

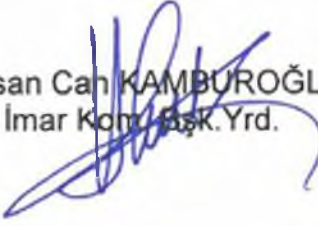


ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

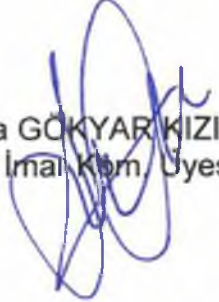
Tarih:15.10.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	GAZİPAŞA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.05.2025 tarihli toplantısında gündemin 114. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Gazipaşa Belediye Meclisinin 02.05.2025 tarih ve 67 sayılı kararı ile uygun bulunan Pazarcı Mahallesi sınırlarında yaklaşık 260 ha alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.
KOMİSYON RAPORU:	Gazipaşa Belediye Meclisinin 02.05.2025 tarih ve 67 sayılı kararı ile uygun bulunan Pazarcı Mahallesi sınırlarında yaklaşık 260 ha alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Komisyonumuzca, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.03.2025 tarihli ve 209 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre incelenmiş, Gazipaşa Belediyesi'nin 13.10.2025 tarih ve 64380 sayılı yazısı ekindeki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, Plan Hükümlerinde yer alan 4.2.11.3., 4.5.6.3. ve 4.5.6.5. Maddelerinin kaldırılması kaydıyla değiştirilerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı


Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Başk. Yrd.


Nazmi GÜNDÜZ
İmar Kom. Üyesi


Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Karar Tarihi: 02.05.2025

Karar No: 67 (Sayfa:1)

Belediye Meclisini Teşkil Edenlerin Adı Soyadı	Mehmetali YILMAZ, Necdet Ali ŞİRİN, Ali YILDIZ, Serkan ÖZKURT, Ulaş ÖZGEN, Numan TERZİ, Zafer TAN, Ümit ÇELİK, Sami BÜYÜKAKÇA, Z. Gizem ÇELİK ASLAN Yüksel SALMAN, Ali İhsan YILMAZ, Abdulkadir TUNCER, M.Bahattin AKŞİT, Emre POLAT Mustafa UYSAL, Abdullah SAYIN, Cumhuri UĞUR, Mustafa CİLİZ, Onur DEMİR, Ümmü OĞUZ, Kemal YILMAZ, Kerim ÇETİN, Baki TOPÇU, Serap SARIYILDIRIM, Abdullah DOĞAN, (Mehmetali YILMAZ, Abdullah SAYIN, Ümit ÇELİK ve Baki TOPÇU toplantıya iştirak etmedi)
---	---

Gazipaşa Belediye Meclisi, 2025 Yılı Mayıs 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 02.12.2024 tarih ve 126 sayılı Belediye Meclis kararı gereğince 02.05.2025 Cuma günü saat 14.00'de yukarıda isimleri yazılı üyeler huzuru ile Belediye Kültür Merkezi Toplantı Salonunda, Belediye Başkan Vekili Serkan ÖZKURT' un Başkanlığında toplanarak ayrıntılı açıklaması Meclis Toplantı tutanaklarında yazılı olduğu şekilde aşağıdaki hususu karara bağladı.

**İlçemiz Pazarcı Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İle İlgili
İmar Komisyonu Raporunun Görüşülmesi:**

Komisyonu Raporu: 03.03.2025 tarih ve 38 sayılı Belediye Meclis kararı ile İmar Komisyonuna havale edilen İlçemiz "Pazarcı Mahallesi sınırlarında yaklaşık 260 hektar alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" Komisyonumuzca incelenmesi neticesinde;

• 842 ada 1 parsel, 852 ada 4 ve 5 parseller, 859 ada 4, 5 ve 6 parseller, 873, 846, 847, 853, 854, 858 ve 857 adalara esas olmak üzere; mevcut yapılaşmaların TAKS:0.40 KAKS:1.20 üzerinden inşa edilmesi sebebi ile bu adalarda, iptal edilen uygulama imar planı revizyonu öncesinde yürürlükte olan imar planındaki emsallerin korunarak yapılaşma koşulunun, fonksiyonu Konut Alanı olan adaların Ayrık Nizam 3 kat-TAKS:0.40 KAKS:1.20, Ticaret+Konut Alanı olan adaların ise Ayrık Nizam 3 kat-Emsal:1.20 olarak düzeltilmesi,

• İlçemizde ve bölgemizde yapılan ve yapılmakta olan yüksek miktarlı 1+1 nitelikli konutların son yıllarda işlevselliğini yitirmiş olması, atıl vaziyette bulunan birçok inşaatın bulunması ve bulunacak olması, bunun olumsuz sosyal sonuçlarının olabileceği gibi aynı zamanda bir güvenlik sorunu da oluşturabileceği, ilçemizde uluslararası nitelikli bir havaalanı ve yat limanı bulunması, yine Alanya Alaaddin Keykubat Üniversitesine bağlı fakültelerin bulunması, ancak bunların karşılığında yeterli miktarda turizm tesisinin ya da öğrenci yurdunun bulunmaması, 1+1 nitelikli konutların atıl niteliğinin giderilebilmesi için bu konutların turizm tesisi, ticaret merkezi veya yurt alanına dönüştürülebileceği, böyle bir durumun kamu yararı sağlayacağı, Turizm amaçlı kullanılan konutların belgelendirilmesi ve denetlenmesi ile kayıt dışı faaliyetlerin önüne geçilmesinin sağlanacağı, Turizm amaçlı kiralanılan konutlardan elde edilen gelirlerin kayıt altına alınması ile vergi gelirlerinin artırılmasına katkıda bulunulacağı, Konutların turizm amaçlı kullanımı sırasında kimlik bildirimi gibi güvenlik önlemleri uygulanarak suç işlenmesinin önüne geçileceği, Turizm faaliyetlerinin, bölgedeki ticari işletmelerin gelişmesini teşvik edeceği ve yerel ekonomiye katkı sağlayacağı, Turizm sektörünün genişlemesi ile konaklama, hizmet ve eğlence sektörlerinde yeni iş imkânlarının yaratılacağı, Turizm alanlarının oluşturulması, bölgedeki altyapının iyileştirilmesini ve modernizasyonunu teşvik edebileceği, parselin alansal büyüklüğü, yerleşik nüfus yoğunluğu oluşturmayacak olması, Pazarcı Mahallesi'nin genelinin TİCK olarak planlandığı, bölge içerisinde birçok ada/parselin de 1.20 emsale sahip olduğu ve ilgili taşınmazın turizm tesisi/otele dönüştürülebilmesi için 1.20 emsale sahip olması gerektiği, yapılacak uygulamanın ilçe halkı için istihdam alanı oluşturabileceği ve diğer farklı yatırımcıları da teşvik edebileceği, dolayısıyla ilçemizde turizm, ticaret ve eğitimin gelişebileceği göz önünde bulundurularak 1968 ada 16 parselde bulunan konut ruhsatlı yapı,

G. ...

Karar Tarihi: 02.05.2025

Karar No: 67 (Sayfa:2)

Belediye Meclisini Teşkil Edenlerin Adı Soyadı	Mehmetali YILMAZ, Necdet Ali ŞİRİN, Ali YILDIZ, Serkan ÖZKURT, Ulaş ÖZGEN, Numan TERZİ, Zafer TAN, Ümit ÇELİK, Sami BÜYÜKAKÇA, Z. Gizem ÇELİK ASLAN Yüksel SALMAN, Ali İhsan YILMAZ, Abdulkadir TUNCER, M.Bahattin AKŞİT, Emre POLAT Mustafa UYSAL, Abdullah SAYIN, Cümhur UĞUR, Mustafa CİLİZ, Onur DEMİR, Ümmü OĞUZ, Kemal YILMAZ, Kerim ÇETİN, Baki TOPÇU, Serap SARIYILDIRIM, Abdullah DOĞAN, (Mehmetali YILMAZ, Abdullah SAYIN, Ümit ÇELİK ve Baki TOPÇU toplantıya iştirak etmedi)
---	--

Gazipaşa Belediye Meclisi, 2025 Yılı Mayıs Ayı toplantısının 1. Birleşiminin 1. Oturumunu yapmak, gündeminde bulunan konular ile gündeme getirilecek konuları görüşmek üzere 5393 Sayılı Belediye Kanununun 20. ve 21. maddeleri ile 02.12.2024 tarih ve 126 sayılı Belediye Meclis kararı gereğince 02.05.2025 Cuma günü saat 14.00'de yukarıda isimleri yazılı üyeler huzuru ile Belediye Kültür Merkezi Toplantı Salonunda, Belediye Başkan Vekili Serkan ÖZKURT' un Başkanlığında toplanarak ayrıntılı açıklaması Meclis Toplantı tutanaklarında yazılı olduğu şekilde aşağıdaki hususu karara bağladı.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında turizm alanı olarak planlanmış olup taşınmazın plan onayı sonrasında iskan aşamasında sorun yaşamaması adına ilgisinin talebi üzerine emsalinin 1.20 olması hususu ile,

• TİCK şeklindeki fonksiyon değişiklikleri ile de Ticaret alanların konut bölgelerine yakın olmasının, yerel ekonomiyi canlandıracağı ve küçük işletmelerin gelişmesine katkı sağlayacağı, insanlar iş yerlerine ve alışveriş noktalarına daha kısa mesafede ulaşabileceği, böylece trafik yoğunluğunun azalacağı ve toplu taşıma kullanımının teşvik edileceği, konut ve ticaretin iç içe olduğu bölgelerde yaşayanların, günlük ihtiyaçlarını kolayca karşılayabileceği ve sosyal hayatı daha dinamik hale getirebileceği, ticaret alanların bulunduğu bölgelerde konutların değerinin genellikle daha yüksek olacağı ve bunun da yatırımcılar için cazip fırsatlar yaratacağı, bu tür karma kullanımlı alanların, modern şehircilik anlayışında giderek daha fazla tercih edildiği, 841 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 ve 15 parsellerde ilgisinin talebi doğrultusunda işlem yapılmak üzere; söz konusu talep nüfus ve emsal artışına sebebiyet vermediğinden taşınmazların plan fonksiyonunun "Ticaret+Konut Alanı" olarak düzenlenmesi ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında değişikliğinin yapılması kanaatine varılarak söz konusu imar planı dosyasının uygun olduğuna oybirliği ile karar verilmiş olup Komisyon Raporu imza altına alınarak dosyanın Meclisin takdirine sunulmasına karar verilmiştir.

Konunun Belediye Meclis Toplantısında Görüşülmesi Sonucunda; İlçemiz Pazarcı Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili İmar Komisyonu Raporunun katılanların oybirliğiyle kabulüne, karar suretinin gereği için İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne tevdiine karar verildi.

Serkan ÖZKURT
Belediye Başkan Vekili

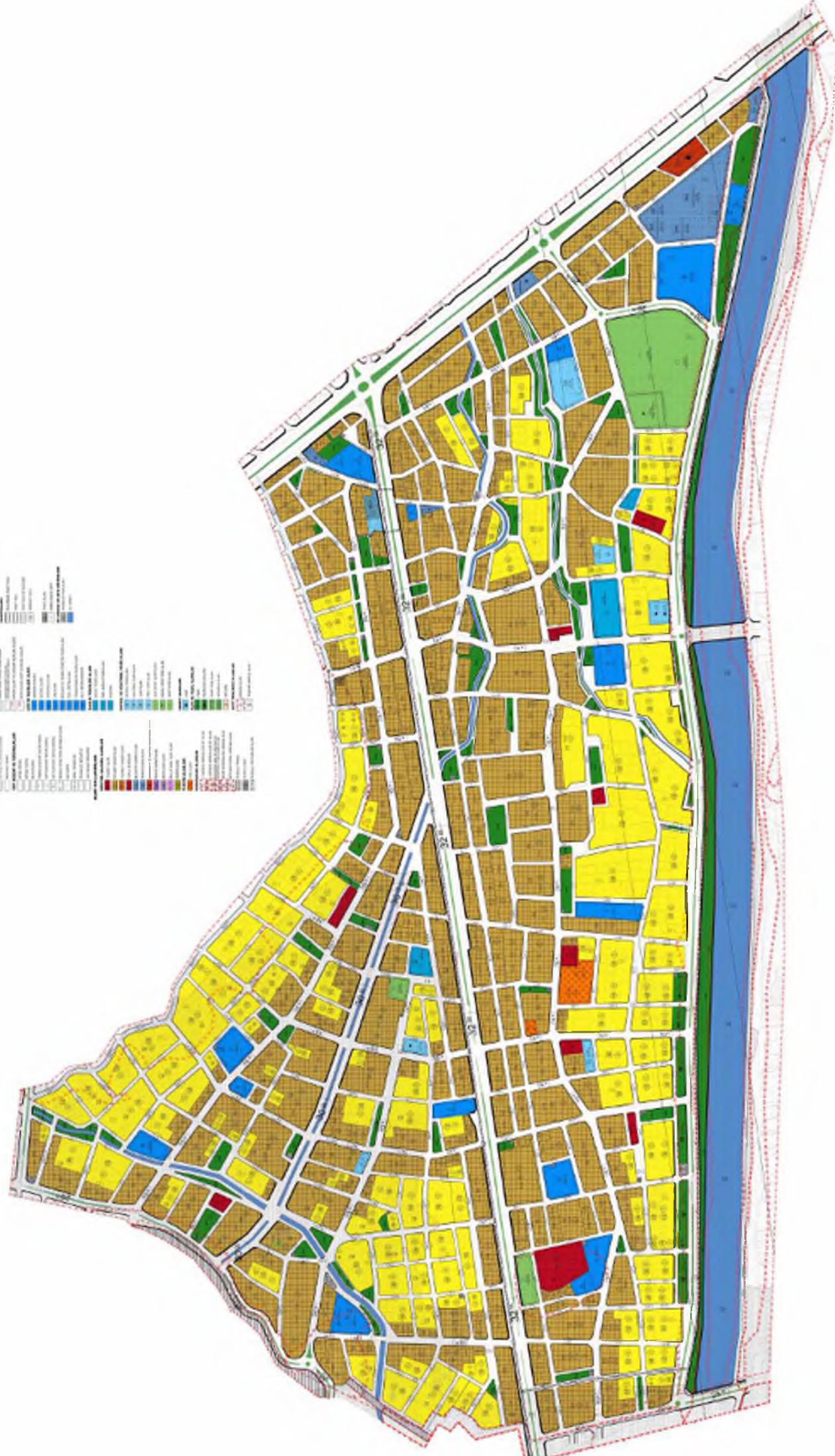
Z.Gizem ÇELİK ASLAN
Meclis Katibi

Kemal YILMAZ
Meclis Katibi



PAZZARONI MANIFATTI GIACCIONE S.p.A. (AUT. T.A.S. VAR)

UNIVERSITY OF CALIFORNIA





**ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ
PAZARCI MAHALLESİ
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**



**2025
SEYDİHAN ÇAMUR**

İçindekiler

AMAÇ	5
KAPSAM.....	5
HEDEF	5
A. ANALİZ	5
A.1 Ülke ve Bölge İçerisindeki Konumu	5
A.2. Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri	6
A.3. Yönetimsel Yapı ve İdari Bölünüş	8
A.4. Fiziksel Yapı, Çevresel Kaynaklar	9
A.4.1. Jeomorfolojik ve Topografik Eşikler	9
A.4.2. İklim Durumu	10
A.4.3. Ekolojik Yapı ve Bitki Örtüsü	11
A.4.4. Deprem Durumu	11
A.4.5. Jeolojik Yapı	11
A.4.6. Toprak Yapısı ve Kabiliyeti	14
A.4.7. Hidrolojik Yapı – İçme ve Kullanma Suyu Sağlanan Kaynaklar	16
A.5. Kentin Mekân Oluşumu	16
A.5.1. Tarihsel Gelişim	16
A.5.2. Tarihsel Çevre	17
A.5.3. Mekânsal Gelişim	17
A.6. Kentsel Nüfus Demografik Yapı	18
A.7. Sosyal Yapı	26
A.8. Ekonomik Yapı	28
A.8.1. Bölgesel Ekonomik Yapı	29
A.8.2. Tarım Sektörü	32
A.8.3. Sanayi Sektörü	35
A.8.4. Hizmetler Sektörü	35
A.9. Bugünkü Kentsel Alan Kullanımı ve Altyapı	37
A.9.1 Konut Yerleşme Alanları	38
A.9.2. Konut-Ticaret (Karma Kullanım) Alanları	39
A.9.3. Konut-Tarım (Karma Kullanım) Alanları	39
A.9.4. Park ve Oyun Alanları	39
A.9.5. Spor alanları	39
A.9.6. Eğitim Alanları	39
A.9.7. Üniversite Alanı	39
A.9.8. Belediye Hizmet Alanı	39
A.9.9. Dere, Kanal ve Kanaletler	39
A.9.10. Ulaşım	39
A.10. Mülkiyet Durumu ve Arazi Değerleri	41
A.11. Özel Kanuna Tabi Alanlar	42
A.12. Pazarıcı Mahallesinin Genel Karakteristik Özellikleri	44
A.13. Önceki İmar Planları ve Kent Makroformuna Etkisi	44
A.14. İmar Planı Yapımına İlişkin Kurum Görüşleri	50
B. SENTEZ	60

B.1. Araştırma Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	60
B.2. Eşik Sentezi	65
C. PROJEKSİYONLAR	66
C.1. Kentsel Nüfus Projeksiyonları	66
C.2. Sektörel Projeksiyonlar	67
C.3. Mekânsal Projeksiyonlar	68
D. PLAN KARARLARI.....	68
D.1. Planlama Yaklaşımı ve Alternatifleri	68
D.2. Plan Kararları.....	69

TABLO DİZİNİ

Tablo 1: Gazipaşa İlçesinin Önemli Merkezlere Uzaklığı	7
Tablo 2: Gazipaşa İlçesi Ortalama Sıcaklık Verileri.....	10
Tablo 3: Antalya İli Toprak Grubu Dağılımları.....	15
Tablo 4: Antalya İli Toprak Kabiliyeti Durumu	15
Tablo 5: Gazipaşa İlçesi Toprak Kabiliyeti Durumu	16
Tablo 6: Antalya İlçelerinin Nüfus İstatistikleri	20
Tablo 7: Antalya İlçelerinin Yıllık Nüfus Artış Hızları (Binde)	20
Tablo 8: Gazipaşa Mahallelerinin Yıllara Göre Nüfus İstatistikleri (2007-2023 Arası)	23
Tablo 9: Merkez Mahallelerdeki Nüfus Değişimi(2020-2023 Arası)	24
Tablo 10:Merkez Mahallelerin 2024 Yılı Nüfusları.....	24
Tablo 11: Merkez Mahallelerin 2024 Yılı Nüfusları.....	24
Tablo 12: Gazipaşa İlçesi 2024 Yılı Mahalle Nüfusları	25
Tablo 13: Sektörlere Göre İstihdam Edilen Kişi İstatistikleri (Düzey-2).....	30
Tablo 14: Gazipaşa İlçesi Sektörlere Göre Çalışan Kişi Sayısı-2000 Yılı.....	31
Tablo 15: Gazipaşa Halinden Çıkış Yapan Meyve ve Sebze Miktarı.....	33
Tablo 16: Kâhyalar Halinden Çıkış Yapan Meyve ve Sebze Miktarı	34
Tablo 17: Gazipaşa İlçesi Örtü Altı Tarım Alanları Dağılımı (da).....	35
Tablo 18: Antalya ve Gazipaşa'daki Bakanlık Belgeli Turizm İşletme Tesisleri	36
Tablo 19: Gazipaşa İlçesi Belediye Belgeli Konaklama Tesisleri.....	37
Tablo 20: Planlama Alanının Mevcut Arazi Kullanım Durumu Alan Dağılımı	37
Tablo 21: Nazım İmar Planında Öngörülen Yoğunluklara Göre Potansiyel Nüfus Hesabı	67
Tablo 22: Önceki Planlar İle Sosyal Ve Teknik Donatı Alanı Kıyaslaması.....	75
Tablo 23: Pazarcı Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı	76

HARİTA DİZİNİ

Harita 1: Gazipaşa İlçesinin Ülke ve Bölge İçerisindeki Konumu	6
Harita 2: Gazipaşa İlçesinin Ülke Ulaşım Ağındaki Konumu	7
Harita 3: Kent İçi Önemli Ulaşım Arterleri	8
Harita 4: Antalya İlçe Sınırları	9
Harita 5: Eğim Analizi	10
Harita 6: Türkiye Deprem Haritası	11
Harita 7: Yerleşime Uygunluk Analizi	14
Harita 8: Türkiye'nin Toprak Yapısı	14
Harita 9: Mevcut Arazi Kullanım	38
Harita 10: Planlama Alanı Ulaşım Durumu	40
Harita 11: Planlama Alanı Teknik Altyapı Analizi	41
Harita 12: Planlama Alan Kamu Mülkiyeti Analizi (Hisseli Parseller Dâhil)	42
Harita 13: Doku Analizi	44
Harita 14: 1997 Onaylı Gazipaşa 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	45
Harita 15: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Uzak Görünüm	47
Harita 16: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Yakın Görünüm	48
Harita 17: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Uzak Görünüm	49
Harita 18: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Yakın Görünüm	49
Harita 19: Sentez	66
Harita 20: Uygulama İmar Planı Görseli (Ölçeksiz)	77

GRAFİK DİZİNİ

Grafik 1: Türkiye'nin Yıllara Göre Nüfus Değişimi	18
Grafik 2: Türkiye'nin Yaş Gruplarına Göre Nüfus Dağılımı	18
Grafik 3: Antalya İlinin Yıllara Göre Nüfus Değişimi	19
Grafik 4: Antalya İlinin Nüfus Artış Hızı	19
Grafik 5: Antalya İlinin Yaş Gruplarına Göre Nüfus Dağılımı	19
Grafik 6: Gazipaşa İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Değişimi	21
Grafik 7: Gazipaşa İlçesinin Nüfus Artış Hızı	21
Grafik 8: Gazipaşa İlçesinin Yaş Gruplarına Göre Nüfus Dağılımı	22
Grafik 9: Pazarıcı Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi	26
Grafik 10: Pazarıcı Mahallesi Yaş Gruplarına Göre Nüfus Dağılımı	26
Grafik 11: Türkiye'nin Eğitim Durumu	27
Grafik 12: Antalya İlinin Eğitim Durumu	27
Grafik 13: Gazipaşa İlçesinin Eğitim Durumu	28
Grafik 14: Pazarıcı Mahallesi Eğitim Durumu	28
Grafik 15: Türkiye Sektörel İşgücü Durumu	29
Grafik 16: Antalya İli Sektörel İşgücü Durumu	31
Grafik 17: Antalya İli Tarım Alanları Dağılımı	32
Grafik 18: Gazipaşa İlçesi Tarım Alanlarının Dağılımı	33
Grafik 19: Gazipaşa İlçesi Örtü Altı Tarım Alanları Dağılımı (da)	34

AMAÇ

Pazarıcı Mahallesi Gazipaşa (Antalya) 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı; Pazarıcı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 258,95 ha büyüklüğündeki alanda kazanılmış haklar esas alınarak 1997 onaylı imar planı kararlarının 2040 yılı projeksiyonunda iyileştirilmesini, sürdürülebilir bir çevrenin oluşturulmasını, doğal ve tarihsel değerlerin korunmasını, sektörel gelişme hedeflerine uygun olarak belirlenen planlama ilkeleri doğrultusunda, üst ölçekli plan ve yatırım kararlarına uygun olarak planlı bir gelişmeyi amaçlamaktadır.

KAPSAM

İlçede ilk planlama çalışması 1989 yılında yapılmış ardından 1997 yılında yapılan ilavelerle birlikte Yaklaşık 2218,7 ha alan planlanmıştır. Beyobası, Aydıncık, Gazi, Cumhuriyet, İstiklal, Aydın, Esentepe, Pazarıcı, Yeni, Kuru, Ekmel, Bakılar ve Macar mahallelerini kapsayan bu planda uygulamalar 2023 yılına kadar devam etmiştir. 2023 yılında çeşitli gerekçelerle alınan revizyon kararı sonrasında yeniden hazırlanan revizyon imar planları 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekte nazım, 1/1.000 ölçekte uygulama imar planı olarak Antalya büyükşehir ve Gazipaşa ilçe belediye meclislerinde onaylanmıştır. Onaylanan planlara açılan davalar sonucunda ilk olarak Antalya 5. İdare Mahkemesince alınan kararla revizyon imar planlarının iptaline karar verilmiştir. Süreç ilgili başlık altında detaylı olarak anlatılmıştır.

Planların idari yargı kararıyla iptali sonucunda plansız kalan ilçede bir daha benzer durumunu yaşanmaması adına planların etaplar halinde yenilenmesine yönelik karar alınmıştır. Bu kapsamda ilk etap olarak hazırlanan Beyobası, Aydıncık, Gazi, Cumhuriyet, İstiklal, Aydın, Esentepe, Pazarıcı, Yeni Mahallelerini kapsayan yaklaşık 1106,8 hektar alanı kapsayan 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planları Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 10.03.2025 tarihinde onaylanmıştır. Üst ölçek planların onayına takiben yine etaplar halinde 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yapımı aşamasına geçilerek Pazarıcı Mahallesi için 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları hazırlanmıştır.

Plan raporu ve araştırmalar ilçenin planlı alanlarının tamamını kapsarken, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı Beyobası, Aydıncık, Gazi, Cumhuriyet, İstiklal, Aydın, Esentepe, Pazarıcı, Yeni Mahallelerini kapsamaktadır. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ise Pazarıcı Mahallesinin sınırları plan paftaları üzerinde tanımlı yaklaşık 258,95 hektar büyüklüğündeki kısmını kapsamaktadır.

HEDEF

Aşağıda belirtilen hedefler esas alınmak suretiyle plan kararları üretilmiştir.

- Yerleşmede koruma-kullanma dengelerinin sağlanması,
- Yerleşmenin doğal, tarihsel, kültürel, sosyal ve ekonomik değerlerin geliştirilerek korunması,
- 3194/18. Madde uygulaması yöntemiyle kesinleşmiş olan parselasyon planları esas alınarak kazanılmış haklar korunurken, jeolojik-jeofizik, dere yatakları, taşkın alanları gibi verilerin plan üzerine aktarılacak afet etkilerinin azaltılması,
- Kent içi ulaşım kademelenmesinin yat limanı, havalimanı gibi yatırımlar esas alınarak yenilenmesi,
- Yargı kararlarının yerine getirilmesi,
- Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni planı kararları doğrultusunda yatırımların yönlendirilmesi

A. ANALİZ

A.1 Ülke ve Bölge İçerisindeki Konumu

Antalya İli'nin de içinde bulunduğu Akdeniz Bölgesi, ülkedeki yedi coğrafi bölgeden birisi olup, güneyde Akdeniz sahilleri, kuzeyde yaklaşık 50-100 km aralığında değişen genişliği ile Toros Sıra

Dağları, batıda Muğla, doğuda ise Gaziantep illeri ile çevrilidir. Doğusundaki en önemli il Adana olup, Çukurova ve Amik Ovası Doğu Akdeniz'in önemli tarım alanlarıdır. Batıda ise Antalya İli, ülke turizminin en önemli kentidir. Ayrıca Antalya Ovası da önemli tarım alanlarından.

Antalya İli, İstatistikî bölgeler açısından Isparta ve Burdur ile birlikte Düzey-2 bölgelerinden TR-61 istatistikî bölge sınırları içerisinde yer almaktadır. Akdeniz Bölgesi'nin batısında konumlanmış olan Antalya İli, 20.723 km²'lik bir alanı kaplamakta ve yüz ölçümü olarak Türkiye'nin Konya, Sivas, Ankara ve Erzurum'dan sonra en büyük yüz ölçümüne sahip 5. İli konumundadır. Akdeniz Bölgesi'nin sekiz ilinden biri olan Antalya ilinin kuzeyinde Isparta ve Burdur, Kuzey doğusunda Konya ve Karaman, batısında Denizli ve Muğla, doğusunda ise İçel illeri bulunmaktadır.

Planlama alanı Antalya ili, Gazipaşa İlçe sınırları içerisinde yer almaktadır. Gazipaşa İlçesi, Antalya İl sınırları içerisinde şehir merkezine 180 km mesafede Akdeniz kıyısında bulunmakta, 36° 13' ve 36°34' kuzey enlemleri ile 32° 15' ve 32°38' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Planlama alanının da içerisinde bulunduğu Gazipaşa ilçesini güneyde Akdeniz kıyıları ile kuzeyde Toros dağları sınırlandırmaktadır.

Harita 1: Gazipaşa İlçesinin Ülke ve Bölge İçerisindeki Konumu



A.2. Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri

Antalya iline karayolu, havayolu ve denizyolu ile ulaşım imkânı bulunmaktadır. İl genelinde iki adet uluslararası havalimanı mevcuttur. Bunlar il merkezinde bulunan Antalya havalimanı ve plana konu Gazipaşa İlçesinde bulunan Alanya Gazipaşa havalimanıdır. Antalya havalimanı turizm sektörünün de etkisiyle ülkede İstanbul'dan sonra en fazla yolcu trafiğine sahip havalimanıdır. Alanya Gazipaşa Havalimanı ise Antalya'ya göre küçük ölçekli olmasına rağmen ülke genelinde en çok yolcu trafiğinin görüldüğü on havalimanından birisidir. Antalya İli'nde bir adet büyük liman mevcut olup ayrıca batıdan doğuya doğru Kaş, Finike, Kemer, Antalya merkez, Side, Alanya ve Gazipaşa ilçelerinde yat limanları bulunmaktadır. Antalya Limanı ve Alanya Limanı kurvaziyer gemilerin rotasında yer almaktadır. Antalya'nın coğrafi konumu ve Toros Dağlarının geçit vermemesi nedeniyle belirli noktalardan Anadolu'yla karayolu bağlantısı bulunmaktadır. Bu karayollarından en önemlisi Muğla'dan başlayarak sahil boyunca Antalya'ya ulaşan ve devamında plana konu Gazipaşa İlçe merkezinden geçerek Adana ve devamında Güney Doğu Anadolu Bölgesi'ne kadar ulaşan D-400 devlet karayoludur. Ayrıca Toros dağlarının geçit verdiği noktalardan Burdur, Isparta ve Konya üzerinden İç Anadolu Bölgesine devlet karayolları ile ulaşım mümkündür.

Planlama alanının da içerisinde bulunduğu Gazipaşa ilçesi, Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü'nün 133. (Alanya) şubesine bağlıdır. Gazipaşa ilçesinin önemli merkezlere uzaklığı incelendiğinde; bağlı olduğu il olan Antalya'ya 180 km, Ankara'ya 573 km, İstanbul'a 875 km, İzmir'e 630 km, komşu il konumunda olan Mersin'e 300 km mesafededir. Kuzey doğu yönünde komşu ilçe olan Alanya'ya ise 43 km uzaklıktadır. Gazipaşa ilçesine kara, hava ve deniz yolu ile ulaşım mümkündür. İlçenin merkezinden geçen doğu-batı doğrultusunda Antalya-Mersin istikametinde D-400 Devlet karayolu ilçe merkezinden geçmekte ve ilçeyi ikiye bölmektedir. Kent içi en önemli ulaşım arterleri ise D-400 Devlet karayolundan kuzey yönünde ulaşım sağlayan Atatürk Caddesi ve güney yönde deniz ile bağlantısını sağlayan Uğur Mumcu Caddesi'dir.

Tablo 1: Gazipaşa İlçesinin Önemli Merkezlere Uzaklığı

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ İMAR PLANI ARAŞTIRMA RAPORU			
<u>Gazipaşa İlcesinin Önemli Merkezlere Uzaklığı</u>			
Yerleşmeler	Uzaklık(km)	Yerleşmeler	Uzaklık(km)
Gazipaşa-Antalya	180	Gazipaşa-Alanya	43
Gazipaşa-İstanbul	875	Gazipaşa-Manavgat	103
Gazipaşa-Ankara	573	Gazipaşa-Kemer	222
Gazipaşa-İzmir	630	Gazipaşa-Kaş	366
Gazipaşa-Mersin	300	Gazipaşa-Finike	293
Gazipaşa-Bursa	701	Gazipaşa-Elmalı	288

Harita 2: Gazipaşa İlçesinin Ülke Ulaşım Ağındaki Konumu



Harita 3: Kent İçi Önemli Ulaşım Arterleri



A.3. Yönetimsel Yapı ve İdari Bölünüş

Antalya İli, 1924 yılında Merkez, Akseki, Alanya, Elmalı, Finike, Kaş, Korkuteli ve Manavgat ilçeleri olmak üzere toplam yedi ilçeden kurulmuştur. 1926 yılında kurulan Serik ilçesi, 1936 yılında Akseki'den ayrılarak kurulan Gündoğmuş ilçesi, 1947 yılında 5071 sayılı kanun ile kurulan Gazipaşa ilçesi, 1958 yılında 7033 sayılı kanunla kurulan Kumluca ilçesi, 1987 yılında 3392 sayılı kanunla kurulan Demre (Kale), İbradı ve Kemer ilçeleri ile birlikte Antalya ilindeki ilçe sayısı 14'e yükselmiştir. 06.03.2008 tarih ve "5747 Sayılı Büyükşehir Belediye Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı ve Muratpaşa ilçeleri ile birlikte Antalya ilinin ilçe sayısı 19'a yükselmiştir. Söz konusu 19 ilçeden Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı ve Muratpaşa ilçeleri Antalya il merkezini oluşturmaktadır.

Osmanlı Devleti döneminde Konya'ya bağlı bir sancak olan Antalya İli'nde modern anlamda belediyeçilik faaliyetleri 1913 yılında çıkarılan Der saadet Teşkilat-ı Belediyesi Hakkında Kanun-ı Muvakkat kanunu ile başlamıştır. Cumhuriyet döneminde yapılan düzenlemelerle il statüsü kazanan Antalya'da hizmet vermeye devam eden Antalya Belediyesi, 1993 yılında yapılan yasal düzenlemeyle büyükşehir belediyesi statüsü kazanmıştır. Büyükşehir Belediyesi kuruluşunda Muratpaşa, Kepez ve Konyaaltı ilk kademe belediyeleri oluştururken, 2004 yılında 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ile Antalya Büyükşehir Belediye sınırları genişletilmiş, ilk kademe belediyelerine Beldibi, Doyran, Düzlerçamı, Çıglık, Yeşilbayır, Döşemealtı, Varsak, Çalkaya, Aksu, Yurtpınar ve Pınarlı eklenmiştir. 2008 yılında ise 5747 sayılı kanun ile Antalya Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde, 5 yeni ilçe belediyesi kurulmuş ve ilk kademe belediyeler kaldırılmıştır. Son olarak 2012 yılında çıkarılan ve 2013 yılında değişiklik yapılan "6360 Sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" uyarınca Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin sınırları il mülki sınırları haline gelmiş ve 30 Mart 2014 tarihinde düzenlenen yerel seçimlerin ardından; ilçelerin mülki sınırları içerisinde yer alan köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılmış, köyler mahalle olarak, belediyeler ise belde ismiyle tek mahalle olarak bağlı bulundukları ilçenin belediyesine katılmıştır.

Harita 4: Antalya İlçe Sınırları



Planlamaya konu Gazipaşa İlçesi 1921 yılında Resmi Gazete'de yayınlanan Bakanlar Kurulu kararıyla ilçe olmasına rağmen, 1926 yılında nüfusun yeterli seviyede olmaması nedeniyle ilçe statüsünden düşürülmüş ve Hacımusla Çayı'nın doğusu Anamur'a batısı ise Alanya'ya bağlanmıştır. 1926-1948 yılları arasında Mersin iline bağlanan Gazipaşa, 1948 yılında yürürlüğe giren 09.12.1947 tarih ve 5071 sayılı meclis kararı ile tekrar Antalya ilinin ilçesi statüsüne kavuşmuştur. 2013 yılında değişiklik yapılan "6360 Sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile Gazipaşa ilçesine bağlı 2 belediye ve 41 köy bulunuyorken; yasal düzenleme ile köy ve belde belediyeleri tek mahalle olarak Gazipaşa ilçesine bağlanmıştır. Bu aşamada Kâhyalar Mahallesi Gazipaşa Belediyesi'nin 20.04.2016 tarih ve 6 sayılı meclis kararı ile Kâhyalar ve Sariağaç Mahalleleri olmak üzere 2 mahalleye ayrılmıştır. Halen ilçenin 53 adet mahallesi bulunmaktadır.

A.4. Fiziksel Yapı, Çevresel Kaynaklar

A.4.1. Jeomorfolojik ve Topografik Eşikler

İlçenin planlı alanlarının eğim durumu analiz edildiğinde; alanın genel eğim aralığının minimum %0 ve maksimum %90 eğim aralığında olduğu gözlemlenmekle birlikte büyük çoğunluğunun %0 ila %20 aralığında olduğu görülmektedir. Çalışma alanında kot, genel anlamda kuzeydoğu yönünden güneybatı yönüne doğru azalmaktadır. Eğim analizinden de görüldüğü üzere ilçe bütününde arazi yapısının engebeli bir yapı gösterdiği görülmektedir. Alanın doğu ve kuzey doğu kısmında eğimin daha dik olduğu, güney ve orta kesimlerde düz denebilecek seviyede olduğu söylenebilir. Bununla birlikte Cumhuriyet Mahallesi Cebeli Tepesi'nin bulunduğu alanda arazi eğimi yükselmektedir. Topoğrafik yapısı nedeniyle manzaraya hâkim olan bu tepe dört yönde de alçalmakta ve genel topografyadan farklı bir görünüm arz etmektedir. Planlama alanı içerisindeki en önemli akarsular batı yönde bulunan Bıçkıcı Çayı ve doğu yönde bulunan Hacımusa Çayı'dır. Ayrıca planlama alanı içerisinde doğal eşik oluşturan küçük dereler mevcuttur.

Plana konu Pazarıcı mahallesi ise genel anlamda ovalık alan üzerinde konumlanmıştır. Alanın güney sınırını oluşturan Hacı Musa Çayı'nın bulunduğu kesimler en düşük kot olup, arazi kuzeye doğru hafif bir eğimle yükselmekte, kuzeyde Cebeli Tepesi ve Karadağ yamaçlarında bu eğim artmaktadır. Planlama alanının batı sınırını oluşturan Karadağ'ın yamaçlarında arazi eğimi genel arazi yapısından farklı olarak doğudan batıya doğru yükselmektedir. Alanın büyük çoğunluğu % 0-10 eğim aralığında olup, kuzey ve batı sınırlarındaki yamaçlarla alan içerisindeki küçük tepelerde %20-30 eğim aralığı görülmektedir.

A.4.3. Ekolojik Yapı ve Bitki Örtüsü

Akdeniz iklim kuşaklarının hüküm sürdüğü Antalya ilinde maki formasyonları kıyı bölgelerde başlar ve İç Batı Anadolu'ya kadar sokulmaktadır. Bölgede kızılçam ormanlarının tahrip edildiği sahalar çoğunlukla makilerle kaplanmıştır. Türkiye genelinde endemik türler en çok Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Endemik türlerin yanı sıra bazı nadir bitkiler de kent içinde ve kent yerleşim alanına yakın kesimlerde bulunmaktadır. Gazipaşa ilçesinde de Akdeniz Bölgesi ve Antalya ile uyumlu olarak makilik bitki örtüsü hâkimdir. Kuzeye doğru orman alanları görülmektedir.

A.4.4. Deprem Durumu

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenerek 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete'de yayınlanan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre orta ve düşük tehlike değerlerine sahip bölgede yer almaktadır.

Harita 6: Türkiye Deprem Haritası



Antalya ilinin batısında yer alan Kaş ve Demre ilçeleri, Kumluca ilçesinin güney kesimleri, Kemer ilçesinin büyük bir bölümü ve Korkuteli ilçesinin kuzeybatı kesimleri deprem riski daha yüksek bölgelerdir. Planlama alanından diri fay geçmemekte olup MTA 1/1.250.000 ölçekli yeni diri fay haritasına ve Deprem Araştırma Dairesi tarafından yayınlanan Antalya ve çevresi diri fay haritasına göre alana en yakın diri faylar bölgenin yaklaşık 98 km kuzeydoğusunda bulunmaktadır.

A.4.5. Jeolojik Yapı

Planlama alanı kapsamında imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt 15.05.2020 tarihinde Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. 15.05.2020 tarihinde onaylanmış olan jeolojik-jeoteknik etütün "Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi" ve "Sonuçlar" bölümü Ek-1'de verilmiştir. Söz konusu etütte çalışma alanı yerleşime uygunluk açısından 4 ayrı bölgeye ayrılmış olup, yapılaşmalarda etüt belirtilen aşağıdaki koşullara uyulacaktır.

- Önemli Alanlar – 1.1. (ÖA-1.1): Sivilaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar
- Önemli Alanlar – 2.3. (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar
- Önemli Alanlar – 5.1. (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Önemli Alanlar
- Uygun Alanlar – 2 (UA-2): Kaya Ortamlar

Jeolojik-Jeofizik etüt raporunda plan yapımına konu Pazarcı Mahallesi büyük oranda "Önemli Alan-5.1. (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Önemli Alanlar" kategorisinde

sınıflandırılmıştır. Planlama alanının %90'ından fazlasını oluşturan bu bölge Alüvyon zemin ve %0-10 eğim aralığına sahip olan bölge önlem alınarak yapılaşılabilir alanlar olarak belirlenmiştir. Planlama alanının kuzey ve batısında %20-50 eğim aralığındaki az bir kısmı ile güneyindeki Hacı Musa Çayı kenarında yer alan bölge ise "Önlemleri Alan- 2.3. (ÖA-2.3.): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar" kategorisinde sınıflandırılmıştır. Bu alanlara ilişkin jeolojik-jeofizik etüt raporunda belirtilen hususlar aşağıdadır.

Önlemleri Alan- 2.3. (ÖA-2.3.): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında Kuvaterner yaşlı Eski Alüvyon(Qale-Q-22-k), Orta-üst Triyas yaşlı Karadağ formasyonu (t2t3clm), Alt Kambriyen yaşlı Kurtbeleni Formasyonu (Eku-e1q), Orta Kambriyen yaşlı Karagedik Formasyonu (Ekg-E2mr), Liyas yaşlı Çukuryurt Formasyonu (Jç- d1d2mr), Üst Kambriyen-Ordovisiyen yaşlı Payallar Formasyonu(Eop-E3oş), Üst Permiyen yaşlı Cebireis Formasyonu(Pce-Pzmr) olarak adlandırılan ve genelinde kaya olarak nitelendirilen birimlerin bulunduğu, topografik eğimin genel olarak %30-90 arasında olduğu, lokal olarak büyük boyutlu kaya blokları gözlenen alanlar için topografik eğimin yüksek olması ve ana kaya olarak belirlenen birimlerinin lokal olarak blok şeklinde yüzeysel ayrışmalar ile parçalanması nedeniyle oluşturabileceği problemler dikkate alınarak bu alanlar yerleşime uygunluk açısından "Önlemleri Alan 2(ÖA-2): Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından" kategorisinde "Önlemleri Alanlar-2.3(Ö.A-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar" olarak belirlenmiştir ve yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-2.3" simgesiyle gösterilmiştir.

- Bu alanlarda yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmalar, uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalı, yer altı, yüzey ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır. Akışkanlık gösteren yer altı ve yer üstü sularının yapı temeline sızmasını engellemek için inceleme alanındaki parsellerin çevresinde, düzgün işleyen drenaj çalışmaları yapılmalıdır.
- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarda, stabilite analizleri mutlaka yapılmalı, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şev etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, kaya ve şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya birkaçının alınması gerekir.
- Temellerin aynı birim üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Eğimden dolayı farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı temelleri üstte yer alan dolgu birim ve yamaç molozları hafredilerek, alttaki ana kaya olan sağlam zemine oturtulmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve temelin oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilize analizleri zemin ve temel etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmeli, alınabilecek önlemler belirlenmelidir. Yapılacak her tür kazı ve imalat öncesi ayrıntılı geoteknik rapor hazırlanarak mevcut ve oluşabilecek problemler irdelenmeli ve bu rapor doğrultusunda gerekli önlemler alınarak kazı ve/veya yapılaşmaya geçilmelidir.
- İnceleme alanında eğimden dolayı oluşan kot farklarının giderilerek olası kütle hareketlerinin önlenmesi amacıyla ana kayaya oturan betonarme istinat duvarları yapılmalıdır.
- Her türlü temel ve yol kazısı sonucu oluşacak şevler için istinat duvarı, zemin ıslahı, vb. önlemler alınmalıdır. Ayrıca tüm planlı ve plansız alanlarda inşa edilecek her tür yapı için; T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nce yayımlanan, 31.10.2018 tarihli ve 755.01-E.150340 sayılı "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" konulu 2018/10 No.lu Genelgede "Kazı Çukurlarının Desteklenmesi İle İlgili Uyulacak Esaslar" başlığı altındaki esaslara uyulmalıdır.

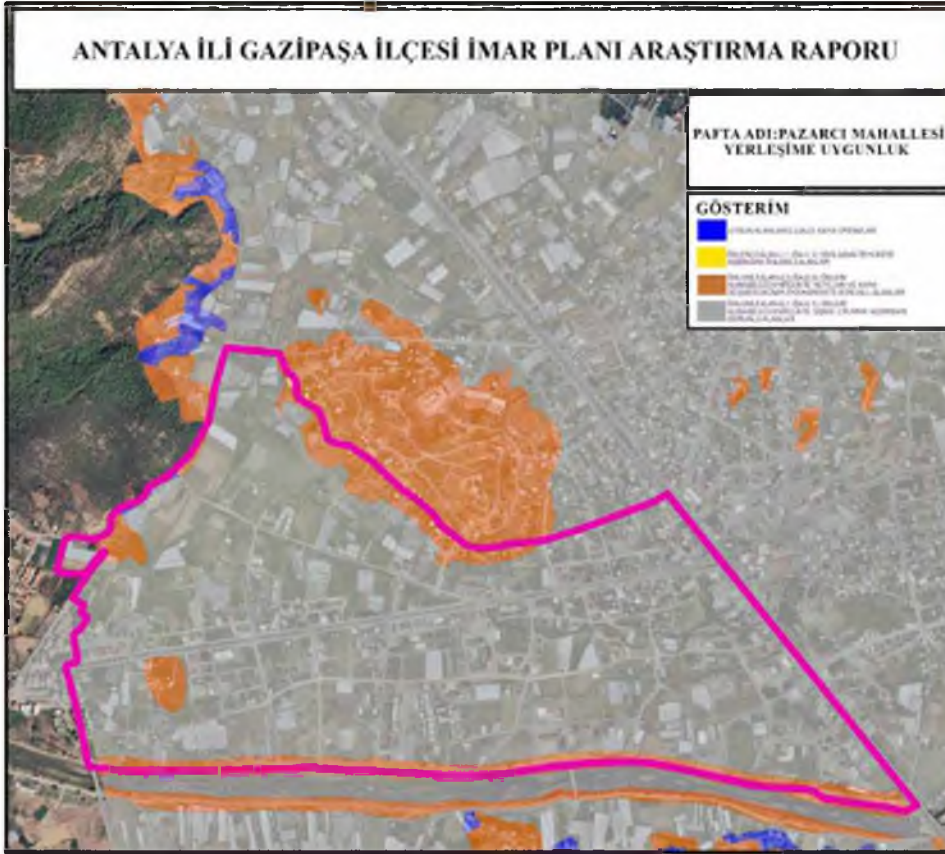
Önemli Alan-5.1. (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Önemli Alanlar

Bu alanlar litolojik olarak; inceleme alanında hakim litolojiyi oluşturan birimlerden Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal/Q-21-k) birimler ile Kuvaterner yaşlı Eski Alüvyon(Qale-Q- 22-k) birimlerin bulunduğu ve topoğrafik eğimin genel olarak %0–10 arasında olduğu alanlardır. İnceleme alanının büyük bir bölümünü oluşturan bu alan dahilinde yapılan jeoteknik amaçlı sondaj, jeofizik ve laboratuvar çalışmaları sonucunda elde edilen veriler neticesinde; Kil yüzdelere göre Seed, Woodward ve Lunddren, 1962 tarafından hazırlanan abaklar ile yapılan hesaplamalarda birimlerin şişme derecesi "Düşük-Orta Derece" aralığında, Temel tipi ile kumlu ve killi zeminlerdeki gözlenen müsaade edilebilen farklı ve toplam oturma miktarları (Şekercioğlu, 1993) (Çizelge 9.29.)"na göre kohezyonsuz zeminler için oturma değeri müsaade edilebilen değerler aralığında kalmakta ancak kohezyonlu zeminlerde oturma değeri 39.37 – 41.39 cm aralığında olup, kohezyonlu zeminler için oturma değeri müsaade edilebilen değerler üzerinde kalmaktadır.

Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal/Q-21-k) birimler ile Kuvaterner yaşlı Eski Alüvyon(Qale-Q- 22-k) birimlerin bulunduğu alanlarda mevsimsel yağışlar sonucu yeraltı suyunun yükselebileceği, ayrıca oturma değerlerinin müsaade edilebilen değerler üzerine çıkabileceği ve taşıma gücü değerinin etkilenebilecek olması nedeniyle bu alanlar; "Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme – Oturma, Taşıma Gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar (ÖA- 5)" kategorisinde "Önemli Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)" olarak belirlenmiştir ve yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir.

- İnceleme alanında yapılaşma esnasında temel tipi ve derinliğine göre bu alanlardaki birimlerin mühendislik parametreleri; projeye esas olan zemin etütlerinde ayrıntılı olarak araştırılmalı, mevsimsel olarak değişim gösterebilecek olan yer altı ve yer üstü suyu seviyesinin inceleme alanına olan etkisi dikkate alınarak inşaat aşamasında ve sonrasında drenaj hattı vb. gibi yöntemlerle gerekli mühendislik tedbirlerinin proje müellifleri tarafından alınması uygun olacaktır.
- Yapı yüklerinin taşınacağı seviyelerin mühendislik parametreleri projeye esas olacak yapı bazlı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak araştırılarak temel tipi, temel boyutu ve temel derinliği proje müellifi tarafından belirlenmelidir.
- Zemin-temel etütlerinde, yeraltı suyunun yüksek ve zeminin yer yer kohezyonsuz olması sonucu temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ile sivilaşma analizleri detaylı yapılarak gerekmesi halinde alınacak önlem ve/veya önlemler belirlenmelidir.
- Devamlı ve mevsimsel akışkanlık gösteren dere yatakları ile ilgili DSİ görüşü alınmalıdır. İnceleme alanındaki dere yatakları için planlama aşaması öncesinde DSİ'den görüş alınmış olup; Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün yazılarında; "Söz konusu alanların bir kısmının yazımız ekinde 1/25000 ölçekli haritada yeşil renk ile işaretli Gazipaşa 1.merhale sulama alanlarımız içerisinde kalan kesimler ile sarı renk ile işaretli alanların "Gazipaşa 2. Merhale Antalya Gazipaşa Ovası Sulaması İnşaatı" projesi kapsamında kalan kesimler 2005 yılından önce onaylı imar planlarının olması ve Tarım İl Müdürlüğüne tarım dışı kullanılabilir yazısına istinaden idaremize ait sulama alanlarımızdaki sanat yapılarının ve sulama kanallarının korunması gerekmektedir.
- Mevcut dere ve kollarının mevsimsel yağışlar sebebiyle inceleme alanına olumsuz etkileri dikkate alınarak su baskını riskine karşı ıslah projeleri uygulanmalı ve planlama aşamasında ve sonrasında DSİ görüşü alınarak drenaj hattı vs. gibi yöntemlerle gerekli mühendislik tedbirleri proje müelliflerince alınmalıdır. Su baskını riskine karşı gerekli ıslah projeleri uygulanmadan yapılaşmaya geçilmemelidir.

Harita 7: Yerleşime Uygunluk Analizi



A.4.6. Toprak Yapısı ve Kabiliyeti

Türkiye'nin sahip olduğu iklim çeşitliliği, toprak türleri bakımından oldukça zengin olmasını sağlamıştır. İklimin yanı sıra yeryüzü şekillerinin çeşitlilik göstermesi, farklı kayaç türlerinin görülmesi vb. nedenlerden dolayı aynı iklim özelliklerinin görüldüğü alanlarda dahi farklı toprak tipleri oluşmuştur. Türkiye'nin toprak gruplarının dağılımlarına bakıldığında; Akdeniz Bölgesi'nde ismini o bölgeden alan "Kırmızı Akdeniz Toprakları" daha yaygın bir şekilde görülmektedir. Ege Bölgesi'nin kuzey ve doğu kesimlerinde daha çok "Kahverengi Orman Toprakları, Alüvyal Topraklar" bölgenin batısında ise daha çok "Kırmızı Akdeniz Toprakları" görülmektedir. Karadeniz Bölgesi'nde "Kahverengi Orman Toprakları ve Podzolikler" yaygın olarak karşımıza çıkmaktadır. Ülkenin doğusunda ise daha çok "Litosoller ve Kahverengi Zonal Toprak Grupları" bulunmaktadır.

Harita 8: Türkiye'nin Toprak Yapısı



İklim, topografya, bitki örtüsü ve zamanın da etkisiyle Antalya ilinde çeşitli toprak grupları oluşmuştur. Antalya havzasında en geniş alanı Kırmızı Akdeniz Toprakları kaplamaktadır. Havzanın özellikle güney ve orta kesimlerinde daha yaygın görülmektedir. Bu toprakların doğal örtüsü orman, ağaç ve ağaççıkları ile maki örtüsüdür. Ormanlık alanlarda daha çok kızılçam, karaçam ile kısmen yaprağını dökenlerden meşe, köknar ve ardıç ağaçları bulunmaktadır.

Tablo 3: Antalya İli Toprak Grubu Dağılımları

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ İMAR PLANI ARAŞTIRMA RAPORU		
Antalya İli Toprak Grubu Dağılımları		
TORAK GRUBU ADI	ALAN(ha)	ORAN(%)
Kırmızı Akdeniz Toprağı	547.332	26.7
Kırmızı Kahverengi Akdeniz Toprağı	294.291	14.3
Kahverengi Orman Toprağı	326.246	15.9
Kestane Rengi Topraklar	71.883	3.5
Rendzina Toprakları	51.458	2.5
Regosal Topraklar	7.071	0.3
Yüksek Dağ-Çayır Toprakları	957	0.04
Tuzlu-Alkali Topraklar	876	0.04
Alüviyal Topraklar	119.558	5.8
Hidromorfik-Alüviyal Topraklar	1.336	0.06
Kolüviyal Topraklar	51.339	2.5
Kireçsiz Kahverengi Orman Toprakları	222.087	10.8
Organik Topraklar	3.077	1.5
Sahil Kumul	4.491	2.1
İrmak Yatakları	7.513	0.3
Alüviyal Sahil Bataklıkları	519	0.02
Çıplak Kaya ve Molozlar	338.843	18.9
TOPLAM	2.048.877	100

(Kaynak: T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı 2024 Verileri)

Tablo 4: Antalya İli Toprak Kabiliyeti Durumu

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ İMAR PLANI ARAŞTIRMA RAPORU		
Antalya İli Toprak Kabiliyeti Durumu		
TOPRAK KABİLİYETİ	ALAN(da)	ORAN(%)
I.Sınıf	933.312	4,5
II.Sınıf	1.094.870	5,3
III.Sınıf	760.880	3,6
IV.Sınıf	545.200	2,6
V.Sınıf	309.580	1,5
VI.Sınıf	1.663.250	8
VII.Sınıf	11.468.800	55,7
VIII.Sınıf	3.789.700	18,4

(Kaynak: T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı 2024 Verileri)

Gazipaşa ilçesindeki toprak kabiliyeti durumu incelendiğinde ise; alanın %74,11'lik kısmında VII. sınıf topraklar en büyük alanı kaplamaktadır. Bu alanlar çok eğimli, erozyona fazla uğramış, taşlı alanlar

olup; kuru, bataklık veya diğer tarıma elverişsiz toprakları ifade etmektedir. İlçenin %5,28'lik kısmını ilk dört sınıf olan ve toprak işlemeli tarıma elverişli alanlar oluşturmaktadır.

Tablo 5: Gazipaşa İlçesi Toprak Kabiliyeti Durumu

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ İMAR PLANI ARAŞTIRMA RAPORU		
<u>Gazipaşa İlçesi Toprak Kabiliyeti Durumu</u>		
Toprak Kabiliyeti	Alan (ha)	Oran (%)
1. Sınıf	137.95	0.13
2. Sınıf	3451.41	3.15
3. Sınıf	872.39	0.8
4. Sınıf	1310.92	1.2
5. Sınıf	31.31	0.03
6. Sınıf	11904.67	10.86
7. Sınıf	81252.64	74.11
8. Sınıf	10623.37	9.69
Değerlendirme Dışı	56.41	0.05

(Kaynak T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı 2024 Verileri)

A.4.7. Hidrolojik Yapı – İçme ve Kullanma Suyu Sağlanan Kaynaklar

Akdeniz Bölgesi su potansiyeli olarak Türkiye geneline göre oldukça zengin sayılabilecek bir alanı kaplamaktadır. Gazipaşa ilçesinde Gazipaşa ovasının kuzey kısmında drenaj alanından gelen suyu toplayan Delice Çayı geçmektedir. İlçede 2015 yılında yapımına başlanan ve 2017 yılında faaliyete geçen Gökçeler Barajı 'da bulunmaktadır.

Akdeniz Bölgesi'ndeki akarsuların rejimine Akdeniz akarsu rejimi adı verilmektedir. Gazipaşa ilçe topraklarının tamamı Doğu Akdeniz Havzası sınırları içerisinde yer almaktadır. Gazipaşa'da sürekli akarsu yok denecek kadar azdır. Bu durumun ortaya çıkmasındaki en büyük etken Akdeniz Bölgesi'nin kıyı kesiminde yer alması ve Akdeniz ikliminin hüküm sürmesidir. Bölgedeki akarsuların seviyesi yağışlı kış mevsiminde artmakta, kurak yaz mevsiminde ise azalmaktadır. İlçenin başlıca akarsuları; Hacımusa Deresi, Bıkcı Deresi, Delice Deresi, Berem Çayı, İnal Çayı ve Kaledran Çayı'dır.

Gazipaşa ilçe sınırları içerisinde Gazipaşa Sulama Birliği'ne ait su sondaj kuyularının bulunduğu belirlenmiş, Gazipaşa Ovası 29.11.1996 tarih ve 12464 sayılı Resmi Gazete'de Yeraltı Suyu İşletme Sahası olarak ilan edilmiştir. DSİ Genel Müdürlüğü'nden alınan görüşte ilçe sınırlarının bazı kısımları Gazipaşa 1. Merhale Sulama Sahası'nda bulunmaktadır. Planlama alanına ilişkin jeolojik-jeoteknik etüt raporu verilerine göre inceleme alanı içerisinde yüzey suları olarak Hacımusa Deresi ve Bıkcı Deresi bulunmaktadır.

A.5. Kentin Mekân Oluşumu

A.5.1. Tarihsel Gelişim

Tarihsel süreç içerisinde Gazipaşa ilçesi birçok medeniyetin uğrak noktası olmuştur. Gazipaşa'nın tarihi M.Ö. 628 yıllarına dayanmaktadır. O tarihlerde Selinus adıyla Hacı Musa çayının iki yakasına kurulmuş bir liman kenti idi. Roma egemenliğinin hüküm sürdüğü kent, daha sonra Selçuklu Sultanı 1. Alaaddin Keykubat'ın 1221 yılında Alanya'yı fethi ile Selçuklu egemenliğine geçmiş ve Gedik Ahmet Paşa tarafından 1471 yılında Selinti ismiyle Osmanlı Yönetimine dahil edilmiştir.

Gazipaşa ilçesinin ana hatlarıyla bu tarihsel serüveni M.Ö.2000'lerde başlar. Hititlerin bir kolu olan Luviler yine Hititlerin Kizzuvatna (Çukurova bölgesi) ve Arzava (Antalya yöresi) ülkeleri diye adlandırdıkları bölgede yaşamışlardır. Gazipaşa'da bu bölge içinde kalması nedeniyle ilçenin tarihi yolculuğa Luvilerle - Hititlerle başlamış olması kuvvetle muhtemeldir. Nitekim Karatepe (Sivaslı) civarındaki harabeler içinde yer alan aslan kalıntıları bu bilgileri doğrular niteliktedir.

Gazipaşa'nın tarihsel yolculuğu içindeki önemli bir kilometre taşı da M.Ö. 628 yıllarıdır. Bu dönemde Selinus adıyla Kilikya Bölgesi'nde ve Hacımusa (Kestros) Çayının iki yakasında kurulmuş olan liman kenti ilçenin nüvesini oluşturmuştur. Yunan yönetiminden M.Ö. 197'de Roma egemenliğine geçen kentte M.Ö. I. yüzyılda başlayan Roma İmparatorluğu dönemi VI. yüzyıla kadar devam etmiştir. Kent MS. VI. Yüzyıldan itibaren Bizans İmparatorluğu'nun egemenliğine girmiş, 12. yüzyılın ilk yarısında Kilikya Ermeni Krallığı'na bağlanmıştır. Bu dönemde Gazipaşa, Antalya ve Alanya ile birlikte Pamfilya'nın Türkleşmesi süreci içinde, Selçuklu Sultanı I. Alaaddin Keykubat'ın 1221 yılında Alanya'yı fethetmesiyle Selçuklu yönetimine geçmiş ve adı Selinti olarak değiştirilmiştir. Anadolu beylikleri döneminde 1335 yılından itibaren Antalya ve civarı Teke Beyliği'nde kalırken Alanya, Selinti ve doğusu ile kuzey yöreleri merkezi Konya olan Karamanoğulları hakimiyetine girmiştir. Osmanlı Dönemi'nde Fatih Sultan Mehmet'in Deniz Kuvvetleri Komutanı (Kaptan'ı Derya) Gedik Ahmet Paşa, 1470 yılında Alanya'yı, 1472 yılında ise Selinti, Anamur ve Silifke yöresini Karamanoğlu Beyliği'nden alarak Osmanlı hakimiyetine dahil etmiştir. Bu dönemde Selinti önce Kıbrıs beylerbeyliğine daha sonra Adana il sancağına bağlanmıştır. İstiklal Savaşı'nda Selinti (Gazipaşa) halkı Mustafa Kemal ve ulusal güçlerin tarafında yer almıştır. Yöre halkının İstiklal Savaşı sırasındaki yararlılıklarını ödüllendirmek için Mustafa Kemal Paşa'nın unvanı olan Gazipaşa adı 21 Ekim 1922'de Bakanlar Kurulu Kararnamesi ile yerleşmeye verilmiştir. Böylece İçel sancağının Anamur kazasına bağlı Selinti nahiyesi, Gazipaşa adı ile ilçe olmuştur.

A.5.2. Tarihsel Çevre

Gazipaşa ilçesi sınırlarında bulunan Selinus Antik Kenti, bugünkü adıyla Hacımusa ve antik adıyla Selinus Potamos olan çayın denize döküldüğü yerde, tepenin üzerinde ve yamacında yer almaktadır. Gazipaşa ilçe sınırları içerisinde bulunan bir diğer tarihsel değer ise Nephelis Antik Kentidir. Nephelis, Gazipaşa ilçesi Muzkent Köyü sınırları içerisinde yüksek bir tepenin üzerinde bulunmaktadır. Tepenin en yüksek noktasından antik kentin akropolü ve Orta Çağ'dan kalan kale surları bulunmaktadır. Roma döneminden kalan tapınak korunarak günümüze kadar gelmiştir. Gazipaşa ilçesinin 6 km güneydoğusunda bulunan Cetrus Antik Kenti- Macar Öreni ise 350 metrelik yükselti üzerinde yer almaktadır. Kenti çevreleyen sur duvarları tepedeki plato boyunca uzanmakta ve güney yönde görünmektedir. Surun çevrelediği plato üzerinde geniş bir agora ve Vespasianus'a ait olduğu düşünülen bir tapınak, güneyinde Antonius Tapınağı ve son olarak doğusunda ise bir anıt mezar bulunmaktadır. Gazipaşa ilçe merkezinden 18 km uzaklıkta bulunan Anitocheia Ad Gragum tarihsel değeri Gazipaşa'nın Güney Köyü'nde yer almaktadır. İsmi Kommegene Kralı IV. Antiochis'den alan bu kentin bulunduğu bölge, denize dik inen dağlık bir araziden oluşmaktadır. Kent daha sonra Roma ve Bizans dönemlerinde iskan görmüştür.

Gazipaşa ilçesinin 15 km kuzeydoğusunda bulunan Adandalamos Antik Kenti- Adanda, bugünkü adıyla Çile Köyü'nde yüksek ve sarp bir dağın zirvesinde bulunmaktadır. Kentin adı "Ana Tanrıça Tapınıcısı" anlamına gelmektedir. Kent surla çevrilidir ve kentin doğuya bakan giriş kapısının güneyinde büyük bir kule yer almaktadır. Kentin diğer yapıları arasında agora ve doğal kayaya oyulmuş çeşme ve tapınaklar bulunmaktadır.

A.5.3. Mekânsal Gelişim

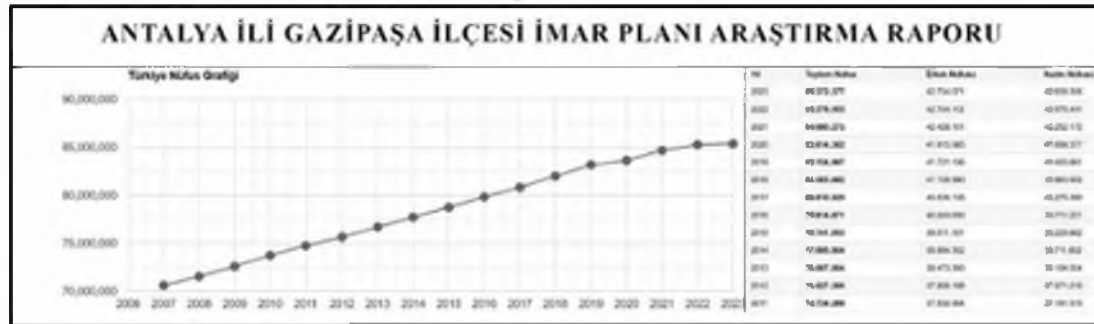
İlk olarak Hacımusa çayının iki yakasında bugünkü antik kale ve eteklerinde Selinus adıyla kurulmuş olan kent Osmanlı döneminde güvenlik risklerinin azalmasına bağlı olarak denizden uzaklaşarak tarımsal açıdan daha verimli olan kuzeydeki bugünkü İstiklal Mahallesi'ne doğru kaymıştır. Cumhuriyetle birlikte 1945 yılında hükümet konağının ve belediyenin yapılmasıyla birlikte İstiklal Mahallesi'nde bugünkü kent meydanının çevresinde modern anlamda Gazipaşa kenti oluşmuştur. Ticaret alanlarının da bu bölgede toplanmasıyla bölge kentin çekirdek merkezi haline gelmiştir. 1950'li yıllarda D-400 Devlet karayolunun açılmasına bağlı olarak kentin mekansal gelişimi karayolu boyunca ve çevresine doğru kaymış, Gazi, İstiklal, Pazarcı ve Cumhuriyet mahallelerinde konut alanları oluşmaya başlamıştır. Ardından deniz yolu olarak adlandırılan Uğur Mumcu caddesinin açılmasına

bağlı olarak kentin denizle ilişkisi artmış, yol boyunca yapılaşmalar başlamıştır. Küçük sanayi sitesini açılması ve 1990'lı yıllarda havalimanının açılmasıyla kent bu bölgelere doğru genişleme eğilimine girmiştir. Gazipaşa devlet hastanesi de mekânsal gelişimi etkilemiş ve gerek eski hastane, gerekse yeni hastane bölgesinde ticaret ve konut yapılaşmaları artmıştır. 2000'li yıllarda ise inşaat sektöründe yaşanan hızlı gelişmeler nedeniyle yapılaşmanın niteliği değişmiş ve o güne dek barınma ihtiyacının karşılanmasına yönelik yapılan inşaatlar yerini yap sat mantığında yapılan inşaatlara bırakmıştır. İmar planlarının onaylanması ve beraberinde imar uygulamalarının tamamlanması beraberinde yabancı ülke vatandaşlarından gelen konut sahipliği taleplerinin atması üzerine son 5 yıl içerisinde inşaat talebinde ciddi bir artış olmuş ve kent doğu yönde Pazarcı ve Cumhuriyet mahallelerine doğru genişlemiştir. Yeni Mahalle, İstiklal Mahallesi, Pazarcı Mahallesi, Cumhuriyet mahallesi ve Gazi Mahallesi kentin en büyük mahalleleri durumuna gelmiştir.

A.6. Kentsel Nüfus Demografik Yapı

TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi-2023 verilerine göre Türkiye'de ikamet eden nüfus 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla önceki yıllara göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi olmuştur. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin kişi olurken, kadın nüfus ise 42 milyon 638 bin 306 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır.

Grafik 1: Türkiye'nin Yıllara Göre Nüfus Değişimi



(Kaynak: TÜİK 2023 Verileri)

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre Türkiye'de 65 yaş ve üstü 8 milyon 722 bin 806 kişi, 5-9 yaş aralığında 6 milyon 566 bin 484 kişi, 40-44 yaş aralığında ise 6 milyon 564 bin 638 kişi bulunmaktadır. TÜİK tarafından yayınlanan bu veriler doğrultusunda Türkiye genelinde önceki yıllarla karşılaştırma yapıldığında doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak Türkiye nüfusunun giderek yaşlandığı ve nüfus artış hızının da her geçen yıla göre azalış gösterdiği gözlemlenmektedir.

Grafik 2: Türkiye'nin Yaş Gruplarına Göre Nüfus Dağılımı



(Kaynak: TÜİK 2023 Verileri)

TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi-2023 verilerine göre Antalya'da ikamet eden nüfus 31 Aralık 2023 yılı itibarıyla önceki yıllara göre 8 bin 245 kişi artarak 2 milyon 649 bin 249 kişi olmuştur. Erkek

nüfusu 1 milyon 357 bin 196 kişi olurken kadın nüfusu 1 milyon 309 bin 51 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %51'ini erkekler %49'unu kadınlar oluşturmaktadır.

Grafik 3: Antalya İlinin Yıllara Göre Nüfus Değişimi



(Kaynak: TÜİK 2023 Verileri)

Antalya ilinin yıllara göre nüfus artış hızları incelendiğinde, 2015-2017 yılları arasında nüfus artış hızının giderek azaldığı, 2017-2019 yılları arasında ise %3.52 ile pik seviyeye ulaştığı 2019 yılından sonra tekrar düşüş trendini yakalayarak 2023 yılında %0.31 seviyesine kadar gerilediği gözlemlenmektedir.

Grafik 4: Antalya İlinin Nüfus Artış Hızı



(Kaynak: TÜİK 2023 Verileri)

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre Antalya il genelinde önceki yıllarla karşılaştırma yapıldığında Türkiye'de de olduğu gibi doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaların vermiş olduğu etki ile Antalya ilinin nüfusunun giderek yaşlandığı gözlemlenmektedir. Söz konusu nüfusu 261 bin 935 kişi ile 65 yaş ve üstü kişiler, bu yaş aralığını 229 bin 206 kişi ile 40-44 yaş aralığı onu da 215 bin 141 kişi ile 35-39 yaş aralığındaki kişiler oluşturmaktadır.

Grafik 5: Antalya İlinin Yaş Gruplarına Göre Nüfus Dağılımı



(Kaynak: TÜİK 2023 Verileri)

Antalya ilçelerinin 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre nüfus istatistikleri incelendiğinde; Antalya ilinin en kalabalık nüfusa sahip olan ilçesi 614 bin 315 kişi ile Kepez ilçesidir. Kepez ilçesini 512 bin 700 kişi ile Muratpaşa, 359 bin 891 kişi ile de Alanya ilçesi takip etmektedir. Planlama alanının da içerisinde bulunduğu Gazipaşa ilçesi ise 55 bin 185 kişi ile Antalya ilinin en kalabalık 12. ilçesi konumundadır. İlçedeki nüfusun %50,74'ünü erkekler, %49,26'sını kadınlar oluşturmaktadır.

Tablo 6: Antalya İlçelerinin Nüfus İstatistikleri

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ İMAR PLANI ARAŞTIRMA RAPORU					
<u>Antalya İli İlçelerinin Nüfus İstatistikleri</u>					
İlçe	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Toplam Nüfustaki Erkeklerin Payı (%)	Toplam Nüfustaki Kadınların Payı (%)
Kepez	614.135	311.863	302.272	50.78	49.22
Muratpaşa	512.700	249.756	262.944	48.71	51.29
Alanya	359.891	182.614	177.277	50.74	49.26
Manavgat	258.367	133.165	125.202	51.54	48.46
Konyaaltı	196.498	93.648	102.850	47.66	52.34
Serik	141.569	72.116	69.453	50.94	49.06
Döşemealtı	86.109	45.055	41.054	52.32	47.68
Aksu	80.350	41.127	39.223	51.18	48.82
Kumluca	74.353	37.558	36.795	50.51	49.49
Kaş	64.014	33.062	30.952	51.65	48.35
Korkuteli	59.295	29.848	29.447	50.34	49.66
Gazipaşa	55.185	28.000	27.185	50.74	49.26
Finike	50.688	25.384	25.304	50.08	49.92
Kemer	49.695	25.868	23.827	52.05	47.95
Elmalı	41.240	21.507	19.733	52.15	47.85
Demre	27.762	14.263	13.499	51.38	48.62
Akseki	11.896	6.030	5.866	50.69	49.31
Gündoğmuş	8.259	4.154	4.105	50.3	49.7
Ibradı	4.243	2.180	2.063	51.38	48.62

(Kaynak: TÜİK 2023 Verileri)

Tablo 7: Antalya İlçelerinin Yıllık Nüfus Artış Hızları

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ İMAR PLANI ARAŞTIRMASI					
İlçeler	Antalya İlçeleri Yıllık Nüfus Artış Hızları (Binde)				
	2019	2020	2021	2022	2023
Akseki	-130.44	-46.98	-35.49	-9.31	127.02
Aksu	21.77	18.27	14.15	25.97	34.53
Alanya	47.47	16.96	51.29	37.9	-11.85
Demre	17.95	20.05	9.4	19.73	2.58
Döşemealtı	40.45	51.92	63.04	74.21	79.92
Elmalı	-7.21	10.03	31.24	3.93	11.36
Finike	8.34	15.8	2.03	8.32	19.28
Gazipaşa	10.98	19.59	11.01	29.79	27.24
Gündoğmuş	-120.29	-32.18	-43.93	2.51	138.89
Ibradı	-176.7	-28.43	-27.17	2.44	389.22
Kaş	18.87	18.63	10.61	22.16	18.1
Kemer	65.3	-23.26	33.44	57.68	6.3
Kepez	44.9	32.12	30.38	27.96	8.93
Konyaaltı	42.63	-5.09	54.2	25.65	-41.36
Korkuteli	-6.48	4.25	5.29	7.17	52.1
Kumluca	26.08	21.19	7.58	13.95	11.59
Manavgat	44.17	6.12	13.31	28.88	21.22
Muratpaşa	29.19	5.21	15.76	9.76	-26.17
Serik	40.07	9.01	32.87	33.46	14.4

Kaynak: TÜİK ADNKS Verileri

Antalya ve ilçelerinde nüfus uzun dönemde sürekli artış göstermekle birlikte, yıl ölçeğine indirildiğinde jeopolitik ve konjonktürel gerekçelerle azalmalar da görülmektedir. TÜİK ADNKS verilerine göre Gazipaşa ilçesinde nüfus artış hızı 2023 yılında binde 27.24 olarak gerçekleşmiştir. Bu verilere göre planlama alanının da içerisinde bulunduğu Gazipaşa ilçesinde ikamet eden nüfus 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla önceki yıllara göre 1.483 kişi artarak 55 bin 185 kişi olmuştur. Erkek nüfus 28 bin kişi olurken, kadın nüfus ise 27 bin 185 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,74'ünü erkekler, %49,26'sını ise kadınlar oluşturmaktadır.

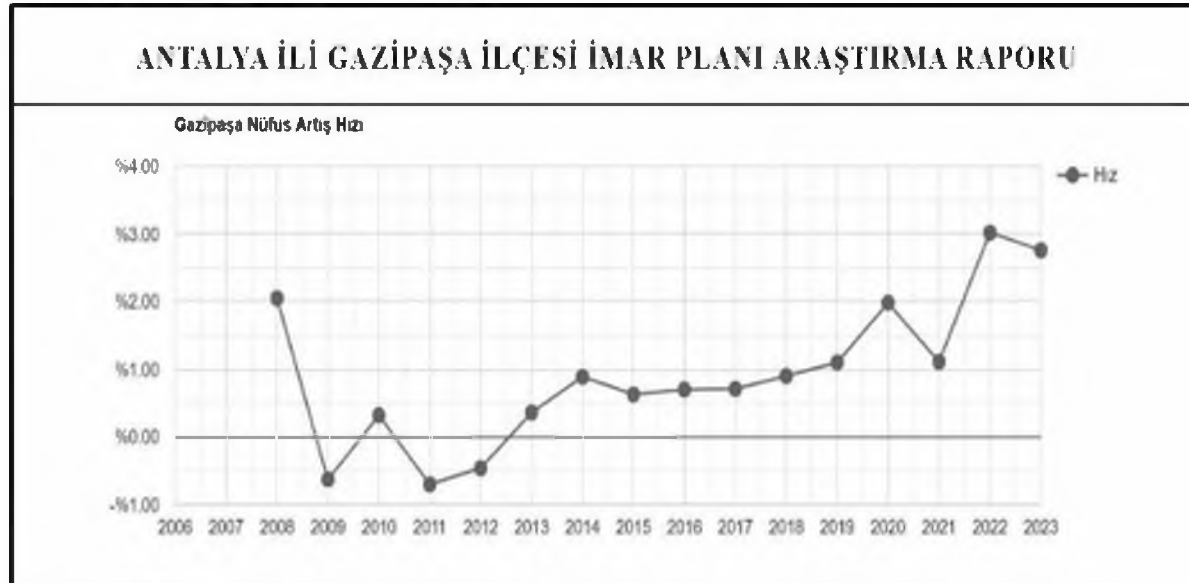
Grafik 6: Gazipaşa İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Değişimi



(Kaynak: TÜİK 2023 Verileri)

Gazipaşa ilçesinin yıllara göre nüfus artış hızları incelendiğinde, 2008-2009 yılları arasında nüfus artış hızında ciddi düşüş eğiliminin olduğu görülmektedir. 2009-2010 yılları arasında %-0.63 olan nüfus artış hızının %0.32 seviyesine yükseldiği, 2011 ve 2012 yıllarında nüfus artış hızının yeniden sıfırın altına düştüğü görülmektedir. 2012-2020 yılları arasında ise yeniden artış trendi yakalayarak %1,98 seviyelerine ulaştığı gözlemlenmektedir. 2020-2021 yılları arasında %1,11 seviyesine gerileyerek 2021-2022 yılları arasında ise %3.02 ile pik seviyeye ulaştığı 2022 yılından sonra tekrar düşüş trendini yakalayıp 2023 yılında %2,72 seviyesine gerilediği gözlemlenmektedir. Bu veriler doğrultusunda Gazipaşa ilçesinin nüfus artış hızı grafiğinin oldukça düzensiz artış ve azalış gösterdiği söylenebilir.

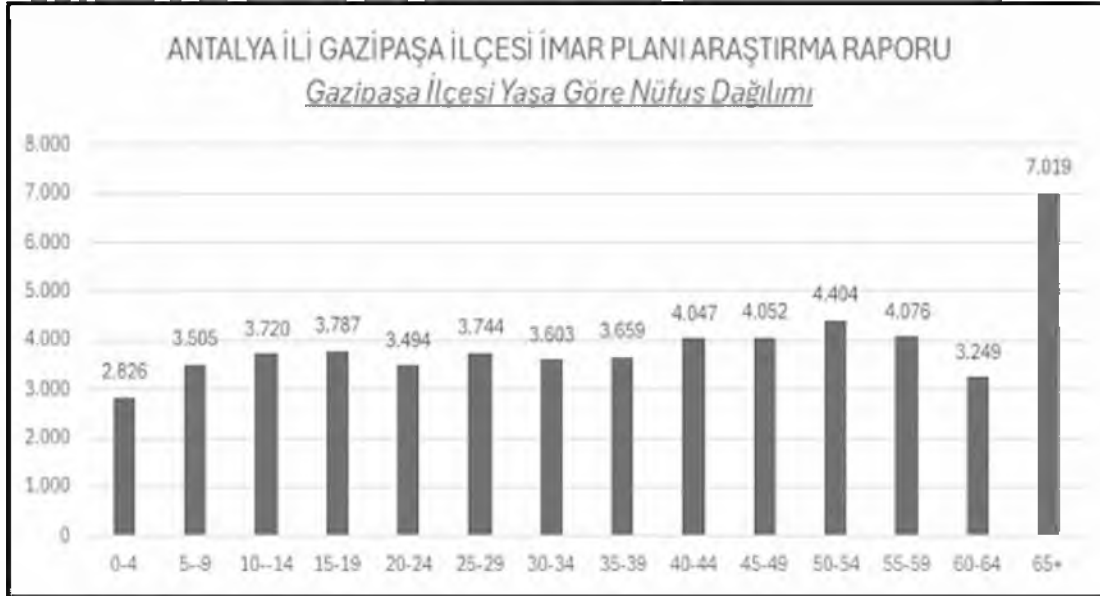
Grafik 7: Gazipaşa İlçesinin Nüfus Artış Hızı



(Kaynak: TÜİK 2023 Verileri)

Gazipaşa ilçesinin yaşa göre nüfus dağılımları verisi incelendiğinde; Türkiye ve Antalya'da olduğu gibi benzer sebeplerden dolayı toplam nüfus içerisindeki 65 yaş ve üstü kişilerin oranının yüksek olduğu gözlemlenmektedir. Bu yaş aralığını 4.404 kişi ile 50-54 yaş aralığındaki kişiler, bu yaş aralığındaki kişileri ise 4.076 kişi ile 55-59 yaş aralığındaki kişiler takip etmektedir. Bu veriler doğrultusunda Gazipaşa nüfusunun Türkiye ve Antalya nüfusuna göre daha yaşlı bir nüfusa sahip olduğu söylenebilir.

Grafik 8: Gazipaşa İlçesinin Yaş Gruplarına Göre Nüfus Dağılımı



(Kaynak: TÜİK 2023 Verileri)

Gazipaşa ilçe sınırları içerisinde 53 mahalle bulunmakta ve bu mahallelerden 14 tanesi merkez mahalle konumundadır. İlçede yaşayan nüfusun büyük bir bölümü de bu merkez mahallelerde konumlanmaktadır. Yapılan analizler doğrultusunda ilçede bulunan 55.185 kişiden 35.629 kişi merkez mahallelerde, 19.556 kişi ise kırsal mahallelerde yaşamaktadır. 1/5.000 ölçekli nazım imar planı Esentepe, Aydın, Yeni, Gazi, Cumhuriyet ve İstiklal mahallelerinin tamamını Pazarcı, Beyobası ve Aydıncık mahallelerinin ise bir kısmını kapsamaktadır. Nazım imar planına konu edilen alanın mevcut demografik verileri incelendiğinde bu mahallelerdeki mevcut nüfusun 30.265 kişi olduğu belirlenmiştir. Söz konusu mahalleler Gazipaşa ilçesinin merkez mahalleleri konumundadır. İlçenin en büyük mahallesi 9238 kişilik nüfusu ile Pazarcı mahallesi iken, en küçük mahallesi ise 57 kişilik nüfusuyla Esenpınar Mahallesi'dir. Mahalle nüfusları analiz edildiğinde merkezde kentsel altyapısı gelişmiş Gazi, Pazarcı, Cumhuriyet, Yenimahalle gibi mahallelerde nüfus artarken kırsal mahallelerde nüfusun azaldığı görülmektedir. Nazım imar planı bulunan mahallelerde alanın çeperlerindeki mahallelerde nüfusun azaldığı görülmektedir. İlçe genelinde ve nazım imar planına konu edilen mahallelerde tespit edilen nüfus verileri aşağıdaki tablolarda görülmektedir.

Tablo 8: Gazipaşa Mahallelerinin Yıllara Göre Nüfus İstatistikleri (2007-2023 Arası)

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ İMAR PLANI ARAŞTIRMASI					
Yıllara Göre Mahalle Nüfusları					
Mahalle Adı	2023	2020	2015	2010	2007
Akoluk Mah	101	83	60	75	82
Aydıncık Mah	897	879	870	949	1017
Aydın Mah	2352	2399	2243	2152	2023
Bakılar Mah	1199	1055	1038	1156	1156
Beyobası Mah	2217	2173	2163	2185	2130
Burhan Mah				1762	1742
Beyrebucak Mah	1589	1602	1646	1759	1889
Çakmak Mah	264	215	224	267	275
Çalıpınar Mah	519	489	481	496	503
Çamlıca Mah	145	139	161	186	217
Çiğlik Mah	397	355	382	427	419
Çile Mah	155	170	170	207	230
Çimenbağ Mah	153	106	114	138	143
Çobanlar Mah	1324	1269	1423	1412	1500
Çoruş Mah	261	258	288	315	332
Cumhuriyet Mah	2952	2864	2674	2719	2634
Doğanca Mah	336	300	335	350	376
Ekmel Mah	1120	1095	1019	1103	1019
Esenpınar Mah	57	65	78	82	87
Esentepe Mah	989	961	985	1106	
Gazi Mah	4368	4544	4050	3330	3013
Göçük Mah	616	528	585	701	741
Gökçebelen Mah	219	203	214	252	275
Gökçesaray Mah	159	151	121	153	164
Güneyköy Mah	561	525	518	579	606
Gürçam Mah	197	166	176	225	237
Hasdere Mah	670	612	621	679	690
İlica Mah	476	501	568	643	641
İnal Mah	235	262	292	347	345
İnceğiz Mah	276	271	288	309	308
İstiklal Mah	4060	4139	3748	3382	4187
Kahyalar Mah	1515	1506	2965		
Karaçukur Mah	164	149	125	146	143
Karalar Mah	1503	1500	1471	1581	1511
Karatepe Mah	536	476	538	705	758
Kırahmetler Mah	289	206	229	249	245
Kızılgüney Mah	494	514	523	536	601
Korubası Mah	1591	1459	1510	1539	1510
Koru Mah	1321	1026	960	1003	935
Küçüklü Mah	661	640	651	655	630
Macar Mah	908	945	977	1076	1232
Muzkent Mah	1020	922	859	984	935
Öznurtepe Mah	132	125	123	152	157
Pazarcı Mah	9238	7463	5450	3653	3045
Şahinler Mah	188	117	106	147	153
Sanağaç Mah	1291	1305		1443	1666
Sugözü Mah	373	207	225	286	293
Uçkonak Mah	130	118	130	158	151
Yakacık Mah	428	329	307	333	375
Yenigüney Mah	224	207	195	214	249
Yeniköy Mah	665	613	661	703	791
Yeni Mah	2717	2412	2336	2372	2137
Yeşilyurt Mah	307	277	275	344	353
Zeytinada Mah	626	660	715	800	848

Tablo 9: Merkez Mahallelerdeki Nüfus Değişimi(2020-2023 Arası)

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ İMAR PLANI ARAŞTIRMASI				
Plana Konu Mahallelerde Nüfus Değişimi				
Mahalle	Yıllar			
	2020	2021	2022	2023
Aydincık Mah	879	879	875	897
Aydın Mah	2399	2437	2463	2352
Bakılar Mah	1055	1081	1166	1199
Beyobası Mah	2173	2167	2210	2217
Cumhuriyet Mah	2864	2933	3062	2952
Ekmel Mah	1095	1064	1078	1120
Esentepa Mah	961	1024	1019	989
Gazi Mah	4544	4571	4608	4368
İstiklal Mah	4139	4152	4281	4060
Koru Mah	1026	1062	1130	1321
Macar Mah	945	923	940	908
Pazarcı Mah	7463	8127	9104	9238
Yeni Mah	2412	2594	2821	2717

Tablo 10:Merkez Mahallelerin 2024 Yılı Nüfusları

ÇALIŞMA ALANINDAKİ MAHALLELERİN 2024 YILI NÜFUSU (İKİ ETAP BÜTÜNÜ)			
MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUS	KADIN NÜFUS
PAZARCI MAHALLESİ	9843	4799	5044
GAZİ MAHALLESİ	4414	2171	2243
İSTİKLAL MAHALLESİ	4180	2057	2123
CUMHURİYET MAHALLESİ	3109	1543	1566
YENİ MAHALLESİ	2810	1416	1394
AYDIN MAHALLESİ	2377	1187	1190
BEYOBASI MAHALLESİ	2312	1197	1115
KORU MAHALLESİ	1263	633	630
BAKILAR MAHALLESİ	1216	622	594
EKMEL MAHALLESİ	1122	579	543
ESENTEPE MAHALLESİ	1047	530	517
MACAR MAHALLESİ	923	455	468
AYDINCİK MAHALLESİ	889	447	442
ÇALIŞMA ALANI NÜFUSU (İKİ ETAP BÜTÜNÜ)	35505	17636	17869
Kaynak: TÜİK 2025 Yılı Verileri			

Tablo 11: Merkez Mahallelerin 2024 Yılı Nüfusları

PLANA KONU MAHALLELERİN 2024 YILI NÜFUSU (İLK ETAP)			
MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUS	KADIN NÜFUS
PAZARCI MAHALLESİ	9843	4799	5044
GAZİ MAHALLESİ	4414	2171	2243
İSTİKLAL MAHALLESİ	4180	2057	2123
CUMHURİYET MAHALLESİ	3109	1543	1566
YENİ MAHALLESİ	2810	1416	1394
AYDIN MAHALLESİ	2377	1187	1190
BEYOBASI MAHALLESİ	2312	1197	1115
ESENTEPE MAHALLESİ	1047	530	517
AYDINCİK MAHALLESİ	889	447	442
PLANLAMA ALANI NÜFUSU (İLK ETAP)	30981	15347	15634
Kaynak: TÜİK 2025 Yılı Verileri			

Tablo 12: Gazipaşa İlçesi 2024 Yılı Mahalle Nüfusları

GAZİPAŞA İLÇESİ 2024 YILI NÜFUSU			
MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUS	KADIN NÜFUS
PAZARCI MAHALLESİ	9843	4799	5044
GAZİ MAHALLESİ	4414	2171	2243
İSTİKLAL MAHALLESİ	4180	2057	2123
CUMHURİYET MAHALLESİ	3109	1543	1566
YENİ MAHALLESİ	2810	1416	1394
AYDIN MAHALLESİ	2377	1187	1190
BEYOBASI MAHALLESİ	2312	1197	1115
BEYREBÜCAK MAHALLESİ	1607	815	792
KORUBAŞI MAHALLESİ	1523	785	738
KARALAR MAHALLESİ	1504	777	727
KAHYALAR MAHALLESİ	1481	739	742
ÇOBANLAR MAHALLESİ	1282	648	634
KORU MAHALLESİ	1263	633	630
SARIAĞAÇ MAHALLESİ	1255	652	603
BAKILAR MAHALLESİ	1216	622	594
EKMEL MAHALLESİ	1122	579	543
ESENTEPE MAHALLESİ	1047	530	517
MUZKENT MAHALLESİ	941	477	464
MAÇAR MAHALLESİ	923	455	468
AYDINCIK MAHALLESİ	889	447	442
HASDERE MAHALLESİ	656	350	306
KÜÇÜKLÜ MAHALLESİ	624	341	283
YENİKÖY MAHALLESİ	607	320	287
ZEYTİNADA MAHALLESİ	600	315	285
GÖÇÜK MAHALLESİ	556	296	260
GÖNEYKÖY MAHALLESİ	543	295	248
ÇALIPINAR MAHALLESİ	527	268	259
KARATEPE MAHALLESİ	481	263	218
KIZILGÖNEY MAHALLESİ	472	235	237
ILICA MAHALLESİ	447	237	210
ÇİÖLÜK MAHALLESİ	386	220	166
YAKACIK MAHALLESİ	369	191	178
SUGÖZÜ MAHALLESİ	325	176	149
DOĞANCA MAHALLESİ	306	155	151
YEŞİLYURT MAHALLESİ	273	146	127
KIRAHMETLER MAHALLESİ	263	151	112
İNCEÖZ MAHALLESİ	261	141	120
ÇÖRÜŞ MAHALLESİ	259	135	124
ÇAKMAK MAHALLESİ	241	129	112
İNAL MAHALLESİ	228	119	109
GÖKÇEBELEN MAHALLESİ	199	110	89
YINIGÜNEY MAHALLESİ	196	108	88
ŞAHİNLER MAHALLESİ	176	91	85
GÜRÇAM MAHALLESİ	168	85	83
ÇİLE MAHALLESİ	149	75	74
KARAÇUKUR MAHALLESİ	149	83	66
GÖKÇESARAY MAHALLESİ	148	83	65
ÇİMENBAĞ MAHALLESİ	137	76	61
ÇAMLICA MAHALLESİ	134	61	73
ÖZNURTEPE MAHALLESİ	117	54	63
ÜÇKONAK MAHALLESİ	117	62	55
AKOLUK MAHALLESİ	92	50	42
ESENPINAR MAHALLESİ	58	25	33
TOPLAM NÜFUS	55362	27975	27387
Kaynak: TÜİK 2025 Yılı Verileri			

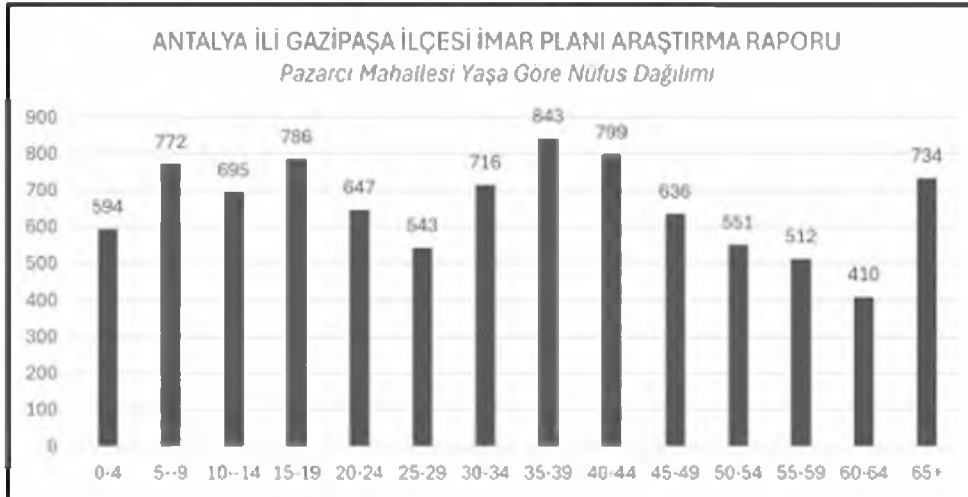
Plana konu Pazarcı Mahallesi TÜİK 2024 yılı verilerine göre 9843 kişilik nüfusuyla ilçenin nüfus olarak en büyük mahallesidir. Mahallede son dönemlerde gerçekleşen hızlı yapılaşmadan dolayı nüfus ilçe nüfusuna oranla daha fazla artmaktadır.

Grafik 9: Pazarcı Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi



(Kaynak: TÜİK 2024 Verileri)

Grafik 10: Pazarcı Mahallesi Yaş Gruplarına Göre Nüfus Dağılımı



(Kaynak: TÜİK 2023 Verileri)

A.7. Sosyal Yapı

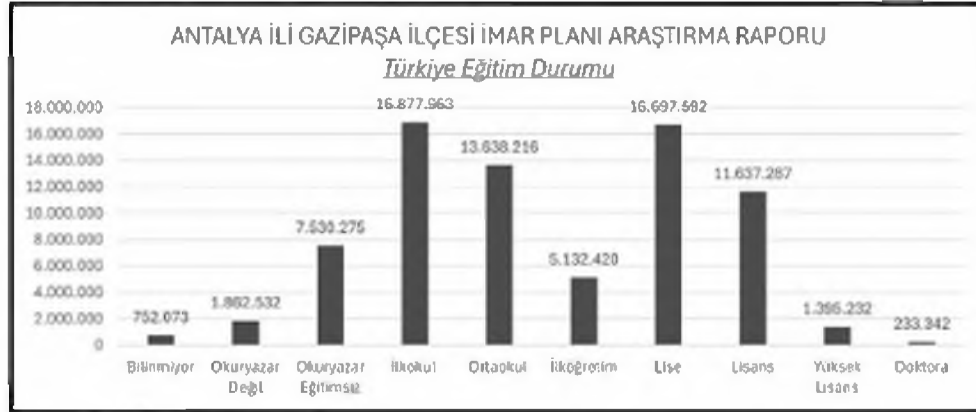
Türkiye Osmanlı İmparatorluğu'ndan bu yana kırsal nüfusun yoğun olduğu, geleneklerine bağlı, muhafazakâr bir toplum yapısına sahiptir. Cumhuriyetin kuruluşundan sonra atılan adımlar ve ekonomik gelişmeye bağlı olarak köyden kente göç olgusu yaşanmış, bu süre 1950'li yıllardan itibaren hızlanmıştır. Bu durum ülke sosyal yapısında da hızlı bir değişime yol açmış, kentlerde, köylülükten kentliliğe geçiş sürecinde arabesk bir kültür hakim olmuştur. Bu süreçte izlenen gerek ülkesel politikalar, gerek ekonomik zorluklar, gerekse halkın bilinçlenmesi sonucunda ülke nüfusu sürekli olarak artmasına rağmen nüfus artış hızı sürekli düşmüştür. Ülkede toplumsal hizmetlerin kalitesinin yükselmesi, halkın bilinçlenmesi vb. etkenlere bağlı olarak çocuk ölüm oranları ve doğurganlık oranları düşmüş, ortalama yaşam süresi artmıştır. Hane halkı sayısı, hane halkı nüfusu gibi verilerde ise azalma gerçekleşmiştir.

Köyden kente hızlı göçlerle birlikte kontrolsüz ve kaçak yapılaşma sorunları ortaya çıkmış ve büyük kentlerin çeperlerinde gecekondulaşma yaygınlaşmaya başlamıştır. Yapılar kontrolsüz olarak ya da yeterince kontrol edilmeden inşa edildiği için sağlıklı değildir. Kaçak yapılaşmaya bağlı hızla gelişen bu kentler beraberinde yetersiz sosyal ve teknik donatı alanları getirmiş, köy ve göçebe kültürü ile sentezlenen altyapısı olmayan, sosyal alanları olmayan kentler ortaya çıkmıştır.

Gazipaşa ilçesindeki yerleşimlerin sosyal yapıları incelendiğinde Pazarıcı, Gazi, Cumhuriyet, İstiklal ve Yeni mahallelerinde yapılaşmaların daha çok apartman şeklinde olduğu, söz konusu mahallelerde ekonomik sınıfı daha üst düzey kişilerin barındığı gözlemlenmektedir. Esentepe, Aydın, Aydıncık, Beyobası, Kuru, Ekmel, Bakılar gibi mahallelerde ise daha çok tarım ve konut alanlarının bir arada olduğu karma kullanım şekillerinin benimsendiği, barınma ve çalışma faaliyetlerinin bir arada yürütüldüğü görülmektedir. Bölgede tarım potansiyelinin yüksek olması, aile emeğinin yoğun olduğu bir yapıda olması sebebiyle ailenin belli fertleri de bu ekonomik düzen içerisinde yer almaktadır.

Türkiye'de ikametgâh eden nüfusun eğitim durumları incelendiğinde; 1 milyon 862 bin 532 kişinin okuma yazma bilmediği, 7 milyon 530 bin 275 kişinin okuma yazma bildiği fakat herhangi bir eğitim almadığı görülmektedir. Ülke genelinde 16 milyon 877 bin 953 kişi ilköğretim mezunu, 16 milyon 697 bin 592 kişi ise lise mezunu olarak ülke nüfusu içerisinde yüksek bir paya sahiptir. Ülke genelinde lisans ve lisansüstü programlarda ise; 11 milyon 637 bin 287 kişi lisans programları, 1 milyon 395 bin 232 kişi yüksek lisans programları, 233 bin 342 kişi ise doktora programlarında olmak üzere toplam 13 milyon 265 bin 861 kişi bulunmaktadır.

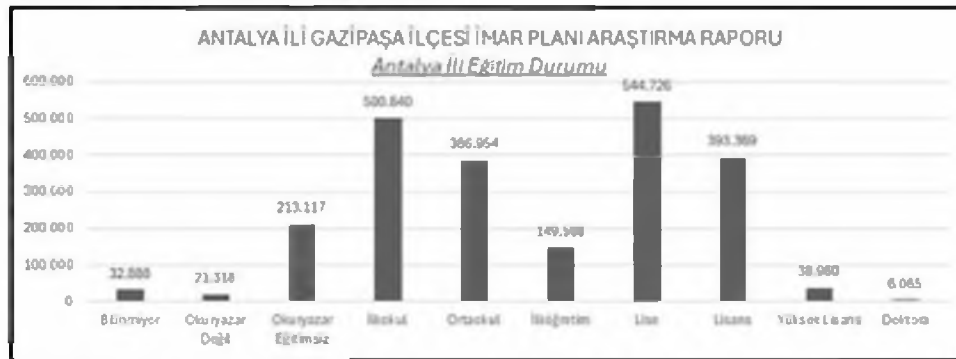
Grafik 11: Türkiye'nin Eğitim Durumu



(Kaynak: TÜİK 2023 Verileri)

Antalya ilinde ikametgâh eden nüfusun eğitim durumları incelendiğinde; 21 bin 318 kişinin okuma yazma bilmediği, 213 bin 117 kişinin okuma yazma bildiği fakat herhangi bir eğitim almadığı görülmektedir. İl genelinde 544 bin 726 kişi lise, 500 bin 840 kişi ise ilköğretim mezunu olup il genelindeki nüfusta yüksek bir paya sahiptir. İl genelinde lisans ve lisansüstü programlarda ise; 393 bin 369 kişi lisans, 38 bin 980 kişi yüksek lisans ve 6 bin 85 kişi doktora olmak üzere 438 bin 414 kişi bulunmaktadır.

Grafik 12: Antalya İlinin Eğitim Durumu

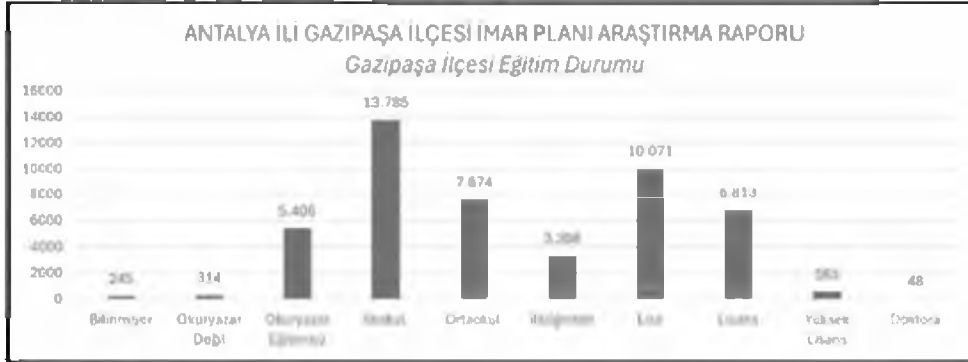


(Kaynak: TÜİK 2023 Verileri)

Gazipaşa ilçesinde ikametgâh eden nüfusun eğitim durumları incelendiğinde ise; 314 kişinin okuma yazma bilmediği, 5 bin 406 kişinin okuma yazma bildiği fakat herhangi bir eğitim almadığı

görülmektedir. İlçe genelinde 13 bin 785 kişi ilkököl, 10 bin 71 kişi ise lise mezunu olup ilçe genelindeki nüfusta yüksek bir paya sahiptir. İlçe genelinde lisans ve lisansüstü programlarda ise; 6 bin 813 kişi lisans, 565 kişi yüksek lisans ve 48 kişi doktora olmak üzere 7 bin 426 kişi bulunmaktadır.

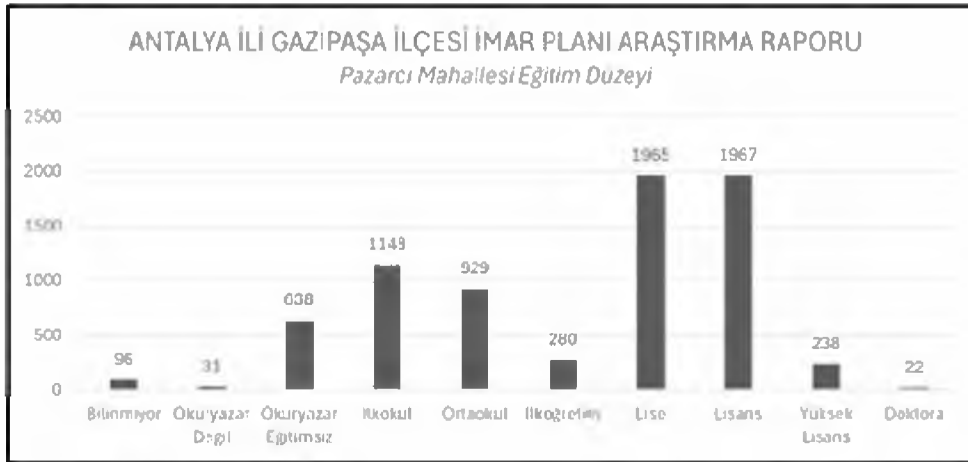
Grafik 13: Gazipaşa İlçesinin Eğitim Durumu



(Kaynak: TÜİK 2023 Verileri)

Pazarcı Mahallesi eğitim durumu analiz edildiğinde eğitim seviyesinin en yüksek olduğu mahalle olarak öne çıkmaktadır. Mahallede 1967 kişi lisans mezunu iken, 1965 kişi lise mezunudur.

Grafik 14: Pazarcı Mahallesi Eğitim Durumu



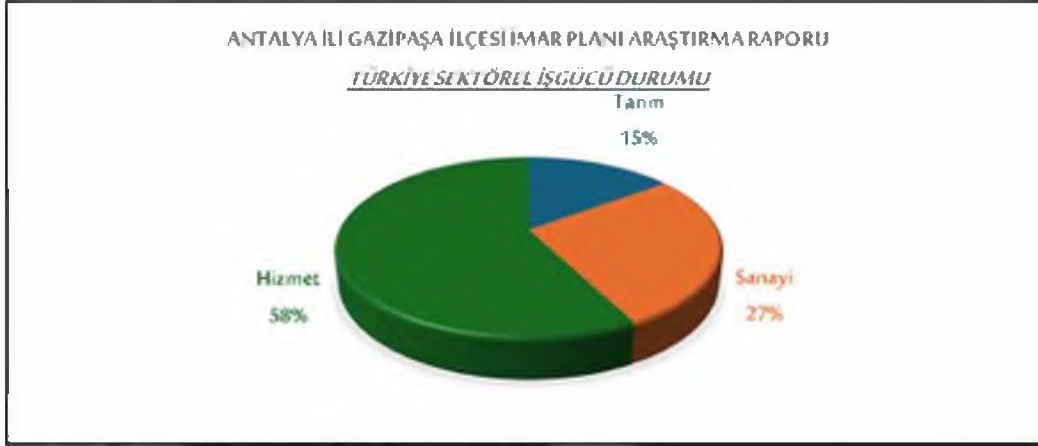
(Kaynak: TÜİK 2023 Verileri)

A.8. Ekonomik Yapı

Türkiye ekonomisinin sektörel dağılımı, TÜİK'in yayınladığı 2023 yılı işgücü istatistiklerine göre %15 tarım, %27 sanayi, %58 hizmetler sektörü olarak gerçekleşmiştir 2010 yılı verilerine bakıldığında ise tarım sektörünün %25'e düştüğü sanayinin ise %26'da kaldığı, hizmetler sektörünün ise 1 puanlık artışla %49'a çıktığı görülmektedir.

TÜİK'in yayınladığı 2023 yılı Türkiye'deki Hane halkı İşgücü Araştırması sonuçlarına göre; Türkiye genelinde çalışanların %57,6'sının hizmetler sektöründe, %27,5'inin sanayi sektöründe ve %14,8'inin ise tarım sektöründe çalıştığı görülmektedir. 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2023 yılında, bir önceki yıla göre 318 bin kişi azalarak 3 milyon 264 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı ise azalarak %9,4 seviyesine gerilemiş, işsizlik oranı erkeklerde %7,7 kadınlarda ise %12,6 olarak belirlenmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı ise 2023 yılında bir önceki yıla göre 880 bin kişi artarak 31 milyon 632 bin kişi, istihdam oranı ise 0,8 puan artarak %48,3 olmuştur.

Grafik 15: Türkiye Sektörel İşgücü Durumu



(Kaynak: İşgücü Piyasası Araştırma Raporu 2023 Verileri)

Ülkemizde İstihdamın sektörel dağılımına bakıldığında tarım sektöründe 1980'li yıllardan bu yana sürekli gerileme gerçekleşmektedir. Sanayi sektörü ise 2000'li yıllardan bu yana durağan seviyesini korumaktadır. Hizmetler sektöründe 1980'li yıllardan 2000'li yıllara kadar hızlı bir artış yaşanmış, 2000'li yıllardan sonra ivme durağanlaşmıştır. Tarım sektöründe çalışan sayısı sürekli olarak düşmekte olsa da sektörün önemi göz ardı edilmemelidir. Kırsal kesimde yaşayan halkın ana ekonomik gelir kaynağı olan sektör ülke geneline yayılan tarım alanlarında son dönemde sulama imkânlarının artması ve bilinçlenmeye bağlı artan verimi ile yeniden gelişme sürecine girmiştir.

Sanayi sektörü Marmara Bölgesi'nde gelişmiş olup, hammaddeye yakınlık, pazarlama kolaylığı, yetişmiş işgücü gibi kriterler çerçevesinde ülke geneline yayılmıştır. Ülkede sanayileşme süreci halen devam etmekte olup, son dönemde sektörde durağan bir seyir görülmektedir. Hizmetler sektörü 1980'li yıllardan itibaren hızlı bir ivmeyle artış göstermektedir. Kentleşme hızına paralel olarak artış gösteren sektörde son dönemde inşaat, yazılım, ticaret ve turizm alt kolları ön plana çıkmaktadır.

A.8.1. Bölgesel Ekonomik Yapı

Akdeniz Bölgesi Türkiye ile benzer bir ekonomik yapıya sahiptir. Bölgede özellikle doğusundaki İçel, Adana gibi kent merkezlerinde sanayi daha gelişmiş olmasına rağmen, batıda Antalya merkez ve ilçelerinde turizme bağlı olarak hizmetler sektörü gelişmiş durumdadır. Bölgenin kırsal kesimlerinde ise tarım sektörü ana sektör durumundadır. Bölgede özellikle narenciye üretimi, turfanda sebze üretimi dolayısıyla seracılık ayrıca yarı tropik meyveler olan muz ve avokado üretimi yapılmaktadır. Bölgede doğu kısmında Akdeniz kıyısında yer alan, Hatay, Adana ve İçel İl merkezlerinde sanayi, bağlı olarak hizmetler, ilçelerde ve ilçe merkezi dışındaki mahallelerde ise tarım sektörü hâkimdir. Bölgenin batısında Antalya sınırları içerisinde ve sahil kesimlerinde yer alan Kemer, Kaş, Manavgat, Alanya gibi ilçe merkezlerinde turizm sektörü ve beraberinde turizme bağlı ticaret sektörü, bu yerleşimlerin kırsal alanlarında ve kuzeydeki il merkezlerinde ise tarım sektörü gelişmiştir. Son zamanlarda tarım sektöründe yaşanan değişimler ve gelişmeler bölgede de etkili olmuş ve tarım sektöründe çalışan sayısında artış yaşanmaya başlamıştır. Akdeniz Bölgesi'nde Türkiye ile uyumlu olarak en çok hizmetler sektöründe çalışan bulunduğu görülmektedir. Bu sonucun ortaya çıkmasında Antalya İli'nin sahip olduğu turizm potansiyeli ve Adana İli'ndeki ticaretin gelişmişlik düzeyinin yüksek olmasının rolü kuşkusuz çok büyüktür. Akdeniz Bölgesi'nde en çok istihdam sağlayan ikinci sektör ise tarım sektörü olup, gelişim süreci Türkiye'den farklıdır. Özellikle 2005-2010 yılları arasında Akdeniz Bölgesi'ndeki turizmin nispeten daha az geliştiği yerleşmelerde tarım sektöründe çalışan sayısında %50'nin üzerinde bir artış gözlemlenmiştir. Akdeniz bölgesi tarım sektöründe çalışan sayısı açısından 2005 yılında diğer bölgeler içerisinde 3. Sırada yer alırken, 2010 yılına gelindiğinde birinci sırayı aldığı görülmektedir. Tarım sektöründe çalışan sayısının artış göstermesi özellikle Antalya Ovasında yapılan

seracılık faaliyetleri ile Çukurova'da yapılan tarımın nitelik değiştirmesi ve profesyonelleşmesi ile açıklanmaktadır.

Tablo 13: Sektörlere Göre İstihdam Edilen Kişi İstatistikleri (Düzey-2)

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ İMAR PLANI ARAŞTIRMASI									
Sektörlere Göre İstihdam Edilenler (Düzey-2)									
Yıllar	Bölge	Bin Kişi				Yüzde (%)			
		Toplam	Tarım	Sanayi	Hizmet	Toplam	Tarım	Sanayi	Hizmet
2020	Türkiye	26 695	4 737	7 028	14 930	100.0	17.7	26.3	55.9
	TR61 (Antalya, Isparta, Burdur)	1 173	238	168	767	100.0	20.3	14.3	65.4
2021	Türkiye	28 787	4 948	7 921	15 928	100.0	17.2	27.5	55.3
	TR61 (Antalya, Isparta, Burdur)	1 257	251	199	806	100.0	20.0	15.9	64.2
2022	Türkiye	30 752	4 866	8 509	17 378	100.0	15.8	27.7	56.5
	TR61 (Antalya, Isparta, Burdur)	1 385	237	214	935	100.0	17.1	15.4	67.5
2023	Türkiye	31 632	4 695	8 708	18 230	100.0	14.8	27.5	57.6
	TR61 (Antalya, Isparta, Burdur)	1 475	237	223	1 015	100.0	16.1	15.1	68.8

(Kaynak: TÜİK 2023 Verileri)

TÜİK tarafından yayımlanan sektörlere göre istihdam edilen düzey -2 seviyesinde analiz edildiğinde ülke genelinde 2020 yılında çalışanların %17,7'sinin tarım sektöründe çalışırken 2023 yılında tarım sektöründe çalışanların oranının %14,8'e düştüğü görülmektedir. Aynı istatistiki veri düzey-2 TR61 Antalya, Burdur, Isparta illeri için analiz edildiğinde ise 2020 yılında %20,3 olan tarım sektörü çalışan oranının % 16,1'e gerilediği görülmektedir. Çalışanların sektörlere göre istihdamı sanayi sektörü açısından analiz edildiğinde Türkiye genelinde sanayi ve hizmetler sektöründe çalışanların sayısının artmakta olduğu görülmektedir. Düzey-2 TR61 Antalya Burdur Isparta ölçeğinde ise 2020 yılından bu yana sanayi sektöründe çalışanların bir miktar artmakla birlikte hizmetler sektöründe çalışan sayısının daha fazla arttığı görülmektedir.

Antalya'nın ekonomisi turizm, inşaat, ticaret ve tarım sektörleri üzerine yoğunlaşmış olup, son zamanlarda sanayi ve yazılım sektörlerinde de belirgin bir gelişme yaşandığı görülmektedir. Ayrıca hayvancılık ve madencilik gibi alanlarda da bölgede faaliyetler gösterilmektedir. Son zamanlarda özellikle sanayi ve inşaat sektörlerindeki gelişmeler dikkat çekmektedir.

Antalya, 2022 TÜİK verilerine göre yaklaşık 128 milyar 815 milyon TL gayrisafi yurtiçi hâsıla (GSYH) değeri ve bu değerden aldığı %2,55 pay ile Türkiye'nin en büyük altıncı ekonomisi konumundadır. Kişi başına düşen 7232\$ GSYH değerine göre ise Türkiye sıralamasında yirmi altıncı sırada yer almaktadır. Antalya'nın 2020 yılı Gayri Safi Yurtiçi Hâsılası'nın yaklaşık %62,04'ü hizmet sektörü, %10,26'sı sanayi sektörü, %10,42'si tarım sektörü, %5,55'i inşaat sektörü ve %11,73'ü vergi gelirlerine aittir. Ticaret ve sanayi sektörlerinin ise turizm sektörüne bağımlılığı yüksektir.

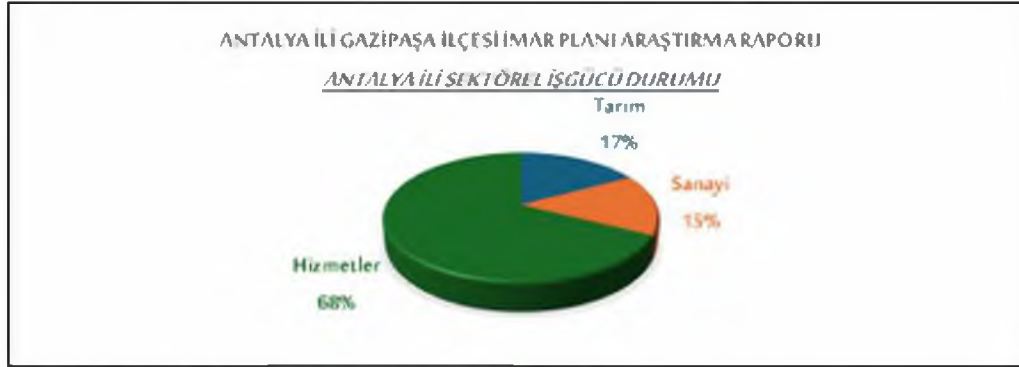
Antalya, sahip olduğu toprakların beşte birinde tarımsal üretim gerçekleştirilen ve Türkiye'nin en fazla örtü altı üretim alanına sahip ili konumundadır. En fazla üretilen ürünlerin başında yaş meyve-sebze ve kesme çiçek yer alırken, üretimin büyük bir kısmını ihraç etmektedir. 2023 yılı verilerine göre yaklaşık 666 milyon dolar olan yaş meyve-sebze ihracatının toplam ihracattaki payı %26 düzeyindedir.

Antalya, Türkiye'nin turizm başkenti olması nedeniyle kent ve ülke ekonomisinde en büyük katkısı turizm sektöründen sağlamaktadır. 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisi öncesinde Antalya, dünyanın en çok turist ağırlayan ilk 10 şehri arasında yer alırken, 15,5 milyon turist sayısı ile tüm zamanların rekorunu kırmıştır. Deniz, kum ve güneş kadar tarihi ve doğal güzellikleri, kültürel yapıları, antik kentleri ile turistlerin ilgi odağı olan Antalya, dört mevsim turist ağırlayabilecek potansiyele sahip bir şehir konumundadır.

Antalya ilinin sektörel işgücü dağılımları incelendiğinde; hizmetler sektörünün il genelinde %68 oran ile sektörel işgücünün büyük bir kısmını oluşturduğu gözlemlenmektedir. Hizmetler sektörü içerisinde en fazla çalışan kişi sayısının Konaklama ve Yiyecek Hizmeti faaliyetlerinde olduğu, bu alt sektör dalını ise Toptan ve Perakende Hizmet Sektörü ile İdari Destek Hizmet Faaliyetlerinin takip ettiği

söylenbilir. İl genelinde hizmetler sektöründen sonra en fazla çalışan kişi sayısı %17'lik oran ile tarım sektöründedir. Tarım sektörünü %15'lik oran ile sanayi sektörü takip etmektedir.

Grafik 16: Antalya İli Sektörel İşgücü Durumu



(Kaynak: İşgücü Piyasası Araştırma Raporu 2023 Verileri)

Gazipaşa ilçesi tarımsal potansiyeli açısından önemli bir konumda yer almaktadır. İlçe topraklarının ülkedeki önemli tarım bölgelerinden biri olan Antalya Ovası'nda bulunmasından dolayı, tarım sektörü önemli bir geçim kaynağı konumundadır. Kış aylarında da devam eden tarımsal faaliyetler tüm yıla yayılmaktadır. Tarım sektörünün yanı sıra küçük el sanatları ve ticaret, ormancılık ve hayvancılık, sanayi kollarında da iş faaliyetleri sürdürülmektedir. İlçede 1970'li yıllardan itibaren başlayan seracılık faaliyetleri giderek artmış ve bugün ilçe ekonomisinde en önemli gelir kaynaklarından biri konumuna gelmiştir. İlçedeki tarım potansiyelinin de yüksek olmasıyla birlikte ilçe ekonomisinde hâkim sektör tarım sektörü olmuştur. Tarım sektöründeki en büyük payı örtü altı tarım almaktadır.

Gazipaşa ilçesinin sektörel dağılımları açısından yakın zamanda yapılan bir istatistik mevcut olmayıp, 2000 yılında TÜİK tarafından yapılan genel nüfus sayımı nüfusun sosyo ekonomik nitelikleri verilerine göre ilçe genelinde işgücünün %78'lik kısmını tarım sektörü oluşturmaktadır. İlçe genelinde tarım sektörünü %19.48'lik oran ile Hizmetler sektörü, hizmetler sektörünü ise %2.14'lük oran ile sanayi sektörü takip etmektedir. Ancak yaklaşık 25 yıl öncesine ait olan bu verilerin günümüzde tarım sektörünün aleyhine değiştiği, hizmetler sektöründe istihdam edilenler artarken, tarım sektöründeki istihdamın azaldığı tahmin edilmektedir. Tarım sektöründeki çalışan kişiler genellikle Ziraat, Avcılık, Ormancılık ve Balıkçılık iş kolu adı altında faaliyet sürdürmektedir. Tarımda çalışanların büyük kısmı kendi aile işletmelerinde çalışan aile fertleri olup, mevsimsel olarak sera sökme, muz bakımı, budama, hasat gibi dönemlerde gündelik hizmet alımları yapılmaktadır. Hizmetler sektöründe en fazla çalışan kişisine sahip faaliyet kolu ise 2132 kişi ile Toplum Hizmetleri, Sosyal ve Kişisel Hizmetleridir. Sanayi sektöründe en fazla çalışan kişisine sahip faaliyet kolu ise 468 kişi ile İmalat Sanayi'sinde bulunmaktadır.

Tablo 14: Gazipaşa İlçesi Sektörlere Göre Çalışan Kişi Sayısı-2000 Yılı

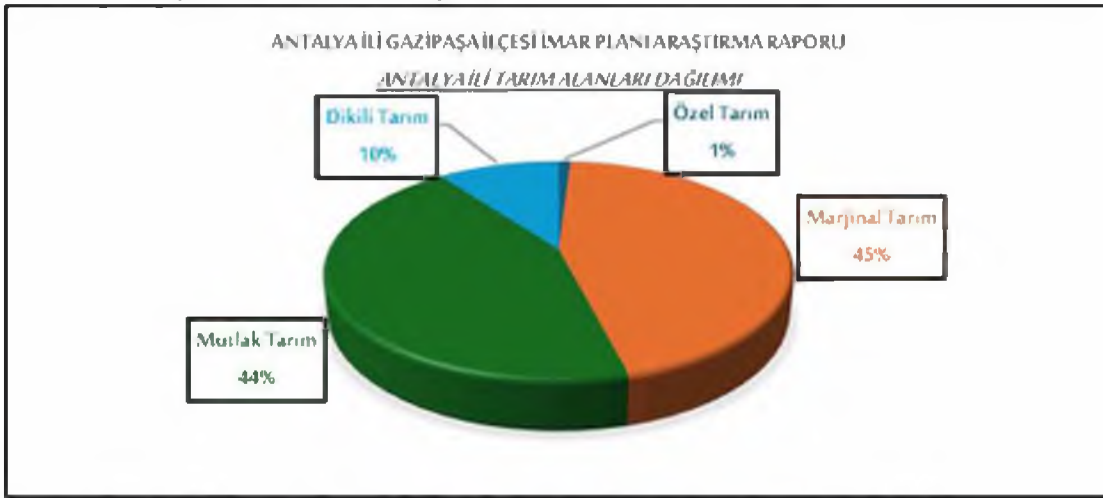
ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ İMAR PLANI ARAŞTIRMA RAPORU				
Sektörler	Alt Sektörler	Kişi	Oran (%)	Sektörel Oran (%)
Tarım	Ziraat, Avcılık, Ormancılık, Balıkçılık	18389	78,37	78,37
Sanayi	Madencilik ve Taş Ocakçılığı	18	0,07	2,14
	İmalat Sanayi	468	1,99	
	Elektrik, Gaz ve Su	19	0,08	
Hizmetler	Toptan, Perakende Ticaret, Otel vb.	1260	5,37	19,48
	Ulaştırma, Haberleşme ve Depolama	315	1,34	
	Mali Kurumlar, Sigorta, Yardımlaşma Hizmetleri	278	1,18	
	Toplum Hizmetleri, Sosyal ve Kişisel Hizmetler	2132	9,09	
	İnşaat	581	2,50	
Diğer		3	0,01	0.01
Toplam		23463	100	100

(Kaynak: Antalya İli Gazipaşa İlçesi 1/5.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Plan Raporu)

A.8.2. Tarım Sektörü

Planlama alanının da içinde yer aldığı Antalya ili, tarımsal üretim açısından ülke genelinde ılıman iklimi, verimli toprakları ve su kaynakları ile önemli bir paya sahiptir. Tarım sektörü ve özellikle bitkisel üretim Antalya'nın önemli ekonomik kaynaklarından biridir. Sektörün Antalya'daki üretim, arazi kullanım ve ihracat oranları Türkiye ortalamasından yüksektir. Bitkisel üretimde ılıman iklim ve kıyı kesimlerde maliyetlerin daha düşük olması sebebiyle ağırlık örtü altı tarımdadır. Antalya ilindeki tarım alanlarının dağılımına bakıldığında mevcutta tarım alanı olarak kullanılan 466.460 ha alan bulunduğu görülmektedir. Bu alanların içerisinde 210.045 ha'lık alan kullanımı ile en fazla marjinal tarım alanlarının bulunduğu bu tarım alanlarının ise mevcuttaki tarım alanlarının %45'lik kısmını oluşturduğu gözlemlenmektedir. Marjinal tarım alanlarını 204.671 ha'lık alan kullanımı ile mutlak tarım alanlarının takip ettiği ve bu alanların toplam tarım alanlarının %44'lük kısmını oluşturduğu gözlemlenmektedir. Mutlak tarım alanlarını ise 47.240 ha'lık alan kullanımı ve %10'luk oran ile dikili tarım alanları, dikili tarım alanlarını ise 4.504 ha'lık alan kullanımı ve %1'lik oran ile özel tarım alanları takip etmektedir.

Grafik 17: Antalya İli Tarım Alanları Dağılımı



(Kaynak: Antalya İli Tarımsal Kuraklıkla Mücadele Stratejisi ve Eylem Planı 2023 Verileri)

Gazipaşa yüzölçümünün %56'sını orman, %16'sını tarım ve %27'sini mera alanları oluşturmaktadır. Tarım sektörü ilçede yaşayanların büyük çoğunluğunun geçim kaynağını oluşturmaktadır. İlçede yetiştirilen muz, narenciye, hububat, kivi, çilek, avokado, turfanda sebze ve meyveler ilçe ekonomisine büyük ölçüde destek sağlamaktadır. Örtü altı sebze ve meyve üretimi ilçede yaygınlaşmış ve günümüzde teknolojiden daha fazla yararlanılması ile daha fazla ve kaliteli üretimler gerçekleştirilmektedir. İşletmeler hem küçük aile işletmeleri hem de büyük işletmelerden oluşmaktadır. Muz, narenciye ve örtü altı sebze ve meyve kış mevsiminde üreten üreticiler, yaz mevsiminde yaylalarda bulunan küçük işletmeler ile tarım ürünlerinin üretimini yaparak, üretimi yılın her mevsimine yaymaktadırlar.

Gazipaşa ilçesinde mevcutta 17.849 ha alan tarım alanı olarak kullanılmaktadır. Bu alanların 13.545 ha'lık kısmı marjinal tarım alanı olarak kullanılmakta ve bu alanın toplam tarım alanları içerisindeki payı %76'dır. 3.137 ha'lık kısmı mutlak tarım alanı olarak kullanılmakta ve bu alanın da toplam tarım alanları içerisindeki payı %18'dir. 1.167 ha'lık alanı ise dikili tarım alanı olarak kullanılmakta olup toplam tarım alanları içerisindeki payı da %6 olarak kayıtlara geçmiştir.

Grafik 18: Gazipaşa İlçesi Tarım Alanlarının Dağılımı



(Kaynak: Antalya İli Tarımsal Kuraklıkla Mücadele Stratejisi ve Eylem Planı 2023 Verileri)

Gazipaşa ilçesinde yetiştirilen tarım ürünlerinin toplandığı ve satışının gerçekleştirildiği iki adet toptancı hali bulunmaktadır. Bunlar; Kâhyalar Mahallesi'nde bulunan Kâhyalar Toptancı Hali ve Gazi Mahallesi'nde bulunan Gazipaşa Toptancı Halidir. Her iki haldeki ürün çeşitliliği de Gazipaşa ilçesinin tarım alanlarında yetiştirilen ürünlerden oluşmaktadır. Yetiştirilen bu ürünlerin ilçedeki hallerde toplandığı ve bu ürünlerin şehir dışına hatta ülke dışına ihracatın yapıldığı gözlemlenmektedir. Gazipaşa Hal Müdürlüğü'nden alınan veriler doğrultusunda Kâhyalar Hali'nde 2024 yılının haziran ayına kadar en fazla satışın yapıldığı ürünün 15 bin ton ile salatalık ve muz olduğu, Gazipaşa Toptancı Hali'nde ise 38 bin ton ile salatalık olduğu belirlenmiştir. Bu veriler doğrultusunda Gazipaşa ilçesinde yıllık ortalama en fazla ürün çeşidinin 53 bin ton ile salatalık olduğu görülmektedir.

Tablo 15: Gazipaşa Halinden Çıkış Yapan Meyve ve Sebze Miktarı

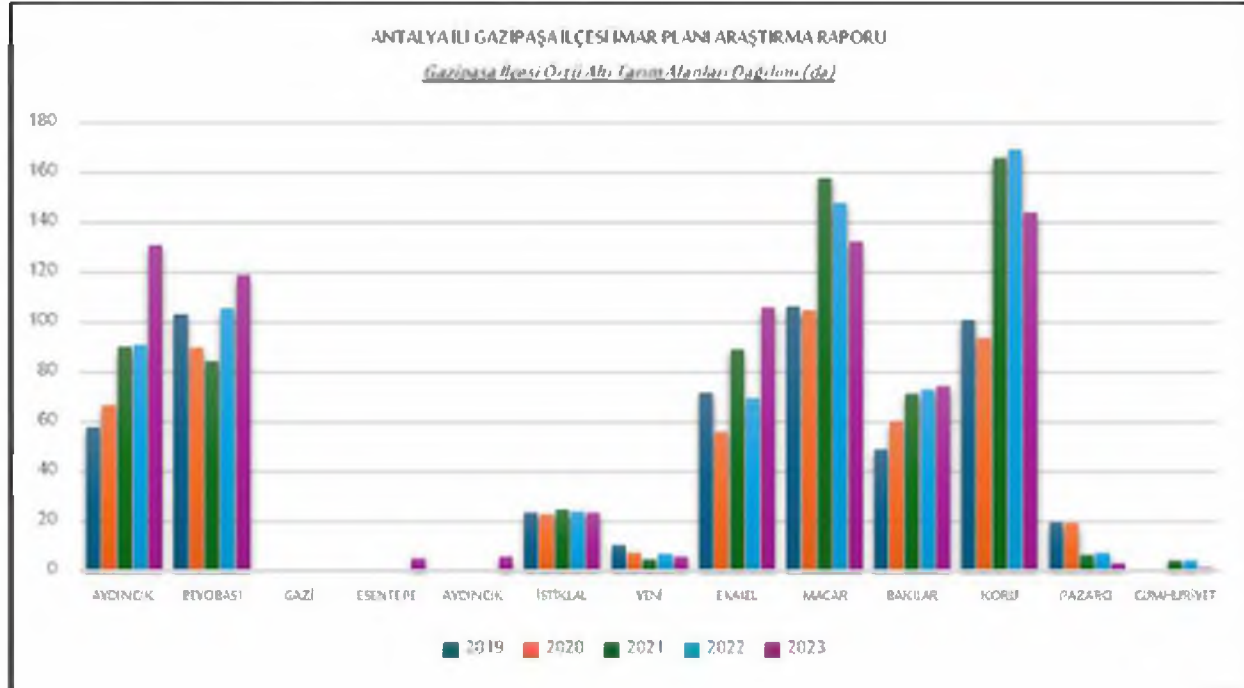
ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ İMAR PLANI ARAŞTIRMA RAPORU						
GAZİPAŞA HALİ ÇIKIŞ YAPAN MEYVE VE SEBZE MİKTARI						
ÜRÜN ADI	BİRİM	YILLAR				
		2020	2021	2022	2023	2024
Biber	Ton	800	920	1050	1200	1250
Domates	Ton	2900	3000	3250	3500	3800
Fasulye	Ton	400	420	450	480	490
Kabak	Ton	850	930	930	1000	1120
Karnabahar	Ton	65	70	70	85	100
Patlıcan	Ton	6000	7500	7500	8000	8000
Salatalık	Ton	37000	35000	39000	38000	38000
Avakado	Adet	4000	6000	8000	9000	20000
Kamkat	Ton	4	5	7	9	10
Muz	Ton	8000	10000	12000	12000	12000
Marul	Adet	3000	3200	3600	3700	5000
Karpuz	Ton	28	32	35	37	40
Maydanoz	Bağ	38000	41000	46000	48000	50000
Turp	Ton	85	95	105	115	120

Tablo 16: Kâhyalar Halinden Çıkış Yapan Meyve ve Sebze Miktarı

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ İMAR PLANI ARAŞTIRMA RAPORU						
<u>KAHYALAR HALI ÇIKIŞ YAPAN MEYVE VE SEBZE MİKTARI</u>						
ÜRÜN ADI	BİRİM	YILLAR				
		2020	2021	2022	2023	2024
Biber	Ton	200	200	205	250	300
Domates	Ton	700	800	800	900	1000
Fasulye	Ton	100	110	115	120	150
Kabak	Ton	150	210	225	320	350
Karnabahar	Ton	20	10	15	15	17
Patlıcan	Ton	1500	1800	2000	3000	3200
Salatalık	Ton	9000	8000	12000	13000	15000
Avokado	Adet	1000	1500	1500	2000	2300
Kamkat	Ton	1	1	3	4	5
Muz	Ton	2000	2000	3000	13000	15000
Marul	Adet	700	600	650	850	900
Karpuz	Ton	7	8	8	13	15
Maydanoz	Bağ	9000	11000	12000	13000	14000
Turp	Ton	15	18	22	23	25

Gıda, Tarım ve Hayvancılık İlçe Müdürlüğü'nden alınan veriler doğrultusunda merkez mahalleler esas alındığında en fazla örtü atlı tarım faaliyetleri 143,89 da alan ile Kuru mahallesinde gerçekleştirildiği görülmektedir. 2019-2023 yılları arasında örtü altı tarımsal faaliyetler merkez mahalleler açısından incelendiğinde; Aydıncık, Beyobası, Ekmel, Esentepe ve Bakılar mahallelerinde örtü altı tarımsal faaliyetlerin artış gösterdiği, İstiklal, Yeni, Macar, Kuru, Pazarcı ve Cumhuriyet mahallelerinde örtü altı tarımsal faaliyetlerin azaldığı görülmektedir.

Grafik 19: Gazipaşa İlçesi Örtü Altı Tarım Alanları Dağılımı (da)



Tablo 17: Gazipaşa İlçesi Örtü Altı Tarım Alanları Dağılımı (da)

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ İMAR PLANI ARAŞTIRMA RAPORU					
Gazipaşa İlçesi Örtü Altı Tarım Alanları Dağılımı (da)					
MAHALLE	2019	2020	2021	2022	2023
AYDINCIK	57.61	66.53	89.933	90.57	130.89
BEYOBASI	103.11	89.43	84.33	105.41	118.7
GAZI	---	---	---	---	---
ESENTEPE	---	---	---	---	5.04
AYDIN	---	---	---	---	5.67
İSTİKLAL	23.5	22.72	24.55	23.8	23.4
YENİ	10.54	7.33	4.68	6.78	5.81
EKMEL	71.68	55.68	88.82	69.37	105.72
MACAR	106.24	104.79	157.84	147.82	132.44
BAKILAR	48.87	59.88	71.09	72.84	74.15
KORU	100.87	93.52	165.58	169.27	143.89
PAZARCI	19.48	19.35	6.65	7.284	3.1
CUMHURİYET	---	---	4.4	4.4	1.28

A.8.3. Sanayi Sektörü

Antalya, Türkiye'nin gelişmiş illeri arasında yer almasına rağmen sanayi alanında Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır. Bunun temel nedeni Antalya'da turizmin ve tarımın ön planda olmasıdır. Ayrıca bu iki ekonomik faaliyetle sanayileşmenin yarattığı hava kirliliği gibi durumların yaşanmadığı bölgelerdendir. Sanayi sektörünün gayrisafi hâsıla içindeki payı Türkiye genelinde %22,13'ken, Antalya'da bu oran %10,26 düzeyindedir. İldeki sanayi sektörü daha çok turizm ve tarıma dayalı bir şekilde büyümüş ve ağırlıklı olarak bu sektörlerin ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik kurulmuştur. Sanayi sektörü istihdamında ağırlıklı olan sektörler gıda ürünleri, çimento sektörü ve metal ürünlerdir. Antalya Organize Sanayi Bölgesi dışında ilçelerde 7 adet küçük sanayi sitesi bulunmaktadır. Bu alanlardan 2 tanesi Kepez, 1 tanesi Döşemealtı, 2 tanesi Aksu, 1 tanesi Muratpaşa ve 1 tanesi de Serik ilçesinde yer almaktadır. Gazipaşa ilçesinde herhangi bir büyük sanayi kuruluşu mevcut olmamakla birlikte ilçe merkezinde küçük sanayi siteleri bulunmaktadır. Bu sanayi sitelerindeki çalışma konuları ise çatı ürünleri, demir doğrama, oto tamir, oto boya, oto kaporta, iş makinesi tamiri, mermer granit, mobilya üretimi gibi küçük çaplı üretimler yapılmaktadır. Büyük çaplı üretimlerin yapılmamasından dolayı sanayi sektöründe herhangi bir gelişme sağlanamamaktadır.

A.8.4. Hizmetler Sektörü

Ticaret

Antalya'da 1970'li yıllara kadar belirli bir seviyede kalmış olan ticaret sektöründe bu yıldan sonra çeşitli hareketlenmeler olmuştur. 1980'lerde turizmin gelişmesi ile birlikte konaklama ve dinlenme tesislerinde yaşanan hareketlilik ticaretin de gelişmesini sağlamıştır. Antalya'da ticaret sektörü çoğunlukla turizme ve inşaatla dönük işletmelerden oluşmaktadır. Turizm sektöründeki hızlı gelişim kent merkezindeki ticari hayata yeteri kadar yansımamıştır. İl nüfusunun %31,68'i kayıtlı ve aktif çalışanlardan oluşmaktadır. Bu rakamlar ekonomik duruma ve mevsime bağlı olarak değişebilmektedir. Mevsimsel olarak istihdamda turizm ilk sırada yer almaktadır. Gazipaşa ilçesinde Ticaret Odası verilerine göre en fazla üye sayısı tarımsal ürünlerin ticareti grubunda yer almaktadır. Bunun en önemli nedeni de Gazipaşa ilçesinin tarım sektöründe gelişmiş olmasıdır. Gazipaşa ilçesinde tarımsal ürün çeşitliliği, tarımsal amaçlı kullanılan arazi varlığı, tarım sektörü ile bağlantılı ticari faaliyet kollarında artış sağlamıştır. Gazipaşa havalimanının da bölgede faaliyet göstermesi, yaşanan inşaat yatırımları da ilçenin ticaret sektöründe hareketliliğe neden olmaktadır.

Turizm

Antalya ili sahip olduğu ekonomik avantajları, uzun kıyı şeridi, doğal ve kültürel güzellikleri ile Türkiye'deki önemli turizm merkezlerinden biri konumundadır. Antalya ili Türkiye ekonomisine en yüksek turizm geliri sağlayan il olmaya da devam etmektedir. Antalya'da deniz kum ve güneş başta olmak üzere kültür, spor, sağlık, kış, kongre, yayla, mağara, kamp ve inanç turizmi de yapılabilmektedir. Şehir, tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırdığından dolayı Türkiye'de de en çok antik kent bulunan illerden biridir. Antalya'da çok sayıda Mavi Bayrak ödüllü plaj mevcuttur. Çevre kirliliğinin önlenmesine yönelik yapılan çalışmalar sonucunda Antalya ilinde 2022 yılı Haziran ayı itibarıyla 229 Mavi Bayraklı Plaj, 5 Mavi Bayraklı Marina, 1 Mavi Bayraklı Yat ve 15 Mavi Bayraklı Turizm Teknesi bulunmaktadır. Ülke genelinde 531'i plaj, 24'ü marina, 5'i yat ve 15 turizm teknesi olmak üzere toplam 575 mavi bayrak bulunmaktadır. Antalya'daki ince kumlu doğal plajlar ve güzel manzaralı koyların yanı sıra Mart-Aralık aylarında iklimin ve deniz suyu sıcaklığının uygun olmasıyla devam eden deniz mevsimi bölgenin turizm potansiyelini artırmaktadır. Antalya yılın her döneminde turizm olanakları sunacak potansiyele sahip olsa da yaz aylarında daha yoğundur.

Gazipaşa ilçesinde mevcut durumda tarım sektörü ile uğraşılıyor gibi görünse de; 13 Eylül 1989 tarih ve 20281 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan Bakanlar Kurulu kararıyla Gazipaşa ilçe sınırları içerisinde turizm bölgesi ilan edilmesi ile Gazipaşa ilçesinin de resmi olarak turizm sektörü ile uğraşmaya başladığı görülmektedir. Akdeniz'in güzel kıyılarından biri olan Gazipaşa'da birçok plaj, koy, mağara, yayla ve ormanlık saha bulunmaktadır. Ayrıca doğal ve tarihi güzelliklerin bir arada bulunduğu ilçe, turizm bakımından çok büyük bir potansiyele sahiptir. İlçede hizmet veren havalimanı ile birlikte havayolu ulaşımında da büyük bir kolaylık sağlanmış, denizyolu ulaşımında da yat limanının varlığı büyük bir kolaylık sağlamıştır. Bu durum ilçede başta konaklama tesisleri olmak üzere turistik yatırımlara da hız kazandırmıştır. Gazipaşa'da turistlerin ziyaret edebileceği ören yerleri oldukça zengin durumdadır. Ancak ören yerlerine ulaşımın yetersiz olması ve yeteri kadar korunamamasından dolayı turizm sektörü daha çok deniz ve yayla turizminde gelişim göstermiştir.

Antalya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 2024 verilerine göre Antalya ilinde 1.607 adet basit konaklama, 77 adet plaj işletmesi, 950 turizm işletmesi, 36 adet ise kısmi turizm işletmesi olmak üzere toplam 2.750 adet bakanlık belgeli turizm işletme tesisleri bulunmaktadır. Gazipaşa ilçesinde ise 10 adet basit konaklama, 6 adet plaj işletmesi ve 2 adet turizm işletmesi olmak üzere toplam 18 adet bakanlık belgeli turizm işletme tesisleri bulunmaktadır.

Tablo 18: Antalya ve Gazipaşa'daki Bakanlık Belgeli Turizm İşletme Tesisleri

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ İMAR PLANI ARAŞTIRMA RAPORU		
<u>Bakanlık Belgeli Turizm İşletme Tesisleri</u>		
Belge Türü	ANTALYA	GAZİPAŞA
	SAYI	
Basit Konaklama	1.607	10
Plaj İşletmesi	77	6
Turizm İşletmesi	950	2
Kısmi Turizm İşletmesi	36	0
Toplam	2.750	18

(Kaynak: Antalya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü 2024 Verileri)

Gazipaşa Belediyesi'ne kayıtlı; 5 ticari otel, 2 pansiyon, 2 apart otel, 1 öğretmen evi ve 1 kamping bulunmaktadır. Belediye belgeli tesislerde toplam yatak sayısı 749, oda sayısı ise 330'dur.

Tablo 19: Gazipaşa İlçesi Belediye Belgeli Konaklama Tesisleri

ANTALYA İLİ GAZIPAŞA İLÇESİ İMAR PLANI ARAŞTIRMA RAPORU		
<u>Belediye Belgeli Konaklama Tesisleri</u>		
Tesisler	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Kent Otel	18	37
Özyiğit Otel	30	60
Güven Otel	30	60
Grand Akça Otel	99	198
Selinus Beach Club Otel	45	140
Burcu Pansiyon	4	20
Melodi Pansiyon	10	12
Baysal Apart Otel	38	96
Nil Apart Otel	4	12
Aso. Öğretmenevi	32	64
Smart Sport Group Turizm Emlak Ticaret	20	50
Toplam	330	749

(Kaynak: Antalya İli Gazipaşa İlçesi 1/5.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Plan Raporu)

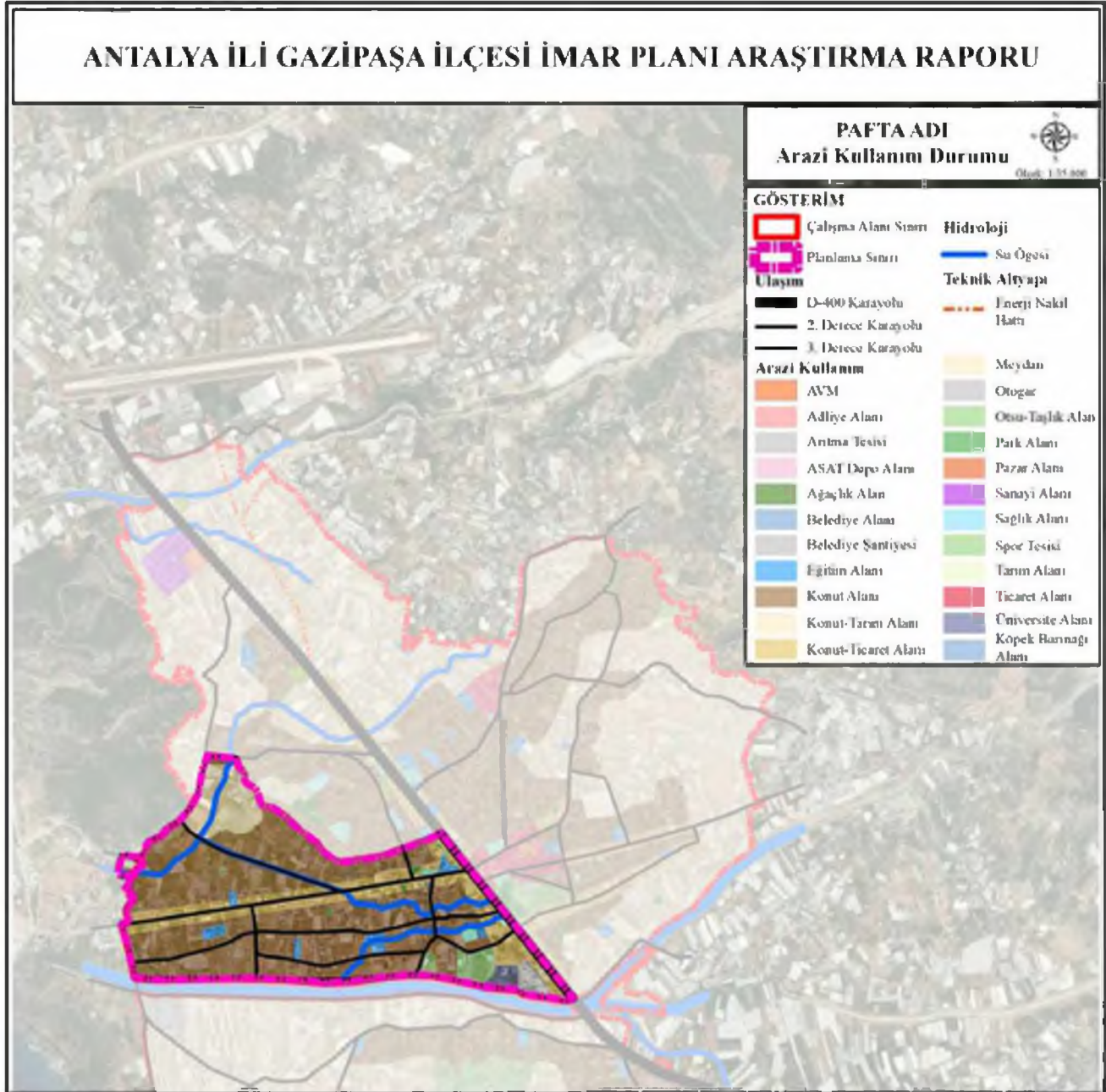
A.9. Bugünkü Kentsel Alan Kullanımı ve Altyapı

Gazipaşa ilçesi Pazarcı Mahallesinin sit alanı ve turizm merkezi dışında kalan kısımlarını kapsayan imar planı çalışması toplam alanı 258,95 hektar olarak belirlenmiştir. Alan ilçenin konut ve ticaret-konut kullanımlı olarak gelişmiş en büyük mahallesidir. Büyük oranda kentsel özellikler gösteren mahallede imar uygulamaları tamamlanmış olduğundan içme suyu, kanalizasyon, elektrik, internet gibi alt yapı hizmetleri tamamlanmıştır. Yapılaşma talepleri ve ihtiyaca göre yol, park gibi yatırımlar belediyesince peyderpey yapılmaktadır. Kentin denize bağlantısını sağlayan ana arter olan Uğur Mumcu Caddesi planlama alanının ortasından geçmektedir.

Tablo 20: Planlama Alanının Mevcut Arazi Kullanım Durumu Alan Dağılımı

ANTALYA İLİ GAZIPAŞA İLÇESİ İMAR PLANI ARAŞTIRMA RAPORU		
<u>Pazarcı Mahallesi Mevcut Arazi Kullanım Durumu</u>		
Fonksiyon	Alan (ha)	Oran (%)
Eğitim Alanı	5.72	2.2
Konut-Tarım (Karma Kullanım)	18.73	7.2
Konut-Ticaret (Karma Kullanım)	42.51	16.4
Konut Alanı	118.53	45.8
Park Alanı	1.32	0.5
Spor Tesis Alanı	7.94	3.1
Üniversite Alanı	3.36	1.3
Belediye Şantiye Alanı	4.19	1.6
Dere-Kanal-Kanaletler	5.38	2.1
Yollar	51.27	19.8
Toplam Planlama Alanı	258.95	100

Harita 9: Mevcut Arazi Kullanım



A.9.1 Konut Yerleşme Alanları

Planlama alanı arazi kullanım durumu analiz edildiğinde alanın 118,53 hektarlık kısmı konut alanı olarak kullanılmakta ve bu alan planlama alanının %46'sını oluşturmaktadır. Konut kullanımları çoğunlukla apartman şeklindedir. Eski yapılaşmalar ağırlıklı olarak 3 ile 5 kat aralığındadır. Son dönemde gerçekleşen konut kullanımlı yapılaşmaların ise 10-12 kat aralığında olduğu görülmektedir. Yapılaşma betonarme ağırlıklıdır. Son dönemde yapılan ve ağırlıklı olarak Türk vatandaşı olmayan yabancılara yönelik konutların site tarzında kendi içinde sosyal ihtiyaçların karşılanabildiği ortalama 60 m² büyüklüğünde nitelikli yapılar olduğu görülmektedir. Yerli halkın kullandığı yapılar ise daha geniş olup ortalama 150 m² yüz ölçümlüdür. Bu yapılar ise daha çok tek yapı niteliğindedir. Yabancıya yönelik gayrimenkul satışlarının yoğun olarak gerçekleştiği son 4-5 yılla birlikte 50 m²'ye kadar düşen mesken büyüklükleri, yabancı ilgisinin azalmasına bağlı olarak yine artmaktadır.

A.9.2. Konut-Ticaret (Karma Kullanım) Alanları

Planlama alanı içerisinde yaklaşık 42.51 hektar büyüklüğündeki kısım konut-ticaret (karma kullanım) alanı olarak kullanılmakta ve bu alan planlama alanının %16,4'ü oluşturmaktadır. Konut-Ticaret (karma kullanım) alanları planlama alanın içerisinde geçmekte olan Uğur Mumcu caddesi ve D-400 Antalya mersin Devlet Karayolu kenarında yoğunlaşmıştır. Kullanım şekli ağırlıklı olarak zeminde ticaret üst katlarda konut şeklindedir. Mahallenin gelişmesi ve nüfus artışına bağlı olarak yolların da açılmasıyla birlikte ticaret konut kullanım taleplerinde artış söz konusudur.

A.9.3. Konut-Tarım (Karma Kullanım) Alanları

Çalışma alanı içerisinde 18.73 hektarlık kısım konut-tarım (karma kullanım) alanı olarak kullanılmakta ve bu alan ise planlama alanının %7,2 sini oluşturmaktadır. Gazipaşa genelinde henüz yapılaşmamış alanlara gözlenen bu doku barınma ve çalışma alanlarının birlikte karşılandığı kırsal ağırlıklı bir dokudur. Genelde örtü altı seracılık yapılan bu alanlarda bölgenin sosyolojik yapısı ile uyumlu olarak barınma ihtiyacı da aynı parsel içerisinde karşılanmaktadır. Pazarcı mahallesi ilçenin kentsel anlamda en gelişmiş mahallelerinden olmasına rağmen henüz yapılaşmamış ana arterlerin ardında kalan taşınmazlar bu doku görülmektedir. Bu alanlardaki konutlar 2-3 kat olup daha çok aile fertleri tarafından kullanılmaktadır.

A.9.4. Park ve Oyun Alanları

Pazarcı Mahallesi sınırları içerisinde belediye tarafından düzenlenmesi tamamlanmış park, oyun alanı ve çocuk parkı gibi kullanımlar toplamda yaklaşık 1.32 hektar büyüklüğünde alan kapsamaktadır. Genellikle Uğur Mumcu Caddesi'nin her iki yakasında konumlanmış olan bu alanlar toplam planlama alanının %0.5'ini oluşturmaktadır. Ayrıca Hacı Musa çayı kenarında da belediye tarafından düzenlenmiş park alanları mevcuttur.

A.9.5. Spor alanları

Planlama alanı içerisinde alanın güney doğu kısmında Gazipaşa ilçe stadyumu ve kapalı spor salonunun bulunduğu spor alanları toplamda 7.9 hektar alan kaplamakta ve planlama alanının %3.1'ini oluşturmaktadır.

A.9.6. Eğitim Alanları

Planlama alanı içerisinde yer alan mevcut eğitim tesislerinin toplam alanı yaklaşık 5.72 hektar olup alanın %2.2'sini kaplamaktadır.

A.9.7. Üniversite Alanı

Spor alanları ile aynı konumda bulunan üniversite alanında Alanya Alaaddin Keykubat Üniversitesine bağlı olarak hizmet veren Havacılık ve Uzay Bilimleri Fakültesi ile meslek yüksek okulu bulunmaktadır. Yaklaşık 3.36 hektar büyüklüğündeki alan planlama alanının %1.3'ünü kaplamaktadır.

A.9.8. Belediye Hizmet Alanı

Üniversitenin doğusunda Hacı Musa çayı kenarında konumlanmış olan alanda Gazipaşa Belediyesi şantiyesi ve büyükşehir belediyesi itfaiye birimi bulunmaktadır. Aynı bölgede daha kuzeyde ise büyükşehir belediyesi kültür merkezi yer almaktadır. Belediye hizmet alanı olarak kullanımlı olan bölge yaklaşık 4.2 hektar büyüklüğünde olup planlama alanının %1.6'sını kaplamaktadır.

A.9.9. Dere, Kanal ve Kanaletler

Planlama alanının içerisinde Hacı Musa Çayı'nın kolu niteliğinde küçük ölçekli dereler mevcuttur. Bu derelerin bazıları kanala alınmış, bazıları açık olarak kış dönemlerinde akmaktadır. Alan içerisinde derelerin kapladığı alan yaklaşık 5.38 hektar olup, toplam planlama alanının 2.1'ini oluşturmaktadır

A.9.10. Ulaşım

Planlama alanının doğusunda şehirlerarası karayolu niteliğinde D-400 Antalya-Mersin Devlet karayolu bulunmaktadır. Ayrıca bir çevre yolu bulunmadığından bu yol her ne kadar şehirlerarası karayolu olsa

da aynı zamanda kent için ana trafik arteri rolü üstlenmiş durumdadır. Diğer ana trafik arterlerinin tamamının başlangıç ya da bitiş noktası D-400 devlet karayoludur. Bu kapsamda kentin deniz ile bağlantısını sağlayan kent içi 1. Derece trafik arteri konumundaki Uğur Mumcu Caddesi devlet karayolu kavşağından başlamakta ve Pazarcı Mahallesinden geçerek denize kadar ulaşmaktadır. Planlama alanını kuzey ve batı yönden sınırlandıran Karadağ yolu ve Uğur Mumcu Caddesi'ni Karadağ yoluna bağlayan Uluhendek yolu ve hacı Musa Çayı kenarındaki yol planlama alanı içerisindeki ana caddeler arasında sayılabilir. Hacı Musa çayı üzerinde yer alan iki köprü ile planlama alanı ile Kuru ve Bakılar mahallesi bağlantısı sağlanmaktadır. Planlama alanı içerisinde yer alan yollar yaklaşık 51.27 hektar alan kaplamakta ve alanın %19.8'ini oluşturmaktadır.

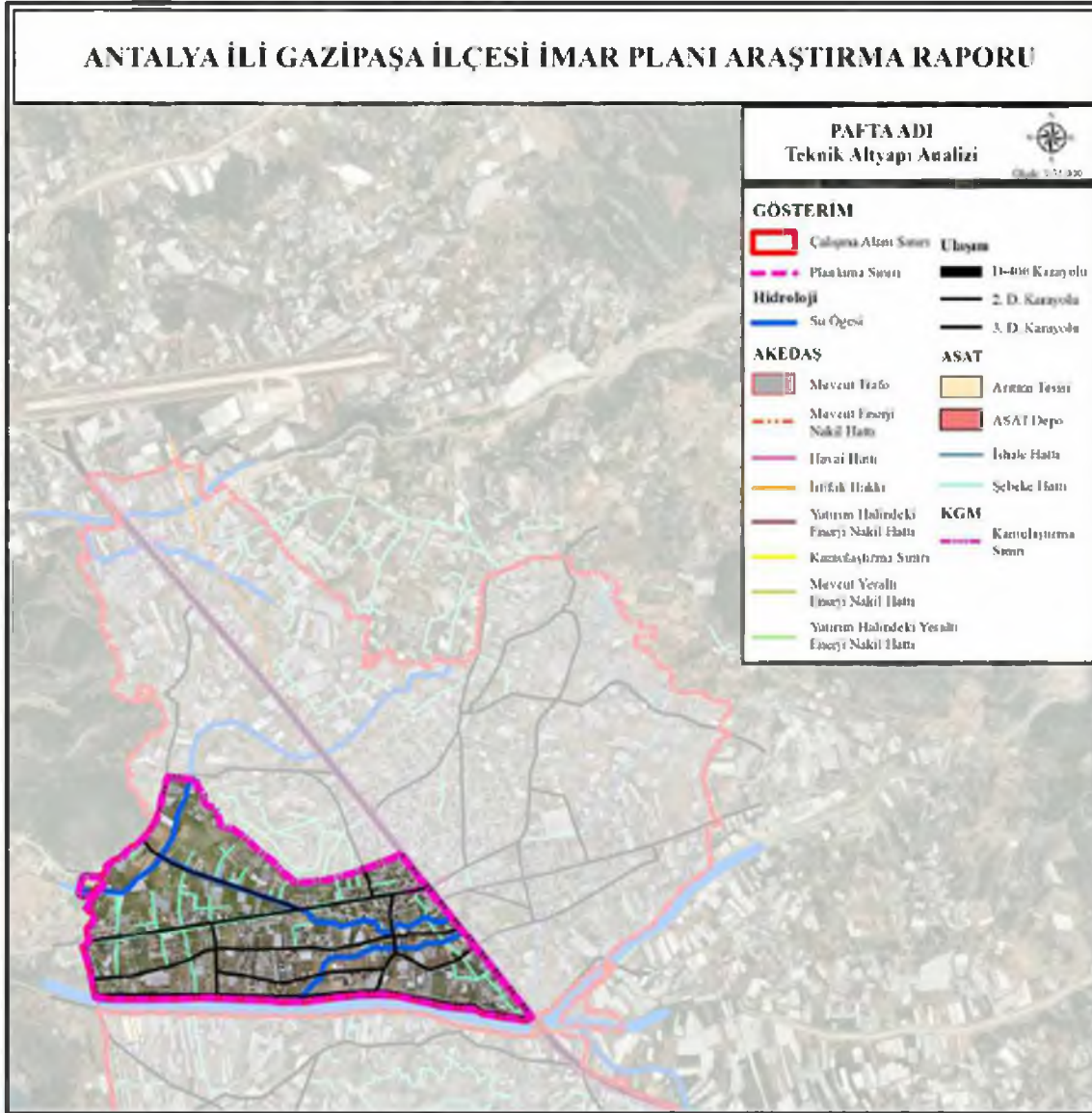
Harita 10: Planlama Alanı Ulaşım Durumu



A.10. Teknik Altyapı

Planlama alanı içerisinde bulunan imar yolları dışında teknik altyapıya konu olabilecek en önemli kamu yatırımları, elektrik, telefon ve internet hatları, trafolar, ASAT atıksu kanalizasyon şebekesi ve terfi merkezi, ASAT içme suyu şebekesi, kanal ve kanaletler ile ASAT tarafından işletilen planlama alanının güney köşesinde yer alan içme suyu tesisi sayılabilir.

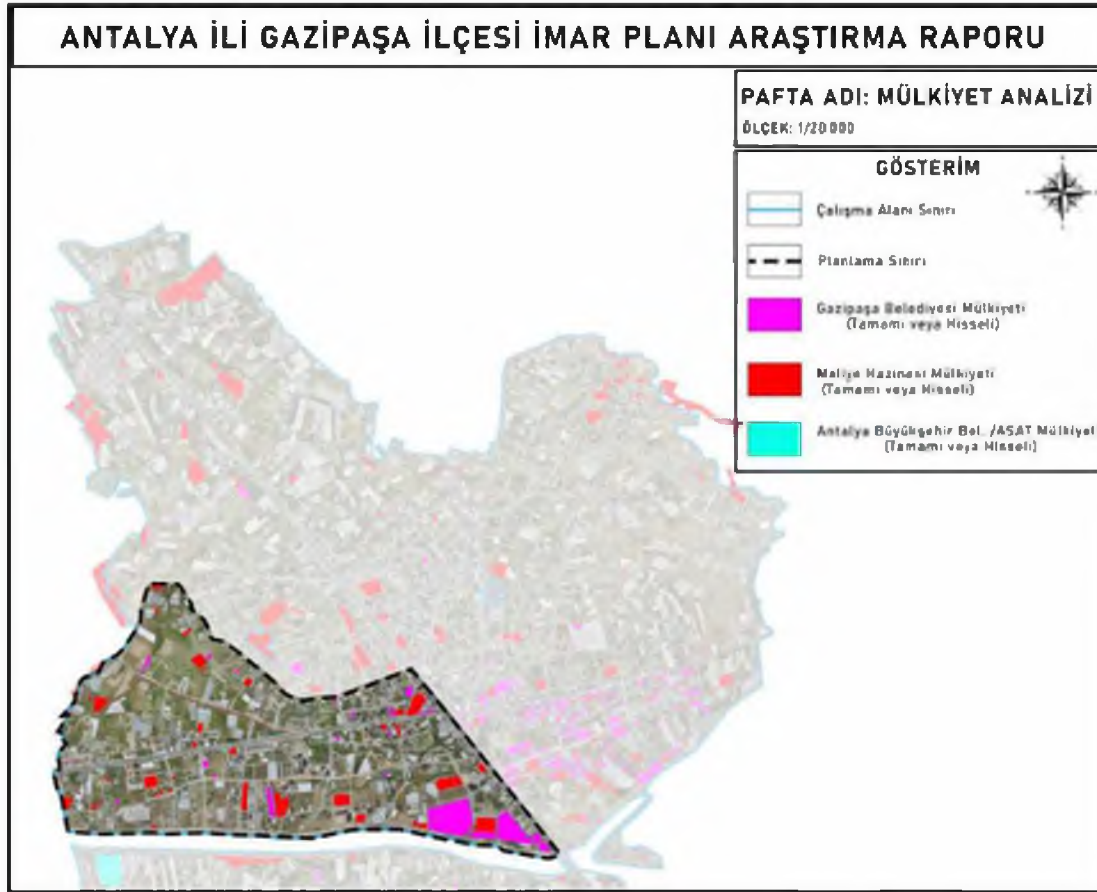
Harita 11: Planlama Alanı Teknik Altyapı Analizi



A.11. Mülkiyet Durumu ve Arazi Değerleri

Pazarcı Mahallesi uygulama imar planı onama sınırları esas alınarak bu sınırlar içerisindeki mülkiyet durumu analiz edildiğinde büyük çoğunluğu orman vasfındayken 2/B statüsünde maliye hazinesi adına tescilli taşınmazlar, Antalya Büyükşehir Belediyesi adına tescilli taşınmazlar, kamu kullanımında olan yatırımlara ilişkin ilgili kamu kurumu adına ya da maliye hazinesi adına tescilli taşınmazlar ile büyük oranda 3194/18. Madde uygulaması yoluyla kazanılan ve hisseli durumdaki Gazipaşa ilçe belediyesine ait taşınmazların bulunduğu görülmektedir.

Harita 12: Planlama Alan Kamu Mülkiyeti Analizi (Hisseli Parseller Dâhil)



A.12. Özel Kanuna Tabi Alanlar

Gazipaşa ilçesi içerisinde planlama açısından özel kanuna tabi alan kapsamına giren iki farklı bölge mevcuttur. Bu bölgelerden ilki 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kanunu çerçevesinde korunan alan olarak belirlenen arkeolojik ve doğal sit alanları, diğeri ise 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ila edilen Antalya Gazipaşa Turizm merkezidir.

Planlama alanı ve yakın çevresinde 2863 sayılı yasa kapsamında Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca arkeolojik sit alanı ve taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapılar bulunmaktadır. Bu alan ve yapılara ilişkin veriler aşağıdadır:

Bakılar ve Pazarcı Mahallelerinde yer alan ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.09.2013 tarih ve 2043 sayılı kararıyla son şeklini alan Selinus Antik Kenti ve Su kemerleri 1. Ve 3. Derece arkeolojik sit alanı olarak tescillidir. 1. Derece arkeolojik sit alanı olarak tescilli antik su kemerleri plan onama sınırının dışında kalmakla birlikte planlanan alana bitişik konumdadır.

Beyobası Mahallesi'nde yer alan Koçaş Tepe (Evliya Tepesi) Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 12.10.2015 tarih ve 4142 sayılı kararıyla son şeklini almış ve 1. Derece Arkeolojik sit alanı olarak tescil edilmiştir. Bölgede erken Bizans dönemine tarihlenen manastır yapıları mevcuttur. Tüm yapılar yerel moloz taşlardan bol harçlı yapılmıştır. Yapıların merkezinde yer alan bazilikanın sadece kuzey duvarları ayakta kalmıştır. Ayrıca bölgede küçük ölçekli bir antik yerleşim kalıntılarına rastlanmıştır. Bu alan plan onama sınırının kuzeyinde ve dışında kalmaktadır.

Beyobası Mahallesi sınırları içerisinde Koçaş tepede yer alan ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 10.03.2023 tarih ve 15680 sayılı kararıyla son şeklini alan bölge 3. Derece arkeolojik sit alanı olarak tescillenmiş olup, bu alan içerisinde yer alan ortaçağ kulesinin yapı grubu 1. Grup olarak belirlenerek koruma alanı sınırı belirlenmiştir. Bu alan plan onama sınırının kuzeyinde ve dışında kalmaktadır.

Planlama alanının kuzey sınırında yer alan Bıçkıcı çayı üzerinde kalıntıları bulunan antik Bıçkıcı

köprüsü son olarak Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 01.05.2008 tarih ve 2335 sayılı kararıyla 1. Grup Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil edilmiş olup, etrafında 10 m genişliğinde koruma alanı belirlenmiştir. Köprü plan onama sınırının dışında kalmaktadır.

Pazarcı Mahallesi sınırları içerisinde 1361 ada 2 parsel içerisinde yer alan (eski 27 ada 38 parsel) yapı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.02.2010 tarih, 3836 sayılı kararıyla 2. Grup yapı statüsünde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillidir. Bu yapı plan onama sınırlarının içerisinde yer almaktadır.

Pazarcı Mahallesi sınırları içerisinde 1344 ada 7 parsel içerisinde yer alan (eski 33 ada 14 parsel) yapı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.06.2009 tarih ve 3212 sayılı kararıyla 2. Grup yapı statüsünde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillidir. Bu yapı plan onama sınırlarının içerisinde yer almaktadır.

Yeni Mahalle sınırları içerisinde 2279 ada 7 parsel içerisinde yer alan (eski 362 ada 8 parsel) yapı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.02.2010 tarih, 3836 sayılı kararıyla 2. Grup yapı statüsünde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillidir. Bu yapı plan onama sınırının dışında yer almaktadır.

Yukarıda ifade edilen arkeolojik sit alanlarına ilave olarak planlama alanının batı kısmı ve güney sınırını oluşturan Hacı Musa Çayı doğal sit alanı açısından korunan alanlardandır. Bölgede doğal sit açısından koruma alanlarının kronolojisi irdelendiğinde bölgenin Mülga Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.04.1999 gün ve 4197 sayılı kararı ile "Alanya-Gazipaşa-Kâhyalar Kıyı Bandı 1. 2. Ve 3. Derece Doğal Sit Alanı" olarak tescil edildiği görülmektedir. Bu kararın yeniden değerlendirilmesi için Mülga çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca hazırlatılan Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Raporu kapsamında önceden 1. 2. Ve 3. Derece doğal sit alanı olarak tescil edilen bu bölgede yeniden değerlendirme yapılmıştır. Yapılan değerlendirme sonucunda bölgede Kesin Korunacak Hassas alan, Nitelikli Doğal Koruma Alanı ve Sürdürülebilir koruma ve kullanım alanlarının sınırları kesinleştirilmiştir. Plan onama sınırının dışında kalan bu alanlar plan bitişik konumdadır. Doğal sit alanlarının koruma statüleri ve ilan tarihleri aşağıda ifade edilmektedir.

Bıçkıcı Çayı yatağı ve Hacımusa Çayı yatağı, Selinus Kalesi 1. Derece arkeolojik sit alanının kuzeyinde kalan bölge ve Kuru Mahallesi'nin sahil bandı Antalya II Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 27.09.2021 tarih ve 563 sayılı tescil kararı, 16.12.2021 tarih ve 2478021 sayılı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Makam Oluru ile 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2 Maddesine göre, "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak onaylanmış olup, 25.12.2021 tarih ve 31700 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Bıçkıcı Çayı'nın nitelikli doğal koruma alanı ilan edilen kısımları dışında her iki yakasında bulunan bölge, Hacımusa Çayı'nın kuzeyindeki antik su kemeri çevresi ve sahil tarafı ve Kuru Mahallesi'nin sahile yakın olan kısmı Antalya II Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 27.09.2021 tarih ve 563 sayılı tescil kararı, 16.12.2021 tarih ve 2478021 sayılı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Makam Oluru ile 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2 Maddesine göre, "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak onaylanmış olup, 25.12.2021 tarih ve 31700 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Beyobası ve Cumhuriyet Mahallelerinin batı kısımları ile Selinus kalesinin sahil kısmının "Kesin Korunacak Hassas Alan" olarak tescili 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2'nci maddesi doğrultusunda; 01.02.2022 tarihli ve 5145 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile onaylanmış olup, 02.02.2022 tarihli ve 31738 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Antalya ili sınırları içerisinde özel kanunlara tabi alanlar kapsamında 3 tane Turizm Alanı, 6 tane Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi, 22 tane Turizm Merkezi bulunmaktadır. Gazipaşa ilçesinde 13.09.1989 tarih ve 20281 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan ve 30.08.1989 tarih ve 1989/14499 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla ilan edilen "Antalya Gazipaşa Turizm Merkezi" bulunmaktadır. Turizm merkezi planlama alanının dışında kalmakta olup, Kuru Mahallesi, Pazarcı Mahallesi ve Cumhuriyet Mahallesi'nin sahil bandını kapsamaktadır.

A.13. Pazarcı Mahallesi'nin Genel Karakteristik Özellikleri

Gazipaşa İlçesi merkez mahalleleri genel anlamda mekânsal ve sosyo-ekonomik özellikler açısından benzer nitelikte yerleşmelerden oluşmaktadır. Bununla birlikte planlama alanında kentsel ve kırsal ağırlıklı olmak üzere iki farklı yerleşme dokusundan bahsetmek mümkündür.

Pazarıcı Mahallesi: D-400 Devlet Karayolu'nun güney batısında, Hacımusa Çayı'nın kuzeyinde denize kadar ulaşan ilçenin en büyük mahallesidir. Genel anlamda kentsel karakter taşıyan mahallede kısmen konut-tarım karma kullanımları da görülmektedir. Önceleri karayoluna yakın kısımlar gelişmişken bilhassa son dönemde oluşan konut talebi ile birlikte deniz yolunun her iki tarafı ve mahallenin iç kesimlerinde yoğun bir yapılaşma görülmüştür. Alanya Alaaddin Keykubat Üniversitesi'nin bazı fakülte ve meslek yüksekokulları, Gazipaşa Belediye şantiyesi, Gazipaşa Yat Limanı, Kapalı spor salonu ve futbol sahası da bu mahalle içerisinde yer almaktadır. Kentin en önemli gelişme alanlarından olan mahallede yat limanının tam olarak faaliyete geçmesi ve artan yapılaşmaya bağlı olarak ticaret faaliyetlerinin de artması beklenmektedir. Gazipaşa ilçesi genelinde gözlemlenen farklı konut dokularına ilişkin kesitler aşağıda gösterilmektedir.

Harita 13: Doku Analizi



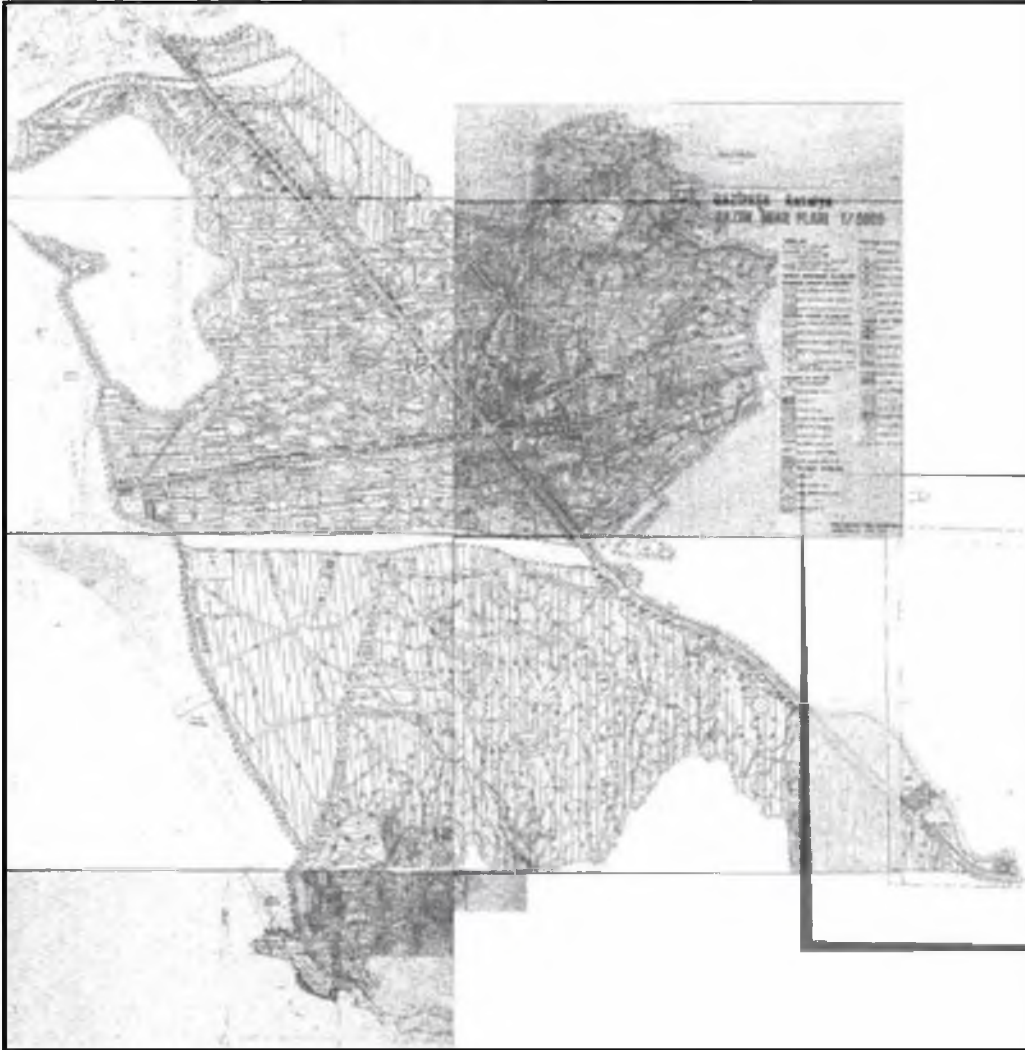
A.14. Önceki İmar Planları ve Kent Makroformuna Etkisi

Plana konu alanda ilk olarak Gazipaşa Belediyesi tarafından 21.03.1989 tarihinde onaylanan 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları yapılmıştır. Bu plan yaklaşık olarak 1386 hektar büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. 1989 yılından 1997 yılına kadar uygulanan planlar 1997 yılında yenilenmiş ve yapılan ilavelerle birlikte 20.01.1997 tarih ve 1 sayılı Gazipaşa Belediye Meclisi kararıyla onaylanarak mevcut sınırlarına ulaşmıştır. Bu planlarda onama sınırları içerisinde kalan alan yaklaşık 2218,7 hektardır.

1997 onayı planlarda çalışma alanları olarak akaryakıt istasyonu, askeri alan, yönetim merkezi, belediye hizmet alanı, terminal, toptan ticaret alanı, ticaret alanı, pazar alanı, küçük sanayi alanı, depolama alanı, ticari rekreasyon alanı, rekreasyon alanı, animasyon merkezi, günübirlik tesis alanı,

gibi kullanımlar önerilmiştir. Sosyal donatı alanı olarak ilkokul, ortaokul, lise teknik öğretim alanı, özel eğitim alanı, sosyal tesis alanı, kültürel tesis alanı, semt spor alanı, kentsel spor alanı, park alanı, çocuk bahçesi, oyun alanı, ağaçlandırılacak alan, cami alanı, teknik altyapı alanı, sağlık tesis alanı gibi kullanımlar yer almaktadır. Konut alanları ise gelişme konut alanı, meskûn konut alanı, tercihli kullanım alanı, "T" gösterimli konut alanları ve "K" gösterimli konut alanları olarak sınırlandırılmıştır. Konut alanları için plan üzerinde yapı nizamı, kat adedi, TAKS ve KAKS değerleri belirlenmiş iken, "T" ve "K" gösterimli konut alanları belirli kısıllamalarla yapılaşmaya açılmıştır. "T" gösterimli alanlar için en küçük parsel büyüklüğü 2000 m² ile sınırlı tutulurken her parselde en fazla 250 m² büyüklüğünde bir bina yapılabileceği, ilave her 2000 m² için inşaat alanının 100 m² büyütülebileceği ancak her durumda 450 m²'den büyük yapı yapılamayacağı belirtilmiştir. "K" gösterimli konut alanlarında ise en küçük parsel büyüklüğü 1000 m² ile sınırlı tutulurken her parselde en fazla 200 m² büyüklüğünde bir bina yapılabileceği, ilave her 1000 m² için inşaat alanının 75 m² büyütülebileceği ancak her durumda 400 m²'den büyük yapı yapılamayacağı belirtilmiştir. Ayrıca bugünkü kent merkezini oluşturan Hükümet konağı ve belediyenin bulunduğu alan ticaret alanı, diğer bazı anayol aksları da yol boyu ticaret alanı olarak planlanmıştır. İlçenin modern anlamda ulaşım sistemi ve kademelenmesi de bu plan ile şekillenmiştir.

Harita 14: 1997 Onaylı Gazipaşa 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



1997 tarihli planların onaylanmasının ardından planda imar uygulamaları gerçekleştirilmeye başlanmıştır. Bu süreçte büyük çoğunluğu 3194 sayılı imar kanunun 15 ve 16. Maddeler gereğince parsel maliklerinin bireysel talepleri doğrultusunda uygulamalar yapılmış ve yapı ruhsatları verilmiştir. Bu süreçte bütüncül olarak parselasyon planları yapılmadığından plan ile öngörülen kamu alanlarının

tamamının kamu eline geçmesi sağlanamadığı gibi, ruhsat ve inşaat aşamasında da sorunlar ortaya çıkmıştır. Yaşanan sorunların ardından son 1990'lı yılların başlarından itibaren 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi kapsamında bütüncül imar uygulamaları yapılmaya başlanmıştır. Bu aşamada tespit edilen düzenleme sınırlarını kapsayan alanlarda uygulamaya esas plan revizyonları söz konusu olmuştur. Ayrıca parsel ölçeğinde onlarca plan değişikliği yapılmıştır. Hâlihazırda Pazarcı Mahallesi ve Yeni Mahallenin tamamında, Cumhuriyet Mahallesi, Gazi mahallesi, Aydın Mahallesi ve İstiklal Mahallelerinin bazı kısımlarında 3194/18. Madde uygulamaları tamamlanarak tescil edilmiştir. Yapılan 18. Madde uygulamalarının bazıları yargı kararıyla iptal edilmekle birlikte halen büyük oranda parselasyon planları yürürlüktedir. 3194/15 ve 16. Maddeler kapsamında yapılan parselasyon planları nedeniyle istiklal Mahallesi, Gazi Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi gibi yapılaşmanın yoğun olduğu mahallelerde parselasyon planları büyük oranda oluşmuş durumdadır.

Gerek uygulamadan kaynaklı gelişmeler gerekse mevzuatsal değişiklikler nedeniyle son olarak Gazipaşa imar planlarının bütününde 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarının revize edilmesi kararı alınmış ve revize edilen Gazipaşa 1/5.000 ölçekli nazım imar planı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 10.04.2023 tarih, 299 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Bu kapsamda hazırlanan Gazipaşa İlçesi 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği de Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.04.2023 tarih 298 sayılı kararıyla onaylanmıştır. 1/5.000 ölçekli planların onay ve askı sürecinin ardından aynı sınırlar içerisinde hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ise Gazipaşa Belediye Meclisi'nin 03.07.2023 tarih ve 79 sayılı kararıyla uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne gönderilmiştir. Bu planlar Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 07.08.2023 tarih ve 612 sayılı kararıyla onaylanarak askı sürecinin ardından itirazların değerlendirilmesiyle birlikte kesinleşerek yürürlüğe girmiştir. Planların yürürlüğe girmesinin ardından bazı parsel malikleri tarafından iptaline yönelik yargı süreci başlatılmıştır. Bu kapsamda Antalya 5. İdare mahkemesine Gazi Mahallesi 102 ada 97 parsel açısından açılan davada Gazipaşa Belediye Meclisinin 03.07.2023 tarih ve 79 sayılı kararıyla uygun bulunan ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.08.2023 tarih ve 612 sayılı kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunun, hukuka aykırı olduğu, taşınmaz üzerinde tarım yapıldığı, yöre halkının geçimini tarımdan sağladığı, TÜİK verilerine göre halkın %78,37'sinin gelir kaynağının tarım olduğu, bu toprakların herkesin geleceği olduğu, nüfus projeksiyonuna riayet edilmediği, ayrıca taşınmazın neredeyse %80'e yakın kısmının yol, park, kültürel tesis alanı olarak belirlenmesi nedeniyle fazla zayıf verileceği iddialarıyla iptaline yönelik dava açılmıştır.

Antalya 5. İdare Mahkemesi'nde görülen dava sonucunda alınan 2024/765 sayılı kararda dava konusu planın Gazipaşa İlçesi 2040 yılı, 1/25.000 ölçekli nazım imar planı nüfus öngörülerinden %40 nüfusun yerleşimine olanak vermesi nedeniyle üst ölçekli plan kararlarına ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olmadığı kanaatine varılarak iptal kararı verilmiştir.

Benzer şekilde yine aynı mahkemeye açılan davada Gazipaşa Belediye Meclisinin 03.07.2023 tarih ve 79 sayılı kararıyla uygun bulunan ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.08.2023 tarih ve 612 sayılı kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunun ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı revizyonu yapılmasına dair 10.04.2023 tarih ve 299 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı kararının Kuru Mahallesi 175 ada 55 parsel ile ilişkin kısmının hukuka aykırı olduğu, planın küçük/lokal bir alana ilişkin yapıldığı, şartların oluşmadığı, fiili durum ve kullanım tespiti yapılmadığı, taşınmazda avokado ağaçlarının olduğu, tarım alanlarının dikkate alınmadığı iddialarıyla bu planların iptaline yönelik dava açılmıştır.

Antalya 5. İdare Mahkemesi'nde görülen dava sonucunda alınan 2024/831 sayılı kararda dava konusu planın Gazipaşa İlçesi 2040 yılı, 1/25.000 ölçekli nazım imar planı nüfus öngörülerinden %40 fazla nüfusun yerleşimine olanak vermesi nedeniyle üst ölçekli plan kararlarına ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olmadığı kanaatine varılarak iptaline karar verilmiştir.

İdari yargı tarafından alınan iptal kararları sonrasında Gazipaşa İlçe merkezini oluşturan alanda yürürlükte 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kalmamış, merkez mahallelerin tamamı plansız hale

gelmiştir. Oluşan bu durum üzerine ilçe belediyesi tarafından 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yapım kararı alınmıştır. Etaplar halinde yapımı planlanan uygulama imar planı kapsamında 1/5.000 ölçekli nazım imar planları da iptal edildiğinden uygulama imar planıyla birlikte 1/5.000 ölçekli nazım imar planı da iki etaba bölünmüştür. İlk etapta kentin kuzey kısmında yer alan Beyobası, Aydıncık, Gazi, İstiklal, Aydın, Esentepe, Yeni, Pazarcı ve Cumhuriyet mahallelerini kapsayan yaklaşık 1108,8 hektar büyüklüğündeki alanda 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve bu planla eş zamanlı olarak 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Bu planlar 10.03.2025 tarihli Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 41 ve 42. Gündem maddelerinde görüşülerek onaylanmıştır.

Gazipaşa ilçesinde üst ölçekli plan niteliğinde iki ayrı plan bulunmaktadır. Son olarak Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 08.02. 2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 Maddesi uyarınca Onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği mekânsal planlar anlamında en üst ölçekteki plandır. Bu planda ilçe bütünündeki kırsal ve kentsel alanlar, doğal ve yapay eşik teşkil eden dereler, barajlar, mera, orman ve tarım alanları, havalimanı, yat limanı, üst ölçekli yollar, korunan alan sınırları gibi unsurlar tanımlanmıştır. Bu kapsamda planlamaya konu alan içerisinde meskûn ve gelişme konut alanları kentsel alan lekesi içerisinde tanımlanırken, küçük sanayi sitesi, toptancı hali, kentsel spor alanı gibi kullanımların sınırları belirlenmiştir. Ayrıca plan raporu ve hükümlerinde ilçenin 2025 yılı nüfus projeksiyonu ve mekânsal gelişim sürecine ilişkin kestirimler yapılmıştır.

Harta 15: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Uzak Görünüm



Harita 16: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Yakın Görünüm



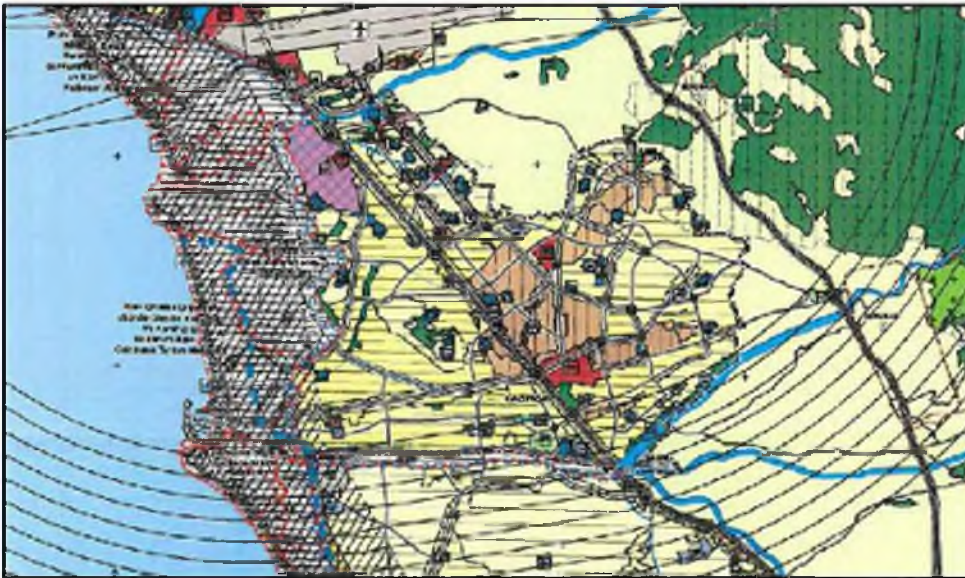
İlçe genelini kapsayan bir diğer üst ölçekli plan ise Antalya Büyükşehir Belediyesi Medisi'nin 10.09.2018/815 sayılı Kararı ile Onaylanarak 07.01.2019/5 sayılı Kararı ile Kesinleşen Gazipaşa İlçesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planıdır. Bu planın onayının ardından yukarıda iptal süreci izah edilen 1/5.000 ölçekli plan revizyonunun onayı esnasında eş zamanlı olarak Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce 1/25.000 ölçekli nazım imar planında da değişikliğe gidilmiş ve bu değişiklik Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.04.2023 tarih ve 298 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Planların onaylanmasının ardından 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli planların 2024 yılında idari yargı tarafından iptali üzerine bu planlarda yeniden düzenleme yapılmış ve hazırlanan 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği 10.03.2025 tarihli Antalya Büyükşehir Meclisi'nin 41. Gündem maddesinde yeniden görüşülerek onaylanmıştır.

Yürürlükteki 1/25.000 ölçekli nazım imar planında 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planından gelen kentsel alan lekesi korunarak yoğunluklarına mevcut ve gelişme konut alanı olarak sınıflandırılmıştır. Konut alanlarına ilave olarak ticaret konut alanları ve ticaret alanları oluşturulmuştur. Kent içi ulaşım şeması bir miktar daha detaylandırılarak sosyal sonatı alanları kentsel alan sınırları içerisinde tanımlanmıştır. İlave olarak doğal ve yapay eşik oluşturma dereler, kanallar, havalimanı, yat limanı ve korunan alanlar plan üzerine aktarılmıştır.

Harita 17: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Uzak Görünüm



Harita 18: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Yakın Görünüm



Yukarıda izah edilen planlama safahatının ardından planların kent makroformuna etkisi analiz edildiğinde aşağıdaki tespitlere ulaşılmıştır.

1989 ve 1997 onaylı planlarla kentin imar planına konu alanlarının kesinleştiği yaklaşık 2218.7 hektar büyüklüğündeki alanın imar planına konu etmiştir.

1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planı sonradan yapıldığından, 1989 ve 1997 onaylı planlar kentin bugünkü makroformunun oluşumunda etkili olmuştur.

1989 ve 1997 yıllarında onaylı planlarda getirilen kararlar neticesinde kent merkezindeki ve D-400 devlet karayolu kenarındaki bölgeler kentin ticaret alanı olarak gelişmiş, diğer bölgeler ise konut alanı olarak gelişimini sürdürmüştür. Kentin kuzey kısmındaki Kuru, Ekmel, Bakılar gibi mahalleler yürürlükteki imar planlarında kırsal ağırlıklı olarak planlandığından bu bölgelerde kentsel kullanımlar gelişmemiş, konut ve tarım dokusu karma olarak oluşmuştur. Sonradan açılan havalimanı caddesi üzerinde ticaret alanlarının oluşmasına sebep olmuştur. Kentin ana ulaşım şeması da bu planlar ile ortaya çıkmıştır.

1989 ve 1997 yıllarında onaylı imar planlarına ilişkin açıklama raporlarına ulaşılamadığından bu planlar ile kent için öngörülen nüfus kestirimi bilinmemektedir. Ancak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planıyla belirlenen yapı yoğunlukları esas alınarak yapılan potansiyel nüfus hesabına göre yaklaşık 160.000 kişilik bir alanın imar planına konu edildiği anlaşılmaktadır. Bu nüfus baz alındığından öngörülen sosyal ve teknik donatı alanlarının yetersiz olduğu tespiti yapılmıştır.

A.15. İmar Planı Yapımına İlişkin Kurum Görüşleri

Antalya Büyükşehir Belediyesi Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı

28.03.2019 tarih ve E.12139 sayılı yazısında; Gazipaşa ilçesi sınırları içerisinde yapılması planlanan revizyon imar planı çalışmaları ile ilgili olarak aşağıdaki hususlar ifade edilmiştir.

- "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "Yeraltı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik", "İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ" ve Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü'nün "Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği"nde belirtilen hükümlere uyulmalıdır.
- Görüş sahasında içme suyu tesisleri bulunmakta olup; mevcut içme suyu tesis ve iletim hatları korunmalı, zarar verilmemeli, zarar görmesi durumunda ivedi olarak eski haline getirilmelidir.
- Depo ulaşım yolları tespit edilerek yapılacak olan plana işlenmelidir.
- Görüş istenilen alan içerisinde, mülkiyeti genel müdürlüğümüze ait içinde arıtma tesisi bulunan taşınmazlar bulunmakta olup, imar planında Atıksu Arıtma Tesisi Alanı olarak ayrılmalı ve işlenmelidir.
- Yapılacak çalışma, ASAT Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği 09.12.2016 tarih ve 26 No.lu genel kurul kararına "İçme suyu depolarının içerisinde bulunduğu parselde ve isale hattı güzergâhının sağ ve sol kolundan 10"ar metrelik bantta mutlak koruma alan hükümleri geçerlidir." Uygun olarak gerçekleştirilmelidir.
- Kirlilik riski taşıyacak hiçbir sıvı ve katı atık alıcı ortamlara bırakılmamalıdır.
- Akifer verimini negatif etkileyecek faaliyetler yapılmamalıdır.
- Sızdırmazlık tam olarak sağlanmalıdır.
- Evsel nitelikli atık suların sızdırmaz özellikli fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla atık su arıtma tesisine taşınmalıdır.
- Ayrıca katı atıklar için de gerekli tüm önlemlerin alınarak uygun şekilde depolanması ve bertaraf edilmesi, yeraltı suyu kaynaklarında kirlilik riski oluşturmaması sağlanmalıdır.

Aynı kurumun 17.10.2024 tarih, E-41448499-045.01-201794 sayılı yazısında aşağıdaki hususlar ifade edilmiştir.

- "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "Yeraltı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik", "İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ" ve "Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü (ASAT) Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği"nde belirtilen hükümlere uyulmalıdır.
- Akifer verimini negatif etkileyecek faaliyetler yapılmamalı, sızdırmazlık tam olarak sağlanmalı ve kirlilik riski taşıyacak hiçbir sıvı ve katı atık, alıcı ortamlara bırakılmamalıdır.

- Kanalizasyon sistemi bulunmayan bölgelerde evsel nitelikli atık suların sızdırmaz özellikli fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla atıksu arıtma tesisine taşınmalıdır, ayrıca katı atıklar için de gerekli tüm önlemlerin alınarak uygun şekilde bertaraf edilmesi, yeraltı suyu kaynaklarında kirlilik riski oluşturmaması sağlanmalıdır.
 - Görüş istenen alanın içinde, 36 S 439177.00 d D 4013115.00 m K koordinatında, içme suyu temin amacıyla kullanılan, Gazipaşa Merkez Su Sondajı bulunmaktadır.
 - 07/04/2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmış olan *"Yeraltı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelikte*, içme suyu temin edilen su kaynaklarının *Mutlak Koruma Alanları* 50 (elli) metre yarıçapında bir alan olarak belirlenmiş ve bu alan içerisinde herhangi bir faaliyet yapılması yasaklanmıştır. Görüş istenen alanlarda İmar Planı çalışması yapılması ile ilgili olarak, yukarıda verilen mevzuat hükümleri gereği, içme-kullanma suyu sondajının 50 metre yarıçapındaki Mutlak Koruma Alanlarının Kurumumuz adına "Belediye Hizmet Alanı (ASAT)" olarak tescil edilmesi gerekmektedir
 - Görüş sorulan alan içerisinde Gazipaşa Atıksu Arıtma Tesisi, tesise bağlı 3 adet terfi merkezi ve Atıksu Arıtma Tesisi deşarj hattı bulunmaktadır. Deşarj hattı üzerine yük oluşturacak yapı ve kalıcı yapı kesinlikle yapılmamalı, inşaat faaliyetlerinden önce Atıksu Arıtma Dairesi Başkanlığı ile irtibat kurularak yer teslimi yapılmalıdır.
 - 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre, düzenleme ortaklık payı (DOP), düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgede yaşayanların ihtiyacı olan ve herkesin ortak kullanabileceği, kamusal alanı ifade eder. Bu oran 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre % 45 olarak belirtilmektedir. Bu alanlar yol, park, otopark, yeşil alan, ibadet yeri, karakol, pazar yeri, teknik altyapı alanı, su yolu, kamuya ait trafo alanı ve belediye hizmet alanı vb... ortak alanlar olarak ayrılması kanunen gerekliliktir. Cumhurbaşkanlığının 17.05.2024 tarih ve 32549 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 2024/7 sayılı Genelgesinde belirtilen kamu kurum ve kuruluşlar tarafından taşınmaz edinilmesi, kiralanması ve kullanılmasına yönelik tasarruf tedbirleri gereğince yer temin edilememesi nedeniyle bölgenin ihtiyacı olan alanların temin edilebilmesi için 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre DOP oranından giderilmesine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu nedenle mevcutta bulunan dere ve kanalların korunarak tescile konu edilmemesi, Kurumumuza ait taşınmazların korunması ve bölgede ileriye dönük yapılaşmanın artması sebebiyle;
 - 1) Gazipaşa İlçesi Pazarcı Mahallesi Kışlabucağı mevkiinde 1818 No.lu İmar Adasının doğusunda, 1814 No.lu İmar Adasının güneyinde kalan İmar Planında "Park Alanı" olarak planlanan kısmın Belediye Hizmet Alanı-ASAT (BHA-ASAT) olarak planlanması,
 - 2) Gazipaşa İlçesi Bakılar Mahallesi sınırları içerisinde bulunan Kurumumuza ait 2 adet su deposunun İmar Planında Belediye Hizmet Alanı olarak planlı olduğu ancak Belediye Hizmet Alanı-ASAT (BHA-ASAT) planlanması,
 - 3) Ekte sunulan Teknik Alt Yapı Alanı olarak planlı olan alanların, Belediye Hizmet Alanı- ASAT (BHA-ASAT) planlanması şartıyla,(10 Adet)
 - 4) Atıksu Arıtma Daire Başkanlığınca planlama çalışmaları ile ilgili dosyasında belirtilen alanların korunması gerekmektedir.
 - Bahsi geçen bölgede kanalizasyon hattı bulunmakta olup mevcut kanalizasyon hatlarının korunması gerekmektedir.
 - Görüş sahasında içme suyu tesislerimiz vardır. Yapılacak planlama çalışmasında içme suyu deposu, üretim sahası, Mutlak Koruma Alanlarının Belediye Hizmet Alanı (ASAT) olarak ayrılması, iletim hat güzergâhlarının sağ/solu en az 3 metre yol olarak korunması, sondaj ve depo ulaşım yolları yapılacak plana yol olarak işlenmesi gerekmektedir.
- Yukarıda bahsi geçen hususlara ve mevzuat hükümlerine uyulmalı, ayrıca tüm riskler hassasiyetle değerlendirilmelidir.

Akdeniz Elektrik Dağıtım AŞ Tesis Müdürlüğü İnşaat ve Kamulaştırma Yöneticiliği

26.03.2019 tarih ve 15120 sayılı yazısında; Gazipaşa ilçesi sınırları içerisinde yapılması planlanan revizyon imar planı çalışmaları ile ilgili olarak mevcut enerji tesisleri ve ilave trafo binalarının imar planında korunması ve ilave trafo alanlarının imar planında TR alanı olarak ayrılması şartıyla imar planı yapılmasında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Aynı kurumun 27.08.2024 tarih ve 355370 sayılı yazısında ise söz konusu alanda yapılacak olan imar planı çalışmasında Mevcut ve yer ayrılması elzem olan Enerji Tesislerimiz Ncz Formatlı dosyada belirlenmiş olup yazımız ekinde gönderilmiştir. İfadesi yer almaktadır.

Türkiye Elektrik İletim AŞ Genel Müdürlüğü 19. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü

08.05.2015 tarih ve E.47984 sayılı yazısında; planlama sahasında teşekküllerine ait mevcut bir Enerji iletim Hattı bulunmadığı belirtilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü

26.05.2015 tarih ve 100967 sayılı yazısında;

planlama alanının Alanya-Gazipaşa-Mersin Devlet Yolunun Gazipaşa geçişi bölümünde yer aldığı belirtilmiştir. Ayrıca Karayolu sınır çizgisine bitişik parsellerde 2918 sayılı Trafik Kanunu ve bazı maddelerini değiştiren 17.10.1996 yılında yayımlanan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" ve bu yönetmeliğin bazı maddelerindeki değişikliği kapsayan 06/01/1998 tarih ve 23222 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapılması kaydıyla plan çalışmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

14.11.2019 tarih ve E.308260 sayılı yazısında;

söz konusu alan içerisinde Alanya-Gazipaşa-5.Bl. Hd. Yolu güzergâhlarının bazı kesimleri yer almaktadır. Yola bitişik parsellerde 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 17. Ve 18. Maddeleri ve bu maddelere bağlı olarak çıkartılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" şartlarının sağlanması gerektiği belirtilmiştir. Yol güzergahlarına ait kamulaştırma sınırı içerisinde herhangi bir kullanım hakkı kararı getirilmemesi, imar ada kenarı çizgisinin kamulaştırma sınırıyla aynı olması ve çizgi kalınlığının kamulaştırma sınırı dışına doğru verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

08.10.2020 tarih ve 232767 sayılı yazısında;

söz konusu alanın Alanya-Gazipaşa-5.Bl. Hd. Yolu, Km:40+100-44+600 arası yolu kapsadığı, yola bitişik ve kamulaştırma sınırından itibaren 50 metrelik koridor içerisinde kalan parsellerde; 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. Maddeleri ve bu maddelere bağlı olarak çıkartılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" şartlarının sağlanması gerektiği belirtilmiştir. Yol kenarında yapılması planlanan ticari tesislerde 25 metre, mesken altı ticari tesislerde 10 metre, meskenlerde 5 metrelik asgari yapı çekme mesafesi bırakılması ve 100 metrelik kavşak mesafesi şartına uyulması gerektiği belirtilmiştir. Yol güzergahına ait kamulaştırma sınırları içerisinde herhangi bir kullanım hakkı kararı getirilmemesi (park, refüj vb.) imar ada kenarı çizgisinin kamulaştırma sınırıyla aynı olması ve çizgi kalınlığının kamulaştırma sınırının dışına doğru verilmesi gerektiği belirtilmiştir. Söz konusu parsel üzerinde tesis yapılmasına karar verilmesi halinde geçiş yolu ön izin belgesi alınması amacıyla kuruma başvurulması gerektiği ve geçiş yolu ön izin belgesi alınmadan ruhsat alınamadığı belirtilmiştir.

23.08.2024 tarih ve E10097279-754/1606243 sayılı yazısında

Söz konusu alan, Alanya – Gazipaşa - 5. Bl. Hd. Yolu, Km: 40+000 – 48+600 arası yolumuzu da kapsamaktadır. Yolumuza ait plan ve kamulaştırma sınırları, yazımız ekinde gönderilmektedir. Ayrıca planlama alanı içerisinde kalan Ekmel Kavşağı (Km:46+633-47+020 arası) için İdaremizce

19.08.2022 tarih ve 909644 sayılı yazımız ile İmar Planlarının revize edilmesi talep edilmiştir. İlgili kesimde İdaremizce Kamulaştırma İşlemine Başlama Kararı alınabilmesi için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının revize edilmesinin ardından Ekmel Kavşağını (Km:46+633-47+020 arası) kapsayan kesime ait meclis kararı ve imar paftalarından onaylı 2 (iki) takım ozalitin sayısal verisi ile birlikte Bölge Müdürlüğümüze gönderilmesi gerekmektedir. Yolumuza bitişik ve kamulaştırma sınırından itibaren 50 metrelik koridor içerisinde kalan parsellerde; 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. Maddeleri ve bu maddelere bağlı olarak çıkartılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" şartlarının sağlanması gerekmektedir.

Yol kenarında yapılması planlanan ticari tesislerde 25 metre, mesken altı ticari tesislerde 10 metre, meskenlerde 5 metrelik azami yapı çekme mesafesi bırakılması ve 100 metrelik kavşak mesafesi şartına uyulması gerekmektedir. Yol güzergahımıza ait kamulaştırma sınırlarımız içerisinde herhangi bir kullanım hakkı kararı getirilmemesi (park, refüj vb), imar ada kenarı çizgisinin kamulaştırma sınırlarımızla aynı olması ve çizgi kalınlığının kamulaştırma sınırlarımızın dışına doğru verilmesi gerekmektedir ifadesi yer almaktadır.

Alanya Kaymakamlığı İlçe Müze Müdürlüğü

05.11.2015 tarih ve 877 sayılı yazısında; planlama alanına yönelik yapılan inceleme sonucunda Hacımusa (Selinti) Çayı Taşkın Koruma Projesinin bir kısmının Selinus Antik Kenti ve 1. Ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde kaldığı ve bu alanın Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 19.01.2012 tarih ve 361 sayılı kararı ile sit sınırlarının sayısallaştırıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca alanın doğal sit alanında da kaldığı görülmüştür. Zorunlu alt yapı olarak nitelendirilecek bu çalışmanın yapılması konusunda Koruma Bölge Kurulu kararının gerektiğini, çalışmaların müdürlük denetiminde yapılmasını, çay kenarına yapılacak olan duvarın yüksekliği/niteliği gibi unsurların antik kentin peyzajının önüne geçmeyecek nitelikte olması ve alanın doğal sit alanında kalması nedeniyle Tabiat Varlıkları Komisyonu tarafından değerlendirilmesi önerilmiştir.

Orman ve Su İşleri Bakanlığı DSİ Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü

26.06.2015 tarih ve 418416 sayılı yazıda;

- İmar görüşü talep edilen sahanın bir kısmı idareye ait mevcut Gazipaşa 1. Merhale sulama sahası üzerinde olup tarım dışı amaçlı kullanılması halinde sulama bütünlüğünün bozulacağı, alanın bir kısmının ise Gazipaşa 2. Merhale Antalya Gazipaşa Ovası Sulaması/İnşaatı projesi kapsamındaki sulama alanı içinde bulunduğu ve yapılacak olan HB-3 iletim hattında bulunan bütün yedek hatlarının ve HA-4-3 iletim hattının bir kısmının bu alanda olduğunun tespit edildiği belirtilmiştir.
- Sahadan Hacımusa Çayı ve yan kolları ile Bıçkıcı Deresinin geçtiği; Delice Çayını ise sınır teşkil ettiği belirtilmiştir. Bu derelere ait ıslah çalışmaları tamamlanmadan taşkın alanlarında yapı izni verilmeyeceği belirtilmiştir. Ayrıca ıslah şerit genişliklerinin imar paftalarına işaretlenmesi gerektiği belirtilmiştir.
- Antalya Gazipaşa-Kahyalar ve Çevresi Hidrojeolojik Etüt Raporu'ndaki bilgilerin dikkate alınması gerektiği ve 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazete'de ilan edilen Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmeliğin ilgili maddelerine uyulması gerektiği belirtilmiştir. -Ayrıca saha içerisinde Gazipaşa Sulama Birliği'ne ait su sondaj kuyularının bulunduğu belirtilmiştir.
- Sahadan Gazipaşa İçme Suyu İsale hattına ait güzergâh geçmekte olup, söz konusu güzergâhın her iki sahilinde asgari 20 metre tampon bölge bırakılması gerektiği belirtilmiştir.

13.10.2015 tarih ve 665610 sayılı yazıda ise;

- Yeniden değerlendirilen kurum görüşünde, yazı ekinde yer alan yeşil renk işaretli Gazipaşa 1. Merhale sulama alanı içerisinde kalan kesimler ile sarı renk ile işaretli alanların Gazipaşa 2. Merhale

Antalya Gazipaşa Ovası Sulama Sahası İnşaatı Projesi kapsamında kalan kesimlerin, 2005 yılından önce onaylanan planlarının olması ve Tarım İl Müdürlüğünce, Tarım Dışı Kullanılabilir yazısına istinaden sulama alanlarındaki sulama kanalları ve sanat yapılarının korunması istenmiştir.

- Hacımusa Çayı ve yan kolları ile Bıçkıcı Deresi'ne ait ıslah kesintilerine uyulması ve Gazipaşa içme suyu isale hattının her iki sahilinde asgari 20 metre tampon bölge bırakılması gerektiği belirtilmiştir.
- Gazipaşa Kahyalar ve Çevresi Hidrojeolojik Etüt Raporu'nda belirtilen diğer kriterlere uyulması gerektiği belirtilerek imara açılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

05.04.2018 tarih ve 243428 sayılı yazıda:

- Söz konusu sahada 167 sayılı Yeraltı Suları Hakkında Kanunun ilgili maddeleri gereğince belirlenerek ilan edilmiş yeraltı suyu mutlak koruma alanı ve sulama kooperatifi bulunmadığı belirtilmiştir. Bahsi geçen sahalarda kirlilik riski taşıyan hiçbir katı, sıvı atık yeraltına atılmamalı ve alıcı ortama atık su deşarjı yapılmamalıdır. Atık sular kanalizasyon veya sızdırmaz depo vasıtasıyla atık su arıtma tesislerine verilmelidir. 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır denilmektedir.

03.07.2020 tarih ve E.376741 sayılı yazıda:

- İmar planı görüşü talep edilen sahanın ekli haritada yeşil renk ile taralı alanlar inşaatı tamamlanan Gazipaşa 2. Merhale Sulama sahası dâhilinde, kırmızı renk ile taralı alanlar da Taşkın Koruma Projeleri içerisinde yer aldığı ve Taşkın Koruma projeleri kamulaştırma sınırları ve sulama alanı dışındaki alanlarda İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

30.10.2020 tarih ve 679563 sayılı yazıda:

- "Taşkın koruma alanlarında yapılacak yapılarda DSİ 13. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınmadan ruhsat verilemez." Ve "Sulama alanlarındaki sanat yapıları ve sulama kanallarının korunması gerekmekte olup; sulama alanlarında yapılacak yapılarda DSİ 13. Bölge Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda uygulama yapılır." Şeklinde plan hükmü eklenmesi gerektiği belirtilmiştir.

29.01.2025 tarih ve E-89404551-754-5510570 sayılı yazıda:

- Beyobası Mahallesi 108 ada 25 ve Gazi Mahallesi 1184 ada 7 parsellerden geçen dere yatakları ve karayolu menfez geçişlerine yönelik olarak Gazipaşa Belediyesi'nin hazırlamış olduğu öneri imar planı değişikliği değerlendirilmiştir. Yapılan değerlendirme neticesinde dere yatakları için yapılmak istenilen güzergâh değişiklikleri ve dere yatakları için ayrılmış olan şeritvari hidrolik genişlikler, taşkın kontrolü yönü ile uygun bulunarak ilgili parsellerin bulunduğu alan için yazı ekinde gönderilen krokiler doğrultusunda imar planı çalışması yapılmasının uygun bulunduğu belirtilmiştir.

Orman Genel Müdürlüğü Antalya Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro Ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü

20.07.2015 tarih ve 1562596 sayılı yazısında iletilen inceleme raporunda alanda yapılan çalışmalara göre kesinleşmiş orman sınırları içerisinde ve mahkeme kararı ile orman vasfında tescil olmuş yerlerde herhangi bir uygulama planının 6831 sayılı Orman Kanunu uyarınca yapılamayacağı belirtilmiştir. Ayrıca aynı kurumdan alınan 18.02.2025 tarih, E-27588883-265.99-14745270 sayılı yazıda Cumhuriyet Mahallesi 6 ada 47 ve 73 nolu parseller ile Esentepe Mahallesi 111 ada 280, 281, 282 nolu parsellere ilişkin mevcutta açık olan ve aktif olarak kullanılan yolların kamuya terkin edilmeksizin mevcut kullanımlar doğrultusunda planda yol olarak gösterilmesinde sakınca olmadığı ve bahse konu parsellerde Orman Kadastrosu ve Uygulama Yönetmeliğinin 30' uncu Maddesi kapsamında çalışmalar yapılacağı için "Kent Ormanı" vasfıyla planlanmasının uygun olmadığı bildirilmiştir.

Antalya Orman Bölge Müdürlüğü Gazipaşa Orman İşletme Müdürlüğü

29.03.2019 tarih ve E.644290 sayılı yazısında iletilen inceleme raporuna göre plan sınırları içerisinde orman alanları bulunduğu ve Maliye Hazinesi orman vasfıyla tapuya kayıt ve tescil edilen bu alanların imar planına konu olamayacağı belirtilmiştir. Yapılacak projeye göre orman sayılan alanlar içerisinde ve mahkeme kararı ile tapuda kayıtlı orman vasfında tescilli orman alanlarında kalan kısımlarda imar planı uygulaması yapılamayacağı belirtilmiştir.

Kültür Ve Turizm Bakanlığı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

09.10.2015 tarih ve 79545921 sayılı yazısında:

Yapılan incelemede proje kapsamında kalan alanın Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulunun 14.02.1987 tarih ve 2976 sayılı kararı ile 1. Ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilen sınırların Selinus Antik Kenti içerisinde kaldığı tespit edildiği bildirilmiştir.

13.01.2016 tarih ve 79545921 sayılı yazısında:

Mevcut dere yatağı içerisinde çalışmaların yapılacağı, zorunlu altyapı olarak değerlendirilen çalışmanın Müze Müdürlüğü denetiminde yapılması gerektiği, uygulamaların antik kentin peyzajının önüne geçmeyecek nitelikte olması ve alanın doğal sit alanında da kalması nedeniyle Tabiat Varlıklarını Komisyonunda da değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir. Projenin aynı zamanda doğal sit alanında kalması nedeniyle Antalya Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunca da değerlendirildiği ve alınan kararda taşkın projesi ıslah çalışmasının Alanya Müze Müdürlüğü denetiminde olması şartıyla uygulanabilmesine izin verilmiştir.

02.02.2016 tarih ve 79545921 sayılı yazısında:

Planlama alanı içerisinde yer alan İzmir 2 No.lu Koruma Kurulunun 09.05.1985 tarih ve 690 sayılı kararı ile rölövesi onaylanan, Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 01.05.2008 tarih ve 2335 sayılı kararı ile 1. Grup Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil edilip, etrafında 10 metre koruma alanı belirlenen Bıçkıcı Köprüsünün, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulunun 14.02.1987 tarih ve 2976 sayılı kararı ile tescil edilen, Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 08.03.2007 tarih ve 1458 sayılı kararı ile Koruma Amaçlı İmar Planı uygun bulunan Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 19.01.2012 tarih ve 361 sayılı kararı ile sit alanı sınırları sayısallaştırılıp, aynı kurulun 24.09.2013 tarih ve 2043 sayılı kararı ile sınırları güncellenen, Selinus Antik Kentinin kuzeyinde yer alan Tarihi Su Kemerleri 1. Derece Arkeolojik Sit Alanının, Bıçkıcı Manastırının kuzeyinde bulunan, Antalya Kültür ve Tabiat Varlıkları Kurulunun 01.11.1995 tarih ve 2745 sayılı kararı ile anıt eser olarak tescil edilip karar eki 1/1000 ölçekli imar planında belirtildiği şekliyle 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilen Ortaçağ Kulesinin, Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 25.06.1998 tarih ve 3862 sayılı kararı ile 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilen Ekmel Mahallesi, Ömerbükü Mevkii, 149 ada 1, 12 ve 13 parsel sınırları içerisinde yer alan tümölüsün, Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 02.06.2009 tarih ve 3212 sayılı kararı ile geleneksel konut dokusunu yansıtmaması sebebiyle tescil edilerek, koruma grubu 2. Grup koruma alanı ise kendi parseli olarak belirlenen Pazarcı Mahallesi 27 ada 38 parseldeki, Yenimahalle 362 ada 8 parseldeki ve Bakılar Mahallesi 731 ada 7 parseldeki yapıların, Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.04.2010 tarih ve 4053 sayılı kararı ile 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilen Selenti Burnu'nun , Bakılar Mahallesi, 130 ada 142 parsel sınırları içerisinde yer alan ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 31.03.2015 tarih ve 3617 sayılı kararı ile tescil edilerek koruma alanı belirlenen kuyu tipi sarnıç ve çeşmenin bulunduğu tespit edilmiştir. Ayrıca yapılan incelemeler sonrasında imar planı sınırlarında kalan kültür varlıklarından; 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilen Selinus Tarihi Su Kemerleri, Selenti Burnu ve Ekmel Tümölüsü'nün "Aynen Korunacak 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı" olarak imar planlarına işlenmesi, 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilen Bıçkıcı Manastırı

Ortaçağ Kulesinin sit alanı sınırları içerisinde 2863 sayılı yasanın 17. Maddesi gereği planlarının hazırlanması, Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen Bıçkıcı Köprüsü, Bakılar Mahallesi, 130 Ada 142 Parsel sınırları içerisinde yer alan kuyu tipi sarnıç ve çeşme, Pazarcı Mahallesi 33 Ada 14 parsel ve 27 ada 38 parseldeki yapılar ile Yenimahalle 362 ada 8 parsel ve Bakılar Mahallesi 731 ada 7 parseldeki yapıların, 2863 sayılı yasanın 8. Maddesi gereği koruma alanı sınırlarının işlenmesi, tescilli alanlar haricinde 2863 sayılı kanun kapsamında kalan herhangi bir kültür varlığına rastlanılmaması nedeniyle alanda imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Bila tarih, E-79545921-165.99-5552256 sayılı yazısında:

Müdürlüğümüz yetki ve sorumluluk bölgesi olan Antalya, Burdur ve Isparta illeri sınırları içerisindeki kültür envanter çalışmaları ile Taşınmaz Ulusal Envanter Sistemi (TUES) Projesi kapsamında tescilli arkeolojik sit alanları ile kültür varlıklarının koruma alanlarının koordinatlandırılarak sayısallaştırma çalışmaları devam etmekte olup, Antalya İli, Gazipaşa ilçesi, Aydıncık, Beyobası, Gazi, İstiklal, Esentepe, Aydın, Yeni, Ekmel, Macar, Koru, Bakılar, Pazarcı ve Cumhuriyet Mahalleleri sınırları içerisinde kalan Müdürlüğümüz arşivindeki kültür varlıkları ve sit alanlarına ilişkin kararlar, karar eki paftalar, sayısal sit ve koruma alanı sınırları yazımız ekinde iletilmektedir denilmektedir.

Antalya Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü

26.01.2016 tarih ve 312 sayılı yazısında;

Teknik personellerimizce yapılan arşiv taraması neticesinde, söz konusu alan ile ilgili olarak Müdürlüğümüzce oluşturulmuş iki adet Kurum görüşü bulunduğu tespit edilmiştir. Şöyle ki;

1)Talep konusu alanın bir kısmını kapsayan toplam (566,0251+242,8002) 808,8253 ha alan için, ilgi f) tarih ve sayılı yazı ile uygun görüş verildiği anlaşılmıştır.

2)Talep konusu alanı da kapsayan toplam 3005 ha lık alan için, ilgi g) tarih ve sayılı yazı ile uygun görüş verildiği anlaşılmıştır.

Bakanlığımızın 10.10.2013 tarih ve 3638 sayılı Talimatının 8. Maddesinin 2. Bendinin e) fıkrasında "onay tarihinde yürürlükte bulunan mevzuatlar kapsamında yapılmış ve kesinleşmiş her türlü (nazım imar planları, uygulama imar planları ve mevzii imar planları gibi) onaylı planlar içerisinde bulunan araziler; tarımsal niteliği korunacak yerler hariç, hukuken arsa niteliği kazanmaları nedeniyle 5403 sayılı Kanun kapsamı dışındadır." Denmektedir.

Sonuç olarak; ilgi d) ve ilgi e) tarih ve sayılı yazılarda söz konusu alanın tamamının 29.08.1989 tarihinde mer' i mevzuatlar çerçevesinde onaylanmış 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı sınırları içerisinde kaldığı ve söz konusu plan sınırları içerisinde tarımsal niteliği korunacak alan bulunmadığının bildirilmesi; ayrıca talep konusu alanın bir kısmı için ilgi f) talep konusu alanın tamamı için de ilgi g) tarih ve sayılı yazılar ile Müdürlüğümüzce oluşturulan uygun görüşlerin birlikte değerlendirilmesi neticesinde, Bakanlığımızın 10.10.2013 tarih ve 3638 sayılı Talimatının 8. Maddesinin 2. Bendinin e) fıkrası gereğince, ekte bulunan haritada sınırları belirtilmiş alan için, 5403 sayılı Kanun kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır denilmektedir.

Antalya Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

20.07.2015 tarih ve 2926 sayılı yazısında:

Planlama alanının mülga Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.04.1999 tarihli ve 4197 sayılı kararı ile tescillenen ve 27.02.2003 tarihli ve 5763 sayılı kararı ile güncellenen Gazipaşa-Kahyalar kıyı bandının doğal sit alanları içerisinde kalan kısımlarının Antalya Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna sunulmasının gerektiği ve 23.03.2015 onay tarihli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının ilgili hükümlerine göre işlem yapılması gerektiği belirtilmiştir.

04.01.2019 tarih ve 66240919-252.99-E.1028 sayılı yazısında

Güncel sit sınırlarının belediyesine iletildiği bildirilmiştir.

Ayrıca Gazipaşa Belediyesi tarafından Antalya İli Gazipaşa İlçesi İstiklal Mahallesinde muhtelif parsellerde hazırlanan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 03.07.2018 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin planların yürürlükte olup olmadığına ilişkin Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı Antalya Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nden görüş istenmiştir. Kurumdan gelen ve süreci özetleyen 03.01.2025 tarih, E-52756015-502.99-169957 sayılı yazıda;

Gazipaşa İlçesi İstiklal Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1919 ada 1, 2, 3, 4, 5 – 1920 ada 1, 2, 3, 11,12, 13, 14 – 1921 ada 1, 2, 3 – 1922 ada 2, 3, 4 parsellerden oluşan yaklaşık 12.755 m²'lik alanın, 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmesine yönelik belediyeye yetki verilmesi talebi "Riskli Yapı Tespiti" yaptırılmak suretiyle alanın uygulama alanı olarak belirlenerek 6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmesi gerektiği bildirilerek uygun bulunmuştur. Bu kapsamda belediyesince işlemler devam ettirilerek hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 05.09.2018 tarih ve 152742 sayılı yazısında onaylandığı bildirilmiştir. Daha sonra belediyesince 25.02.2020 tarih ve 506 sayılı yazı ile söz konusu bölgelerdeki yapılara ilişkin kayıtlarda riskli yapı tespit raporu bulunup bulunmadığı, eğer bir rapor yok ise kentsel dönüşüm işlemlerinin iptal edilerek evini boşaltan vatandaşların yeniden evlerine dönebilmelerinin sağlanmasına ilişkin bilgi talep edilmiştir. Bu talebe karşılık gelen cevabi yazıda parsellerin bulunduğu alana ilişkin 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında ilan edilen "riskli alan" ve/veya belirlenen "rezerv yapı alanı" bulunmadığı ve nihai olarak taşınmazların 6306 sayılı Kanun uyarınca belirlenen herhangi bir Riskli Alan veya Rezerv Yapı Alanı sınırları içerisinde kalmadığı, malikleri tarafından münferit yapı ile ilgili risk tespit başvurusunun da bugüne kadar yapılmadığı bildirilmiştir.

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

19.03.2019 tarih ve E.43265 sayılı yazısında; Gazipaşa İlçesi sınırları içerisinde, koordinatları verilen 2100 ha'lık alanda, herhangi bir "Afete Maruz Bölge" kararı ve kuruma tahsisli bir alan tespit edilemediği ve imar planına altlık teşkil edecek olan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun, ilgili mevzuata uygun olarak hazırlanması, rapor içerisinde geçen afet risklerine ve alınması gerekli tedbirlere, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ve Yeni Bina Deprem Yönetmeliğine titizlikle uyulması gerektiği belirtilmiştir.

Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü İnşaat Ve Emlak Dairesi Başkanlığı

05.04.2019 tarih ve E.35491 sayılı yazısında;

Hava seyrüsefer usulleri açısından; imar planı yapılması planlanan bahse konu alanın, Gazipaşa Alanya Havalimanı sınırlarından başlayıp meydan güneyinde 6-7 km.lere kadar uzandığı görülmektedir. Planlanan yapılamaya ait herhangi bir yükseklik bilgisi bildirilmemiş olup hava trafik kontrol hizmetlerinin etkilenmemesini teminen, Annex 14 mania kriterlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir. Elektronik sistemler açısından; "36°17'56,0" N-32°15'56,0" E koordinatında bulunan istasyonu merkez olmak üzere 3 km yarıçaplı alan içerisine giren kısmı için ve 36°17'53.0"K-32°18'2.0"D, 36°17'51.0"K-32°18'14.0"D koordinatlarında bulunan Haberleşme Alıcı, Verici İstasyonları merkez olmak üzere 2 km yarıçaplı alan içerisine giren kısmı için, SGHM tarafından yayımlanan "Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim (CNS) Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik" doğrultusunda DHMİ Genel Müdürlüğü'nün görüşlerinin alınması gerekmektedir ifadesinin imar planlarına not olarak eklenmesi gerektiği belirtilmiştir. İşletme kriterleri açısından, belirtilen proje alanının bir kısmı Gazipaşa-Alanya Havalimanı Mania Planı dahilinde geçiş, iç yatay, konik doğal

mania yüzeylerinde, bir kısmı ise mania planı dışında kaldığı belirtilmiştir. Yapılaşma planlamalarında 24.07.2012 tarih ve 1421 sayılı Havaalanları Çevresinde Yapılaşma Kriterleri Hakkındaki Genelgeye uyulması gerektiği belirtilmiştir.

Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü Elektronik Dairesi Başkanlığı

17.12.2024 Tarih ve E-44334596-455.99-120675 sayılı yazısında;

SHT 150/5300 Doğal Manialar üzerinde yapılaşma kuralları kaldırılmış ancak 28.02.2022 tarihli Havaalanları ve Çevresindeki Yapılaşma Kuralları Genelgesinin yürürlükte olduğu bildirilmiştir. Bu genelgeye göre

- İç yatay ve/veya konik yüzeyde bulunan doğal manialar üzerinde çatı, baca, anten ve benzeri tüm müstemilat dahil en fazla 6,50 metre yapılaşmaya müsaade edilir.
- İç yatay ve/veya konik yüzey ile yaklaşma ve kalkış-tırmanış yüzeylerinin kesiştiği fakat iç yatay ve/veya konik yüzeyin daha baskın olduğu alanlarda bulunan doğal manialar üzerinde çatı, baca, anten ve benzeri tüm müstemilat dâhil en fazla 6,50 metre yapılaşmaya müsaade edilir." Hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.

- Ayrıca Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mânia Kriterleri Hakkında Yönetmelik (SHY-CNS)

kriterleri kapsamında yapılan değerlendirmeler neticesinde;

- 36 17 51.40 N 32 18 14.00 E koordinatında hizmet veren Gazipaşa Verici İstasyonu merkez olmak üzere 2000 metre yarıçaplı alan içerisinde yapımı planlanan yapılaşmaların en üst noktasının deniz seviyesinden yüksekliğinin 50 metreyi aşmaması,

- Mania Planı/ICAO Annex 14 Mania Sınırlama Yüzey Kriterlerinin ve 28.02.2022 tarihli Havaalanları ve Çevresindeki Yapılaşma Kuralları Genelgesinin kesinlikle ihlal edilmemesi, Havalimanı Mânia Planı dışında kalan yapılaşma bölgesindeki yapıların zemin seviyesinden itibaren yüksekliklerinin 40 metreyi aşmaması,

- Havalimanı Mania Planı dışında kalan yapılaşma bölgesinde zemin seviyesinden itibaren 40 metreyi geçecek yapılaşma planlanması halinde, WGS84 formatındaki koordinatlar ve arazi kotu + talep edilen yapı yükseklik bilgilerinin gönderilmesi suretiyle Kuruluşumuzdan tekrar görüş alınması gerekmektedir.

- Söz konusu bölgedeki yapılaşmanın, Havalimanı Mânia Planı ile Havaalanları ve Çevresindeki Yapılaşma Kuralları Genelgesine uygunluğu hakkında tereddüt hâsıl olması durumunda Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünden mutlak surette görüş alınması gerekmektedir ifadelerine yer verilmiştir.

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı

29.11.2024 Tarih ve E-46715750-105.03[007.01]-91347 sayılı yazısında;

İlgi (a) yazınız ekinde konum ve koordinatları belirtilen alanda yapılacak imar planlama çalışmalarına ilişkin ve doğal manialarda geliştirilecek yapılaşmalar için uygulanacak esas ve kriterlerin ne olduğu hususunda Genel Müdürlüğümüz görüşleri talep edilmiştir. İlgi (a) yazınızda bahsi geçen 29/12/2020 tarihli Havaalanları Çevresindeki Doğal Manialar Üzerinde Yapılaşma Talimatı (SHT-150/5300) 28/02/2022 tarihinde kaldırılmış olup 10/07/2023 revizyon tarihli Havaalanları ve Çevresindeki Yapılaşma Kuralları Genelgesi yürürlüğe girmiştir. Genel Müdürlüğümüzce yapılan incelemeler neticesinde İlgi (a) yazınızda belirtilen alanın Gazipaşa Havaalanı Mania Planı sınırları içerisinde konik yüzey, iç yatay yüzey ve bir kısmının ise doğal maniada kaldığı tespit edilmiş olup bu ve müteakip süreçteki her türlü yapılaşma ve imar planı düzenlemelerine ilişkin mania planı kriterleri ve plan notlarına riayet edilmesi ve kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını teminen aksi belirtilmedikçe Genel Müdürlüğümüz görüşleri talep edilmeksizin mania plan bir örneği Ek'te yer alan

İlgi (b) yazı kapsamında işlem yapılması hususunda bilgilerini ve gereğini arz ederim ifadesine yer verilmiştir.

Boru Hatları ile Petrol Taşıma AŞ Etüt ve Proje Dairesi Başkanlığı

05.04.2019 tarih, 26106802-754-E.2050777-13421 sayılı ve 15.01.2025 tarih, 26106802-405.02.99-E.3052284 sayılı yazılarında planlama sahası içerisinde mevcut veya planlanan boru hattı veya tesis bulunmadığı belirtilmiştir.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İmar ve Planlama Dairesi Başkanlığı

03.04.2019 tarih ve E.39012 sayılı yazısında ilçe sınırları dâhilinde TOKİ mülkiyetindeki parsellerin gönderildiğini ve bu parsellerde yapılacak planlarda toplu konut projesi gerçekleştirilmesine olanak verecek şekilde bütüncül olarak düzenlenmesi gerektiğini bildirmiştir.

Gazipaşa Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğü

14.03.2019 tarih ve E.136 sayılı yazısı ekinde gönderdiği raporda Pazarcı Mahallesi sınırları içerisinde ilçe sağlık müdürlüğü binası ve 112 Acil sağlık hizmetleri istasyonunu kapsayacak şekilde bir yerleşkeye ihtiyacı olduğunu ve aile hekimliği birimi kapsamında Cumhuriyet mahallesinde yeni bir sağlık tesis alanına ihtiyaç bulunduğu bildirilmiştir.

Antalya Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü

08.04.2019 tarih, E.7087705 sayılı yazısında üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması ve brüt nüfus yoğunluğuna göre "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" Ek 2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanlarının öncelikle maliye hazinesine ait taşınmazlarda, maliye hazinesi ait yeteri kadar taşınmaz yoksa 3194/18. Madde uygulaması ile Düzenleme Ortaklık payı kapsamında ayrılması gerektiğini bildirmiştir.

MSB Askerlik Genel Müdürlüğü Gazipaşa Askerlik Şubesi Başkanlığı

15.10.2020 tarih ve 1162 sayılı yazısında Gazipaşa Askerlik şubesinin bulunduğu 289 ada 1 parselin kadastro sınırları ile tel çit sınırının örtüşmediği, bir kısmından da yol geçtiğini ifade ederek gerekli düzenlemenin yapılması gerektiğini bildirmiştir.

Antalya Valiliği İl Jandarma Komutanlığı

11.03.2019 tarih ve 1067248 sayılı yazısında komutanlıklarına bağlı birliklere ait arsa, bina tesis vb alanların yer seçimi ve büyüklüklerinde herhangi bir değişiklik yapılmaması gerektiğini bildirmiştir.

Gençlik ve Spor Bakanlığı Spor Genel Müdürlüğü Tesisler Dairesi Başkanlığı

16.11.2016 tarih ve E89848 sayılı yazısında kurumunuzca yapılacak düzenlemelerde mevcut alanlarımızın yine spor alanı olarak bırakılması ve korunması gerektiği bildirilmiştir.

B. SENTEZ

B.1. Araştırma Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Bu plan; Antalya Büyükşehir Belediyesi sınırları içindeki Gazipaşa ilçe merkezinde bulunan Pazarcı, Cumhuriyet, Beyobası, Aydıncık, Gazi, İstiklal, Aydın, Esentepe Ve Yeni Mahalle'yi içine alan yaklaşık 1106,8 ha alanda onaylanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı kapsamında Pazarcı Mahallesi sınırlarını içindeki 258,95 hektar yüz ölçümlü alanda yapılmaktadır.

Planlama alanı Antalya ili, Gazipaşa ilçe sınırları içerisinde Pazarcı Mahallesi'nin korunan alan statüsü dışında kalan kısımlarını kapsamaktadır. Plan sınırları güneyde Hacı Musa çayı, batıda korunan alan statüsündeki alan sınırları, kuzeyde Cumhuriyet Mahallesi sınırı, doğuda ise D-400 Antalya Mersin Devlet karayolu ile çevrili alandır.

Antalya iline karayolu, havayolu ve denizyolu ile ulaşım imkânı bulunmaktadır. İl genelinde iki adet uluslararası havalimanı mevcuttur. Bunlar il merkezinde bulunan Antalya havalimanı ve plana konu Gazipaşa İlçesinde bulunan Alanya Gazipaşa havalimanıdır. Antalya İli'nde bir adet büyük liman mevcut olup ayrıca batıdan doğuya doğru Kaş, Finike, Kemer, Antalya merkez, Side, Alanya ve Gazipaşa ilçelerinde yat limanları bulunmaktadır. Antalya Limanı ve Alanya Limanı kruvaziyer gemilerin rotasında yer almaktadır. Antalya'nın coğrafi konumu ve Toros Dağlarının geçit vermemesi nedeniyle belirli noktalardan Anadolu'yla karayolu bağlantısı bulunmaktadır. Bu karayollarından en önemlisi Muğla'dan başlayarak sahil boyunca Antalya'ya ulaşan ve devamında plana konu Gazipaşa ilçe merkezinden geçerek Adana ve devamında Güney Doğu Anadolu Bölgesi'ne kadar ulaşan D-400 devlet karayoludur. Planlama alanının da içerisinde bulunduğu ilçeyi D-400 Devlet karayolu kuzey doğu ve güney batı olarak ikiye ayırmaktadır. Gazipaşa ilçesinin önemli merkezlere uzaklığı incelendiğinde; bağlı olduğu il olan Antalya'ya 180 km, Ankara'ya 573 km, İstanbul'a 875 km, İzmir'e 630 km, komşu il konumunda olan Mersin'e 300 km, kuzey doğu yönünde komşu ilçe olan Alanya'ya ise 43 km uzaklıktadır. Kent içi en önemli ulaşım arterleri ise D-400 Devlet karayolundan kuzey yönünde ulaşım sağlayan Atatürk Caddesi ve güney yönde deniz ile bağlantısını sağlayan Uğur Mumcu Caddesi'dir.

Planlamaya konu Gazipaşa İlçesi 1921 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanan Bakanlar Kurulu kararıyla ilçe olmasına rağmen, 1926 yılında nüfusun yeterli seviyede olmaması nedeniyle ilçe statüsünden düşürülmüş ve Hacı Musa Çayı'nın doğusu Anamur'a batısı ise Alanya'ya bağlanmıştır. 1926-1948 yılları arasında Mersin iline bağlanan Gazipaşa, 1948 yılında yürürlüğe giren 09.12.1947 tarih ve 5071 sayılı meclis kararı ile tekrar Antalya ilinin ilçesi statüsüne kavuşmuştur. 2013 yılında değişiklik yapılan "6360 Sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile Gazipaşa ilçesine bağlı 2 belediye ve 41 köy bulunuyorken; yasal düzenleme ile köy ve belde belediyeleri tek mahalle olarak Gazipaşa ilçesine bağlanmıştır. Bu aşamada Kâhyalar Mahallesi Gazipaşa Belediyesi'nin 20.04.2016 tarih ve 6 sayılı meclis kararı ile Kâhyalar ve Sariağaç Mahalleleri olmak üzere 2 mahalleye ayrılmıştır. Halen ilçenin 53 adet mahallesi bulunmaktadır.

Gazipaşa İlçesi'ndeki dağlar, Orta Torosların güney kesiminde bulunmaktadır. Bu dağlar, çevresindeki plato sahalarından dik yamaçlarla ayrılmaktadır. Ayrıca akarsular tarafından çok fazla parçalanmış olduğundan, devamlı bir uzanışa sahip olmayıp, yer yer akarsu vadileri tarafından kesintiye uğrarlar. Genel olarak, kuzeydoğu-güneybatı istikametinde uzanan dağların, ortalama yükseltisi 697-2.064 metreler arasında değişmektedir. Gazipaşa'nın kuzeyinde Torosların uzantısı olan yayla kesiminin denizden yüksekliği 1000 metre civarlarındadır. Alçak kısımlar ise kıyı boyunca uzanan alüvyal bir ova meydana getirmektedir. Alüvyal ovoiden yüksek dağlık sahaya geçiş dik yamaçlarla olmaktadır.

Planlama alanının eğim analizi incelendiğinde; mahallenin büyük çoğunluğunun ovalık alan üzerinde konumlandığı görülmektedir. Alanın güney sınırını oluşturan Hacı Musa Çayı'nın bulunduğu kesimler en düşük kot olup, arazi kuzeye doğru hafif bir eğimle yükselmekte, kuzeyde Cebeli Tepesi ve Karadağ yamaçlarında bu eğim artmaktadır. Planlama alanının batı sınırını oluşturan Karadağ'ın

yamaçlarında arazi eğimi genel arazi yapısından farklı olarak doğudan batıya doğru yükselmektedir. Alanın büyük çoğunluğu % 0-10 eğim aralığında olup, kuzey ve batı sınırlarındaki yamaçlarla alan içerisindeki küçük tepelerde %20-30 eğim aralığı görülmektedir. Planlama alanının güneyindeki Hacımusa çayı bölgedeki en önemli akarsu olup, alan içerisinde bu çayı besleyen küçük ölçekli dere yatakları bulunmaktadır. Antalya ili iklimi genel olarak Akdeniz iklimi özelliklerini taşımaktadır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı olarak ifade edilen iklim tipi diğer bir ifadeyle mutedil deniz ve sıcak deniz iklim sınıfına girmektedir.

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenerek 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete'de yayınlanan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre orta ve düşük tehlike değerlerine sahip bölgede yer almaktadır.

Planlama alanı kapsamında imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt 15.05.2020 tarihinde Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. 15.05.2020 tarihinde onaylanmış olan jeolojik-jeoteknik etüdün "Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi" ve "Sonuçlar" bölümü *Ek-1*'de verilmiştir. Söz konusu etütte çalışma alanı yerleşime uygunluk açısından 4 ayrı bölgeye ayrılmış olup, yapılaşmalarda etüt raporunda belirtilen koşullara uyulacaktır.

- Önemli Alanlar – 1.1. (ÖA-1.1): Sivilaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar
- Önemli Alanlar – 2.3. (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar
- Önemli Alanlar – 5.1. (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Önemli Alanlar
- Uygun Alanlar – 2 (UA-2): Kaya Ortamlar

Jeolojik-Jeofizik etüt raporunda plan yapımına konu Pazarcı Mahallesi büyük oranda "Önemli Alan-5.1. (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Önemli Alanlar" kategorisinde sınıflandırılmıştır. Planlama alanının %90'ından fazlasını oluşturan bu bölge Alüvyon zemin ve %0-10 eğim aralığına sahip olan bölge önlem alınarak yapılaşılabilir alanlar olarak belirlenmiştir. Planlama alanının kuzey ve batısında %20-50 eğim aralığındaki az bir kısmı ile güneyindeki Hacı Musa Çayı kenarında yer alan bölge ise "Önemli Alan- 2.3. (ÖA-2.3.): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar" kategorisinde sınıflandırılmıştır.

Akdeniz Bölgesi su potansiyeli olarak Türkiye geneline göre oldukça zengin sayılabilecek bir alanı kaplamaktadır. Gazipaşa ilçesinde Gazipaşa ovasının kuzey kısmında drenaj alanından gelen suyu toplayan Delice Çayı geçmektedir. İlçede 2015 yılında yapımına başlanan ve 2017 yılında faaliyete geçen Gökçeler Barajı 'da bulunmaktadır. Ayrıca Bıçkıcı Çayı ve Hacımusa Çayı ilçe içerisinden geçmekte olan en önemli ırmaklardandır.

Tarihsel süreç içerisinde Gazipaşa ilçesi birçok medeniyetin uğrak noktası olmuştur. Gazipaşa'nın tarihi M.Ö. 628 yıllarına dayanmaktadır. O tarihlerde Selinus adıyla Hacı Musa çayının iki yakasına kurulmuş bir liman kenti idi. Roma egemenliğinin hüküm sürdüğü kent, daha sonra Selçuklu Sultanı 1. Alaaddin Keykubat'ın 1221 yılında Alanya'yı fethi ile Selçuklu egemenliğine geçmiş ve Gedik Ahmet Paşa tarafından 1471 yılında Selinti ismiyle Osmanlı Yönetimine dâhil edilmiştir. İstiklal Savaşı'nda Selinti (Gazipaşa) halkı Mustafa Kemal ve ulusal güçlerin tarafında yer almıştır. Yöre halkının İstiklal Savaşı sırasındaki yararlılıklarını ödüllendirmek için Mustafa Kemal Paşa'nın unvanı olan Gazipaşa adı 21 Ekim 1922'de Bakanlar Kurulu Kararnamesi ile yerleşmeye verilmiştir. Böylece İçel sancağının Anamur kazasına bağlı Selenti nahiyesi, Gazipaşa adı ile ilçe olmuştur.

Planlama alanı ve yakın çevresinde Antalya Kültür varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca arkeolojik sit alanı ve taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapılar mevcuttur. Bu yapılar sırasıyla şu şekildedir:

Bakılar ve Pazarcı Mahallelerinde yer alan ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.09.2013 tarih ve 2043 sayılı kararıyla son şeklini alan Selinus Antik Kenti ve Su kemerleri 1. Ve 3. Derece arkeolojik sit alanı olarak tescillidir. 1. Derece arkeolojik sit alanı olarak tescilli antik su kemerleri plan onama sınırının dışında kalmakla birlikte planlanan alana bitişik konumdadır.

Beyobası Mahallesi'nde yer alan Koçaş Tepe (Evliya Tepesi) Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 12.10.2015 tarih ve 4142 sayılı kararıyla son şeklini almış ve 1. Derece Arkeolojik sit alanı olarak tescil edilmiştir. Bölgede erken Bizans dönemine tarihlenen manastır yapıları mevcuttur. Tüm yapılar yerel moloz taşlardan bol harçlı yapılmıştır. Yapıların merkezinde yer alan bazilikanın sadece kuzey duvarları ayakta kalmıştır. Ayrıca bölgede küçük ölçekli bir antik yerleşim kalıntılarına rastlanmıştır. Bu alan plan onama sınırının kuzeyinde ve dışında kalmaktadır.

Beyobası Mahallesi sınırları içerisinde Koçaş tepede yer alan ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 10.03.2023 tarih ve 15680 sayılı kararıyla son şeklini alan bölge 3. Derece arkeolojik sit alanı olarak tescillenmiş olup, bu alan içerisinde yer alan ortaçağ kulesinin yapı grubu 1. Grup olarak belirlenerek koruma alanı sınırı belirlenmiştir. Bu alan plan onama sınırının kuzeyinde ve dışında kalmaktadır.

Planlama alanının kuzey sınırında yer alan Bıçkıcı çayı üzerinde kalıntıları bulunan antik Bıçkıcı köprüsü son olarak Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 01.05.2008 tarih ve 2335 sayılı kararıyla 1. Grup Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil edilmiş olup, etrafında 10 m genişliğinde koruma alanı belirlenmiştir. Köprü plan onama sınırının dışında kalmaktadır.

Yukarıda ifade edilen arkeolojik sit alanlarına ilave olarak planlama alanının batı kısmı ve güney sınırını oluşturan Hacı Musa Çayı doğal sit alanı açısından korunan alanlardandır. Bölgede doğal sit açısından koruma alanlarının kronolojisi irdelendiğinde bölgenin Mülga Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.04.1999 gün ve 4197 sayılı kararı ile "Alanya-Gazipaşa-Kâhyalar Kıyı Bandı 1. 2. Ve 3. Derece Doğal Sit Alanı" olarak tescil edildiği görülmektedir. Bu kararın yeniden değerlendirilmesi için Mülga çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca hazırlatılan Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Raporu kapsamında önceden 1. 2. Ve 3. Derece doğal sit alanı olarak tescil edilen bu bölgede yeniden değerlendirme yapılmıştır. Yapılan değerlendirme sonucunda bölgede Kesin Korunacak Hassas alan, Nitelikli Doğal Koruma Alanı ve Sürdürülebilir koruma ve kullanım alanlarının sınırları kesinleştirilmiştir. Plan onama sınırının dışında kalan bu alanlar plan bitişik konumdadır. Doğal sit alanlarının koruma statüleri ve ilan tarihleri aşağıda ifade edilmektedir.

Bıçkıcı Çayı ve Hacı Musa Çayı yatakları ile Kuru Mahallesi sahili Antalya II Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 27.09.2021 tarih ve 563 sayılı tescil kararı, 16.12.2021 tarih ve 2478021 sayılı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Makam Oluru ile 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2 Maddesine göre, "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak onaylanmış olup, 25.12.2021 tarih ve 31700 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Bıçkıcı Çayı'nın kuzeyi ve güneyindeki küçük bir bölge ile Pazarcı, Beyobası, Cumhuriyet ve Kuru Mahallelerinin sahil kısımları Antalya II Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 27.09.2021 tarih ve 563 sayılı tescil kararı, 16.12.2021 tarih ve 2478021 sayılı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Makam Oluru ile 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2 Maddesine göre, "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak onaylanmış olup, 25.12.2021 tarih ve 31700 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Pazarcı, Cumhuriyet ve Beyobası mahallelerinin batı kısmında sahilten uzak kalan bölgeler ile Selinus antik kalesinin güneyindeki sahil kısmı "Kesin Korunacak Hassas Alan" olarak tescil edilerek, tescil kararı 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2'nci maddesi doğrultusunda; 01.02.2022 tarihli ve 5145 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile onaylanarak, 02.02.2022 tarihli ve 31738 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Kent mekânsal gelişim sürecinde ilk kuruluş yeri olan Hacı Musa çayının iki yakasındaki bugünkü antik kale ve eteklerinden, Osmanlı döneminde güvenlik risklerinin azalmasına bağlı olarak denizden uzaklaşarak tarımsal açıdan daha verimli olan kuzeydeki bugünkü İstiklal Mahallesi'ne doğru kaymıştır. Cumhuriyetle birlikte 1945 yılında hükümet konağının ve belediyenin yapılmasıyla birlikte İstiklal Mahallesi'nde bugünkü kent meydanının çevresinde modern anlamda Gazipaşa kenti oluşmuştur. Ticaret alanlarının da bu bölgede toplanmasıyla bölge kentin çekirdek merkezi haline gelmiştir. 1950'li yıllarda D-400 Devlet karayolunun açılmasına bağlı olarak kentin mekânsal gelişimi

karayolu boyuna ve çevresine doğru kaymış, Gazi, İstiklal, Pazarcı ve Cumhuriyet mahallelerinde konut alanları oluşmaya başlamıştır.

TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi-2023 verilerine göre Türkiye'de ikamet eden nüfus 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla önceki yıllara göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi olmuştur. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin kişi olurken, kadın nüfus ise 42 milyon 638 bin 306 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi-2023 verilerine göre Antalya'da ikamet eden nüfus 31 Aralık 2023 yılı itibarıyla önceki yıllara göre 8 bin 245 kişi artarak 2 milyon 649 bin 249 kişi olmuştur. Erkek nüfusu 1 milyon 357 bin 196 kişi olurken kadın nüfusu 1 milyon 309 bin 51 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %51'ini erkekler % 49'unu kadınlar oluşturmaktadır.

Antalya ilçelerinin 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre nüfus istatistikleri incelendiğinde; Antalya ilinin en kalabalık nüfusa sahip olan ilçesi 614 bin 315 kişi ile Kepez ilçesidir. Kepez ilçesini 512 bin 700 kişi ile Muratpaşa, 359 bin 891 kişi ile de Alanya ilçesi takip etmektedir. Planlama alanının da içerisinde bulunduğu Gazipaşa ilçesi ise 55 bin 185 kişi ile Antalya ilinin en kalabalık 12. ilçesi konumundadır. İlçedeki nüfusun %50,74'ünü erkekler, %49,26'sını kadınlar oluşturmaktadır.

TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi-2023 verilerine göre planlama alanının da içerisinde bulunduğu Gazipaşa ilçesinde ikamet eden nüfus 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla önceki yıllara göre 1.483 kişi artarak 55 bin 185 kişi olmuştur. Erkek nüfus 28 bin kişi olurken, kadın nüfus ise 27 bin 185 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,74'ünü erkekler, %49,26'sını ise kadınlar oluşturmaktadır.

Gazipaşa ilçe sınırları içerisinde 53 mahalle bulunmakta ve bu mahallelerden 14 tanesi merkez mahalle konumundadır. İlçede yaşayan nüfusun büyük bir bölümü de bu merkez mahallelerde konumlanmaktadır. Yapılan analizler doğrultusunda ilçede bulunan 55.185 kişiden 35.629 kişi merkez mahallelerde, 19.556 kişi ise kırsal mahallelerde yaşamaktadır. Plana konu Pazarcı mahallesinin 2024 yılı nüfusu TÜİK verilerine göre 9843 kişi olup, ilçenin nüfusça en büyük mahallesidir.

Türkiye Osmanlı İmparatorluğu'ndan bu yana kırsal nüfusun yoğun olduğu, geleneklerine bağlı, muhafazakâr bir toplum yapısına sahiptir. Cumhuriyetin kuruluşundan sonra atılan adımlar ve ekonomik gelişmeye bağlı olarak köyden kente göç olgusu yaşanmış, bu süre 1950'li yıllardan itibaren hızlanmıştır. Bu durum ülke sosyal yapısında da hızlı bir değişime yol açmış, kentlerde, köylülükten kentliliğe geçiş sürecinde arabesk bir kültür hakim olmuştur. Bu süreçte izlenen gerek ülkesel politikalar, gerek ekonomik zorluklar, gerekse halkın bilinçlenmesi sonucunda ülke nüfusu sürekli olarak artmasına rağmen nüfus artış hızı sürekli düşmüştür. Ülkede toplumsal hizmetlerin kalitesinin yükselmesi, halkın bilinçlenmesi vb. etkenlere bağlı olarak çocuk ölüm oranları ve doğurganlık oranları düşmüş, ortalama yaşam süresi artmıştır. Hane halkı sayısı, hane halkı nüfusu gibi verilerde ise azalma gerçekleşmiştir.

Gazipaşa İlçesi merkez mahallelerinin sosyal yapıları incelendiğinde Pazarcı, Gazi, Cumhuriyet, İstiklal ve Yeni mahallelerinde yapılaşmaların daha çok apartman şeklinde olduğu, söz konusu mahallelerde ekonomik sınıfı daha üst düzey kişilerin barındığı gözlemlenmektedir. Plana konu Esentepe, Aydın, Beyobası ve Aydıncık gibi mahallelerde ise daha çok tarım ve konut alanlarının bir arada olduğu karma kullanım şekillerinin benimsendiği, barınma ve çalışma faaliyetlerinin bir arada yürütüldüğü görülmektedir. Bölgede tarım potansiyelinin yüksek olması, aile emeğinin yoğun olduğu bir yapıda olması sebebiyle ailenin belli fertleri de bu ekonomik düzen içerisinde yer almaktadır.

Türkiye ekonomisinin sektörel dağılımı, TÜİK'in yayınladığı 2023 yılı işgücü istatistiklerine göre %15 tarım, %27 sanayi, %58 hizmetler sektörü olarak gerçekleşmiştir 2010 yılı verilerine bakıldığında ise tarım sektörünün %25 e düştüğü sanayinin ise %26'da kaldığı, hizmetler sektörünün ise 1 puanlık artışla %49'a çıktığı görülmektedir. Ülkemizde İstihdamın sektörel dağılımına bakıldığında tarım sektöründe 1980'li yıllardan bu yana sürekli gerileme gerçekleşmektedir. Sanayi sektörü ise 2000'li yıllardan bu yana durağan seviyesini korumaktadır. Hizmetler sektöründe 1980'li yıllardan 2000'li

yıllara kadar hızlı bir artış yaşanmış, 2000'li yıllardan sonra ivme durağanlaşmıştır. Tarım sektöründe çalışan sayısı sürekli olarak düşmekte olsa da sektörün önemi göz ardı edilmemelidir. Kırsal kesimde yaşayan halkın ana ekonomik gelir kaynağı olan sektör ülke geneline yayılan tarım alanlarında son dönemde sulama imkânlarının artması ve bilinçlenmeye bağlı artan verimi ile yeniden gelişme sürecine girmiştir.

Akdeniz Bölgesi Türkiye ile benzer bir ekonomik yapıya sahiptir. Bölgede özellikle doğusundaki İçel, Adana gibi kent merkezlerinde sanayi daha gelişmiş olmasına rağmen, batıda Antalya merkez ve ilçelerinde turizme bağlı olarak hizmetler sektörü gelişmiş durumdadır. Bölgenin kırsal kesimlerinde ise tarım sektörü ana sektör durumundadır. Bölgede özellikle narenciye üretimi, turfanda sebze üretimi dolayısıyla seracılık ayrıca yarı tropik meyveler olan muz ve avokado üretimi yapılmaktadır. Bölgede doğu kısmında Akdeniz kıyısında yer alan, Hatay, Adana ve İçel il merkezlerinde sanayi, bağlı olarak hizmetler, ilçelerde ve ilçe merkezi dışındaki mahallelerde ise tarım sektörü hâkimdir. Bölgenin batısında Antalya sınırları içerisinde ve sahil kesimlerinde yer alan Kemer, Demre, Kaş, Manavgat, Alanya gibi ilçe merkezlerinde turizm sektörü ve beraberinde turizme bağlı ticaret sektörü, bu yerleşimlerin kırsal alanlarında ve kuzeydeki il merkezlerinde ise tarım sektörü gelişmiştir. Son zamanlarda tarım sektöründe yaşanan değişimler ve gelişmeler bölgede de etkili olmuş ve tarım sektöründe çalışan sayısında artış yaşanmaya başlamıştır. Bölgede Türkiye ile uyumlu olarak en çok hizmetler sektöründe çalışan bulunduğu görülmektedir. Bu sonucun ortaya çıkmasında Antalya İli'nin sahip olduğu turizm potansiyeli ve Adana İli'ndeki ticaretin gelişmişlik düzeyinin yüksek olmasının rolü kuşkusuz çok büyüktür. Akdeniz Bölgesi'nde en çok istihdam sağlayan ikinci sektör ise tarım sektörüdür.

Antalya'nın ekonomisi turizm, inşaat, ticaret ve tarım sektörleri üzerine yoğunlaşmış olup, son zamanlarda sanayi ve yazılım sektörlerinde de belirgin bir gelişme yaşandığı görülmektedir. Ayrıca hayvancılık ve madencilik gibi alanlarda da bölgede faaliyetler gösterilmektedir. Son zamanlarda özellikle sanayi ve inşaat sektörlerindeki gelişmeler dikkat çekmektedir.

Antalya, sahip olduğu toprakların beşte birinde tarımsal üretim gerçekleştirilen ve Türkiye'nin en fazla örtü altı üretim alanına sahip ili konumundadır. En fazla üretilen ürünlerin başında yaş meyve-sebze ve kesme çiçek yer alırken, üretimin büyük bir kısmını ihraç etmektedir. 2023 yılı verilerine göre yaklaşık 666 milyon dolar olan yaş meyve-sebze ihracatının toplam ihracattaki payı %26 düzeyindedir.

Antalya, Türkiye'nin turizm başkenti olması nedeniyle kent ve ülke ekonomisinde en büyük katkısı turizm sektöründen sağlamaktadır. 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisi öncesinde Antalya, dünyanın en çok turist ağırlayan ilk 10 şehri arasında yer alırken, 15,5 milyon turist sayısı ile tüm zamanların rekorunu kırmıştır. Deniz, kum ve güneş kadar tarihi ve doğal güzellikleri, kültürel yapıları, antik kentleri ile turistlerin ilgi odağı olan Antalya, dört mevsim turist ağırlayabilecek potansiyele sahip bir şehir konumundadır.

Antalya ilinin sektörel işgücü dağılımları incelendiğinde; hizmetler sektörünün il genelinde %68 oran ile sektörel işgücünün büyük bir kısmını oluşturduğu gözlemlenmektedir. Hizmetler sektörü içerisinde en fazla çalışan kişi sayısının Konaklama ve Yiyecek Hizmeti faaliyetlerinde olduğu, bu alt sektör dalını ise Toptan ve Perakende Hizmet Sektörü ile İdari Destek Hizmet Faaliyetlerinin takip ettiği söylenebilir. İl genelinde hizmetler sektöründen sonra en fazla çalışan kişi sayısı %17'lik oran ile tarım sektöründedir. Tarım sektörünü %15'lik oran ile sanayi sektörü takip etmektedir.

Gazipaşa ilçesi tarımsal potansiyeli açısından önemli bir konumda yer almaktadır. İlçe topraklarının ülkedeki önemli tarım bölgelerinden biri olan Antalya Ovası'nda bulunmasından dolayı, tarım sektörü önemli bir geçim kaynağı konumundadır. Kış aylarında da devam eden tarımsal faaliyetler tüm yıla yayılmaktadır. Tarım sektörünün yanı sıra küçük el sanatları ve ticaret, ormancılık ve hayvancılık, sanayi kollarında da iş faaliyetleri sürdürülmektedir. İlçede 1970'li yıllardan itibaren başlayan seracılık faaliyetleri giderek artmış ve bugün ilçe ekonomisinde en önemli gelir kaynaklarından biri konumuna gelmiştir. İlçedeki tarım potansiyelinin de yüksek olmasıyla birlikte ilçe ekonomisinde hâkim sektör

tarım sektörü olmuştur. Tarım sektöründeki en büyük pay örtü altı tarım ve turfanda sera sebzeciliğine aittir.

İlçe geneli merkez mahallelerin mevcut arazi kullanım durumu incelendiğinde; alanın 699,41 hektarlık kısmı konut alanı olarak kullanılmakta ve bu alan planlama alanının %34'lük kısmını oluşturmaktadır. Planlama alanı içerisinde ise konut alanı olarak kullanılan alanlar toplam planlama alanının % 45,8'ini, ticaret konut karma kullanım alanları %16,4'ünü, konut-tarım karma kullanım alanları ise %7,2'sini oluşturmaktadır. Konut-Ticaret (karma kullanım) alanları daha çok ana ulaşım arterleri olan D-400 Antalya-Mersin Devlet Karayolu ve kentin denizle bağlantısını sağlayan Uğur Mumcu Caddesi üzerinde yoğunlaşmıştır. Kullanım şekli çoğunlukla zemin ticaret üst katlar konut şeklindedir. Konut-Tarım karma kullanım alanları ise daha çok planlama alanının kuzey kısmında Cumhuriyet mahallesine yakın olan bölgede görülmektedir. Bu alanlarda hem barınma hem de tarımsal faaliyetler yürütülmektedir. Pazarcı içerisinde gelişmişlik seviyesi kapsamında modern anlamda düzenlenmiş park alanları, spor alanları gibi alanlar toplam alanın % 3,6'sını oluşturmaktadır.

Planlama alanı içerisinde şehirlerarası karayolu niteliğinde D-400 Antalya-Mersin Devlet karayolu bulunmaktadır. Ayrıca bir çevre yolu bulunmadığından bu yol her ne kadar şehirlerarası karayolu olsa da aynı zamanda kent için ana trafik arteri rolü üstlenmiş durumdadır. Diğer ana trafik arterlerinin tamamının başlangıç ya da bitiş noktası D-400 devlet karayoludur. Bu kapsamda kentin deniz ile bağlantısını sağlayan kent içi 1. Derece trafik arteri konumundaki Uğur Mumcu Caddesi devlet karayolu kavşağından başlamakta ve Pazarcı Mahallesinden geçerek denize kadar ulaşmaktadır.

B.2. Eşik Sentezi

Planlamaya konu Pazarcı Mahallesi sınırları içerisinde planı etkileyecek yapay ve doğal eşikler mevcuttur. Alanın kuzeyindeki Cebeli Tepesi ile Karadağ eteklerindeki arazi yapısı ve dereler doğal eşik olarak öne çıkmaktadır. Ayrıca karayolu başta olmak üzere mevcut ulaşım sistemi, havalimanı mania sınırları, imar uygulaması sonucunda oluşan mülkiyet dokusu, ruhsatlı yapılaşmalar, önceki plandan gelen emsal ve yoğunluk kararları, korunan alanlar gibi unsurlar da yapay eşik olarak plan kararlarının üretilmesinde öne çıkmaktadır.

Plan kararları aşamasına geçilmeden önce sahada ve büroda yapılan analiz çalışmalarının ardından oluşturulan senteze altlık oluşturmak üzere imar planı yapımına esas olmak üzere ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından görüşler alınmıştır. Bu görüşler sentez kararlarının üretilmesinde etkili olmuştur.

Planlama alanına ilişkin sosyal yapı, ekonomik yapı, demografik yapı, işgücü gibi unsurlara ilave olarak, mevcut arazi kullanım durumu, topoğrafik yapı, dereler, yollar vb. doğal ve yapay eşikler kurumlardan alınan imar planı yapımına esas görüşlerle birlikte değerlendirilmek suretiyle plana yön veren unsurlar tespit edilmiştir.

Demografik, Sosyal ve ekonomik yapı açısından yapılan analizler neticesinde planlamaya eşik teşkil eden doğal ve yapay unsurlar aşağıda listelenmiştir.

Planlı dönemden bu yana ilçe merkezinde tarım sektöründe çalışanların sayısında azalma söz konusu iken, hizmetler sektörü çalışan sayısında artış olmaktadır. Hizmetler sektöründe gerçekleşen büyüme eğilimi plan kararlarının oluşumunda etkili olmuştur.

Yazlık konut talebindeki artıştan da anlaşılabacağı üzere doğal nüfus artışının yanı sıra yabancı ülke vatandaşlarından ilçe merkezine talep bulunmaktadır. Bu talep son dönemde azalsa dahi planlama süreci içerisinde yeniden çoğalacağından kentin gelişimine etki etmesi beklenmektedir.

Son dönemde verilen yapı ruhsatları ve sahada yapılan arazi etütlerinden elde edilen verilere göre ilçede sürekli ikamet eden yerli nüfus ortalama 120-150 m² büyüklüğündeki konutlarda yaşamayı tercih ederken, dışarıdan gelen yazlıkçılar ortalama 50-60 m² büyüklüğündeki konutları tercih etmektedir. Bu tercihler plan kararları üzerinde eşik oluşturmaktadır.

İlçede yaşayan nüfusun yaklaşık %65'i merkez mahallelerde yaşarken, %35'i kırsal mahallelerde yaşamaktadır. Kentsel mahallelerde yaşayan nüfus oranının planlama sürecinde artması beklenmektedir. Pazarcı Mahallesi de bu artıştan an fazla etkilenecek mahallelerin başında

Mahalle sınırları içerisinde bulunan ruhsatlı ve iskânlı yapılaşmalar yapay eşik oluşturmaktadır.

PAFTA ADI
Sentez Paftası

GÖSTERİM

Çukuryolu Sınırı	Dereler
Planlama Sınırı	Kanal-Kanaliz.
1-400 Karayolu	ANAT Hattları
2. Derece Karayolu	Emniyet Nakil Hattı
3. Derece Karayolu	Yüksek Riskli Alan
Karayolu Koruma Kuşağı	Minara Alanı
Köyün Korumak İçin Ara Alan	ANAT Mülkiyeti
Sınırlı Hızlı Koruma Alanı	Gazipaşa İlç. Mülkiyeti
Sınırlı Hızlı Koruma Alanı	Hazır Mülkiyeti
Tescilli Yapı Koruma Alanı	Devlet Çimenarı
AVM	Eğilim Hattı
Adliye Alanı	Kamusal Hizmet A.
Anıtın Tesisi	Kültür Alanı
ANAT Depo Alanı	Konut-Ticaret A.
Ashane Alanı	Konut-Ticaret A.
Ağaçlık Alanı	Köpek Barınak Alanı
Belediye Alanı	Meydan
Tekze Alaypaşı Alanı	Mezarlık Alanı
Çami Alanı	Orman
Diyadin Alanı	Orman İşletme Alanı
Eğitim Alanı	Park Alanı
Sarımsık Alanı	Pazar Alanı
Sağlık Alanı	Tarım Alanı
Spore Tesisi	Üniversite Alanı
Ticaret Alanı	

Sayfa 66 / 77

bütününde 2040 yılı nüfus projeksiyonu 70.000 kişi olarak kabul edilmiştir. Nazım imar planında planlama alanı bütünü için belirlenen yoğunluk aralıkları ve bu yoğunluklara göre oluşan nüfus tablosu aşağıdadır.

Tablo 21: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Öngörülen Yoğunluklara Göre Potansiyel Nüfus Hesabı

PLANDA ÖNGÖRÜLEN YOĞUNLUKLARA GÖRE NÜFUS HESABI				
FONKSİYON	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M ²)	YOĞUNLUK ARALIĞI (KİŞİ/HA)	KABUL YOĞUNLUK (KİŞİ/HA)	YAKLAŞIK NÜFUS (KİŞİ)
YÜKSEK-2 YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI	2167	301-350	325	70
ORTA-1 YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI	1475404	121-200	160	23606
DÜŞÜK-1 YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI	1037731	51-120	85	8821
SEYREK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI	250990	50 VE ALTI	30	1071
DÜŞÜK-1 YOĞUNLUKLU MEVCUT KONUT ALANI	193997	51-101	75	1455
DÜŞÜK-2 YOĞUNLUKLU MEVCUT KONUT ALANI	132807	101-150	125	1660
ORTA-1 YOĞUNLUKLU MEVCUT KONUT ALANI	73890	151-200	175	1293
KONUT TİCARET ALANLARI (TİCK)	2457481		130	31947
TOPLAM KONUT KULLANIMLI ALANLAR VE NÜFUS				69924

Pazarcı Mahallesi 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı onaylı nazım imar planının yaklaşık olarak %23'lük kısmını kapsamaktadır. Nazım imar planı bütünü nüfus projeksiyonu ve bu projeksiyona göre oluşturulan sosyal ve teknik donatı alanları ile konut ve ticaret konut alanlarına ilişkin yoğunluklar nazım imar planında belirlenmiştir. 1/5.000 ölçekli nazım imar planına ait plan hükümlerinin "4. Genel Hükümler" başlığı altında yer alan "4.9. ALT ÖLÇEKLİ PLAN NİTELİĞİNDE OLAN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. ETAPLAMA YAPILMASI DURUMUNDA HER ETABIN KENDİ İÇERİSİNDE NÜFUS PROJEKSİYONU /DONATI ALANLARI DAĞILIMI STANDARTLARINI SAĞLAMASI KOŞULU ARANMAZ. HESAPLAMALAR BU PLANDAKİ NÜFUS PROJEKSİYONU HESABI, SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARI HESABI ÜZERİNDEN BÜTÜNCÜL OLARAK YAPILIR." hükmü gereğince planlama alanında ayrıca nüfus projeksiyonu yapılmamış, planlar arası kademeli birlikelik ilkesi gereğince 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile belirlenen yoğunluk aralıkları ile sosyal ve teknik donatı alanları esas alınarak plan kararları üretilmiştir.

C.2. Sektörel Projeksiyonlar

İlçede halen hâkim ekonomik sektör tarımdır. Bununla orantılı olarak çalışanların da büyük çoğunluğu bu sektörde çalışmaktadır. İlçede havalimanının açılmasına bağlı olarak 2000'li yıllardan sonra tarım sektöründeki artış ivmesi azalırken, hizmetler ve alt kolları olan inşaat ve ticaret sektöründe gelişme ivmesi artmıştır. Bir dönem konjonktürel sebeplerle yeniden tarımsal girdilerde artış olmasına rağmen, bilhassa pandemi döneminden sonra inşaat sektöründe ciddi bir ivme yakalanmıştır. Gazipaşa ilçesinde gerçekçi bir sektörel projeksiyon oluşturabilmek için kırsal ve merkez mahalleleri ayrı olarak değerlendirmek daha doğru olacaktır. 2040 yılı projeksiyonunda tarımın ağırlıklı olarak kırsal mahallelere kayması, planlı alanlarda ise inşaat, ticaret ve turizm sektörünün öne çıkması beklenmektedir. İlçe genelinde halen yatırım çalışmaları devam eden otellerin hizmete girmesiyle birlikte bu yatırımların diğer yatırımları tetiklemesi, otel çevrelerinde turistik eşya satımına yönelik ticaret faaliyetlerinin yoğunlaşması beklenmektedir. Havalimanı ile ilçe merkezi arasında oluşturulacak akslarda sadece ticaret kullanımlı faaliyetlerin artması söz konusu olacaktır. Benzer bir süreç yat limanı ve çevresinde de yaşanacaktır. Ayrıca yabancı ülke vatandaşlarının konut taleplerine bağlı olarak oluşacak ana arterler üzerinde yine ticaret sektöründe çalışan sayılarında artış olacaktır. Küçük sanayi alanının üst ölçekli plan kararları gereğince genişletilmesine bağlı olarak araç bakım, onarım ve imalata yönelik çalışan sayılarında da artış beklenmektedir. Yine kamu yatırımlarının artmasına ve ilçenin gelişmesine bağlı olarak kamu çalışan sayısında da artış olacaktır. Projeksiyon süreci içerisinde Tarım ve Hizmetler sektörünün birlikte gelişmesi bu gelişimin ilçe merkezinde hizmetler sektörü bazında, ilçe çeperlerinde ve kırsal mahallelerde ise tarım sektörü bazında gerçekleşmesi beklenmektedir. Pazarcı Mahallesi ise kentsel gelişmenin en hızlı yaşanacağı mahalle konumundadır. Bu nedenle kısa zaman içerisinde konut ve ticaret kullanımlarının birlikte artması, ticaret kullanımındaki artışa bağlı olarak hizmetler sektöründe çalışanlarda artış, tarım sektöründe çalışanlarda ise gerileme yaşanması beklenmektedir.

C.3. Mekânsal Projeksiyonlar

Kentin mekânsal gelişimini etkileyecek önemli unsurlar demografik ve sektörel gelişimlerdir. İlçede oluşacak arz talep dengesi sektörel gelişimi yönlendirecektir. 2040 yılı projeksiyonunda sektörel gelişimin hizmetler sektörü yönünde hızlı olması, tarım sektöründe ise ilçe merkezindeki tarım alanlarının azalması, kırsal mahallerdeki tarım alanlarının ise artması beklenmektedir. İlçe nüfusunun düzenli olarak artması, havalimanı ve imar altyapısının hazırlanarak turizm yatırımlarının artmasına bağlı olarak projeksiyon süreci içerisinde ilçede inşaat faaliyetlerinin artması beklenmektedir. Bu kapsamda mekânsal anlamda iki farklı konut dokusunun oluşması muhtemel görülmektedir. Bunlardan ilki ilçede devamlı ikamet eden halkın yaşayacağı birinci konutlar, diğeri ise dışarıdan göç eden ve devamlı ikamet etmeyen yazlıkçıların yaşayacağı ikinci konutlardır. Birinci konutların ortalama 150 m² büyüklüğünde, ikinci konutların ise ortalama 60 m² büyüklüğünde gerçekleşmesi söz konusu olacaktır mevcut ruhsatlı yapılar analiz edildiğinde günümüzde bile bu trendin olduğu görülmektedir. Öncelikli gelişmenin imar altyapısı hazır olan Pazarcı, Yeni, Cumhuriyet, Gazi ve istiklal Mahallelerinde olması beklenmektedir Konut ve ticaret konut alanı olarak gerçekleşecek bu yapılaşmalar ilave olarak Havalimanı yolu çevresindeki Aydıncık Mahallesi'nde ve havalimanına doğrudan bağlantı sağlayan yol üzerinde ticaret kullanımlı mekânsal gelişmeler söz konusu olacaktır. Halihazırdaki kent merkezinin bulunduğu alan ticaret anlamında projeksiyon dönemi içerisinde de gelişimini sürdürecektir ve kent merkezi genişleyecektir. Beyobası, Aydın ve Esentepe mahallelerinin ise diğer mahallelere oranla konut ve ticaret konut karma kullanımına dönüşümü daha yavaş olacaktır. Plan ile öngörülen ana trafik arterlerinin açılarak alt yapı hizmetlerinin tamamlanmasıyla birlikte bu mahallelerdeki gelişim de hızlanacaktır. Kent genlindeki gelişimin ağırlıklı olarak ticaret-konut karma kullanım şeklinde gerçekleşmesi kent merkezinde tüm katlarda ticaret kullanımının artması, diğer mahallelerde ise zemin katların ticaret kullanımında olması beklenmektedir. Planda kamu kullanımına ayrılan alanlardaki yatırımların tamamlanması o bölgelerin gelişimine ivme kazandıracaktır. Kentin gelişimine bağlı olarak sosyal donatı alanlarının da kent geneline yayılması beklenmektedir.

D. PLAN KARARLARI

D.1. Planlama Yaklaşımı ve Alternatifleri

Bölgedeki plan çalışmasının temel amacı; 1989/1997 onaylı plan kararlarından gelen plan sınırları ve kazanılmış haklar esas alınarak, yoğunlukları arttırmadan, eksikliği hissedilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının tamamlanması ulaşım sisteminin yeniden kurgulanması ve özel mülkiyet sahiplerine hak kaybı yaşatmadan kamu yararı ilkesi çerçevesinde yerleşmenin, mevcut gelişme potansiyelini dikkate alarak, bölge içinde gelecek dönemdeki kimlik ve işlevinin planlamaya yansıtılması, çözüm önerileriyle gerek sosyal ve ekonomik yapının, gerekse mekânsal gelişiminin yönlendirilmesi olarak özetlenebilir. Pazarcı Mahallesi planlaması yapılırken parselasyon planlarının kesinleşmiş olması en önemli yapay eşik olarak öne çıkmaktadır. Buna ilave olarak alan içerisinde bulunan dereler ve DSİ tarafından hazırlanan dere kesitleri planlamayı birincil derecede etkilemiştir.

Plan alternatifleri üzerinde çalışırken kesinleşen parselasyon planları, mevcut ulaşım sistemi üzerindeki yük, idare tarafından yol kesitlerinin mevzuat ve kazanılmış haklar kapsamında mümkün olabildiğince genişletilmesi talebi, son dönemde bölgede oluşan ticaret ve turizm talebi ile birlikte önceki planlarda Pazarcı mahallesi için öngörülen ticaret ve turizm yapılaşmasının bölgenin ihtiyacını karşılama durumu, diğer kurumlardan alınan görüşler ile önceki plan kararlarının uyumu, sosyal donatı alanlarının yeterliliği ve hizmet etki alanları gibi unsurlar birlikte değerlendirilmiştir.

Yapılan değerlendirme neticesinde parselasyon planların kesinleşmiş olması ve aynı bölgede ikinci kez imar uygulaması yapılmasının mümkün olmaması nedeniyle büyük oradan imar parsellerinin korunması gerektiğinden Pazarcı Mahallesi için farklı plan alternatifleri üretilmemiştir. Yapılan analiz neticesinde parselasyon planlarının tamamlanmış olması nedeniyle taşınmazların yüz ölçümlerinin korunarak kurum görüşlerinin plana yansıtılması, turizm ve ticaret talebiyle orantılı olarak mevcut imar

parsellerinde kazanılmış haklar, idare ve halkın talepleri doğrultusunda fonksiyon değişiklikleri, ihtiyaçlara göre mevcut sosyal donatı parsellerinde fonksiyonlarda değişiklik yapılmasının söz konusu edilebileceği tespiti yapılmıştır. Bu kapsamda; aşağıda belirtilen ilkeler çerçevesinde planlama yaklaşımının oluşturularak ve planın üretilmesi hedeflenmiştir.

DOP dengesi gözetilerek önceki plan ile öngörülen ulaşım sisteminin iyileştirilmesi,

Alanda yaşayacak nüfusun ticaret, eğitim, sağlık, sosyo-kültürel ve idari ihtiyaçlar, yeşil alan, spor alanları, teknik altyapı alanları vb. ihtiyaçlarını karşılayacak alanların DOP dengesi gözetilerek mevcut sosyal alt yapı alanlarında yapılacak düzenlemelerle iyileştirilmesi

Plan kapsamında kalan alanlarda, afet etkilerinin azaltılmasına yönelik dere taşkın alanlarının, havalimanı mania planının plan üzerine aktararak, jeolojik-jeofizik etüt verilerinin plana aktarımı

Bölgedeki turizm potansiyelinin ve doğal değerlerin çevreye duyarlı bir biçimde değerlendirilmesi için turizm faaliyetlerinin ve yatırımlarının yer seçimi kararlarının belirlenmesi

Önceki plandan gelen kazanılmış hak oluşturan kat adedi, yoğunlukları, emsal değerlerini dikkate alarak plan kararlarının güncellenmesi

İmar uygulamalarının dikkate alınarak kamu yararı çerçevesinde olabildiğince korunması.

D.2. Plan Kararları

Yukarıda detayları açıklanan analiz, sentez ve projeksiyon sonuçlarından elde edilen veriler doğrultusunda plan kararlarına geçilmiştir. Plan kararları belirlenirken yaklaşık 35 yıldır uygulanmış olan 1989 onaylı plandan gelen sınırlar, plan kararları, arazi kullanım kararları, ulaşım sistemi, korunan alanlar gibi kısıtlamalar planlamayı yönlendirici ana unsur olmuştur. Buna ilaveten kamu kurum kuruluşlarından alınan görüşler, imar uygulamaları, yapılaşmalar, halkın ve idarenin yeni plandan beklentileri de plan arazi kullanım kararlarının kesinleşmesinde etkili olmuştur.

Yapılan etaplama çalışması neticesinde Pazarcı Mahallesi'nin plana giren yaklaşık 258,95 hektar büyüklüğündeki kısmında 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır. Plan sınırları; güneyde nitelikli doğal koruma alanı olarak tescilli Hacımusa Çayı, batıda 1. Derece arkeolojik sit alanı statüsündeki su kemerleri ile devamında Kesin Korunacak Hassas Alan olarak tescilli alan sınırı, doğuda D-400 Antalya Mersin devlet karayolu, kuzeyde ise Cebeli Tepesi eteklerindeki mevcut imar yolunun bağlandığı hastane yolu ve Karadağ Yolu arasında kalan bölgedir.

Planlama alanı içerisindeki ulaşım sistemi 1/5.000 ölçekli nazım imar planı kararlarına göre yeniden ele alınmıştır. Ulaşım sistemi açısından planda yapılan en önemli değişiklik önceki planlarda 12 m olan Karadağ Yolu'nun 20 m genişliğinde bölünmüş yol olarak yeniden düzenlenmesidir. Benzer şekilde D-400 devlet karayolu sapağından itibaren 15 m olarak planlı bulunan hastane yolu da 20 m. ye çıkarılarak, bölünmüş yol haline getirilmiş ve Karadağ yoluna bağlanmıştır. Karayolu yol kenarı koruma kuşağı plan üzerine aktarılmıştır. Yapılan bu düzenlemeler sonucunda planlama alanının çeperindeki 12 ve 15 m genişliğindeki yol genişlikleri 20 m.ye çıkarılmak suretiyle devamlılıkları sağlanmış ve kent içi ana ulaşım aksı güçlendirilmiştir. Planlama alanı içerisinde geçmekte olan ve önceden 32 m olarak planlı deniz yolu (Uğur Mumcu Caddesi) ile 30 m olarak planlı Uluhendek yolu da önceki plandaki şekliyle korunmuştur. Planlama alanının sınırındaki yollarda yapılan genişleme neticesinde her iki yolun üzerindeki yükün azaltılması ve ilçe trafiğinin rahatlatılması hedeflenmiştir. Hacı Musa Çayı kenarındaki araç yolu ise 25 m genişliğinde korunmuş, yol kenarında bisiklet yolu planlaması yapılmıştır. Söz konusu bisiklet yolunun Deniz yoluna bağlantısı yapılmak suretiyle bisiklet yolu devamlılığı sağlanmıştır. Ayrıca planlama alanı içerisinde önceki plan ile oluşturulan 15, 12, 10 m genişliğindeki araç yolu güzergâhları ile 7 m genişliğindeki yaya yolu güzergâhları korunmuştur. Uğur Mumcu Caddesi'nden güney yönde Hacımusa Çayı üzerindeki dereye ulaşımı sağlayan önceki planda devamlılığı bulunmayan yer yer 10 m yer yer 15 m genişliğindeki yol, parsellasyon planı dengesi gözetilerek tüm kısımlarda 15 m.ye çıkarılarak devamlılığı sağlanmıştır. Bu düzenleme yapılırken kentin en büyük mahallesi olan Pazarcı mahallesinde yaşayanların güney yönde Koru, Ekmel, Bakılar Mahallelerine D-400 devlet karayoluna çıkmadan doğrudan ulaşması hedeflenmiştir.

Ulaşım sisteminde yapılan düzenlemelerle Pazarcı Mahallesi ve Cumhuriyet Mahallesi trafiğinin akıcılığı sağlanmıştır. Kent içi ulaşım sisteminde 32,30 ve 20 metre olarak belirlenen yollar 1. Derece trafik arterleri olarak planlanırken, 15 ve 12 metre genişliğindeki araç yollarıyla desteklenmiş ve 2. Derece trafik arterleri oluşturulmuştur. 10 m olarak tasarlanan yollar ise yapı adalarını oluşturmak ve sokak ölçeğinde ulaşımı sağlamak amacıyla 3. Derece trafik arterleri olarak belirlenmiştir. Araç yolu kenarlarında uygun yerlerde yol kenarı otoparkları ya da genel otopark alanları oluşturulmuştur. Önceki imar planı kararlarına göre imar uygulaması kesinleşen alanlarda ise zorunlu değişiklikler dışında önceki imar planından gelen ulaşım sistemine ilişkin kararlar korunmuştur. Yol ve otopark alanları olarak planlanan alanlar toplam planlama alanının yaklaşık olarak %28,1'ini oluşturmaktadır.

1/5.000 ölçekli nazım imar planı kararları doğrultusunda oluşturulan arazi kullanım kararlarına göre planlama alanının güney kısmında yer alan bölgeler ile kuzey kısmındaki bazı bölgeler gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. Planlama alanı içerisinde üst ölçekli plan kararlarına göre konut alanları belirlendiğinden meskûn konut alanı bulunmamaktadır. Gelişme konut alanlarında TAKS, KAKS ve kat yüksekliği kararları belirlenirken 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile belirlenen yoğunluk aralıkları ve önceki plan kararları esas alınarak belirlenmiştir. Bu kapsamda alan genelinde konut alanları için ağırlıklı olarak TAKS değeri 0.30, KAKS değeri ise 3 katlı bölgelerde 0.90, dört katlı bölgelerde ise 1.20 olarak belirlenmiştir. Alanın kuzey doğusunda (karakol alanının doğusu) bulunan ve sadece kat adedi 3 kat olarak belirlenip TAKS ve KAKS değeri belirlenmeyen yapı adalarında önceki yapı ruhsatlarından kaynaklı kazanılmış haklar ve yönetmelik gereği TAKS: 0.40, KAKS:1.20 olarak korumuştur. 1/5.000 ölçekli nazım imar planı kararlarına aykırı olmayan ve önceki plandan gelen kazanılmış hak niteliğindeki yapılaşma kararları korunmuştur. Konut alanı olarak planlanan alanlar toplam planlama alanının yaklaşık olarak %22,1'ini oluşturmaktadır.

Kent içi arazi kullanım kararları açısından yapılan değerlendirme sonucunda eski plandan gelen konut, ticaret, ticaret-konut kararları analiz edildiğinde D-400 devlet karayolundan cephe alan taşınmazların ticaret alanı, Uğur Mumcu Caddesi'nden cephe alan taşınmazların kısmen yol boyu ticaret alanı, kısmen konut alanı olarak planlandığı, ayrıca lokal olarak bazı parsellerde ticaret kullanımı bulunduğu görülmüştür. Mahallede yaşanan hızlı nüfus artışına bağlı olarak önceki planda öngörülen ticaret kullanımlarının yetersiz geldiği ve parsel ölçeğinde öngörülen ticaret kullanımlarının bütünlük arz etmediği ayrıca bölgede yaşayan halkın zeminde ticaret kullanımına yönelik talepleri olduğu tespit edildiğinden önceki plan kararları bu bağlamda yeniden irdelenmiştir. Yapılan irdeleme neticesinde 1/5.000 ölçekli nazım imar planı kararları esas alınmak suretiyle ana trafik arterleri başta olmak üzere bazı bölgelerde devamlılığı bulunan ticaret konut alanları oluşturulmuştur.

Oluşturulan konut-ticaret alanları 1/5.000 ölçekli nazım imar planına ait "5.2.2. Konut-Ticaret Alanları" başlıklı hükümde yer alan 5.2.2.3. KONUT-TİCARET ALANLARI İLE KONUT ALANLARINI AYIRICI NİTELİKTEKİ HATLAR PLAN ÜZERİNDE SEMBOLİK OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLUP, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA AŞAĞIDAKİ HUSUSLARA UYULMASI KOŞULUYLA DEĞİŞTİRİLEBİLİR. BU DURUM ÜST ÖLÇEKLİ PLANLARA AYKIRILIK OLARAK DEĞERLENDİRİLMEZ.

- 3194/18. MADDE HÜKÜMLERİNE GÖRE İMAR UYGULAMASI TAMAMLANMIŞ OLAN ALANLARDA KESİNLEŞMİŞ İMAR PARSELİ SINIRLARINA GÖRE DEĞİŞTİRİLEBİLİR.
- DİĞER PARSELLERDE ADA VE PARSEL DERİNLİKLERİ, YAPILAŞMA DURUMU, ADA BÜTÜNÜNDEKİ PLANLAMA KARARLARININ BÜTÜNLÜĞÜ VE DEVAMLILIĞI, PLAN ÜZERİNDEKİ HATTIN ESAS ALINMASI DURUMUNDA BU HATTIN DIŞINDA KALAN ALANDA OLUŞACAK PARSELİN MİNİMUM PARSEL CEPHE, DERİNLİK VE BÜYÜKLÜK GİBİ KOŞULLARI SAĞLAMASI GİBİ UNSURLAR GÖZETİLMEK SURETİYLE DEĞİŞTİRİLEBİLİR.

Hükmü gereğince imar parseli sınırları esas alınarak düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme neticesinde en fazla konut kullanım oranı 0.80 emsale kadar olan bölgelerde %50, 0.80 emsalin üzerindeki alanlarda ise %80 olarak belirlenmiş ve bu hususta plan notu düzenlenmiştir. Nazım imar planı kararlarına aykırılık teşkil etmeyen ve önceki plandan gelen yapılaşmaya yönelik emsal değerleri yeni

planda da korunmuştur. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında üst ölçekli plan kararları ve kazanılmış haklar kapsamında emsal değerleri belirlenmiştir. Bu kapsamda karayolu Uğur Mumcu Caddesi kavşağının Alanya yönündeki yapı adalarında emsal değeri 5.00'dan 3.00 a düşürülmüştür. Bu karar mevcut parsellere emsal 5.00 değeri esas alınmak suretiyle yapı yaklaşma mesafeleri uygulandığında parsellerin ne kadar yapılaşabileceği parsel ölçeğinde değerlendirilerek verilmiştir. Parsel ölçeğinde yapılan hesaplamalarda yapı yaklaşım mesafeleri uygulandığında emsal 5.00 değerinden kaynaklı yapılaşma hakkının kullanılamayacağı tespit edildiğinden parsellerde yapılaşma hakkı kullanılabilecek şekilde 3.00 olarak yeniden düzenlenmiştir. Yapılan bu düzenleme hak kaybı niteliğinde olmayıp parsellerin yapılaşma durumları esas alınarak belirlenmiştir. Yapılan düzenleme sonucunda hem önceki plandan gelen nüfus yoğunluğu düşürülmüş, hem de kullanılması mümkün olmayan emsal değerinin ileride plan üzerinde farklı uygulamalara yol açması ve plan değişikliği vb yöntemlerle planın bozulmasının engellenmesi amaçlanmıştır. Aynı şekilde planlama alanının kuzey batısındaki 1811 ada 1, 2 ve 3 parsellerde bulunan mevcut ruhsatlı yapılar esas alınarak emsal değeri önceki planda olduğu gibi kazanılmış hak kapsamında 2.00 olarak korunmuştur. Karayolu Uğur Mumcu Caddesi kavşağından itibaren mersin yönündeki yapı adalarında emsal değeri 1.75, Uğur Mumcu caddesinden cephe alan yapı adalarında 1.50, bu adaların ardındaki adalarda 1.20, diğer yapı adalarında ise 0.90 olarak belirlenmiştir. Ayrıca onama sınırı içerisindeki bazı bölgelerde önceki plan kararlarıyla uyumlu olarak 0.50, 0.60, 0.80 ve 115 emsal değerleri belirlenmiştir. Belirlenen emsal değerleri 1/5.000 ölçekli nazım imar planı yoğunluk ve nüfus projeksiyonu değerleriyle uyumludur.

Ticaret konut alanı olarak belirlenen bölgelerdeki emsal ve kat yüksekliği değerlerinde önceki plana göre artış söz konusu değildir. Önceki plandan farklı olarak bu alanlardaki TAKS değerleri kaldırılmış yerine emsal ve en fazla bina yüksekliği değerleri plan üzerinde tanımlanmıştır. Konut-ticaret alanı olarak planlanan alanlar toplam planlama alanının yaklaşık olarak %33,9'unu oluşturmaktadır.

1/5.000 ölçekli nazım imar planında çalışma alanı kategorisinde ticaret-konut alanı kararlarına ilave olarak belirlenmiş olan ticaret alanı kararları 1/1.000 ölçekli plana üst ölçekli planlarla alt ölçekli planlar arasındaki kademeli birliktelik ilkesi gereğince yansıtılmıştır. Bu alanlar aynı zamanda önceki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında da ticaret alanı olarak planlıdır. Ayrıca önceki planlarda 0.50 emsal ile rekreasyon alanı olarak planlı iken, 1/5.000 ölçekte ticaret alanı olarak düzenlenen 1941 ada 2, 3 ve 4 parseller, üst ölçekli plan kararlarıyla uyumlu olarak 0.50 emsal ve 1 kat yapılaşma koşuluyla ticaret alanı olarak düzenlenmiştir. Plan genelinde ticaret alanı olarak düzenlenen taşınmazlarda önceki 1/1.000 ölçekli planlardan gelen 0.90, 0.80, 0.50 emsal oranları ile 1, 2 ve 3 kat yapılaşma koşulları yeni hazırlanan planda değiştirilmeden korunmuştur. Ticaret alanı olarak planlanan alanlar toplam planlama alanının yaklaşık olarak %0,9'unu oluşturmaktadır.

Planlama alanında deniz ile doğrudan bağlantısı olması hasebiyle turizm kullanım talepleri de gözlemlenmektedir. Komşu ilçe olan Alanya ile kıyaslandığında ilçenin turizm sektöründen yeterince pay alamadığı görülmektedir. Planlama alanının karayolu kenarında bulunan kesimleri şehir turizmi için, batı kısmı ise deniz turizmi için uygun olmasına rağmen 1989 yılında onaylanan ve bugüne dek uygulanan imar planlarında otel alanı olarak planlanan alanlar bulunmadığından yapılaşmalar konut olarak gerçekleşmiştir. Mahalle sınırları içerisinde halen otel kullanımlı iki adet yapı bulunmaktadır. Bu yapılar daha sonra yapılan plan değişiklikleri sonrasında otel alanı olarak planlanan parsellerdedir. Ancak fiziki koşulları nedeniyle nitelikli turizm tesisi olarak değerlendirilmesi mümkün değildir.

Onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve bu plan doğrultusunda hazırlanan 1/1.000 ölçekli Pazarcı Mahallesi Uygulama İmar Planı önceki planlar esas alınarak hazırlandığından bölgesel ölçekli turizm alanı önerisi getirilmesi mümkün olmamıştır. Gerek imar uygulamalarının tamamlanmış olması, gerek kazanılmış hakların korunması ilkesi, gerekse halkın doğrudan talebi olmadan resen konut kullanımının, turizm alanı kullanımı olarak değiştirilmesinin yaratabileceği hukuki riskler bu dönüşümün gerçekleşmesini engellemiştir. Planı yaptıran Gazipaşa Belediyesi bölgede turizmin gelişmesini desteklemesine rağmen yukarıda ifade edilen gerekçelerle turizm kullanımına yönelik bölgesel plan kararı üretilmesinin doğurabileceği hukuki sonuçlar nedeniyle bireysel taleplerin

değerlendirilmesi yönünde irade ortaya koymuştur. Bu kapsamda planlama süreci içerisinde Pazarcı Mahallesi 1968 Ada 16 parselden taşınmazın konut alanından otel alanına dönüştürülerek emsalin 1.20 olarak belirlenmesine yönelik yazılı dilekçe ile belediyesine başvuruda bulunulmuştur. İdare tarafından uygun olarak değerlendirilen bu talep planlama aşamasında ayrıca analiz edilmiştir.

Taşınmazın plan ve yapılaşma geçmişi incelendiğinde yargı kararıyla iptal edilen planlarda 0.90 emsal ile ayrık nizam 3 kat konut kullanımında bulunduğu, ancak parsel büyüklüğüne bağlı kat artışına izin veren plan hükmü kapsamında 10 kata kadar yapılaşma hakkı bulunduğu tespit edilmiştir.

Yapılaşma geçmişine bakıldığında ise taşınmaz için konut kullanımlı imar durum belgesi ve yapı ruhsatı alınarak 0.90 emsal ile 10 kat olarak yapılaştığı ve halen karkas inşaatın tamamlanmış olduğu tespiti yapılmıştır. İnşaatın konut olarak yapılaşmış olması nedeniyle oteller için gerekli olan lobi, resepsiyon, restoran vb ortak kullanım alanlarının bulunmadığı, koridor genişliklerinin ve diğer pek çok hususun otel standartlarını karşılamadığı görülmektedir. Plan ile verilen 0.90 emsal konut kullanımlı olarak kullanıldığından taşınmazda otel kullanımlı proje ve ruhsat değişiminin yapılabilmesi için ilave emsale ihtiyaç bulunmaktadır. Yapılmakta olan Pazarcı Mahallesi 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında bölgede nitelikli bir turizm tesisinin bulunmaması, idarenin ilçede turizmin geliştirilmesine yönelik iradesi ile birlikte değerlendirilmiştir. Bu kapsamda idarenin talebiyle parselde ilave nüfus yoğunluğuna sebep olmayacak şekilde konut kullanımının otel kullanımına dönüştürülerek, emsalin artırılması suretiyle mevcut yapının nitelikli bir otele dönüştürülmesi ve gerekli standartların yakalanabilmesi ilkesi esas alınmıştır. Bu ilke kapsamında parselin ulaşım ağı ve çevre parsellerle ilişkisi irdelenmiştir. Taşınmazın üç taraftan yollarla çevrili olması ve kuzey yönde 15 metre genişliğindeki trafik yolundan cephe alması ulaşım sistemi açısından bölgede ilave bir soruna yol açmayacağı değerlendirilmiştir. Ayrıca mevcut yapının bodrum katında kapalı otoparkın bulunması otel kullanımına bağlı olarak parklanma açısından bölgede trafik sorununa yol açmayacağı değerlendirilmiştir. Parselin yüz ölçümü itibarıyla büyüklüğünün otel kullanımı için yeterli olduğu, doğu yönündeki ticaret kullanımlarının otel kullanımıyla uyumlu olduğu ve planlama bütünlüğünü zedelemeyeceği değerlendirilmiştir. Bu gerekçelerle birlikte parsel malikinin yazılı talebi ve belediyesinin bu talebi uygun görmesi neticesinde Pazarcı Mahallesi 1968 ada 16 parseldeki konut kullanım kararı nazım imar planı kararları da esas alınarak otel alanı olarak değiştirilmiş ve otel emsali 1.20 olarak belirlenmiştir. Plan genelinde otel alanı olarak planlanan alanlar toplam planlama alanının yaklaşık olarak %0,3'ünü oluşturmaktadır.

Alan içerisinde yer alan dere kenarları başta olmak üzere önceki plan kararları, parselasyon planları ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı kararları esas alınmak suretiyle park alanları alan genelinde hizmet etki alanı mesafeleri de dikkate alınarak planlanmıştır. Ayrıca bir tanesi Uğur Mumcu Caddesi'nin kuzeyine, diğeri güneyinde olmak üzere iki adet semt spor alanı planlanmıştır. Planlama alanının güney doğusunda Hacı Musa çayı kenarında mevcut olan stadyum ve kapalı spor salonu hem önceki plan kararları, hem de 1/5.000 ölçekli nazım imar planı kararları ile uyumlu olacak şekilde açık spor tesisi ve kapalı spor tesisi alanı olarak değiştirilmeden korunmuştur. Hacı Musa çayı kenarındaki rekreasyon alanları da önceki plan ve üst ölçekli plan kararları kapsamında aynı amaçla planlanmıştır. Park ve Yeşil alan olarak planlanan alanlar toplam planlama alanının yaklaşık olarak %7,8'ini oluşturmaktadır.

Eğitim alanları açısından önceki plan incelendiğinde Uğur Mumcu Caddesi'nin güneyinde iki adet mesleki ve teknik öğretim tesisi, bir adet ilkökul bir adet anaokulu, bir adet özel eğitim tesisi planlandığı görülmektedir. Uğur Mumcu Caddesi'nin kuzeyinde ise 4 adet ilkökul alanı planlanmıştır. Yeni yapılmakta olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise 1/5.000 ölçekli nazım imar planı kararları doğrultusunda Uğur Mumcu Caddesi'nin güneyinde 3 adet anaokulu, 2 adet ilkökul alanı, bir adet lise alanı, bir adet mesleki ve teknik eğitim alanı ve bir adet özel eğitim tesisi planlaması yapılmıştır. Uğur Mumcu Caddesi'nin kuzeyinde ise bir adet anaokulu, üç adet ilkökul, iki adet ortaokul planlaması yapılmıştır.

Planlama alanı bütününde 1/5.000 ölçekli nazım imar planı kararları doğrultusunda anaokulu, ilkokul, ortaokul ve lise alanlarının tümü planlanmıştır. Eğitim alanı olarak planlanan alanlar toplam planlama alanının yaklaşık olarak %2,1'ini oluşturmaktadır. Planlama alanının güney doğusundaki mevcut üniversite alanı yine üst ölçekli plan ve önceki plan kararları çerçevesinde mevcut imar parseli sınırları esas alınarak yükseköğretim tesisi alanı olarak korunmuştur.

Planlama alanında önceki planda Uğur Mumcu caddesinin güneyinde bir adet kültürel tesis alanı ve bir adet özel yurt alanı planlanmıştır. Caddenin kuzeyinde ise iki adet kültürel tesis alanı mevcut olup, sosyal tesis alanı bulunmamaktadır. Yeniden hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise Uğur Mumcu Caddesi'nin güneyinde bir adet sosyal tesis, bir adet kültürel tesis ve bir adet özel yurt alanı, caddenin kuzeyinde ise bir adet sosyal tesis ve bir adet kültürel tesis alanı planlanmıştır. Sosyal ve kültürel tesis alanı olarak planlanan alanlar toplam planlama alanının yaklaşık olarak %0,6'sını oluşturmaktadır.

Planlama alanı genelindeki sağlık tesisleri analiz edildiğinde ise önceki planda Uğur Mumcu Caddesi'nin güneyinde kamu kullanımlı sağlık tesisi bulunmadığı, bir adet özel sağlık tesisi bulunduğu, caddenin kuzeyinde ise bir adet sağlık tesis alanı bulunduğu tespit edilmiştir. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise üst ölçekli plan kararları doğrultusunda caddenin güneyindeki bir adet özel sağlık tesisi alanına ek olarak bir adet sağlık tesis alanı planlanmış, caddenin kuzeyindeki sağlık tesisi ise önceki planda olduğu şekliyle korunmuştur. Sağlık tesis alanı olarak planlanan alanlar toplam planlama alanının yaklaşık olarak %0,5'ini oluşturmaktadır.

Önceki planda bir tanesi Uğur Mumcu Caddesi'nin kuzeyinde, diğeri ise güneyinde önerilen cami alanları üst ölçekli plan kararları kapsamında 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında da korunmuştur. Cami alanı olarak planlanan alanlar toplam planlama alanının yaklaşık olarak %0,2'sini oluşturmaktadır.

Planlama alanının batı kısmında D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu kenarındaki mevcut akaryakıt ve servis istasyonu önceki plan ve üst ölçekli plan kararları doğrultusunda korunmuştur. Akaryakıt ve servis istasyonu olarak planlanan alanlar toplam planlama alanının yaklaşık olarak %0,2'sini oluşturmaktadır.

Önceki planda mevcut olan iki adet belediye hizmet alanı, dört adet resmi kurum alanı ve bir adet teknik altyapı alanı ve trafo alanları 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında üst ölçekli plan kararları doğrultusunda yeniden değerlendirilmiştir. Bu kapsamda mevcut belediye şantiyesi Gazipaşa Belediyesi kullanımlı belediye hizmet alanı olarak, bu alanın bitişiğindeki dere kenarındaki alan Gazipaşa Belediyesi kullanımlı belediye hizmet alanı, karayolu kenarındaki mevcut emniyet müdürlüğü binası ve arka kısımdaki karakol resmi kurum alanı, Hacı Musa çayı kenarındaki alan ve daha kuzeydeki alan ASAT kullanımlı Teknik altyapı alanı, Karayolu kenarındaki Tarım İlçe Müdürlüğü ve kaymakamlık kullanımlı alan ise resmi kurum alanı olarak planlanmıştır. Trafo alanları ise mevcut trafolar ve Akdeniz Elektrik AŞ urum görüşü dikkate alınarak plan geneline yayılmıştır. Resmi kurum ve belediye hizmet alanı olarak planlanan alanlar toplam planlama alanının yaklaşık olarak %1,2'sini teknik altyapı alanı olarak planlı alanlar toplam planlama alanının yaklaşık %0,2'sini oluşturmaktadır.

Dsi kurum görüşü doğrultusunda bildirilen dere kesitleri plan üzerine aktarılmış ve taşkın alanları tanımlanmıştır. Dere kesitlerinin 18. Madde uygulaması sonucu kesinleşen parselleri etkilediği noktalarda imar uygulamasına esas yüz ölçümü değerleri korunacak şekilde plan kararları önceki plana göre değiştirilmiştir. Su yüzeyi olarak planlanan alanlar toplam planlama alanının yaklaşık olarak %0,9'unu oluşturmaktadır.

Önceki planlarda bulunmayan ancak DSI ve ASAT kurum görüşlerinde talep edilen isale hatları, içme suyu hatları, sulama tesisleri, terfi merkezleri, su depoları, dere taşkın projeleri ve alanları plana aktarılmış ve bu aktarımlardan kaynaklı oluşan değişiklikler kapsamında plan üzerinde değişiklikler yapılmıştır. Özellikle dere taşkın projesi kapsamına oluşan ve imar uygulaması tamamlanmış bölgeleri etkileyen değişiklikler parsel detayında yapılan hesaplamalarla uygulamaların yenilenmesi durumunda maliklerin etkilenmeyeceği şekilde düzenlenmiştir. Devlet Hava Meydanları Genel Müdürlüğü ve Sivil

Havacılık Genel Müdürlüğü görüşleri plan paftaları üzerine aktararak hava mânia planı kapsamında gerekli plan hükümleri getirilmiştir. Jeolojik ve jeofizik etüt kararları plan üzerine aktarılmıştır. Enerji nakil hatları koruma kuşağı ile devlet yolu koruma kuşağı plan üzerine aktarılmış, mevcut enerji tesisleri ve içme suyu/atık su tesisleri plan üzerinde tanımlanmıştır. Alan içerisinde yer alan tescilli yapılara ilişkin koruma alanı sınırları koruma bölge kurulu tarafından tespit edildiği şekilde plan üzerine aktarılmıştır. Korunan alan statüsündeki plan onama sınırına bitişik konumdaki arkeolojik ve doğal sit alanlarına ait sınırlar plan üzerinde gösterilmiştir.

Pazarcı Mahallesi 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı 1/5.000 ölçekli nazım imar planı kararları esas alınmak suretiyle hazırlanmıştır. Öngörülen sosyal ve teknik donatı alanları için ayrıca nüfus hesabı yapılmamış, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı kararları doğrultusunda yapılmıştır. Planlama alanının tamamında 18 madde uygulamaları bitmiş olduğundan yeni plan kararları üretilmesi mümkün olmamış, sadece zorunlu düzeltmeler DOP oranı değişmeyecek şekilde yapılmıştır. Önceki planlarda belirlenmiş olan bazı sosyal donatı alanlarının fonksiyonları mahallede eksikliği hissedilen ya da bulunmayan donatı alanları esas alınarak nazım imar planı kararlarına göre değiştirilmiştir. Yapılan düzenlemelerde donatı alanları toplamında bir azaltma yapılmadığı gibi kent içi ulaşım sistemine fayda sağlamayacağı tespit edilen bazı yollar kaldırılarak donatı alanlarına eklenmesiyle toplam sosyal donatı alanlarında artış sağlanmıştır.

Önceki planda belirlenen emsal ve yapılaşma yoğunluğuna ilişkin değerler, büyük oranda yeni hazırlanan planlarda da korunmuştur. Bu açıdan bakıldığında yeni hazırlanan planda önceki planlara oranla sosyal ve teknik donatı alanlarının arttırılarak nüfus projeksiyonu ile uyumlu hale getirilmiştir.

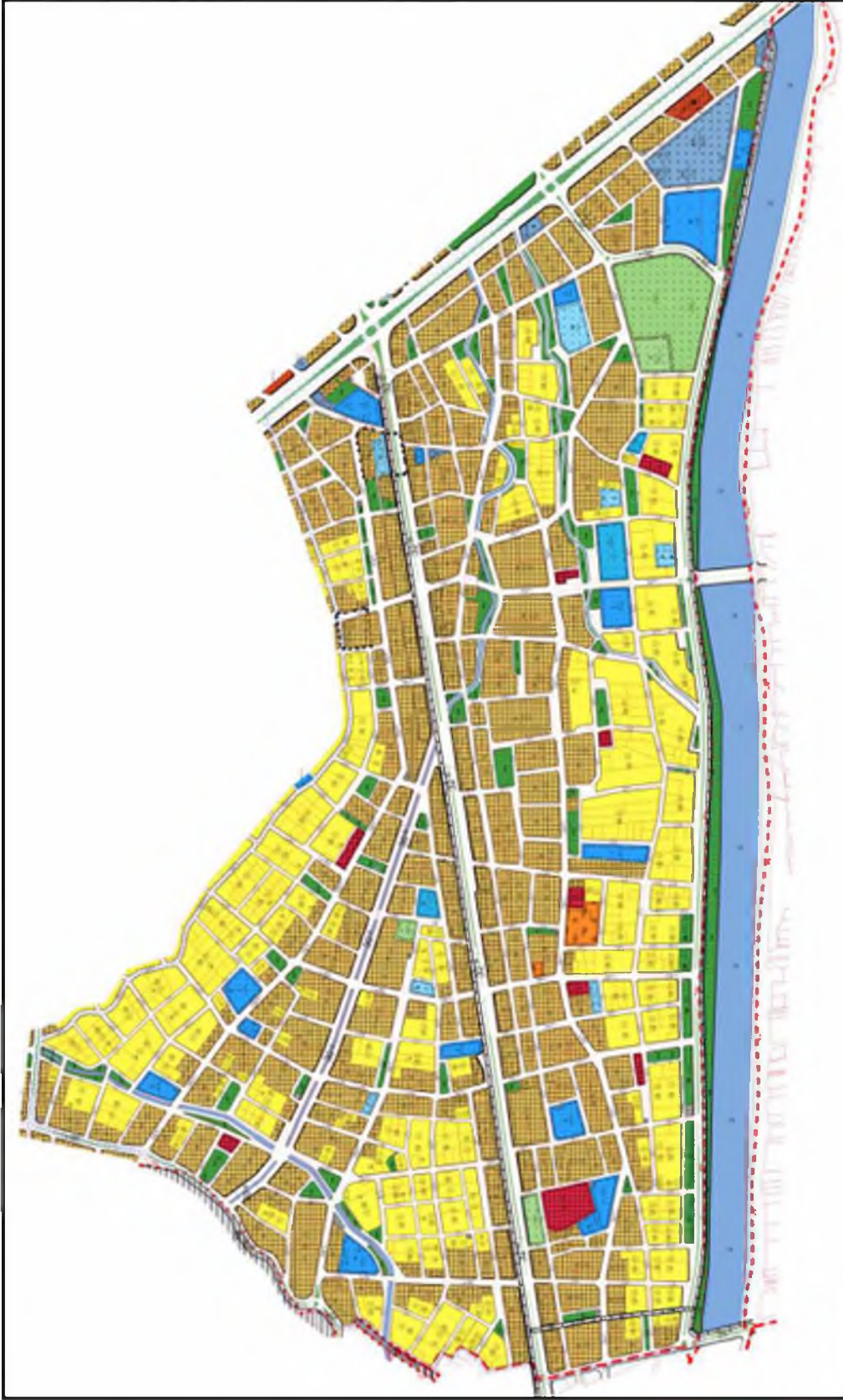
Tablo 22: Sosyal Ve Teknik Donatı Alanı Kıyaslaması

PAZARCI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI			
ÖNCEKİ PLAN- İPTALE KONU REVİZYON PLAN- YENİ PLAN			
SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANI DAĞILIMLARI			
KULLANIM TÜRÜ	ÖNCEKİ PLAN	REVİZYON PLAN (İptal edilen)	YENİ PLAN
RESMİ KURUM ALANI	5457.1	5475.3	4011.6
BELEDİYE HİZMET ALANI	24790.9	24780.8	26263.0
CAMI	4265.9	4265.9	4267.0
SAĞLIK TESİSİ ALANI	2909.8	4146.4	4296.9
ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI	8177.9	7846.7	8177.9
SAĞLIK TESİSİ ALANLARI TOPLAMI	11087.7	11993.2	12474.8
SOSYAL TESİS ALANI	0.0	0.0	2813.0
ÖZEL YURT ALANI	2045.5	2045.5	2045.2
KÜLTÜREL TESİS ALANI	10628.2	10629.3	9727.5
SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANLARI TOPLAMI	12673.6	12674.7	14585.7
KAPALI SPOR TESİSİ	0.0	42289.7	5999.5
AÇIK SPOR TESİSİ	42293.9	0.0	39509.3
PARK	106418.9	107051.4	135030.7
REKREASYON ALANI	26145.2	16535.7	14471.6
SEMT SPOR ALANI	0.0	0.0	6628.7
ÇOCUK BAHÇESİ	5669.7	1285.2	0.0
PARK VE YEŞİL ALANLAR TOPLAMI	180527.7	167161.9	201639.7
PASİF YEŞİL ALAN	16513.9	29165.4	14474.3
ANAOKULU	2639.7	4833.0	6838.7
İLKOKUL ALANI	25218.9	13724.4	22782.8
ORTAOKUL ALANI	0.0	5352.6	9124.7
LİSE ALANI	0.0	6142.0	6147.3
MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM ALANI	6045.1	5256.3	5314.0
ÖZEL EĞİTİM TESİSİ ALANI	5381.8	5381.8	5356.4
EĞİTİM TESİS ALANLARI TOPLAMI	39285.5	40690.0	55564.0
YÜKSEKÖĞRETİM ALANI	23747.8	23743.2	16547.8
TRAFO ALANI	2050.2	1726.5	5804.0
TEKNİK ALTYAPI	561.7	563.5	1058.1
SU YÜZEYİ	7851.6	2441.1	23817.0
YOL REFÜJ VE OTOPARKLAR	774517.5	769872.4	726448.5

Tablo 23: Pazarcı Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

PAZARCI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI				
ÖNCEKİ PLAN- IPTALE KONU REVİZYON PLAN- YENİ PLAN ALAN DAĞILIMLARI				
KULLANIM TÜRÜ	ÖNCEKİ PLAN	REVİZYON PLAN (İptal edilen)	YENİ PLAN	%
KONUT ALANI	1286101.7	1175697.2	571294.9	22.1
TİCARET KONUT ALANI	161877.6	272282.5	876683.1	33.9
KONUT VE TİCARET KONUT ALANI TOPLAMI	1447979.3	1447979.6	1447977.9	55.9
TİCARET ALANI	18633.7	20427.6	22322.1	0.9
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU	4610.2	4588.6	4602.4	0.2
OTEL ALANI	924.8	928.6	7620.5	0.3
RESMİ KURUM ALANI	5457.1	5475.3	4011.6	0.2
BELEDİYE HİZMET ALANI	24790.9	24780.8	26263.0	1.0
CAMİ	4265.9	4265.9	4267.0	0.2
SAGLIK TESİSİ ALANI	2909.8	4146.4	4296.9	0.2
ÖZEL SAGLIK TESİSİ ALANI	8177.1	7846.7	8177.9	0.3
SAGLIK TESİSİ ALANLARI TOPLAMI	11086.9	11993.2	12474.8	0.5
SOSYAL TESİS ALANI	0.0	0.0	2813.0	0.1
ÖZEL YURT ALANI	2045.5	2045.5	2045.2	0.1
KÜLTÜREL TESİS ALANI	10628.2	10629.3	9727.5	0.4
SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANLARI TOPLAMI	12673.6	12674.7	14585.7	0.6
KAPALI SPOR TESİSİ	0.0	42289.7	5999.5	0.2
AÇIK SPOR TESİSİ	42293.9	0.0	39809.3	1.5
PARK	106418.9	107051.4	135030.7	5.2
REKREASYON ALANI	26145.2	16535.7	14471.6	0.6
SEMT SPOR ALANI	0.0	0.0	6628.7	0.3
ÇOCUK BAHÇESİ	5668.7	1285.2	0.0	0.0
PARK VE YEŞİL ALANLAR TOPLAMI	180527.7	167161.9	201639.7	7.8
PASİF YEŞİL ALAN	16513.9	29165.4	14474.3	0.6
ANAOKULU	2639.7	4833.0	6838.7	0.3
İLKOKUL ALANI	25218.9	13724.4	22782.8	0.9
ORTAOKUL ALANI	0.0	5352.6	9124.7	0.4
LİSE ALANI	0.0	6142.0	6147.3	0.2
MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM ALANI	6045.1	5256.3	5314.0	0.2
ÖZEL EĞİTİM TESİSİ ALANI	5381.8	5381.8	5356.4	0.2
EĞİTİM TESİS ALANLARI TOPLAMI	39285.5	40690.0	55564.0	2.1
YÜKSEKÖĞRETİM ALANI	23747.8	23743.2	16547.8	0.6
TRAFO ALANI	2050.2	1726.5	5604.0	0.2
TEKNİK ALTYAPI	561.7	563.5	1058.1	0.0
SU YÜZEYİ	21851.6	23441.1	23817.0	0.9
YOL REFÜJ VE OTO PARKLAR	774517.5	769872.4	726448.8	28.1
PLANLAMA ALANI TOPLAMI	2589478.3	2589478.3	2589478.3	100.0

Harita 20: Uygulama İmar Planı Görseli (Ölçeksiz)



Seydihan Çamur

Şehir Plancısı

PAZARCI MAHALLESİ GAZİPAŞA (ANTALYA)

1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

1. AMAÇ

PAZARCI MAHALLESİ- GAZİPAŞA (ANTALYA) 1/1 000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI; ÖNCEKİ İMAR PLANI KARARLARI, PARSELASYON PLANLARI, YAPI RUHSATLARI VE YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ GİBİ KAZANILMIŞ HAKLAR ESAS ALINARAK 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI KARARLARI ESAS ALINMAK SURETİYLE 2040 YILI PROJEKSİYONUNDA;

- YERLEŞMEDE KORUMA-KULLANMA DENGELERİNİN SAĞLANMASI,
- YERLEŞMENİN DOĞAL, TARİHSEL, KÜLTÜREL, SOSYAL VE EKONOMİK DEĞERLERİNİN GELİŞTİRİLEREK KORUNMASI,
- AFET ETKİLERİNİN AZALTILMASI, DOĞAL, TARİHİ, KÜLTÜREL ÇEVRENİN VE EKOSİSTEMLERİN KORUNMASI, YAŞATILMASI VE GELİŞTİRİLMESİ,
- SONRADAN GERÇEKLEŞTİRİLEN ÜST ÖLÇEKLİ KAMU VE ÖZEL SEKTÖR YATIRIMLARINA BAĞLI OLARAK ORTAYA ÇIKAN MEKÂNSAL GELİŞİM TALEBİ KAPSAMINDA ÖNCEKİ PLAN KARARLARININ GÜNÜMÜZ KOŞULLARINDA YENİLENMESİ,
- KENT İÇİ ULAŞIM KADEMELENMESİNİN İYİLEŞTİRİLMESİ,
- YARGI KARARLARININ YERİNE GETİRİLMESİ,
- KAMU YATIRIMLARIN YONLENDİRİLMESİ, HEDEFLENMİŞTİR.

2. KAPSAM

- BU PLAN, GAZİPAŞA İLÇE MERKEZİNDE PAZARCI MAHALLESİNİN BU PLANDA SINIRLARI TANIMLANMIŞ KISIMLARINI KAPSAMAKTADIR.
- BU PLAN, GAZİPAŞA (ANTALYA) 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİNİN "4.4.9. ALT ÖLÇEKLİ PLAN NİTELİĞİNDE OLAN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. ETAPLAMA YAPILMASI DURUMUNDA HER ETABIN KENDİ İÇERİSİNDE NÜFUS PROJEKSİYONU /DONATI ALANLARI DAĞILIMI STANDARTLARINI SAĞLAMASI KOŞULU ARANMAZ. HESAPLAMALAR BU PLANDAKİ NÜFUS PROJEKSİYONU HESABI, SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARI HESABI ÜZERİNDEN BÜTÜNCÜL OLARAK YAPILIR." HÜKMÜ GEREĞİNCE PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN ALANDA YAPILMAKTADIR.

3. GENEL HÜKÜMLER

3.1. BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN LEJANTİ, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİYLE BİR BÜTÜNDÜR.

3.2. PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA, ÜST ÖLÇEKLİ "ANTALYA-BURDUR-İSPARTA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI", "GAZİPAŞA İLÇESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI", "ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.3. PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE;

- 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ,
- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ,
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ,
- 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ,
- 5015 SAYILI PETROL PİYASASI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 5442 SAYILI İL İDARESİ KANUNU,
- 4373 SAYILI "TAŞKIN SULARA VE BASKINLARINA KARŞI KORUNMA KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU VE GAYRİSİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ,
- 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU,

- 6360 SAYILI ON ÜÇİLDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE YIRMI ALTI İLÇE KURULMASI İLE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAIR KANUN,
- 5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU,
- 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ,
- 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZI KULLANIMI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ,
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ,
- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ,
- MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ,
- KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK,
- LAĞIM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AIT YÖNETMELİK,
- SİĞINAK YÖNETMELİĞİ,
- OTOPIRK YÖNETMELİĞİ,
- ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ,
- İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK,
- SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ,
- ASAT GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN SU KAYNAKLARININ KORUNMASI VE TEKNİK ALTYAPIYA İLİŞKİN ÇIKARILAN YÖNETMELİKLER,
- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,
- KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
- ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ,
- TEHLİKELİ ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
- TEHLİKELİ KİMYASALLAR YÖNETMELİĞİ,
- TOPRAK KİRLİLİĞİ YÖNETMELİĞİ,
- ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ,
- HAVA KALİTESİ DEĞERLENDİRME VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ,
- BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ,
- YAPI MALZEMELERİ YÖNETMELİĞİ,
- YAPI MALZEMELERİNİN TABİ OLACAĞI KRİTERLER HAKKINDA YÖNETMELİK VE İLGİLİ DİĞER MEVZUATA UYULACAKTIR

3.4. YATIRIMCI KURUM VE KURULUŞLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALMAK VE ÜZERİNDEKİ BITKİ ÖRTÜSÜNÜ KORUMA KAYDIYLA PARK, MEYDAN, OKUL BAHÇESİ, DİNİ TESİS ALANI, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA TABİ YA DA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA OTOPIRK ALANLARI DÜZENLENEBİLİR. BU ALANLAR OLAĞANÜSTÜ KOŞULLARDA SİĞINAK OLARAK KULLANILABİLİR.

3.5. BU PLAN, MEVZUATA AYKIRI OLARAK YAPILAŞMIŞ ALANLAR İÇİN HERHANGİ BİR HAK OLUŞTURMAZ. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE MEVZUATA AYKIRI OLARAK OLUŞMUŞ YAPILAŞMALAR İÇİN MEVZUAT UYARINCA İLGİLİ İDARESİNCE İŞLEM YAPILACAKTIR.

3.6. AŞAĞIDA TARİH VE SAYILARI VERİLEN İMAR PLANI YAPIMINA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

- İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 19.03.2019 TARİH, E.43265 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM TESİS MÜDÜRLÜĞÜ İNŞAAT VE KAMULAŞTIRMA YÖNETİCİLİĞİNİN 27.08.2024 TARİH VE 355370 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 02.02.2016 TARİH VE 79545921/07.05.112 SAYILI VE BİLA TARİH, 5552256 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ASAT GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ÇEVRE KORUMA VE KONTROL DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 17.10.2024 TARİH VE 201794 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- DEVLET HAVA MEYDANLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İNŞAAT VE EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 05.04.2019 TARİH, E.35491 SAYILI GÖRÜŞÜNDE, ELEKTRONİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 17.12.2024 TARİH, E-44334596-455.99-120675 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ HAVAALANLARI DAİRE BAŞKANLIĞI'NIN 08.03.2022 TARİH VE 26950 SAYILI, 29.11.2024 TARİH VE 91347 SAYILI GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

- DSI 13. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 13.10.2015 TARİH, 665610, 03.07.2020 TARİH, E.376741 SAYILI GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- GENÇLİK VE SPOR BAKANLIĞI SPOR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TESİSLER DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 16.11.2016 TARİH, E.89848 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- GAZİPAŞA KAYMAKAMLIĞI İLÇE SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 14.03.2019 TARİH VE 602.01.01 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- KARAYOLLARI 13. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 26.05.2015 TARİH 100967 SAYILI, 08.10.2020 TARİH 232767 SAYILI, 23.08.2024 TARİH, 1606243 SAYILI GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- ANTALYA ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ GAZİPAŞA ORMAN İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 29.03.2019 TARİH E.644290 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- ANTALYA VALİLİĞİ İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 26.01.2016 TARİH VE 312 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

3.7. PLANLAMA ALANINDA TOPLU ARITMA SİSTEMLERİNE GEÇİLMESİ KONUSUNDA ENTEGRE PROJELERE AĞIRLIK VERİLECEKTİR. KANALİZASYON ŞEBEKELERİ VE PİS SU ÇUKURLARI DENİZ, GÖL, GÖLET VE AKARSULARA BAĞLANAMAZ VE BOŞALTILAMAZ. ATIK SU, İLGİLİ MEVZUATTA BELİRTİLEN STANDARTLARDA ARITILMADAN DEŞARJ YAPILAMAZ VE GEREKLİ KAPASİTE VE SAĞLIK NÖRMLARINA UYGUN PİS SU ŞEBEKESİ VE ARITMA TESİSLERİ YAPILMADAN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.

3.8. BÜTÖNCÖL ARITMA TESİSLERİ DEVREYE GİRİNCEYE KADAR, ARITMA TESİSİ ZORUNLULUĞU OLMAYAN TESİS VE YAPILARDA GEREKSİNİMİ KARŞILAYACAK VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN OLACAK ŞEKİLDE VARSA PİSSU KANALLARI (KANALİZASYON) AĞINA BAĞLANIR. YOKSA "LAĞİM MECRASI İNŞAATI MÖMÖKÖN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL VEYA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ SIZDIRMASIZ PİSSU ÇUKURU (FOSSEPTİK) YAPILIP, PİSSU KANALLARI BURAYA BAĞLANACAKTIR. SIZDIRMAZ NİTELİKTEKİ FOSSEPTİKTE TOPLANAN ATIK SULAR VİDANJÖR VASİTASI İLE ATIK SU ALTYAPI TESİSLERİNE VERİLECEKTİR.

3.9. TEKNİK, SOSYAL ALTYAPI ALANLARI VE DİĞER KULLANIM ALANLARI (OTOPARKLAR, YEŞİL ALANLAR, YOLLAR, PARKLAR, İLKÖĞRETİM, DİNİ TESİSLER, KARAKOL, MEYDAN VB.) KAMU ELİNE GEÇMEDEN VE PARSELASYON PLANLARI ONAYLANMADAN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.

3.10. İMAR PLANININ UYGULANMASI VE PARSELASYON PLANLARININ HAZIRLANMASI 3194 SAYILI İMAR YASASININ 18. MADDESİNDE BELİRLENEN KOŞULLARA GÖRE YAPILACAKTIR. ANCAK BÖYÖK ORANDA YAPILAŞMIŞ OLAN VE 3194/18. MADDE KAPSAMINDA YAPILACAK İMAR UYGULAMASININ MÖLKIYET VE HİSSE DAĞILIMINDA SORUNLARA YOL AÇACAĞININ İDARESİNCE TESPİT EDİLMESİ DURUMUNDA İMAR UYGULAMALARI (PARSELASYON PLANLARI) AYNI YASANIN DİĞER YÖNTEMLERİYLE YAPILABİLİR.

3.11. PLAN ÜZERİNDEKİ KADEME HATLARI (KULLANIM TÖRÖ, EMSAL, EN FAZLA KAT SAYISI GİBİ FONKSİYONLARI AYIRAN SINIR ÇİZGİLERİ) PARSELASYON PLANININ HAZIRLANMASINDA ESAS ALINACAKTIR.

3.12. İMAR UYGULAMALARI 3194/18. MADDE HÖKÖMLERİNE GÖRE TAMAMLANMIŞ OLAN TAŞINMAZLARDA MÖLKIYET SINIRI İLE İMAR PLANI HATLARI ARASINDA (ADAKENARI, KADEME, EMSAL AYRIM, FONKSİYON AYRIM HATLARI VB.) ORTAYA ÇIKABİLECEK 2 METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARDA PLANDA DEĞİŞİKLİK YAPILMADAN KESİNLEŞMİŞ MÖLKIYET SINIRI ESAS ALINARAK TERK VE İHDAS İŞLEMİ YAPILMASIZIN BELEDİYESİNCE DÖZELTME YAPILABİLİR.

3.13. 3194/18. MADDE HÖKÖMLERİ KAPSAMINDA İMAR UYGULAMASI YAPILIRKEN İMAR PLANI KARARLARI GEREĞİ TAŞINMAZLARIN KENDİ YERLERİNDE KALMASI VE ÇÖK HİSSELİ YAPI OLUŞMAMASI AMACIYLA İMAR PLANINDAKİ HATLAR NÖFUS VE İNŞAAT YÖĞÖNLÜĞÜNDE ARTIŞA SEBEP OLMAMAK, SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARINDA AZALMAYA SEBEP OLMAMAK, YOL İSTİKAMET VE GENİŞLİKLERİNİ BOZMAMAK KAYDIYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN 1 METREYE KADAR TERK VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMAKSIZIN KAYDIRILABİLİR.

3.14. PLAN SINIRLARI DÂHİLİNDE 6 (ALTI) KAT VE ÖSTÖ YAPILAR İLE SİTE DÖZENİNDE İNŞA EDİLECEK YAPILAR İÇİN PEYZAJ PROJESİ HAZIRLANMASI ZORUNLUDUR.

3.15. ENGELLİLER İÇİN HER TÖRLÖ YAPIDA VE ÇEVRE DÖZENLEME KARARLARINDA GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAK VE İLGİLİ YASAL DÖZENLEMELERE UYULACAKTIR. BU PLAN KAPSAMINDAKİ MİMARİ PROJELERDE 04.04.1991 GÖN VE TS: 9111 SAYILI TSE TEKNİK KURULU KARARI İLE BELİRLENEN "ÖZÖRLÖ İNSANLARIN İKAMET EDECEĞİ BİNALARIN DÖZENLENMESİ KURALLARI"NA İLİŞKİN İÇ MEKÂN MİMARİ STANDARTLARI GÖZ ÖNÖNE ALINMAK SURETİYLE, BEDENSEL ÖZÖRLÖ İNSANLARIN YENİ YAPILACAK TURİZM YAPILARINI, RESMİ KURUM VE KURULUŞLARA AİT YAPILARI VE ÖMÖMİ BİNALARI KULLANABİLMELERİNİ SAĞLAYACAK DÖZENLEMELERİN GETİRİLMESİ MECBURİDİR.

3.16. TEMEL VİZESİ YAPILMIŞ YA DA YAPILMAMIŞ OLSUN, İNŞASINA BAŞLANMIŞ YAPILARDA İLK RUHSAT ALDİĞİ TARİHTEKİ YÖNETMELİK VE MEVZUAT HÖKÖMLERİ GEÇERLİDİR. BİR PARSELDE RUHSATA ESAS

BİRDEN FAZLA BLOK VAR İSE BAŞLANMIŞLIK İLKESİNE UYGUN BLOK VEYA BLOKLAR OLMASI HALİNDE DE BU HÜKÜMLERE UYULUR. TALEP EDİLMESİ HALİNDE TADILAT VE İLAVE YAPI RUHSATLARI DÜZENLENEBİLİR. ANCAK BAŞLANMAMIŞ BLOKLAR İÇİN 4 KAT VE ÜZERİNDE ASANSÖR ZORUNLUDUR.

3.17. İLK RUHSAT HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK TAMAMLANMIŞ VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ALMIŞ OLAN YAPI VEYA YAPILARDA İLK RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ YÖNETMELİK VE MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3.18. YAĞMUR SUYU TOPLAMA SİSTEMİNDE BİRİKTİRİLEN YAĞMUR SUYU SADECE BAHÇE VEYA ORTAK ALANLARDA KULLANILACAKTIR.

3.19. DEVLET KARAYOLU KORUMA KUŞAĞI (KAMULAŞTIRMA SINIRI) İÇERİSİNDEKİ YOL, KALDIRIM, REFÜJ VE KAVŞAKLAR SEMBOLİK OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR. KARAYOLLARI 13. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN İZİN ALINMADAN KARAYOLU KORUMA KUŞAĞI İÇERİSİNDE UYGULAMA YAPILAMAZ.

3.20. ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI İÇERİSİNDEKİ YAPILAŞMALARDA İŞLETMECİ KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ, YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.

3.21. JEOLojİK/JEOTEKNİK ETÜT

3.21.1. PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 15.05.2020 TARİHİNDE ONAYLANAN ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ SINIRLARINDAKİ 2133 HA ALANIN 1/1 000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONUNA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

3.21.2. PLAN ÜZERİNDE "ÖA" SEMBOLÜYLE GÖSTERİLEN ÖNEMLİ ALANLAR JEOLojİK-JEOFİZİK ETÜT RAPORUNDA TANIMLI SINIRLAR ESAS ALINARAK BELİRLENMİŞTİR. ÜZERİNDE ÖNEMLİ ALAN SEMBOLÜ BULUNMAYAN ADALARDA SINIRLAR ESAS ALINARAK UYGULAMA YAPILIR.

3.21.3. AFET RİSKİNİN (DEPREM, SEL, HEYELAN V.B.) DEĞERLENDİRİLMESİ VE HER ÖLÇEKTEKİ PLAN İÇİN MEVZUAT KAPSAMINDA PLAN ÖLÇEĞİNE UYGUN JEOLojİK/JEOTEKNİK ETÜTLERİN VE YAPILAŞMA ÖNCESİNDE PARSEL ÖLÇEĞİNDE ZEMİN ETÜTLERİNİN YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR. ZEMİN ETÜDÜ YAPTIRILMADAN YAPI RUHSATI VERİLMEZ.

3.22. KORUNACAK ALANLAR

3.22.1. PLANLAMA ALANINDA İMAR UYGULAMASI VE YAPILAŞMA AŞAMALARINDA TESCİL EDİLMEMİŞ, TARİHİ DEĞERİ OLAN, KALINTILAR VE YAPILAR BULUNMASI HALİNDE UYGULAMA VE YAPILAŞMA DURDURULARAK YEREL MÜLKİ AMİRLERE, BELEDİYESİNE VE ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

3.22.2. PLANLAMA ALANINDAKİ KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİLLİ YAPILARA AİT KORUMA ALANLARINDA, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE BU KANUNA DAYALI YÖNETMELİKLER, YÜKSEK KURUL İLKE KARARLARI VE KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARI GEÇERLİDİR.

3.22.3. PLANLAMA ALANINDAKİ TESCİLLİ YAPILARIN FONKSİYONU 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU KAPSAMINDA RÖLÖVE, RESTİTÜSYON VE RESTORASYON PROJELERİNİN ONAYLANMASI AŞAMASINDA ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNCA BELİRLENECEKTİR.

3.22.4. TESCİLLİ YAPILARIN KORUMA ALANLARINDA HER TÜRLÜ UYGULAMA İÇİN, ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI GEREKMEKTEDİR. BU KAPSAMDA KORUMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE GERÇEKLEŞTİRİLECEK İFRAZ, TEVHİT, TERK İŞLEMLERİ VE YENİ YAPILAR İÇİN TESCİLLİ YAPILARIN SAÇAK KOTU DİKKATE ALINARAK YAPILAŞMA KOŞULLARI ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR.

3.23. İÇ BAHÇELER:

3.23.1. ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNDEKİ KOŞULLARI SAĞLAMAK ŞARTIYLA, MİMARİ TASARIMA BAĞLI OLARAK, BİNANIN HERHANGİ BİR KATINDAN BAŞLAYIP, BAHÇE BOŞLUĞU BİNA YÜKSEKLİĞİNCE DEVAM EDEN İÇ BAHÇE YAPILABİLİR.

3.23.2. ÇATIYA KADAR DEVAM ETMEYEN İÇ BAHÇELER, EN AZ BİR KENARI DIŞ CEPHEYLE İRTİBATLI OLARAK MİNİMUM 9.00 METRE YÜKSEKLİĞİNDE YAPILMAK KOŞULUYLA BİNANIN HERHANGİ BİR KATINDA DÜZENLENEBİLİR.

3.24. ÇIKMALAR:

3.24.1. BİNALARDA TABAN ALANI DIŞINDA KENDİ BAHÇE HUDUTLARI DIŞINA TAŞMAMAK ŞARTI İLE BİNANIN HER CEPHESİNDE AÇIK VE KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.

3.24.2 KAPALI ÇIKMALAR:

- PARSELLERİN YOL CEPHELERİNDE PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK KOŞULUYLA YAPI YAKLAŞMA SINIRINDAN İTİBAREN EN FAZLA 1.50 METRE TAŞACAK ŞEKİLDE YAPILABİLİR.
- ARKA VE YAN BAHÇE MESAFELERİNE, PARSEL SINIRLARINA 3.00 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDI İLE 1.50 METRE TAŞABİLİR.
- KAPALI ÇIKMALAR KOLON VEYA PERDE UCUNDAN İTİBAREN 2.00 METREYİ GEÇEMEZ.

3.24.3. AÇIK ÇIKMALAR:

- PARSELLERİN YOL CEPHELERİNDE PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK KOŞULUYLA YAPI YAKLAŞMA SINIRINDAN İTİBAREN EN FAZLA 1.50 METRE TAŞACAK ŞEKİLDE YAPILABİLİR.
- ARKA VE YAN BAHÇE MESAFELERİNE, PARSEL SINIRLARINA 2.00 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDI İLE 1.50 METRE TAŞABİLİR.
- AÇIK ÇIKMALAR KOLON VEYA PERDE UCUNDAN İTİBAREN MOTİF DÂHİL 2.20 METREYİ GEÇEMEZ.
- BİTİŞİK NİZAMDA BİTİŞİK OLDUĞU KOMŞU SINIRINA 2.00 METREDEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.

3.24.4. AÇIK VE KAPALI ÇIKMALARIN TABİİ ZEMİNDEN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN ÇIKMA ALTINA KADAR EN YAKIN ŞAKULİ MESAFESİ EN AZ 2.20 METRE OLMAK ZORUNDADIR.

3.24.5. ÖN BAHÇE MESAFESİ 3 METRE VE DAHA AZ OLAN PARSELLERDE; ÖN BAHÇEYE YAPILACAK ÇIKMALARDA, YOL KOTU İLE ÇIKMA ALTI ARASINDAKİ DÜŞEY MESAFE HİÇBİR YERDE 2.20 METREDEN AZ OLAMAZ.

3.24.6 ZEMİN KATTA KENDİ PARSEL SINIRI DIŞINA TAŞMAYAN, HANGİ KATTA YAPILIRSA YAPILSIN 0.20 METREYİ GEÇMEYEN, KULLANIM ALANINA DÂHİL EDİLMİYEN MOTİFLER YAPILABİLİR.

3.24.7. BAHÇE İÇİNDE YAPILACAK ÜSTÜ AÇIK TERAS VE ZEMİN KAT GİRİŞ MERDİVENLERİ İLE BİNA CEPHESİNDEN İTİBAREN GENİŞLİĞİ 2.50 METREYİ GEÇMEMEK, PARSEL SINIRI DIŞINA TAŞMAMAK VE EN ALÇAK NOKTASI TRETUVAR KOTUNDAN EN AZ 2.50 METRE YÜKSEKLİKTE YAPILACAK GİRİŞ SAÇAKLARI ÇIKMA OLARAK DEĞERLENDİRİLMEZ.

3.24.8. BİNA CEPHELERİNDE, MİMARİ PROJESİNDE CEPHE ESTETİĞİ VE TASARIMI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK VE DETAY PROJELERİ VERİLMEK, HAFİF MALZEMEDEN YAPILMAK, PARSEL SINIRI DIŞINA TAŞMAMAK VE KAPALI MEKÂN OLUŞTURMAMAK KAYDIYLA 0.50 METREYE KADAR GÜNEŞ KIRICI YAPILABİLİR.

3.25. BODRUMLAR:

3.25.1. FARKLI KULLANIM TÜRLERİ İÇİN (SANAYİ, TURİZM, TİCARET VB.) ÖZEL PLAN HÜKMÜ GETİRİLMİYEN DURUMLARDA PLANLAMA ALANINDA İKİDEN FAZLA BODRUM KAT YAPILAMAZ.

3.25.2. BODRUM KAT YÜKSEKLİKLERİ 4.50 METREYE KADAR YAPILABİLİR. TEKNİK GEREKLİLİKLERE GÖRE BU ÖLÇÜYÜ AZALTMAYA İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

3.25.3. TABİ YA DA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ÜSTÜNDE KİSMEN YA DA TAMAMEN AÇIKTA KALAN EN FAZLA BİR BODRUM KAT YAPILABİLİR. ARAZİ YAPISI NEDENİYLE TABİ YA DA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ÜZERİNDE KİSMEN YA DA TAMAMEN AÇIKTA KALAN BİRDEN FAZLA BODRUM KAT OLUŞMASI DURUMUNDA BİNANIN OTURACAĞI ZEMİN, BİRDEN FAZLA BODRUM KAT OLUŞMAYACAK ŞEKİLDE KADEMELENDİRİLMEK ZORUNDADIR. HER KADEMENİN YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 3.00 METRE OLABİLİR.

3.25.4. BÜTÜN CEPHELERİ TABİ ZEMİN ALTINDA KALAN 1. BODRUM KATINDA, ZEMİN KATTA YAPILACAK TİCARİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE, İÇTEN BAĞLANTILI VE BİNANIN ORTAK MERDİVENLERİ İLE İLİŞKİLENDİRİLMİYEN DEPO AMAÇLI EKLENTİLER YAPILABİLİR. DEPO AMAÇLI EKLENTİLER AYRI OLARAK YAPILMASI DURUMUNDA BİNANIN ORTAK MERDİVENLERİ İLE İLİŞKİLENDİRİLEBİLİR.

3.25.5. BİNA GENEL GİRİŞİNİN BİNA CEPHESİNDE EĞİMDEN DOLAYI BODRUM KATTAN SAĞLANABİLDİĞİ HALLERDE, BİNA GENEL GİRİŞİ BODRUM KATLARDAN YAPILABİLİR.

3.25.6. ÖZEL PLAN HÜKMÜ GETİRİLEN FONKSİYON ALANLARI HARIÇ OLMAK ÜZERE, İKİNCİ BODRUM KAT, SİĞİNAK, KÖMÜRLÜK, KALORİFER DAİRESİ, ODUNLUK, DEPO, OTOPARK DIŞINDA BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ, İSKÂNA KONU EDİLEMEZ, KAPICI DAİRESİ YAPILAMAZ.

3.25.7. BODRUM KATLARDA YAPILACAK PENCERE VB. AÇIKLIKLAR BİNA RIJİTLİĞİNİ BOZACAK NİTELİKTE OLAMAZ.

3.25.8. OTOPARK AMAÇLI KULLANMAK, TÜM CEPHELERDE ZEMİNİN EN AZ 0.50 METRE ALTINDA KALMAK, ÖN BAHÇE VE YOL YAKLAŞMA MESAFELERİNE EN FAZLA 3 METRE, YAN VE ARKA PARSEL SINIRINA EN FAZLA 1 METRE YAKLAŞMAK ŞARTLARIYLA BODRUM KAT GENİŞLETİLEBİLİR. BODRUM OTOPARKI İÇİN TRAFİK GÜVENLİĞİNİ AKSATMAYAN GEREKLİ STANDARTLARI SAĞLAYAN GİRİŞ ÇIKIŞ RAMPASI MİMARİ

PROJELERDE GÖSTERİLMEK ZORUNDADIR. GİRİŞ ÇIKIŞ RAMPASI İNŞA EDİLMEYEN VE TOPRAK ÜSTÜNDE BAHÇE DÜZENLEMESİ YAPILMADAN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VERİLMEZ.

3.26. BİNALARA KOT VERİLMESİ, BAHÇE TESVİYESİ, DUVAR YAPIMI

3.26.1. SU BASMAN KOTU KONUT VE OTEL ALANLARINDA EN FAZLA 1.20 METRE, TİCARET VE TİCARET KONUT ALANLARINDA EN FAZLA 0.50 METRE OLACAKTIR.

3.26.2. İSTİNAT DUVARI YÜKSEKLİĞİ 3.00 METREYİ GEÇEMEZ. PARSELİN BÜYÜKLÜĞÜ, ARAZİ YAPISI VE FORMU GIBI GEREKÇELERLE İSTİNAT DUVARI YÜKSEKLİĞİNİN 3.00 METREYİ ZORUNLU OLARAK GEÇMESİ DURUMUNDA ÖNCELİKLE KADEMELENME (TERASLAMA) YAPILACAKTIR. KADEME GENİŞLİĞİ 1.50 METREDEN AZ OLAMAZ. PARSELDE YAPILAŞMANIN KADEMELENME YÖNTEMİ İLE DE SAĞLANAMAMASI DURUMUNDA DUVAR YÜKSEKLİĞİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

3.26.3. DUVAR PROJESİ HAZIRLANMASI VE BU PROJELERİN BELEDİYE TARAFINDAN ONAYI ZORUNLUDUR. ÖN, YAN VE ARKA BAHÇELERDE YAPILACAK DUVARLARA İLİŞKİN HAZIRLANACAK PROJELER BELEDİYE TARAFINDAN KOMŞU PARSELLERLE BİRLİKTE ETÜT EDİLEREK ONAYLANACAKTIR. DUVARLAR YAPILMADAN ANA YAPI YAPILAMAZ.

3.26.4. TEKNİK ZORUNLULUK OLMADIKÇA YAPILACAK OLAN DUVARLARIN BÖLGENİN DOĞAL YAPISI İLE UYUMLU MALZEMELER İLE KAPLANMASI VE UYGUN BİTKİ DOKUSU İLE GİZLENMESİ ESASTIR.

3.26.5. PARSELDE HAFRIYAT YAPILABİLMESİ İÇİN RUHSAT ALINMASI ZORUNLUDUR. HAFRIYAT ESNASINDA YAN PARSELLERDEKİ YAPILAR VE TOPRAK KAYMALARIYLA İLGİLİ ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR. .

3.26.6. PARSEL SINIRLARINDA YAPILAN DOLGU VE KAZI İŞLEMLERİ SONUCUNDA KALDIRIM SEVİYESİNE GÖRE EN AZ 0.50 METRE KOT FARKI OLUŞMASI DURUMUNDA GÜVENLİK AMAÇLI BAHÇE DUVARI YA DA KORKULUK YAPIMI ZORUNLUDUR.

3.27. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ

PLAN VE PLAN NOTLARINDA FARKLI BİR HÜKÜM GETİRİLMİYEN VEYA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ TANIMLANMAYAN ALANLARDA:

3.27.1. ÖN BAHÇE VE YOL KENARLARINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ 5 METRE OLARAK UYGULANIR. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE BAĞLI KAT ARTIŞI UYGULANMASI DURUMUNDA TÜM YOLLARDAN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BU PLAN NOTLARININ “3.32.2.” NO.LU HÜKMÜNE GÖRE BELİRLENİR.

3.27.2. PAZARCI MAHALLESİ 32 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ TAŞIT YOLUNDAN (UĞUR MUMCU CADDESİ) CEPHE ALAN VE UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ 10 M. OLARAK BELİRLENEN PARSELLERDE, YALNIZCA 32 METRELİK TAŞIT YOLU YÖNÜNDE ÖN BAHÇE YAKLAŞMA MESAFESİ 10 METREDİR. DİĞER YOLLARDAN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 5 METRE OLARAK UYGULANIR.

3.27.3. KAMUSAL ALANLARA KOMŞU OLAN BAHÇE MESAFELERİ 4 KATA KADAR 3 M, DÖRTTEN FAZLA KATLI BİNALARDA 5 METRE OLARAK UYGULANIR.

3.27.4. YAN BAHÇE MESAFELERİ 4 KATA KADAR OLAN YAPILARDA 4 KAT DÂHİL EN AZ 3 METRE OLARAK UYGULANIR. TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ÜZERİNDE KALAN BODRUM KATLARI DA DÂHİL, DÖRTTEN FAZLA KATLI BİNALARDA 5-7 KAT ARASINDA (5 KAT DÂHİL, 7 KAT DÂHİL) HER KAT İÇİN 0.50 METRE, 7 KATTAN SONRAKİ HER KAT İÇİN 1.00 METRE ARTTIRILIR.

3.27.5. ARKA BAHÇE MESAFESİ BİNA YÜKSEKLİĞİNİN YARISI (H/2) OLARAK UYGULANIR.

3.27.6. ÖNCEKİ MEVZUATA GÖRE VE MEVZUATINA UYGUN OLARAK KISMEN VEYA TAMAMEN YAPILAŞMASI TEŞEKKÜL ETMİŞ İMAR ADALARINDA, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ’NİN “MEVCUT TEŞEKKÜL” BAŞLIKLILIK GEÇİCİ MADDE-2 HÜKÜMLERİNİN UYGULANMASI HUSUSUNDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

3.27.7. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİN UYGULANMASI SONUCUNDA BİNA DERİNLİĞİNİN 6.00 METRENİN ALTINA DÜŞMESİ DURUMUNDA BİNA DERİNLİĞİ 6 METREYİ YAKALAYACAK ŞEKİLDE BİNA ARKA CEPHESİ İLE KOMŞU PARSEL ARASINDAKİ MESAFE 2.00 METREYE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR.

3.27.8. PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI DURUMUNDA İKİ YAPI ARASINDA EN AZ 6 METRE MESAFE BULUNMAK ZORUNDADIR. AYNI PARSEL İÇERİSİNDE YAPILACAK İKİ BİNA ARASINDAKİ MESAFE EN AZ 6 METRE OLMAK ÜZERE, 4 KATTAN SONRAKİ HER KAT İÇİN YAN BAHÇE YAPI YAKLAŞIM MESAFESİ KOŞULLARINA UYULUR.

3.27.9. YAN VE ARKA BAHÇEDE KOMŞU PARSEL SINIRLARINA EN FAZLA 1 METRE, ÖN BAHÇE VE YOL CEPHELERİNDE İLGİLİ CEPHEYE EN FAZLA 5 METRE YAKLAŞMAK KAYDIYLA AÇIK HAVUZ YAPILABİLİR.

3.27.10. BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP PARSELLERDE PLAN ÜZERİNDE ÇİZİLEN YA DA SEMBOL İLE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULUR.

3.27.11. BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP, PLAN ÜZERİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ TANIMLANMAMIŞ PARSELLERİN YOL CEPHELERİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 0 (SIFIR) OLARAK UYGULANIR.

3.27.12. PLANLI ALANLARDA SERA VB RUHSATA TABİ OLMAYAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILAŞMALARDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ TÜM YÖNLERDEN 1 M OLARAK UYGULANIR.

3.27.13. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇERİSİNDE PANO, SİSTEM ODALARI, BİNA GİRİŞ RAMPASI VE MERDİVENİ YAPILABİLİR.

3.28. ÇATILAR

3.28.1. ÇATILARIN, CİVARINDAKİ CADDE VE SOKAKLARIN KARAKTERİNE VE YAPILACAK BİNANIN DURUM VE İHTİYACINA UYGUN OLMASI ŞARTTIR. ÇATI MEYİLLERİ, ÇATILARIN ŞEKLİ VE KULLANILACAK ÇATI MALZEMESİ YÖRENİN ÖZELLİĞİ VE İKLİM ŞARTLARI DIKKATE ALINARAK BELEDİYENİN ONAYI İLE TAYİN EDİLİR. İMAR PLANI BULUNAN TÜM ALANLARDA, TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KONUTLAR VE BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISINA BAKILMAKSIZIN KONUT DIŞI YAPILAR HARIÇ ÇATI YAPMAK ZORUNLUDUR. 2 KATI GEÇMEYEN VEYA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ BİNALARDA ÇATI ÇÖZÜMÜNDE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

3.28.2. UMUMİ MERDİVENLER ÇATI ARASINA KADAR ÇIKAR. MAKİNE DAİRESİ OLMAMAK ŞARTIYLA ASANSÖRLER ÇATIYA ÇIKABİLİR. UMUMİ BİNALAR, SAĞLIK VE EĞİTİM TESİSİ, OTELLER, İÇİNDE PATLAYICI MADDE BULUNDURULAN BİNALAR İLE YÜKSEK YAPI VE TESİSLERE PARATONER KONULMASI MECBURİDİR. HER TÜRLÜ BİNANIN ÇATISINA BİRDEN FAZLA TV, RADYO VE DİĞER AMAÇLI KULLANIMLAR İÇİN ANTEN TESİS EDİLEMEZ. MERKEZİ TELEVİZYON SİSTEMİ KURMAK ZORUNLUDUR.

3.28.3. DUMAN VE HAVA BACALARI İLE SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İRTİBATLI PİYESLERİN AYDINLATMASI AMACIYLA YAPILACAK PENCERELER VE KAPALI DEVRE GÜNEŞ ENERJİ SİSTEMLERİ HARIÇ OLMAK ÜZERE ÇATI ÖRTÜSÜ ÜSTÜNDE HİÇBİR ÇIKMA VE ÇIKINTI YAPILAMAZ. GÜNEŞ ENERJİ SİSTEMLERİNİN YÜKSEKLİĞİ ÇATI MAHYASINI EN FAZLA 0.50 M. GEÇEBİLİR. ÇATI ÖRTÜSÜ ÜSTÜNDE, GÜNEŞ ENERJİ SİSTEMİ YAPILMASI TAKDİRDE ÇATI ÇÖZÜMÜNDE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

3.28.4. TONOZ ÇATILARDA ÇATI EĞİMİ KORUNMAK VE MAHYA KOTU 4.00 METREYİ AŞMAMALIDIR. 0.60 M.YE KADAR PARAPET YAPILABİLİR. ÇATI, ÖRTÜ NİTELİKLİ YAPILABİLİR.

3.28.5. KIRMA VE BEŞİK ÇATI YAPILMASI DURUMUNDA YENÇOK: 4.50 METREDEN, PARAPET DE 0.90 M.DEN YÜKSEK OLMAMALIDIR. ÇİFT KIRIMLI YAPILMASI DURUMUNDA İLK KIRIMA KADAR ÇATI EĞİMİ MAKS. %75, İKİNCİ KIRIMDA ÇATI EĞİMİ %10-35 ARASINDA OLMALIDIR. ÇATI PARAPETİ MAKS. 0.90 M. OLMALIDIR.

3.28.6. YAPI YÜKSEKLİĞİ PLANDA ÖNGÖRÜLEN EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİNİN (YENÇOK) DAHA AZ YAPILDIĞINDA ÇATI EĞİMİ VE ŞEKLİ FARKLI OLABİLİR. YÜKSEK KATLI BİNALARDA GİZLİ ÇATI YAPILABİLİR. TEK EĞİMLİ ÇATI YAPILAMAZ.

3.28.7. ÇATI ARALARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ. ANCAK BU KISIMLARDA ORTAK KULLANIM ALANI NİTELİĞİNDEKİ ALANLAR YAPILABİLİR. ÇATI ARASINDA YAPILACAK ORTAK KULLANIM ALANLARI EMSALE DÂHİL EDİLMİYEN % 30'LUK İNŞAAT ALANI HESABINA DÂHİLDİR. ÇATI KATININ SON KAT BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ İLE BİRLİKTE KULLANILMASI AMACIYLA SON KAT TAVAN BETONU KISMEN YAPILMAYABİLİR ANCAK ÜST KATIN TAVAN DÖŞEMESİ İLE ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINDA KALAN HACİMLER, İLAVE KAT DÖŞEMELERİ YAPILMAK SURETİYLE BÖLÜNEMEZLER.

3.28.8. ÇİFT EĞİMLİ KIRMA, ÇİFT EĞİMLİ BEŞİK ÇATI, KIRMA YA DA BEŞİK ÇATI YAPILMAK İSTENMESİ DURUMUNDA ÇATI ARASI DÖŞEMESİ İKİ BALKON ARASI BİRLEŞTİRİLEBİLİR. BALKON İZDÜŞÜMÜ DIŞINA ÇIKILAMAZ.

3.28.9. ÇATI YÜZEYİNE SAPLAMA PENCERE (GÜVERCİNLİK) YAPILMASI DURUMUNDA GÜVERCİNLİKLER ARASI MESAFE EN AZ 1.00 METRE OLACAKTIR. ÇATI KENARINDAN VE TERAS YANINA GÜVERCİNLİK YAPILMASI DURUMUNDA HER İKİSİNDEN DE EN AZ 0.50 METRE SONRA BAŞLANMALIDIR.

3.28.10. İKİ FARKLI BAĞIMSIZ BÖLÜM ARASINDA YAPILAN TERASLARIN MESAFESİ EN AZ 3.00 METRE OLACAKTIR. GÜVERCİNLİK GENİŞLİĞİ 2.80 METREYİ GEÇEMEZ.

3.28.11. YUKARIDA BAHSEDİLEN ÖLÇÜLER DIŞINDA YAPILMAK İSTENEN ÇATI ÇÖZÜMLERİNDE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

3.28.12. GÜVERCİNLİKLER BİNA İZDÜŞÜMÜNÜ GEÇEMEZ.

3.28.13. GÜNEŞ ENERJİ SİSTEMLERİNDEN FAYDALANILABİLMESİ AMACIYLA BU MADDEDE BELİRTİLEN ÖLÇÜLERİN SAĞLAMASI ŞARTIYLA, TERAS VE GÜVERCİNLİKLERİN ÜSTÜNDE YAPILACAK ÇATI ÖRTÜSÜ BÜTÜNCÜL OLABİLİR.

3.28.14. ÇATI PİYESİ OLUŞTURMADAN KORUMA AMAÇLI ÇATI YAPILMASI DURUMUNDA PARAPET YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 0.20 METRE OLACAKTIR.

3.28.15. ÇATILARDA KLİMA MOTORLARI MİMARİ PROJESİNDE GÖSTERİLMEK KOŞULUYLA DIŞARIDAN GÖRÜLMEMEYECİK ŞEKİLDE TASARLANABİLİR.

3.28.16. GEREKLİ TEKNİK KOŞULLARIN SAĞLANMASI HALİNDE MİMARİ ÇÖZÜMLERDE ÇATI PİYESLERİNİN TAMAMININ AIT OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜM SINIRLARINA UYMA ZORUNLULUĞU YOKTUR.

3.28.17. EĞİMİN BAŞLADIĞI CEPHENİN 1/3 ÜNÜN ÇATI ÖRTÜSÜ İLE KAPATILMASI ZORUNLUDUR.

3.29. KAT YÜKSEKLİKLERİ

3.29.1. KULLANIM TÜRLERİNE GÖRE KAT YÜKSEKLİKLERİ ANTALYA BÜYÜKŞEHİR İMAR YÖNETMELİĞİ VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE BELİRLENİR.

3.29.2. DÖRTTE ÜÇÜ YAPILAŞMIŞ İMAR ADALARINDA MEVCUT TEŞEKKÜLÜN KAT YÜKSEKLİKLERİNE UYULMASI ZORUNLULUĞU YOKTUR.

3.29.3. TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KONUTLARDA KAT YÜKSEKLİĞİNDE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

3.29.4. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEMİŞSE EĞİTİM, SAĞLIK, SPOR SALONLARI, SANAYİ YAPILARI, DEPOLAMA YAPILARI İLE SINEMA, TİYATRO VE KONFERANS SALONLARI, KATLI OTOPARKLAR, DÜĞÜN SALONLARI, AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL YAPILARI, RESMİ KURUM VE KURULUŞLARI GİBİ ÖZELLİK ARZ EDEN YAPILARDA İÇ YÜKSEKLİKLER, TEKNOLOJİK VE MİMARİ GEREKLERE GÖRE İLGİLİ İDARESİNCE BELİRLENİR.

3.30. MERDİVENLER

3.30.1. MERDİVENLERİN TERAS ÇATI, ÇATI BAHÇESİ VE PİYES KULLANIMLI ÇATI ARASINA VE BODRURLARA ULAŞTIRILMASI ZORUNLUDUR. ANCAK, BODRUM KATLARINDA ORTAK ALAN BULUNMAYAN BİNALARDA "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNİ SAĞLAMAK KAYDIYLA, ANA MERDİVENİN BODRUM KATLARA VE KULLANILMAYAN ÇATI ARASINDA ULAŞMASI ZORUNLU DEĞİLDİR.

3.30.2. KULLANILMAYAN ÇATI ARALARINA VE ÇATIYA 0.80x0.80 METRE EBATLARINDA ÇATI ÇIKIŞ KAPAĞIYLA ULAŞILABİLİR.

3.31. GÖLGELİKLER

3.31.1. ÖN YAN VE ARKA BAHÇELERDE İKLİMSSEL ETKİLERDEN KORUNMAK AMAÇLI, SABİT KAPALI ALAN OLUŞTURMAYACAK ŞEKİLDE, ÜÇ TARAFI AÇIK YA DA SÖKÜLÜP TAKILABİLEN KATLANIR CAM YA DA BENZER HAFİF YAPI MALZEMELERİ İLE KAPATILAN, BİNANIN ANA TAŞIYICI UNSURUNU ETKİLEMİYEN, GEÇİCİ ÖRTÜ ELEMANI NİTELİĞİNDE GÖLGELİKLER RUHSATA TABİ OLMAKSIZIN YAPILABİLİR. GEREKLİ İKLİMLENDİRME SİSTEMLERİ MONTE EDİLEBİLİR.

3.31.2. PARSEL İÇERİSİNDEKİ AÇIK OTOPARK ALANLARINDA RUHSATA TABİ OLMAKSIZIN YÜKSEKLİĞİ 3 METREYİ GEÇMEMEK, PARSELDEKİ BLOK YA DA BLOKLARA 2 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK, YAYA VE ARAÇ GEÇİŞLERİNİ ENGELLEMEMEK KOŞULLARIYLA ZEMİN KAT TİCARET KULLANIMLI ALANLARDA YAN VE ARKA BAHÇEDE PARSEL SINIRINA KADAR, ZEMİN KAT KONUT KULLANIMLI YERLERDE ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE PARSEL SINIRINA KADAR ARAÇ GÖLGELİĞİ YAPILABİLİR.

3.31.3. RUHSAT EKİ MİMARİ PROJESİNDE DÜKKAN YA DA İŞ YERİ GÖRÜNEN, MESKEN GÖRÜNÜŞÜNE RAĞMEN İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI ALAN KONUTLAR VEYA İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞTIRMA RUHSATINA GEREK DUYMADAN TİCARİ FAALİYET GÖSTEREN MESKENLERİN (MİMARLIK OFİSİ, HUKUK BÜROSU VB.) ÖN, YAN VE ARKA BAHÇELERİNDE ARAÇ GİRİŞ ÇIKIŞINI ENGELLEMEMEK, GEREKLİ TEKNİK GÜVENLİK ÖNLEMLERİNİ ALMAK VE YÜKSEK ZEMİN KATLARDA DÂHİL OLMAK ÜZERE GİRİŞ KATIN YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA, AÇILIR KAPANIR SABİT OLMAYAN GÖLGELİKLER, KAT MALİKLERİNİN 634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDA YER ALAN ÇOĞUNLUK ŞARTINI SAĞLAMAK VE BELGELENDİRMESİ ŞARTIYLA YAPILABİLİR.

3.31.4. ÇATI KATINDA İKLİM KOŞULLARININ ETKİSİNİ AZALTMAK AMACIYLA BAŞLADIĞI HİZADAKİ ÇATI YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK, SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILMAK, STATİK SİSTEMİ ETKİLEMEMEK VE MİNİMUM İÇ YÜKSEKLİĞİ 2.20 METRE OLMAK ŞARTLARIYLA RUHSATA TABİ OLMAKSIZIN GÖLGELİK YAPILABİLİR.

3.31.5. İKLİM KOŞULLARININ ETKİSİNİ AZALTMAK AMACIYLA, ARAÇ GİRİŞ ÇIKIŞINI ENGELLEMEMEK KAYDI İLE GİRİŞ KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN, RUHSAT EKİ MİMARİ PROJELERİNDE ZEMİN TERASI OLARAK GÖRÜNEN ALANLARININ ETRAFI KORKULUK, SABİT OLMAYAN AÇILIR KAPANIR KATLANIR GİYOTİN CAM YA DA PANJUR İLE KAPATILABİLİR.

3.32. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE BAĞLI KAT ARTIŞI

3.32.1. İMAR PLANINDA KONUT, TİCARET KONUT VE OTEL ALANI OLARAK PLANLI AŞAĞIDA BELİRTİLEN PARSEL BÜYÜKLÜK ŞARTLARINI SAĞLAYAN AYRIK NİZAM YAPILAŞMAYA KONU İMAR PARSELLERİNDE EMSALE KONU TOPLAM İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK VE HAVAMANIA PLANINA UYGUN OLMAK KAYDIYLA PLANDA DEĞİŞİKLİK YAPILMAKSIZIN KAT ADETLERİ AŞAĞIDAKİ KOŞULLARLA ARTTIRILABİLİR. KARAYOLUNDAN VE UĞUR MUMCU CADDESİNDEN (DENİZ YOLU) CEPHE ALAN TÜM PARSELLER BU HÜKMÜN KAPSAMI DIŞINDADIR.

- 500-1000 M² YÜZ ÖLÇÜMLÜ PARSELLERDE Yençok=4 KAT
- 1001-2000 M² YÜZ ÖLÇÜMLÜ PARSELLERDE Yençok=5 KAT
- 2001-3000 M² YÜZ ÖLÇÜMLÜ PARSELLERDE Yençok=6 KAT
- 3001-4500 M² YÜZ ÖLÇÜMLÜ PARSELLERDE Yençok=7 KAT
- 4500 M² VE ÜZERİ YÜZ ÖLÇÜMLÜ PARSELLERDE Yençok=10 KAT

3.32.2. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE BAĞLI KAT ADEDİNİN ARTTIRILMASI DURUMUNDA TÜM YOLLARDAN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 5 KATA KADAR 5 METRE, 6 VE 7 KATLI YAPILAŞMALARDA 7 METRE, 8 KAT VE ÜZERİNDE YAPILAŞMALARDA 10 METRE OLARAK UYGULANIR.

3.32.3. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE BAĞLI KAT ARTIŞI YAPILMASI DURUMUNDA 7 KAT VE ÜZERİ BİNALARDA TAMAMI TOPRAK ALTINDA KALMAK ŞARTI İLE (SU BASMAN KOTU HARIÇ), EN AZ 1 (BİR) BODRUM KAT YAPILMASI ZORUNLUDUR.

3.33. TABAN ALANI VE KATLAR ALANINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

3.33.1. RUHSAT HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK İNŞAATI DEVAM EDEN, TAMAMLANAN VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (İSKÂN) ALMIŞ OLAN YAPI VEYA YAPILARDA, TADİLAT RUHSATI BAŞVURULARINDA CİNS (KULLANIM TÜRÜ/FONKSİYON) DEĞİŞİKLİĞİ VB. İŞLEMLER DÂHİL OLMAK ÜZERE GÜNCEL MEVZUAT VE PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILABİLECEĞİ GİBİ, TALEP EDİLMESİ HALİNDE İLK RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ LEHTE OLAN MEVZUAT HÜKÜMLERİ İLE O DÖNEMDE YÜRÜRLÜKTE OLAN VE PARSELİN LEHİNE OLAN PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BU YAPILARIN YIKILIP YENİ YAPI YAPMAK AMACIYLA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA GÜNCEL MEVZUAT VE BU PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3.33.2. TABAN ALANINA DÂHİL EDİLMEMEYECİK KULLANIMLAR

- KATLAR ALANI KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLEBİLECEK BİR KULLANIMI OLMAYAN GİRİŞ SAÇAKLARI (MARKİZLER).
- ÜSTÜ AÇIK VEYA SÖKÜLÜR-TAKILIR HAFİF MALZEME İLE ÖRTÜLÜ ZEMİN TERASLARI.
- BAHÇE VE İSTİNAT DUVARLARI, SÜS HAVUZLARI VE AÇIK YÜZME HAVUZLARI.
- AKARYAKIT POMPALARI VE TAŞIYICILARI HARIÇ OLMAK ÜZERE KANOPİLER VE ARKATLAR.
- ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ, ENERJİ ODASI, ELEKTRONİK HABERLEŞME SİSTEM ODASI, TRAFOLAR.
- BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK DÜZENLENMEYEN VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN EKLENTİSİ NİTELİĞİ TAŞIMAYAN, YAPININ ANA TAŞIYICI SİSTEMLERİYLE BÜTÜNLEŞİK OLMAYAN, BAHÇEDE PEYZAJ DÜZENLEMESİ NİTELİĞİNDE YAPILAN KAMERİYE, PERGOLA, SUNDURMANIN BAHÇE ALANININ %20'SİNİ GEÇMEYEN KISIMLARI.
- KAT VE ARA SAHANLIKLARI DÂHİL AÇIK VEYA KAPALI MERDİVEN EVİ, YAPILMASI ZORUNLU ASGARİ ÖLÇÜLER TESİSAT ALANLARI VE TESİSAT ŞAFTLARI, ASANSÖR SAHANLIKLARI, KAT HOLLERİ, BİNA GİRİŞ MERDİVEN VE RAMPASI.

3.33.3. KATLAR ALANINA DÂHİL EDİLMEMEYECİK KULLANIMLAR

3.33.3.1 %30 HESABINA DÂHİL EDİLMEKSİZİN TAMAMEN EMSAL HARİCİ OLAN ALANLAR:

- KATLAR ALANI KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLEBİLECEK BİR KULLANIMI OLMAYAN GİRİŞ SAÇAKLARI (MARKİZLER).
- TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ OLAN YAPILARDAKİ TERAS ÇATILAR İLE BIRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLAN YAPILARDA ORTAK ALANDA ULAŞILMA KAYDIYLA KULLANILAN VE/VEYA KULLANILMAYAN TERAS ÇATILAR VE ÇATI BAHÇELERİ.
- ORTAK ALANDA ULAŞILMAK KAYDIYLA ASGARİ ÖLÇÜLERDE KLİMA DIŞ ÜNİTELERİ İÇİN DÜZENLENEN ALAN.
- KAPICI DAİRELERİNİN İLGİLİ MEVZUAT STANDART YA DA YÖNETMELİĞE GÖRE HESAP EDİLEN ASGARİ SAYISI VE ALANLARI.
- ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ, ENERJİ ODASI, ELEKTRONİK HABERLEŞME SİSTEM ODASI, TRAFOLAR, BİNA GİRİŞ MERDİVEN VE RAMPASI.
- BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK DÜZENLENMEYEN VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN EKLENTİSİ NİTELİĞİ TAŞIMAYAN, YAPININ ANA TAŞIYICI SİSTEMLERİYLE BÜTÜNLEŞİK OLMAYAN, BAHÇE PEYZAJ DÜZENLEMESİ NİTELİĞİNDE YAPILAN KAMERİYE, PERGOLA, SUNDURMANIN BAHÇE ALANININ %20'SİNİ GEÇMEYEN KISIMLARI.
- GÜNEŞ KIRICILAR İLE GENİŞLİĞİ 20 CM'YI GEÇMEYEN MOTİF ÇIKMALAR.
- BAHÇE VE İSTİNAT DUVARLARI, SÜS HAVUZLARI VE AÇIK YÜZME HAVUZLARI, BİR ANA KÜTLE ÜZERİNDE YÜKSELEN BLOKLARDAN ARTA KALAN KISIMLARIN (BAZA) ÜZERİNDE YER ALAN, GEZİLEMİYEN VE HERHANGİ BİR KULLANIMDA KONU OLMAYAN ÇATILI, TERAS ÇATI VEYA YEŞİL ÇATI OLARAK DÜZENLENEBİLEN ALANLAR.
- ASMA KATLI ZEMİN KATININ İÇİNDE YER ALAN ASMA KAT DÖŞEMESİ HİZASINDAKİ BOŞLUK.
- BODRUM KATLARDA YAPILAN ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ MESCİT VE MÜŞTEMİLATIN BİR PARSELDE KONUTLARDA 150 M²'Sİ, KONUT DIŞI YAPILARDA 300 M²'Sİ,
- TABİLİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE YAPILAN KAPALI OTOPARKLAR,
- BODRUM KATLARDA YAPILAN, TİCARİ AMAÇ İÇERMİYEN, ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ ÇOCUK OYUN ALANLARI VE ÇOCUK BAKIM ÜNİTELERİNİN BİR PARSELDE TOPLAM 100 M²'Sİ.

- BODRUM KATLARDA YER ALAN, BİNA İÇİN GEREKLİ ASGARI SİĞİNAK ALANININ %30 FAZLASINI GEÇMEYEN SİĞİNAK ALANI.
- BODRUM KATLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI ALMAMAK, BİNA VEYA BİNALAR DIŞINDA KULLANIMA İZİN VERİLMEYEN, ORTAK ALAN OLMAK, EN AZ BİR CEPHESİ TOPRAK ALTINDA KALMAK KAYDIYLA YAPILACAK KAPALI YÜZME HAVUZUNUN (GEREKLİ ALANLAR DÂHİL) MAKSİMUM 300 M²'Sİ, KAPALI SPOR SALONUNUN (GEREKLİ ALANLAR DÂHİL) MAKSİMUM 150 M²'Sİ, CEP SİNEMASININ MAKSİMUM 50 M²'Sİ, HAMAM VE/VEYA SAUNA TOPLAMININ MAKSİMUM 50 M²'Sİ, BUNLARIN DIŞINDA YAPILABİLECEK DİĞER SOSYAL MEKÂNLAR TOPLAMININ MAKSİMUM 100 M²'Sİ,

3.33.3.2. PARSELİN TOPLAM EMSALE ESAS ALANININ %30'UNU AŞMAMASI ŞARTIYLA KATLAR ALANINA DÂHİL EDİLMEYEN KULLANIMLAR:

- SÖKÜLÜR-TAKILIR-KATLANIR CAM PANELLERLE KAPATILMIŞ OLANLAR DÂHİL OLMAK ÜZERE BALKONLAR VE AÇIK ÇIKMALAR, İÇ BAĞÇELER, KAT VE ARA SANDIKLARI DÂHİLİ AÇIK VEYA KAPALI MERDİVEN EVİ, TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KONUTLAR HARİÇ; BİNA GİRİŞ HOLLERİ İLE KAT HOLLERİ VE ASANSÖR ÖNÜ SAHANLIKLARI.
- TİCARİ AMAÇ İÇERMİYEN, ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ ÇOCUK OYUN ALANLARI VE ÇOCUK BAKIM ÜNİTELERİ

3.34. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ

3.34.1. KAZANILMIŞ HAKLAR SAKLI KALMAK ÜZERE YAPILACAK OLAN YENİ İMAR UYGULAMALARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ KONUT, TİCARET VE TİCARET KONUT ALANLARINDA 500 M²'DEN AZ OLAMAZ. İÇERİSİNDE YAPI BULUNAN MESKÜN ALANLARDA BU HÜKÜM UYGULANMAZ. BU GİBİ PARSELLERDE İFRAZ İŞLEMLERİ ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILIR. DAHA ÖNCE İMAR UYGULAMASI TAMAMLANIP, İDARİ YA DA YARGI KARARIYLA İMAR UYGULAMALARININ YENİLENMESİ GEREKTİĞİ HALLERDE YENİLENECEK OLAN İMAR UYGULAMASININ ONAYLANDIĞI TARİHTE GEÇERLİ OLAN İFRAZ KOŞULLARINA GÖRE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ BELİRLENİR

4. ÖZEL HÜKÜMLER

4.1. KONUT ALANLARI

- 4.1.1. PLANDA ÜZERİNDE YERLEŞİK YA DA GELİŞME KONUT ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDIR.**
- 4.1.2. SADECE EMSAL (E) BELİRTİLİP, YAPI NİZAMI BELİRLENMEYEN YAPI ADALARINDA AYRIK NİZAM YAPILANMA KOŞULLARINA UYULUR**
- 4.1.3. PLAN ÜZERİNDE TANIMLI TABAN ALANI KATSAYISI (TAKS), KAT ALANI KATSAYISI (KAKS), YAPI EMSALI (E) VE KAT ADETLERİNE GÖRE YAPILAŞMA İZİNİ VERİLİR. PLAN ÜZERİNDE TAKS VERİLMEYİP EMSAL (KAKS) VE EN FAZLA BİNA YÜKSEKLİĞİ VERİLEN HALLERDE ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ KOŞULLARINA UYULUR**
- 4.1.4. YAPI BLOĞUNUN OTURACAĞI TABİ ZEMİN EĞİMİNİN %30'UN ÜSTÜNDE OLMASI HALİNDE TERAS EV YAPILABİLİR. TERAS GENİŞLİĞİ EN AZ 6 M. EN FAZLA 10 M. OLACAKTIR. TERASLARIN EN AZ %50'Sİ ÇATI BAĞÇESİ OLARAK KULLANILMAK ZORUNDADIR. TERAS EVLERE AİT TERASLARDA KAPALI ALAN OLUŞTURULAMAZ.**

4.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

4.2.1. TİCARET ALANI (T)

- 4.2.1.1. PLANDA TİCARET ALANI OLARAK BELİRTİLMİŞ ALANLARDA, İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARİ, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL, PANSİYON VB. KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DUĞUN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.**
- 4.2.1.2. BÖLGE HALKININ İHTİYACINI KARŞILAMAK AMACIYLA 3 SINIF GAYRİ SİHHİ MÜESSESELERDEN PERAKENDE SATIŞA YÖNELİK, BELEDİYECE UYGUN GÖRÜLEN YERLERDE GIDA İMALATHANESİ YAPILABİLİR.**
- 4.2.1.3. TİCARET BÖLGELERİNDE ÖN VE YAN BAĞÇELERDE GEÇİŞİ ÖNLEYECEK ŞEKİLDE ÇİÇEKLIK, MERDİVEN, HAVUZ, REKLÂM LEVHASI, TABELA, DEKORASYON VE SERVİS ELEMANLARI KONULAMAZ. BU ALANLARIN ZEMİN KAPLAMASININ BELEDİYENİN UYGUN GÖRDÜĞÜ VE ÇEVREYE UYUM SAĞLAYACAK ŞEKİLDE YAPILMASI ZORUNLUDUR**
- 4.2.1.4. TİCARET ALANLARINDA ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ'NDEKİ KOŞULLARI SAĞLAMAK, YOLA BAKAN BİNA CEPHELERİNDEN EN AZ BİRİNE, MERDİVENİ DE DÂHİL 3.00 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KOŞULUYLA ASMA KAT YAPILABİLİR**

4.2.2. TİCARET- KONUT ALANI (TİCK)

4.2.2.1. TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA TİCARET, KONUT KULLANIMLARINDAN KONUT HARİÇ SADECE BİRİSİNİN VEYA İKİSİNİN BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR.

4.2.2.2. TİCARET KULLANIMLARINDA "TİCARET ALANI (TY)" BAŞLIĞI ALTINDA BELİRLENEN YAPILAR YER ALABİLİR ANCAK PARSELDE TURİZM (OTEL, APART OTEL, PANSİYON VB. KONAKLAMA TESİSLERİ) KULLANIMI HALİNDE AYNI PARSEL İÇERİSİNDE KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ.

4.2.2.3. BU ALANLARDA EN FAZLA KONUT KULLANIM ORANI, 0.80 EMSALE KADAR (0.80 EMSAL DÂHİL) %50, 0.80'İN ÜZERİNDEKİ EMSALLERDE İSE %80 OLACAKTIR.

4.2.2.4. BU ALANLARDA PARLAYICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA VB. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ.

4.2.2.5. HER KOŞULDA PLAN İLE OLUŞAN TABAN OTURUM ALANININ TAMAMI KULLANILDIĞI HALDE ZORUNLU TİCARET KULLANIMININ ZEMİN KATTA KARŞILANAMAMASI HALİNDE TİCARET KULLANIMI EN FAZLA KONUT KULLANIM ORANINA BAKILMAKSIZIN SADECE ZEMİN KATLA SINIRLI OLACAKTIR.

4.2.3. TİCARET-TURİZM ALANLARI (TİCT)

4.2.3.1. TİCARET VE TURİZM KULLANIMLARINDAN SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR.

4.2.3.2. BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMALARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA "TİCARET ALANI (T) VE "OTEL ALANI" BAŞLIĞI ALTINDA BELİRLENEN KOŞULLARDA YAPILAŞMA GERÇEKLEŞTİRİLİR.

4.2.4. TOPLU İŞYERLERİ (Tİ)

4.2.4.1. BU ALANLARDA BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN TİCARİ İŞLETMELER, İNŞAAT MALZEMESİ, OTO GALERİ, TARIMSAL ÜRETİM PAZARLAMA, NAKLİYAT AMBARI, TOPTANCI HALİ, TOPTAN TİCARET, PAZARLAMA VE DEPOLAMA ALANLARI, TIR VE KAMYON PARKI VE BENZERİ TESİSLER İLE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN GEREKLİ TEDBİRLER ALINMAK KAYDIYLA MERMER, HURDA, TENKE, KÂĞIT, PLASTİK GİBİ MADDELERİN ORGANİZE BİR ŞEKİLDE DEPOLANMASI VE İŞLENMESİNE YÖNELİK FAALİYETLER İLE BUNLARA İLİŞKİN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNİN DE YER ALDIĞI ALANLARDIR.

4.2.4.2. BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

4.2.4.3. BODRUM KAT YAPIMI, ÇATI VE ÇATI KATI YAPIMI, KAT YÜKSEKLİĞİ, BİNALARA KOT VERİLMESİ, YAPI CEPHE VE DERİNLİKLERİ, VB. DİĞER HUSUSLARDA YAPILAŞMA VE İFRAZ KOŞULLARINI BELİRLEMESİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

4.2.5. KÜÇÜK SANAYİ ALANI (KSA)

4.2.5.1. ŞEHİRDE YAŞAYANLARIN GÜNLÜK BAKIM, TAMİR, SERVİS VE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN ATÖLYE, İMALATHANE İLE DEPOLARIN YERLEŞMELERE YAKIN VEYA KOLAY ULAŞILABİLİR YERLERİNDE YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

4.2.5.2. PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

4.2.5.3. BODRUM KAT YAPIMI, ÇATI VE ÇATI KATI YAPIMI, KAT YÜKSEKLİĞİ, BİNALARA KOT VERİLMESİ, YAPI CEPHE VE DERİNLİKLERİ, VB. DİĞER HUSUSLARDA YAPILAŞMA VE İFRAZ KOŞULLARINI BELİRLEMESİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

4.2.6. DEPOLAMA ALANI (D)

4.2.6.1. ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPOLARIN YAPILABİLDİĞİ VE PAZARLANDIĞI ALANLARDIR.

4.2.6.2. PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

4.2.6.3. BODRUM KAT YAPIMI, ÇATI VE ÇATI KATI YAPIMI, KAT YÜKSEKLİĞİ, BİNALARA KOT VERİLMESİ, YAPI CEPHE VE DERİNLİKLERİ, VB. DİĞER HUSUSLARDA YAPILAŞMA VE İFRAZ KOŞULLARINI BELİRLEMESİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

4.2.7. İMALATHANE TESİS ALANI

4.2.7.1. ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN İMALATHANELERİN, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPOLARIN YAPILABİLDİĞİ VE PAZARLANDIĞI ALANLARDIR.

4.2.7.2. PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

4.2.7.3. BODRUM KAT YAPIMI, ÇATI VE ÇATI KATI YAPIMI, KAT YÜKSEKLİĞİ, BİNALARA KOT VERİLMESİ, YAPI CEPHE VE DERİNLİKLERİ, VB. DİĞER HUSUSLARDA YAPILAŞMA VE İFRAZ KOŞULLARINI BELİRLEMESİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

4.2.8. BELEDİYE HİZMET ALANI

4.2.8.1. BU ALANLAR; BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRIYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.

4.2.8.2. PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR. YAPILAŞMA KOŞULU BELİRLENMEYEN ALANLARDA YAPILACAK OLAN YATIRIMIN NİTELİĞİ VE ÖZELLİĞİNE GÖRE YAPILAŞMA EMSALİ VE KAT ADEDİNİ BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

4.2.9. RESMİ KURUM ALANI

4.2.9.1. BU ALANLARDA KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA AİT RESMİ KURUM ALANLARI, İDARİ HİZMET ALANLARI, KAMU HİZMET ALANLARI, YÖNETİM MERKEZİ VB. KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ HİZMETLERİNİ GERÇEKLEŞTİRMEK AMACIYLA GEREKSİNİM DUYDUKLARI TESİSLER İLE BU TESİSLER İLE BÜTÜNLEŞİK OLMAK KAYDIYLA İHTİYAÇ HALİNDE LOJMAN YAPILARI YER ALABİLİR.

4.2.9.2. BU ALANDA ALANIN GÜVENLİĞİNİN SAĞLANMASI AMACIYLA KARAKOL GİBİ GÜVENLİK HİZMETİNE AİT TESİSLER YER ALABİLİR.

4.2.9.3. PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR. YAPILAŞMA KOŞULU BELİRLENMEYEN ALANLARDA YAPILACAK OLAN YATIRIMIN NİTELİĞİ VE ÖZELLİĞİNE GÖRE YAPILAŞMA EMSALİ VE KAT ADEDİNİ BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

4.2.10. ASKERİ ALAN

4.2.10.1. BU ALANLARDA 2565 SAYILI “ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU” İLE BU KANUNA İLİŞKİN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

4.2.10.2. ASKERİ ALANLARDA, TÜRK SİLAHLI KUVVETLERİNİ OLUŞTURAN KARA, DENİZ, HAVA KUVVETLERİ KOMUTANLIKLARI İLE JANDARMA GENEL KOMUTANLIĞI VE SAHİL GÜVENLİK KOMUTANLIĞININ SAVUNMA, HAREKÂT, HUDUT VE SAHİL GÜVENLİĞİNE YÖNELİK YAPILARI, KIŞLA, ORDUGÂH, KARARGÂH, BİRLİK, KARAKOL, ASKERLİK ŞUBESİ, ASKERİ HAVAALANLARI, SOSYAL, TEKNİK VE LOJİSTİK GİBİ ASKERİ VEYA GÜVENLİK AMAÇLI İHTİYAÇLARA YÖNELİK TESİSLERİ İLE TÜRK SİLAHLI KUVVETLERİNİN İHTİYACINA YÖNELİK İDARİ, EĞİTİM, SAĞLIK, LOJMAN, ORDUYEVİ GİBİ DİĞER SOSYAL TESİSLER YER ALABİLİR.

4.2.10.3. ASKERİ ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE TRAFO BİNASI, NİZAMİYE BİNASI, NÖBETÇİ KULÜBELERİ GİBİ GÜVENLİK ARZ EDEN YAPILAR YER ALABİLİR.

4.2.10.4. PLANDA ASKERİ ALAN OLARAK BELİRTİLEN BÖLGELER İMAR UYGULAMASI İLE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞININ İHTİYAÇLARI DOĞRULTUSUNDA FARKLI BİRLİK VE KULLANIMLARA TAHSİS EDİLMEK ÜZERE İFRAZ EDİLEBİLİR.

4.2.10.5. PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

4.2.11. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI

4.2.11.1 BU ALANLARDA, AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, YAPILABİLİR. PLAN ÜZERİNDE TANIMLI YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYGUN OLMAK ŞARTIYLA; BÜNYELERİNDE KULLANICILARIN ASGARİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK OTO-MARKET, ÇAY OCAĞI, BÜFE, OTO ELEKTRİK, LASTİKÇİ, YIKAMA YAĞLAMA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

4.2.11.2. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALMIŞ OLAN AKARYAKIT SATIŞ BAKIM VE/VEYA LPG İKMAL İSTASYONLARI GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİNE ESAS PROJELERDE BELİRTİLEN YOL DIŞINDA BAŞKA BİR YOLDAN CEPHE ALAMAZ. İMAR PLANI ÜZERİNDE AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARINA GİRİŞ VE ÇIKIŞLAR GÖSTERİLMEYİŞ OLSA DAHI MEVCUT GEÇİŞ YOLU İZİN BELGELERİNDEKİ GİRİŞ VE ÇIKIŞLAR GEÇERLİDİR.

4.2.11.3. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALMIŞ OLAN AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARINDA İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATININ YENİLENMESİ GEREKTİĞİ HALLERDE GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALDIĞI TARİHTEKİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM TESİS EDİLİR.

4.2.11.4. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARINDA 5015 SAYILI PETROL PİYASASI KANUNU'NA VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR. ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURULU'NDAN (EPDK) GEREKLİ İZİNLER ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

4.3. TURİZM ALANLARI

4.3.1. OTEL ALANI

4.3.1.1. OTELLER. ASLÎ FONKSİYONLARI MÜŞTERİLERİN KONAKLAMA İHTİYAÇLARINI SAĞLAMAK OLAN, BU HİZMETİN YANINDA, YEME-İÇME, SPOR VE EĞLENCE İHTİYAÇLARI İÇİN YARDIMCI VE TAMAMLAYICI BİRİMLERİ DE BÜNYELERİNDE BULUNDURABİLEN TESİSLERDİR.

4.3.1.2. BU ALANLARDA TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİKTE TANIMLI OTEL, MOTEL, TATİL KÖYÜ, PANSİYON, KAMPİNG, HOSTEL, APART OTEL GİBİ YAPILAR YAPILABİLİR.

4.3.1.3 YAPILACAK YAPI VE TESİSLERİN KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NCA YAYIMLANAN "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK YAPILMASI ZORUNLUDUR.

4.3.1.4. TURİZM TESİS ALANLARINDA YAPILAN TURİZM TESİS VE YAPILARI SONRADAN HİÇBİR ŞEKİLDE BAŞKA AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZ. TAPU KÜTÜĞÜNE "TOPLUMUN YARARLANMASINA AÇIK YAPI VE TURİZM TESİSİ YAZILIP TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.

4.3.1.5. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NDAN YATIRIM BELGESİ ALINMADAN YAPI RUHSATI VERİLMEZ. TESİSİN TAMAMLANMASININ ARDINDAN KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NDAN İŞLETME BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR.

4.3.1.6. KAZANILMIŞ HAKLAR SAKLI KALMAK ÜZERE YENİ YAPI RUHSATI VERİLECEK TURİSTİK TESİS ALANLARINDA PROJESİNDE GÖSTERİLMEK VE TESİSLE BÜTÜNLÜK GÖSTERMEK ŞARTLARIYLA TİCARİ BİRİMLER OLUŞTURULABİLİR. BU ÜNİTELER KAT MÜLKİYETİNE KONU EDİLEMEZ. TESİS DIŞINA HİZMET VEREN TİCARİ BİRİM OLUŞTURULAMAZ.

4.3.1.7. KAZANILMIŞ HAKLAR SAKLI KALMAK ÜZERE OTEL ALANLARINDA YAPILACAK İFRAZ İŞLEMİ SONUCUNDA 2000 M² DEN KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ. BU HÜKÜM MEVCUT İMAR PARSELLERİNDE UYGULANMAZ.

4.3.1.8. ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 6.50 METREYİ AŞMAMAK ŞARTI İLE ASMA KAT VEYA TESİSAT KATI YAPILABİLİR. ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE AYRICA TESİSAT KATI YAPILAMAZ. ASMA KAT YAPILMADAN YAPILACAK OLAN TESİSAT KATI NORMAL KAT YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAZ VE KATLAR TOPLAMINDAKİ EMSAL ALANININ %3'Ü DIŞINDA KALAN ALANLAR EMSALE DÂHİL EDİLİR.

4.3.1.9. TURİZM TESİSLERİNİN BİRİNCİ VE İKİNCİ BODRUM KATLARINDA YATAK ÜNİTELERİ DIŞINDA, İSKÂNA YÖNELİK DİĞER KULLANIMLAR (BAR, GECE KULÜBÜ, DİSKOTEK, SATIŞ ÜNİTELERİ, RESEPSİYON, FUAYE, LOKANTA, HAMAM, YÜZME HAVUZU, TOPLANTI SALONU, JİMNASTİK SALONU, MUTFAK DEPO, ÇAMAŞIRHANE, PERSONELE AİT BÜRO, WC VB.) YER ALABİLİR. BODRUM KATLARDA YAPILACAK, TESİSLERİN BAKIM VE İŞLETME İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK BU TÜR KULLANIMLAR, YATAK ÜNİTELERİ YAPILMAMAK ŞARTIYLA EMSALE VE EMSALE DÂHİL EDİLMİYEN %30'LUK KISMA DÂHİL EDİLMEZ.

4.3.1.10. BİRİNCİ VE İKİNCİ BODRUM KAT ALANI, YAPI YAKLAŞIM MESAFELERİNİN DIŞINA TAŞMAMAK VE BİNA TABAN ALANI BÜYÜKLÜĞÜNE (İÇ BAHÇE, AVLU VB. DÂHİL) EN FAZLA BU ALANIN %50'Sİ KADAR İLAVE EDİLMEK ŞARTIYLA GENİŞLETİLEBİLİR. BİRİNCİ VE İKİNCİ BODRUM KATLARININ TAMAMI İSKÂNA KONU EDİLEBİLİR.

4.3.1.11. İKİNCİ BODRUM KAT, OTOPARK ALANI OLARAK KULLANILMAK, TÜM CEPHELERDE ZEMİNİN EN AZ 0.50 METRE ALTINDA KALMAK VE ÜSTÜNDE BİTKİLENDİRMEYİ ENGELLEMEMEK, ÖN BAHÇE VE YOL YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNE TAŞMAMAK, YAN VE ARKA PARSEL SINIRINA EN FAZLA 1 METRE YAKLAŞMAK ŞARTLARIYLA GENİŞLETİLEBİLİR. BODRUM OTOPARKI İÇİN TRAFİK GÜVENLİĞİNİ AKSATMAYAN GEREKLİ STANDARTLARI SAĞLAYAN GİRİŞ ÇIKIŞ RAMPASI MİMARİ PROJELERDE GÖSTERİLMEK ZORUNDADIR. GİRİŞ ÇIKIŞ RAMPASI İNŞA EDİLMEDEN VE TOPRAK ÜSTÜNDE BAHÇE DÜZENLEMESİ YAPILMADAN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VERİLMEZ.

4.4. SOSYAL ALT YAPI ALANLARI

4.4.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

4.4.1.1. ANAOKULU-İLKOKUL-ORTAOKUL-LİSE-TEKNİK ÖĞRETİM- ÖZEL EĞİTİM ALANI VB.

- BU ALANLARDA KAMU KULLANIMINDA OLMAK ÜZERE PLAN ÜZERİNDEKİ KULLANIM KARARINA GÖRE ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE, TEKNİK ÖĞRETİM TESİSLERİ İLE VE BU TESİSLERE AİT HİZMET BİNALARI YAPILABİLİR.
- YAPILAŞMA PLAN ÜZERİNDE ÖNGÖRÜLEN YAPI YAKLAŞIM MESAFELERİ VE YAPILAŞMA ŞARTLARINA UYGUN OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.
- BODRUM KAT YAPIMI, ÇATI VE ÇATI KATI YAPIMI, KAT YÜKSEKLİĞİ, BİNALARA KOT VERİLMESİ, YAPI CEPHE VE DERİNLİKLERİ, VB. DİĞER HUSUSLARDA YAPILAŞMA VE İFRAZ KOŞULLARINI BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

- PLAN ÜZERİNDE ÖZEL EĞİTİM TESİSİ OLARAK TANIMLI ALANLAR DA AYNI KOŞULLARA TABİ OLUP, ÖZEL NİTELİKLİ OLARAK YAPILABİLİR.

4.4.1.2. YÜKSEK ÖĞRETİM ALANI

- BU ALANLARDA, ÜNİVERSİTELERİN YÜKSEKOKUL, LİSANS, LİSANSÜSTÜ EĞİTİM TESİSLERİ, BU TESİSLERE İLİŞKİN SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER VE İDARİ KULLANIMLAR İLE TEKNOPARK, TEKNOKENT, TEKNOLOJİ GELİŞİM MERKEZLERİ YER ALABİLİR. BU ALANLARDA ÖĞRENCİ YURTLARI İLE KAMPUS İÇİ KONAKLAMAYA YÖNELİK LOJMAN YAPILARI DIŞINDA KONUT AMACINA YÖNELİK YAPI YAPILAMAZ.

4.4.2. HASTANE VE SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

4.4.2.1. BU ALANLARDA KAMU KULLANIMINDA OLMAK ÜZERE AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, BASAMAK SAĞLIK TESİSLERİ, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZLERİ, DOĞUM VE ÇOCUK BAKIM EVLERİ, DEVLET, EĞİTİM, İHTİSAS, ARAŞTIRMA HASTANELERİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZLERİ VE SAĞLIK KAMPUSLARI GİBİ TESİSLER YAPILABİLİR.

4.4.2.2. YAPILAŞMA PLAN ÜZERİNDEKİ YAPI YAKLAŞIM MESAFELERİ VE YAPILAŞMA ŞARTLARINA UYGUN OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

4.4.2.3. BODRUM, ÇATI, KAT YÜKSEKLİĞİ, KOT VERİLMESİ VB. DİĞER HUSUSLARDA YAPILAŞMA VE İFRAZ KOŞULLARINI BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

4.4.2.4. PLAN ÜZERİNDE ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI OLARAK TANIMLI ALANLAR DA, AYNI KOŞULLARA TABİ OLUP, ÖZEL NİTELİKLİ OLARAK YAPILAŞACAKTIR.

4.4.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

4.4.3.1. SOSYAL TESİS ALANI

- BU ALANLAR SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI, KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU KULLANIMINDAKİ TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- YAPILAŞMA PLAN ÜZERİNDEKİ YAPI YAKLAŞIM MESAFELERİ VE YAPILAŞMA ŞARTLARINA UYGUN OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.
- BODRUM, ÇATI, KAT YÜKSEKLİĞİ, KOT VERİLMESİ VB. DİĞER HUSUSLARDA YAPILAŞMA VE İFRAZ KOŞULLARINI BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- PLAN ÜZERİNDE ÖZEL YURT ALANI OLARAK TANIMLI ALANLAR DA AYNI KOŞULLARA TABİ OLUP, ÖZEL NİTELİKLİ OLARAK YAPILABİLİR.

4.4.3.2. YURT ALANI

- BU ALANLARDA İLGİLİ MEVZUATA UYGUN OLARAK ÖĞRENCİLERİN BARINMA, BESLENME VE EĞİTİM İHTİYACINI KARŞILAYAN KAMU YA DA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN İŞLETİLEN ÖĞRENCİ YURTLARI YAPILABİLİR.
- ÖZEL YURT ALANLARI PLANDA ÖZEL(Ö) NOTASYONU İLE GÖSTERİLEN ALANLARDIR.
- YAPILAŞMALAR PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞIM MESAFELERİ VE YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYGUN OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE TANIMLI DEĞİLSE YAPILACAK OLAN YATIRIMIN İHTİYACINA GÖRE BELEDİYE TARAFINDAN BELİRLENECEKTİR.
- BODRUM, ÇATI, KAT YÜKSEKLİĞİ, KOT VERİLMESİ VB. DİĞER HUSUSLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARINI BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

4.4.3.3. KÜLTÜREL TESİS ALANI

- BU ALANLAR TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE; KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SINEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI KAMU KULLANIMINDAKİ ALANLARDIR.

- YAPILAŞMA PLAN ÜZERİNDEKİ YAPI YAKLAŞIM MESAFELERİ VE YAPILAŞMA ŞARTLARINA UYGUN OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.
- BODRUM, ÇATI, KAT YÜKSEKLİĞİ, KOT VERİLMESİ VB. DİĞER HUSUSLARDA YAPILAŞMA VE İFRAZ KOŞULLARINI BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

4.4.3.4. SPOR ALANI (SEMT SPOR ALANI-AÇIK SPOR ALANI-KAPALI SPOR ALANI)

- KAMU KULLANIMINDA OLMAK ÜZERE HALKIN SPOR VE OYUN İHTİYACININ KARŞILANMASI, SPORTİF FAALİYETLERİN GERÇEKLEŞTİRİLEBİLMESİ İÇİN KENT, BÖLGE VEYA SEMT ÖLÇEĞİNDE AYRILAN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARIDIR. BU ALANLARDA FUTBOL, BASKETBOL, VOLEYBOL, TENİS VB. SPOR ALANLARI, AÇIK VEYA KAPALI OTO PARKLAR İLE SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YER ALABİLİR.
- YAPILAŞMA PLAN ÜZERİNDEKİ YAPI YAKLAŞIM MESAFELERİ VE YAPILAŞMA ŞARTLARINA UYGUN OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.
- SPOR ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARDA BODRUM, ÇATI, KAT YÜKSEKLİĞİ, KOT VERİLMESİ VB. DİĞER HUSUSLARDA YAPILAŞMA VE İFRAZ KOŞULLARINI BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

4.4.4. İBADET ALANI (CAMİ ALANI)

4.4.4.1. BU ALANLARDA; İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI TESİSLER İLE BU TESİSLERİN KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARISIYLA UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AIT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, TAZİYE YERİ, YURT VE KURS YAPISI, GASILHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLAR, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTO PARKLAR YAPILABİLİR.

4.4.4.2. YAPILAŞMA PLAN ÜZERİNDEKİ YAPI YAKLAŞIM MESAFELERİ VE YAPILAŞMA ŞARTLARINA UYGUN OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

4.4.4.3. CAMİ ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARDA BODRUM, ÇATI, KAT YÜKSEKLİĞİ, KOT VERİLMESİ VB. DİĞER HUSUSLARDA YAPILAŞMA VE İFRAZ KOŞULLARINI BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

4.5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

4.5.1 PARK ALANI

4.5.1.1. PLANLAMA ALANINDA VEYA ÇEVRESİNDE YAŞAYANLARIN DİNLENME, GEZİNTİ VE EĞLENME İLE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ SPOR ALANI GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜZENLENEN ALANLARDIR.

4.5.1.2. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ VE PLANLI ALANLAR MAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN KOŞULLAR GEÇERLİDİR.

4.5.2. REKREASYON ALANI

4.5.2.1. KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE; EĞLENCE, DİNLENME, PİKNIK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLDİĞİ, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK OLARAK DÜZENLENEN ALANLARDIR.

4.5.2.2. YAPILAŞMA PLAN ÜZERİNDE TANIMLI YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

4.5.3. PASİF YEŞİL ALANLAR

4.5.3.1. KONUMU, FORMU VE YÜZ ÖLÇÜMÜ GEREĞİ ÜZERİNDE YEŞİL DOKU OLMASINA RAĞMEN DOĞRUDAN KULLANILAMAYAN, KORUMA, ÇEVRE SAĞLIĞI VE ESTETİK AMAÇLI PLANLANAN ALANLARDIR.

4.5.3.2. BU ALANLAR ÜZERİNDE PEYZAJ DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR, ANCAK SABİT YAPI YAPILAMAZ.

4.5.4. MEYDAN

4.5.4.1. YERLEŞME DOKUSU İÇERİSİNDE ŞEHİRDEKİ YAYA SİRKÜLASYONUNU YÖNLENDİREN, HALKIN TOPLANMA, BİR ARAYA GELME, KUTLAMA GİBİ TOPLUMSAL DAVRANIŞLARINA İMKÂN VEREREK SOSYAL YAŞAMA HİZMET EDEN, ALANIN ÖZELLİĞİ BOZULMADAN ÖZEL MÜLKİYETE KONU EDİLMESİZİN VE MEYDAN KULLANIMI ENGELLENMEKSİZİN ALTI OTO PARK OLARAK KULLANILABİLEN ÖZEL GÜNLERDE KERMES, FUAR, FESTİVAL GİBİ ORGANİZASYONLARIN DÜZENLENEBİLDİĞİ ALANLARDIR.

4.5.4.2. MEYDAN OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA SABİT YAPI YAPILAMAZ.

4.5.5 MEZARLIK ALANI

4.5.5.1. BU ALANLAR, GEÇMİŞTEN BUGÜNE GÖMÜ GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT MEZARLIK ALANLARINI KAPSAMAKTADIR.

4.5.5.2. BU ALANLARDA CENAZELERİN DEFNEDİLDİĞİ MEZAR YERLERİ, DEFIN İZİNİ VE DİĞER İŞLEMLERİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ İDARİ TESİS BİNALARI, GÜVENLİK ODASI, BU ALANA HİZMET VEREN ZİYARETÇİ BEKLEME, MORG, GASİLHANE, İBADET YERİ, ŞADIRVAN, ÇEŞME, HELÂ İLE OTOPARK YAPILABİLİR.

4.5.5.3. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ VE PLANLI ALANLAR MAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN KOŞULLAR GEÇERLİDİR.

4.5.6. ORMAN ALANI

4.5.6.1. BU PLANDA ORMAN ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR, DEVLET ORMANLARI, HÜKMİ ŞAHSİYETİNE HAİZ AMME MÜESSESELERİNE AİT ORMANLAR, ÖZEL ORMANLAR VEYA MUHAFAZA ORMANLARI OLUP, 6831 SAYILI ORMAN KANUNU HÜKÜMLERİNE TABİ ALANLARDIR.

4.5.6.2. UYGULAMADA SINIRLAR KONUSUNDA TEREDDÜT OLUŞMASI HALİNDE ORMAN KADASTRO SINIRLARI ESAS ALINACAK OLUP İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ŞARTTIR.

4.5.6.3. HANGİ KULLANIMDA KALDIĞINA BAKILMAKSIZIN, ORMAN MÜLKİYETİNDE OLAN VE ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE TAHSİSİ YAPILAN ALANLAR, PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK KALMAKSIZIN, TAHSİS SÜRESİ DÂHİLİNDE TAHSİS AMACINA UYGUN OLARAK KULLANILABİLİR.

4.5.6.4. ORMAN ALANLARI İÇERİSİNDEKİ PLAN İLE ÖNGÖRÜLEN YOLLARDA TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI VEYA BAĞLI KURULUŞLARININ İZİNİ ALINMADAN YOL GENİŞLETME VE YENİ YOL AÇMA ÇALIŞMASI YAPILAMAZ.

4.5.6.5. PLANDA ORMAN ALANI OLARAK TANIMLI OLMASINA RAĞMEN, ORMAN KANUNU'NUN 2 MADDESİNİN (B) BENDİ KAPSAMI DIŞINA ÇIKARILIP HAZİNEYE DEVREDİLEN VEYA ÖZEL MÜLKİYETE SATIŞI GERÇEKLEŞMİŞ OLAN ALANLAR, MAHKEME KARARLARI SONUCU DOĞACAK HAKLAR SAKLI KALMAK KAYDIYLA, SATIŞ AMAÇLARI DOĞRULTUSUNDA KULLANILACAKTIR.

4.6. TEKNİK ALTYAPI ALANI

4.6.1. BU ALANLAR KAMU TARAFINDAN YAPILACAK; OTOGAR, KARAYOLU, DEMİRYOLU, DENİZYOLU, HAVAYOLU, SU-ATIK SU VE ATIK SİSTEMLERİ, KENTSEL TOPLU TAŞIMA GÜZERGÂHLARI, ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA İHTİYAÇLARINA YÖNELİK TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

4.6.2. PLAN ÜZERİNDE TANIMLI YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULUR. PLANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI VE YAPI YAKLAŞIM MESAFELERİ BELİRLENMEMİŞSE YAPILACAK OLAN TESİSİN NİTELİĞİ VE İHTİYAÇLARINA GÖRE YAPILAŞMA ŞARTLARI İLGİLİ BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.

4.6.3. BODRUM, ÇATI, KAT YÜKSEKLİĞİ, KOT VERİLMESİ VB. DİĞER HUSUSLARDA YAPILAŞMA VE İFRAZ KOŞULLARINI BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

4.7. ULAŞIM

4.7.1. TAŞIT VE YAYA YOLLARI

4.7.1.1. DEVLET YOLU NİTELİĞİNDEKİ KARAYOLU KENARINDA TANIMLI KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI İÇERİSİNDE KARAYOLLARI 13. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

4.7.1.2. PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN YOL GENİŞLİKLERİ ESASTIR. YOL GENİŞLİĞİNİN BELİRLENMEDİĞİ HALLERDE PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINIR.

4.7.1.3. PLANIN ONAYINDAN ÖNCE 3194/18. MADDE KAPSAMINDA İMAR UYGULAMASI KESİNLEŞMİŞ OLAN İMAR PARSELLERİNDE PLAN ÜZERİNDE YAZAN YOL GENİŞLİĞİ İLE İMAR UYGULAMASI SONUCUNDA OLUŞAN YOL GENİŞLİĞİ ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI VE BUNUN TEKNİK BİR HATADAN KAYNAKLANDIĞININ TESPİT EDİLMESİ DURUMUNDA KESİNLEŞEN İMAR UYGULAMASI SINIRLARINA GÖRE İŞLEM TESİS EDİLİR.

4.7.2. BİSİKLET YOLU

4.7.2.1. ULAŞIM, GEZİNTİ VE SPOR YAPMAK AMACIYLA YAYA VE MOTORLU ARAÇ TRAFİĞİNİ AKSATMADAN BİSİKLETLİLERİN EMNİYETLİ BİR ŞEKİLDE KULLANDIĞI YOLDUR.

4.7.2.2. BU ALANLARDA BİSİKLET YOLLARI YÖNETMELİĞİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

4.7.3. HAVALİMANI

4.7.3.1. GAZİPAŞA-ALANYA HAVALİMANINDA UÇUŞ GÜVENLİĞİNİN VE ELEKTRONİK SİSTEMLERİN OLUMSUZ ETKİLENMEMESİ AÇISINDAN;

- İÇ YATAY VE/VEYA KONİK YÜZEYDE BULUNAN DOĞAL MÂNİALAR ÜZERİNDE ÇATI, BACA, ANTEN VE BENZERİ TÜM MÜŞTEMİLAT DÂHİL EN FAZLA 6.50 METRE YAPILAŞMAYA MÜSAADE EDİLİR.
- İÇ YATAY VE/VEYA KONİK YÜZEY İLE YAKLAŞMA VE KALKIŞ-TIRMANIŞ YÜZEYLERİNİN KESIŞTİĞİ FAKAT İÇ YATAY VE/VEYA KONİK YÜZEYİN DAHA BASKIN OLDUĞU ALANLARDA BULUNAN DOĞAL MÂNİALAR ÜZERİNDE ÇATI, BACA, ANTEN VE BENZERİ TÜM MÜŞTEMİLAT DÂHİL EN FAZLA 6,50 METRE YAPILAŞMAYA MÜSAADE EDİLİR.
- "36 17 51 40 N 32 18 14.00 E" KOORDİNATINDA HİZMET VEREN GAZİPAŞA VERİCİ İSTASYONU MERKEZ OLMAK ÜZERE 2000 METRE YARIÇAPLI ALAN İÇERİSİNDE YAPIMI PLANLANAN YAPILAŞMALARIN EN ÜST NOKTASININ DENİZ SEVİYESİNDEN YÜKSEKLİĞİ 50 M'Yİ AŞAMAZ. BU GİBİ DURUMLARA DHMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞLERİ ALINMAKSIZIN İMAR DURUM BELGESİ VE YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.
- HAVALİMANI MÂNİA PLANI DIŞINDA KALAN YAPILAŞMA BÖLGESİNDEKİ YAPILARIN ZEMİN SEVİYESİNDEN İTİBAREN YÜKSEKLİKLERİ HİÇ BİR KOŞULDA 40 METREYİ AŞAMAZ. HAVALİMANI MÂNİA PLANI DIŞINDA KALAN YAPILAŞMA BÖLGESİNDE ZEMİN SEVİYESİNDEN İTİBAREN 40 METREYİ GEÇECEK YAPILAŞMA PLANLANMASI HALİNDE, WGS 84 FORMATINDAKİ KOORDİNATLAR VE ARAZI KOTU + TALEP EDİLEN YAPI YÜKSEKLİK BİLGİLERİNİN GÖNDERİLMESİ SURETİYLE DHMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞLERİ ALINMAKSIZIN İMAR DURUM BELGESİ VE YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

4.8. ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

4.8.1. TRAFİK ALANI

4.8.1.1. BU ALANLARDA ELEKTRİK ENERJİSİNİ DAĞITMAYA DÖNÜK TRAFİK TESİSLERİ YAPILABİLİR.

4.8.1.2. TRAFİK PARSELLERİNDE MINIMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ VE YAPI YAKLAŞIM MESAFESİ TRAFİK GÜVENLİĞİ, MEVCUT TEŞEKKÜL GİBİ KRİTERLER ESAS ALINMAK SURETİYLE BELEDİYESİ TARAFINDAN BELİRLENİR.

4.8.1.3. İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE BELEDİYE ENCÜMEN KARARIYLA 1000 M² VE ÜZERİNDEKİ PARK ALANLARI İÇERİSİNDE 40 M² Yİ AŞMAYAN TRAFİK YAPILABİLİR.

4.8.2. SU, ATIK SU VE ATIK SİSTEMLERİ

4.8.2.1. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YA DA GÖSTERİLMEYEN KAMU YATIRIMI NİTELİĞİNDEKİ YER ALTI YA DA YER ÜSTÜ TARIMSAL SULAMA TESİSLERİ VE BORU HATLARI, İÇME SUYU TESİSLERİ VE BORU HATLARI, ATIK SU TESİSLERİ VE BORU HATLARI VB. TEKNİK ALT YAPI TESİSLERİNİN KORUNMASI ESASTIR.

4.8.2.2. PLAN KARARI GEREĞİ ZORUNLU OLARAK DEPLASE EDİLMESİ GEREKEN YAPI VE TESİSLER İÇİN İLGİLİ YATIRIMCI KAMU KURUMU GÖRÜŞÜ ALINMAK ZORUNDADIR.

4.8.2.3. BU PLANDA YER ALAN DERELER SU YÜZEYLERİ KAPSAMINDADIR.

4.8.2.4. DERE YATAKLARINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA, 26284 SAYILI "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONULU BAŞBAKANLIK GENELGESİ, 24499 SAYILI "AKARSU VE DERE YATAKLARININ ISLAHI" KONULU BAŞBAKANLIK GENELGESİ İLE DSI 13. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜNE VE ISLAH VE TAŞKINA YÖNELİK İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4.8.2.5. DEVLET SU İŞLERİ 13. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINMADAN MEVCUT AKARSULARIN YATAKLARI DEĞİŞTİRİLMEMEYECİK VE DERELERİN ÜZERİ KAPATILMAYACAKTIR.

4.8.2.6. BU PLANDA TAŞKIN ALANI OLARAK BELİRTİLMİŞ ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMA ÖNCESİ İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ TEMİN EDİLECEKTİR. BU KAPSAMDA TAŞKIN ALANI İÇERİSİNDE KALAN TAŞINMAZLARDA DSİ 13. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.

4.8.2.7. SULAMA ALANLARINDAKİ SANAT YAPILARI VE SULAMA KANALLARININ KORUNMASI GEREKMEKTE OLUP, SULAMA ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARDA DSİ 13. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.

4.8.2.8. PLANDA SU YÜZEYİ YA DA TAŞKIN ALANI OLARAK TANIMLI OLMAYIP ARAZİDE MEVCUT OLAN TÜM DERE YATAKLARI, KANAL VE KANALETLER İLE VADİ TABANLARI YAPILAŞMA AŞAMASINDA TAŞKIN OLASILIĞINA İLİŞKİN ETÜT EDİLEREK, SUYUN AKIŞI KESİLMEMEYECİK ŞEKİLDE DÜZENLENECEK YA DA DEPLASE EDİLECEKTİR. BU DÜZENLEMELER YAPILMADAN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.

4.8.2.9. İDARE TARAFINDAN TAŞKIN RISKİ TESPİT EDİLEN TAŞINMAZLAR İÇİN GEREK DUYULMASI DURUMUNDA MÜNFERİDEN DSİ 13 BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.