



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 131. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Gazipaşa Belediye Meclisi'nin 03.07.2020 tarih ve 37 sayılı kararı ile uygun bulunan; Beyobası Mahallesi 118 ada 1 parselin Akaryakıt İstasyonu alanından konut alanı ve yol boyu ticaret alanına dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Gazipaşa Belediye Meclisi'nin 03.07.2020 tarih ve 37 sayılı kararı ile uygun bulunan; Beyobası Mahallesi 118 ada 1 parselin Akaryakıt İstasyonu alanından konut alanı ve yol boyu ticaret alanına dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2020 tarih 95 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 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 : 03.07.2020

Karar No : 037


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 müzekkerat tutanaklarında yazılı olduğu şekilde aşağıdaki hususu karara bağladı.

**İlçemiz Beyobası Mahallesi Sınırları İçersinde Bulunan 118 Ada 1 Nolu Parselin 1/1000 Ölçekli "Zemin Kat Ticaret Kullanımlı Konut Alanı" Olarak Değiştirilmesi:**

Hasan EKİNCİ'nin ,1/15000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin Antalya Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanmış olan İlçemiz Beyobası Mahallesi sınırları içersinde bulunan 118 ada 1 nolu parselin 1/1000 ölçekli "Zemin kat ticaret kullanımlı konut alanı " olarak değiştirilmesi talebinin 23.06.2020 tarihli İmar Komisyonu toplantısında görüşüldüğü ve uygun bulunduğu anlaşılmıştır.

Konunun Belediye Meclis toplantısında görüşülmesi sonucunda; İlçemiz Beyobası Mahallesi sınırları içersinde bulunan 118 ada 1 nolu parselin "Akaryakıt ve LPG İstasyonu " olan imar planının "zemin kat ticaret kullanımlı konut alanı" olarak değiştirilmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama İmar 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 İmar
Nevin OKTAY Şehir Plancısı
Berrak SÖNMEZ İmar
Özlem TEPE Harita Teknikeri
Göneli BÖZKURT Şehir
Lütfü ŞAHİNER Harita Teknisyeni
Pelin ŞANLI Makine Müh.
Yavuz TURAL Şehir
... ... görevlisi

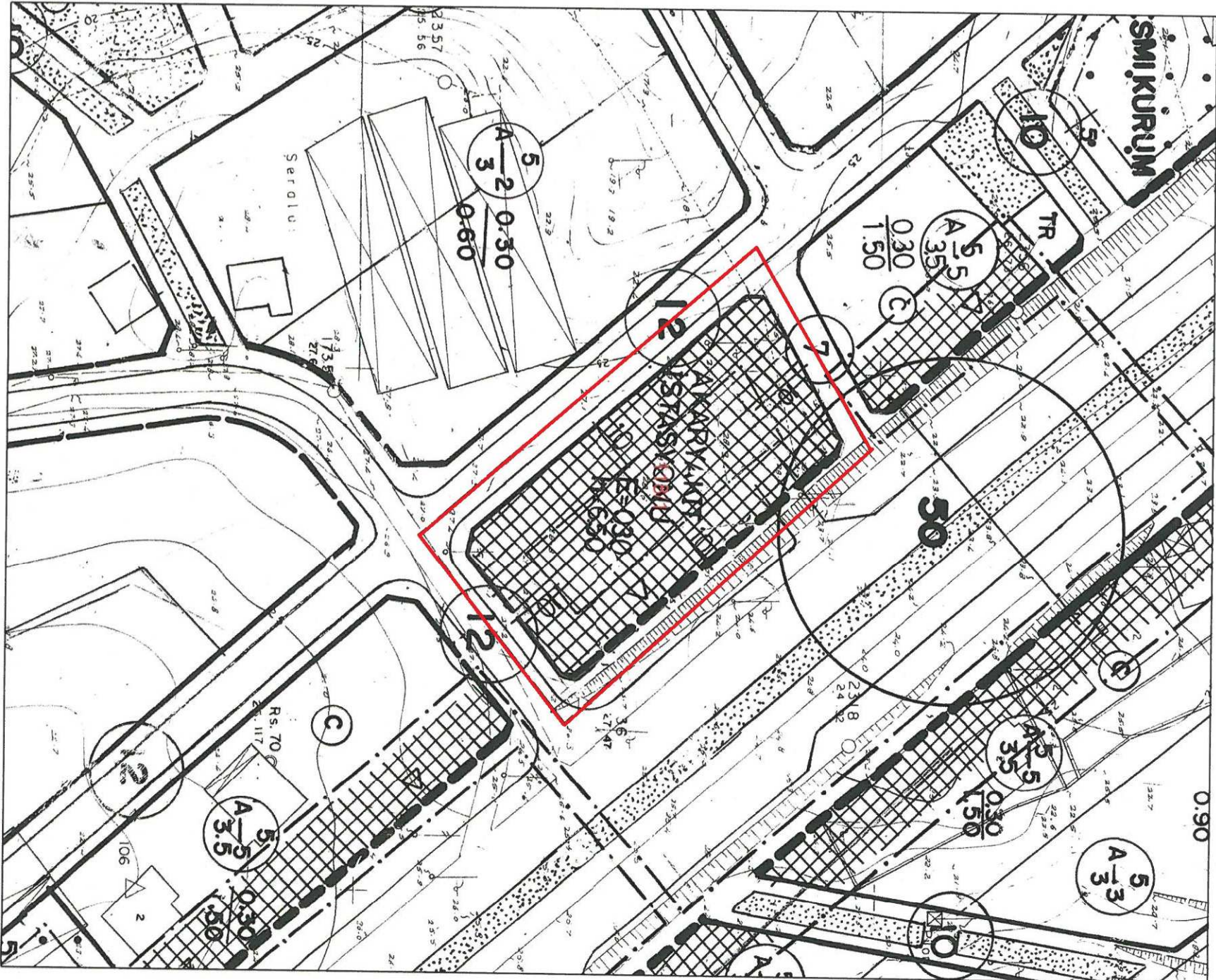
09.07.2020



ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ BEYOBASI MAHALLESİ  
ADA/PARSEL NO: 118 ADA 1 PARSEL

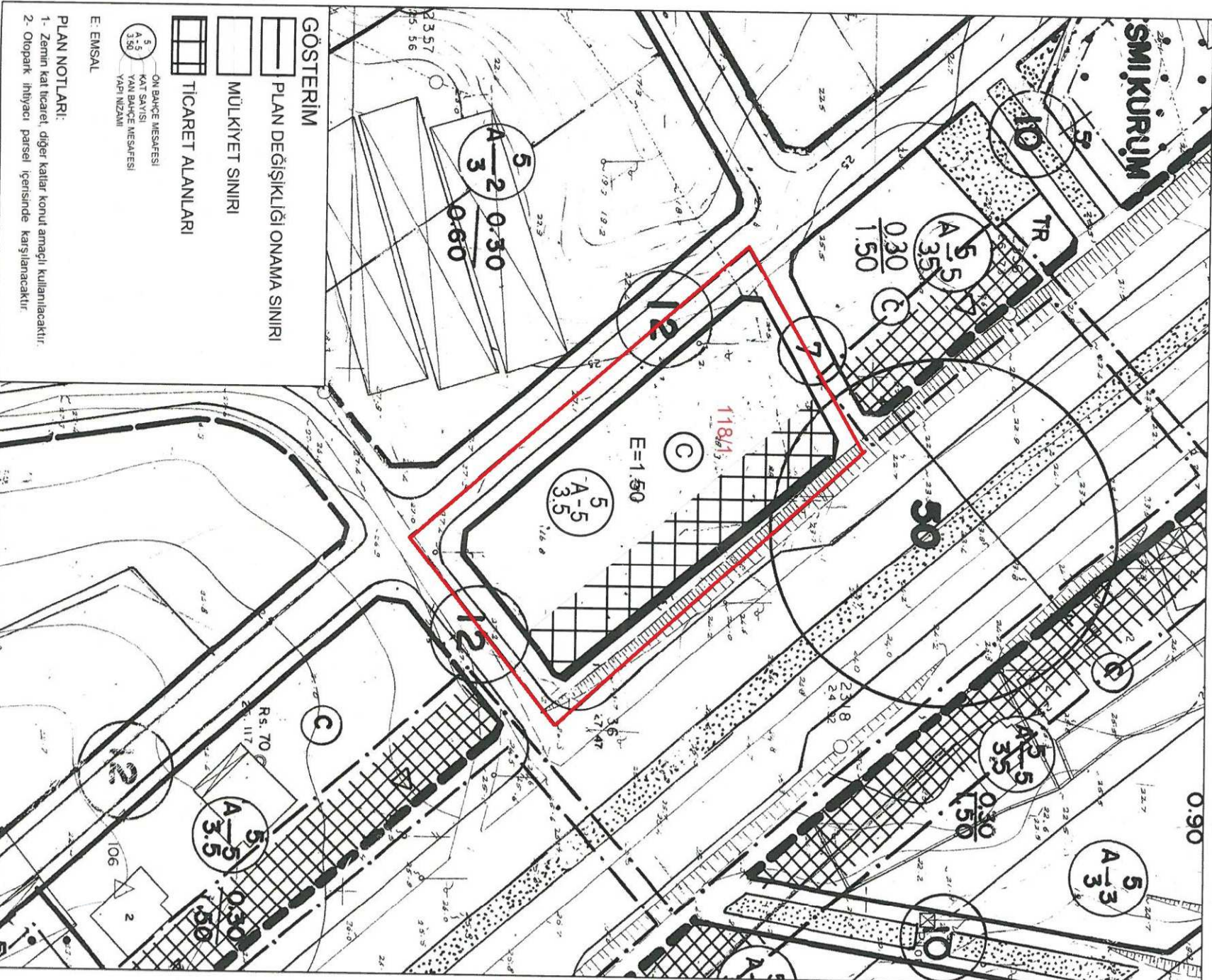
PAFTA NO: 21K3D

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000  
ÖNERİ PLAN





**ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ BEYOBASI MAHALLESİ**  
**118 ADA 1 PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**





## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

Uygulama imar planı değişikliği teklifi; Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Beyobası Mahallesi sınırları içerisinde, 21K3D no.lu 1/1000 ölçekli halihazır paftası üzerinde yer alan, tapuda 118 ada 1 parsel numarası ile tescilli 2.601,42 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa vasıflı taşınmazı kapsamaktadır. Değişiklik teklifine konu parsel D 400 Antalya-Alanya-Mersin (Akdeniz Sahil Yolu) Karayolu üzerinde, Gazipaşa Bölge Trafik Denetleme Amirliği ve Gazipark AVM Yaşam Merkezi'nin yaklaşık 120 m güneydoğu kesiminde yer almaktadır.



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

## 2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu taşınmazı kapsayan alanda imar uygulaması tamamlanmış durumdadır. Tapu kayıtlarına göre arsa vasıflı olan taşınmaz halen boş durumda olup taşlık ve çalılık zemin yapısına sahiptir.



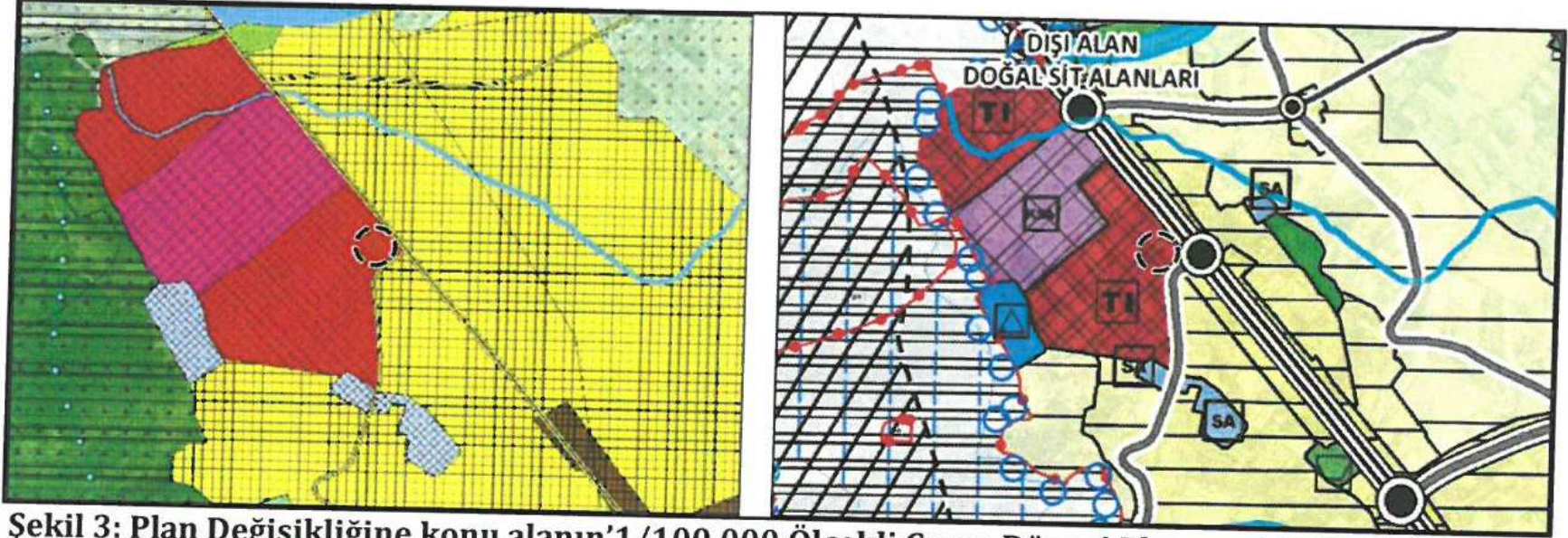
Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki





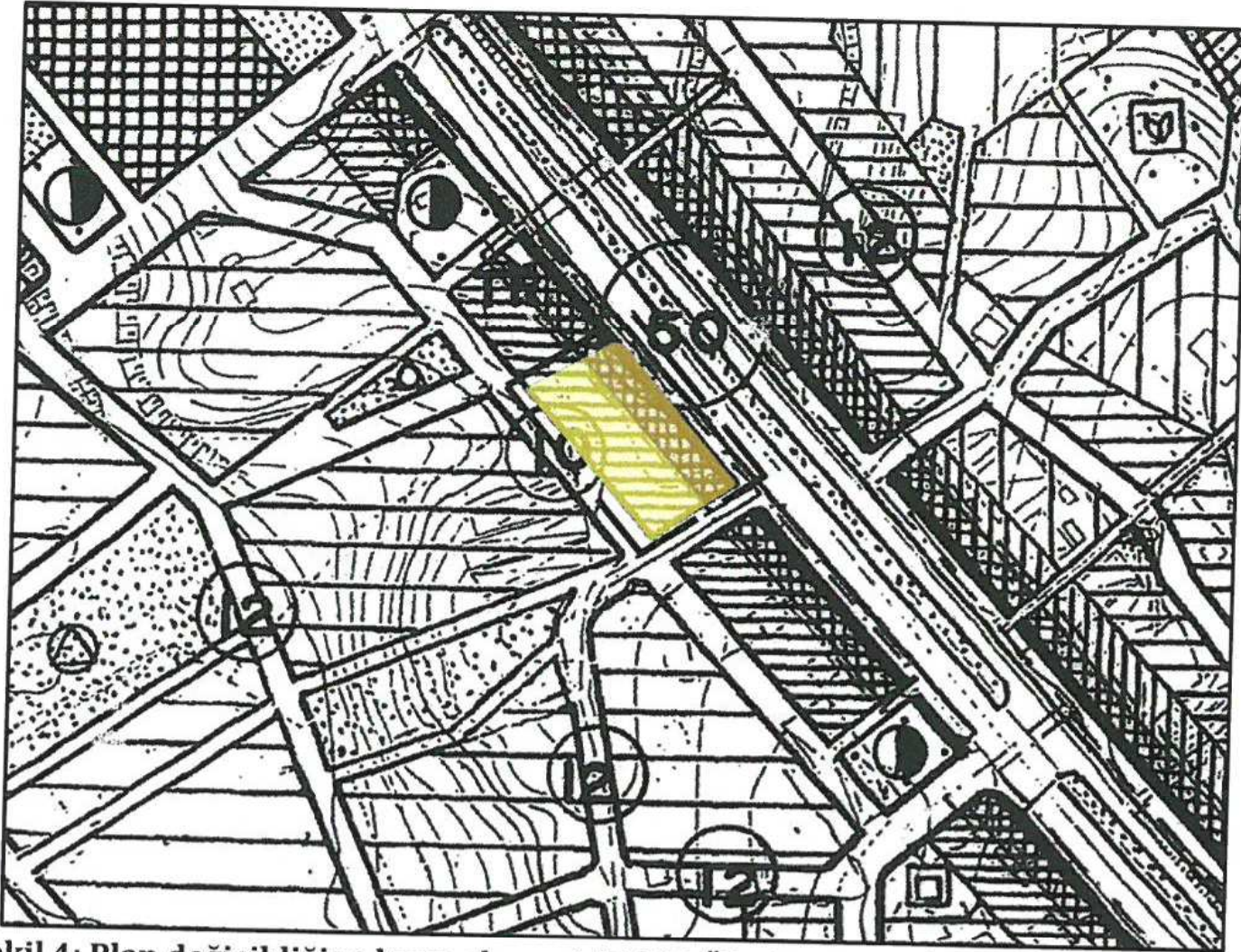
### 3. ONAYLI PLAN KARARLARI

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 ve konut dışı kentsel çalışma alanı olarak belirlenen bölgelerin ortak sınırında, 10.09.2018 tarih, 815 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla onanlı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise orta yoğunluklu gelişme konut alanı ve toplu işyerleri olarak belirlenen bölgelerin ortak sınırında yer almaktadır.



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

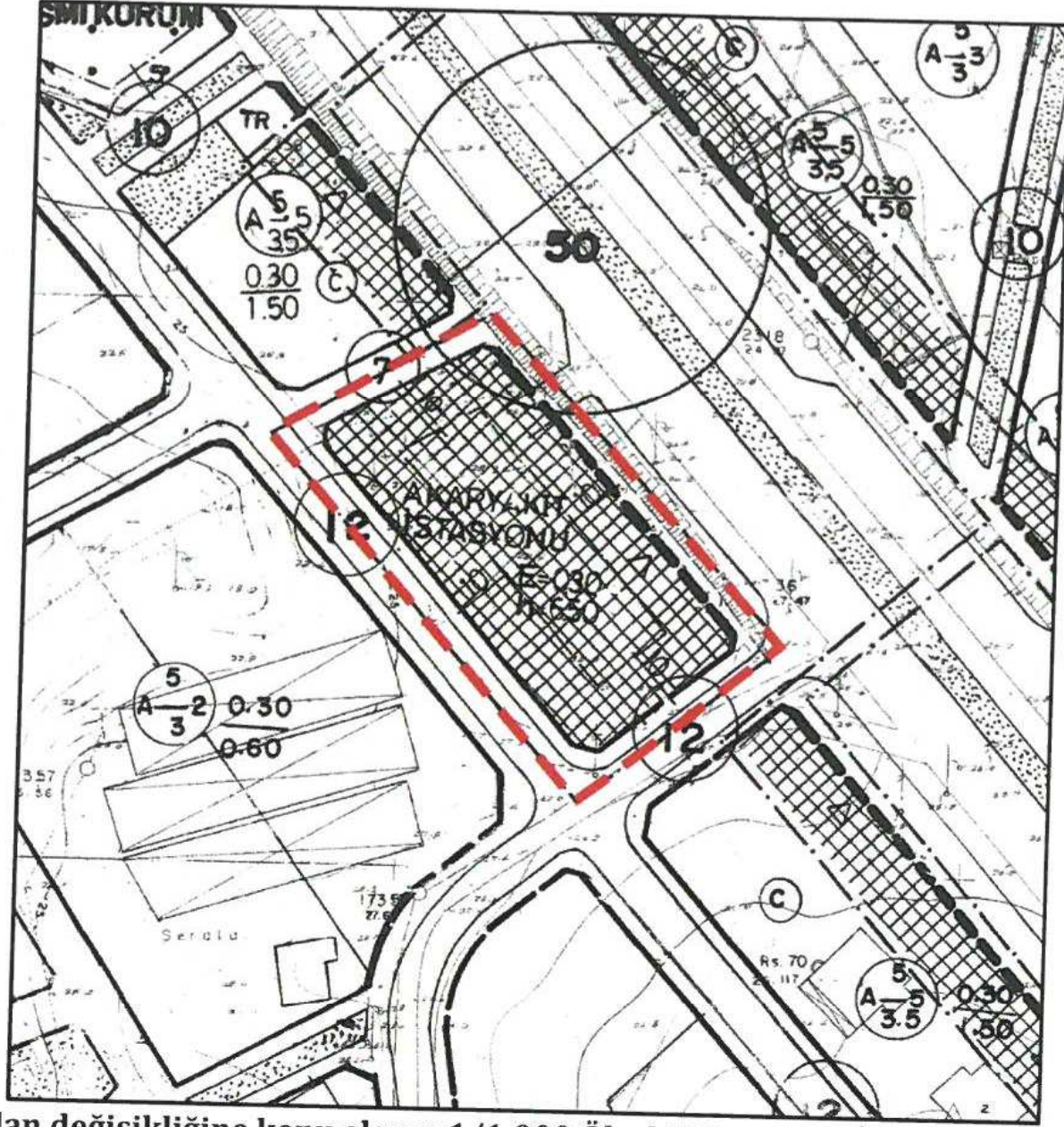
Plan değişikliği teklifine konu 108 ada 25 no.lu taşınmaz önceki 1/5000 ölçekli nazım imar planında akaryakıt ve LPG tesis alanı olarak planlı iken, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.02.2020 tarih, 25 sayılı gündem maddesiyle yapılan plan değişikliği ile yüksek yoğunluklu gelişme konut ve ticaret alanı olarak planlanmıştır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında ise taşınmaz halen akaryakıt ve LPG tesis alanı olarak planlı olup yapılaşma koşulları E:0.30, h:6.50, yapı yaklaşma mesafesi ise tüm yönlerden 10 m olarak belirlenmiştir.



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

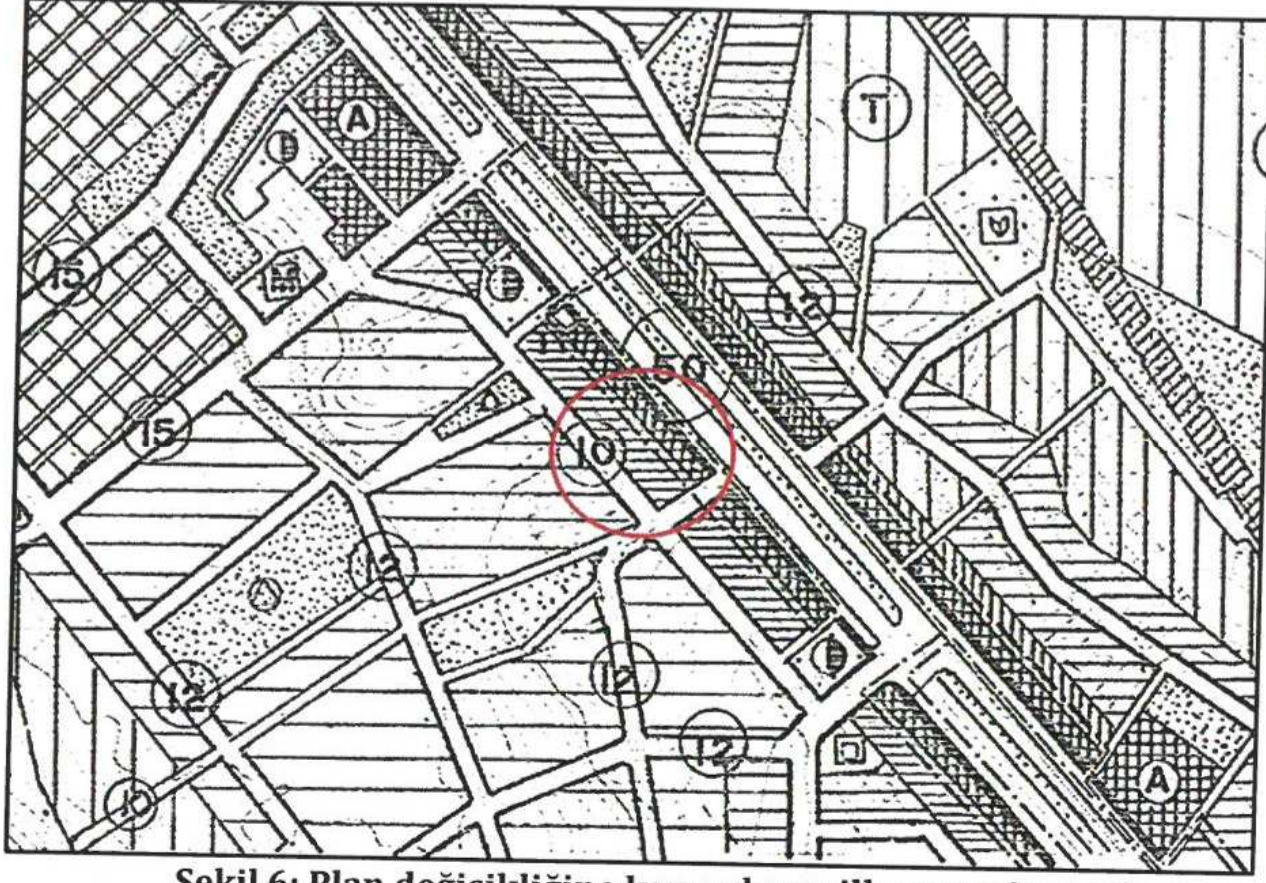
Gazipaşa İlçesi coğrafi açıdan Toros Dağları ile Akdeniz arasında konumlanmış bir yerleşim birimidir. Beyobası Mahallesi, ilçenin batısında yer almaktadır. D 400 Antalya-Alanya-Mersin (Akdeniz Sahil Yolu) Karayolu mahalleyi ikiye ayırmaktadır. Gazipaşa Alanya Havalimanına çok yakın konumdadır. D 400 Devlet Karayolu transit yol özelliğinin yanı sıra fiili olarak Gazipaşa İlçesi'nde mahalleleri birbirine bağlayan şehir içi yol olarak da kullanılmaktadır. Karayolunun kent içi ana trafik arteri olarak kullanılması ve havalimanının etkileri nedeniyle karayolundan cephe alan taşınmazlar ticari kullanım amaçlı talep görmekte, bu parsellerde nitelikli ve uzmanlaşmış ticaret amaçlı kullanımlara yönelik imar planı değişiklikleri zaman zaman gündeme gelmektedir.

118 ada 1 numaralı parselde de çeşitli gerekçelerle birden fazla plan değişikliği yapılmıştır. Plan değişikliği teklifinin gerekçelerinin ve amacının net olarak anlaşılabilmesi amacıyla taşınmaza ilişkin planlama geçmişinin bilinmesi gerekmektedir.

Parseli de içine alan ilk planlama çalışmalarının Gazipaşa Belediyesi tarafından 1980'li yıllarda yaptırıldığı bilinmektedir. Bu dönemde hazırlanan ilk planlarda taşınmaz yol boyu ticaret ve konut kullanımlı olarak planlanmıştır. Gazipaşa Belediyesi arşivinde bulunan 1/5000 ölçekli 21K no.lu paftada taşınmazın ilk planlarının yol boyu ticaret alanı ve yüksek yoğunluklu konut alanı olduğu görülmektedir.







Şekil 6: Plan değişikliğine konu alanın ilk nazım imar planı

118 ada 1 no.lu parsel için planlarda yapılan ilk değişiklik ticaret ve konut alanı olan kullanım kararının, akaryakıt istasyonu olarak değiştirilmesine ilişkin yapılan düzenlemedir. Yapılan plan değişikliği sonrasında akaryakıt tesis alanı olarak planlanan parselde asgari mesafe koşullarının sağlanmaması, yol geçiş izin belgesinin alınamaması vb. sorunlara ilave olarak alınan karardan etkilenen kişilerce açılan davalar neticesinde akaryakıt tesisi amaçlı kullanım mümkün olamamıştır.

Bunun üzerine ikinci plan değişikliği gündeme gelmiştir. Önerilen 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifiyle eski plan koşullarına (ticaret ve konut alanı) dönülmesi talep edilmiştir. Bu teklif Gazipaşa Belediye Meclisi'nin 04.12.2012 tarih, 280 sayılı kararı ile değiştirilerek kabul edilmiştir. Konuya ilişkin alınan meclis kararından anlaşılacağı üzere imar komisyonu parselde önceden terk yapılmamışsa "parselde zayıt oranının %30 oranına getirilecek şekilde tadilat dosyasının yenilenmesine" karar vermiştir. Belediye meclisi kararında ise "%35 kamuya terkinin yapılmış olduğu anlaşılmış olup, Gazipaşa Beyobası 21K no.lu nazım plan, 21K-IIID no.lu uygulama imar planı paftasına giren 2.614 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 118 ada 1 no.lu parselde yer alan akaryakıt istasyonu alanının zemin katı ticaret olan konut alanına dönüştürülmesi ile ilgili hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 18/c maddesi gereğince kabulüne ve onanmasına" ifadesi yer almaktadır. Alınan karar kapsamında parselde akaryakıt istasyonu olan plan kararı önceki plan kararlarına uygun olarak yol boyu ticaret alanı ve yüksek yoğunluklu gelişme konut alanı olarak değiştirilmiş, yapılaşma koşulları 0.30/1.50 TAKS/KAKS oranlarıyla ayrık nizam 5 kat olarak belirlenmiştir. Ayrıca meclis kararında talep edilen zayıt koşulu gereği önceki plan kararlarında olmamasına rağmen taşınmazın kuzeydoğu köşesinde yaklaşık 414 m<sup>2</sup> büyüklüğünde park alanı oluşturulmuştur. **(Ek 1: Meclis kararı ve plan değişikliği dosyası)**

Gazipaşa Belediye Meclisi'nce düzeltilerek onanan plan değişikliği sonrasında taşınmazın satışı gündeme gelmiş, bu safhada önceki planlarda bulunmamasına rağmen, 04.12.2012 tarih ve 280 sayılı meclis kararıyla ilave edilen park alanı sorun yaratmıştır. Parsel maliki önceki planda böyle bir park alanı bulunmadığı gerekçesiyle itiraz etmiş ve sorunun çözümlenememesi üzerine taşınmazdaki plan kararının yeniden akaryakıt istasyonu olarak değiştirilmesi talep edilmiştir. Böylece 118 ada 1 parselde üçüncü kez nazım ve uygulama imar planı değişikliği yapılması söz konusu olmuştur. Plan değişikliği teklifi Gazipaşa Belediye Meclisi'nin 06.08.2013 tarih, 220 no.lu kararıyla kabul edilerek taşınmaz yeniden akaryakıt ve LPG satış ve servis istasyonu olarak planlanmıştır. **(Ek 2: Meclis kararı ve plan değişikliği dosyası)**





Planlama geçmişi yukarıda özetlenen taşınmaz 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında halen Akaryakıt ve LPG Servis İstasyonu olarak planlıdır. Ancak yürürlükteki mevzuat gereği kavşak mesafe koşulunun ve asgari mesafe koşulunun tamamlanamaması nedeniyle yasal olarak akaryakıt istasyonu olarak işletilmesi mümkün değildir. Bu nedenle plan değişikliği yapılması zorunluluğu bulunmaktadır. Parseldeki akaryakıt istasyonu kararı mevcut haliyle yasa ve yönetmeliklere uygun değildir. Plan değişikliğiyle parseldeki mağduriyetin ortadan kaldırılması ve plan kararlarının yasa ve yönetmeliklere uygun hale getirilmesi amaçlanmaktadır.

## 5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Parselin yukarıda izah edilen planlama geçmişi incelendiğinde, taşınmaz üzerinde önce konut ve ticaret alanından akaryakıt alanına, sonra akaryakıt alanından konut, ticaret ve park alanına ve son olarak da konut, ticaret ve park alanından yeniden akaryakıt tesis alanına dönüştürülmek suretiyle 3 kez plan değişikliği yapıldığı görülmektedir. Ayrıca kent bütününe yönelik olarak 1980'li yıllarda yapılan ilk nazım imar planında taşınmazın yüksek yoğunluklu konut ve ticaret alanı olarak planlandığı, park alanı öngörülmediği, nüfus projeksiyon hesaplarına konut alanı olarak dahil edildiği ve sosyal donatı alanı hesaplarının taşınmazın konut alanı olarak yapılaşacağı varsayımıyla yapıldığı anlaşılmaktadır.

1/1000 ölçekli onaylı uygulama imar planında akaryakıt istasyonu olarak planlı taşınmazda halihazırda yürürlükteki yasa ve yönetmelikler gereği akaryakıt istasyonu yapımı mümkün olamamaktadır. Bu nedenle oluşan hak kaybının engellenmesi amacıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmış ve ilk imar planı kararlarına uygun olarak taşınmazdaki plan kararı yüksek yoğunluklu konut ve ticaret alanı olarak değiştirilmiştir. Bu ölçekte farklı bir plan kararı vermek yerine, ilk plan kararlarına dönülmesi ve plan bütünlüğünün korunması ilkesi esas alınmıştır. Nüfus/donatı dengesinde de ilk planlara dönüş sağlanacağından bozulma olmayacaktır.

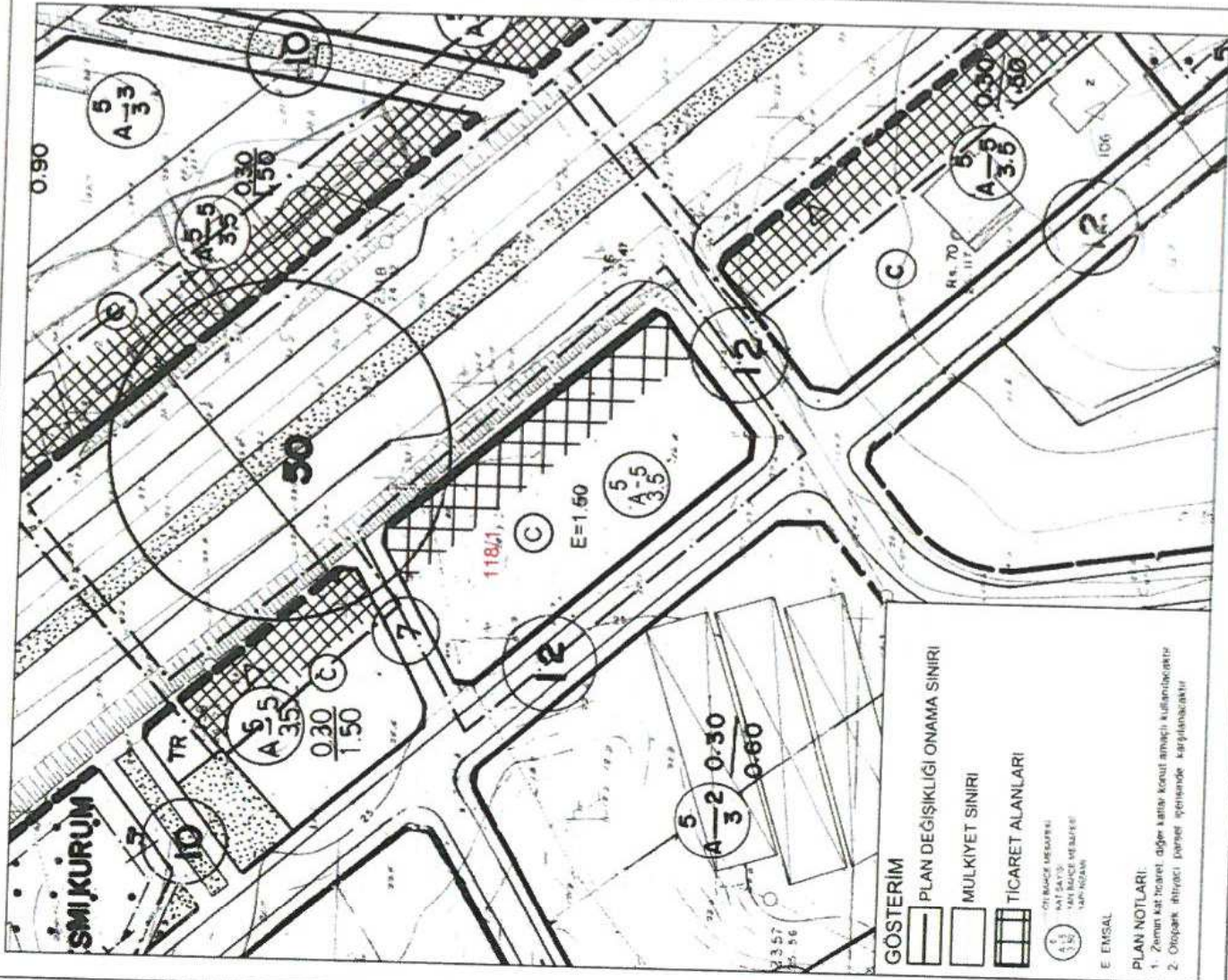
Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları gereği hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisiyle, çevre plan kararlarıyla uyumlu olarak ayrık nizam 5 kat, 1.50 emsal zemin kat ticaret kullanımlı konut alanı olarak değiştirilerek planlanmıştır. Plan notu 'Zemin kat ticaret, diğer katlar konut amaçlı kullanılacaktır' ve 'Otopark ihtiyacı kendi içinde karşılanacaktır' olarak eklenmiştir.





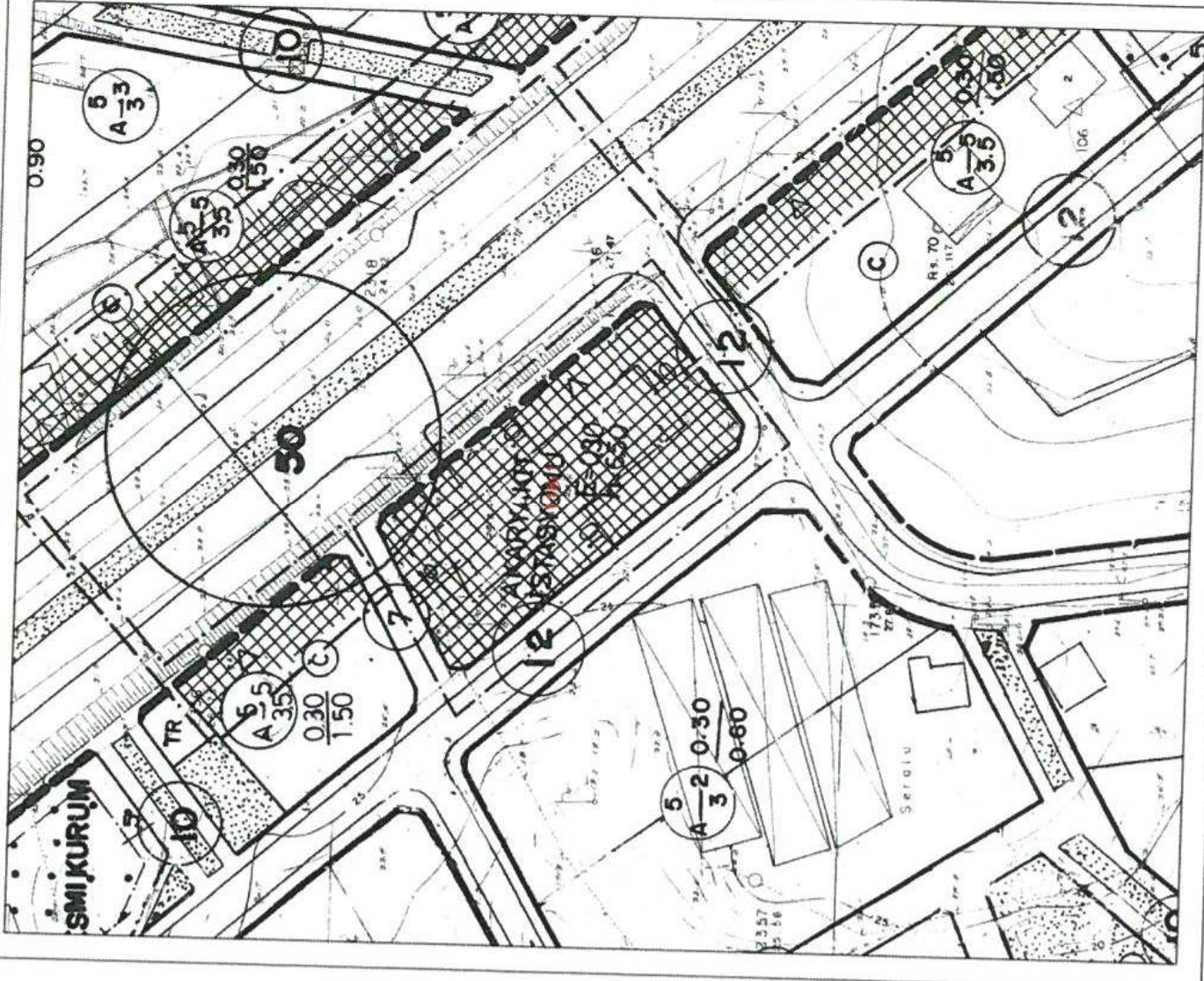
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK 1/1000  
ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ BEYOBAŞI MAHALLESİ  
ADA/PARSEL NO: 118 ADA 1 PARSEL  
PAFTA NO: 21K3D

MEVCUT PLAN



Şekil 7. Mevcut ve öneri uygulama imar planı değişikliği

Dr. Oytun Eylem DOĞMUŞ

Yüksek Şehir Plancısı

Ada 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



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

Şehir Şehircilik

Planlama Ltd. Şti.

TMMOB ŞEHİR PLANCILAR ODASI

Bura Tescil No: 06 40179

Meneviş Sokak No: 72 1

06690 A. Ayrancı / ANKARA

Tel: (0312) 426 83 29 - 467 64 00

E-mail: planlama@planlama.com.tr

Şirket V.D.: 730 004 2218

İşletme Sicil No: 82796

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

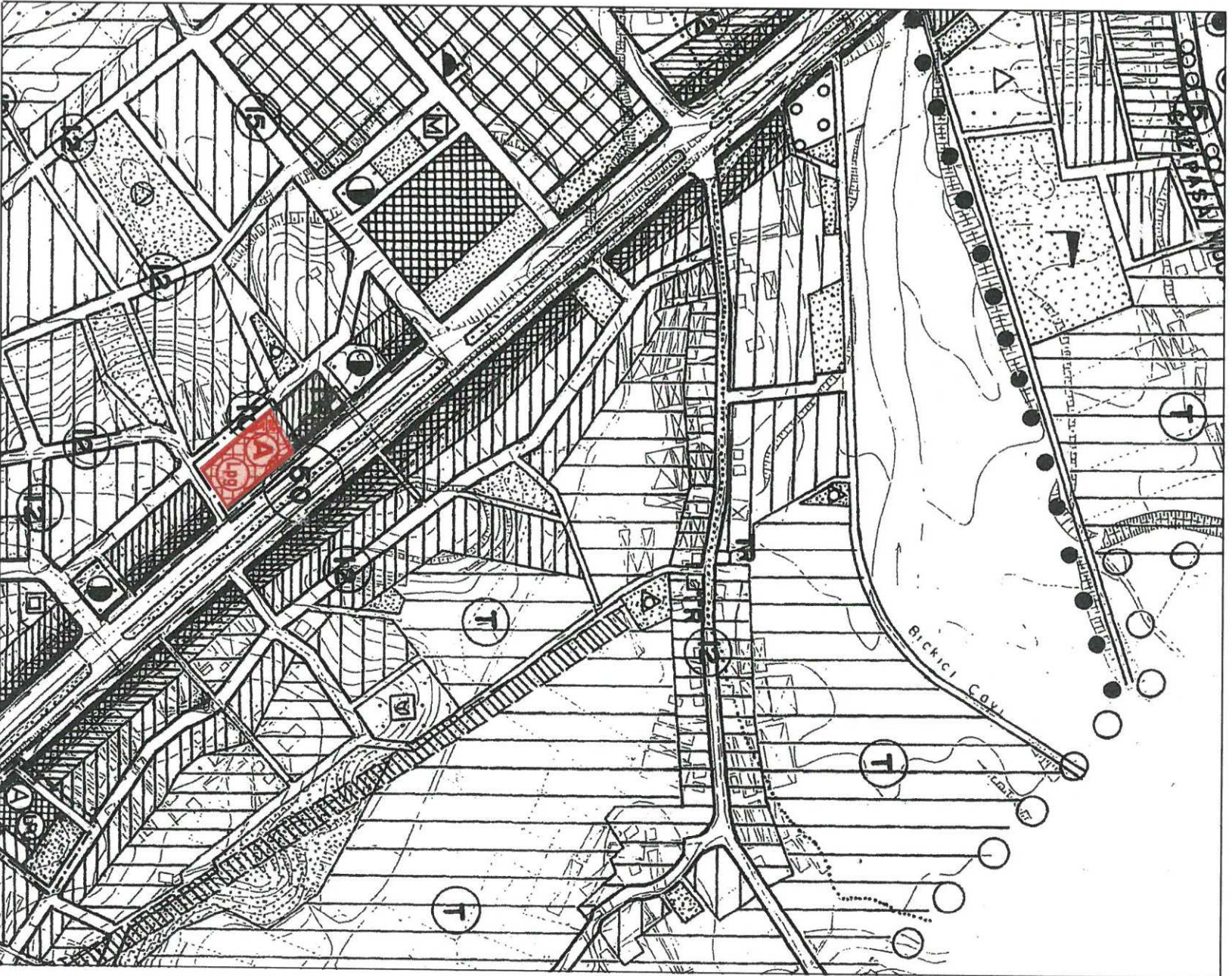


# ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ BEYOBASI MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 118 ADA 1 PARSEL

PAFTA NO: 21K

MEVCUT PLAN



# NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



## GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- TİCARET
- GELİŞME KONUT ALANI  
(YÜKSEK YOĞUNLUKTA Brüt 350 kıl/ha)

## PLAN NOTU

\*Gazipaşa Antalya Nazım İmar Planı' plan hükümleri geçerlidir.

