



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



119

Sayı : E-90852262-105.03-163028
Konu : Gazipaşa, Pazarcı Mah. 1965/1p. 1/5000
NİP. Değ.

09.06.2022

BAŞKANLIK MAKAMINA

Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Pazarcı Mahallesi 1965 ada 1 parselde sehven yapılan maddi hatanın giderilerek, parselin konut alanından turizm alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım 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: - 1/5000 NİP Değ. Örn. - Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 7s5YK5-eOis5P-8EmD06-tnulrj-jXsU7Uux Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebvs>

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: Çisem SEZGİN KUZ
Şehir Plancısı
Telefon No:(242)248 76 81

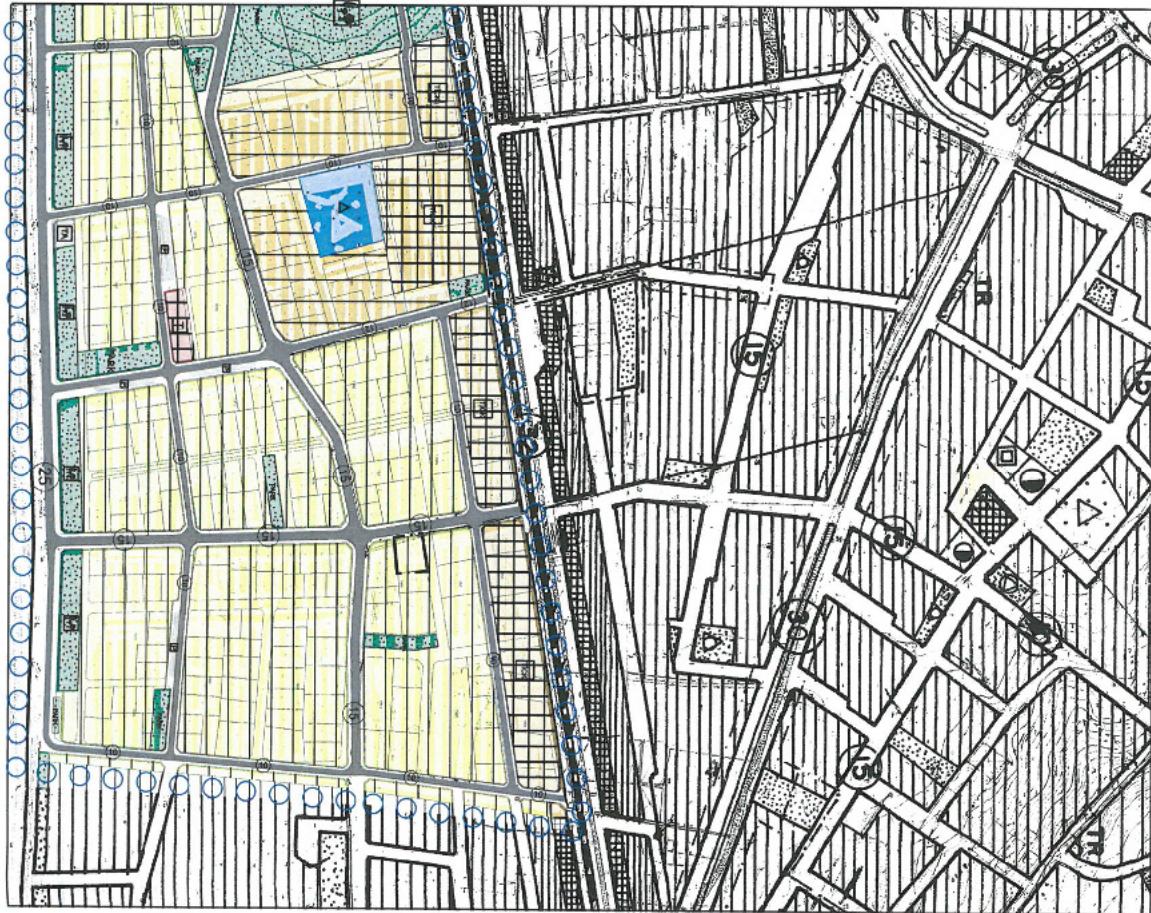


ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ PAZARCI MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 1965 ADA 1 NOLU PARSEL

PAFTA NO:20K

MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5.000

ÖNERİ PLAN

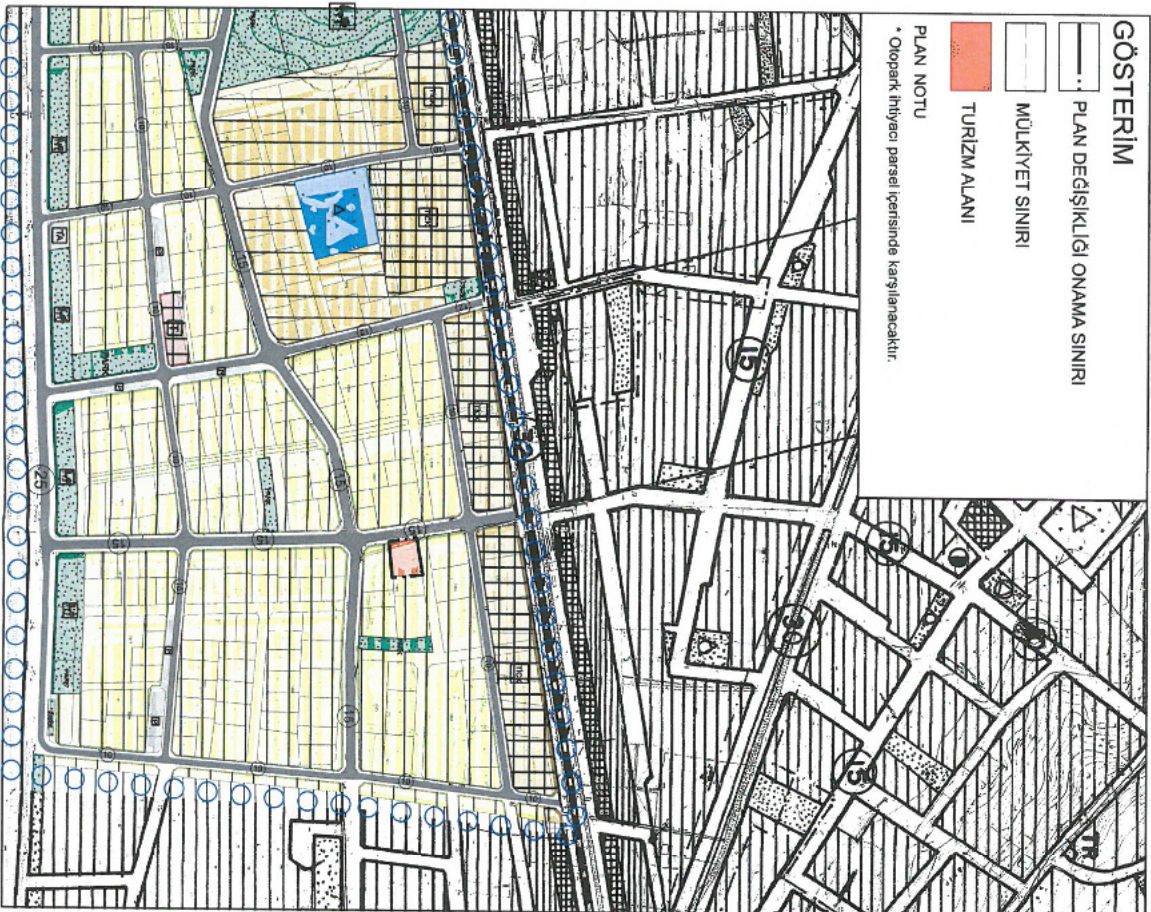


GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- TURİZM ALANI

PLAN NOTU

* Ötopark ihtiyacı parsel içerisinde karşılanacaktır.



ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ PAZARCI MAHALLESİ
1965 ADA 1 PARSEL
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

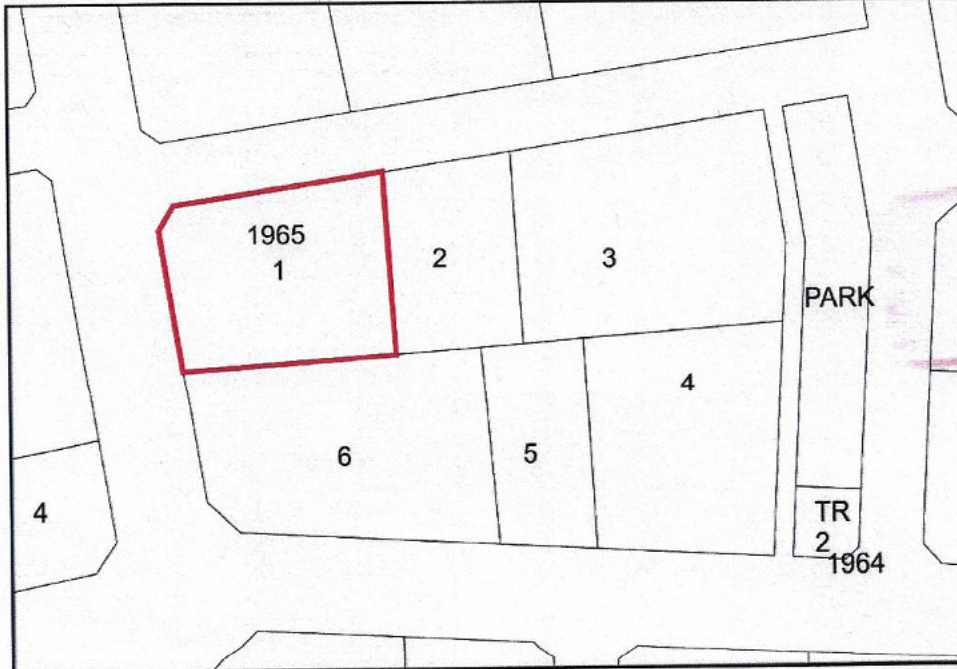
1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Pazarcı Mahallesi sınırlarında, 20K no.lu 1/5.000 ölçekli hâlihazır paftasında kalan, 928,13 m² yüz ölçümlü 1965 ada 1 parsel no.lu taşınmazın tamamını kapsamaktadır. Taşınmaz Uğur Mumcu Caddesi'nin güneyinde bulunmaktadır.



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

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

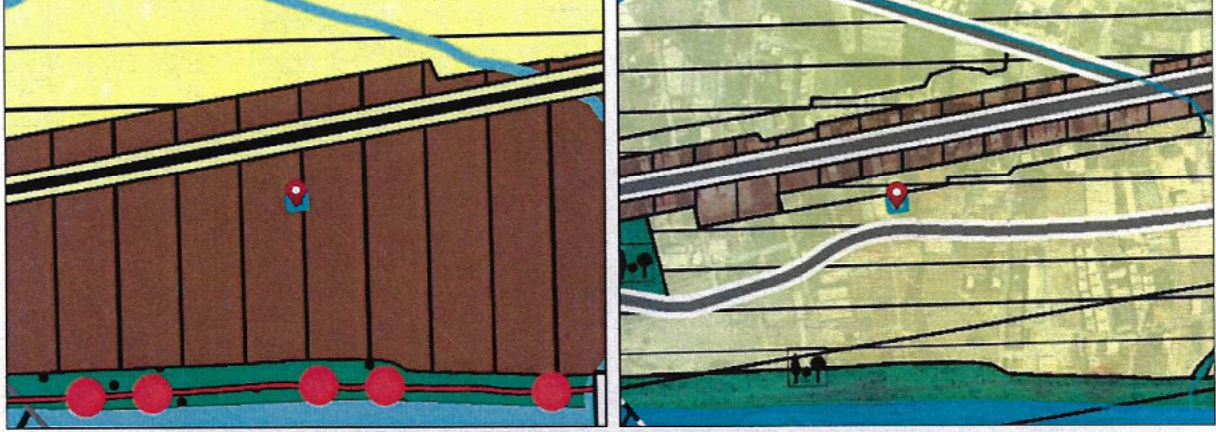
Nazım imar planı değişikliği teklifine konu taşınmaz konut alanı olarak planlı olup hâlihazırda "arsa" vasfındadır. Taşınmaz, taşlık ve çalılık bir zemine sahiptir.



Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

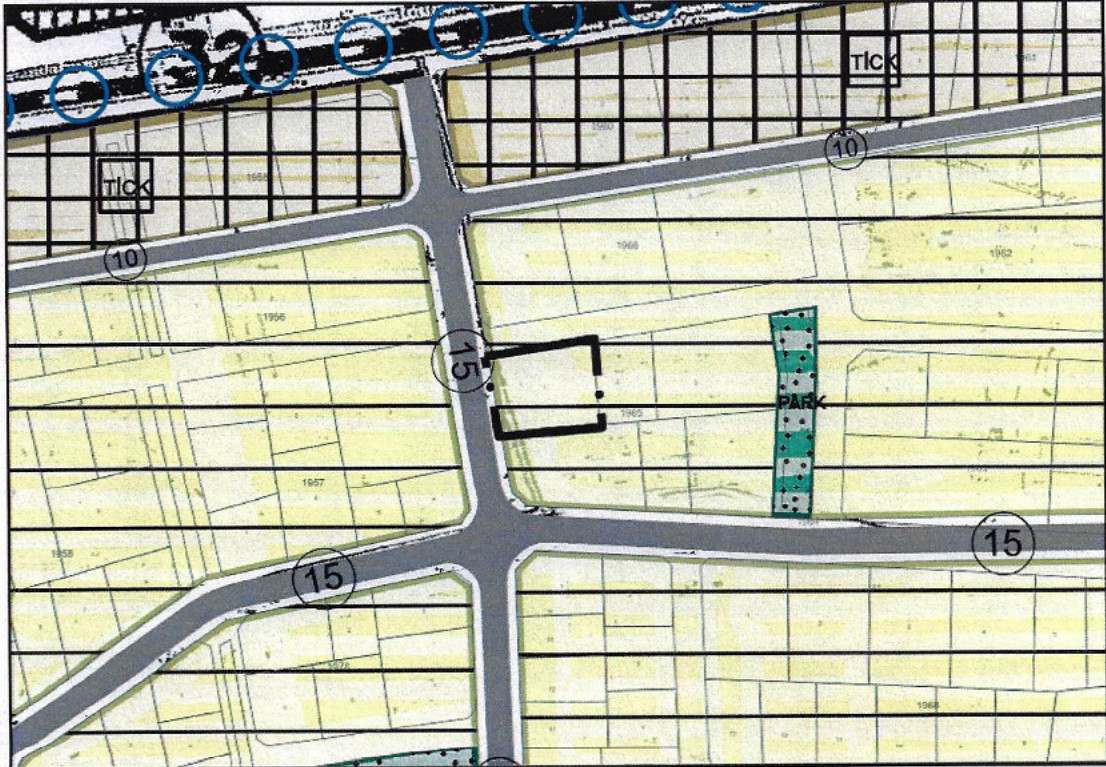
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

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.

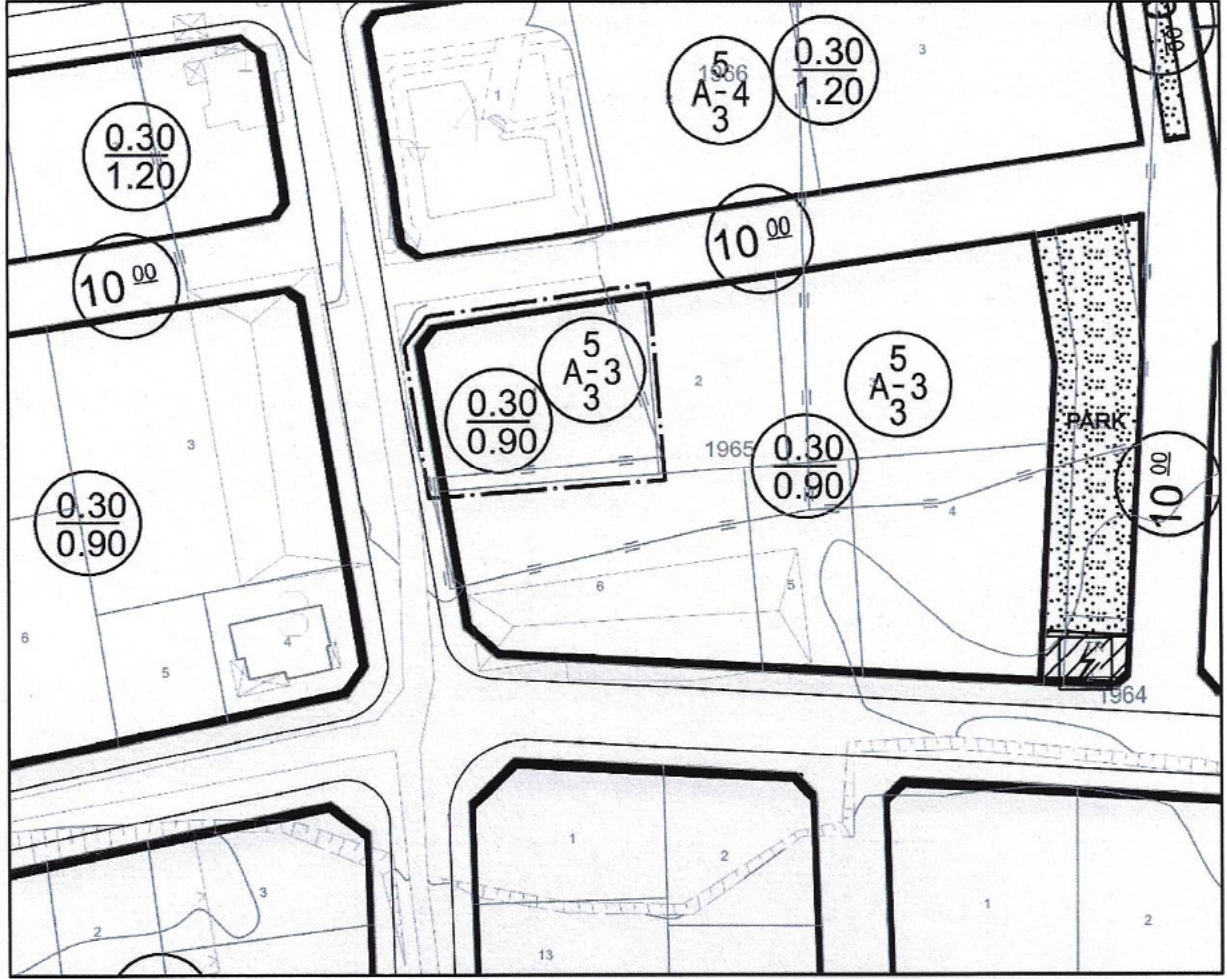


Şekil 3. Planlama konusu alanın 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planındaki yeri

Yürürlükteki 1/5.000 ölçekli nazım imar planında 1965 ada 1 parsel orta yoğunluklu gelişme konut alanı olarak tanımlanmıştır. Uygulama imar planında konut alanının yapılaşma koşulları; TAKS=0.30, KAKS=0.90, ayırık nizam ve 3 kat şeklindedir. Taşınmazın batısında ve güneyinde 15 m genişliğinde taşıt yolu, kuzeyinde 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

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

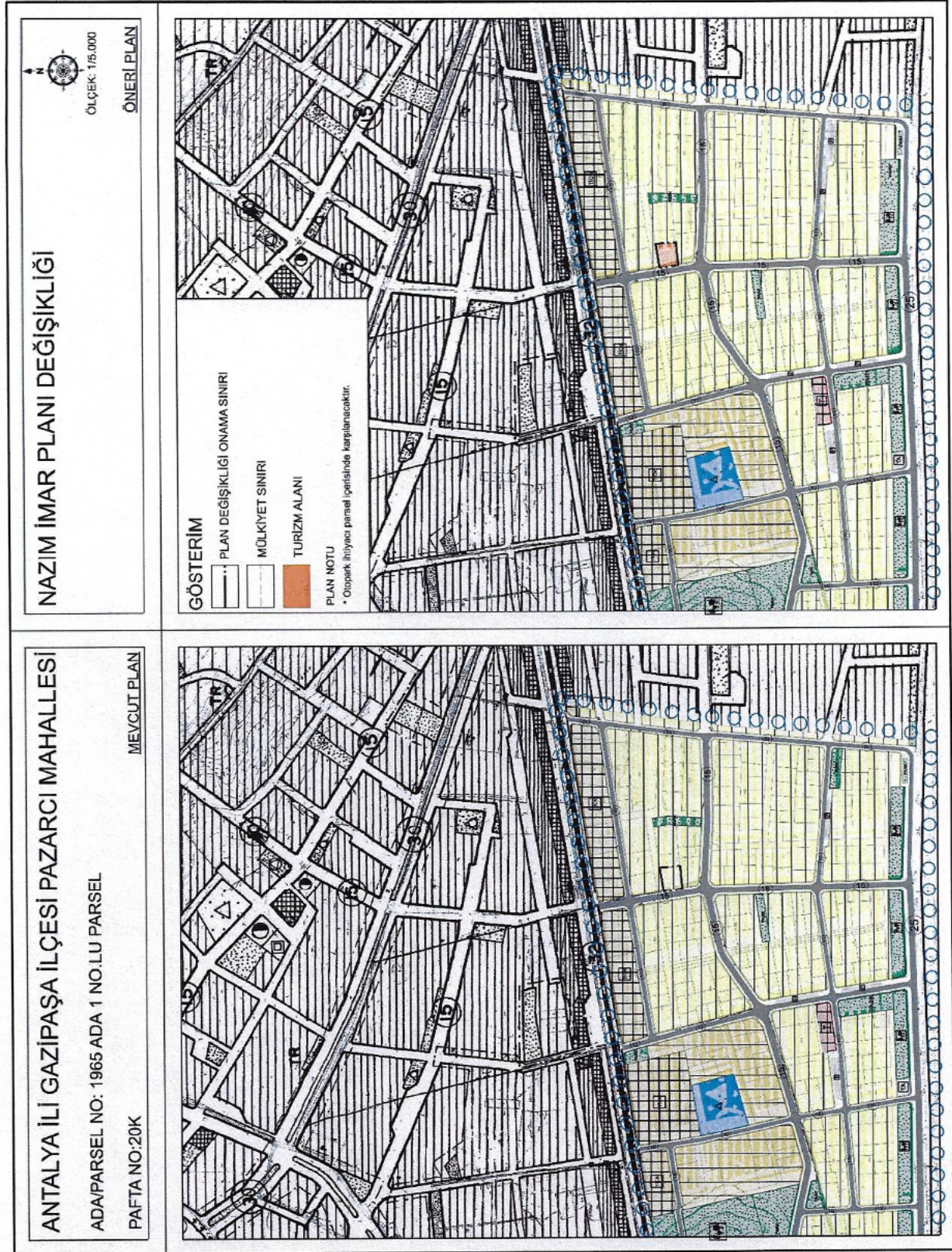
1965 ada 1 parsel için yapılan plan değişikliği parsel malikinin talebi üzerine yapılmıştır. Bu değişiklikle, konut alanı fonksiyonu turizm alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Bu doğrultuda 1965 ada 1 parsel (eski 1517 ada 1 parsel) için hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Antalya 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 önceden 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 yeniden 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılması gerekmektedir. 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile sehven yapılan hatadan kaynaklı mağduriyetin giderilmesi amaçlanmaktadır.

Önerilen plan değişikliği ile 1965 ada, 1 parselin güncel kadastro sınırları esas alınarak Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.01.2020 tarih ve 37 sayılı kararı ile onaylanan nazım imar planı kararlarına geri dönmektedir. Bu kapsamda, parselde getirilmiş olan konut alanı kararı diğer plan kararlarında değişiklik yapılmaksızın turizm alanı olarak değiştirilmiştir. Söz konusu büyükşehir belediye meclis kararında ifade edilen “Otopark ihtiyacı parsel içerisinde karşılanacaktır” notu da aynen korunmuştur.



Şekil 6. Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği