



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:28.12.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	GAZİPAŞA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.12.2020 tarihli toplantısında gündemin 91. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Gazipaşa Belediye Meclisinin 04.11.2020 tarih ve 071 sayılı kararı ile uygun bulunan, Gazipaşa Mahallesi, 1548 Ada 1 ila 10 parsellerin bulunduğu alanda yapılmakta olan parselasyon planına uygun olarak yeniden düzenlenerek, ada içerisinde kademe hattı oluşturulması, ada kullanım kararının TİCK olarak belirlenmesi, plan gösteriminin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun şekilde düzenlenmesi
KOMİSYON RAPORU:	Gazipaşa Belediye Meclisinin 04.11.2020 tarih ve 071 sayılı kararı ile uygun bulunan, Gazipaşa Mahallesi, 1548 Ada 1 ila 10 parsellerin bulunduğu alanda yapılmakta olan parselasyon planına uygun olarak yeniden düzenlenerek, ada içerisinde kademe hattı oluşturulması, ada kullanım kararının TİCK olarak belirlenmesi, plan gösteriminin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun şekilde düzenlenmesine 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

Toplantıya Katılmadı:

Sıdika 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

Karar Tarihi : 04.11.2020

Karar No :071

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 katılmadı.)
---	--

Gazipaşa Belediye Meclisi, 2020 KASIM Ayı toplantısının I. Birleşiminin II. 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 04.11.2020 Çarşamba günü saat 14.30'da 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 İstiklal Mahallesi 1548 Ada 1 Ve 10 Nolu Parsellerin Bulunduğu Alanda
Yapılmakta Olan Parselasyon Planına Uygun Olarak Hazırlanan
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği :**

Belediye Meclisinin 04.11.2020 tarih ve 068 sayılı Meclis kararı ile İmar Komisyonuna havale edilen; İlçemiz İstiklal Mahallesi 1548 ada 1 ile 10 nolu parsellerin bulunduğu alanda yapılmakta olan parselasyon planına uygun olarak düzenlenmiş olun 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği İmar komisyonunun 04.11.2020 tarihli toplantısında görüşülmüş olup, uygun bulunduğu anlaşılmıştır.

Konunun Belediye Meclis Toplantısında Görüşülmesi Sonucunda; İlçemiz İstiklal Mahallesi 1548 ada 1 ile 10 nolu parsellerin bulunduğu alanda yapılmakta olan parselasyon planına uygun olarak düzenlenmiş olun 20L-IV-a nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin 3194 Sayılı İmar Kanunun 8/b ve 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18/c maddesi gereğince kabulüne ve onanmasına, karar suretinin gereği için ekli dosyasıyla birlikte İmar Ve Şehircilik Müdürlüğüne tevdiine katılanların oybirliğiyle karar verildi .


Mehmetali YILMAZ
Belediye Başkanı

Cumhur UĞUR
Meclis Katibi

Mehmet YILMAZ
Meclis Katibi

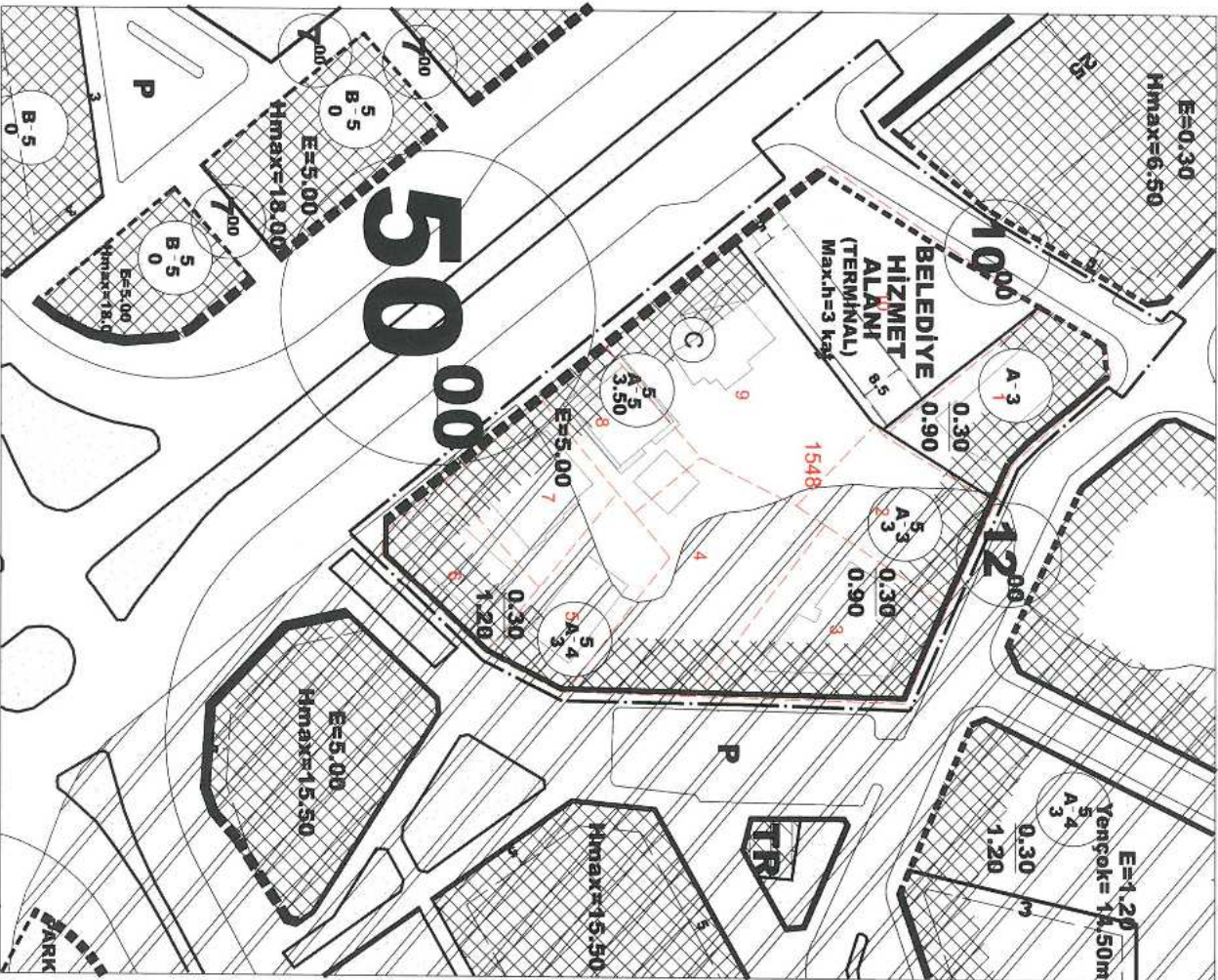
Gazipaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Haldı ASLAN İmar ve Şehircilik Müd.
Mehmet BAYRU Mimar
Mevlân OKTAY Şehir Plancısı
Serhat GÖNMEZ Mimar
Özlem TEPE Harita Teknikeri
Genül BOZKURT Şoför
İsmail ŞAHİNER Harita Teknisyeni
Pelin ŞANLI Makine Müh.
Mustafa TURAL Harita Müh.
Kasım ÖZGÖRÜ Numaratör/Görevlisi

06.11.2020

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ İSTİKLAL MAHALLESİ

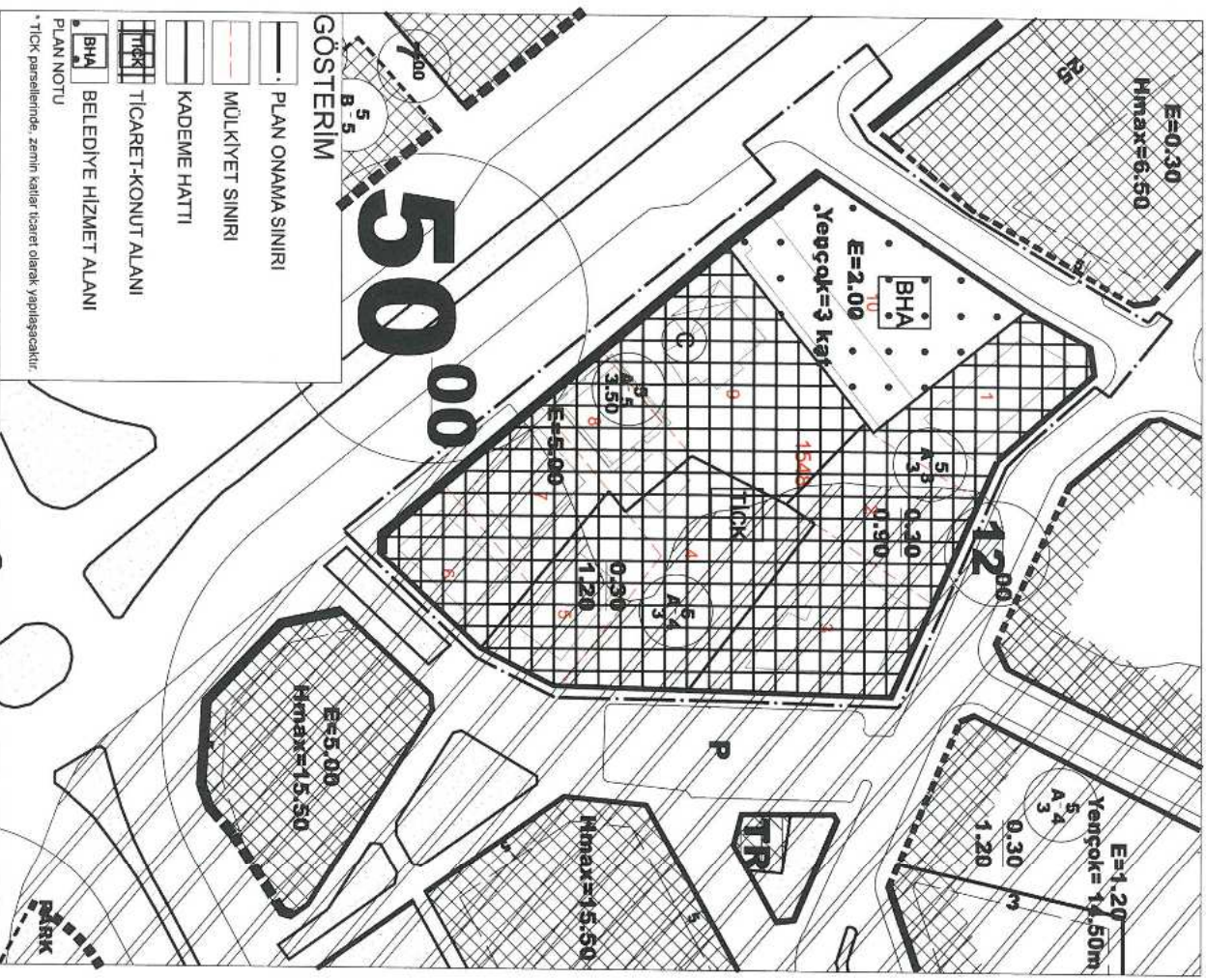
ADA/PARSEL NO: 1548 ADA
3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDE UYGULAMASINA ESAS
PAFTA NO: 20L-IV-a

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000
ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ İSTİKLAL MAHALLESİ
1548 ADA UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

Uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, İstiklal Mahallesi sınırları içerisinde, 20L-IV-a no.lu 1/1000 ölçekli hâlihazır paftası üzerinde yer alan, yaklaşık 0,85 ha yüz ölçümlü 1548 adanın tamamını kapsamaktadır. Gazipaşa Otogarı'nı da içine alan 1548 no.lu yapı adası, D-400 Antalya-Mersin (Akdeniz Sahil Yolu) Karayolu kuzeyinde konumlanmıştır.



Şekil 1. Plan değişikliğine konu alan ve yakın çevresini gösterir uydu görüntüsü

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

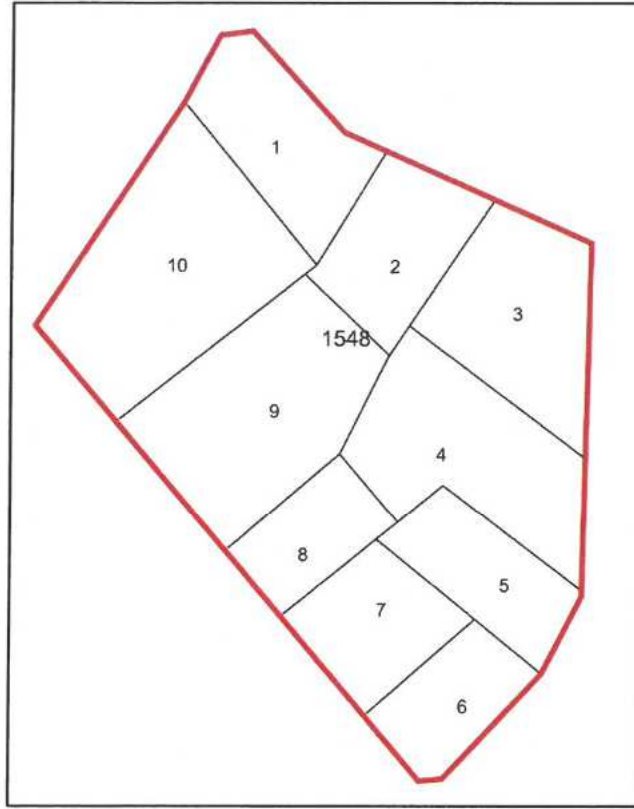
Plan değişikliğine konu yapı adasının güney batı köşesinde yer alan 10 no.lu parselde, hâlihazırda Gazipaşa Şehirlerarası Otobüs Terminali faaliyettedir. Diğer parsellerde konut ve ticaret amaçlı yapılaşmalar mevcuttur. Planlama bölgesi, Gazipaşa kent merkezinde konumlanmaktadır.

1548 no.lu yapı adasını da kapsayan alanda ilk imar uygulaması 27.04.2010 tarih ve 124 sayılı Gazipaşa Belediyesi Encümeni kararı ile yapılmış olup 23.07.2010 tarih ve 3461 yevmiye ile Gazipaşa Tapu Müdürlüğü'nce tescil işlemleri gerçekleştirilmiştir. Uygulama sonrasında plan değişikliğine konu taşınmazların bulunduğu bölgede 1298 no.lu yapı adası oluşturulmuştur. Yapılan imar uygulamasının iptaline yönelik dava açılan düzenleme sahasında Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin E:2010/1130 ve K:2012/424 sayılı kararları ile 1298 ada 4, 8 ve 9 no.lu parseller yönünden imar uygulaması iptal edilmiştir. Bunun üzerine 1298 adayı kapsayan alanda yeniden imar uygulaması yapılmış, parselasyon planı 24.10.2013 tarih ve 315 sayılı Encümen kararıyla uygun bulunarak 1548 no.lu yapı adasının tescili yapılmıştır. Ancak bu uygulama da idari yargıya taşınmıştır. Yargılama sonucunda Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin E:2014/554 ve K:2015/678 sayılı kararlarıyla imar uygulaması yeniden iptal edilmiştir. Alınan karar Danıştay 6. Dairesi'nce de onanmıştır. Bölgede yargı kararı kapsamında çalışmalar devam etmektedir.



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

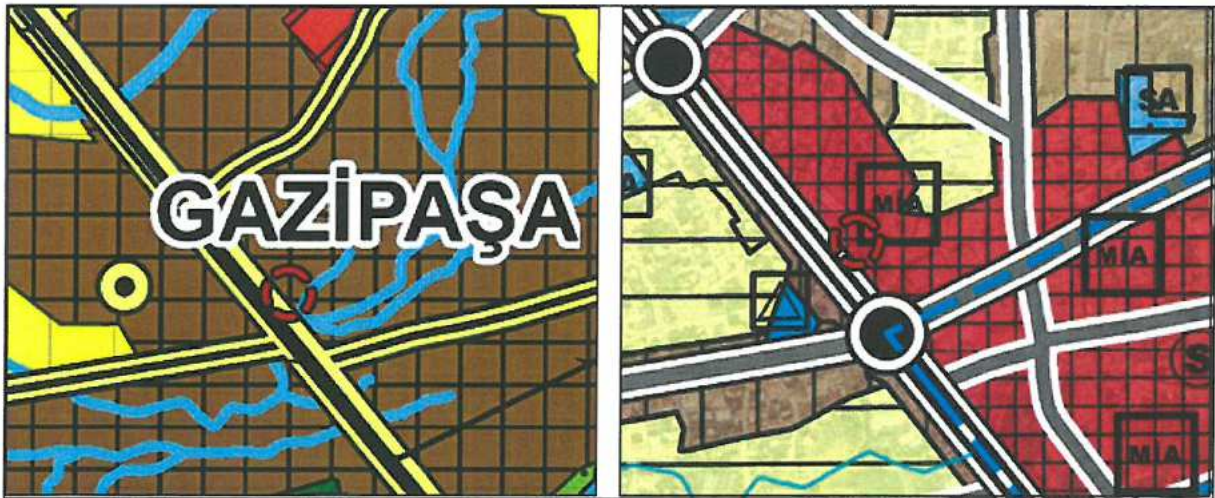
Handwritten signature



Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki
(İdari yargı kararıyla iptal edilmiştir.)

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu imar adası, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onanlı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel yerleşik alan; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.09.2018 tarih ve 815 sayılı kararıyla onaylanan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise merkezi iş alanı (MİA) olarak tanımlıdır.



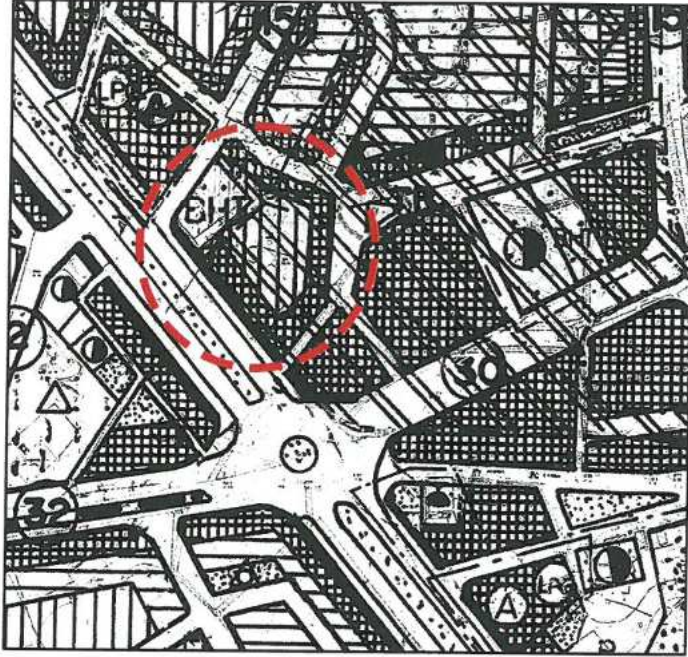
Şekil 3: Plan değişikliğine konu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri



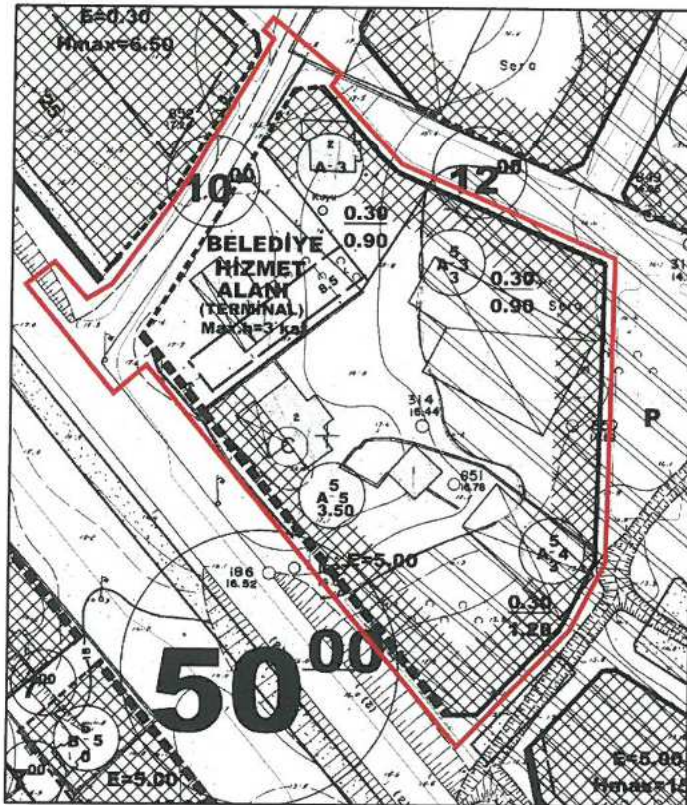
IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

Okur

Yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında plan değişikliğine konu yapı adası içerisinde yer alan taşınmazlardan 10 no.lu parsel otogar alanı, diğerleri ise konut+ticaret alanı olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları devlet karayolundan cephe alan parsellerde E=5.00, ayırık nizam, 5 kat; 12 m genişliğindeki yoldan cephe alan parsellerde TAKS:0.30, KAKS:0.90, ayırık nizam, 3 kat; doğudaki yoldan cephe alan parsellerde ise TAKS:0.30, KAKS:1.20, ayırık nizam, 4 kat 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



İDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

Ok

4. PLAN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu alanda önceden iki kez imar uygulaması yapılmış, her iki uygulama da devlet karayolundan cephe alan 5 emsalli parselin, yine aynı yoldan cephe alan 5 emsalli komşu parsel ile hisselendirilme imkânı bulunmasına rağmen, doğu yöndeki, devlet karayoluna cephesi olmayan 1.20 emsalli parselle hisselendirildiği gerekçesiyle iptal edilmiştir. İdari yargı kararıyla parselasyon planı iptal edilen bölgede, belediyesince yeniden imar uygulaması yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda mahkeme kararları, önceden yapılan uygulamalar, fiili kullanım ve yapılaşma durumları, eş değer konum ve rayiçte parseller oluşturulması gibi yasal zorunlulukların yerine getirilebilmesi için yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bazı değişiklikler yapılması gerekliliği oluşmuştur.

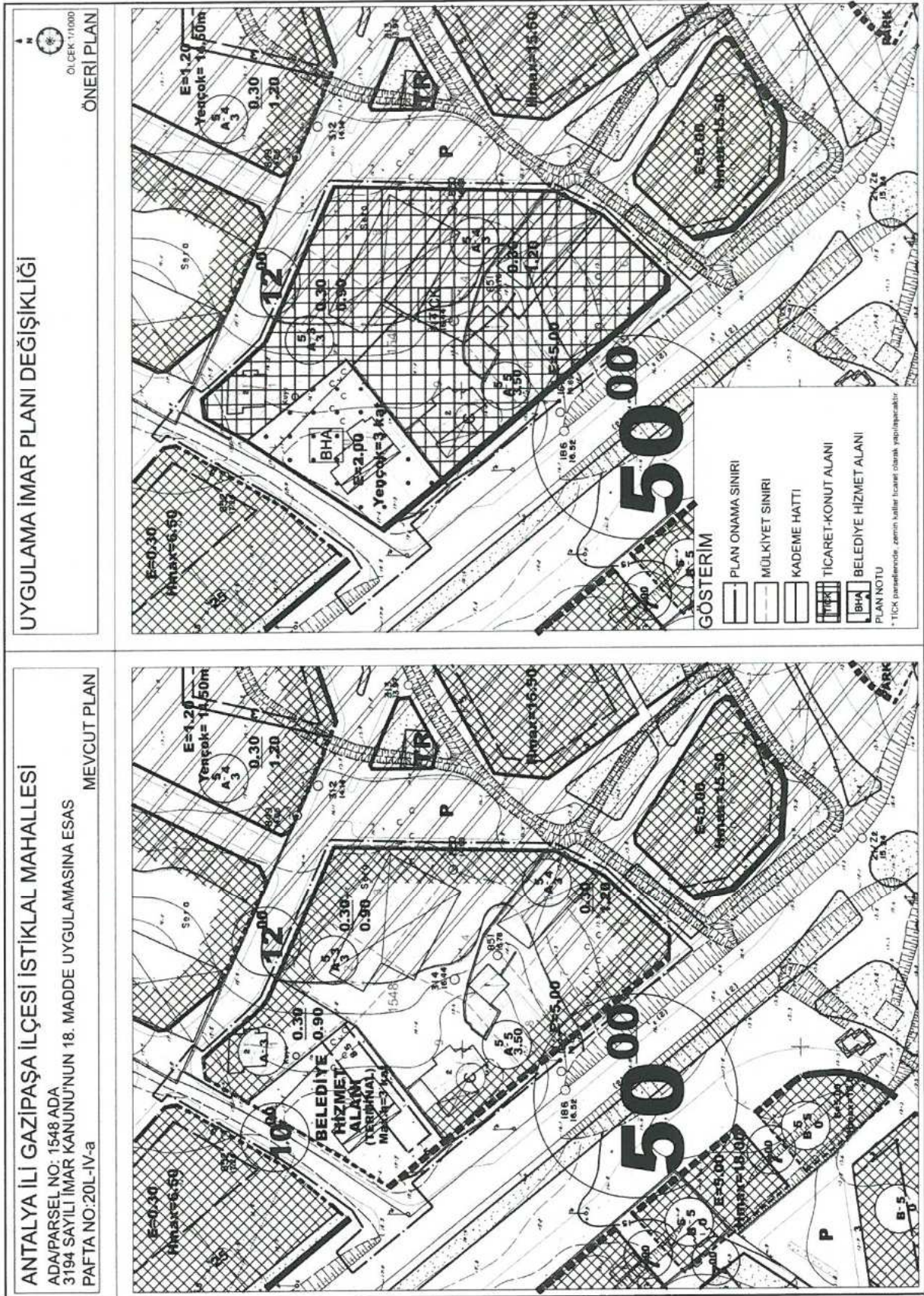
Belediyesince yapılmakta olan imar uygulamasına esas olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğiyle, parselasyon planı taslağı esas alınarak yapı adasını oluşturan dış konturlar ve yol genişlikleri değiştirilmeksizin yeniden düzenlenmiş, ada içerisinde ise 3 farklı emsal kararı bulunduğundan kademe hattı önerisi getirilmiştir.

Onaylı uygulama imar planında yol boyu ticaret ve konut alanı olarak belirlenen fonksiyon, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak zemin katlar ticaret, normal katlar konut kullanımlı olacak şekilde ticaret ve konut karma kullanım alanı (TICK) olarak değiştirilmiş, onaylı plandan gelen Emsal, TAKS, KAKS ve kat yüksekliklerine ilişkin kararlar korunmuştur. Plan değişikliği önerisiyle ilave herhangi bir ticaret kullanım hakkı ve/veya emsali verilmemiştir.

Planlama alanının güney batı köşesinde yer alan, yürürlükteki uygulama imar planında belediye hizmet alanı olarak planlı, otogar kullanımlı 10 no.lu taşınmaz için önerilen plan değişikliğiyle Max.h =3 kat, doğudan 2 m, devlet karayolundan 5 m, kuzeyden sıfır yapı yaklaşma mesafesiyle 8,5 m derinliğinde belirlenen otogar bloğu kaldırılarak, çevredeki diğer belediye hizmet alanlarının emsaline ve otogar fonksiyonuna uygun olarak E=2.00, Yençok= 3 kat olarak düzenleme yapılmıştır. Belediye hizmet alanında yapı yaklaşma mesafeleriyle ilgili olarak "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" ve "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

Sonuç olarak önerilen plan değişikliği kapsamında, devam eden parselasyon planı çalışması ile koordineli bir şekilde yapı adası yeniden oluşturulmuş, onaylı plandan gelen ticaret ve konut karma kullanım hakkı, emsal ve kat yükseklikleri korunmuş, farklı yapılaşma emsalleri nedeniyle kademe hattı belirlenmiştir. Otogar kullanımlı belediye hizmet alanında KAKS, civardaki eş değer kullanımlara paralel olarak E=2 şeklinde düzenlenmiştir.





Şekil 6: Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği



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



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Gazipaşa Belediyesi
Mahalle : İstiklal Mahallesi
Ada/Parsel : 1548 Ada 1 ila 10 parseller
Ölçek : 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Gazipaşa Belediye Meclisinin 04.11.2020 tarih ve 071 sayılı kararı ile uygun bulunan, Gazipaşa Mahallesi, 1548 Ada 1 ila 10 parsellerin bulunduğu alanda yapılmakta olan parselasyon planına uygun olarak yeniden düzenlenerek, ada içerisinde kademe hattı oluşturulması, ada kullanım kararının TİCK olarak belirlenmesi, plan gösteriminin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun şekilde düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.12.2020 tarihli toplantısında görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği ile parselasyon plan taslağına göre ada dış konturları yenilenmiş, plan kullanım kararları da Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak güncellenmiştir.

1548 Ada 1 ila 9 parseller mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında konut ve yol boyu ticaret kullanımında olup, farklı yapılanma koşullarına sahiptirler. Bu nedenle ada içerisinde; kuzeydeki 12m'lik yola cepheli 1, 2, 3 parseller 3 katlı ve E=0.90 emsalli; doğuya cepheli 4, 5 parseller 4 katlı ve E=1.20 emsalli; 6, 7, 8, 9 parseller 5 katlı ve E=5.00 emsalli olarak kademe hattı oluşturulmuştur. Yapılanma koşullarında artış getirilmemiştir. Parsellerin kullanımı da TİCK olarak belirlenmiştir.

1548 Ada 10 parsel mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında maxh=3 kat yapılanma koşullu "Belediye Hizmet Alanı (Terminal)"dır. Parselde yapı yüksekliği Yençok=3 kat; yapılanma emsali de E=2.00 olarak belirlenmiştir.