



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:03.01.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	GAZİPAŞA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2024 tarihli toplantısında gündemin 116. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Gazipaşa Belediye Meclisinin 04.11.2024 tarih ve 117 sayılı kararı ile uygun bulunan, Burhan Mahallesi 449 ada 17, 18, 19, 20 parsellerin Sanayi Tesis Alanı, Sosyal Tesis Alanı ve Otopark Alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Gazipaşa Belediye Meclisinin 04.11.2024 tarih ve 117 sayılı kararı ile uygun bulunan, Burhan Mahallesi 449 ada 17, 18, 19, 20 parsellerin Sanayi Tesis Alanı, Sosyal Tesis Alanı ve Otopark Alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2024 tarih ve 643 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, 1 nolu plan hükmünün "Sanayi tesis alanında; Asfalt plent tesisi yapılır." şeklinde düzenlenmesi ve plan değişikliği sınırları içerisindeki Sosyal Tesis Alanı ile Sanayi Alanının Karayolları Kamulaştırma Sınırından yapı yaklaşma mesafelerinin 25 metre olacak şekilde düzenlenmesi kaydıyla değiştirilerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Hasan Can KAMBURUĞLU
İmar Kom. Bşk.Yrd.

Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Karar Tarihi: 04.11.2024

Karar No: 117

Belediye Meclisini Teşkil Edenlerin Adı Soyadı	Mehmetali YILMAZ, Necdet Ali ŞİRİN, Ali YILDIZ, Serkan ÖZKURT, Ulaş ÖZGEN, Numan TERZİ, Zafer TAN, Ümit ÇELİK, Sami BÜYÜKAKÇA, Z. Gizem ÇELİK ASLAN, Yüksel SALMAN, Ali İhsan YILMAZ, Abdulkadir TUNCER, M.Bahattin AKŞİT, Emre POLAT, Mustafa UYSAL, Abdullah SAYIN, Cumhuriyet UĞUR, Mustafa CILIZ, Onur DEMİR, Ümmü OĞUZ, Kemal YILMAZ, Kerim ÇETİN, Baki TOPÇU, Serap SARIYILDIRIM, Abdullah DOĞAN, (Serap SARIYILDIRIM, Baki TOPÇU ve Mustafa CILIZ toplantıya iştirak etmedi)
--	--

Gazipaşa Belediye Meclisi, 2024 Yılı Kasım 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 15.10.2024 tarih ve 115 sayılı Belediye Meclis kararı gereğince 04.11.2024 Pazartesi günü saat 14.00'de yukarıda isimleri yazılı üyeler huzuru ile Belediye Hizmet Binası Toplantı Salonunda, Belediye Başkanı Mehmetali YILMAZ' ın Başkanlığında toplanarak ayrıntılı açıklaması Meclis Toplantı tutanaklarında yazılı olduğu şekilde aşağıdaki hususu karara bağladı.

Burhan Mahallesi 449 Ada 17, 18, 19 ve 20 Parsellerde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği İle İlgili İmar Komisyonu Raporunun Görüşülmesi:

Komisyon Raporu: 01.10.2024 tarih ve 97 sayılı Belediye Meclis kararı ile İmar Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 17.09.2024 tarih ve 48347 sayılı yazısı ile Meclise sunulan Burhan Mahallesi 449 Ada 17,18,19 ve 20 parsellerde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş; Buna karşılık plan değişikliğine konu talebin Gazipaşa Kaymakamlığı (Milli Emlak Şefliği) tarafından yapılmış olması, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliklerinin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 10.09.2024 tarih ve 642, 643 sayılı Meclis Kararları ile onaylanması, plan değişikliği ile Sanayi Alanına çevrilmek istenen 449 ada 20 parselin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.09.2018 tarihli ve 815 sayılı kararı ile onaylanan bu planda da 449 ada 20 parselin 449 ada 20 parselin "Sanayi Alanı" olarak planlı olması ve fiilen asfalt şantiyesi olarak kullanılıyor olması ile içindeki yapılar için yapı kayıt belgelerinin bulunması Karayolları 13. Bölge Müdürlüğünün 26.12.2023 tarih 1408239 sayılı olumlu kurum görüşüne istinaden plan değişikliği teklifine konu dosya Ümit ÇELİK, Abdullah DOĞAN ve Kerim ÇETİN tarafından uygun olduğu gerekçesi ile kabul oylarına karşı, 449 ada 20 parselin Belediye Hizmet alanı olarak kalmasının kamu yararına olacağı düşünülerek Numan TERZİ ve Sami BÜYÜKAKÇA tarafından plan değişikliği teklifine konu dosyanın uygun olmayacağı görüşü ile ret oylarına karşı oyçokluğuyla karar verilmiştir.

Konunun Belediye Meclis Toplantısında Görüşülmesi Sonucunda: İlçemiz Burhan Mahallesi 449 Ada 17, 18, 19 ve 20 Parsellerde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği İle İlgili İmar Komisyonu Raporunun M.Bahattin AKŞİT, Mustafa UYSAL, Ümmü OĞUZ, Sami BÜYÜKAKÇA, Numan TERZİ ve Yüksel SALMAN' ın ret oylarına karşı katılanların oyçokluğuyla kabulüne, karar suretinin gereği için İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne tevdiine karar verildi.

Mehmetali YILMAZ
Belediye Başkanı

Z.Gizem ÇELİK ASLAN
Meclis Katibi

Kemal YILMAZ
Meclis Katibi

2024

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ BURHAN MAHALLESİ ,
449 ADA 17, 18, 19 VE 20 PARSELLERDE 1/1.000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

Açıklama:

Önerilen plan değişikliği ile parseldeki fiili kullanım durumu ve kazanılmış haklar çerçevesinde belediyenin ve milli emlak müdürlüğünün olumlu görüşü doğrultusunda belediye hizmet alanı olarak belirlenmiş olan plan kararının sanayi tesis alanı olarak değiştirilmesi amaçlanmaktadır.

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
	MD Tarihi: 21.05.2024 Proje Kayıt No: 07-2024-063 Üye: ERKAN DEMİRCİ (1649)
7NUN4Z6E	
<small>Yukarıda belirtilen verilerin planlama veya imar planları için kullanılması, Odamızca kayıt ve beslenme işlemlerinde, aksi belgelerle eş zamanlı olarak gerçekleştirilmeye çalışılmaktadır. Her türlü bilgi için lütfen bizimle iletişime geçiniz.</small>	





1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Burhan Mahallesi, P28-B-16-C-2-C ve P28-B-17-D-1-D no'lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftaları üzerinde yer alan tapuda 449 Ada 17, 18, 19 ve 20 parsel numaraları ile tescilli taşınmazların yaklaşık 11.490 m²'lik kısmını kapsamaktadır. Plan değişikliği teklifine konu alan Delice deresinin ve bu dereye paralel olarak projelendirilen Gazipaşa Kazancı Karayolu'nun kuzeyinde konumlanmıştır.



Şekil 1: Uzak Uydu Görüntüsü



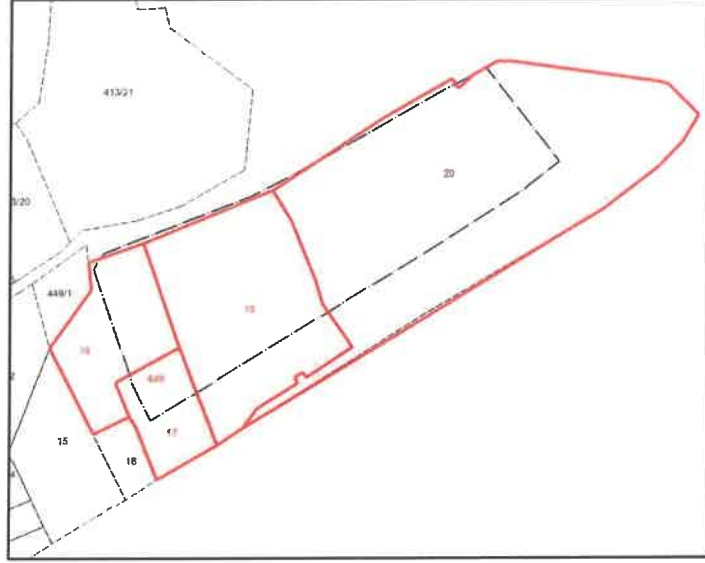
Şekil 2: Yakın Uydu Görüntüsü

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI ve KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu bölgede henüz imar uygulaması yapılmamıştır. Plan değişikliği teklifine konu taşınmazlar tarla, bahçe ve sera vasıflıdır. Özel mülkiyete haiz 449 ada 17, 18, 19 no.lu parseller bahçe ve sera olarak kullanılmaktayken, maliye hazinesine ait olan 449/20 no.lu parsel içerisinde 2012 yılından beri asfalt plent tesisi mevcuttur. Maliye hazinesi mülkiyetindeki Asfalt plent tesisi kullanımlı 449 ada 20 parsel ile Engin Taah.



İnş. Nakliye Temizlik, peyzaj, petrol ürünleri san. Ve tic. Ltd şti arasında taşınmazın ticari amaçlı kullanımı için 04.09.2019 tarihli ve 5 yıl süreli kira kontratı mevcuttur. Ayrıca taşınmaz içerisindeki 5 farklı yapı için ayrı ayrı alınmış 5 farklı yapı kayıt belgesi mevcuttur. Parseller ile delice Çayı arasında ve parsellerin kuzeyinde mahalle içi ulaşımı sağlayan yollar mevcuttur.



Şekil 3: Kadastral Durum

3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

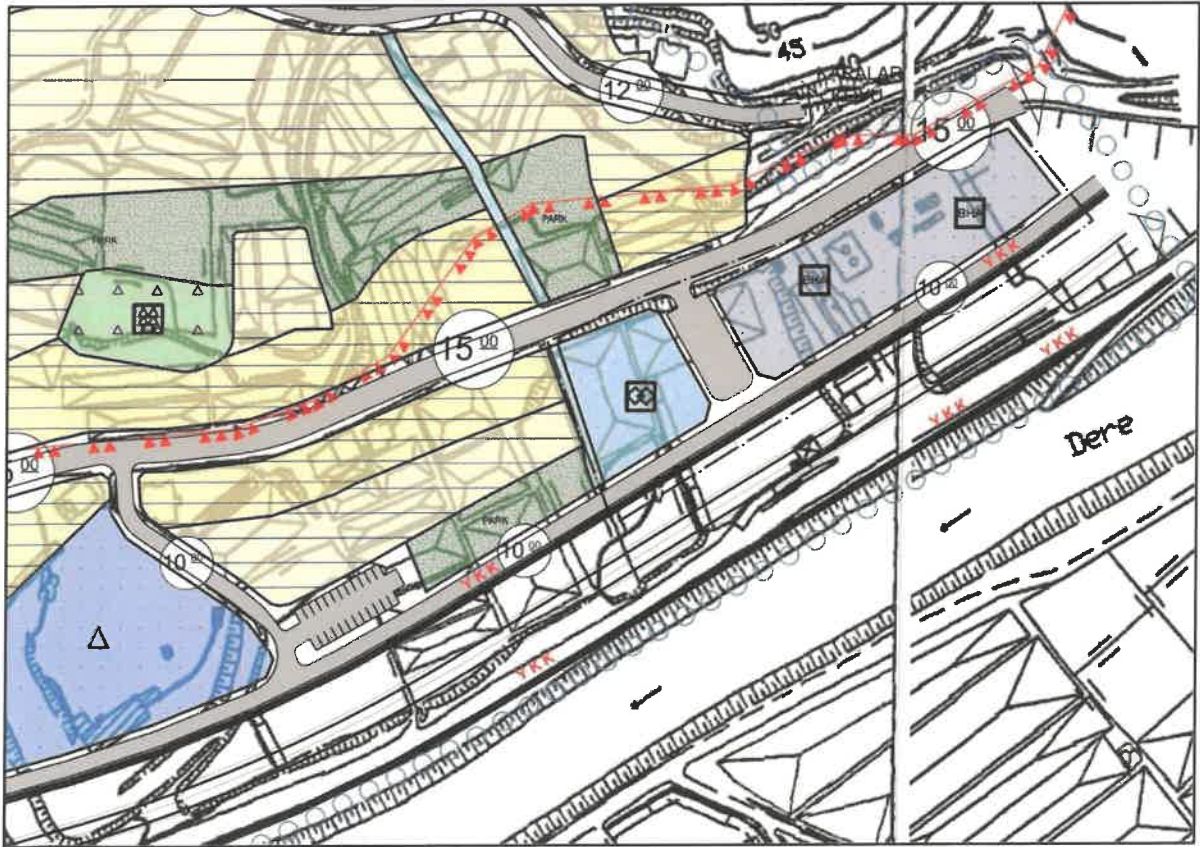
Plan değişikliği teklifine konu taşınmazları kapsayan alanda üst ölçekli plan olarak Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 08.02.2022 tarihli ve 2913627 sayılı oluru ile onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği mevcuttur. Bu planda taşınmazlar karayolu ve kısmen tarım alanı olarak planlıdır. Bir diğer üst ölçekli plan olan Gazipaşa İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ise Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.09.2018 tarihli ve 815 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Burhan Mahallesi 449 ada 20 parsel sayılı taşınmaz Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.09.2018 tarih ve 815 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı içerisinde "Sanayi Alanı" olarak planlanmış olup; 10.04.2023 tarih ve 298 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile "Sanayi Alanı"ndan "Belediye Hizmet Alanı'na" dönüştürülmüştür. Söz konusu diğer parseller düşük yoğunluklu gelişme konut alanı, belediye hizmet alanı, karayolu ve tarım alanı olarak planlıdır. Halen yürürlükte olan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ise Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.09.2024 tarih ve 642 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Yürürlükteki 1/25.000 Nazım İmar Planı Değişikliğine göre 449 ada 20 parsel mevcuttaki kullanım durumu da göz önünde bulundurularak "Belediye Hizmet Alanı'ndan Sanayi Alanı'na" dönüştürülmüştür.



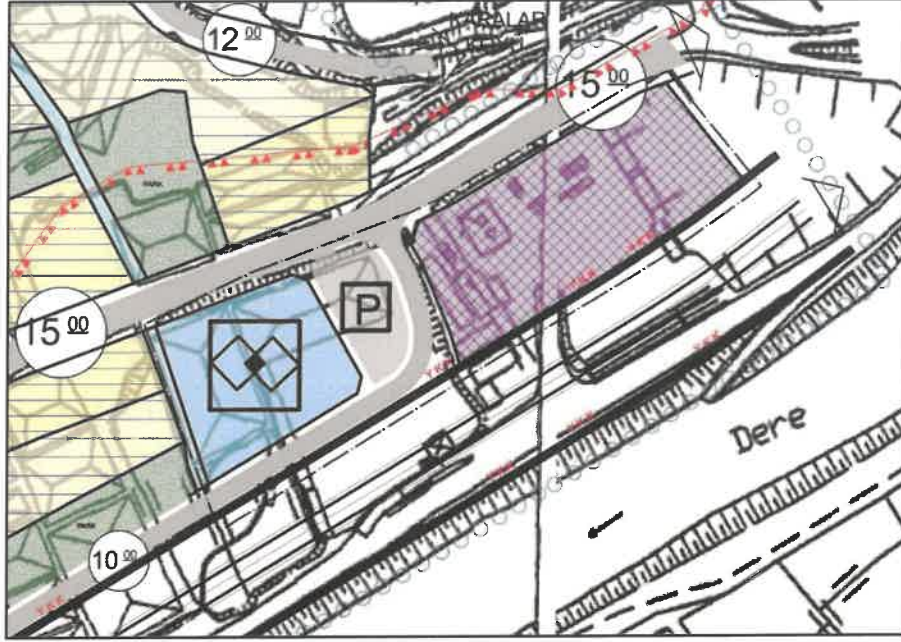
Şekil 4: Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



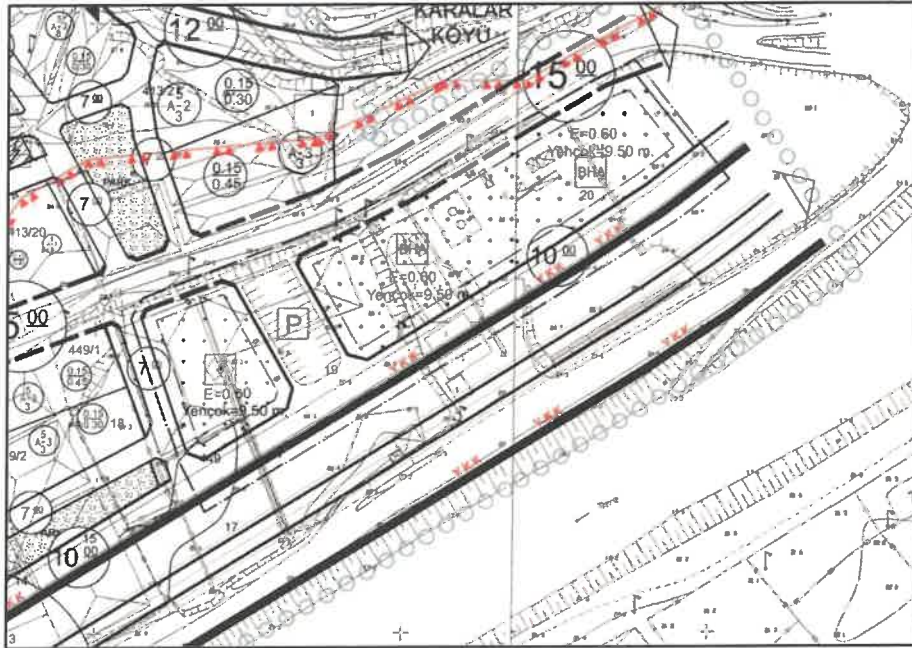
Burhan ve Sarıağaç Mahallelerini kapsayan alana ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.04.2023 tarih ve 300 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına göre Burhan Mahallesi 449/20 parsel belediye hizmet alanı ve Yol" olarak planlanmıştır. Parselin doğu kısmı plan onama sınırı dışında kalmaktadır. 449/17 parsel sosyal tesis alanı ve yol, 449/18 parsel gelişme konut alanı, sosyal tesis alanı, park ve yol, 449/19 parsel ise sosyal tesis alanı, belediye hizmet alanı, otopark ve yol olarak planlıdır. Halen yürürlükte olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ise Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.09.2024 tarih ve 643 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Yürürlükteki nazım imar planı değişikliğinde 449 ada 20 numaralı parselin tesis ve parsel bütünlüğünün bozulmaması amacıyla karayolunun kenarında bulunana 10 m genişliğindeki servis yolu kuzeydeki 15 m genişliğindeki mahalle yoluna bağlanmış ve 449 ada 20 numaralı parsel sanayi alanı olarak planlanmıştır. Servis yolunda yapılan değişiklik ile birlikte 449 ada 19 parselde bulunan belediye hizmet alanı batıda bulunan sosyal donatı alanı ile birleştirilmiş ve mevcuttaki otopark alanı doğuya kaydırılarak planlanmıştır. Aynı bölgeyi kapsayan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Gazipaşa Belediye Meclisi'nin 03.07.2023 tarih ve 80 sayılı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 07.08.2023 tarih ve 613 sayılı kararlarıyla onaylanmıştır. Uygulama imar planında 449/20 parselin plan giren kısmı karayolu, karayolu kenarı 10 m kesit genişliğinde servis yolu, 15 m kesit genişliğinde mahalle yolu ve belediye hizmet alanı olarak planlıdır. Belediye hizmet alanında E=0.60, en fazla bina yüksekliği 9.50 m olarak belirlenmiş, tüm yönlerden 5 m yapı yaklaşma mesafesi koşulu getirilmiştir. 449/19 parsel yollara ilave olarak otopark alanı, belediye hizmet alanı ve 0.60 emsal, 9.50 m en fazla yapı yüksekliği koşuluyla sosyal tesis alanı olarak planlıdır. 449/18 parsel 0.15/0.30 TAKS/KAKS koşullarıyla ayırık nizam 2 kat konut alanı, sosyal tesis alanı, park ve dere (su yüzeyi) olarak planlıdır. 449/17 parsel ise yol ve sosyal tesis alanı olarak planlıdır.



Şekil 5. 07.06.2010 Tarihinde Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 6. ABB Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Şekil 7. 07.06.2010 Tarihinde Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Belediye hizmet alanı ve resmi kurum alanı gibi sosyal donatı alanları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin yürürlüğe girmesinden önce geçerli olan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik kapsamında ayrılması zorunlu sosyal donatı alanları arasında sayılırken, halihazırda yürürlükte olan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde ayrılması zorunlu sosyal donatı alanlarından çıkarılmıştır. Belediye hizmet alanı ve Resmi Kurum Alanı gibi plan kararları belediyelerin ve kamu kurumlarının ihtiyacına göre plan yapımı esnasında alınan kurum görüşlerine göre belirlenmektedir. Dolayısıyla Belediye hizmet alanlarının ilgili belediyelerin ve kamu kurumlarının olumlu görüşü alınmak kaydıyla plan değişikliği yapılmak suretiyle kaldırılması ya da küçültülmesi durumunda bu işlem sosyal donatı alanlarında eksilme anlamına gelmemektedir. Kaldı ki 449 ada 20 parsel sayılı



taşınmaz ilk onaylanan 1/25.000 ölçekli nazım imar planında fiili kullanım ile uyumlu olarak sanayi alanı olarak planlı iken, sonradan yapılan plan değişikliğiyle belediye hizmet alanı olarak değiştirilmiştir. Plan değişikliğine konu taşınmazın maliye hazinesine ait olması, kurumun taşınmaz üzerinde resmi olarak kiracısının bulunması, kiracı tarafından 5 adet yapı kayıt belgesi alınmış olması ve 396 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliği kapsamında hazine taşınmazlarının satışı söz konusu olduğundan Gazipaşa Kaymakamlığı Millî Emlak Şefliği'nin plan üzerinde düzenleme yapılarak belediye hizmet alanı kullanımının değiştirilmesine yönelik görüş ve talebi bulunmaktadır. Bu görüş ve talep doğrultusunda 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri yapılmış ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından onaylanmıştır.

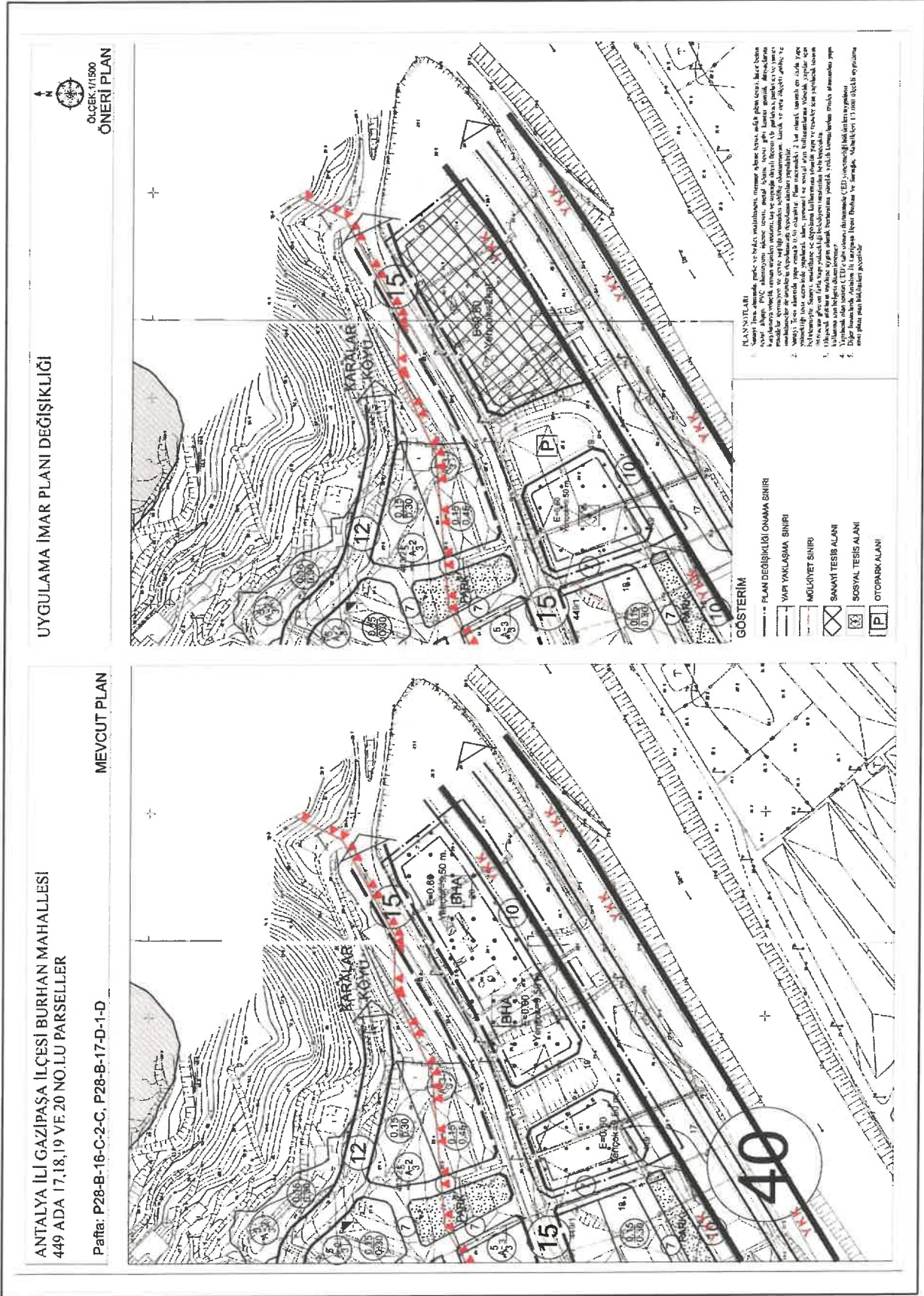
Gazipaşa Belediye Meclisi'nin 03.07.2023 tarih ve 80 sayılı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 07.08 2023 tarih ve 613 sayılı kararıyla onaylanan yürürlükteki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile söz konusu parseldeki mevcut kullanım durumunun birbirini ile uyuşmadığı, yürürlükteki planın mevcut kullanım durumunu dikkate alınmadan hazırlandığı görülmektedir. Bu durumun yanı sıra Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 6. Maddesinin (2) bendinde yer alan; "Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır." Hükümü bulunmaktadır. Bu hükme göre planlar arası kademeli birliktelik ilkesi gereğince 1/1.000 ölçekli uygulama imar planının, 1/5.000 ölçekli nazım imar planıyla uyumlu olması gerekmektedir. Bu nedenle alınan olumlu görüş doğrultusunda hazırlanan ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği doğrultusunda yukarıda ifade edilen durum ve hüküm gereği 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında değişiklik yapılması amaçlanmaktadır.

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Yukarıda ifade edilen amaçlar doğrultusunda hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğiyle 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinden gelen ulaşım kararları korunmuş söz konusu parsellerin güneyinde doğu batı doğrultusunda uzanan karayolu ve kuzeydeki mahalle yolunda herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Karayolunun yanında bulunan 10 m genişliğindeki servis yolu 449 ada 20 numaralı parselin ve tesis bütünlüğünün bozulmaması açısından üst ölçekli plandan geldiği şekliyle 15m genişliğindeki mahalle yoluna bağlanmıştır. Plan değişikliğine konu 449 ada 20 numaralı parselin mevcuttaki faaliyetleri de göz önünde bulundurularak "Sanayi Alanı" olarak planlanmış, yapılaşma koşulu olarak ise $E=0.50$ en fazla tesis yüksekliği 2 kat olacak şekilde planlanmıştır. Söz konusu parselde çekme mesafeleri yürürlükteki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında olduğu gibi herhangi bir değişiklik yapılmadan karayolundan 15m diğer yollardan 5m olacak şekilde plana aktarılmıştır. Servis yolunda yapılan düzenlemeler ile birlikte 449 ada 19 numaralı parselde bulunan belediye hizmet alanı batıda bulunan sosyal tesis alanı ile birleştirilerek sosyal tesis alanı $1861m^2$ den $2422m^2$ ye çıkarılmıştır. Planlanan sosyal tesis alanında yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmadan $E=0.60$ en fazla bina yüksekliği de 9.50m, yapı yaklaşma sınırları ise tüm yönlerden 5m olacak şekilde planlanmıştır. Plan değişikliğine konu 449 ada 19 numaralı parseldeki otopark alanı ise doğuya kaydırılarak $652m^2$ den $854m^2$ ye çıkarılmıştır.

1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı		
Fonksiyon	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Belediye Hizmet Alanı	4917.04	0
Sosyal Tesis Alanı	1860.7	2422.48
Sanayi Alanı	0	4982.3
Otopark Alanı	652.02	854.84

Tablo 1: Mevcut-Öneri Alan Dağılım Tablosu



Şekil 8. Onaylı Uygulama İmar Planı 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 : Burhan Mahallesi
Ada/Parsel : 449 ada 17, 18, 19 ve 20 parseller
Ölçek : 1/1000 UİP
Alan : 11.490 m²

Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde yer alan, Burhan Mahallesi, 449 ada 17, 18, 19 ve 20 parsellerin Belediye Hizmet Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Genel Otopark Alanı ve yol olarak planlı iken Sanayi Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Genel Otopark Alanı ve yol olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan 1 adet itiraz Büyükşehir/Belediye Meclisinin 11.11.2024 tarihli toplantısında gündemin 91. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu parseller yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Sanayi alanı", "Yol" ve "Konut Alanı"nda kalmaktadır. Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.09.2024 tarih 643 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ise "Sanayi Alanı", "Sosyal Tesis Alanı", "Genel Otopark Alanı" ve "yol" kullanımında kalmaktadır.

Plan açıklama raporuna göre; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 07.08.2023 tarih ve 613 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; 449 ada 20 parselin plana giren kısmı karayolu, karayolu kenarı 10 m kesit genişliğinde servis yolu, 15m. kesit genişliğinde mahalle yolu ve belediye hizmet alanı olarak planlıdır. Belediye hizmet alanında E=0,60, en fazla bina yüksekliği 9,50m. olarak belirlenmiş, tüm yönlerden 5m yapı yaklaşma koşulu getirilmiştir. 449 ada 19 parselde yollara ilave olarak otopark alanı, belediye hizmet alanı ve 0,60 emsal, 9,50 m en fazla yapı yüksekliği koşuluyla sosyal tesis alanı olarak planlıdır. 449 ada 18 parsel 0,15/0,30 TAKS/KAKS koşullarıyla ayrık nizam 2 kat konut alanı, sosyal tesis alanı, park ve dere (su yüzeyi) olarak planlıdır. 449 ada 17 parsel ise yol ve sosyal tesis alanı olarak planlıdır.

1/1000 ölçekli Uygulama değişikliğiyle 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinden gelen ulaşım kararları korunmuş, söz konusu parsellerin güneyinde doğu batı doğrultusunda uzanan karayolu ve kuzeydeki mahalle yolunda herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Karayolunun yanında bulunan 10 m genişliğindeki servis yolu 449 ada 20 parselin ve tesis bütünlüğünün bozulmaması açısından 15m. genişliğindeki mahalle yoluna bağlanılmıştır. Plan değişikliğine konu 449 ada 20 parsel mevcuttaki faaliyetleri de göz önünde bulundurularak "Sanayi Alanı" olarak planlanmış, yapılaşma koşulu ise E=0,50 2 kat olacak şekilde planlanmıştır. Çekme mesafeleri karayolundan 15m. diğer yollardan 5m. olacak şekilde plana aktarılmıştır. Servis yolunda yapılan düzenlemeler ile birlikte 449 ada 19 parselde bulunan belediye hizmet alanı batıda bulunan sosyal tesis alanı ile birleştirilerek sosyal tesis alanı 1861 m² den 2422 m²'ye çıkarılmıştır. Planlanan sosyal tesis alanında yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmada E=0,60 en fazla bina yüksekliği de 9,50 m. yapı yaklaşma sınırları ise tüm yönlerden 5m. olacak şekilde planlanmıştır. Plan

55

Om

değişikliğine konu 449 ada 19 parseldeki otopark alanı doğuya kaydırılarak 652 m²'den 854 m²'ye çıkarılmıştır.

PLAN NOTLARI

1. Sanayi tesis alanında parke ve briket imalathanesi, mermer işleme tesisi, asfalt plant tesisi, hazır beton tesisi, alüminyum, PVC alüminyum işleme tesisi, metal işleme tesisi gibi kentin günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik orman ürünleri üretimi, taş ve toprağı dayalı üretim vb. patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan, küçük ve orta ölçekli atölye ve imalathaneler ile ürünlerin depolanacağı depolama alanları yapılabilir.
2. Sanayi Tesis alanında yapı emsali 0.50 olacaktır. Plan üzerindeki 2 kat olarak tanımlı en fazla yapı yüksekliği tesis içerisinde yapılacak idari, personel ve sosyal alan kullanımına yönelik yapılar için belirlenmiştir. Sanayi, imalathane ve depolama kullanımına yönelik yapı ve tesisler için yapılacak tesisin ihtiyacına göre en fazla yapı yüksekliği belediyesi tarafından belirlenecektir.
3. Oluyacak ankların usulüne uygun olarak bertarafına yönelik yetkili kurumlardan izinler alınmadan yapı kullanma izin belgesi düzenlenemez.
4. Yapılacak olan tesisin ÇED'e tabi olması durumunda ÇED yönetmeliği hükümleri uygulanır.
5. Diğer hususlarda Antalya İli Çazıpaya İlçesi Burhan ve Saruğaç Mahalleleri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümleri geçerlidir.

Plan değişikliğinde Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükmü gereğince Karayoluna cepheli parsellerden 25 metre yapı yaklaşma mesafesinin korunması gerektiği değerlendirilmektedir. Ayrıca plan değişikliğine ilişkin 1 nolu plan hükümlerinin Mer'î mevzuat hükümlerine uygun olmayan tanımlar içerdiği değerlendirilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisininindir. 30.12.2024

Banu ÖNAL
Y.Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.