



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



9/2

Sayı : E-90852262-105.03-244933

07.02.2023

Konu : Gazipaşa, Pazarcı Mahallesi 1815 ada 1 parsel UİP değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Gazipaşa Belediye Meclisinin 01.02.2023 tarih ve 13 sayılı kararı ile uygun bulunan, Pazarcı Mahallesi 1815 ada 1 parselin doğu ve batısındaki 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

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

Tuncay SARIHAN

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: ZLoceT-205dTI-Ymcany-8bgz1I-mOHTp1sp 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: Özlem KOCABAŞ
Şehir Plancısı
Telefon No:(242)248 76 81



Karar Tarihi: 01.02.2023

Karar No:13

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 (Mehmet YILMAZ, Ulaş ÖZGEN, Emine YILDIZ, Şevki ÇAĞLAYAN ve Hasan CAN toplantıya katılmadı.)
--	--


Gazipaşa Belediye Meclisi, 2023 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 01.12.2022 tarih ve 116 sayılı Belediye Meclis kararı gereğince 01.02.2023 Çarşamba 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.

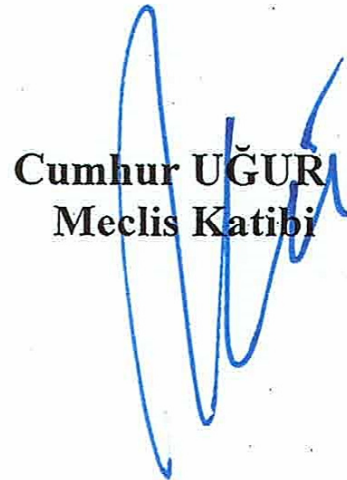
İlçemiz Pazarcı Mahallesi 1815 Ada 1 Nolu Parselin Doğu ve Batısındaki Yollarda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği İle İlgili İmar Komisyonu Raporunun Görüşülmesi

Komisyon Raporu: 01.12.2022 tarih ve 113 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile İmar Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23.11.2022 tarih ve 22982 sayılı yazısı ile Meclise sunulan 'Pazarcı Mahallesi 1815 Ada 1 Nolu Parselin Doğu ve Batısındaki Yollarda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebinin İmar Komisyonunca incelenmesi neticesinde;

Sosyal ve teknik donatı ihtiyaçlarının parsel içerisinde karşılayarak nitelikli konur alanı kazandırmak ve önerilen kavşak çözümlenmesi ile ulaşım sistemini sağlıklılaştırmak amacıyla hazırlanan plan değişikliği teklifine konu dosyanın, Avni ATAY' ın ret oyuna karşı, oy çokluğuyla kabulüne karar verildiği anlaşılmıştır.

Konunun Belediye Meclis toplantısında görüşülmesi sonucunda; İlçemiz Pazarcı Mahallesi 1815 Ada 1 Nolu Parselin Doğu ve Batısındaki Yollarda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili İmar Komisyonu Raporunun Avni ATAY, Adem ULUDAĞ ve Murat ÖZGEN' in ret oylarına karşı katılanların oy çokluğuyla kabulüne ve karar suretinin gereği için İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne tevdiine karar verildi.


Mehmetali YILMAZ
Belediye Başkanı


Cumhuri UĞUR
Meclis Katibi


Muzaffer ŞİRİN
Yedek Meclis Katibi

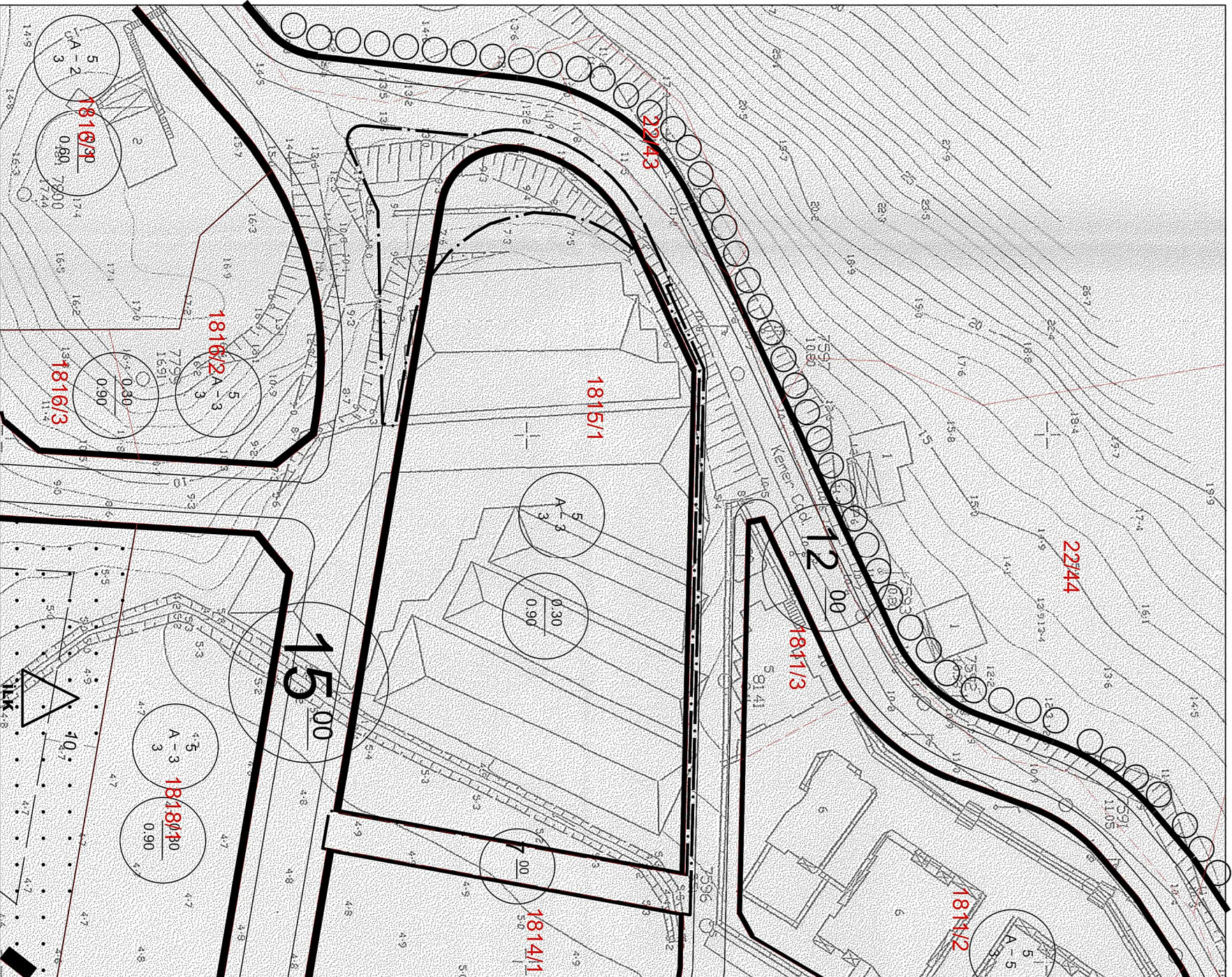


ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ PAZARCI MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 1815 ADA 1 NO.LU PARSELİN DOĞU VE BATISINDAKİ YOLLARDA

PAFTA NO: P28-b-21-c-2-a

MEVCUT PLAN

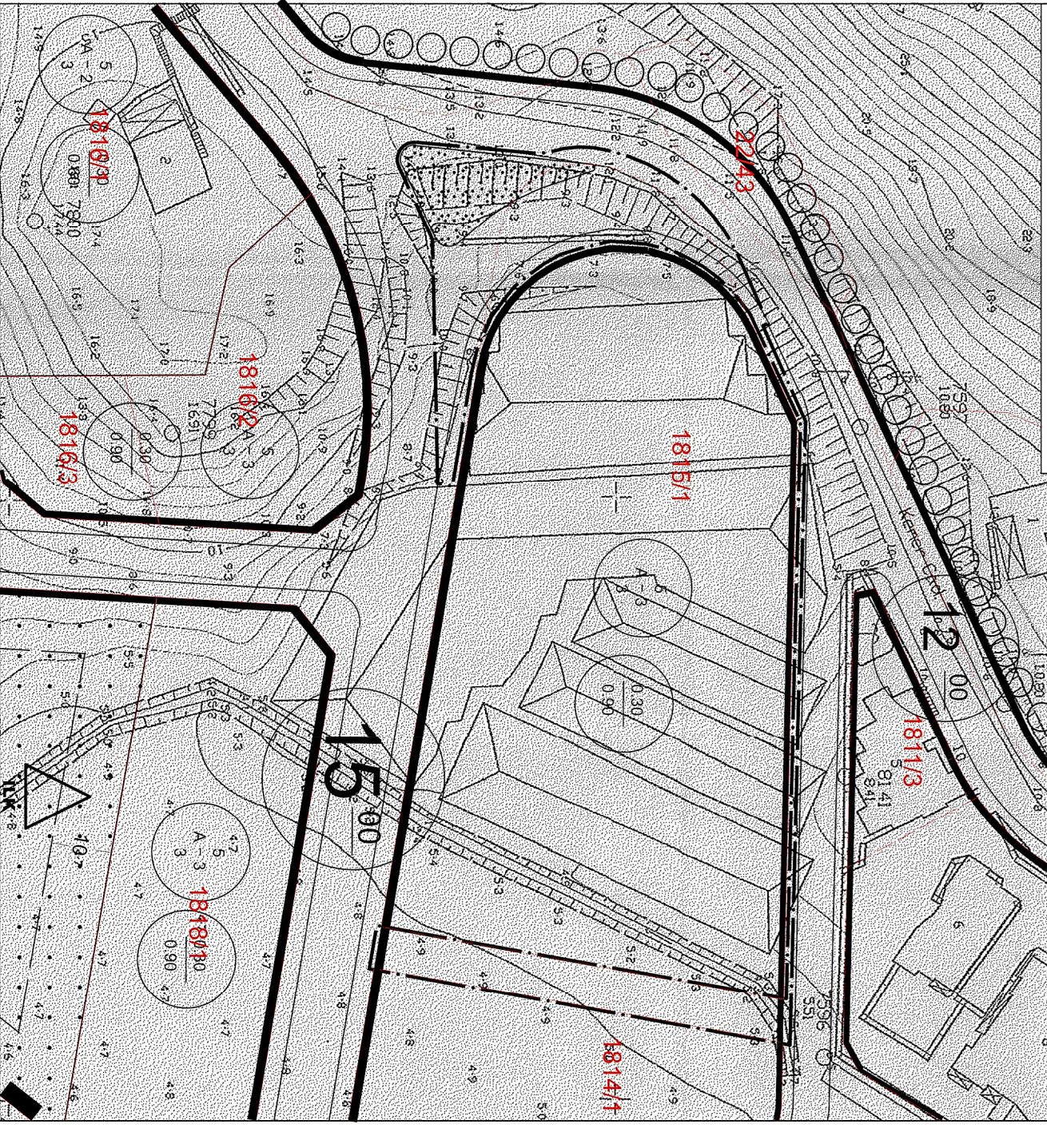


UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/1.000

ÖNERİ PLAN

- GÖSTERİM**
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
 - MÜLKİYET SINIRI
 - PASİF YEŞİL ALAN
- PLAN NOTU**
- *Gazipaşa (Antalya) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı' plan hükümleri geçerlidir.



ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ PAZARCI MAHALLESİ
1815 ADA 1 NO.LU PARSELİN DOĞU
VE BATISINDAKİ YOLLARDA
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



2022

PAFTA NO : P28-b-21-c-2-a

ALAN : 1.863 m²

ÖLÇEK : 1/1.000

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

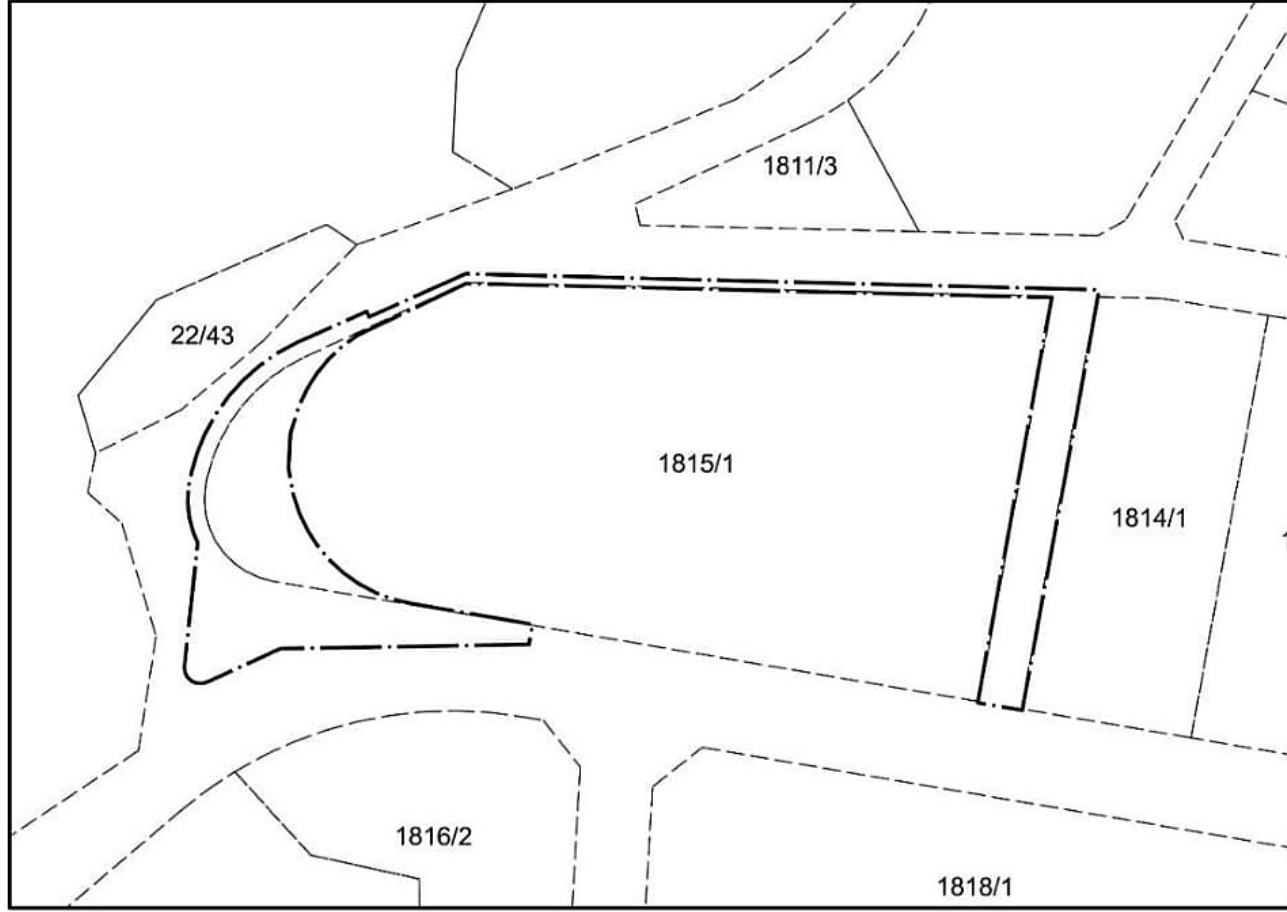
1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Pazarcı Mahallesi sınırları içerisinde, P28-b-21-c-2-a no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftasında kalan 1815 ada 1 no.lu parselin doğusundaki yaya yolunu ve batısındaki trafik yolunu kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan 1.863 m²' dir.



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

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

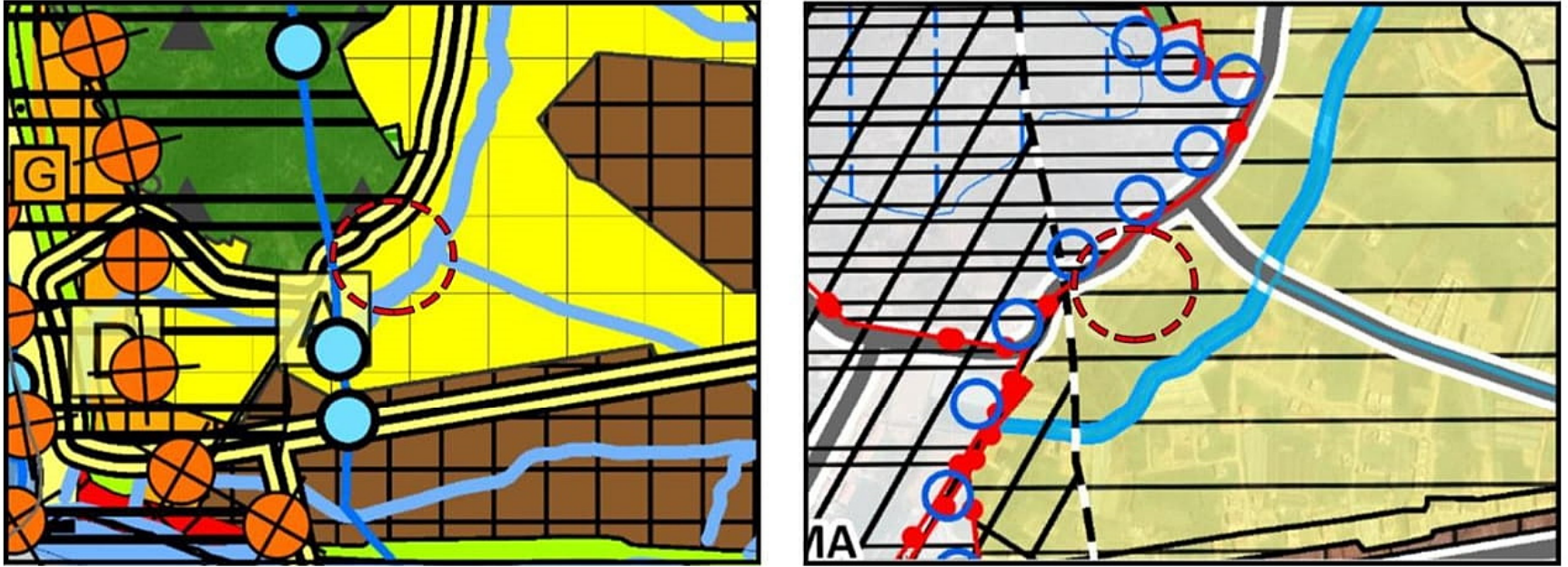
Uygulama imar planı değişikliği teklifine bölge konut alanı olarak planlı olup imar uygulamaları tamamlanmıştır. Değişikliğe gerekçe oluşturan 1814 ada 1 ve 2 parseller ile 1815 ada 1 no.lu parsel aynı malike ait olup, "arsa" vasfındadır. Hâlihazırda 1815 ada 1 no.lu parselde örtü altı tarım faaliyetleri, 1814 ada 1 ve 2 no.lu parsellerde ise açık tarım faaliyetleri yürütülmektedir. Taşınmazların kuzey yönünde konut amaçlı yapılaşmalar mevcut olup diğer yönlerde ağırlıklı olarak tarımsal kullanımlar görülmektedir.



Şekil 2. Taşınmazlar ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

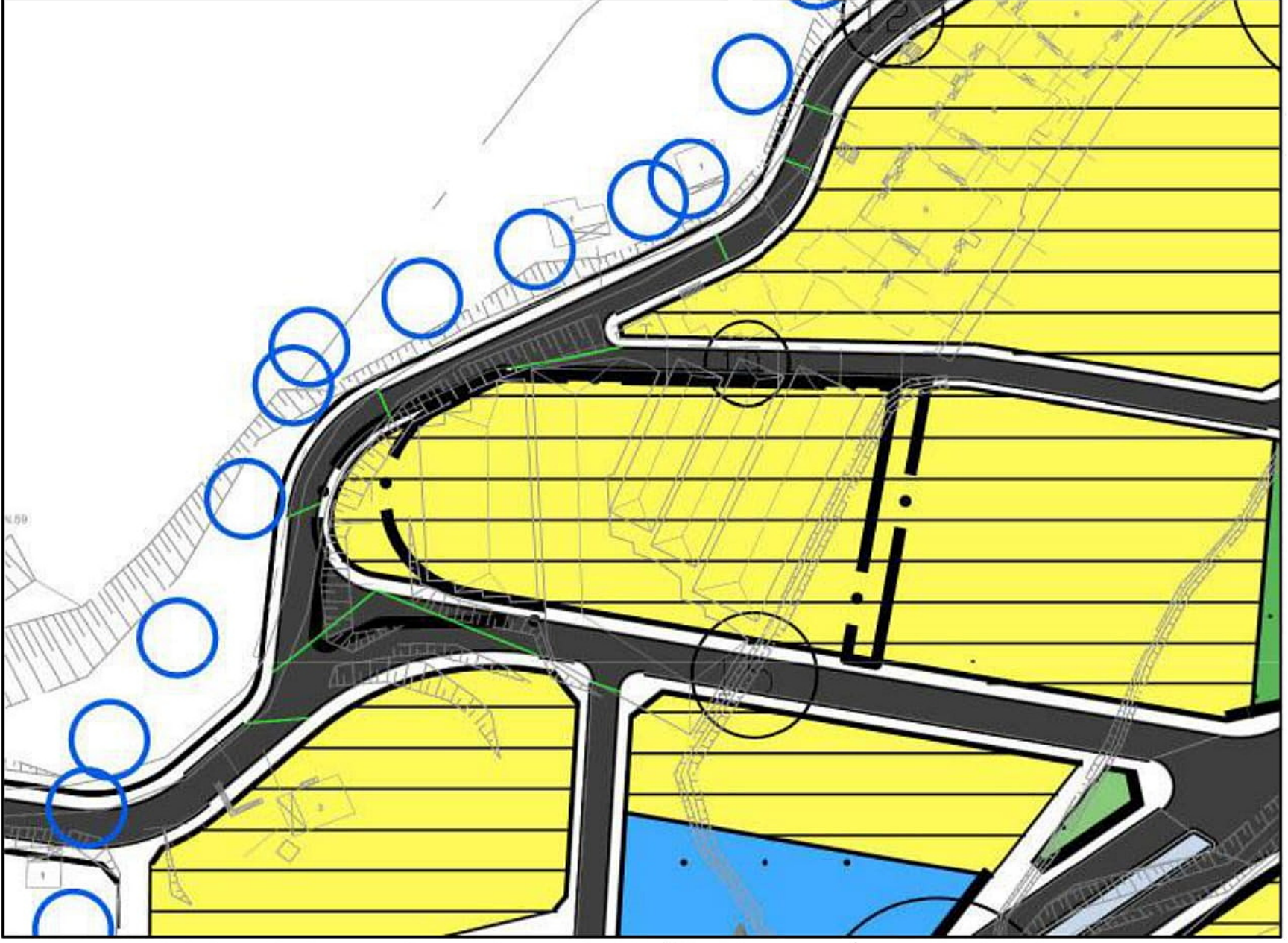
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

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 orta yoğunluklu gelişme konut alanı (121-250 kişi/ha) olarak tanımlanmıştır.

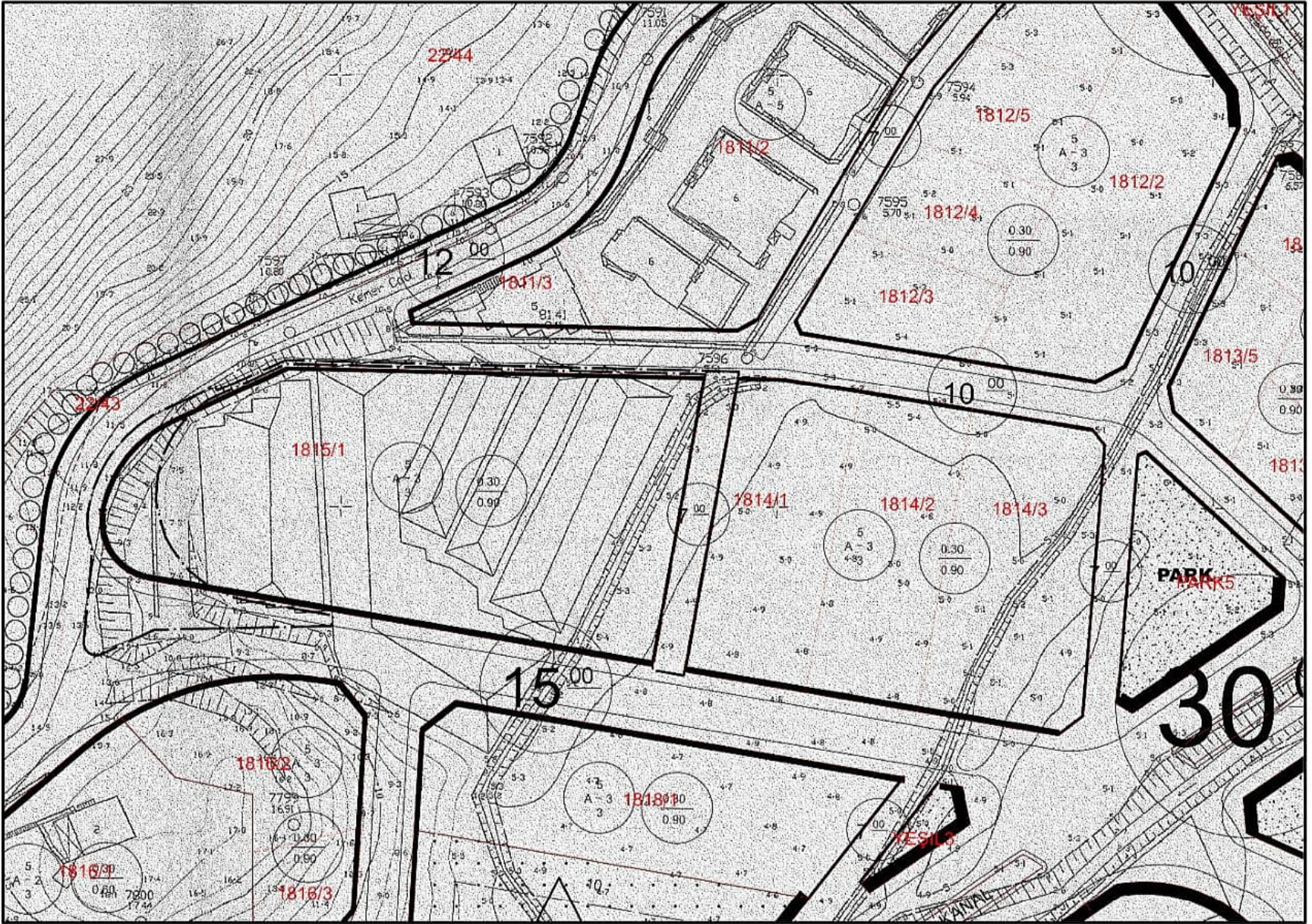


Şekil 3. Planlamaya konu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda orta yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlı olan taşınmazların kuzeyinde 10 m, batısında 12 m, güneyinde 15 m genişliğinde trafik yolları önerilmiştir. Uygulama imar planında ise üst ölçekten gelen trafik aksları korunmuş, 1814 ada 1 ve 1815 ada 1 parsellerin arasında 7 m yaya yolu oluşturulmuştur. Konut kullanım alanı olarak planlı olan parsellerde yapılaşma koşulları ayırık nizam 3 kat, TAKS= 0.30 KAKS= 0.90 olarak belirlenmiştir.



Şekil 4. Planlamaya konu 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 İl'inin doğu sınırını teşkil eden, TÜİK 2022 yılı verilerine göre 52.126 kişilik nüfuslu küçük ilçelerinden birisidir. Ancak var olan sahilleri, tarihi ve doğal güzelliklerinin yanı sıra doğrudan yurt dışı bağlantılı uluslararası havalimanıyla gelişmeye açık bir ilçedir. İlçe ekonomisi hâlihazırda tarıma dayalı olup yukarıdaki etkenler dolayısıyla hizmetler sektörüne bağlı turizm ticaret ve inşaat alt kollarında hızlı bir gelişim ve değişim süreci içerisinde. Antalya İli, yabancıya mülk satışında son dönemde İstanbul ile birlikte en büyük ilgiyi gören illerdendir. TÜİK tarafından açıklanan verilere göre Antalya genelinde satılan her 3 konuttan birisini yabancılar satın almaktadır. Yabancıların mülk edinme talepleri nedeniyle inşaat sektöründe talep yoğunluğu yaşanmaktadır. Bu yoğunluktan Gazipaşa ilçesi de doğrudan etkilenmektedir. Son dönemde üretilen konut projeleri için büyük parseller tercih edilmekte, oyun alanı, spor alanı, açık ve kapalı yüzme havuzu, otopark gibi sosyal ve teknik donatı ihtiyaçları parsel içerisinde karşılanmaktadır. Küçük parsellerde yukarıda izah edilen nitelikli konut alanlarının oluşturulması mümkün olmadığından, çoğunlukla büyük parseller tercih edilmektedir. Ancak geçmiş dönemlerde yapılan imar uygulamaları sonucunda küçük yüz ölçümlü parseller oluşturulduğundan, gelen taleplerin karşılanabilmesi için birden fazla parselin birleştirilmesi kaçınılmaz olmaktadır. Çoğunluğu yabancıardan oluşan nitelikli konut talebinin karşılanabilmesi için zaman zaman plan değişiklikleriyle parsellerin birleştirilmesine yönelik çözümler üretilmesi zorunlulukları oluşmaktadır.

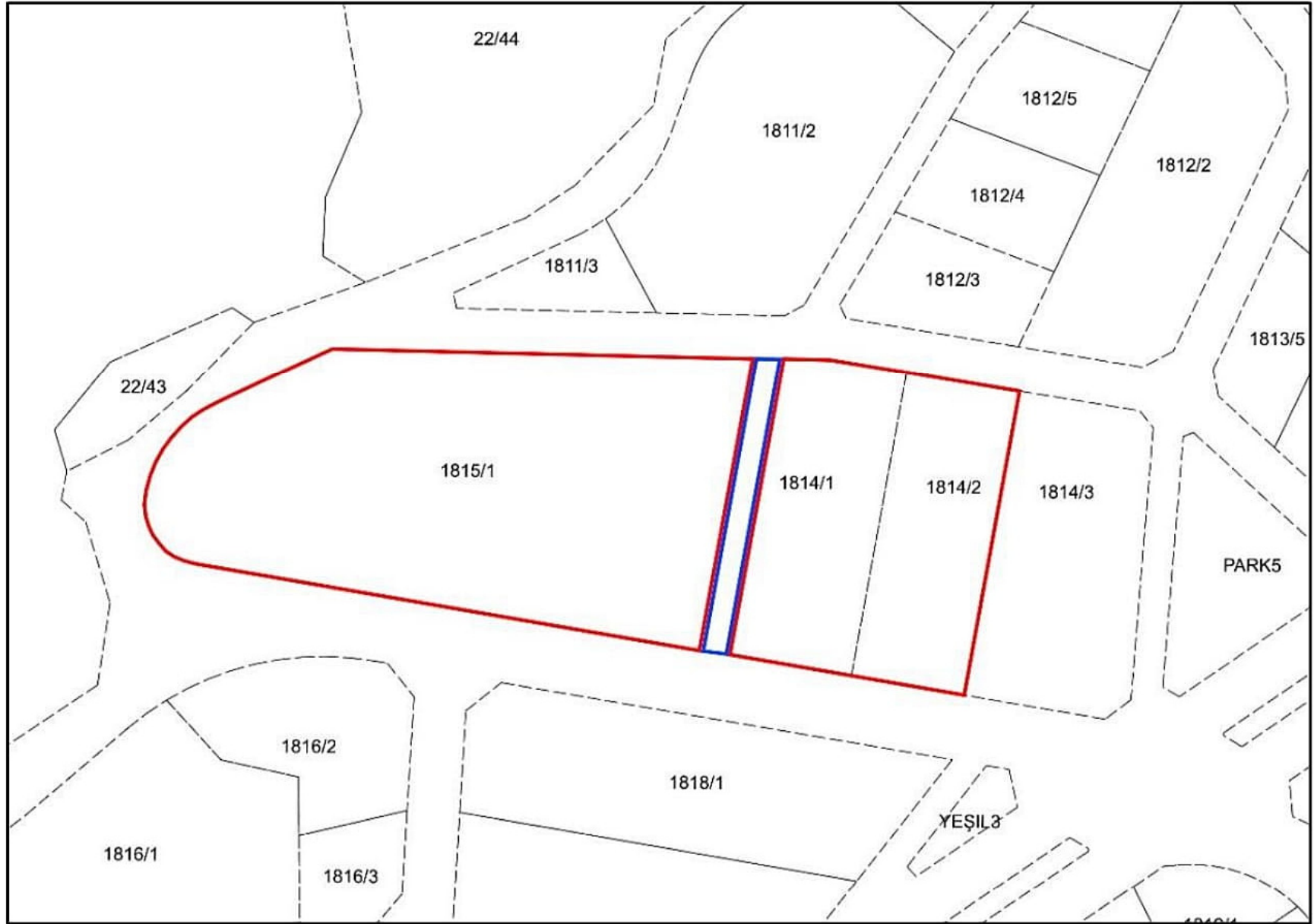
Plan değişikliği gerektiren hallerde yapılacak olan değişikliğin plan bütünlüğüne, ulaşım sistemine, alt ve üst yapıya etkileri analiz edilmekte ve kamu yararı bulunan hallerde sosyal ve teknik donatı ihtiyaçlarının parsel içerisinde karşılanabildiği nitelikli konut alanlarının üretilmesine yönelik plan değişikliği teklifleri hazırlanmaktadır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği aynı malike ait olan Pazarcı Mahallesi 1814 ada 1 ve 2 parseller ile 1815 ada 1 parselin birleştirilebilmesi amacıyla hazırlanmıştır. Önerilen plan değişikliğiyle 1.971,20 m² yüz ölçümü 1814 ada 1 parsel, 1.837,04 m² yüz ölçümlü 1814 ada 2 parsel ve 7.159,03 m² yüz ölçümlü 1815 ada 1 parselin yüz ölçümleri korunmak suretiyle birleştirilerek nitelikli konut projesi üretmeye uygun 10.967,27 m² yüz ölçümlü tek parsel oluşturulması amaçlanmaktadır. Ancak aşağıdaki şekilde görüldüğü üzere mavi konturla gösterilen 7 m genişliğindeki yaya yolunun 1814 ve 1815 adayı ayırmasından dolayı parsellerin birleştirilmesi mümkün olamamaktadır. Plan değişikliği teklifi hazırlanırken söz konusu yolun kaldırılması durumunda plan bütünü bu değişiklikten nasıl etkileneceği analiz edilmiştir.

Yapılan analizde bahse konu yolun plan bütünü ulaşım sistemi içerisindeki kademesi

ve kaldırılması durumunda plan ulaşım sisteminin nasıl etkileneceği, bahse konu yolu kimlerin kullanacağı, komşuluk hukukuna zararının olup olmayacağı, kamu zararına yol açıp açmayacağı ve kişiye özel fayda sağlayıp sağlamayacağı hususları birlikte değerlendirilmiştir.

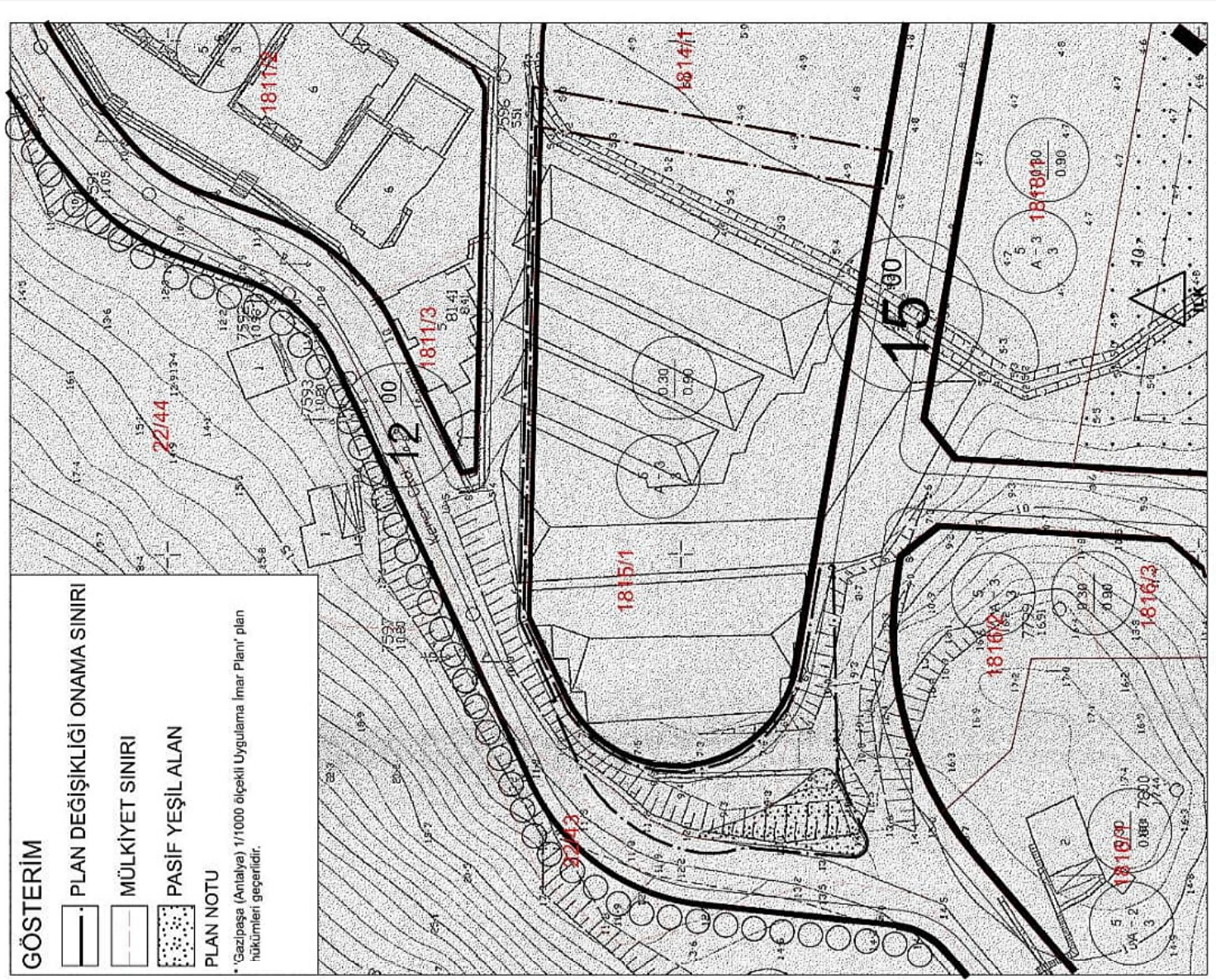
1814 ve 1815 adaları birbirinden ayıran yol en düşük kademe olan yaya yolu statüsünde olduğundan kaldırılması durumunda plan ana ulaşım sisteminin bu durumdan etkilenmeyeceği tespit edilmiştir. Plan ana ulaşım kademelenmesi üzerinde etkisi bulunmayan 7 metre genişliğindeki bu yolun hizmet etki alanı da ayrıca değerlendirilmiştir.. Yapılan değerlendirme neticesinde yolun 1811, 1812, 1814 ve 1815 adaların hizmet etki alanında kaldığı, güney yönde devamlılığının bulunmadığı, kuzey yönde ise istikametinde ve ekseninde kayma olmasına rağmen yaklaşık 120 metre devamlılık arz ettiği ve 30 m genişliğindeki yolda sonlandığı görülmüştür. Yolun 1814 ve 1815 adalar arasında kalan kısmının kaldırılması durumunda hizmet etki alanında kalan yapı adaları içerisindeki parsellerin nasıl etkileneceğine bakıldığında kuzeydeki 1811 ve 1812 no.lu yapı adalarındaki parsellerin alternatif ulaşım imkânlarının bulunduğu görülmektedir. 1815 ve 1814 adaların ise aynı malike ait olmasından dolayı yolun kaldırılmasından etkilenmeyecekleri ve komşuluk hukukuna zarar vermeyeceği değerlendirilmiştir. Bununla birlikte yolun kaldırılması durumunda kazanılacak olan alanın yine kamusal bir amaca yönelik olarak planlanması durumunda kişiye özel fayda sağlanmayacağı gibi, gereksiz bir yolun kaldırılarak, daha kullanışlı bir kamusal amaçla planlanmasında kamu yararı oluşacağı değerlendirilmiştir. Bununla birlikte kaldırılan yoldan kazanılan alanın kamu yararına başka bir amaçlı kullanımını nasıl olması gerektiği ayrıca etüt edilmiştir. Etüt sonucunda 1815 ada 1 parselin batı ve güneyindeki 15 ve 12 m genişliğindeki yolların oluşturduğu kavşağın çapının yolun kıvrımlı olmasından dolayı yetersiz olacağı ve ileride kavşak çözümlenmesinin daha sağlıklı yapılabilmesi için genişletilmesinin kamu yararına olacağı değerlendirilmiştir.



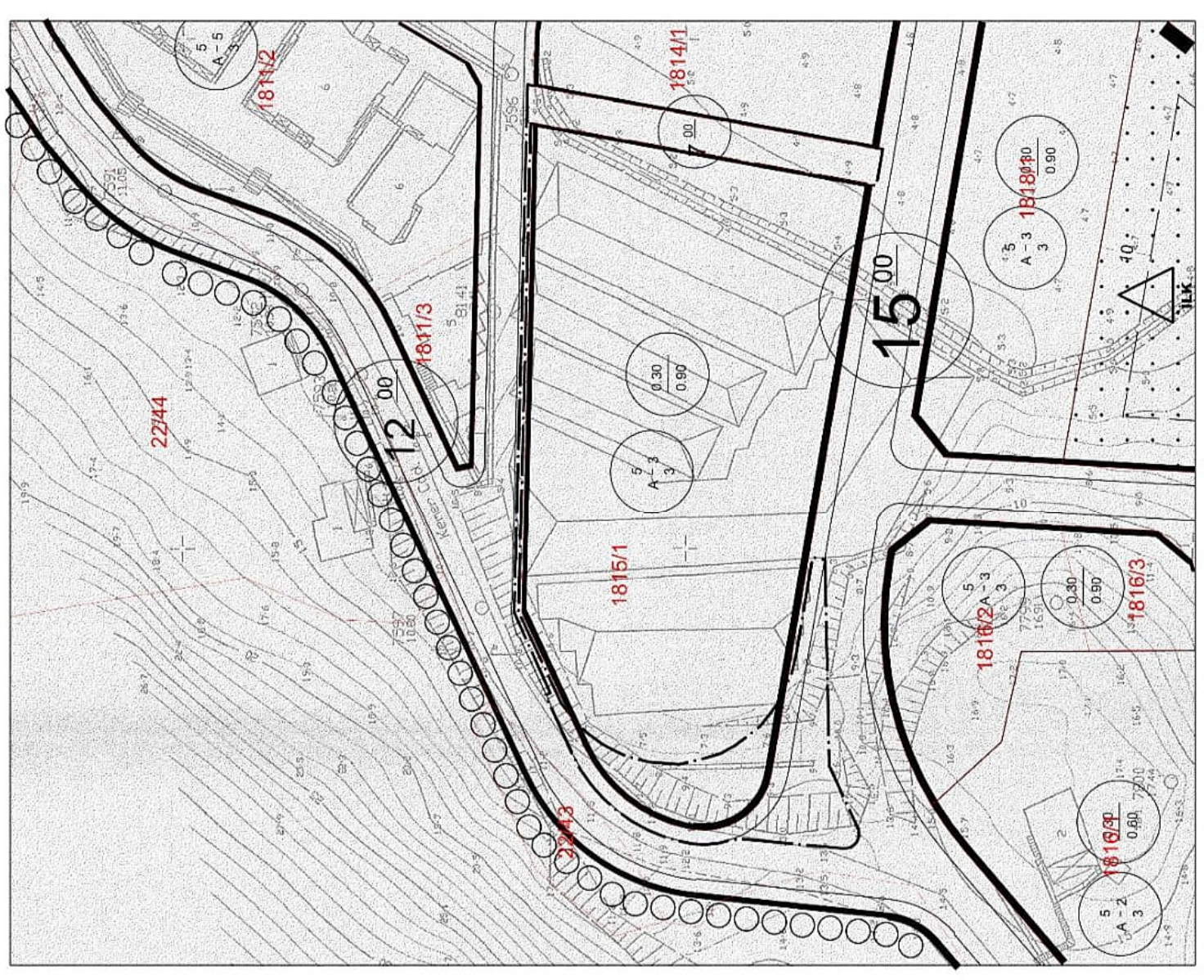
Şekil 6. Birleştirme (Tevhit) İşlemine Konu Parseller Ve Yol Görünümü

Yapılan analiz ve etütler sonrasında önerilen 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğiyle; 1814 ve 1815 adalar arasındaki 7 m'lik yaya yolu ulaşım sistemi üzerinde faydasız olduğundan kaldırılarak konut alanı olarak planlanmış, buna karşılık 1815 adanın batı ve güneyindeki kavşak çözümlemesinin daha rahat yapılabilmesi ve trafik sorunu yaşanmaması için genişletilerek kavşağın orta noktasında oluşturulan refüj ile trafik ışığı ihtiyacı duyulmayacak şekilde kavşak çapı genişletilerek çözümlenmiştir. Bu düzenleme yapılırken konut alanı yüzölçümü değiştirilmeksizin korunurken daha nitelikli konut projesi üretilmesi amaçlı parsellerin birleştirilmesi imkânı sağlanmıştır. Yapılan düzenleme sonucunda birleştirilmesi söz konusu olan parsellerin toplam yüz ölçümü 10.967,27 m² olarak sabit kalmıştır.

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ÖNERİ PLAN
ÖLÇEK:1/1.000



ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ PAZARCI MAHALLESİ
ADA/PARSEL NO: 1815 ADA 1 NO.LU PARSELİN DOĞU VE BATISINDAKİ YOLLARDA
MEVCUT PLAN
PAFTA NO: P28-b-21-c-2-a



Şekil 7. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği

“Antalya İli Gazipaşa İlçesi Pazarcı Mahallesi 1815 Ada 1 No.lu Parselin Doğu ve Batısındaki Yollarda Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu” rapor kapağı ve ekleri ile birlikte 9 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

PİN Numarası :.....

Meclis Tarihi :.....

Karar Numarası:.....

Hazırlayan

A Grubu Plancı