



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 25.11.2021

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	GAZİPAŞA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2019 tarihli toplantılarında gündemin 47. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırılık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Sarıağaç (Kahyalar) Mahallesi 359 ada 123 parselin "Terminal Alanından" "Toplu İşyerleri Alanına" dönüştürülmesine ilişkin 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Sarıağaç (Kahyalar) Mahallesi 359 ada 123 parselin "Terminal Alanından" "Toplu İşyerleri Alanına" dönüştürülmesine ilişkin 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Gazipaşa Belediyesince hazırlanan bütüncül plan revizyonları kapsamında değerlendirilmek üzere Belediyesine iadesinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Barış BULUT
İmar Kom. Başkanı

Mithat ARAS
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet HACIARIFOĞLU
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRİ
İmar Kom. Üyesi

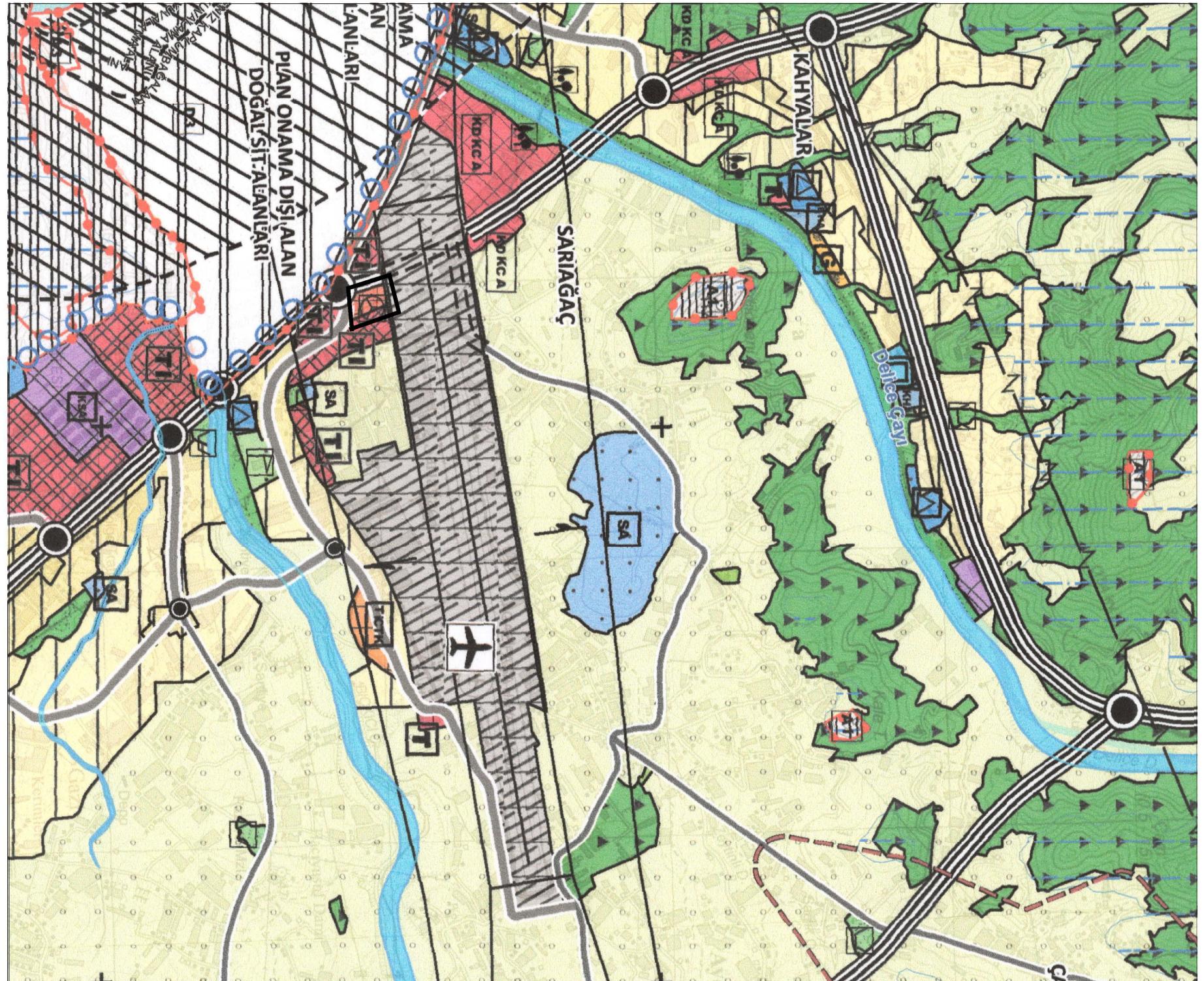
Toplantıya Katılmadı.

ANTALYA İLİ GAZİPASA İLÇESİ SARIĞAÇ MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 359 ADA 123 PARSEL

PAFTA NO: P28B4

MEVCUT PLAN



GÖSTERİM



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

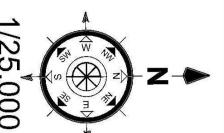


TOPLU İŞYERLERİ

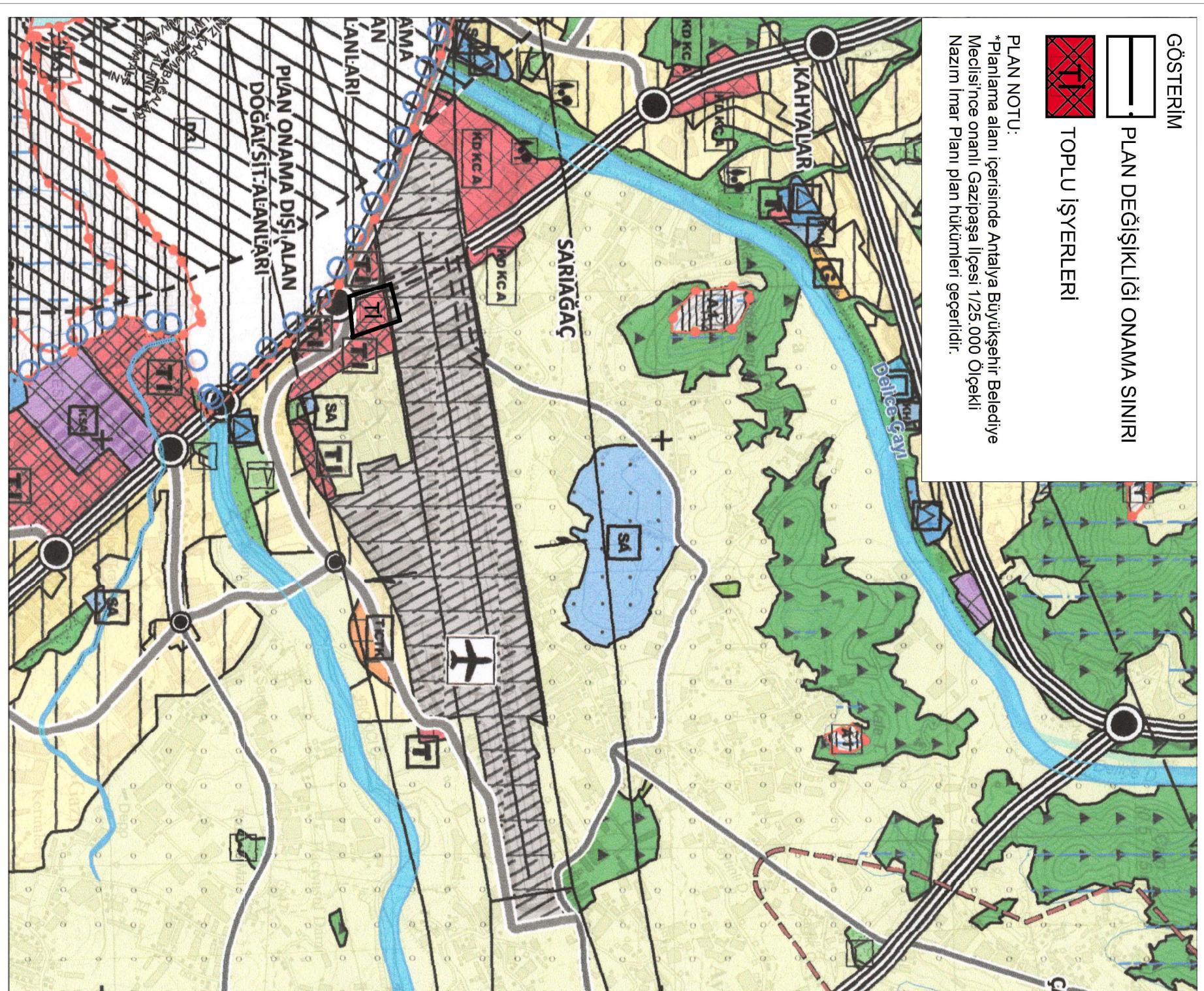
PLAN NOTU:

*Planlama alanı içerisinde Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi hce onanlı Gazipaşa İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümleri geçerlidir.

ÖNERİ PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ SARIAĞAÇ MAHALLESİ
359 ADA 123 PARSEL
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



iDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi; Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Sarıağac Mahallesi sınırları içerisinde, P28-B4 no.lu 1/25.000 ölçekli hâlihazır paftası üzerinde yer alan, tapuda 359 ada 123 parsel numarası ile tescilli $9.752,89\text{ m}^2$ yüz ölçümü taşınmazı kapsamaktadır. Değişiklik teklifine konu parsel D 400 Antalya-Alanya-Mersin (Akdeniz Sahil Yolu) Karayolu'nun doğusunda, Gazipaşa-Alanya Havalimanı'nın güneyinde kalmaktadır.



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

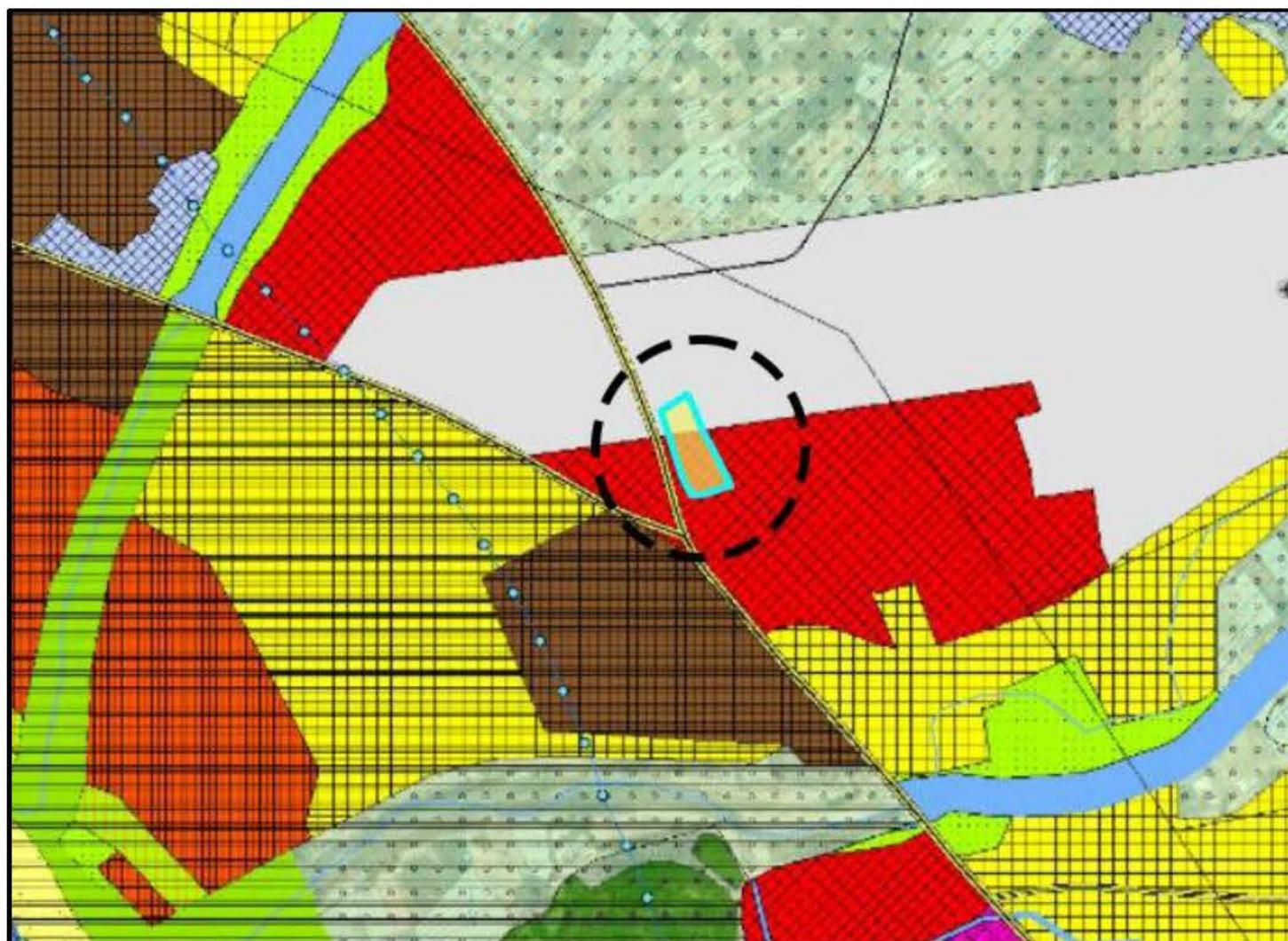
2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Nazım imar planı değişikliği teklifine konu taşınmazın bulunduğu bölgede imar uygulamasına henüz başlanmamıştır. Taşınmaz tarla vasıflı olup havalimanı kısmında ekonomik ömrünü tamamlamış vaziyette seralar mevcut olup kalan kısımları boş durumdadır.

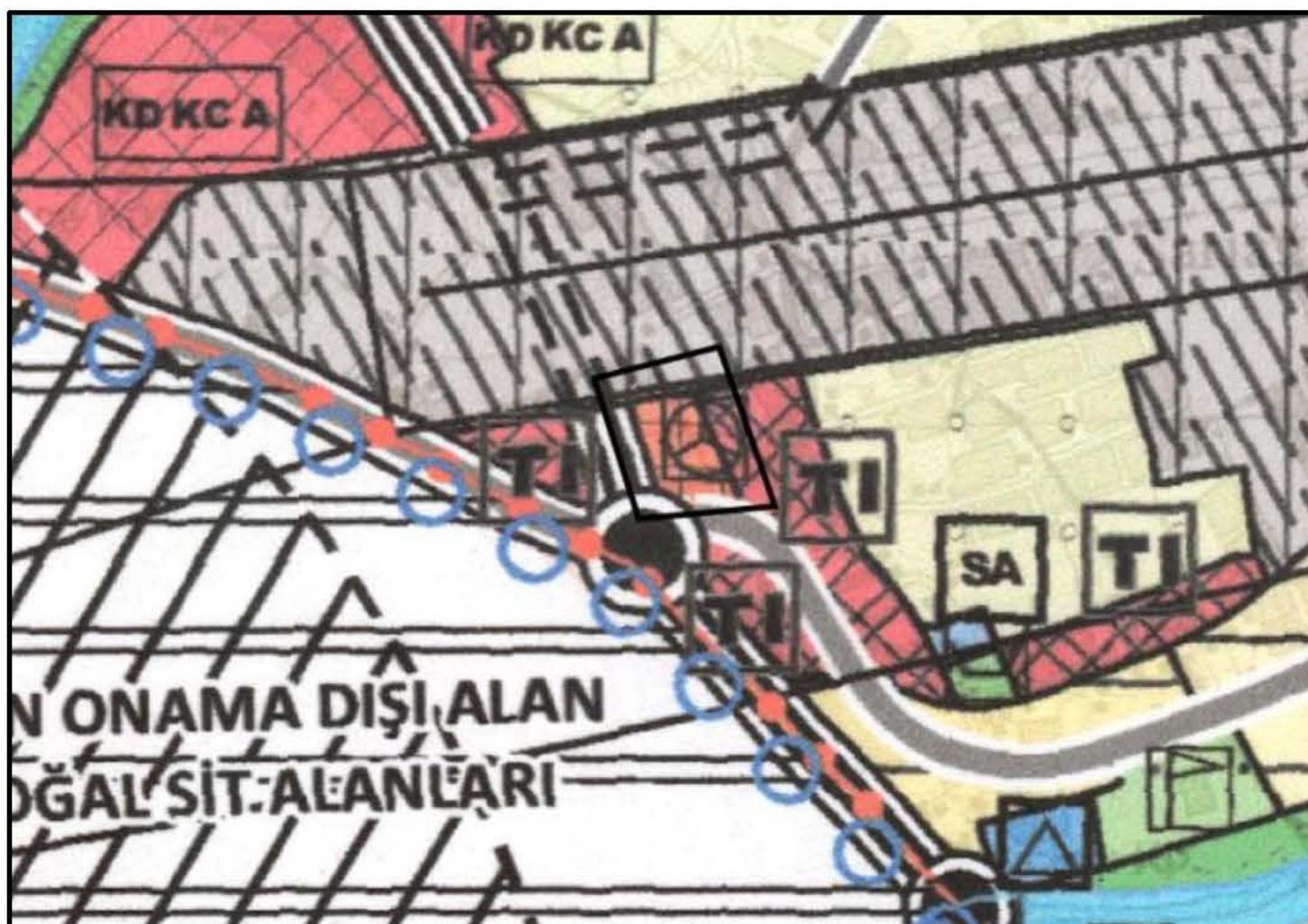


3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Bölgede üst ölçekli plan olarak Antalya Burdur Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı mevcuttur. Bu planda taşınmaz kısmen havalimanı, kısmen konut dışı kentsel çalışma alanı olarak planlıdır. Plan değişikliğine konu Gazipaşa İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ise 10.09.2018 tarih ve 815 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanmış olup taşınmaz havalimanı ve terminal (otogar) alanı olarak planlıdır.



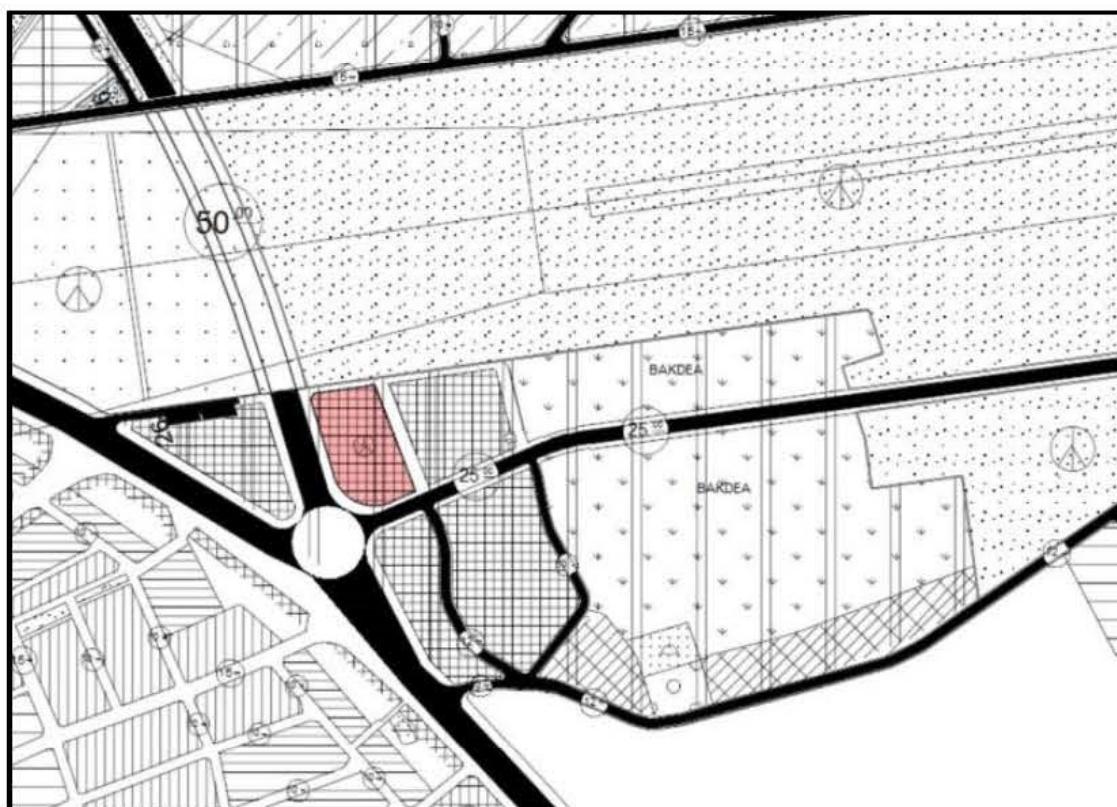
Şekil 3. Plan değişikliğine konu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki yeri



Şekil 4. Plan değişikliğine konu alanın 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri



Taşınmazın bulunduğu alanda 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları yapılmış olup söz konusu planlarda da havalimanı ve otogar alanı şeklinde arazi kullanım kararı üretilmiştir. Bölge için hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları taşınmazın güneyinde havalimanı yolu olarak önerilen ulaşım bağlantısı nedeniyle idari yargıya konu olmuş, yargılama sonucunda söz konusu planlar havalimanı yolu açısından kısmi olarak iptal edilmiştir. Hâlihazırda, havalimanı yolu dışında kalan plan kararları yürürlüktedir.



**Şekil 5. Plan değişikliğine konu alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri
(25 m genişliğindeki havalimanı bağlantı yolu kısmen iptal)**



**Şekil 6. Plan değişikliğine konu alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri
(25 m genişliğindeki Havalimanı bağlantı yolu kısmen iptal)**



4. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

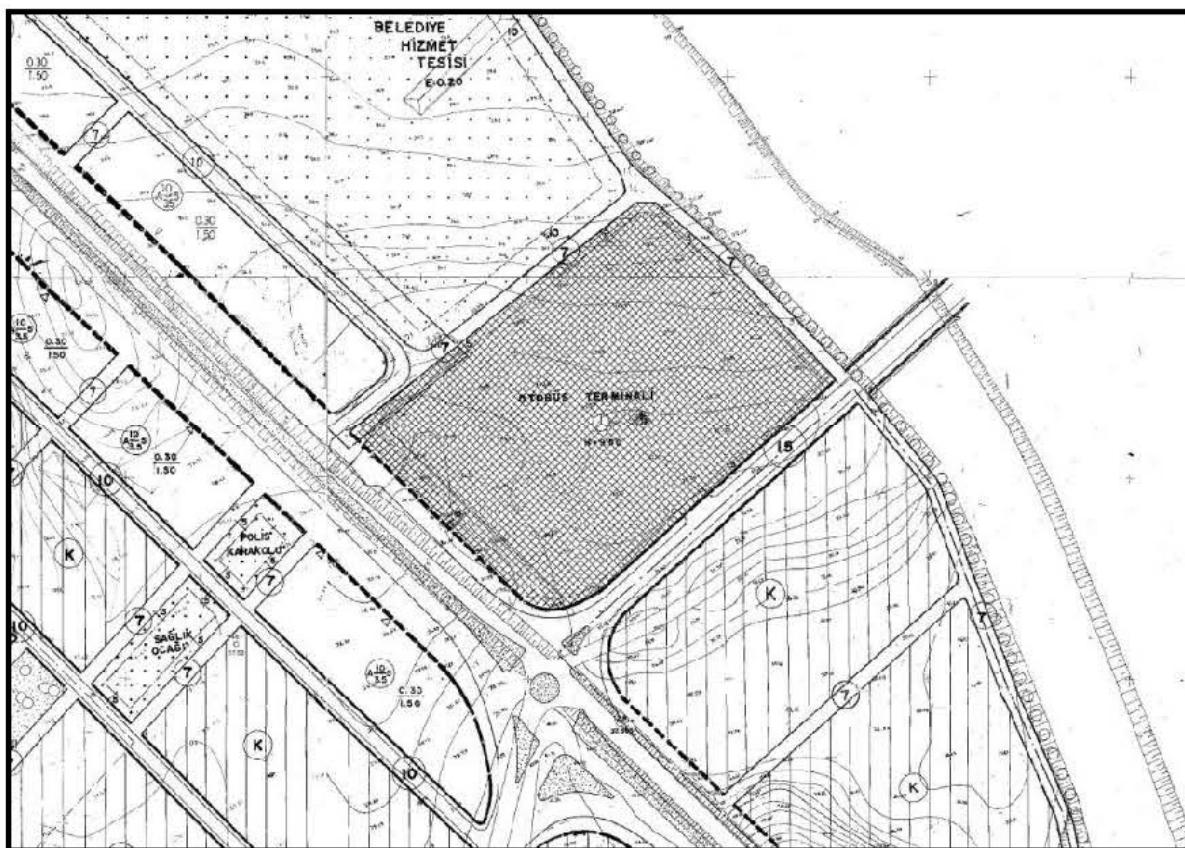
Kâhyalar Mahallesi Antalya İli, Gazipaşa İlçesi sınırları dâhilinde, ilçe merkezinin yaklaşık 5 km batısında, D 400 Antalya-Alanya-Mersin (Akdeniz Sahil Yolu) Karayolu üzerinde yer almaktadır. Mahalle, 1992 yılına kadar Gazipaşa'na bağlı köy tüzel kişiliği iken, aynı tarihte belediye yapılarak, ilçe içerisinde belediye teşkilatı olan tek yerleşme olmuştur. 6360 sayılı Yasa kapsamında belediye tüzel kişiliği kaldırılmış, 30.03.2014 yerel seçimlerinin ardından Gazipaşa İlçesi'ne bağlı bir mahalle statüsüne kavuşmuştur.

Planlamaya konu parsel, mülga Kâhyalar Belediyesi sınırları içerisindeki Sarıağac Mahallesi'nde kalmaktadır. 2010 yılında yapımı biten Gazipaşa-Alanya Havalimanı, parselin doğusunda bulunmaktadır. Pist 2 bin m uzunluğunda ve 30 m genişliğinde planlanmıştır. Fakat 2014 yılında güvenliği artırmak ve daha büyük gövdeli uçakların inebilmesine yönelik çalışmalar kapsamında deniz yönünde 2 bin 500 metreye çıkarılmıştır. Bu yüzden D 400 Antalya-Alanya-Mersin (Akdeniz Sahil Yolu) Karayolu pistin altına alınmış ve tünelle karayolu ulaşımı sağlanmıştır. Mülga Kâhyalar Belediyesi döneminde karayolunun kuzeyinde kalan bölgelerde İller Bankası vasıtasıyla nazım ve uygulama imar planları yaptırılmıştır. Bu planda değişiklikle konu taşınmazın bulunduğu alan gerek havalimanı yolcularına hizmet verebilmesi, gerekse Kâhyalar yerleşiminin şehirlerarası ulaşım ihtiyacının karşılanabilmesi amacıyla otogar alanı olarak planlanmıştır.

Plan değişikliği teklifi teknik ve ekonomik gerekçelerle kamu yararı ilkesi doğrultusunda hazırlanmıştır. Bu kapsamda;

- 6360 sayılı Yasa kapsamında, Kâhyalar Belediyesi tüzel kişiliğinin kaldırılarak Gazipaşa İlçesi'ne mahalle olarak bağlanması sonrasında, Gazipaşa imar planlarında Macar Mahallesi sınırları içerisinde 2,6 ha büyülüğündeki alanın şehirlerarası otogar olarak planlanmış olması nedeniyle ikinci bir otogar alanına ihtiyaç kalmamıştır. Bunun yerine alt ölçekli planlarda toplu taşıma istasyonu, durak yeri vs. planlanması daha doğru olacaktır.
- Mevcut plandaki otogar alanı ulaşım açısından doğru konumlanmamıştır. Taşınmazın kuzeyi havalimanı ile bitişik olduğundan bu cepheden ulaşım sağlanması mümkün değildir. Batısı karayolu tünelinin çıkış noktası olup otogar bağlantısı yapılması mümkün değildir. Güneyi ise karayolu ile havalimanı yolu kavşak bağlantı noktasında kaldığından, buradan otogar alanına ulaşım sağlanması trafik güvenliğini tehlikeye sokacaktır.
- Gazipaşa İlçesi yaklaşık 50 bin kişilik nüfusuyla Antalya İli'nin nispeten küçük ilçeleri arasındadır. Onaylı planlarda iki ayrı otogar alanının ayrılmasının sebebi, bölgede iki ayrı belediye teşkilatının bulunmasından kaynaklıdır. Büyükşehir Yasası'nın gerekçelerinden biri de teknik altyapı, ulaşım, imar gibi konularda bütünlük sağlanarak kamu kaynaklarının rasyonel kullanılmasıdır. Planların yapıldığı dönemde bölgenin büyükşehir belediyesi tarafından planlanması mümkün olabilseydi, Gazipaşa İlçesi için sadece bir otogar alanı ayrılması doğru olacaktı. Bu bağlamda gerek ilçe nüfusu, gerekse yolcu hareketleri dikkate alındığında ikinci bir otogar alanına ihtiyaç olmadığı sonucuna varılmaktadır.
- Yer seçimi anlamında uygun olmayan ve yapımında kamusal ihtiyaç olmadığı düşünülen otogar alanının özel mülkiyete konu olması nedeniyle getireceği kamulaştırma maliyeti ise plan değişikliği talebinin ekonomik gerekçesini oluşturmaktadır. Plan değişikliğinin onay görmesi durumunda belediye olası kamulaştırma yükünden kurtulmuş olacaktır.



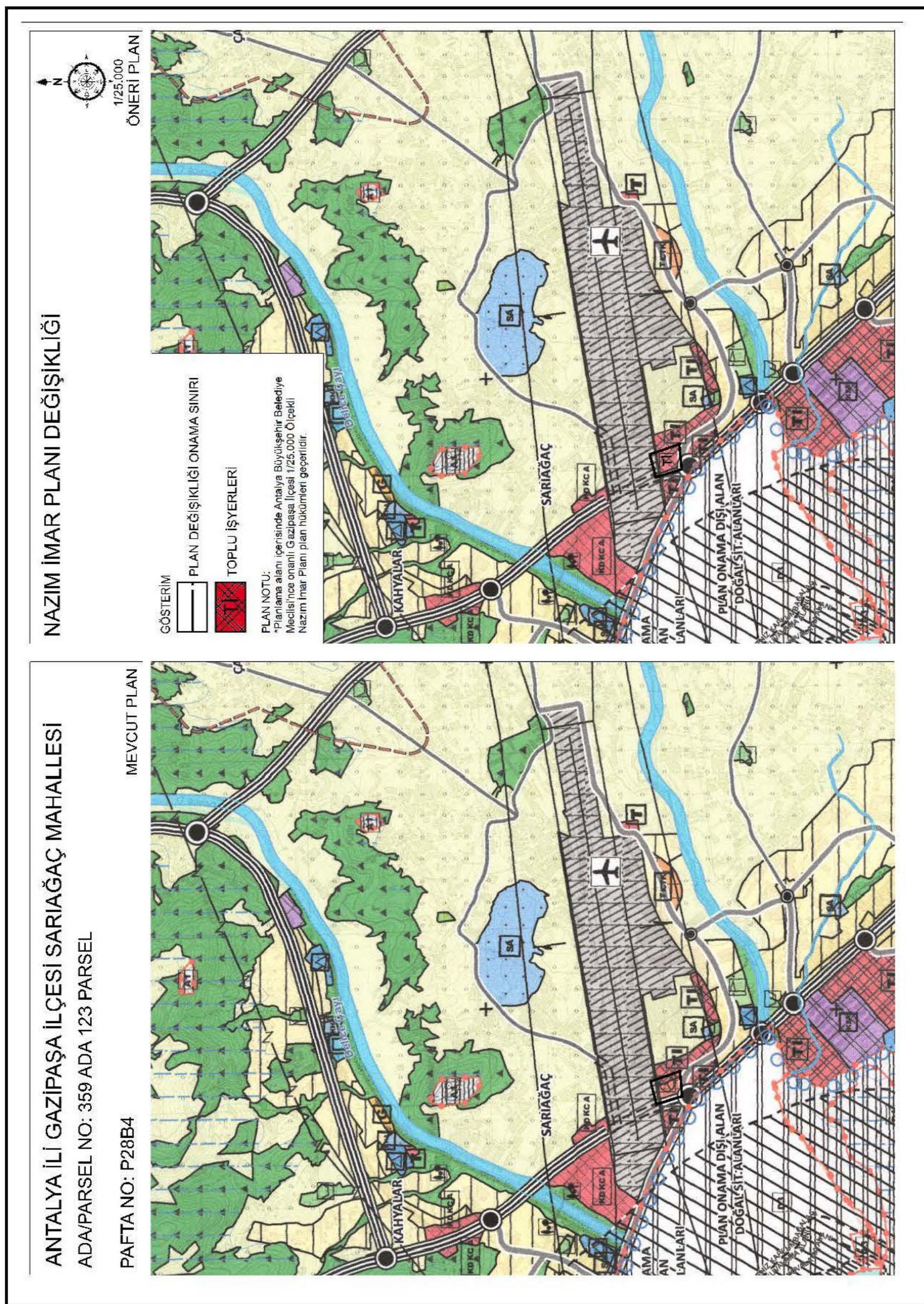


**Şekil 7. Macar Mahallesi'nde planlanan Terminal (Otogar) Alanı'nın
1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri**

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu taşınmazda mülga Kâhyalar Belediyesi döneminde otogar alanı olarak planlanan alanın, belediye tüzel kişiliğinin sonlanarak Gazipaşa Belediyesi'ne mahalle olarak bağlanması sonucunda anlamını yitirmesi; trafik güvenliği ve ulaşım bağlantıları anlamında yer seçimi kriterlerine uymaması, Gazipaşa imar planlarında otogar alanı olarak Macar Mahallesi sınırları içerisinde alternatif alan ayrılmış olması söz konusu alanın gerek büyüklik, gerekse yer seçimi kriterleri açısından daha uygun olması ve olası kamulaştırma maliyeti ve kamu yararı dengesi gözetildiğinde; 1/25.000 Ölçekli Gazipaşa Nazım İmar Planı'nda plan değişikliğine konu 359 ada 123 parsel için otogar olarak belirlenmiş olan plan kararı, çevre kullanımlarla uyumlu olarak toplu iş yeri şeklinde değiştirilmiştir.





Şekil 7. Mevcut ve öneri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



iDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Gazipaşa Belediyesi
Mahalle : Sarıağacı (Kahyalar) Mahallesi
Ada/Parsel : 359 ada 123 parsel.
Ölçek : 1/25000

Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Sarıağacı (Kahyalar) Mahallesi Sarıağacı (Kahyalar) 359 ada 123 parselin “Terminal Alanından” “Toplu İşyerleri Alanına” dönüştürülmesine ilişkin 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2019 tarihli toplantılarında gündemin 47. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırılık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 9752,89 m²'lik alanı kapsamaktadır.

359 ada 123 parsel yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında ise “Terminal Alanı” olarak planlıdır.

Plan müellifince hazırlanan plan açıklama raporunda, söz konusu parselin çevre kullanımıyla uyumlu olacak şekilde kullanım şeklinin Toplu İşyerleri Alanı olarak değiştirilmesi amaçlandığı belirtilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisinindir.