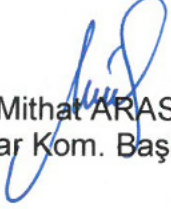





ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:09.11.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2022 tarihli toplantısında, gündemin 100. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Gazi (İstiklal) Mahallesi 101 ada 1 parselin Konut+Ticaret Alanından Turizm Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Gazi (İstiklal) Mahallesi 101 ada 1 parselin Konut+Ticaret Alanından Turizm Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı


Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.


Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

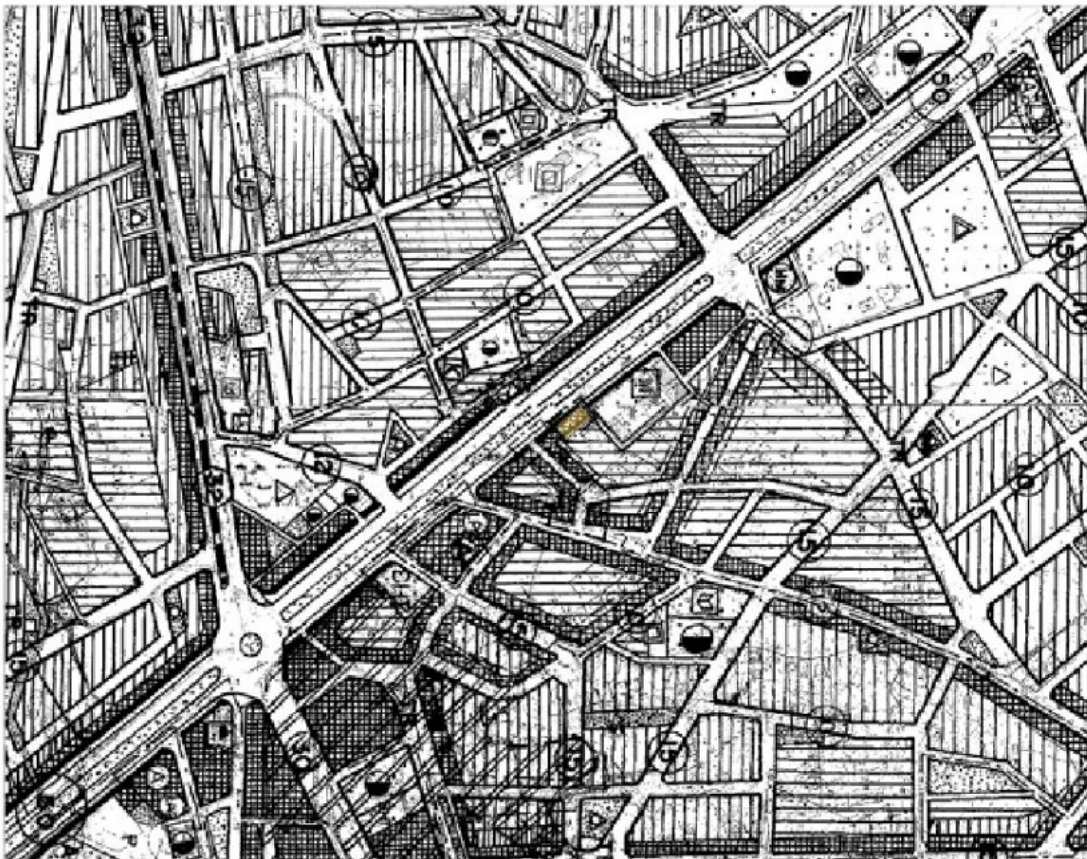

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ GAZİ (İSTİKLAL) MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 101 ADA 1 NOLU PARSELEDE

PAFTA NO: 20L

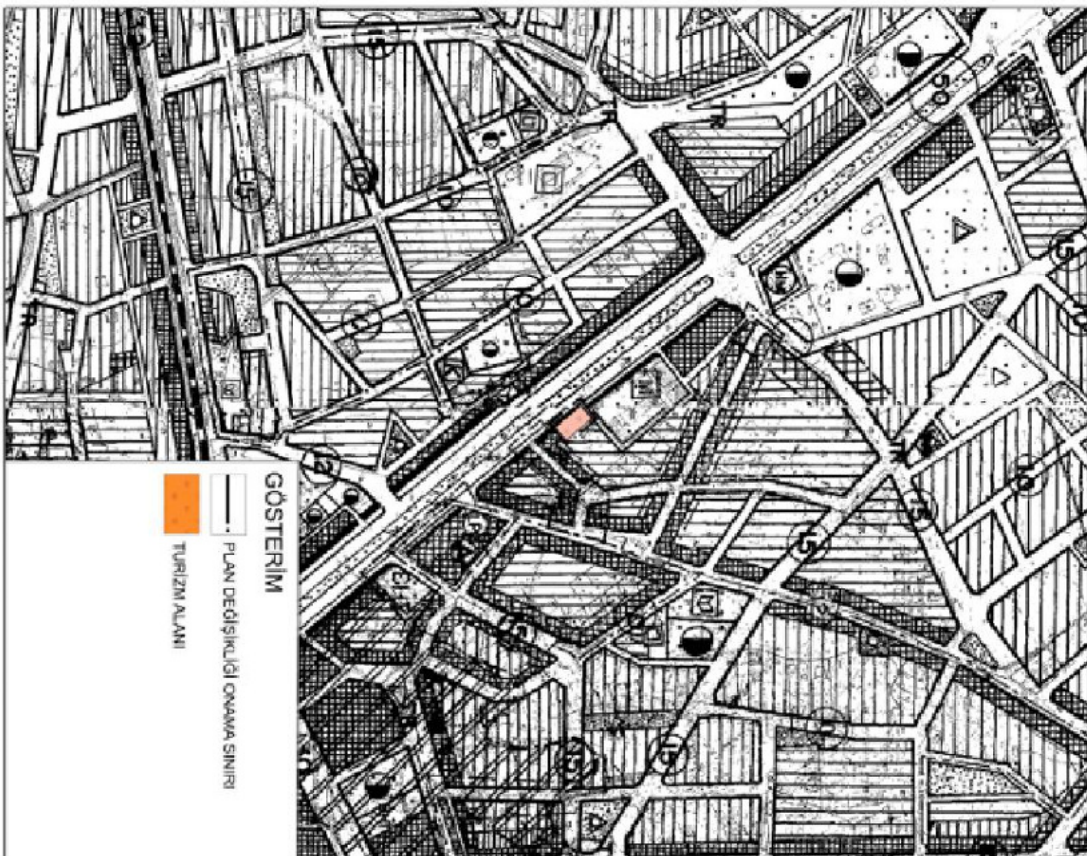
MEVCUT PLAN



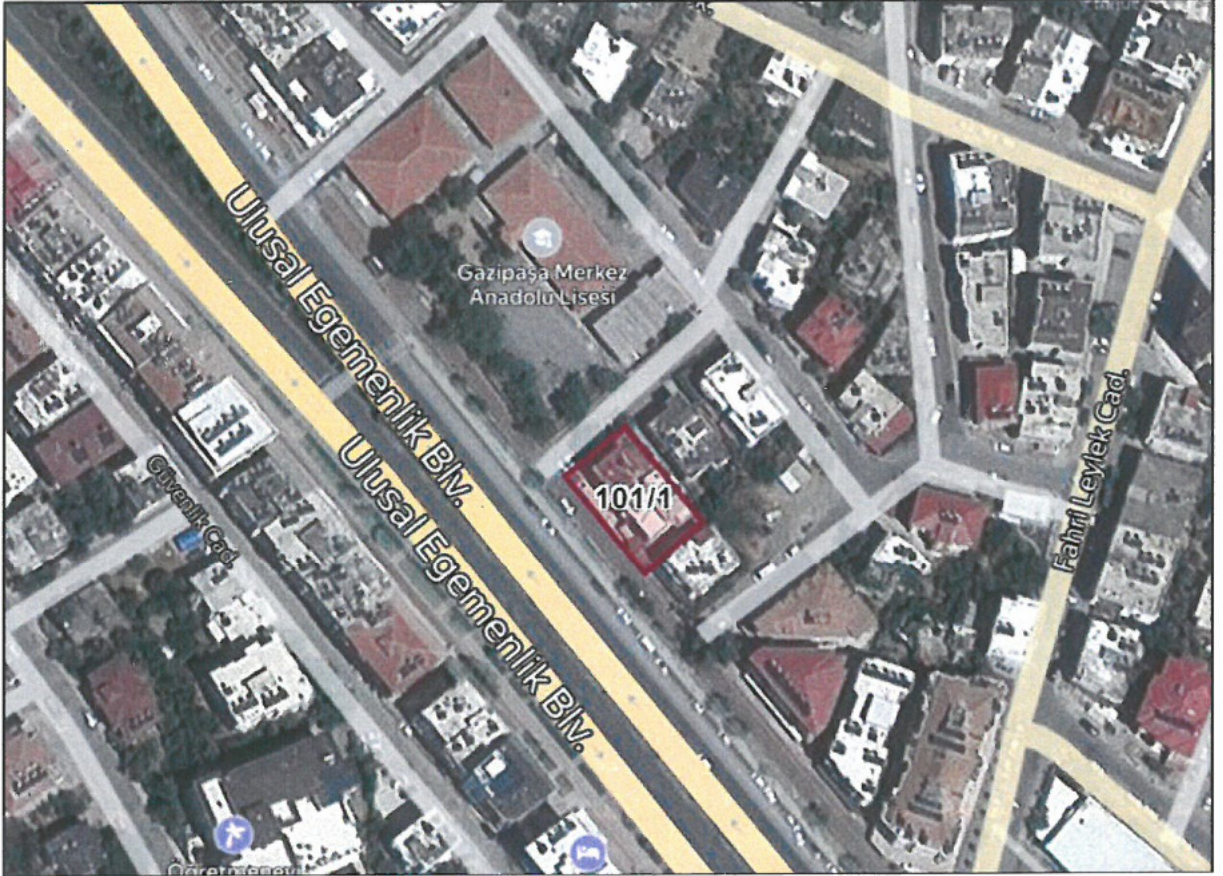
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK: 1/5.000



ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ
GAZİ (İSTİKLAL) MAHALLESİ
101 ADA 1 NO.LU PARSELDE
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



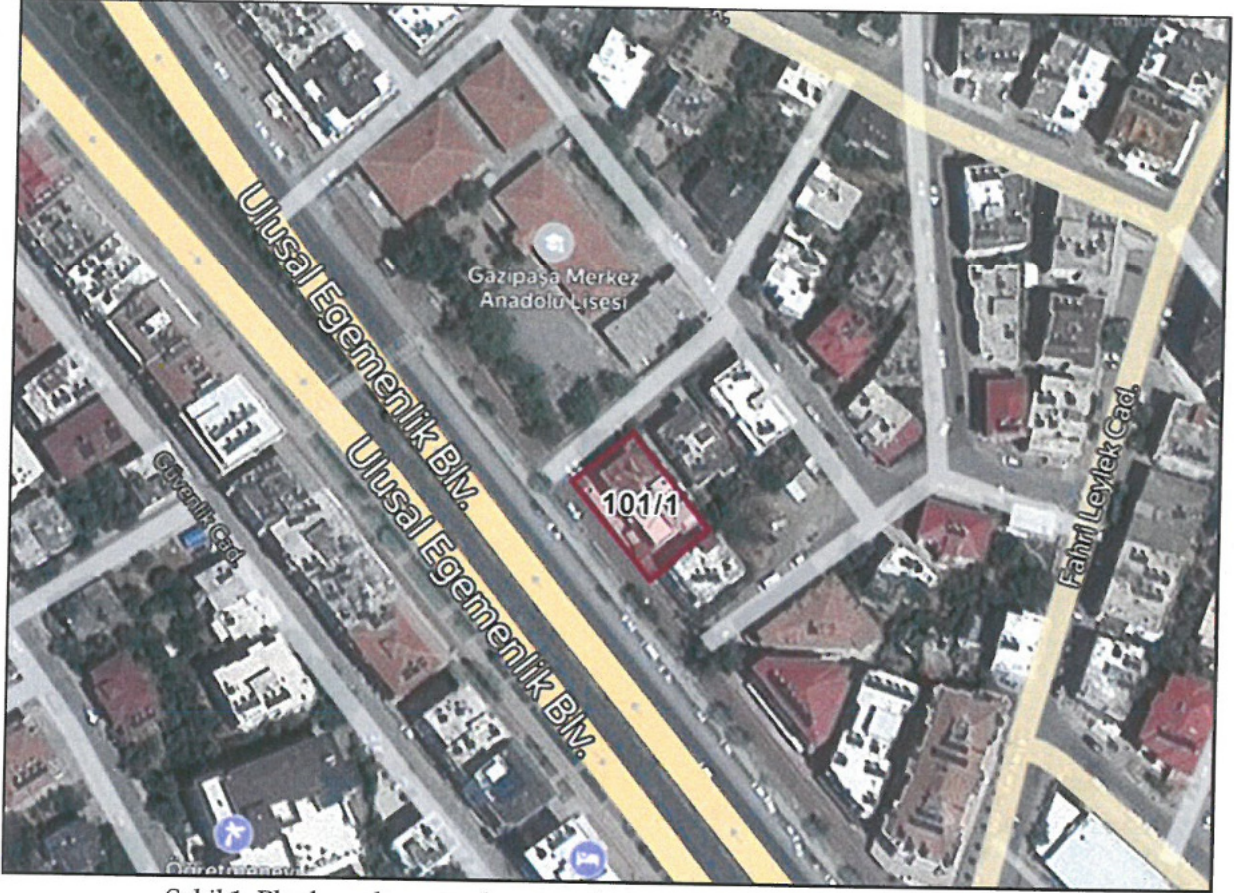
2022

PAFTA NO : 20L
ALAN : 579 m²
ÖLÇEK : 1/5.000

D.

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

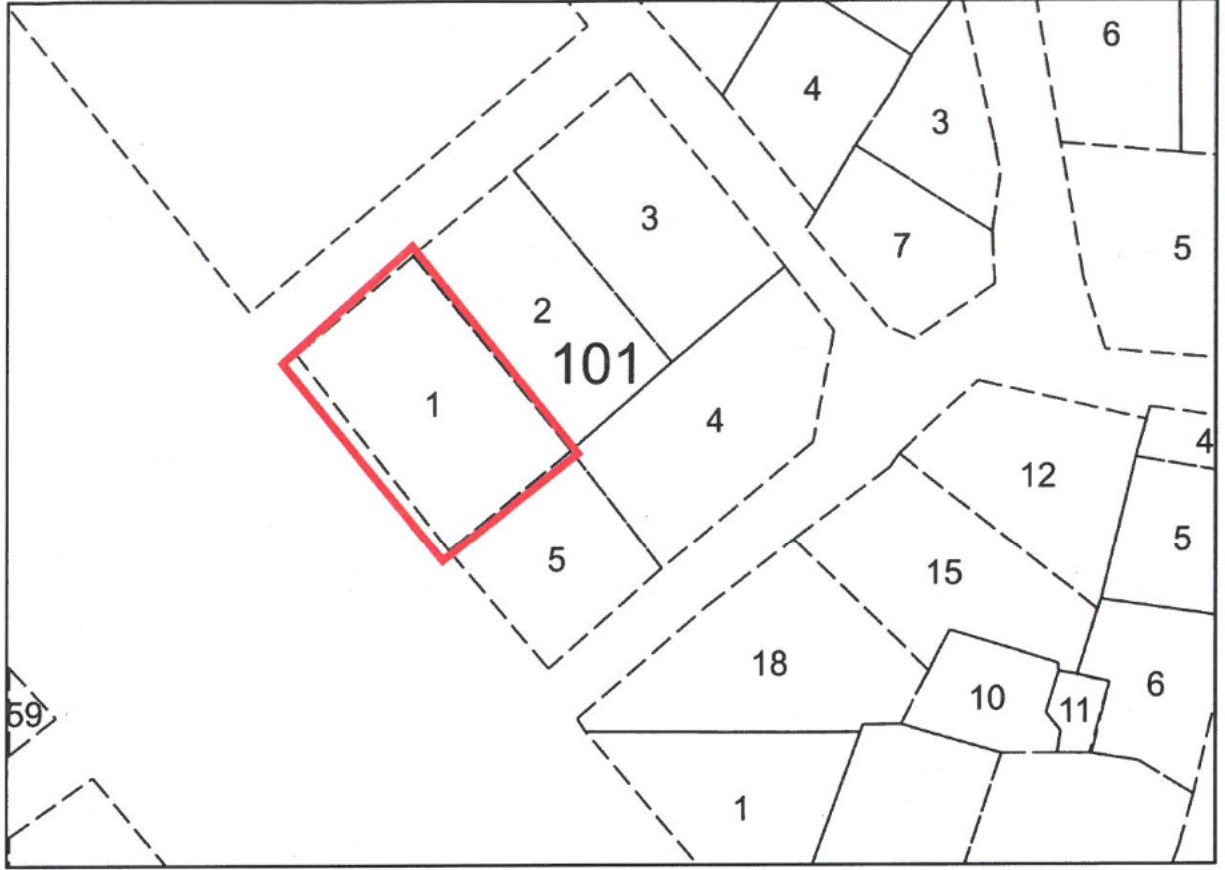
1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Gazi Mahallesi sınırları içerisinde, 20L no.lu 1/5.000 ölçekli hâlihazır paftasında kalan, 579 m² yüz ölçümlü 101 ada 1 no.lu taşınmazın tamamını kapsamaktadır. Taşınmazın güneyinde D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu, batısında Gazipaşa Merkez Anadolu Lisesi bulunmaktadır.



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

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Nazım imar planı değişikliği teklifine konu 101 ada 1 parsel numaralı taşınmaz "arsalı iki adet kargir ev" vasfındadır. Taşınmazın içerisinde 4 katlı bir bina bulunmaktadır. Binanın batı cephesi zemin ticaret üst katlar otel (Kent Otel), doğu cephesi ise zemin ticaret üst katlar konut olarak kullanılmaktadır.



Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki



Şekil 3. Sokak Görünümü

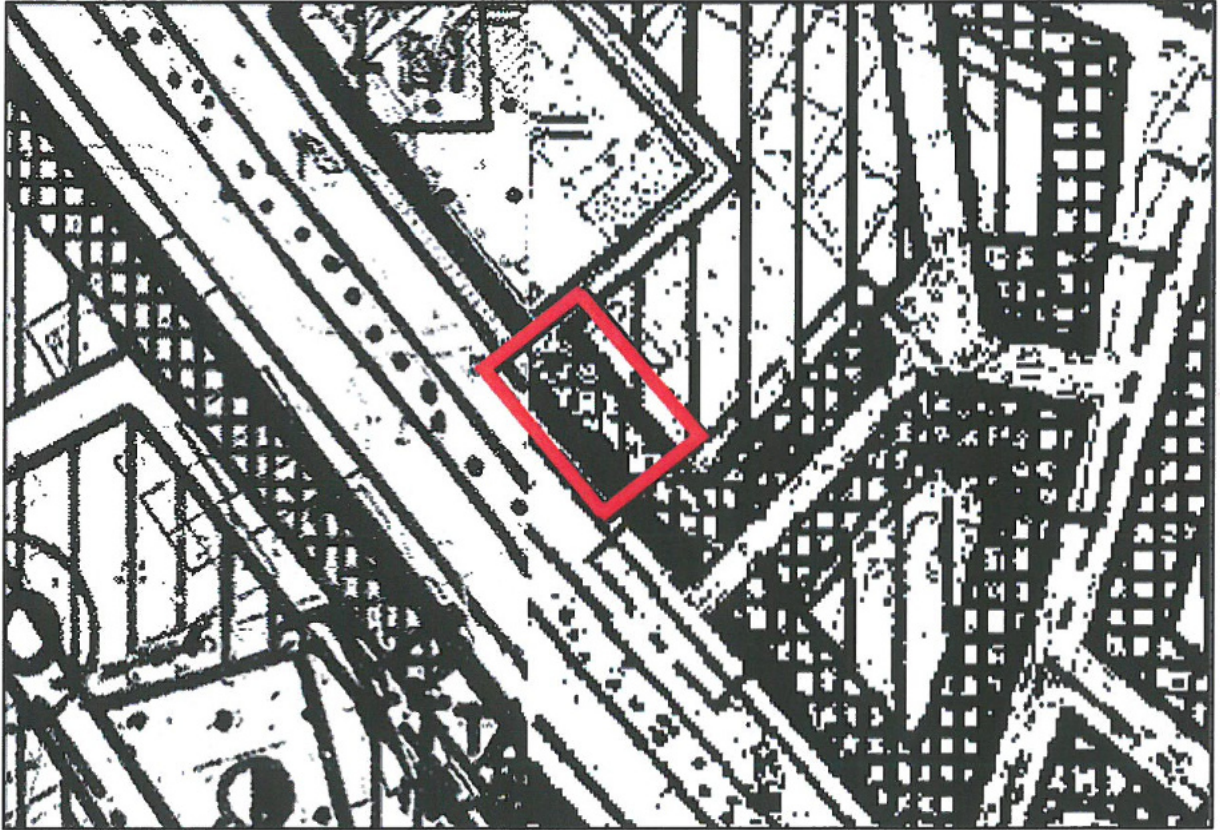
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Taşınmaz, Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel yerleşim alanı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda merkezi iş alanı olarak tanımlanmıştır.

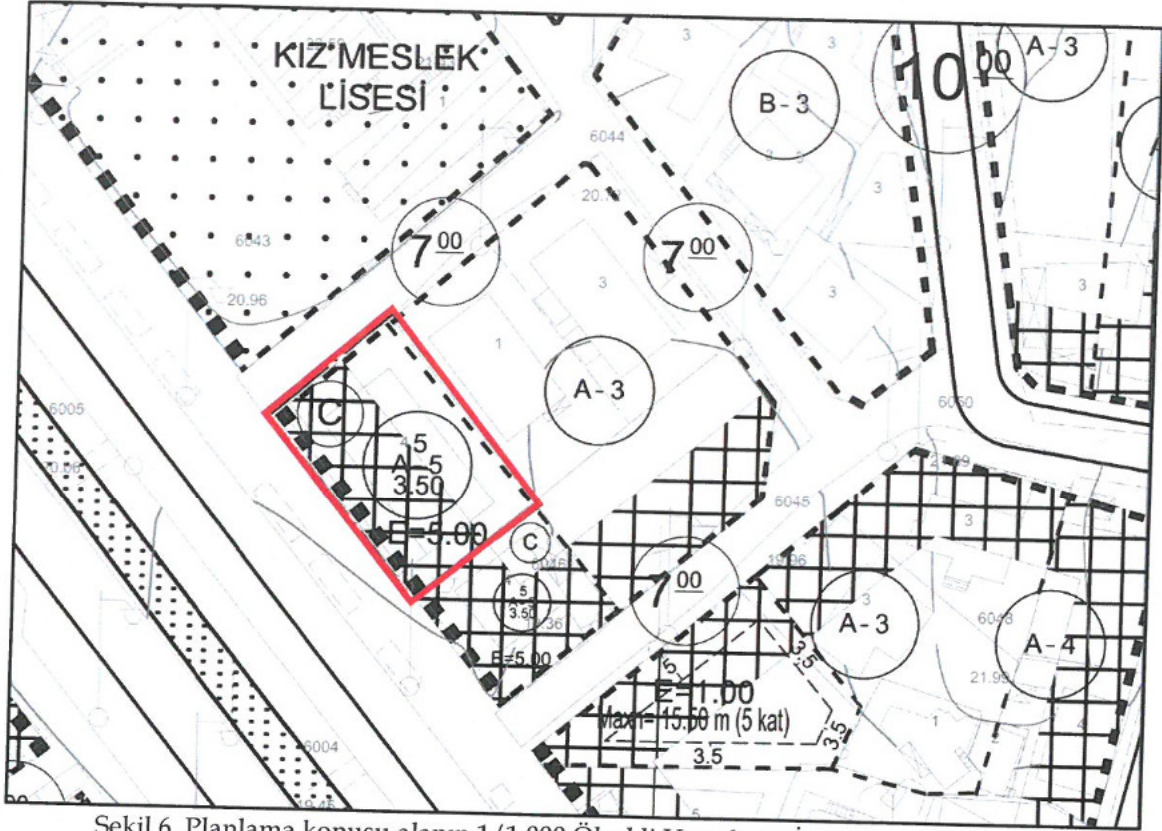


Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

1/5.000 Nazım İmar Planı'nda parselin kuzey doğusundaki konut alanları orta yoğunluklu meskûn konut alanı, parselin bulunduğu bölge ise ticaret ve konut alanı olarak planlanmıştır. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise üst ölçekli plandan gelen konut alanı ve zeminde ticaret alanı plan kararı korunmuştur. Konut alanının yapılaşma koşulları "C" notasyonlu olup ayrıık nizam 5 kat kullanımlı, 5.00 emsal oranı belirlenmiştir.



Şekil 5. Planlama konusu alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri



Şekil 6. Planlama konusu alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

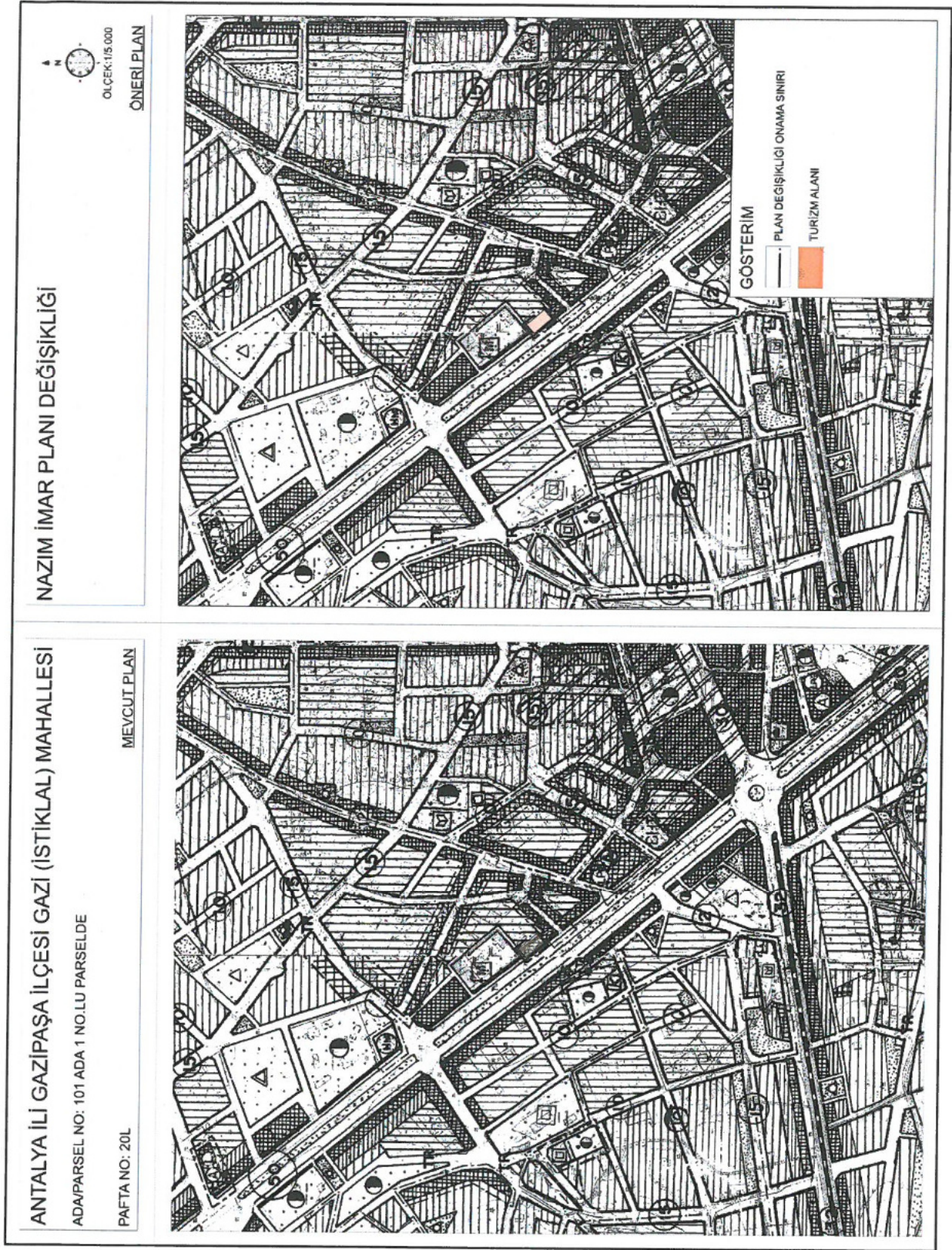
Gazipaşa İlçesi, Antalya'nın doğu sınırını teşkil eden, TÜİK 2021 yılı verilerine göre 52.126 kişilik nüfusuyla küçük ilçelerinden birisidir. Ancak var olan sahilleri, tarihi ve doğal güzelliklerinin yanı sıra doğrudan yurt dışı bağlantılı uluslararası havalimanı ile gelişmeye açık bir ilçedir. İlçe ekonomisi tarıma dayalı olup yukarıdaki etkenler dolayısıyla hizmetler sektörüne bağlı inşaat, turizm ve ticaret alt kolları da hızla gelişimini sürdürmektedir. İlçe genelinde turizm henüz emekleme aşamasında olup kıyı bandında yer alan küçük ölçekli birkaç otel dışında turizm tesisi bulunmamaktadır. Aynı şekilde Havalimanı civarında ve kent merkezinde de şehir oteli olarak hizmet veren bir kaç küçük otel dışında nitelikli konaklama tesisi yoktur. Gazipaşa Havalimanının olağan koşullarda yıllık yaklaşık 1,2 milyon yolcuya hizmet vermesi beklenmektedir. Pandemi öncesinde yıllık 1 milyon yolcu sayısına ulaşılmıştır. Gazipaşa Havalimanı pistinin konumsal özellikleri nedeniyle tek yönlü kalkış ve inişlere izin vermesi nedeniyle olumsuz meteorolojik koşullarda uçuşların iptal edilmesi sıklıkla söz konusu olabilmektedir. Ayrıca zaman zaman uçuş saatlerinin uygun olmaması, bağlantılı uçuşlar ya da uzun süreli rötalar gibi sebeplerle uzun bekleme süreleri oluşmaktadır. Havalimanı civarında ve kent merkezinde konaklama tesisi olmamasından dolayı pek çok yolcu Alanya'da konaklamak zorunda kalmaktadır. Şehrin son dönemde

artan popülaritesi nedeniyle konaklama talebinde yaşanan artışlar da göz önüne alındığında şehir içinde nitelikli konaklama tesisi bulunmaması, konaklamak isteyenlerin zorunlu olarak Alanya'ya yönelmesine yol açmakta, bu durum kent ekonomisine de olumsuz etki etmektedir. Bu nedenle bölgede hem şehir oteli, hem de havalimanı oteli olarak kullanılabilir tesislere ihtiyaç duyulmaktadır.

Plan değişikliğine konu 101 ada 1 parsel içerisinde kısmen konut, kısmen otel, kısmen ticaret amaçlı kullanılan bir yapı mevcuttur. Konut olarak tasarlanan yapının sonradan otele dönüştürülmesi nedeniyle nitelikli bir otel kullanımı mümkün olamamaktadır. Bu nedenle yapının tamamının yıkılarak şehir oteli olarak yeniden inşa edilmesi düşünülmektedir. Onaylı plandaki yapı yaklaşma koşulları esas alındığında parselde yaklaşık 230 m² taban alanı oturumlu bir bina yapılması mümkün olabilmektedir. Resepsiyon, restoran gibi ortak kullanım alanları dâhil olmak üzere ortalama oda büyüklüğünün 35 m² olarak kabul edilmesi durumunda parselde çatı arası dâhil, yaklaşık 40 odalı ve 80 yataklı küçük bir şehir otelinin yapımı söz konusu olabilecektir. Şehirde bu ve benzeri tesislerin artması kent ekonomisinin gelişimine de katkı sağlayacaktır.

Yukarıdaki gerekçeler doğrultusunda önerilen 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğiyle 101 ada 1 no.lu parselde konut-ticaret alanı olarak belirlenmiş olan plan kararı değiştirilerek hem kent merkezine hem de havalimanına hizmet etmek üzere turizm alanı olarak plan kararı getirilmektedir.

Not: Yürürlükteki Gazipaşa 1/5.000 ölçekli nazım imar planı yerel koordinat sisteminde açılmış, yatay paftalardan oluşmaktadır. Sayısal mülkiyet yapısının yerel koordinatlara dönüştürülüp, 1/5.000 ölçekli yatay nazım imar planına aktarılması durumunda imar planıyla mülkiyet arasında bölge genelinde sistematik olarak kayma oluşmaktadır. Bu nedenle 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanırken plan bütünlüğü esas alınarak onaylı nazım imar planı paftası esas alınmıştır.



Şekil 7. Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Gazipaşa Belediyesi
Mahalle : İstiklal Mahallesi
Ada/Parsel :101 ada 1 parsel
Ölçek :1/5000
Alan :579 m2

Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Gazi (İstiklal) 101 ada 1 parselin Konut+Ticaret Alanından Turizm Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2022 tarihli toplantısında önerge verilerek gündemin 100. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Yürürlükte bulunan 1/25.000 Nazım İmar Planında planlamaya konu alan Merkezi İş Alanı içerisinde kalmaktadır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile parsel Konut + Ticaret Alanından dönüştürülerek Turizm Alanı olarak planlanmaktadır.

Plan raporunda parselde 4 katlı bir otel binasının bulunduğu ve yerinde parselin batı cephesinde otel, doğu cephesinde zemin kat ticaret ve üst katlarda konut olarak kullanıldığından bahsedilmiştir. Plan değişikliğinin gerekçesi olarak ilçede turizm sektörünün gelişmesi ile şehir oteline ihtiyaç duyulması gösterilmiştir. Parselde yer alan mevcut binanın yıkılarak şehir oteli olarak yeniden inşa edileceği belirtilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 24.10.2022

Çisem SEZGİN KUZ
Şehir Planecisi

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.



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

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