



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:25.07.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2019 tarihli toplantısında gündemin 89. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde Güneyköy Mahallesi, 176 ada 72 parselin "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı
KOMİSYON RAPORU:	Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde Güneyköy Mahallesi, 176 ada 72 parselin "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Hasan Ali AÇAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ GÜNEY MAHALLESİ 176 ADA 72 PARSEL NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM



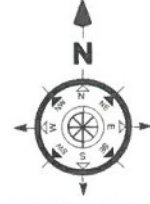
PLAN ONAMA SINIRI



MÜLKİYET SINIRI



AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI



ÖLÇEK:1/5000

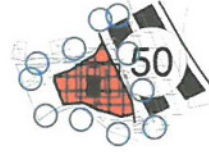
PLAN NOTLARI

1- Bu alanda Akaryakıt ve Servis İstasyonları ile bunlara bütünleşik konaklama tesisi, yeme-içme tesisi, teşhire ve ticarete yönelik mağazalar aşağıdaki yapılaşma koşullarıyla yapılabilir.

*En fazla emsal: 0.40

*En fazla kat adedi: 2 kat

2- Burada belirtilmeyen hususlarda 1/25000 ölçekli Gazipaşa Nazım İmar Planı Hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.



Şekil 6. Teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Dr. Oytun Eylem DOĞMUŞ

Yüksek Şehir Plancısı

Oda Sic. No: 4196 Manavgat V.D.: 11162664608

Yukarı Hisar Mah. Antalya Cad. No: 102/13

07407 Manavgat / ANTALYA

Tel: +90 242 742 02 57 Faks: +90 242 742 02 57



İDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ GÜNEY MAHALLESİ

176 ADA 72 PARSEL

NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

Nazım imar planı teklifi Antalya ili, Gazipaşa İlçesi, Güney Mahallesi, P28C-9C no.lu 1/5000 ölçekli halihazır paftası üzerinde yer alan, tapuda 176 ada 72 parsel numarası ile tescilli, 2.173,46 m² yüz ölçümlü taşınmazı kapsamaktadır. Söz konusu taşınmaz D 400 Antalya-Mersin Devlet Karayolu üzerinde olup Güney Mahallesi Camisi'nin 85 m kuzeyinde bulunmaktadır.

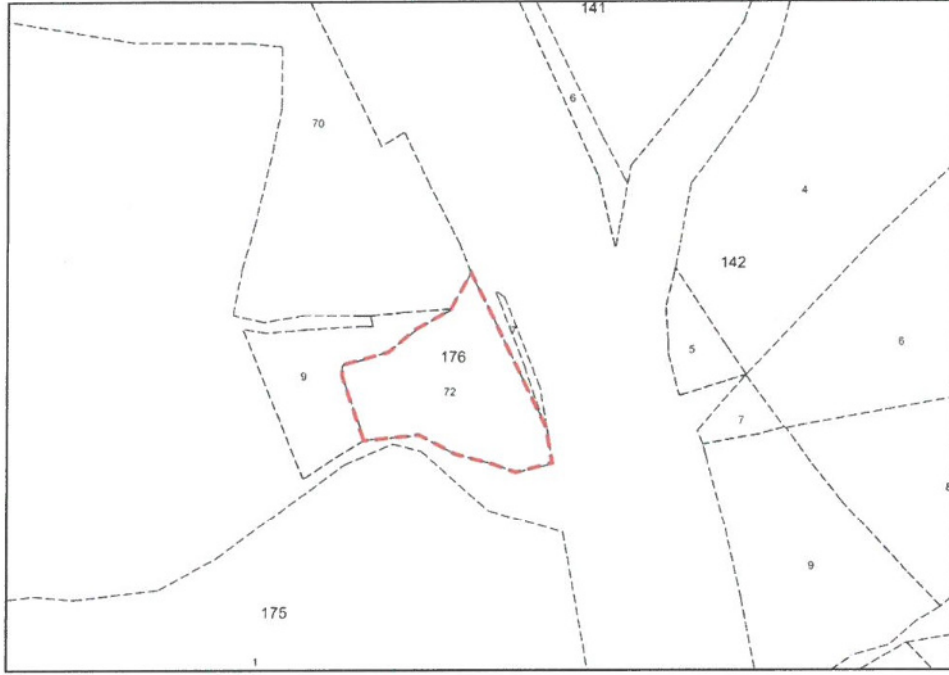


Şekil 1. Planlama konusu alanı ve yakın çevresini gösterir uydu görüntüsü

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Planın konusu 176 ada 72 parsel, 176 ada 8 numaralı kadastral parselde yapılan ifraz işlemi sonucunda elde edilmiştir. Kargir ev ve bahçe vasıflı söz konusu taşınmazda, hâlihazırda ruhsatlı bir akaryakıt istasyonu bulunmaktadır.

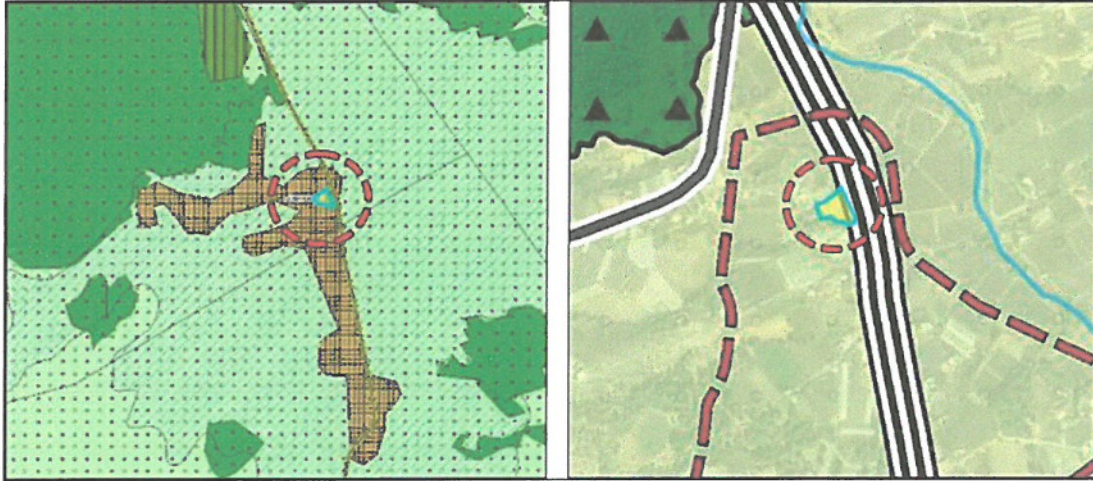




Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Plana konu taşınmazın bulunduğu bölgede, üst ölçekte Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onanlı "Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" ve Antalya Büyükşehir Belediye'since onanlı "1/25.000 ölçekli Gazipaşa Nazım İmar Planı" mevcuttur. Taşınmaz, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kırsal Yerleşme Alanı", 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise Tarım alanı olarak planlıdır.

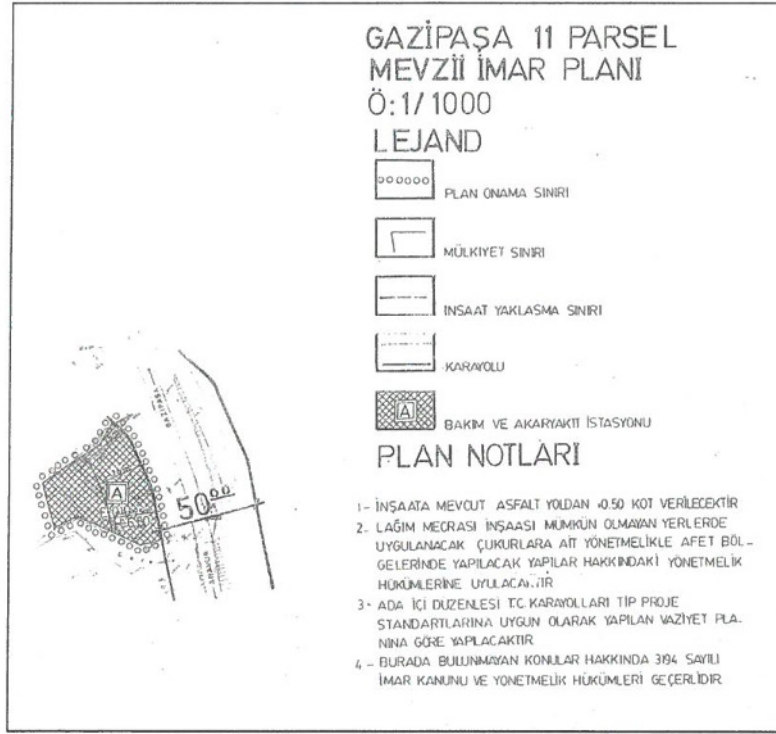


Şekil 3. Plana konu alanın "Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı"ndaki Yeri ve "1/25.000 Ölçekli Gazipaşa Nazım İmar Planı"ndaki Yeri

Plan değişikliğine konu parsel için ilk planlama 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı onaylarından önce, o dönemki mevzuata uygun olarak 1/1.000 ölçekli "Gazipaşa 11 Parsel Mevzii İmar Planı" adı altında hazırlanmış ve Gazipaşa Belediye Meclisi'nin 03.11.1992 tarih 8 sayılı kararı ile onanmıştır. Söz konusu planda



taşınmaz 0,10 Emsal ve 6,50 m yapı yüksekliği koşullarıyla "bakım ve akaryakıt istasyonu" olarak planlanmıştır. Ardından yine Gazipaşa Belediye Meclisi'nin 11.02.2008 tarih ve 45 sayılı kararıyla akaryakıtı ilave olarak LPG satışına yönelik karar alınmıştır. Anılan planlar halen yürürlüktedir.



Şekil 4. Plana konu alanın 1/1.000 Ölçekli Mevzi İmar Planı'ndaki yeri



Handwritten signature or mark.

T. C. Gazipaşa Belediye Başkanlığı		MECLİS KARAR KAĞIDI	
Karar Tarihi	03 / 11 / 1992	Karar Numarası	18
Belediye Meclisini Teşkil Edenlerin Adı ve Soyadı	Ahmet BÜYÜKAKÇA, Mahmut BAŞ, Kemal SARIYILDIRIN, Ahmet TUNCER, Niyazi KÜÇÜKBALLI, İsmailullah ŞİMŞEK, Hasan PEKER, Hüseyin ÇOBAN, Ali SÜMBÜL, Şenai ÇOBANOĞLU, Celalettin ÖZGENÇ, Hüsnü DOĞAN		
Gazipaşa Belediye Meclisi, Vilayet Makamının 4.11.1992 tarih ve 2189 sayılı Ekim olağan toplantılarının süresinin 1 Kasım 1992 den itibaren 15 gün uzatıldığına dair yazısına istinaden 1580 sayılı Belediye Kanununun 54 ve 55. maddeleri gereğince yukarıda isimleri yazılı Üyeler huzuru ile 03.11.1992 Salı günü saat 14,00 te Belediye Başkanı Ahmet BÜYÜKAKÇA'nın başkanlığında Belediye Başkanlık odasında toplanarak tafsilatı meclis müzekkerat tutanaklarında yazılı olduğu şekilde aşağıdaki hususu karara bağladı. İMAR PLANIYLA İLGİLİ DİLEKÇELERİN GÖRÜŞÜLMESİ: 10-Muhtetin Harun Erdoğan Dilekçesi : Evine isabet eden parkın kaldırılarak mahalliyetinin giderilmesine oybirliğiyle karar verildi. 11-Bahai Uysal Dilekçesi: Evinin kurtaracak şekilde mülkiyetindeki parkın eve isabet eden kısmının kaldırılmasına ve 10 metrelik imar yolunun 7 metreye indirilerek mahalliyetinin giderilmesine oybirliğiyle karar verildi. 12-Sefer Sönmez Dilekçesi : Beyobası Köyünde mülkiyeti kendine ait 1215 nolu parseline isabet eden parkın kaldırılmasına oybirliğiyle karar verildi. 13-Fuatlı Peker ve Ağah Harri Peker Dilekçesi: Dilekçe sahibinin Pasarcı Mahallesi 24 ada 9 parselde bulunan yerine ön bahçe çekme sınırı sabit kalarak batı komşu parselden 3 metre çekme şartının uygulanması ve doğu komşu parseli sınırından (p parsel) çekme mesafesinin sıfır(0) olarak bitişlik nizam yapılaşma müsaadesinin verilmesine Hasan Peker'in katılmadığı oylamada Celalettin Özgenc'in ret oyuuna karşı ekseriyetle karar verildi. 14-Mustafa Özkan Dilekçesi: Güneyköy Köyü mücavir alan hudutları içinde 150-İİC peftasında mülkiyeti kendine ait 11 parselde yaptırılan Akaryakıt istasyonu yer mevzi imar planının 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince onaylanmasına, yine aynı kanunun ilgili maddesi gereğince kararın 1 ay süre ile askıya çıkarılmasına, ilan süresi içinde itiraz olduğu takdirde Belediye Meclisinin 15 gün içinde/toplanarak itirazı görüşmesine, kararın kesinleşmesi halinde komu ile ilgili diğer yasal işlemlerin yerine getirilmesi için karar suretinin Fen İşleri Müdürlüğüne tevdiine oybirliğiyle karar verildi.			
T. C. GAZİPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		MECLİS KARAR KAĞIDI	
Karar Tarihi : 11/02/2008	Karar Numarası : 045		
Belediye meclisini Teşkil Edenlerin Adı Soyadı	Cemburak ÖZGENÇ, Hüsnü DOĞAN, Neşise GÜVEN, Yavuz ÇETİN, Ergün SÖNMEZ, Mehmet DURUSOY, Fikri ÖZGÜN, Hüseyin YILDIZ, Hasan AKSOY, Remzi BERBER, İzzet BÜYÜKAKÇA, Emrullah KIRICI (İ.Büyüakça toplantıya katılmadı.)		
Gazipaşa Belediye Meclisi, 2008 Şubat ayı toplantısının 2.birleşiminin 1. oturumunu yapmak, gündeminde bulunan konular ile gündeme getirilecek konuları görüşmek üzere 5393 sayılı Belediye Kanununun 20 inci ve 21 inci maddeleri ile 2008/39 sayılı Meclis Kararı gereğince 11/02/2008 Pazartesi günü saat 14.00 ' de yukarıda isimleri yazılı üyeler huzuru ile Belediye toplantı odasında, Belediye Başkanı Cemburak ÖZGENÇ'in Başkanlığında toplanarak tafsilatı Meclis müzekkerat tutanaklarında yazılı olduğu şekilde aşağıdaki hususu karara bağladı : MUSTAFA ÖZKAN'IN AKARYAKIT İSTASYONUNDA LPG SATIŞI YAPMA TALEBİ Güney Köyü 11 nolu parsel üzerinde GSM lisansı ve belediyenizce verilmiş işletme ruhsatı bulunan akaryakıt istasyonunda LPG satışı da yapmak istediğine , konunun belediye meclisinde görüşülerek akaryakıt istasyonunda LPG satışının da yapılmasının uygun bulunduğu dair karar alınmasını isteyen Özkan Day.Tük.Mall.Tic.Ltd.Şti. adına Mustafa Özkan'ın 31/01/2008 tarihli dilekçesinin görüşülmesi sonucunda Özkan Day.Tük.Mall.Tic.Ltd.Şti.nin Güneyköy Köyü 11 parselde akaryakıt istasyonunda LPG satışı da yapmasının uygun bulunduğu, karar suretinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne ve Zabıta Amirliğine tevdiine oybirliğiyle karar verildi.			
Cemburak ÖZGENÇ Belediye Başkanı	Yavuz ÇETİN Meclis Katibi	Ergün SÖNMEZ Meclis Katibi	

Şekil 5. Plan Onayına Dair Gazipaşa Belediye Meclis Kararları

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Plan teklifine konu taşınmaz için hazırlanan mimari proje, vaziyet planı vs. evraklarla birlikte Gazipaşa Belediye Başkanlığı'na müracaat edilerek, 05.08.1992 tarih, 37 no.lu yapı ruhsatı o dönemki mevzuat çerçevesinde imar planının onayı öncesinde akaryakıt istasyonu olarak alınmıştır. Ardından 03.11.1992 tarihinde alınan 18 sayılı belediye meclis kararı ile 1/1.000 ölçekli Mevzi İmar Planı onaylanmış, 06.11.1992 tarihinde Gazipaşa Belediye



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

[Handwritten signature]

Başkanlığı'nca tesise geçiş yolu izin belgesi düzenlenmiştir. Faaliyete hazır hale gelen tesis için ilk işyeri açma ve çalışma ruhsatı 07.12.1992 tarihinde 288 no.lu belge ile Akaryakıt Bayii, Market ve Restaurant olarak verilmiştir. Ardından şirket değişiklikleri nedeniyle 03.11.2010/138 no.lu belge ile Akaryakıt ve LPG İstasyonu olarak, 14.05.2012/54 no.lu belge ile Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu olarak iki kez daha işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmiştir. Faaliyetlerine devam eden tesiste sonradan mimari projelerine aykırı olarak inşa edilen ticari kullanımlı 4 bağımsız bölümden oluşan 560 m² yüz ölçümlü ilave kısımlar için 05.01.2019 tarihli, ZPBAMPSC belge no.lu, 641920 başvuru no.lu Yapı Kayıt Belgesi alınmıştır.

Hâlihazırda yasal olarak faaliyetlerine devam eden tesiste, işletmeci değişikliği söz konusu olup yeniden işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınması gündeme geldiğinde mevzuat gereği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapma zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Şöyle ki ilk planlama çalışması yapıldığı dönemde parsel bazında yapılan mevzi imar planları için 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapımı zorunluluğu olmadığından sadece 1/1000 ölçekli mevzi imar planı onaylanmıştır. Ancak daha sonra yapılan mevzuat değişikliği ile mevzi imar planı tanımı kaldırılıp, 1/1000 ölçekte uygulama imar planı olarak tanımlama yapıldığından, parsel ölçeğinde dahi olsa 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapımı zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Teklif konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı da bu kapsamda hazırlanmıştır. 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile D 400 Antalya-Mersin Devlet Karayolu kamulaştırma sınırları plan üzerine aktarılarak, taşınmaz akaryakıt ve servis istasyonu olarak planlanmış, yürürlükteki 1/25.000 ölçekli Gazipaşa Nazım İmar Planı Plan Hükümleri kapsamında eklenen plan notlarıyla alanda yapılabilecek yapılar tanımlanarak, Emsal: 0,40, en fazla yapı yüksekliği ise 2 kat olarak belirlenmiştir.

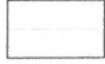


ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ GÜNEY MAHALLESİ 176 ADA 72 PARSEL NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM



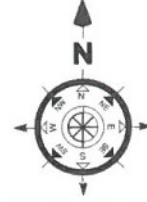
PLAN ONAMA SINIRI



MÜLKİYET SINIRI



AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI



ÖLÇEK:1/5000

PLAN NOTLARI

1- Bu alanda Akaryakıt ve Servis İstasyonları ile bunlara bütünleşik konaklama tesisi, yeme-içme tesisi, teşhire ve ticarete yönelik mağazalar aşağıdaki yapılaşma koşullarıyla yapılabilir.

*En fazla emsal: 0.40

*En fazla kat adedi: 2 kat

2- Burada belirtilmeyen hususlarda 1/25000 ölçekli Gazipaşa Nazım İmar Planı Hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.



Şekil 6. Teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Dr. Oytun Eylem DOĞMUŞ

Yüksek Şehir Plancısı

Oda Sic. No: 4196 Manavgat V.D.: 11162664608

Yukarı Hisar Mah. Antalya Cad. No: 102/13

07407 Manavgat / ANTALYA

Tel: +90 242 742 02 57 Faks: +90 242 742 02 57



İDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Gazipaşa Belediyesi
Mahalle : Güneyköy Mahallesi
Ada/Parsel : 176 ada 72 parsel
Ölçek : 1/5000

Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde Güneyköy Mahallesi, 176 ada 72 parselin “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2019 tarihli toplantısında gündemin 89. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan açıklama raporu incelendiğinde söz konusu parsel; 2173,46 m² yüz ölçüme sahiptir.

Parsel, D-400 Antalya-Mersin Karayolu üzerinde yer almakta olup yürürlükte bulunan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Tarım Alanı” olarak, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2018 tarih ve 815 sayılı kararıyla onaylanan Gazipaşa İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında da “Kırsal Nitelikli Yerleşim Alanı sınırlarında Tarım Alanı” olarak planlanmıştır.

Söz konusu parsel (eski 11 parsel) Gazipaşa Belediye Meclisinin 03.11.1992 tarih ve 18 sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planında “0.10 emsalli 6,50 m yapı yüksekliğine sahip Bakım ve Akaryakıt İstasyonu” olarak planlanmış olup yine Gazipaşa Belediye Meclisinin 11.02.2008 tarih ve 45 sayılı kararıyla “LPG” ilavesi yapılmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmayan söz konusu parsel için teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “*Bu alanda Akaryakıt ve Servis İstasyonları ile bununla bütünleşik Konaklama Tesis, Yeme-İçme Tesis, Teşire ve Ticarete yönelik Mağazalar aşağıdaki yapılaşma koşullarıyla yapılabilir.*

En fazla emsal:0.40

En fazla kat adedi 2 kat” şeklinde plan notu eklenmiştir.

Ancak söz konusu teklif planın ekinde yer alan vaziyet planı güncel olmayıp vaziyet planında tekrar düzeltme yapılmamıştır.

Ayrıca eklenen plan notu Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümleri “**9.34.4. Karayolları Genel Müdürlüğü’nün sorumluluğundaki güzergâhlarda akaryakıt ve LPG istasyonları ile bunlara bütünleşik olan, konaklama tesisi, yeme içme tesisi, teşhire ve ticarete yönelik mağazalar vb. gibi karayoluna hizmet verecek tesisler yer alabilir. Bu alanlarda yapılacak imar planları ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, bu planda değişiklik yapılmaksızın ilgili idaresince onaylanabilir. Bu alanlarda yapılanma koşulları: Maks. Emsal=0.40 Yapı yapılabilecek min. parsel büyüklüğü=5000m². olacaktır.**” plan notuna aykırıdır. Parselin parsel büyüklüğü 5000 m²’nin altındadır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindir. 25.07.2022

Merve Pınar DAL
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.