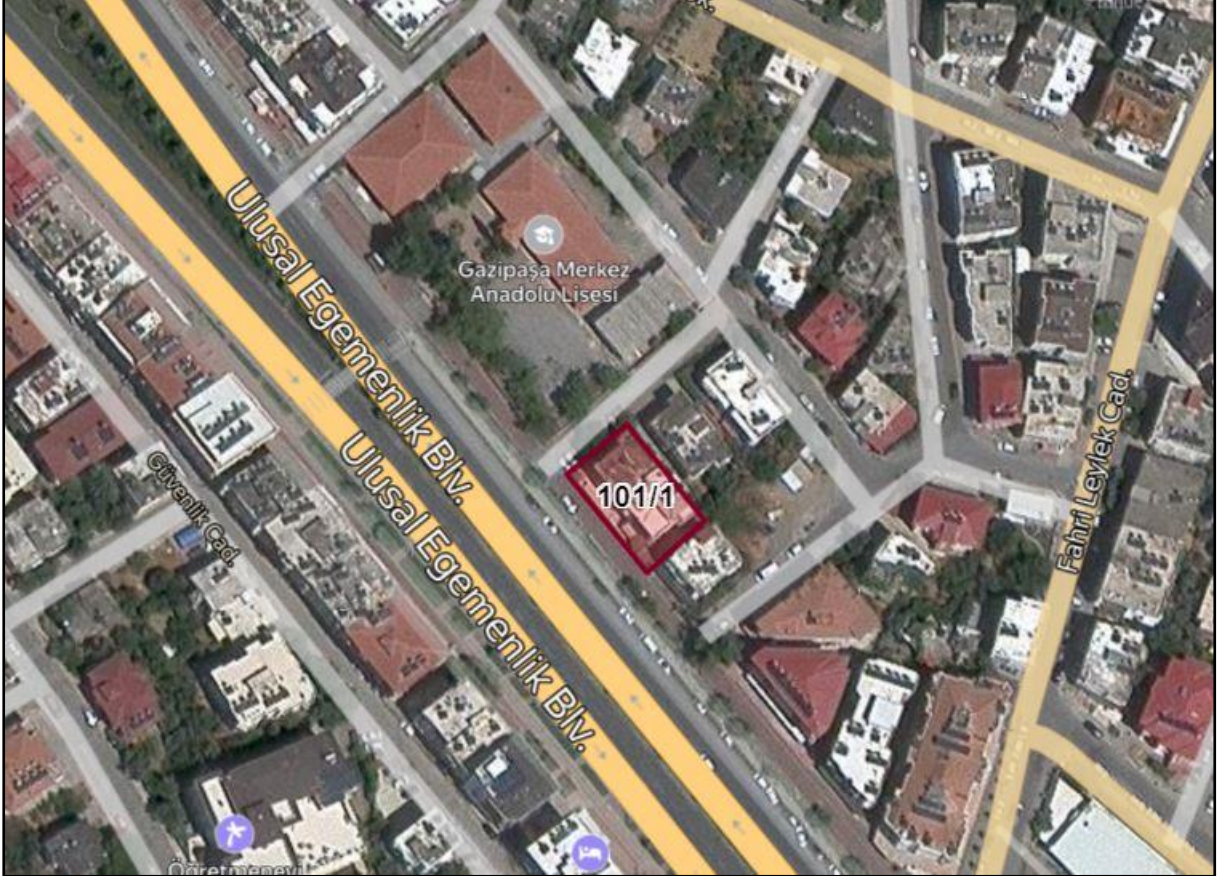


ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ
GAZİ (İSTİKLAL) MAHALLESİ
101 ADA 1 NO.LU PARSELDE
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



2022

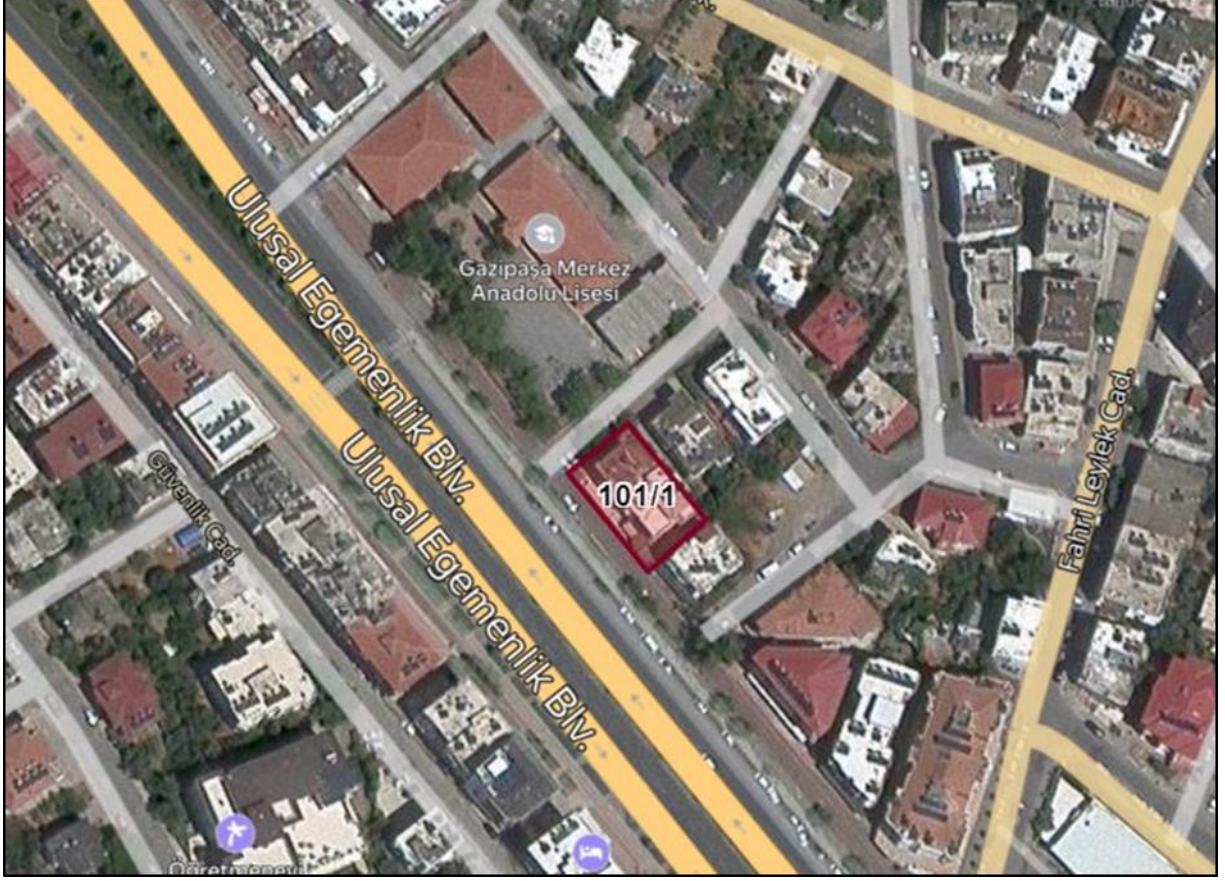
PAFTA NO : 20L-IV-A

ALAN : 579 m²

ÖLÇEK :1/1.000

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

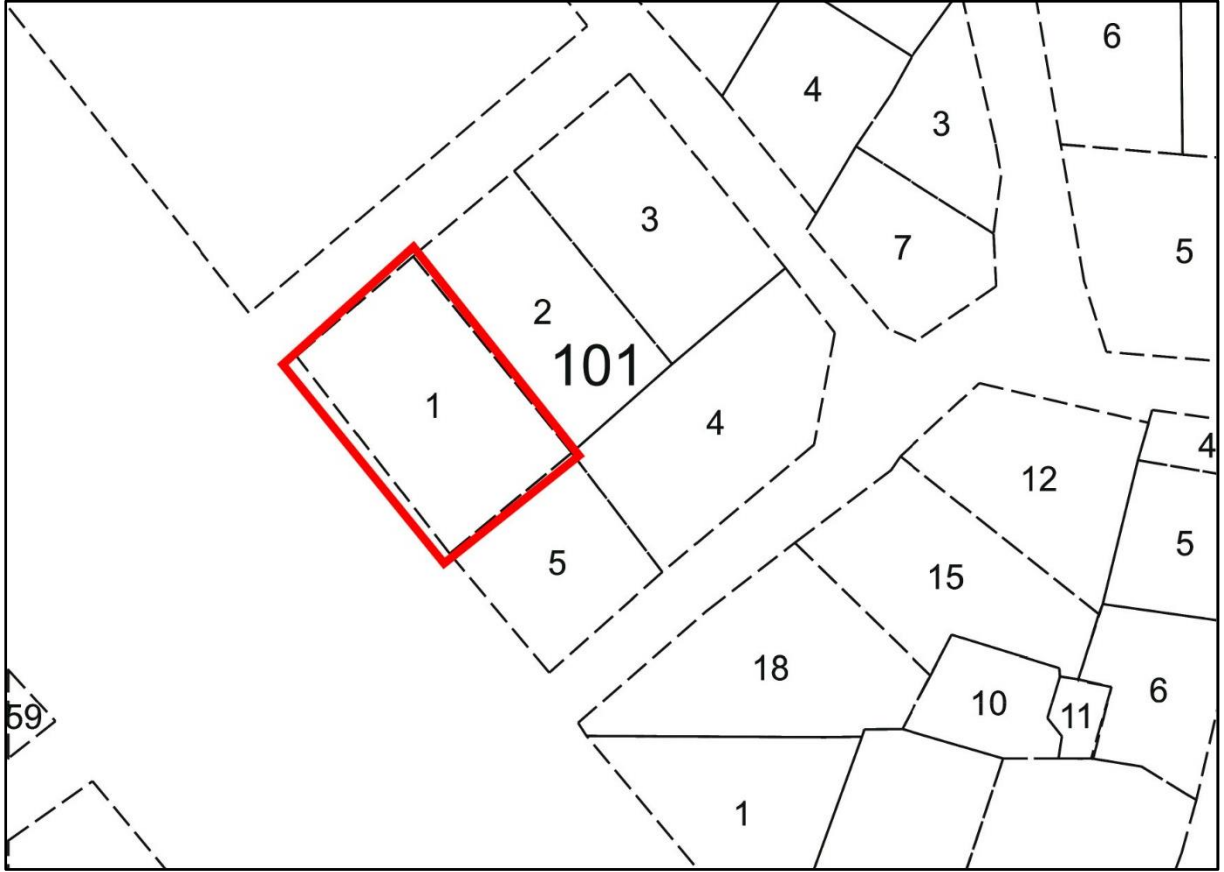
1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Gazi(İstiklal) Mahallesi sınırları içerisinde, 20L-IV-A no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftasında kalan, 579 m² yüz ölçümlü 101 ada 1 no.lu taşınmazın tamamını kapsamaktadır. Taşınmazın güneyinde D-400 Antalya Mersin 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

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

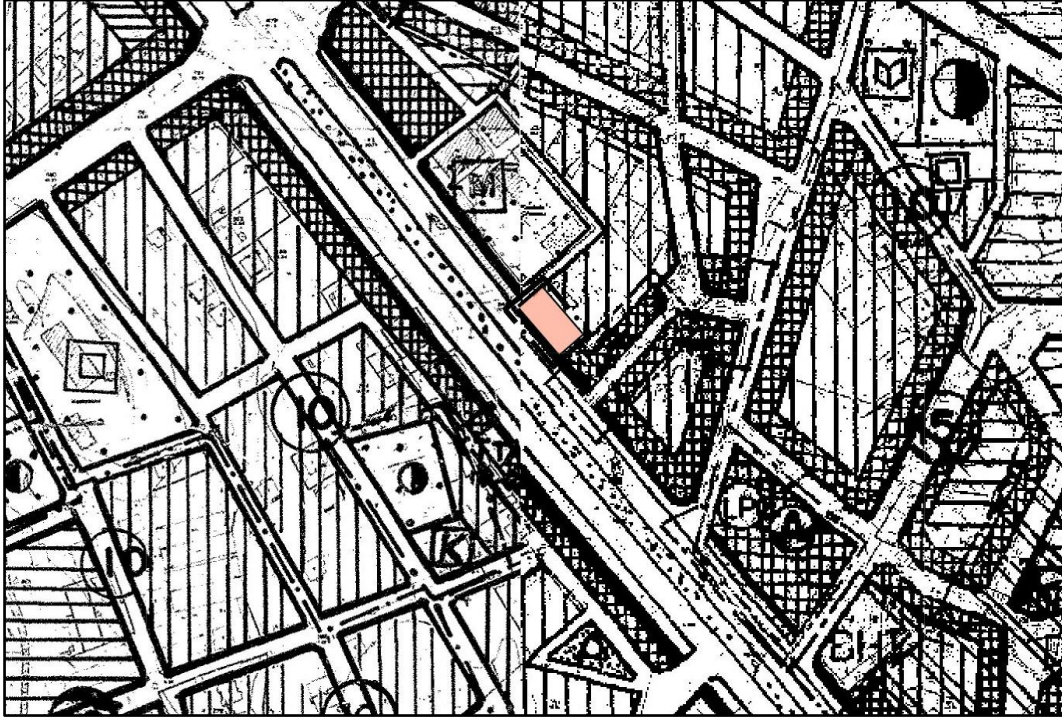
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

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.

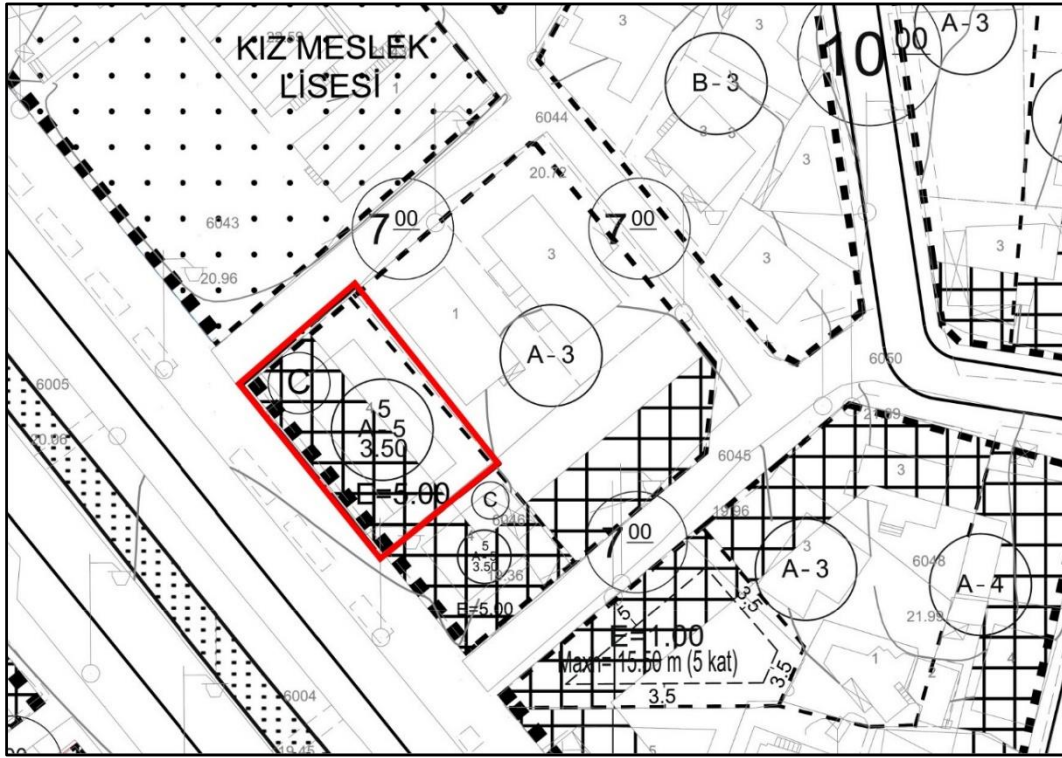


Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

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

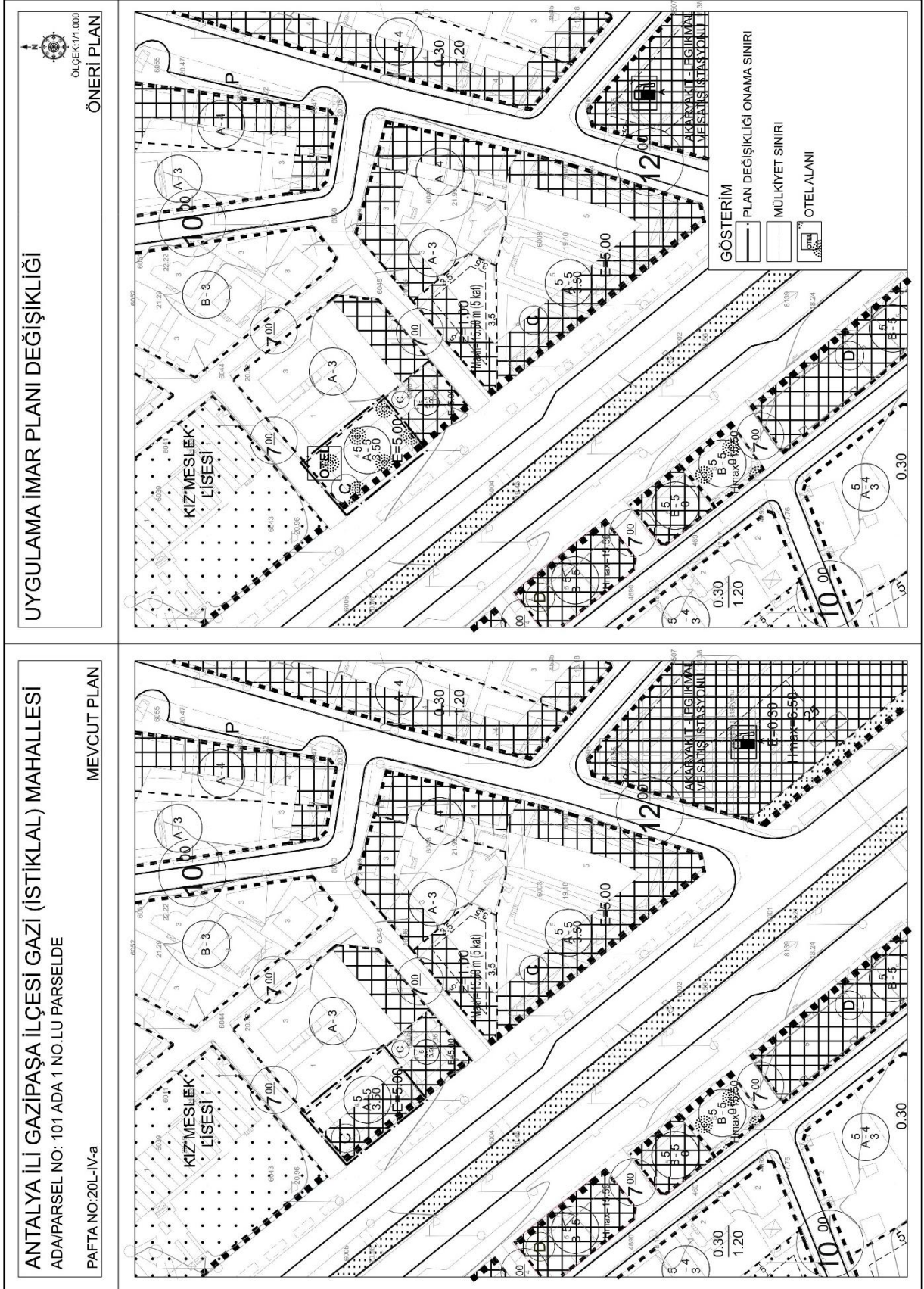
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

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 kullanılabilen 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 1/1.000 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 ayrıntılı 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