



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

**Tarih:25.11.2021**

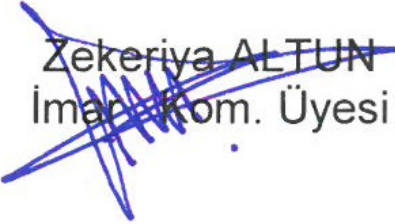
<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	GAZİPAŞA BELEDİYESİ
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2019 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 101. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Sariağaç (Kahyalar) Mahallesi 359 ada 123 parselin "Terminal Alanından" "Kentsel ve Bölgesel Merkezi İş Alanına" dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Sariağaç (Kahyalar) Mahallesi 359 ada 123 parselin "Terminal Alanından" "Kentsel ve Bölgesel Merkezi İş Alanına" dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Gazipaşa Belediyesince hazırlanan bütüncül plan revizyonları kapsamında değerlendirmek 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 HACIARİFOĞLU  
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI  
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi

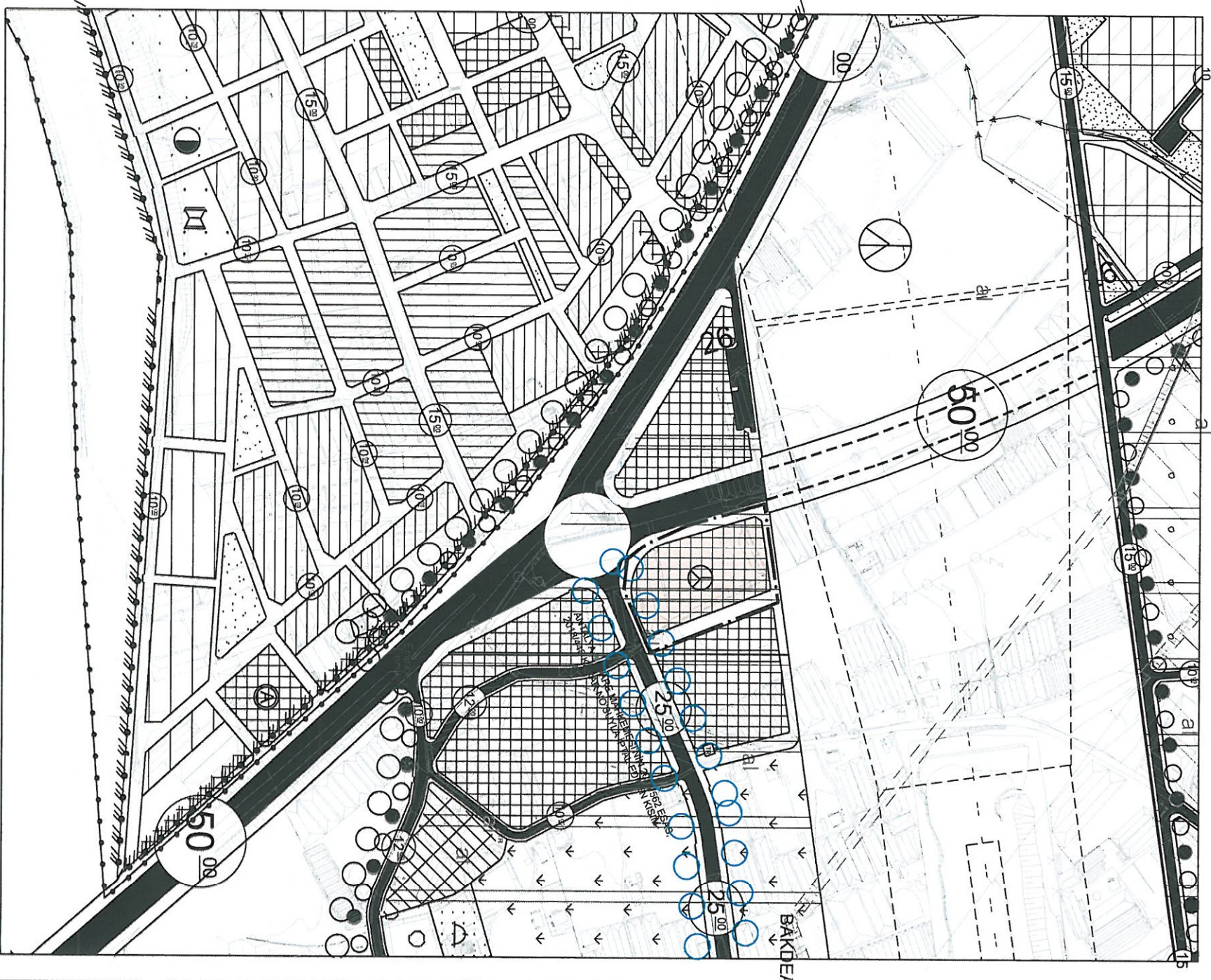
**Toplantıya Katılmadı.**

# ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ SARIĞAÇ MAHALLESİ

359 ADA 123 PARSEL VE ÇEVRESİ

PAFTA NO:P28B21B

MEVCUT PLAN



# NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/5000

ÖNERİ PLAN

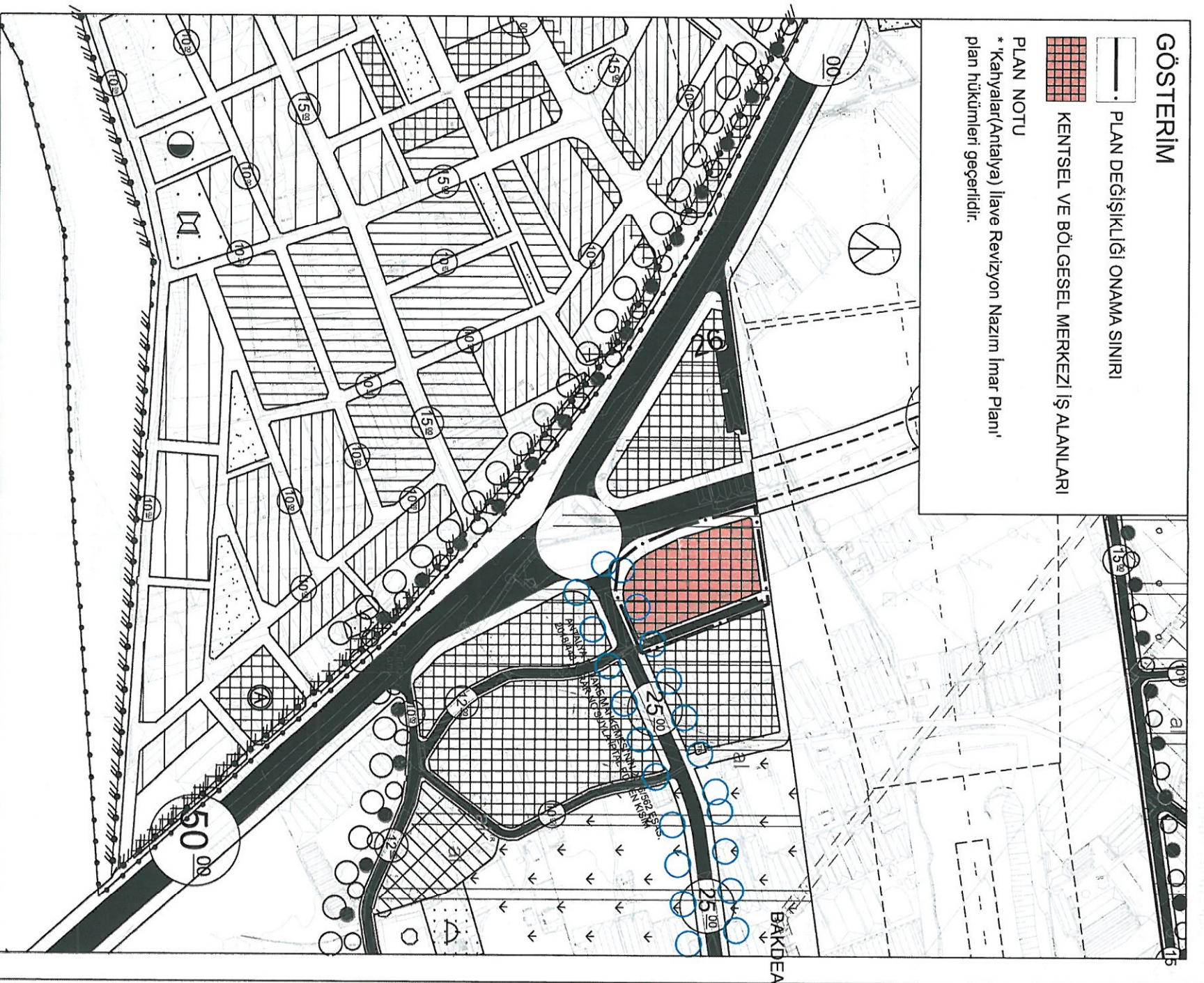
## GÖSTERİM

— PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

■ KENTSEL VE BÖLGESEL MERKEZİ İŞ ALANLARI

PLAN NOTU

\*'Kahyalar(Antalya) İlave Revizyon Nazım İmar Planı' plan hükümleri geçerlidir.



**ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ SARIAĞAÇ MAHALLESİ**  
**359 ADA 123 PARSEL VE ÇEVRESİ**  
**1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

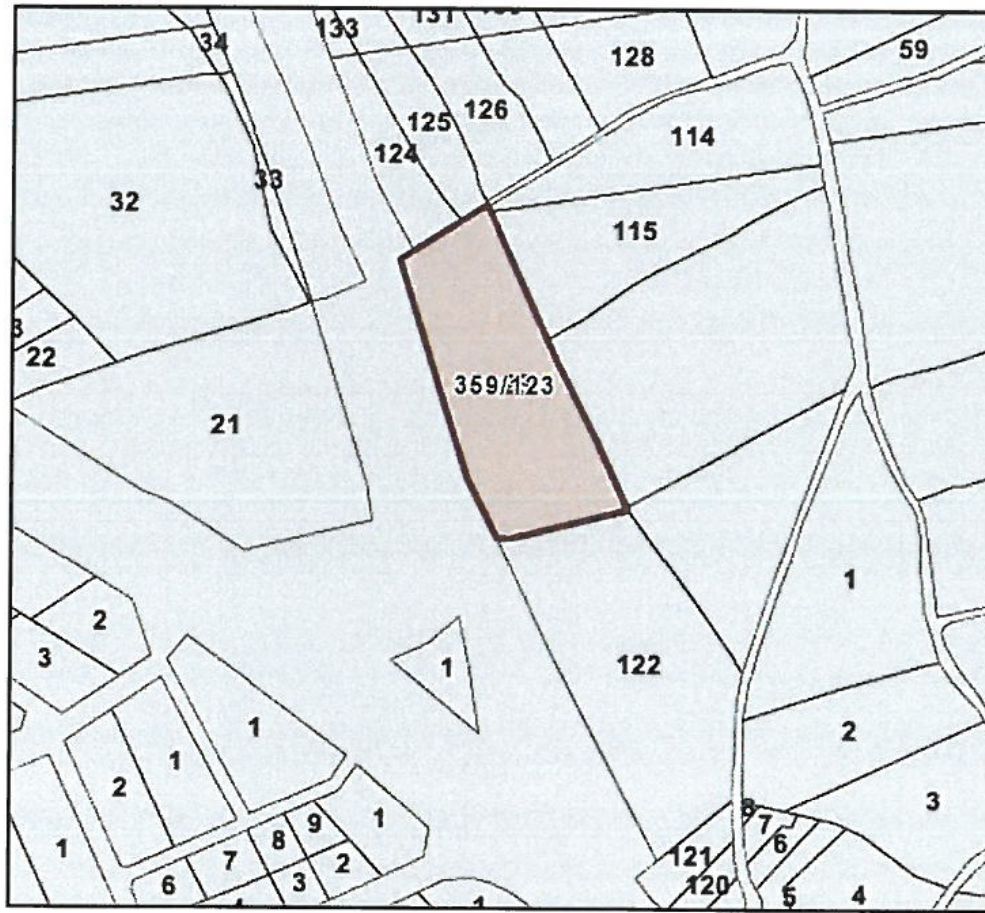
1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi; Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Sariağaç Mahallesi sınırları içerisinde, P28B-21B no.lu 1/5.000 ölçekli hâlihazır paftasında yer alan, tapuda 359 ada 123 parsel numarası ile tescilli taşınmaz ve çevresini kapsamaktadır. Sariağaç Mahallesi ilçe merkezinin yaklaşık 5 km kuzey batısında, plan değişikliğine konu bölge, D 400 Antalya-Alanya-Mersin (Akdeniz Sahil Yolu) Karayolu'nun doğusunda, Gazipaşa-Alanya Havalimanı'na güney yönünde bitişik olup, yaklaşık 2,8 ha büyüklüğündedir. Planlama alanını da kapsayan Sariağaç Mahallesi, belde statüsündeki Kahyalar yerleşmesine bağlı iken, 6360 sayılı yasa kapsamında 2014 yılında Kahyalar Mahallesi adı altında Gazipaşa İlçesi'ne bağlanmış, yapılan mahalle çalışması kapsamında Burhan ve Sariağaç mahalleleri ihdas edilmiştir.



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

## 2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Taşınmazların bulunduğu bölgede imar uygulaması yapılmamıştır. Taşınmazlar tarla vasıflı olup boş durumdadır.



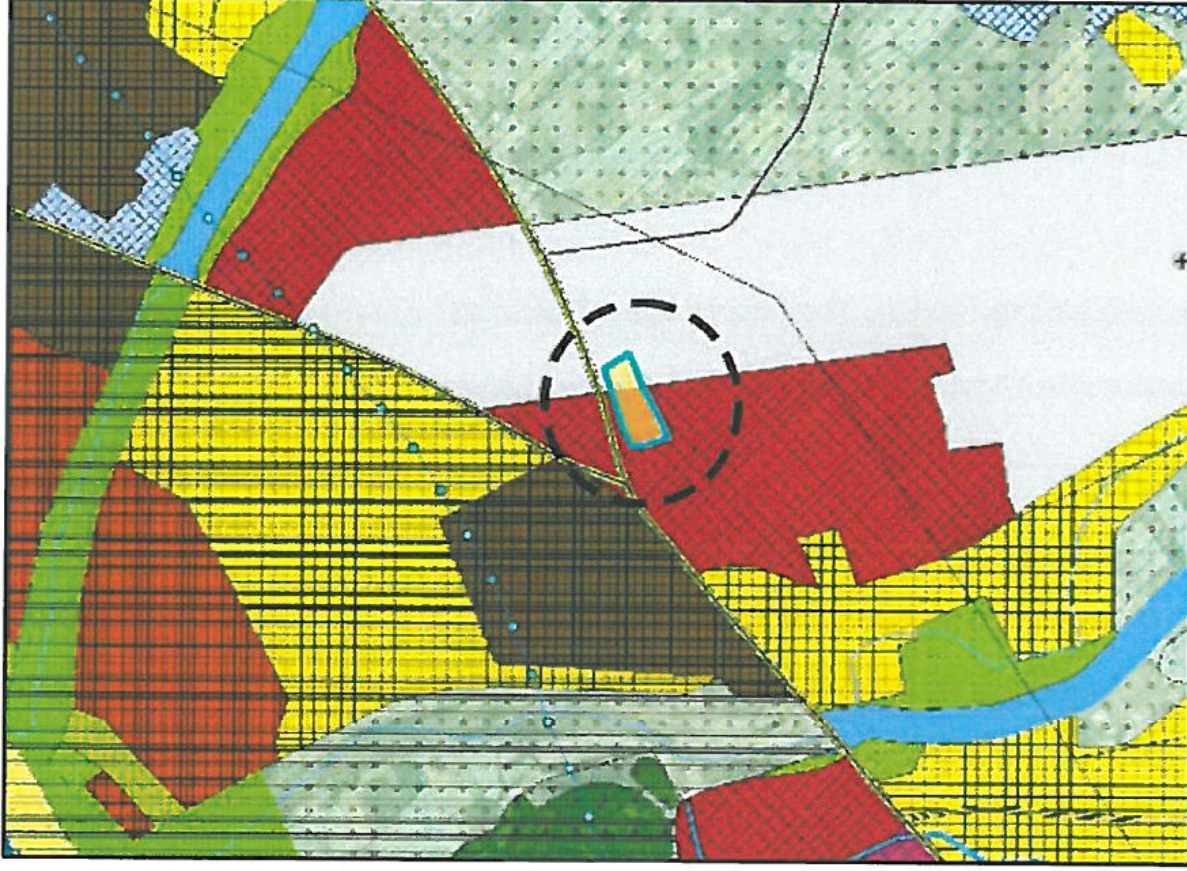
Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki



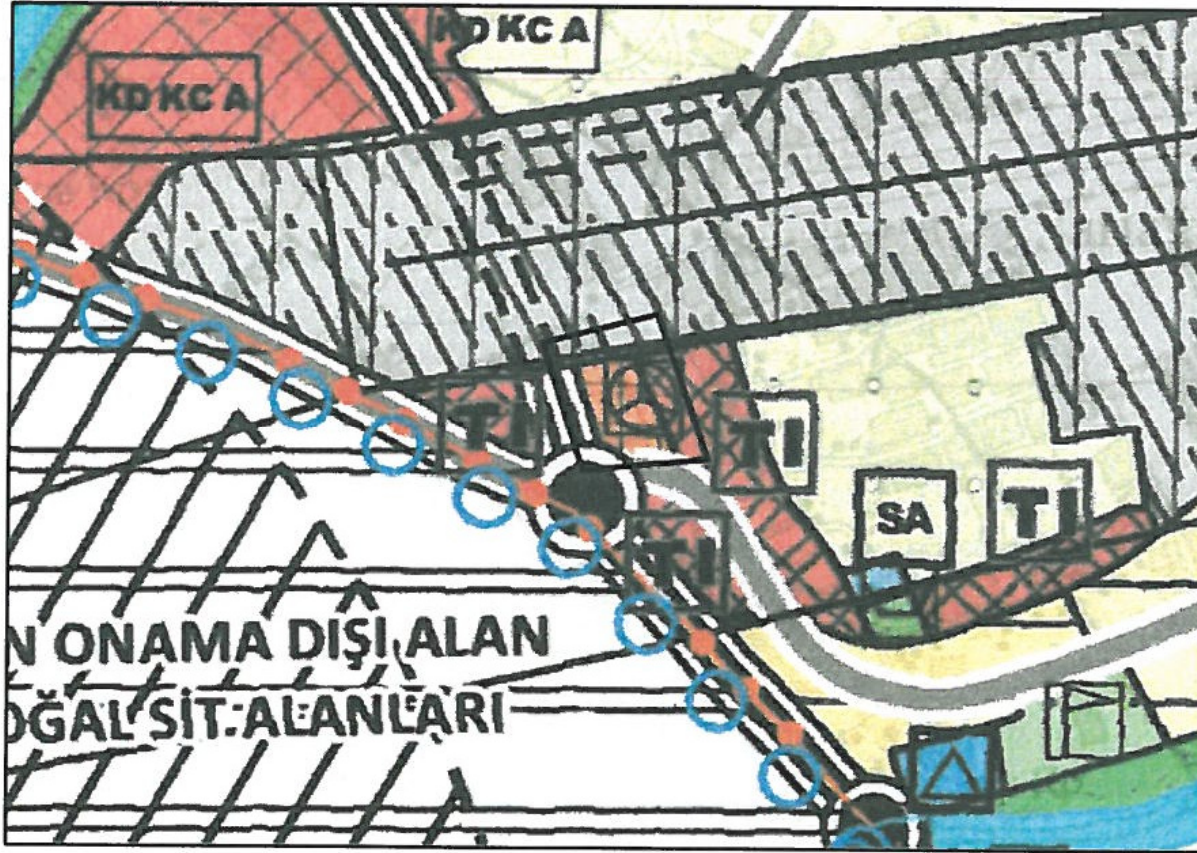
IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

### 3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Bölgede üst ölçekli plan olarak Antalya Burdur Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı mevcuttur. Bu planda taşınmazlar 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 onaylanmıştır. Bölge havalimanı, otopark ve toplu işyeri alanı olarak planlıdır.



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

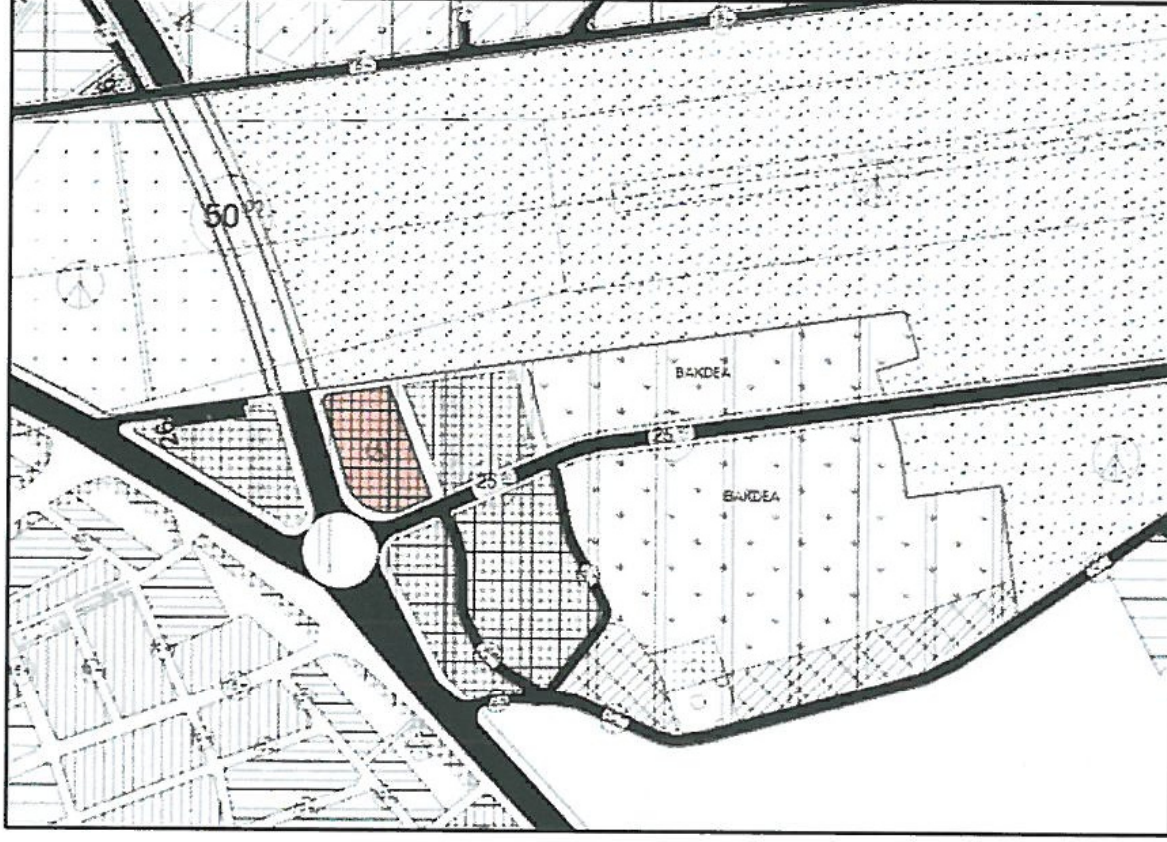


Şekil 4. Plan değişikliğine konu bölgenin 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Planlamaya konu bölge 2010 yılında yapımı biten Gazipaşa-Alanya Havalimanı'na güney yönünde bitişik konumdadır. Havalimanı pisti 2 bin m uzunluğunda ve 30 m genişliğinde planlanmıştır. Fakat 2014 yılında uçuş güvenliğini artırmak ve daha büyük gövdeli uçakların inebilmesine yönelik çalışmalar kapsamında deniz yönünde uzatılarak 2 bin 500 metreye çıkarılmıştır. Bu yüzden D 400 Antalya-Alanya-Mersin (Akdeniz Sahil Yolu) Karayolu pistin altına alınmış ve tünelle karayolu ulaşımı sağlanmıştır. Bölgede 1/5.000 ölçekli nazım ve



1/1.000 ölçekli uygulama imar planları mevcuttur. Planlarda değişikliğe konu bölge için kentsel ve bölgesel iş merkezi, havalimanı, otopark, trafik yolu, otopark ve yaya yolu olarak arazi kullanım kararları üretilmiştir. Öngörülen otopark alanı yüzölçümü 9555,85 m<sup>2</sup>'dir. Yürürlükteki 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, Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin 2016/562 Esas, 2018/448 Karar no.lu hükmüyle havalimanı yolu açısından kısmi olarak iptal edilmiştir.



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



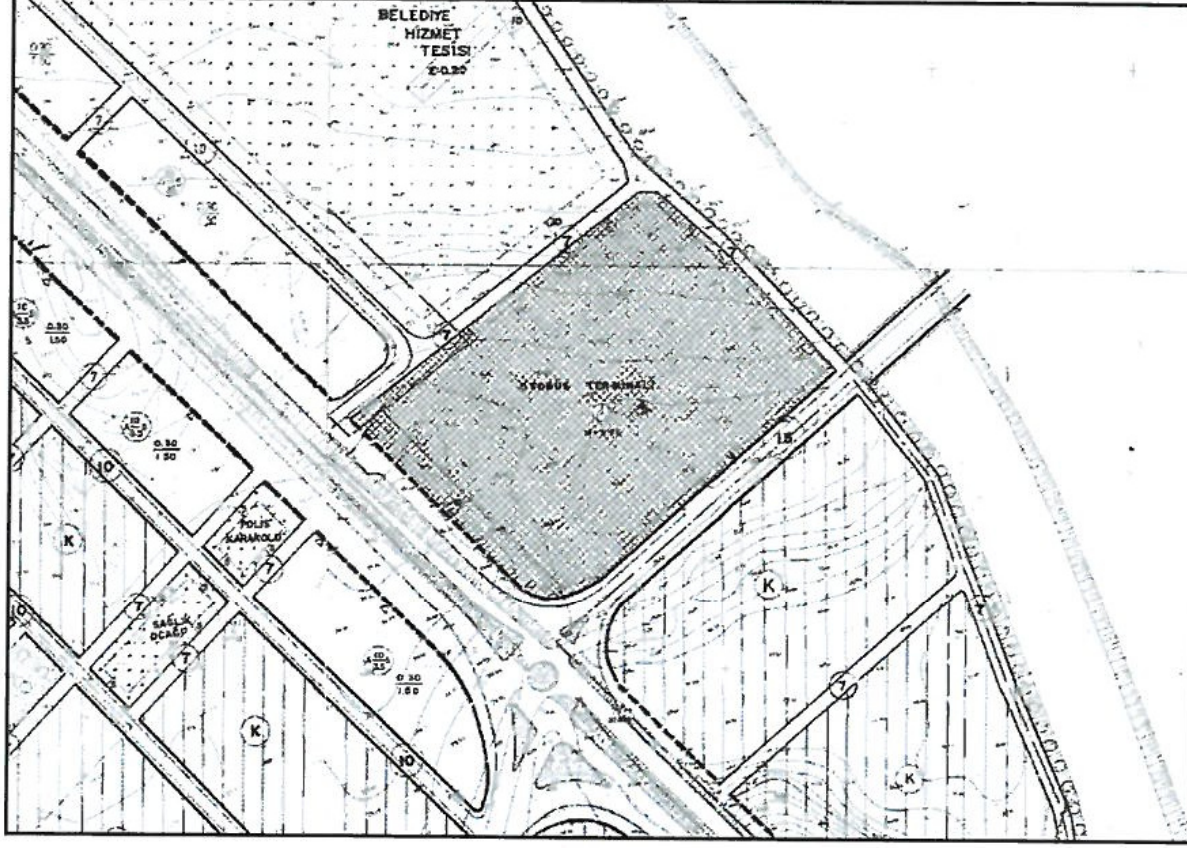
**Şekil 6. Plan değişikliğine konu bölgenin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri**  
(25 m genişliğindeki Havalimanı bağlantı yolu kısmen iptal)



#### 4. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği teklifi teknik ve ekonomik gerekçelerle kamu yararı ilkesi doğrultusunda hazırlanmıştır. Bu kapsamda plan değişikliğine dayanak oluşturan gerekçeler ve hedeflenen faydalar aşağıda detaylandırılmıştır.

- 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 büyüklüğündeki alanın şehirlerarası otogar olarak planlanmış olması nedeniyle ikinci bir otogar alanına ihtiyaç kalmamıştır.



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

- 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 söz konusu olacaktı. Bu bağlamda gerek ilçe nüfusu, gerekse yolcu hareketleri dikkate alındığında ikinci bir otogar alanına ihtiyaç yoktur.
- Yer seçimi anlamında uygun olmayan ve yapımında kamusal ihtiyaç olmadığı düşünülen otogar alanının özel mülkiyete konu olması nedeniyle imar uygulaması ile kamuya kazandırılması durumunda kamunun ihtiyacı olmayan bir donatı alanı elde edilecek ve yeterli fayda sağlanamayacağı gibi, yüzölçümsel olarak düzenleme ortaklık payının yükselmesine etki edeceği için ihtiyaç duyulacak diğer sosyal donatı alanlarının kamuya kazandırılması da zorlaşacaktır. Taşınmazın kamulaştırma yöntemiyle elde edilmesi durumunda ise kamuya getireceği ekonomik külfet, faydasından daha fazla olacaktır.



## 5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

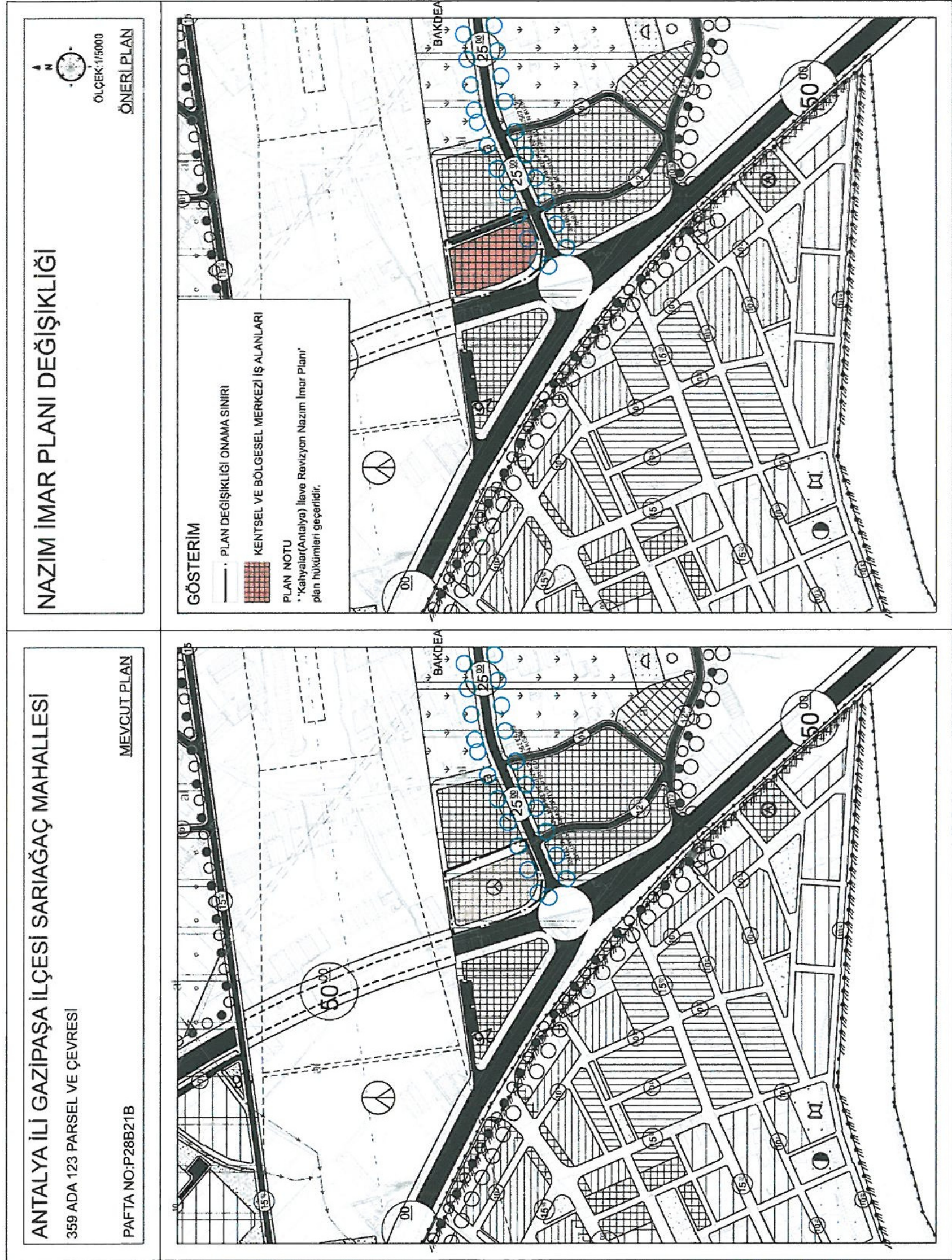
“Planlamanın Amaç ve Kapsamı” başlığı altında detaylı olarak ifade edilen amaçlar ve gerekçeler doğrultusunda, Sariağaç Mahallesi’nde önerilen otogar alanının şehircilik ilkeleri açısından, trafik güvenliği, ulaşım bağlantısı ve yüzölçümü anlamında yer seçimi kriterlerine uymaması, Gazipaşa imar planlarında otogar alanı olarak Macar Mahallesi sınırları içerisinde alternatif alan ayrılmış olması, bu alanın Sariağaç Mahallesi’nde öngörülen otogar alanına kıyasla gerek yüzölçümü, gerek trafik güvenliği, gerekse yer seçimi kriterleri açısından daha uygun olması, düşük nüfuslu ve şehirlerarası yolcu hareketliliği kısıtlı olan Gazipaşa ilçesi sınırları içerisinde birden fazla otogar alanının planlanmasında kamu yararı olmaması, Kâhyalar Belediyesi tüzel kişiliğinin sonlanarak Gazipaşa Belediyesi’ne mahalle olarak bağlanması sonucunda Sariağaç Mahallesi’nde şehirlerarası otogar ihtiyacının ortadan kalkması gibi gerekçelerle plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

1/25.000 ölçekte hazırlanan nazım imar planı değişikliği teklifiyle, 359 ada 123 parsel için otogar olarak belirlenmiş olan plan kararı, yukarıdaki gerekçeler doğrultusunda çevre kullanımlarla uyumlu olarak toplu işyeri alanı olarak değiştirilmiştir.

1/5.000 ölçekte hazırlanan nazım imar planı değişiklinde önerilen 1/25000 ölçekli nazım imar planı kararları doğrultusunda otogar alanı olarak planlı bölge çevre plan kararlarıyla uyumlu olarak kentsel ve bölgesel iş merkezi olarak planlanmıştır. Otogar alanının güneyinde 25 m genişliğinde havalimanı yolu olarak planlanıp, Antalya 3. İdare Mahkemesi’nin 2016/562 Esas, 2018/448 Karar no.lu hükmüyle iptal edilerek plansız kalan bölge için belediyesince henüz bir planlama yapılmadığından onama sınırı dışında tutulmuştur. Son olarak onaylı planda otogar alanının doğusunda yaya yolu olarak gösterilen yol, havalimanında dönüş kurpuyla sonlanacak şekilde trafik yolu ve otopark alanı olarak planlanmıştır.







Şekil 8. Mevcut ve Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

**Dr. Oytun Eylem DOĞMUŞ**  
Yüksek Şehir Plancısı  
Oda Sic. No: 4196 Manavgat V.D.: 11167664608  
Yukarı Hisar Mah. Antalya Cad. No: 102/13  
07600 Manavgat / ANTALYA  
Tel: +90 242 742 02 57 Faks: +90 242 742 02 57



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

Planevi Şehircilik  
Planlama Ltd. Şti.  
TMMOB ŞEHİR PLANCILAR ODASI  
Büro Tescil No: 06 40179  
Meneviz Sokak No: 72 1  
06690 A. Ayranç / ANKARA  
Tel: (0312) 426 83 29 - 467 64 00  
e-mail: planevi@planevi.com.tr  
Mühür V.B.: 730 004 2218  
Ticaret Sicil No: 83768

SEYDİHAN ÇAMUR  
Şehir Plancısı ŞPO 590  
O.D.T.Ü 1986 23004



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

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** : Gazipaşa Belediyesi  
**Mahalle** : Sariağaç (Kahyalar) Mahallesi  
**Ada/Parsel** : 359 ada 123 parsel.  
**Ölçek** : 1/5000

Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Sariağaç (Kahyalar) Mahallesi Sariağaç (Kahyalar) 359 ada 123 parselin Parselin “Terminal Alanından” “Kentsel ve Bölgesel Merkezi İş Alanına” dönüştürülmesine ilişkin 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2019 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 101. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 9752,89 m<sup>2</sup>'lik alanı kapsamaktadır.

359 ada 123 parsel yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Terminal Alanı” olarak planlıdır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da “Terminal Alanı (Otogar)” olarak planlıdır.

Plan müellifince hazırlanan plan açıklama raporunda, söz konusu parselin çevre kullanımlarla uyumlu olacak şekilde kullanım şeklinin Kentsel ve Bölgesel Merkezi İş Alanı olarak değiştirilmesi amaçlandığı belirtilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir.