



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



Sayı : E-90852262-105.03-541805
Konu : Gazipaşa İlçesi Beyobası ve Cumhuriyet Mah
Uip

08.05.2025

BAŞKANLIK MAKAMINA

Gazipaşa Belediye Meclisinin 02.05.2025 tarih ve 68 sayılı kararı ile uygun bulunan Beyobası ve Cumhuriyet Mahalleleri sınırlarında yaklaşık 198 ha alanda hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Serkan TEMUÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek : -BMK - 1/1000 ölç. UIP.- Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 73eff3f8-38ec-409b-b952-91982bdec211

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-cbys>

Adres: Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Merve Pınar DAL
Şehir Plancısı
Telefon No:



Karar Tarihi: 02.05.2025

Karar No: 68

Belediye Meclisini Teşkil Edenlerin Adı Soyadı	Mehmetali YILMAZ, Necdet Ali ŞİRİN, Ali YILDIZ, Serkan ÖZKURT, Ulaş ÖZGEN, Numan TERZİ, Zafer TAN, Ümit ÇELİK, Sami BÜYÜKAKÇA, Z. Gizem ÇELİK ASLAN, Yüksel SALMAN, Ali İhsan YILMAZ, Abdulkadir TUNCER, M.Bahattin AKŞİT, Emre POLAT, Mustafa UYSAL, Abdullah SAYIN, Cumhur UĞUR, Mustafa CILIZ, Onur DEMİR, Ümmü OĞUZ, Kemal YILMAZ, Kerim ÇETİN, Baki TOPÇU, Serap SARIYILDIRIM, Abdullah DOĞAN, (Mehmetali YILMAZ, Abdullah SAYIN, Ümit ÇELİK ve Baki TOPÇU toplantıya iştirak etmedi)
--	--

Gazipaşa Belediye Meclisi, 2025 Yılı Mayıs Ayı toplantısının I. Birleşiminin I. Oturumunu yapmak, gündeminde bulunan konular ile gündeme getirilecek konuları görüşmek üzere 5393 Sayılı Belediye Kanununun 20. ve 21. maddeleri ile 02.12.2024 tarih ve 126 sayılı Belediye Meclis kararı gereğince 02.05.2025 Cuma günü saat 14.00'de yukarıda isimleri yazılı üyeler huzuru ile Belediye Kültür Merkezi Toplantı Salonunda, Belediye Başkan Vekili Serkan ÖZKURT' un Başkanlığında toplanarak ayrıntılı açıklaması Meclis Toplantı tutanaklarında yazılı olduğu şekilde aşağıdaki hususu karara bağladı.

İlçemiz Cumhuriyet-Beyobası Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İle İlgili İmar Komisyonu Raporunun Görüşülmesi:

Komisyonu Raporu: 02.04.2025 tarih ve 58 sayılı Belediye Meclis kararı ile İmar Komisyonuna havale edilen İlçemiz "Cumhuriyet ve Beyobası Mahalleleri sınırlarında yaklaşık 198 hektar alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı"nın İmar Komisyonunca incelenmesi neticesinde;

• Plan kararları ile mevcut ulaşım altyapısının ve ulaşım ağı kademelenmesinin güçlendirildiği, alternatif güzergahlar sağlayarak ana arterler oluşturulduğu, planlama alanının araç ve yaya trafiği açısından ulaşılabilirliğinin artırıldığı dolayısı ile daha geniş yollar ve yeni ulaşım alternatiflerinin, trafik sıkışıklığını azaltarak şehir içi ulaşımı hızlandıracağı, ulaşım ağının güçlendirilmesi ile ticaretin ve turizmin gelişmesine yardımcı olarak ekonomik büyümeyi teşvik edeceği, daha geniş ve düzenli yollar ile trafik kazalarının azaltılabileceği ve yayalar ile sürücüler için daha güvenli bir ortam yaratılabileceği, daha planlı ulaşım sistemleri, toplu taşıma kullanımını teşvik ederek karbon salınımının düşürülebileceği, rahat ve hızlı ulaşım imkanları ile, insanların işlerine, okullarına ve sosyal etkinliklere daha kolay erişmesinin sağlanabileceği,

• TİCK fonksiyon değişiklikleri ile de ticaret alanlarının konut bölgelerine yakın olmasının, yerel ekonomiyi canlandıracağı ve küçük işletmelerin gelişmesine katkı sağlayacağı, insanların iş yerlerine ve alışveriş noktalarına daha kısa mesafede ulaşabileceği ve böylece trafik yoğunluğunun azalacağı ve toplu taşıma kullanımının teşvik edileceği, konut ve ticaretin iç içe olduğu bölgelerde yaşayanların, günlük ihtiyaçlarını kolayca karşılayabileceği ve sosyal hayatı daha dinamik hale getirebileceği, ticaret alanlarının bulunduğu bölgelerde konutların değerinin genellikle daha yüksek olacağı ve bunun da yatırımcılar için cazip fırsatlar yaratacağı ve karma kullanımlı alanların, modern şehircilik anlayışında giderek daha fazla tercih edildiği,

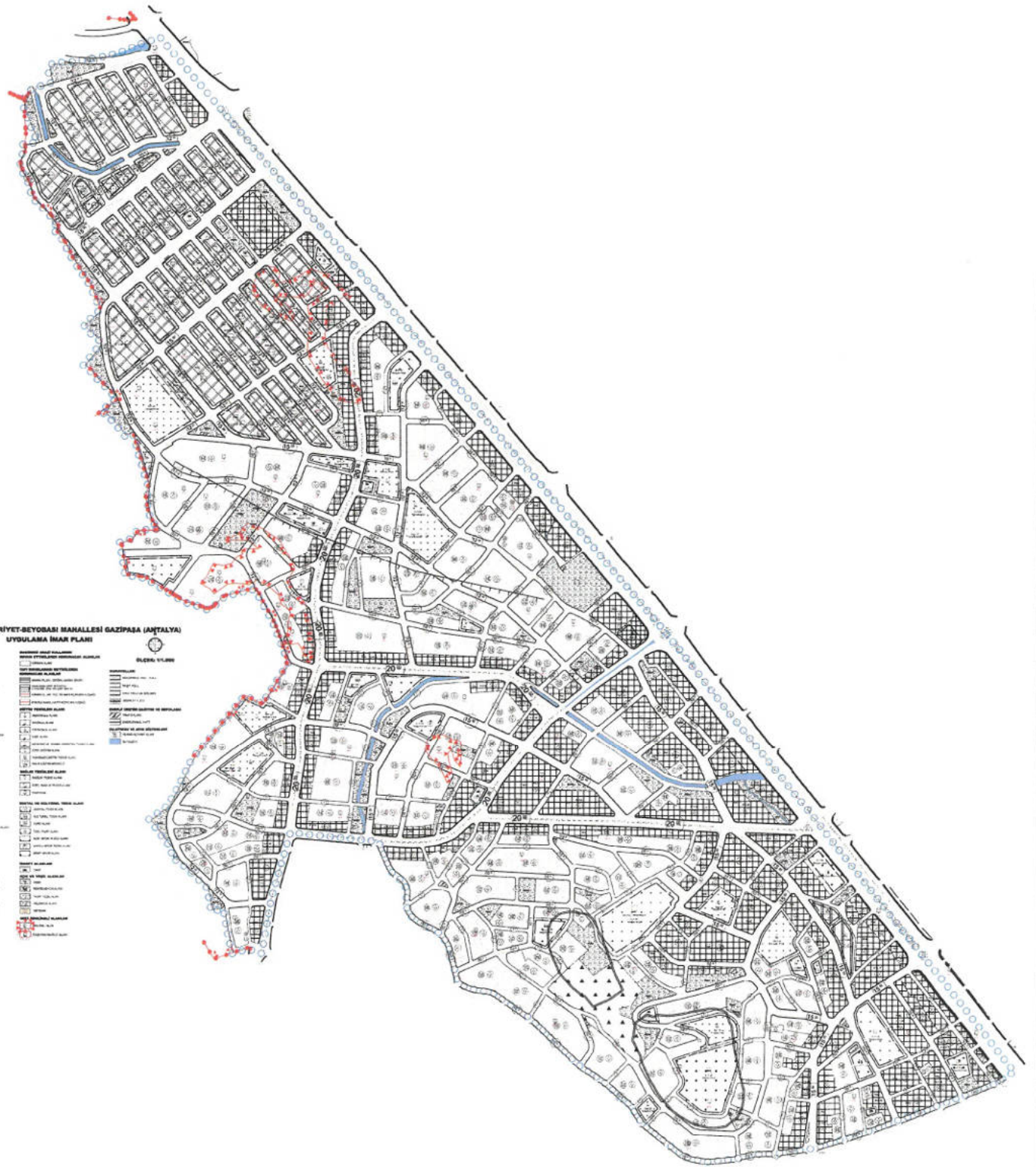
• Plan bütününde alınan kararlar ile eski planlarda eksikliği tespit edilen sosyal ve teknik altyapı alanı kararlarının iyileştirilmesi sağlandığı kanaatine varılarak bahse konu "Cumhuriyet ve Beyobası Mahalleleri sınırlarında yaklaşık 198 hektar alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" dosyasının uygun olduğuna oybirliği ile Komisyon Raporu imza altına alınarak dosyanın Meclisin takdirine sunulmasına karar verilmiştir.

Konunun Belediye Meclis Toplantısında Görüşülmesi Sonucunda; İlçemiz Cumhuriyet Beyobası Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İle İlgili İmar Komisyonu Raporunun katılanların oybirliğiyle kabulüne, karar suretinin gereği için İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne tevdiine karar verildi.

Serkan ÖZKURT
Belediye Başkan Vekili

Z.Gizem ÇELİK ASLAN
Meclis Katibi

Kemal YILMAZ
Meclis Katibi





gelişmesi ancak mahalle içerisindeki küçük sanayi sitesi alanı nedeniyle yine hizmetler sektöründe çalışan sayılarında artış olması öngörülmektedir. Planlı dönem içerisinde her iki mahallede de konut tarım kullanımının azalmasına bağlı olarak tarım sektöründe çalışan sayısının azalması söz konusu olacaktır.

C.3. Mekânsal Projeksiyonlar

Kentin mekânsal gelişimini etkileyecek önemli unsurlar demografik ve sektörel gelişimlerdir. İlçede oluşacak arz talep dengesi sektörel gelişimi yönlendirecektir. 2040 yılı projeksiyonunda sektörel gelişimin hizmetler sektörü yönünde hızlı olması, tarım sektöründe ise ilçe merkezindeki tarım alanlarının azalması, kırsal mahallerdeki tarım alanlarının ise artması beklenmektedir. İlçe nüfusunun düzenli olarak artması, havalimanı ve imar altyapısının hazırlanarak turizm yatırımlarının artmasına bağlı olarak projeksiyon süreci içerisinde ilçede inşaat faaliyetlerinin artması beklenmektedir. Bu kapsamda mekânsal anlamda iki farklı konut dokusunun oluşması muhtemel görülmektedir. Bunlardan ilki ilçede devamlı ikamet eden halkın yaşayacağı birinci konutlar, diğeri ise dışarıdan göç eden ve devamlı ikamet etmeyen yazlıkçıların yaşayacağı ikinci konutlardır. Birinci konutların ortalama 150 m² büyüklüğünde, ikinci konutların ise ortalama 70 m² büyüklüğünde gerçekleşmesi söz konusu olacaktır. Mevcut ruhsatlı yapılar analiz edildiğinde günümüzde bile bu trendin olduğu görülmektedir. Öncelikli gelişmenin imar altyapısı hazır olan Pazarcı, Yeni, Cumhuriyet, Gazi ve istiklal Mahallelerinde olması beklenmektedir. Konut ve ticaret konut alanı olarak gerçekleşecek bu yapılaşmalar ilave olarak Havalimanı yolu çevresindeki Aydıncık Mahallesi'nde ve havalimanına doğrudan bağlantı sağlayan yol üzerinde ticaret kullanımlı mekânsal gelişmeler söz konusu olacaktır. Halihazırdaki kent merkezinin bulunduğu alan ticaret anlamında projeksiyon dönemi içerisinde de gelişimini sürdürecektir ve kent merkezi genişleyecektir. Beyobası, Aydın ve Esentepe mahallelerinin ise diğer mahallelere oranla konut ve ticaret konut karma kullanımına dönüşümü daha yavaş olacaktır. Plan ile öngörülen ana trafik arterlerinin açılarak alt yapı hizmetlerinin tamamlanmasıyla birlikte bu mahallelerdeki gelişim de hızlanacaktır. Kent genelindeki gelişimin ağırlıklı olarak ticaret-konut karma kullanım şeklinde gerçekleşmesi kent merkezinde tüm katlarda ticaret kullanımının artması, diğer mahallelerde ise zemin katların ticaret kullanımında olması beklenmektedir. Planda kamu kullanımına ayrılan alanlardaki yatırımların tamamlanması o bölgelerin gelişimine ivme kazandıracaktır. Kentin gelişimine bağlı olarak sosyal donatı alanlarının da kent geneline yayılması beklenmektedir.

Plan konu mahallelerde ise ana arterle üzerinde ticaret konut karma kullanımlarının, diğer bölgelerde konut kullanımlarının artması, oluşacak inşaat talebiyle orantılı olarak küçük sanayi sitesi alanda mevcuda oranla büyüme taleplerinin oluşması söz konusu olacaktır. Ayrıca planlama alanı içerisinde gerçekleştirilecek kamu yatırımlarıyla birlikte mekânsal gelişimin küçük sanayi, ticaret ve konut şeklinde sürmesi söz konusu olacaktır.

D. PLAN KARARLARI

D.1. Planlama Yaklaşımı ve Alternatifleri

Bölgedeki plan çalışmasının temel amacı; 1989/1997 onaylı plan kararlarından gelen plan sınırları ve kazanılmış haklar esas alınarak, yoğunlukları arttırmadan, eksikliği hissedilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının tamamlanması ulaşım sisteminin yeniden kurgulanması ve özel mülkiyet sahiplerine mümkün olabildiğince hak kaybı yaşatmadan kamu yararı ilkesi çerçevesinde yerleşmenin, mevcut gelişme potansiyelini dikkate alarak, bölge içinde gelecek dönemdeki kimlik ve işlevinin planlamaya yansıtılması, çözüm önerileriyle gerek sosyal ve ekonomik yapının, gerekse mekânsal gelişiminin yönlendirilmesi olarak özetlenebilir.

Beyobası ve Cumhuriyet Mahalleleri planlaması yapılırken, parselasyon planları, küçük sanayi sitesi, mevcut kamu yatırımlar, alan içerisinde bulunan dereler ve DSİ tarafından hazırlanan dere kesitleri planlamayı birincil derecede etkilemiştir.



Plan alternatifleri üzerinde çalışırken kesinleşen parselasyon planları, mevcut ulaşım sistemi üzerindeki yük, idare tarafından yol kesitlerinin mevzuat ve kazanılmış haklar kapsamında mümkün olabildiğince genişletilmesi talebi, son dönemde bölgede oluşan konut ve ticaret talebi ile birlikte önceki planlarda öngörülen konut ve ticaret yapılaşmalarının bölgenin ihtiyacını karşılama durumu, diğer kurumlardan alınan görüşler ile önceki plan kararlarının uyumu, sosyal donatı alanlarının yeterliliği ve hizmet etki alanları gibi unsurlar birlikte değerlendirilmiştir.

Yapılan değerlendirme neticesinde parselasyon planlarının kesinleştiği bölgelerde ikinci kez imar uygulaması yapılmasının mümkün olmaması nedeniyle büyük oradan imar parsellerinin korunması gerektiğinden sadece dere kesitlerin göre düzenleme yapılması mümkün olabilmektedir. İmar uygulaması yapılmayan bölgelerde ise konut ticaret, ticaret, küçük sanayi, tarım, turizm gibi faaliyetler dikkate alınarak farklı plan alternatifleri üzerinde durulmuştur. Tarımsal kullanıma ilişkin yapılan alternatif değerlendirmesinde bölgenin 1989 yılından beri ağırlıklı olarak konut amaçlı planlı olması, bölgenin kent merkezi içerisinde kalmış olması, eğimli arazi yapısı nedeniyle tarımsal üretimin maliyetinin yüksek olması gibi kriterler birlikte irdelendiğinde bölgenin tarım ağırlıklı gelişiminin mümkün olamayacağı sonucuna varılmıştır. Planlama alanının ticaret alanı olarak gelişiminin mümkün olup olmadığına yönelik alternatifte ise kentin merkezinden uzak olması nedeniyle sadece ticaret gelişiminin mümkün olamayacağı değerlendirilmiştir. Küçük sanayi sitesi açısından yapılan alternatifte ise ilçe bütününe hizmet veren küçük sanayi sitesinin planlama alanı içerisinde olması ve mevcut küçük sanayi sitesinin fiziki olarak ilçeye yeterli gelmemesinden dolayı planlama alanı içerisinde küçük sanayi sitesinin genişletilmesinin hem ilçeye hem de planlama alanına fayda sağlayacağı, plan kararlarının bu yönde geliştirilmesinin doğru olacağı değerlendirilmiştir. Turizm açısından yapılan değerlendirmede ise turizmin ağırlıklı olarak denize yakın bölgeleri ve kent merkezini tercih etmesi nedeniyle planlama alanında turizmin gelişiminin mümkün olmayacağı varsayılmıştır. Küçük sanayi sitesinin genişletilmesi, planlama alanı içerisinde bulunan Gazipaşa Devlet Hastanesi ve diğer kamu kurumlarına ait yapılar, kent merkezine ulaşım kolaylığı gibi faktörler birlikte değerlendirildiğinde planlama alanında konut ağırlıklı planlama alternatifi öne çıkmıştır. Bu kapsamda artan nüfusa bağlı olarak günlük tüketime yönelik ticaretin de ama arterler üzerinde gelişmesi söz konusu olacaktır. Sonuç olarak farklı arazi kullanım türleri esas alınarak üretilen plan alternatifleri sonucunda planlama alanının hizmetler sektörü ağırlıklı olarak gelişmesi, bu kapsamda küçük sanayi sitesi, ticaret konut karma kullanımı ağırlıklı planlanmasının bölgeye optimum faydayı sağlayacağı değerlendirilmiştir. Bu alternatifte önceki plan kararları da esas alınarak dere kesitleri başta olmak üzere imar planı yapımına dair görüş veren kamu kurumlarının görüşlerinin plana yansıtılması, ticaret talebiyle orantılı olarak mevcut imar parsellerinde kazanılmış haklar, idare ve halkın talepleri doğrultusunda fonksiyon değişiklikleri, ihtiyaçlara göre mevcut sosyal donatı parsellerinde fonksiyonlarda değişiklik yapılmasının söz konusu edilebileceği tespiti yapılmıştır. Bu kapsamda; aşağıda belirtilen ilkeler çerçevesinde planlama yaklaşımının oluşturularak ve planın üretilmesi hedeflenmiştir.

- DOP dengesi gözetilerek önceki plan ile öngörülen ulaşım sisteminin iyileştirilmesi,
- Alanda yaşayacak nüfusun ticaret, eğitim, sağlık, sosyo-kültürel ve idari ihtiyaçlar, yeşil alan, spor alanları, teknik altyapı alanları vb. ihtiyaçlarını karşılayacak alanların mevcut sosyal alt yapı alanlarında yapılacak düzenlemelerle iyileştirilmesi
- Plan kapsamında kalan alanlarda, afet etkilerinin azaltılmasına yönelik dere taşkın alanlarının, havalimanı mania planının plan üzerine aktararak, jeolojik-jeofizik etüt verilerinin plana aktarımı
- Bölgedeki turizm potansiyelinin ve doğal değerlerin çevreye duyarlı bir biçimde değerlendirilmesi için turizm faaliyetlerinin ve yatırımlarının yer seçimi kararlarının belirlenmesi
- Önceki plandan gelen kazanılmış hak oluşturan kat adedi, yoğunlukları, emsal değerlerini dikkate alarak plan kararlarının güncellenmesi
- İmar uygulamalarının dikkate alınarak kamu yararı çerçevesinde olabildiğince korunması.



D.2. Plan Kararları

Yukarıda detayları açıklanan analiz, sentez ve projeksiyon sonuçlarından elde edilen veriler doğrultusunda plan kararlarına geçilmiştir. Plan kararları belirlenirken yaklaşık 35 yıldır uygulanmış olan 1989 onaylı plandan gelen sınırlar, plan kararları, arazi kullanım kararları, ulaşım sistemi, korunan alanlar gibi kısıtlamalar planlamayı yönlendirici ana unsur olmuştur. Buna ilaveten kamu kurum kuruluşlarından alınan görüşler, imar uygulamaları, yapılaşmalar, halkın ve idarenin yeni plandan beklentileri de plan arazi kullanım kararlarının kesinleşmesinde etkili olmuştur.

Yapılan etaplama çalışması neticesinde Beyobası ve Cumhuriyet Mahalleleri'nin plana giren yaklaşık 202,06 hektar büyüklüğündeki kısmında 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır. Plan sınırları; güneyde Pazarcı Mahalle sınırı, doğuda D-400 Antalya Mersin devlet karayolu, Kuzeyde Bıçkıcı Çayı ve batıda Kesin Korunacak Hassas Alan olarak tescilli alan sınırı olarak belirlenen bölge ile çevrili alandır.

Planlama alanı içerisindeki ulaşım sistemi 1/5.000 ölçekli nazım imar planı kararlarına göre yeniden ele alınmıştır. Ulaşım sistemi açısından planda yapılan en önemli değişiklik önceki plarlarda 12 m olan Karadağ Yolu'nun (Mevlüt Caddesi) 20 m genişliğinde bölünmüş yol olarak yeniden düzenlenmesidir. Bu yola ilave olarak önceki planda 15 m olarak planlı olan Kışlabucağı Caddesi'nin kesit genişliği 20 m'ye çıkarılmış ayrıca henüz arazide açık olmayan önceki planda 15 m olarak önerilen D-400 Devlet karayolundan başlayıp Kışlabucağı Caddesi'ne bağlanması öngörülen yolun genişliği de 20 metre'ye çıkarılarak bu yollar bölünmüş yol olarak yeniden düzenlenmiştir. Yapılan düzenlemeler neticesinde önceki planda 12 ya da 15 m olarak planlı dört farklı yolun kesit genişliği 20 m'ye çıkarılarak planlama alanındaki ulaşım sistemi içerisinde iyileştirme yapılarak kent içi ana ulaşım aksları güçlendirilmiştir. Yol düzenlemesi yapılırken planlama alanı içerisinde yer alan devlet hastanesine ulaşım konforu da artırılarak bir takım yollar önceki plana oranla genişletilmiştir. Ayrıca planlama alanına sınır teşkil eden D-400 Devlet Karayolu yol kenarı koruma kuşağı Antalya Karayolları 13.Bölge Müdürlüğü görüşü doğrultusunda plan üzerine aktarılmıştır. 20 metre olarak kurgulanan ana trafik arterlerine ilave olarak 15, 12 ve 10 m genişliğinde araç yolları ile 7 m genişliğinde yaya yolları mümkün olan yerlerde genişletilmiş ya da korunmuştur. Araç yolu kenarlarında uygun yerlerde yol kenarı otoparkları ya da genel otopark alanları oluşturulmuştur. Önceki imar planı kararlarına göre imar uygulaması kesinleşen alanlarda ise zorunlu değişiklikler dışında önceki imar planından gelen ulaşım sistemine ilişkin kararlar korunmuştur. Yol ve otopark alanları olarak planlanan alanlar, toplam planlama alanının yaklaşık olarak %27,5'ini oluşturmaktadır.

1/5.000 ölçekli nazım imar planı kararları doğrultusunda oluşturulan arazi kullanım kararlarına göre planlama alanının ana yol arterleri dışında kalan kısımları gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. Planlama alanı içerisinde üst ölçekli plan kararlarına göre konut alanları belirlendiğinden meskûn konut alanı bulunmamaktadır. Gelişme konut alanlarında TAKS, KAKS ve kat yüksekliği kararları 1/5.000 ölçekli nazım imar planından gelen yoğunluk aralıkları ve önceki plan kararları esas alınarak belirlenmiştir. Bu kapsamda alan genelinde konut alanları için ağırlıklı olarak TAKS değeri 0.30, KAKS değeri 0.90, kat yüksekliği ise 3 kat olarak belirlenmiştir. Planlama alanının batısında bulunan 22 ada 47 parselde ise önceden onaylı plarlardan gelen kazanılmış hak niteliğindeki yoğunluk esas alınmış ve bu parselde TAKS değeri 0.30, KAKS değeri 1.20 kat yüksekliği ise 4 kat olarak korunmuştur. Cebeli Tepesi yamaçlarında kalan bölgelerde ise nazım imar planı ve önceki plan kararları değiştirilmeksizin TAKS değeri 0.30, KAKS değeri 0.60, kat yüksekliği ise 2 kat olarak korunmuştur. Önceki planda "T" gösterimi ile sembolize edilen ve çoğunlukla planlama alanının batı sınırında bulunan kırsal nitelikli konut alanları önceki planda parsel büyüklüğü 2000 m² ile sınırlı tutulurken her parselde en fazla 250 m² büyüklüğünde bir bina yapılabileceği, ilave her 2000 m² için inşaat alanının 100 m² büyütülebileceği ancak her durumda 450 m²'den büyük yapı yapılamayacağı belirtilmektedir. Bu uygulama yürürlükteki Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile çeliştiğinden önceki planda "T" gösterimi ile sembolize edilen alanlarda kırsal nitelikli dokunun korunması amacıyla TAKS değeri 0.15,



KAKS değeri 0.30 olarak güncellenmiş, kat adedi ise 2 kat ile sınırlandırılmıştır. Bu düzenleme yapılırken hem planlama alanında kentsel doku oluşturulması, hem de kırsal özelliğinin kaybedilmemesi amaçlanmıştır. Plan genelinde konut alanları ile belirlenen yapılaşma yoğunlukları ve kat adetleri önceki plandan gelen yapılaşma yoğunlukları ve kat adetleri esas alınarak önerilmiş olup "T" gösterimli alanlar dışında önceki plandan gelen yoğunluklar korunmuştur. Planda konut alanı olarak planlanan alanlar toplam planlama alanının yaklaşık olarak %27,9'unu oluşturmaktadır.

Mevcuttaki yapılaşmalardaki kullanımlar analiz edildiğinde planlama alanında karayolu kenarında ve hastane çevresinde ticaret konut kullanımlarının görüldüğü, önceki plandan kullanımlar analiz edildiğinde ise karayolu kenarında ticaret ve ticaret konut kullanımına izin verildiği, diğer bölgelerin ise konut kullanımında olduğu görülmektedir. Mahallelerin gelişim hızı ve önceki plan kararları esas alındığında eski planda öngörülen ticaret kullanımlarının yetersiz olduğu parsel ölçeğinde öngörülen ticaret kullanımlarının bütünlük arz etmediği ayrıca bölgede yaşayan halkın zeminde ticaret kullanımına yönelik talepleri olduğu tespit edildiğinden önceki plan kararları bu bağlamda yeniden irdelenmiştir. Yapılan irdeleme neticesinde 1/5.000 ölçekli nazım imar planı kararları esas alınmak suretiyle ana trafik arterleri başta olmak üzere bazı bölgelerde devamlılığı bulunan ticaret konut alanları oluşturulmuştur. Bu kapsamda karayoluna yakın konumdaki yapı adaları, 20 ve 15 m kesit genişliğindeki ana trafik arterlerinden cephe alan taşınmazlar ve hastane çevresindeki taşınmazlar için konut ticaret karma kullanım alanı olarak yeni plan kararları oluşturulmuştur. Yapılan düzenleme neticesinde ticaret konut alanları için en fazla konut kullanım oranı 0.80 emsale kadar olan bölgelerde %50, 0.80 emsalin üzerindeki alanlarda ise %80 olarak belirlenmiş ve bu hususta plan notu düzenlenmiştir. Nazım imar planı kararlarına aykırılık teşkil etmeyen ve önceki plandan gelen yapılaşmaya yönelik emsal değerleri yeni planda da korunmuştur. Ticaret konut karma kullanım alanlarında önceki planda belirlenmiş olan KAKS değerleri Emsal değeri verilmek suretiyle korunmuş, TAKS değeri kaldırılmıştır. Kat yükseklikleri de önceki planda olduğu şekilde devam ettirilmiştir. Bu kapsamda karayolu kenarında güney doğu kısımdaki yapı adalarında emsal değeri 5.00'dan 3.00 a düşürülmüştür. Bu karar mevcut parsellere emsal 5.00 değeri esas alınmak suretiyle yapı yaklaşma mesafeleri uygulandığında parsellerin ne kadar yapılaşabileceği parsel ölçeğinde değerlendirilerek verilmiştir. Parsel ölçeğinde yapılan hesaplamalarda yapı yaklaşım mesafeleri uygulandığında emsal 5.00 değerinden kaynaklı yapılaşma hakkının kullanılamayacağı tespit edildiğinden parsellerde yapılaşma hakkı kullanılabilecek şekilde 3.00 olarak yeniden düzenlenmiştir. Yapılan bu düzenleme hak kaybı niteliğinde olmayıp parsellerin yapılaşma durumları esas alınarak belirlenmiştir. Yapılan düzenleme sonucunda hem önceki plandan gelen nüfus yoğunluğu düşürülmüş, hem de kullanılması mümkün olmayan emsal değerinin ileride plan üzerinde farklı uygulamalara yol açması ve plan değişikliği vb yöntemlerle planın bozulmasının engellenmesi amaçlanmıştır. Karayolunun kuzey doğu yönünde ise önceki planda 1.50 olarak belirlenmiş olan KAKS değeri yerine yine 1.50 olmak üzere emsal değeri verilmiş kat yükseklikleri 5 kat olarak korunmuştur. Plan genelinde ticaret konut alanları için önceki planda kademeli olarak 1.60, 1.50, 1.20, 0.90 ve 0.60 olarak belirlenen KAKS değerleri yeni planlamada da emsal değeri verilmek suretiyle korunmuş, 2, 3, 4 ve 5 kat olan kat yükseklikleri de önceki planlardaki şekliyle korunmuştur. Ticaret konut alanı olarak belirlenen bölgelerdeki emsal ve kat yüksekliği değerlerinde önceki plana göre artış söz konusu değildir. Konut-ticaret alanı olarak planlanan alanlar toplam planlama alanının yaklaşık olarak %17'sini oluşturmaktadır.

1/5.000 ölçekli nazım imar planında çalışma alanı kategorisinde ticaret-konut alanı kararlarına ilave olarak belirlenmiş olan ticaret alanı kararları 1/1.000 ölçekli plana üst ölçekli planlarla alt ölçekli planlar arasındaki kademeli birliktelik ilkesi gereğince yansıtılmıştır. Bu alanlar aynı zamanda önceki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında da ticaret alanı olarak planlıdır. Karayolu kenarındaki 1692 ada 1 no.lu, önceki planda Hmaks= 15.50 m ve toplam inşaat alanı (TİA) = 13110 m² olmak üzere ticaret alanı olarak belirlenen ve üzerinde "Bu alan içerisinde akaryakıt ve LPG satış ve servis istasyonu yapılabilir" ibaresi bulunan taşınmaz için yeni planda yeniden değerlendirme yapılmıştır. Bu



kapsamda taşınmazın yaklaşık 280 metre kuzey batısında karayolu kenarında aktif durumda bir akaryakıt istasyonu bulunması nedeniyle ve aynı yönde 1 km içerisinde ikinci bir akaryakıt istasyonu yapımı mümkün olmadığından akaryakıt istasyonu yapılabilir ibaresi kaldırılmış ve taşınmaz ticaret alanı olarak düzenlenmiştir. Ticaret alanı olarak belirlenen taşınmaz için mekansal planlar yapım yönetmeliği ile uyumlu olarak Toplam inşaat alanı (TİA) gösterimi kaldırılarak Ayrık nizam 5 kat olmak üzere Emsal 3.00 değeri getirilmiştir. Ticaret kullanımlı bu taşınmaz için karayolundan 25 m, diğer yönlerden 5 m yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır. Yine karayoluna yakın konumdaki küçük sanayi sitesinin ön kısmında bulunan ve kentin modern anlamda tek alışveriş merkezi konumundaki yapının içinde bulunduğu 151 ada 1 parsel için önceki planda $Yen\check{c}ok=16.50$ m ve toplam inşaat alanı 22.000 m² olarak belirlenmiştir. Yeni planda da aynı taşınmaz için belirlenen ticaret alanı kararı korunmuş, en fazla bina yüksekliği 5 kat, emsal değeri ise 1.80 olarak düzenlenmiş, toplam inşaat alanı (TİA) kararı kaldırılmıştır. Taşınmaz için tüm yönlerden 10 m yapı yaklaşma mesafesi koşulu getirilmiştir. Ticaret alanı olarak planlanan alanlar toplam planlama alanının yaklaşık olarak %0,9'unu oluşturmaktadır.

Planlama alanında konumu itibariyle turizme yönelik bir talep tespit edilmemiştir. Bu sebeple yeni otel alanı önerilmemiştir. Ancak fiili durumda karayolu kenarında bulunan 9 ada 75 parseldeki otel yapısı önerilen planda korunmuştur. Otel alanı olarak planlanan taşınmazda önceki planda bitişik nizam 5 kat ve $Hmaks=18.00$ metre olan plan kararı, yeni planda bitişik nizam 5 kat ve emsal değeri 3.00 olarak düzenlenmiştir. Plan genelinde otel alanı olarak planlanan alanlar toplam planlama alanının yaklaşık olarak %0,01'ini oluşturmaktadır.

Planlama alanının kuzey sınırında Beyobası mahallesi sınırları içerisinde bulunan mevcut küçük sanayi sitesi alanı yeni planda da korunmuştur. Ayrıca mevcut sanayi sitesinin fiziki olarak yetersiz olması nedeniyle kuzey batı kısmında Bıçkıcı Çayı, güney doğu yönde Mevlütlü Caddesi ve batıda plan sınırına kadar olan bölgede önceki planda konut alanı olan plan kararı üst ölçekli plan kararları ile de uyumlu olacak şekilde küçük sanayi alanı olarak değiştirilmiştir. Ayrıca küçük sanayi sitesi içerisinde bulunan ve önceki planda konut dışı kentsel çalışma alanı olarak planlı 104 ada 34 ve 55 parsellerde bulunan yapılar için imalathane tesis alanı olarak plan kararı üretilmiştir. Küçük sanayi sitesi için önceki planda yapı nizamı, emsali ve kat yüksekliği belirtilmezken uzun cephelerden 7 m yapı yaklaşma mesafesi bulunmaktadır. Yeni planda ise küçük sanayi alanı olarak planlanana taşınmazlar için tüm yönlerden 7 m yapı yaklaşma mesafesi koşulu belirlenirken yapılaşma nizamı blok nizam, kat adedi iki kat ve yapılaşma emsali 0.80 olarak belirlenmiştir. İmalathane tesis alanlarında ise blok nizam 2 kat yapılaşma koşuluyla 0.80 emsal belirlenmiş, 7 ve 5 m yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde gösterilmiştir. Plan genelinde küçük sanayi alanı olarak planlanan alanlar toplam planlama alanının %9,5'ini, imalathane tesis alanı olarak planlanan alanlar toplam planlama alanının % 0,2'sini oluşturmaktadır.

Plan onama sınırları içerisinde bir adet halen aktif durumda akaryakıt istasyonu bulunmaktadır. Karayoluna cepheli olan bu istasyon yeni planda da korunmuş, karayolundan 25 m, diğer yönlerden 5 m yapı yaklaşma sınırı belirlenmek suretiyle 0.30 emsal ve 6.50 m bina yüksekliği önerilmiştir. Akaryakıt istasyonu olarak planlı alan toplam planlama alanının %0,2'sini oluşturmaktadır.

Açık ve yeşil alanlar dere kenarları başta olmak üzere önceki plan kararları, parselasyon planları ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı kararları esas alınmak suretiyle hizmet etki alanı mesafeleri de dikkate alınarak planlanmıştır. Bu kapsamda planlama alanı içerisinde yaklaşık 97.841 m² park alanı ve iki adet olmak üzere yaklaşık 10.779 m² yz ölçümlü semt spor alanı oluşturulmuştur. Oluşturulan açık ve yeşil alanlar toplam planlama alanının %5,4'ünü kaplamaktadır.

Planlama alanı içerisinde Cebeli tepesi ve kuzeyinde bulunan orman alanları kurum görüşü doğrultusunda planlara aktarılmış ve orman alanı olarak planlanmıştır. Orman alanlarının içerisinde geçmekte olan mevcut yollar yine kurum görüşü doğrultusunda plan üzerine aktarılmıştır. Orman alanları planlama alanının yaklaşık %1,1'ini oluşturmaktadır.



Planlama alanının doğusunda karayolu kenarında bulunan ve onaylı planda ağaçlandırılacak alan olarak planlı bulunan Gazipaşa İlçe mezarlığı yeni planda mezarlık olarak mevcut duvarlar esas alınarak plana aktarılmıştır. Mezarlık alanı toplam planlama alanının %0,6'sını oluşturmaktadır.

Hali hazırda planlama alanı içerisinde sadece bir tane eğitim alanı bulunmaktadır. Bölgede yaşayacak nüfus dikkate alındığında eğitim alanları yetersiz olacağından yürüyüş mesafeleri de dikkate alınarak planlama alanı içerisinde dört adet anaokulu alanı, üç adet ilköğretim alanı, üç adet ortaokul alanı ve üç adet lise alanı önerilmiştir. Önerilen eğitim alanlarının toplam yüz ölçümü yaklaşık 78.558 m² olup, toplam planlama alanının %3,9'unu kaplamaktadır. Eğitim alanları için belirlenen yapı yaklaşma mesafeleri, emsal değerleri ve kat yükseklikleri plan üzerinde tanımlanmıştır.

Planlama alanında önceki planda önerilmiş olan sosyal tesis ve kültürel tesis alanı bulunmamaktadır. Nüfus projeksiyonu ve nazım imar planı kararları doğrultusunda 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında bir adet sosyal tesis alanı, üç adet kültürel tesis alanı oluşturulmuştur. Kültürel tesis alanı olarak planlanan alanların yüz ölçümü yaklaşık 11.220 m² olup planlanan alanın % 0,6'sını kaplamaktadır. Sosyal tesis alanı olarak planlanan alanın yüz ölçümü ise 3280 m² olup planlanan alanın %0,2'sini oluşturmaktadır.

Planlama alanı genelindeki sağlık tesisleri analiz edildiğinde önceki planda mevcut devlet hastanesi ile eski hastanenin bulunduğu alanın ve ilave olarak bir tanesi özel olmak üzere iki ayrı sağlık alanının planlandığı görülmektedir. Yeni planlamada ise mevcut hastane ve eski hastane yine sağlık alanı olarak korunmuş ilave olarak bir tanesi özel olmak üzere toplamda 4 adet sağlık tesis alanı planlaması yapılmıştır. Hastane ve sağlık tesis alanı olarak planlı alanlar, toplam planlama alanının %1,5'ini oluşturmaktadır.

Önceki planda toplamda 5 adet cami alanı planlı iken yeni hazırlanan planda bu camiler korunmuş ancak yüzölçümsel büyüklükleri toplamda 3008 m²'den 5285 m²'ye çıkarılmıştır. Cami alanları toplam planlama alanının %0,3'ünü oluşturmaktadır.

Önceki planda mevcut olan belediye hizmet alanları ve resmi kurum alanları, yeni hazırlanan planda ihtiyaç esaslı yeniden değerlendirilmiştir. Bu kapsamda kamu kurumları tarafından kullanılan taşınmazlar kamu kurumu adına özgülenererek resmi kurum alanı olarak planlanmıştır. Benzer şekilde önceki planda belediye hizmet alanı olarak planlı taşınmazlarda kamu faydası ve belediyenin ihtiyaçları esas alınarak yeniden tasarlanmıştır. Yapılan düzenlemeler neticesinde plan onama sınırları içerisindeki resmi kurum ve belediye hizmet alanlarının toplamda 25.880 m² olan yüz ölçümü, yeni planda 33.508 m²'ye çıkarılmıştır. Resmi kurum alanı olarak planlı alanlar toplam planlama alanının % 0,6'sını, belediye hizmet alanı olarak planlı alanları planlama alanının %1,1'ini kaplamaktadır. Her iki kullanım için de plan üzerinde yapı yaklaşma mesafeleri, emsal değerleri ve kat yükseklikleri belirlenmiştir.

Planlama alanında halen askerlik şubesi ve ilçe jandarma komutanlığı olarak hizmet vermekte olan askeri alanlar, yeni planda da ilgili kurumlardan gelen görüşler doğrultusunda korunmuştur. Bu kapsamda yapı yaklaşma mesafeleri, emsal değerleri ve kat yükseklikleri planlar üzerinde tanımlanmıştır. Askeri alan olarak belirlenen alan toplam planlama alanının %0,3'ünü kaplamaktadır.

Plan onama sınırları içerisinde daha önce plan kararı getirilmemiş olan teknik alt yapı alanları için ASAT kurum görüşü doğrultusunda yer seçimi yapılmış ve üç farklı noktada ASAT kullanımlı teknik altyapı alanları oluşturulmuştur. Benzer şekilde AEDAŞ görüşü doğrultusunda trafo alanları yeniden tasarlanmış, mevcut trafolar korunurken ilave trafo alanları planlanmıştır. Teknik altyapı alanı olarak planlı alanlar toplam planlama alanının %0,1'ini, trafo alanları ise %0,2'sini kaplamaktadır.

Dsi kurum görüşü doğrultusunda bildirilen dere kesitleri plan üzerine aktarılmış ve taşkın alanları tanımlanmıştır. Dere kesitlerinin 18. Madde uygulaması sonucu kesinleşen parselleri etkilediği noktalarda imar uygulamasına esas yüz ölçümü değerleri korunacak şekilde plan kararları önceki plana göre değiştirilmiştir. Ayrıca DSİ görüşünde olmamasına rağmen yüzeyde tespit edilen kanal ve kanaletler plan üzerine aktarılmıştır. Su yüzeyi olarak planlanan alanlar toplam planlama alanının



yaklaşık olarak %0,7'sini oluşturmaktadır. Önceki planlarda bulunmayan ancak DSİ ve ASAT kurum görüşlerinde talep edilen isale hatları, içme suyu hatları, sulama tesisleri, terfi merkezleri, su depoları, dere taşkın projeleri ve alanları plana aktarılmış ve bu aktarımlardan kaynaklı oluşan değişiklikler kapsamında plan üzerinde değişiklikler yapılmıştır. Özellikle dere taşkın projesi kapsamına oluşan ve imar uygulaması tamamlanmış bölgeleri etkileyen değişiklikler parsel detayında yapılan hesaplamalarla uygulamaların yenilenmesi durumunda maliklerin etkilenmeyeceği şekilde düzenlenmiştir. Devlet Hava Meydanları Genel Müdürlüğü ve Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü görüşleri plan paftaları üzerine aktararak hava mânia planı kapsamında gerekli plan hükümleri getirilmiştir. Jeolojik ve jeofizik etüt kararları plan üzerine aktarılmıştır. Enerji nakil hatları koruma kuşağı ile devlet yolu koruma kuşağı plan üzerine aktarılmış, mevcut enerji tesisleri ve içme suyu/atık su tesisleri plan üzerinde tanımlanmıştır. Alan içerisinde yer alan tescilli yapılara ilişkin koruma alanı sınırları koruma bölge kurulu tarafından tespit edildiği şekilde plan üzerine aktarılmıştır. Korunan alan statüsündeki plan onama sınırına bitişik konumdaki arkeolojik ve doğal sit alanlarına ait sınırlar plan üzerinde gösterilmiştir.

Beyobası ve Cumhuriyet Mahallesi 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı 1/5.000 ölçekli nazım imar planı kararları esas alınmak suretiyle hazırlanmıştır. Öngörülen sosyal ve teknik donatı alanları için ayrıca nüfus hesabı yapılmamış, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı kararları doğrultusunda yapılmıştır. Önceki planlarda belirlenmiş olan bazı sosyal donatı alanlarının fonksiyonları mahallelerde eksikliği hissedilen ya da bulunmayan donatı alanları esas alınarak nazım imar planı kararlarına göre değiştirilmiştir. Yapılan düzenlemelerde donatı alanları toplamında bir azaltma yapılmadığı gibi kent içi ulaşım sistemine fayda sağlamayacağı tespit edilen bazı yollar kaldırılarak donatı alanlarına eklenmesiyle toplam sosyal donatı alanlarında artış sağlanmıştır.

Yeni planda belirlenen emsal ve yapılaşma yoğunluğuna ilişkin değerler, büyük oranda yeni hazırlanan planlarda korunmuştur. Bu açıdan bakıldığında yeni hazırlanan planda önceki planlara oranla tüm sosyal ve teknik donatı alanlarının arttırılarak nüfus projeksiyonu ile uyumlu hale getirildiği görülmektedir.



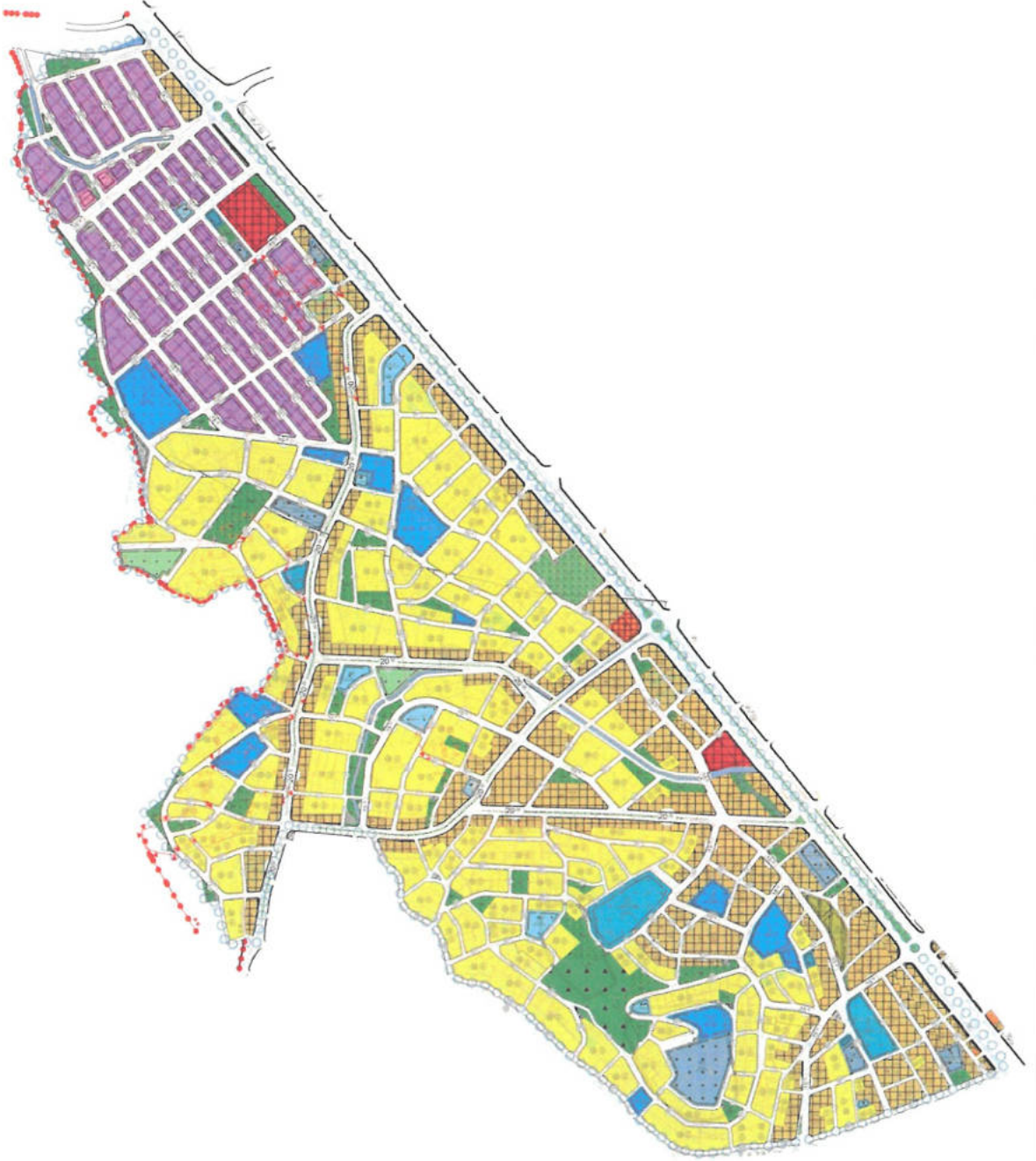
BEYOBASI VE CUMHURİYET MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI			
ÖNCEKİ PLAN- İPTALE KONU REVİZYON PLAN- YENİ PLAN SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALAN DAĞILIMLARI			
KULLANIM TÜRÜ	ÖNCEKİ PLAN	REVİZYON PLAN (İptal edilen)	YENİ PLAN
RESMİ KURUM ALANI	14620.5	14038.5	11944.2
BELEDİYE HİZMET ALANI	11258.8	22678.7	21563.7
CAMI	3007.9	3013.1	5239.2
SAĞLIK TESİSİ ALANI	25949.7	43672.5	12378.0
ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI	769.7	768.4	783.1
HASTANE ALANI	0.0	0.0	16843.9
SAĞLIK TESİSİ ALANLARI TOPLAMI	26719.4	44440.9	30005.0
SOSYAL TESİS ALANI	0.0	2953.5	3280.2
KÜLTÜREL TESİS ALANI	0.0	0.0	11220.3
SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANLARI TOPLAMI	0.0	2953.5	14500.5
PARK	99603.4	75671.5	97841.3
SEMT SPOR ALANI	0.0	0.0	10779.4
AÇIK SPOR TESİSİ	7337.8	6372.1	0.0
REKREASYON ALANI	434.8	0.0	0.0
PARK VE YEŞİL ALANLAR TOPLAMI	107376.1	82043.6	108620.7
ORMAN ALANI	12819.0	0.0	22117.5
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	13213.0	0.0	0.0
MEZARLIK ALANI	0.0	10923.8	11890.2
PASİF YEŞİL ALAN	13436.3	11211.6	7733.5
ANAOKULU	1210.8	8789.6	7636.2
İLKOKUL ALANI	17978.2	22925.6	18580.3
ORTAOKUL ALANI	37287.8	37001.7	18314.5
LİSE ALANI	0.0	6142.0	34026.5
MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM ALANI	4475.1	4481.0	0.0
EĞİTİM TESİS ALANLARI TOPLAMI	60951.9	79339.9	78557.5
YÜKSEKÖĞRETİM ALANI	0.0	0.0	0.0
TEKNİK ALTYAPI ALANI	0.0	3201.3	2454.2
TRAFO ALANI	1142.6	1090.5	4157.8
SU YÜZEYİ	66.9	76.2	13442.1
YOL REFÜJ VE OTOPARKLAR	499965.2	611015.9	556442.8

Tablo 22: Önceki Planlar İle Sosyal Ve Teknik Donatı Alanı Kıyaslaması



BEYOBASI VE CUMHURİYET MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI				
ÖNCEKİ PLAN- İPTALE KONU REVİZYON PLAN- YENİ PLAN ALAN DAĞILIMLARI				
KULLANIM TÜRÜ	ÖNCEKİ PLAN	REVİZYON PLAN (İptal edilen)	YENİ PLAN	%
KONUT ALANI	1129315.3	757151.3	564231.7	27.9
TİCARET KONUT ALANI	38498.1	164015.7	344369.6	17.0
KONUT VE TİCARET KONUT ALANI TOPLAMI	1167813.4	921167.0	908601.3	45.0
TİCARET ALANI	22020.1	12229.2	17839.8	0.9
TOPLU İŞYERİ ALANI	0.0	2309.5	0.0	0.0
PAZAR ALANI	2011.4	0.0	0.0	0.0
TİCARİ REKREASYON ALANI (TRA)	3303.9	0.0	0.0	0.0
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	3039.2	0.0	0.0	0.0
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU	6514.2	8852.6	3158.7	0.2
OTEL ALANI	271.4	278.9	269.4	0.0
RESMİ KURUM ALANI	14620.5	14038.5	11944.2	0.6
BELEDİYE HİZMET ALANI	11258.8	22678.7	21563.7	1.1
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	46156.6	184901.6	192921.5	9.5
İMALATHANE ALANI	0.0	0.0	3096.6	0.2
CAMI	3007.9	3013.1	5285.0	0.3
SAĞLIK TESİSİ ALANI	25949.7	43672.5	12378.0	0.6
ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI	769.7	768.4	783.1	0.0
HASTANE ALANI	0.0	0.0	16843.9	0.8
SAĞLIK TESİSİ ALANLARI TOPLAMI	26719.4	44440.9	30005.0	1.5
SOSYAL TESİS ALANI	0.0	2953.5	3280.2	0.2
KÜLTÜREL TESİS ALANI	0.0	0.0	11220.3	0.6
SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANLARI TOPLAMI	0.0	2953.5	14500.5	0.7
PARK	99603.4	75671.5	97841.3	4.8
SEMT SPOR ALANI	0.0	0.0	10779.4	0.5
AÇIK SPOR TESİSİ	7337.8	6372.1	0.0	0.0
REKREASYON ALANI	434.8	0.0	0.0	0.0
PARK VE YEŞİL ALANLAR TOPLAMI	107376.1	82043.6	108620.7	5.4
ORMAN ALANI	12819.0	0.0	22117.5	1.1
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	13213.0	0.0	0.0	0.0
MEZARLIK ALANI	0.0	10923.8	11890.2	0.6
PASİF YEŞİL ALAN	13436.3	11211.6	7733.5	0.4
ANAOKULU	1210.8	8789.6	7636.2	0.4
İLKOKUL ALANI	17978.2	22925.6	18580.3	0.9
ORTAOKUL ALANI	37287.8	37001.7	18314.5	0.9
LİSE ALANI	0.0	6142.0	34026.5	1.7
MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM ALANI	4475.1	4481.0	0.0	0.0
EĞİTİM TESİS ALANLARI TOPLAMI	60951.9	79339.9	78557.5	3.9
YÜKSEKÖĞRETİM ALANI	0.0	0.0	0.0	0.0
ASKERİ ALAN	4811.6	4811.6	5975.9	0.3
TEKNİK ALTYAPI ALANI	0.0	3201.3	2454.2	0.1
TRAFO ALANI	1201.2	1090.5	4157.8	0.2
SU YÜZEYİ	66.9	76.2	13442.1	0.7
YOL VE OTOPARKLAR	499965.2	611015.9	556442.8	27.5
PLANLAMA ALANI TOPLAMI	2020577.8	2020577.8	2020577.8	100.0

Tablo 23: Önceki Planlar ve Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı



Harita 20: Uygulama İmar Planı Görseli (Ölçeksiz)