



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

Sayı : 90852262-301.03-**37993**

... /.../2019

Konu: Gazipaşa, Yeni Mah. 391 ada 16 ve 17 p. 1/1000 UIP.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Gazipaşa Belediye Meclisinin 04.03.2019 tarih ve 24 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yeni Mahalle sınırları içerisinde yer alan 391 ada 16 ve 17 parsellerin yapılaşma koşullarının değiştirilmesine 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.
.../04/2019

Bedrullah ERÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.
.../04/2019

A. Alptekin CİLAVDAROĞLU
Genel Sekreter V.

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

30/04/2019

Muhittin BÖCEK

Büyükşehir Belediye Başkanı

Ekler:

- İlçe Belediye Meclis Kararı – 1/1000 UIP. Değ. – Açıklama raporu



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA

Ayrıntılı bilgi için irtibat: Menekşe ALKAN

Tel : 0 242 241 28 66

Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28

E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr

Karar Tarihi : 04/03/2019	Karar Numarası : 024
Belediye Meclisini Teşkil Edenlerin Adı Soyadı	Dr.Adil ÇELİK, Kemal SARIYILDIRIM, Tefik KARAV, Ahmet BÜYÜKAKÇA, İsmet TOK, Nazmiye GÜL ÖZGÖRÜ, İbrahim TUNCER, İlker ERDOĞAN, Mahmut BAŞ, Mustafa AVCI, Şema ŞENLİ, Veli ASLAN, Semra YALÇIN, Şevket GÜLCAN, Eşref ÖZDEMİR, Mustafa TÜRKER
	(Ahmet BÜYÜKAKÇA ile Şevket GÜLCAN katılmadı.)

Gazipaşa Belediye Meclisi, 2019 MART 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 2019/011 sayılı Belediye Meclis Kararı gereğince 04.03.2019 Pazartesi günü saat 14.00'de yukarıda isimleri yazılı üyeler huzuru ile Belediye Toplantı Odasında, Belediye Başkanı Dr.Adil ÇELİK'in Başkanlığında toplanarak tafsilatı Meclis müzekker at tutanaklarında yazılı olduğu şekilde aşağıdaki hususu karara bağladı .

Yeni Mahalle 391 Ada 16 Ve 17 Nolu Parselin Yapılaşma Koşullarının Yeniden Düzenlenmesine İlişkin Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Görüşülmesi :

Cengiz YAMAN-Mustafa BÜYÜKAKÇA'nın İlçemiz Yeni Mahalle 391 ada 16 ve 17 nolu parselin yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebi, İmar Komisyonunun 14.02.2019 tarihli toplantısında görüşülmüş olup, yeni Mahalle 391 ada 16 ve 17 nolu parselin yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin komisyonca incelendiği ve uygun olduğu görüşüne varıldığı anlaşılmıştır.

Konunun Belediye Meclis Toplantısında görüşülmesi sonucunda; İlçemiz Yeni Mahalle 391 ada 16 ve 17 nolu parselin yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 18/c maddesi gereğince kabulüne ve onanmasına, karar suretinin ekli tadilat dosyasıyla birlikte İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne tevdiine katılanların oybirliğiyle karar verildi.

Dr.Adil ÇELİK
Belediye Başkanı

K.SARIYILDIRIM
Üye

T.KARAV
Üye

A.BÜYÜKAKÇA
Üye
(Katılmadı)

İ.TOK
Üye

N.GÜL ÖZGÖRÜ
Üye

İ.TUNCER
Üye

İ.ERDOĞAN
Üye

M.BAŞ
Üye

M.AVCI
Üye

Ş.ŞENLİ
Üye

V.ASLAN
Üye

S.YALÇIN
Üye

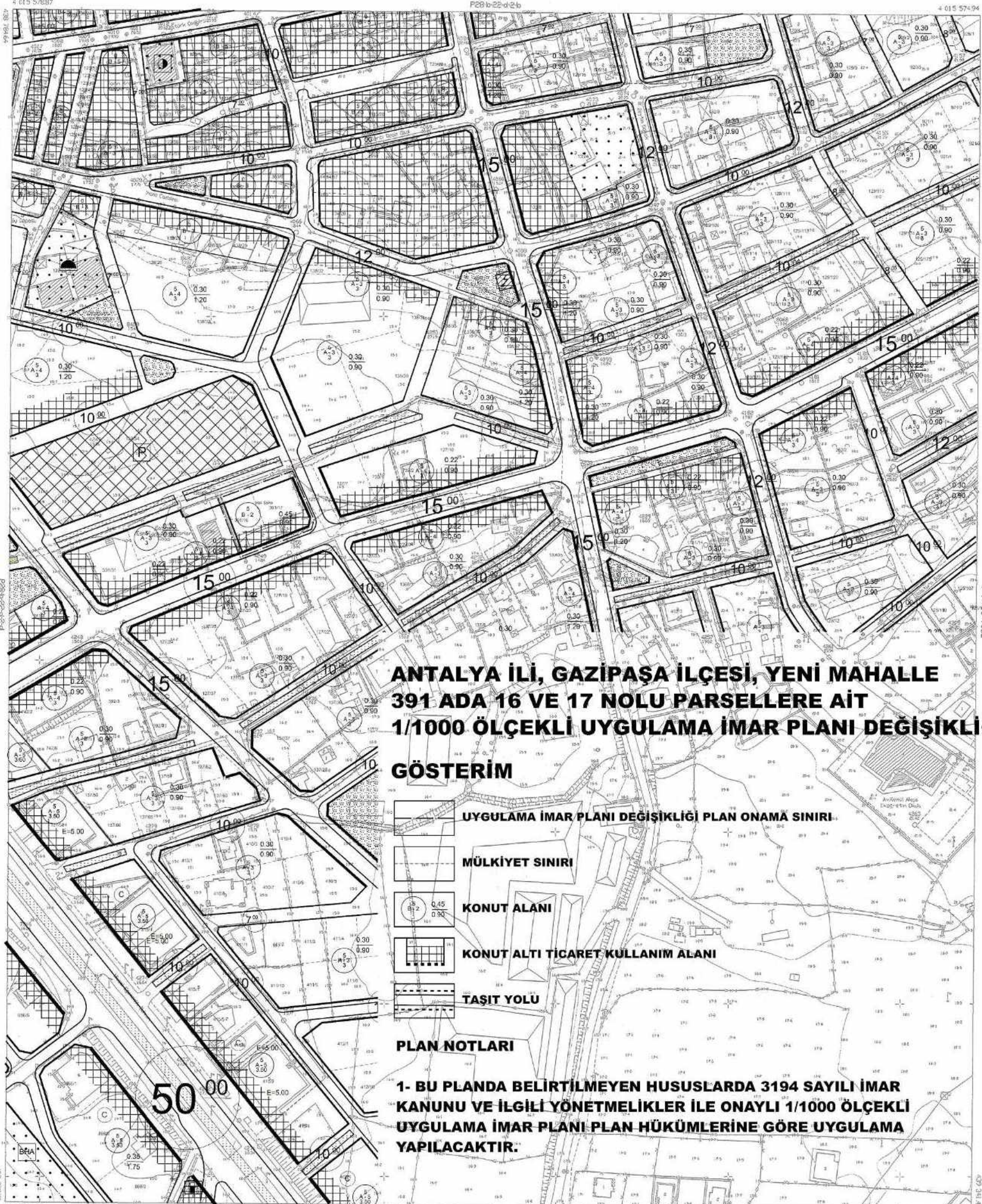
Ş.GÜLCAN
Üye
(Katılmadı.)

E.ÖZDEMİR
Üye

M.TÜRKER
Üye

01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28

GAZİPAŞA
(ANTALYA)
P28-b-22-d-2-c



**ANTALYA İLİ, GAZİPAŞA İLÇESİ, YENİ MAHALLE
391 ADA 16 VE 17 NOLU PARSELLERE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

GÖSTERİM

- UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- KONUT ALANI
- KONUT ALTI TİCARET KULLANIM ALANI
- TAŞIT YOLU

PLAN NOTLARI

1- BU PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER İLE ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1/1000

ANTALYA İLİ, GAZİPAŞA İLÇESİ, YENİ MAHALLE 391 ADA 16 VE 17 NOLU PARSELLERE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GÖSTERİM

15/07/2011



GAZİPAŞA İLÇESİ, YENİ MAHALLE 391 ADA 16 VE 17 NOLU PARSELLERE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GÖSTERİM

GAZİPAŞA İLÇESİ, YENİ MAHALLE 391 ADA 16 VE 17 NOLU PARSELLERE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GÖSTERİM

GAZİPAŞA (ANTALYA)

YENİ MAHALLE

KAŞLAR MEVKİİ

391 ADA 16 VE 17 PARSELLER

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

(2019)


ARAS PLANLAMA MİMARLIK PROJE
SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Mustafa Kemal Bulvarı 37. Sokak No 4/8 Çankaya
Tel: (312) 988 03 01 Faks: (312) 988 03 02 ANKARA
Maliye Vergi Dairesi : 0720474385
Mersis No: 0072047433500011 Ank. Tic. Sic. No: 378616

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
1.1. ÜLKE ve BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	1
1.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI	2
1.3. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ ve SINIRLAR	4
2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI	4
2.1. MÜLKİYET DURUMU	4
2.2. TOPOGRAFYA VE EĞİM DURUMU	4
2.3. JEOLojİK YAPI	5
2.4. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ	5
2.5. DEMOGRAFİK YAPI	6
2.6. SOSYAL ve EKONOMİK YAPI	6
2.7. TEKNİK ALTYAPI	6
2.8. ARAZİ KULLANIMI	6
2.9. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	7
2.10. FOTOĞRAFLAR	7
3. PLAN HİYERARŞİSİ ve GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	11
3.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	11
3.1.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	11
3.1.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	12
3.2. İMAR PLANI KARARLARI	14
4. İMAR PLANININ GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI	15
5. SONUÇ	17
6. EKLER	18

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri	1
Şekil 2. Karayolları 13. Bölge Haritası	2
Şekil 3. Planlama Alanının Ulaşım Bağlantısı	3
Şekil 4. Antalya İli İlçe Sınırları Haritası.....	4
Şekil 5. Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası (AFAD, 2018)	5
Şekil 6. Planlama Alanının Hava Fotoğrafı Üzerindeki Konumu.....	7
Şekil 7. Fotoğraf Çekim Yönleri	7
Şekil 8. Gazipaşa İlçesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	11
Şekil 9. Gazipaşa İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	13
Şekil 10. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	14
Şekil 11. 391 Ada 16 ve 17 Nolu Parsellerde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi	16

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1. Gazipaşa İlçesinin Önemli Merkezlere Olan Uzaklığı	2
---	---

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. ÜLKE ve BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Planlama alanının sınırlarını kapsayan Antalya ili, Akdeniz Bölgesi'nin güneybatısında 29° 20' - 32° 35' doğu boylamları ile 36° 07' - 37° 2' kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. İl toprakları 20.723 km²'lik bir alanı kaplamakta ve Türkiye topraklarının yaklaşık % 2,6'sını oluşturmaktadır.

Antalya İli, Akdeniz bölgedeki sekiz ilden biridir. Güneyinde Akdeniz ve kuzeyinde denize paralel uzanan Toros Dağları ile çevrili olup, doğusunda Mersin, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında Muğla illeri ile komşudur. Antalya İlinin topografik yönden gösterdiği değişkenlik ilçelerinin sahil ve yayla bölgesi olarak tanımlanmasına neden olmaktadır. Sahil kesimi ilçeleri; Merkez, Gazipaşa, Alanya, Manavgat, Serik, Kemer, Kumluca, Finike, Demre ve Kaş'tır. Denizden yüksekliği 5-44 m arasındadır. Yayla kesimi ilçeleri ise; Gündoğmuş, Akseki, İbradı, Korkuteli ve Elmalı'dır. Bu ilçelerin denizden yüksekliği ise 900-1000 m arasındadır.

Gazipaşa ilçesi, Antalya'nın doğusunda Akdeniz kıyısında bulunmakta olup şehir merkezine 180 km. mesafede yer almaktadır. Gazipaşa'nın doğusunda Anamur, kuzeyinde Sarıveliler, batısında Alanya ilçeleri, güneyinde ise Akdeniz bulunmaktadır. Gazipaşa'nın deniz seviyesinden yüksekliği 19 m, kıyı uzunluğu ise yaklaşık 50 km'dir. Bu kıyıların 6 km'si alçak kıyı, 44 km'si ise yüksek kıyı özelliği göstermektedir. İlçenin yüzölçümü yaklaşık 109.640 hektar olup, Antalya ilinin yüzölçümüne oranı %5.2'dir.

İlçenin 53 mahallesi bulunmaktadır. TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2018 yılı verilerine göre, Gazipaşa İlçesi 50.003 kişilik nüfusa sahiptir. Yeni Mahallesi'nin nüfusu ise 2.318 kişidir.

İmar planı değişikliğine konu olan alan, Yeni Mahallesi'nin yerleşik dokusunda bulunmaktadır.



Şekil 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

1.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Gazipaşa İlçesi'nin merkezinde bulunan Yeni Mahallesi'ne ulaşım, D-400 Karayolundan sağlanmaktadır. Plan değişikliğine konu taşınmazlara ise D-400 Karayoluna bağlanan Rıza Büyükkakça Caddesi ile ulaşılmaktadır.

Planlama alanının bulunduğu Gazipaşa yerleşmesinin bazı merkezlere uzaklıkları aşağıda tabloda verilmiştir.

Tablo 1. Gazipaşa İlçesinin Önemli Merkezlerle Olan Uzaklığı

	Yerleşmeler	Uzaklık (Km)	Yerleşmeler	Uzaklık (Km)
Gazipaşa	Antalya	180	Alanya	43
	İstanbul	875	Manavgat	103
	Ankara	573	Kemer	222
	İzmir	630	Kaş	366
	Bursa	701	Finike	293
	Edirne	1106	Akseki	155
	Samsun	910	Elmalı	288



Şekil 2. Karayolları 13. Bölge Haritası



Şekil 3. Planlama Alanının Ulaşım Bağlantısı

1.3. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ ve SINIRLAR

2012 yılında yürürlüğe giren ve 2013 yılında değişiklik yapılan 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun uyarınca Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin sınırları il mülki sınırları haline gelmiş ve 30 Mart 2014 tarihinde düzenlenen yerel seçimlerin ardından; ilçelerin mülki sınırları içerisinde yer alan köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılmış, köyler mahalle olarak, belediyeler ise belde ismiyle tek mahalle olarak bağlı bulundukları ilçenin belediyesine katılmıştır.

Böylece Gazipaşa İlçesi'ne bağlı, birisi belde belediyesi olmak üzere toplam 2 belediye ve 41 köy bulunmaktayken; son yasal düzenleme ile köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılarak, köylerin mahalle olarak, belediyelerin ise belde ismiyle tek mahalle olarak Gazipaşa ilçe belediyesine katılması ile birlikte ilçe idari açıdan 52 mahalleye ayrılmıştır.

Gazipaşa Belediyesi'nce 20.04.2016 tarih 6 sayılı meclis kararı ile Kâhyalar Mahallesi, Kâhyalar Mahallesi ve Sariağaç Mahallesi olmak üzere iki mahalleye ayrılmıştır. Bu doğrultuda 2016 yılından itibaren Gazipaşa ilçesi sınırları içerisinde toplam 53 mahalle bulunmaktadır.



Şekil 4. Antalya İli İlçe Sınırları Haritası

2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

2.1. MÜLKİYET DURUMU

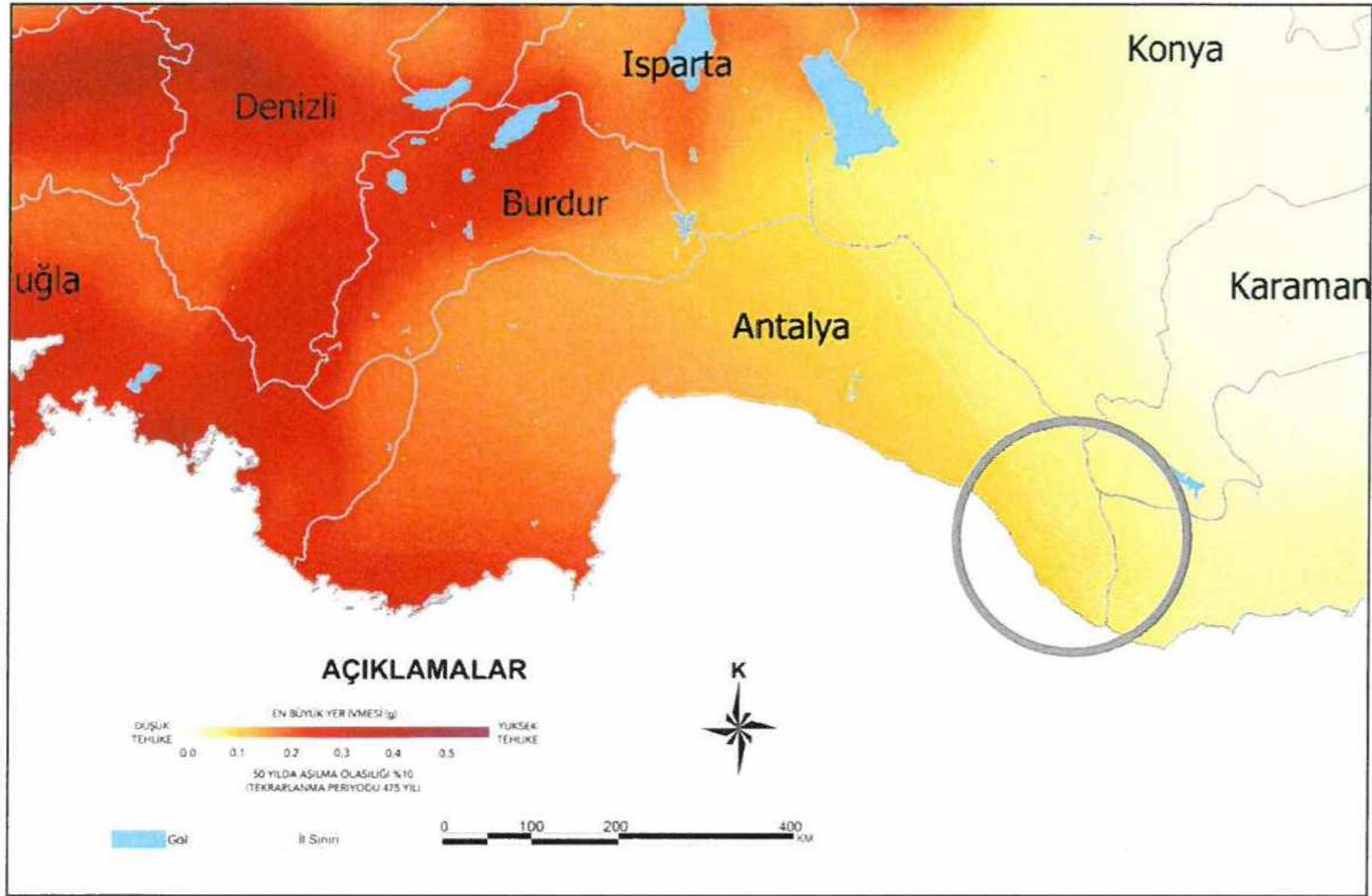
Plan değişikliğine konu olan 391 ada 16 ve 17 numaralı parseller şahıs mülkiyetinde olup, yüzölçümü yaklaşık 1.547 m²'dir (Ek 1).

2.2. TOPOGRAFYA VE EĞİM DURUMU

Planlama alanının tamamı %0-10 arasında eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

2.3. JEOLojİK YAPI

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenerek 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’de yayımlanmış ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritası’na göre düşük tehlike değerlerine sahip bölgede yer almaktadır.



Şekil 5. Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası (AFAD, 2018)

2.4. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Bölgede, yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen tipik bir Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Kıyı şeridindeki ani yükselmelere bağlı mikro-klima özellikleri de görülmektedir. Gazipaşa Meteoroloji istasyonu ölçümlerine göre 1927-2017 yılları arasında ortalama yağış yıllık 387 mm’dir. Aralık, ocak, şubat, mart, nisan ve mayıs aylarında düşen aylık yağış (190 mm) yıllık toplam yağışın yaklaşık % 65’idir. Gazipaşa DMI verilerine göre yıllık ortalama sıcaklık 11.9 °C, aylık ortalama en yüksek sıcaklık ağustos ayında 30,3 °C ve ortalama en düşük sıcaklık -3,3 °C olarak ocak ayında gözlenmiştir.

Gazipaşa İlçesi’nde bitki örtüsünü, orman, çalı ve alpin bitki formasyonları oluşturur. İlçede yer alan çalı toplulukları maki formasyonu ile temsil edilmektedir. Maki bitki örtüsü asli bir formasyon olmayıp, kıvılcamların tahrip edildiği alanlarda oluşmuş bitki örtüsüdür.

Gazipaşa İlçesi’nde yer alan bir diğer bitki formasyonu ise Alpin bitkilerdir. İlçede yüksek dağların zirvesinde 2100 metrenin üzerinde yer alan otsu türler ile cılız çalılarından oluşmaktadır. (Güngör,2010)

2.5. DEMOGRAFİK YAPI

Planlama alanının yer aldığı Gazipaşa İlçesi, TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2018 yılı verilerine göre, 50.003 kişilik nüfusa sahiptir. Yeni Mahallesi'nin nüfusu ise 2.318 kişidir.

2.6. SOSYAL ve EKONOMİK YAPI

İlçenin en önemli geçim kaynağı tarım sektörüdür. Kış aylarında da devam eden tarımsal faaliyetler tüm yıla yayılmaktadır. Tarım sektörünün yanı sıra küçük el sanatları ve ticaret, ormancılık, hayvancılık ve sanayi kollarında da iş faaliyetleri sürdürülmektedir.

Örtü altı dediğimiz turfanda sebze ve meyve üretimi Gazipaşa'da yaygınlaşmış ve teknolojik imkânlar da kullanılarak yeni üretim yöntemleri ile daha fazla ve kaliteli üretim yapılmaktadır. Gazipaşa'da yetiştirilen muz, narenciye, hububat, kivi, çilek, avakado, turfanda sebze ve meyve, ilçe ekonomisine çok önemli bir güç katmaktadır.

Hayvancılık ise, ilçe ekonomisinde pay sahibi olsa da geri planda kalmıştır. Mevsim koşullarının hayvancılık için son derece uygun olmasına rağmen orman köylerinde doğal yapının son derece sarp olması ve hayvancılık için uygun şartlar taşıyan ova kesimlerinde tarımsal uğraş olarak seracılık ve muzculuğun tercih edilmesi nedeniyle yeterince gelişmemiştir.

Gazipaşa ilçesi tarım ve hayvancılık sektörlerinin yanı sıra sahip olduğu doğal, tarihi ve kültürel değerler sayesinde turizm sektöründe yüksek bir potansiyel taşımaktadır. Deniz ve kumsallar, mağaralar, dağlık alanlar, akarsu ve kaynaklar, Koru Doğal Havuzları, Sugözü Mesire Alanı, Evliye Tepe Doğal Koruma Alanı ilçenin doğal değerlerini oluştururken; Selinus Antik Kenti, Nephelis, Cestrus Antik Kenti, Julia Sebaste Antik Kenti, Adandalamos Antik Kenti vb. ilçenin tarihi ve kültürel değerlerini oluşturmaktadır.

2.7. TEKNİK ALTYAPI

Planlama alanında elektrik, telefon ve içme suyu altyapısı mevcuttur. Genel olarak yapılaşmanın yoğun olmadığı alanda içme suyu ve atıksu şebeke hatları Rıza Büyükkakça Caddesi güzergahında bulunmaktadır.

2.8. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı, Yeni Mahallesi Kaşlar Mevkiinde, inşaatı devam eden yat limanına yaklaşık 3.5 km., havalimanına ise 4.5 km. kuş uçuşu mesafede bulunmakta olup yakın çevresinde çok yoğun bir yapılaşma mevcut değildir.

Planlamaya konu parseller D-400 Karayoluna bağlanan 15m.lik Rıza Büyükkakça Caddesi'nden cephe almaktadır. R. Büyükkakça Caddesi üzerinde meri plan kararları doğrultusunda konut altı ticaret alanları ve konut alanları bulunmaktadır.

Hali hazır durum itibarıyla alanda, kullanılmayan halı saha ve işletme binasının bulunduğu tesisin söküm işlemlerine başlanmıştır.



Şekil 6. Planlama Alanının Hava Fotoğrafı Üzerindeki Konumu

2.9. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Plan değişikliğine konu parselleri kapsayan herhangi bir koruma statüsüne sahip alan bulunmamaktadır.

2.10. FOTOĞRAFLAR



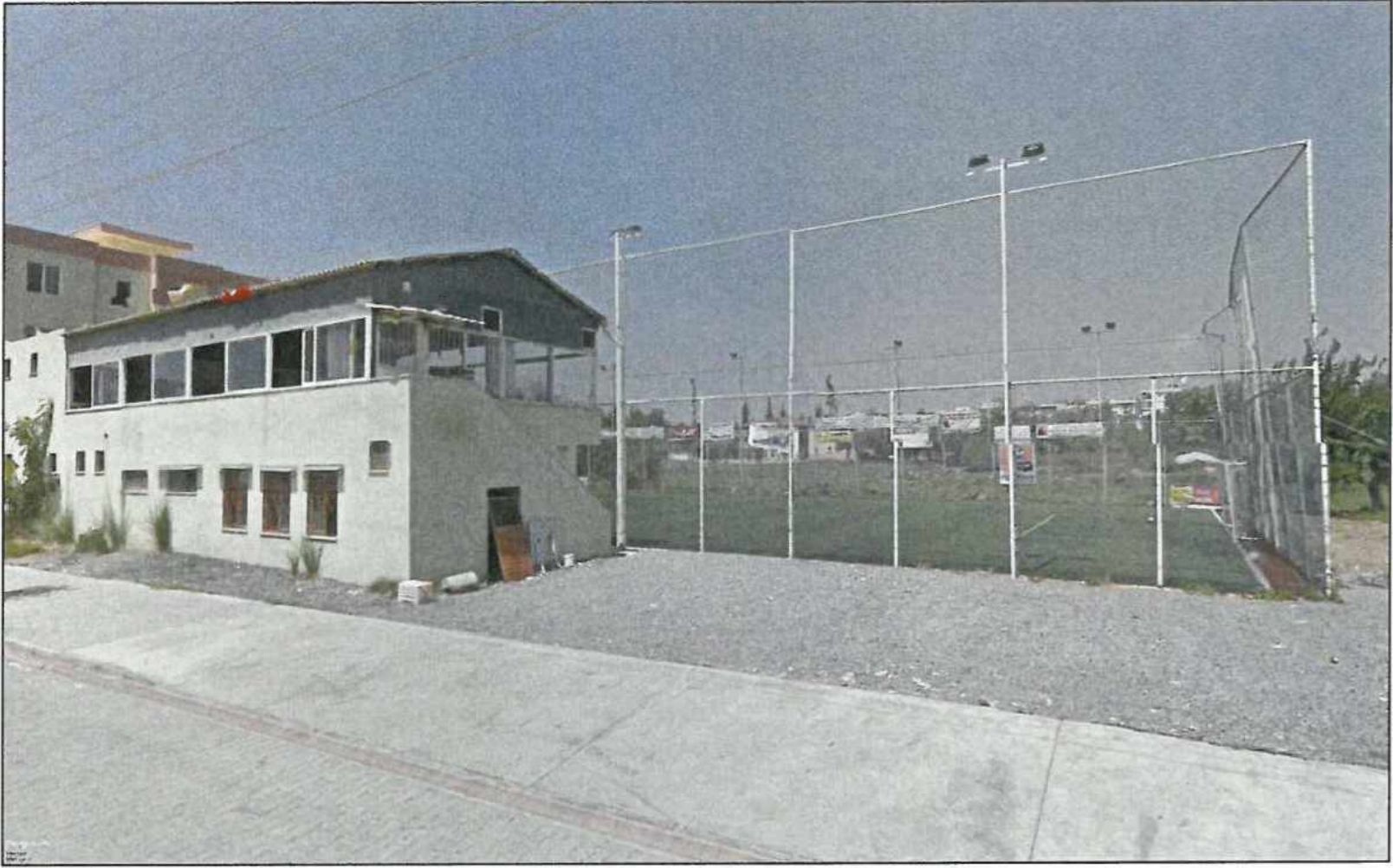
Şekil 7. Fotoğraf Çekim Yönleri



Fotoğraf - 1



Fotoğraf - 2



Fotoğraf - 3



Fotoğraf - 4



ARAS PLANLAMA
MİMARLIK PROJE SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.

ARAS PLANLAMA MİMARLIK PROJE SANAYİ VE TİC. LTD. ŞTİ.



Fotoğraf - 5

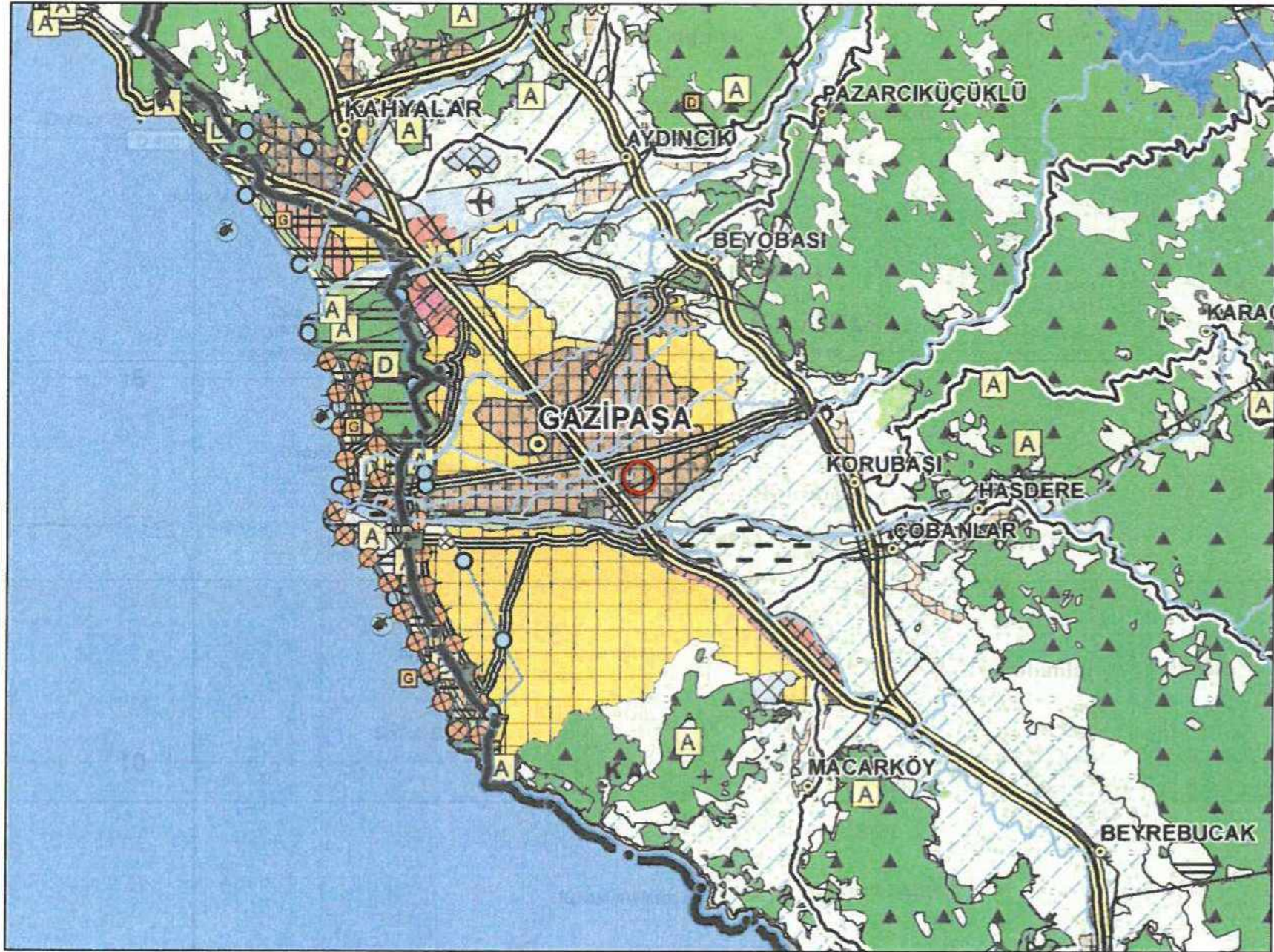
3. PLAN HİYERARŞİSİ ve GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

3.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

3.1.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Gazipaşa İlçesini kapsayan en üst ölçekli fiziki plan, “Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”dır. Çevre düzeni planı, 27.08.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Bakanlık Makamınca onaylanmıştır. Gazipaşa İlçesini kapsayan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ise Bakanlık makamınca onaylanan ÇDP’nin 5.3. maddesi gereği “...Planlama Bölgesindeki Büyükşehir Belediye Sınırları İçerisindeki İş ve İşlemleri, 644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ve Büyükşehir Belediyesi Kanunu Uyarınca Büyükşehir Belediyesiince Yürütür” hükmü uyarınca 10.09.2018 tarih ve 814 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye meclis kararı ile uygun görülerek onanmıştır.

Planlama alanı, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde Kentsel Yerleşik Alan olarak tanımlanmıştır.



Şekil 8. Gazipaşa İlçesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

27.08.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri, Gazipaşa İlçesi 1/100.000 Ölçekli ÇDP Değişikliği için de geçerlidir. Plan hükümleri aşağıda belirtilmiştir.

Tanımlar

4.6. Kentsel Yerleşik Alanlar

Büyükşehir ve/veya il, ilçe, ilk kademe ve belde sınırları içerisinde kalan, içinde boş alanları barındırır da büyük oranda yapılaşmış alanlardır.

Plan Uygulama Hükümleri

9.1. Yerleşim Alanları

9.1.1. Kentsel Yerleşim Alanları

9.1.1.1. Bu planda kentsel yerleşimler için hesaplanmış olan nüfus ataması esas alınarak, kentsel yerleşim içindeki yoğunluk dağılımı, planlama ilkeleri dikkate alınarak alt ölçekli imar planlarında yapılacaktır. Ancak, imar planında yer alacak nüfus, o yerleşim için bu planla getirilen toplam nüfusu aşamaz.

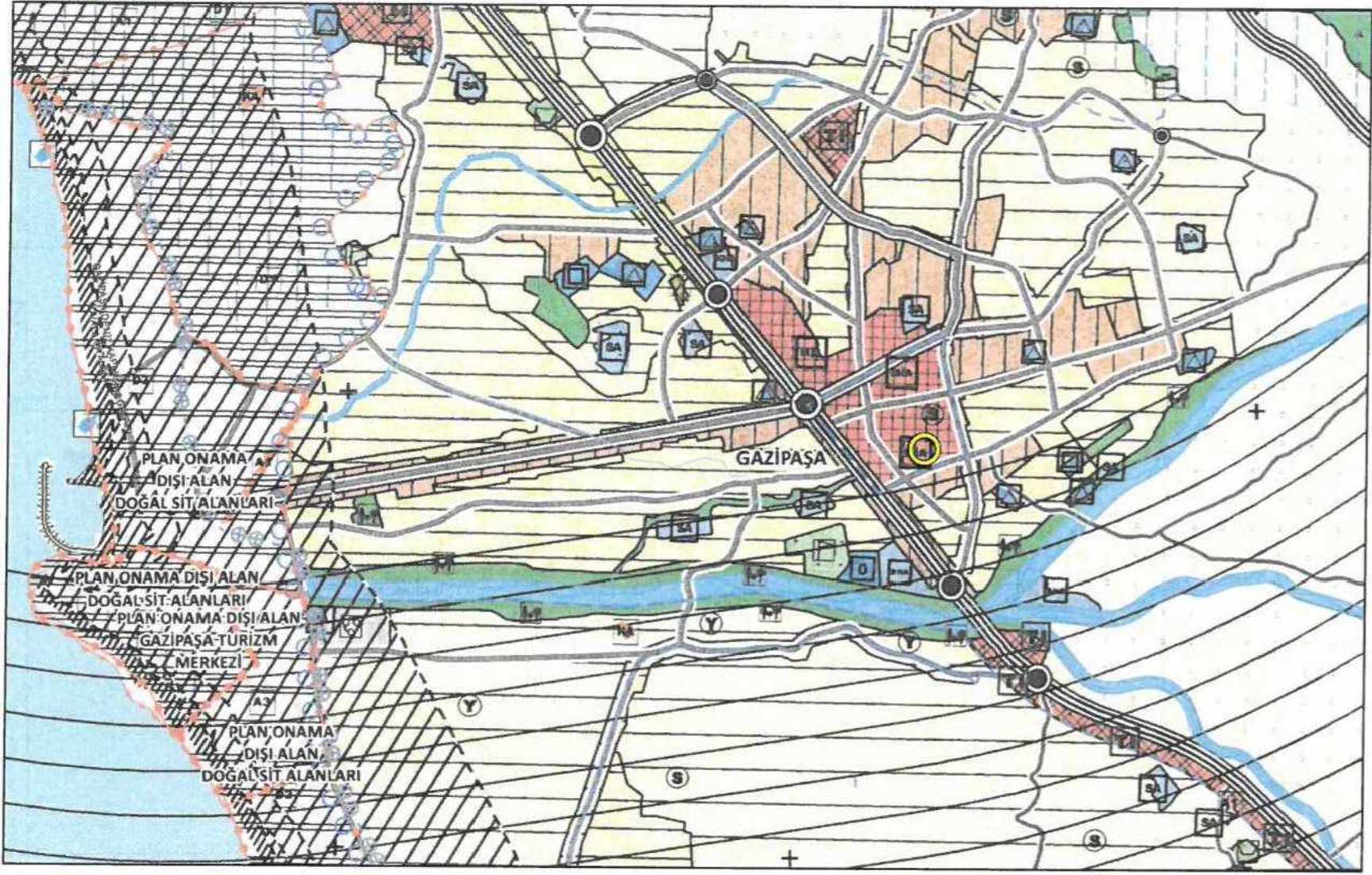
9.1.1.3. Mevzuata uygun olarak onaylanmış mevcut imar planı projeksiyon nüfusunun, Çevre Düzeni Planı'nın öngördüğü 2025 yılı nüfus kabulü ile örtüştüğü ve bu planın ilke ve stratejilerine uygun olan kentsel yerleşmelerin mevcut imar planları aynen korunacaktır.

9.1.1.4. Bu plan ile onaylı imar planları olmasına rağmen kentsel yerleşim alanı olarak gösterilmeyen alanlarda, onaylanmış imar planlarının imar uygulaması görmüş kesimlerindeki kazanılmış haklar saklıdır. Bu kesimlerde kullanılan nüfus bu plan ile yerleşimin bütünü için kabul edilen nüfusa dahildir.

3.1.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

“Antalya İli, Gazipaşa İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı” Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar ve Bayındırlık Komisyonunca uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2018 tarih ve 815 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Plan değişikliğine konu alan, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Merkezi İş Alanı şeklinde tanımlanmış olup aynı zamanda Sağıklaştırılacak Alan sınırları içinde yer almaktadır.



Şekil 9. Gazipaşa İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Antalya İli, Gazipaşa İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri aşağıda belirtilmiştir.

3. Plandan Uygulamaya Geçilmesi

3.5. Onaylı Alt Ölçekli İmar Planı Bulunan alanlarda Uygulama

3.5.2. (S) Sağıklaştırılacak Alanlar

Bu alanların mekânsal kullanım kararlarının yeniden irdelenmesi, yapılaşma dokusunun iyileştirilmesi/sağıklaştırılması, yeni yapılaşmaların düzenli ve nitelikli bir şekilde oluşumu, sosyal donatı alanlarındaki eksikliklerin giderilmesi, mekân ve yaşam kalitesinin artırılması vb. amaçlarla onaylı alt ölçekli imar planı kararlarının, değıştirilmesi/revize edilmesi öngörülen alanlardır.

5. Kentsel Çalışma Alanları

5.1. Merkezi İş Alanı (MİA)

5.1.1. Yönetim, turizm, sosyal, kültürel ve ticari amaçlı yapılar ile sosyal altyapı alanları için ayrılmış bölgeyi ifade eder.

5.1.2. Bu bölgede yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park, rekreasyon ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları, kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisi alanları, katlı otoparklar, akaryakıt ve servis istasyonları, kamuya ve

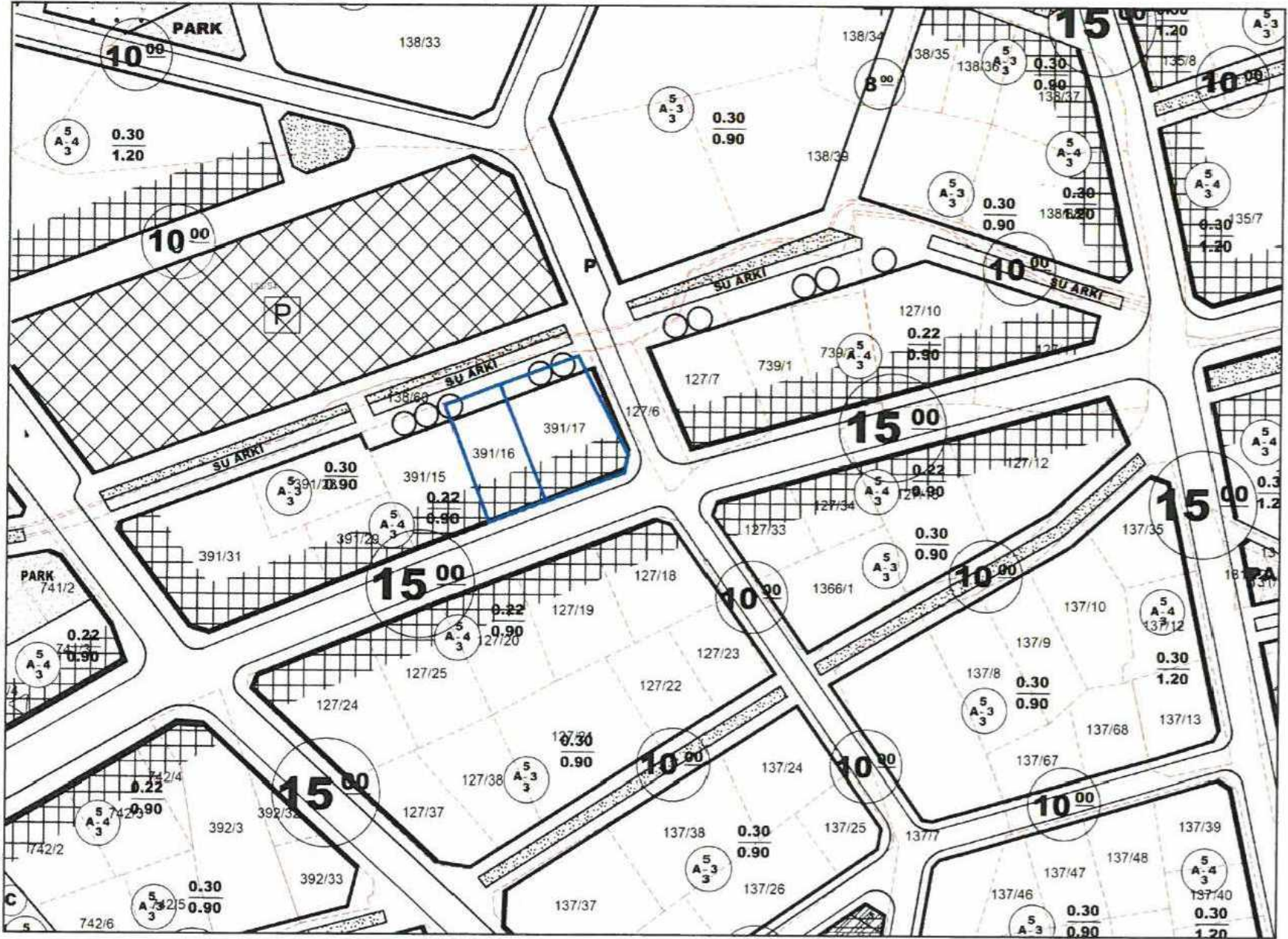
özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri kullanımlar ve yüksek nitelikli konut kullanımları yapılabilir.

5.1.3. Bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisleri, akaryakıt ve servis istasyonları yapılabilmesi için alt ölçekli imar planlarında bu amaçla değişiklik yapılması gerekmektedir.

3.2. İMAR PLANI KARARLARI

“Gazipaşa Belediyesi, Yeni Mahalle 18. Madde Uygulamasına Yönelik Olarak Hazırlanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu” İlçe Belediyesi’nin 07.09.2015 tarih ve 124 sayılı Belediye Meclis Kararı ile uygun görülerek, 5216 sayılı yasanın 7b ve 14. Maddeleri uyarınca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 09.10.2015 tarih ve 884 sayılı kararı ile onanmıştır.

Plan değişikliğine konu alan; 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında P28-B-22-D-2-C paftasında yer almakta olup, $A \frac{5}{3} 4$ ve $\frac{0.22}{0.90}$ yapılaşma koşullu Zemin Kat Ticaret Kullanımı Getirilen Konut Alanları olarak düzenlenmiştir.



Şekil 10. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1/1.000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerinde;

Özel Hükümler

5. Burada belirtilmeyen konularda 1/25.000 Ölçekli Gazipaşa-Kahyalar Çevre Düzeni Planı Hükümleri ile 1/5.000 ve 1/1.000 Ölçekli Gazipaşa İmar Planı Hükümleri geçerlidir. maddeleri yer almaktadır.

4. İMAR PLANININ GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Planlama alanı, ilçe merkezinde bulunan Yeni Mahallesinde, ticaret fonksiyonlarının geliştiği D-400 Karayoluna bağlanan Rıza Büyükkakça Caddesi'ne cepheli konumdadır. 391 ada 16 ve 17 numaralı parselleri kapsayan planlama alanı, yaklaşık 1.547 m² büyüklüğündedir.

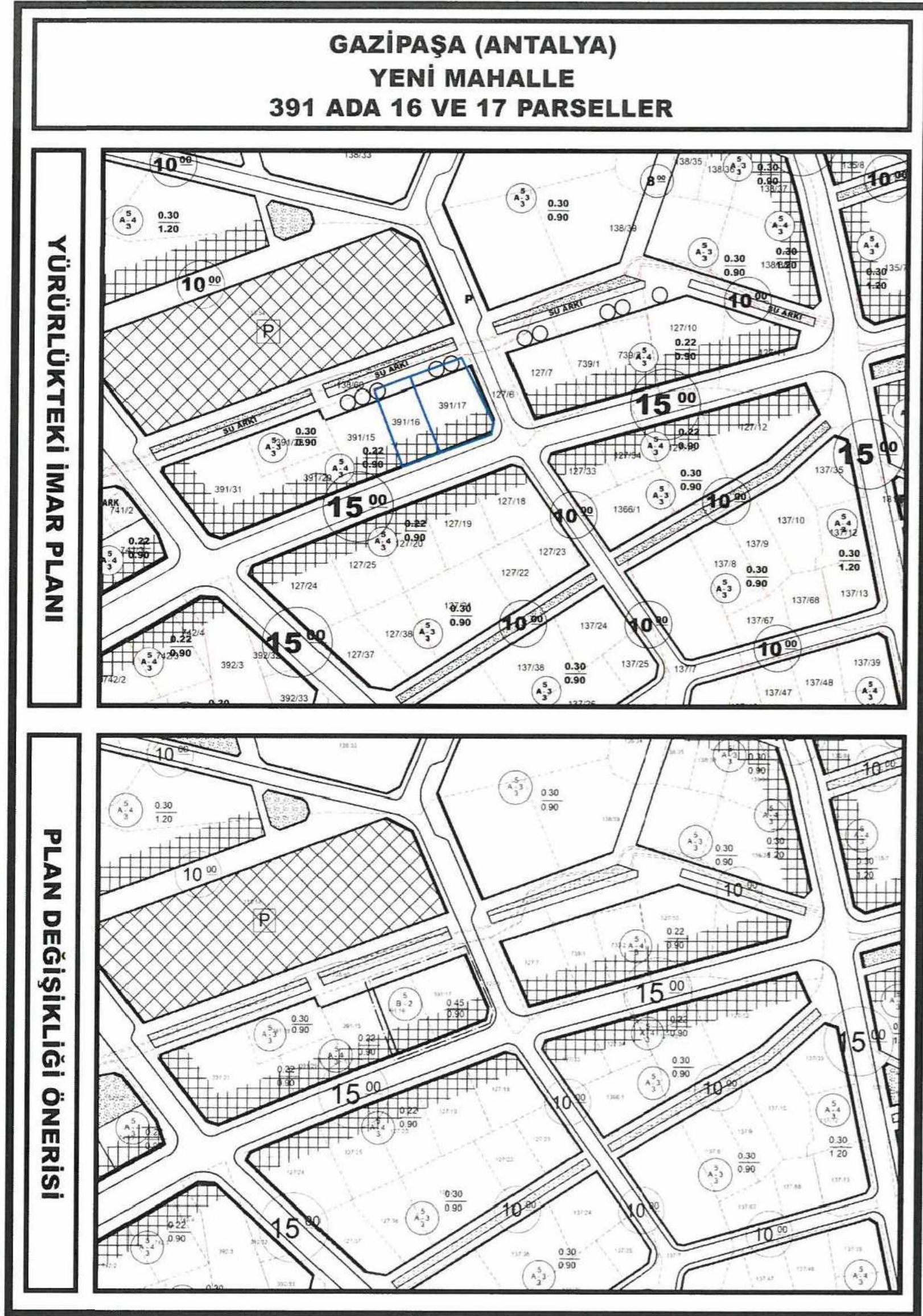
Söz konusu parsellerin bulunduğu bölge kent merkezinin önemli gelişme alanlarından olup, Gazipaşa İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Merkezi İş Alanı olarak planlanmıştır. Meri imar planında ise Zemin Kat Ticaret Kullanımı Getirilen Konut Alanları olarak düzenlenmiş ve Ayırık Nizam, Taks= 0.22 ve Kaks= 0.90 yapılaşma koşulları belirlenmiştir. Ancak bu koşullar özellikle ticari yapı kullanımına yönelik olmayıp uygulanabilirliği bulunmamaktadır.

Nazım imar planında Merkezi İş Alanı olarak planlanan bölge sınırları içinde meri imar planı kararları incelendiğinde, ticaret kullanımını destekleyen Bitişik Nizam yapılaşma koşulları belirlendiği görülmektedir.

Bu kapsamda söz konusu yapılaşma koşullarında, 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve bölgede oluşan mevcut mekânsal durum göz önünde bulundurularak yeni bir düzenleme yapılması gereksinimi ortaya çıkmıştır.

Hazırlanan imar planı değişikliği önerisinde; 391 ada 16 ve 17 parseller Bitişik Nizam, Taks=0.45 ve Kaks= 0.90 yapılaşma koşullu Konut Altı Ticaret Alanı ve Konut Alanı olarak yeniden düzenlenmiş olup toplam inşaat alanı değişmemiştir.

Düzenleme öncesi ve sonrası 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları aşağıda gösterilmektedir.



Şekil 11. 391 Ada 16 ve 17 Nolu Parsellerde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

5. SONUÇ

Sonuç olarak, Gazipaşa İlçesi, Yeni Mahallesi, Kaşlar Mevkii, 391 ada 16 ve 17 parsellerde İmar Planı değişikliği yapılmasında teknik açıdan herhangi bir olumsuz durumun söz konusu olmadığı, bu nedenle;

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda plan, plan notları ve plan açıklama raporu hazırlanmıştır.