



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.01.2023

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	ÖZEL ŞAHIS
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2023 tarihli toplantısında gündemin 116. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	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 değişikliği
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	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 değişikliği Komisyonumuzca Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.11.2022 tarih ve 984 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliğine göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS  
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAS  
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

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, Cumhuriyet UĞUR (Onur DEMİR, Cumhuriyet 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 müzekkerat 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 Müdürlüğü'nün 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



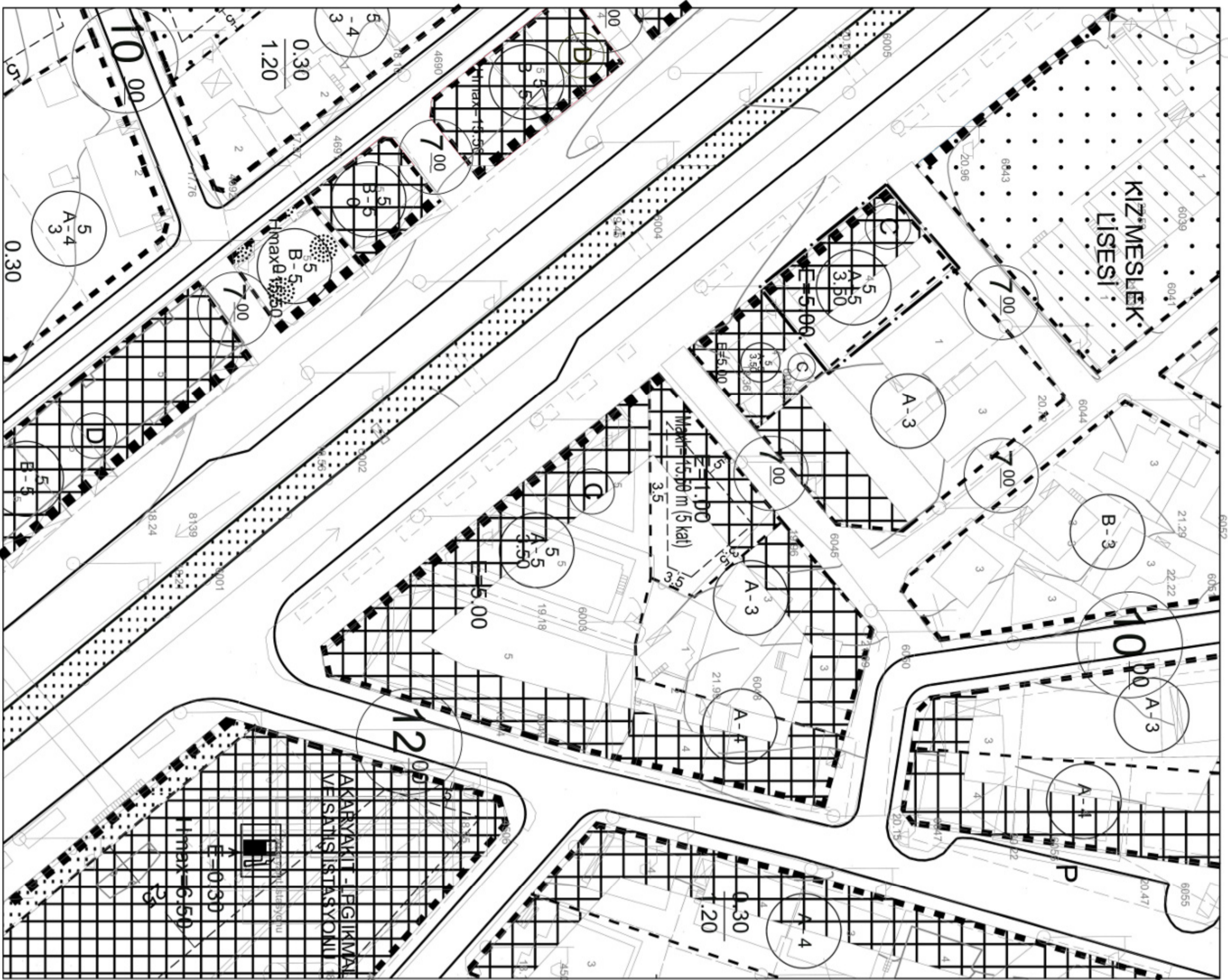
**Mehmet YILMAZ**  
Meclis Katibi



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

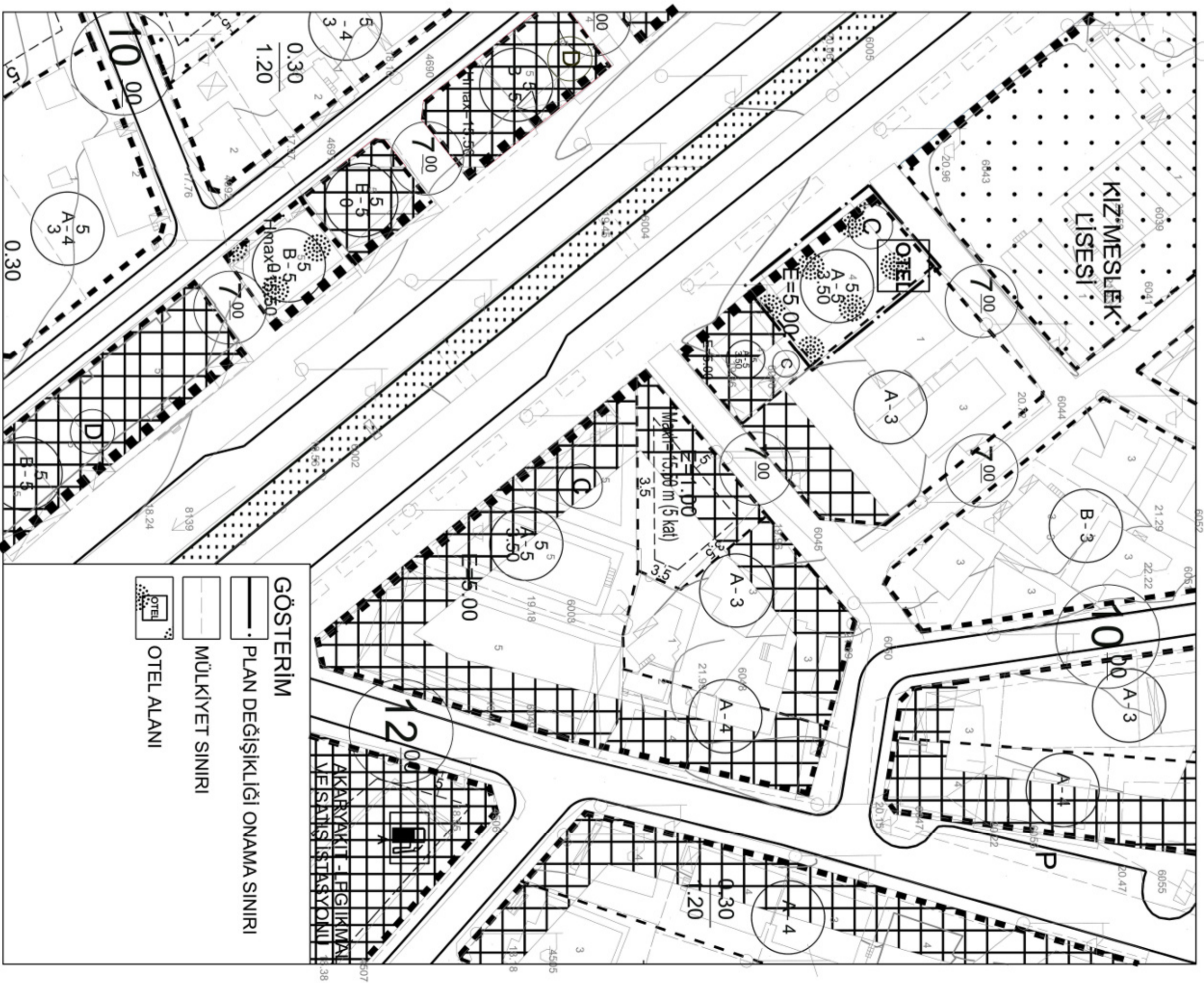
PAFTA NO:20L-IV-a

MEVCUT PLAN

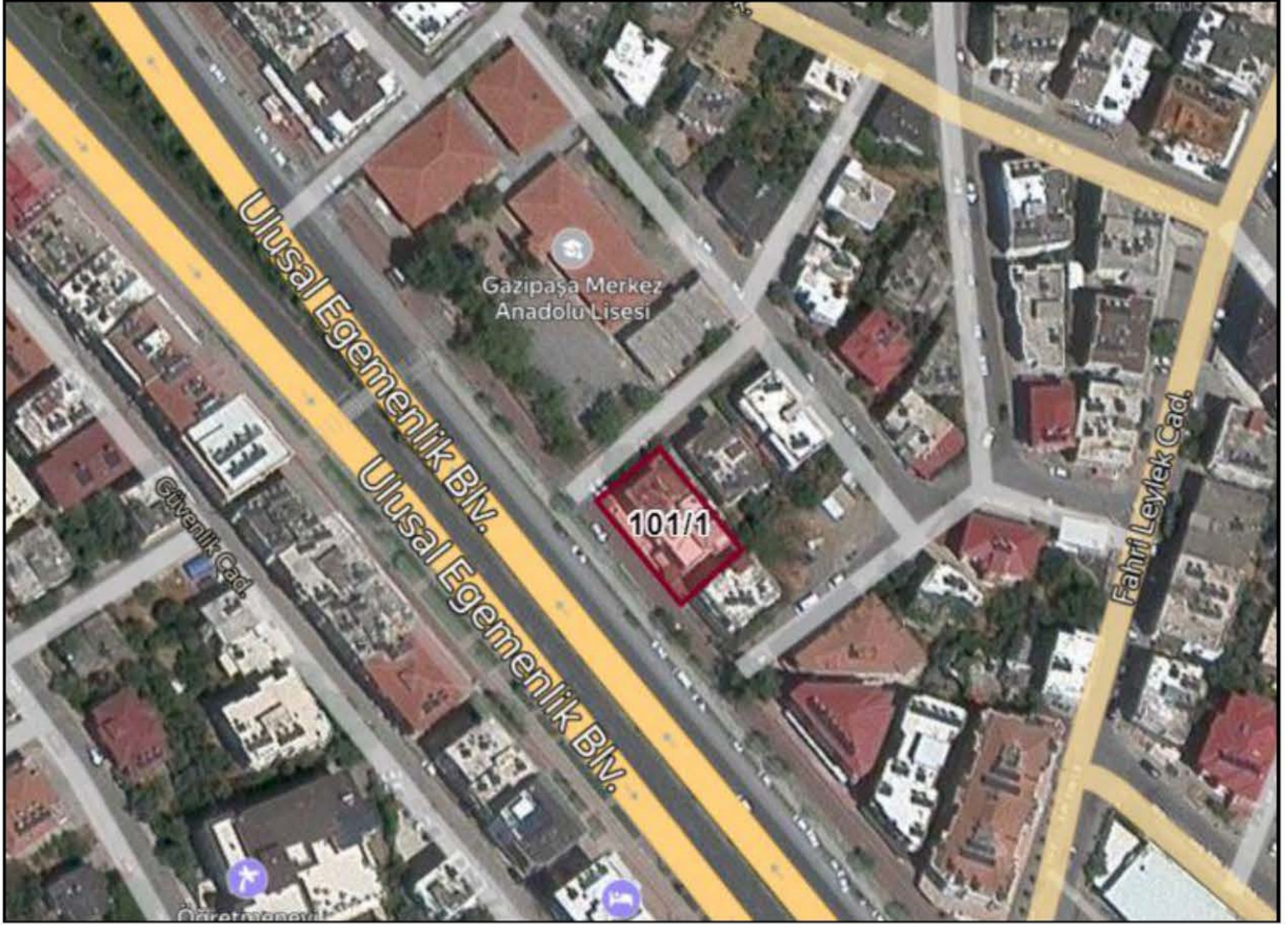


UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/1.000  
ÖNERİ PLAN



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



2022

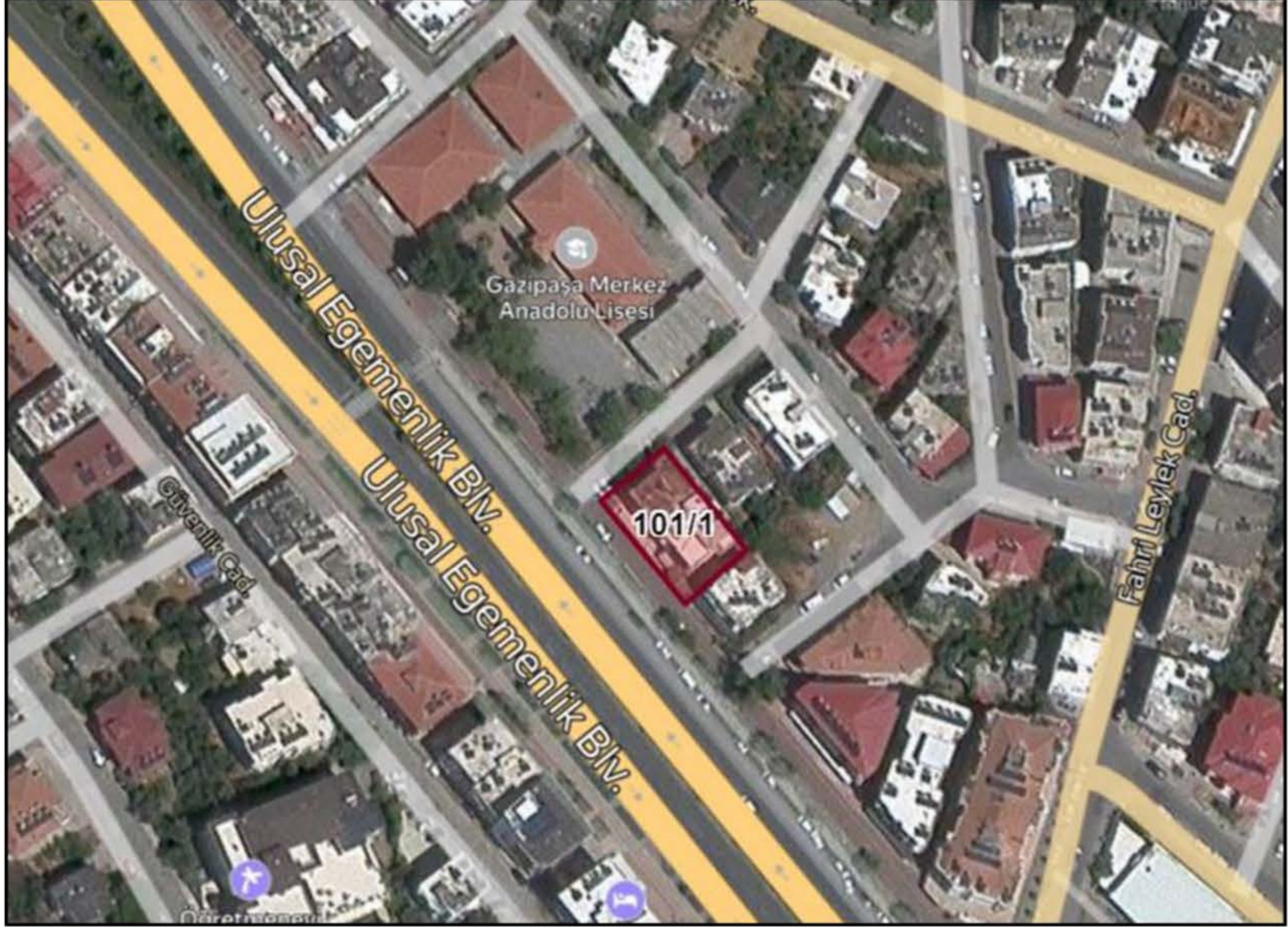
PAFTA NO : 20L-IV-A

ALAN : 579 m<sup>2</sup>

ÖLÇEK : 1/1.000

## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

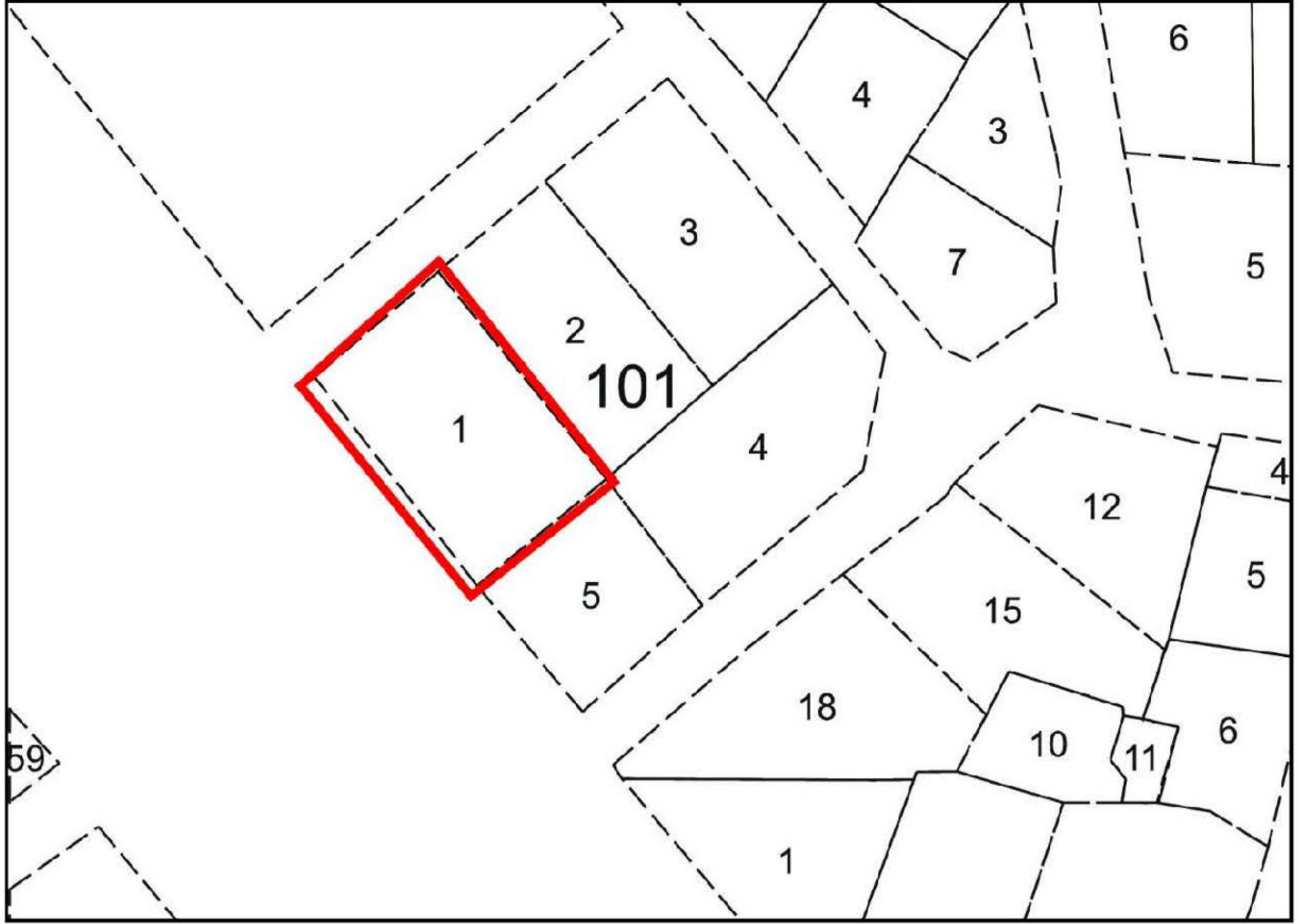
1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Gazi(İstiklal) Mahallesi sınırları içerisinde, 20L-IV-A no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftasında kalan, 579 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü 101 ada 1 no.lu taşınmazın tamamını kapsamaktadır. Taşınmazın güneyinde D-400 Antalya 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

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

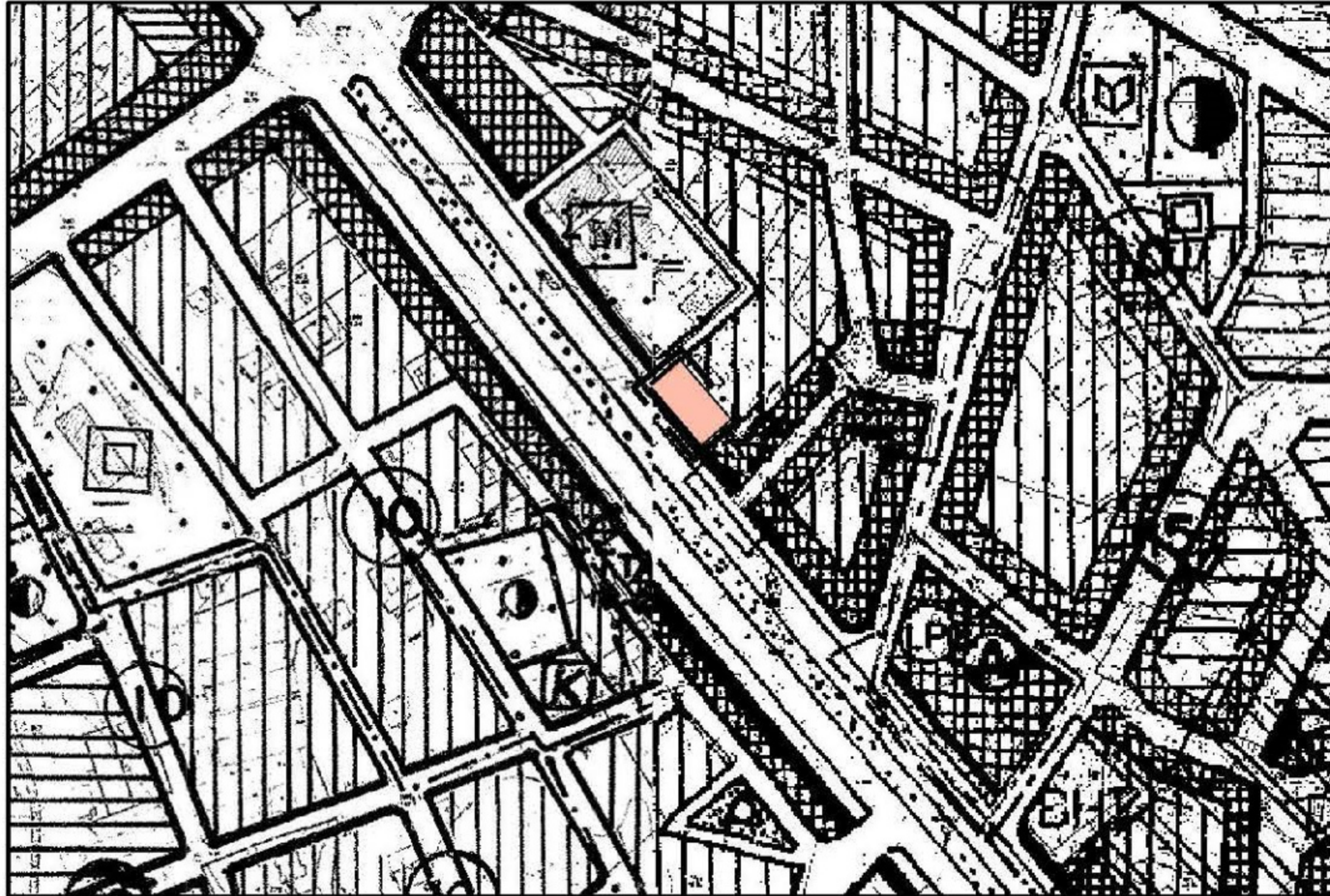
### 3. ONAYLI PLAN KARARLARI

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



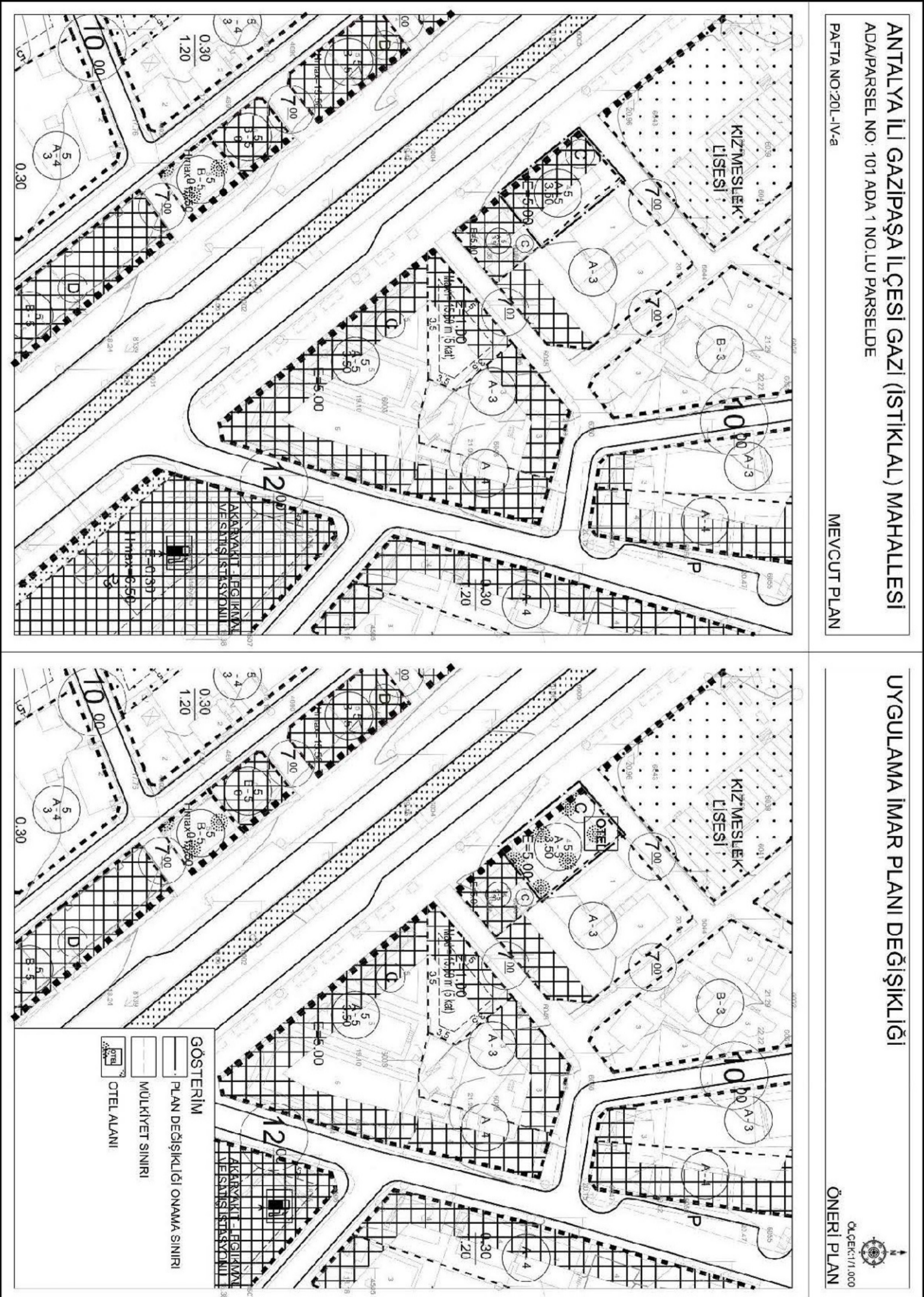


konaklama tesisi bulunmaması, konaklamak isteyenlerin zorunlu olarak Alanya'ya yönelmesine yol açmakta, bu durum kent ekonomisine de olumsuz etki etmektedir. Bu nedenle bölgede hem şehir oteli, hem de havalimanı oteli olarak kullanılacak tesislere ihtiyaç duyulmaktadır.

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.

Şekil 7. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği



“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

PİN Numarası :.....

Meclis Tarihi :.....

Karar Numarası:.....

Hazırlayan

A Grubu Plancı



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

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** : Gazipaşa Belediyesi  
**Mahalle** : Gazi (İstiklal) Mahallesi  
**Ada/Parsel** : 101 ada 1 parsel  
**Ölçek** : 1/1000

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 değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2023 tarihli toplantısında gündemin 116. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu parsel yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "MİA Merkezi İş Alanı" olarak tanımlı bölgede içerisinde yer almaktadır.

Parsel; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarih ve 984 sayılı kararıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde "Turizm Alanı olarak" olarak onaylanmıştır.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da 101 ada 1 parsel; E:5.00 Ayrık nizam 5 kat (C) koşullu Konut ve Ticaret Alanı olarak planlanmıştır. C notasyonu Gazipaşa Plan hükümlerinde "*C işaretli yapı adalarında her katta inaat arka yaklaşma sınırı parsel arka sınırından 5m içeridedir. Karayolu cephesinde 1,5m çıkma yapılabilir. Max bina derinliği 30m'dir.*" şeklindedir.

Plan değişikliği ile parsel Turizm Alanı olarak planlanmış olup yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 27.01.2023

Merve BERKMEN  
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN  
Planlama Şube Müdür V.