




ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:03.11.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	GAZİPAŞA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2022 tarihli toplantısında gündemin 93. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Gazipaşa Belediye Meclisinin 01.09.2022 tarih ve 67 sayılı kararı ile uygun bulunan, Pazarcı Mahallesi, 1965 ada 1 parselin sehven konut alanı planlandığı ve maddi hatanın giderilmesine yönelik parselin kullanım kararının otel alanı olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Gazipaşa Belediye Meclisinin 01.09.2022 tarih ve 67 sayılı kararı ile uygun bulunan, Pazarcı Mahallesi, 1965 ada 1 parselin sehven konut alanı planlandığı ve maddi hatanın giderilmesine yönelik parselin kullanım kararının otel alanı olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.2022 tarih 645 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı


Metin ALTUNBAS
İmar Kom. Üyesi


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.


Hasan Can KAMBURUĞLU
İmar Kom. Üyesi


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

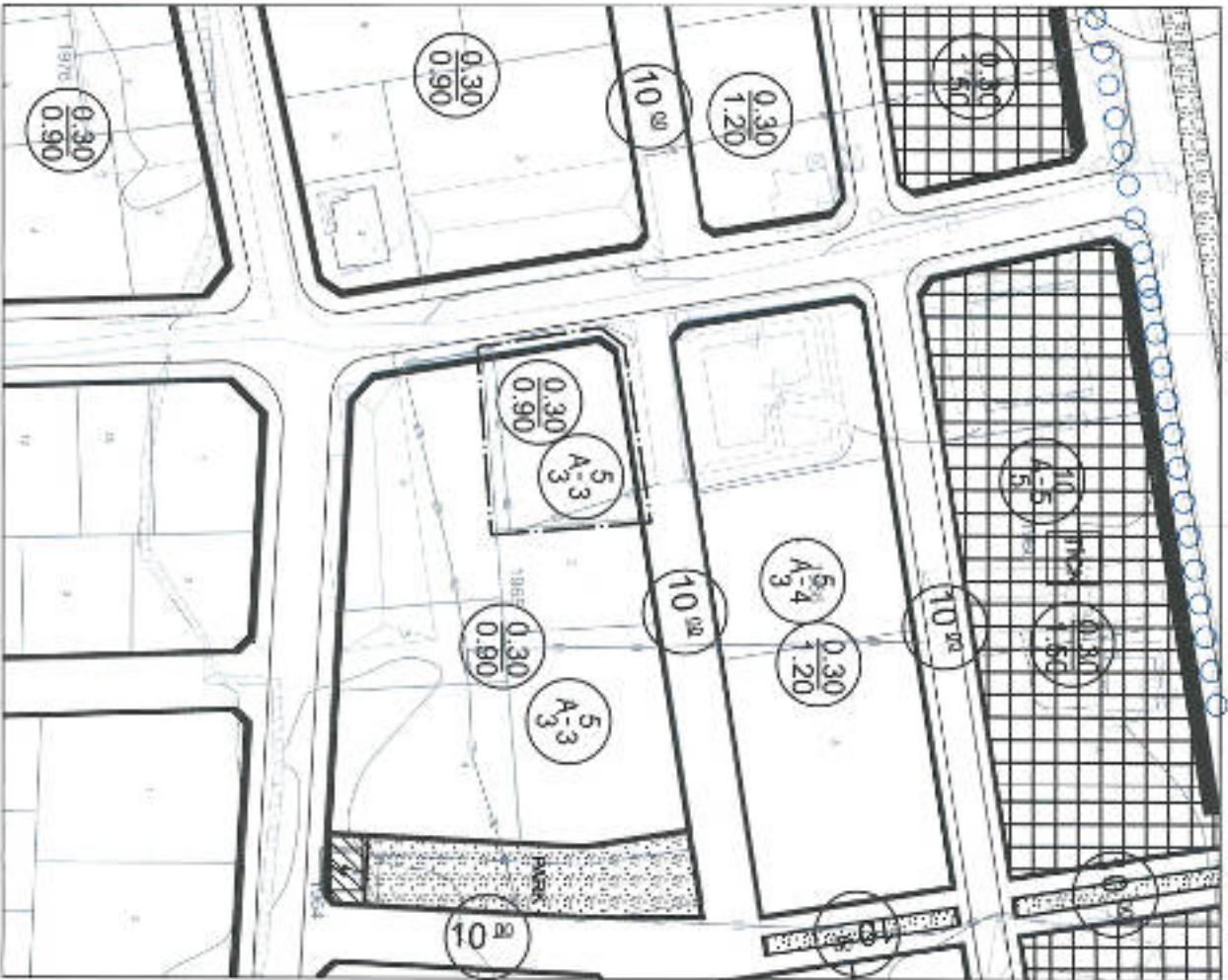

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ PAZARCI MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 1965 ADA 1 PARSEL

PAFTA NO: 20KIİİD

MEVCUT PLAN



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Gazipaşa ilçesi, Pazarcı Mahallesi sınırlarında, 20K-III-d no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftasında kalan, 928,13 m² yüz ölçümlü 1965 ada 1 parsel no.lu taşınmazın tamamını kapsamaktadır. Taşınmaz Uğur Mumcu Caddesi'nin güneyinde bulunmaktadır.



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

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

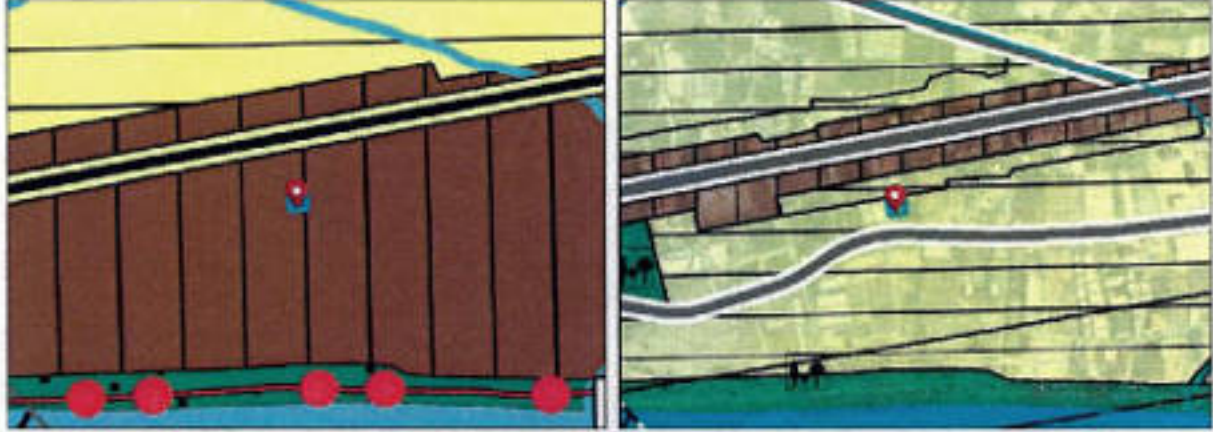
Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu taşınmaz konut alanı olarak planlı olup hâlihazırda "arsa" vasfındadır. Taşınmaz, taşlık ve çalılık bir zemine sahiptir.



Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Taşınmaz, 08.02.2022 tarihinde onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde kentsel yerleşik alan, Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce 10.09.2018 tarihinde onaylanan Antalya İli, Gazipaşa İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda orta yoğunluklu gelişme konut alanı (121-250 kişi/ha) olarak tanımlanmıştır.



Şekil 3. Planlama konusu alanın 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planındaki yeri

Taşınmaz için hazırlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 17.06.2022 tarihinde onaylanmıştır. Yapılan nazım imar planı değişikliği ile taşınmazın, orta yoğunluklu gelişme konut alanı şeklindeki arazi kullanım kararı turizm alanı olarak düzenlenmiştir. Uygulama imar planında konut alanının yapılaşma koşulları; TAKS=0.30, KAKS=0.90, ayrik nizam ve 3 kat şeklindedir. Taşınmazın batısında ve güneyinde 15 m genişliğinde taşıt yolu, kuzeyinden ise 10 m genişliğinde yaya yolu öngörülmüştür.



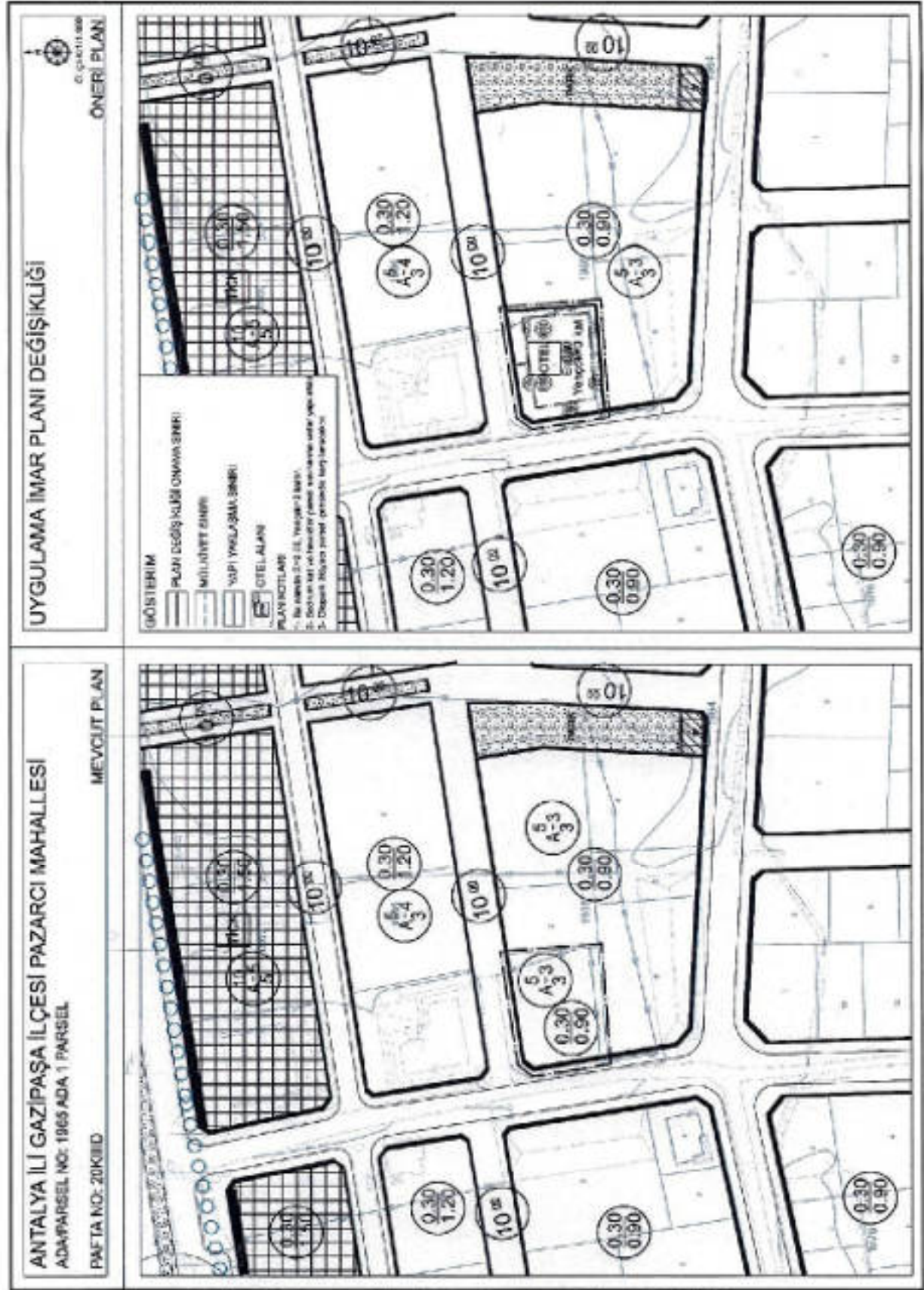
Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/5.000 ölçekli nazım imar planındaki yeri

havuzlar parsel sınırlarına kadar yapılabilir" ve "Otopark ihtiyacı parsel içerisinde karşılanacaktır" şeklinde plan notları kabul edilmiştir.

1965 ada 1 parseli içine alan ikinci plan değişikliği ise bölgesel ölçekte yargı kararı kapsamında oluşan zorunluluk nedeniyle Gazipaşa Belediyesi'nin talebi doğrultusunda yapılmıştır. Pazarcı Mahallesi'nin bir kısmını kapsayan bölgesel ölçekteki imar uygulamasının ve dayanağı uygulama imar planlarının yargı kararıyla iptal edilmesinin ardından iptal gerekçeleri doğrultusunda imar planların yeniden yapılması zorunlu hâle gelmiştir. Bu kapsamda hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.02.2021 tarih ve 94 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı kapsamında hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı da Gazipaşa Belediye Meclisi'nin 17.05.2021 tarih ve 43 sayılı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.07.2021 tarih ve 530 sayılı kararları ile onaylanmıştır.

Yargı kararı kapsamında hazırlanarak onaylanan nazım ve uygulama imar planlarında, 1965 ada 1 parselin otel alanı olarak onaylanan imar planı değişikliği dikkate alınmaksızın önceki plan kararlarına geri dönmüş ve orta yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. Sehven yapılan bu hata parsel malikinin imar durumu talebi üzerine fark edilmiştir. Yapılan hatanın giderilmesi için, 1965 ada 1 parselin yeniden otel alanı olarak planlanmasına yönelik 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması gerekmektedir. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile sehven yapılan hatadan kaynaklı mağduriyetinin giderilmesi amaçlanmaktadır.

Önerilen plan değişikliği ile 1965 ada, 1 parselin güncel kadastro sınırları esas alınarak Gazipaşa Belediye Meclisi'nin 03.07.2020 tarih ve 35 sayılı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.11.2020 tarih ve 768 sayılı kararları ile onaylanan uygulama imar planı kararlarına geri dönmektedir. Bu kapsamda parselde getirilmiş olan konut alanı kararı diğer plan kararlarında değişiklik yapılmaksızın otel alanı olarak değiştirilmiştir. Yapılaşma koşullarında ise değişiklik yapılmaksızın Emsal (E): 0.90, en fazla yapı yüksekliği (Yençok): 3 kat olarak belirlenmiştir. Ayrıca "Emsal (E): 0.90, en fazla yapı yüksekliği (Yençok): 3 kattır" "Bodrum kat ve havuzlar parsel sınırlarına kadar yapılabilir" ve "Otopark ihtiyacı parsel içerisinde karşılanacaktır" şeklinde plan notları da aynen korunmuştur.



Şekil 6. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Gazipaşa Belediyesi
Mahalle : Pazarcı Mahallesi
Ada/Parsel : 1965 Ada 1 Parsel
Ölçek : 1/1000 UİP Değişikliği
Alan(m2) : 928 m²

Gazipaşa Belediye Meclisinin 01.09.2022 tarih ve 67 sayılı kararı ile uygun bulunan, Pazarcı Mahallesi, 1965 ada 1 parselin sehven konut alanı planlandığı ve maddi hatanın giderilmesine yönelik parselin kullanım kararının otel alanı olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2022 tarihli toplantısında gündemin 93. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu parsel 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Mevcut Konut Alanı" olarak, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Gelişme Konut Alanı olarak planlıdır.

Pazarcı Mahallesi 1965 ada 1 parselin konut alanından turizm alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.01.2020 tarih ve 37 sayılı kararı ile parselin konut alanından otel alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.11.2020 tarih ve 768 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Daha sonra; bahse konu parseli kapsayan alanda, Antalya 1.İdare Mahkemesinin 2013/1519 E. 2014/1747 K. sayılı kararına istinaden hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.02.2021 tarih ve 94 sayılı kararı ile, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ise Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.07.2021 tarih ve 530 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bahse konu imar planlarında 1965 ada 1 parselde yapılan imar planı değişikliği sehven işlenmemiştir.

Bu kapsamda; maddi hatanın Gazipaşa Belediyesi'nce tespit edilmesi üzerine düzeltilmesi amacıyla, 1965 ada 1 parselin konut alanından turizm alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmış olup 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 17.06.2022 tarih 645 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine uygun olarak bahse konu parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır. Bahse konu parsel "otel alanı" olarak tanımlanmış olup yapılaşma koşulları E:0.90 Yençok:3 kat olarak planlanmıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 24.10.2022

Merve BERKMEN
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.