



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:28.08.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.08.2020 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 130. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Gazipaşa Belediye Meclisi'nin 03.07.2020 tarih ve 36 sayılı kararı ile uygun bulunan; Pazarcı Mahallesinde konut alanı ve yol boyu ticaret alanı planlı 194 ada 1 ve 2 parsellerin yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Gazipaşa Belediye Meclisi'nin 03.07.2020 tarih ve 36 sayılı kararı ile uygun bulunan; Pazarcı Mahallesinde konut alanı ve yol boyu ticaret alanı planlı 194 ada 1 ve 2 parsellerin yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2020 tarih 94 sayılı kararı ile onanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliğine göre 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

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
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 : 03.07.2020

Karar No : 036

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, Cumhur UĞUR
(Esin BİLGİÇ toplantıya iştirak etmedi.)

Gazipaşa Belediye Meclisi, 2020 Temmuz 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 03.07.2020 Cuma günü saat 14.00'de 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.

İlçemiz Pazarcı Mahallesi 194 Ada 1 Ve 2 Nolu Parsellerin Yapılaşma Koşullarının Yeniden Düzenlenmesi Konusunu İçeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği :

Durdane EKİNCİ'nin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile de onaylanmış olan İlçemiz Pazarcı Mahallesi sınırları içersinde bulunan, 194 ada 1 ve 2 nolu parsellerin yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi konusunu içeren 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebinin İmar Komisyonunun 23.06.2020 tarihli toplantısında görüşüldüğü ve uygun bulunduğu anlaşılmıştır.

Konunun Belediye Meclis Toplantısında görüşülmesi sonucunda; İlçemiz Pazarcı Mahallesi 194 Ada 1 ve 2 nolu parsellerin yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi konusunu içeren 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin 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


Cumhur UĞUR
Meclis Katibi


Mehmet YILMAZ
Meclis Katibi

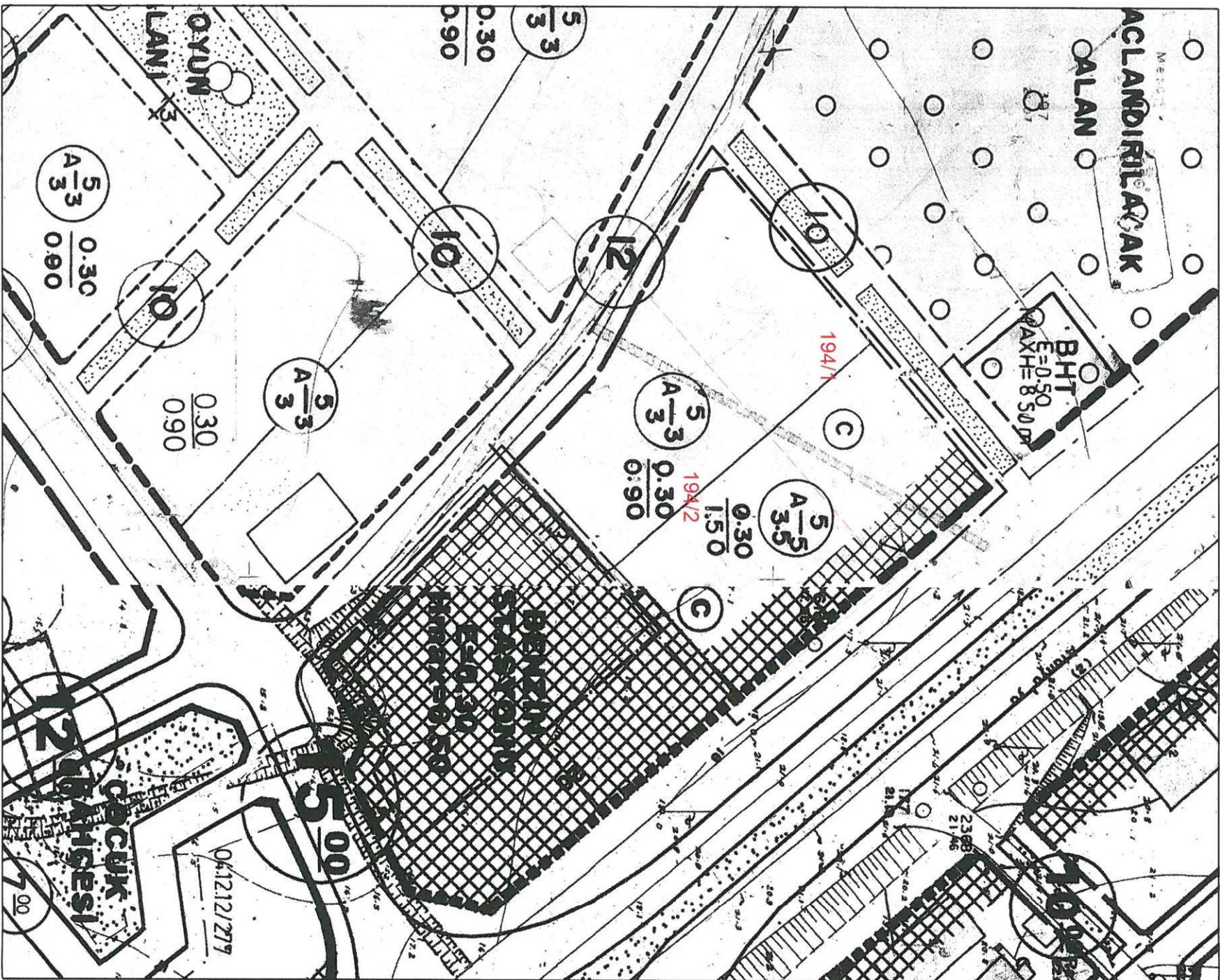
Gazipaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Halil ASLAN İmar ve Şehircilik Müd.
Mehmet BAYRU Mimar
Nevin OKTAY Şehir Plancısı
Semra SÖNMEZ Mimar
Özlem TEPE Harita Teknikeri
Gönül BOZKURT Şöför
Lütfü SAHİNER Harita Teknisyeni
Pelin SANLI Makine Müh.
Mustafa TURAL Müh.
Mehmet BORU Görevlisi

09.07.2020

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ PAZARCI MAHALLESİ
ADAPARSEL NO: 194 ADA 1 VE 2 PARSELLER

PAFTA NO: 20K2A-20K2B

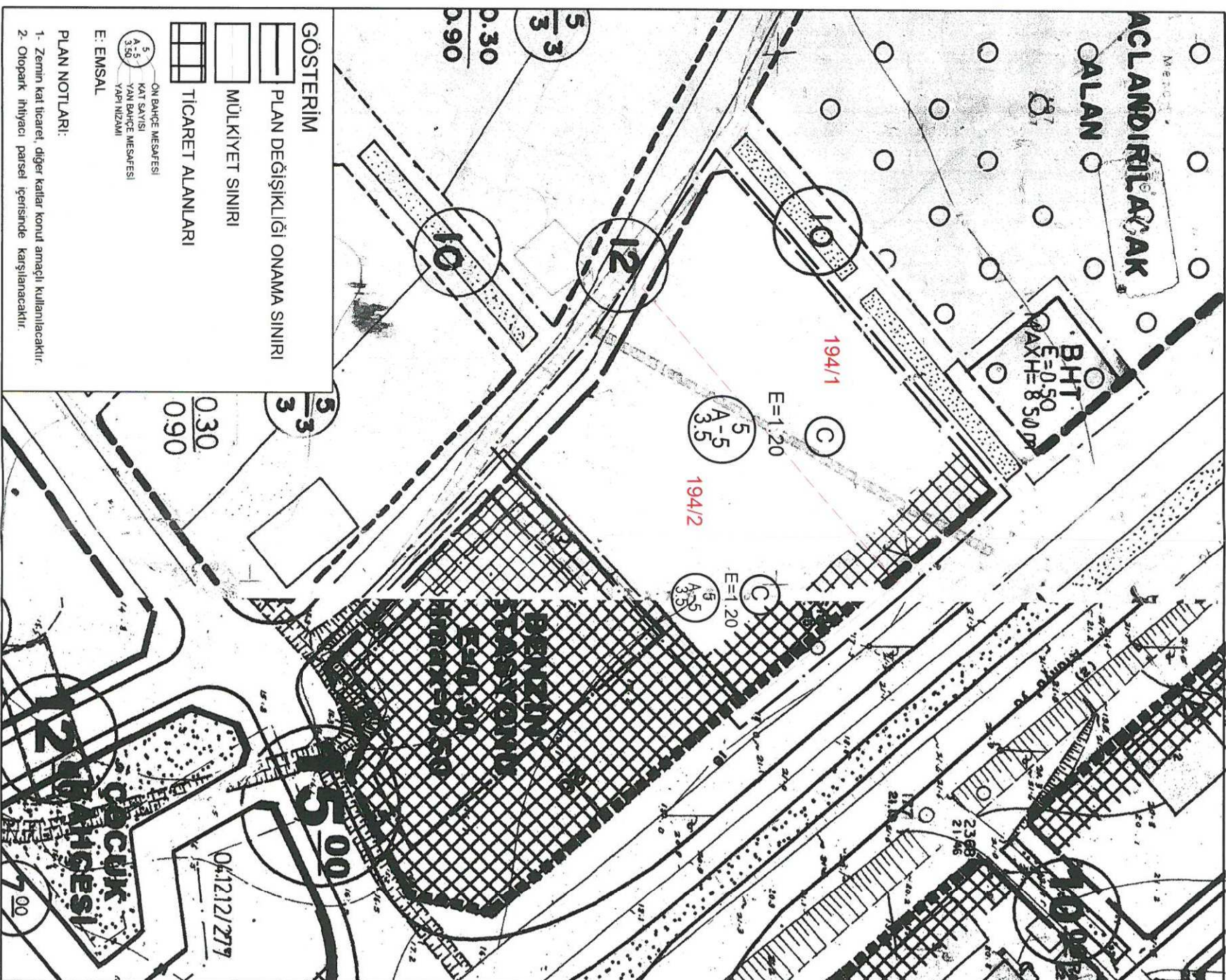
MEVCUT PLAN



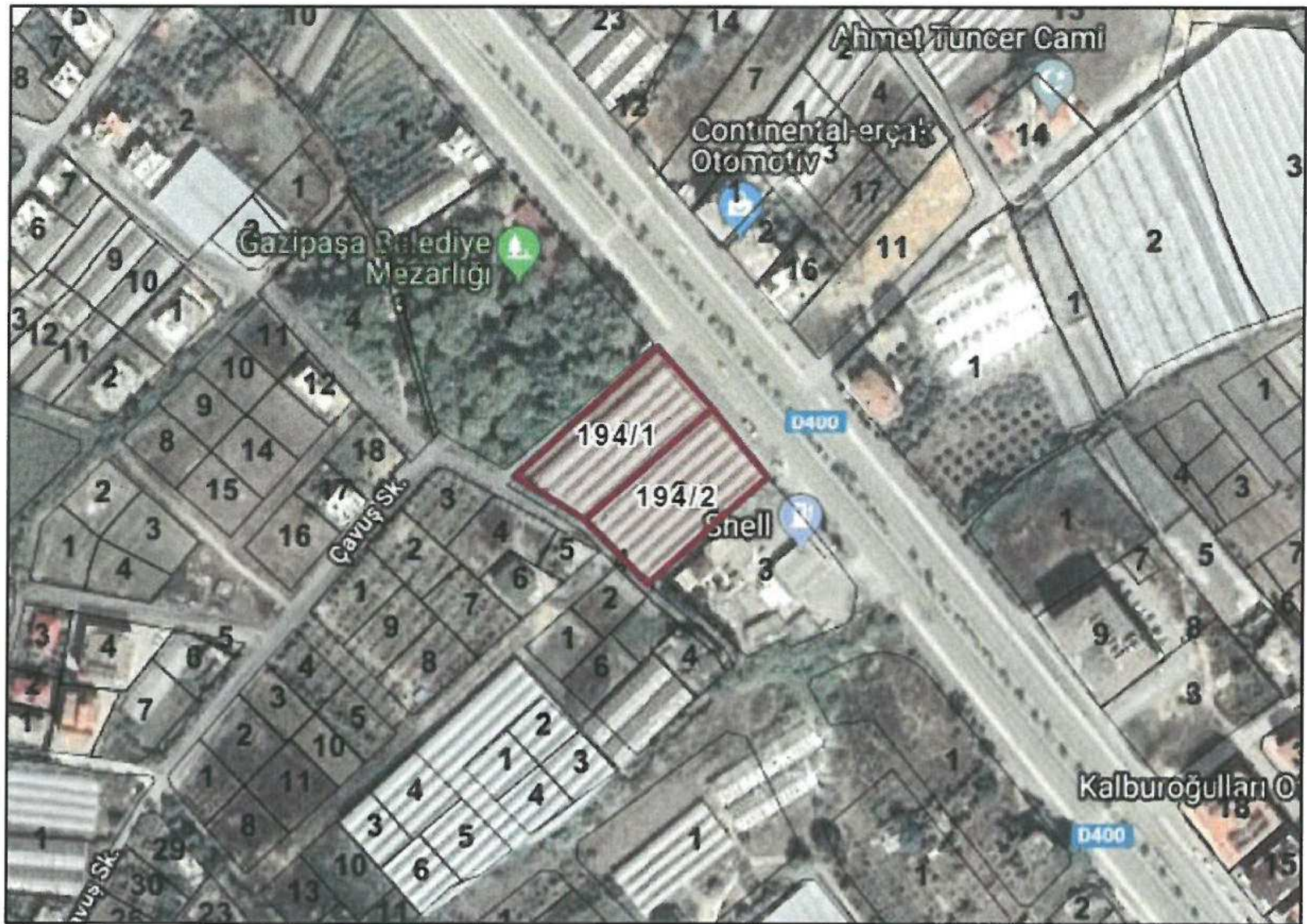
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK: 1/1000

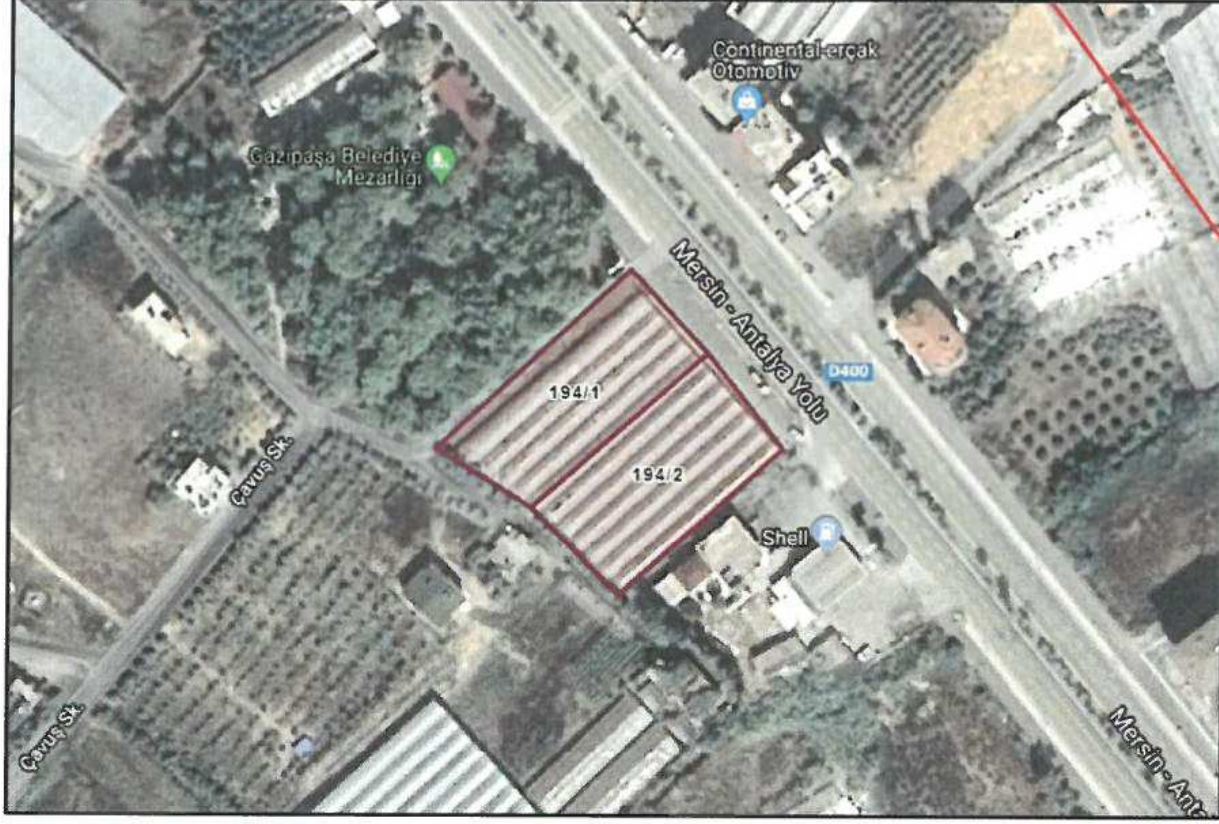


ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ PAZARCI MAHALLESİ
194 ADA 1 VE 2 PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

Uygulama imar planı değişikliği teklifi; Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Pazarcı Mahallesi sınırları içerisinde, 20K2A ve 20K2B no.lu 1/1000 ölçekli halihazır paftaları üzerinde yer alan, tapuda 194 ada 1 parsel numarası ile tescilli 2.811 m² yüz ölçümlü taşınmazı ve 194 ada 2 parsel numarası ile tescilli 2.773 m² yüz ölçümlü taşınmazı kapsamaktadır. Değişiklik teklifine konu parsel D 400 Antalya-Alanya-Mersin (Akdeniz Sahil Yolu) Karayolu üzerinde, Gazipaşa Belediye Mezarlığı'nın güneydoğu kesiminde yer almaktadır. Planlamaya konu parsellerin toplam yüz ölçümü 5.584 m², plan değişikliğine konu alan büyüklüğü ise 4800 m²'dir.



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

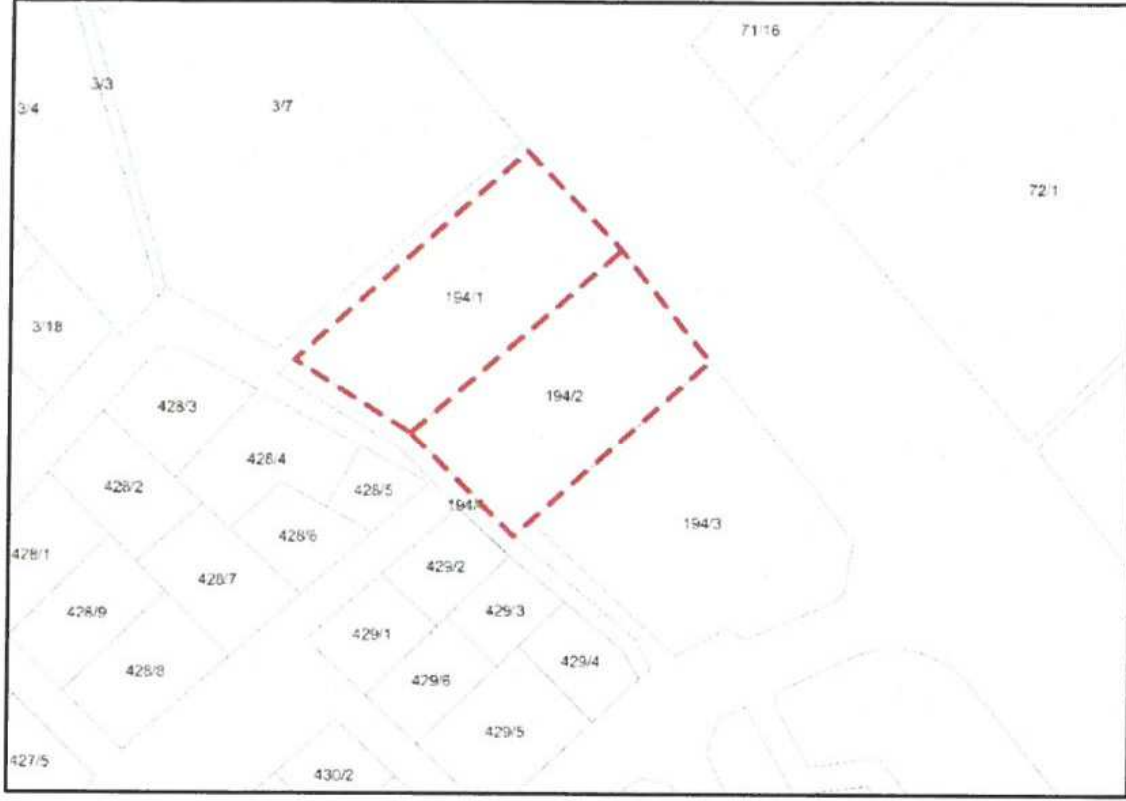
2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Tapu kayıtlarına göre tarla vasfında olan taşınmazlarda henüz imar uygulaması yapılmamıştır. Karayoluna yapılan dolgu nedeniyle taşınmazlar yol kotunun yaklaşık 3 m altında kalmaktadır. Güneydoğu yönden komşuluğundaki parselde halen akaryakıt istasyonu mevcut olup istasyon karayolu kotundadır. Taşınmazların içerisinde sera mevcut olup yol kotundan seraların çatı kısımları görülebilmektedir.



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

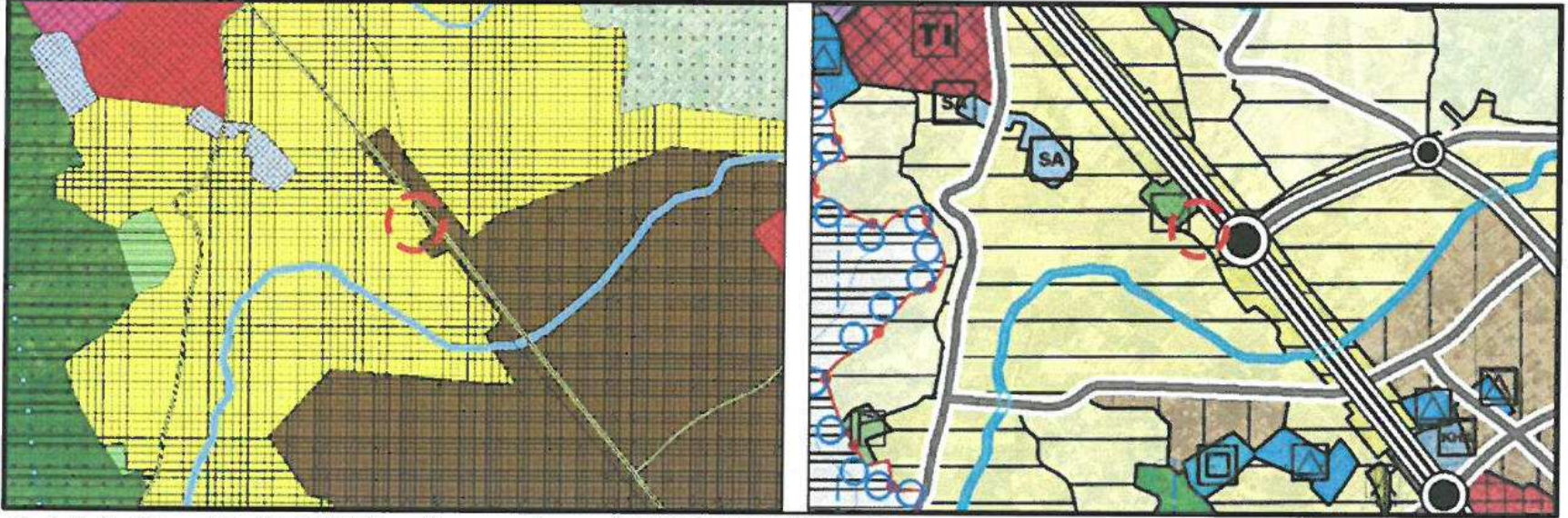
De



Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

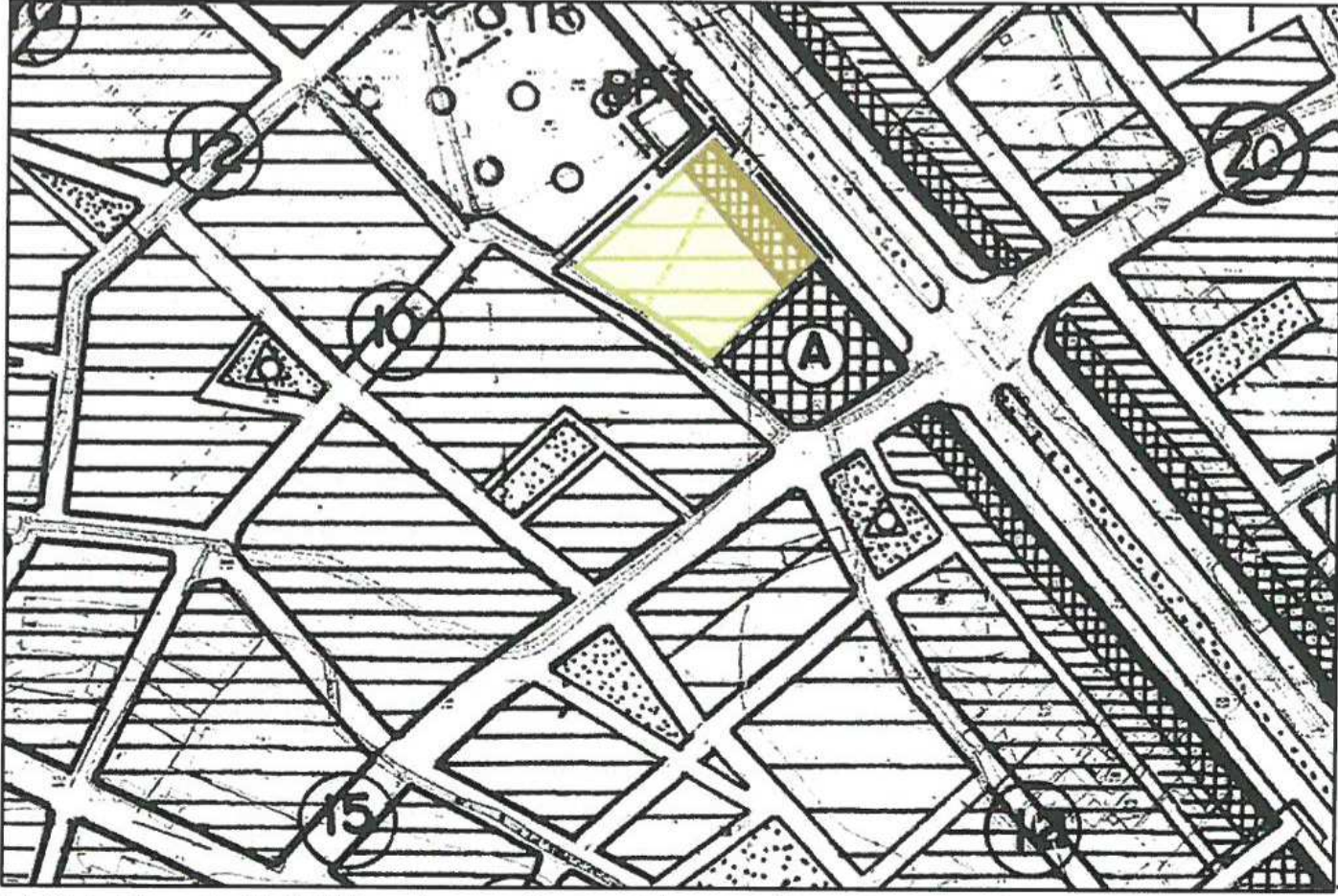
Taşınmaz, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onanlı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel gelişme alanı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onanlı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise orta yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlıdır.



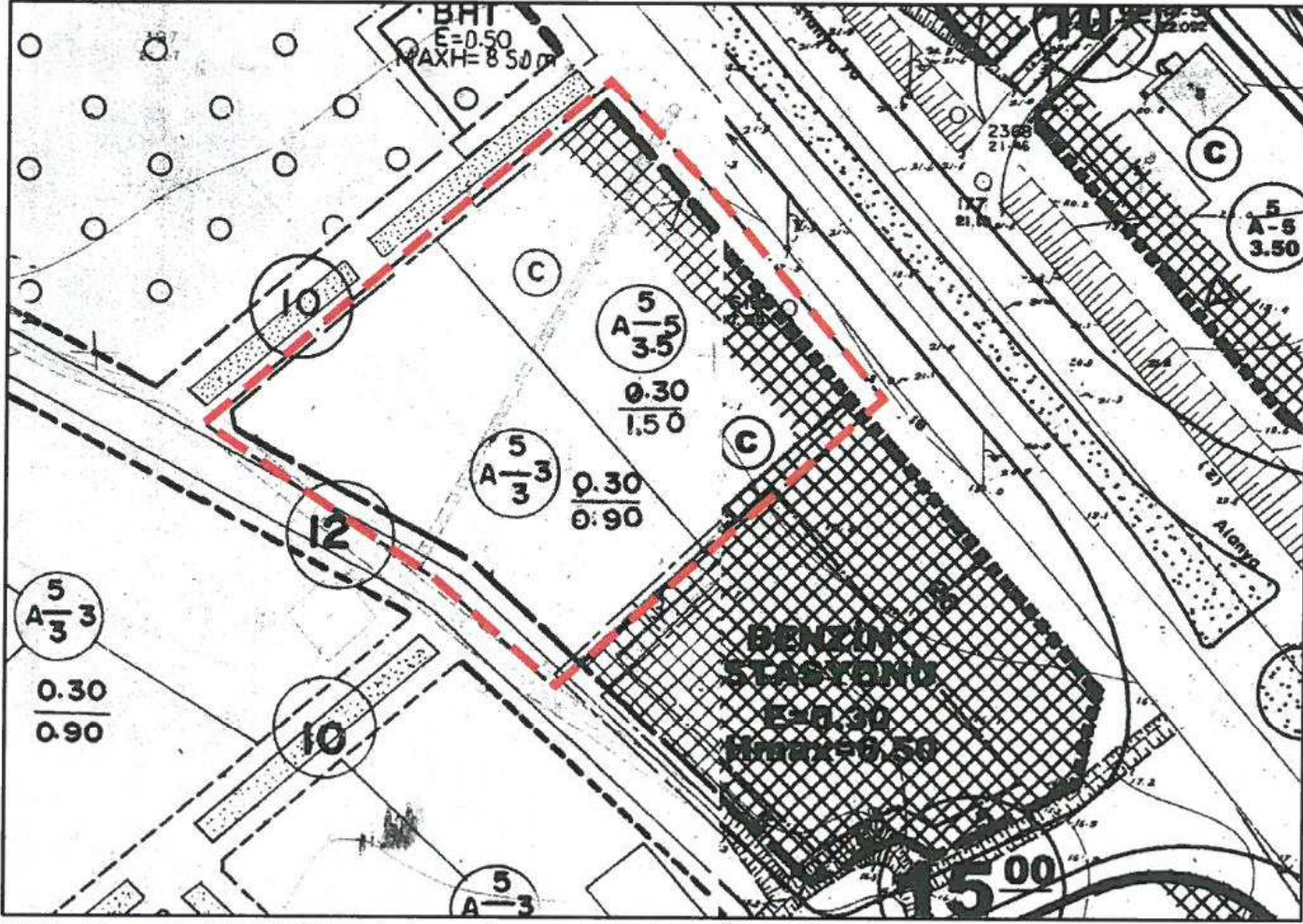
Şekil 3: Plan Değişikliğine konu alanın 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Plan değişikliğine konu taşınmaz önceki 1/5000 ölçekli nazım imar planında; 194 ada 1 ve 2 no.lu taşınmazların karayolundan cephe alan kısımları yol boyu ticaret ve yüksek yoğunluklu gelişme konut alanı olarak, güneydeki yoldan cephe alan kısımları ise orta yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlı iken, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.02.2020 tarih 24 sayılı gündem maddesiyle yapılan plan değişikliği ile karayolundan cephe alan kısımları yol boyu ticaret ve orta yoğunluklu gelişme konut alanı, güneydeki yoldan cephe alan kısımları sadece orta yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlıdır. Halen yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında ise taşınmazlar "C" notasyonu ile birlikte karayolu cephesinde TAKS:0.30 KAKS:1.50, ayırık nizam, 5 kat olmak üzere yol boyu ticaret ve konut alanı, diğer cephede ise TAKS: 0.30 KAKS:0.90, ayırık nizam 3 kat olmak üzere konut alanı olarak planlıdır. Kuzeybatısındaki mezarlık ile taşınmaz arasında 10 m genişliğinde yaya yolu, güneybatı sınırında 12 m genişliğinde trafik yolu, güneydoğu sınırında akaryakıt istasyonu, kuzeydoğu sınırında ise 50 m genişliğinde karayolu planlanmış durumdadır.





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

4. PLAN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu taşınmazlar üzerinde uygulama imar planı kararlarına göre 1.50 ve 0.90 emsal ile 3 ve 5 kat şeklinde farklı yapılaşma kararları bulunmaktadır. Plan kararlarındaki bu farklılıklar uygulama sonrasında taşınmazların ifrazını zorunlu kılmaktadır. Bu durumda kot farkından dolayı mağduriyet oluşması bir yana, ifraz yoluyla parsel yüz ölçümleri küçüldüğü için nitelikli yapılaşma zorlaşmaktadır. Otopark, çocuk oyun alanı vb. teknik ve sosyal ihtiyaçlarının parsel içerisinde sağlandığı nitelikli mimari tasarımlar yüz ölçümsel olarak büyük parsellerde daha rahat yapılabilir. Plan değişikliği ile nitelikli yapıların inşa edilebilmesi için emsale konu inşaat alanı artışına yol açmadan farklı emsal ve kat adetlerinin ortadan kaldırılması ve parsellerde uygulama bütünlüğünün sağlanması



İDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

hedeflenmektedir.

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

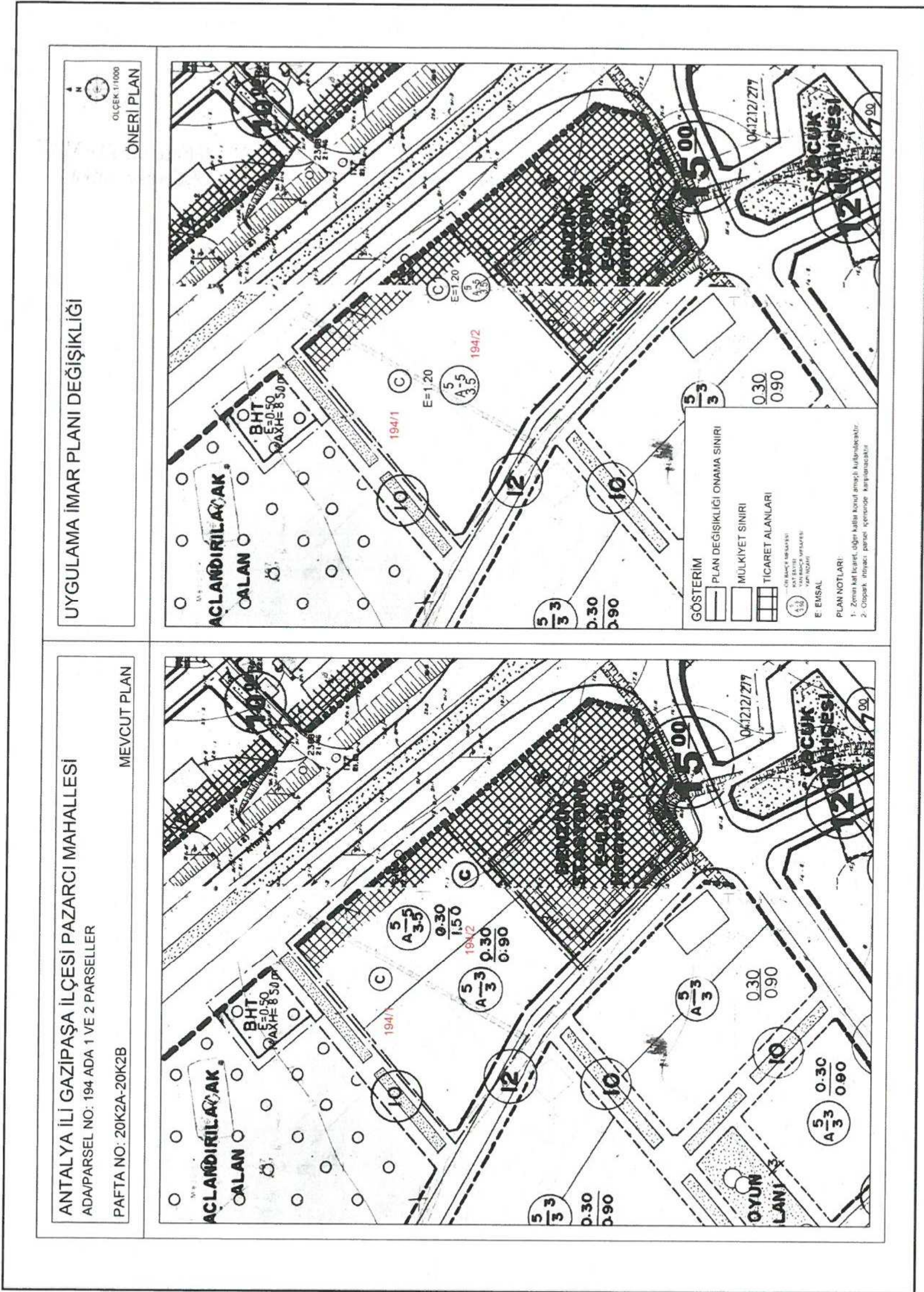
Önerilen 1/1.000 ölçekli plan değişikliği ile taşınmazları kapsayan alanda karayolu boyunca önerilmiş olan ticaret alanı kararı korunmuştur. Zemin kat ticaret kullanımlı olmak üzere aynı parsel için ayırık nizam 5 kat, 1.50 KAKS (emsal) ve ayırık nizam 3 kat, 0.90 KAKS (emsal) olarak belirlenmiş olan plan kararlarının, inşaat alanı artışına yol açmayacak şekilde yine karayolu boyunca zemin kat ticaret kullanımlı, ayırık nizam 5 kat, 1.20 emsal ticaret ve konut alanı olarak değiştirilerek planlanmıştır. Plan notu 'Zemin kat ticaret, diğer katlar konut amaçlı kullanılacaktır' ve 'Otopark ihtiyacı kendi içinde karşılanacaktır' olarak eklenmiştir.



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Şekil 6. Mevcut ve öneri uygulama imar planı değişikliği

Dr. Oytun Eylem DOĞMUŞ
 Yüksek Şehir Plancısı
 Oda Sic. No: 4196 Manavgat V.D. 11167664608
 Yukarı Hisar Mah. Antalya Cad. No: 102/13
 07600 Manavgat / ANTALYA
 Tel: +90 242 742 02 57 Faks: +90 242 742 02 57



İDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

Planevi Şehircilik
 Planlama Ltd. Sti.
 TMMOB ŞEHİR PLANCILAR ODASI
 Büro Tekeli No: 05 40179
 Meneviz Sokak No: 72/1
 06630 Ayrancı - ANKARA
 Tel: (0312) 426 83 25 - 467 64 00
 e-mail: planevi@planevi.com.tr
 Hisar V.D. 730 004 2515
 Ticaret Sicil No: 82259

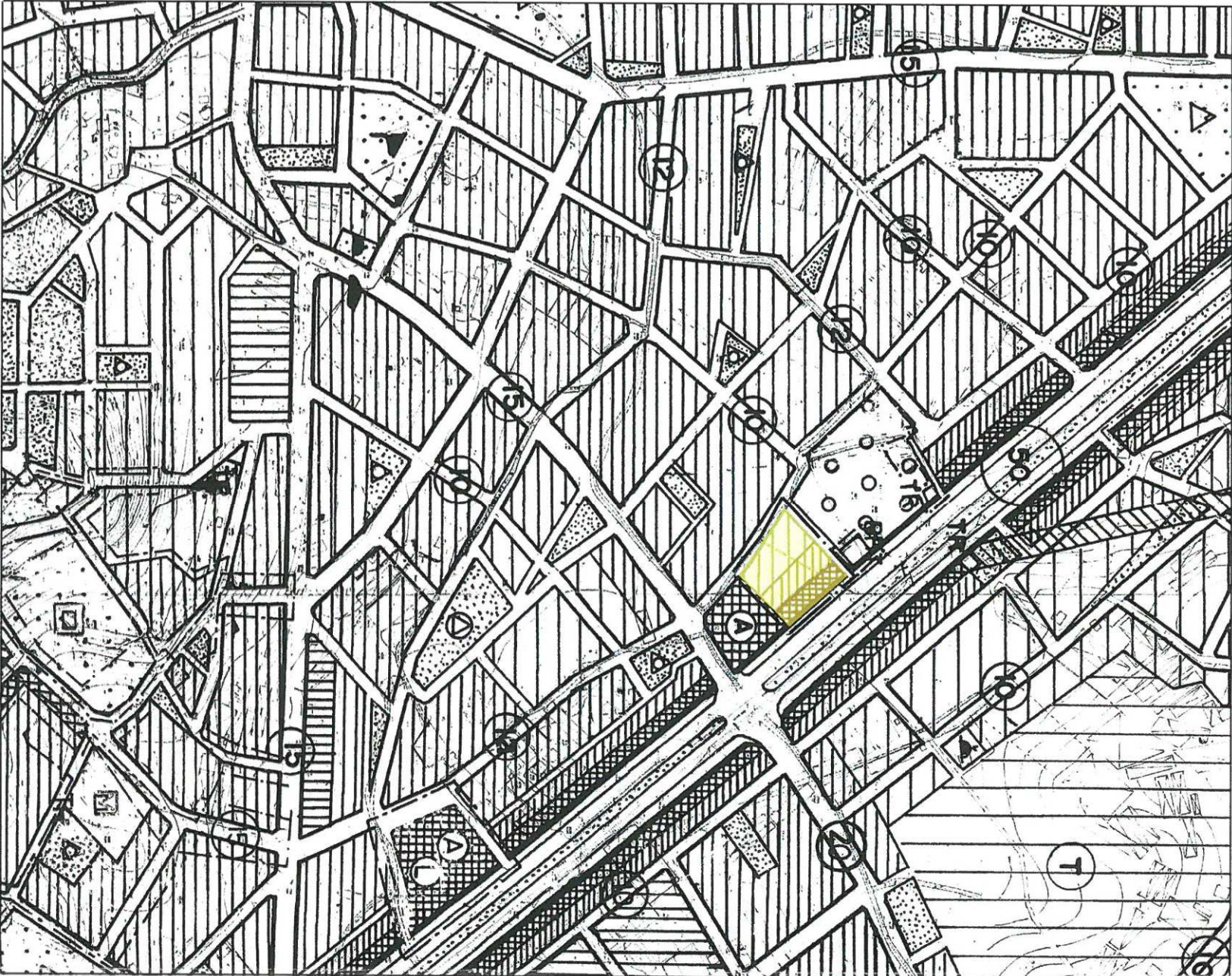
SEYDİHAN CAMUR
 Şehir Plancısı, SPO 590
 O.D.T.U. 1986 23004

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ PAZARCI MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 194 ADA 1 VE 2 PARSELLER

PAFTA NO: 20K

MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN

