



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.03.2021

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.03.2021 tarihli toplantısında gündemin 86. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havaie edilmiştir.
TALEP KONUSU	Gazipaşa Belediye Meclisinin 01.02.2021 tarih ve 14 sayılı kararı ile uygun bulunan, Aydıncık Mahallesi 101 ada 16 parseldeki "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanının" "Otel Alanına" dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Gazipaşa Belediye Meclisinin 01.02.2021 tarih ve 14 sayılı kararı ile uygun bulunan, Aydıncık Mahallesi 101 ada 16 parseldeki "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanının" "Otel Alanına" dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.11.2020 tarihli ve 765 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar planına göre 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 ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KİMSİS
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

Karar Tarihi : 01.02.2021	Karar No : 014
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 (İbrahim TUNCER, Mustafa UYSAL, Nebibe UYSAL, Muzaffer ŞİRİN, Şevki ÇAĞLAYAN ve Mehmet Ali KALAYCI toplantıya iştirak etmedi.)

Gazipaşa Belediye Meclisi, 2021 ŞUBAT 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 03.12.2020 tarih ve 076 sayılı Belediye Meclis kararı gereğince 01.02.2021 Pazartesi günü saat 14.00'de 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.

**Aydıncık Mahallesi 101 Ada 16 Nolu Parselin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği :**

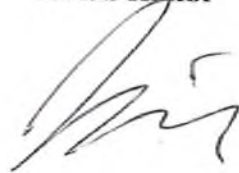
Belediye Meclisinin 04.01.2021 tarih ve 008 sayılı meclis kararı ile imar komisyonuna havale edilen ; İlçemiz Aydıncık Mahallesi 101 ada 16 nolu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, İmar Komisyonunun 14.01.2021 tarihli toplantısında görüşülmüş olup; İlçemiz Aydın Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 101 ada 16 parsel sayılı taşınmazın "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"ndan " Turizm Alanı"na dönüştürülmesi konusunu içeren 1/5000 ölçekli nazım imar planının onaylandığı, hazırlanan bahse konu taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin komisyonca incelendiği ve Avni ATAY'ın red oyuna karşı oyçokluğuyla uygun bulunduğu anlaşılmıştır.

Konunun Belediye Meclis toplantısında görüşülmesi sonucunda; Aydıncık Mahallesi 101 ada 16 nolu parseli kapsayan alanda yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b ve 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18/c maddesi gereğince kabulüne ve onanmasına, karar suretinin ekli dosyasıyla birlikte İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne tevdiine Avni ATAY, Adem ULUDAĞ, Murat ÖZGEN ve Hasan CAN'n red oylarına karşı katılanların oyçokluğuyla karar verildi.

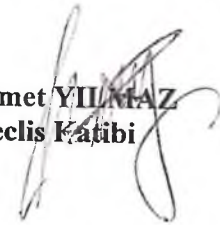
Mehmetali YILMAZ
Belediye Başkanı



Cumhur UĞUR
Meclis Katibi



Mehmet YILMAZ
Meclis Katibi



ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ AYDINCIK MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 101 ADA 16 PARSEL

PAFTA NO: 21K4B

MEVCUT PLAN

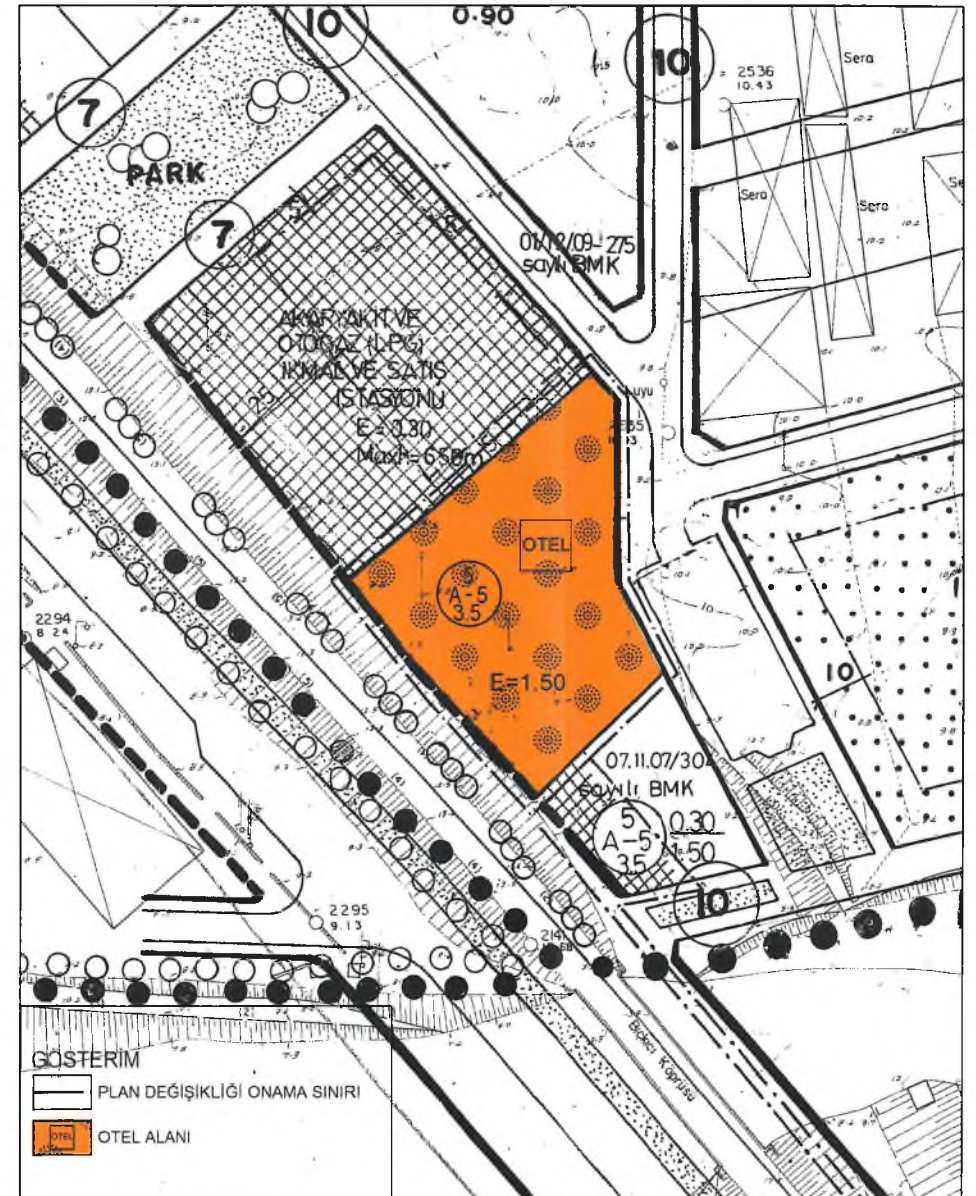
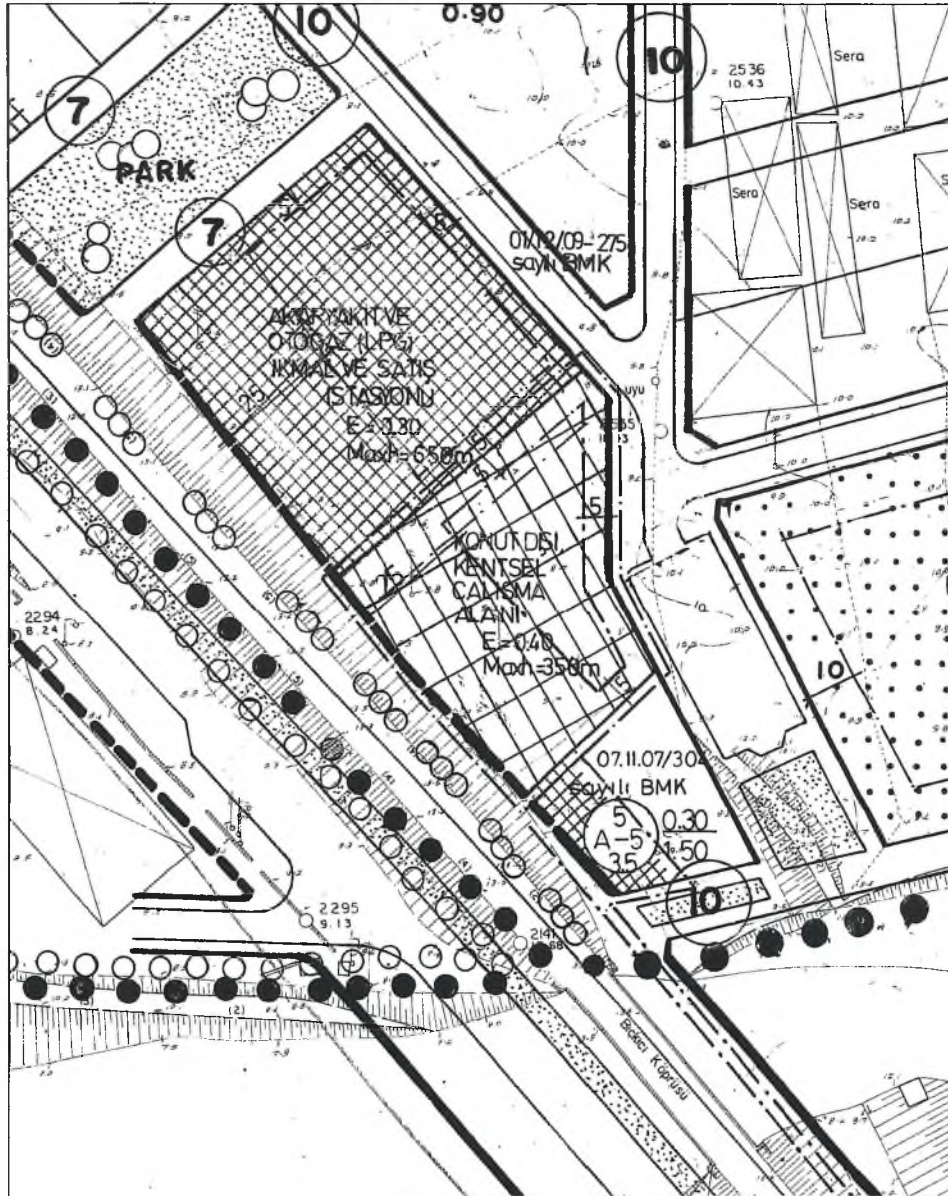
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN HÜKÜMLERİ

* EN FAZLA KAT YÜKSEKLİĞİ ASMA KATSIZ ZEMİN KATLARDA, 4.50 M. ASMA KATLI ZEMİN KATLARDA 7.50 M. DİĞER KATLARDA 4 M. OLACAKTIR.

* DİĞER HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖLÇEK: 1/1000
ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ AYDINCIK MAHALLESİ
101 ADA 16 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

Uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Aydıncık Mahallesi sınırları içerisinde, 21-IVb no.lu 1/1000 ölçekli hâlihazır paftası üzerinde yer alan, 2.781,74 m² yüz ölçümlü 101 ada 16 parsel numaralı taşınmazın tamamını kapsamaktadır. Taşınmazın güneyinde D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu, batısında akaryakıt servis istasyonu, doğusunda ise Bıçkıcı Çayı bulunmaktadır.



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

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

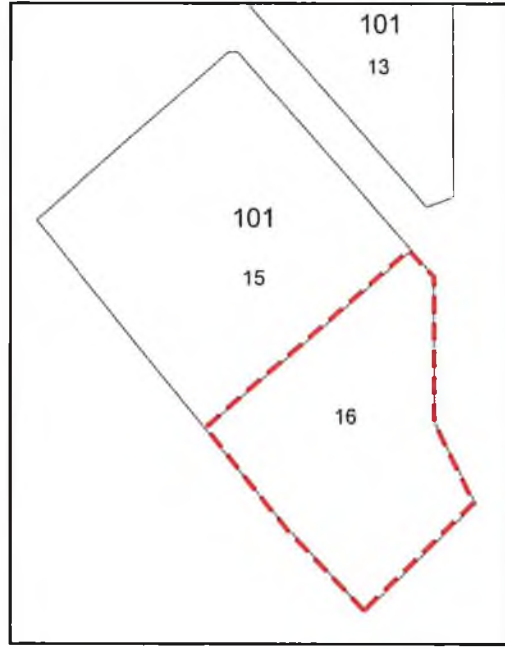
Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu taşınmazın içinde bulunduğu yapı adasında imar uygulaması tamamlanmış olup taşınmaz arsa vasfını almıştır. Parsel içerisinde, faaliyeti sonlanmış durumda parke taşı imalathanesi mevcuttur.



Şekil 2. Planlama konusu alanın karayolundan görünümü



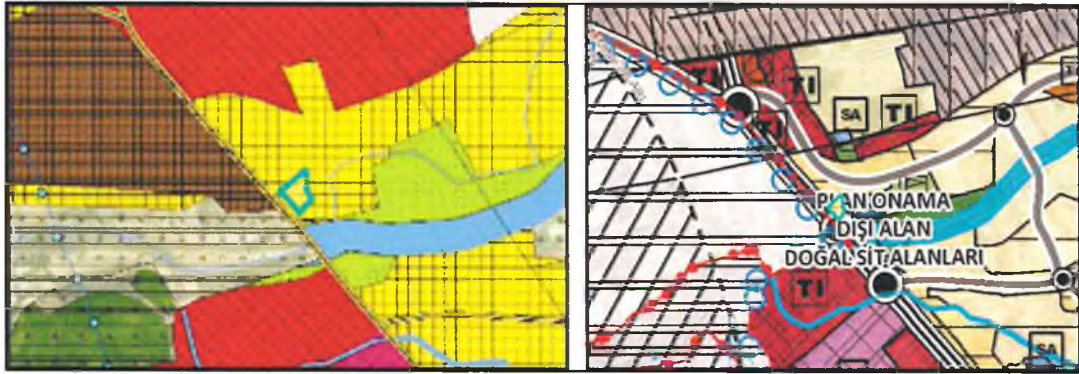
IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ



Şekil 3. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

3. ONAYLI PLAN KARARLARI ve PLANLAMA SÜRECİ

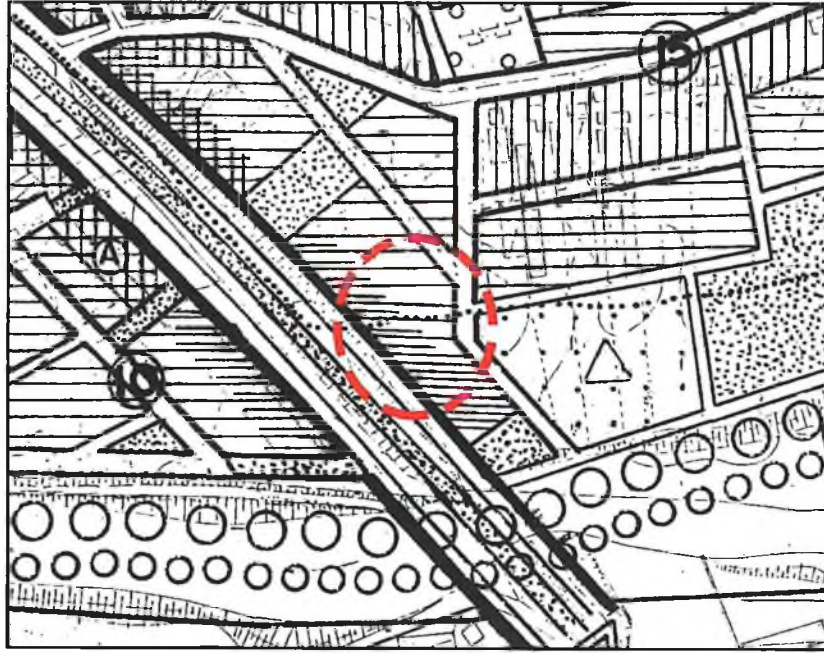
Taşınmaz, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onanlı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel gelişme alanı; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.09.2018 tarih ve 815 sayılı kararıyla onaylanan 1/25000 Ölçekli Gazipaşa Nazım İmar Planı'nda ise orta yoğunluklu gelişme konut alanı (121-250 kişi/ha) olarak planlıdır.



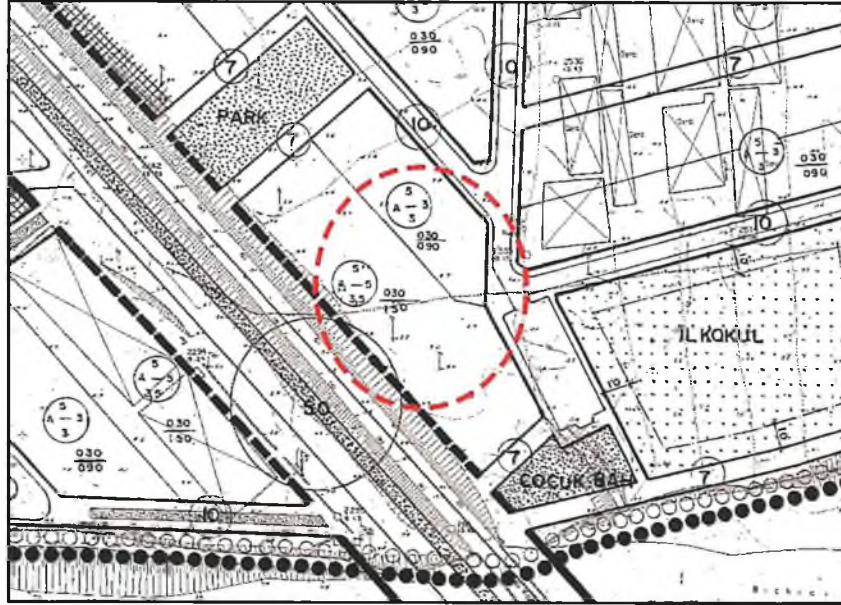
Şekil 4: Planlama konusu alanın 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Plan değişikliği teklifine konu parseli de içine alan, kent ölçeğindeki ilk imar planları Gazipaşa Belediyesi'nce yaptırılmıştır. Söz konusu planlarda taşınmazın karayolundan cephe alan kısmı TAKS: 0.30, KAKS: 1.50 ayırık nizam 5 kat, kuzeyde kalan kısmı ise TAKS: 0.30, KAKS: 0.90 ayırık nizam 3 kat konut alanı olarak planlanmıştır.





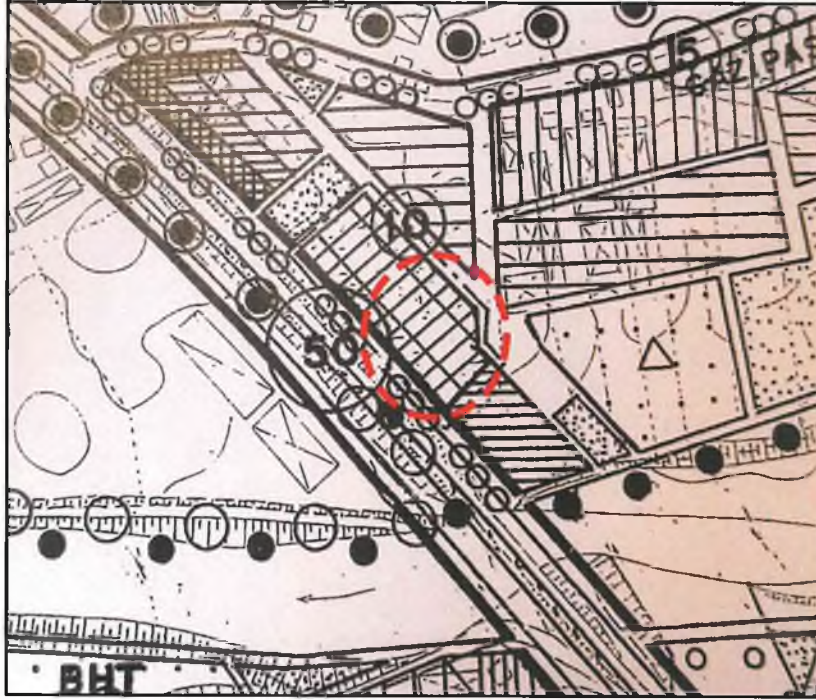
Şekil 5: Plan değişikliğine konu alanın ilk nazım imar planı



Şekil 6: Plan değişikliğine konu alanın ilk uygulama imar planı

Sonraki süreçte taşınmaza ilişkin olarak iki farklı plan değişikliği söz konusu olmuştur. İlkinde, konut alanı kullanım kararı konut dışı kentsel çalışma alanı olarak değiştirilmiştir. Bu düzenleme ile taşınmazda cepheye göre 1.50 ve 0.90 olarak belirlenen yapılaşma emsali 0.40'a, 5 ve 3 kat olarak belirlenen kat adedi ise önerilen konut dışı kentsel çalışma alanı fonksiyonuna uygun olarak 9.50 metreye düşürülmüştür.





Şekil 7: Plan değişikliğine konu alanın nazım imar planında yapılan ilk değişiklik

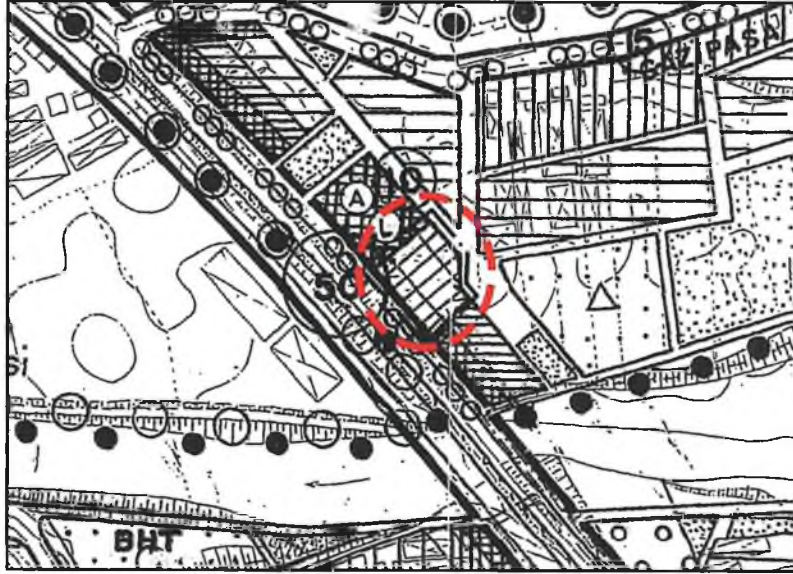


Şekil 8: Plan değişikliğine konu alanın uygulama imar planında yapılan ilk değişiklik

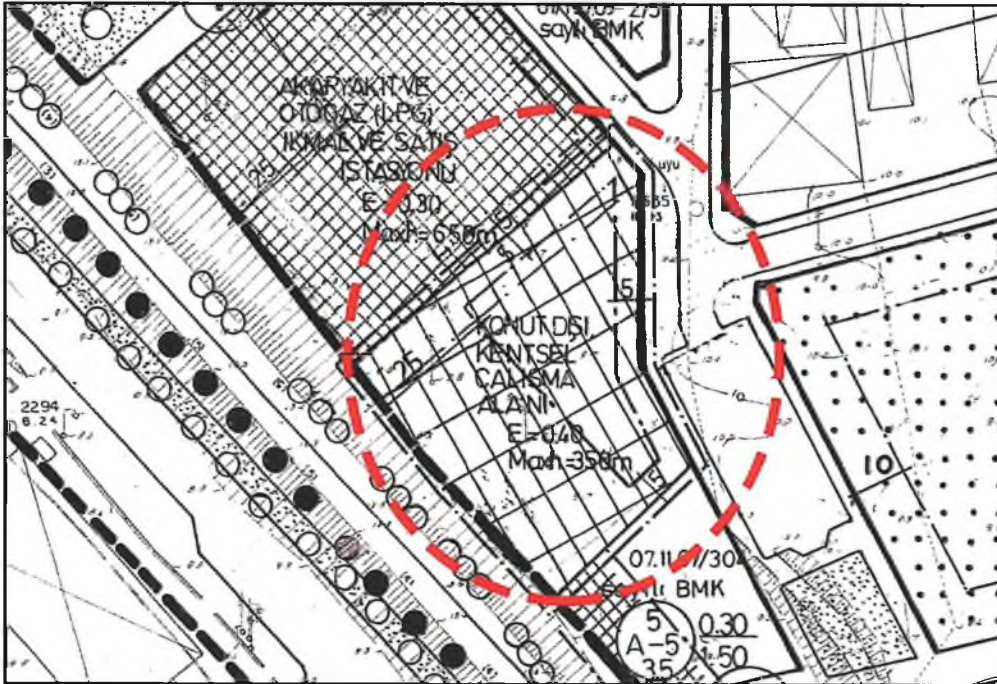
Yukarıda ifade edilen plan değişikliği sonrasında taşınmazda imar uygulaması tamamlanmış ve 102 ada 1 parsel numarası ile tescil edilmiştir. Bu işlemten sonra aynı parselde yeniden 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi



gündeme gelmiştir. Bu kapsamda taşınmazın batı yönünde yaklaşık 4.000 m²'lik kısmı 0.30 emsal ve 6.50 m yükseklik koşullarıyla akaryakıt ve otopaz (LPG) ikmal ve satış istasyonu olarak planlanmış, doğu kısmı ise konut dışı kentsel çalışma alanı olarak korunmuştur. Plan değişikliği teklifinin Gazipaşa Belediye Meclisi'nin 01.12.2009 tarih ve 275 sayılı kararıyla onanmasının ardından yeniden imar uygulaması yapılarak akaryakıt istasyonu olarak planlı 4.000 m²'lik kısım 101 ada 15, konut dışı kentsel çalışma alanı olarak planlı 2.781,74 m²'lik kısım ise 101 ada 16 parsel numaralarıyla tescil edilmiştir.



Şekil 9: Plan değişikliğine konu alanın nazım imar planında yapılan ikinci değişiklik



Şekil 10: Plan değişikliğine konu alanın uygulama imar planında yapılan ikinci değişiklik



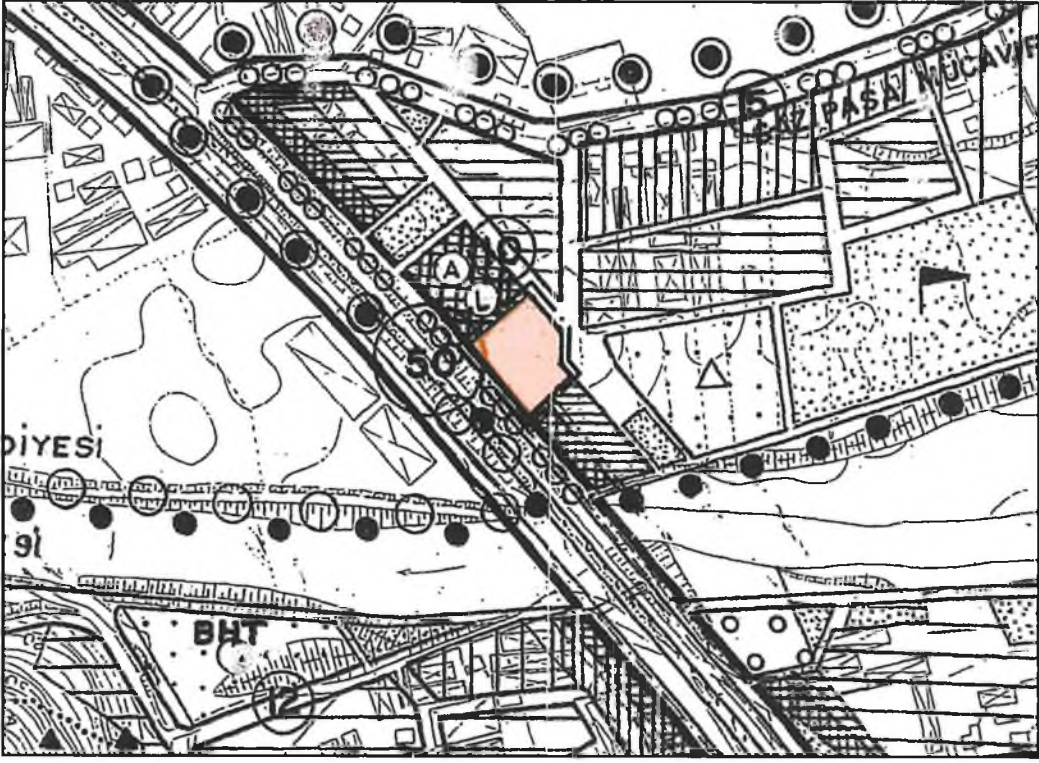
2009 yılından bu yana yürürlükteki imar planı uygulanmaya devam etmiştir. Gazipaşa İlçesi'nin mekânsal gelişimine bağlı olarak, kentin havalimanı yönünden girişinde ve karayolu kenarında yer alan parke taşı imalathanesi görüntü ve gürültü kirliliğine sebep olmasının yanı sıra yer seçimi anlamında da konumu uygun değildir. Tesis halihazırda gayri faal durumdadır.



Şekil 11: Tesis ve yakın çevresinin mevcut durumu

Gerek yarattığı görüntü ve gürültü kirliliği, gerekse KDKÇA olarak uygun olmayan yer seçimi dolayısıyla, yerel ihtiyaçlar ve kentin gelişim yönü doğrultusunda taşınmazın KDKÇA olan plan kararının değiştirilerek, otel alanı olarak planlanması tasarlanmaktadır. Bu amaçla hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğiyle KDKÇA olan plan kararının turizm alanı olarak değiştirilmesi önerilmiş ve bu öneri Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.11.2020 tarihli toplantısının 47. gündem maddesinde görüşülerek uygun bulunmuştur.





Şekil 12: 09.11.2020 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı

4. PLAN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Gazipaşa İlçesi, Antalya'nın doğu sınırını teşkil eden, TÜİK 2019 yılı verilerine göre 50.555 kişilik nüfusuyla nispeten küçük ilçelerinden birisidir. Ancak var olan sahilleri, tarihi ve doğal güzelliklerinin yanı sıra doğrudan yurt dışı bağlantılı uluslararası havalimanı ile gelişmeye açık bir ilçedir. İlçe ekonomisi tarıma dayalı olup yukarıdaki etkenler dolayısıyla kısa zaman içerisinde hizmetler sektörüne bağlı turizm ve ticaret alt kollarının gelişmesi beklenmektedir. İlçe genelinde turizm henüz emekleme aşamasında olup kıyı bandında yer alan küçük ölçekli birkaç otel dışında turizm tesisi bulunmamaktadır. Havalimanı civarında ve kent merkezinde şehir oteli olarak hizmet veren konaklama tesisi yoktur. Gazipaşa Havalimanı yıllık yaklaşık 1,2 milyon yolcuya hizmet vermektedir. Zaman zaman uçuş saatlerinin uygun olmaması, bağlantılı uçuşlar ya da uzun süreli rötalar nedeniyle bekleme saatleri artmakta, havalimanı civarında ve kent merkezinde konaklama tesisi olmamasından dolayı mağduriyetler yaşanmaktadır. Bu nedenle bölgede hem şehir oteli, hem de havalimanı oteli olarak kullanılacak bir tesise ihtiyaç duyulmaktadır.

Plan değişikliğine konu taşınmaz D-400 Antalya-Mersin Devlet Karayolu'na cephelidir. Şehir merkezine 3 km, havalimanına 1 km mesafededir. Taşınmazda konut dışı kentsel çalışma alanı olarak getirilen plan kararı, 1980'li yıllarda parsel ölçeğinde yapılan plan değişikliğiyle faal durumdaki parke taşı imalathanesi esas alınarak günün koşullarına göre belirlenmiştir. Kentin gelişmesine bağlı olarak ilçenin giriş noktasında bu tip görüntü ve gürültü



kirliliği yaratan bir tesisin bulunması hem estetik olarak kente zarar vermekte, hem de yer seçimi açısından genel planlama ilkeleriyle çelişmektedir.

Yukarıda açıklanan nesnel tespitler doğrultusunda, 101 ada 16 parsel numaralı taşınmaz için 1/1000 ölçekli uygulama imar planında konut dışı kentsel çalışma alanı olarak belirlenen plan kararının, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.11.2020 tarihli toplantısında onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre otel alanı olarak değiştirilmesi gerekmektedir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifiyle parseldeki plan kararı otel alanı olarak değiştirilmiştir. Parselde 1980'li yıllarda ilk kez imar planına konu edildiği dönemde, TAKS:0.30, KAKS:1.50, 5 kat olan yapılaşma koşulları, 2009 yılında konut dışı kentsel çalışma alanı olarak plan değişikliği gerçekleştirildikten sonra getirilen fonksiyona uygun olarak Emsal: 0.40, en fazla bina yüksekliği 3.50 m olarak değiştirilmiştir. Otel alanı olarak teklif edilen uygulama imar planı değişikliğinde emsal kararı belirlenirken otel fonksiyonuna uygun olarak ilk imar planındaki yapılaşma koşulları, yürürlükteki planda taşınmazın çevresinde belirlenmiş olan yapılaşma koşulları ve aynı cadde üzerinde otel kullanımlı alan olup olmadığı analiz edilmiştir. Yapılan analiz sonucunda aynı cadde üzerinde otel kullanımlı başka taşınmaz bulunmadığı, çevre yapılaşma koşullarının ve ilk imar planındaki yapılaşma koşullarının TAKS:0.30, KAKS: 1.50 olmak üzere ayrık nizam 5 kat olduğu tespitleri yapılmıştır. Bu kapsamda önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde de, ilk plan ve yürürlükteki planın çevre yapılaşma koşullarına uygun olarak emsal değeri (E) 1.50, yapılaşma nizamı ise ayrık nizam 5 kat olarak belirlenmiştir. İlk planın yapılaşma koşullarına geri dönmüş olması nedeniyle kişiye ekstra bir kazanım verilmesi söz konusu olmadığı gibi, ilk plan koşullarına göre ekstra bir inşaat alanı oluşmamaktadır. Eklenen plan notuyla otel kullanımı da düşünülerek en fazla kat yükseklikleri asma katsız zemin katlar için 4.50 m, asma katlı zemin katlar için 7.50 m, diğer katlar için 4 m olarak önerilmiştir.

Plan değişikliği kentsel sosyal ve teknik altyapıya olan etkiler açısından incelendiğinde kentli nüfusa olumsuz bir yansıması olmayacaktır. Bununla birlikte parke imalathanesinin kaldırılmasıyla görsel kirlilik ve gürültü kirliliğinin önlenmesinin yanı sıra gerek hammadde taşıyan kamyon, gerekse üretilen ürünleri taşıyan kamyon ve iş makinelerinin kent içi ulaşım sistemi üzerindeki olumsuz etkileri ortadan kalkacaktır. Otel kullanımı beraberinde tur otobüsü ve otomobil trafiğini bir miktar artırmakla birlikte, taşınmazın kuzey kısmındaki servis yolu nedeniyle yapımı düşünülen turizm tesisinin giriş ve çıkışlarının bu yoldan karşılanması mümkün olabilecek ve karayolundan giriş çıkış söz konusu olmayacaktır.



ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ AYDINCIK MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 101 ADA 16 PARSEL

PAFTA NO: 21K4B

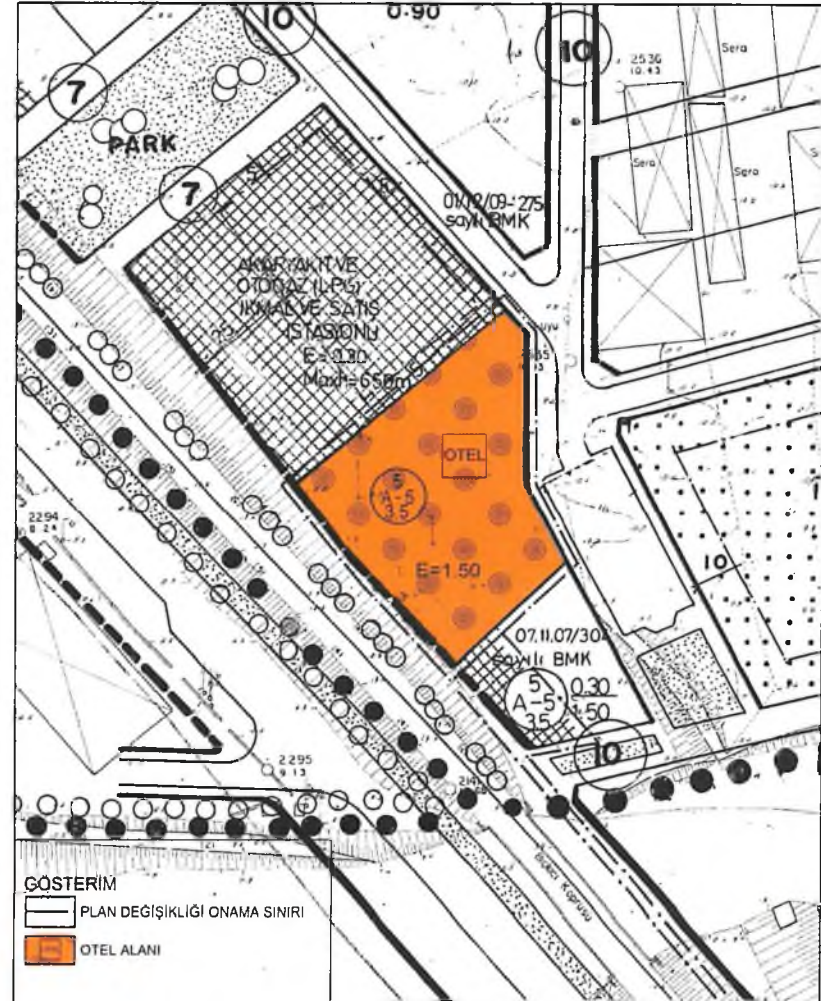
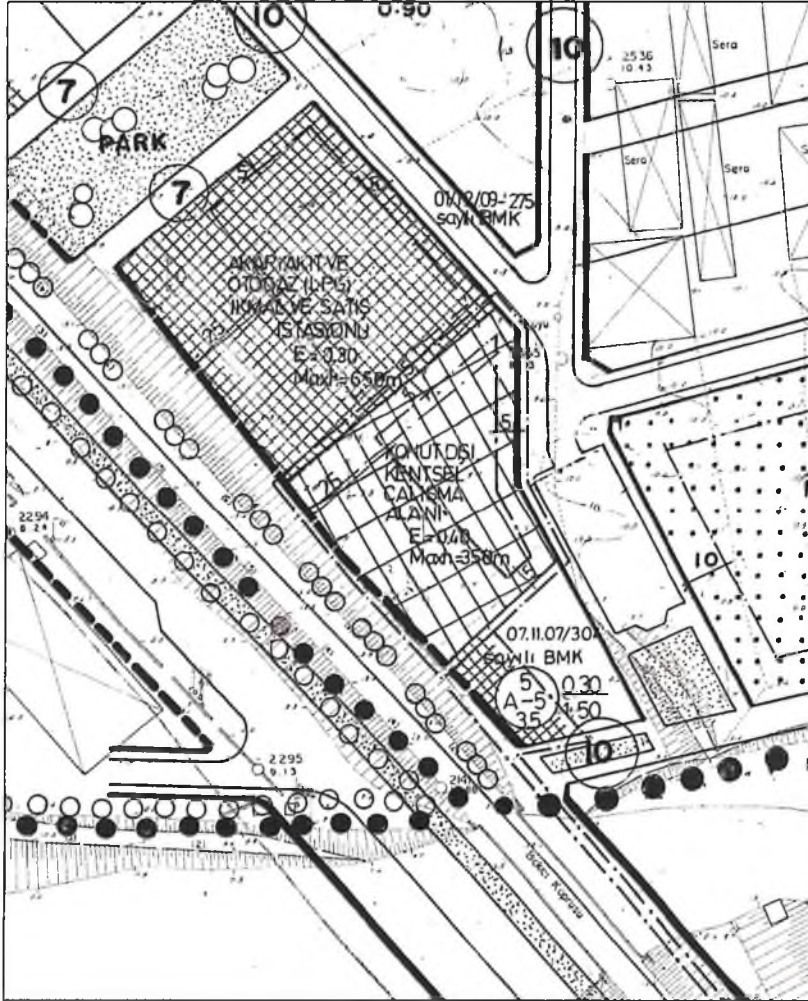
MEVCUT PLAN

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN HUKÜMLERİ

- EN FAZLA KAT YÜKSEKLİĞİ ASMA KATSIZ ZEMİN KATLARDA, 4.50 M. ASMA KATLI ZEMİN KATLARDA 7.50 M. DİĞER KATLARDA 4 M. OLACAKTIR.
- DİĞER HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI HUKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

OLÇEK: 1/1000
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- OTEL ALANI

Şekil 13. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ AYDINCİK MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 101 ADA 16 PARSEL

PAFTA NO: 21K

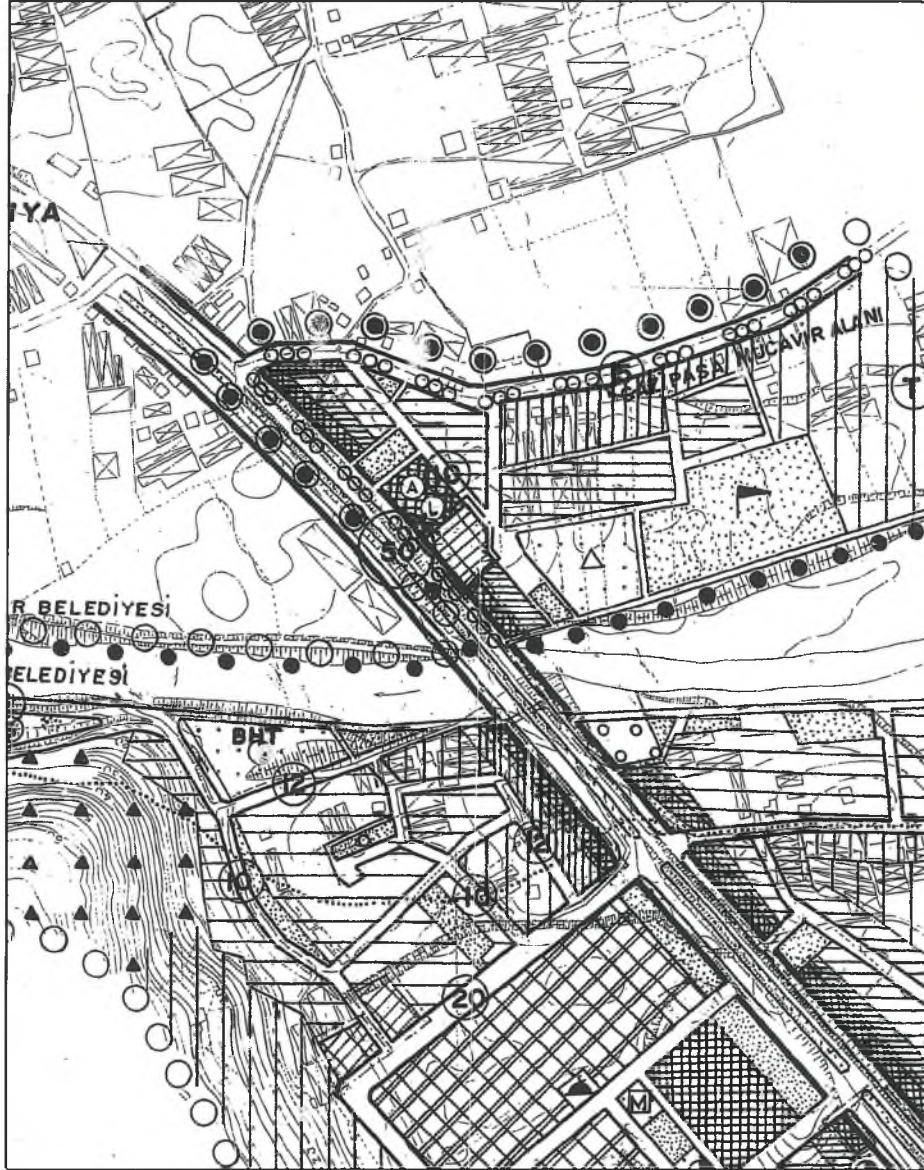
MEVCUT PLAN

NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



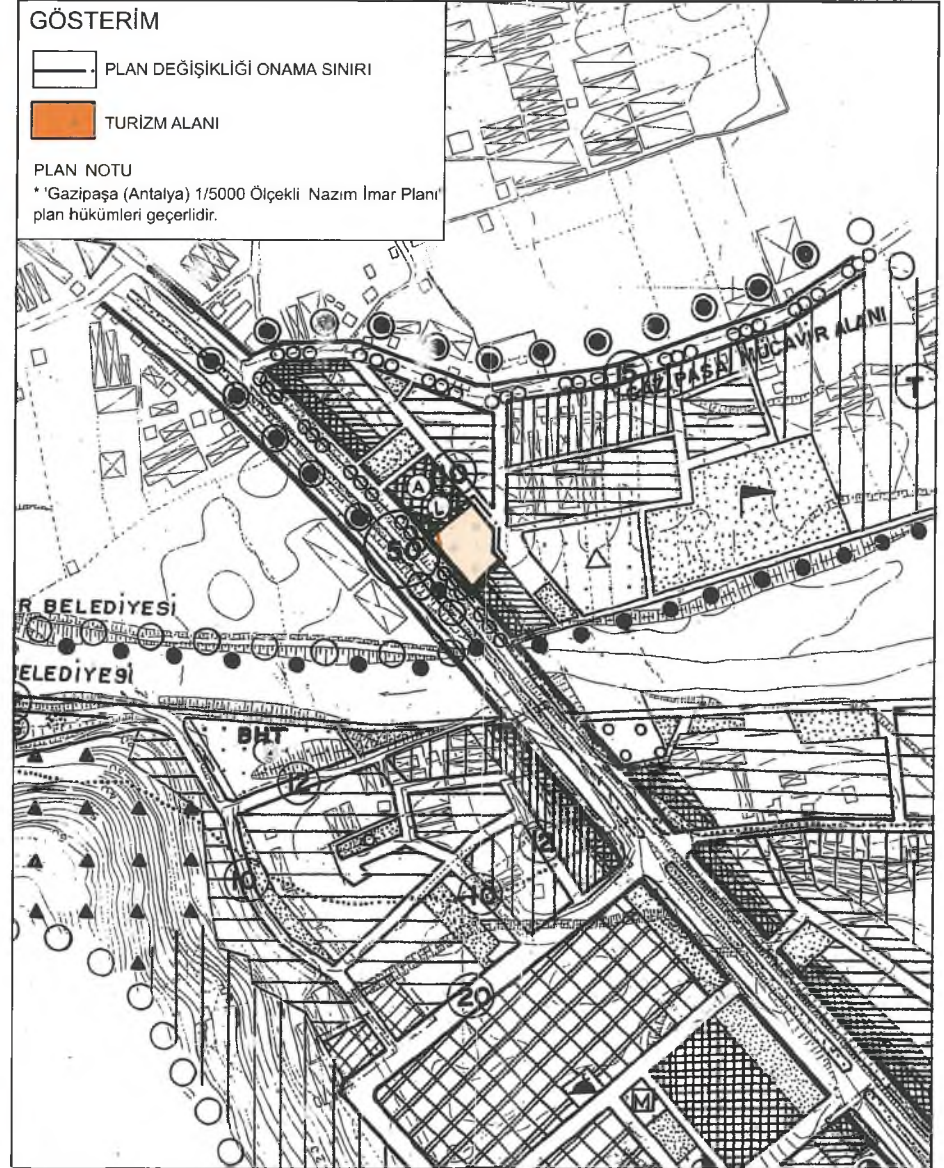
GÖSTERİM

— PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

■ TURİZM ALANI

PLAN NOTU

*Gazipaşa (Antalya) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümleri geçerlidir.





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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Gazipaşa Belediyesi
Mahalle : Aydıncık Mahallesi
Ada/Parsel : 101 ada 16 parsel
Ölçek : 1/1000

Gazipaşa Belediye Meclisinin 01.02.2021 tarih ve 14 sayılı kararı ile uygun bulunan, Aydıncık Mahallesi 101 ada 16 parseldeki “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanının” “Otel Alanına” dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.03.2021 tarihli toplantısında gündemin 86. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi yaklaşık 2781,74 m² alanı kapsamaktadır.

Söz konusu parsel, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.11.2020 tarihli ve 765 sayılı kararıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Turizm Alanı” olarak planlanmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi incelendiğinde parsel; Ayrık Nizam 5 kat önden 5 metre yan bahçelerden 3.5 metre çekme mesafeleri olacak şekilde 1.50 emsalli “Otel Alanı” olarak planlanmış olup plan notlarına “En fazla kat yüksekliği asma katsız zemin katlarda 4.50m. asma katlı zemin katlarda 7.50m. diğer katlarda 4m. olacaktır.” eklenmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir.