



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:08.01.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2023 tarihli toplantısında gündemin 99. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	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
KOMİSYON RAPORU:	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 Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

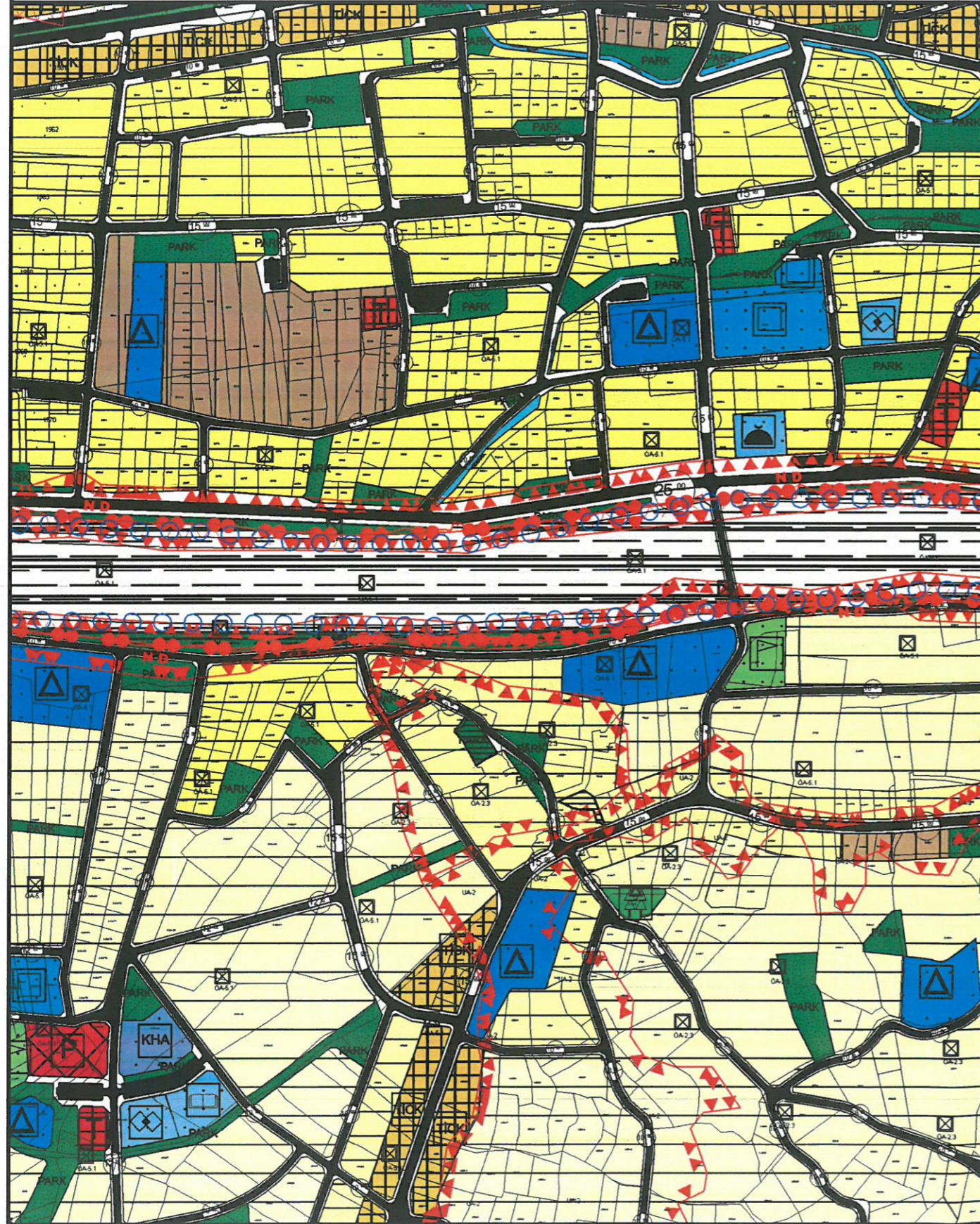
Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

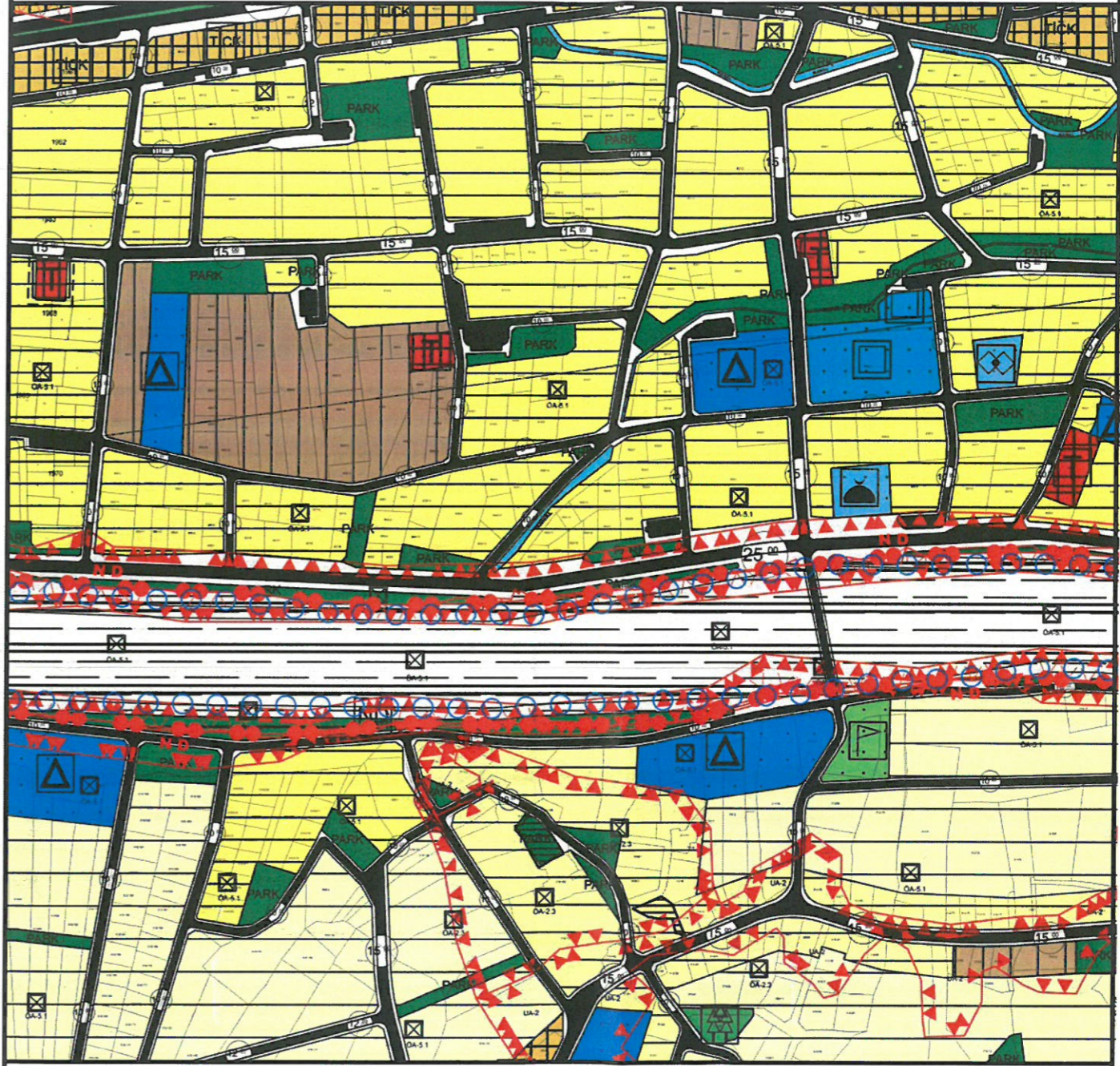
ANTALYA İLİ, GAZİPAŞA İLÇESİ, PAZARCI MAHALLESİ 1968 ADA 17 NOLU
PARSEL 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İLÇE: GAZİPAŞA
MAHALLE: PAZARCI
ADA/PARSEL NO: 1968 ADA 17 NOLU PARSEL
ALAN: 1100 m²
PAFTA NO: P28B-22D

MEVCUT PLAN



NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖNERİ PLAN

GÖSTERİM

- — — — — PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
■ ■ ■ ■ ■ TİCARET ALANI

PLAN NOTU

1- PLANDA TİCARET OLARAK BELİRTİLMİŞ ALANDA; İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BURO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA BİRİMLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.
2-BU ALANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

KUZEY



ÖLÇEK: 1/5000

ANTALYA İLİ, GAZİPAŞA İLÇESİ, PAZARCI MAHALLESİ
1968 ADA 17 NOLU PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı; Antalya Gazipaşa Belediyesi Pazarcı mahallesi sınırları içerisinde P28B-22D nolu bir adet 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftasına giren 1968 ada 17 nolu parselde yer alan Gelişme Konut Alanının Ticaret Alanına dönüştürülmesi konusunu içeren 1100 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. (Şekil 1.)



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2. PLANLAMANNIN 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 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 büyük katkı sağlanacağı ve istihdam olanağının artışına sebebiyet vereceği düşünülmektedir.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

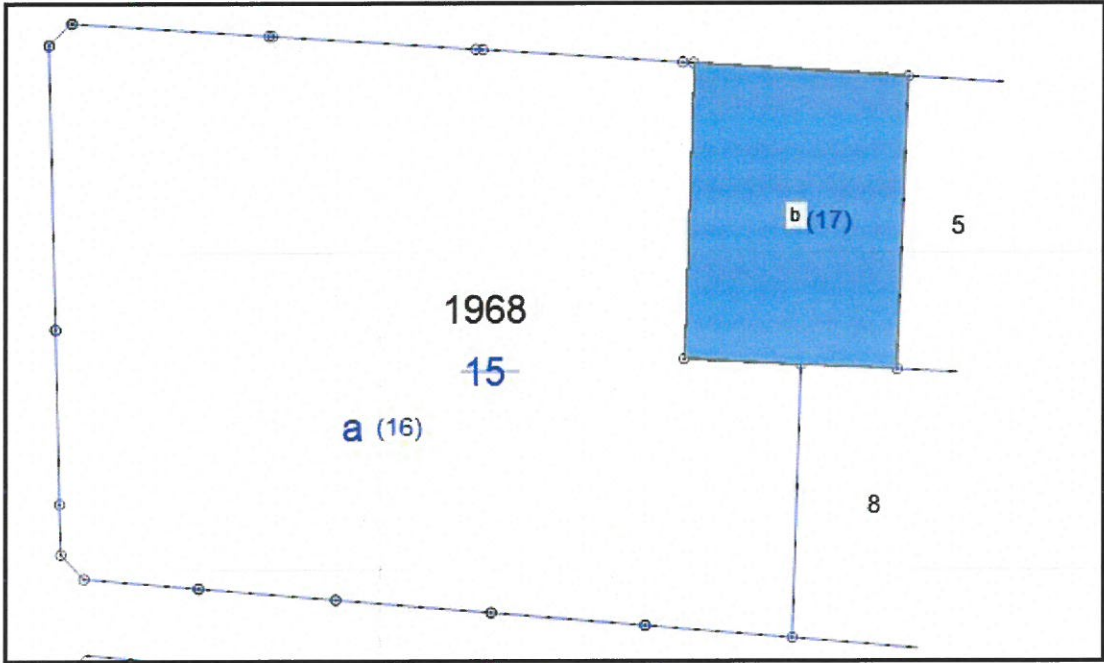
Planlama alanı olan 1968 ada 17 nolu parsel öncesinde 1968 ada 4 nolu parsel iken, adada yapılan ifraz tevhit işlemleri sonucunda adada parsel numaraları değişmiş, ancak son olarak parsel 1968 ada 17 nolu parsel olarak 01.11.2023 tarihinde tapuya tescil edilmiştir.

Plan değişikliği kapsamında konut alanından ticaret alanına dönüşecek olan 1968 ada 17 nolu parsel 1100,32 m² büyüklüğünde olup, yakın çevresi genel olarak konut alanları ile çevrili olup, içerisinde yan parseldeki inşaatla ait geçici prefabrik şantiye binası yer almaktadır.

7.2



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



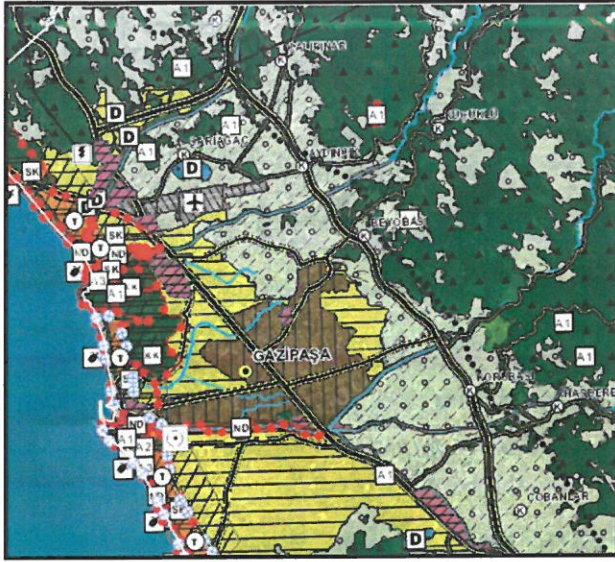
Şekil 3:Kadastral durum

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.

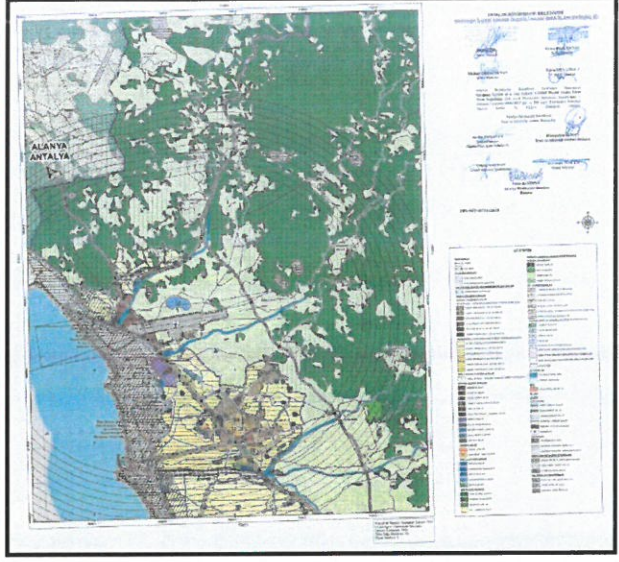
4. MER'İ İMAR PLANLARI

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.

4.1



Şekil 3: 1/100.000 Ölçekli ÇDP



Şekil 4: 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, Aydıncık, 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.

6. PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanı olan 1968 ada 17 nolu parsel; Gazipaşa Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı olarak, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında da 5,A-3,3 ve 0.30/0.90 yapılanma koşulları verilen konut alanı olarak planlanmıştır.

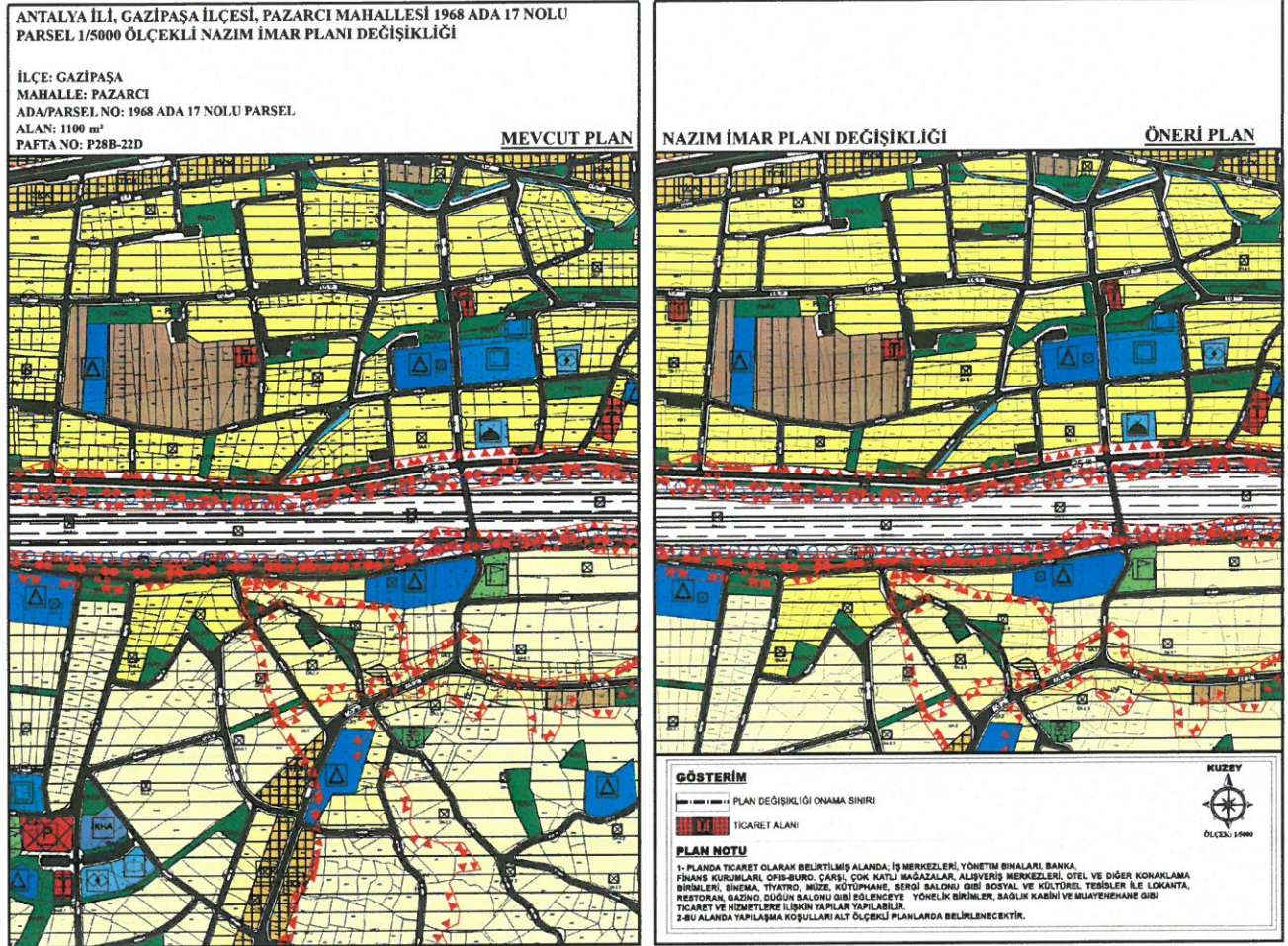
Parselin bulunduğu konum itibarıyla; deniz, yat limanı, turizm ve rekreasyon alanlarına yakın olması, yerleşme dokusunun içerisinde yer alması, kentsel yaşam açısından sirkülasyon ve hareketliliğin yoğun olduğu Denizyolu'nun hemen güneyinde yer alması, ulaşılabilirliğinin kolay olması ve bu bölgede ticari 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 büyük katkı sağlanacağı ve istihdam olanağının artışına sebebiyet vereceği düşünülmektedir.

9/2

Bu sebeplere istinaden hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile; söz konusu parsel Gelişme Konut Alanından Ticaret Alanına dönüştürülmüştür. Ayrıca plana aşağıdaki plan hükümleri eklenmiştir:

1- Planda ticaret olarak belirtilmiş alanda; iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama birimleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

2-Bu alanda yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.



Şekil 5: Mevcut-Öneri Plan Durumu

Saygılarımla arz ederim.

ada planlama
mim.müh.hiz.İNŞ.tic.ltd.ŞTİ.
Etiler mah. Adnan merdener bulvarı
Yükseliş apt. A Blok Kat: No:05/5 ANTALYA
Tel: (0242) 322 75 44 - Faks: (0242) 322 73 71
Kurumlar V.D. 00700013634

Serap YURDAKUL
Şehir Plancısı (İTÜ)
Oda Sicil No: 1625

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
	MD Tarihi: 22.11.2023 Proje Kayıt No: 07-2023-287 Üye: SERAP YURDAKUL (1625)
6YYCUD2E	
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili planıcının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Gazipaşa İlçesi
Mahalle : Pazarcı Mah.
Ada/Parsel : 1968 ada 17 parsel
Ölçek : 1/5000 NİP.
Alan : 1100 m²

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 Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2023 tarihli toplantısında, gündemin 99. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

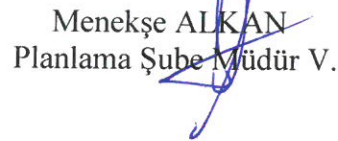
Plan değişikliğine konu parseller yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Gelişme Konut Alanı" olarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Konut Alanı" olarak planlı bulunmaktadır. Yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında parsel 15 metrelik taşıt yoluna cepheli konut alanı planlı olup; TAKS=0,30 KAKS=0,90 Ayrık nizam 3 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile mevcut durumda konut alanı olarak planlı parsel ticaret alanı olarak planlanmış olup plan notu;

- 1- Planda ticaret olarak belirtilmiş alanda; iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama birimleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.
- 2- Bu alanda yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Şeklinde.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 25.11.2023


Hülya ÇALLAK
Şehir Plancısı


Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Tel : 0 242 241 28 66
Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28
E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr