 parseldeki plan değişikliğinde de, 1370 ada 14 no'lu parselde verilen hak esas alınmak suretiyle Emsal (KAKS) ve kat adedi değiştirilmeden TAKS sınırlamasının kaldırılması hedeflenmektedir.

4. ONAYLI PLAN KARARLARI

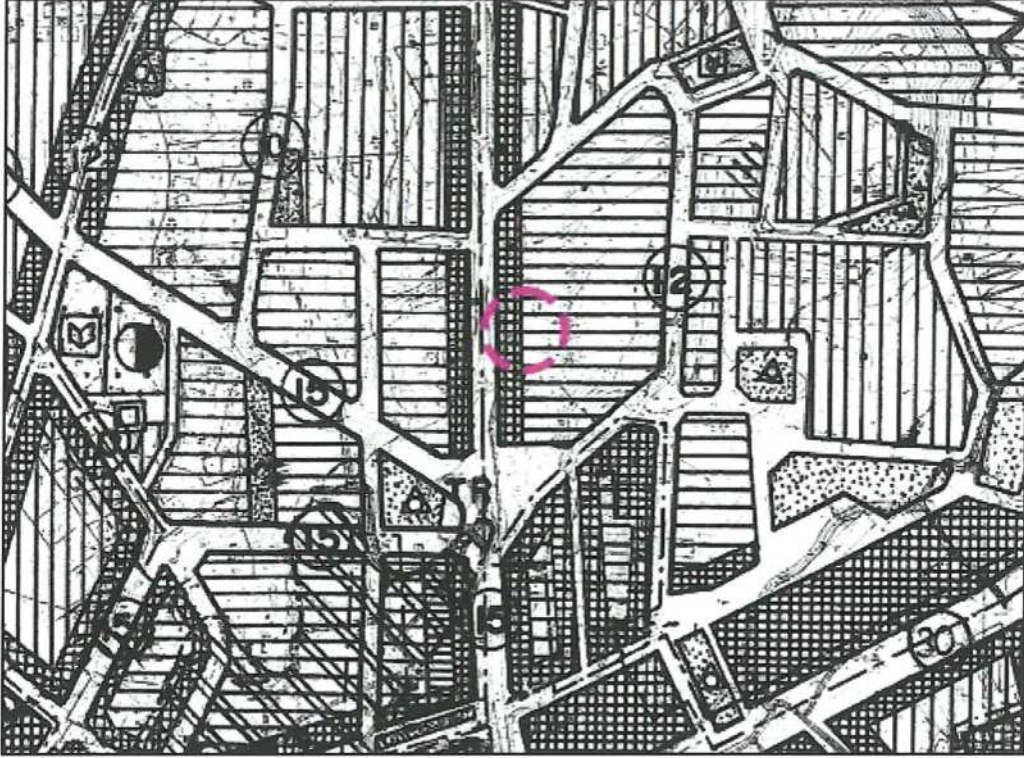
Taşınmaz, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onanlı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel yerleşik alan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onanlı 1/25000 Ölçekli Gazipaşa Nazım İmar Planı'nda ise orta yoğunluklu mevcut konut alanı olarak planlıdır.



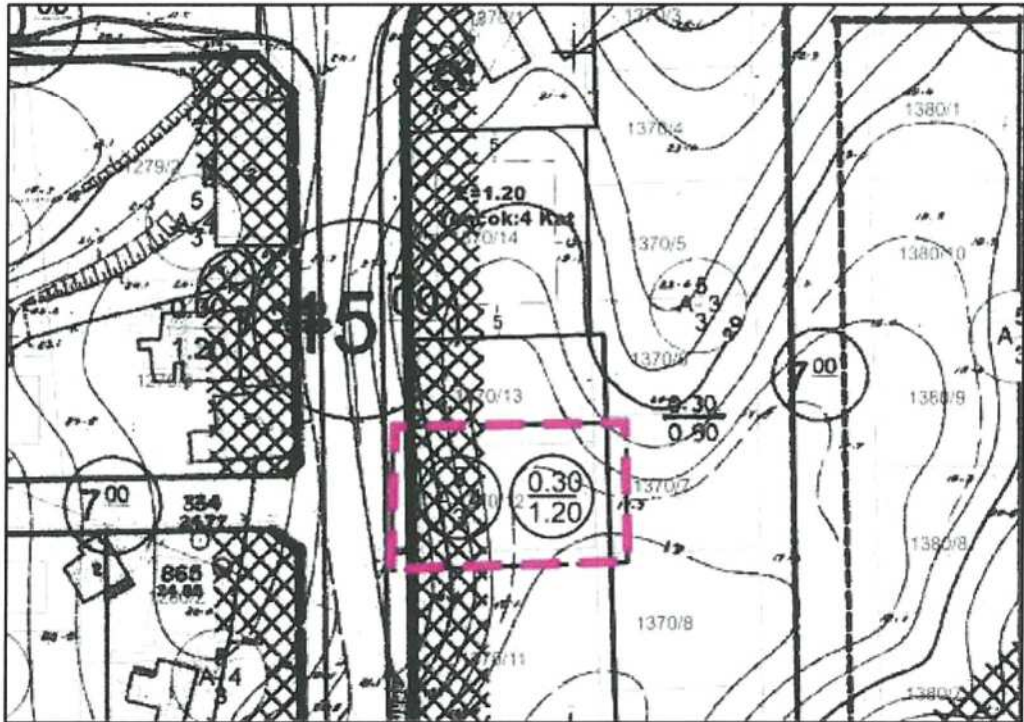
Şekil 3: Plan Değişikliğine konu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri



Plan değişikliği teklifine konu 1370 ada 12 no'lu taşınmaz yürürlükte olan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında konut+ticaret alanı olarak planlanmış olup yapılaşma koşulları TAKS:0.30, KAKS:1.20 olmak üzere ayrıık nizam 4 kat olarak belirlenmiştir. Taşınmaz, batısında yer alan 15 m genişliğindeki yoldan cephe almaktadır.



Şekil 4: Plan değişikliğine konu alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri



Şekil 5: Plan değişikliğine konu alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri



5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

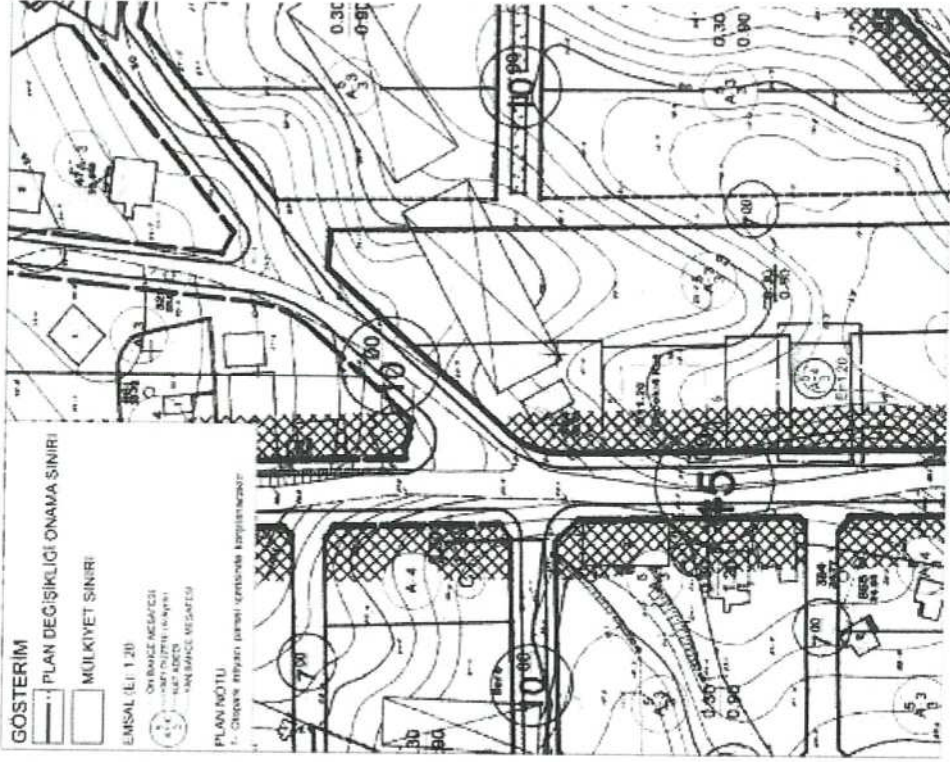
Plan değişikliği teklifi 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği gerektirmediğinden, doğrudan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifi hazırlanmıştır. "Plan Amaç ve Kapsamı" başliğı altında açıklanan gerekçeler doğrultusunda hazırlanan plan değişikliği teklifiyle onaylı planda yollardan 5 m, komşu parsellerden 3 m olmak üzere ayırık nizam, 4 kat olarak belirlenen yapılaşma koşulları korunmuş, TAKS ve KAKS gösterimi kaldırılarak Emsal (E) gösterimi getirilmiş, onaylı planda 1.20 olarak belirlenmiş olan KAKS oranı plan değişikliği teklifinde inşaat alanı artışına yol açmayacak şekilde E=1.20 olarak tanımlanmıştır. Ayrıca oluşacak ilave ticaret alanı kullanım hakkı nedeniyle otopark ihtiyacının parsel içerisinde karşılanacağı hükmü plan notu olarak eklenmiştir.



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AK-Nizama
Parafinde değişiklik içeren birimler (yapılaşma) için mevcut imar şartlarının uygulanması
Mülkiyet "AKS" ile matris/imalat idaresinde.

ÇAĞIRI NO: 2002
ONERİ PLAN

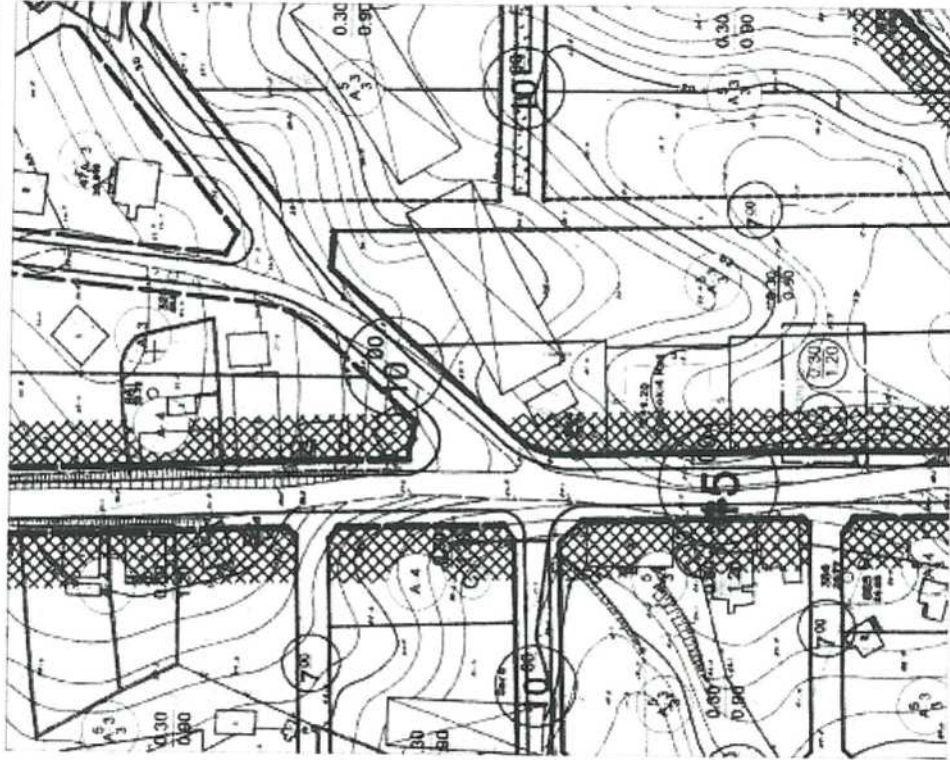


ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ İSTİKLAL MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 1370 ADA 12 PARSEL

PAFTA NO: 20L-1D

MEVCUT PLAN



Şekil 6. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği

Dr. Oytun Eylem DOĞMUŞ

Yüksek Şehir Plancısı

Tic. Sic. No: 4196 Manavgat V.D.: 11167664608

Çukarı Hisar Mah. Antalya Cad. No: 102/13

07600 Manavgat / ANTALYA

90 242 742 02 57 Faks: +90 242 742 02 57



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

Planevi Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
TMMOB ŞEHİR PLANCILAR ODASI
Büro Tescil No: 06 40179
Mecidiyeköy Sokak No: 72/1
06690 Ayrancı - ANKARA
Tel: (0312) 426 82 29 - 467 64 00
e-mail: planevi@planevi.com.tr
Hizmet V.D.: 730 004 2218
Ticaret Sicil No: 83758

SEYDİHAN ÇAMUR
Şehir Plancısı, ŞPO 590
O.D.T.U. 1986 23004