



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



Sayı : E-90852262-105.03-131227
Konu : Gazipaşa İlçesi, Cumhuriyet Mah. 26/43,48
p.

03.03.2022

BAŞKANLIK MAKAMINA

Gazipaşa Belediye Meclisi'nin 01.02.2022 tarih ve 15 sayılı kararı ile uygun bulunan; Cumhuriyet Mahallesi 26 ada 43 ve 48 parsellerin arasından geçen 10 m. Genişliğindeki yolun kaldırılarak 43 parsel kuzeyinde otopark alanı planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar 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. -Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: HqOzix-t5Grdr-gNxZtO-Kayhn2-4OJCufWd 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: Çisem SEZGİN KUZ
Şehir Plancısı
Telefon No:(242)248 76 81



Karar Tarihi : 01.02.2022

Karar No :15

Belediye
Meclisini Teşkil
Edenlerin Adı
Soyadı

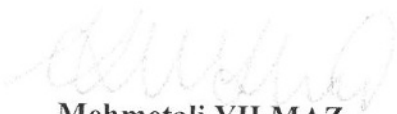
Mehmetali YILMAZ, Mehmet YÜKSEL, Durmuş Ali TOKER, Ulaş ÖZGEN, Esin BİLGİÇ, İbrahim TUNCER, Zafer TAN, Avni ATAY, Hasan ATAY, Mustafa UYSAL, Ahmet KALAYCI, Ali İhsan YILMAZ, Murat ÖZGEN, Emine YILDIZ, Nebibe UYSAL, Onur DEMİR, Hasan CAN, Muzaffer ŞİRİN, Barış SARITAŞ, Şevki ÇAĞLAYAN, Mehmet YILMAZ, Adem ULUDAĞ, Serkan ÖZKURT, Mehmet Ali KALAYCI, Yalçın ÖZDEMİR, Cumhuri UĞUR (Esin BİLGİÇ, Mustafa UYSAL, Şevki ÇAĞLAYAN, Mehmet Ali KALAYCI, Hasan CAN, Zafer TAN, Emine YILDIZ ve İbrahim TUNCER Toplantıya Katılmadı.)


Gazipaşa Belediye Meclisi, **2022 Şubat 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 01.02.2022 Salı günü saat 14.00'de 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.

İmar Komisyonu Raporunun Görüşülmesi:

03.01.2022 tarih ve 08 sayılı Belediye Meclis Kararı ile Komisyonumuza havale edilen Cumhuriyet Mahallesi 26 ada 43 ve 48 parsel sayılı taşınmazların arasından geçen taşıt yolunun kaldırılarak 26 ada 43 parselin kuzeyinde bulunan taşıt yoluna genel otopark alanı eklenmesi konusunu içeren 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili talebin incelenmesi neticesinde, Cumhuriyet Mahallesi 26 ada 43 ve 48 parsel sayılı taşınmazların mevcut imar durumu TAKS:0.30, KAKS:0.90 3 katlı konut alanı olarak planlanmıştır. Plan değişikliği teklifinde 26 ada 43 ve 48 parsellerin arasından geçen 10 m.'lik taşıt yolu kaldırılarak, 26 ada 43 parselin kuzeyindeki yola genel otopark alanı olarak ilave edilmiştir. Bahse konu değişiklik teklifinde herhangi bir emsal artışı talebi bulunmamakla birlikte, konut miktarında da artış olmamıştır. Teknik donatı ihtiyaçlarının parsel içerisinde çözümlendiği nitelikli konut alanlarının yapılabilmesi için önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun görüldüğü anlaşılmıştır.

Konunun Belediye Meclis toplantısında görüşülmesi sonucunda; İmar Komisyonu raporunun kabulüne, karar suretinin gereği için ekli dosyasıyla birlikte İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne tevdiine Mehmet YÜKSEL' in ret oyuna karşı katılanların oyçokluğuyla karar verildi.


Mehmetali YILMAZ
Belediye Başkanı


Cumhuri UĞUR
Meclis Kâtibi

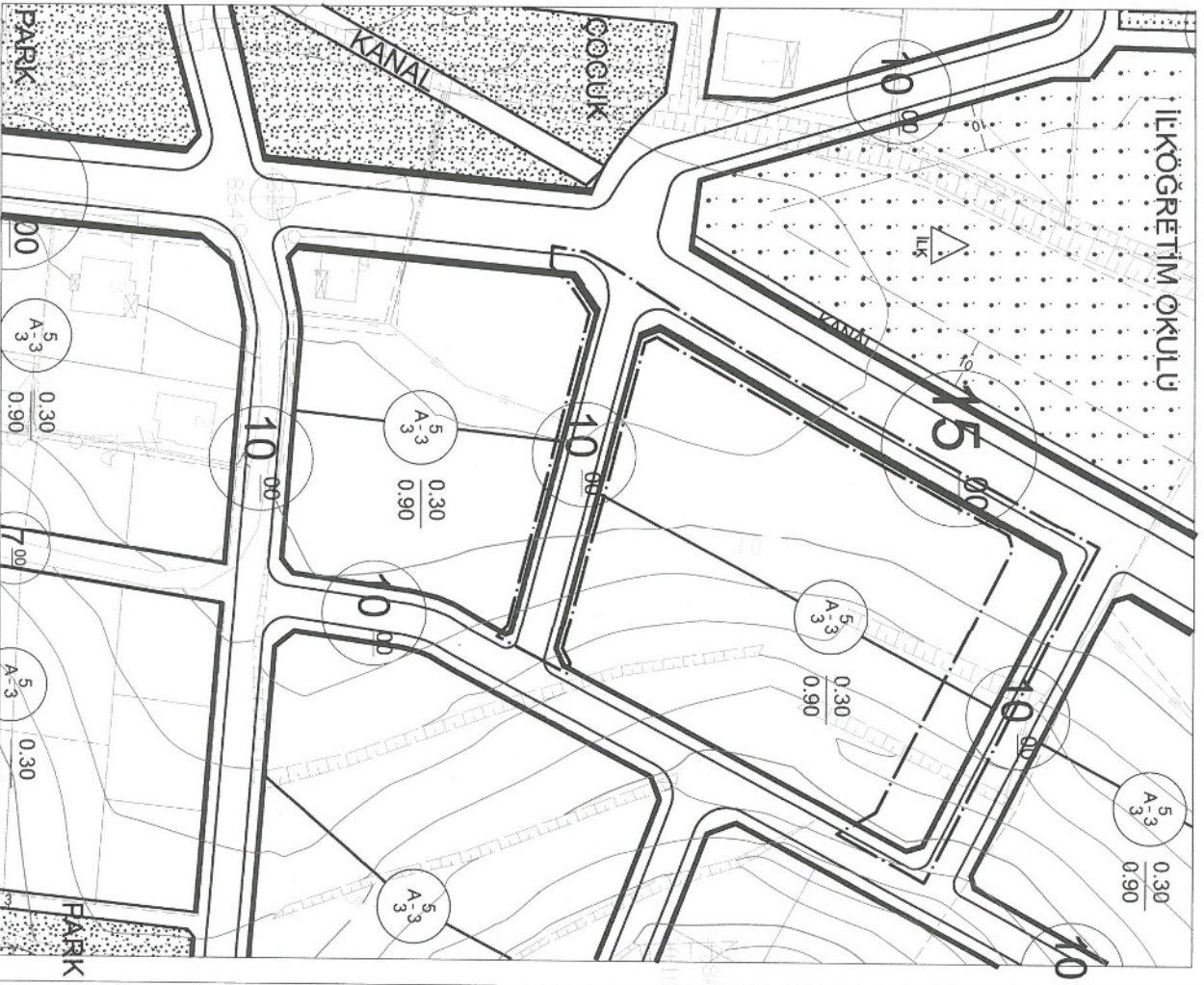

Mehmet YILMAZ
Meclis Kâtibi

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ CUMHURİYET MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 26 ADA 43 PARSEL VE ÇEVRESİNDEKİ YOLLAR

PAFTA NO: 20K-II-D

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

MEVCUT PLAN

01.02.22
15
Mehmetali YILMAZ
Belediye Başkanı

ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK:1/1.000



ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ CUMHURİYET MAHALLESİ
26 ADA 43 PARSEL VE ÇEVRESİNDEKİ YOLLARDA
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

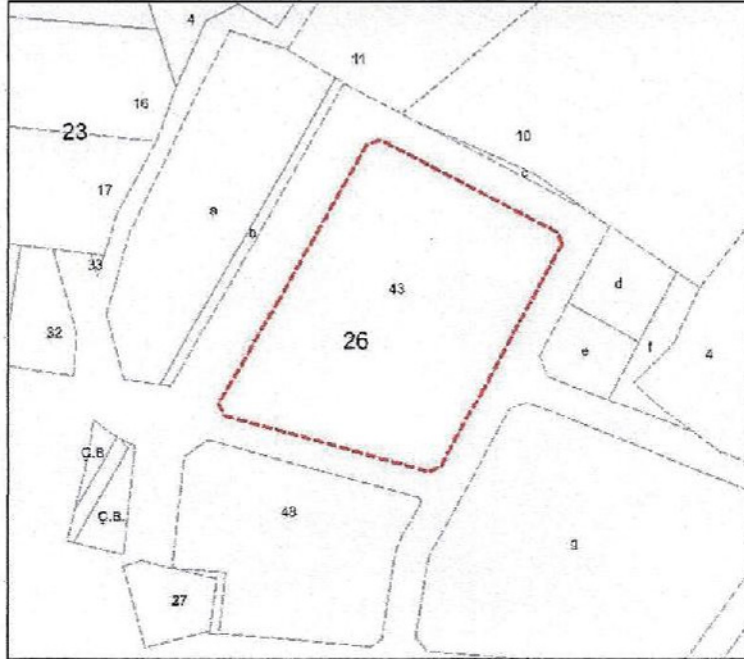
1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde, 20K-II-D no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftada kalan 26 ada 43 parsel no.lu taşınmazın bir kısmı ile bu taşınmazın güney ve kuzeyindeki taşıt yollarını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan 1.215 m²'dir. Planlama alanı Gazipaşa Devlet Hastanesi'nin kuzeybatısında, Kışla Bucağı Caddesi'nin kuzeyinde konumlanmaktadır.



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

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

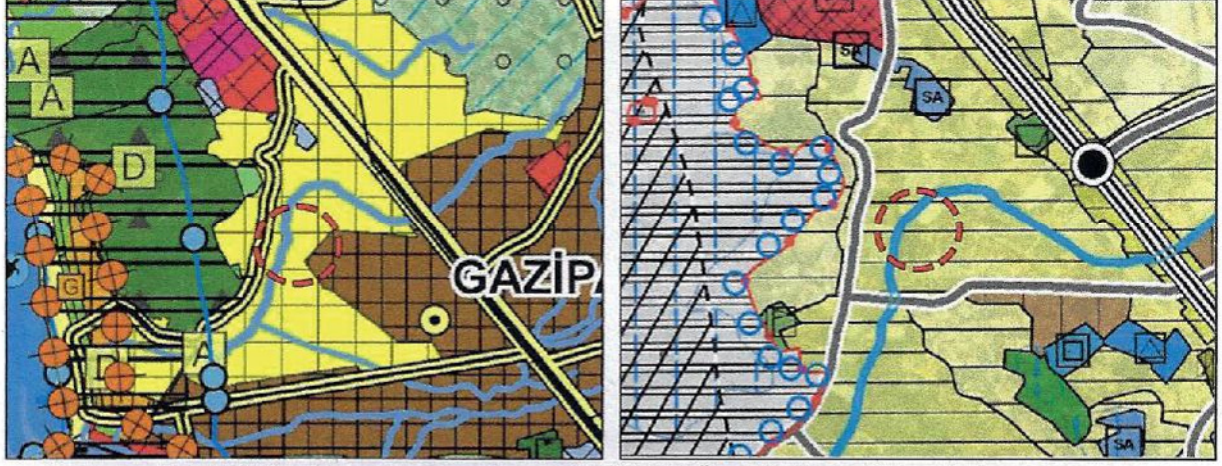
Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu taşınmazda imar uygulaması tamamlanmış olup arsa vasfındadır. Hâlihazırda parsel üzerinde yapılaşma söz konusu değildir.



Şekil 2. Taşınmazlar ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

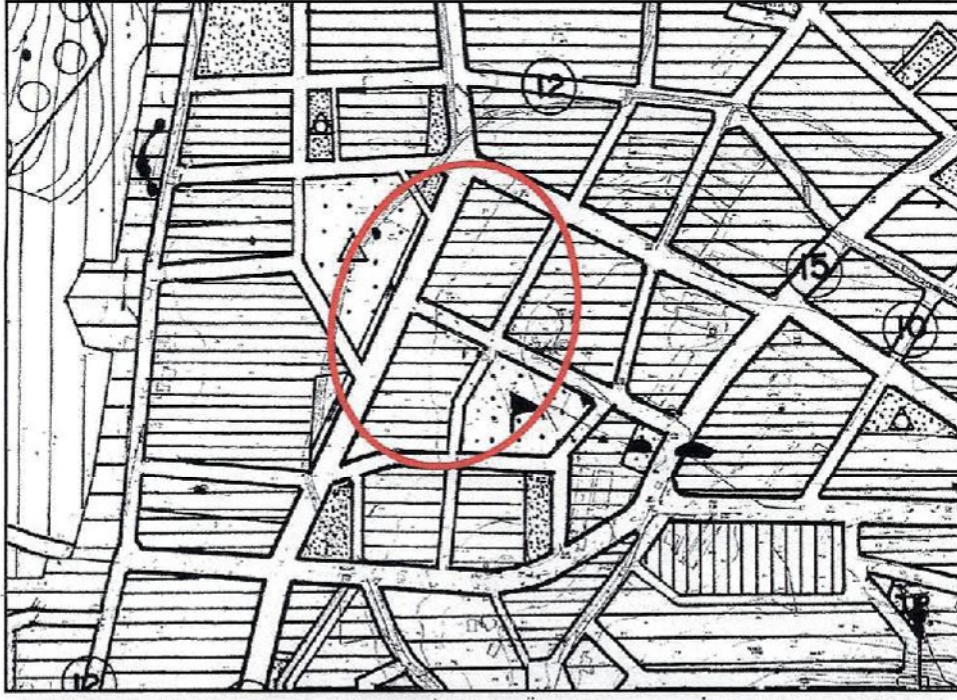
Taşınmazlar, Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel gelişme alanı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce 10.09.2018 tarihinde onaylanan Antalya İli Gazipaşa İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda düşük yoğunluklu gelişme konut alanı (51-120 kişi/ha) olarak tanımlanmıştır.



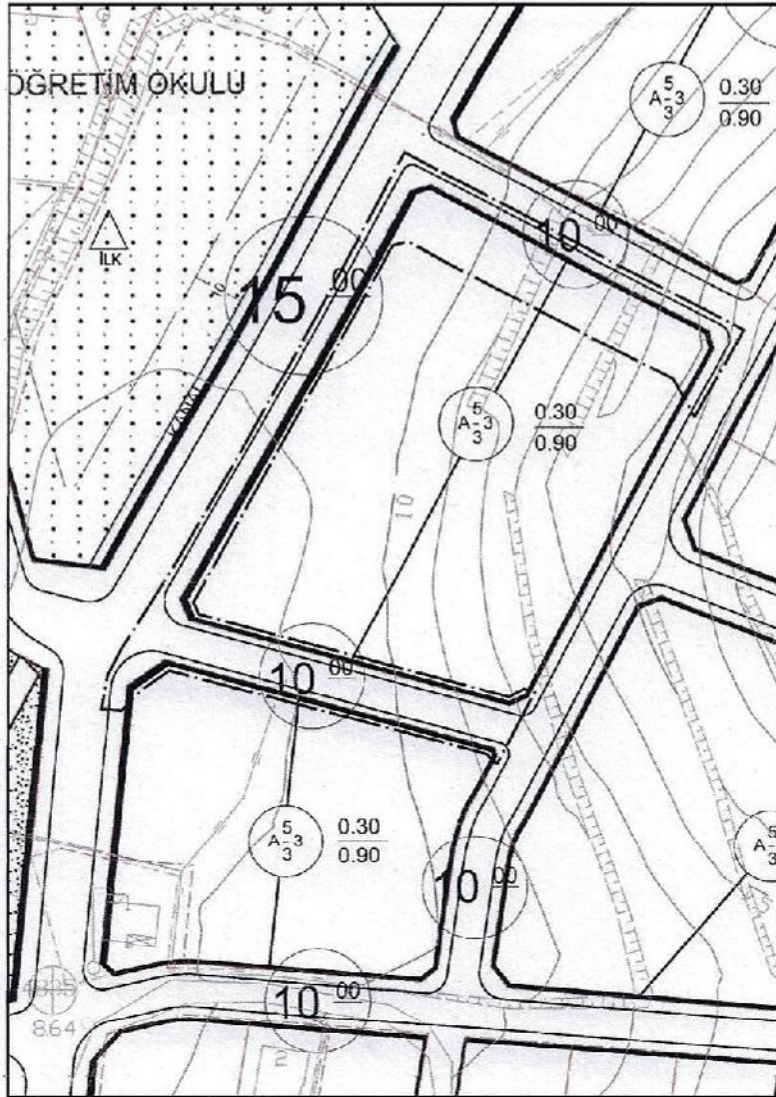
Şekil 3. Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki yeri

Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında orta yoğunluklu gelişme konut alanı olarak kullanım kararı bulunan taşınmazın batısında taşıt yolu bu yolun diğer kısmında ise eğitim tesis alanı bulunmaktadır. Onaylı uygulama imar planında ise taşınmaz kuzey, güney ve doğuda 10 m, batıda ise 15 m genişliğinde yollarla çevrilidir. Yapılaşma koşulları TAKS= 0.30, KAKS= 0.90 olmak üzere ayırık nizam 3 kat olarak belirlenmiştir.

Yürürlükteki 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları kademeli birliktelik ilkesi kapsamında değerlendirildiğinde, hâlihazırda her iki plan arasında uyumsuzluk bulunduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda her iki plan bütününde belediyesince revizyon çalışması yapılması gerekmektedir. Plan değişikliğine konu taşınmaz açısından 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı arasında ana kararlar bazında uyumsuzluk olmayıp, yol şemasında kısmi farklılıklar tespit edilmiştir.



Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki yeri



Şekil 5. Planlama konusu alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki yeri

4. PLANLAMA GEREKÇESİ VE KARARLARI

Gazipaşa, Antalya İli'nin doğu sınırını teşkil eden, TÜİK 2021 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. İlçe ekonomisi hâlihazırda tarıma dayalı olup yukarıdaki etkenler dolayısıyla kısa zaman içerisinde hizmetler sektörüne bağlı turizm, inşaat ve ticaret alt kollarının gelişmesi ve hızlı göç alması beklenmektedir. Turizm sektörü beraberinde pek çok sektörü de tetiklemektedir. Ancak turizm sektörünün gelişmesi ilçedeki diğer sektörlerin de gelişmiş olmasına bağlıdır. Şöyle ki, üst yapıya yönelik olarak inşaat sektörü, toptan ve perakende ticaret sektörü, diğer hizmetler sektörü ve benzerlerinin gelişmediği durumlarda turizm sektörünün gelişimi de yavaşlamaktadır. Kentin gerek altyapı gerekse üstyapı anlamında bütüncül olarak gelişmesi durumunda tüm ekonomik sektörler durumdan faydalanmakta; işsizlik, göç vb. sosyolojik olumsuzluklar azalmaktadır. Şehir ekonomisinin kalkınması nitelikli otel ve konut projelerinin yapılmasına bağlı olup imar planlarının da bunu desteklemesi şarttır.

Gazipaşa İlçesi, imar planı ve uygulama sorunlarının da azalması ile birlikte son dönemde yoğun bir yapılaşma talebi ile karşı karşıyadır. Plan değişikliğine konu bölge kentin gelişme alanları arasında olup hâlihazırda kırsal doku hâkimdir. Yapılaşmaların ihtiyaçlara cevap veren imar planı kararlarına göre gerçekleşmesi çarpık yapılaşmanın önünü kesecek, kent alt ve üst yapısı ile modern bir görünüme kavuşacaktır. İlçe genelinde gerçekleştirilen konut projelerinin büyük çoğunluğu yurt dışı kaynaklı talebe bağlı olup çocuk oyun alanı, spor alanı, açık ve kapalı yüzme havuzu, otopark gibi sosyal ve teknik donatı ihtiyaçlarının parsel içerisinde çözümlendiği nitelikli konut alanları revaçtadır. Küçük parsellerde yukarıda izah edilen nitelikli konut alanlarının oluşturulması mümkün olmadığından, yatırımcılar tarafından nispeten büyük parseller tercih edilmektedir. Büyük parsellerde nitelikli yapılaşma kamusal açıdan da istenen bir durumdur. Mevcut mülkiyet dokusu küçük parsellerden oluştuğundan, parsel malikleri ya da yatırımcılar tarafından taşınmazların birleştirilmesine yönelik çözümler üretilmektedir.

Plan değişikliğine konu taşınmazın bulunduğu bölgede de sosyal ve teknik donatı ihtiyaçlarının parsel içerisinde karşılanabildiği nitelikli konut yapımı planlanmaktadır. Değişikliğe konu 26 ada 43 parsel ile bu taşınmazın güneyindeki 26 ada 48 parsel aynı malike ait olup parsellerde malik tarafından nitelikli konutlar projelendirilmektedir. Ancak parsellerin arasında bulunan 10 m genişliğine sahip yaya yolu parsellerin birleştirilmesine ve site tarzında nitelikli konut projesi üretilmesine engel teşkil etmektedir. Yapılmakta olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile konut alanı yüz ölçümü ve yapılaşma koşulları değiştirilmeden, parsellerin arasındaki 10 m genişliğindeki yolun kaldırılarak 26 ada 43 ve 26 ada 48 parsellerin birleştirilmesi amaçlanmaktadır.

Yukarıda ifade edilen amaç kapsamında konut alanı yüz ölçümü artırılmadan ve yapılaşma koşullarında (kat adedi ve emsal) değişiklik yapılmadan, her iki parselin

tevhidini sağlayabilmek için 10 m genişliğindeki yolun kaldırılmasının ve kuzeydeki yol kenarında genel otopark alanı oluşturulmasının plan bütününe ve bölgeye olası etkileri analiz edilmiştir. Kamu yararı, komşuluk hukuku, plan bütünlüğü, planlama ilkeleri, yolun imar planı bütününde ve bölgesel ölçekte ulaşım sistemi içindeki yeri ve yolun servis verdiği taşınmazlar birlikte değerlendirilmiştir.

Sonuç olarak, söz konusu olan yolun en düşük kademede ve henüz açılmamış olduğu, devamlılığının bulunmadığı, sadece 26 ada 43 ve 48 parsellere servis verdiği, kaldırılmasının bütüncül ve bölgesel ölçekte plan bütünü üzerinde ulaşım sistemi ve kademelenmesine olumsuz etkisinin olmayacağı tespit edilmiştir. Ayrıca plan değişikliği kapsamında taşınmazın kuzeyindeki yolun kenarında oluşturulan genel otopark alanının, ilköğretim alanının otopark ihtiyacının karşılanmasına da faydalı olacağı, okul servis araçlarının indirme ve bindirme noktası olarak kullanılabileceği değerlendirilmiştir.

Yapılan analizler sonrasında kamusal açıdan; söz konusu olan yolun herhangi bir başka parselde hizmet etmediği, kaldırılmasının plan bütünlüğüne ve komşuluk hukukuna zarar vermeyeceği, kaldırılan yola karşılık önerilen otopark alanının daha fazla kamusal fayda sağlayacağı sonucuna varılmıştır. Parsel açısından da her iki parselin birleştirilmesi neticesinde 9.083 m² yüz ölçümlü yeni bir taşınmaz oluşmasının mümkün hale geleceği, daha nitelikli yapılaşmanın önünün açılacağı ve yapılan işlemde kamu ve komşuların olumsuz etkilenmeyeceği görülmektedir. Bu kapsamda hazırlanan plan değişikliği teklifi ile her iki parsel arasındaki 10 m genişliğe sahip yol kaldırılarak konut alanına dâhil edilmiş, buna karşılık 26 ada 43 parselin kuzey kısmındaki yol alanına eş değer büyüklükte genel otopark alanı ilave edilmiştir. Yapılan düzenleme sonrasında onaylı planda öngörülen konut alanı miktarında ve yapılaşma koşullarında değişiklik olmamıştır.

Onaylı Plan ve Plan Değişikliği Sonrası Alan Dağılımı		
	Onaylı Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)
Konut Alanı	9.083,4	9.083,4
Yol Alanı	607,5	0
Genel Otopark Alanı	0	607,5
Toplam Alan	9.690,9	9.690,9

Tablo 1. Ada bütününde onaylı plan ve plan değişikliğine göre oluşan alan dağılımları

