
ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ PAZARCI MAHALLESİ
1815 ADA 1 NO.LU PARSELİN DOĞU
VE BATISINDAKİ YOLLARDA
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



2022

PAFTA NO : P28-b-21-c-2-a

ALAN : 1.863 m²

ÖLÇEK :1/1.000

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

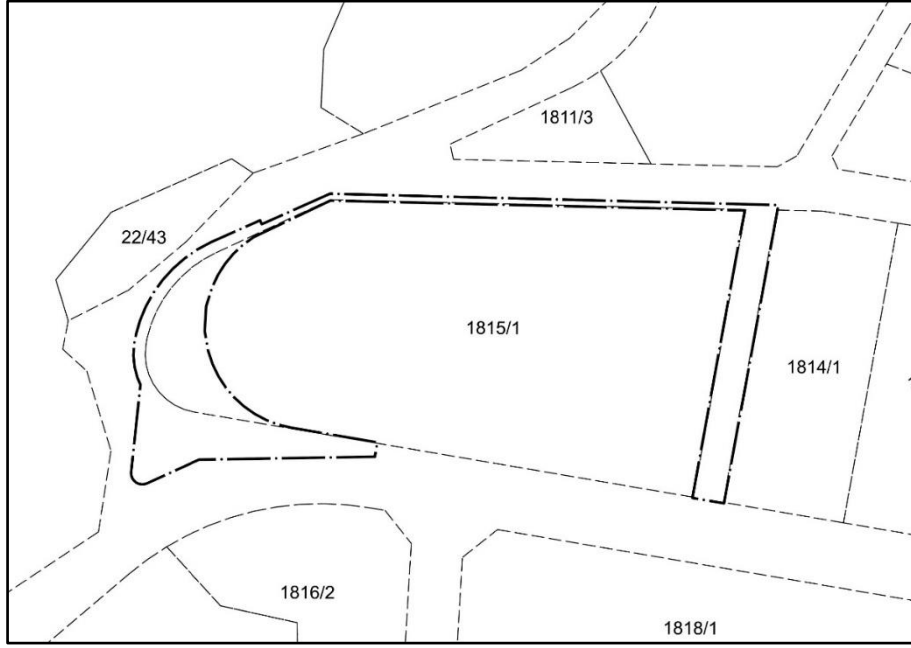
1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Pazarcı Mahallesi sınırları içerisinde, P28-b-21-c-2-a no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftasında kalan 1815 ada 1 no.lu parselin doğusundaki yaya yolunu ve batısındaki trafik yolunu kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan 1.863 m² dir.



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

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

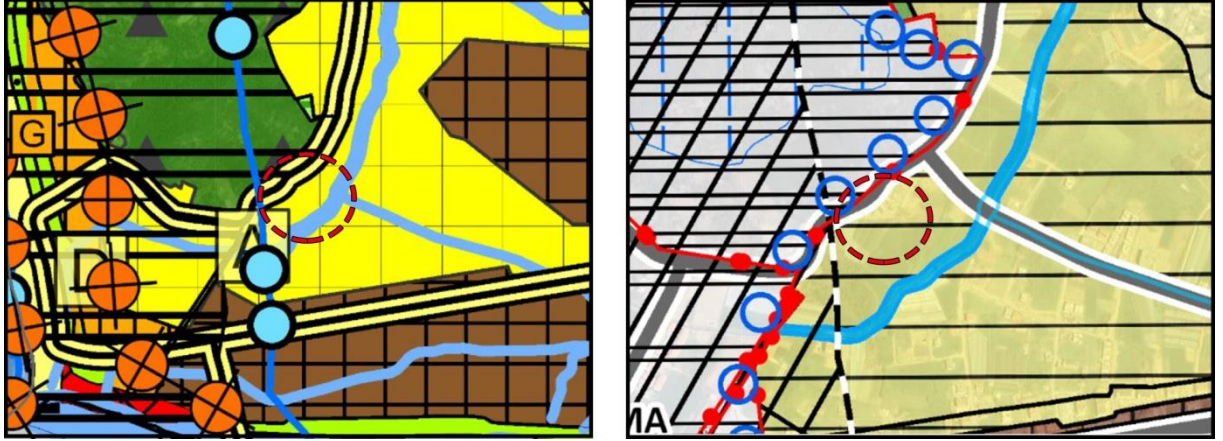
Uygulama imar planı değişikliği teklifine bölge konut alanı olarak planlı olup imar uygulamaları tamamlanmıştır. Değişikliğe gerekçe oluşturan 1814 ada 1 ve 2 parseller ile 1815 ada 1 no.lu parsel aynı malike ait olup, "arsa" vasfındadır. Hâlihazırda 1815 ada 1 no.lu parselde örtü altı tarım faaliyetleri, 1814 ada 1 ve 2 no.lu parsellerde ise açık tarım faaliyetleri yürütülmektedir. Taşınmazların kuzey yönünde konut amaçlı yapılaşmalar mevcut olup diğer yönlerde ağırlıklı olarak tarımsal kullanımlar görülmektedir.



Şekil 2. Taşınmazlar ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

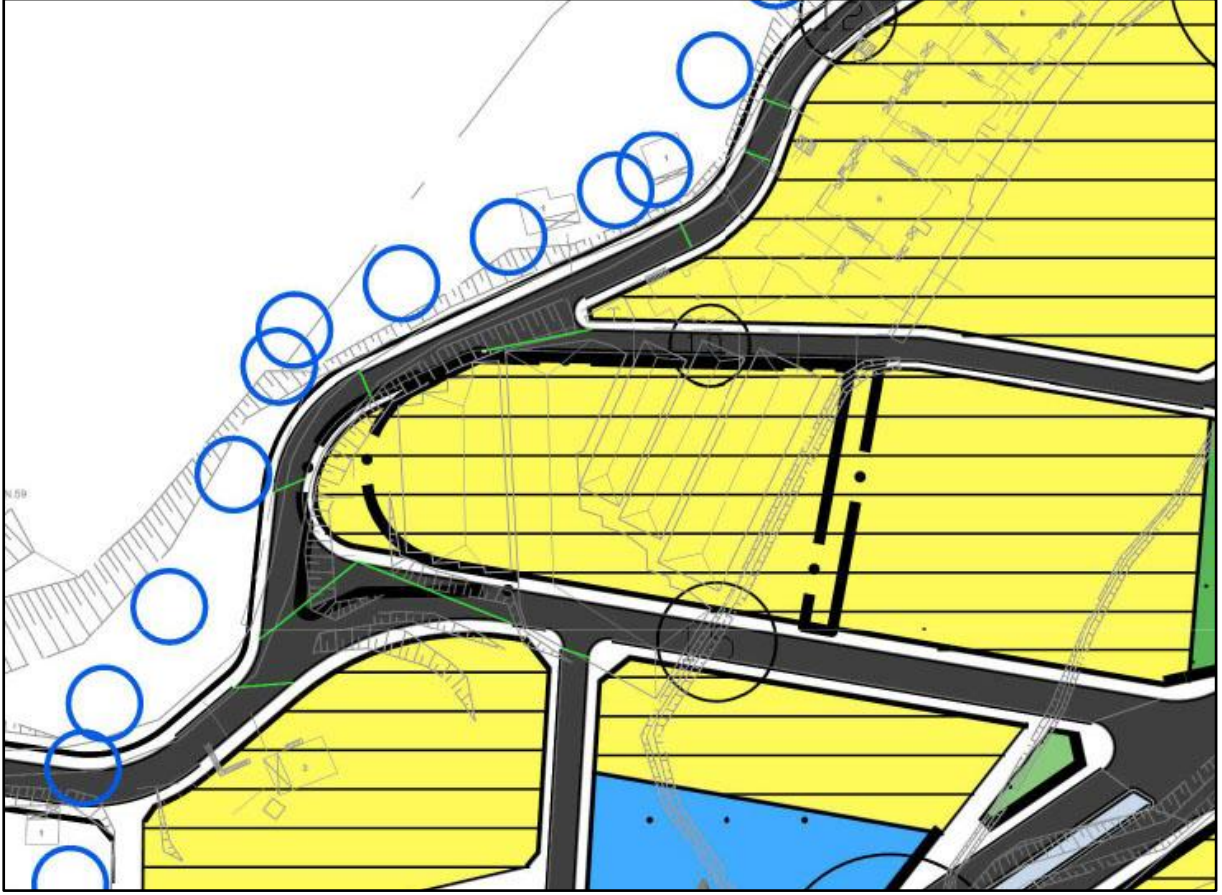
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Taşınmazlar, Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel gelişme alanı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce 10.09.2018 tarihinde onaylanan Antalya İli, Gazipaşa İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda orta yoğunluklu gelişme konut alanı (121-250 kişi/ha) olarak tanımlanmıştır.

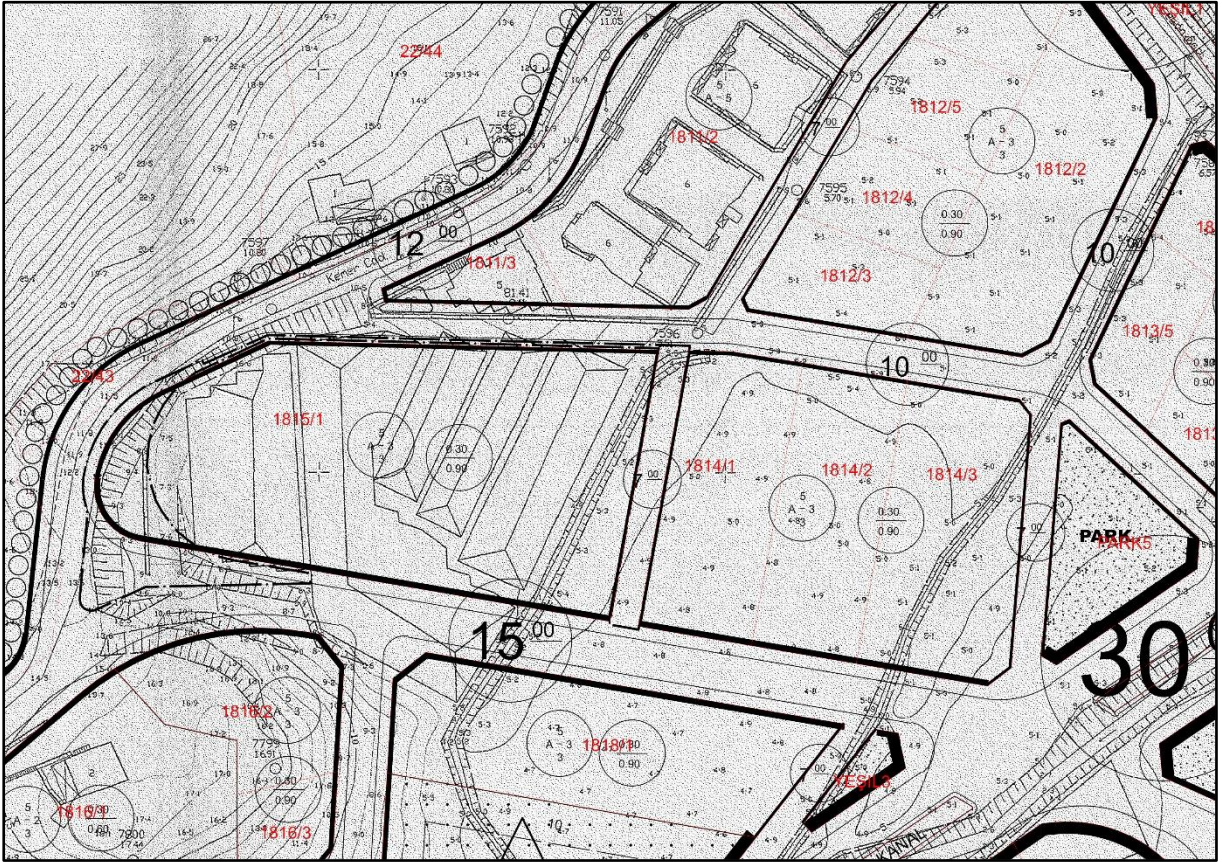


Şekil 3. Planlamaya konu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda orta yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlı olan taşınmazların kuzeyinde 10 m, batısında 12 m, güneyinde 15 m genişliğinde trafik yolları önerilmiştir. Uygulama imar planında ise üst ölçekten gelen trafik aksları korunmuş, 1814 ada 1 ve 1815 ada 1 parsellerin arasında 7 m yaya yolu oluşturulmuştur. Konut kullanım alanı olarak planlı olan parsellerde yapılaşma koşulları ayrık nizam 3 kat, TAKS= 0.30 KAKS= 0.90 olarak belirlenmiştir.



Şekil 4. Planlamaya konu 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. PLANLAMA GEREKÇESİ VE KARARLARI

Gazipaşa İlçesi, Antalya İl'inin doğu sınırını teşkil eden, TÜİK 2022 yılı verilerine göre 52.126 kişilik nüfuslu 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 hizmetler sektörüne bağlı turizm ticaret ve inşaat alt kollarında hızlı bir gelişim ve değişim süreci içerisinde. Antalya İli, yabancıya mülk satışında son dönemde İstanbul ile birlikte en büyük ilgiyi gören illerdendir. TÜİK tarafından açıklanan verilere göre Antalya genelinde satılan her 3 konuttan birisini yabancılar satın almaktadır. Yabancıların mülk edinme talepleri nedeniyle inşaat sektöründe talep yoğunluğu yaşanmaktadır. Bu yoğunluktan Gazipaşa ilçesi de doğrudan etkilenmektedir. Son dönemde üretilen konut projeleri için büyük parseller tercih edilmekte, oyun alanı, spor alanı, açık ve kapalı yüzme havuzu, otopark gibi sosyal ve teknik donatı ihtiyaçları parsel içerisinde karşılanmaktadır. Küçük parsellerde yukarıda izah edilen nitelikli konut alanlarının oluşturulması mümkün olmadığından, çoğunlukla büyük parseller tercih edilmektedir. Ancak geçmiş dönemlerde yapılan imar uygulamaları sonucunda küçük yüz ölçümlü parseller oluşturulduğundan, gelen taleplerin karşılanabilmesi için birden fazla parselin birleştirilmesi kaçınılmaz olmaktadır. Çoğunluğu yabancıardan oluşan nitelikli konut talebinin karşılanabilmesi için zaman zaman plan değişiklikleriyle parsellerin birleştirilmesine yönelik çözümler üretilmesi zorunlulukları oluşmaktadır.

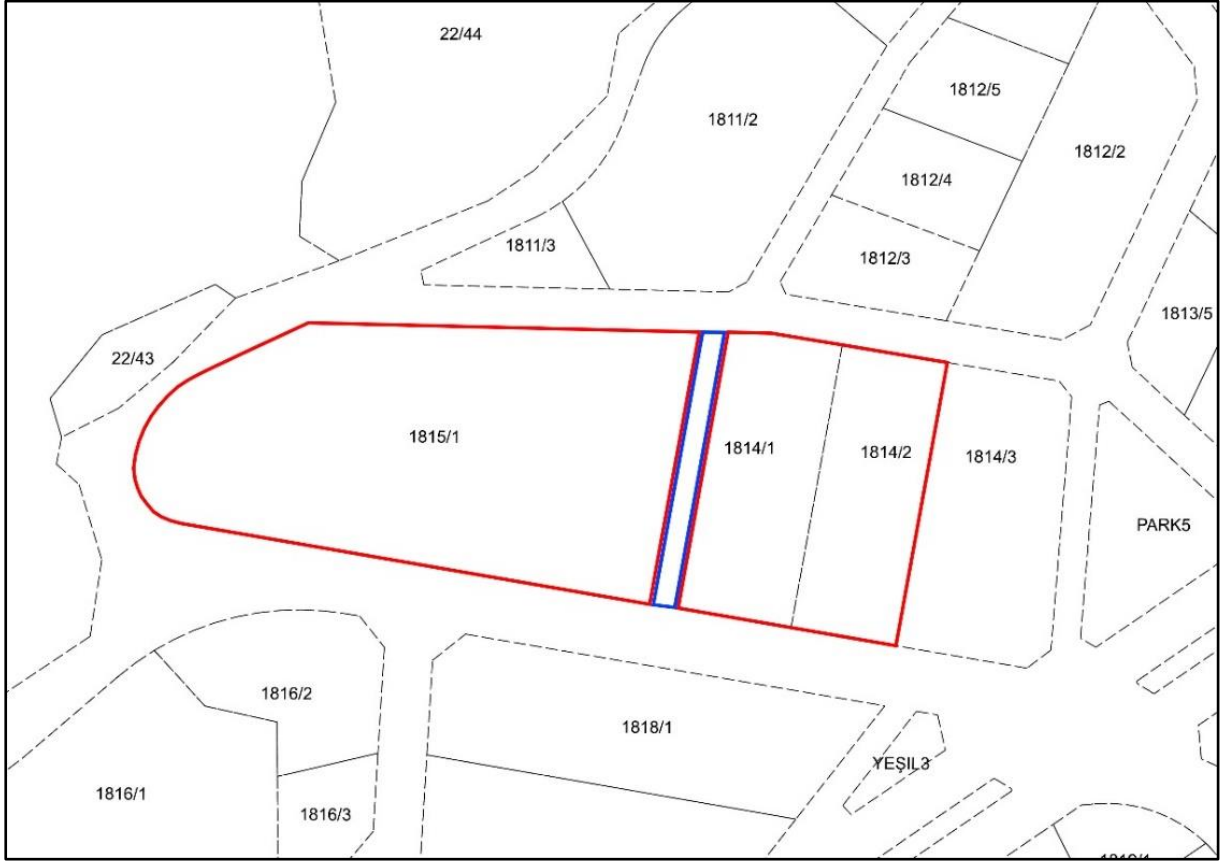
Plan değişikliği gerektiren hallerde yapılacak olan değişikliğin plan bütünlüğüne, ulaşım sistemine, alt ve üst yapıya etkileri analiz edilmekte ve kamu yararı bulunan hallerde sosyal ve teknik donatı ihtiyaçlarının parsel içerisinde karşılanabildiği nitelikli konut alanlarının üretilmesine yönelik plan değişikliği teklifleri hazırlanmaktadır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği aynı malike ait olan Pazarcı Mahallesi 1814 ada 1 ve 2 parseller ile 1815 ada 1 parselin birleştirilebilmesi amacıyla hazırlanmıştır. Önerilen plan değişikliğiyle 1.971,20 m² yüz ölçümü 1814 ada 1 parsel, 1.837,04 m² yüz ölçümlü 1814 ada 2 parsel ve 7.159,03 m² yüz ölçümlü 1815 ada 1 parselin yüz ölçümleri korunmak suretiyle birleştirilerek nitelikli konut projesi üretmeye uygun 10.967,27 m² yüz ölçümlü tek parsel oluşturulması amaçlanmaktadır. Ancak aşağıdaki şekilde görüldüğü üzere mavi konturla gösterilen 7 m genişliğindeki yaya yolunun 1814 ve 1815 adayı ayırmasından dolayı parsellerin birleştirilmesi mümkün olamamaktadır. Plan değişikliği teklifi hazırlanırken söz konusu yolun kaldırılması durumunda plan bütünü bu değişiklikten nasıl etkileneceği analiz edilmiştir.

Yapılan analizde bahse konu yolun plan bütünü ulaşım sistemi içerisindeki kademesi

ve kaldırılması durumunda plan ulaşım sisteminin nasıl etkileneceği, bahse konu yolu kimlerin kullanacağı, komşuluk hukukuna zararının olup olmayacağı, kamu zararına yol açıp açmayacağı ve kişiye özel fayda sağlayıp sağlamayacağı hususları birlikte değerlendirilmiştir.

1814 ve 1815 adaları birbirinden ayıran yol en düşük kademe olan yaya yolu statüsünde olduğundan kaldırılması durumunda plan ana ulaşım sisteminin bu durumdan etkilenmeyeceği tespit edilmiştir. Plan ana ulaşım kademelenmesi üzerinde etkisi bulunmayan 7 metre genişliğindeki bu yolun hizmet etki alanı da ayrıca değerlendirilmiştir.. Yapılan değerlendirme neticesinde yolun 1811, 1812, 1814 ve 1815 adaların hizmet etki alanında kaldığı, güney yönde devamlılığının bulunmadığı, kuzey yönde ise istikametinde ve ekseninde kayma olmasına rağmen yaklaşık 120 metre devamlılık arz ettiği ve 30 m genişliğindeki yolda sonlandığı görülmüştür. Yolun 1814 ve 1815 adalar arasında kalan kısmının kaldırılması durumunda hizmet etki alanında kalan yapı adaları içerisindeki parsellerin nasıl etkileneceğine bakıldığında kuzeydeki 1811 ve 1812 no.lu yapı adalarındaki parsellerin alternatif ulaşım imkânlarının bulunduğu görülmektedir. 1815 ve 1814 adaların ise aynı malike ait olmasından dolayı yolun kaldırılmasından etkilenmeyecekleri ve komşuluk hukukuna zarar vermeyeceği değerlendirilmiştir. Bununla birlikte yolun kaldırılması durumunda kazanılacak olan alanın yine kamusal bir amaca yönelik olarak planlanması durumunda kişiye özel fayda sağlanmayacağı gibi, gereksiz bir yolun kaldırılarak, daha kullanışlı bir kamusal amaçla planlanmasında kamu yararı oluşacağı değerlendirilmiştir. Bununla birlikte kaldırılan yoldan kazanılan alanın kamu yararına başka bir amaçlı kullanımını nasıl olması gerektiği ayrıca etüt edilmiştir. Etüt sonucunda 1815 ada 1 parselin batı ve güneyindeki 15 ve 12 m genişliğindeki yolların oluşturduğu kavşağın çapının yolun kıvrımlı olmasından dolayı yetersiz olacağı ve ileride kavşak çözümlenmesinin daha sağlıklı yapılabilmesi için genişletilmesinin kamu yararına olacağı değerlendirilmiştir.

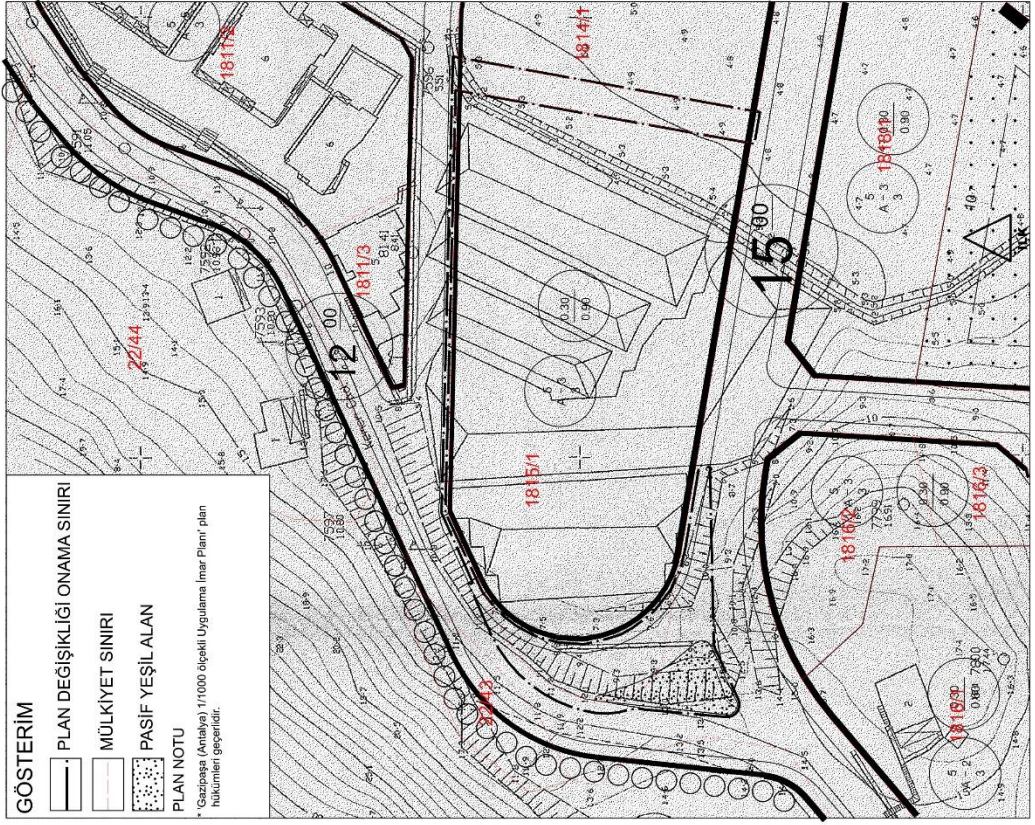


Şekil 6. Birleştirme (Tevhit) İşlemine Konu Parseller Ve Yol Görünümü

Yapılan analiz ve etütler sonrasında önerilen 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğiyle; 1814 ve 1815 adalar arasındaki 7 m'lik yaya yolu ulaşım sistemi üzerinde faydasız olduğundan kaldırılarak konut alanı olarak planlanmış, buna karşılık 1815 adanın batı ve güneyindeki kavşak çözümlemesinin daha rahat yapılabilmesi ve trafik sorunu yaşanmaması için genişletilerek kavşağın orta noktasında oluşturulan refüj ile trafik ışığı ihtiyacı duyulmayacak şekilde kavşak çapı genişletilerek çözümleme yapılmıştır. Bu düzenleme yapılırken konut alanı yüzölçümü değiştirilmeksizin korunurken daha nitelikli konut projesi üretilmesi amaçlı parsellerin birleştirilmesi imkânı sağlanmıştır. Yapılan düzenleme sonucunda birleştirilmesi söz konusu olan parsellerin toplam yüz ölçümü 10.967,27 m² olarak sabit kalmıştır.

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

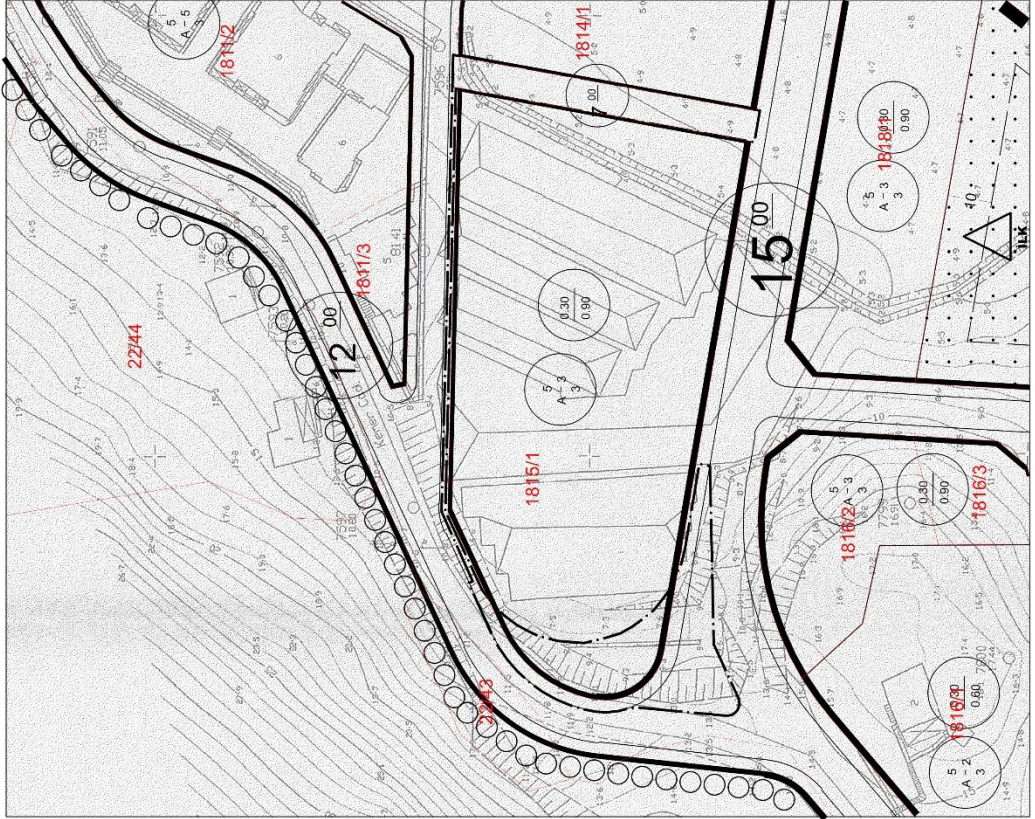
ÖLÇEK:1/1.000
ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ PAZARCI MAHALLESİ ADA/PARSEL NO: 1815 ADA 1 NO.LU PARSELİN DOĞU VE BATISINDAKİ YOLLARDA

MEVCUT PLAN

PAFTA NO: P28-b-21-c-2-a



Şekil 7. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği

“Antalya İli Gazipaşa İlçesi Pazarcı Mahallesi 1815 Ada 1 No.lu Parselin Doğu ve Batısındaki Yollarda Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu” rapor kapağı ve ekleri ile birlikte 9 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

PİN Numarası :.....

Meclis Tarihi :.....

Karar Numarası:.....

Hazırlayan

A Grubu Plancı