

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



144

Sayı : E-21751160-105.03-162950
Konu : Gazipaşa İlçesi, Yeni Mahalle 362 Ada 8
Parsel Koruma Alanı 1/1000 UİP
Değişikliği Hk.

09.06.2022

BAŞKANLIK MAKAMINA

Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19.01.2022 tarih ve 13307 sayılı kararıyla uygun bulunan, Gazipaşa Belediye Meclisininin 01.06.2022 tarih ve 50 sayılı kararıyla kabul edilen; Yeni Mahalle 362 ada 8 parselde bulunan tescilli yapı ve koruma alanının imar planına işlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av.Cansel TUNCER
Başkan A.
Genel Sekreter

Ek: - 1/1000 ölçekli UİP değ. – Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: KmC0vJ-CgwNWI-AzDLV8-zS4+Y6-tEPVEwN7 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Zübeyde TOPAKLI
Şehir Plancısı
Telefon No:



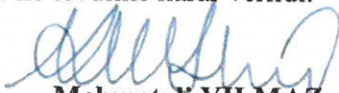
Karar Tarihi: 01.06.2022	Karar No: 50
Belediye Meclisini Teşkil Edenlerin Adı Soyadı	Mehmet Ali YILMAZ, Mehmet YÜKSEL, Durmuş Ali TOKER, Ulaş ÖZGEN, Esin BİLGİÇ, İbrahim TUNCER, Zafer TAN, Avni ATAY, Hasan ATAY, Mustafa UYSAL, Ahmet KALAYCI, Ali İhsan YILMAZ, Murat ÖZGEN, Emine YILDIZ, Nebibe UYSAL, Onur DEMİR, Hasan CAN, Muzaffer ŞİRİN, Barış SARITAŞ, Şevki ÇAĞLAYAN, Mehmet YILMAZ, Adem ULUDAĞ, Serkan ÖZKURT, Mehmet Ali KALAYCI, Yalçın ÖZDEMİR, Cumhuriyet UĞUR (İbrahim TUNCER ve Hasan CAN Toplantıya iştirak etmedi.)

Gazipaşa Belediye Meclisi, 2022 HAZİRAN 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 01.12.2021 tarih ve 096 sayılı Belediye Meclis kararı gereğince 01.06.2022 Çarşamba günü saat 09.30'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 Yeni Mahalle 362 Ada 8 Parselin Koruma Alanında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği İle İlgili İmar Komisyonu Raporunun Görüşülmesi;

05.05.2022 tarih ve 48 sayılı Belediye Meclis kararı ile komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 21.04.2022 tarih ve 15125 sayılı yazısı ile Yeni Mahalle 362 Ada 8 Parselin Koruma alanında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebinin Komisyonumuzca incelenmesi neticesinde; Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.02.2010 tarih ve 3836 sayılı kararıyla II. Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığı olarak tescil edilen ve 24.12.2021 tarih ve 13268 sayılı kararıyla koruma alanı güncellenerek sayısallaştırılan 362 ada 8 parseldeki tescilli yapıya ait koruma alanı sınırının 1/1000 ölçekli uygulama imar planına işlenmesine yönelik hazırlanan Yeni Mahalle 362 Ada 8 Parselin Koruma Alanında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin kabulüne oybirliğiyle karar verildiği anlaşılmış olup;

Konunun Belediye Meclis toplantısında görüşülmesi sonucunda; İlçemiz Yeni Mahalle 362 ada 8 parseldeki tescilli yapıya ait koruma alanı sınırının 1/1000 ölçekli uygulama imar planına işlenmesine yönelik hazırlanan Yeni Mahalle 362 Ada 8 Parselin Koruma Alanında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin katılanların oybirliğiyle kabulüne ve karar suretinin gereği için İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne tevdiine karar verildi.


Mehmetali YILMAZ
Belediye Başkanı

Cumhuriyet UĞUR
Meclis Katibi

Mehmet YILMAZ
Meclis Katibi

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No.:19.01.2022/364
Karar Tarihi ve No. :19.01.2022/13307

Toplantı Yeri
ANTALYA

Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Yeni Mahallede yer alan, Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 23.02.2010 tarih ve 3836 sayılı kararıyla II. Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığı olarak tescil edilen, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 24.12.2021 tarih ve 13268 sayılı kararıyla koruma alanı güncellenerek sayısallaştırılan özel mülkiyete kayıtlı, 362 ada 8 parseldeki tescilli yapı ile koruma alanının imar planlarına işlenmesine ilişkin Gazipaşa Belediyesinin 10.01.2022 tarih ve 11456 sayılı yazısı, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 17.01.2022 tarih ve 1167357 kayıt numaralı uzman raporu okundu, ekleri ve dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Yeni Mahallede yer alan, Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 23.02.2010 tarih ve 3836 sayılı kararıyla II. Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığı olarak tescil edilen, Kurulumuzun 24.12.2021 tarih ve 13268 sayılı kararıyla koruma alanı güncellenerek sayısallaştırılan, özel mülkiyete kayıtlı, 362 ada 8 parseldeki tescilli yapı ile koruma alanının imar planlarına işlenmesine ilişkin sunulan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin, tescilli yapı ve koruma alanının işlendiği, plan notlarına koruma alanında 2863 sayılı yasanın 8. maddesi doğrultusunda Koruma Bölge Kurulundan izinsiz herhangi bir uygulamada bulunulamayacağına yönelik plan hükmünün eklendiği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği çizim tekniğine uygun olarak hazırlandığı görüldüğünden uygun bulunduğu (olumlu),

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının ilgili Belediye Meclislerince onaylanması ve askı sürecine ilişkin bilgi ve belgelerin Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesine karar verildi.



BAŞKAN
Prof.Dr. Osman ERAVŞAR
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Prof.Dr. H.Sabri ALANYALI
İMZA

Üye
Mesut BAYAT
İMZA

Üye
İlhan KAYMAZ
İMZA

Üye
İbrahim ÖNER
İMZA

Üye
Belgin ŞAHİN
İMZA

Üye
Ant.Büyükşehir Bld.Tem.
(BULUNMADI)

Üye
Halil ASLAN
Gazipaşa Bld. Tem.
İMZA

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ YENİ MAHALLESİ
362 ADA 8 PARSELİN KORUMA ALANINDA 1/1.000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

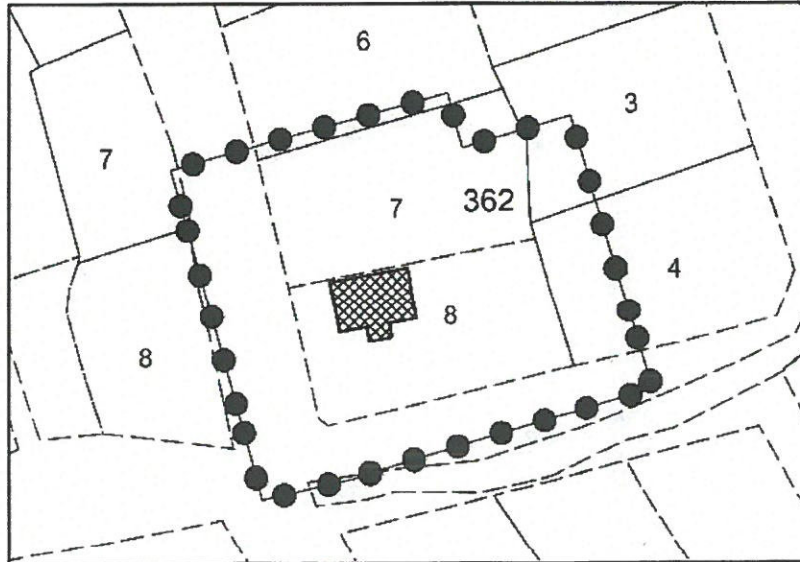
1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Yeni Mahallesi sınırları içerisinde, P28-b-22-d-2-c no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftasında kalan, 2.298 m² yüz ölçümlü, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.12.2021 tarihli ve 13268 no.lu kararı ile tescil edilen koruma alanı sınırının tamamını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alanın yaklaşık 75 m kuzeyinde R. Büyükkakça Caddesi bulunmaktadır.



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

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

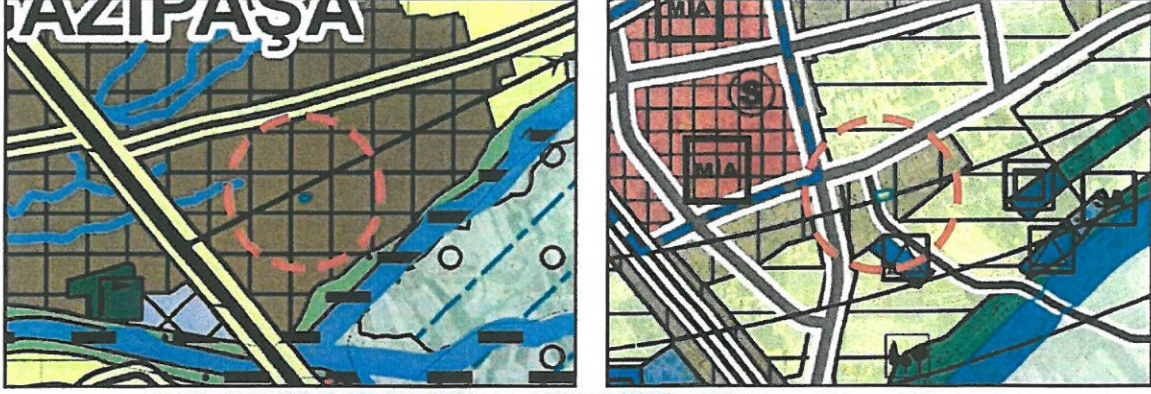
Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu taşınmaz konut alanı olarak planlı olup hazırlanan parselasyon planı henüz tescil olmamıştır. Tapuda "Arsa ve Bir Adet İki Katlı Bir Adet Bir Katlı Kargir Ev" vafındadır. Hâlihazırda, 2 katlı tescilli bina bulunmaktadır.



Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

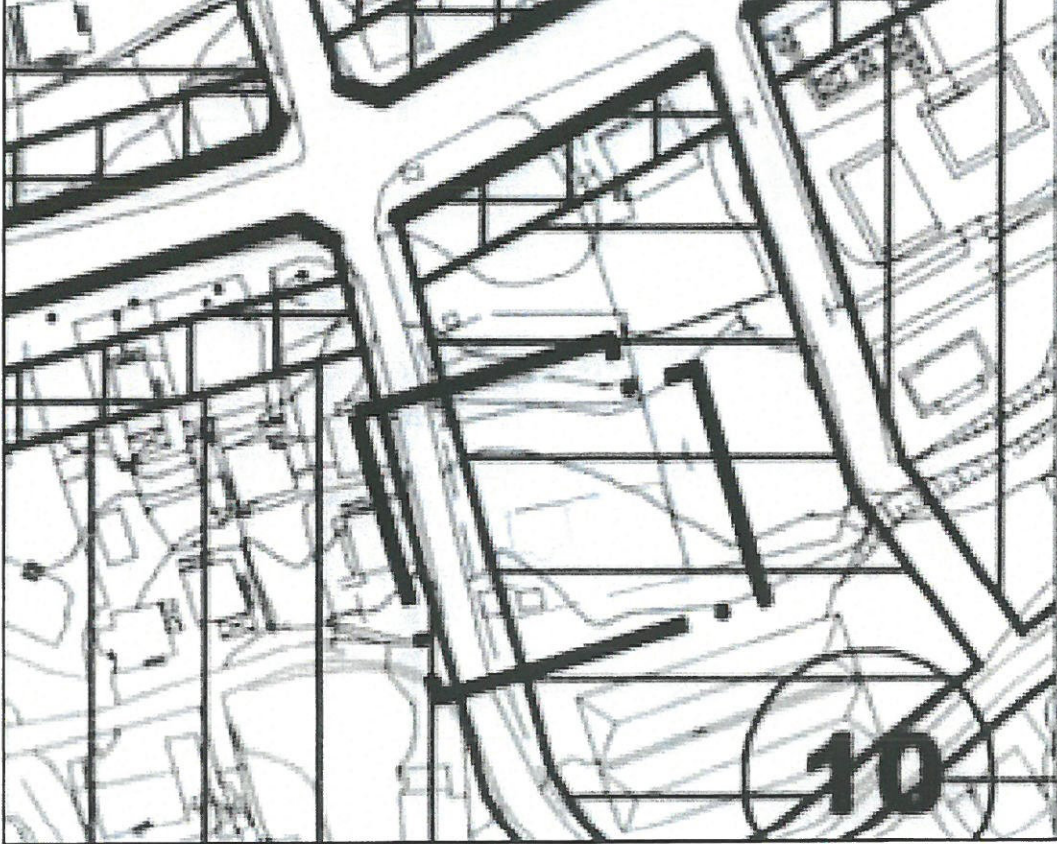
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Taşınmaz, Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel yerleşik alan ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onanlı 1/25.000 Ölçekli Gazipaşa Nazım İmar Planı'nda orta yoğunluklu mevcut konut alanı (151-300 kişi/ha) olarak tanımlanmıştır.

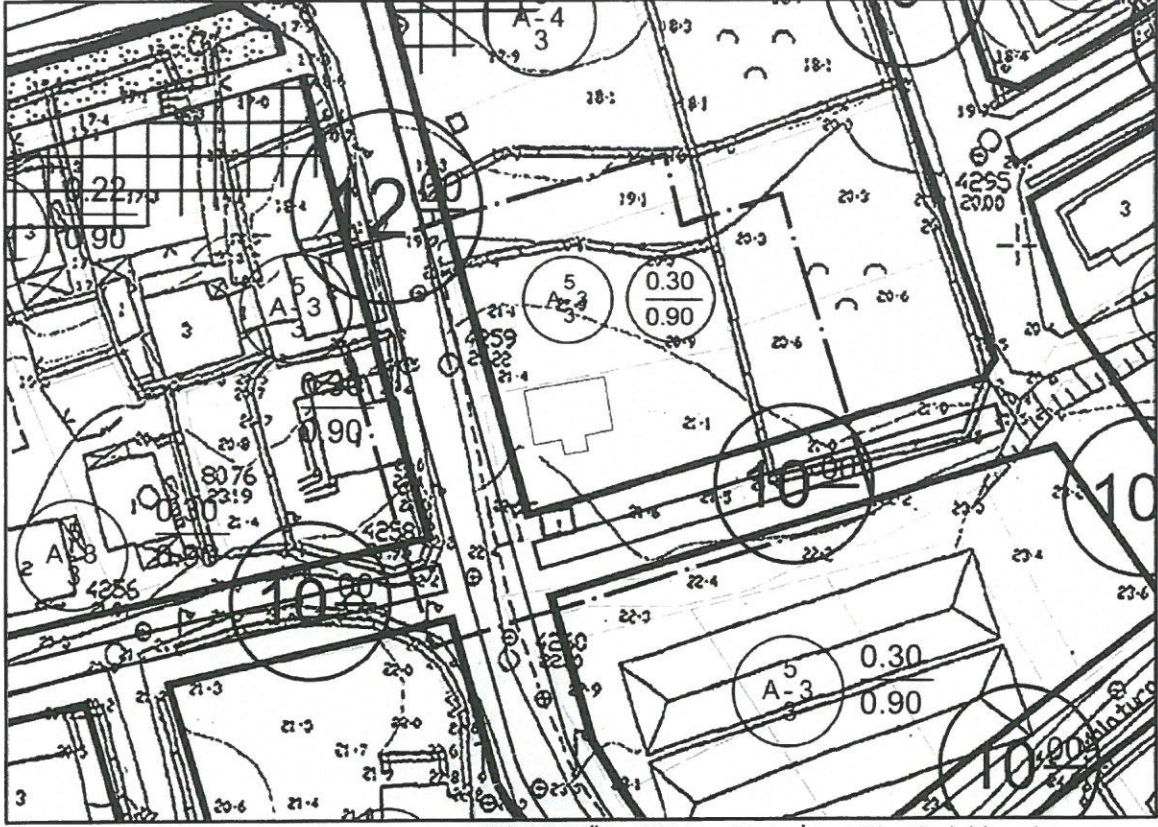


Şekil 3. Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda koruma alanı sınırları düşük yoğunluklu gelişme konut alanı olarak tanımlanmıştır. Uygulama imar planında konut alanında kalmakla birlikte, yapılaşma koşulları TAKS 0.30 KAKS 0.90 olmak üzere ayrık nizam 3 kat şeklinde önerilmiştir. Ulaşım 12 ve 10 metrelik taşıt yolları ile sağlanmıştır.



Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri



Şekil 5. Planlama konusu alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

4. PLANLAMA GEREKÇESİ VE KARARLARI

Gazipaşa İlçesi, Antalya İli'nin doğu sınırını teşkil eden, TÜİK 2020 yılı verilerine göre 51.555 kişilik nüfusu ile 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. İlçenin tarihi M.Ö. 628 yıllarına dayanmaktadır. O tarihlerde Selinus adı ile Hacı Musa çayının iki yakasına kurulmuş bir liman kenti olarak bilinmektedir. Roma egemenliğinin hüküm sürdüğü ilçe, daha sonra Selçuklu Sultanı 1. Alaaddin Keykubat'ın 1221 yılında Alanya'yı fethi ile Selçuklu egemenliğine geçmiş ve Gedik Ahmet Paşa tarafından 1471 yılında Selinti ismiyle Osmanlı yönetimine dâhil edilmiştir. Cumhuriyet döneminde ise Gazipaşa adını alarak ilçe olmuştur. Birçok medeniyete ev sahipliği yapan ilçede, geçmişten günümüze kadar hâlâ ayakta kalan yapılar mevcuttur.

Plan değişikliğine konu 362 ada 8 parsel ve içerisindeki mevcut bina, ilk olarak Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.02.2010 tarihli ve 3836 no.lu kararı ile II. Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığı olarak tescil edilmiş ve parsel sınırı koruma alanı olarak belirlenmiştir.

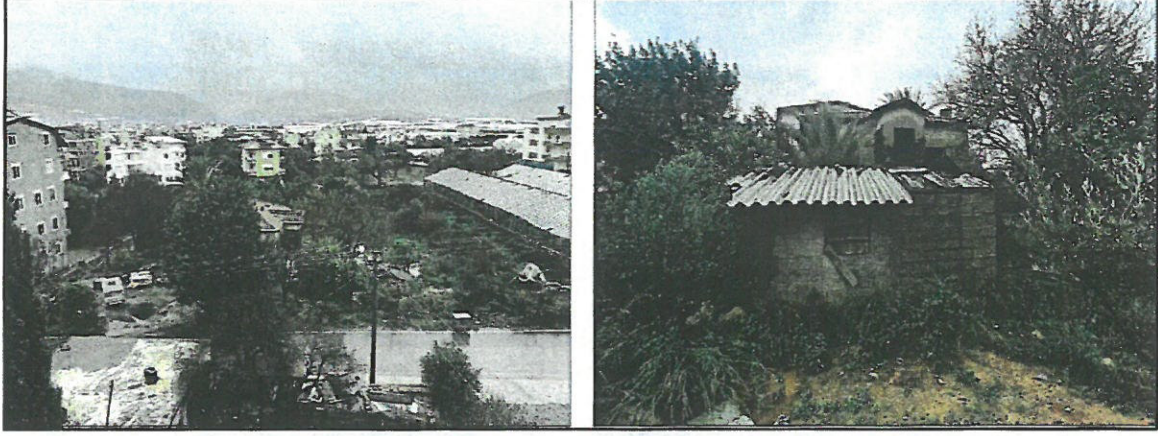
Belediyesince, 362 ada 8 parseli kapsayan alanda parselasyon planı hazırlanmıştır. Söz konusu imar uygulamasına ilişkin Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun görüşüne başvurulmuştur. Yapılan inceleme sonucunda tescilli yapının

ve koruma alan sınırının imar planına işlenerek plan hükümleri ile birlikte Kurula iletilmesi gerektiği, koruma alanının imar planlarına işlenmesinin ardından parselyon planının değerlendirilebileceği ifade edilmiştir. Bunun üzerine koruma alan sınırının sayısallaştırılarak güncelleştirilmesine ilişkin Kurula tekrar görüş sorulmuştur. Yapılan nihai değerlendirme sonrasında, koruma alanı sınırı, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.12.2021 tarihli ve 13268 no.lu kararı ile güncellenmiştir.

Bu itibarla, tescilli yapı ve güncel koruma alanı imar planlarına işlenerek, plan hükümleri ile birlikte Kurula sunulmak üzere işbu nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır. 2.298 m² büyüklüğündeki koruma alanı, 362 ada 8 Parselin yanı sıra, kısmen çevresindeki 3, 4, 6 ve 7 parsel numaralı taşınmazlar ile bu taşınmazların güney ve batısındaki yolları kapsamaktadır.

Tescilli parsel niteliğindeki 362 ada 8 parsel 631,02 m², içerisinde bulunan tescilli yapı ise 77 m² taban oturumludur. Onaylı imar planına göre taşınmazın batısında önerilen 12 m genişliğindeki yol halen açık olup, asfalt kaplamadır. Güneyinde önerilmiş olan 10 m genişliğindeki yaya yolu ise halen açılmamıştır. Taşınmazı çevreleyen parsellerde henüz onaylı imar planına göre yapılaşma olmamakla birlikte, yaklaşık 25 m kuzey yönünde 4 katlı konut yapısı bulunmaktadır. Güney cephesinde cumbası bulunan 2 katlı tescilli yapının, kuzey cephesine bitişik olarak sonradan ilave edilen tuğla ile yapılmış eklenti bulunmaktadır. Parsel sınırlarını çevreleyen bahçe duvarları yoktur. Taşınmazın güneyinde sadece iki duvarı ayakta kalmış bir yapı ile birlikte briketten imal edilmiş depo amaçlı kullanılan tek katlı niteliksiz bir yapı mevcuttur. Parsel özelinde tescilli yapı dışında özellik arz eden başkaca bir yapı bulunmadığı, bu yapıların tescilli yapının silüetine etkisinin olmayacağı, arazi yapısının düz olması ve parselin köşe başı parsel niteliğinde olması nedeniyle koruma alanı sınırları içerisindeki çevre parsellerde onaylı plan koşullarına göre gerçekleştirilecek yapılaşmaların tescilli yapının görünürlüğüne etkisi olmayacağı değerlendirilmektedir. Ayrıca yapılacak imar uygulaması sonucunda onaylı imar planında öngörülen yolların kamuya kazandırılarak kullanıma açılması tescilli yapının algılanması açısından fayda sağlayacaktır.

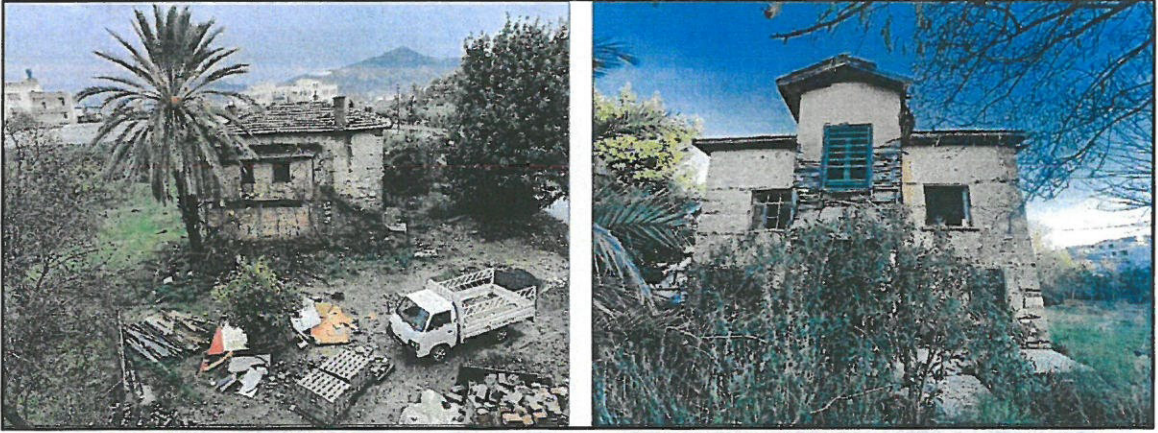
Plan değişikliği teklifi ile koruma alanı sınırları ve tescilli yapı imar planları üzerinde tanımlanmış ancak tescilli parsel gösterilmemiştir. Şöyle ki; tescilli parsel niteliğindeki 362 ada 8 parsel sayılı taşınmazın da içinde bulunduğu bölgede halen imar uygulaması çalışmaları devam etmektedir. Koruma kurulu olurunun alınması ile birlikte, uygulama sonrasında yollara rastlayan kısımlar terkin edilerek kalan kısım için yeni ada ve parsel numarası alınacak, dolayısıyla parsel yüz ölçümü ve sınırları değişecektir. Plan değişikliği paftası üzerinde tescilli parsel niteliğindeki 362 ada 8 parselin tanımlanması durumunda, imar uygulaması sonrasında değişecek olan parsel formu ve numarası nedeniyle kurul kararı ile çelişki oluşacağı düşünüldüğünden, tescilli parsel gösterimi plan üzerinde tanımlanmayarak, rapor içeriğinde ifade edilmiştir. Koruma alanı içerisindeki yapılaşmaya ilişkin hükümler kaldırılarak plan hükümlerinde ifade edilmiştir.



Şekil 6. Tescilli parselin genel görünümü (soldaki) ve tescilli parsel içerisinde bulunan diğer yapılaşmalar(sağdaki)



Şekil 7. Tescilli yapının batı cepheden görünümü (soldaki) ve doğu cepheden görünümü (sağdaki)



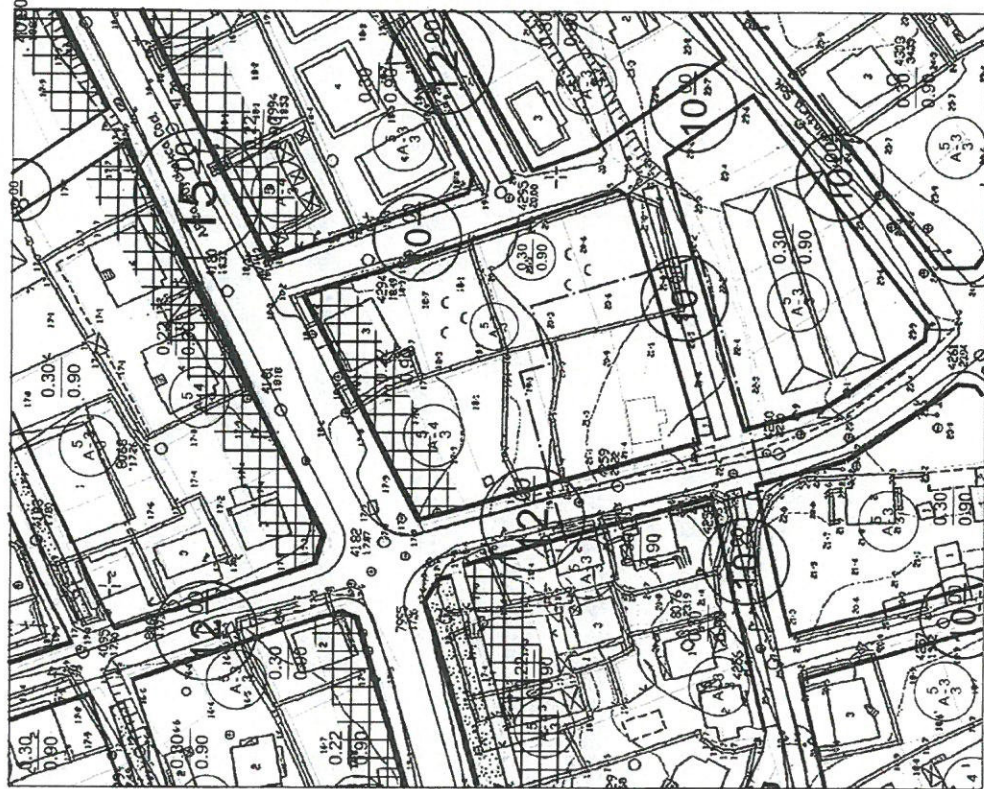
Şekil 8. Tescilli yapının kuzey cepheden görünümü (soldaki) ve güney cepheden görünümü (sağdaki)

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ YENİ MAHALLESİ

ADAYPARSEL NO: 362 ADA 8 PARSELİNİ KORUMA ALANINDA

PAFTA NO:P28-b-22-d-2-c

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

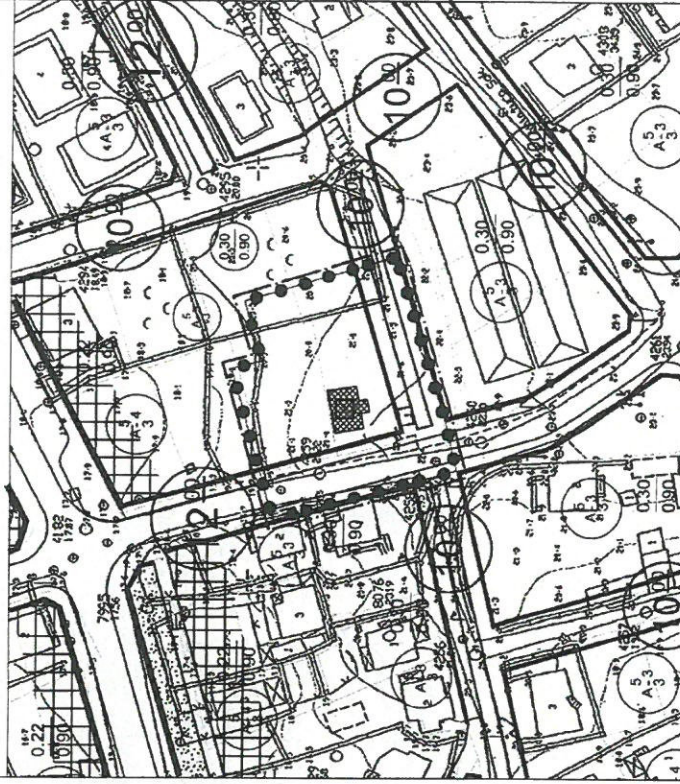
ÖLÇEK:1/1.000
ÖNERİ PLANI

GÖSTERİM

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
	ONAMA SINIRI
	MÜLKİYET SINIRI
	KORUMA ALANI SINIRI
	TESCİLLİ BINA

PLAN NOTLARI

- 1- Koruma alanındaki, 2863 sayılı Kültür ve Tabii Varlıklarını Koruma Kanunu ve bu kanuna dayalı yönetmelikler, yöresel koruma alanları ve koruma bölgeleri kurulu kararları geçerlidir.
- 2- Tesisti yapılan faaliyetleri 2863 sayılı Kültür ve Tabii Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında rübu.c. usulüne göre ve restorasyon projelerinin onaylanması sonrasında Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca belirlenecektir.
- 3- Koruma alanında her türlü yapılaşma için, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Bu kapsamda koruma alanı sınırları içerisinde gerçekleştirilecek inşaat, reviziyon, tesisler ve yeni yapılar için yapılacak konutlar Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu nun görüşü doğrultusunda belirlenecektir.



Şekil 9. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği

IDEAL

Dr. Oytun Eylem DOĞMUŞ
Yüksek Şehir Plancısı (DEÜ)

idealsehircilik.com

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ YENİ MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 362 ADA 8 PARSELİN KORUMA ALANINDA

PAFTA NO:P28-b-22-d-2-c

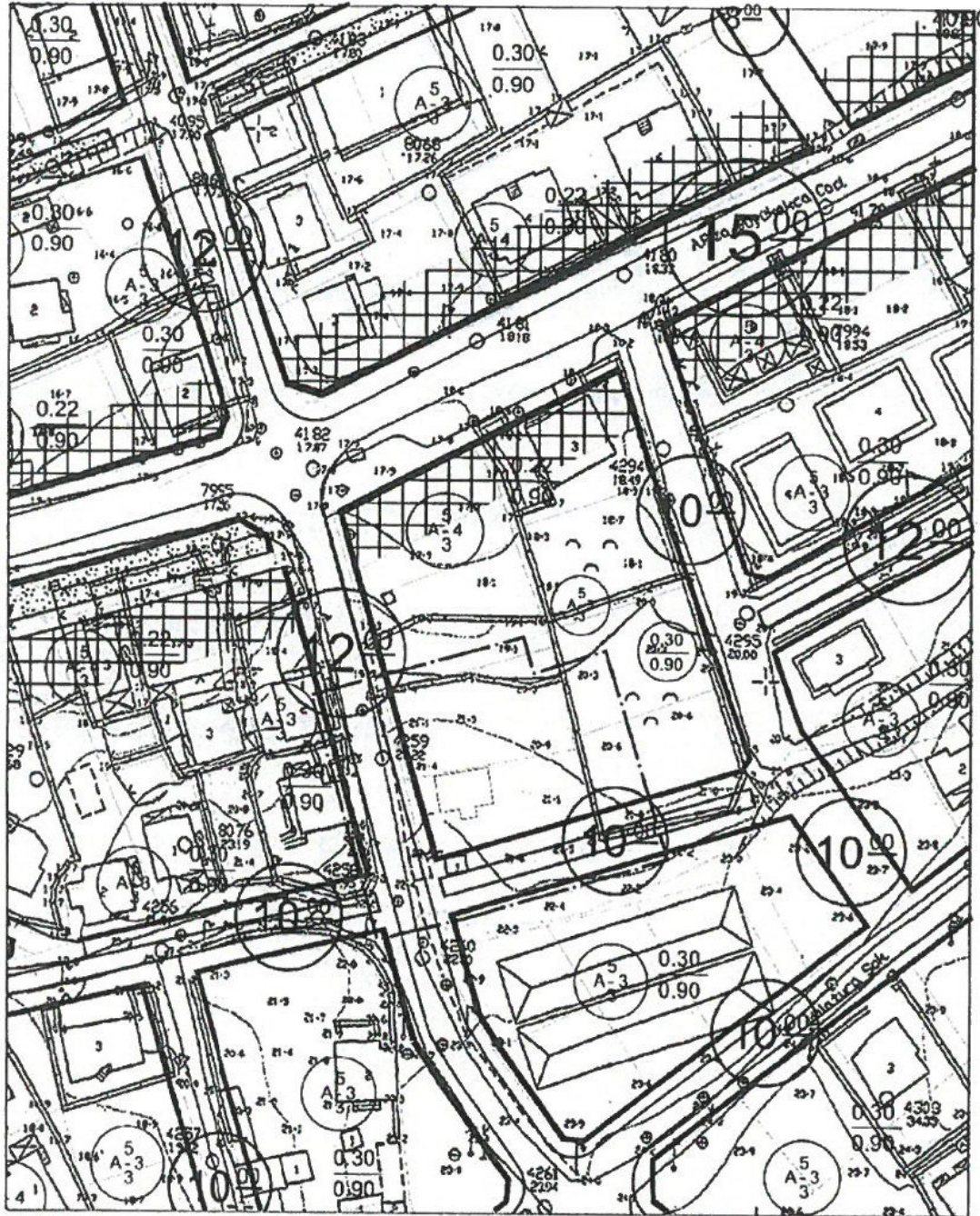
MEVCUT PLAN

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK:1/1.000

ÖNERİ PLAN

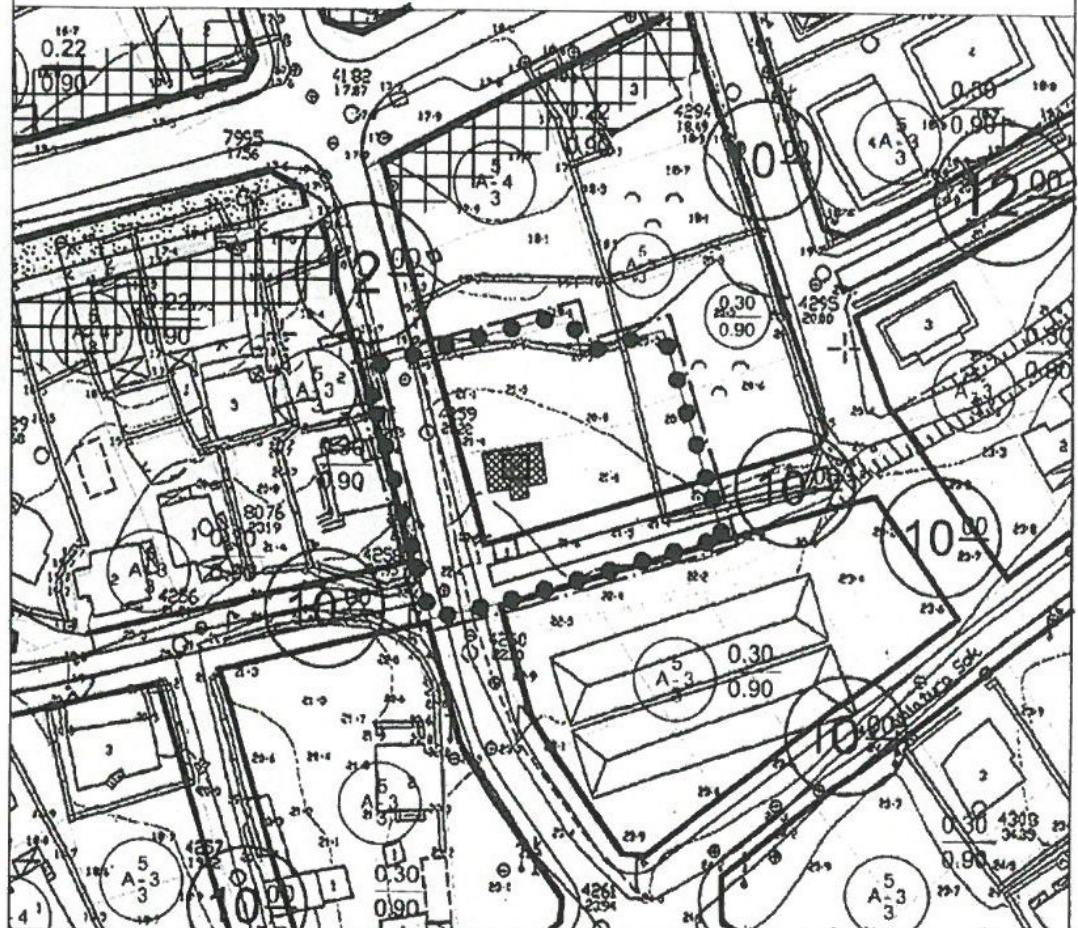


GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- KORUMA ALANI SINIRI
- TESCİLLİ BİNA

PLAN NOTLARI

- 1- Koruma alanında, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve bu kanuna dayalı yönetmelikler, yüksek kurul ilke kararları ve koruma bölge kurulu kararları geçerlidir.
- 2- Teselli yapının fonksiyonu 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında mülke, restitüsyon ve restorasyon projelerinin onaylanması aşamasında Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna belirlenecektir.
- 3- Koruma alanında her türlü uygulama için, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Bu kapsamda koruma Alanı sınırları içerisinde gerçekleştirilecek ifaz, tevhit, terk işlemleri ve yeni yapılar için yapılaşma koşulları Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun görüşü doğrultusunda belirlenecektir.



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK: 1/5.000

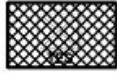
GÖSTERİM



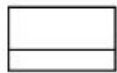
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI



KORUMA ALANI SINIRI



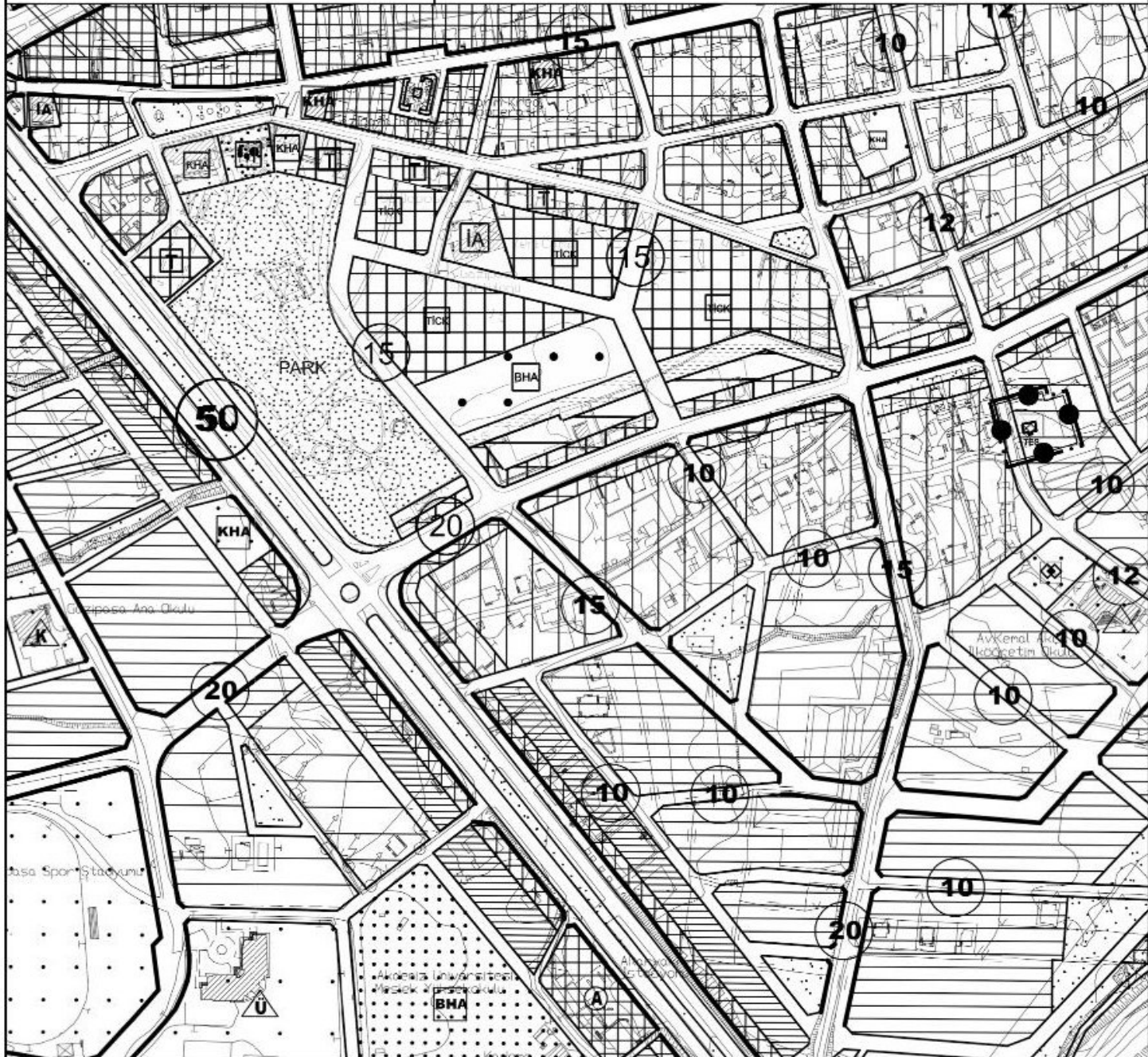
TESCİLLİ BINA

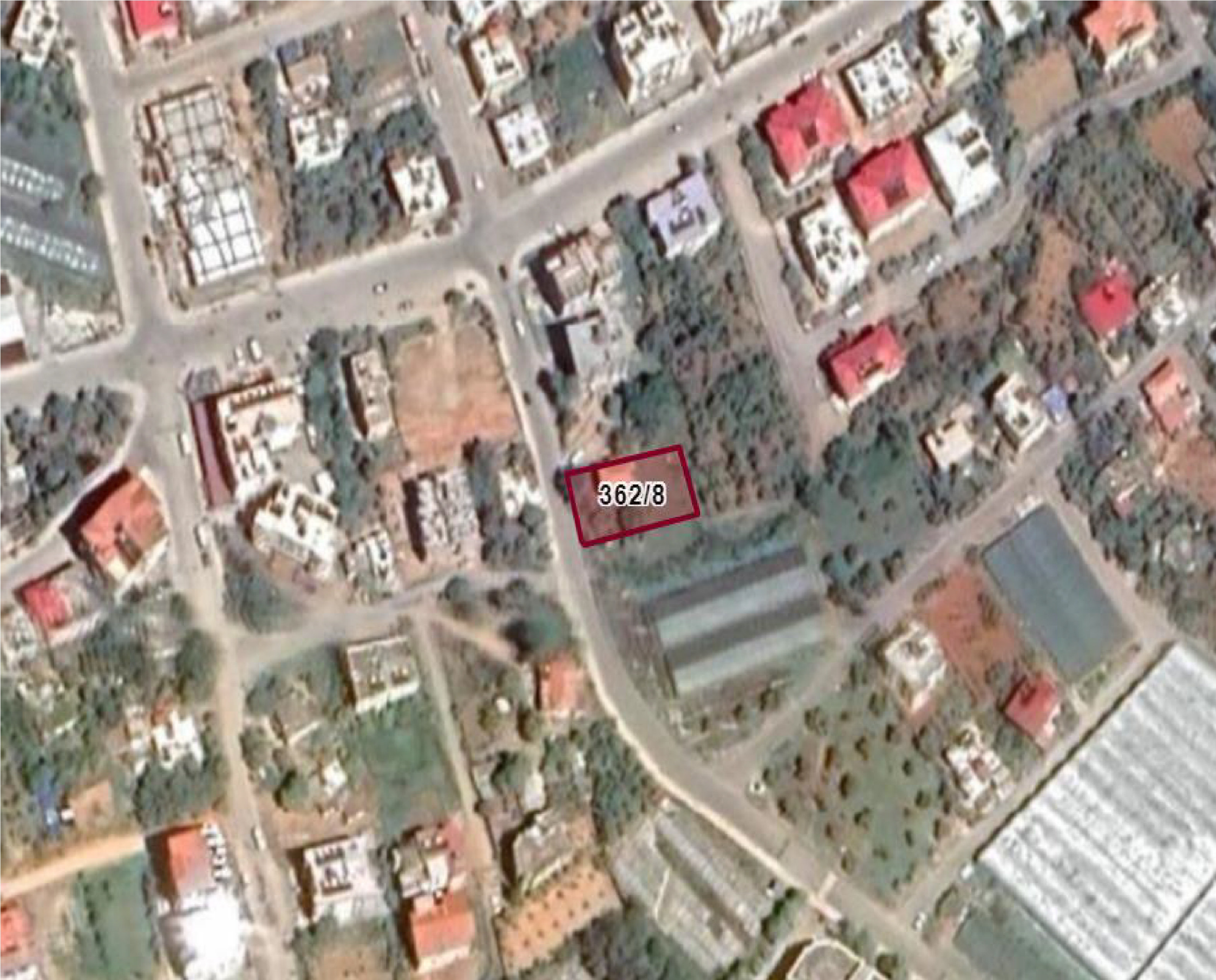


DÜŞÜK YOĞUNLUKLU
GELİŞME KONUT ALANI

PLAN NOTLARI

- 1- Koruma alanında, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve bu kanuna dayalı yönetmelikler, yüksek kural ilke kararları ve koruma bölge kurulu kararları geçerlidir.
- 2- Tescilli yapının fonksiyonu 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında röleve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin onaylanması aşamasında Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca belirlenecektir.
- 3- Koruma alanında her türlü uygulama için, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşünün alınması gerekmektedir.





362/8