



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

Tarih:24.05.2024

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	ÖZEL ŞAHIS
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2024 tarihli toplantısında gündemin 147. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Gazipaşa Belediye Meclisi'nin 01.03.2024 tarih ve 29 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Pazarcı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1968 ada 17 parselin konut alanından Ticaret Alanına dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Gazipaşa Belediye Meclisi'nin 01.03.2024 tarih ve 29 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Pazarcı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1968 ada 17 parselin konut alanından Ticaret Alanına dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.01.2024 tarih ve 65 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre incelenmiş, arka bahçe mesafesinin h/2 olacak şekilde düzenlenmesi kaydıyla değiştirilerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS  
İmar Kom. Başkanı

Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Bşk.Yrd.

Mehmet Burak ÇEKER  
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA  
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Hasan Cumbur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Karar Tarihi: 01.03.2024

Karar No:29

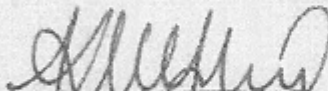
Belediye Meclisini Teşkil Edenlerin Adı Soyadı	Mehmetali YILMAZ, Mehmet YÜKSEL, Durmuş Ali TOKER, Ulaş ÖZGEN, Esin BİLGİÇ, İbrahim TUNCER, Zafer TAN, Avni ATAY, Hasan ATAY, Mustafa UYSAL, Ahmet KALAYCI, Ali İhsan YILMAZ, Murat ÖZGEN, Emine YILDIZ, Nebibe UYSAL, Onur DEMİR, Hasan CAN, Muzaffer ŞİRİN, Barış SARITAŞ, Şevki ÇAĞLAYAN, Mehmet YILMAZ, Adem ULUDAĞ, Serkan ÖZKURT, Mehmet Ali KALAYCI, Yalçın ÖZDEMİR, Cumhuri UĞUR (Şevki ÇAĞLAYAN, Adem ULUDAĞ ve Hasan CAN toplantıya katılmadı.
--	--

Gazipaşa Belediye Meclisi, 2024 Mart Ayı toplantısının I. Birleşiminin I. Oturumunu yapmak, gündemde bulunan ve gündeme gelecek konuları görüşmek üzere 5393 Sayılı Belediye Kanununun 20. ve 21. maddeleri ile 01.12.2023 tarih ve 135 sayılı Belediye Meclis kararı gereğince 01.03.2024 Cuma günü saat 14.00'de yukarıda isimleri yazılı üyeler huzuru ile Belediye Kültür Merkezi Toplantı Salonunda, Belediye Başkanı Mehmetali YILMAZ' ın Başkanlığında toplanarak ayrıntılı açıklaması Meclis Toplantı tutanaklarında yazılı olduğu şekilde aşağıdaki hususu karara bağladı.

**İlçemiz Pazarıcı Mahallesi 1968 Ada 17 Parselde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Talebi İle İlgili İmar Komisyonu Raporunun Görüşülmesi:**

**Komisyon Raporu:** 01.02.2024 tarih ve 22 sayılı Belediye Meclis kararı ile İmar Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 31.01.2024 tarih ve 40097 sayılı yazısı ile Meclise sunulan "Pazarıcı Mahallesi 1968 ada 17 parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" talebinin Komisyonumuzca incelenmesi neticesinde; İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 31.01.2024 tarih ve 40097 sayılı yazısı ve eklerine istinaden, emsal artışı yapılmadan konut alanından ticaret alanına çevrilmesine ilişkin hazırlanan plan değişikliği dosyası uygun bulunarak katılanların oybirliğiyle kabulüne karar verildiği anlaşılmıştır.

**Konunun Belediye Meclis Toplantısında Görüşülmesi Sonucunda;** İlçemiz Pazarıcı Mahallesi 1968 ada 17 parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili İmar Komisyonu Raporunun Esin BİLGİÇ' in ret oyuna karşı katılanların oyçokluğuyla kabulüne, karar suretinin gereği için İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne tevdiine karar verildi.

  
Mehmetali YILMAZ  
Belediye Başkanı

Cumhuri UĞUR  
Meclis Katibi

Mehmetali YILMAZ  
Meclis Katibi







**ANTALYA İLİ, GAZİPAŞA İLÇESİ, PAZARCI MAHALLESİ**  
**1968 ADA 17 NOLU PARSEL**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Planlama alanı; Antalya Gazipaşa Belediyesi Pazarcı mahallesi sınırları içerisinde P28B-22D-ID nolu bir adet 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasına giren 1968 ada 17 nolu parselde yer alan Gelişme Konut Alanının Ticaret Alanına dönüştürülmesi konusunu içeren 1100 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. (Şekil 1.)



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

**2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI**

1968 ada 17 nolu parsel mevcut imar planında gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. Ancak parselin bulunduğu konum itibariyle; deniz, yat limanı, turizm ve rekreasyon alanlarına yakın olması, yerleşme dokusunun içerisinde yer alması, kentsel yaşam açısından sirkülasyon ve hareketliliğin yoğun olduğu Denizyolu'nun hemen güneyinde yer alması, ulaşılabilirliğinin kolay olması ve bu bölgede ticari alanlara ihtiyaç olması vb. sebeplere sahip olması göz önünde bulundurulurken, herhangi bir yoğunluk ve kat artışı yapılmaksızın parselin ticaret olarak değerlendirilmesi amaçlanmıştır. Bölgede ticari alana ihtiyacın olmasının yanı sıra bu plan değişikliği ile ekonomik/sosyal açıdan ilçeye büyük katkı sağlanacağı ve istihdam olanağının artışına sebebiyet vereceği düşünülmektedir.

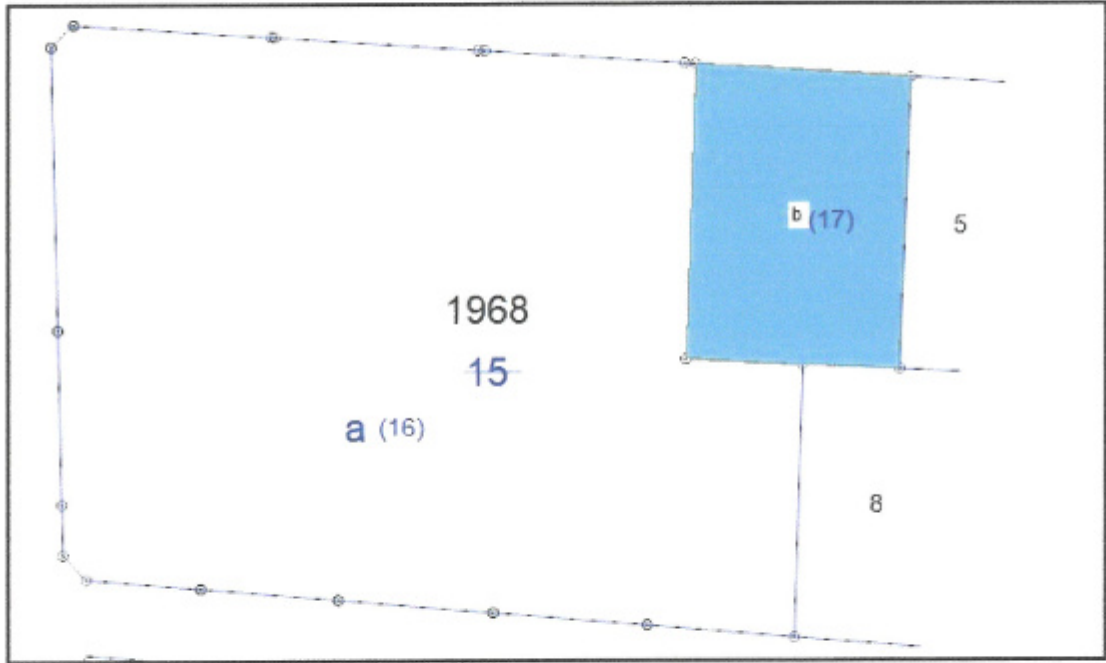
**3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM**

Planlama alanı olan 1968 ada 17 nolu parsel öncesinde 1968 ada 4 nolu parsel iken, adada yapılan ifraz tevhit işlemleri sonucunda adada parsel numaraları değişmiş, ancak son olarak parsel 1968 ada 17 nolu parsel olarak 01.11.2023 tarihinde tapuya tescil edilmiştir.

Plan değişikliği kapsamında konut alanından ticaret alanına dönüşecek olan 1968 ada 17 nolu parsel 1100,32 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup, yakın çevresi genel olarak konut alanları ile çevrilidir ve içerisinde yan parseldeki inşaatla ait geçici prefabrik şantiye binası yer almaktadır.



Şekil 2: Parsel sınırları ([cbs@tkgm.gov.tr](mailto:cbs@tkgm.gov.tr))



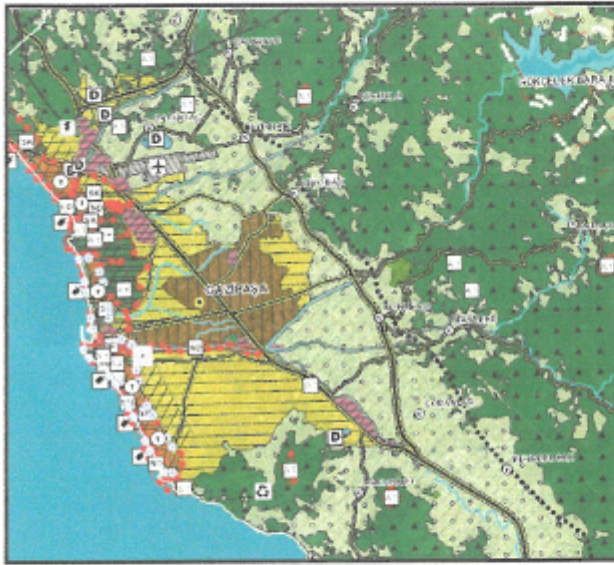
Şekil 3:Kadastral durum

Yukarıdaki kadastral durumda da görüldüğü gibi 1968 ada 17 nolu parsel dikdörtgen formda bir yapıya sahip olup, kuzey yönünde 15 m genişliğinde taşıt yolu, batıda 16 nolu, güneyde 8 nolu, doğuda ise 5 nolu parsel ile çevrilidir.

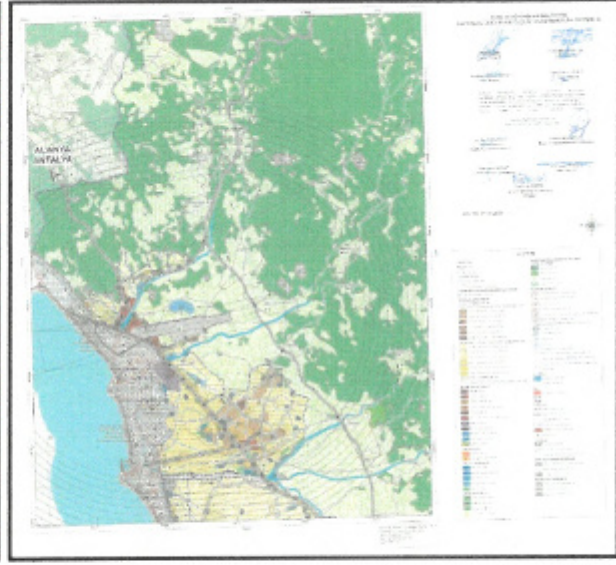
#### 4. MER'İ İMAR PLANLARI

**Antalya-Burdur-Isparta Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı;** Planlama alanını kapsayan üst ölçekli plan olan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 Maddesi uyarınca Onaylanmıştır.Söz konusu planda 1976 ada 9 nolu parsel "Kentsel Yerleşik Alan" içerisinde kalmaktadır.





Şekil 4: 1/100.000 Ölçekli ÇDP



Şekil 5: 2023 onaylı Gazipaşa İlçesi 1/25.000 ölçekli NİP

**Gazipaşa İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı;** Antalya Gazipaşa-Kahyalar 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. Maddesi uyarınca 24.12.2013 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu planda çeşitli tarihlerde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından plan değişiklikleri onaylanmıştır. 2023 yılı öncesinde en son onaylanan plan Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2018 tarih ve 815 sayılı kararı ile onanan ve 07.01.2019/5 sayılı karar ile kesinleşen 1/25.000 ölçekli Nazım İmar planıdır. Sonrasında **Gazipaşa İlçesi sınırları içinde hazırlanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ise;** Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 19.04.2023 tarih ve 298 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Yürürlükteki söz konusu bu planda P28-B4 paftasına giren 1976 ada 9 nolu parsel Gelişme Konut Alanı içerisinde kalmaktadır.

**Gazipaşa Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu;** Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Aydınçık, Beyobası, Cumhuriyet, İstiklal, Pazarcı, Yeni, Bakılar, Kuru, Ekmel ve Macar Mahallelerini kapsayan alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 19.04.2023 tarih ve 299 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Yürürlükteki söz konusu bu planda P28B-22D paftasına giren 1976 ada 9 nolu parsel "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır.

**1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği;** 1968 ada 17 nolu parselde hazırlanan Nazım İmar Planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2024 tarih ve 65 sayılı kararı ile onanmış olup, söz konusu alan ticaret alanı olarak planlanmıştır.

##### **5. PLANLAMA KARARLARI**

Planlama alanı olan 1968 ada 17 nolu parsel; Gazipaşa Belediyesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planında da 5,A-3,3 ve 0.30/0.90 yapılanma koşulları verilen konut alanı olarak planlanmıştır.

Parselin bulunduğu konum itibariyle; deniz, yat limanı, turizm ve rekreasyon alanlarına yakın olması, yerleşme dokusunun içerisinde yer alması, kentsel yaşam açısından sirkülasyon ve hareketliliğin yoğun olduğu Denizyolu'nun hemen güneyinde yer alması, ulaşılabilirliğinin kolay olması ve bu bölgede ticari alanlara ihtiyaç olması vb. sebeplere sahip olması göz önünde bulundurularak, herhangi bir yoğunluk ve kat artışı yapılmaksızın parselin ticaret olarak değerlendirilmesi amaçlanmıştır. Bölgede ticari alana ihtiyacın olmasının yanı sıra bu plan değişikliği ile ekonomik/sosyal açıdan ilçeye



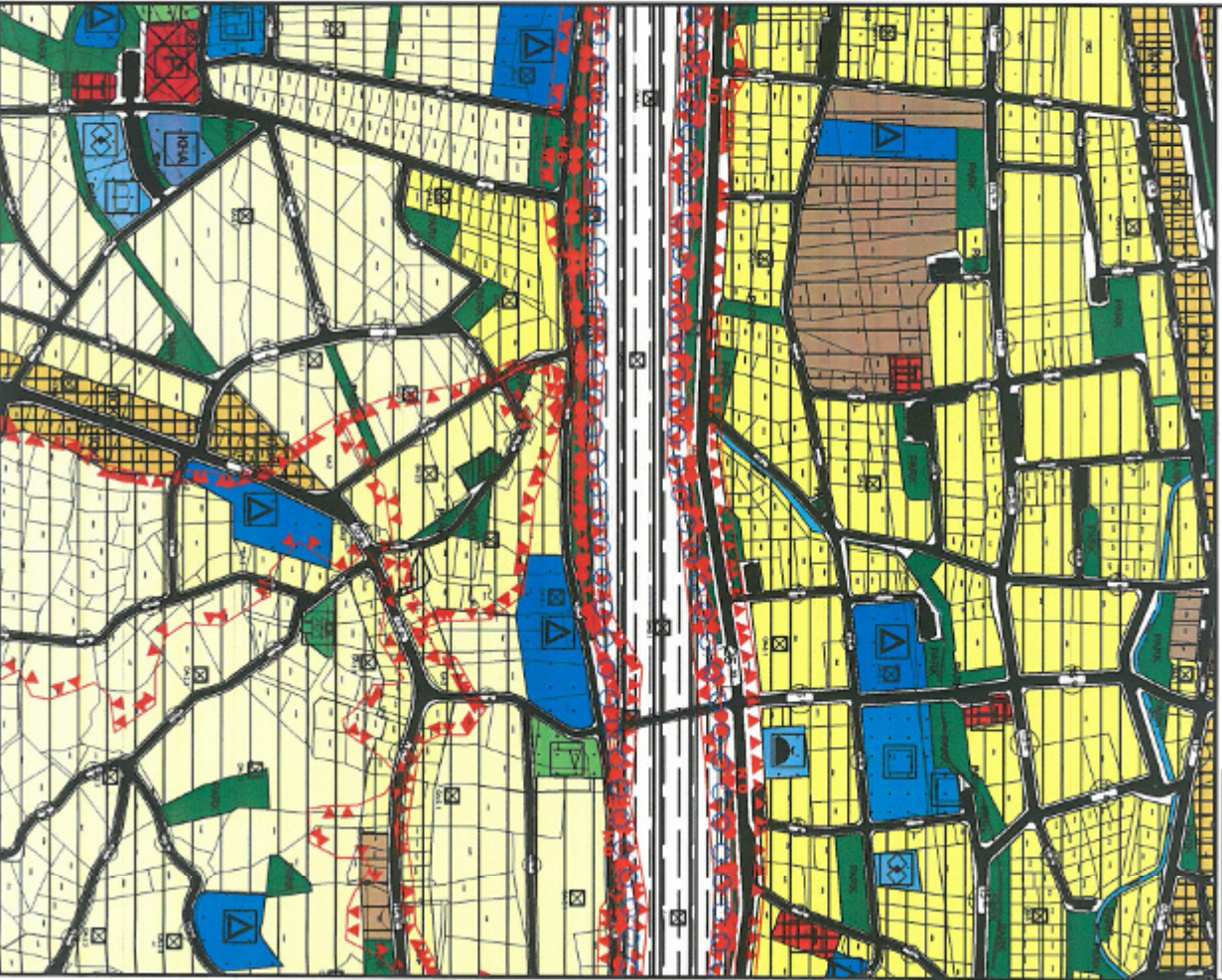




ANTALYA İLİ, GAZİPAŞA İLÇESİ, PAZARCI MAHALLESİ 1968 ADA 17 NOLU  
PARSEL 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

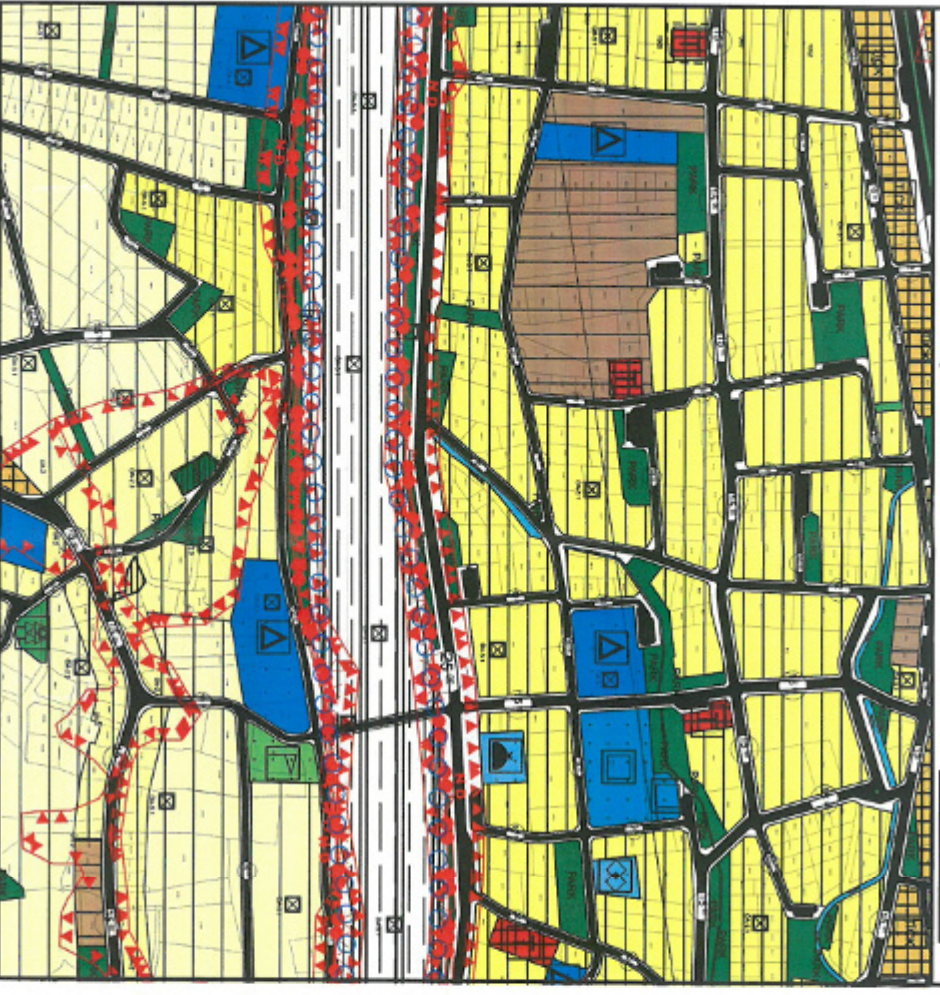
İLÇE: GAZİPAŞA  
MAHALLE: PAZARCI  
ADA/PARSEL NO: 1968 ADA 17 NOLU PARSEL  
ALAN: 1100 m<sup>2</sup>  
PAFTA NO: P28B-22D

### MEVCUT PLAN



### NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

### ÖNERİ PLAN



#### GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ OKUMA SINIRI

TİCARİT ALANI

#### PLAN NOTU

1- PLANDA TİCARİT OLARAK BELİRLİLMİŞ ALANDA; İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANSE KURULUMLARI, OPSİYON ÇAĞRI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTTEL VE DİĞER KONAKLAMA BİNELERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KİTAPHANESİ, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLERİN İZLENİMİNE İZİN VERİLMİŞTİR. TİCARİT VE HİZMETLERE İLİŞKİLİ YAPILAR YAPILABİLİR. YÖNELİK BİNELER, SAKLIK KABİNİ VE İNVAZİONERANE GİBİ 250 ALANDA YAPILAMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENMEKTEDİR.







**T.C.**  
**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı  
Planlama Şube Müdürlüğü

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** : Gazipaşa Belediyesi  
**Mahalle** : Pazarcı Mahallesi  
**Ada/Parsel** : 1968 ada 17 parsel  
**Alan** : 1100 m<sup>2</sup>  
**Ölçek** : 1/1000 UİP.

Gazipaşa Belediye Meclisi'nin 01.03.2024 tarih ve 29 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Pazarcı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1968 ada 17 parselin konut alanından Ticaret Alanına dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2024 tarihli toplantısında gündemin 147. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu parseller yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Gelişme Konut Alanı" olarak planlı bulunmaktadır.

Gazipaşa Belediye sınırları içerisinde, Pazarcı Mahallesi, 1968 Ada 17 parselin konut alanından ticaret alanına dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.01.2024 tarih ve 65 sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

Yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında parsel 15 metrelik taşıt yoluna cepheli konut alanı planlı olup; TAKS=0,30 KAKS=0,90 Ayrık nizam 3 kat yapılaşma koşullarına sahip iken öneri plan değişikliği ile Konut Alanından Ticaret Alanına dönüştürülerek taban alanı kısıtlaması kaldırılmış, çekme mesafeleri 15 m. genişliğindeki yoldan 5 m. diğer cephelerden 3 m. olarak düzenlenmiştir.

Plan değişikliği teklifi ile,;

1. Planda ticaret alanı olarak belirlenmiş alanda; iş merkezleri, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler vb. yapılar yapılabilir.
2. Bu alanda E=0,90, Yençok=3 kattır. Zemin kat yüksekliği teknolojik ve mimari gereklere göre maksimum 6.50 m. olarak uygulanabilir.
3. Burada belirtilmeyen konularda; Gazipaşa (Merkez) 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı plan hükümleri geçerlidir.  
Plan notları eklenmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 23.05.2023

Çisem SEZGİN KUZ  
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN  
Planlama Şube Müdürü V.