



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



Sayı : E-90852262-105.03-199258
Konu : Gazipaşa, 1965 Ada 1 Parsel UİP Değ.

05.10.2022

BAŞKANLIK MAKAMINA

Gazipaşa Belediye Meclisinin 01.09.2022 tarih ve 167 sayılı kararı ile uygun bulunan, Pazarcı Mahallesi sınırları içerisinde sehven konut alanı planlanmış 1965 ada 1 parselin konut alanından otel alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek: - İlçe Belediye Meclis Kararı. - 1/1000 ölç. UİP. - Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: +c+t3Z-nLBLac-RpwYaI-+aU306-hbYZC1L7 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>



Karar Tarihi: 01.09.2022

Karar No:67

Belediye
Meclisini Teşkil
Edenlerin Adı
Soyadı


Mehmet Ali YILMAZ, Mehmet YÜKSEL, Durmuş Ali TOKER, Ulaş ÖZGEN, Esin BİLGİÇ, İbrahim TUNCER, Zafer TAN, Avni ATAY, Hasan ATAY, Mustafa UYSAL, Ahmet KALAYCI, Ali İhsan YILMAZ, Murat ÖZGEN, Emine YILDIZ, Nebibe UYSAL, Onur DEMİR, Hasan CAN, Muzaffer ŞİRİN, Barış SARITAŞ, Şevki ÇAĞLAYAN, Mehmet YILMAZ, Adem ULUDAĞ, Serkan ÖZKURT, Mehmet Ali KALAYCI, Yalçın ÖZDEMİR, Cumhur UĞUR.
(Ulaş ÖZGEN, Mehmet YÜKSEL ve Hasan CAN Toplantıya iştirak etmedi.)

Gazipaşa Belediye Meclisi, 2022 EYLÜL 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 01.12.2021 tarih ve 096 sayılı Belediye Meclis kararı gereğince 01.09.2022 Perşembe günü saat 14:00'de yukarıda isimleri yazılı üyeler huzuru ile Belediye Kültür Merkezi Toplantı Salonunda, Belediye Başkanı Mehmetali YILMAZ' ın Başkanlığında toplanarak tafsilatı Meclis müzekkere tutanaklarında yazılı olduğu şekilde aşağıdaki hususu karara bağladı.

İlçemiz Pazarcı Mahallesi 1965 Ada 1 Parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği İle İlgili İmar Komisyonu Raporunun Görüşülmesi:

01.07.2022 tarih ve 59 sayılı Belediye Meclis kararı ile komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 22.06.2022 tarih ve 17247 sayılı yazısı ile Pazarcı Mahallesi 1965 Ada 1 Parsel 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebinin Komisyonumuzca incelenmesi neticesinde; son onaylanan Uygulama İmar Planında sehven atlanarak, taşınmazın konut alanı olarak planlandığı anlaşılmış olup bu hatanın giderilmesine yönelik yapılan düzenlemenin kabulüne katılanların oybirliğiyle karar verildiği anlaşılmış olup;

Konunun Belediye Meclis toplantısında görüşülmesi sonucunda; Pazarcı Mahallesi 1965 Ada 1 Parsel 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin katılanların oybirliğiyle kabulüne ve karar suretinin gereği için İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne tevdiine karar verildi.


Mehmetali YILMAZ
Belediye Başkanı

Cumhur UĞUR
Meclis Katibi

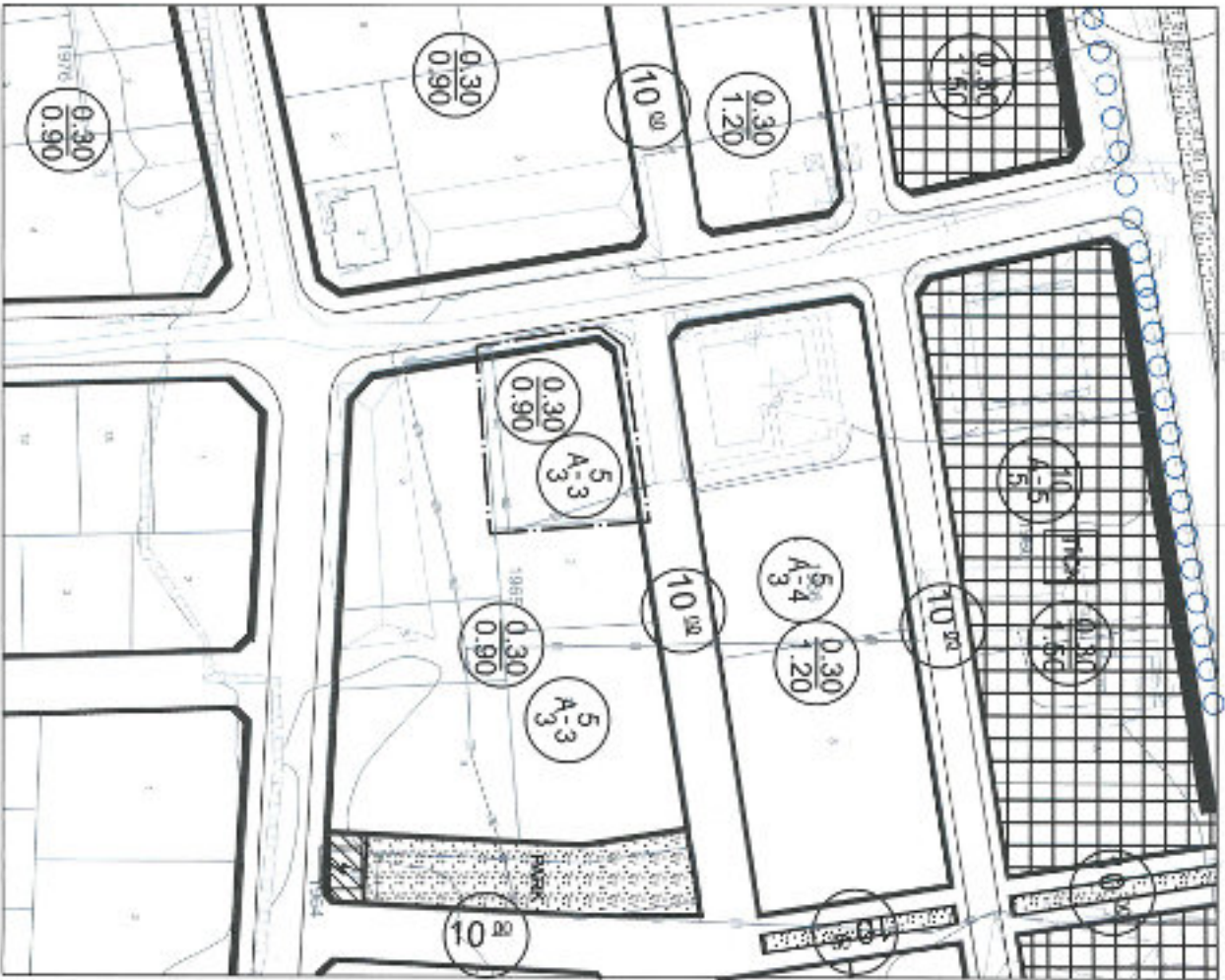
Mehmet YILMAZ
Meclis Katibi

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ PAZARCI MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 1965 ADA 1 PARSEL

PAFTA NO: 20KIİİD

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI

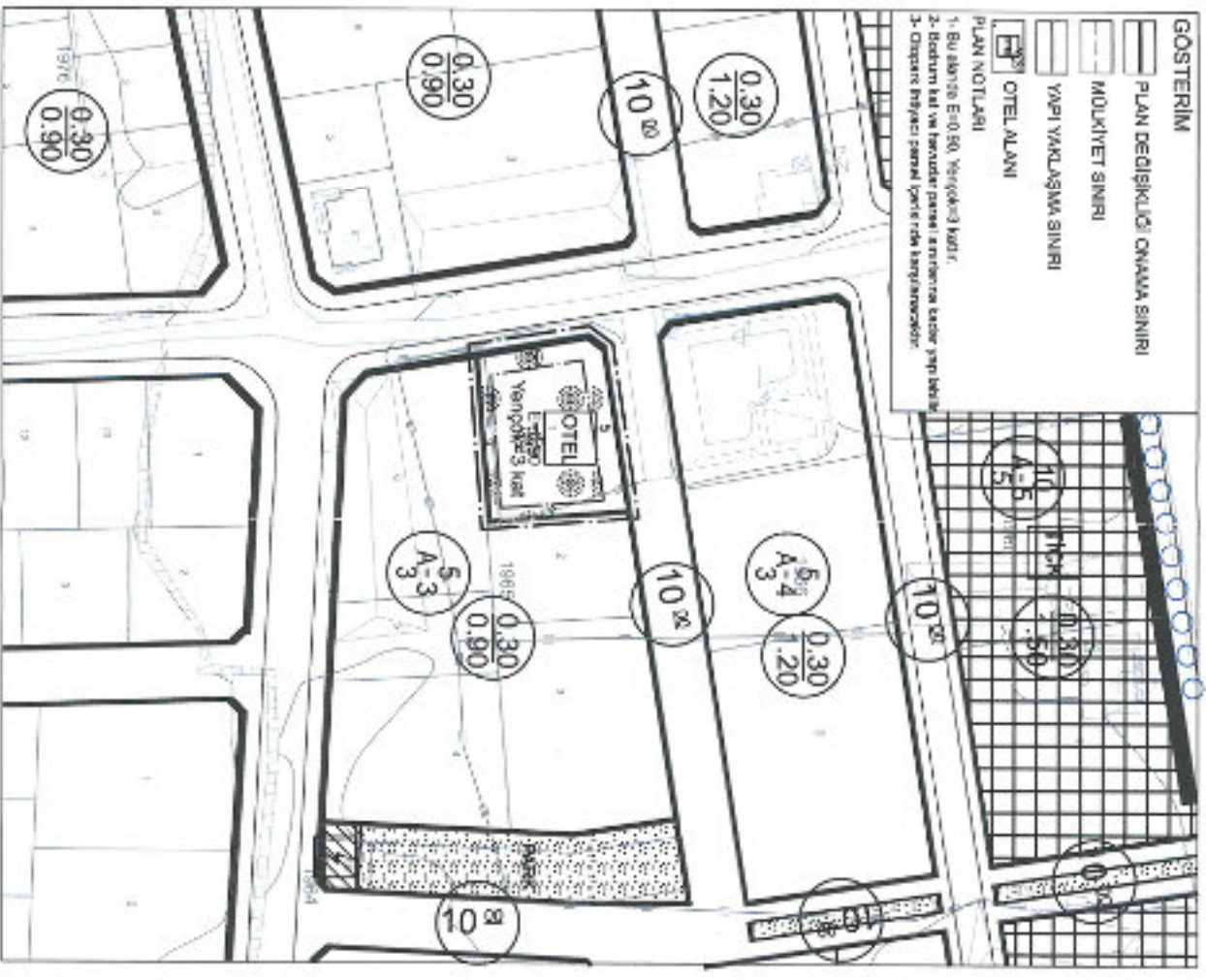
MOLKİYET SINIRI

YERİ YAKLAŞMA SINIRI

OTEL ALANI

PLAN NOTLARI

- 1- Bu alanda E=0.50, Yarıgölgeli katlı.
- 2- Roshum kat ve balkonlar parsel sınırlarına kadar yapılmaz.
- 3- Çimlenen bahçeleri parsel sınırlarıyla sınırlanmalıdır.



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

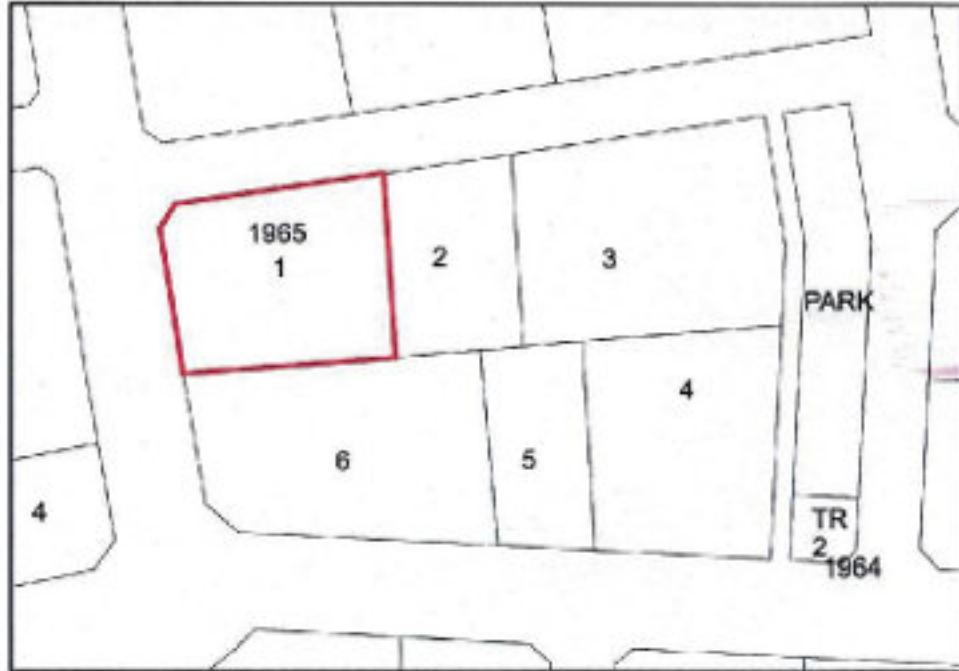
1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Gazipaşa ilçesi, Pazarcı Mahallesi sınırlarında, 20K-III-d no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftasında kalan, 928,13 m² yüz ölçümlü 1965 ada 1 parsel no.lu taşınmazın tamamını kapsamaktadır. Taşınmaz Uğur Mumcu Caddesi'nin güneyinde bulunmaktadır.



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

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

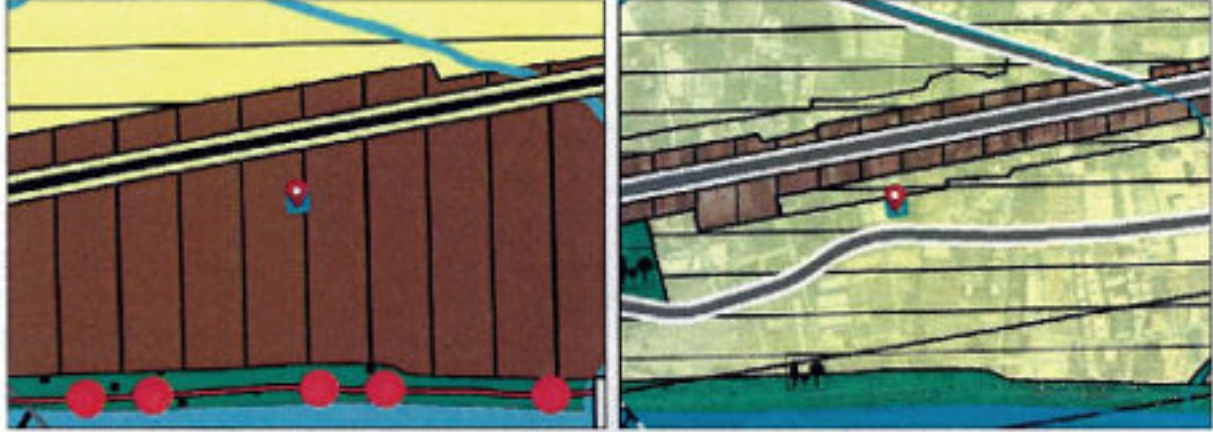
Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu taşınmaz konut alanı olarak planlı olup hâlihazırda "arsa" vasfındadır. Taşınmaz, taşlık ve çalılık bir zemine sahiptir.



Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

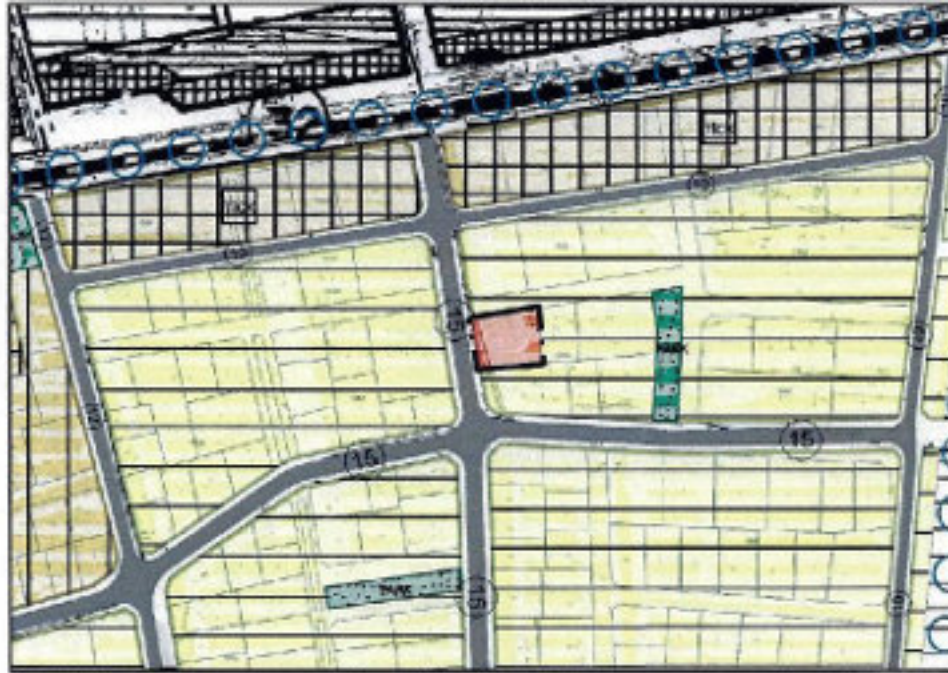
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Taşınmaz, 08.02.2022 tarihinde onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde kentsel yerleşik alan, 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.

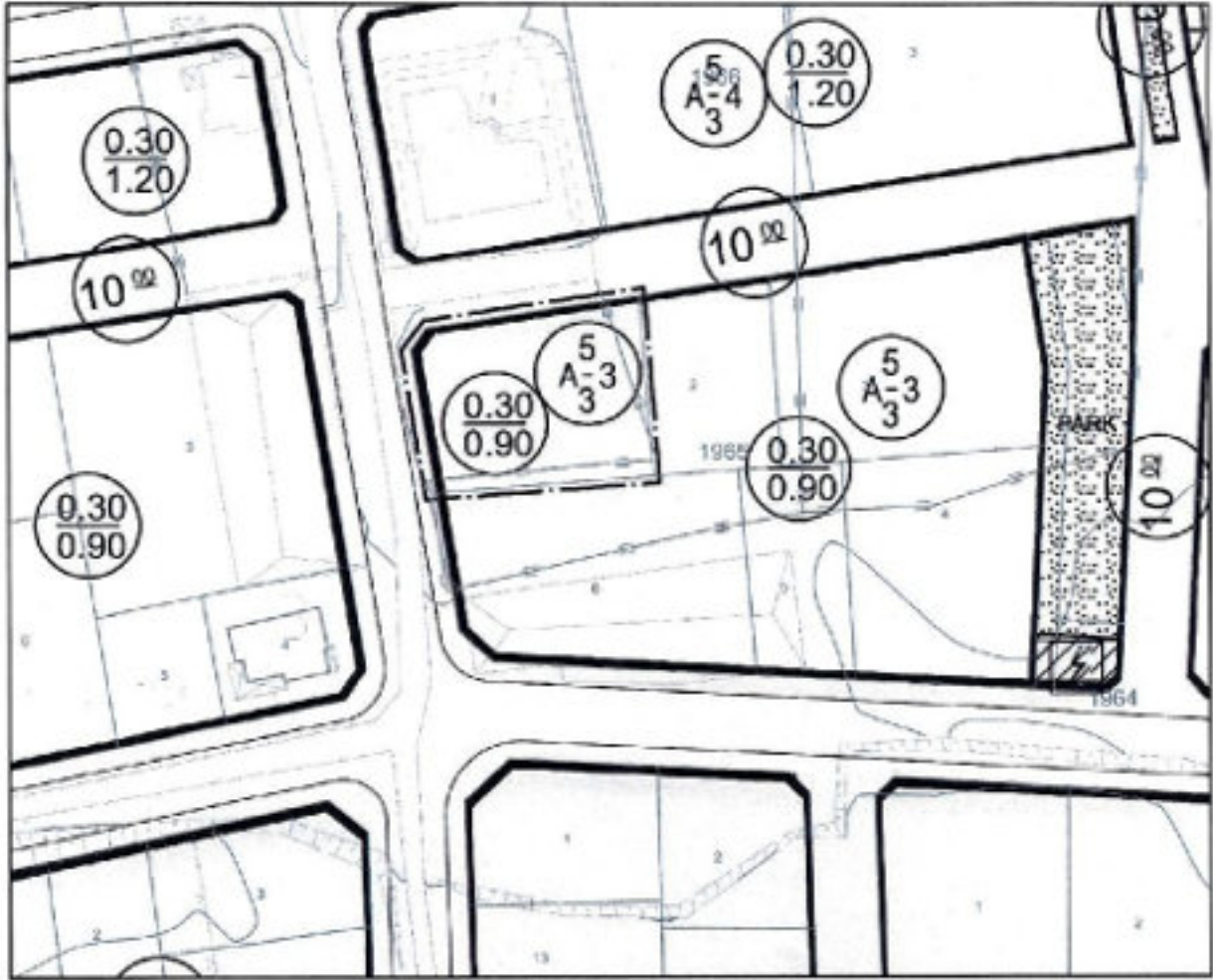


Şekil 3. Planlama konusu alanın 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planındaki yeri

Taşınmaz için hazırlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 17.06.2022 tarihinde onaylanmıştır. Yapılan nazım imar planı değişikliği ile taşınmazın, orta yoğunluklu gelişme konut alanı şeklindeki arazi kullanım kararı turizm alanı olarak düzenlenmiştir. Uygulama imar planında konut alanının yapılaşma koşulları; TAKS=0.30, KAKS=0.90, ayrik nizam ve 3 kat şeklindedir. Taşınmazın batısında ve güneyinde 15 m genişliğinde taşıt yolu, kuzeyinden ise 10 m genişliğinde yaya yolu öngörülmüştür.



Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/5.000 ölçekli nazım imar planındaki yeri



Şekil 5. Planlama konusu alanın 1/1.000 ölçekli uygulama imar planındaki yeri

4. PLAN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Uygulama imar planı değişikliğine konu 1965 ada 1 parseli de kapsayan Pazarcı Mahallesi imar planları gerek bölgesel ölçekte gerekse parsel ölçeğinde çeşitli gerekçelerle değişikliklere uğramıştır. Son olarak 1965 ada 1 parseli özel ve bu parseli kapsayacak şekilde bölgesel ölçekte iki farklı plan değişikliği onaylanmıştır.

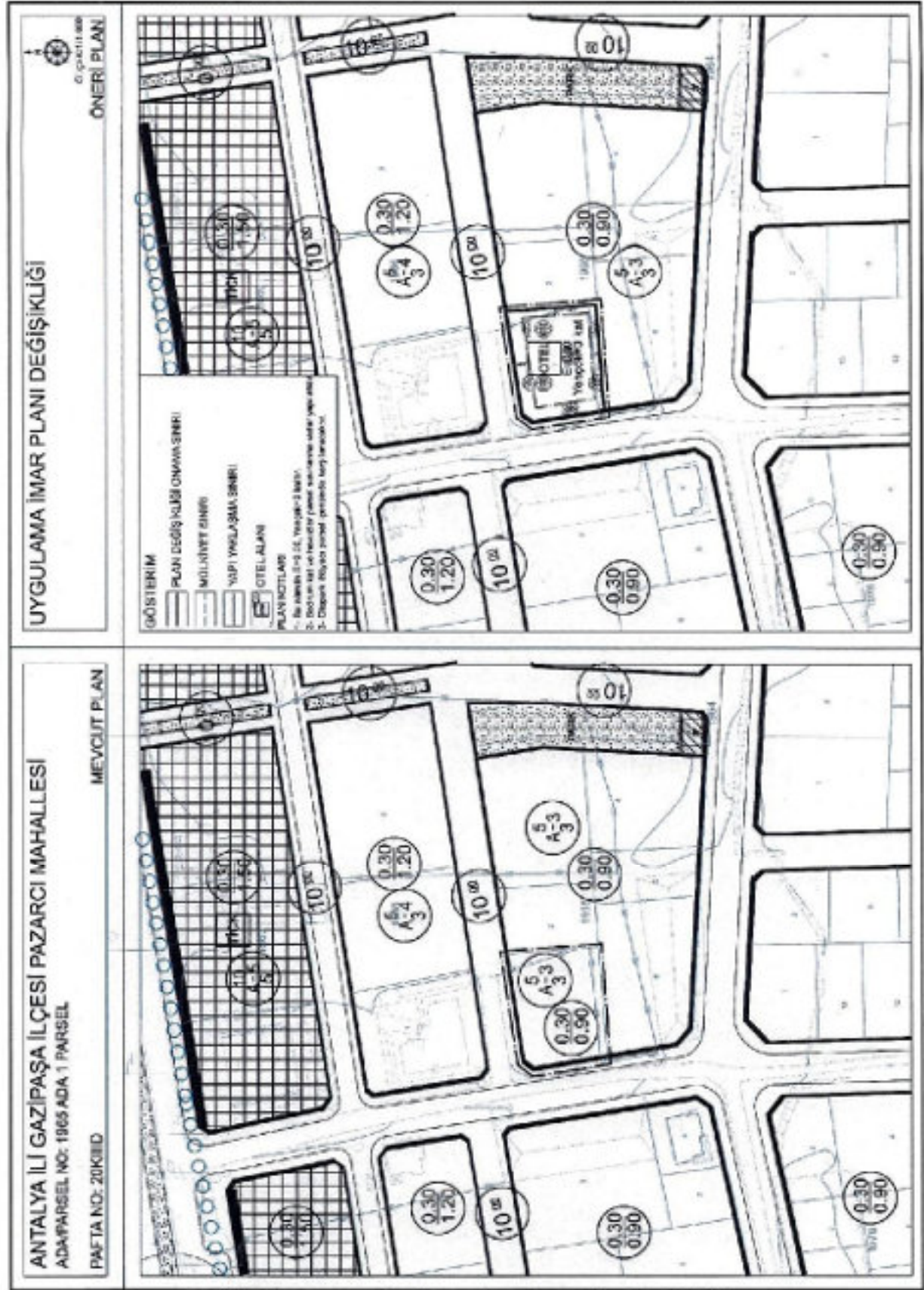
1965 ada 1 parsel için yapılan plan değişikliği parsel malikinin talebi üzerine yapılmıştır. Bu değişiklikte, konut alanı fonksiyonu turizm alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Bu doğrultuda 1965 ada 1 parsel (eski 1517 ada 1 parsel) için hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.01.2020 tarih ve 37 sayılı kararı ile "Otopark ihtiyacı parsel içerisinde karşılanacaktır" şeklinde plan notu eklenmesi koşuluyla değiştirilerek onanmıştır. Aynı içerikle hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği de Gazipaşa Belediye Meclisi'nin 03.07.2020 tarih ve 35 sayılı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.11.2020 tarih ve 768 sayılı kararlarıyla onaylanmıştır. Parsel ölçeğinde otel alanı olarak planlanan taşınmazda Emsal (E): 0.90, en fazla yapı yüksekliği (Yençok): 3 kat olarak belirlenmiştir. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 4 kat olarak teklif edilirken, kat adedi 3 kat olarak değiştirilerek onaylanmış, ayrıca "Bodrum kat ve

havuzlar parsel sınırlarına kadar yapılabilir" ve "Otopark ihtiyacı parsel içerisinde karşılanacaktır" şeklinde plan notları kabul edilmiştir.

1965 ada 1 parseli içine alan ikinci plan değişikliği ise bölgesel ölçekte yargı kararı kapsamında oluşan zorunluluk nedeniyle Gazipaşa Belediyesi'nin talebi doğrultusunda yapılmıştır. Pazarcı Mahallesi'nin bir kısmını kapsayan bölgesel ölçekteki imar uygulamasının ve dayanağı uygulama imar planlarının yargı kararıyla iptal edilmesinin ardından iptal gerekçeleri doğrultusunda imar planların yeniden yapılması zorunlu hâle gelmiştir. Bu kapsamda hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.02.2021 tarih ve 94 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı kapsamında hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı da Gazipaşa Belediye Meclisi'nin 17.05.2021 tarih ve 43 sayılı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.07.2021 tarih ve 530 sayılı kararları ile onaylanmıştır.

Yargı kararı kapsamında hazırlanarak onaylanan nazım ve uygulama imar planlarında, 1965 ada 1 parselin otel alanı olarak onaylanan imar planı değişikliği dikkate alınmaksızın önceki plan kararlarına geri dönmüş ve orta yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. Sehven yapılan bu hata parsel malikinin imar durumu talebi üzerine fark edilmiştir. Yapılan hatanın giderilmesi için, 1965 ada 1 parselin yeniden otel alanı olarak planlanmasına yönelik 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması gerekmektedir. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile sehven yapılan hatadan kaynaklı mağduriyetinin giderilmesi amaçlanmaktadır.

Önerilen plan değişikliği ile 1965 ada, 1 parselin güncel kadastro sınırları esas alınarak Gazipaşa Belediye Meclisi'nin 03.07.2020 tarih ve 35 sayılı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.11.2020 tarih ve 768 sayılı kararları ile onaylanan uygulama imar planı kararlarına geri dönmektedir. Bu kapsamda parselde getirilmiş olan konut alanı kararı diğer plan kararlarında değişiklik yapılmaksızın otel alanı olarak değiştirilmiştir. Yapılaşma koşullarında ise değişiklik yapılmaksızın Emsal (E): 0.90, en fazla yapı yüksekliği (Yençok): 3 kat olarak belirlenmiştir. Ayrıca "Emsal (E): 0.90, en fazla yapı yüksekliği (Yençok): 3 kattır" "Bodrum kat ve havuzlar parsel sınırlarına kadar yapılabilir" ve "Otopark ihtiyacı parsel içerisinde karşılanacaktır" şeklinde plan notları da aynen korunmuştur.



Şekil 6. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği