



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



1/1

Sayı : 90852262-105.03-....

Konu : Gazipaşa, Gazi (İstiklal) Mahallesi 101 Ada 1 Parsel UİP Değ.

.....

BAŞKANLIK MAKAMINA

Gazipaşa Belediye Meclisinin 02.01.2023 tarih ve 2 sayılı kararı ile uygun bulunan, Gazi (İstiklal) Mahallesi, 101 ada 1 nolu parselin Ticaret Konut Alanından dönüştürülerek Otel Alanı olarak planlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.  
Tuncay SARIHAN  
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE  
Av.Cansel TUNCER  
Başkan a.  
Genel Sekreter

Ek: - İlçe Belediye Meclis Kararı. - 1/1000 ölç. UİP değ. - Plan Açıklama Raporu.

Karar Tarihi: 02.01.2023

Karar No:02


Belediye Meclisini Teşkil Edenlerin Adı Soyadı	Mehmetali YILMAZ, Mehmet YÜKSEL, Durmuş Ali TOKER, Ulaş ÖZGEN, Esin BİLGİÇ, İbrahim TUNCER, Zafer TAN, Avni ATAY, Hasan ATAY, Mustafa UYSAL, Ahmet KALAYCI, Ali İhsan YILMAZ, Murat ÖZGEN, Emine YILDIZ, Nebibe UYSAL, Onur DEMİR, Hasan CAN, Muzaffer ŞİRİN, Barış SARITAŞ, Şevki ÇAĞLAYAN, Mehmet YILMAZ, Adem ULUDAĞ, Serkan ÖZKURT, Mehmet Ali KALAYCI, Yalçın ÖZDEMİR, Cumhuri UĞUR (Onur DEMİR, Cumhuri UĞUR, Murat ÖZGEN ve Hasan CAN toplantıya katılmadı.)
--	---

Gazipaşa Belediye Meclisi, 2023 OCAK 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 01.12.2022 tarih ve 116 sayılı Belediye Meclis kararı gereğince 02.01.2023 Pazartesi günü saat 14.00'de yukarıda isimleri yazılı üyeler huzuru ile Belediye Kültür Merkezi Salonunda, Belediye Başkanı Mehmetali YILMAZ' ın Başkanlığında toplanarak tafsilatı Meclis müzakerat tutanaklarında yazılı olduğu şekilde aşağıdaki hususu karara bağladı.

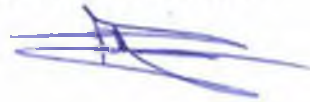
**İlçemiz Gazi (İstiklal) Mahallesi 101 Ada 1 Nolu Parselde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İle İlgili İmar Komisyonu Raporunun Görüşülmesi:**

**Komisyon Raporu:** 01.12.2022 tarih ve 114 sayılı Belediye Meclis kararı ile İmar Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 23.11.2022 tarih ve 22983 sayılı yazısı ile Meclise sunulan İlçemiz "Gazi (İstiklal) Mahallesi 101 Ada 1 No.lu Parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" talebinin Komisyonumuzca incelenmesi neticesinde; Mevcutta kısmen konut, kısmen ticaret, kısmen otel alanı olarak kullanımı bulunan yapının, yeniden inşa edilerek nitelikli bir otel kullanımını sağlamak amacıyla hazırlanan plan değişikliği teklifine konu dosyanın kabulüne, oybirliğiyle karar verildiği anlaşılmıştır.

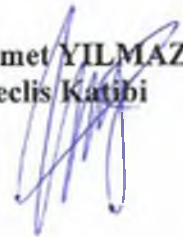
Konunun Belediye Meclis toplantısında görüşülmesi sonucunda; İlçemiz Gazi (İstiklal) Mahallesi 101 Ada 1 No.lu Parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili İmar Komisyonu Raporunun katılanların oybirliğiyle kabulüne ve karar suretinin gereği için İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne tevdiine karar verildi.

  
Mehmetali YILMAZ  
Belediye Başkanı

Ali İhsan YILMAZ  
Yedek Meclis Katibi



Mehmet YILMAZ  
Meclis Katibi

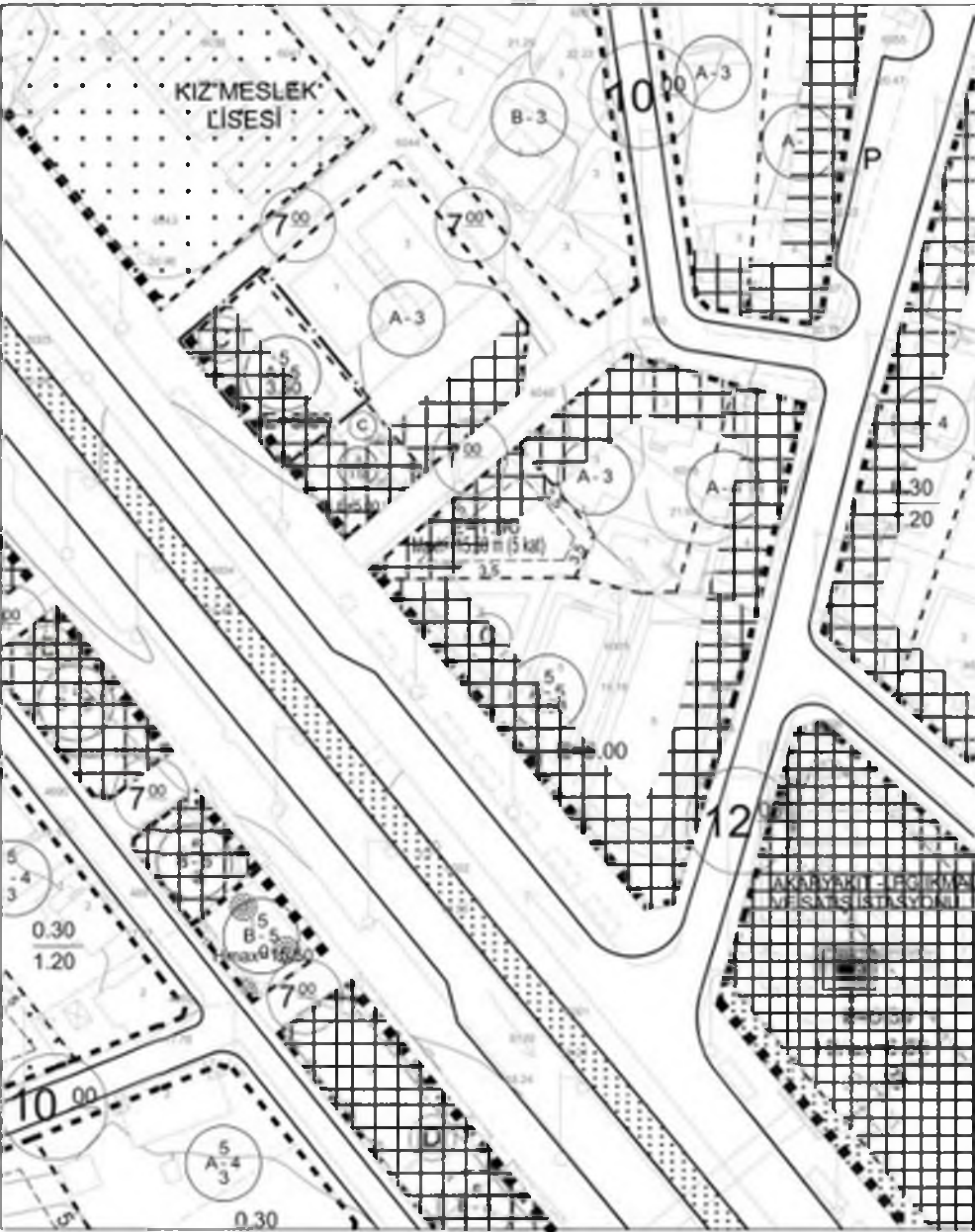


# ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ GAZİ (İSTİKLAL) MAHALLESİ

ADAPARSEL NO: 101 ADA 1 NO.LU PARSELDE

PAFTA NO:20L-IV-a

MEVCUT PLAN

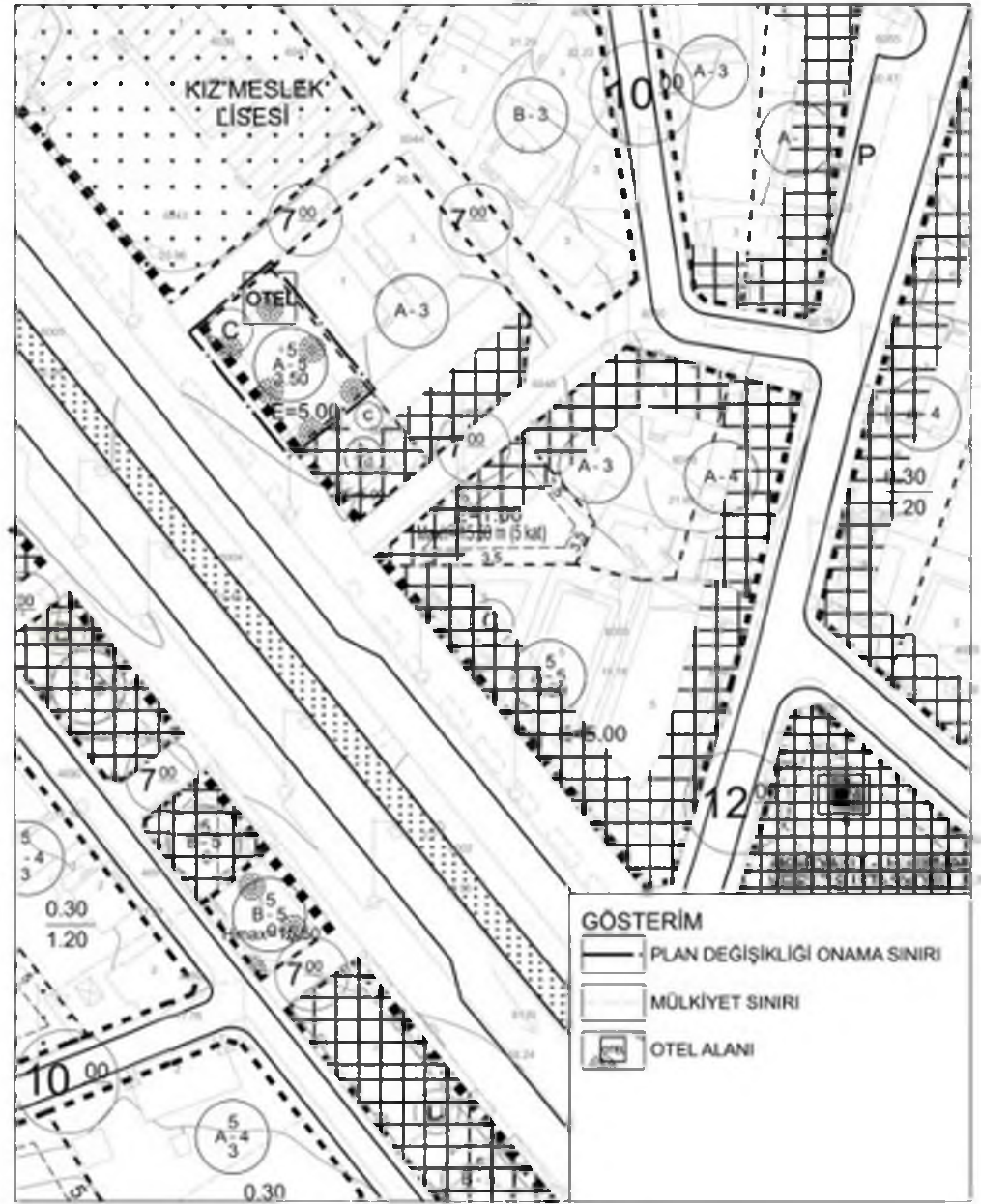


# UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK:1/11.000

ÖNERİ PLAN



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

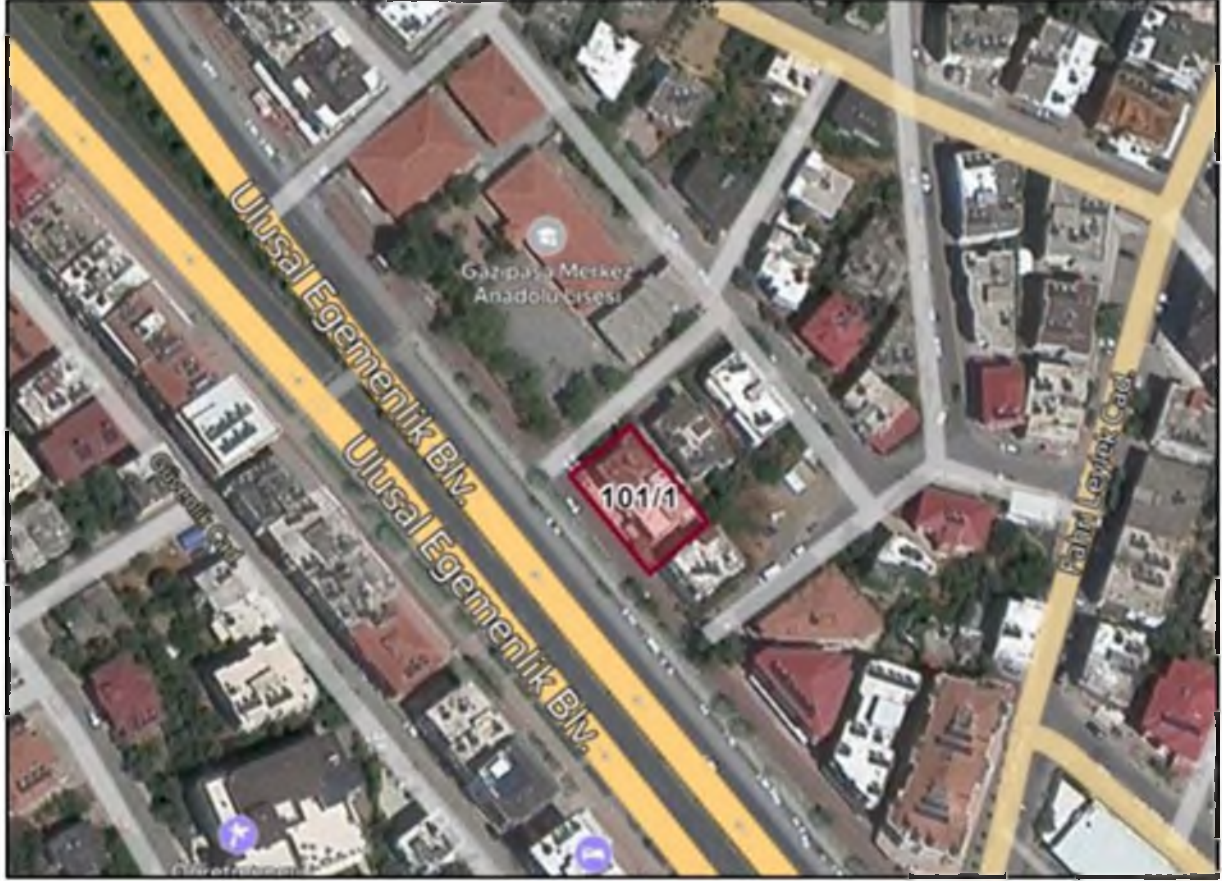


2022

PAFTA NO : 20L-IV-A  
ALAN : 579 m<sup>2</sup>  
ÖLÇEK : 1/1.000

## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

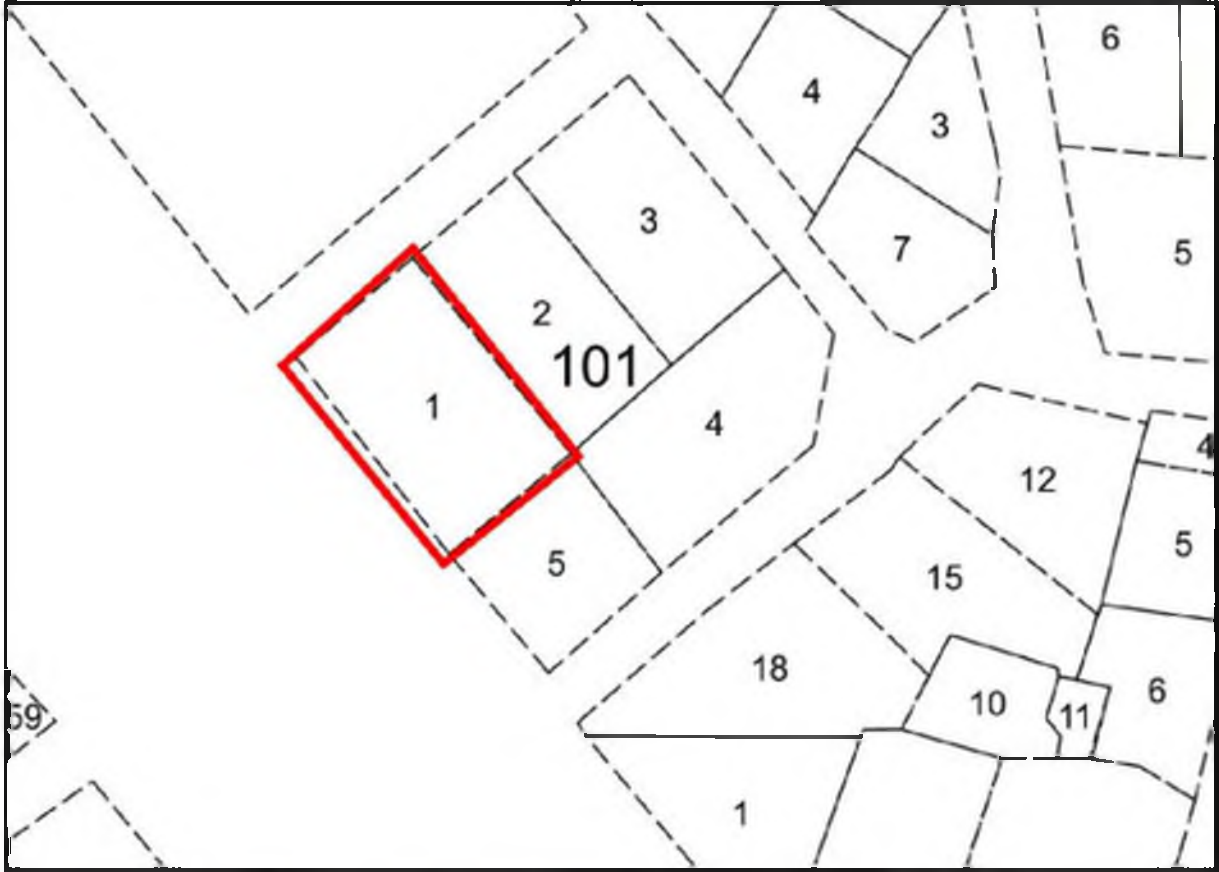
1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Gazi (İstiklal) Mahallesi sınırları içerisinde, 201-IV-A no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftasında kalan, 579 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü 101 ada 1 no.lu taşınmazın tamamı kapsamaktadır. Taşınmazın güneyinde D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu, batısında Gazipaşa Merkez Anadolu Lisesi bulunmaktadır.



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

## 2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Uygulama 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

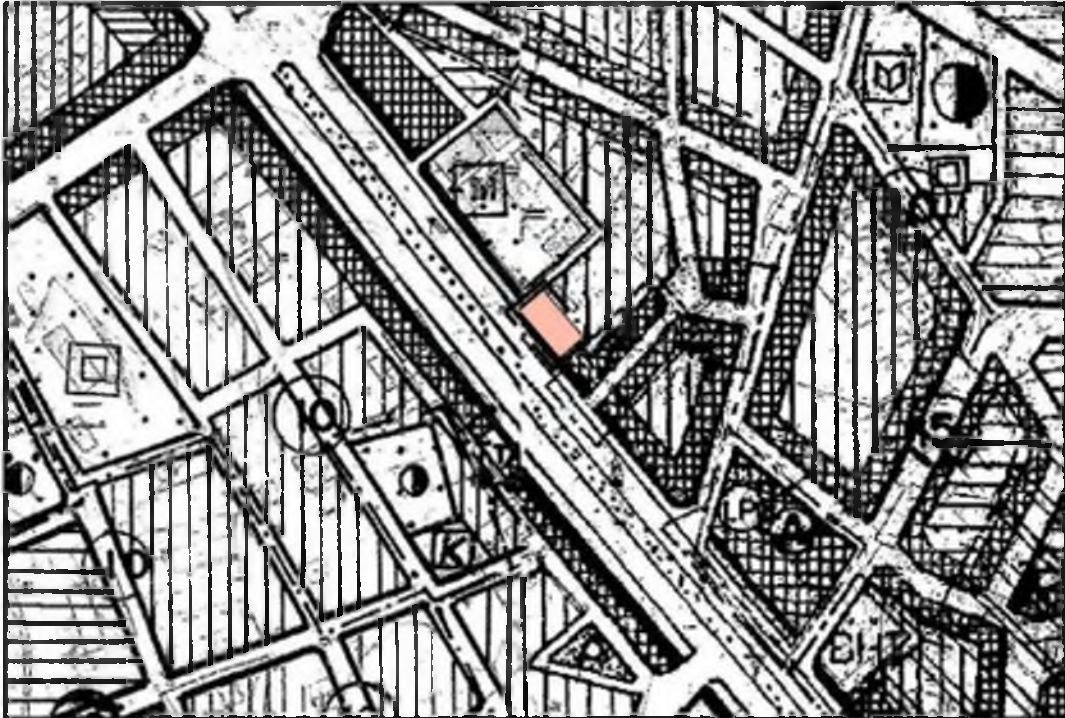
### 3. ONAYLI PLAN KARARLARI

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

Taşınmaz için hazırlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 14.11.2022 tarihinde onaylanmıştır. Yapılan nazım imar planı değişikliği ile taşınmazın, kuzey doğusundaki konut alanları orta yoğunluklu meskûn konut alanı, parselin bulunduğu bölge ise ticaret ve konut alanı olacak şeklindeki arazi kullanım kararı turizm alanı olarak düzenlenmiştir. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise konut alanı ve zeminde ticaret alanı plan kararı korunmuştur. Konut alanının yapılaşma koşulları "C" notasyonlu olup ayırık 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 birkaç 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 kullanılacak 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 m<sup>2</sup> taban alanı oturumlu bir bina yapılması mümkün olabilmektedir. Resepsiyon, restoran gibi ortak kullanım alanları dâhil olmak üzere ortalama oda büyüklüğünün 35 m<sup>2</sup> 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.

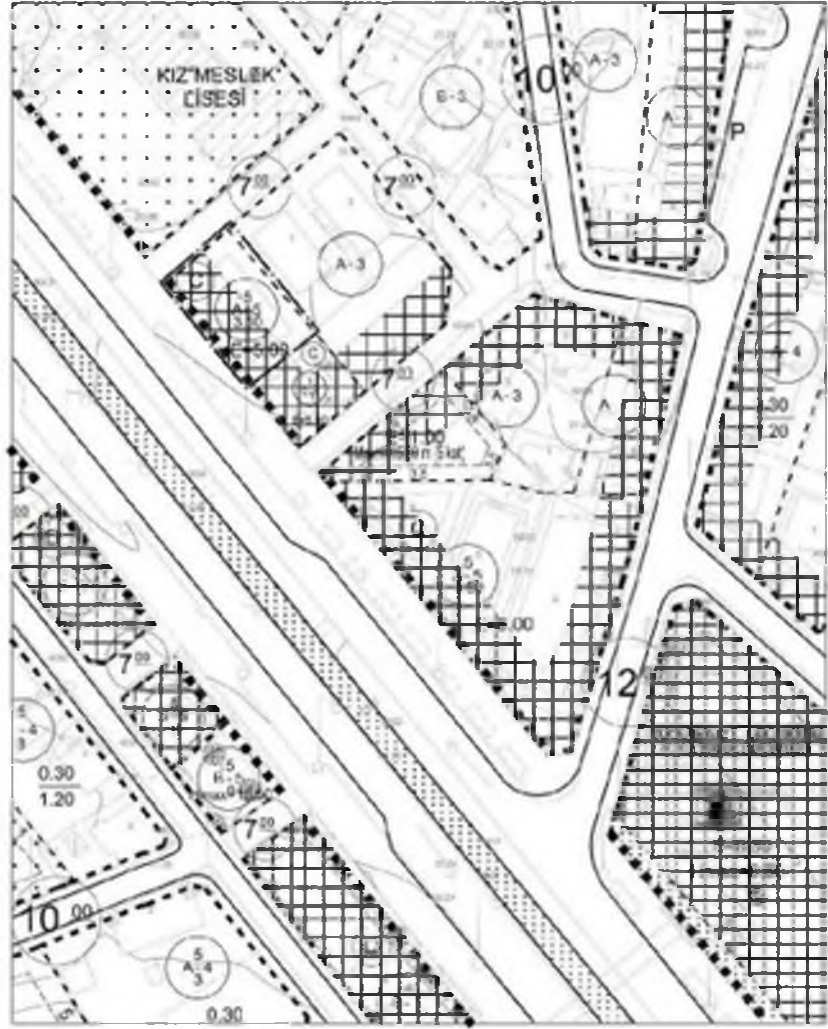
Yukarıdaki gerekçeler doğrultusunda önerilen 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğiyle 101 ada 1 no.lu parselde konut-ticaret alanı olarak belirlenmiş olan plan kararı değiştirilerek hem kent merkezine hem de havalimanına hizmet etmek üzere otel alanı olarak plan kararı getirilmektedir. Yapılaşma koşulları ise "C" notasyonlu olup ayırık nizam 5 kat kullanımlı, 5.00 emsal oranı öngörülmüştür.

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ GAZİ (İSTIKLAL) MAHALLESİ  
ADA/PARSEL NO: 101 ADA 1 NO.LU PARSELDE

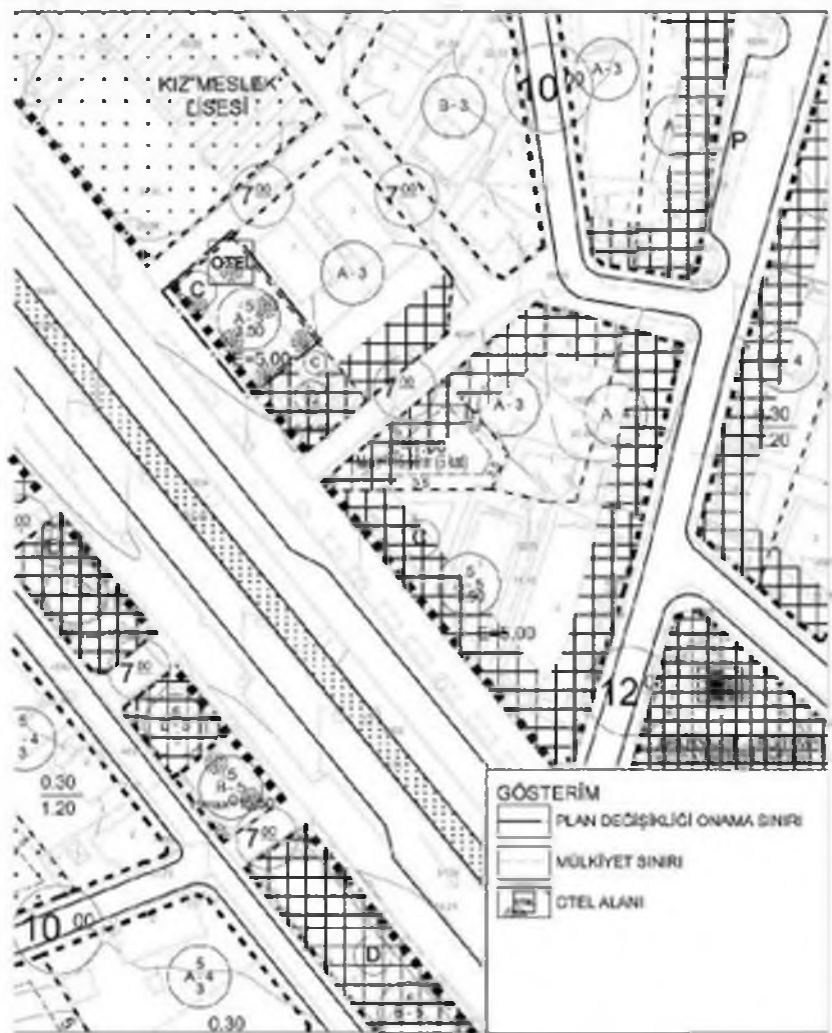
PAFTA NO:20L-IV-a

MEVCUT PLAN

Şekil 7. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği



# UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



“Antalya İli Gazipaşa İlçesi Gazi(İstiklal) Mahallesi 101 Ada 1 No.lu Parselde Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu” rapor kapağı ve ekleri ile birlikte 8 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

PIN Numarası :.....

Meclis Tarihi :.....

Karar Numarası:.....

Hazırlayan

A Grubu Plancı