



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:05.10.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHİS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2020 tarihli toplantısında gündemin 125. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde yer alan, Aydıncık Mahallesi 101 ada 16 parselin "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanından" "Turizm Alanına" dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde yer alan, Aydıncık Mahallesi 101 ada 16 parselin "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanından" "Turizm Alanına" dönüştürülmesine 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

Enver BARİŞ
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

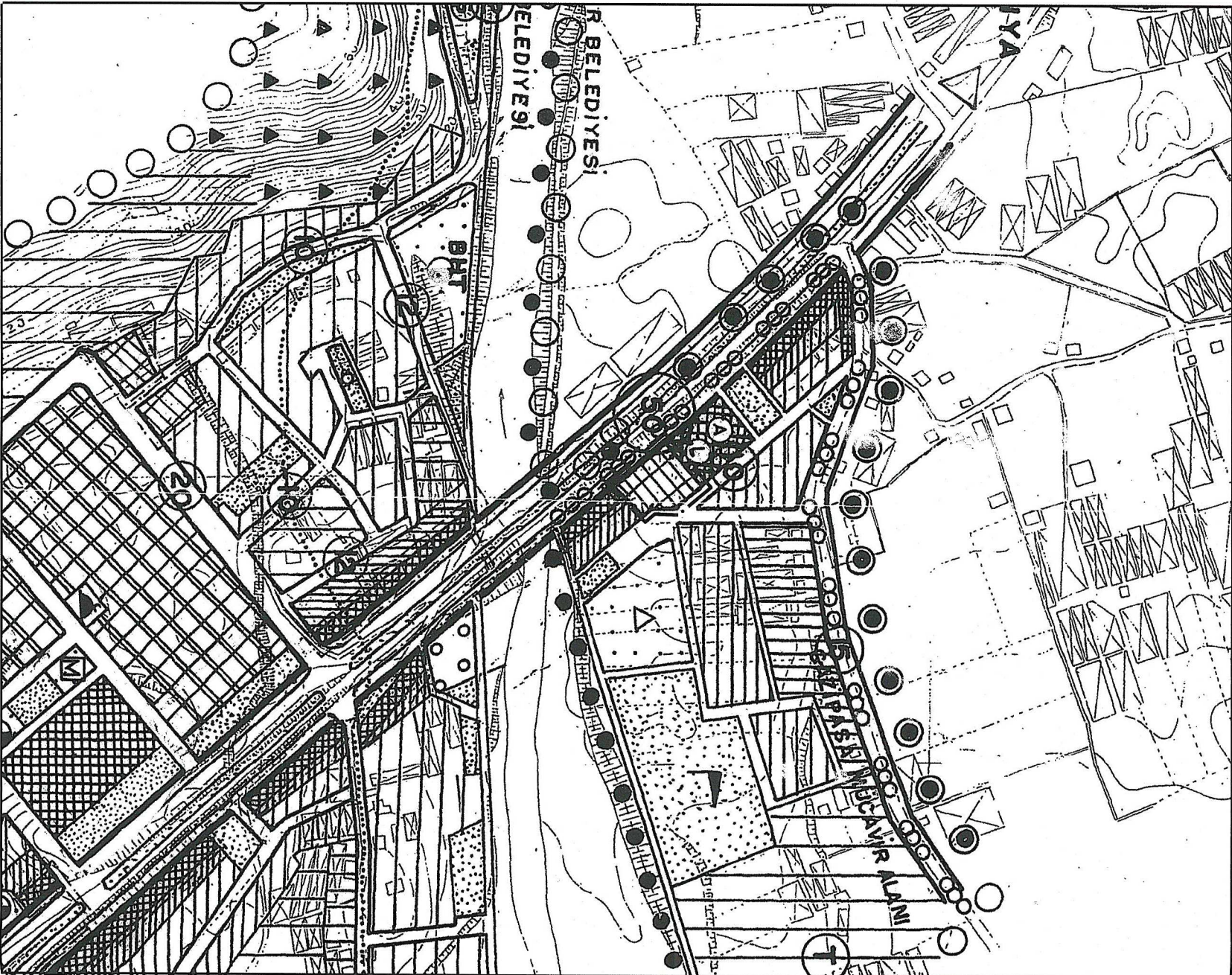
Adem ER
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ AYDINCIK MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 101 ADA 16 PARSEL

PAFTA NO: 21K

MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖNERİ PLAN

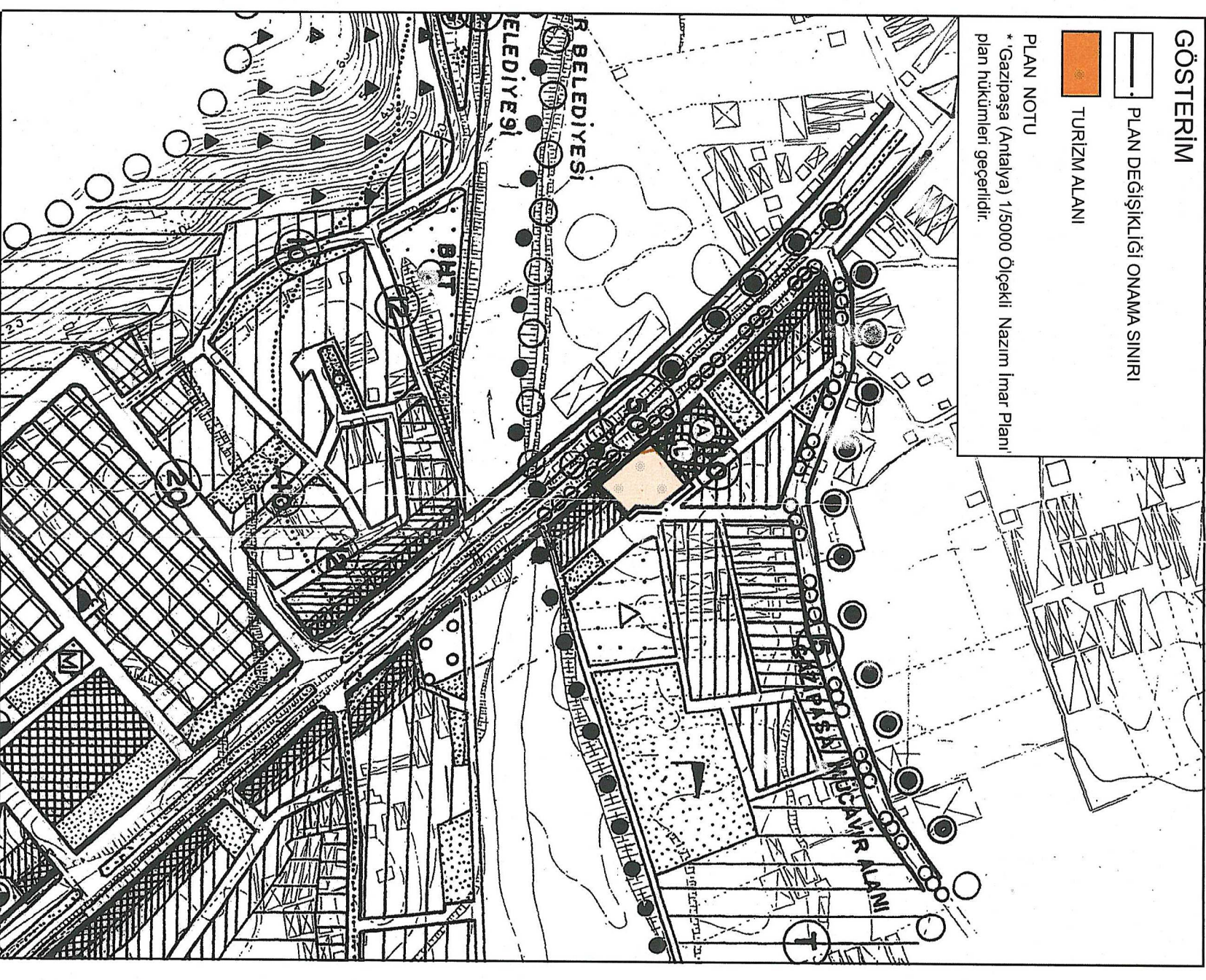
GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

TURİZM ALANI

PLAN NOTU

* 'Gazipaşa (Antalya) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı' plan hükümleri geçerlidir.



ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ AYDINCIK MAHALLESİ
101 ADA 16 PARSEL
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

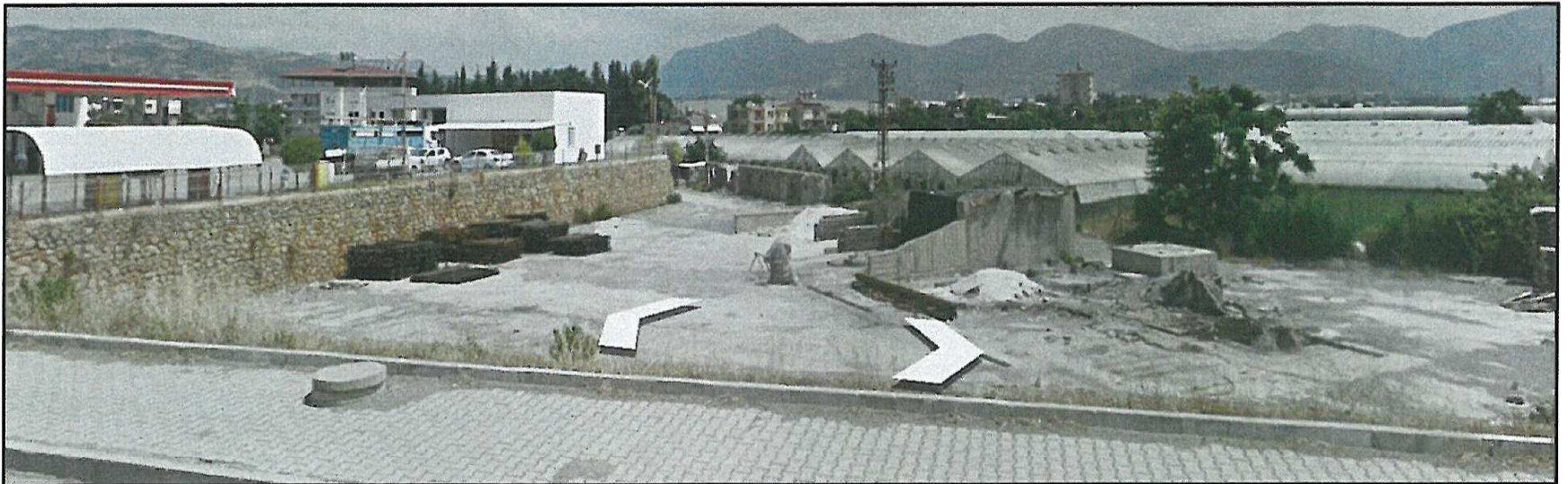
Nazım imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Aydınıcık Mahallesi sınırları içerisinde, 21K no.lu 1/5.000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan, 2.781,74 m² yüz ölçümlü 101 ada 16 parsel numaralı taşınmazın tamamını kapsamaktadır. Taşınmazın güneyinde D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu, batısında akaryakıt tesisi, doğusunda ise Bıçkıcı Çayı bulunmaktadır.



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

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Nazım imar planı değişikliği teklifine konu taşınmazın içinde bulunduğu yapı adasında imar uygulaması tamamlanmış olup taşınmaz arsa vasfını almıştır. Parsel içerisinde, faaliyeti sonlanmış durumda parke taşı imalathanesi mevcuttur.

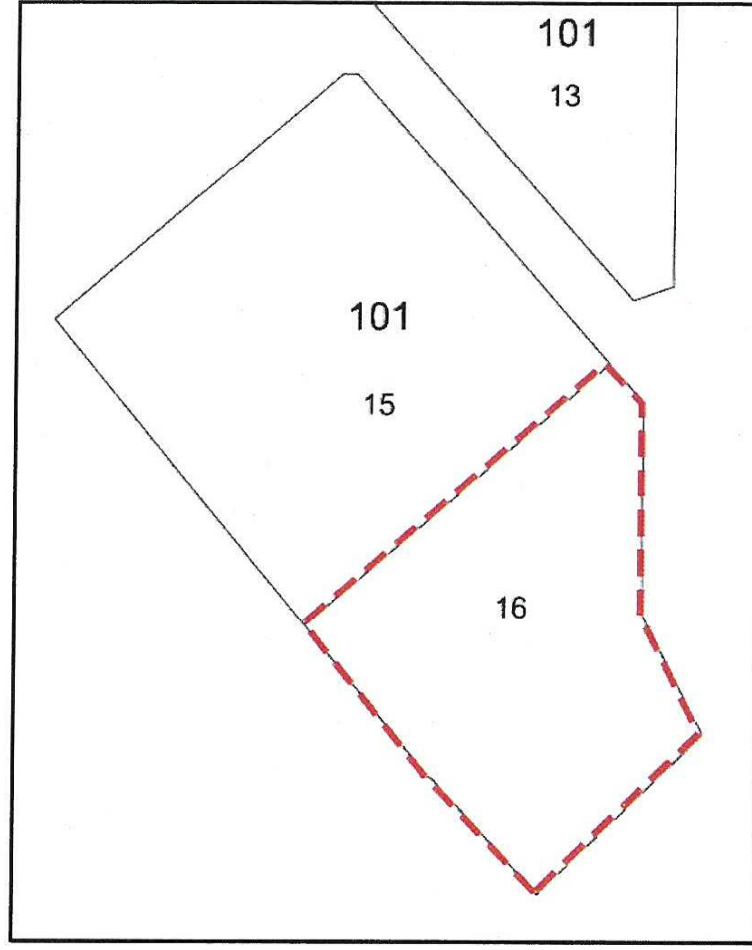


Şekil 2. Planlama konusu alanının karayolundan görünümü



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

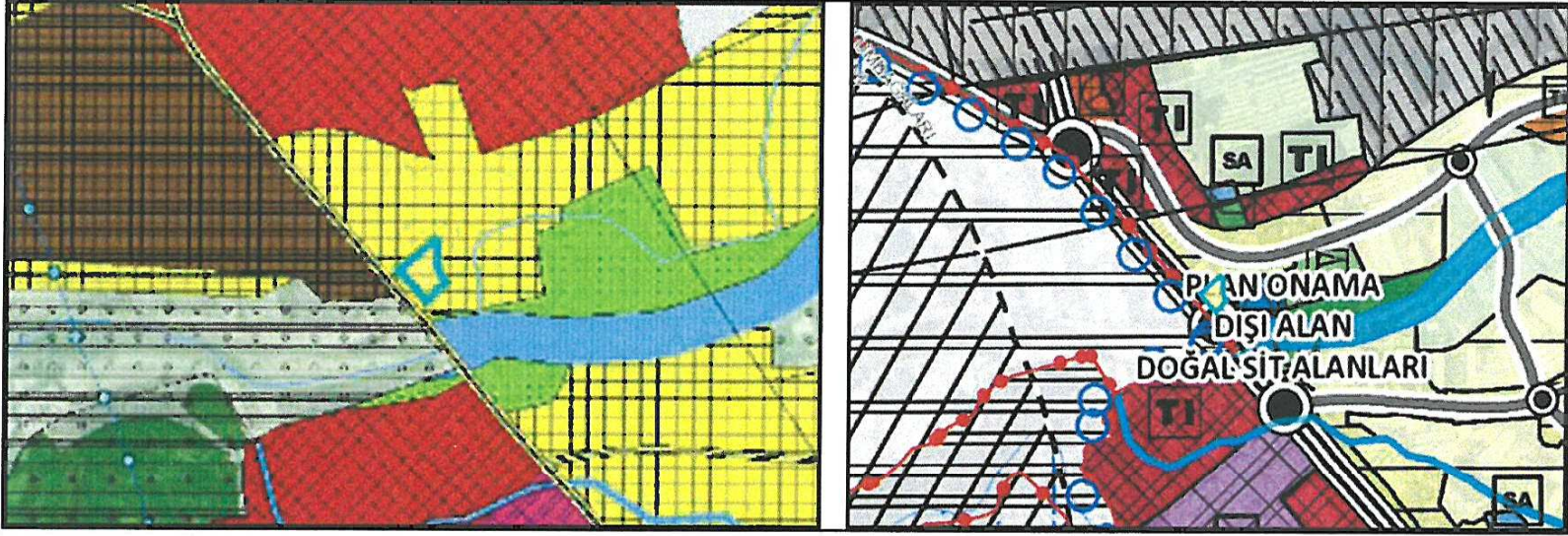
Handwritten signature or mark.



Şekil 3. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

3. ONAYLI PLAN KARARLARI ve PLANLAMA SÜRECİ

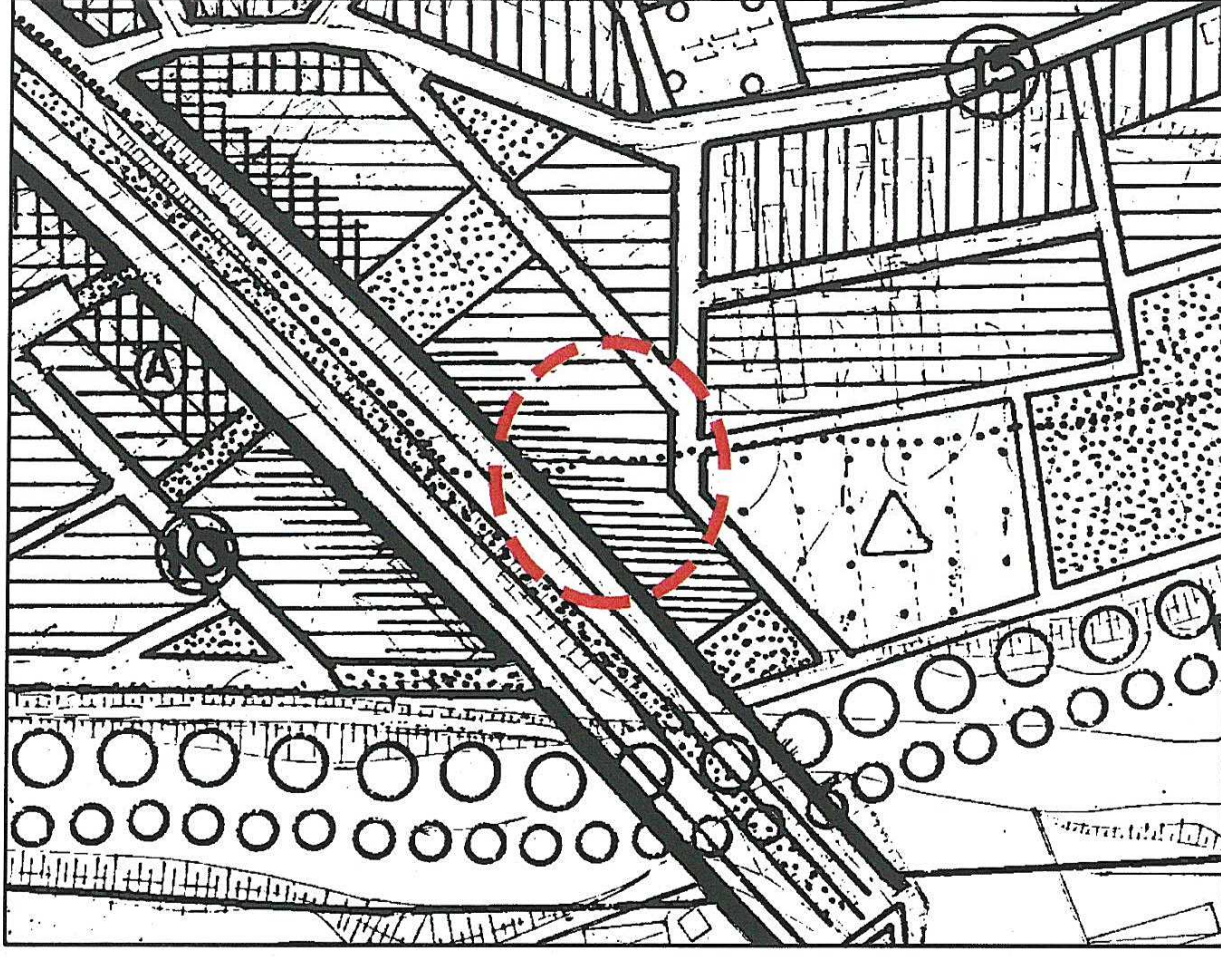
Taşınmaz, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onanlı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel gelişme alanı; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.09.2018 tarih ve 815 sayılı kararıyla onaylanan 1/25.000 Ölçekli Gazipaşa Nazım İmar Planı'nda ise orta yoğunluklu gelişme konut alanı (121-250 kişi/ha) olarak planlıdır.



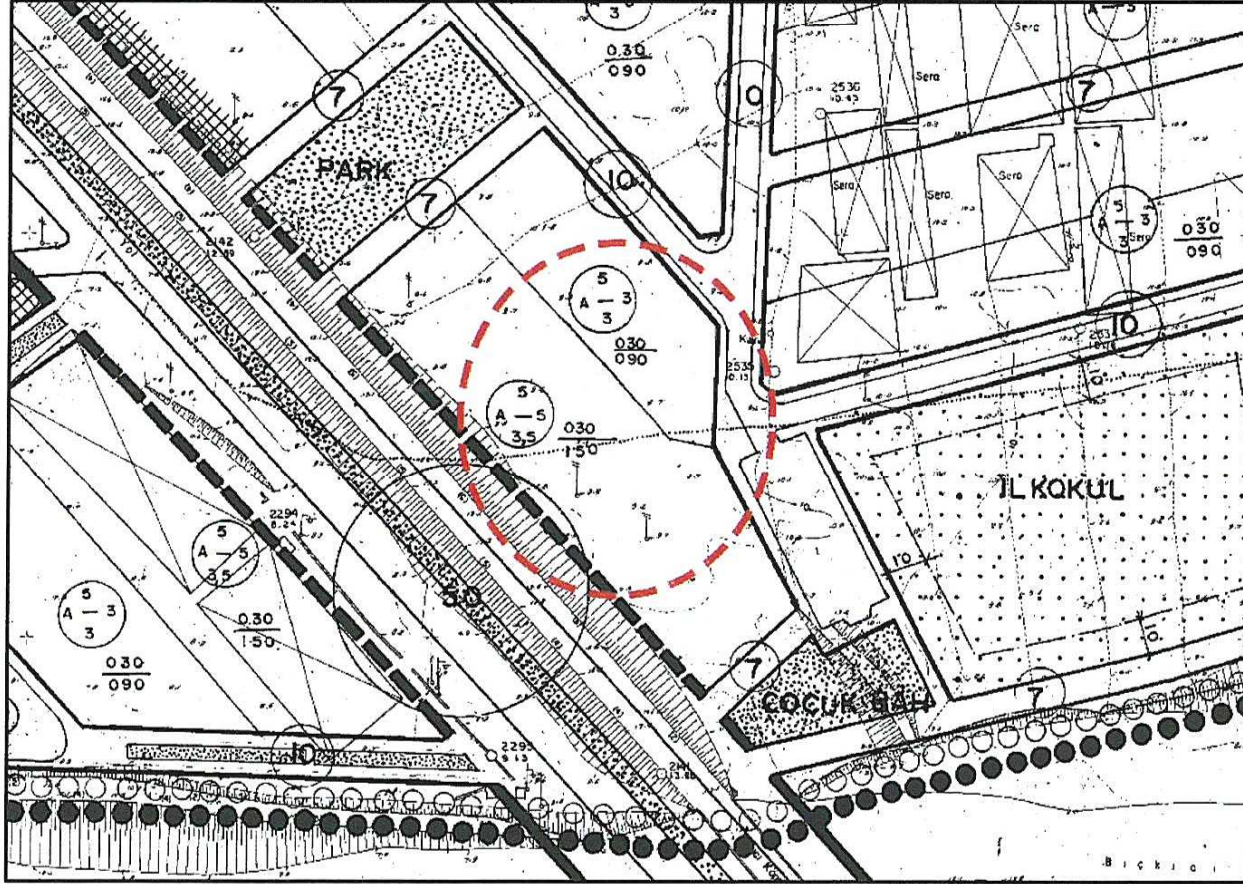
Şekil 4: Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Plan değişikliği teklifine konu parseli de içine alan, kent ölçeğindeki ilk imar planları Gazipaşa Belediyesi'nce yaptırılmıştır. Söz konusu planlarda taşınmazın karayolundan cephe alan kısmı TAKS: 0.30, KAKS: 1.50 ayırık nizam 5 kat, kuzeyde kalan kısmı ise TAKS: 0.30, KAKS: 0.90 ayırık nizam 3 kat konut alanı olarak planlanmıştır.





Şekil 5: Plan değişikliğine konu alanın ilk nazım imar planı

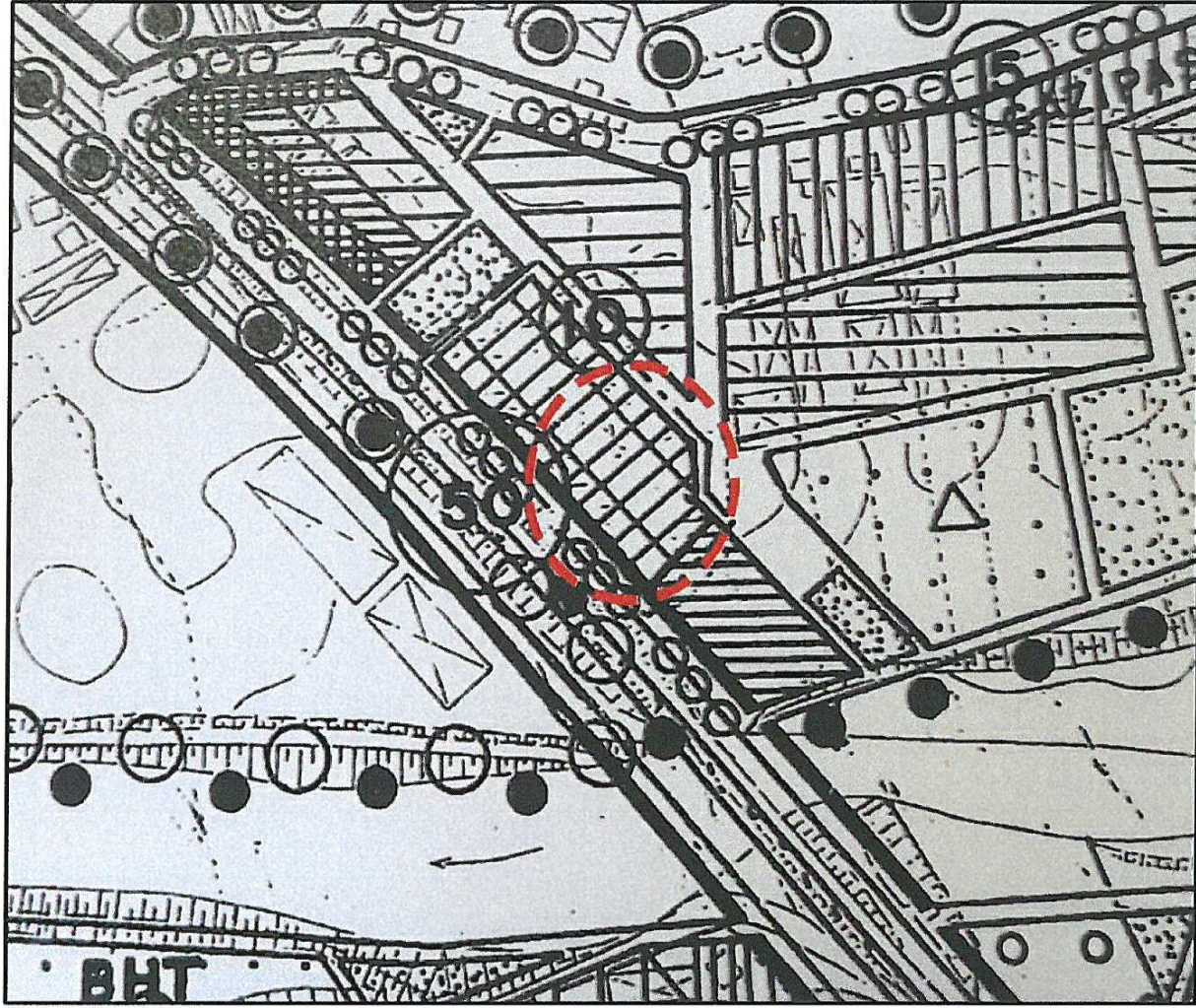


Şekil 6: Plan değişikliğine konu alanın ilk uygulama imar planı

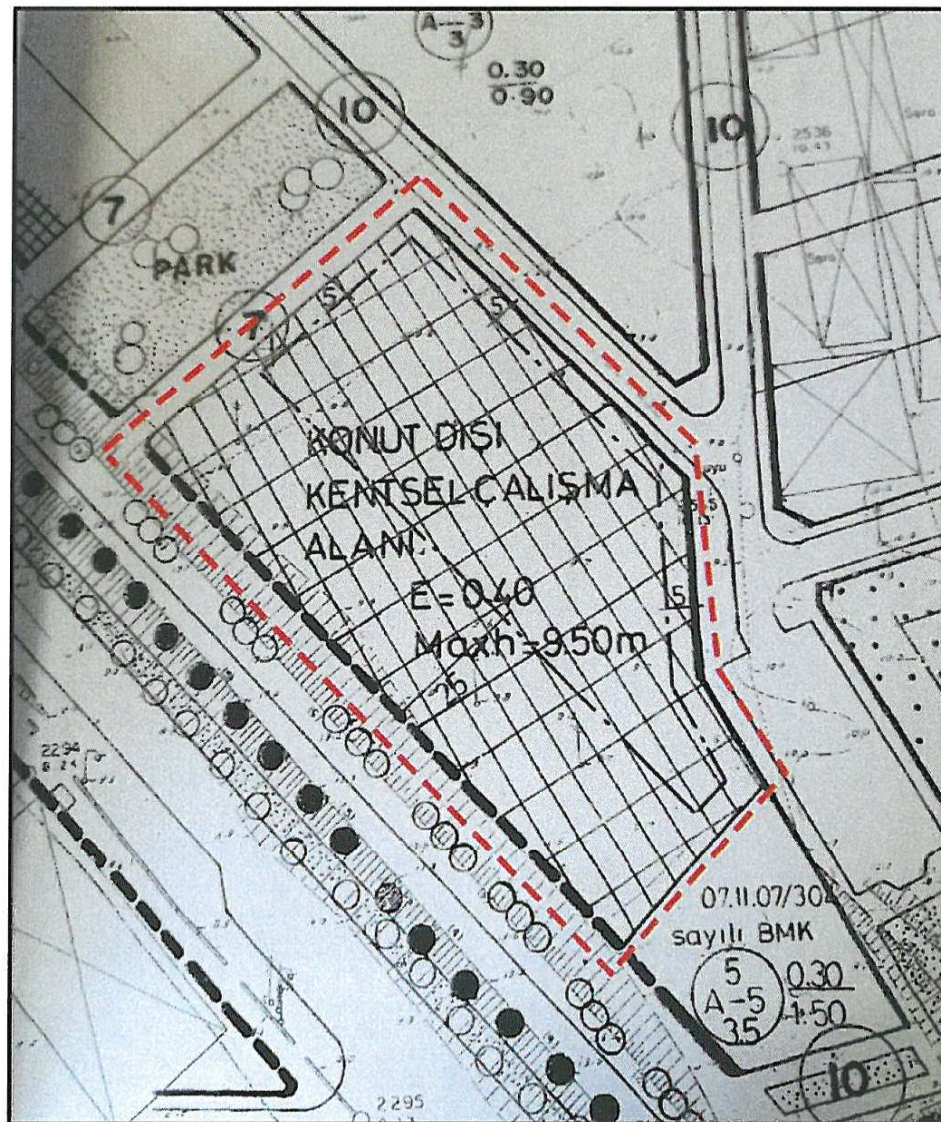
Sonraki süreçte taşınmazla ilişkin olarak iki farklı plan değişikliği söz konusu olmuştur. İlkinde, konut alanı kullanım kararı konut dışı kentsel çalışma alanı olarak değiştirilmiştir. Bu düzenleme ile taşınmazda cepheye göre 1.50 ve 0.90 olarak belirlenen yapılaşma emsali 0.40'a, 5 ve 3 kat olarak belirlenen kat adedi ise önerilen konut dışı kentsel çalışma alanı fonksiyonuna uygun olarak 9.50 m'ye düşürülmüştür.



İDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ



Şekil 7: Plan değişikliğine konu alanın nazım imar planında yapılan ilk değişiklik

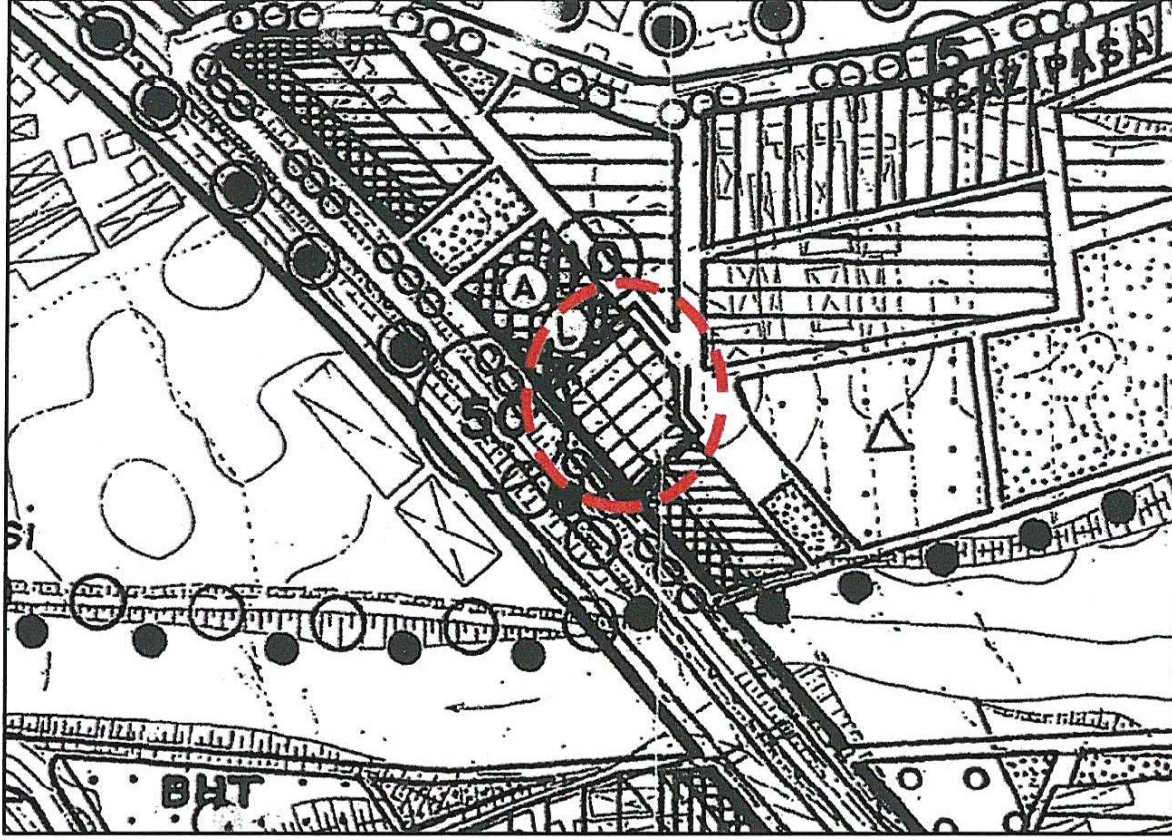


Şekil 8: Plan değişikliğine konu alanın uygulama imar planında yapılan ilk değişiklik

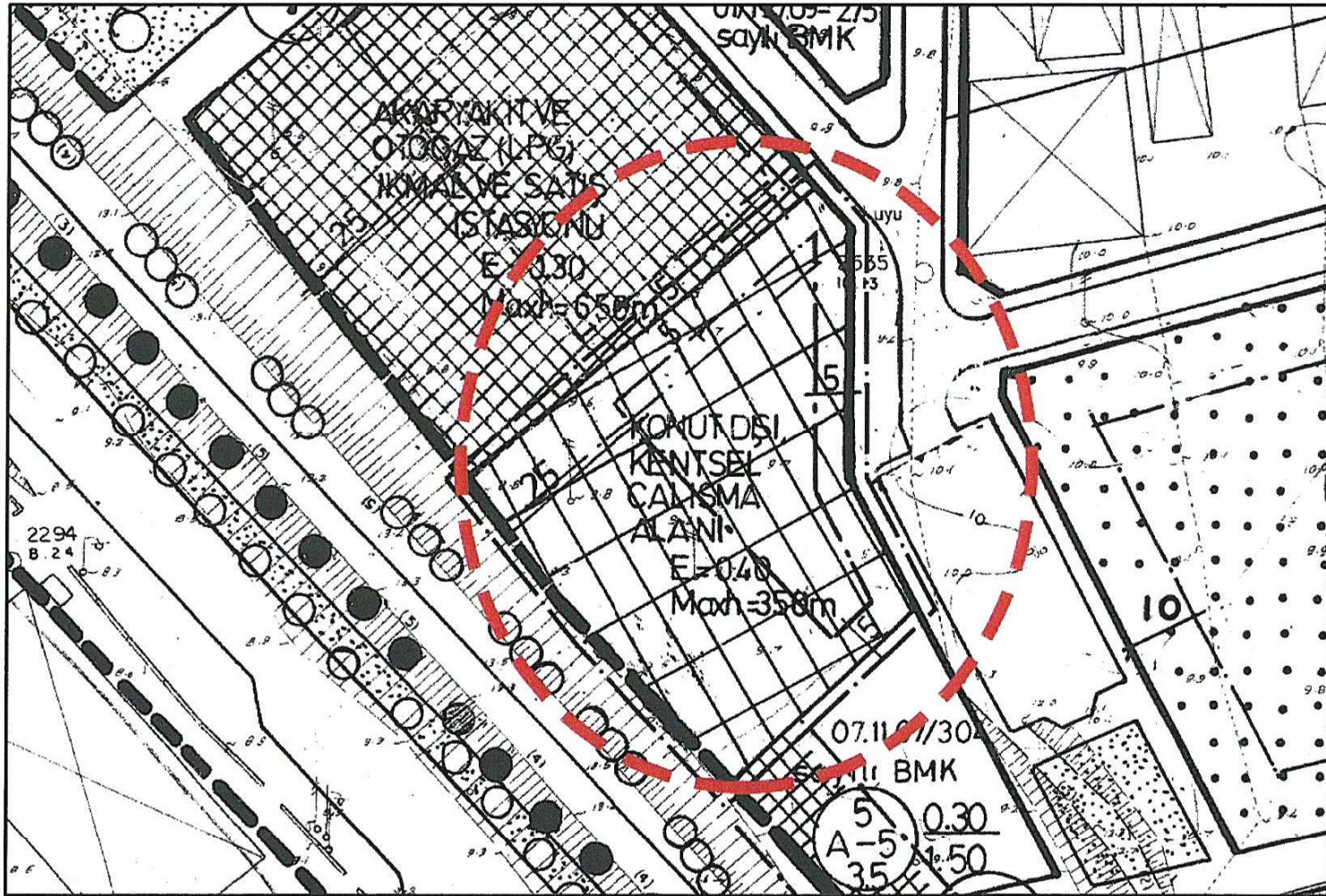
Yukarıda ifade edilen plan değişikliği sonrasında taşınmazda imar uygulaması tamamlanmış ve 102 ada 1 parsel numarası ile tescil edilmiştir. Bu işlemten sonra aynı parselde yeniden 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/10.00 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi gündeme



gelmiştir. Bu kapsamda taşınmazın batı yönünde yaklaşık 4.000 m²'lik kısmı 0.30 emsal ve 6.50 yükseklik koşullarıyla akaryakıt ve otogaz (LPG) ikmal ve satış istasyonu olarak planlanmış, doğu kısmı ise konut dışı kentsel çalışma alanı olarak korunmuştur. Plan değişikliği teklifinin Gazipaşa Belediye Meclisi'nin 01.12.2009 tarih ve 275 sayılı kararıyla onanmasının ardından yeniden imar uygulaması yapılarak akaryakıt istasyonu olarak planlı 4.000 m²'lik kısım 101 ada 15, konut dışı kentsel çalışma alanı olarak planlı 2.781,74 m²'lik kısım ise 101 ada 16 parsel numaralarıyla tescil edilmiştir.



Şekil 9: Plan değişikliğine konu alanda nazım imar planında yapılan son değişiklik



Şekil 10: Plan değişikliğine konu alanda uygulama imar planında yapılan son değişiklik



4. PLAN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Gazipaşa İlçesi, Antalya'nın doğu sınırını teşkil eden, TÜİK 2019 yılı verilerine göre 50.555 kişilik nüfusuyla küçük ilçelerinden birisidir. Ancak var olan sahilleri, tarihi ve doğal güzelliklerinin yanı sıra doğrudan yurt dışı bağlantılı uluslararası havalimanı ile gelişmeye açık bir ilçedir. İlçe ekonomisi tarıma dayalı olup yukarıdaki etkenler dolayısıyla kısa zaman içerisinde hizmetler sektörüne bağlı turizm ve ticaret alt kollarının gelişmesi beklenmektedir. İlçe genelinde turizm henüz emekleme aşamasında olup kıyı bandında yer alan küçük ölçekli birkaç otel dışında turizm tesisi bulunmamaktadır. Havalimanı civarında ve kent merkezinde şehir oteli olarak hizmet veren konaklama tesisi yoktur. Gazipaşa Havalimanı yıllık yaklaşık 1,2 milyon yolcuya hizmet vermektedir. Zaman zaman uçuş saatlerinin uygun olmaması, bağlantılı uçuşlar ya da uzun süreli rötalar nedeniyle bekleme saatleri artmakta, havalimanı civarında ve kent merkezinde konaklama tesisi olmamasından dolayı mağduriyetler yaşanmaktadır. Bu nedenle bölgede hem şehir oteli, hem de havalimanı oteli olarak kullanılabilecek bir tesise ihtiyaç duyulmaktadır.

Plan değişikliğine konu taşınmaz D-400 Antalya-Mersin Devlet Karayolu'na cephelidir. Şehir merkezine 3 km, havalimanına 1 km mesafededir. Taşınmazda konut dışı kentsel çalışma alanı olarak getirilen plan kararı, 1980'li yıllarda parsel ölçeğinde yapılan plan değişikliğiyle faal durumdaki parke taşı imalathanesi esas alınarak günün koşullarına göre belirlenmiştir. Kentin gelişmesine bağlı olarak ilçenin giriş noktasında bu tip görüntü ve gürültü kirliliği yaratan, ağır vasıta trafiğinin artmasına yol açan bir tesisin bulunması hem estetik olarak kente zarar vermekte, hem de yer seçimi açısından genel planlama ilkeleriyle çelişmektedir.

Yukarıdaki gerekçeler doğrultusunda önerilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğiyle 101 ada 16 parselde sonradan yapılan plan değişikliğiyle konut dışı kentsel çalışma alanı olarak belirlenmiş olan plan kararı değiştirilerek hem kent merkezine hem de havalimanına hizmet etmek üzere turizm alanı olarak plan kararı getirilmektedir.

Önerilen plan değişikliği kentsel sosyal ve teknik altyapıya olan etkiler açısından incelendiğinde kentli nüfusa olumsuz bir yansıması olmayacaktır. Bununla birlikte parke imalathanesinin kaldırılmasıyla görsel kirlilik ve gürültü kirliliğinin önlenmesinin yanı sıra gerek ham madde taşıyan kamyon, gerekse üretilen ürünleri taşıyan kamyonların ve iş makinelerinin kent içi ulaşım sistemi üzerindeki olumsuz etkileri ortadan kalkacaktır. Otel kullanımı beraberinde tur otobüsü ve otomobil trafiğini bir miktar artırmakla birlikte, taşınmazın kuzey kısmındaki servis yolu nedeniyle yapımı düşünülen turizm tesisinin giriş ve çıkışlarının bu yoldan karşılanması mümkün olabilecek ve karayolundan giriş çıkış söz konusu olmayacaktır.

Dr. Oytun Eylem DOĞMUŞ

Yüksek Şehir Plancısı

Oda Sic. No: 4196 Manavgat V.D. 11167664600

Yukarı Hisar Mah. Antalya Cad. No: 102/1

07600 Manavgat / ANTALYA

Tel: +90 242 742 02 57 Faks: +90 242 742 02 57



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ



