



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

Sayı : 90852262-105.03- **92288**

02...12/2020

Konu: Gazipaşa İlçesi, Yeni Mahalle 138 Ada 2 parsel NİP İtiraz.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Yeni Mahalle 138 Ada 2 parselle ilişkin olarak 138 Ada ve çevresine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazın incelenerek, karara bağlanmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
.../.../2020

Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.
.../.../2020

Av. Cansel TUNCER
Genel Sekreter

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
.../.../2020
Mehmet HACIARifoğlu
Büyükşehir Belediye Başkanı V.

Ekler: İtiraz dilekçesi, 1/5000 ölç. NİP., Plan açıklama raporu, Uydu görüntüsü





T.C.
GAZİPAŞA KAYMAKAMLIĞI
Milli Emlak Şefliği



Sayı : E-45751707-000-82716

Konu : İmar Planı

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Antalya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğümüzce (Milli Emlak Dairesi Başkanlığı - Tespit ve İmar Takip Koordinatörlüğü) tarafınızca 23.10.2020 ile 21.11.2020 tarihleri arasında askıya çıkarılan Gazipaşa Yeni Mahalle 138 ada ve çevresi 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı değişikliğinin tespit edilmiş olduğu ile konuya ilişkin teknik rapor düzenlenmiş olduğu Gazipaşa Kaymakamlığıımıza (Milli Emlak Şefliği) bildirilmiştir.

Düzenlenen teknik rapor incelenmiş olup raporun sonuç bölümünde ilçemiz Yeni mahalle 138 ada ve çevresi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin 138 ada 2 parselin mevcutta Belediye Hizmet Alanı olarak planlı iken kullanım amacına göre Kamu Hizmet Alanı olarak planlanmasının uygun olduğu fakat Kaymakamlık hizmet binasının arkasında bulunan ve hizmet binası ile bütün olarak resmi araçlar için otopark alanı olarak kullanılan mevcut planlarda Otopark Alanı olarak planlanmış, öneri planlarda ise park olarak planlanmış olan kısmında Kamu Hizmet Alanı olarak planlanması hususunun, güncel kullanım durumuna göre ilgili Makamlarca değerlendirilmesinin uygun olacağı kanaati belirtilmiştir.

İlçemiz Yeni Mahallede bulunan 138 ada 2 parsel numaralı üzerinde Hükümet Konağının bulunduğu Hazine taşınmazının otopark olarak kullanılan kısmının park olarak planlanmasında kamu yararı bulunmayıp, hizmet aksamalarına sebep olabileceği anlaşılmaktadır. Bu nedenle söz konusu plan tadilatında gerekli düzenlemenin yapılması hususunda itiraz ve talebimizin dikkate alınmasını,

Bilgilerinize arz ederim.

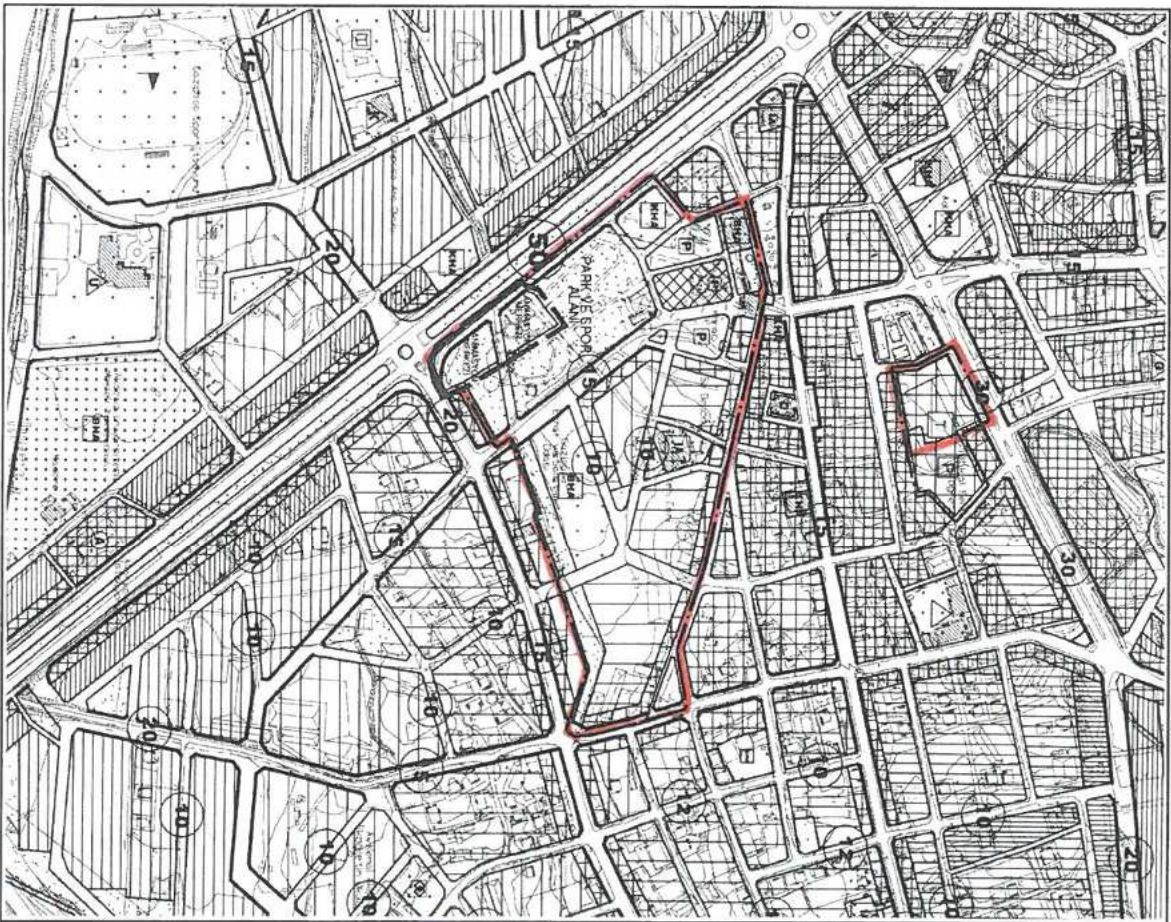
Aydın ABAK
Vali Yardımcısı
Kaymakam V.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(GAZİPAŞA BELEDİYESİ)

PAFTA NO
ADA NO

P28B22D
138 ADA VE ÇEVRESİ İLE 96 ADA 37, 38, 39, 65, 121, 122 PARSEL

MEVCUT PLAN



1/5000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

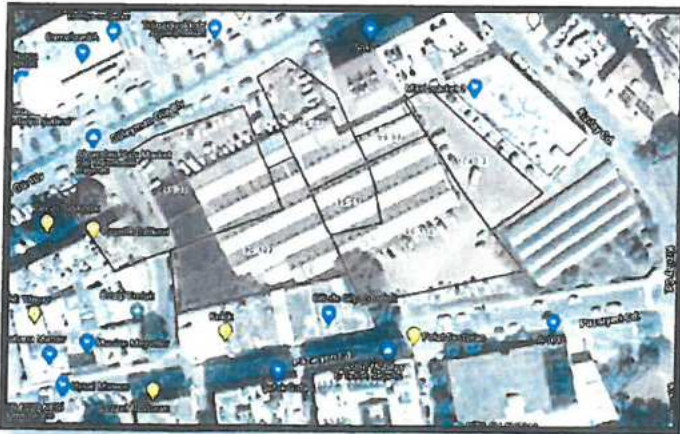
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

- | | | | |
|--|-----------------------|--|------------------|
| | KAMU HİZMET ALANI | | İBADET ALANI |
| | BELEDİYE HİZMET ALANI | | TAŞIT YOLU |
| | TİCARET ALANI | | SU YÜZEYİ |
| | TİCARET - KONUT ALANI | | PARK |
| | PAZAR ALANI | | REKREASYON ALANI |

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ YENİ MAHALLE
138 ADA ÇEVRESİ VE 96 ADA 37, 38, 39,65, 121, 122 PARSELLER
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliği konusu alan Gazipaşa İlçesi Yeni Mahallesi sınırları içerisinde ilçe merkezinde Gazipaşa Belediyesi binası güneyinde, P28B22D nolu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı paftasında yer almaktadır.



Uydu Fotoğrafı ve Kadastral Durum

2. PLANLAMA ALANININ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama konusu alan ~ 11 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Söz konusu alan içerisinde yer alan parseller imar uygulaması yapılmamış kadastro parseli durumundadır. 138 ada ve çevresi olarak tanımlanan alan Gazipaşa ilçe merkezinde konumlu, imar uygulaması yapılmadığı için henüz yapılaşmasını tamamlamamış durumdadır. Planlama alanı kuzeyinde yer alan ve batı-doğu yönünde uzanan İnönü Caddesi ve güneyinde

yer alan batı-doğu yönünde uzanan R.Büyükakça Caddesine cepheli parsellerin bir kısmında yapılaşmanın olduğu görülmektedir. 96 ada içerisinde Pazar Yeri olarak tanımlanan alan ise halihazırda günlük ürün satışının yapıldığı Pazar alanı olarak kullanılmaktadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği kapsamında bölgede; 3194 Sayılı İmar Kanunun 18. Maddesine göre yapılacak düzenlemeye esas olmak üzere kamu kullanım alanları, yeşil alanlar ile yerleşim alanlarının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda yeniden düzenlenmesi ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Plan hiyerarşisi kapsamında planlarının üst-alt ölçek uyumunun sağlanması amacı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndan doğan değişiklik gereksinimlerinin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda da revize edilmesi amaçlanmaktadır.

4. PLANLAMA KARARLARI

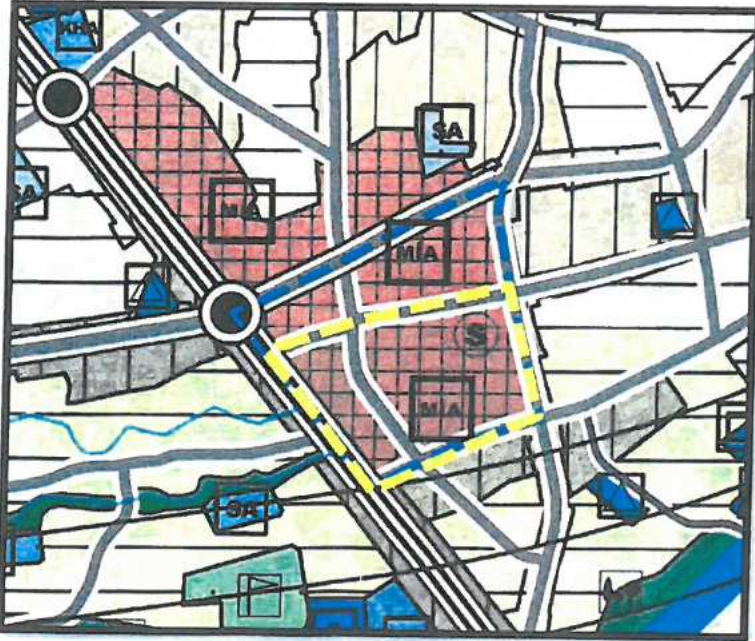
Planlama konusu alanı da kapsayan Gazipaşa İlçesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 10.09.2018 tarih ve 875 sayılı kararı ile onaylanan, 14.02.2019 tarih ve 5 sayılı kararı ile kesinleşmiştir. Söz konusu nazım imar planında planlama alanı "Merkezi İş Alanı" olarak tanımlanmaktadır. Merkezi İş Alanları ilgili plan hükümlerinde;

" 5. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

5.1. MERKEZİ İŞ ALANI (MİA)

5.1.2. BU BÖLGEDE YÖNETİMLE İLGİLİ İDARİ TESİS ALANLARI, İŞ HANI, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, BANKA GİBİ TİCARET VE FİNANS TESİS ALANLARI, TURİZM TESİS ALANLARI, SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, İBADET YERLERİ, PARK, REKREASYON VE BENZERİ YEŞİL ALANLAR, SPOR ALANLARI, KAMUYA VE ÖZEL SEKTÖRE AİT EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSİ ALANLARI, KATLI OTOYOL, AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, KAMUYA VE ÖZEL SEKTÖRE AİT TEKNİK ALTYAPI TESİS ALANLARI İLE BU ALANLARA HİZMET VERECEK BENZERİ KULLANIMLAR VE YÜKSEK NİTELİKLİ KONUT KULLANIMLARI YAPILABİLİR"

olarak tanımlanmaktadır.



Planlama Alanı'nın Gazipaşa İlçesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'daki Konumu

Planlama konusu alan Gazipaşa ilçe merkezinde konumlu ve uzun yıllardır imar uygulaması yapılamaması sebebi ile yapılaşmanın sağlanamadığı bir bölge konumundadır. Bölgede uzun yıllardır imar planları ve imar uygulamalarında yaşanan sıkıntılar ile alanda yapılan mülkiyet dokusuna aykırı plan değişikliklerine

ilişkin olarak gelen plan iptal davaları neticesinde imar uygulaması ve yapılaşmanın sağlanamadığı bir alan olarak kalmıştır. Bölge 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi gereğince yapılacak imar düzenlemesine ilişkin yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda bazı değişiklik ve düzenlemelerin yapılması ihtiyaç duyulmaktadır. Bölgede önemli kamusal alanlardan Park Alanı, Belediye Hizmet Alanı vb. alanlarında hayata geçirilmesi ve bölgedeki özel mülkiyet alanlarının ise sağlıklı yapılaşmalarının sağlanması amaçlanmaktadır.

Yapılan plan değişikliği ile bölgede yer alan donatı alanları ve yerleşim alanları üst ölçekli 1/25000 Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda yeniden revize edilmiştir.

Bölgede 18. Madde uygulamasının yapılamaması nedeni ile uzun yıllardır faaliyete geçirilemeyen ilçe ölçeğinde hizmet verecek donatı alanları bulunmaktadır. Bu alanlarda biriside Antalya Gazipaşa karayolu üzerindeki ~20.805 m²'lik alan sahip park alanı (park-spor alanı, animasyon merkezi) olarak planlı alandır. Alan üzerinde yer alan özel mülkiyetler sebebi ile bu alanda düzenleme yapılamamış kamuya kazandırılmamıştır. Yapılan düzenleme ile park alanının mevcut kullanım alanı ve üzerindeki ağaç dokusu dikkate alınarak ~29081² yüzölçümüne sahip bir park alanı olarak yeniden düzenlenmesi ve imar uygulaması ile hayata geçirilmesi amaçlanmaktadır. Söz konusu alanın mevcut plan kararında Park-Spor Alanı-Animasyon Merkezi olarak geçen tanımları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Gösterimleri doğrultusunda revize edilerek Park Alanı olarak gösterilmiştir. Planlama alanı kuzeyinde Kaymakamlık binası doğusunda yer alan ve mevcut planda park alanı olarak gösterilen (halihazırda park alanı olarak kullanılmayan) fakat mülkiyeti Gazipaşa Belediyesi ait parsel üzerinde çaybahçesi olarak faaliyet gösterilen alan plan kararında mevcut kullanımına uygun olarak kamunun faydalandığı mevcut kullanımının devamlılığının sağlanacağı 1495 m² alan sahip Rekreasyon Alanı revize edilmiştir. Söz konusu plandaki yeşil alan miktarı da merkez park alanına eklenmiştir. Yürürlükteki imar planından Pazar Alanı olarak tanımlanan ve halihazırda yoğun ağaç dokusunun yer aldığı alanda, kullanımına göre alanının düşük olması sebebi ile uygulanamayacağı öngörülerek yeşil alana dahil edilmiştir. Park alanının halihazırdaki kullanım alanı dikkate alınarak düzenlenen yeni alanında ~9771 m²'lik ek alan daha yeşil alan olarak öneri planda miktarı artırılarak düzenlenmiştir.

Planlama alanında Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmış ve halihazırda kamu hizmet alanı (kaymakamlık) olarak kullanılan alanın yürürlükteki imar planlarında mevcut kullanımına ve mevcut binasına göre alanı parsel alanı büyütülerek yeniden düzenlenmiştir. Halihazırda PTT binası olarak kullanılan ve mevcut üst ölçekli 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli İmar Planı'nda taşıt yolu altında kalan alan içinde maliye hazinesi adına kayıtlı parsel alanı aynı kalacak şekilde, binanın taşınması ya da kaldırılması durumunda yeni bir kamu hizmet alanı (PTT) alanı oluşturulmuştur. Yürürlükteki nazım imar planında 2266 m²'lik alana sahip Kamu Hizmet Alanı, öneri planda 2500 m² olarak yeniden düzenlenmiştir. Mevcut planda kamu hizmet alanı olarak tanımlanan alanda herhangi bir yatırım planının bulunmaması sebebi ile bu alan mevcut kaymakamlık alanına taşınmıştır.

Planlama alanı sınırları içerisinde güneyde yer alan Belediye Hizmet Alanı ve halihazırda kullanılan İbadet Alanı (Cami) alanı alan büyüklükleri korunacak şekilde plan kararlarına yansıtılmıştır.

Planlama alanı içerisinde yer alan ve yüksek zemin kat konut alanları 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Merkezi İş Alanları (MİA) olarak planlanması ve plan notlarında bu alanlarda ticaret, konut gibi fonksiyonlarında bir arada yer alabilmesi sebebi ile Ticaret-Konut (TİCK) karma kullanım alanı olarak yoğunluk ve yapılaşma koşulları aynı kalmak kaydı ile plan fonksiyonu revize edilmiştir. İnönü Cad. cephe

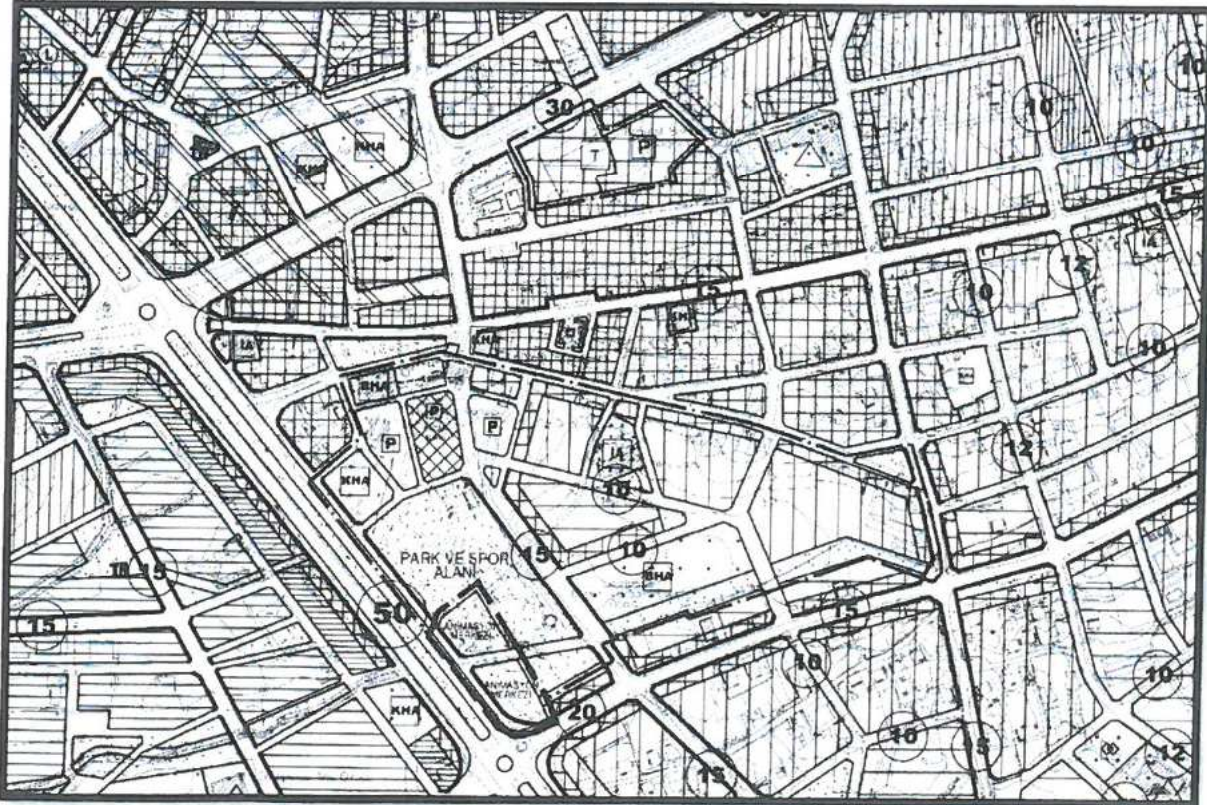
mevcut planda Ticaret Alanı olarak planlanmış adalar ise aynı şekilde plan kararı korunarak plana aktarılmıştır.

Planlama alanı içinde kent merkezinin güney mahaller ile olan bağlantılarını sağlayan ulaşım aksları da genişlikleri ve güzergahları genişletilerek yeniden düzenlenmiştir. Mevcut plan kararlarına yer alan otopark alanları alt ölçekli imar planlarında belediye hizmet alanı ve park alanları içerisinde yürütülecek proje kapsamında değerlendirilerek, katlı otopark alanı olarak kapasitesi genişletilerek projendirilip, vaziyet planlarına göre uygulama yapılacaktır. Özellikle Kaymakamlık alanı güneyinde mevcut otopark alanı park alanı içerisine dahil edilmiş olup, park alanında yapılacak proje kapsamında vaziyet planında daha fazla araç kapasiteli otopark alanlarının ayrılması düşünülmektedir.

Belediye hizmet alanı güneyinde yer alan tahliye kanalları mevcut 1/5000 nazım imar planında yeşil alan olarak gösterilmiş, bu gösterimde 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki kullanım amacına istinaden mekânsal planlar yapım yönetmeliği gösterimlerine göre su yüzeyi gösterimi revize edilerek plana aktarılmıştır.

Diğer taraftan mevcut imar planında yer alan ve yaklaşık 2600m² büyüklüğe sahip Pazar Alanı, alan yüküklüğü ve konumu itibari ile uygulanabilir durumda olmaması sebebi ile, 96 ada 122,122,39,37, 65, 116, 99 parseller üzerinde yer alan ve Antalya 4. İdare Mahkemesi tarafından iptal edilen Ticaret Alanı kullanımı kaldırılarak Pazar Alanı olarak planlanmıştır. Mevcut kullanımına uygun bütüncül bir Pazar yerinin kullanımının daha uygun olacağı düşünülmektedir. Planlanan Pazar Yerin Alanı 4751 m² ek yapılarak, 9295 m² alana ulaşmıştır.

Alan bütününde yer alan donatı alanlarının mevcut plana göre arttığı görülmektedir. Planda yer alan kullanımlara ilişkin yapılaşma koşulları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda detaylandırılacaktır.



Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (Ölçeksiz)

