



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



Sayı : E-90852262-105.03-541815
Konu : Gazipaşa İlçesi Pazarcı Mah Uip

08.05.2025

BAŞKANLIK MAKAMINA

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 Planının incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Serkan TEMUÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek : -BMK - 1/1000 ölç. UİP.- Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 23687bd8-655d-442f-9033-f81a8666e03d

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-cbys>

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

Bilgi için: Merve Pınar DAL
Şehir Plancısı
Telefon No:



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 CILIZ, 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 kiralanan 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,

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, Cumhuriyet 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.

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 İle İlgili 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

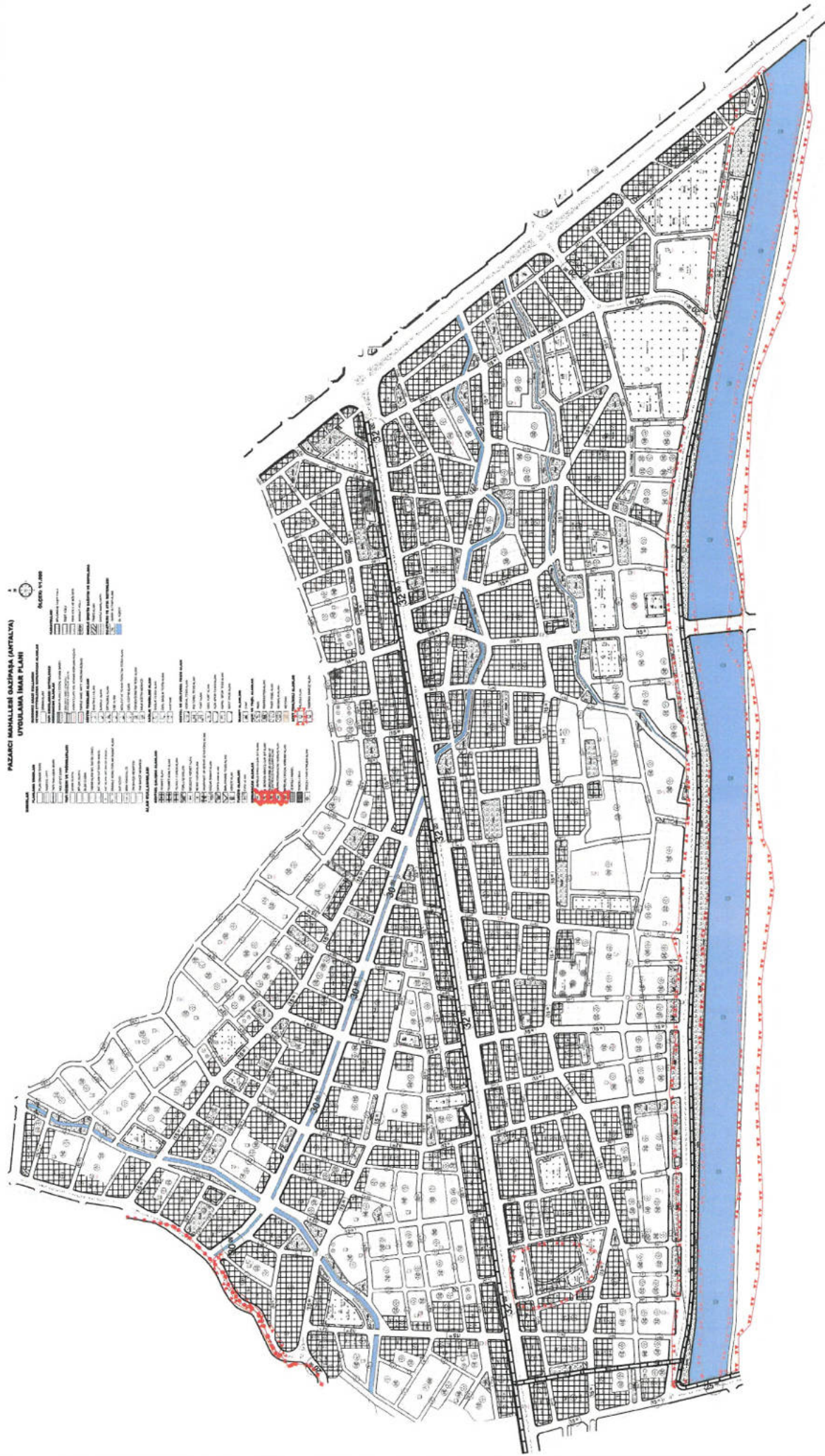
Kemal YILMAZ
Meclis Katibi



PAZARCI MAHALLESİ GAZİPASA (ANTALYA)
UYULAMA İMAR PLANI



Kullanılan Semboller	
1. Kuvvetli Kuvvetli	1. Kuvvetli Kuvvetli
2. Kuvvetli Kuvvetli	2. Kuvvetli Kuvvetli
3. Kuvvetli Kuvvetli	3. Kuvvetli Kuvvetli
4. Kuvvetli Kuvvetli	4. Kuvvetli Kuvvetli
5. Kuvvetli Kuvvetli	5. Kuvvetli Kuvvetli
6. Kuvvetli Kuvvetli	6. Kuvvetli Kuvvetli
7. Kuvvetli Kuvvetli	7. Kuvvetli Kuvvetli
8. Kuvvetli Kuvvetli	8. Kuvvetli Kuvvetli
9. Kuvvetli Kuvvetli	9. Kuvvetli Kuvvetli
10. Kuvvetli Kuvvetli	10. Kuvvetli Kuvvetli
11. Kuvvetli Kuvvetli	11. Kuvvetli Kuvvetli
12. Kuvvetli Kuvvetli	12. Kuvvetli Kuvvetli
13. Kuvvetli Kuvvetli	13. Kuvvetli Kuvvetli
14. Kuvvetli Kuvvetli	14. Kuvvetli Kuvvetli
15. Kuvvetli Kuvvetli	15. Kuvvetli Kuvvetli
16. Kuvvetli Kuvvetli	16. Kuvvetli Kuvvetli
17. Kuvvetli Kuvvetli	17. Kuvvetli Kuvvetli
18. Kuvvetli Kuvvetli	18. Kuvvetli Kuvvetli
19. Kuvvetli Kuvvetli	19. Kuvvetli Kuvvetli
20. Kuvvetli Kuvvetli	20. Kuvvetli Kuvvetli
21. Kuvvetli Kuvvetli	21. Kuvvetli Kuvvetli
22. Kuvvetli Kuvvetli	22. Kuvvetli Kuvvetli
23. Kuvvetli Kuvvetli	23. Kuvvetli Kuvvetli
24. Kuvvetli Kuvvetli	24. Kuvvetli Kuvvetli
25. Kuvvetli Kuvvetli	25. Kuvvetli Kuvvetli
26. Kuvvetli Kuvvetli	26. Kuvvetli Kuvvetli
27. Kuvvetli Kuvvetli	27. Kuvvetli Kuvvetli
28. Kuvvetli Kuvvetli	28. Kuvvetli Kuvvetli
29. Kuvvetli Kuvvetli	29. Kuvvetli Kuvvetli
30. Kuvvetli Kuvvetli	30. Kuvvetli Kuvvetli
31. Kuvvetli Kuvvetli	31. Kuvvetli Kuvvetli
32. Kuvvetli Kuvvetli	32. Kuvvetli Kuvvetli
33. Kuvvetli Kuvvetli	33. Kuvvetli Kuvvetli
34. Kuvvetli Kuvvetli	34. Kuvvetli Kuvvetli
35. Kuvvetli Kuvvetli	35. Kuvvetli Kuvvetli
36. Kuvvetli Kuvvetli	36. Kuvvetli Kuvvetli
37. Kuvvetli Kuvvetli	37. Kuvvetli Kuvvetli
38. Kuvvetli Kuvvetli	38. Kuvvetli Kuvvetli
39. Kuvvetli Kuvvetli	39. Kuvvetli Kuvvetli
40. Kuvvetli Kuvvetli	40. Kuvvetli Kuvvetli
41. Kuvvetli Kuvvetli	41. Kuvvetli Kuvvetli
42. Kuvvetli Kuvvetli	42. Kuvvetli Kuvvetli
43. Kuvvetli Kuvvetli	43. Kuvvetli Kuvvetli
44. Kuvvetli Kuvvetli	44. Kuvvetli Kuvvetli
45. Kuvvetli Kuvvetli	45. Kuvvetli Kuvvetli
46. Kuvvetli Kuvvetli	46. Kuvvetli Kuvvetli
47. Kuvvetli Kuvvetli	47. Kuvvetli Kuvvetli
48. Kuvvetli Kuvvetli	48. Kuvvetli Kuvvetli
49. Kuvvetli Kuvvetli	49. Kuvvetli Kuvvetli
50. Kuvvetli Kuvvetli	50. Kuvvetli Kuvvetli
51. Kuvvetli Kuvvetli	51. Kuvvetli Kuvvetli
52. Kuvvetli Kuvvetli	52. Kuvvetli Kuvvetli
53. Kuvvetli Kuvvetli	53. Kuvvetli Kuvvetli
54. Kuvvetli Kuvvetli	54. Kuvvetli Kuvvetli
55. Kuvvetli Kuvvetli	55. Kuvvetli Kuvvetli
56. Kuvvetli Kuvvetli	56. Kuvvetli Kuvvetli
57. Kuvvetli Kuvvetli	57. Kuvvetli Kuvvetli
58. Kuvvetli Kuvvetli	58. Kuvvetli Kuvvetli
59. Kuvvetli Kuvvetli	59. Kuvvetli Kuvvetli
60. Kuvvetli Kuvvetli	60. Kuvvetli Kuvvetli
61. Kuvvetli Kuvvetli	61. Kuvvetli Kuvvetli
62. Kuvvetli Kuvvetli	62. Kuvvetli Kuvvetli
63. Kuvvetli Kuvvetli	63. Kuvvetli Kuvvetli
64. Kuvvetli Kuvvetli	64. Kuvvetli Kuvvetli
65. Kuvvetli Kuvvetli	65. Kuvvetli Kuvvetli
66. Kuvvetli Kuvvetli	66. Kuvvetli Kuvvetli
67. Kuvvetli Kuvvetli	67. Kuvvetli Kuvvetli
68. Kuvvetli Kuvvetli	68. Kuvvetli Kuvvetli
69. Kuvvetli Kuvvetli	69. Kuvvetli Kuvvetli
70. Kuvvetli Kuvvetli	70. Kuvvetli Kuvvetli
71. Kuvvetli Kuvvetli	71. Kuvvetli Kuvvetli
72. Kuvvetli Kuvvetli	72. Kuvvetli Kuvvetli
73. Kuvvetli Kuvvetli	73. Kuvvetli Kuvvetli
74. Kuvvetli Kuvvetli	74. Kuvvetli Kuvvetli
75. Kuvvetli Kuvvetli	75. Kuvvetli Kuvvetli
76. Kuvvetli Kuvvetli	76. Kuvvetli Kuvvetli
77. Kuvvetli Kuvvetli	77. Kuvvetli Kuvvetli
78. Kuvvetli Kuvvetli	78. Kuvvetli Kuvvetli
79. Kuvvetli Kuvvetli	79. Kuvvetli Kuvvetli
80. Kuvvetli Kuvvetli	80. Kuvvetli Kuvvetli
81. Kuvvetli Kuvvetli	81. Kuvvetli Kuvvetli
82. Kuvvetli Kuvvetli	82. Kuvvetli Kuvvetli
83. Kuvvetli Kuvvetli	83. Kuvvetli Kuvvetli
84. Kuvvetli Kuvvetli	84. Kuvvetli Kuvvetli
85. Kuvvetli Kuvvetli	85. Kuvvetli Kuvvetli
86. Kuvvetli Kuvvetli	86. Kuvvetli Kuvvetli
87. Kuvvetli Kuvvetli	87. Kuvvetli Kuvvetli
88. Kuvvetli Kuvvetli	88. Kuvvetli Kuvvetli
89. Kuvvetli Kuvvetli	89. Kuvvetli Kuvvetli
90. Kuvvetli Kuvvetli	90. Kuvvetli Kuvvetli
91. Kuvvetli Kuvvetli	91. Kuvvetli Kuvvetli
92. Kuvvetli Kuvvetli	92. Kuvvetli Kuvvetli
93. Kuvvetli Kuvvetli	93. Kuvvetli Kuvvetli
94. Kuvvetli Kuvvetli	94. Kuvvetli Kuvvetli
95. Kuvvetli Kuvvetli	95. Kuvvetli Kuvvetli
96. Kuvvetli Kuvvetli	96. Kuvvetli Kuvvetli
97. Kuvvetli Kuvvetli	97. Kuvvetli Kuvvetli
98. Kuvvetli Kuvvetli	98. Kuvvetli Kuvvetli
99. Kuvvetli Kuvvetli	99. Kuvvetli Kuvvetli
100. Kuvvetli Kuvvetli	100. Kuvvetli Kuvvetli



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 oluştuğu 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 planda 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 içerisinden 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, parselasyon 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 ayırık 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 ilkokul, 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.

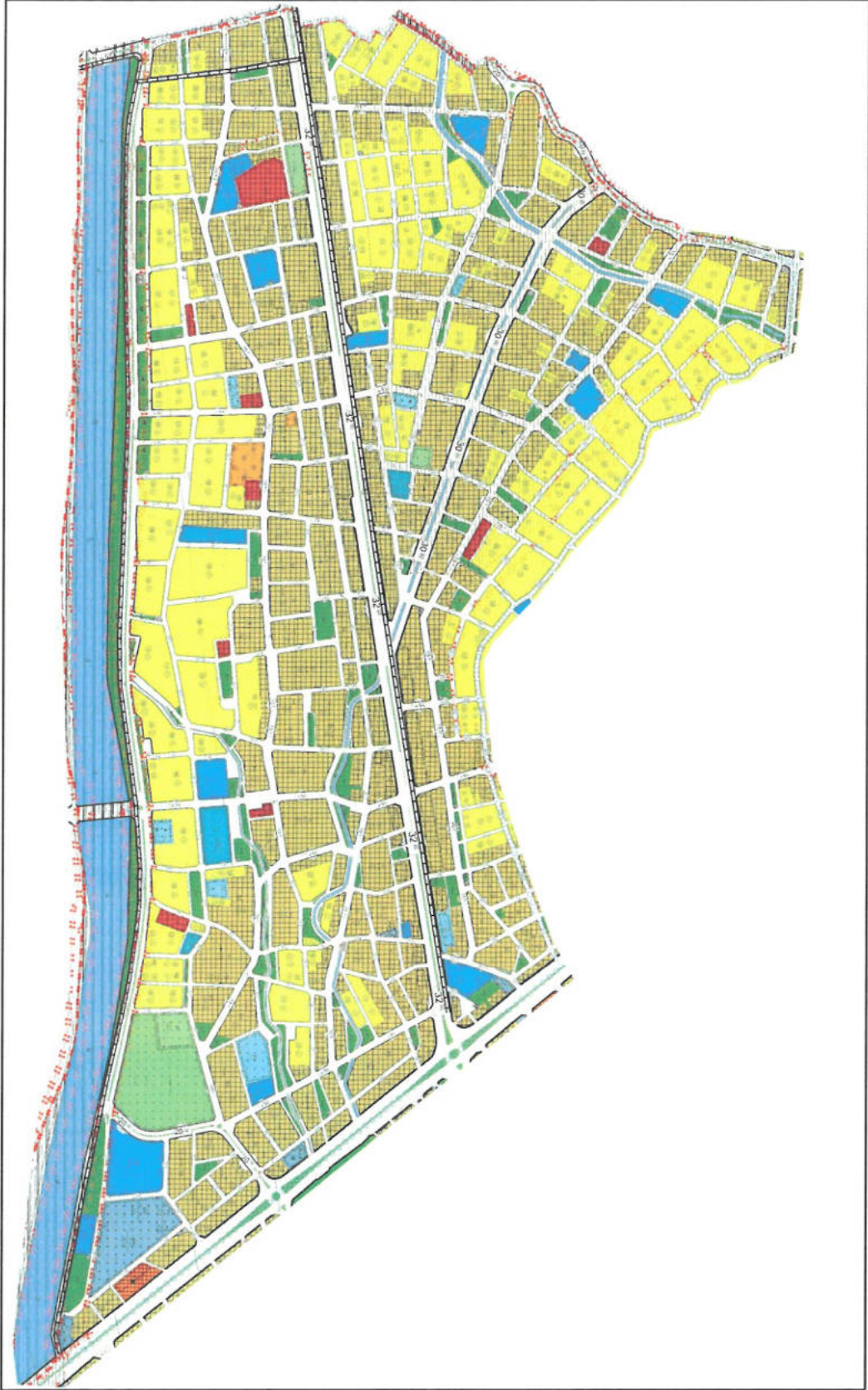
Yeni planda belirlenen emsal ve yapılaşma yoğunluğuna ilişkin değerler, çok büyük oranda yeni hazırlanan planlarda korunmuştur. Bu açıdan bakıldığında yeni hazırlanan planda önceki planlara oranla tüm sosyal ve teknik donatı alanlarının arttırılarak nüfus projeksiyonu ile uyumlu hale getirildiği görülmektedir.

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 YUZEYİ	7851.6	2441.1	23817.0
YOL REFÜJ VE OTOPARKLAR	774517.5	769872.4	726448.5

Tablo 22: Önceki Planlar İle Sosyal Ve Teknik Donatı Alanı Kıyaslaması

PAZARCI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI				
ÖNCEKİ PLAN- İPTALE 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 ALANITOPAMI	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 SAĞLIK TESİSİ ALANI	8177.1	7846.7	8177.9	0.3
SAĞLIK TESİSİ ALANLARITOPAMI	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 ALANLARITOPAMI	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	39509.3	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	5669.7	1285.2	0.0	0.0
PARK VE YEŞİL ALANLAR TOPAMI	180527.7	167161.9	201639.7	7.8
PASİF YEŞİL ALAN	16513.9	29165.4	14474.3	0.6
ANAKULU	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 ALANLARITOPAMI	39285.5	40690.0	55564.0	2.1
YÜKSEK ÖĞRETİM ALANI	23747.8	23743.2	16547.8	0.6
TRAFO ALANI	2050.2	1726.5	5804.0	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 OTOPARKLAR	774517.5	769872.4	726448.5	28.1
PLANLAMA ALANITOPAMI	2589478.3	2589478.3	2589478.3	100.0

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



Harita 20: Uygulama İmar Planı Görseli (Ölçeksiz)

Seydihan Çamur

Şehir Plancısı