



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 27.01.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2020 tarihli toplantısında gündemin 84. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Pazarcı Mahallesi 194 ada 1 ve 2 parsellerin "Yüksek ve Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı ve Yol Boyu Ticaret Alanından" "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı ve Ticaret Alanına" dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Pazarcı Mahallesi 194 ada 1 ve 2 parsellerin "Yüksek ve Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı ve Yol Boyu Ticaret Alanından" "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı ve Ticaret Alanına" dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 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

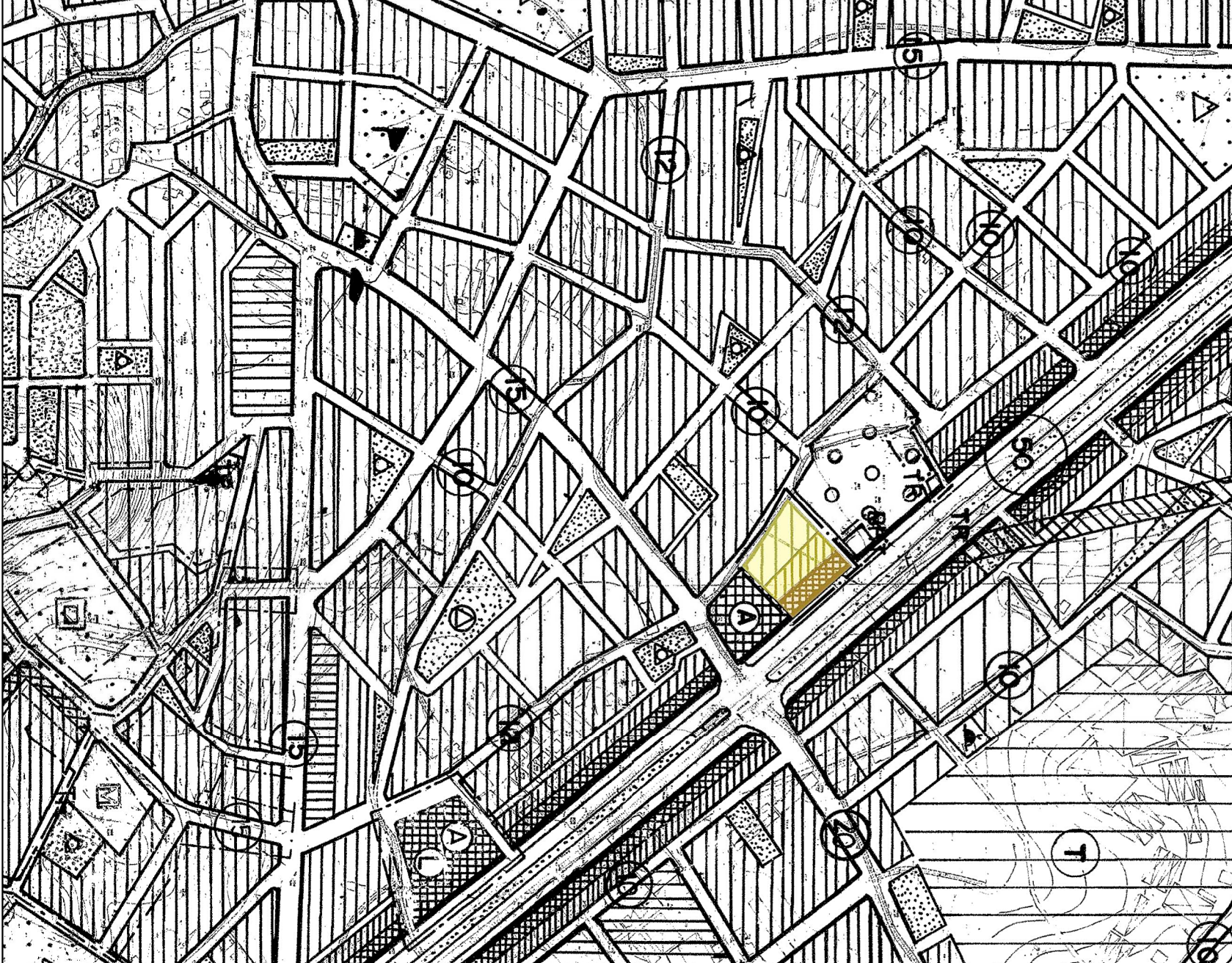
Toplantıya Katılmadı.

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ PAZARCI MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 194 ADA 1 VE 2 PARSELLER

PAFTA NO: 20K

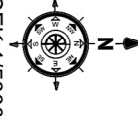
MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/5000

ÖNERİ PLAN

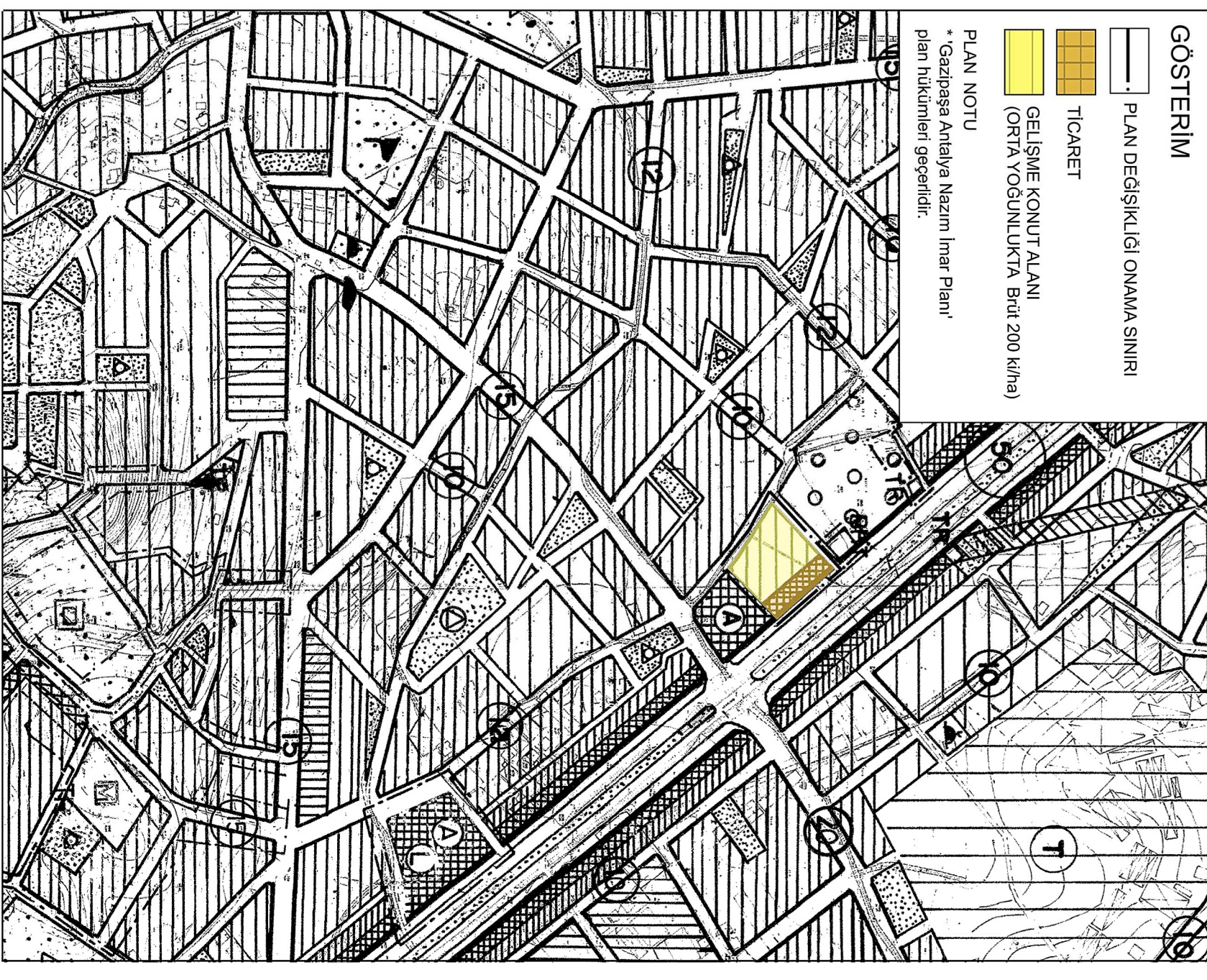


GÖSTERİM

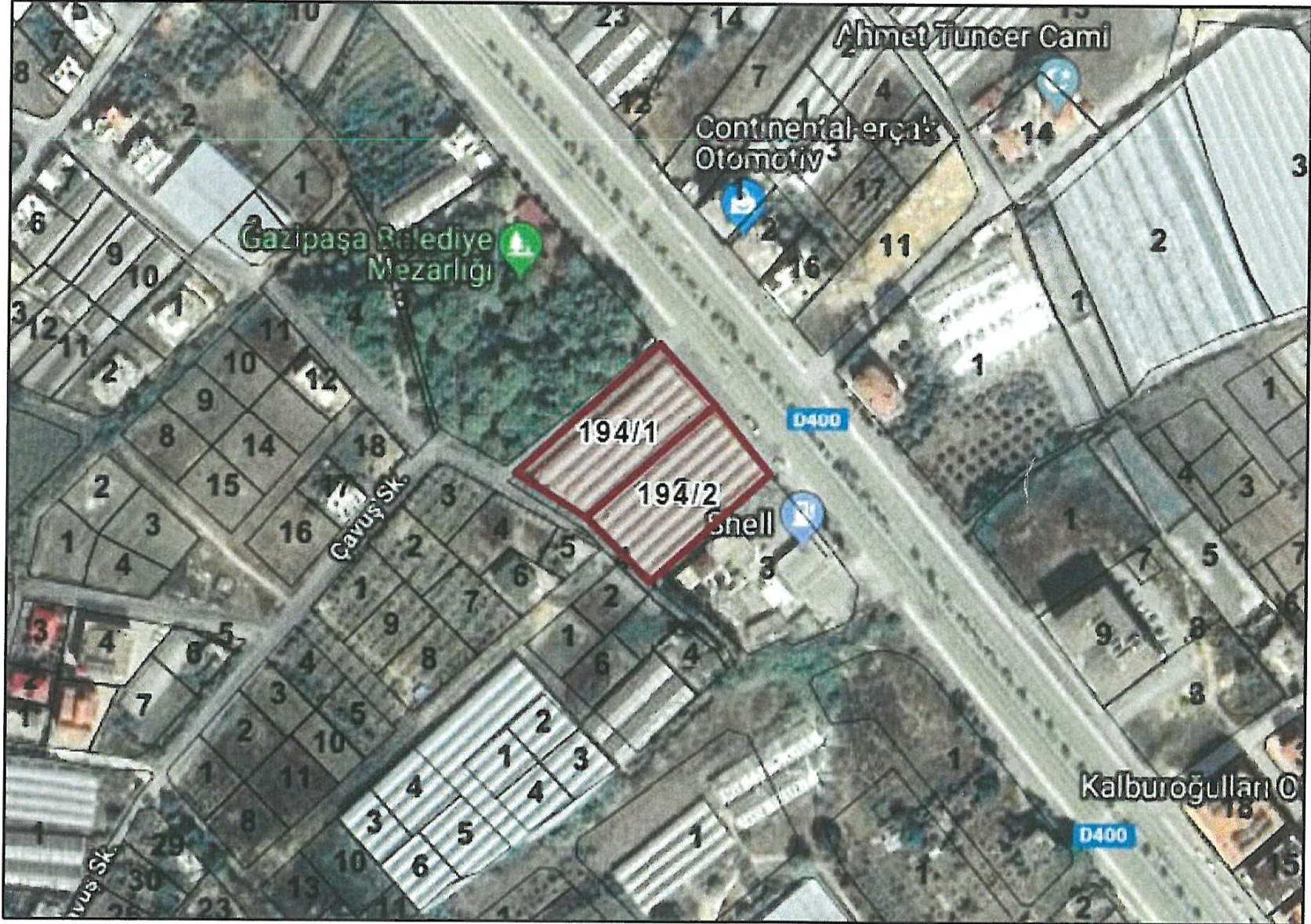
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- TİCARET
- GELİŞME KONUT ALANI
(ORTA YOĞUNLUKTA Brüt 200 k/ha)

PLAN NOTU

*Gazipaşa Antalya Nazım İmar Planı' plan hükümleri geçerlidir.

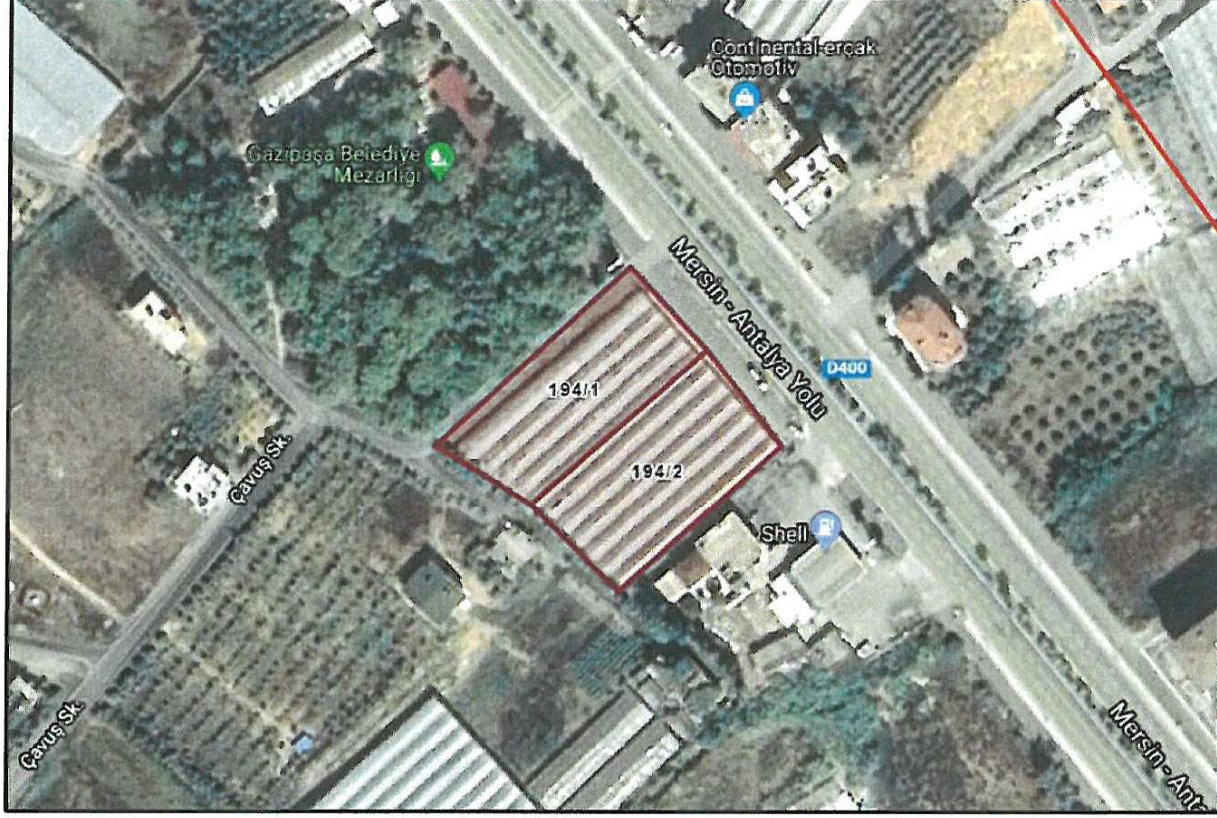


ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ PAZARCI MAHALLESİ
194 ADA 1 VE 2 PARSELLER NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

Nazım imar planı değişikliği teklifi; Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Pazarcı Mahallesi sınırları içerisinde, 20K no.lu 1/5000 ölçekli halihazır paftası 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.

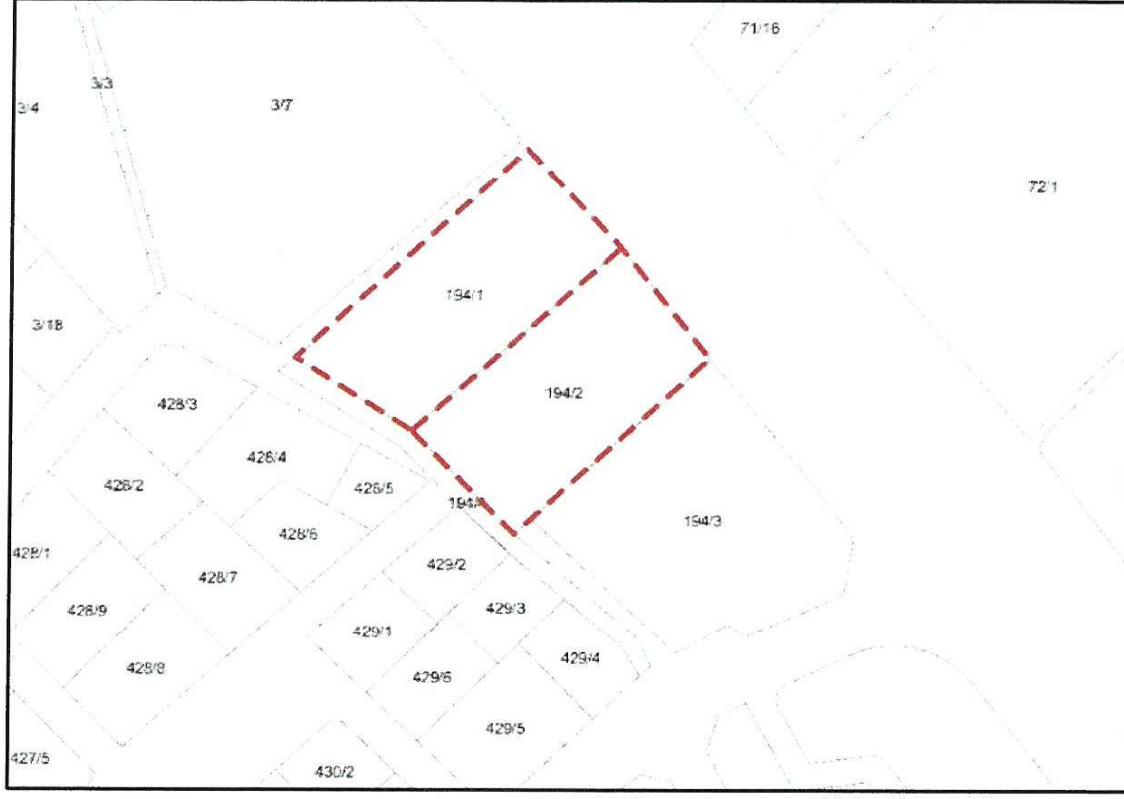


Şekil 1. Planlama konusu alanı ve yakın çevresini gösterir uydu görüntüsü

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.

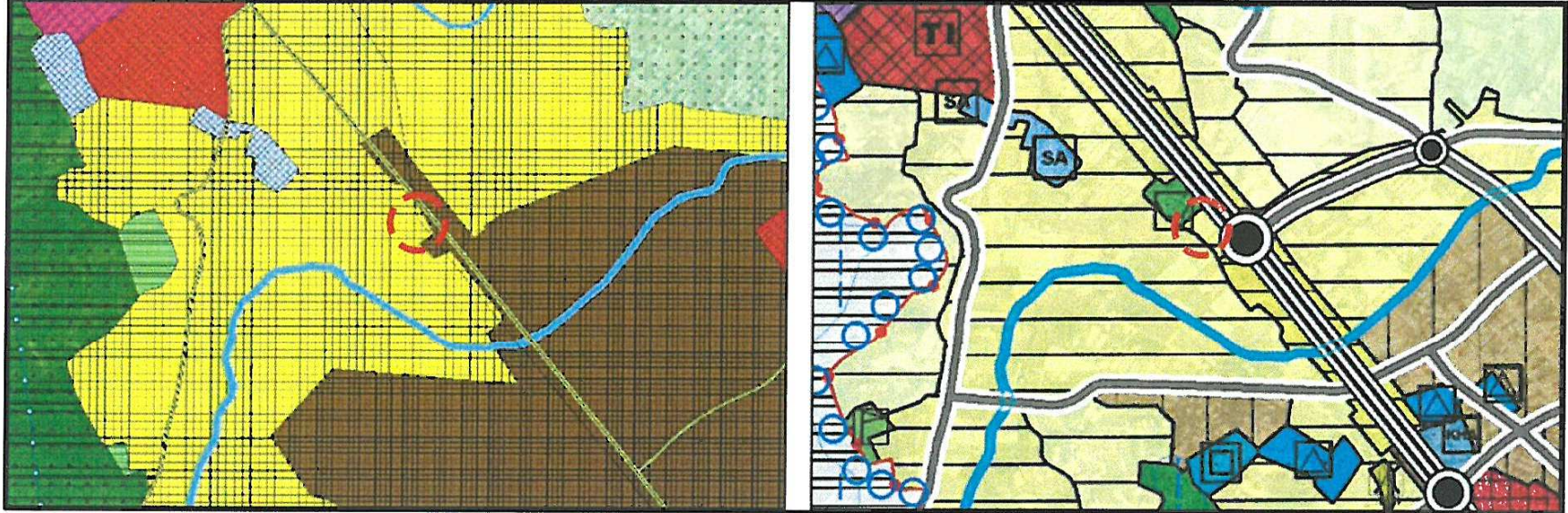




Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

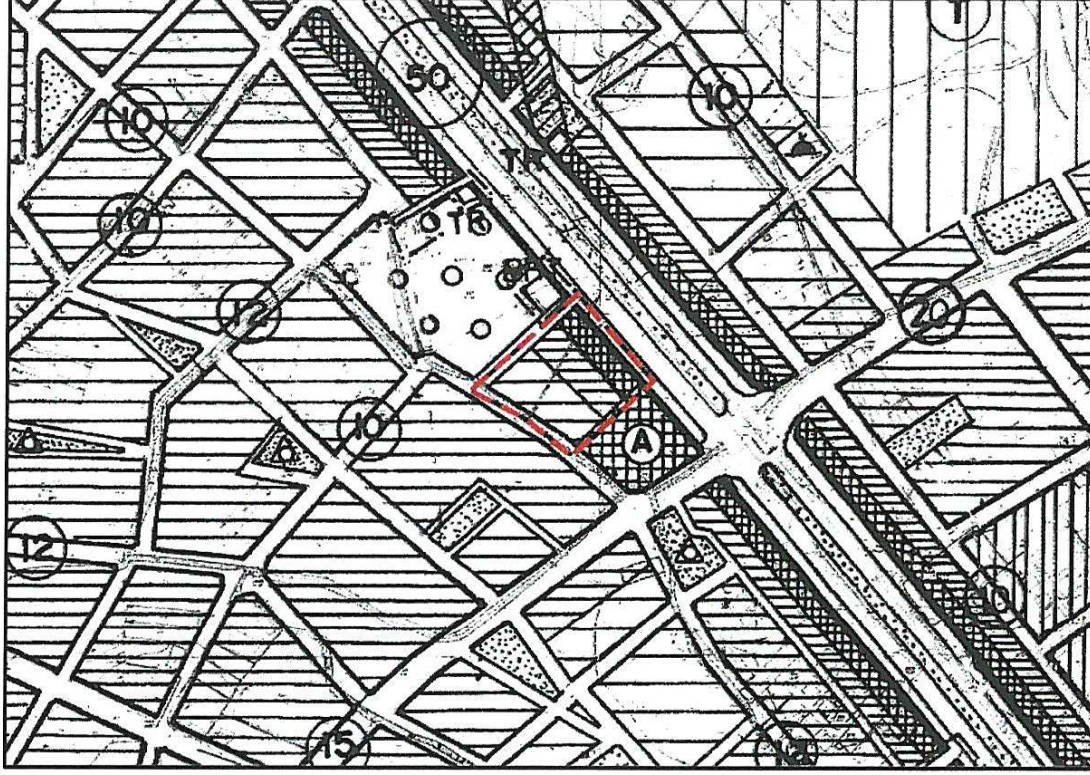
Taşınmaz, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onanlı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel gelişme alanı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onanlı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise orta yoğunluklu gelişme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



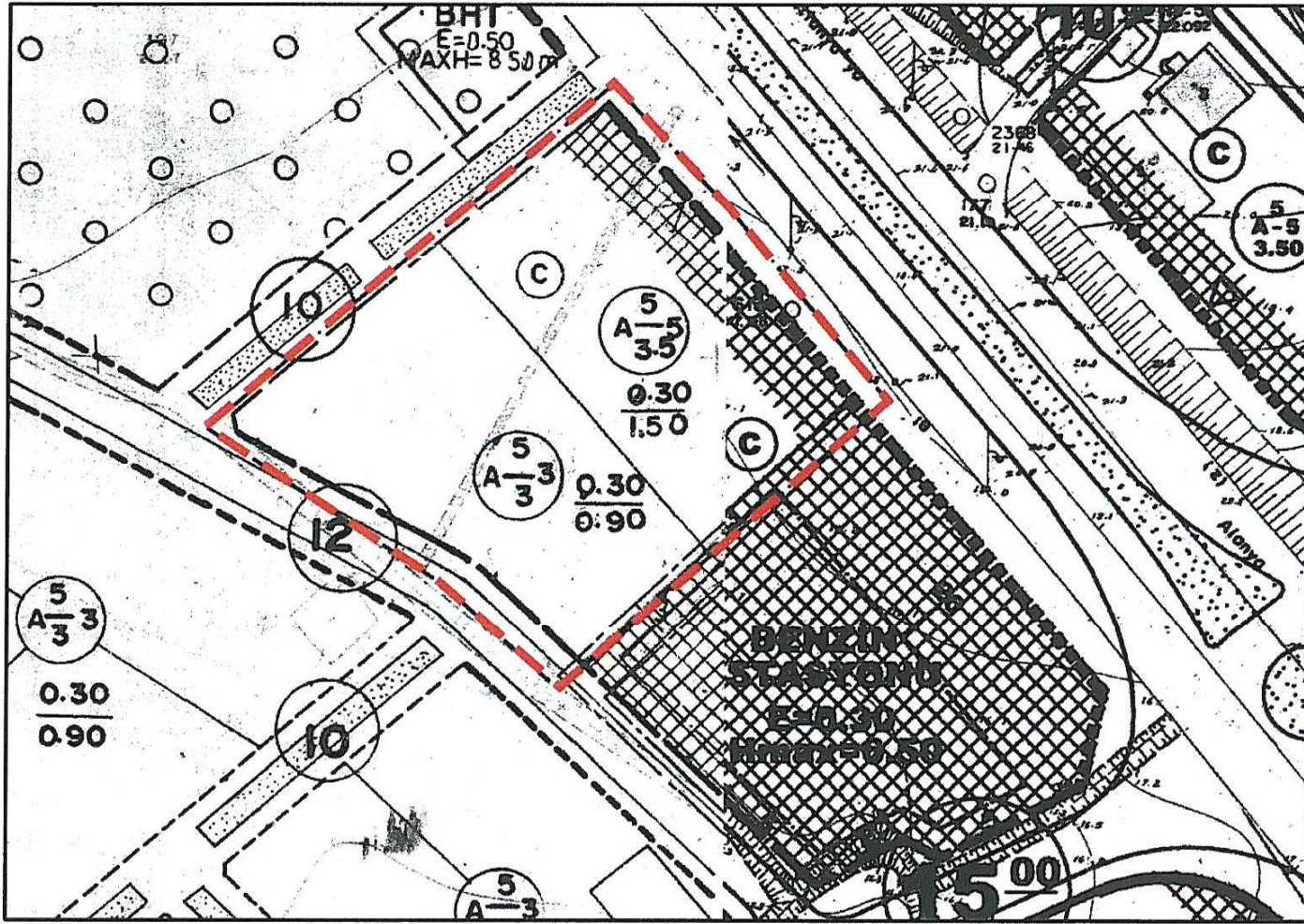
Şekil 3: Plan Değişikliğine konu alanın 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Yürürlükte olan 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 planlıdır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında ise "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

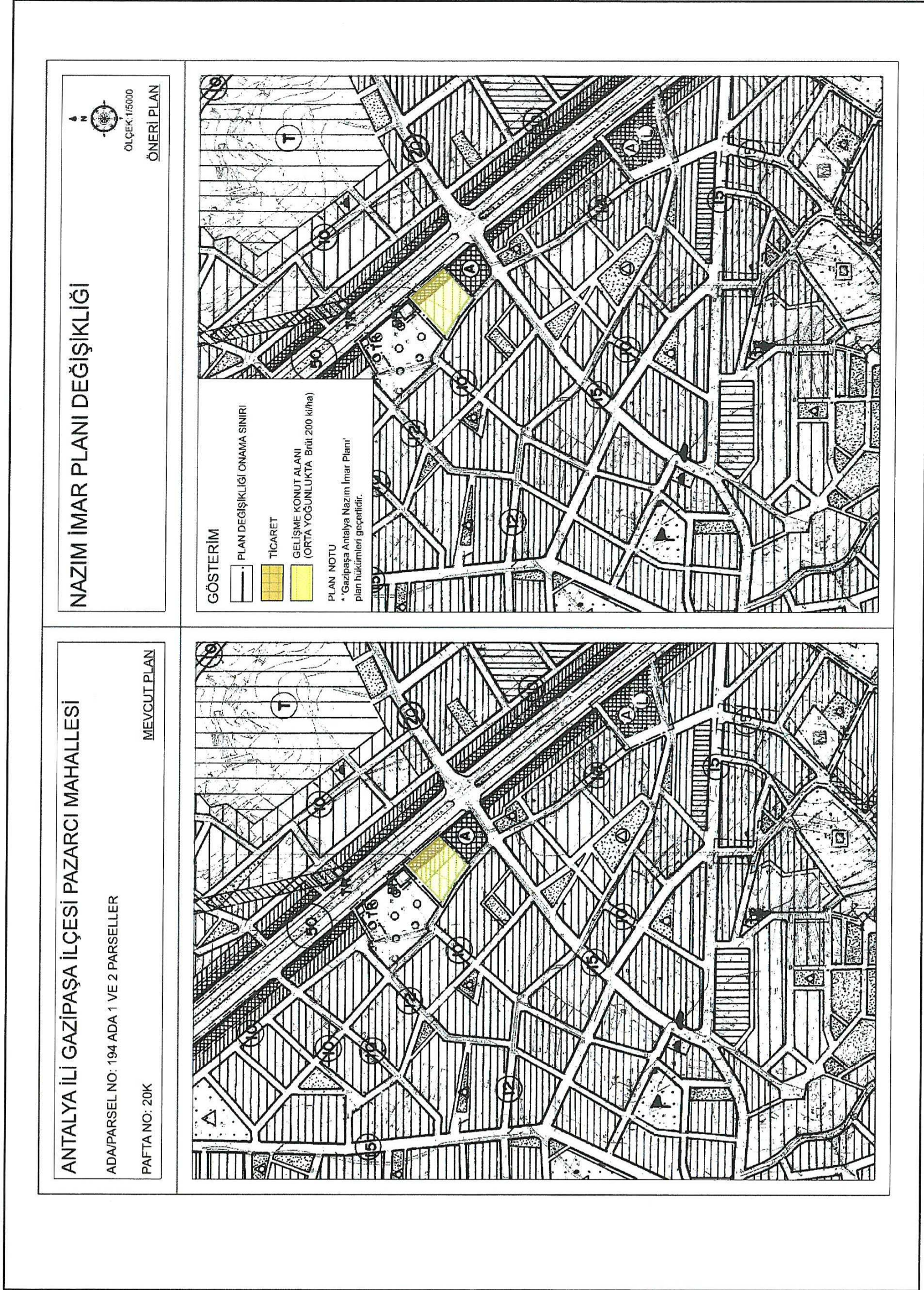
Plan değişikliğine konu taşınmazlar üzerinde nazım imar planı kararlarına göre yüksek ve orta yoğunluklu olmak üzere iki farklı yoğunluk kararı, uygulama imar planında ise 1.50 ve 0.90 emsal ile 3 ve 5 kat şeklinde farklı yapılaşma kararları bulunmaktadır. Plan kararlarındaki bu farklılıklar uygulama 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 yapılabilmektedir. 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 hedeflenmektedir.



5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Önerilen 1/5.000 ölçekli plan değişikliği ile taşınmazları kapsayan alanda karayolu boyunca önerilmiş olan ticaret alanı kararı korunmuş, yüksek ve orta yoğun gelişme konut alanı kararı ise yürürlükteki nazım plana ait brüt yoğunluk hesapları ve bu doğrultuda uygulama imar planında belirlenen emsal (KAKS) kararlarına uygun olarak orta yoğunluklu gelişme konut alanı (200 kişi/ha) olarak değiştirilmiştir. 1/5.000 ölçekli nazım imar planında yapılan bu değişiklik ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planında karayolu boyunca 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 değiştirilmesi amaçlanmıştır.





Şekil 6. Mevcut ve öneri nazım imar planı değişikliği