



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

Sayı : 90852262-301.03- 1164

06 /01/2020

Konu: Gazipaşa, Beyobası Mah. 118 ada 1 parsel NİP. değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Beyobası Mahallesi 118 ada 1 parselin “Akaryakıt-LPG İstasyonu Alanından” “Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı ve Ticaret Alanına” dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
..../01/2020

Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.
..../01/2020

Av. Cansel TUNCER
Genel Sekreter

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
..../01/2020

Muhittin BOCEK
Büyükşehir Belediye Başkanı

Ekler: -1/5000 ölç. NİP. değ. - Açıklama raporu.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA

Ayrıntılı bilgi için irtibat: Menekşe ALKAN

Tel : 0 242 241 28 66

Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28

E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ BEYOBASI MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 118 ADA 1 PARSEL

PAFTA NO: 21K

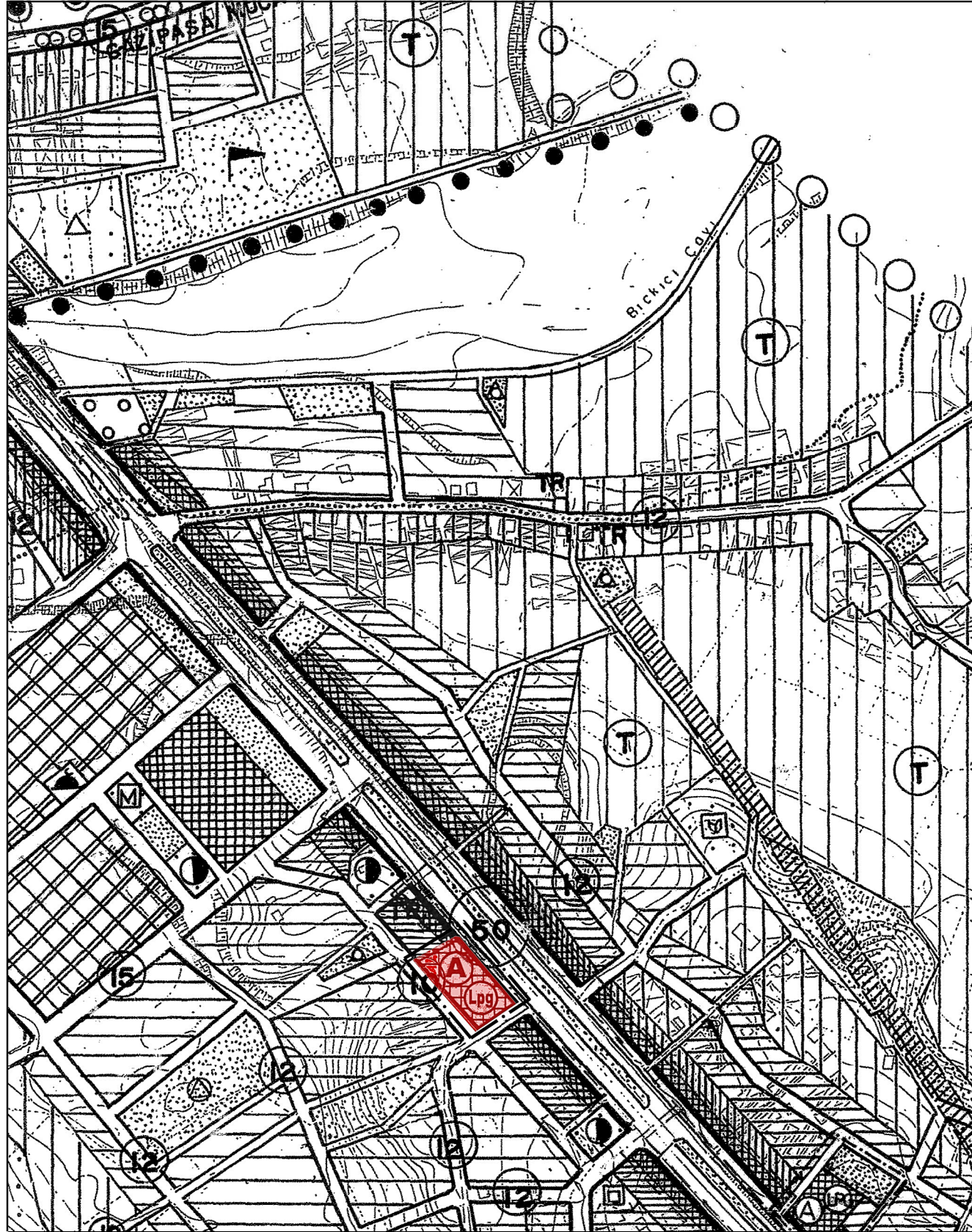
MEVCUT PLAN

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

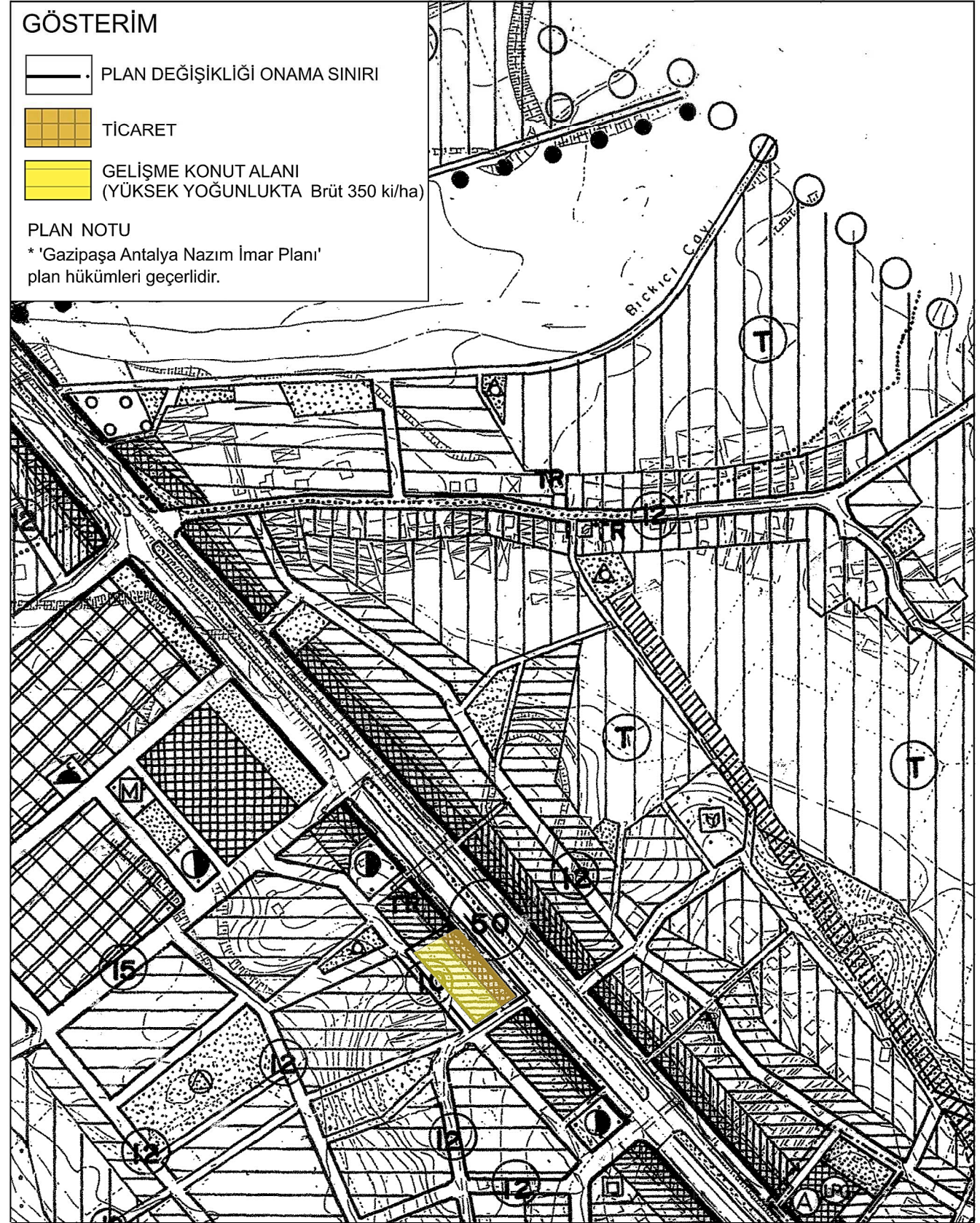
— PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

■ TİCARET

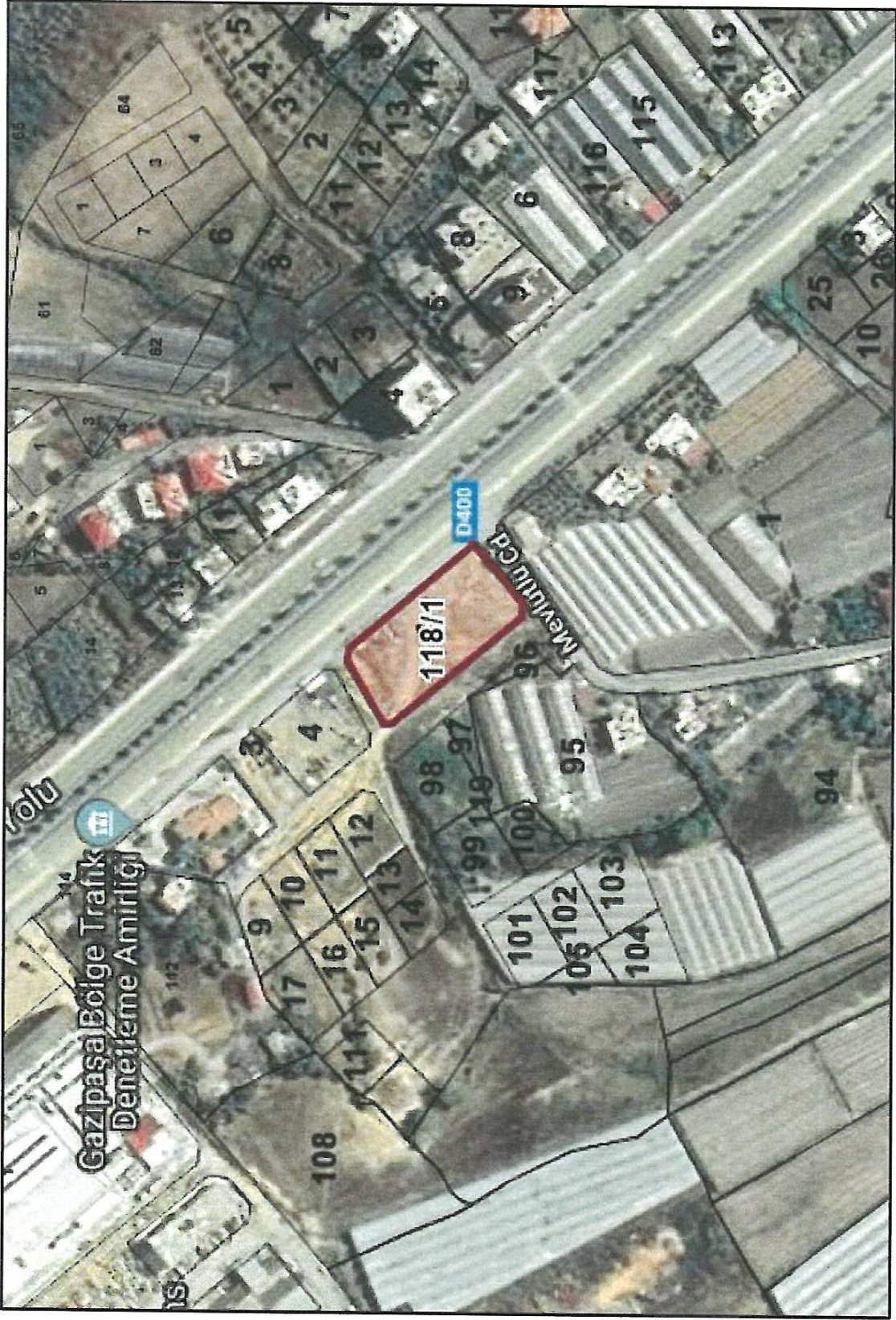
■ GELİŞME KONUT ALANI
(YÜKSEK YOĞUNLUKTA Brüt 350 ki/ha)

PLAN NOTU

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



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



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

Nazım imar planı değişikliği teklifi; Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Beyobası Mahallesi sınırları içerisinde, 21K no.lu 1/5000 ölçekli halihazır paftası üzerinde yer alan, tapuda 118 ada 1 parsel numarası ile tescilli 2.601,42 m² 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

Nazım 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

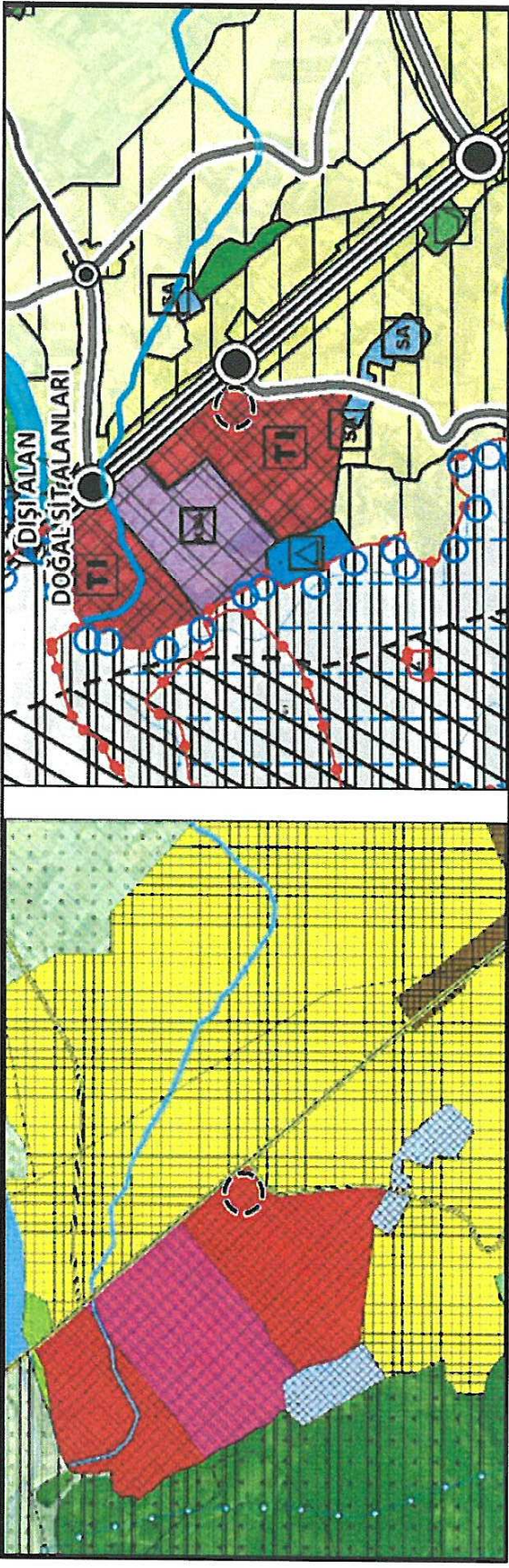


IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

Handwritten signature or mark.

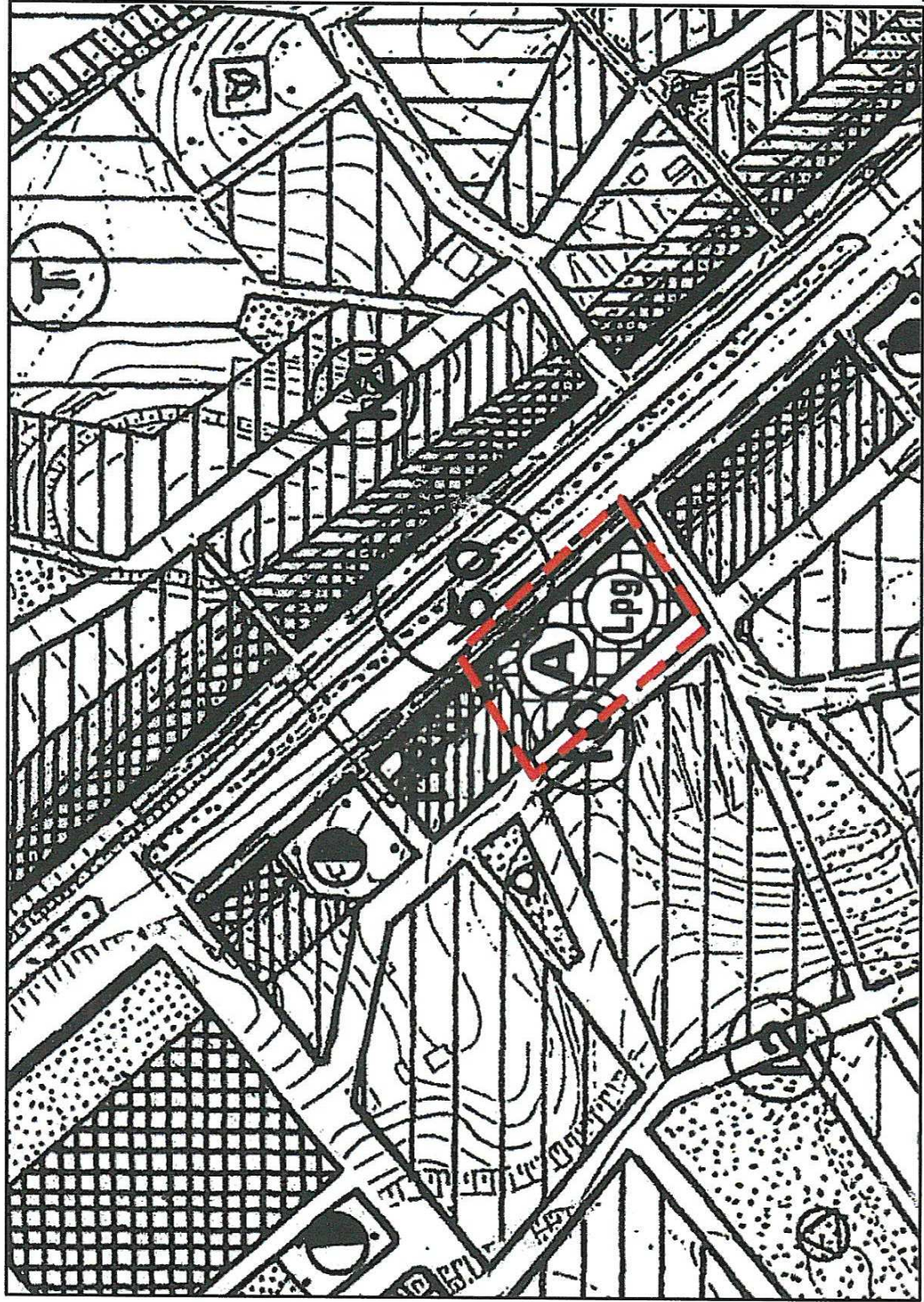
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

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.



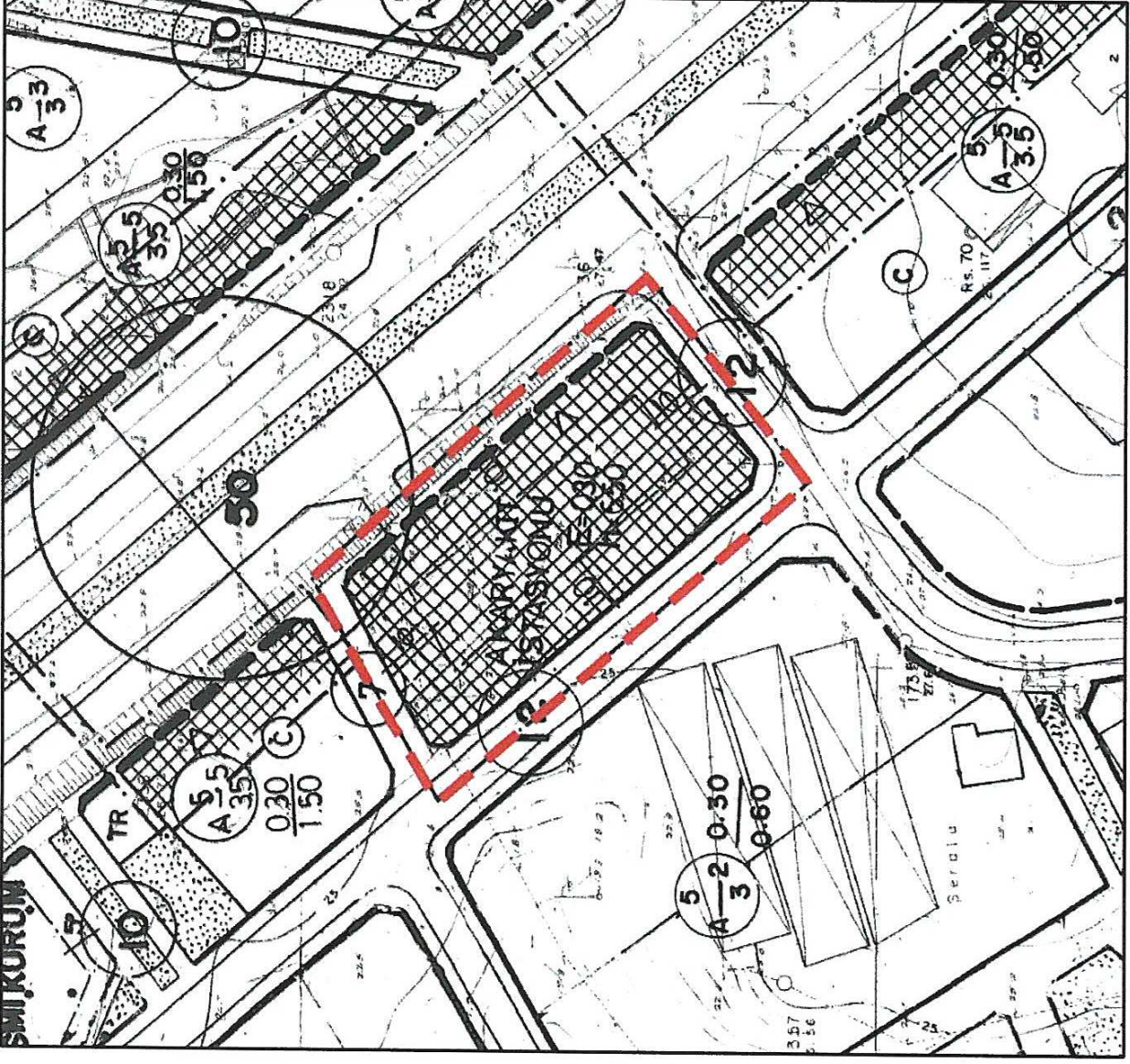
Şekil 3: Plan Değişikliğine konu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Plan değişikliği teklifine konu 108 ada 25 no.lu taşınmaz 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında akaryakıt ve LPG tesis alanı olarak planlanmıştır. Uygulama imar planında 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

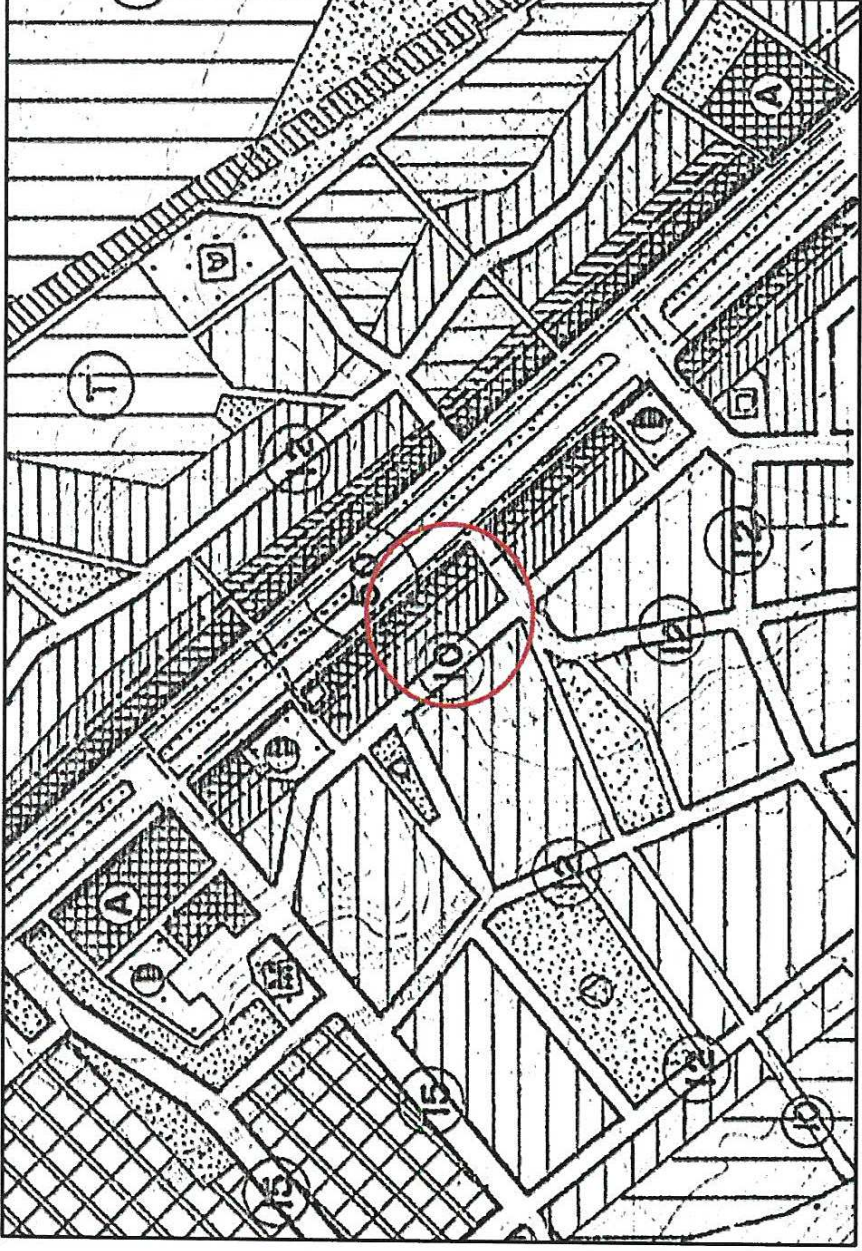
4. PLAN AMAÇ VE KAPSAMI

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 çalışmasının Gazipaşa Belediyesi tarafından 1980'li yıllarda yaptırıldığı bilinmektedir. Bu dönemde hazırlanan ilk planlarda taşınmaz yol boyu ticaret ve konut kullanımı 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 alınmaması 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) dönüşmesi talep edilmiştir. Bu teklif Gazipaşa Belediye Meclisi'nin 04.12.2012 tarih, 280 sayılı kararı ile değiştirilerek kabul edilmiştir. Konuya ilişkin alınan meclis karardan 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 anlaşılması olup, Gazipaşa Beyobası 21K no.lu nazım plan, 21K-IIID no.lu uygulama imar planı paftasına giren 2.614 m² 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 yolu 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 m² 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 çözülmemesi üzerine taşınmazdaki plan kararının yeniden akaryakıt istasyonu olarak değiştirilmesi talep edilmiştir. Böylece 118 ada 1 parselde üçüncü kez 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 gemiŒi yukarıda özetlenen taŒınmaz 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında halen Akaryakıt ve LPG Servis İstasyonu olarak planlıdır. Ancak yürürlükteki mevzuat gereği kavŒak mesafe koŒulunun ve asgari mesafe koŒulunun tamamlanamaması nedeniyle yasal olarak akaryakıt istasyonu olarak iŒletilmesi mümkün değildir. Bu nedenle plan deđiŒikliđi yapılması zorunluluğu bulunmaktadır. Parseldeki akaryakıt istasyonu kararı mevcut haliyle yasa ve yönetmeliklere uygun değildir. Plan deđiŒikliđiyle parseldeki mağduriyetin ortadan kaldırılması ve plan kararlarının yasa ve yönetmeliklere uygun hale getirilmesi amaçlanmaktadır.

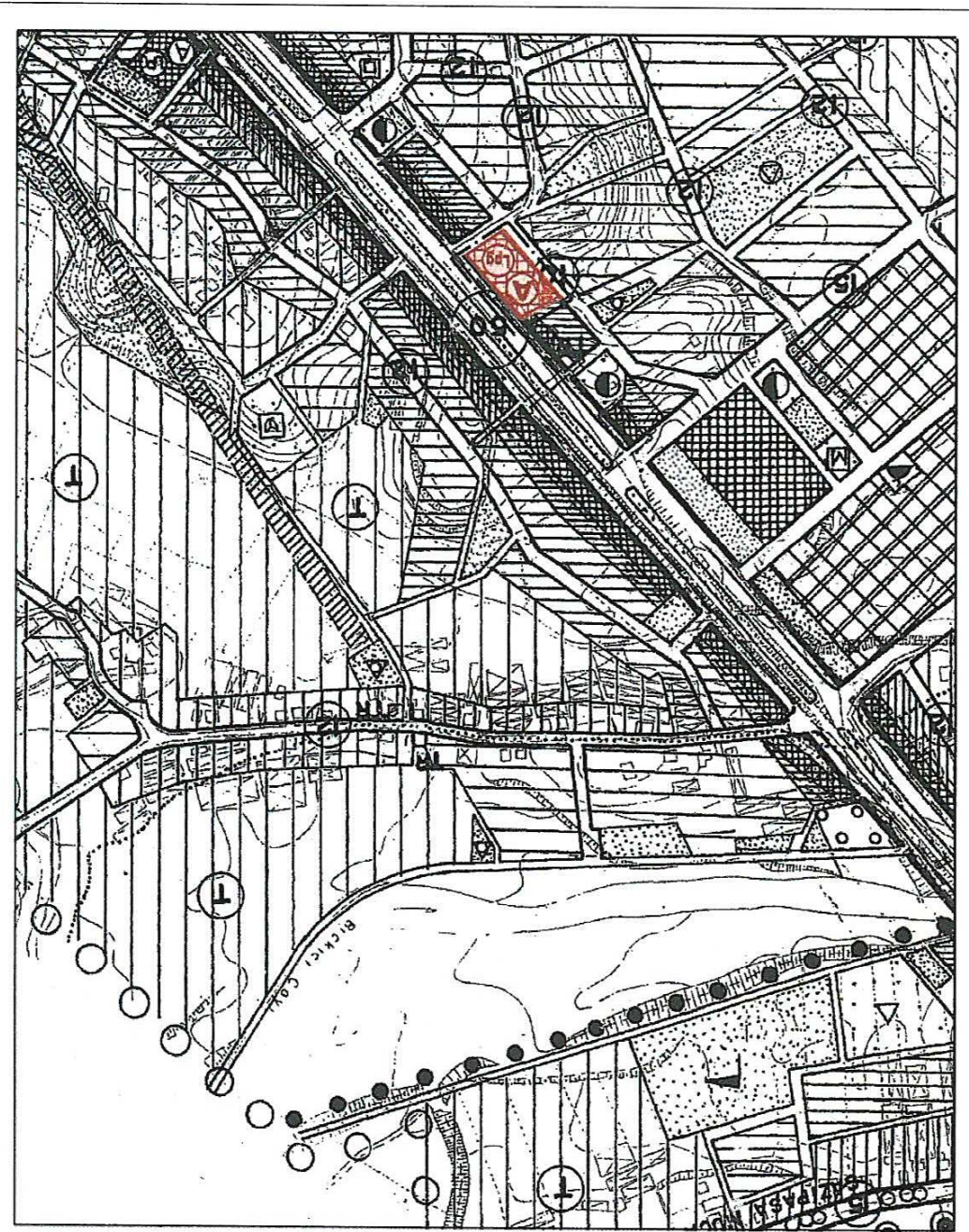
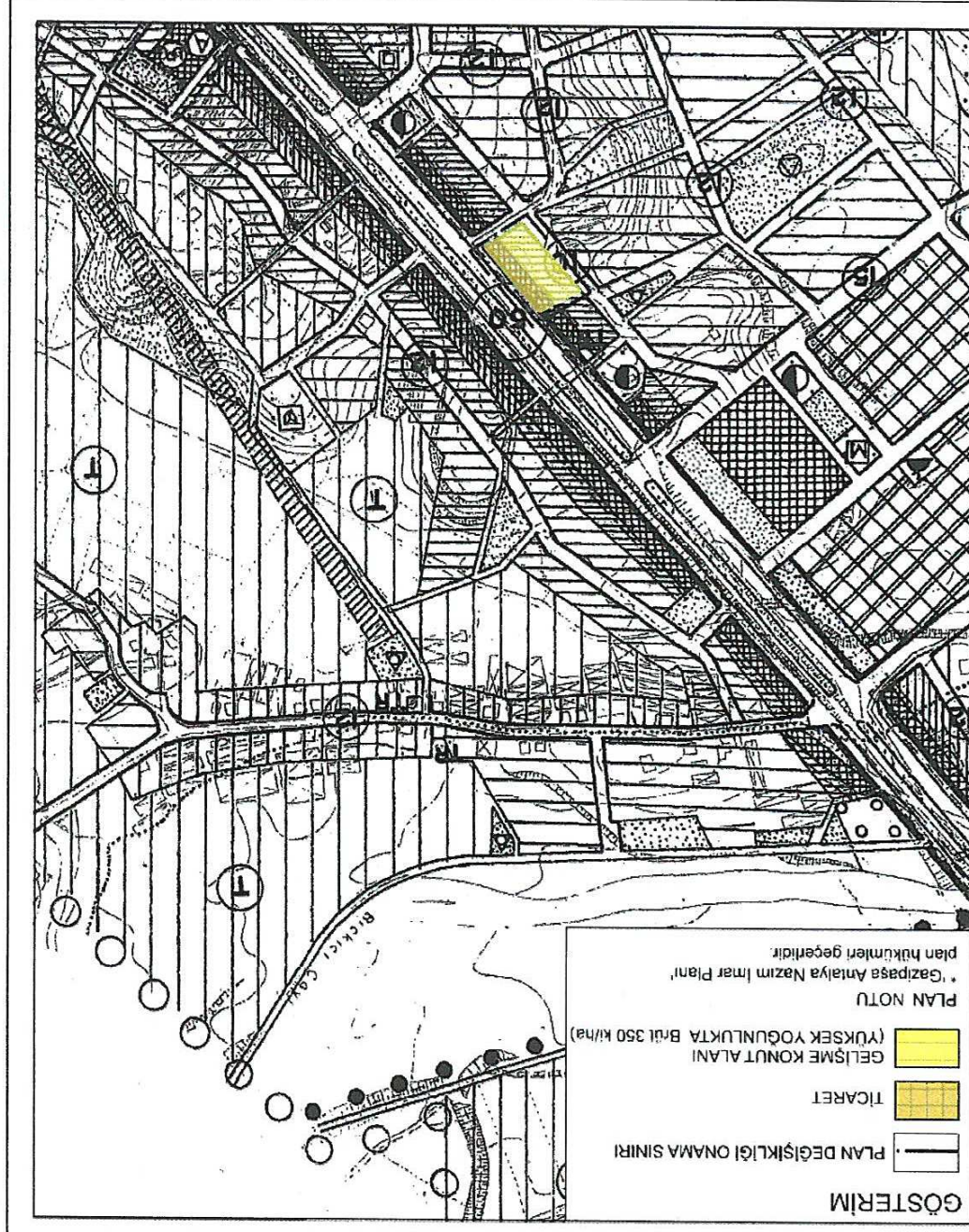
5. PLAN DEĐİŒİKLİĐİ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Parselin yukarıda izah edilen planlama gemiŒi incelendiğinde, taŒınmaz 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 dnŒtrlmek suretiyle 3 kez plan deđiŒikliđi yapıldığı görülmektedir. Ayrıca kent bütününe yönelik olarak 1980'li yıllarda yapılan ilk nazım imar planında taŒınmazın yüksek yoğunluklu konut ve ticaret alanı olarak planlandığı, park alanı öngörülmediği, nüfus projeksiyon hesaplarına konut alanı olarak dahil edildiği ve sosyal donatı alanı hesaplarının taŒınmazın konut alanı olarak yapılaŒacağı varsayımıyla yapıldığı anlaŒılmaktadır.

Yürürlükteki yasa ve yönetmelikler gereği parselde onaylı plan kararları doğrultusunda akaryakıt istasyonu yapımı mümkün değildir. Bu nedenle nazım imar planı deđiŒikliđi yapılması zorunluluğu ortaya çıkmaktadır. Bu kapsamda farklı bir plan kararı vermek yerine, ilk plan kararlarına dönülmesi ve plan bütünlüğünün korunması ilkesi esas alınmıŒtır. Nüfus/donatı dengesinde de ilk planlara dnŒ sağlanacağından bozulma olmayacaktır.

Yukarıda izah edilen gerekçeler doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı deđiŒikliđi önerisiyle, taŒınmazda akaryakıt tesis alanı olarak belirlenen plan kararı, ilk nazım imar planı kararlarına uygun olarak yol boyu ticaret alanı ve yüksek yoğunlukta (Brüt 350 kiŒi/ha) konut alanı olarak deđiŒtirilmiŒtir.





Şekil 7. Mevcut ve öneri nazım imar planı değişikliği

Planevi Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
TMMOB ŞEHİR PLANCILAR ODASI
Büro Tescil No: 06 40179
Meneviş Sokak No: 72/1
06690 A.Yırcancı / ANKARA
Tel.: (0312) 426 83 29 - 467 64 00
e-mail: planevi@planevi.com.tr
Mühür V.D. : 730 004 2218
Ticaret Sicil No: 83768



İDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

Dr. Oytun Eylem DOĞMUŞ
Yüksek Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 4196 Manavgat Y.D.: 11167664688
Yukarı Hisar Mah. Antalya Cad. No: 102/13
07600 Manavgat / ANTALYA
Tel: +90 242 742 02 57 / Faks: +90 242 742 02 57