



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.01.2020

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 83. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	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 değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	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 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

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumbur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

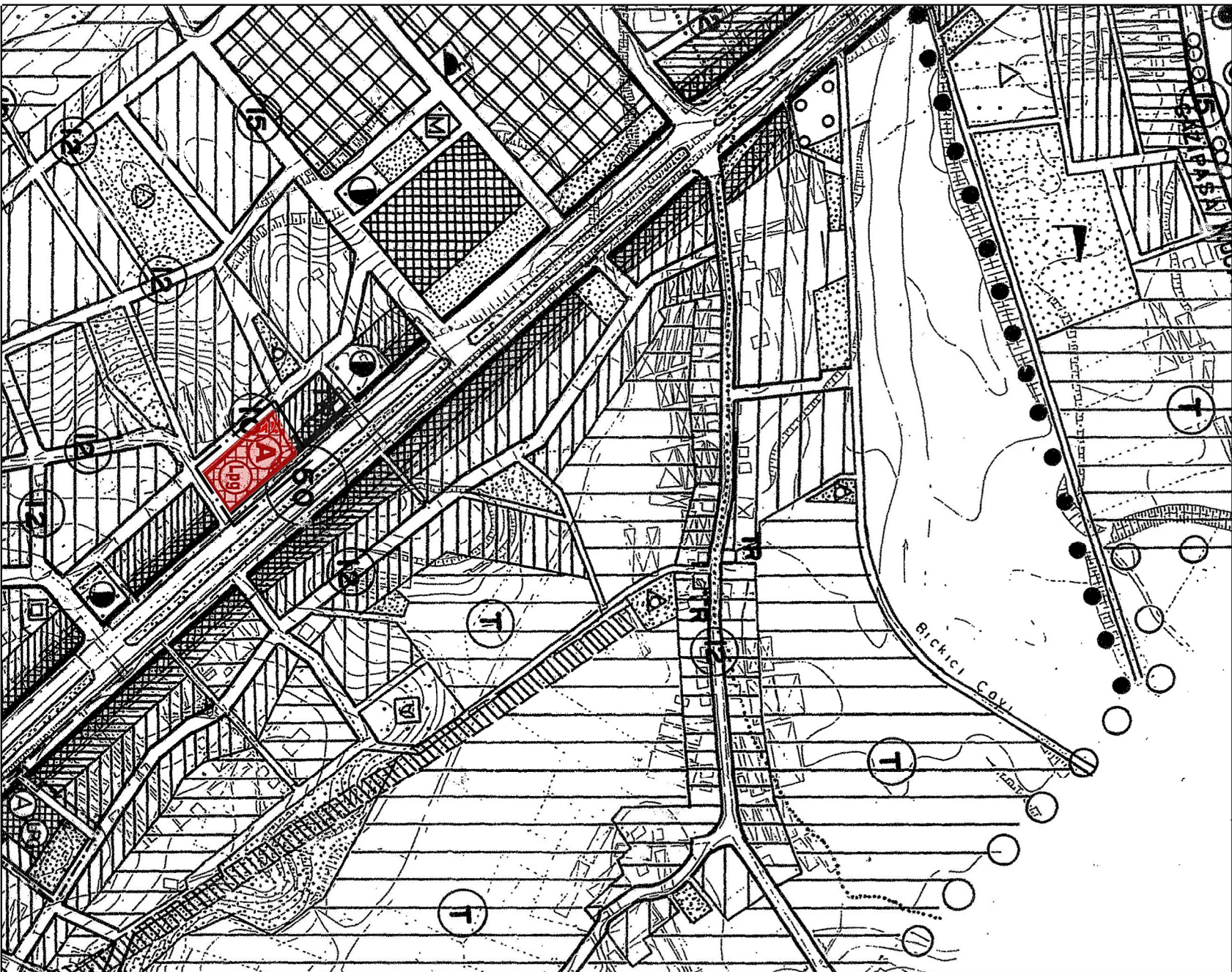
Adem ER
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ BEYOBASI MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 118 ADA 1 PARSEL

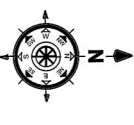
PAFTA NO: 21K

MEVCUT PLAN



NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5000



ÖNERİ PLAN

GÖSTERİM

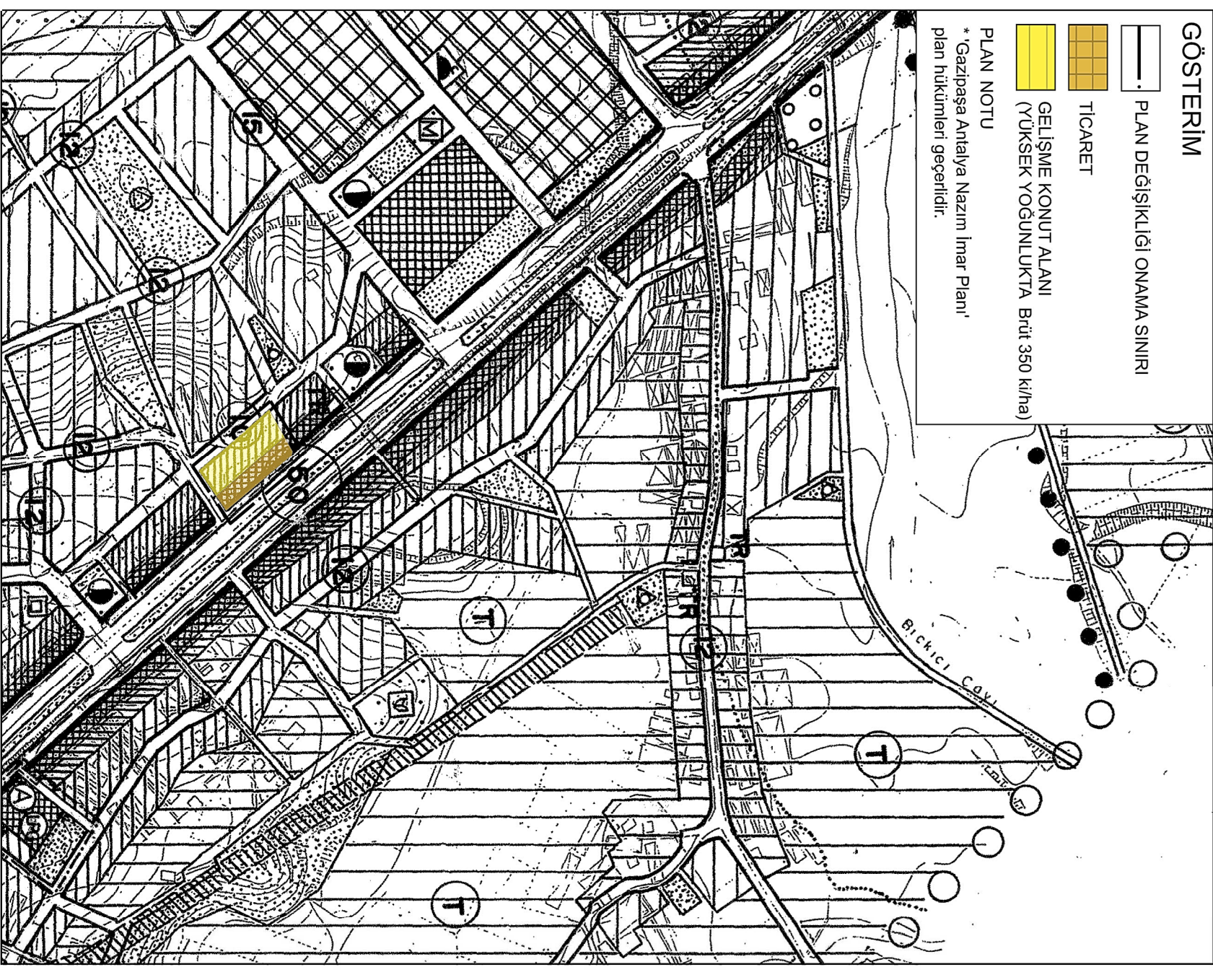
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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

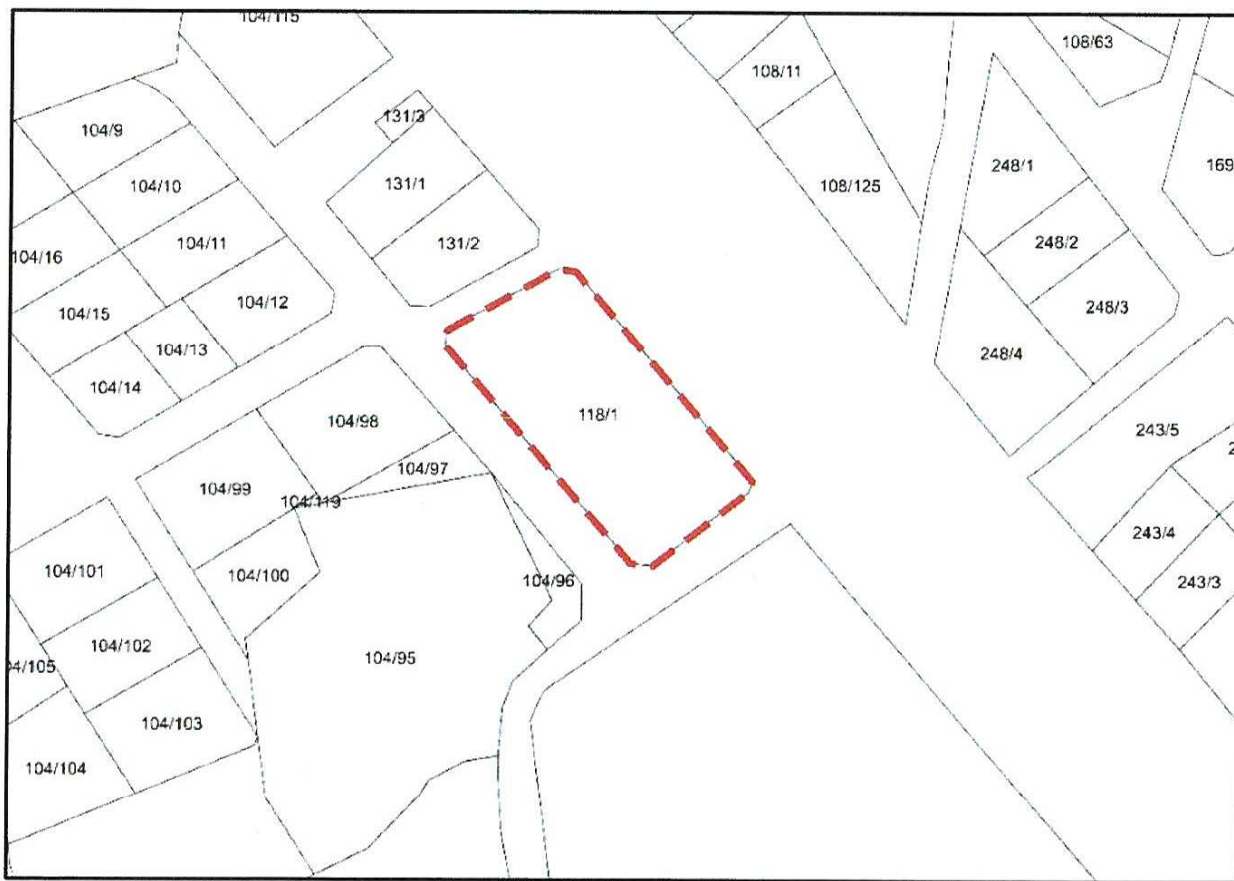
Nazım imar planı değişikliği teklifi; Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Beyobası Mahallesi sınırları içerisinde, 21K no.lu 1/5000 ölçekli halihazır paftası üzerinde yer alan, tapuda 118 ada 1 parsel numarası ile tescilli 2.601,42 m² yüz ölçümlü arsa vasıflı taşınmazı kapsamaktadır. Değişiklik teklifine konu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

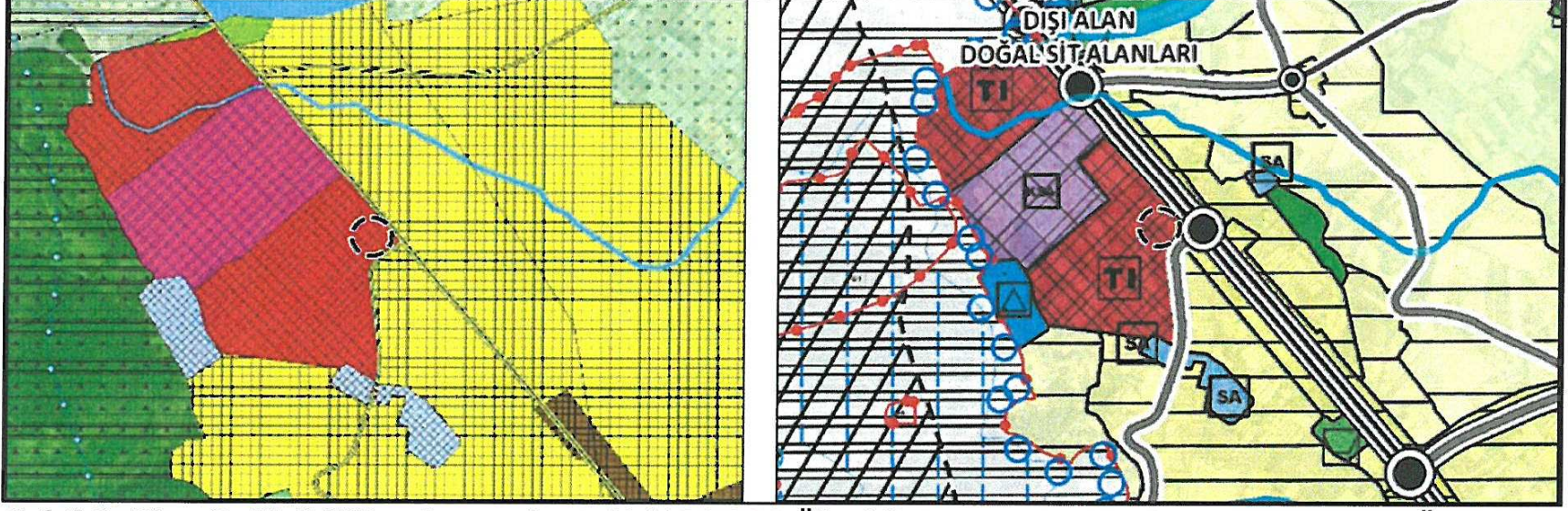


Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki



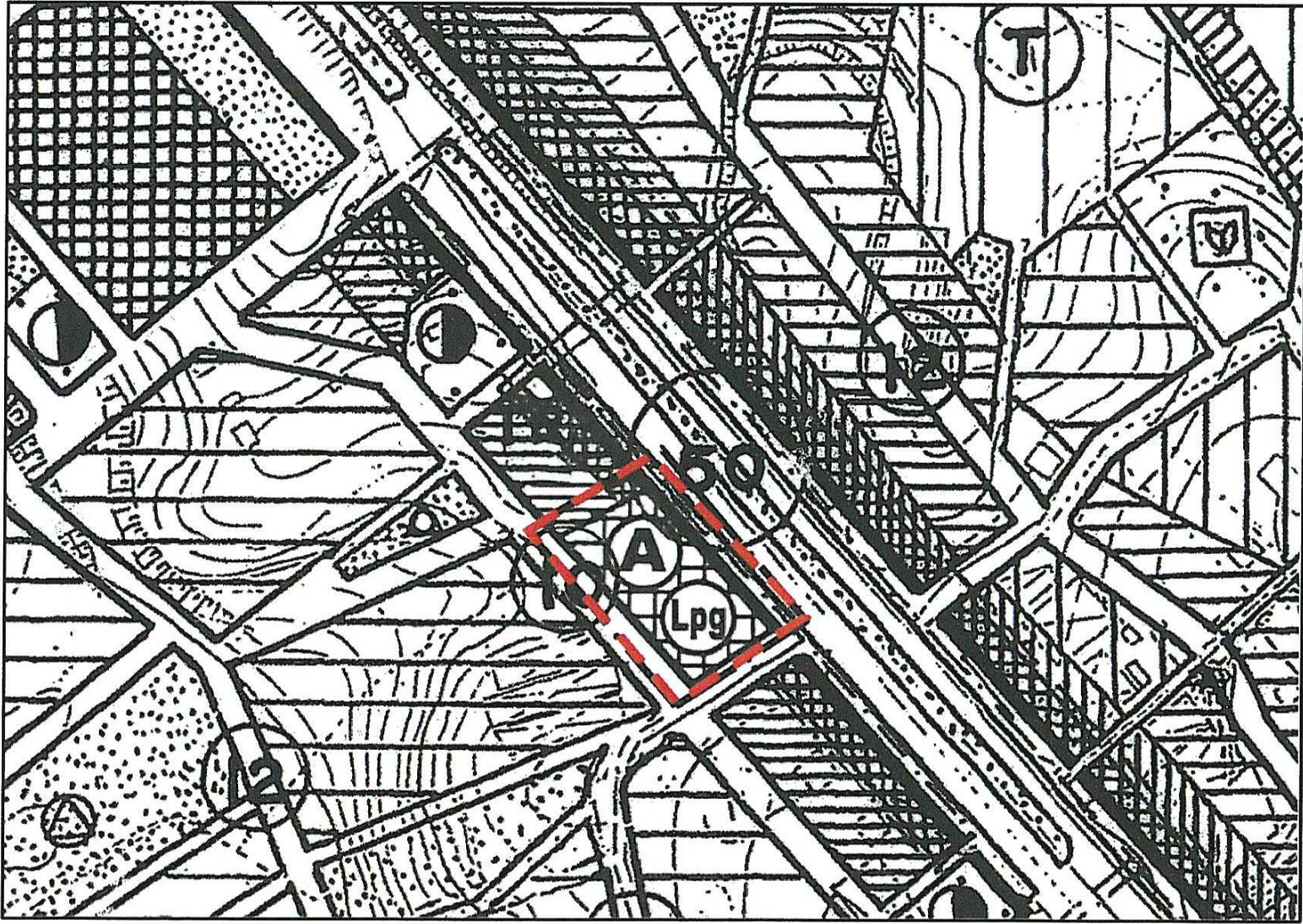
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

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.



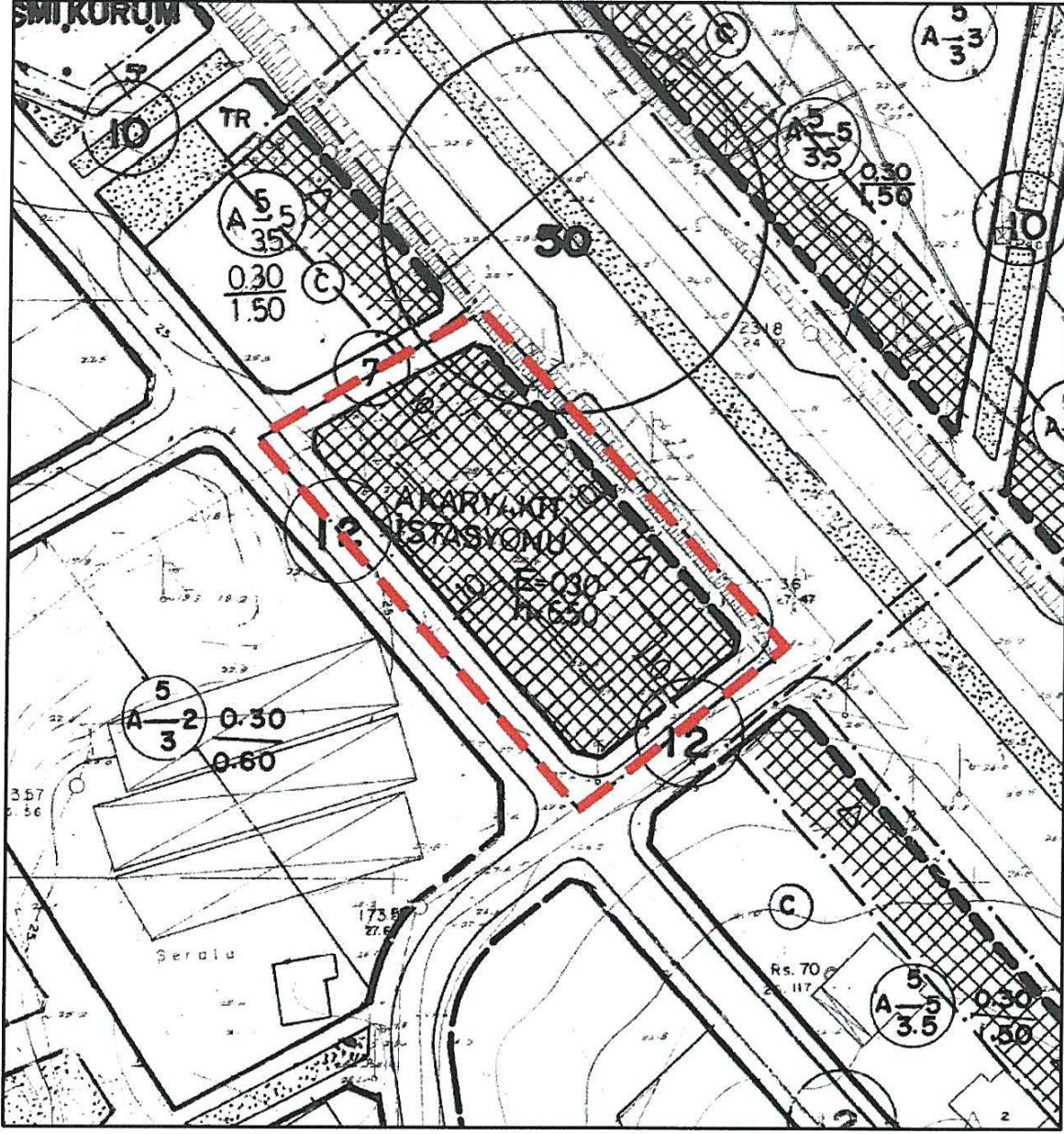
Şekil 3: Plan Değişikliğine konu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

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

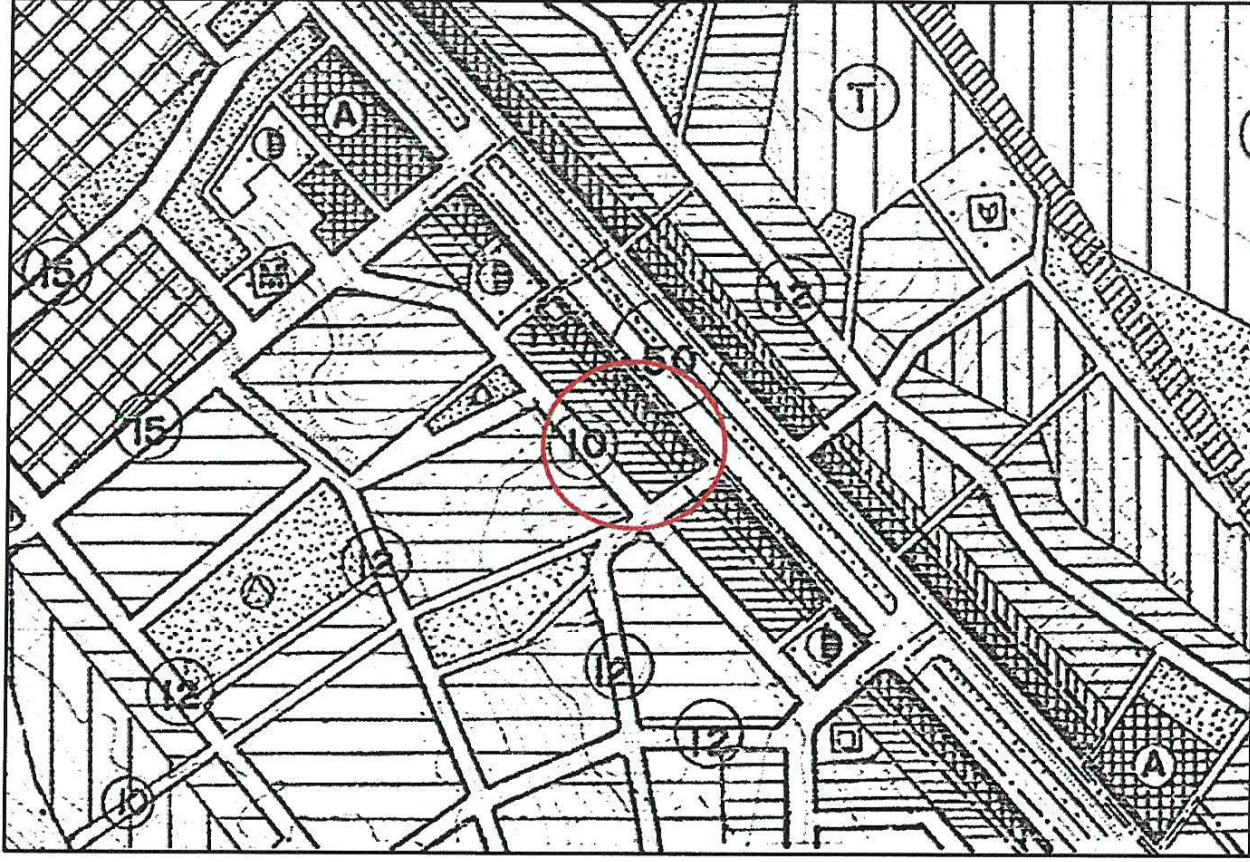
4. PLAN AMAÇ VE KAPSAMI

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 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 anlaşılmalı 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 yol boyu ticaret alanı ve yüksek yoğunluklu gelişme konut alanı olarak değiştirilmiş, yapılaşma koşulları 0.30/1.50 TAKS/KAKS oranlarıyla ayırık 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 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

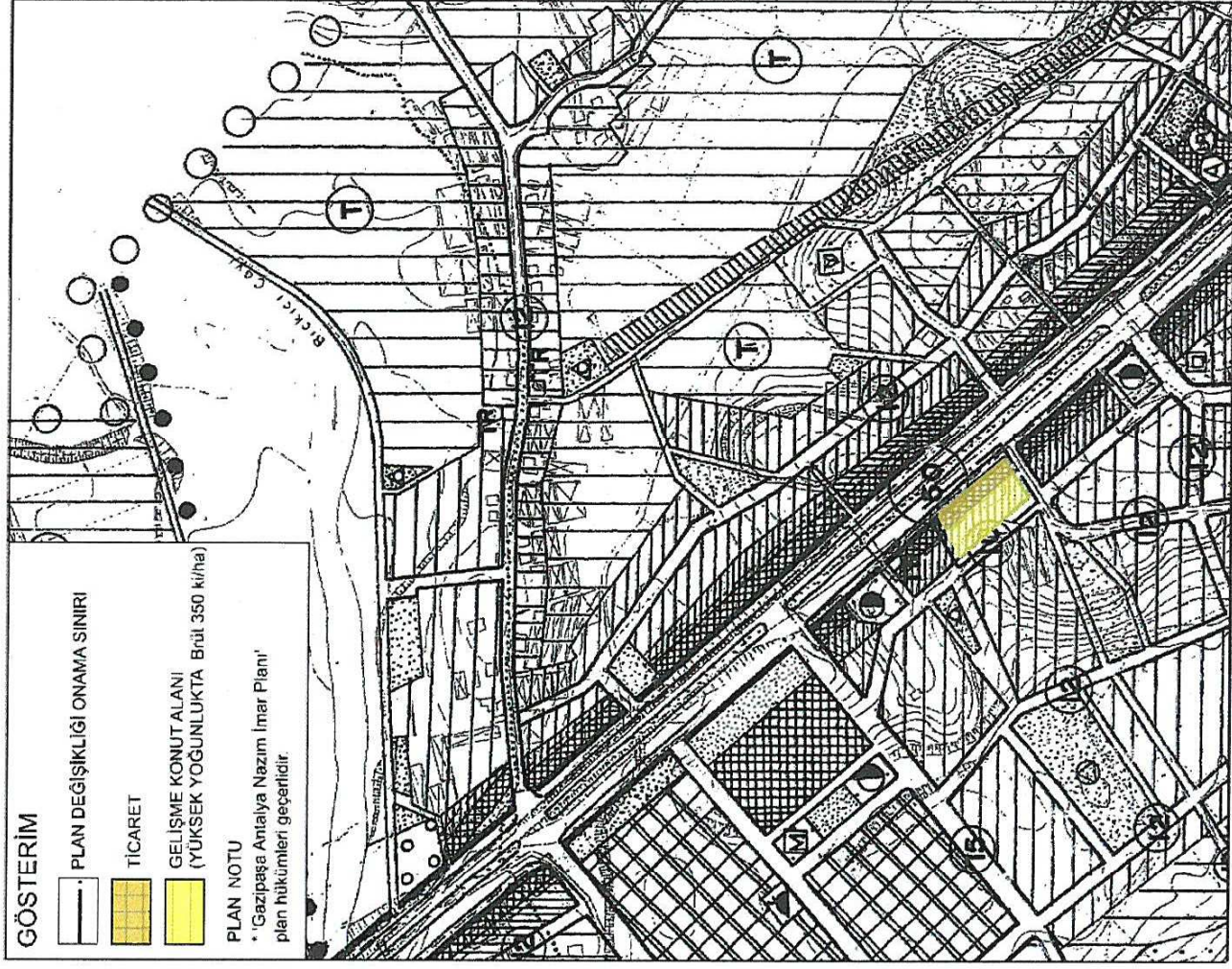
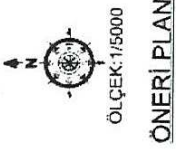
Parselin yukarıda izah edilen planlama geçmişi incelendiğinde, taşınmaz üzerinde önce konut ve ticaret alanından akaryakıt alanına, sonra akaryakıt alanından konut, ticaret ve park alanına ve son olarak da konut, ticaret ve park alanından yeniden akaryakıt tesis alanına dönüştürülmek suretiyle 3 kez 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.

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

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



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

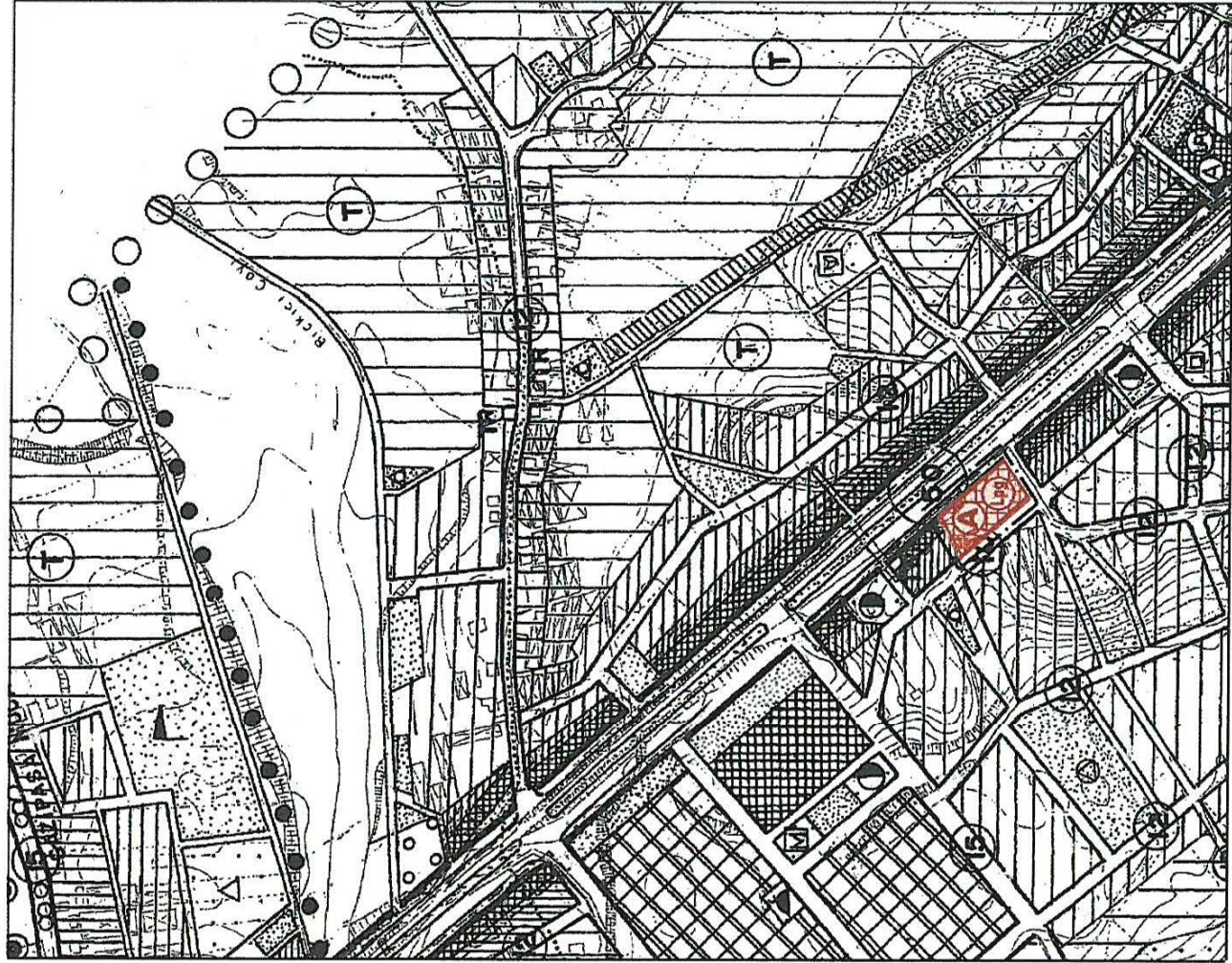


ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ BEYOBAŞI MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 118 ADA 1 PARSEL

PAFTA NO: 21K

MEVCUT PLAN



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.Ayranç / ANKARA
Tel: (0312) 426 83 29 - 467 64 00
e-mail: planevi@planevi.com.tr
Mühür V.D.: 730 004 2218
Ticaret Sicil No: 82758

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



İDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

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