



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:31.08.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	GAZİPAŞA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.08.2020 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 145. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Yeni Mahalle 138 Ada ve çevresinde 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre yapılacak düzenlemeye esas olmak üzere kamu kullanım alanları, yeşil alanlar ve yerleşim alanlarının düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Yeni Mahalle 138 Ada ve çevresinde 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre yapılacak düzenlemeye esas olmak üzere kamu kullanım alanları, yeşil alanlar ve yerleşim alanlarının düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

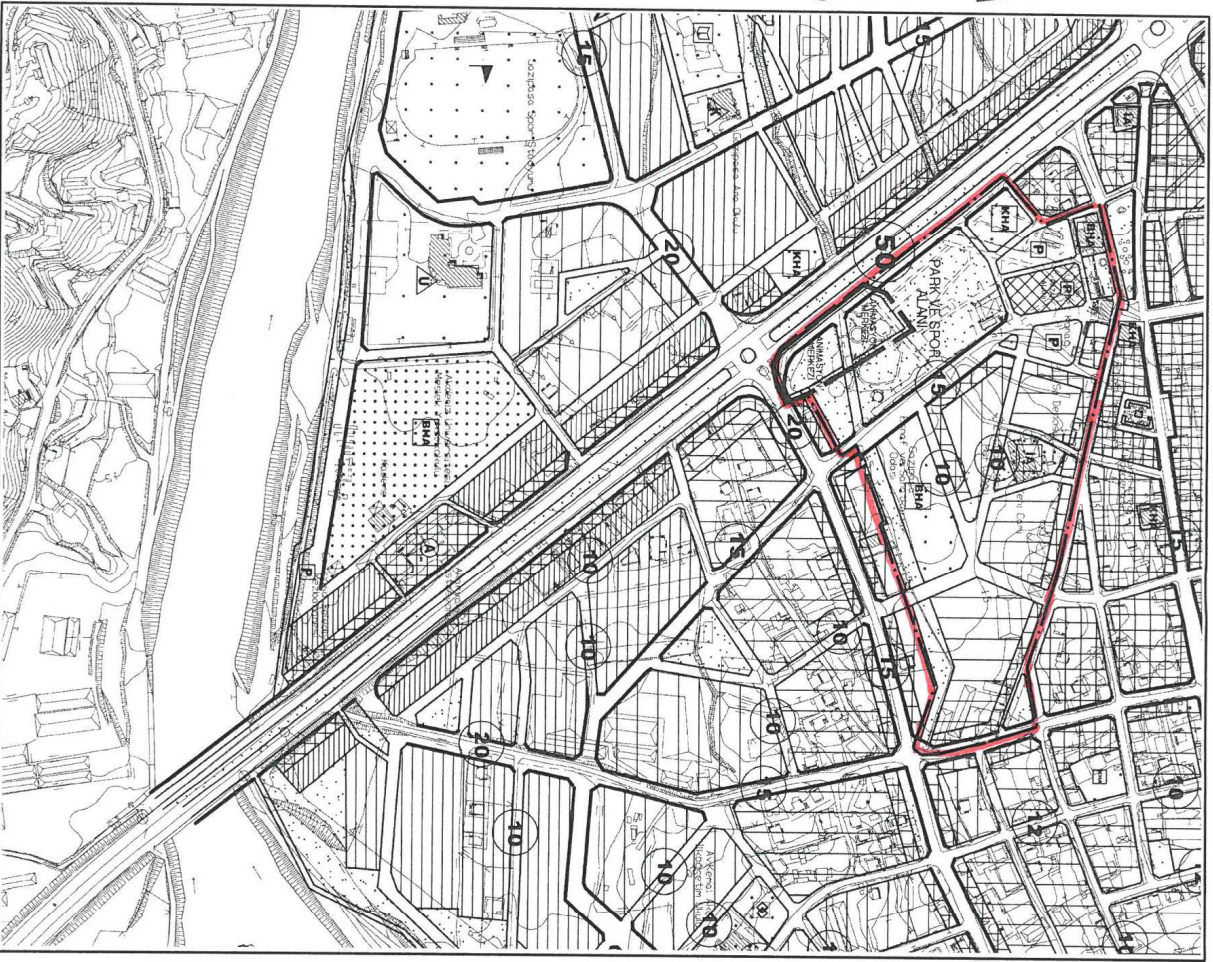
7221 Nolu Kanuna aykırıdır.
pa29x yeri ve ofisleri kaldırılıyor
komu zararı vardır

7221 Nolu Kanuna aykırıdır.
düzenleme de kullanımları
dikkate alınmaz komu zararı vardır.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(GAZİPAŞA BELEDİYESİ)

PAFTA NO : P28B22D
ADA NO : 138 ADA

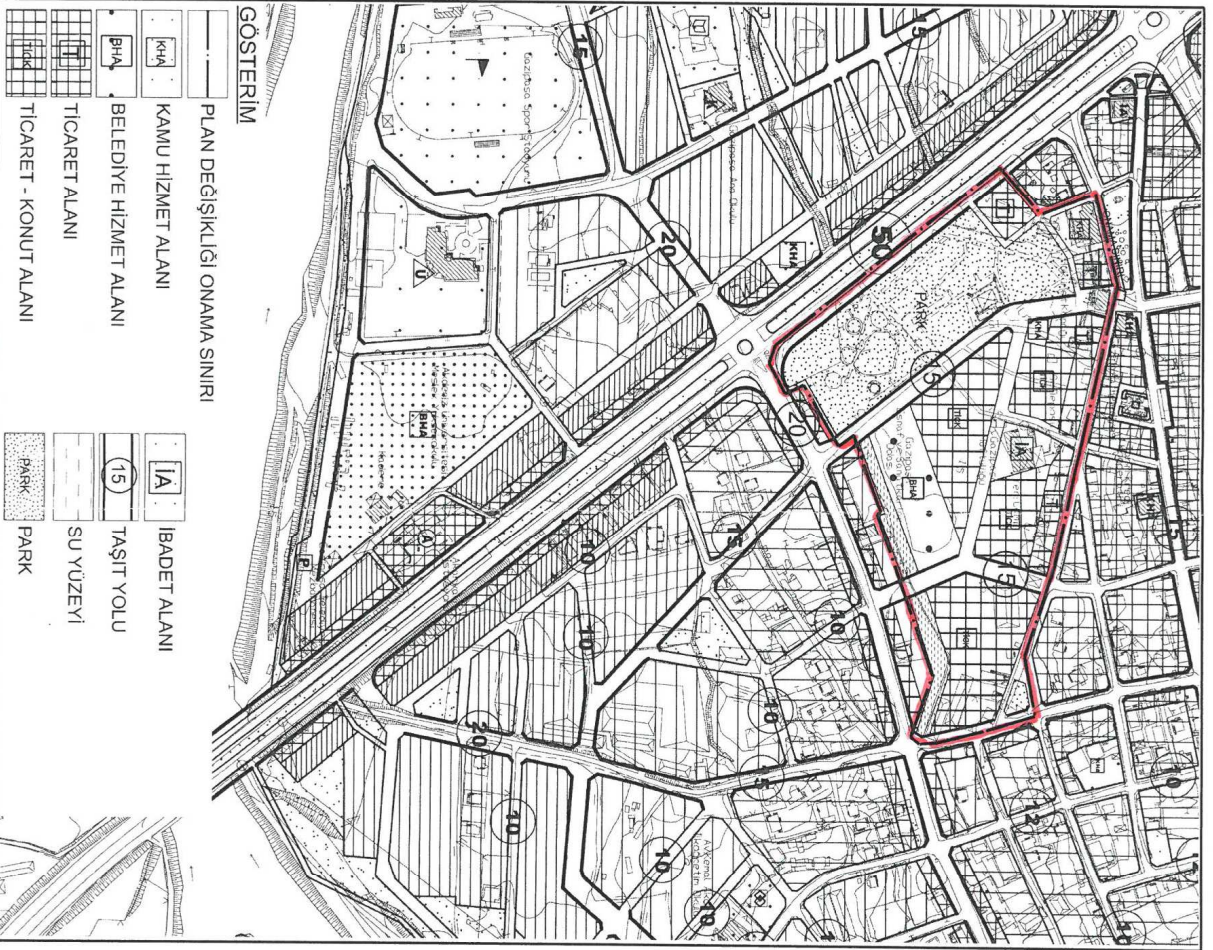
MEVCUT PLAN



1/5000 ÖLÇEKLİ

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

KAMU HİZMET ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANI

TİCARET ALANI

TİCARET - KONUT ALANI

İA İBADET ALANI

(15) TAŞIT YOLU

SU YÜZEYİ

PARK PARK

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ YENİ MAHALLE
138 ADA VE ÇEVRESİ
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 ~ 10 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Söz konusu alan içerisinde yer alan parseller imar uygulaması yapılmamış kadastro parseli durumundadır. Bölge Gazipaşa ilçe merkezinde konumlu, imar uygulaması yapılmadığı için henüz yapılaşmasını tamamlamamış durumdadır. Planlama alanı kuzeyinde yer alan ve batı-doğu yönünde uzanan İnönü Cadde ve güneyinde yer alan batı-doğu yönünde uzanan R.Büyükkakça Caddesine cepheli parsellerin bir kısmında yapılaşmanın olduğu görülmektedir.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği kapsamında bölgede; 3194 Sayılı İmar Kanununun 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

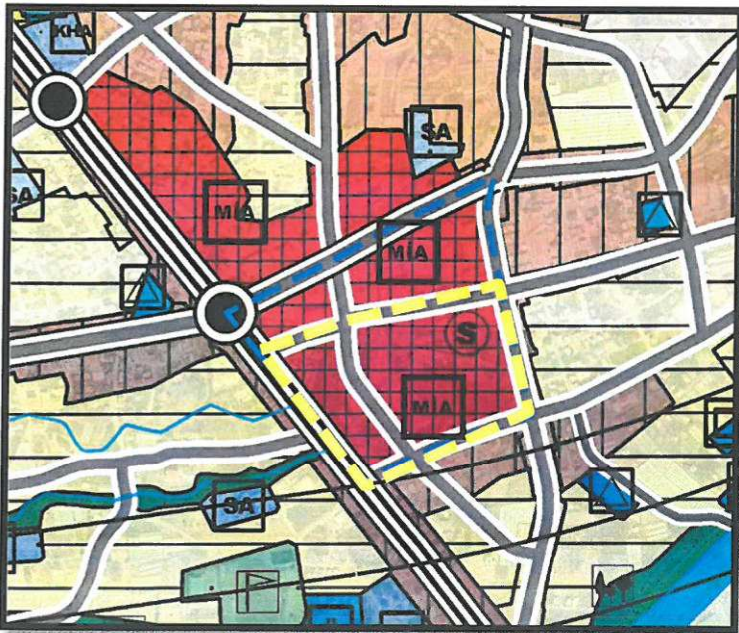
Planlama konusu alanı da kapsayan Gazipaşa İlçesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 10.09.2018 tarih ve 875 sayılı kararı ile onaylanan, 14.02.2019 tarih ve 5 sayılı kararı ile kesinleşmiştir. Söz konusu nazım imar planında planlama alanı "Merkezi İş Alanı" olarak 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 OTOYOLLAR, 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 birside 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 ~26.822m² 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 ticari olarak faaliyet gösterilen alan plan kararında mevcut kullanımına uygun olarak kamunun faydalandığı mevcut kullanımının devamlılığının sağlanacağı ticaret 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 ~6.017 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 2350 m² olarak yeniden düzenlenmiştir. Mevcut planda kamu hizmet alanı olarak tanımlanan alanda herhangi bir yatırım planının bulunmaması sebebi ile bu alan mevcut kaymakamlık ve öneri PTT alanına taşınmıştır.

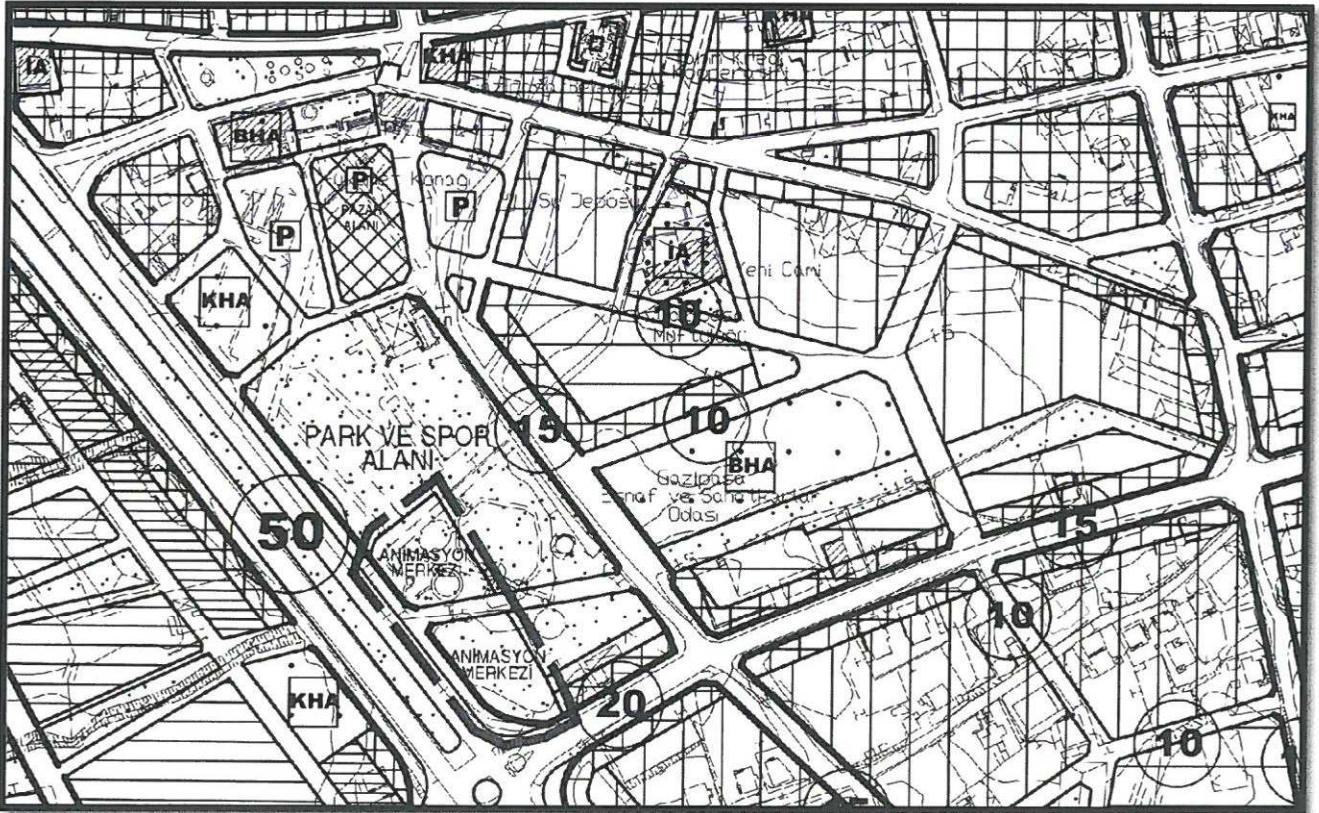
Planlama alanı sınırları içerisinde güneyde yer alan Belediye Hizmet Alanı ve halihazırda kullanılan İbadet Alanı (Cami) alanı alan büyüklükleri korunacak şekilde plan kararlarına yansıtılmıştır.

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

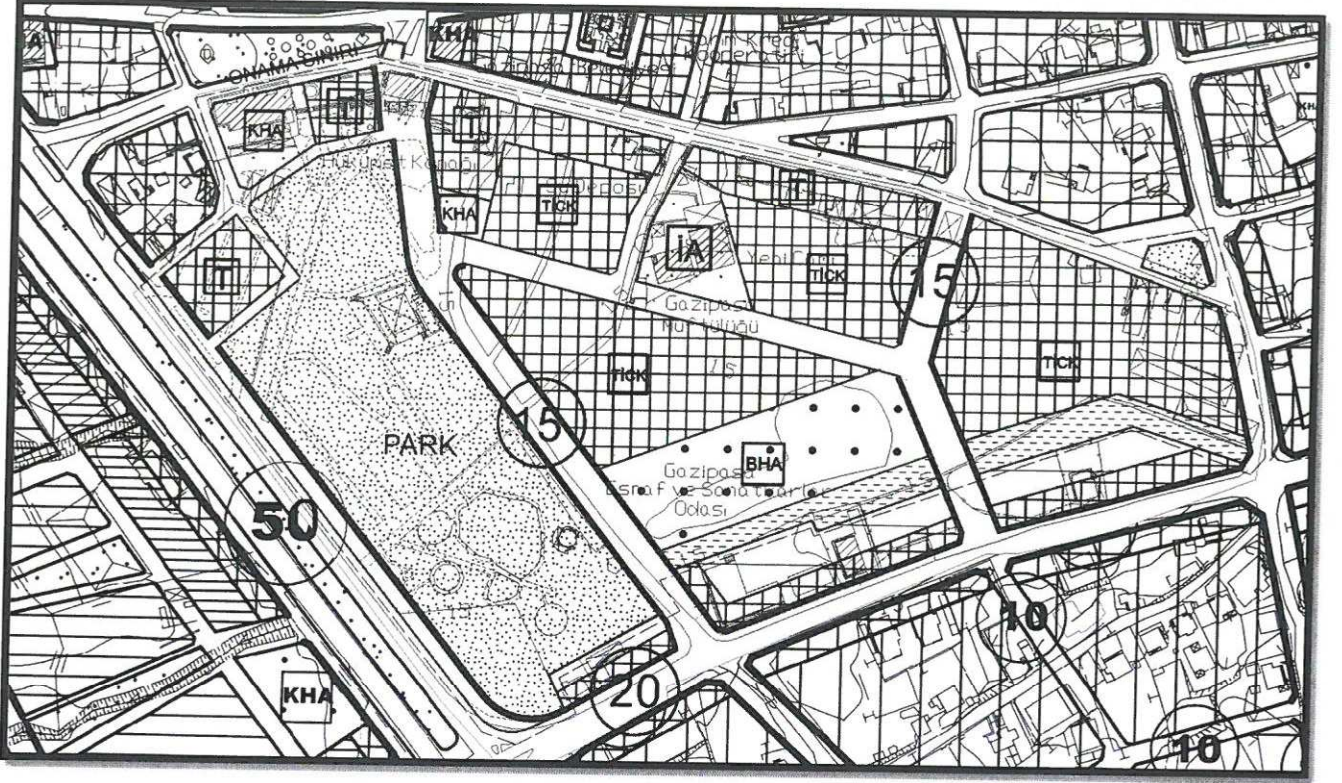
fonksiyonlarında bir arada yer alabilmesi sebebi ile Ticaret-Konut (TICK) karma kullanım alanı olarak yoğunluk ve yapılaşma koşulları aynı kalmak kaydı ile plan fonksiyonu revize edilmiştir. İnönü Cad. cepheli mevcut planda Ticaret Alanı olarak planlanmış adalar ise aynı şekilde plan kararı korunarak 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 içerisinde yürütülecek proje kapsamında değerlendirilerek, katlı otopark alanı olarak kapasitesi genişletilerek projelendirilip, uygulanacaktır. 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.

Planda yer alan kullanımlara ilişkin yapılaşma koşulları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda detaylandırılacaktır.



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



Öneri 1/5000 Ölçekli Öneri İmar Planı Değişikliği (Ölçeksiz)

Yukarıda açıklanan kapsam ve gerekçelerle hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ekte sunulmaktadır.


M. Ali Can DAL
Şehir Plancısı
D.No:2B12913 Oda. Sic. No:5948


Mustafa GÖK
Şehir Plancısı (A Grubu)
Yet.S.No.:1548 D. No:1865