



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



155

Sayı : E-90852262-105.03-211760

08.11.2022

Konu : Gazipaşa, Kuru Mahallesi, 252 Ada 37-38 Parseller ve 236 Ada 5-6-7 Parseller UIP
Değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Gazipaşa Belediye Meclisinin 03.10.2022 tarih ve 80 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kuru Mahallesi. 252 ada 37, 38 parseller ile 236 ada 5, 6, 7 parsel ve çevresinde 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
Ramazan DEMİR
Başkan a.
Genel Sekreter V.

Ek: - İlçe Belediye Meclis Kararı. - 1/1000 ölç. UİP değ. - Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: KT5qqX-4ce9Ir-fsN7jp-5619YT-AyDrujW9 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: Merve BERKMEN
Şehir Plancısı
Telefon No:



Karar Tarihi: 03.10.2022

Karar No:80

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, Cumhur UĞUR. (İbrahim TUNCER, Şevki ÇAĞLAYAN ve Hasan CAN Toplantıya iştirak etmedi.)
--	---

Gazipaşa Belediye Meclisi, 2022 EKİM 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 03.10.2022 Pazartesi günü saat 14:00'de yukarıda isimleri yazılı üyeler huzuru ile Belediye Kültür Merkezi Toplantı Salonunda, Belediye Başkanı Mehmetali YILMAZ' ın Başkanlığında toplanarak tafsilatı Meclis müzekkere tutanaklarında yazılı olduğu şekilde aşağıdaki hususu karara bağladı.

İlçemiz Kuru Mahallesi 252 Ada 37,38 ve 236 Ada 5,6,7 Numaralı Parsellerde Uygulama İmar Planı Değişikliği İle İlgili İmar Komisyonu Raporunun Görüşülmesi:

01.09.2022 tarih ve 71 sayılı Belediye Meclis kararı ile komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 22.08.2022 tarih ve 19300 sayılı yazısı ile Meclise sunulan "Kuru Mahallesi 252 ada 37, 38 ve 236 ada 5, 6, 7 no.lu parsellerde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği" talebinin Komisyonumuzca incelenmesi neticesinde; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile plan bütünlüğü ve sürekliliğini bozmadan büyük parseller oluşturmak amacıyla yapılacak değişiklik önerisinin kamu maliyetlerini ve sosyal-tekniik donatı ihtiyaçlarını azaltacağına, üçüncü şahısların zarar görmeyeceği, ulaşım ana sisteminin, plan ana kararlarının ve bütünlüğünün bozulmayacağı sonucuna varılmış olup plan değişikliği teklifine konu dosyanın kabulüne, katılanların oybirliğiyle karar verildiği anlaşılmış olup,

Konunun Belediye Meclis toplantısında görüşülmesi sonucunda; İlçemiz Kuru Mahallesi 252 ada 37, 38 ve 236 ada 5,6,7 numaralı parsellerde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili İmar Komisyonu Raporunun katılanların oybirliğiyle kabulüne ve karar suretinin gereği için İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne tevdiine karar verildi.


Mehmetali YILMAZ
Belediye Başkanı


Cumhur UĞUR
Meclis Katibi


Mehmet YILMAZ
Meclis Katibi



T.C
GAZİPAŞA BELEDİYESİ
İMAR KOMİSYONU RAPORU



TARİH:15.09.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM NUMARASI	Gazipaşa Belediye Meclisinin 01.09.2022 tarihli Toplantısında 5. maddesinde görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP SAHİBİ TALEP KONUSU	Turhan ÇAĞLAR İlçemiz Kuru Mahallesi 252 ada 37, 38 ve 236 ada 5, 6, 7 no.lu parsellerde Uygulama İmar Planı Değişikliği
KOMİSYON RAPORU	<p>01.09.2022 tarih ve 71 sayılı Belediye Meclis kararı ile komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 22.08.2022 tarih ve 19300 sayılı yazısı ile Meclise sunulan "Kuru Mahallesi 252 ada 37, 38 ve 236 ada 5, 6, 7 no.lu parsellerde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği" talebinin Komisyonumuzca incelenmesi neticesinde; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile plan bütünlüğü ve sürekliliğini bozmadan büyük parseller oluşturmak amacıyla yapılacak değişiklik önerisinin kamu maliyetlerini ve sosyal-teknik donatı ihtiyaçlarını azaltacağına, üçüncü şahısların zarar görmeyeceği, ulaşım ana sisteminin, plan ana kararlarının ve bütünlüğünün bozulmayacağı sonucuna varılmış olup plan değişikliği teklifine konu dosyanın kabulüne, katılanların oybirliğiyle karar verilmiştir.</p> <p>Komisyon Raporu imza altına alınarak Meclisin takdirine sunulur.</p>

Durmuş Ali TOKER
İmar Kom. Bask.

Barış SARIÇAŞ
İmar Kom. Üyesi

Muzaffer ŞİRİN
İmar Kom. Üyesi

Mustafa UYSAL
İmar Kom. Üyesi

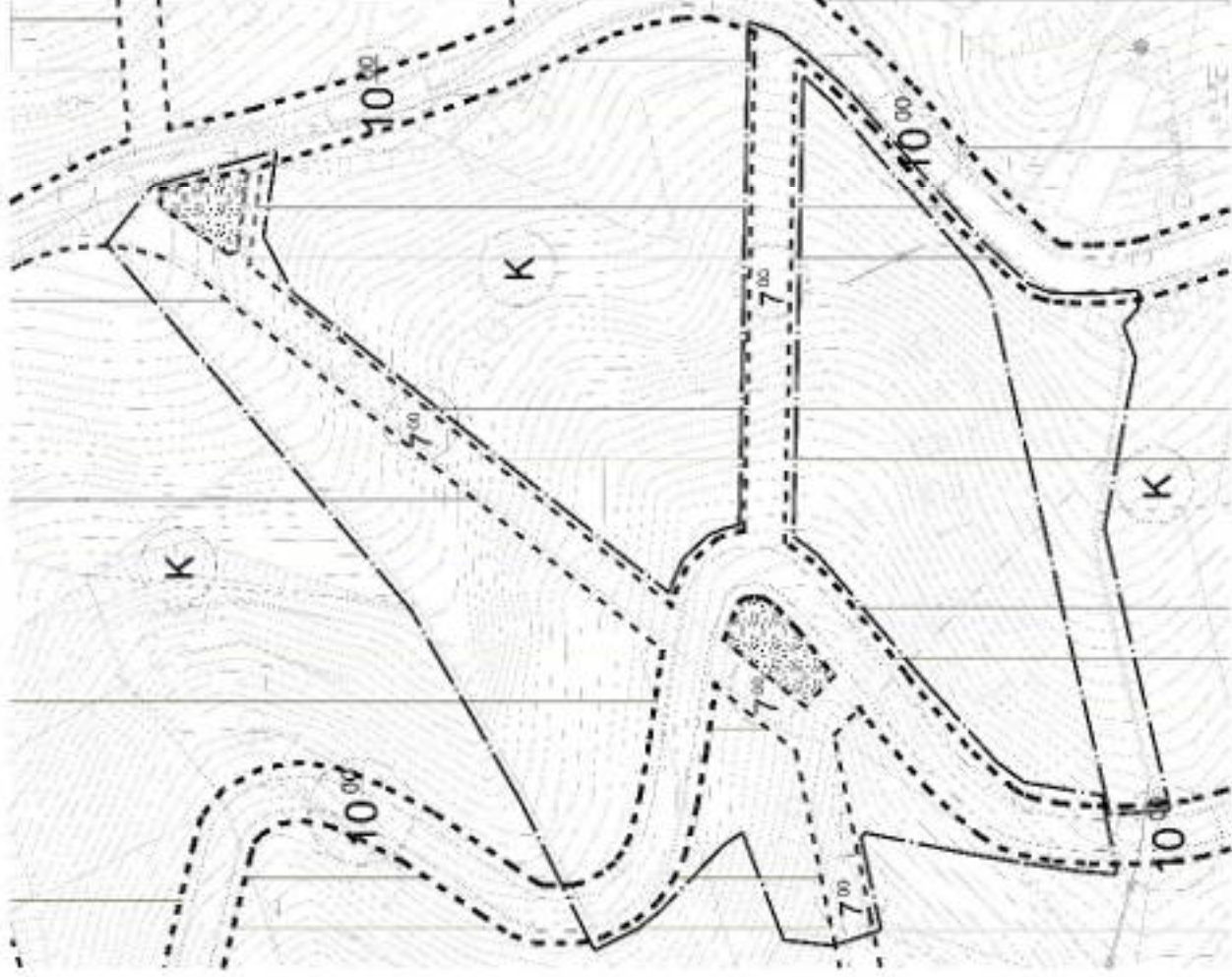
Avni ATAY
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ GAZI PAŞA İLÇESİ KORU MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 252 ADA 37, 38 VE 236 ADA 5, 6, 7 NO.LU PARSELLER

PAFTA NO: 19I-IV-a, 19I-IV-d

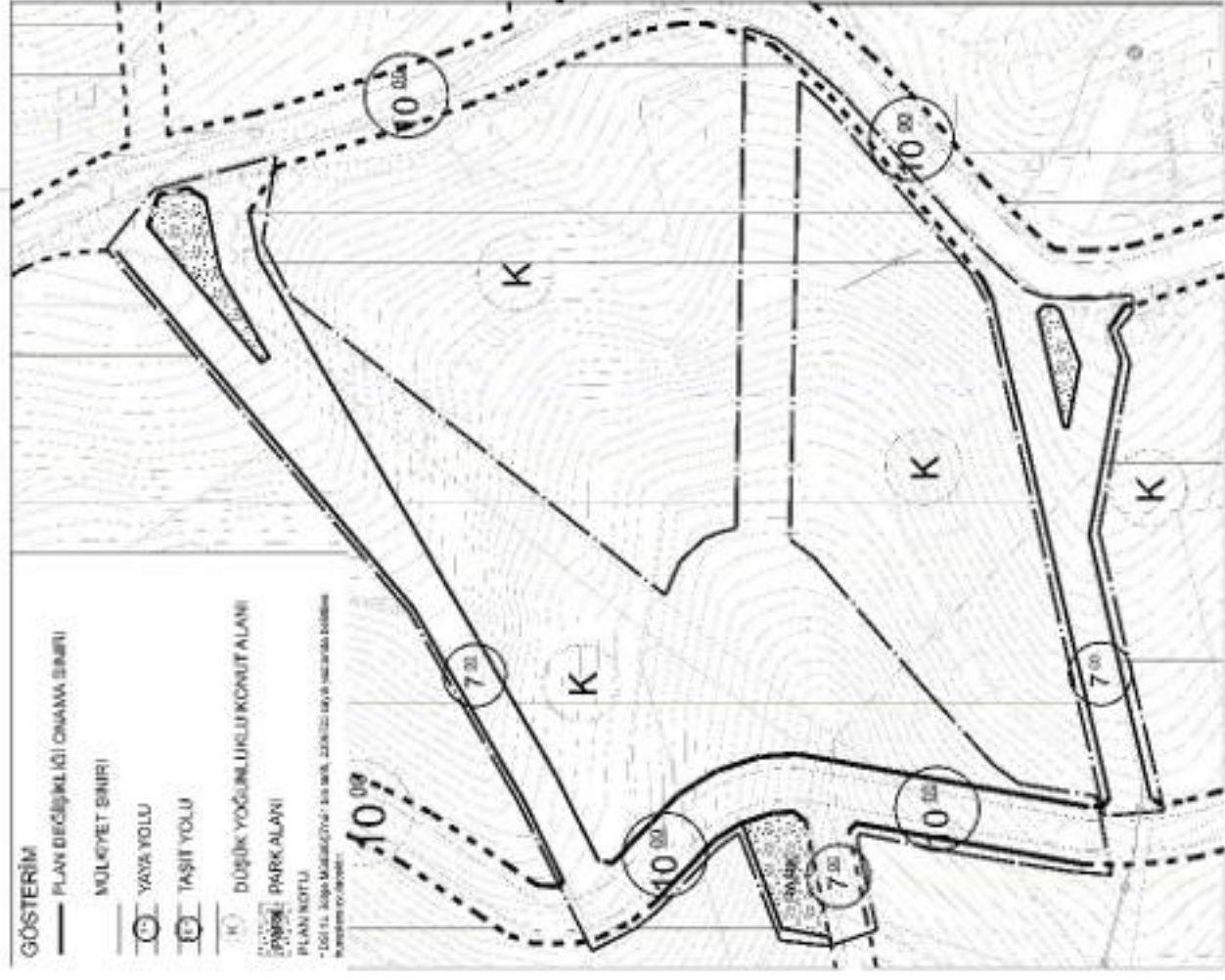
MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000

ONERİ PLAN



ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ
KORU MAHALLESİ 252 ADA 37, 38 VE
236 ADA 5, 6, 7 NO.LU PARSELLERDE
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



2022

PAFTA NO : 19L-IV-a / 19L-IV-d

ALAN : 11.411 m²

ÖLÇEK :1/1.000

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

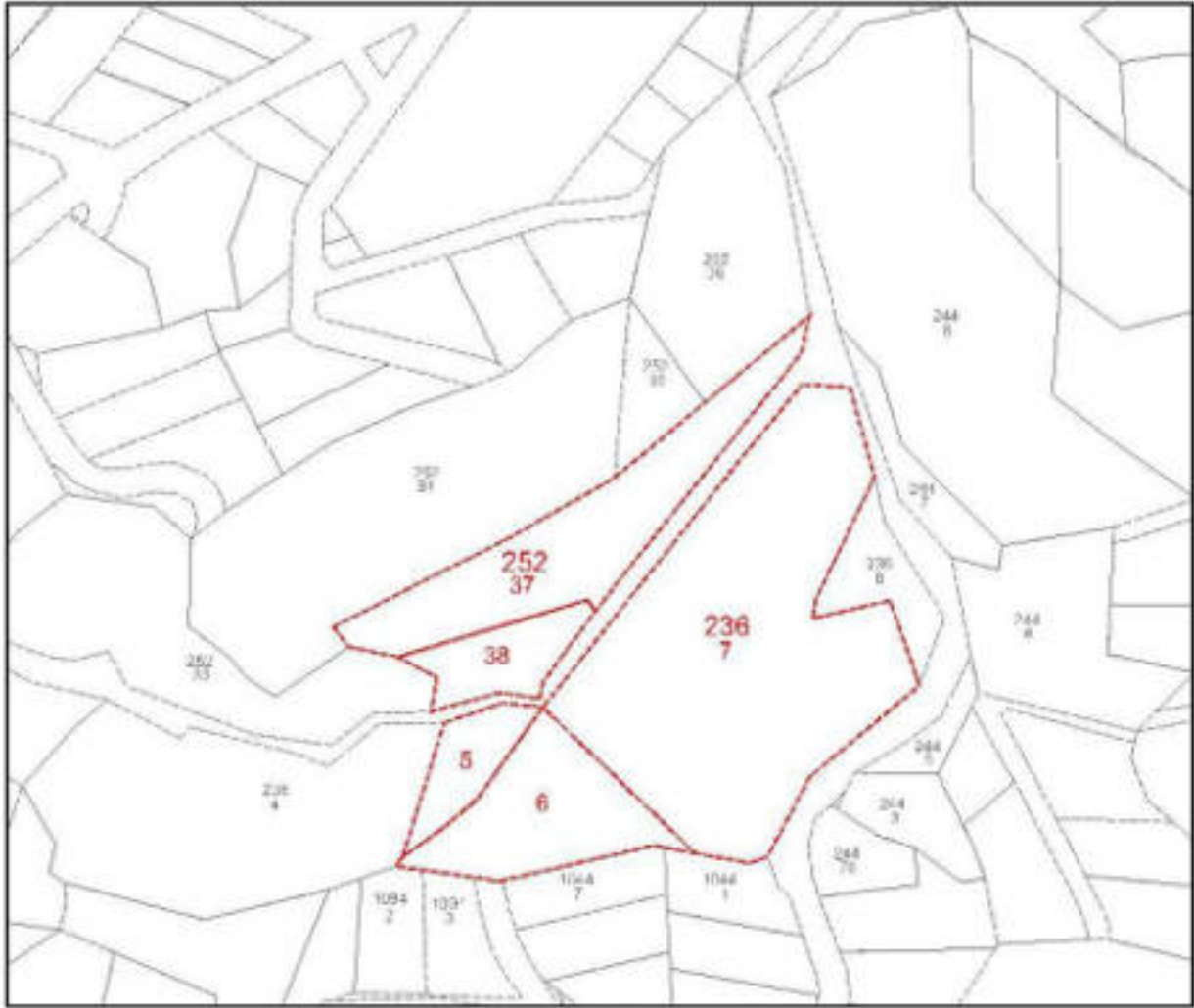
1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi sınırları içerisinde, Taştepe ve Aslan Yurdu Mevkiinde 19L-IV-a ve 19L-IV-d no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftalarında kalan bölgeyi kapsamaktadır. Taşınmazların toplam yüz ölçümü 20.690 m² olup, kadastro yoluyla birlikte yaklaşık 11.411 m²lik kısımda plan değişikliği önerilmektedir.



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

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

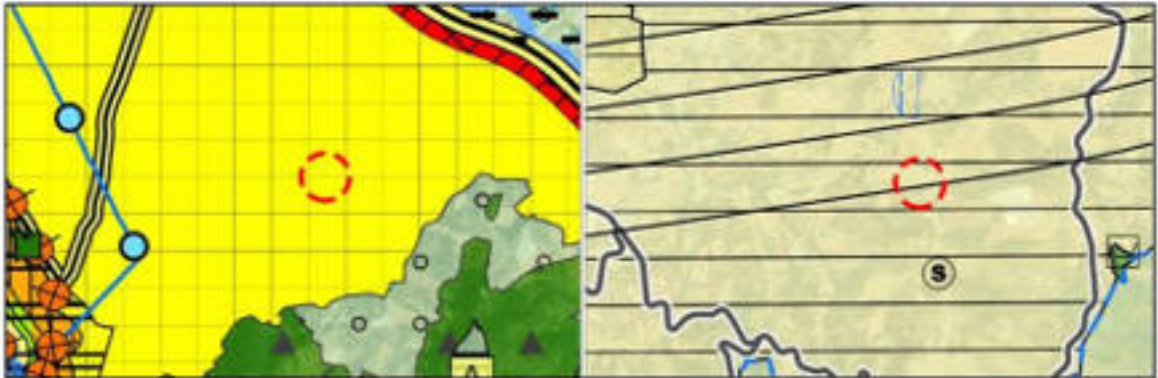
Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu alanda bulunan taşınmazlarda henüz imar uygulaması yapılmamıştır. Tapuda "tarla" vasıflı olan taşınmazların üzerinde yapılaşma yoktur.



Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

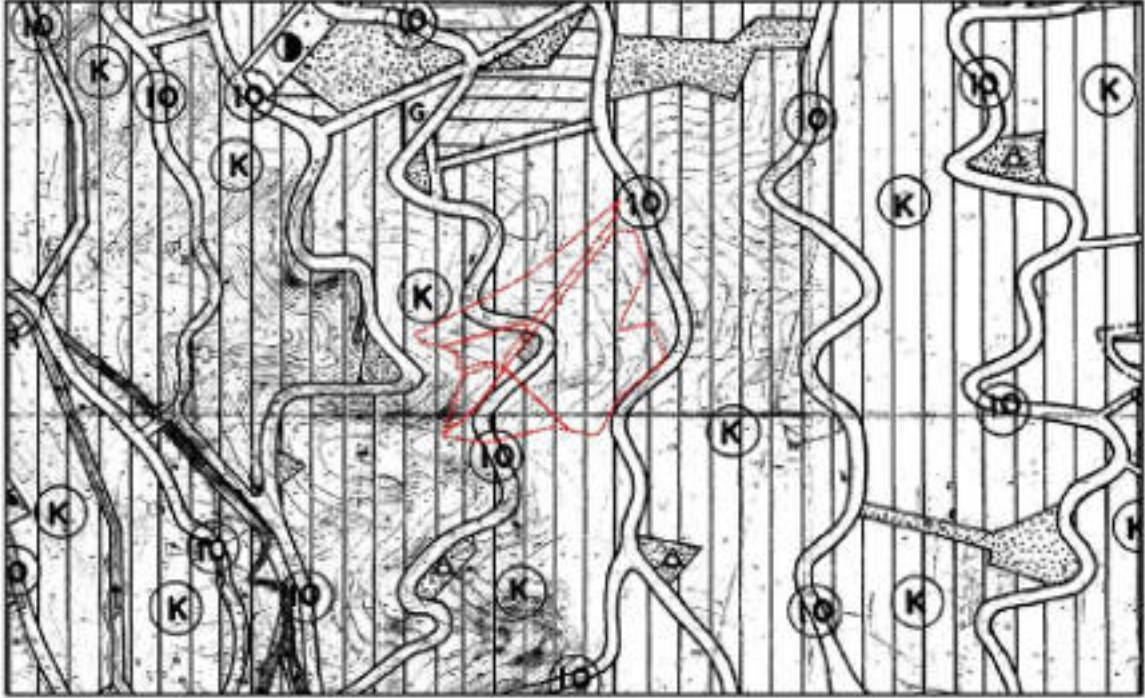
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Planlama alanı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onanlı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel gelişme alanı; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanan 1/25.000 Ölçekli Gazipaşa Nazım İmar Planı'nda ise gelişme konut alanı (seyrek-50kişi/ha altında) olarak tanımlanmıştır.

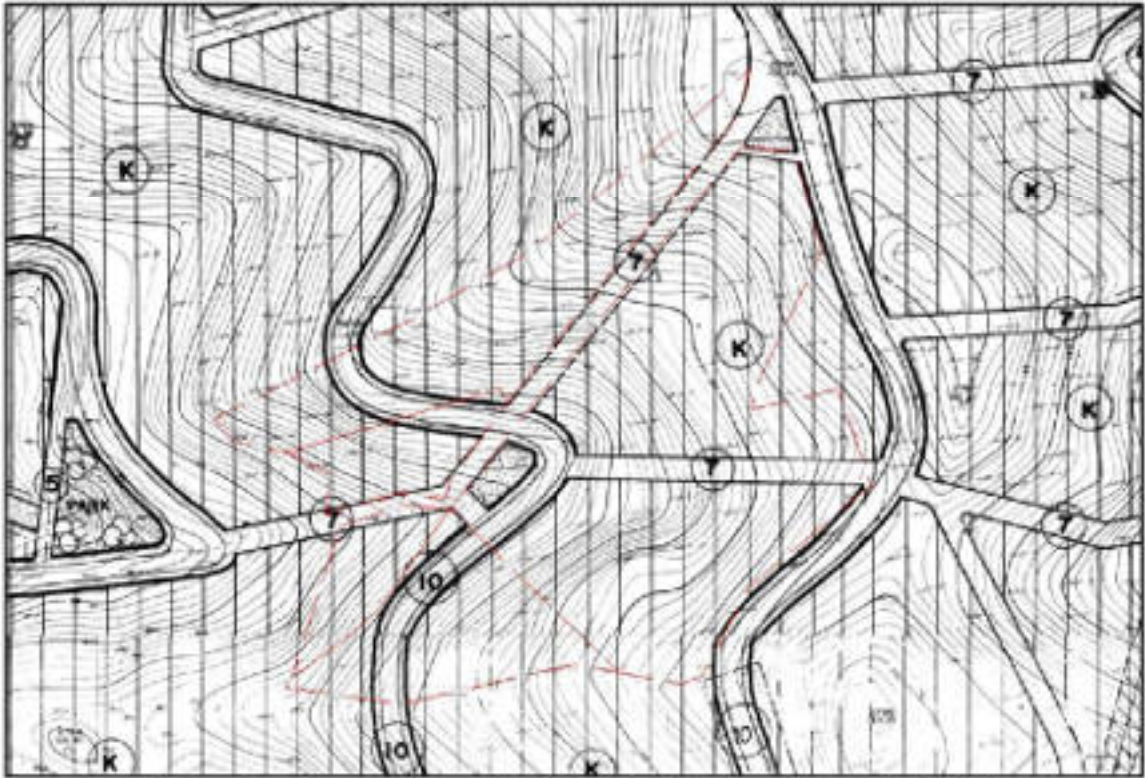


Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Plan değişikliği teklifine konu bölge, 1/5.000 Ölçekli Gazipaşa Nazım İmar Planı'nda düşük yoğunluklu konut alanı (brüt 25 kişi/ha) olarak planlanmış olup taşınmazların doğusunda ve orta kısmında 10 metrelik trafik yolları önerilmiştir. "K" notasyonu ile sembolize edilen konut alanlarında minimum parsel büyüklüğü 1000 m² olarak belirlenerek her parselde en fazla 2 kat, bir adet yapı yapılması koşuluyla toplam 200 m² inşaat alanı belirlenmiştir.



Şekil 5. Planlama konusu alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri



Şekil 6. Planlama konusu alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Onaylı uygulama imar planında imar planı değişikliğine konu taşınmazları da kapsayacak şekilde kuzey-güney istikametinde önerilen 10 m genişliğindeki yollar devamlılığı olan ve ulaşım sistemi içerisinde önem arz eden yollardır. Taşınmazların üst ve orta kısmından geçen bu yollar doğu, batı ve kuzeydoğu, güneybatı istikametinde 7 m genişliğindeki değişikliğe konu parsellerin içinden geçen iki adet yolla birbirine bağlanmaktadır. Parsellerin içinden geçen bahse konu 7 m genişliğindeki yollar devamlılığı olmayan, plan geneli ulaşım sistemine hizmet vermekten çok, değişikliğe konu parsellere hizmet vermek üzere önerilmiş yollardır. Bu yollar farklı parsellere cephe vermediği gibi, parselleri ayıncı nitelikleri dışında mahallenin ulaşım sistemi üzerinde de etkisizdir. Ayrıca yüksek eğim nedeniyle yol fonksiyonunda kullanılmaları fiilen mümkün değildir. Bahse konu yollardan sadece bölgenin doğusundaki 10 m genişliğe sahip trafik yolu açıktır. Diğer yollar henüz açılmamıştır. Plan değişikliğine konu aynı kişiye ait 5 adet parsel, onaylı imar planına göre imar uygulamasına konu edildiğinde beş farklı parçaya bölünmekte ve taşınmazların bütüncül olarak kullanımları mümkün olamamaktadır. Oysa günümüzde nitelikli konut yapılaşmalarıyla birlikte sosyal donatı alanlarının, otopark alanlarının kendi içinde çözümlendiği büyük parseller hem kamu açısından hem de parsel malikleri açısından tercih edilmektedir. Büyük parsellerde yapılaşma belediyeler ve imar planlama yaklaşımı açısından da alt ve üst yapı maliyetlerinin azalması, sosyal ve teknik donatıların parsel içerisinde karşılanabilmesi gibi açılardan kamu yararı içermektedir. Yukarıdaki gerekçeler doğrultusunda yapımı düşünülen plan değişikliği önerisi, üst ölçekli plan niteliğinde olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı, plan geneli ulaşım sistemi, lokal ulaşım sistemi, komşuluk hakları ve kamu yararı ilkeleri esas alınarak irdelenmiştir.

Öncelikle 1/5.000 ölçekli nazım imar planı açısından önerilen değişikliklerin nazım imar planı ölçeğinde değişiklik gerektirip gerektirmediği hususu değerlendirilmiştir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 24. Maddesinin 2. Bendinde yer alan "(2) Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir." hükmü nedeniyle 1/5.000 ölçekli nazım imar planında değişiklik yapılması gerekmediği sonucuna varılmıştır.

Plan geneli ve lokal ulaşım sistemi açısından yapılan değerlendirme neticesinde; taşınmazların içinde ve doğusunda kuzey güney istikametinde önerilen 10 m genişliğindeki taşıt yollarının plan bütünlüğü ve sürekliliği açısından önem arz ettiği, ancak söz konusu iki

taşıt yolu arasında önerilen 7 m genişliğindeki yaya yollarının plan bütünlüğü ve sürekliliği açısından önem arz etmediği sonucuna varılmıştır.

Komşuluk hakları açısından yapılan değerlendirme neticesinde komşu parsellere müdahale etmeyen, fiili durumu dikkate alan bir değişiklik önerisinin komşuluk hukuku anlamında diğer şahıslara zarar vermeyeceği sonucuna ulaşılmıştır.

Kamu yararı açısından yapılan değerlendirme neticesinde ise plan bütünlüğünü ve sürekliliği açısından önem arz etmeyen yollarda büyük parseller oluşturmak amacıyla yapılacak değişiklik önerilerinin kamu maliyetlerini azaltacağı, nitelikli yapılaşmayı teşvik edeceği, sosyal ve teknik donatı ihtiyaçlarını azaltacağı, daha yaşanabilir kentlerin oluşumuna katkı sağlayacağı sonucuna ulaşılmıştır. Plan değişikliğine konu 236 ada 7 ve 252 ada 37 no.lu parsellerin arasından geçen, onaylı imar planında 7 m genişliğinde yol olarak önerilen, yağmur suyu toplama havzası niteliğindeki kuru dere için Devlet Su İşleri 13. Bölge Müdürlüğü'nden güncel görüş alınmıştır. Kurumdan alınan bila tarih ve 2396720 sayılı görüşte anılan dere yatağının kuru dere olması, havzanın membasında bulunması ve drenaj alanının 1 km²'den küçük olması nedeniyle yağmur suyu drenaj probleminin Gazipaşa Belediyesi tarafından çözülmesi şartı ile anılan yerde plan değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Yapılan analizler sonucunda plan değişikliği yapılması halinde kamunun yapması gereken yatırım maliyetlerinin azalacağı, nitelikli yapılaşmanın sağlanacağı, sosyal ve teknik donatı ihtiyaçlarının parsellerin kendi içerisinde çözümlenebileceği, üçüncü şahısların zarar görmeyeceği, ulaşım sisteminin, plan ana kararlarının ve bütünlüğünün bozulmayacağı tespit edilmiştir. Dolayısıyla plan değişikliği yapılmasında kamu yararı olduğu sonucuna varılmıştır.

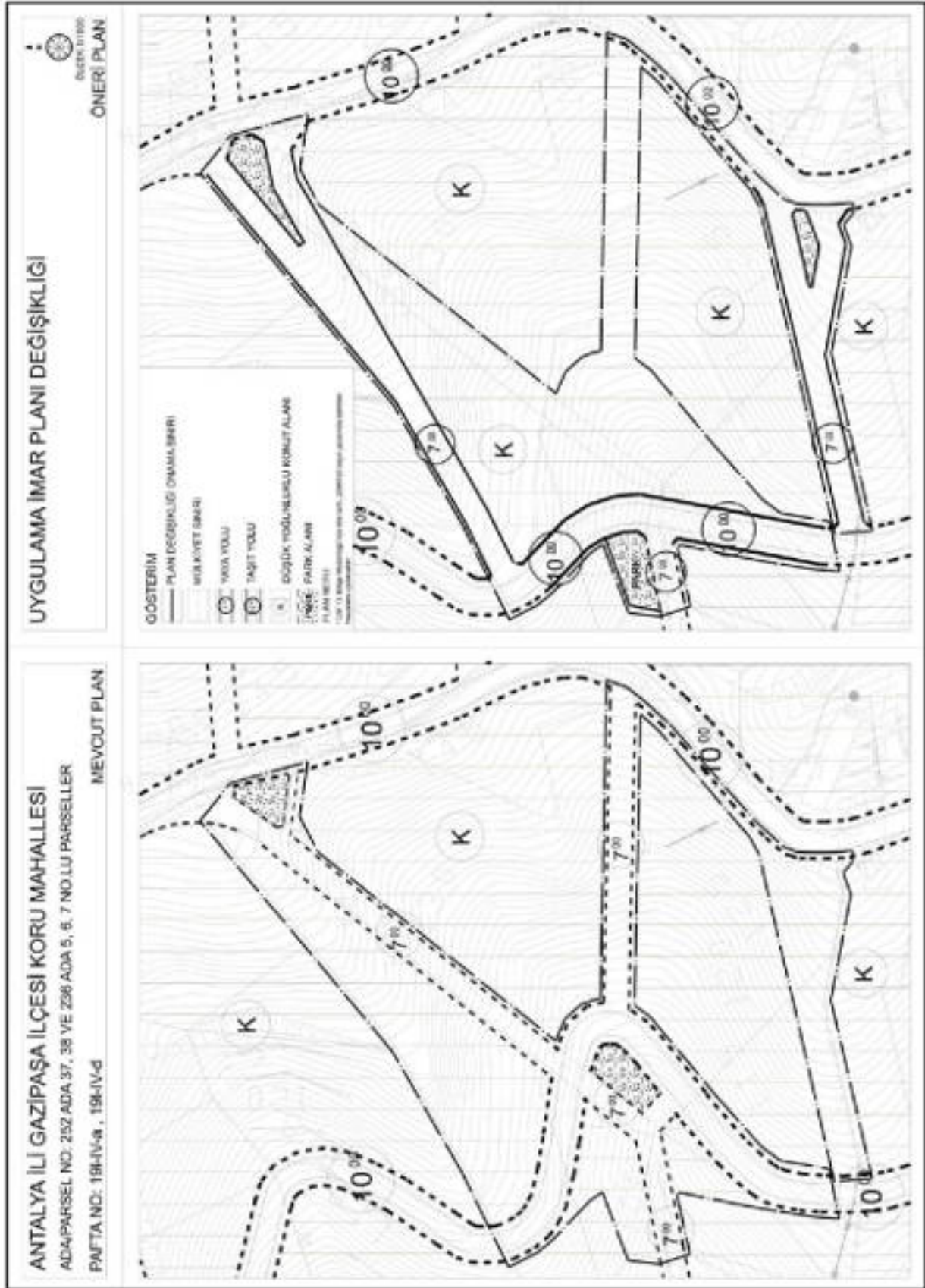
Bu kapsamda önerilen 1/1.000 ölçekli plan değişikliğiyle, taşınmazların doğu kısmındaki hâlihazırda açık olan mevcut yol güzergâhında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Taşınmazların batı kısmında önerilen hâlihazırda açık olmayan, virajlı 10 metre genişliğindeki taşıt yolu ise istikameti ve sürekliliği bozulmadan ve oluşan virajı ortadan kaldıracak şekilde doğu yönde kaydırılmıştır. Bu kapsamda yolun batısındaki park alanı da yüz ölçümü korunarak ortalama 30 metre batıya, 7 ve 10 metre genişliğindeki yolların oluşturduğu kavşağa doğru kaydırılarak 252 ada 38 no.lu parsele taşınmıştır. Yapılan düzenleme sonucunda devamlılığı olması nedeniyle açılması durumunda mahalle ana ulaşım sistemi içerisinde önemli bir yer tutacak olan trafik yolundaki sert viraj ortadan kaldırılarak daha fonksiyonel hale getirilmiştir.

10 m genişliğindeki taşıt yollarını parsellerin içinden birbirine bağlayan, devamlılığı

olmayan, mahalle ulaşım sisteminde önem arz etmeyen, 7 metre genişliğindeki yaya yolları ise parsellerin bölünmesini engelleyecek şekilde yeniden düzenlenmiştir. Bu kapsamda 252 ada 37 no.lu parsel ile 236 ada 7 no.lu parsel arasından geçen yaya yolu 252 ada 37 no.lu parselin kuzey sınırına ve komşu parselde de cephe verecek şekilde kaydırılmıştır. Yol istikametinin bozulmaması ve viraj oluşmaması için doğu yönde bağlantı noktası genişletilmiş ve genişleyen kısımda refüj şeklinde pasif yeşil alan oluşturulmuştur. Benzer bir uygulama 236 ada 7 no.lu parselin ortasından geçmesi önerilen 7 metre genişliğindeki yol için de yapılmıştır. Bu kapsamda bahse konu yol, 236 ada 6 ve 7 no.lu parsellerin güney sınırına kaydırılmış, yolda viraj oluşmaması ve devamlılığının bozulmaması için doğu bağlantı noktasında yine genişleme yapılarak ortada refüj niteliğinde pasif yeşil alan önerilmiştir. 7 metre genişliğindeki yollarda yapılan düzenlemeler sonucunda hem plan değişikliğine konu taşınmazların mümkün olduğunca bütünleşmesi sağlanmış, hem de yaya yollarının çift taraflı kullanımına olanak sağlayacak şekilde birden fazla parselde hizmet vermesi sağlanmıştır.

Yapılan düzenleme sonrasında yol ve park alanlarının daha fonksiyonel ve faydalı hale getirilmesinin yanı sıra onaylı plana göre uygulama yapılması durumunda 5 farklı parçaya bölünen taşınmazların, plan değişikliği sonrasında 3 farklı parçaya bölünmesi sağlanarak daha nitelikli yapılaşmanın önü açılmıştır. Onaylı planda "K" notasyonu ile sembolize edilen düşük yoğunluklu konut kullanım kararı önerilen plan değişikliğinde de değiştirilmeden korunmuştur. Yapılan düzenleme sonucunda konut alanı miktarında bir miktar eksilme olurken, yeşil alan miktarında ise bir miktar artış sağlanmıştır.

ONAYLI VE MEVCUT PLAN ALAN DAĞILIMI		
Fonksiyon	Onaylı Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)
Konut Alanı	17686	17528
Yeşil Alan	426	631
Yol Alanı	3953	3906
Hesap Alanı	22065	22065
Not: Hesap alanı parsel sınırları ve kadastro yolu esas alınarak belirlenmiştir. Plan değişikliği onama sınırı değildir.		



Şekil 8. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği

“Antalya İli Gazipaşa İlçesi Kuru Mahallesi 252 Ada 37, 38 ve 236 Ada 5, 6, 7 No.lu Parsellerde 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor kapağı ve ekleri ile birlikte 9 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

PİN Numarası :.....

Meclis Tarihi :.....

Karar Numarası:.....

Hazırlayan

A Grubu Plancı