



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

Sayı : 90852262-301.03- 1103  
Konu: Gazipaşa, Pazarcı Mah. 194 ada 1 ve 2 parseller NİP. değ.

06/01/2020

BAŞKANLIK MAKAMINA

Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Pazarcı Mahallesi 194 ada 1 ve 2 parsellerin “Yüksek ve Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı ve Yol Boyu Ticaret Alanından” “Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı ve Ticaret Alanına” dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.  
.../01/2020

Tuncay SARIHAN  
Genel Sekreter Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.  
.../01/2020

Av. Cansel TUNCER  
Genel Sekreter

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE  
.../01/2020

Muhittin BOCEK  
Büyükşehir Belediye Başkanı

Ekler: -1/5000 ölç. NİP. değ. - Açıklama raporu.



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

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

# ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ PAZARCI MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 194 ADA 1 VE 2 PARSELLER

PAFTA NO: 20K

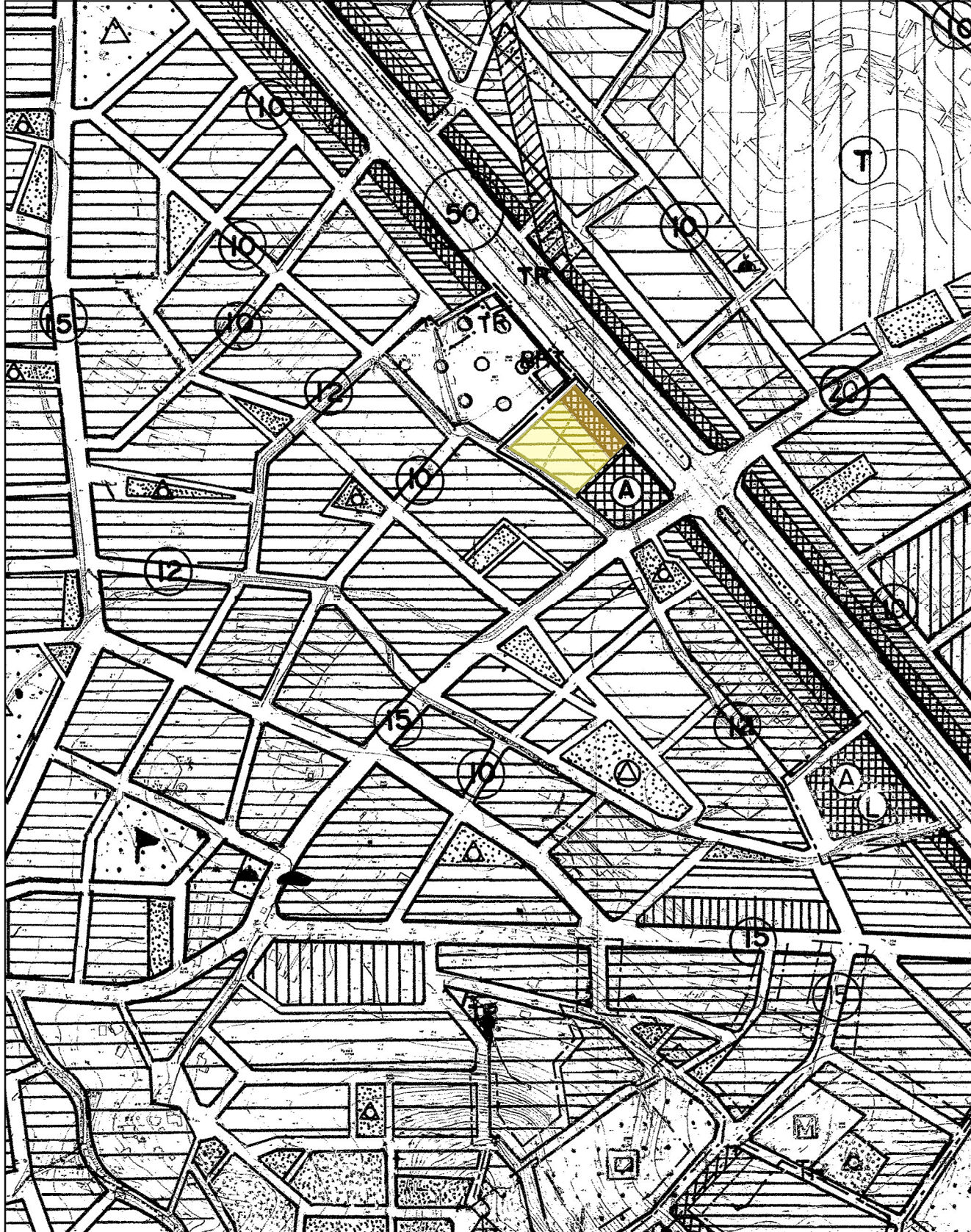
MEVCUT PLAN

# NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK:1/5000

ÖNERİ PLAN



## GÖSTERİM

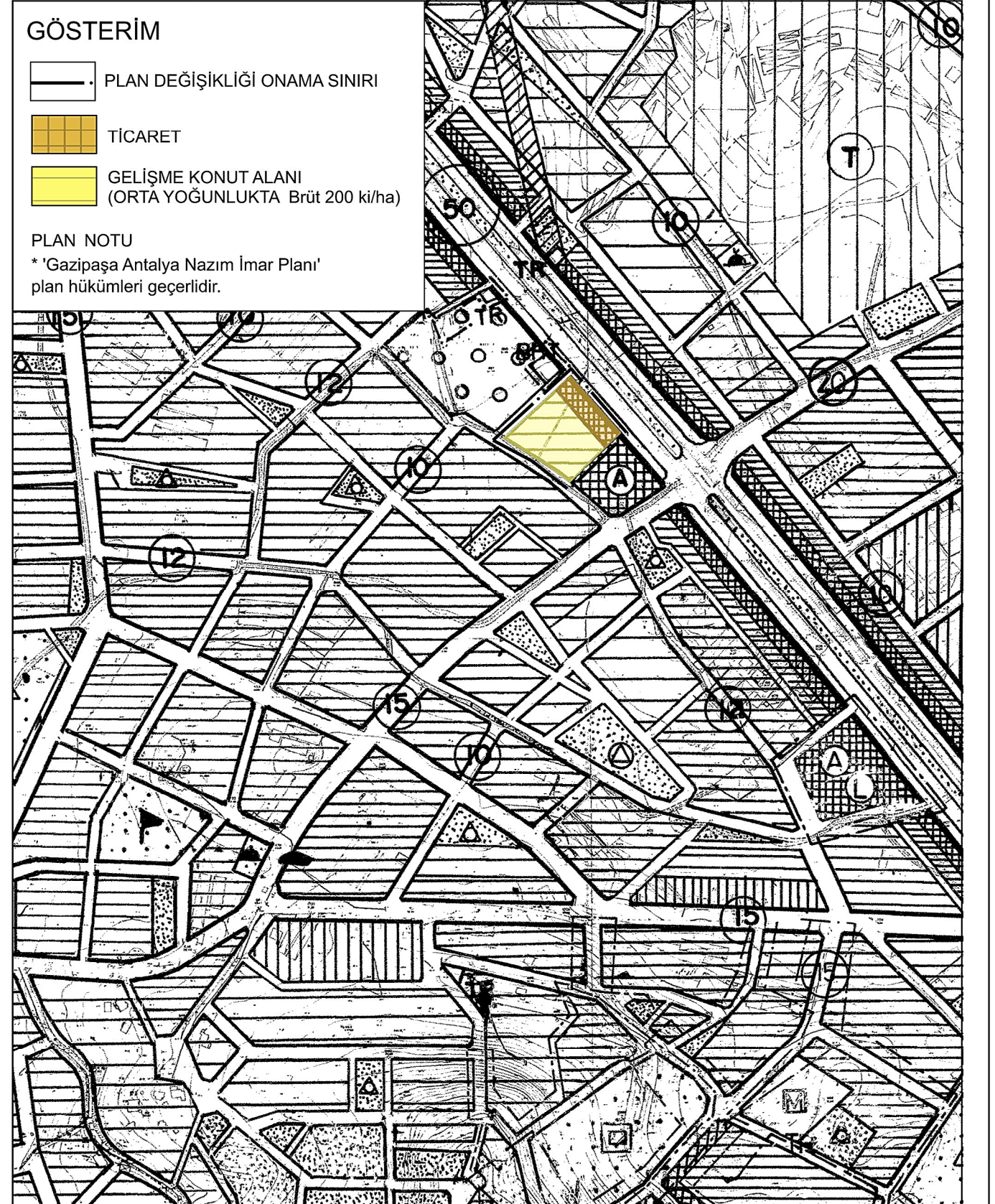
— PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

■ TİCARET

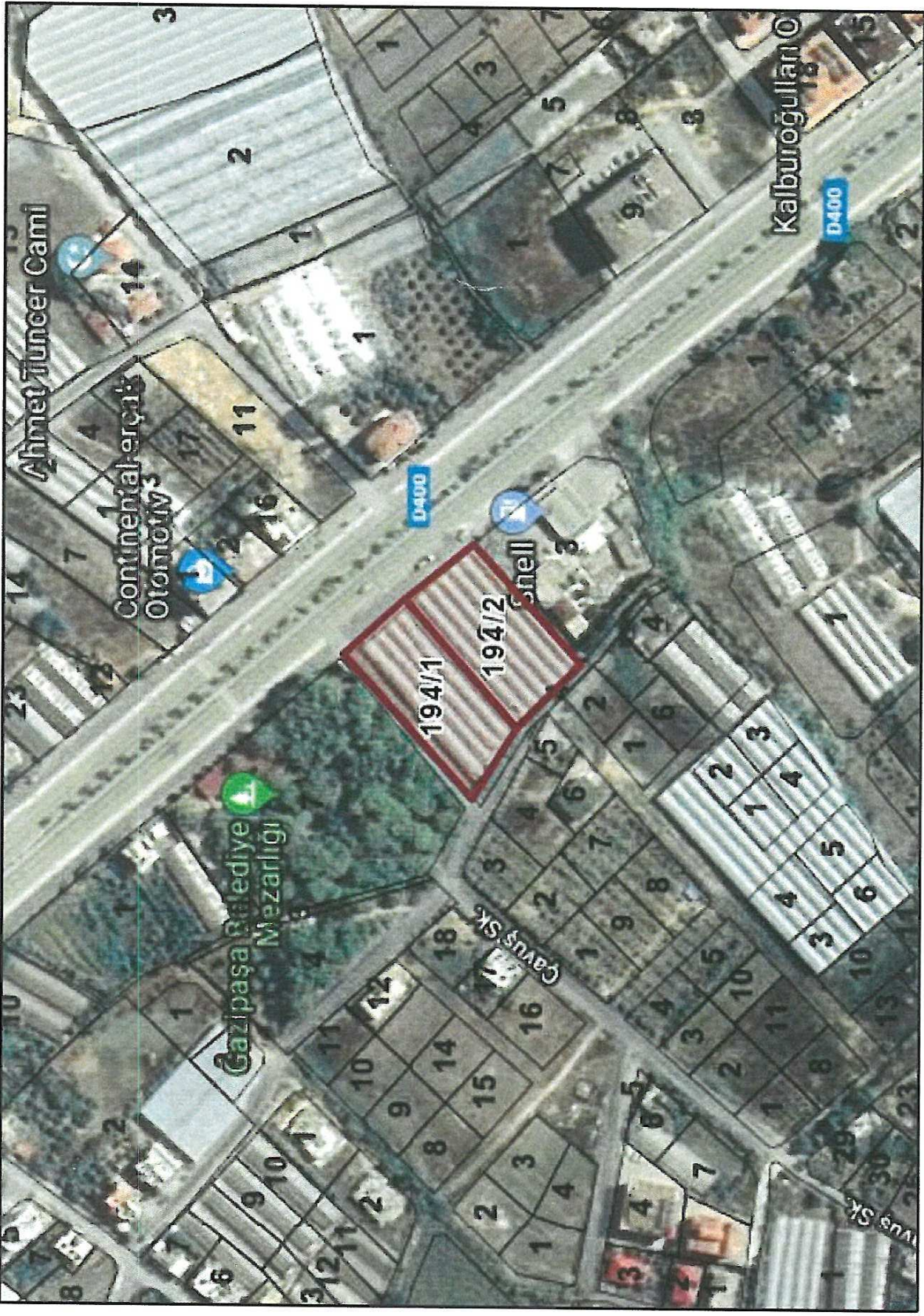
■ GELİŞME KONUT ALANI  
(ORTA YOĞUNLUKTA Brüt 200 ki/ha)

### PLAN NOTU

\* 'Gazipaşa Antalya Nazım İmar Planı'  
plan hükümleri geçerlidir.

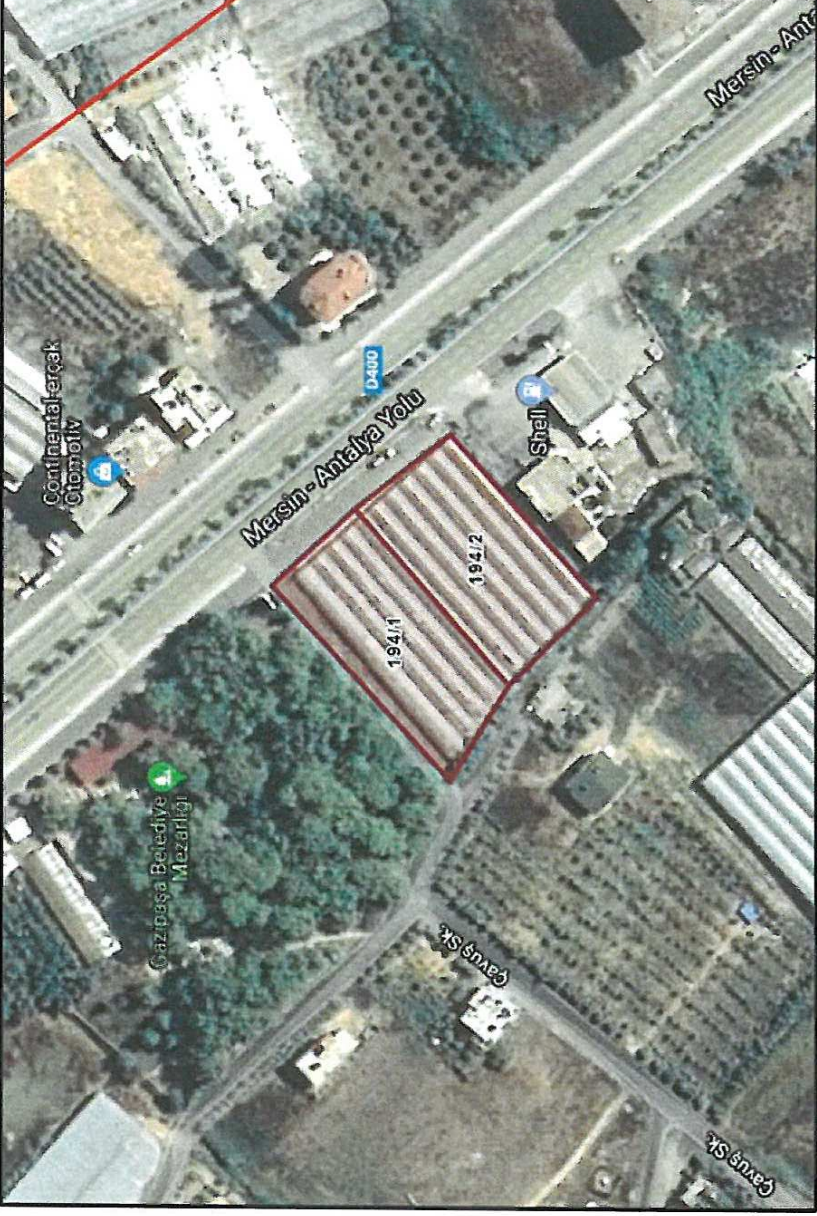


**ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ PAZARCI MAHALLESİ**  
**194 ADA 1 VE 2 PARSELLER NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

Nazım imar planı değişikliği teklifi; Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Pazarcı Mahallesi sınırları içerisinde, 20K no.lu 1/5000 ölçekli halihazır paftası üzerinde yer alan, tapuda 194 ada 1 parsel numarası ile tescilli 2.811 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü taşınmazı ve 194 ada 2 parsel numarası ile tescilli 2.773 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü taşınmazı kapsamaktadır. Değişiklik teklifine konu parsel D 400 Antalya-Alanya-Mersin (Akdeniz Sahil Yolu) Karayolu üzerinde, Gazipaşa Belediye Mezarlığı'nın güneydoğu kesiminde yer almaktadır. Planlamaya konu parsellerin toplam yüz ölçümü 5.584 m<sup>2</sup>, plan değişikliğine konu alan büyüklüğü ise 4800 m<sup>2</sup>'dir.

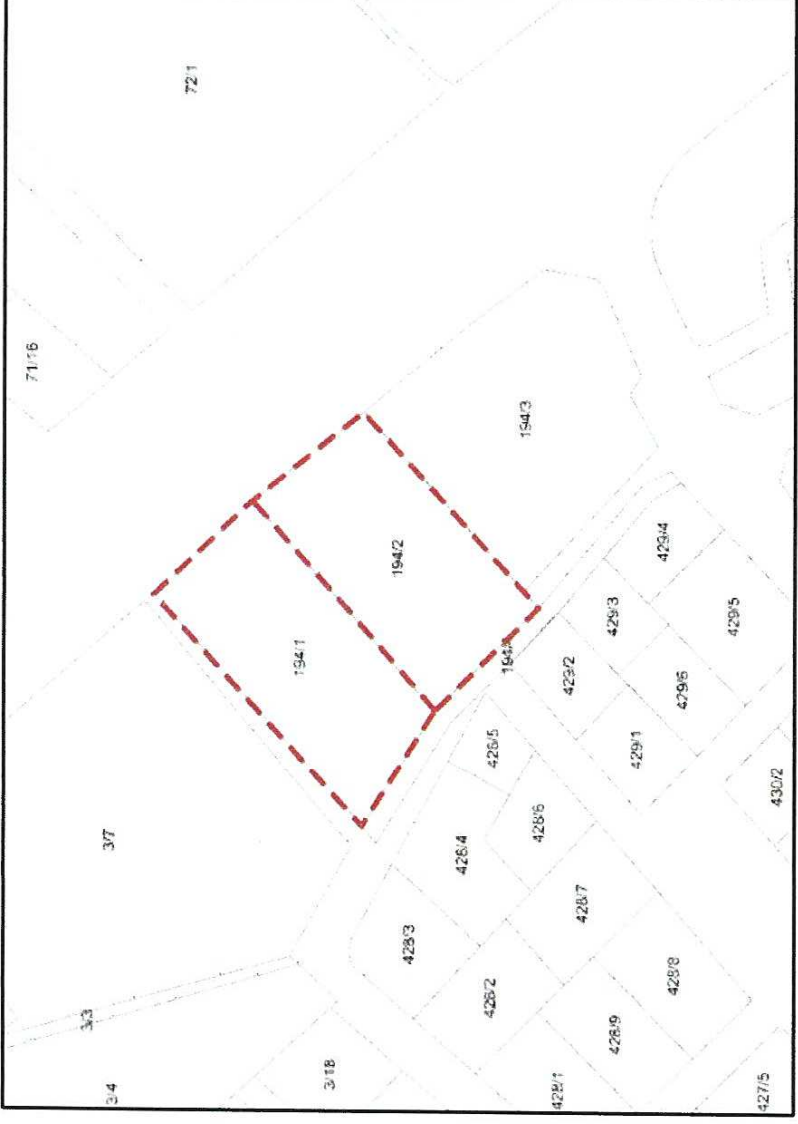


Şekil 1. Planlama konusu alanı ve yakın çevresini gösterir uydu görüntüsü

## 2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Tapu kayıtlarına göre tarla vasfında olan taşınmazlarda henüz imar uygulaması yapılmamıştır. Karayoluna yapılan dolgu nedeniyle taşınmazlar yol kotunun yaklaşık 3 m altında kalmaktadır. Güneydoğu yönden komşuluğundaki parselde halen akaryakıt istasyonu mevcut olup istasyon karayolu kotundadır. Taşınmazların içerisinde sera mevcut olup yol kotundan seraların çatı kısımları görülebilmektedir.

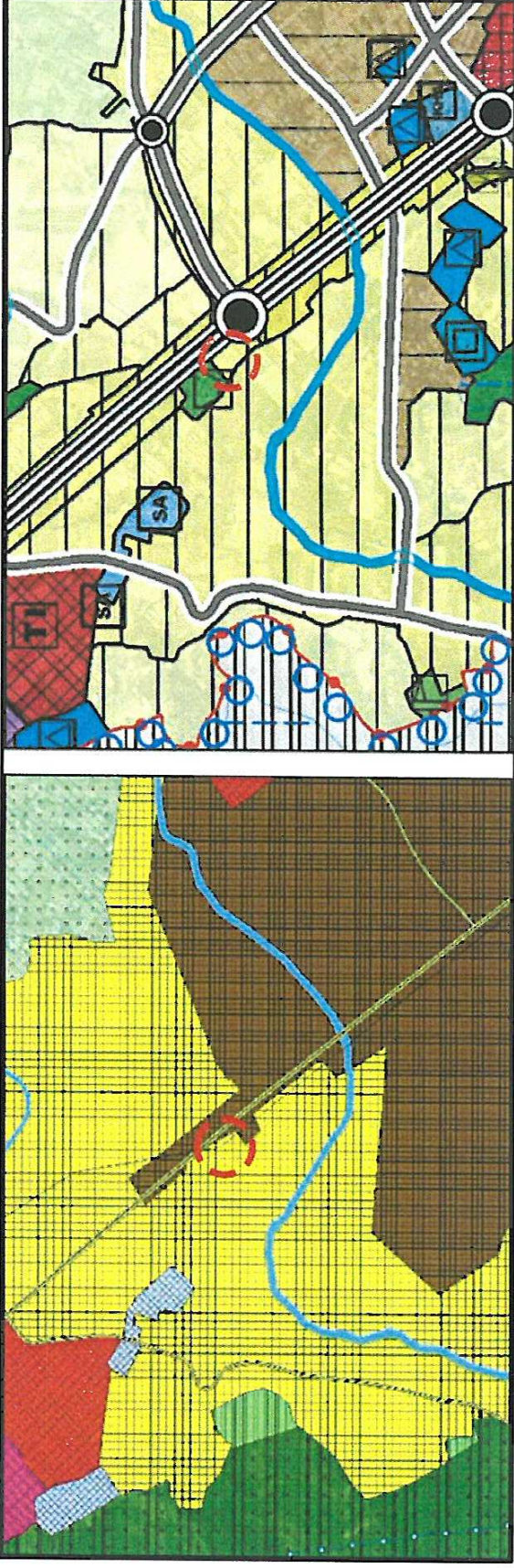




**Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki**

### 3. ONAYLI PLAN KARARLARI

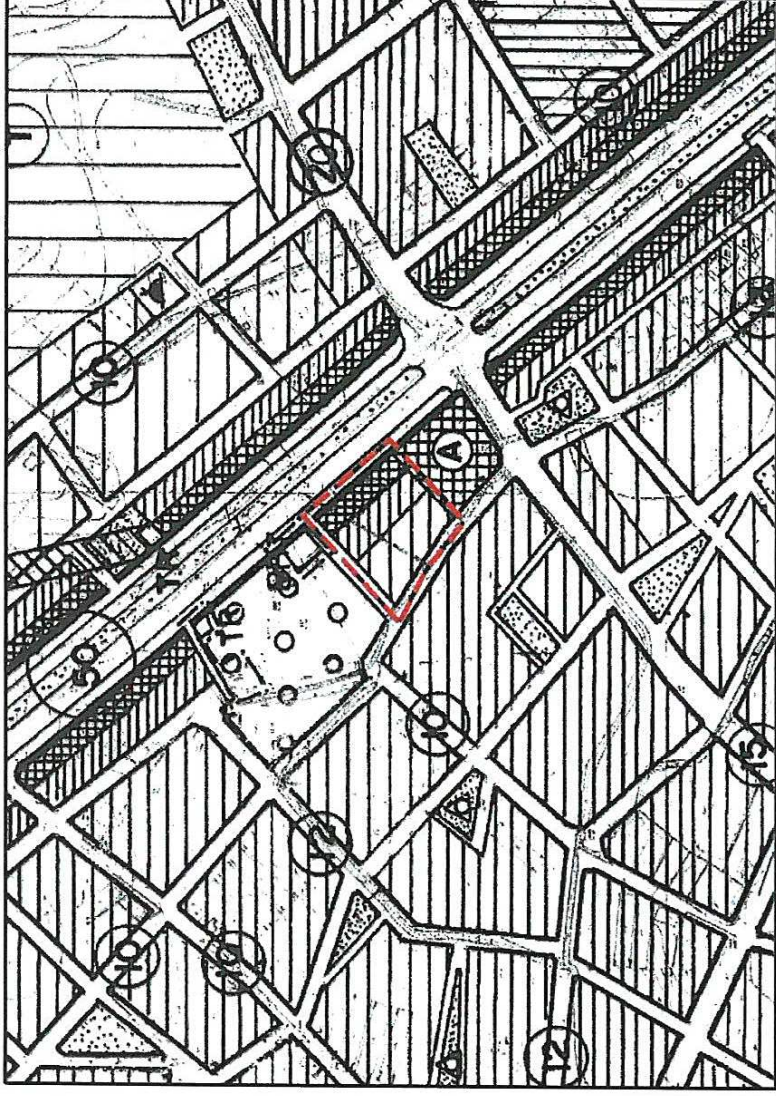
Taşınmaz, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onanlı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel gelişme alanı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onanlı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise orta yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlıdır.



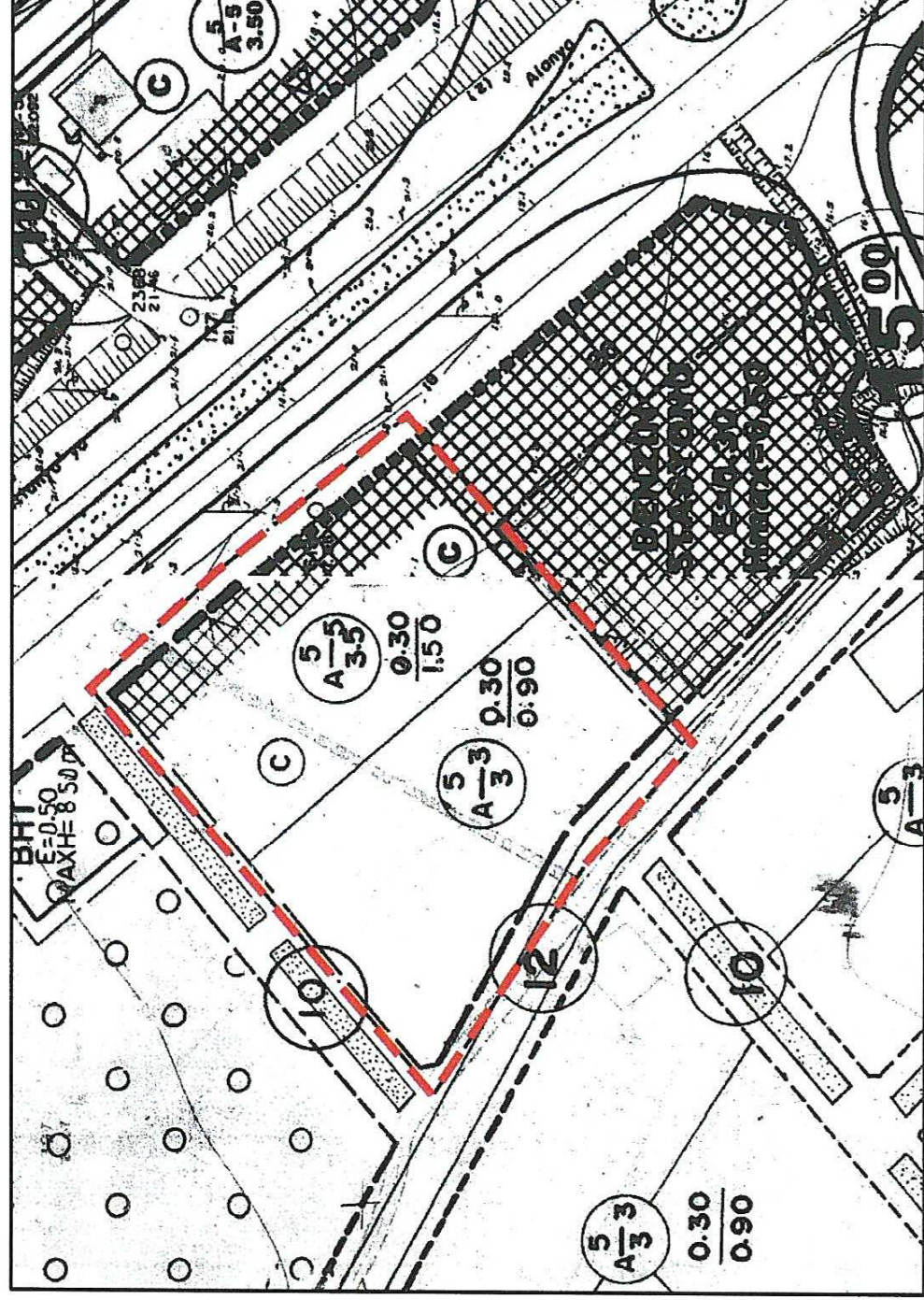
**Şekil 3: Plan Değişikliğine konu alanın 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri**

Yürürlükte olan 1/5000 ölçekli nazım imar planında; 194 ada 1 ve 2 no.lu taşınmazların karayolundan cephe alan kısımları yol boyu ticaret ve yüksek yoğunluklu gelişme konut alanı olarak, güneydeki yoldan cephe alan kısımları ise orta yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlıdır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında ise "C" notasyonu ile birlikte karayolu cephesinde TAKS:0.30 KAKS:1.50, ayrık nizam, 5 kat olmak üzere yol boyu ticaret ve konut alanı, diğer cephede ise TAKS: 0.30 KAKS:0.90, ayrık nizam 3 kat olmak üzere konut alanı olarak planlıdır. Kuzeybatısındaki mezarlık ile taşınmaz arasında 10 m genişliğinde yaya yolu, güneybatı sınırında 12 m genişliğinde trafik yolu, güneydoğu sınırında akaryakıt istasyonu, kuzeydoğu sınırında ise 50 m genişliğinde karayolu planlanmış durumdadır.





Şekil 4: Plan değişikliğine konu alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri



Şekil 5: Plan değişikliğine konu alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

#### 4. PLAN AMAÇ VE KAPSAMI

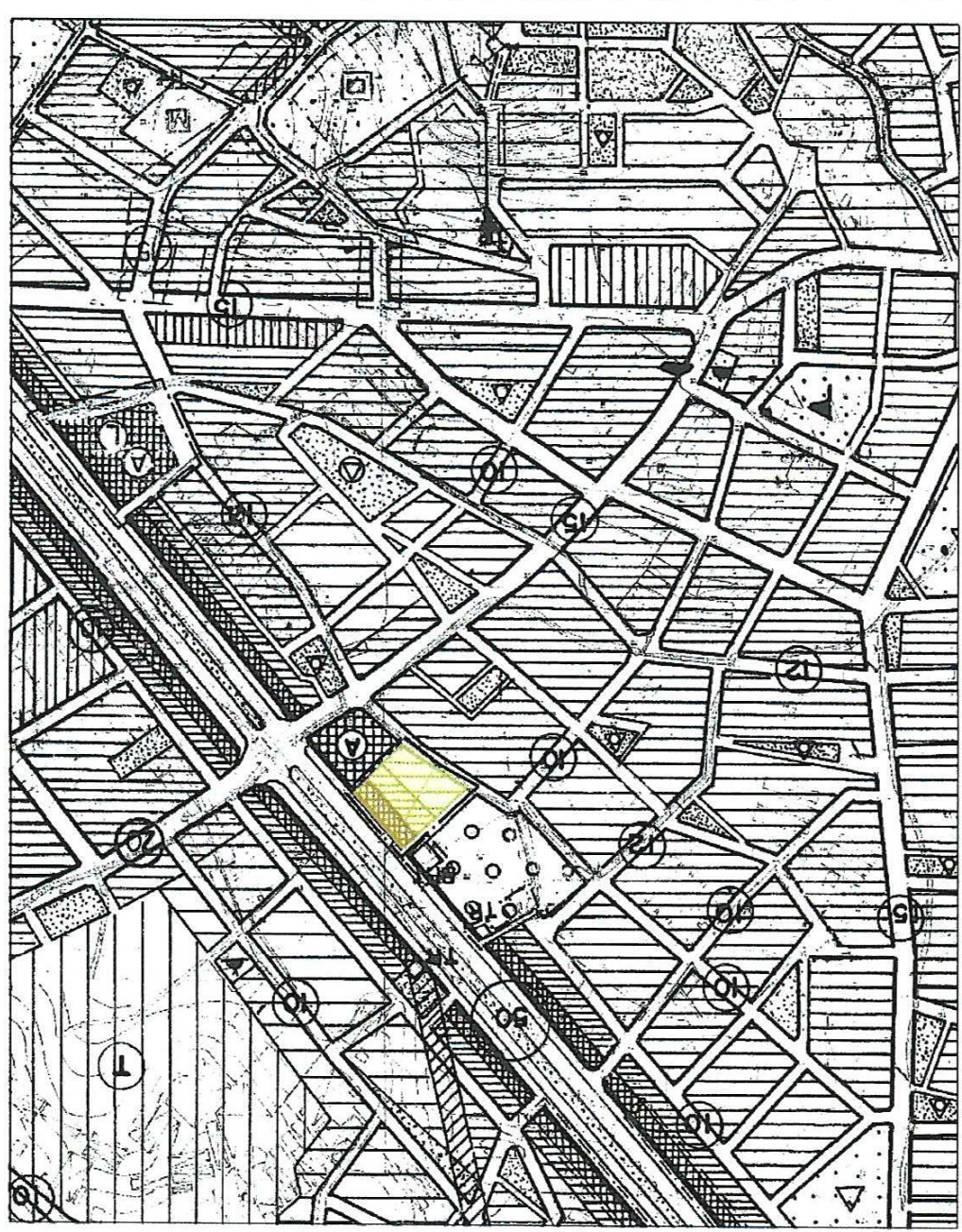
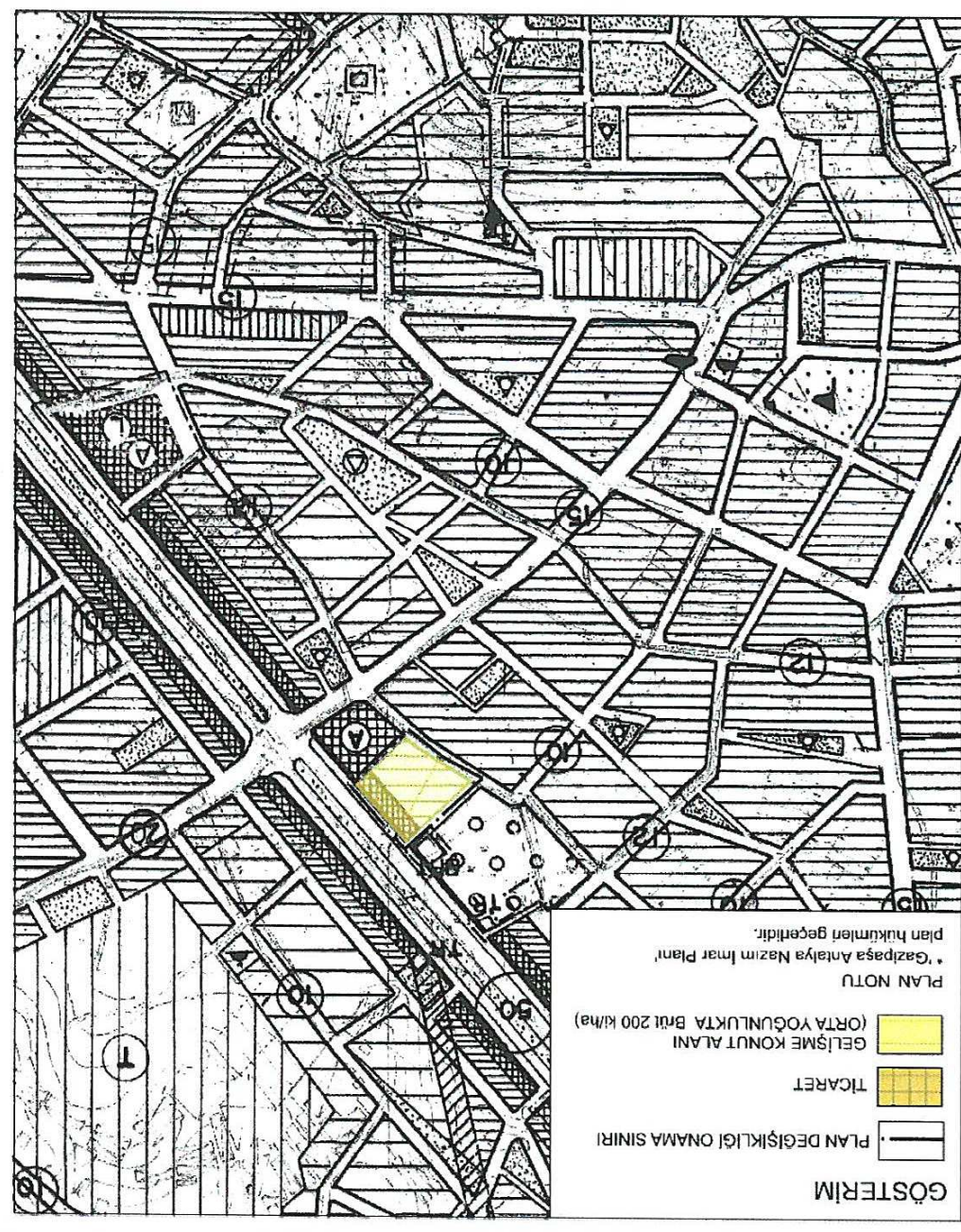
Plan değişikliğine konu taşınmazlar üzerinde nazım imar planı kararlarına göre yüksek ve orta yoğunluklu olmak üzere iki farklı yoğunluk kararı, uygulama imar planında ise 1.50 ve 0.90 emsal ile 3 ve 5 kat şeklinde farklı yapılaşma kararları bulunmaktadır. Plan kararlarındaki bu farklılıklar uygulama sonrasında taşınmazların ifrazını zorunlu kılmaktadır. Bu durumda kot farkından dolayı mağduriyet oluşması bir yana, ifraz yoluyla parsel yüz ölçümleri küçüldüğü için nitelikli yapılaşma zorlaşmaktadır. Otopark, çocuk oyun alanı vb. teknik ve sosyal ihtiyaçlarının parsel içerisinde sağlandığı nitelikli mimari tasarımlar yüz ölçümsel olarak büyük parsellerde daha rahat yapılabilir. Plan değişikliği ile nitelikli yapıların inşa edilebilmesi için emsale konu inşaat alanı artışına yol açmadan farklı emsal ve kat adetlerinin ortadan kaldırılması ve parsellerde uygulama bütünlüğünün sağlanması hedeflenmektedir.



## 5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Önerilen 1/5.000 ölçekli plan değişikliği ile taşınmazları kapsayan alanda karayolu boyunca önerilmiş olan ticaret alanı kararı korunmuş, yüksek ve orta yoğun gelişme konut alanı kararı ise yürürlükteki nazım plana ait brüt yoğunluk hesapları ve bu doğrultuda uygulama imar planında belirlenen emsal (KAKS) kararlarına uygun olarak orta yoğunluklu gelişme konut alanı (200 kişi/ha) olarak değiştirilmiştir. 1/5.000 ölçekli nazım imar planında yapılan bu değişiklik ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planında karayolu boyunca zemin kat ticaret kullanımı olmak üzere aynı parsel için ayrık nizam 5 kat, 1.50 KAKS (emsal) ve ayrık nizam 3 kat, 0.90 KAKS (emsal) olarak belirlenmiş olan plan kararlarının, inşaat alanı artışına yol açmayacak şekilde yine karayolu boyunca zemin kat ticaret kullanımı, ayrık nizam 5 kat, 1.20 emsal ticaret ve konut alanı olarak değiştirilmesi amaçlanmıştır.





**NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ PAZARCI MAHALLESİ**

Şekil 6. Mevcut ve öneri nazım imar planı değişikliği

Planlevi Şehircilik  
 Planlama Ltd. Şti.  
 FİYADIS SEHİR PLANLAMA OFİSİ  
 Büro Tesisi No: 06 40179  
 Menekşe Sokak No: 72 T  
 01050 ANTALYA  
 Tel: (0312) 426 53 25 - 467 64 66  
 e-mail: planlevi@planlevi.com.tr  
 Mühür V.D. : 730 004 2218  
 Ticaret Sicil No: 58758



**İDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ**

**Dr. Oytun Eylem DOĞMUŞ**  
 Yüksek Şehir Plancısı  
 Oda Sic. No: 4196 Manavgat Y.D.: 11167664608  
 Yukarı Hisar Mah. Antalya Cad. No: 102/13  
 07600 Manavgat / ANTALYA  
 Tel: +90 242 742 02.57 Faks: +90 242 742 02 57