



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



Sayı : E-90852262-105.03-477011  
Konu : Gazipaşa İlçesi Burhan Mahallesi 1/1000 Uip.  
Değ.

03.12.2024

BAŞKANLIK MAKAMINA

Gazipaşa Belediye Meclisinin 04.11.2024 tarih ve 117 sayılı kararı ile uygun bulunan Burhan Mahallesi 449 ada 17, 18, 19, 20 parsellerin Sanayi Tesis Alanı, Sosyal Tesis Alanı ve Otopark Alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı değişikliği konusunun incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS  
İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.  
Serkan TEMUÇİN  
Genel Sekreter Yardımcısı

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

Ek : 449 ada 17,18,19,20\_UİP\_GAZİPAŞA

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: e39ec6f2-97ba-4987-8b1f-411d8e5f02bc

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: 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: Banu ÖNAL  
Şehir Plancısı  
Telefon No:



<b>Karar Tarihi: 04.11.2024</b>	<b>Karar No: 117</b>
Belediye Meclisini Teşkil Edenlerin Adı Soyadı	Mehmetali YILMAZ, Necdet Ali ŞİRİN, Ali YILDIZ, Serkan ÖZKURT, Ulaş ÖZGEN, Numan TERZİ, Zafer TAN, Ümit ÇELİK, Sami BÜYÜKAKÇA, Z. Gizem ÇELİK ASLAN, Yüksel SALMAN, Ali İhsan YILMAZ, Abdulkadir TUNCER, M.Bahattin AKŞİT, Emre POLAT, Mustafa UYSAL, Abdullah SAYIN, Cumhuriyet UĞUR, Mustafa CILIZ, Onur DEMİR, Ümmü OĞUZ, Kemal YILMAZ, Kerim ÇETİN, Baki TOPÇU, Serap SARIYILDIRIM, Abdullah DOĞAN, (Serap SARIYILDIRIM, Baki TOPÇU ve Mustafa CILIZ toplantıya iştirak etmedi)

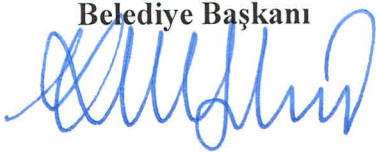
Gazipaşa Belediye Meclisi, 2024 Yılı Kasım Ayı toplantısının I. Birleşiminin I. Oturumunu yapmak, gündeminde bulunan konular ile gündeme getirilecek konuları görüşmek üzere 5393 Sayılı Belediye Kanununun 20. ve 21. maddeleri ile 15.10.2024 tarih ve 115 sayılı Belediye Meclis kararı gereğince 04.11.2024 Pazartesi günü saat 14.00'de yukarıda isimleri yazılı üyeler huzuru ile Belediye Hizmet Binası Toplantı Salonunda, Belediye Başkanı Mehmetali YILMAZ' ın Başkanlığında toplanarak ayrıntılı açıklaması Meclis Toplantı tutanaklarında yazılı olduğu şekilde aşağıdaki hususu karara bağladı.

**Burhan Mahallesi 449 Ada 17, 18, 19 ve 20 Parsellerde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği İle İlgili İmar Komisyonu Raporunun Görüşülmesi:**

**Komisyon Raporu:** 01.10.2024 tarih ve 97 sayılı Belediye Meclis kararı ile İmar Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 17.09.2024 tarih ve 48347 sayılı yazısı ile Meclise sunulan Burhan Mahallesi 449 Ada 17,18,19 ve 20 parsellerde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş; Buna karşılık plan değişikliğine konu talebin Gazipaşa Kaymakamlığı (Milli Emlak Şefliği) tarafından yapılmış olması, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliklerinin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 10.09.2024 tarih ve 642, 643 sayılı Meclis Kararları ile onaylanması, plan değişikliği ile Sanayi Alanına çevrilmek istenen 449 ada 20 parselin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.09.2018 tarihli ve 815 sayılı kararı ile onaylanan bu planda da 449 ada 20 parselin 449 ada 20 parselin "Sanayi Alanı" olarak planlı olması ve fiilen asfalt şantiyesi olarak kullanılıyor olması ile içindeki yapılar için yapı kayıt belgelerinin bulunması Karayolları 13. Bölge Müdürlüğünün 26.12.2023 tarih 1408239 sayılı olumlu kurum görüşüne istinaden plan değişikliği teklifine konu dosya Ümit ÇELİK, Abdullah DOĞAN ve Kerim ÇETİN tarafından uygun olduğu gerekçesi ile kabul oylarına karşı, 449 ada 20 parselin Belediye Hizmet alanı olarak kalmasının kamu yararına olacağı düşünülerek Numan TERZİ ve Sami BÜYÜKAKÇA tarafından plan değişikliği teklifine konu dosyanın uygun olmayacağı görüşü ile ret oylarına karşı oyçokluğuyla karar verilmiştir.

**Konunun Belediye Meclis Toplantısında Görüşülmesi Sonucunda;** İlçemiz Burhan Mahallesi 449 Ada 17, 18, 19 ve 20 Parsellerde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği İle İlgili İmar Komisyonu Raporunun M.Bahattin AKŞİT, Mustafa UYSAL, Ümmü OĞUZ, Sami BÜYÜKAKÇA, Numan TERZİ ve Yüksel SALMAN' ın ret oylarına karşı katılanların oyçokluğuyla kabulüne, karar suretinin gereği için İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne tevdiine karar verildi.

Mehmetali YILMAZ  
Belediye Başkanı



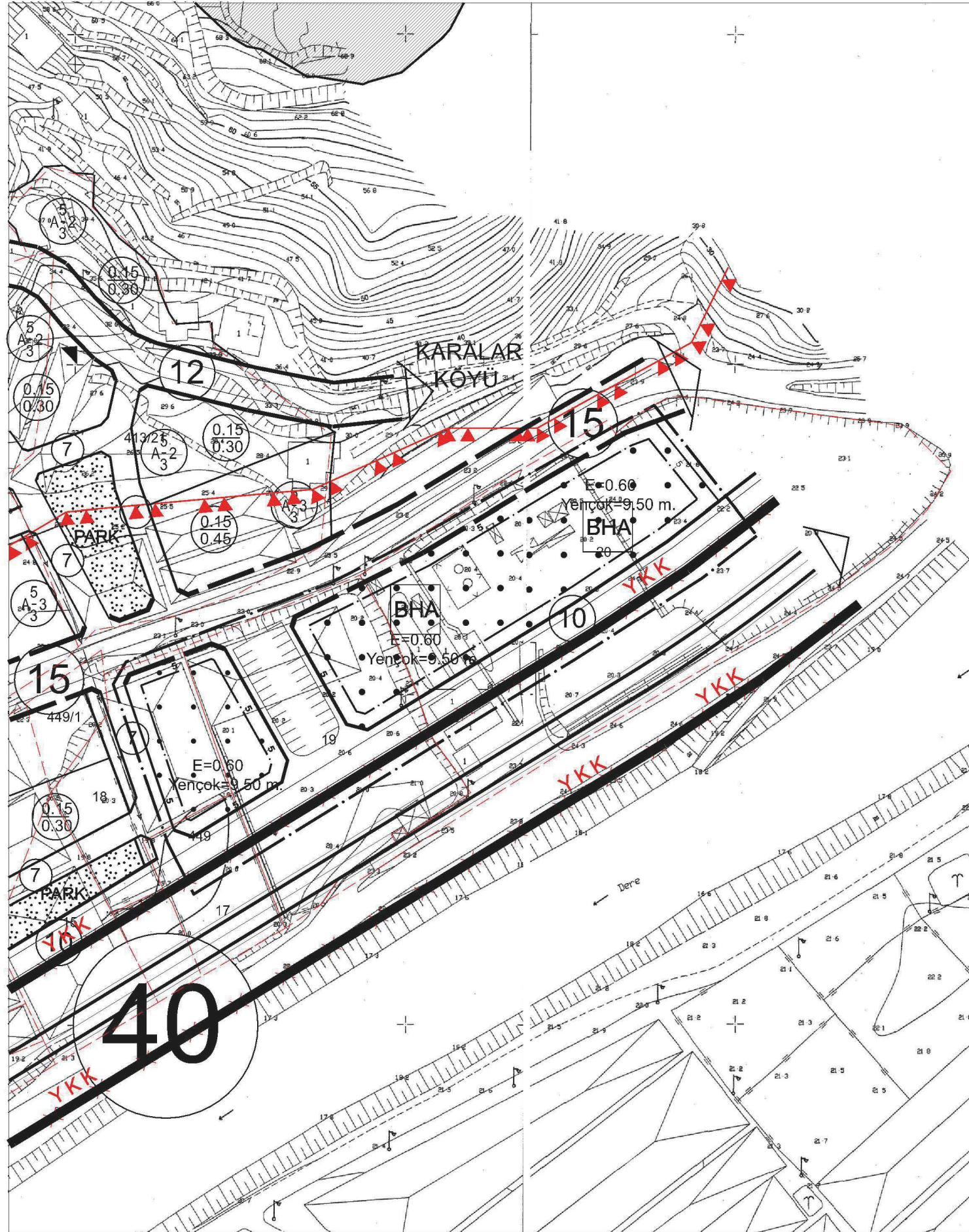
Z.Gizem ÇELİK ASLAN  
Meclis Katibi



Kemal YILMAZ  
Meclis Katibi







GÖSTERİM

-  PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
-  YAPI YAKLAŞMA SINIRI
-  MÜLKİYET SINIRI
-  SANAYİ TESİS ALANI
-  SOSYAL TESİS ALANI
-  OTOPARK ALANI

PLAN NOTLARI

1. Sanayi Tesis alanında, parke ve briket imalathanesi, mermer işleme tesisi, asfalt plant tesisi, hazır beton tesisi, ahşap, PVC alüminyum işleme tesisi, metal işleme tesisi gibi kentlin günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik orman ürünleri üretimi, taş ve toprağa dayalı üretim vb. patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan, küçük ve orta ölçekli atölye ve imalathaneler ile ürünlerin depolanacağı depolama alanları yapılabilir.
2. Sanayi Tesis alanında yapı emsali 0.50 olacaktır. Plan üzerindeki 2 kat olarak tanımlı en fazla yapı yüksekliği tesis içerisinde yapılacak idari, personel ve sosyal alan kullanımlarına yönelik yapılar için belirlenmiştir. Sanayi, imalathane ve depolama kullanımına yönelik yapı ve tesisler için yapılacak tesisin ihtiyacına göre en fazla yapı yüksekliği belediyesi tarafından belirlenecektir.
3. Oluşacak atıkların usulüne uygun olarak bertarafına yönelik yetkili kurumlardan izinler alınmadan yapı kullanma izin belgesi düzenlenemez.
4. Yapılacak olan tesisin ÇED'e tabi olması durumunda ÇED yönetmeliği hükümleri uygulanır.
5. Diğer hususlarda Antalya İli Gazipaşa İlçesi Burhan ve Sarıağaç Mahalleleri 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümleri geçerlidir.





## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Burhan Mahallesi, P28-B-16-C-2-C ve P28-B-17-D-1-D no'lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftaları üzerinde yer alan tapuda 449 Ada 17, 18, 19 ve 20 parsel numaraları ile tescilli taşınmazların yaklaşık 11.490 m<sup>2</sup>'lik kısmını kapsamaktadır. Plan değişikliği teklifine konu alan Delice deresinin ve bu dereye paralel olarak projelendirilen Gazipaşa Kazancı Karayolu'nun kuzeyinde konumlanmıştır.



Şekil 1: Uzak Uydu Görüntüsü



Şekil 2: Yakın Uydu Görüntüsü

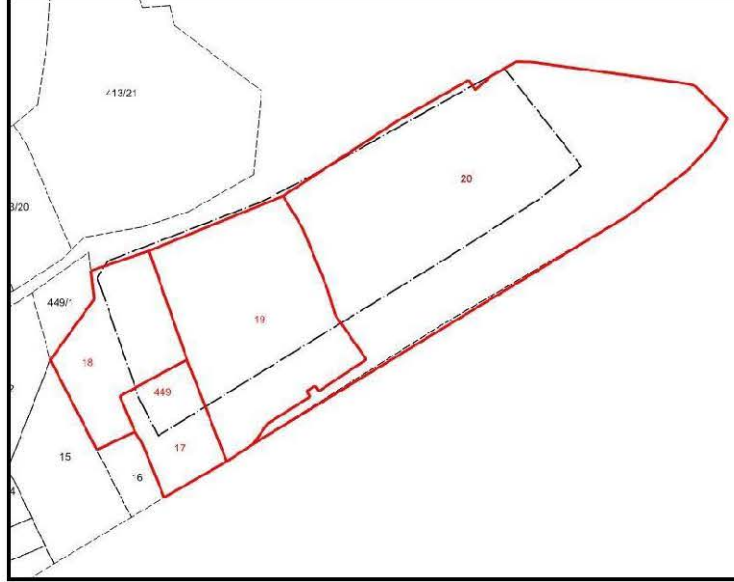
## 2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI ve KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu bölgede henüz imar uygulaması yapılmamıştır. Plan değişikliği teklifine konu taşınmazlar tarla, bahçe ve sera vasıflıdır. Özel mülkiyete haiz 449 ada 17, 18, 19 no.lu parseller bahçe ve sera olarak kullanılmaktayken, maliye hazinesine ait olan 449/20 no.lu parsel içerisinde 2012 yılından beri asfalt plent tesisi mevcuttur. Maliye hazinesi mülkiyetindeki Asfalt plent tesisi kullanımlı 449 ada 20 parsel ile Engin Taah.





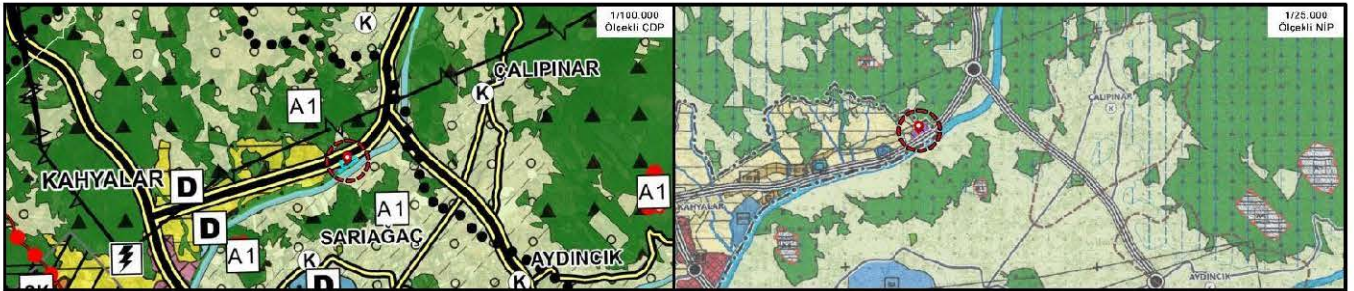
İnş. Nakliye Temizlik, peyzaj, petrol ürünleri san. Ve tic. Ltd şti arasında taşınmazın ticari amaçlı kullanımı için 04.09.2019 tarihli ve 5 yıl süreli kira kontratı mevcuttur. Ayrıca taşınmaz içerisindeki 5 farklı yapı için ayrı ayrı alınmış 5 farklı yapı kayıt belgesi mevcuttur. Parseller ile delice Çayı arasında ve parsellerin kuzeyinde mahalle içi ulaşımı sağlayan yollar mevcuttur.



Şekil 3: Kadastral Durum

### 3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Plan değişikliği teklifine konu taşınmazları kapsayan alanda üst ölçekli plan olarak Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 08.02.2022 tarihli ve 2913627 sayılı oluru ile onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği mevcuttur. Bu planda taşınmazlar karayolu ve kısmen tarım alanı olarak planlıdır. Bir diğer üst ölçekli plan olan Gazipaşa İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ise Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.09.2018 tarihli ve 815 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Burhan Mahallesi 449 ada 20 parsel sayılı taşınmaz Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.09.2018 tarih ve 815 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı içerisinde "Sanayi Alanı" olarak planlanmış olup; 10.04.2023 tarih ve 298 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile "Sanayi Alanı"ndan "Belediye Hizmet Alanı'na" dönüştürülmüştür. Söz konusu diğer parseller düşük yoğunluklu gelişme konut alanı, belediye hizmet alanı, karayolu ve tarım alanı olarak planlıdır. Halen yürürlükte olan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ise Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.09.2024 tarih ve 642 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Yürürlükteki 1/25.000 Nazım İmar Planı Değişikliğine göre 449 ada 20 parsel mevcuttaki kullanım durumu da göz önünde bulundurularak "Belediye Hizmet Alanı"ndan Sanayi Alanı'na" dönüştürülmüştür.

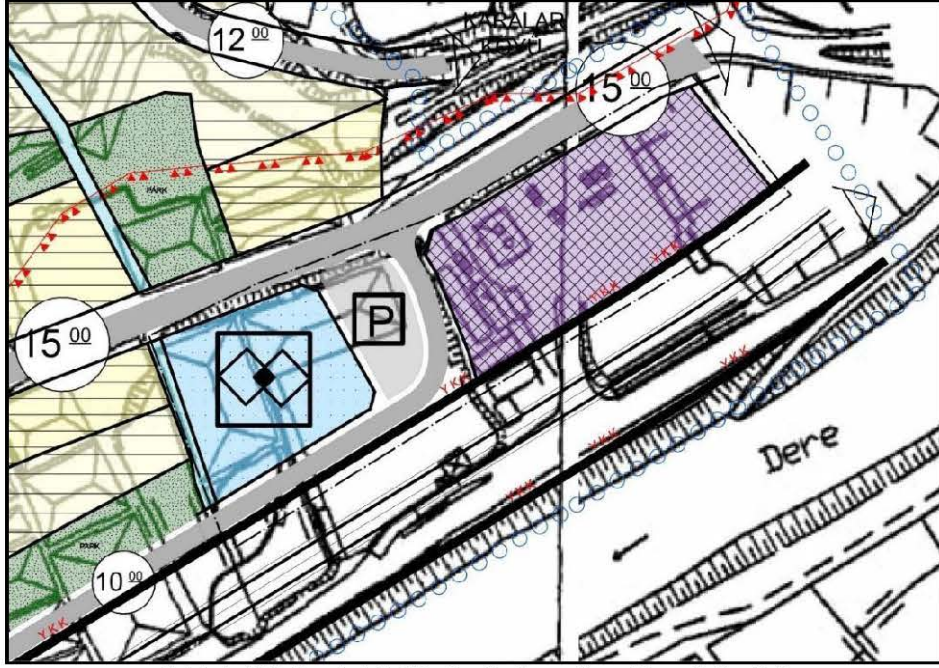


Şekil 4: Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

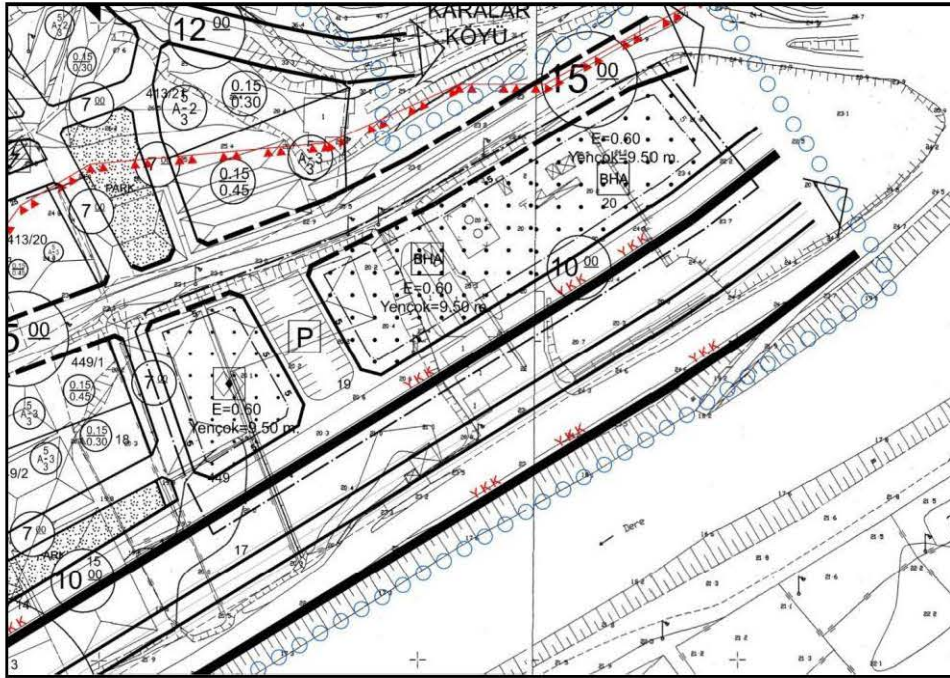








Şekil 6. ABB Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Şekil 7. 07.06.2010 Tarihinde Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

#### 4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Belediye hizmet alanı ve resmi kurum alanı gibi sosyal donatı alanları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin yürürlüğe girmesinden önce geçerli olan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik kapsamında ayrılması zorunlu sosyal donatı alanları arasında sayılırken, halihazırda yürürlükte olan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde ayrılması zorunlu sosyal donatı alanlarından çıkarılmıştır. Belediye hizmet alanı ve Resmi Kurum Alanı gibi plan kararları belediyelerin ve kamu kurumlarının ihtiyacına göre plan yapımı esnasında alınan kurum görüşlerine göre belirlenmektedir. Dolayısıyla Belediye hizmet alanlarının ilgili belediyelerin ve kamu kurumlarının olumlu görüşü alınmak kaydıyla plan değişikliği yapılmak suretiyle kaldırılması ya da küçültülmesi durumunda bu işlem sosyal donatı alanlarında eksilme anlamına gelmemektedir. Kaldı ki 449 ada 20 parsel sayılı



taşınmaz ilk onaylanan 1/25.000 ölçekli nazım imar planında fiili kullanımla uyumlu olarak sanayi alanı olarak planlı iken, sonradan yapılan plan değişikliğiyle belediye hizmet alanı olarak değiştirilmiştir. Plan değişikliğine konu taşınmazın maliye hazinesine ait olması, kurumun taşınmaz üzerinde resmi olarak kiracısının bulunması, kiracı tarafından 5 adet yapı kayıt belgesi alınmış olması ve 396 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği kapsamında hazine taşınmazlarının satışı söz konusu olduğundan Gazipaşa Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği'nin plan üzerinde düzenleme yapılarak belediye hizmet alanı kullanımının değiştirilmesine yönelik görüş ve talebi bulunmaktadır. Bu görüş ve talep doğrultusunda 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri yapılmış ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından onaylanmıştır.

Gazipaşa Belediye Meclisi'nin 03.07.2023 tarih ve 80 sayılı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 07.08 2023 tarih ve 613 sayılı kararıyla onaylanan yürürlükteki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile söz konusu parseldeki mevcut kullanım durumunun birbiri ile uyuşmadığı, yürürlükteki planın mevcut kullanım durumunu dikkate alınmadan hazırlandığı görülmektedir. Bu durumun yanı sıra Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 6. Maddesinin (2) bendinde yer alan; "Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." Hükümü bulunmaktadır. Bu hükme göre planlar arası kademeli birliktelik ilkesi gereğince 1/1.000 ölçekli uygulama imar planının, 1/5.000 ölçekli nazım imar planıyla uyumlu olması gerekmektedir. Bu nedenle alınan olumlu görüş doğrultusunda hazırlanan ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği doğrultusunda yukarıda ifade edilen durum ve hüküm gereği 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında değişiklik yapılması amaçlanmaktadır.

## 5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Yukarıda ifade edilen amaçlar doğrultusunda hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğiyle 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinden gelen ulaşım kararları korunmuş söz konusu parsellerin güneyinde doğu batı doğrultusunda uzanan karayolu ve kuzeydeki mahalle yolunda herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Karayolunun yanında bulunan 10 m genişliğindeki servis yolu 449 ada 20 numaralı parselin ve tesis bütünlüğünün bozulmaması açısından üst ölçekli plandan geldiği şekliyle 15m genişliğindeki mahalle yoluna bağlanmıştır. Plan değişikliğine konu 449 ada 20 numaralı parselin mevcuttaki faaliyetleri de göz önünde bulundurularak "Sanayi Alanı" olarak planlanmış, yapılaşma koşulu olarak ise E=0.50 en fazla tesis yüksekliği 2 kat olacak şekilde planlanmıştır. Söz konusu parselde çekme mesafeleri yürürlükteki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında olduğu gibi herhangi bir değişiklik yapılmadan karayolundan 15m diğer yollardan 5m olacak şekilde plana aktarılmıştır. Servis yolunda yapılan düzenlemeler ile birlikte 449 ada 19 numaralı parselde bulunan belediye hizmet alanı batıda bulunan sosyal tesis alanı ile birleştirilerek sosyal tesis alanı 1861m<sup>2</sup>'den 2422m<sup>2</sup>'ye çıkarılmıştır. Planlanan sosyal tesis alanında yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmadan E=0.60 en fazla bina yüksekliği de 9.50m, yapı yaklaşma sınırları ise tüm yönlerden 5m olacak şekilde planlanmıştır. Plan değişikliğine konu 449 ada 19 numaralı parseldeki otopark alanı ise doğuya kaydırılarak 652m<sup>2</sup>'den 854m<sup>2</sup>'ye çıkarılmıştır.

1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı		
Fonksiyon	Mevcut Plan (m <sup>2</sup> )	Öneri Plan (m <sup>2</sup> )
Belediye Hizmet Alanı	4917.04	0
Sosyal Tesis Alanı	1860.7	2422.48
Sanayi Alanı	0	4982.3
Otopark Alanı	652.02	854.84

Tablo 1: Mevcut-Öneri Alan Dağılım Tablosu



