



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



95

Sayı : E-90852262-105.03-121392  
Konu : Gazipaşa, Pazarcı Mah. 1970 ada çev. 1/5000 NİP Değ.

02.02.2022

BAŞKANLIK MAKAMINA

Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde; Pazarcı Mahallesi 1970 ada ve çevresinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazlardan kabul edilen itirazlar doğrultusunda 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 örn. –Plan Açıklama Raporu.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: W5irVw-d2Bkt1-lszLLW-49JSqo-xRO7y0t8 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-beledive-ebvs>

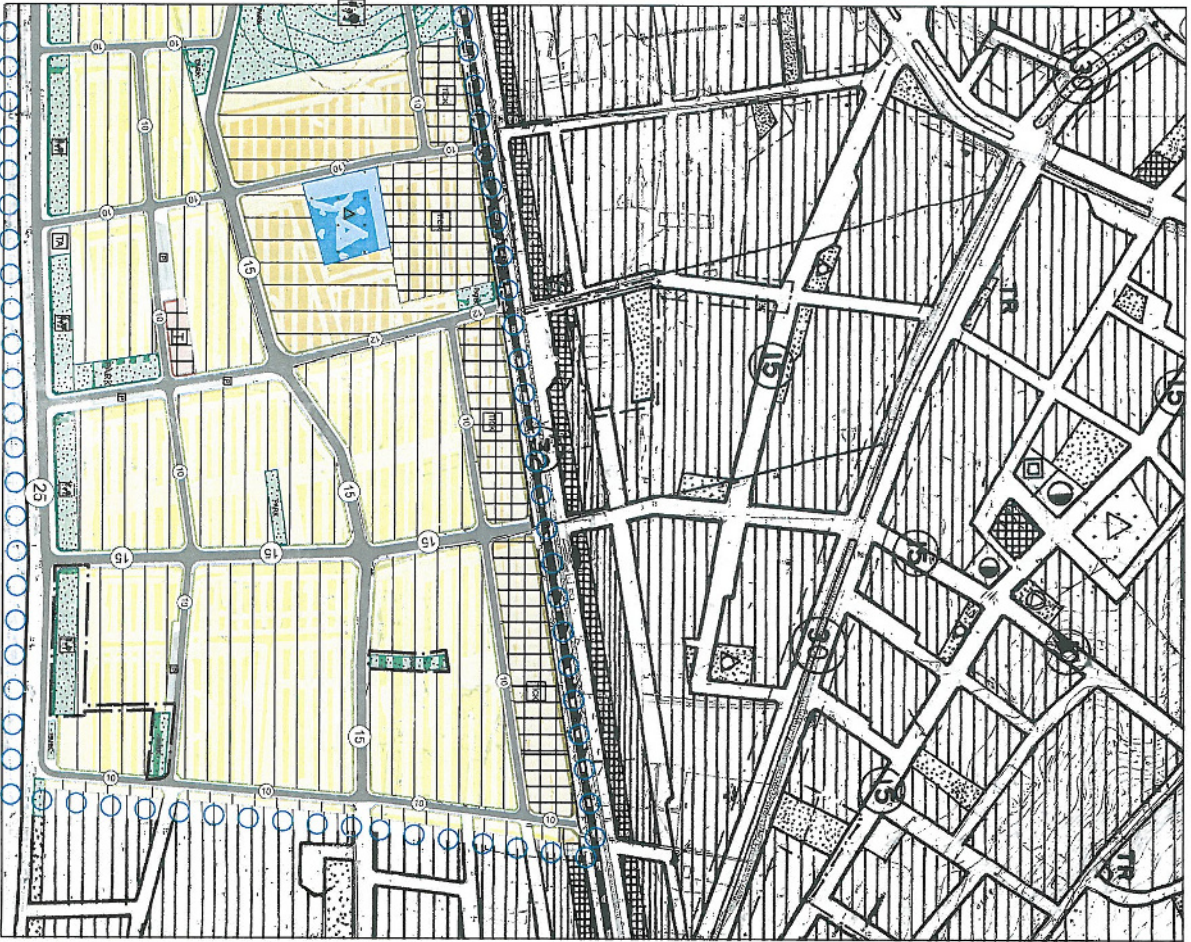
Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya  
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75  
e-Posta: [info@antalya.bel.tr](mailto:info@antalya.bel.tr) İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>  
Kep Adresi: [abb@hs01.kep.tr](mailto:abb@hs01.kep.tr)

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



ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ PAZARCI MAHALLESİ  
(UYGULAMA İMAR PLANI ASKI İLANI SONRASI KABUL EDİLEN İTİRAZLAR)  
ADAPARSEL NO: 1970 ADA VE ÇEVRESİ  
PAFTA NO:20K

MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

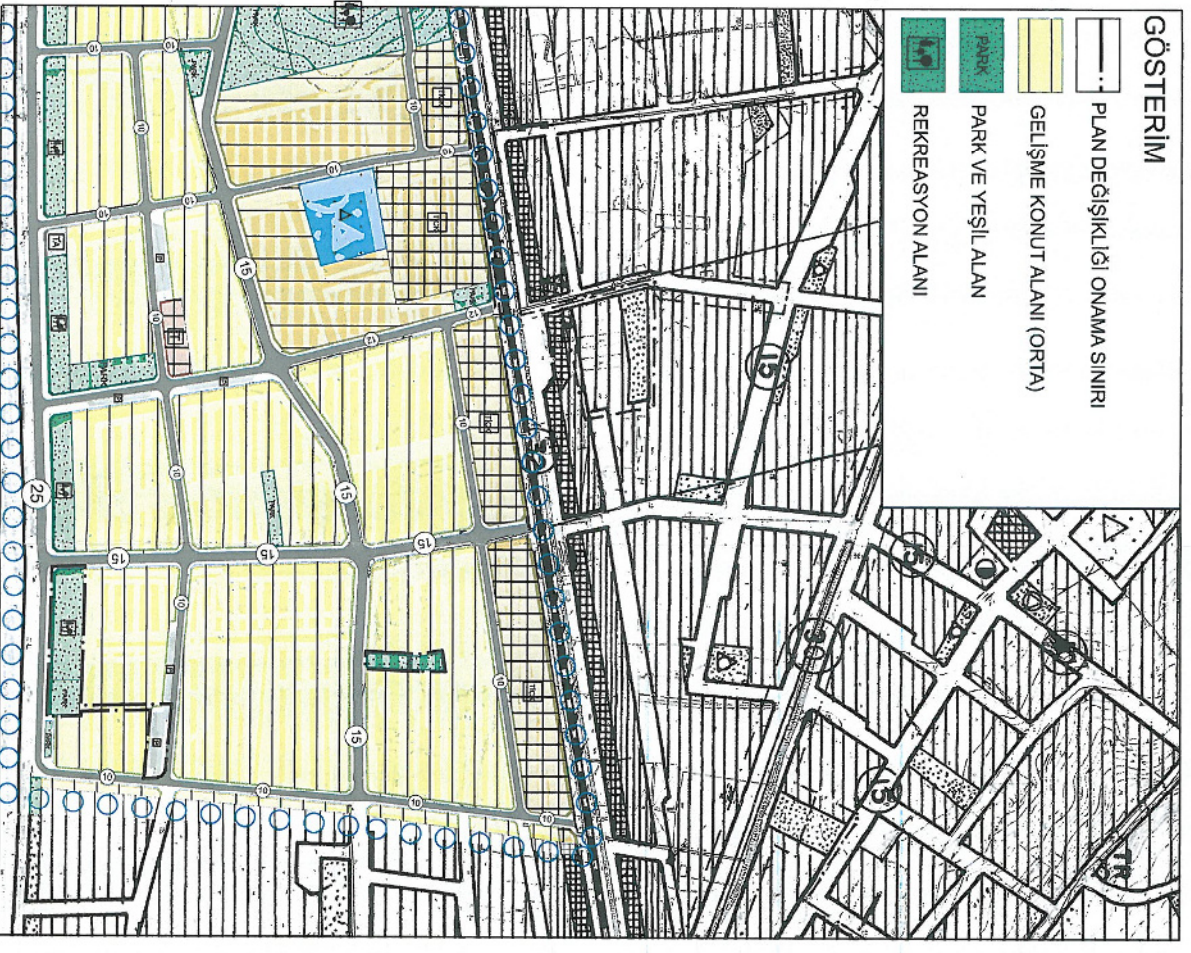
ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK: 1/5.000



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- GELİŞME KONUT ALANI (ORTA)
- PARK VE YEŞİL ALAN
- REKREASYON ALANI



---

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ PAZARCI MAHALLESİ  
1970 ADA VE ÇEVRESİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ  
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU  
(UYGULAMA İMAR PLANI ASKI İLANI SONRASI KABUL EDİLEN İTİRAZLAR)

---



## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Pazarcı Mahallesi sınırları içerisinde, 20K no.lu 1/5.000 ölçekli hâlihazır paftasında, yaklaşık 0.74 ha alanı kapsamaktadır. Planlama alanı Uğur Mumcu Caddesi ile Hacı Musa Çayı arasındaki bölgede kalmaktadır.

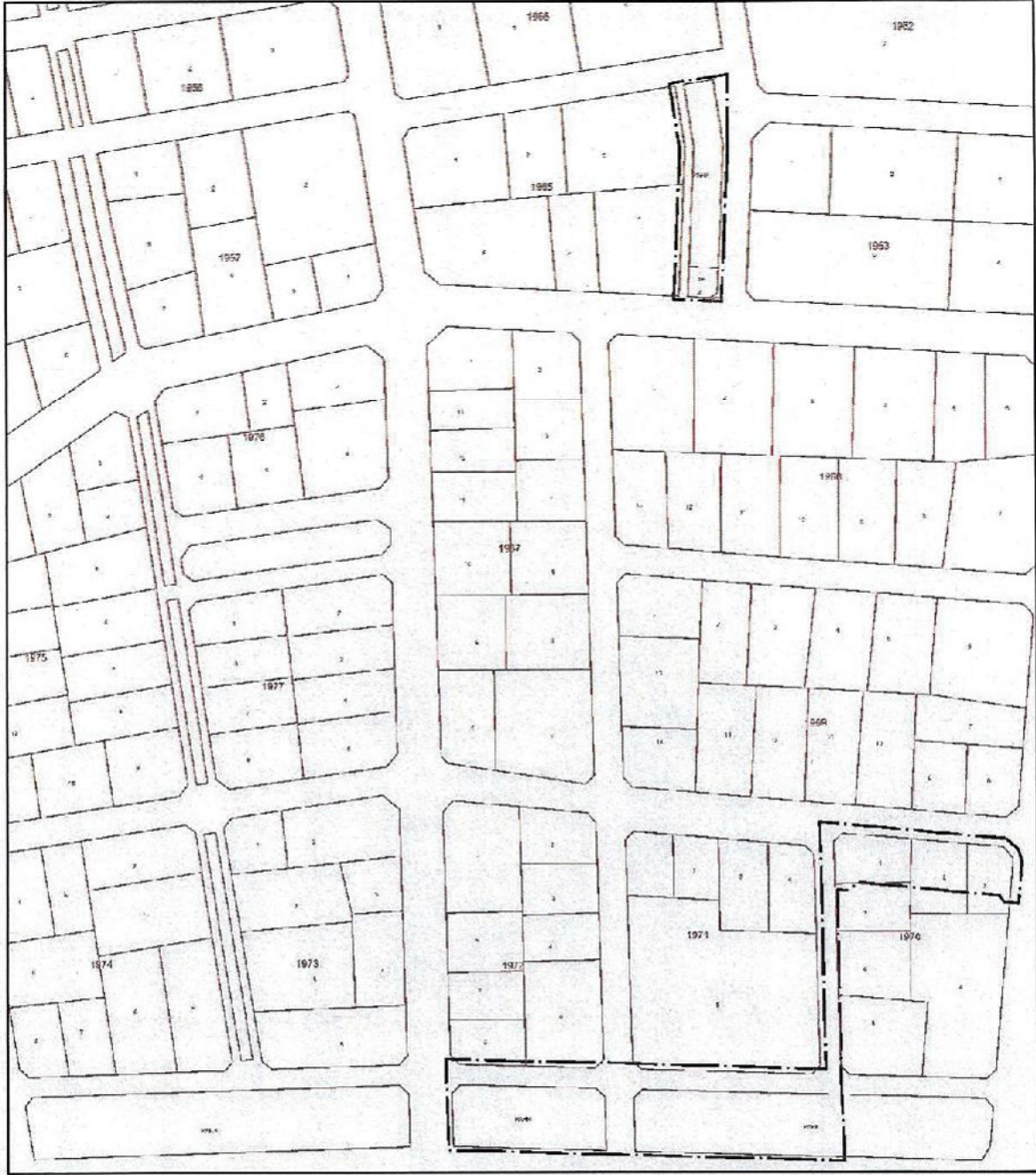


Şekil 1. Planlama konusu alanı ve yakın çevresini gösterir uydu görüntüsü

## 2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı kentin gelişme alanı içerisinde, son yıllarda yapılaşma baskısı artan oldukça değerli kısmındadır. Bölgede 2-3 katlı eski yapılaşmalar, 4-5 katlı yeni yapılaşmalar ve son dönemde başlanmış 10 kat üzeri yapılaşmalar mevcut olup konut kullanımlıdır. Tarımsal faaliyetler kısmen yapılmaktadır.

Plan değişikliğine konu 1965 adanın doğusu ile 1970, 1971 ve 1972 adaların güneyinde bulunan değişiklik sınırları park alanıdır. 1970, 1971 ve 1972 adalar ise konut alanı olarak planlı olup hâlihazırda "arsa" vasıflıdır.

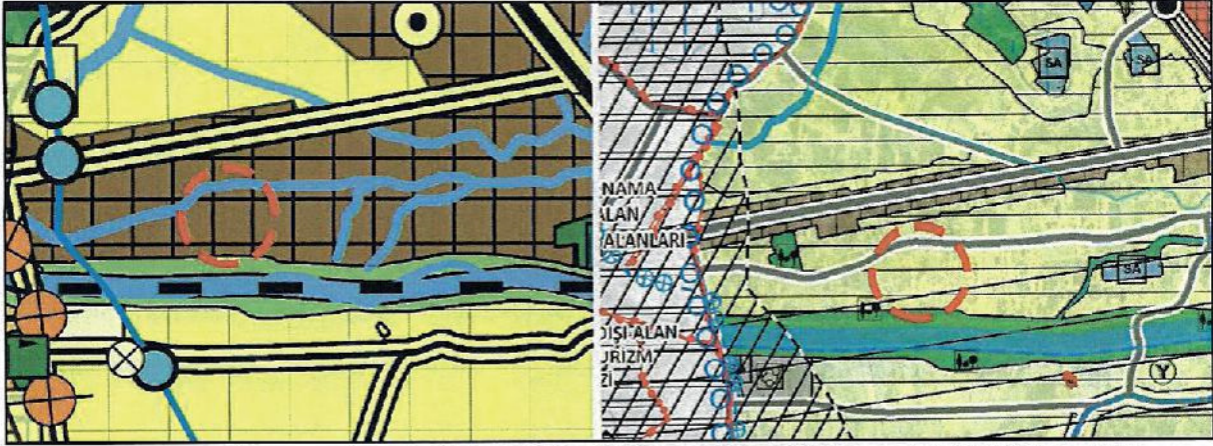


Şekil 2. Taşınmazlar ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

### 3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Planlama alanı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel yerleşme alanı; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.09.2018 tarihli ve 815 sayılı kararıyla onaylanan 1/25.000 Ölçekli Gazipaşa Nazım İmar Planı'nda ise orta yoğunluklu konut alanı olarak tanımlanmıştır.

Bahse konu planlarda, planlama alanının kuzey yönünde Uğur Mumcu Caddesi ve güney yönünde Hacı Musa Çayı tanımlı olup alanın batı kısmı deniz kaplumbağaları yuvalama alanı (doğal sit alanı) ve turizm merkezi sınırına kadar uzanmaktadır. 1/25.000 ölçekli planda, çay kenarında ve alanın kuzeyinde rekreasyon alanı tanımlaması yapılmıştır.

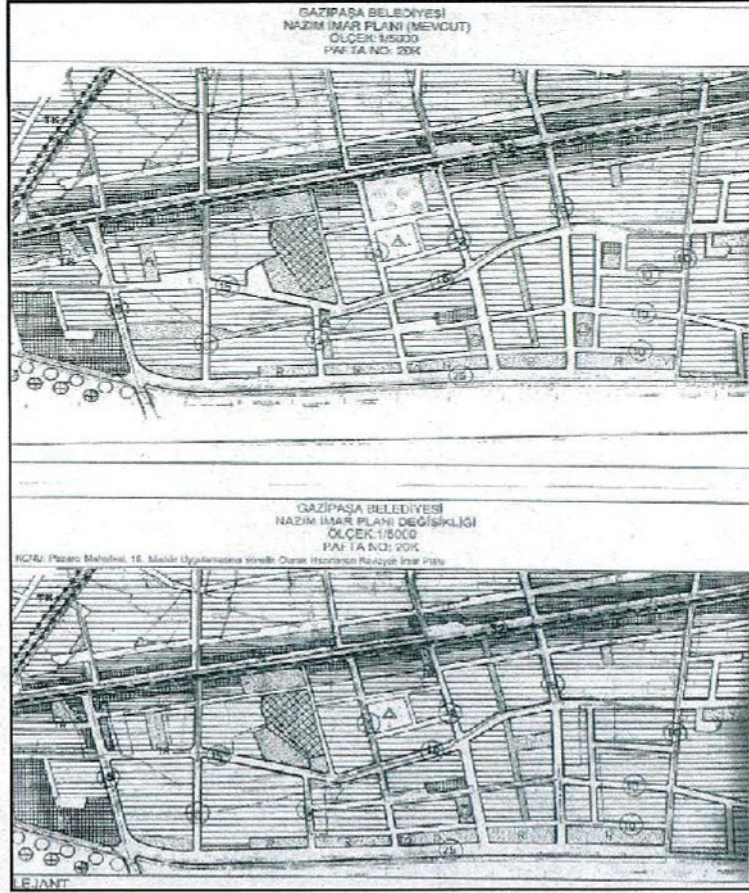


Şekil 3. Planlama konusu alanın 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

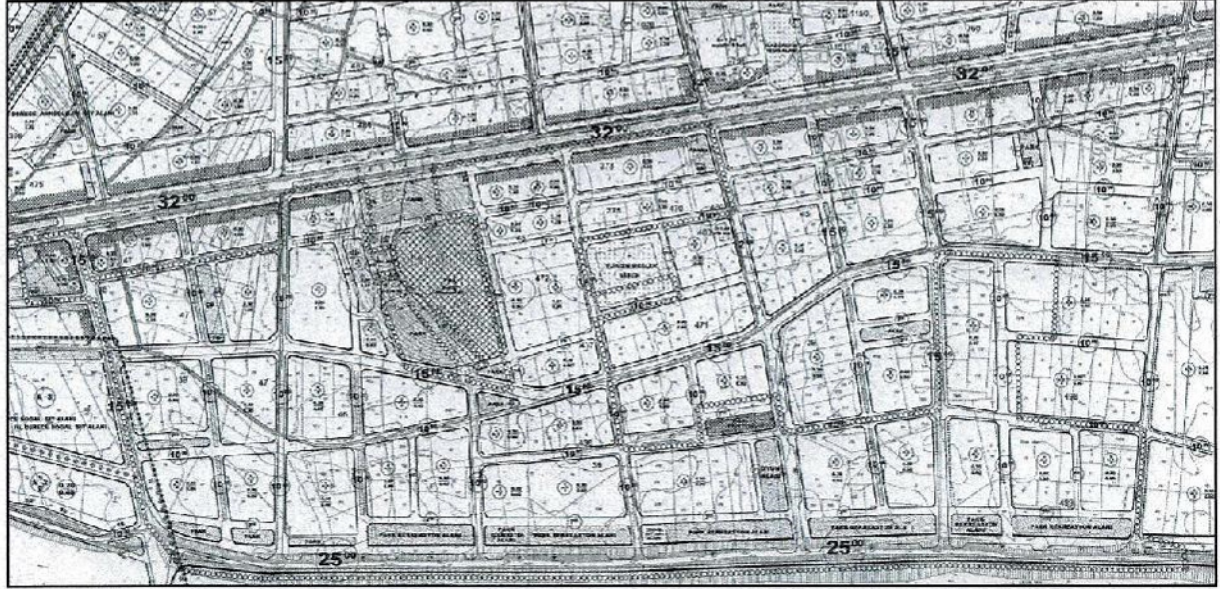
Bölgede 1980'li yıllarda yapılan ilk planlama çalışmasından sonra imar planı revizyonları/değişiklikleri yapılmıştır. Plan değişikliğine konu alanda, Gazipaşa Belediye Başkanlığı'nca Pazarcı Mahallesi'nde 04.02.2010 tarihli ve 31 sayılı belediye meclis kararı ile yaklaşık 44 ha alanda nazım ve uygulama imar planı değişikliği onaylanmıştır. Söz konusu planın açıklama raporunda, bölgedeki yol kademelenmesinin düzeltilmesi, ada ve parsel formlarının nitelikli yapılaşmaya uygun hale getirilmesi vb. sorunlara çözüm bulunmasının hedeflendiği ifade edilmiştir.

Plan değişikliğinin ardından bölgede imar uygulaması yapımına geçilmiştir. Bu aşamada yüklenicinin bazı imar adalarında değişiklik yapılmasının uygulamaya rahatlık kazandıracağı önerisi doğrultusunda 04.02.2010 tarihli ve 31 sayılı belediye meclis kararı ile onaylanan imar planları 05.02.2013 tarihli ve 61 sayılı belediye meclis kararı ile değiştirilmiştir. Yaklaşık 25 hektarlık 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu, plan açıklama raporunda düzenleme ortaklık payı oranının %40'ın altına çekilmesi şeklinde gerekçelendirilmiştir.

2013 tarihli plan revizyonuna müteakip hazırlanan parselasyon planı 26.06.2013 tarihli ve 206 sayılı Gazipaşa Belediye Encümeni kararı ile onaylanarak askıya çıkarılmıştır.



Şekil 5. 04.02.2013 tarihli ve 31 sayılı belediye meclis kararı ile onanan nazım imar planı



Şekil 6. 04.02.2013 tarihli ve 31 sayılı belediye meclis kararı ile onanan uygulama imar planı

İmar uygulamasının tescilinin ardından başlatılan askı sürecinde mülga 499 ada 2 parsel malikince uygulamaya itiraz edilmiş ve itirazın 06.11.2013 tarihli ve 322 sayılı Gazipaşa Belediye Encümeni'nce reddinin ardından parselasyon planı ve parselasyona dayanak oluşturduğu düşünülen 2010 tarihli imar planları dava konusu edilmiştir. Açılan dava sonucunda Antalya 1. İdare Mahkemesi'nin 30.12.2014 tarihli ve E. 2013/1519, K. 2014/1747 no.lu kararı ile hem imar planı hem de parselasyon planı iptal edilmiştir.

İmar planının ve uygulamasının iptal gerekçesi olarak plan değişikliğinin yerleşme ve mekânsal özelliklere göre değil, teknik hesaplama kolaylığı amacı ile yapılıp kamu yararı amaçlanmadığı, sadece imar uygulama işlemine kolaylık sağlamak üzere yapıldığı, plan değişikliği gerekçelerini içeren plan değişikliği açıklama raporunun bulunmadığı, parselin konumsal eş değerliğini yitirdiği, ayrıca imar uygulaması sonucunda verilen yeni parselin, dava konusu parselin eş değeri olmadığı şeklinde izah edilmiştir.

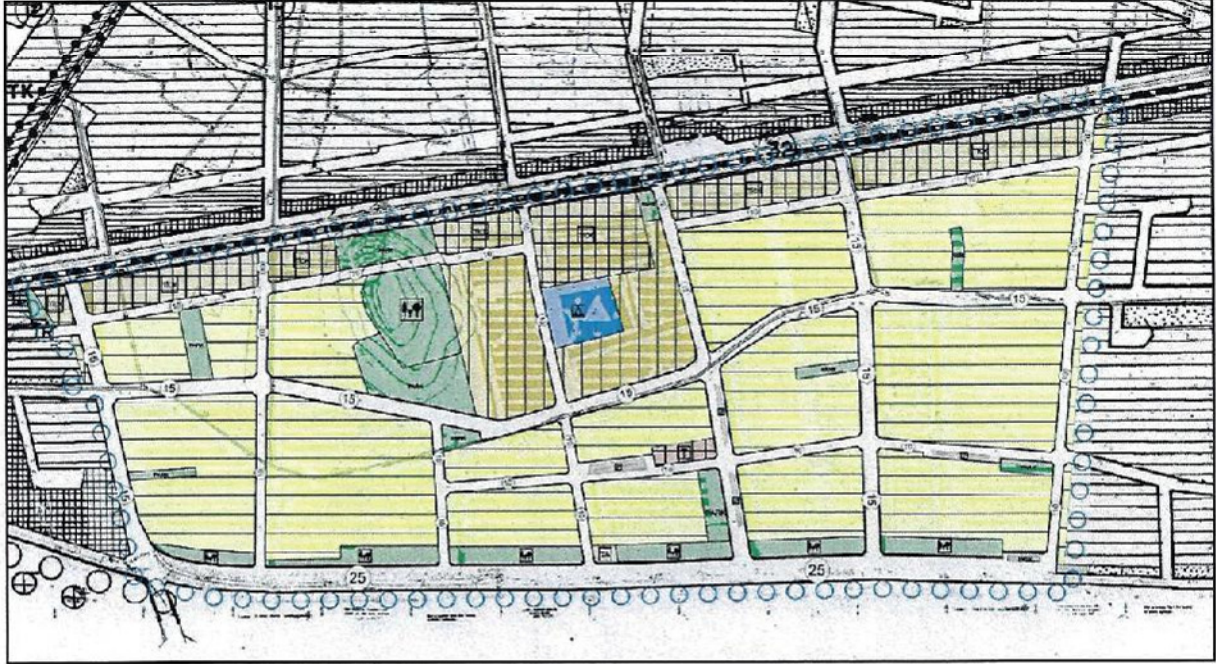
Dava 2010 planının iptali istemiyle açılmışsa da bilirkişi heyetinin, imar uygulamasının dayanağı olarak 2013 planını tespiti üzerine, imar uygulaması ve dayanağı imar planı iptal edilmiştir. Belediyelerince, mahkemece alınan plan iptal kararı sehven atılarak bölgede ikinci kez imar uygulaması yapımına geçilmiştir. Bu uygulama esnasında Antalya 1. İdare Mahkemesi'nce verilen iptal gerekçelerinin de dikkate alındığı ifade edilmektedir. Yeniden yapılan imar uygulaması 15.03.2018 tarihli ve 98 sayılı Gazipaşa Belediyesi, 02.08.2018 tarihli ve 1133 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi encümen kararları ile onaylanarak askıya çıkarılmıştır. Askı süresi içerisinde bu kez mülga 499 ada 3 parsel malikince uygulamaya itiraz edilmiştir (Önceki uygulamanın iptaline sebep olan 449 ada 2 parselin komşusu). Yapılan itiraz 02.10.2018 tarihli ve 237 sayılı Gazipaşa Belediyesi, 13.12.2018 tarihli ve 1740 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi encümenlerince reddedilmiştir. İtirazın reddedilmesi üzerine, malik tarafından idari yargıya başvurulmuştur. Antalya 2. İdare Mahkemesi'nce alınan 29.11.2019 tarihli ve E. 2018/1290, K. 2019/1105 no.lu kararda yapılan imar uygulaması tekrar iptal edilmiştir. İptal gerekçesi olarak D.O.P. kesintisinin her taşınmazdan eşit olarak alınmamasının nedeninin tam olarak ortaya konulamaması, 449 ada 3 parselde davacıya ait bahçenin bulunması ve davacı tarafından ihya edildiği, içinde muhtelif cinsteki ağaçlarının olduğu, yeni uygulamada fiili kullanım durumunun dikkate alınmadığı, Ek-1 maddesine göre yapılan parselasyon planlarında 1985 öncesinde paylaşım yapıldığına dair belgelerin olmadığı ve uygulamanın diğer teknik kriterlere, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına, dağıtım ilke ve tekniklerine ve dayanağı uygulama imar planına uygun olmadığı ifade edilmiştir.

Yargı kararı sonucu iptal edilen önceki imar planlarında kuzeydeki Uğur Mumcu Caddesi 32 m, Hacı Musa Çayı kenarındaki yol 25 m olarak belirlenmiştir. Planlama alanının 3. Derece Doğal Sit Alanı sınırını da oluşturan imar yolu 15 m olarak önerilmiş, ayrıca planlama alanı içerisinde 15 m ve 10 m genişliğine sahip yollar önerilmiştir. Planlama alanı içerisindeki turizm meslek lisesinin bulunduğu alan eğitim alanı, Hacı Musa Çayı kenarındaki alanlar ise park ve rekreasyon alanı olarak tanımlıdır. Alanın kuzey kısmındaki tepe, ticari rekreasyon alanı olarak tanımlanmış, farklı bölgelerde park ve oyun alanları konumlandırılmıştır. Hacı Musa Çayı kenarında teknik altyapı alanı ve birkaç noktada trafo alanı bulunmaktadır. Uğur Mumcu Caddesi kenarında arazi kullanım kararı ticaret ve konut karma kullanım, güneşe doğru ise yüksek ve orta yoğunluklu konut şeklinde olup 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında TİCK alanlarında E= 1.50,

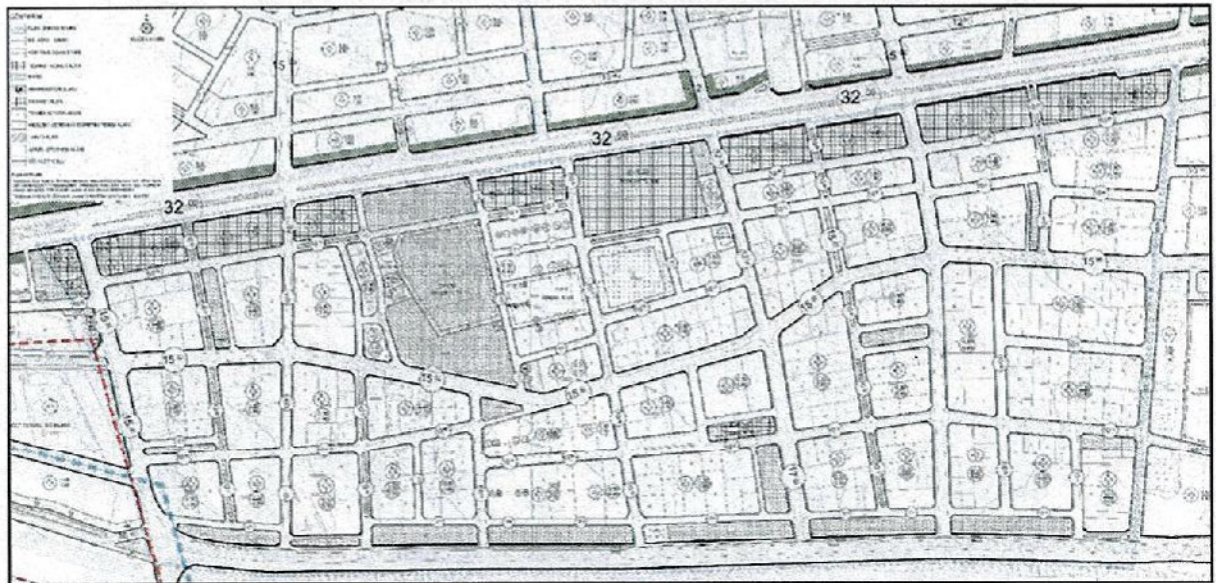


güneyinde E= 1.20 ve Hacı Musa Çayı'na kadar olan diğer bölgelerde E= 0.90 olarak belirlenmiştir. Ayrıca 0.60 ve 0.80 emsalli birkaç parsel mevcuttur.

Gerek yaşanan parselasyon planı sorununun giderilmesi gerek yargı kararlarında ifade edilen eş değeri ilkesi, fiili kullanım durumu ve dağıtım ilke ve tekniklerine uygun olarak çözümlenmesi amacı ile hazırlanan 1/5.000 ölçekli ilave nazım imar planı ve değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.02.2021 tarihli ve 94 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur. 1/1.000 ölçekli ilave uygulama imar planı ve değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.07.2021 tarihli ve 530 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



Şekil 7. 08.02.2021 tarihinde onaylanan nazım imar planı



Şekil 8. 08.07.2021 tarihinde onaylanan uygulama imar planı

#### 4. PLAN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Gazipaşa İlçesi, Antalya İli'nin doğu sınırını teşkil eden, TÜİK 2020 yılı verilerine göre 51.555 kişilik nüfusu ile nispeten küçük ilçelerinden birisidir. Ancak var olan sahilleri, tarihi ve doğal güzelliklerinin yanı sıra doğrudan yurt dışı bağlantılı uluslararası havalimanı ile gelişmeye açık bir ilçedir. İlçe ekonomisi tarıma dayalı olup yukarıdaki etkenler dolayısıyla kısa zaman içerisinde hizmetler sektörüne bağlı turizm, ticaret ve inşaat alt kollarının gelişmesi beklenmektedir.

Planlamaya konu Pazarıcı Mahallesi deniz ve kent merkezinin arasında gelişmeye açık bir bölge olmasına rağmen imara ilişkin sıkıntılar, gelişimin önündeki en büyük engeldir. Pazarıcı Mahallesi'nde birçok kez imar planı değişikliği, revizyonu ve akabinde imar uygulaması yapılmış olmasına rağmen söz konusu işlemler yargı kararları ile iptal edilmiştir. Bu nedenle kentin gelişimine olumsuz etki etmektedir. Daha önce yapılan imar uygulamalarından kaynaklı sorunlar ve açılan davalar 1970 no.lu yapı adası içerisinde yaşanan parselasyon sorunları ile ilgilidir. Diğer bölgelere ilişkin devam eden bir hukuki süreç yoktur. Bu nedenle 1970 adada yaşanan parselasyon planı sorununun, yargı kararlarında ifade edilen eş değerlik ilkesi, fiili kullanım durumu ve dağıtım ilke ve tekniklerine uygun olarak çözümlenmesi gerekmektedir.

Yargı kararı ile iptal edilen 2013 tarihli nazım ve uygulama imar planı 25 hektarlık bir bölgeyi kapsamaktadır. Hazırlanan ilave nitelikli imar planı, planın yürürlükteki kısmıyla bütünlük arz edecek şekilde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ndeki gösterimlere uygun olarak yeniden düzenlenmiştir. Bu nedenle yargı kararı doğrultusunda hazırlanan ilave imar planının yanı sıra plan değişikliği de söz konusu olmuştur.

Yargı kararı sonrasında Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi kararı ile onaylanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planında, mahkeme kararı esas alınarak, davaya konu taşınmazların bulunduğu 1970 adada düzenleme yapılmış, diğer adalarda iptal edilen imar planları ile belirlenen fonksiyonlar korunmuştur. Bu kapsamda Antalya 1. İdare Mahkemesi'nce alınan kararda, mağdur olduğu ifade edilen malik açısından cephe aldığı yol batı yönünden, yeniden 10 metreye çıkarılarak parselin eş değerlik ilkesine uygun hale getirilmesi hedeflenmiştir. Antalya 2. İdare Mahkemesi'nce alınan kararda, mağdur olduğu ifade edilen malik açısından da fiili kullanım durumu dikkate alınmak sureti ile kendi parseli içerisinde kalacak şekilde düzenleme yapılmıştır.

1970 no.lu adada yapılan düzenleme sonucunda batı yönünde 7 m genişliğindeki yol 10 metreye çıkarılmış, hem eksilen konut alanı dengesinin sağlanması, hem de mülga 499 ada 3 parsel kendi kullandığı alandan tahsis edilebilmesi için güneydeki park ve rekreasyon alanı kullanımı, kısmen küçültülerek park fonksiyonu ile kuzeye kaydırılmıştır. 1970 no.lu adadaki değişiklik dışında 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli planlar arasındaki kademeli birliktelik sağlanmıştır. Bu kapsamda onaylı plandaki ulaşım sistemi korunmuş, nazım imar planı çizim tekniğine uygun düzenlemeler yapılmıştır.

Hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları ve değişiklikleri Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi ve Gazipaşa Belediye Meclisi'nce onaylanmıştır. Onamanın ardından yasa gereği 30 gün süreyle askıya çıkarılan 1/5.000 ölçekli ilave nazım imar planı ve değişikliğine askı sürecinde itiraz edilmemiştir. 1/1.000 ölçekli ilave uygulama imar planı ve değişikliğine ise 3 adet dilekçe ile çeşitli konularda itiraz edilmiştir: 1970 ada 2 parselin maliki, değişiklikten önceki planda 10 metrelik taşıt yolundan cephe alırken, yeni planda 10 metrelik yolun kaldırılıp ve yol cephesinin bulunmamasından dolayı itiraz etmiştir. 1970 ada 3 parsel ise önceki planda iki yoldan cephe alırken, plan değişikliği ile tek yoldan cephe almasından dolayı itiraz etmiştir. 1970 ada 2 ve 3 parsel maliklerinin yaptığı itirazlar Gazipaşa Belediye Meclisi'nce kabul edilmiştir. 1979 ada 2 parsel ve 1982 ada 1 parselin maliki, onaylanan yeni planla birlikte parsellerin 5 parçaya bölündüğü, spor alanı, park ve yollara ihdas edildiği ve kalan kısmın küçük parçalar halinde hisseli hale getirildiği, mevcut su kuyusu ile seraların dikkate alınmadığını belirtmiş ve plana itiraz etmiştir. Ancak itirazlar 18. madde uygulaması kapsamında değerlendirileceğinden, başvurusu reddedilmiştir.

1/1.000 ölçekli ilave uygulama imar planı ve değişikliğine yapılan itirazlar Gazipaşa Belediye Meclisi'nin 01.11.2021 tarih 86 sayılı kararı ile onaylanıp, kabul edilen itirazlar doğrultusunda planlarda değişiklik yapılması gerekmektedir. 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli planlar arasında kademeli birliktelik sağlanması için 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

Plan değişikliği kapsamında;

- Gazipaşa Belediye Meclisi'nin itirazların kabul edilmesi suretiyle resen aldığı kararla 1970 no.lu adanın kuzeyinde bulunan park alanı kaldırılmıştır. İdari olarak alınan bu kararla park alanı yaklaşık 860 m<sup>2</sup> eksilmiştir. Park alanında gerçekleşen eksilmenin eş değerlik ilkesi gereğince karşılanabilmesi için;
- 1970, 1971 ve 1972 no.lu adaların güneyinde bulunan 7 metrelik yaya yolu parsellere cephe sağlamadığından kaldırılmıştır. Yolun güneyinde bulunan rekreasyon alanı, kaldırılan yaya yoluna doğru uzatılmıştır. Bu alanda 1971 adanın güneydoğu köşesinde kaldırılan park alanına karşılık yaklaşık 633 m<sup>2</sup> park alanı oluşturulmuştur.
- 1965 no.lu adanın doğusunda bulunan 3 m genişliğindeki yaya yolu da kaldırılıp park alanı olarak önceden planlı park alanına eklenmiştir. Ayrıca park alanı kuzeyde bulunan adanın köşesine uygun olacak şekilde sağ üst köşesinde düzeltme yapılmıştır. Trafo alanı da parkın güneyinde önerilmiştir. Yapılan düzenlemeler sonucunda idari kararla eksilen park alanı yüz ölçümü karşılanmış ve eş değerlik ilkesi sağlanmıştır.
- 1970 no.lu adanın kuzeyinde bulunan park alanının kaldırılması ile konut alanı yüz ölçümünde değişiklik yapılmaksızın kaldırılan park alanı, otopark alanı olarak planlanmıştır. Kaldırılması önerilen yollar ulaşım sistemi içerisinde önem arz etmeyen ve parsellere cephe vermeyen yollar olduğundan ulaşım

kademelenmesi üzerinde olumsuz bir etkisinin olmayacağı düşünülmektedir.

Plan değişikliği sonucunda konut alanı yüz ölçümünde değişiklik yapılmaksızın park ve yeşil alan toplamı 20,93 m<sup>2</sup> artmıştır. Yol ve otopark alanı ise 21,6 m<sup>2</sup> azalmıştır.

Onaylanan İlave Uygulama İmar Planı ve Değişikliği ile İtiraz Sonrası Yapılan Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımları		
Fonksiyon	Önceki Plan Alan Dağılımı (m <sup>2</sup> )	Öneri Plan Alan Dağılımı (m <sup>2</sup> )
Parklar	1.491,89	1.513,46
Rekreasyon Alanları	2.738,35	2.738,35
Trafo Alanı	107,27	107,27
Yol ve Otoparklar	2.979,11	2.957,51
Planlama Alanı Toplamı	7.316,62	7.316,62

## NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



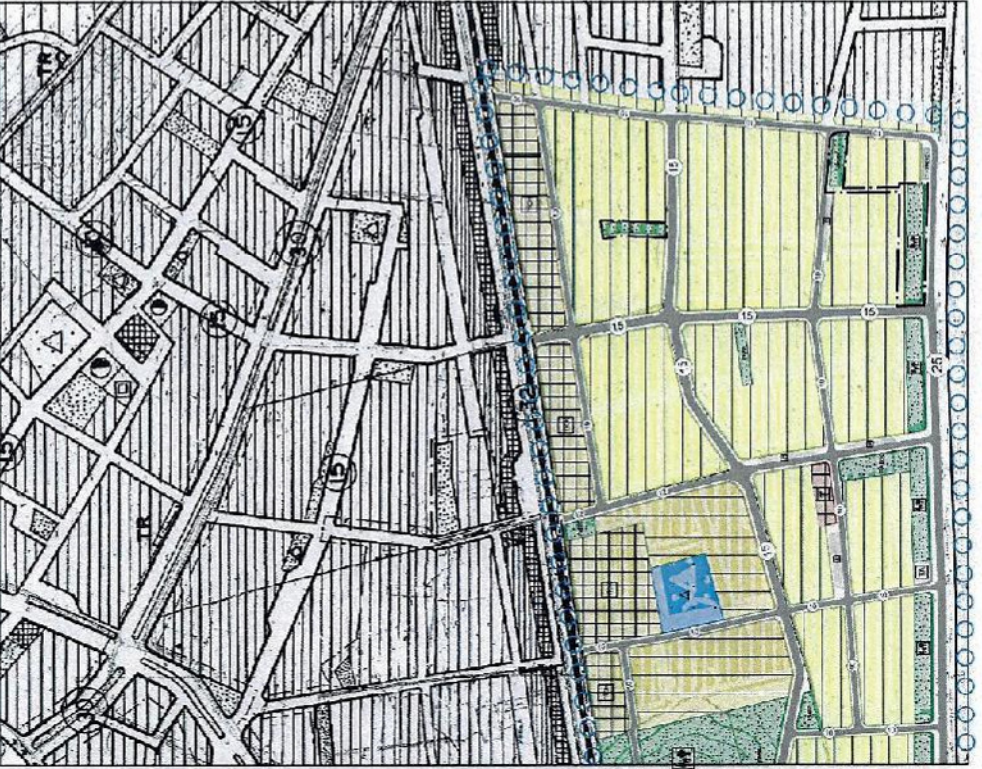
ÖLÇEK: 1/5.000

ÖNERİ PLAN



## ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ PAZARCI MAHALLESİ (UYGULAMA İMAR PLANI ASKI İLANI SONRASI KABUL EDİLEN İTİRAZLAR) ADA PARSEL NO: 1970 ADA VE ÇEVRESİ PAFTA NO: 20K

MEVCUT PLAN



Şekil 9. Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği