
ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ İSTİKLAL MAHALLESİ
1370 ADA 13 PARSEL 1/1.000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

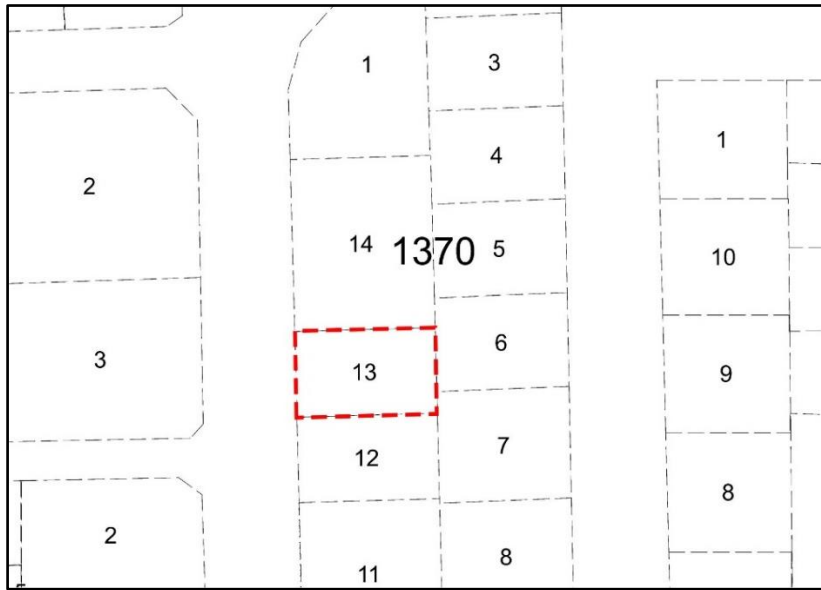
1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, İstiklal Mahallesi sınırları içerisinde, 20L-1D no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftasında kalan, 391,02 m² yüz ölçümlü 1370 ada 13 parsel numaralı taşınmazın tamamını kapsamaktadır. Taşınmaz Rasih Kaplan Caddesi üzerinde, Gazipaşa Otogarı'nın 350 m kuzeyinde yer almaktadır.



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

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

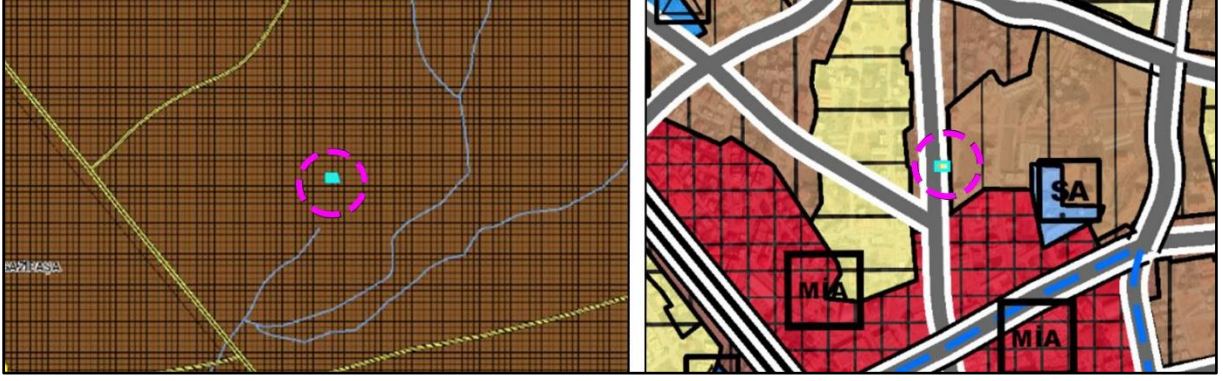
Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu taşınmazın bulunduğu yapı adasında imar uygulaması tamamlanmış olup ilçenin gelişme alanları arasındadır. Aynı caddeden yüz alan taşınmazlarda yapılaşmalar büyük oranda tamamlanmış durumdadır.



Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

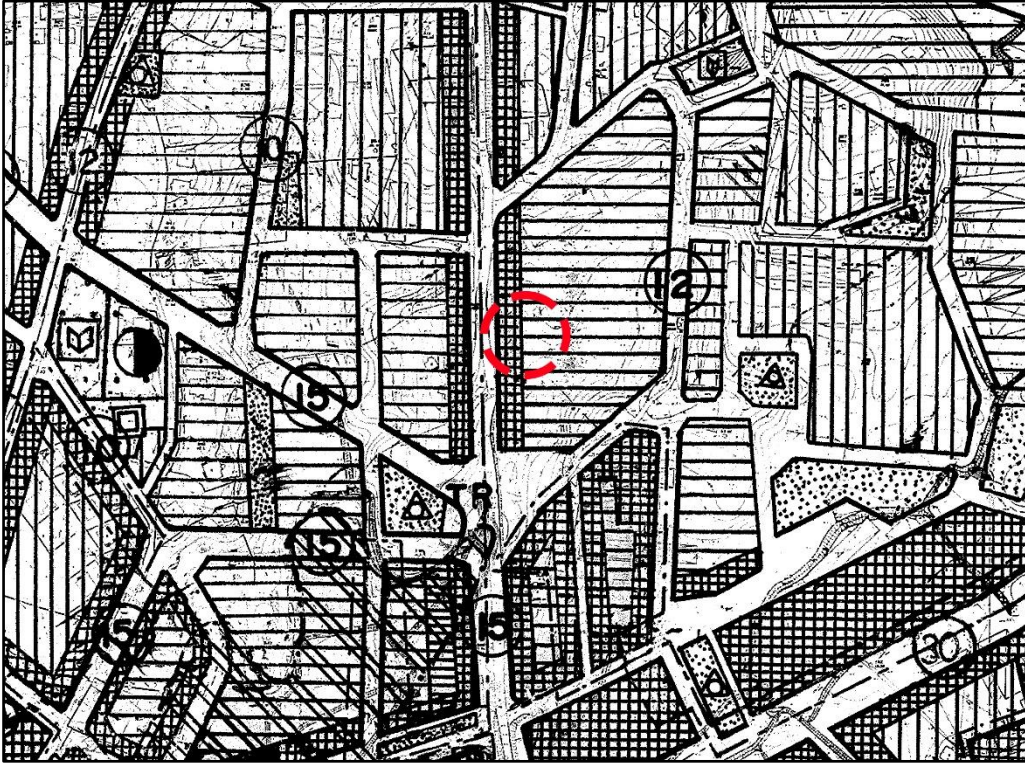
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

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 yerleşik alan ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onanlı 1/25.000 ölçekli Gazipaşa Nazım İmar Planı'nda ise orta yoğunluklu mevcut konut alanı olarak planlıdır.

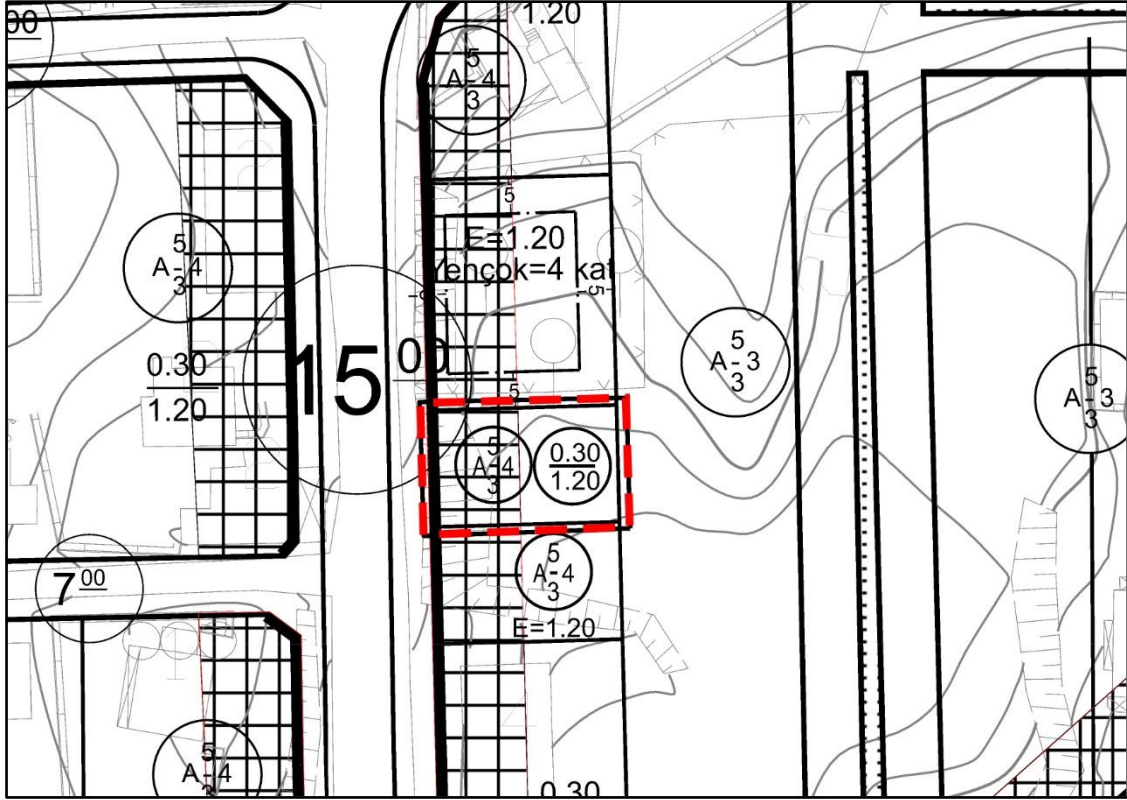


Şekil 3. Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planları'nda 1370 ada 13 parsel konut+ticaret alanı olarak planlanmıştır. Uygulama imar planında yapılaşma koşulları TAKS 0.30, KAKS 1.20, ayırık nizam ve 4 kat şeklindedir. Taşınmaz, batısında yer alan 15 m genişliğindeki yoldan cephe almaktadır.



Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri



Şekil 5. Planlama konusu alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

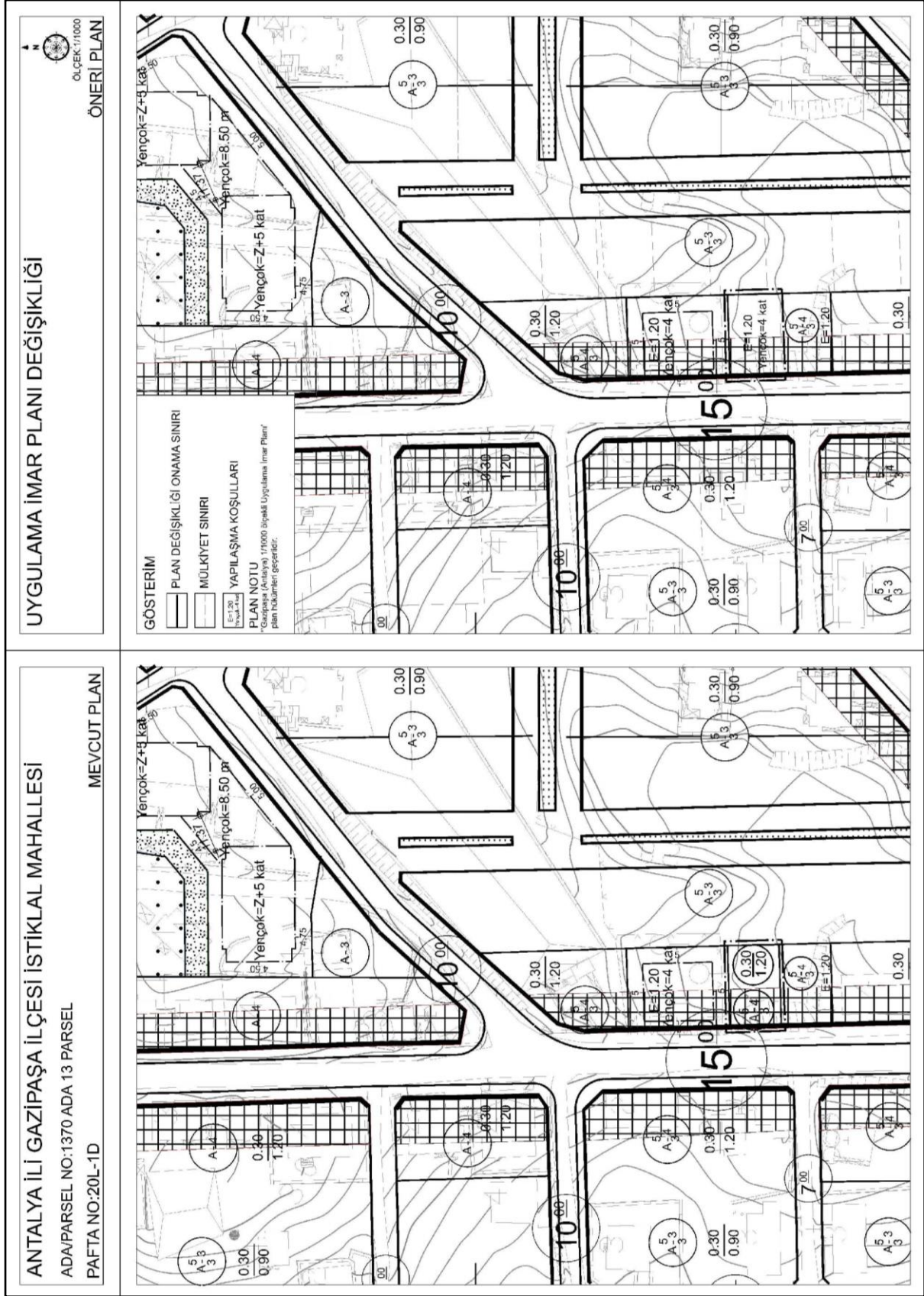
4. PLAN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Gazipaşa İlçesi, Antalya'nın doğu sınırını teşkil eden, TÜİK 2020 yılı verilerine göre 51.555 kişilik nüfusuyla küçük ilçelerinden birisidir. Ancak var olan sahilleri, tarihi ve doğal güzelliklerinin yanı sıra doğrudan yurt dışı bağlantılı uluslararası havalimanıyla gelişmeye açık bir ilçedir. İlçe ekonomisi hâlihazırda tarıma dayalı olup yukarıdaki etkenler dolayısıyla kısa zaman içerisinde hizmetler sektörüne bağlı turizm ve ticaret alt kollarının gelişmesi ve hızlı göç alması beklenmektedir. Turizm sektörü beraberinde pek çok sektörü de tetiklemektedir. Ancak turizm sektörünün gelişmesi ilçedeki diğer sektörlerin de gelişmiş olmasına bağlıdır. Şöyle ki, üst yapıya yönelik olarak eğlence sektörü, yeme içme sektörü, perakende ticaret sektörü vb. sektörlerin gelişmediği durumlarda turizm sektörünün gelişimi de yavaşlamaktadır. Kentin gerek altyapı anlamında, gerekse üstyapı anlamında bütüncül olarak gelişmesi durumunda tüm ekonomik sektörler durumdan faydalanmakta; işsizlik, göç vb. sosyolojik olumsuzluklar azalmaktadır. Gazipaşa İlçesi hâlihazırda şehir üstyapısı açısından yetersiz olduğundan, havalimanı ve sahillerine rağmen yeterli talep oluşmamakta, buna bağlı olarak otel yatırımları da yapılmamakta ya da çok ağır yapılmaktadır. Kent merkezinde uygun konumda bulunan yerlerde nitelikli ticaret alanlarının oluşturulması turizm sektörünün gelişimine de hız verecektir. Şehir ekonomisinin kalkınması nitelikli otellerin ve ticaret birimlerinin yapılmasına bağlı olup nitelikli yapılaşmayı teşvik edici plan kararlarının getirilmesi gerekmektedir.

1370 ada 13 parsel kent merkezinde otopark, pazar yeri, belediye gibi alanlara

yakın konumdadır. Taşınmazın cephe aldığı yol boyunca zemin kat ticaret, üst katlar konut olarak yapılaşmaktadır. Zemin katlarda yapılan dükkânlar bölgenin gelişimini hızlandırmakla birlikte onaylı planda TAKS oranının 0.30 ile kısıtlı olması nedeniyle mimari tasarımlar tekdüze hale gelmekte, nitelikli tasarımlar ortaya çıkmamaktadır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde 0.40 oranına kadar hatta belli koşullarda 0.60 oranına kadar taban alanı kullanım hakkı verilmesine rağmen yürürlükteki imar planında bu oranın 0.30 ile kısıtlanmış olması mimari tasarımları da olumsuz etkilemektedir. Taban alanındaki kısıtlamanın kaldırılarak, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirlenen koşullarda yapılaşma imkânı tanınmasına yönelik talepler nedeniyle 1370 ada 13 parselin güneyindeki 12 no.lu parselde ve kuzey yönden bitişindeki 14 no.lu parselde benzer tarzda plan değişiklikleri yapılarak TAKS sınırlaması kaldırılmıştır. 1370 ada 13 parseldeki plan değişikliğinde de, 1370 ada 12 no ve 14 no.lu parsellere verilen haklar esas alınmak suretiyle Emsal (KAKS) ve kat adedi değiştirilmeden TAKS sınırlamasının kaldırılması hedeflenmektedir.

Plan değişikliği teklifi 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği gerektirmediğinden, doğrudan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifi hazırlanmıştır. Açıklanan gerekçeler doğrultusunda hazırlanan plan değişikliği teklifiyle onaylı planda öngörülen konut ve ticaret karma kullanım fonksiyonunda ve kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri gibi yapılaşma koşullarında değişiklik önerilmezken, yapılaşma Koşulları, TAKS ve KAKS gösterimleri kaldırılarak Emsal (E) ve en fazla kat adedi (Yençok) gösterimi ilave edilmiştir. Bu kapsamda önerilen plan değişikliğiyle KAKS değeri inşaat alanı artışına yol açmayacak şekilde E=1.20 olarak, en fazla kat adedi ise yine kat adedi değiştirilmeksizin Yençok= 4 kat olarak değiştirilmiştir.



Şekil 6. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği