



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 110. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Gazipaşa Belediye Meclisinin 02.12.2019 tarih ve 103 sayılı kararı ile uygun bulunan, Beyobası Mahallesi 108 ada 25 parselin yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Gazipaşa Belediye Meclisinin 02.12.2019 tarih ve 103 sayılı kararı ile uygun bulunan, Beyobası Mahallesi 108 ada 25 parselin yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca 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

Sıdika 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

Toplantıya Katılmadı.

Karar No : 103

Karar Tarihi : 02.12.2019

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, Nebiye UYSAL, Onur DEMİR, Hasan CAN,
Muzaffer ŞİRİN, Barış SARITAŞ, Şevki ÇAĞLAYAN, Mehmet YILMAZ, Adem ULUDAĞ,
Serkan ÖZKURT, Mehmet Ali KALAYCI, Yalçın ÖZDEMİR, Cümhur UĞUR
(Mehmet YILMAZ, Şevket ÇAĞLAYAN, Zafer TAN toplantıya iştirak etmedi.)

Gazipaşa Belediye Meclisi, 2019 ARALIK 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 09.04.2019 tarih ve 035 sayılı Belediye Meclis kararı gereğince 02.12.2019 Pazartesi günü saat 14.00'da 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 .

İMAR KOMİSYONU RAPORUNUN GÖRÜŞÜLMESİ :

Abdulkadir TUNCER ve Ali TAŞAR'ın İlçemiz Beyobası Mahallesi 108 ada 25 nolu parselin toplam inşaat alanı sabit kalmak kaydıyla TAKS sınırlamasının kaldırılmasına yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği İmar Komisyonunun 04.11.2019 tarihli toplantısında görüşülmüş olup; İlçemiz Beyobası Mahallesi 108 ada 25 nolu parsel sahiplerinin toplam alanı sabit kalmak kaydı ile TAKS sınırlamasının kaldırılmasına yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği taleplerinin, parselin konum itibarıyla ticaret faaliyetlerinin yoğun olarak yürütüldüğü, sanayi alanının hemen karşılığında yer alıyor olması sebebiyle toplam inşaat alanı değişmeden Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği gereği TAKS'in %40'ı aşmaması kaydı ile kabulüne karar verildiği anlaşılmıştır.

Konunun Belediye Meclis Toplantısında Görüşülmesi Sonucunda; İlçemiz Beyobası Mahallesi 108 ada 25 nolu Parseli kapsayan alanda yapılan 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı değişikliğinin toplam inşaat alanı değişmeden Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği gereği TAKS'in %40'ı aşmaması kaydı ile 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b ve 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18/c maddesi gereğince kabulüne ve onanmasına, karar suretinin ekli tadilat dosyasıyla birlikte İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne tevdiine katılanların oybirliğiyle karar verildi .

Mehmetali YILMAZ
Belediye Başkanı

Cumhur UĞUR
Meclis Katibi

Muzaffer ŞİRİN
Yedek Meclis Katibi

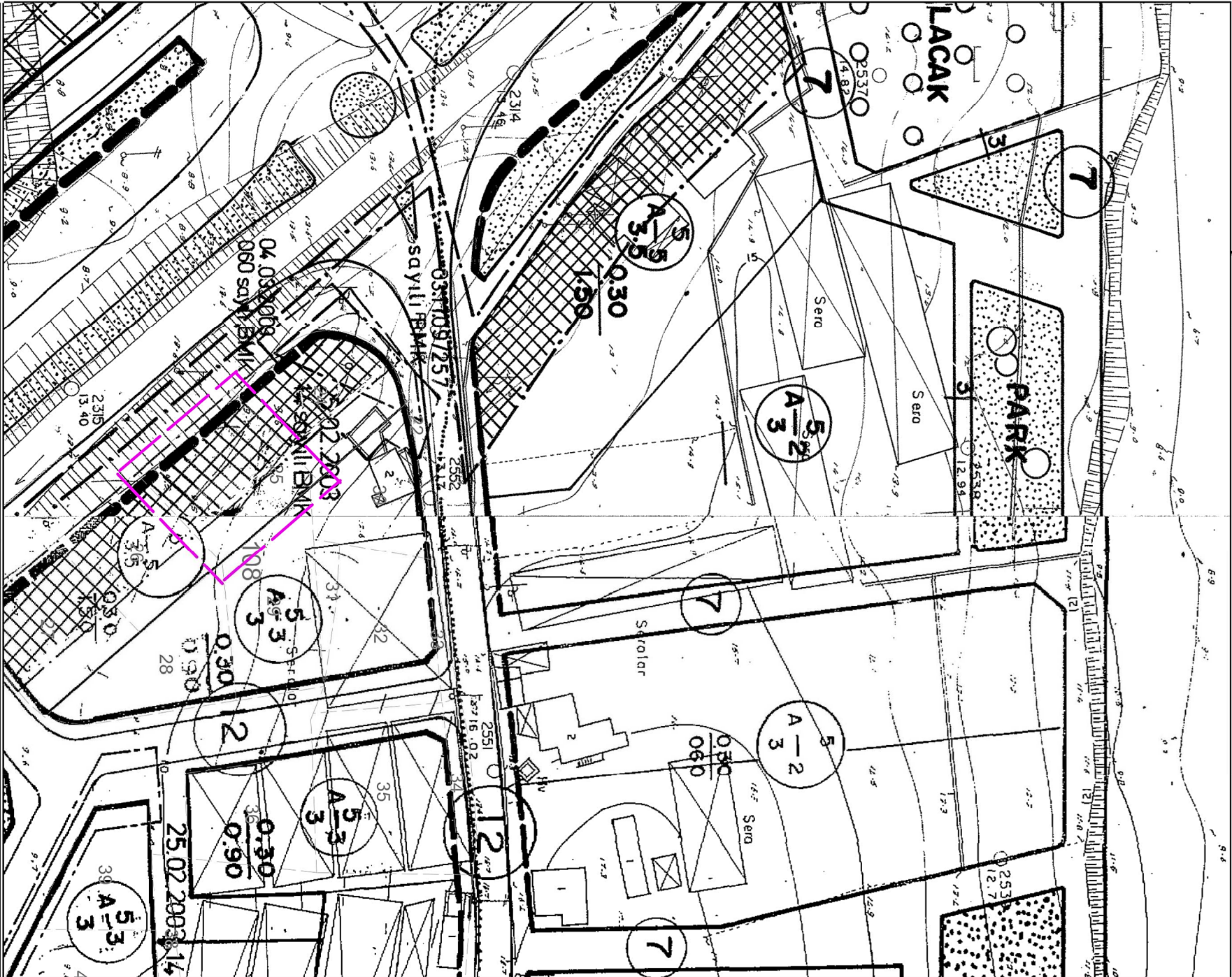
İmar

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ BEYOBASI MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO:108 ADA 25 PARSEL

PAFTA NO:21K-IVB, 21K-III A

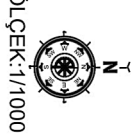
MEVCUT PLAN



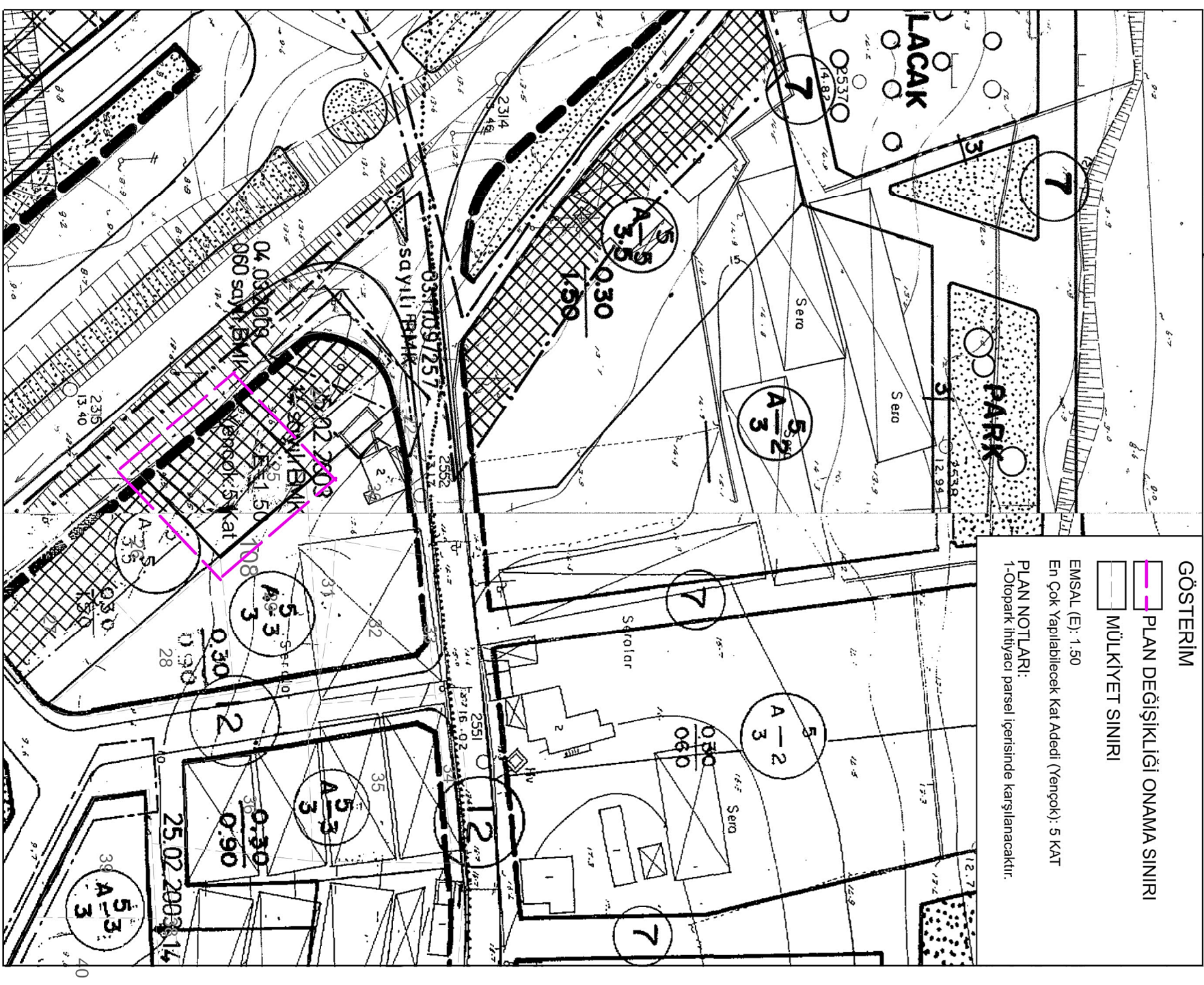
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Açıklama:
Parselde nitelikli ticaret birimleri yapılabilmek için inşaat alanı artırılmamak
konusuyla TAKS'in kaldırılması istenilmektedir.

ÖNERİ PLAN



ÖLÇEK:1/1000



ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ BEYOBASI MAHALLESİ
108 ADA 25 PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

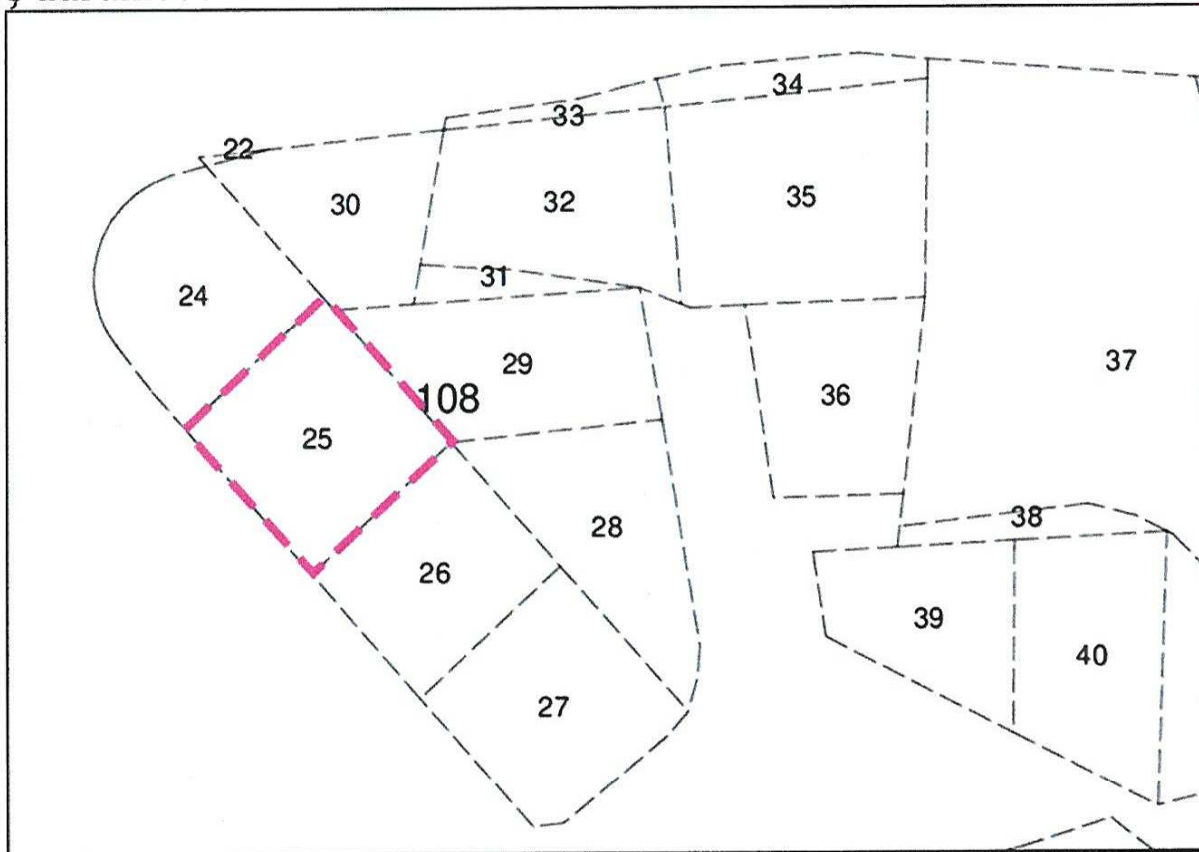
Uygulama imar planı değişikliği teklifi; Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Beyobası Mahallesi sınırları içerisinde, 21K-3A ve 21K-4B no.lu 1/1000 ölçekli halihazır paftası üzerinde yer alan, tapuda 108 da 25 parsel numarası ile tescilli 567,56 m² yüz ölçümlü arsa vasıflı taşınmazı kapsamaktadır. Değişiklik teklifine konu parsel D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu üzerinde, Gazipaşa Küçük Sanayi Sitesi'nin kuzey kesiminde yer almaktadır.



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

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Uygulama imar planı değişiklik teklifine konu taşınmazın içinde bulunduğu yapı adasında imar uygulaması büyük oranda tamamlanmış olup taşınmaz arsa vasfını almıştır. Parsel hâlihazırda boş durumdadır.



Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

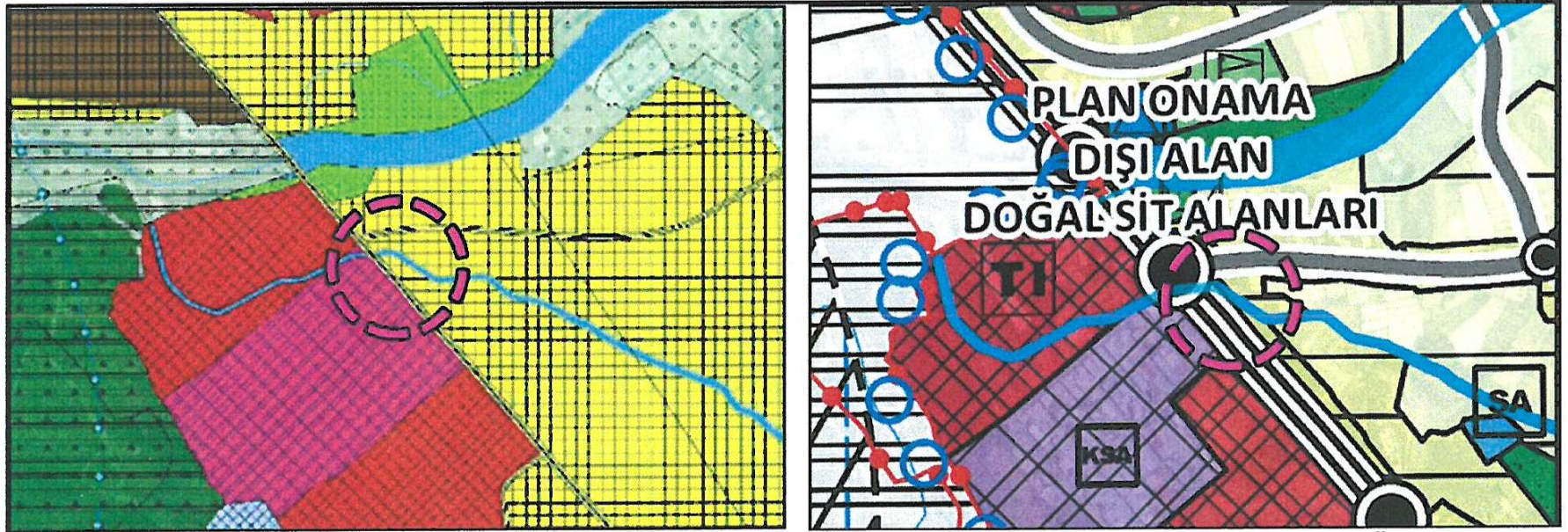


3. PLAN AMAÇ VE KAPSAMI

Gazipaşa İlçesi coğrafi açıdan Toros Dağları ile Akdeniz arasında konuşlanmış bir yerleşim birimidir. Beyobası Mahallesi, ilçenin batı sınırında İstiklal Mahallesi ile Kahyalar Mahallesi arasında bulunmaktadır. D-400 Antalya-Mersin Devlet Karayolu mahallenin içerisinden geçmektedir. Ayrıca batı komşusu olan Kahyalar Mahallesi'nde Gazipaşa Havalimanı bulunmaktadır. 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 gibi kullanılıyor olması, havalimanının etkileri, Gazipaşa Küçük Sanayi Sitesi'nin etkileri ve uygulanmakta olan imar planında ticari yapılaşmalara izin veriliyor olması nedeniyle Beyobası Mahallesi sınırları içerisinde ve özellikle karayolundan cephe alan taşınmazlarda ticari amaçlı yapılaşma talepleri oluşmaktadır. D-400 Devlet Karayolu gerek transit geçiş yapan araçlar tarafından, gerekse şehir içi trafiğinde yoğun olarak kullanıldığından yol üzerinde sıklıkla gürültü ve egzoz kirliliği yaşanmaktadır. Bu durum konut kullanım taleplerinin azalmasına, aksine ticaret kullanım taleplerinin artmasına neden olmaktadır. Plan değişikliği 108 ada 25 parseli kapsamakta olup yukarıda izah edilen gerekçelere bağlı olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. maddesinin 6. bendi kapsamında, zemindeki ticaret kullanımının artırılması için plan üzerinde belirlenmiş olan TAKS kısıtlaması kaldırılarak yönetmeliğe göre işlem tesis edilmesi amaçlanmaktadır.

4. ONAYLI PLAN KARARLARI

Taşınmaz, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onanlı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel gelişme yerleşme alanı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onanlı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise orta yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlıdır.



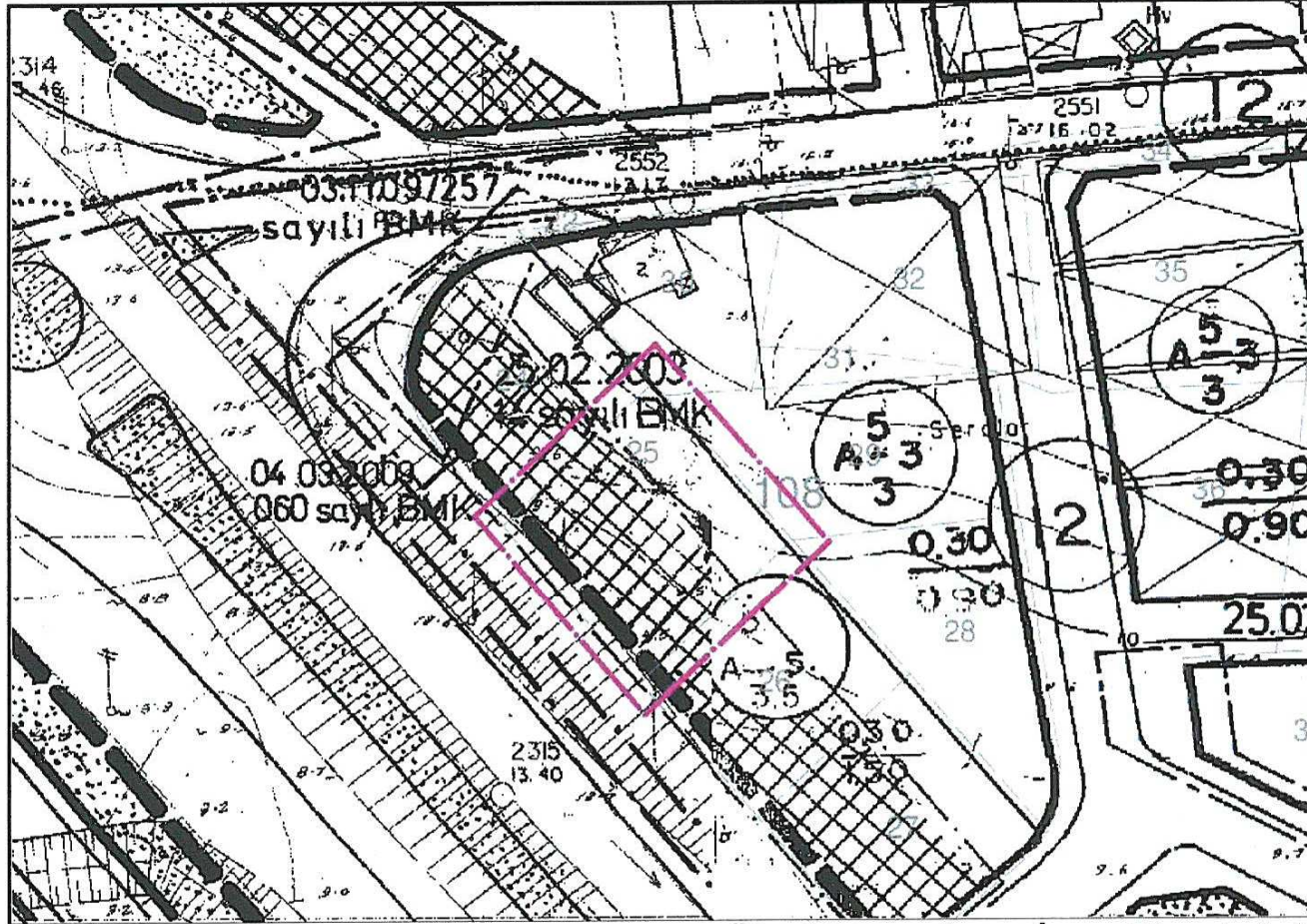
Şekil 3: Plan Değişikliğine konu alanın 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Plan değişikliği teklifine konu 108 ada 25 no.lu taşınmaz yürürlükte olan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında konut+ticaret alanı olarak planlanmış olup yapılaşma koşulları TAKS:0.30, KAKS:1.50 olmak üzere ayrık nizam 5 kat olarak belirlenmiştir. Taşınmaz, güneyinde yer alan 50 m genişliğindeki karayolundan cephe almaktadır.





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

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Önerilen plan değişikliği teklifi 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği gerektirmediğinden, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Önerilen uygulama imar planı değişikliğiyle yukarıda izah edilen gerekçeler doğrultusunda plan üzerinde 0.30 olarak belirlenmiş olan TAKS ve 1.50 olarak belirlenmiş olan KAKS oranları kaldırılarak, Emsal (E) belirtilmiştir. Onaylı plandan gelen 1.50 KAKS oranı ile önerilen Emsal oranı aynı olduğundan inşaat alanı artışı oluşmamıştır. Buna ilave olarak plan üzerindeki Ayrık Nizam, 5 kat olmak üzere yoldan 5 m, komşu parselden 3,5 m olan gösterim kaldırılarak Yençok 5 kat olarak ifade edilmiştir. Söz konusu düzenlemede ile 5 kat olan yapı yüksekliği korunmuş, diğer hususlarda yönetmelik hükümleri geçerli olacağından yapı nizamı, yan bahçe mesafesi ve ön bahçe mesafesinde değişikliğe gidilmemiştir. Ayrıca oluşacak ilave ticaret alanı kullanım hakkı nedeniyle otopark ihtiyacının parsel içerisinde karşılanacağı hükmü plan notu olarak eklenmiştir.



ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ BEYOBAŞI MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO:108 ADA 25 PARSEL

PAFTA NO:21K-IVB, 21K-III/A

MEVCUT PLAN

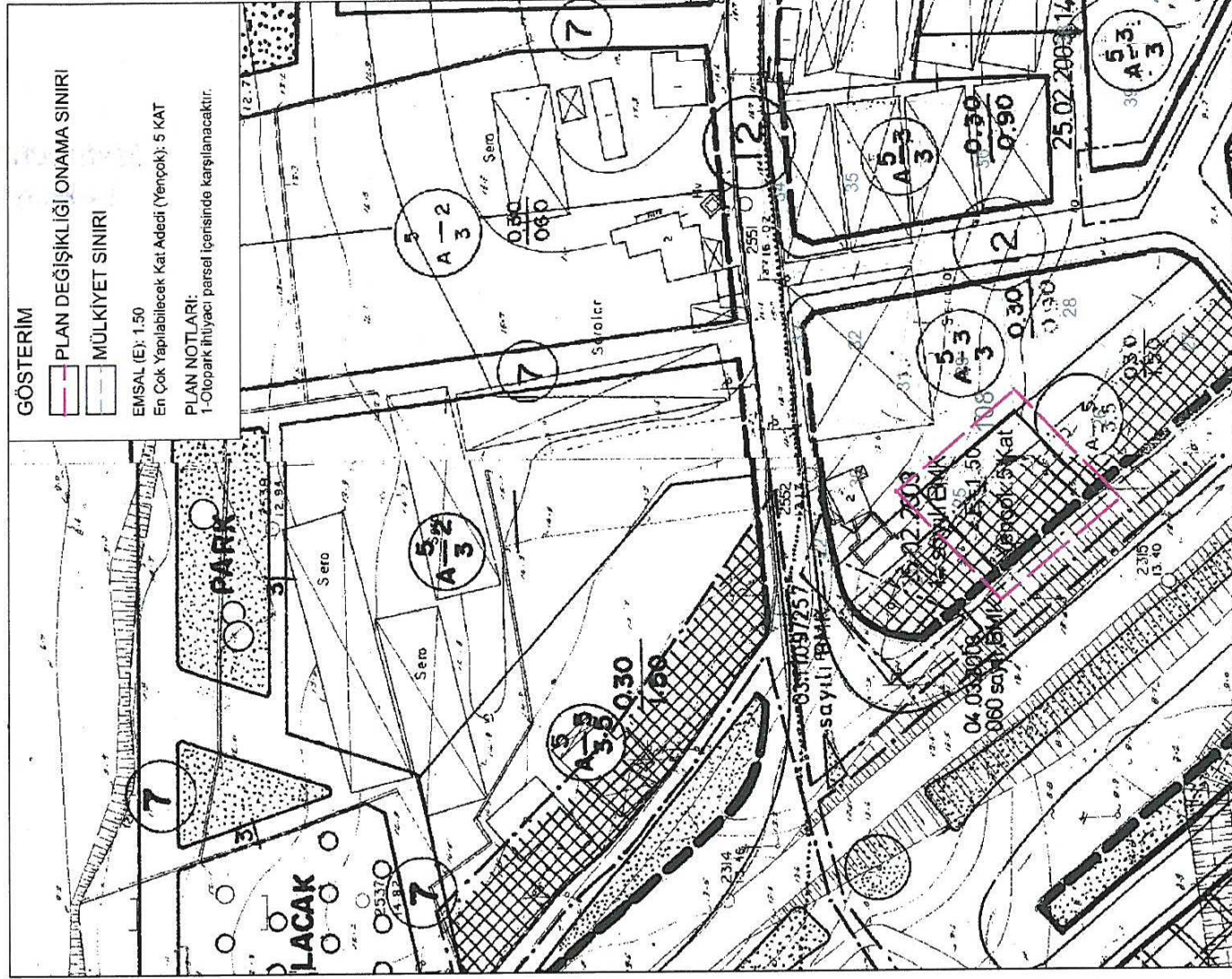


UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Açıklama:

Parselde nitelikli ticaret birimleri yapabilmek için inşaat alanı arttırmamak koşuluyla TAKS'in kaldırılması istenilmektedir.

ÖLÇEK:1/1000
ÖNERİ PLAN



Şekil 6. Mevcut ve öneri uygulama imar planı değişikliği



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

Dr. Oytun Eylem DOĞMUS
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