



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



145

Sayı : E-90852262-105.03-163067
Konu : Gazipaşa, Muzkent Mah. 1/1000 UİP Değ.

09.06.2022

BAŞKANLIK MAKAMINA

Gazipaşa Belediye Meclisi'nin 01.06.2022 tarih ve 51 sayılı kararı ile uygun bulunan; Muzkent Mahallesi sınırları içerisinde, 101 ada 1, 102 ada 1, 169 ada 1 parseller ve çevresinde yer alan konut alanı, park alanı ve yollarda düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 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: - İlçe BMK. - 1/1000 UİP Değ. Örn. - Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: H9T8XL-9Qi/Mo-b4GkJt-tAd042-ncCwy+Vu Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebvs>

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: Çisem SEZGİN KUZ
Şehir Plancısı
Telefon No:(242)248 76 81



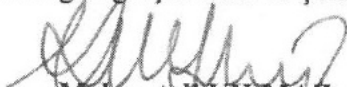
Karar Tarihi: 01.06.2022	Karar No: 51
Belediye Meclisini Teşkil Edenlerin Adı Soyadı	Mehmet Ali YILMAZ, Mehmet YÜKSEL, Durmuş Ali TOKER, Ulaş ÖZGEN, Esin BİLGİÇ, İbrahim TUNCER, Zafer TAN, Avni ATAY, Hasan ATAY, Mustafa UYSAL, Ahmet KALAYCI, Ali İhsan YILMAZ, Murat ÖZGEN, Emine YILDIZ, Nebibe UYSAL, Onur DEMİR, Hasan CAN, Muzaffer ŞİRİN, Barış SARITAŞ, Şevki ÇAĞLAYAN, Mehmet YILMAZ, Adem ULUDAĞ, Serkan ÖZKURT, Mehmet Ali KALAYCI, Yalçın ÖZDEMİR, Cumhuri UĞUR (İbrahim TUNCER ve Hasan CAN Toplantıya iştirak etmedi.)

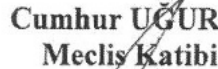
Gazipaşa Belediye Meclisi, 2022 HAZİRAN Ayı toplantısının I. Birleşiminin I. Oturumunu yapmak, gündeminde bulunan konular ile gündeme getirilecek konuları görüşmek üzere 5393 Sayılı Belediye Kanununun 20. ve 21. maddeleri ile 01.12.2021 tarih ve 096 sayılı Belediye Meclis kararı gereğince 01.06.2022 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 Muzkent Mahallesi 101 Ada 1, 102 Ada 1 ve 169 Ada 1 Nolu Parsellerin 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 15120 sayılı yazısı ile İlçemiz Muzkent Mahallesi 101 Ada 1, 102 Ada 1 ve 169 Ada 1 nolu Parsellerin Uygulama İmar Planı Değişikliği talebinin Komisyonumuzca incelenmesi neticesinde; devamlılığı olmayan 7 m'lik yaya yolu kaldırılarak taşınmazların güneybatı sınırında devamlılığı olacak şekilde 10 m genişliğinde taşıt yolu ve otopark oluşturularak parsellerin birleştirilmesine yönelik yapılan düzenlemenin kabulüne oybirliğiyle karar verildiği anlaşılmış olup;

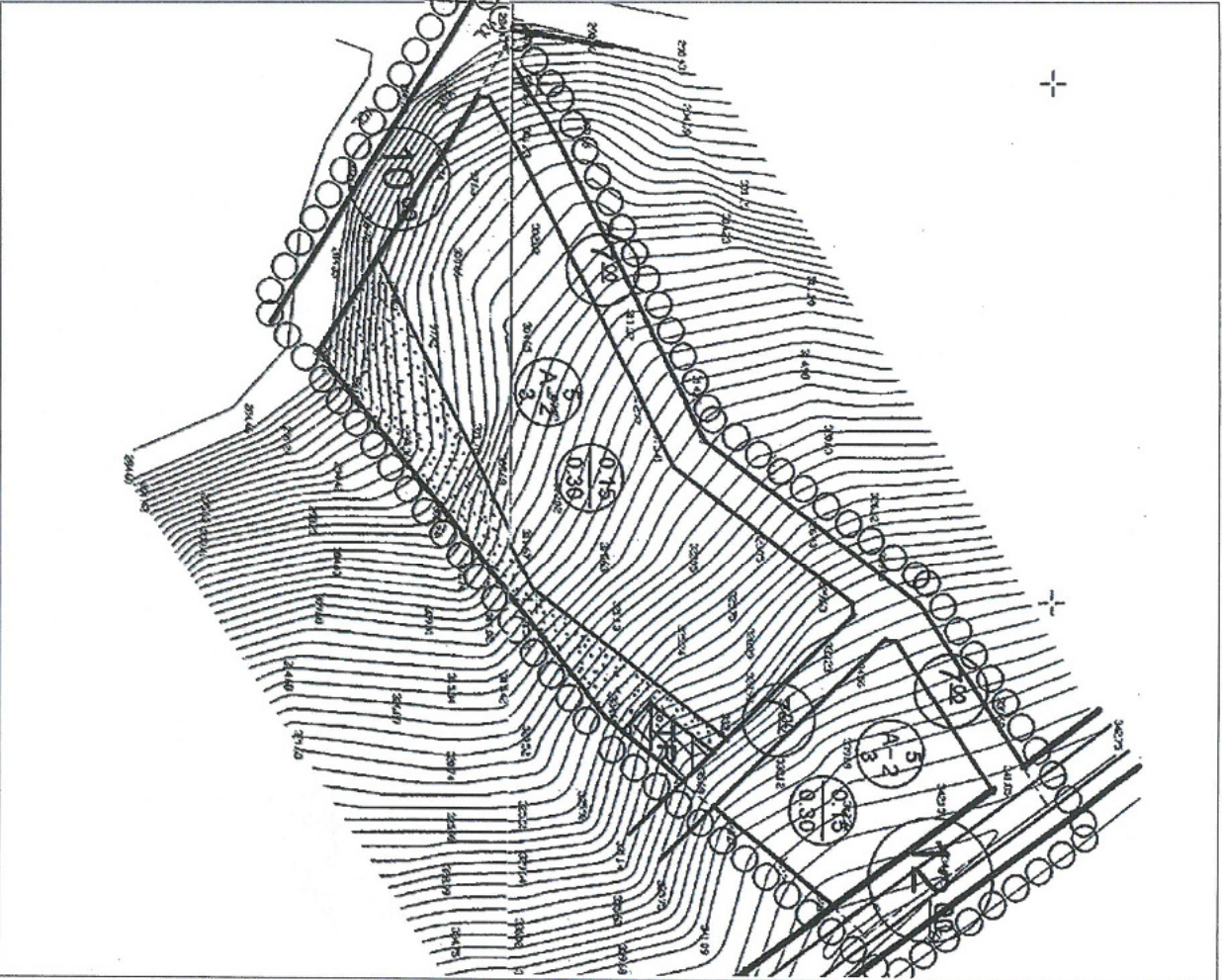
Konunun Belediye Meclis toplantısında görüşülmesi sonucunda; İlçemiz Muzkent Mahallesi 101 Ada 1, 102 Ada 1 ve 169 Ada 1 nolu Parsellerin Uygulama İmar Planı Değişikliği (devamlılığı olmayan 7 m'lik yaya yolu kaldırılarak taşınmazların güneybatı sınırında devamlılığı olacak şekilde 10 m genişliğinde taşıt yolu ve otopark oluşturularak parsellerin birleştirilmesine yönelik yapılan düzenlemenin) talebinin, Esin BİLGİÇ' in çekimser oyuna karşı katılanların oyçokluğuyla kabulüne ve karar suretinin gereği için İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne tevdiine karar verildi.


Mehmetali YILMAZ
Belediye Başkanı


Cumhuri UĞUR
Meclis Katibi


Mehmet YILMAZ
Meclis Katibi

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ MUZKENT MAHALLESİ
 ADA/PARSEL NO : 101 ADA 1 VE 102 ADA 1 VE 169 ADA 1 NO.LU PARSELLER
 PAFTA NO : P28-C-08-B-3-C , P28-C-08-C-2-B
MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

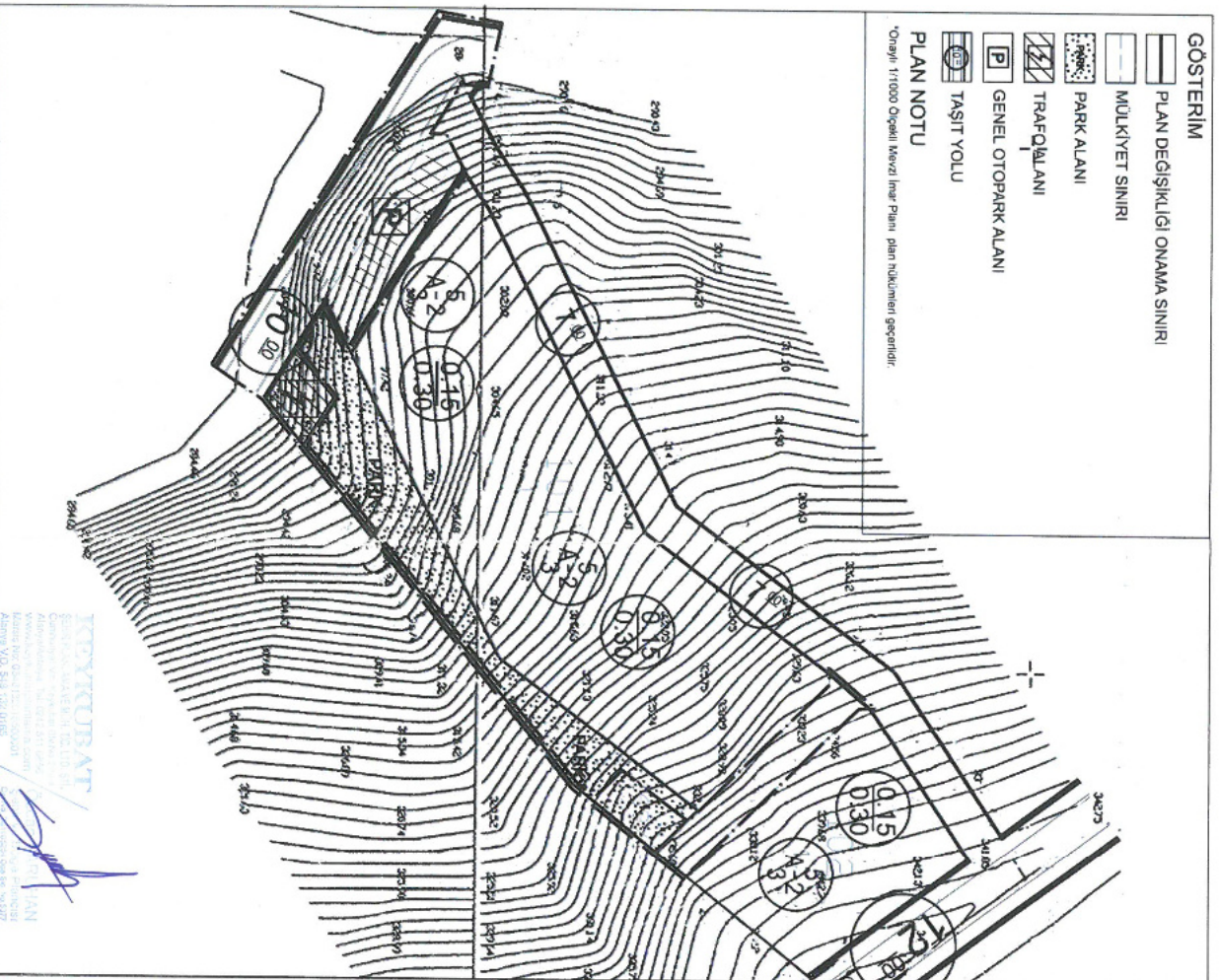
ÖNERİ PLAN

GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- PARK ALANI
- TRAFİK ALANI
- GENEL OTOPARK ALANI
- TAŞIT YOLU

PLAN NOTU

Örnekli 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı nüshasının gereğidir.



ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ MUZKENT MAHALLESİ
101 ADA 1, 102 ADA 1 VE 169 ADA 1 NO.LU PARSELLER
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

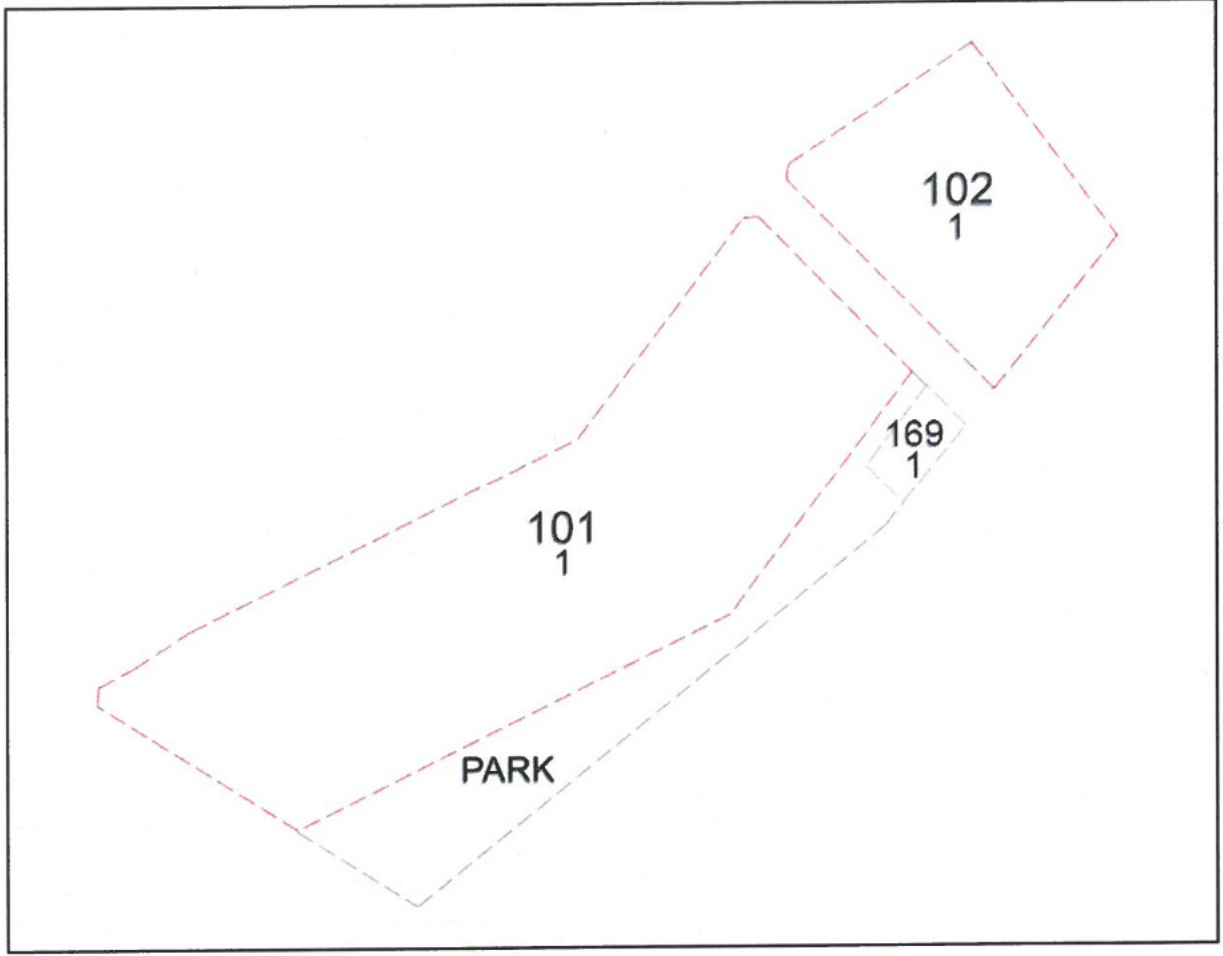
1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Muzkent Mahallesi sınırları içerisinde, P28C08C2B ve P28C08B3C no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftalarında kalan, 4.605,90 m² yüz ölçümlü 101 ada 1 parsel, 1.449,41 m² yüz ölçümlü 102 ada 1 parsel ve 133,44 m² yüz ölçümlü 169 ada 1 parsel numaralı taşınmazların bazı kısımlarını kapsamaktadır. Söz konusu taşınmazların yaklaşık 2174 m²lik kısmı plan değişikliğine konu edilmektedir. Taşınmazlar Antalya-Mersin D-400 karayolunun 2 km güneyinde Akkaya Mevkii'nde yer almaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

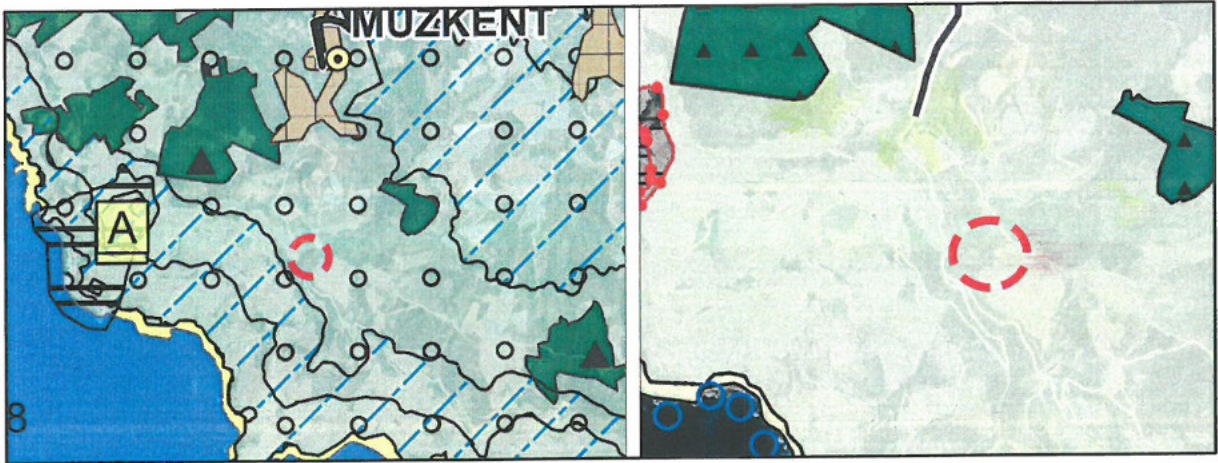
Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu taşınmazların bulunduğu alanda imar uygulaması tamamlanmıştır. Onaylanan mevzi imar planına göre parselde imar uygulaması yapılmıştır. 757 no.lu kadastro parseli üzerine yapılan imar uygulaması sonucunda 101 da 1, 102 ada 1 no.lu parseller konut alanı kullanımlı arsa olarak, 169 ada 1 parsel ise trafo alanı ve arsası olarak tescil edilmiştir. Taşınmazların içerisinde yapılaşma olmayıp, kuzey doğu ve güney batı sınırlarında açık durumda toprak yollar bulunmaktadır.



Şekil 2. Kadastral Durum

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

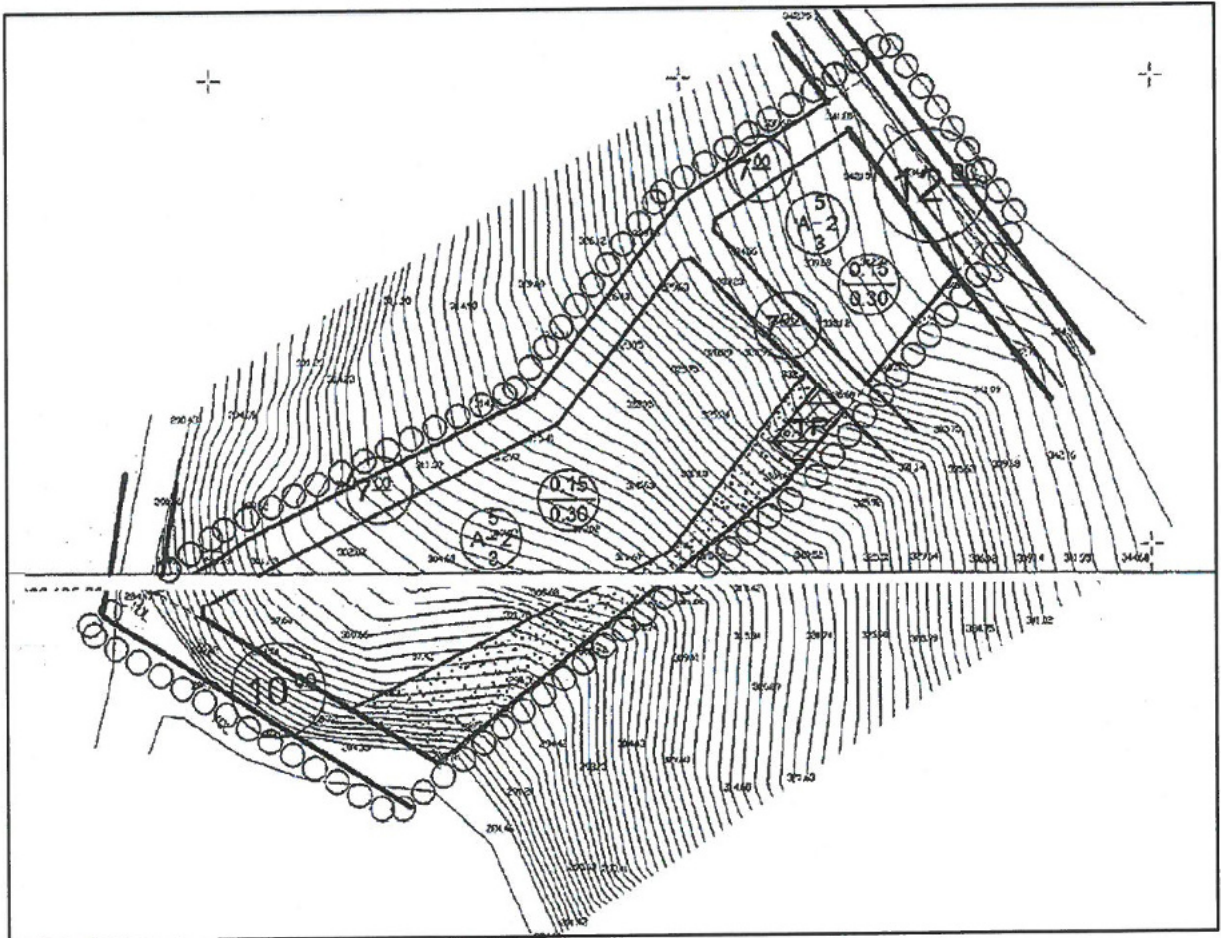
Taşınmaz, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onanlı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onanlı 1/25.000 ölçekli Gazipaşa Nazım İmar Planı'nda tarım alanı olarak planlıdır.



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

Taşınmazların imar planlarının yapıldığı dönemde geçerli olan mevzuat gereği sadece 1/1000 ölçekli mevzi imar planı onaylanmış olup, 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır. Planlama alanına ilişkin 1/1000 ölçekli mevzi imar planı talebi Gazipaşa Belediyesi İmar Komisyonu'nun 17.01.2007 tarihli toplantısında görüşülmüştür. Alınan 5 sıra no'lu karar ile 9250 m² yüz ölçümlü 757 parsel no.lu taşınmaz için 1/1000 ölçekli mevzi imar planı ile ilgili her türlü kurum görüşleri tamamlanmış ve planlamaya engel teşkil edecek bir durum bulunmadığı tespiti yapılarak uygun görüşle belediye meclisine sevk edilmiştir. Konuya ilişkin 07.02.2007 Tarihli Gazipaşa Belediye Meclisi'nde alınan 25 no.lu kararda ise 0.20/0.40 olarak sunulan TAKS ve KAKS değerleri 0.15/0,30 olarak değiştirilmek suretiyle 757 no.lu parsel için hazırlanan 1/1000 ölçekli mevzi imar planının kabulüne karar verilmiştir. Onaylanan plan ile 757 parsel sayılı taşınmaz TAKS 0.15, KAKS 0.30, ayırık nizam 2 kat olmak üzere "Konut Alanı" olarak planlanmıştır. Taşınmazın güneyinde lineer formda park alanı ve park alanının kuzey doğu köşesinde trafo alanı, parselin kuzey sınırında 7 m, güney batı sınırında 10 m, kuzey doğu sınırında 12 m genişliğinde yollar planlanmıştır. Ayrıca parseli ortadan ikiye bölecek şekilde 12 m genişliğindeki trafik yoluna paralel 7 m yol oluşturulmuştur.

Planlama alanına ilişkin mevzi imar planına esas olmak üzere 2006 yılında onaylanmış olan jeolojik etüt raporu mevcuttur. Bu rapora göre planlamaya konu alanda topografik olarak eğimli bölgelerde teraslama, istinat duvarı ve şev stabilitesinin yapılması gerektiği ve yeraltı su seviyesi 30 metre dolaylarında olduğu belirtilmiştir. Planlama alanı Önlemlenmiş Alanlar (ÖA) olarak değerlendirilmiştir.



Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

Mustafa Avcı'nın 17/01/2007 tarihli Kıcık(Muzkent) Köyü içinde bulunan 9250 metre büyüklüğündeki 757 parselde yapılan mevzi imar planıyla ilgili talebi Belediye İmar Komisyonunun 17/01/2007 tarihli toplantısında 005 sıra no ile görüşülmüş olup Kıcık(Muzkent) köyü içinde yer alan toplam 9250 m2 757 parselde yapılan 1/1000 ölçekli mevzi imar planı ile ilgili her türlü kurum ve kuruluş görüşleri tamamlanmış olduğu, planlamaya engel teşkil edecek bir durum bulunmadığından mevzi imar planının kabulüne karar verilmiştir.

Konunun Belediye Meclis toplantısında incelenmesi sonucunda; teklif edilen planda 0.20/ 0.40 olarak yazılan inşaat kullanım alanlarının bugüne kadar yapılan mevzi imar planı taleplerinde bu oranın meclis tarafından 0.15/0.30 olarak verildiğinden Kıcık Köyü (Muzkent) Köyü içinde bulunan toplam 9250 m2 büyüklüğündeki 757 parselde yapılan 1/1000 ölçekli mevzi imar planının , 0.20/0.40 olan emsalin 0.15/0.30 olarak değiştirilerek 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 18/c maddeleri gereğince kabulüne ve onaylanmasına, karar suretinin ekli tadilat dosyasıyla birlikte Fen İşleri Müdürlüğüne tevdiine oybirliğiyle karar verildi .

Cemburak ÖZGENÇ
Belediye Başkanı

Yavuz ÇETİN
Meclis Katibi

Ergün SÖNMEZ
Meclis Katibi

Şekil 5. 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planı Onayına ilişkin meclis kararı

4. PLAN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

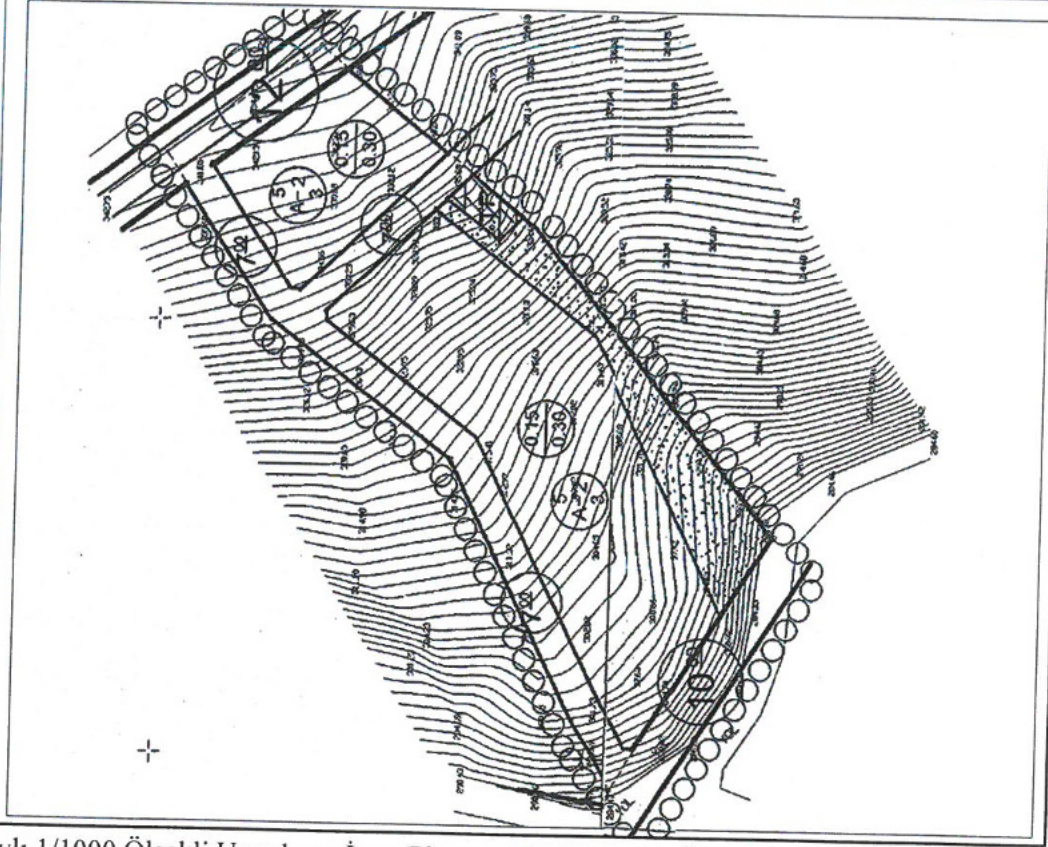
Plan değişikliğine konu 101 ada ve 102 ada 1 parseller mevzi imar planı ile oluştuğundan çevresinde planlı parseller bulunmamaktadır. Söz konusu iki parsel devamlığı olmayan ve ulaşım sistemi üzerinde bütünlük arz etmeyen 7 m genişliğindeki yaya yolu ile birbirinden ayrılmaktadır. Bu yol aynı zamanda trafo vasıflı 169 ada 1 parselde cephe vermektedir. Mevzi imar planının onaylandığı dönemde parsel oluturabilmek amacıyla önerildiği düşünülen söz konusu yolun parsellere cephe vermek dışında işlevi yoktur. Parsel maliki toplamda 6055,31 m² yüzölçümlü taşınmazları birleştirmek ve ardından ikiye ifraz etmek suretiyle oluşacak parsellerde düşük yoğunluklu ve bahçeli 2 adet konut yapmayı planlamaktadır. Ancak arada bulunan 7 m genişliğindeki yol nedeniyle parsellerin birleştirilmesi mümkün olamamaktadır. Önerilen plan değişikliğiyle yukarıda ifade edilen parsellerin birleştirilerek yörenin dokusuna uygun düşük yoğunluklu konut ve bahçe tesisi amaçlanmaktadır. Bu doğrultuda önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğiyle yapı adalarını birbirinden yıran 7 m genişliğindeki yaya yolu kaldırılarak konut alanına dahil edilmiştir. Yolun kaldırılması onaylı planda bulunan trafo alanının yola cephesinin ortadan kalkmasına sebep olduğundan trafo alanının da yerinin değiştirilmesi zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda trafo parseli güney batıdaki yoldan cephe alacak şekilde yüz ölçümü korunmak suretiyle 101 ada 1 parselin güneyinde park alanının köşesinde önerilmiştir. Trafo alanından kazanılan yer park alanı olarak planlanmıştır. 7 m genişliğindeki yaya yolunun kaldırılarak konut alanına eklenmesi neticesinde onaylı plana oranla konut alanında bir miktar artış söz konusu olmuştur. Bu artışa karşılık alanın güneyinde bulunan 10 m genişliğindeki yaya yolu genişliği korunarak trafik yolu olarak yeniden düzenlenmiş, bu yolun kenarında kaldırılan yola karşılık otopark alanı oluşturulmuştur.

Sonuç olarak uygulama imar planı bütününde önerilen değişiklikle, devamlılığı ve fonksiyonelliği bulunmayan 7 m.lik yaya yolu kaldırılmış, yerine taşınmazın güney batı sınırında devamlılığı olacak şekilde 10 m genişliğinde yeni bir trafik yolu ve otopark oluşturulmuştur. Bu kapsamda her iki yapı adası içerisinde yer alan yol alanında ulaşım sistemini zedelemeyen, park alanının bütünlüğünü bozmadan kamu yararı gibi ilkeler esas alınarak parsellerin tamamının birleştirilmesine yönelik düzenleme yapılmaktadır.

ONAYLI PLAN VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALAN DAĞILIMI		
FONKSİYON	ONAYLI PLAN (M²)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ(M²)
Konut Alanı	6.055,31	6.055,31
Park Alanı	1.181,42	1.181,42
Otopark Alanı	0	257,04
Trafo Alanı	133,44	133,44
Not: Hesaplar taşınmazların bütünü üzerinden yapılmıştır.		

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ MUZKENT MAHALLESİ
ADA/PARSEL NO: 101 ADA 1 VE 102 ADA 1 VE 169 ADA 1 NO.LU PARSELLER
PAFTA NO: P28-C-08-B-3-C, P28-C-08-C-2-B

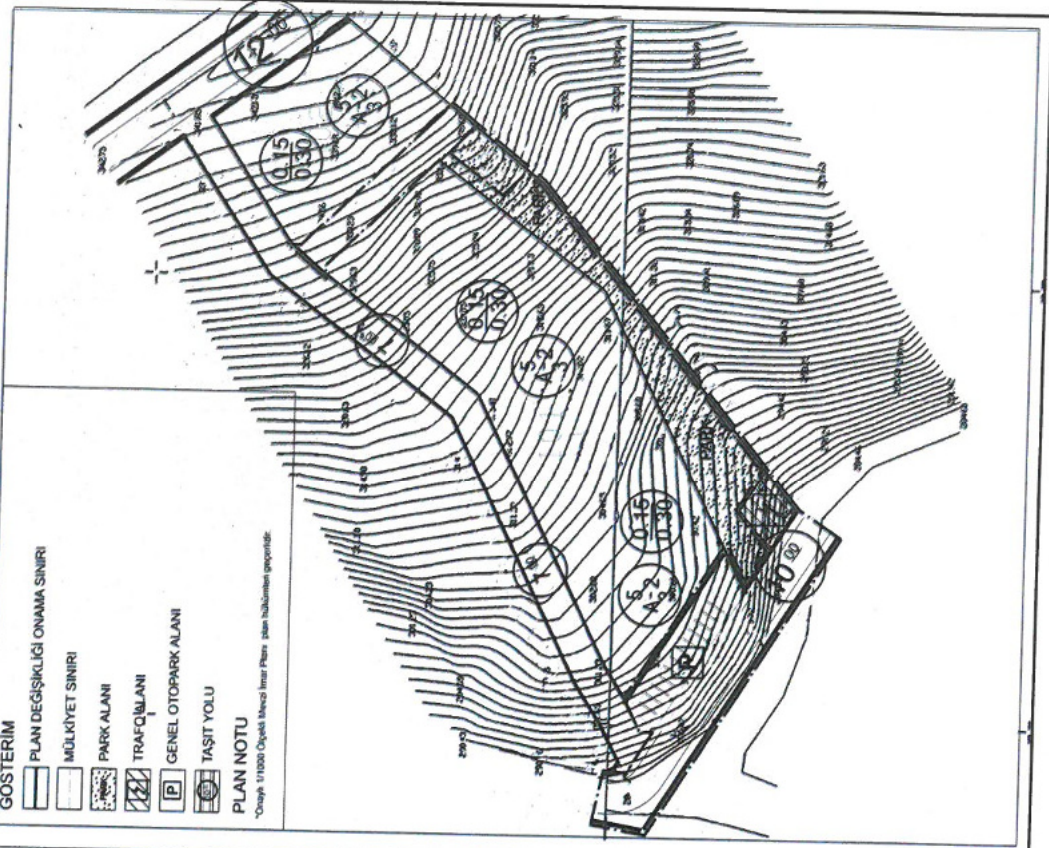
MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000
ÖNERİ PLAN

- GÖSTERİM
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
 - MÜLKİYET SINIRI
 - PARK ALANI
 - TRAFİK ALANI
 - GENEL OTOPARK ALANI
 - TAŞIT YOLU
- PLAN NOTU
*Ölçek: 1/1000 Ölçekli İmar Planı ile tutulmuş olup, diğer...



Şekil 6. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

“Antalya İli Gazipaşa İlçesi Muzkent Mahallesi 101 Ada 1, 102 Ada 1 ve 169 Ada 1 No.lu Parseller Uygulama İmar Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 7 sayfadandır.

Oda MDU

PIN Numarası :
Meclis Tarihi :
Karar Numarası:.....

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
MD Tarihi: 02.06.2022	Proje Kayıt No: 07-2022-108
Üye: ÖZCAN SARUHAN (5377)	
GY8Z5V9Z	
<small>Talanda bilgileri verilen planlama için, talanmış yetki plancısı, Odasına kayıt ve tescim edilmiştir. Bu konuda iş için planlama yaparken diğer taraflarla herhangi bir meslek kuralından, durumundan kaynaklı olarak, Önce Kayıt Olunması Beklenmektedir.</small>	

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mah. Keykubat Blv.No.209/4
Alanya/Antalya Tel: 0242 511 0856
www.keykubatplanlama.com
Mersis No: 0548132015500001
Alanya V.D. 548 132 0165

ÖZCAN SARUHAN
Şehir Bölge Plancısı
G. No: 281102254-Özcan Saruhan No:5377

**Planevi Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.**
TMMOB ŞEHİR PLANLAMA ODASI
Etiler Tesisi No: 06 40175
Mecidiyeköy Sokak No: 72/1
06690 Akyurt/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0312 426 83 25 487 04 08
E-mail: planl@planevi.com.tr
KURUM V.D. 730 003 2418

SEYDİHAN ÇAMUR
Şehir Plancısı SPO 590
O.D.T.U 1986 23004

Hazırlayan

A Grubu Plancı

Nevin OKTAY
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Şehir Plancısı

Ebru SALMAN
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Şehir Plancısı

Halil ASLAN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Mehmetali YILMAZ
Belediye Başkanı

Belediye Meclisinin
01/06/2022 tarihinde
51... sayılı karar ile onaylandı