



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.01.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	GAZİPAŞA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2023 tarihli toplantısında gündemin 115. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Gazipaşa Belediye Meclisinin 01.12.2022 tarih ve 105 sayılı kararı ile uygun bulunan, Macar Mahallesi, 109 ada 23, 173 ve 174 parsellerin arasından kuzey güney yönlü geçen yaya yolunda mahkeme kararı gereğince değişiklik yapılarak yolun doğu batı yönlü olarak 109 ada 172 ve 173 parsellerin güneyinden planlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Gazipaşa Belediye Meclisinin 01.12.2022 tarih ve 105 sayılı kararı ile uygun bulunan, Macar Mahallesi, 109 ada 23, 173 ve 174 parsellerin arasından kuzey güney yönlü geçen yaya yolunda mahkeme kararı gereğince değişiklik yapılarak yolun doğu batı yönlü olarak 109 ada 172 ve 173 parsellerin güneyinden planlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca 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

Toplantıya Katılmadı.

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Karar Tarihi: 01.12.2022

Karar No:105

Belediye Meclisini Teşkil Edenlerin Adı Soyadı	Mehmet Ali 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, Ahmet KALAYCI, Adem ULUDAĞ ve Hasan CAN Toplantıya iştirak etmedi.)
--	--

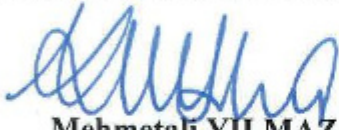
Gazipaşa Belediye Meclisi, 2022 ARALIK Ayı toplantısının I. Birleşiminin I. Oturumunu yapmak, gündeminde bulunan konular ile gündeme getirilecek konuları görüşmek üzere 5393 Sayılı Belediye Kanununun 20. ve 21. maddeleri ile 01.12.2021 tarih ve 096 sayılı Belediye Meclis kararı gereğince 01.12.2022 Perşembe günü saat 14:00'de yukarıda isimleri yazılı üyeler huzuru ile Belediye Kültür Merkezi Toplantı Salonunda, Belediye Başkanı Mehmetali YILMAZ' ın Başkanlığında toplanarak tafsilatı Meclis müzekkere tutanaklarında yazılı olduğu şekilde aşağıdaki hususu karara bağladı.

İlçemiz Macar Mahallesi 109 Ada 3,4,23,172,173 ve 174 Nolu Parsellerin Arasından Geçen Yaya Yolunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili İmar Komisyonu Raporunun Görüşülmesi:

01.11.2022 tarih ve 97 sayılı Belediye Meclis kararı ile komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 20.10.2022 tarih ve 21575 sayılı yazısı ile Meclise sunulan "Macar Mahallesi 109 Ada 3, 4, 23, 172, 173 ve 174 Nolu Parsellerin Arasından Geçen Yaya Yolunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" talebinin Komisyonumuzca incelenmesi neticesinde;

Antalya 3. İdare Mahkemesinin 2018/471 Esas, 2018/1332 kararı ile Encümen kararı iptal edilmiş olup Konya Bölge İdare Mahkemesinin 2. İdari dava dairesinin 2019/847 Esas ve 2019/1800 sayılı karar ile onanmış olan söz konusu parsellerden geçen yaya yolunda mahkeme kararına istinaden hazırlanan plan değişikliği teklifine konu dosyanın kabulüne, oybirliğiyle karar verildiği anlaşılmış olup,

Konunun Belediye Meclis toplantısında görüşülmesi sonucunda; İlçemiz Macar Mahallesi 109 Ada 3, 4, 23, 172, 173 ve 174 Nolu Parsellerin Arasından Geçen Yaya Yolunda 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.

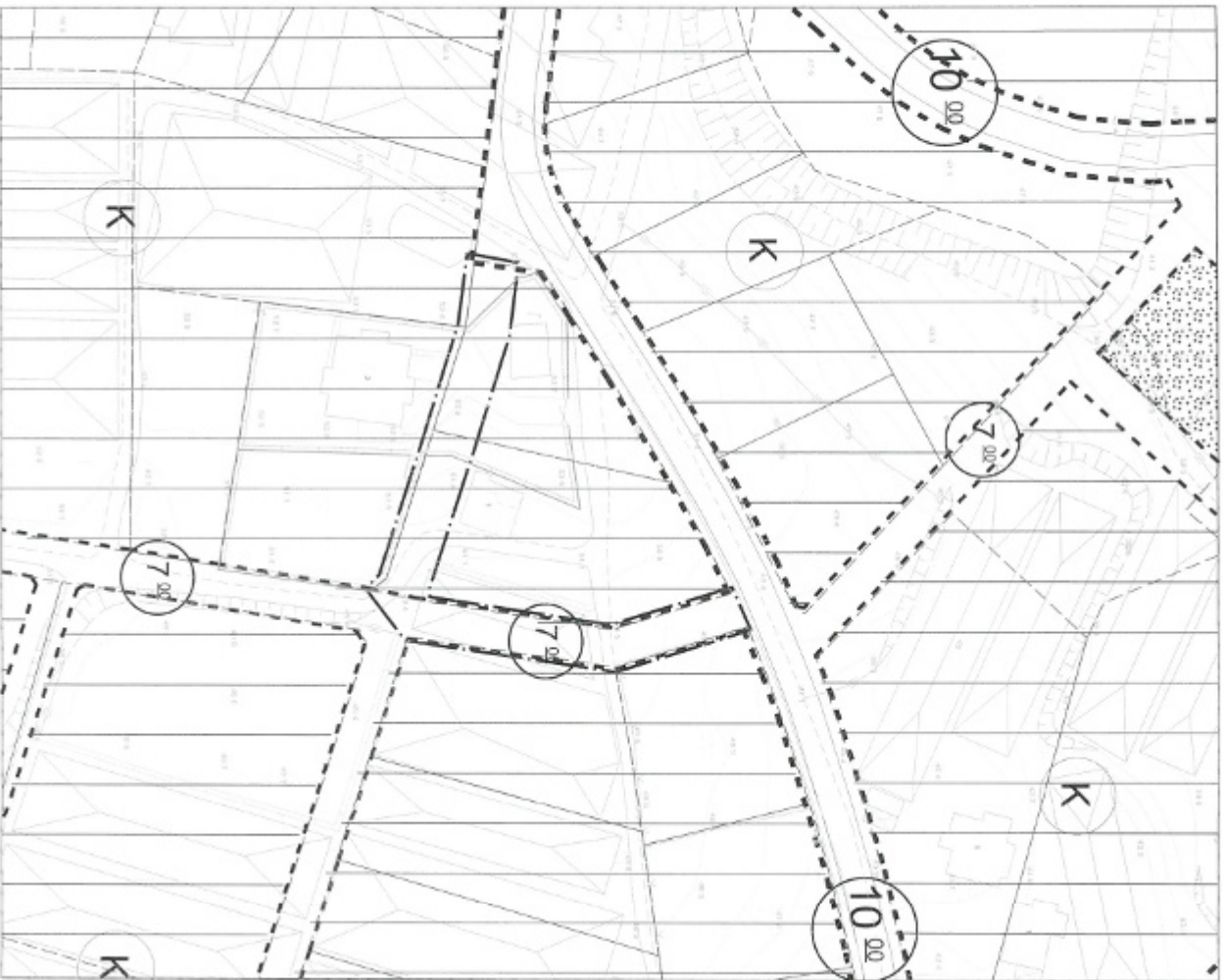

Mehmetali YILMAZ
Belediye Başkanı


Cumhuri UĞUR
Meclis Katibi


Mehmet YILMAZ
Meclis Katibi

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ MACAR MAHALLESİ
ADA/PARSEL NO: 109 ADA 3, 4, 23, 172, 173 VE 174 NO.LU PARSELLERİN
ARASINDAN GEÇEN YAYA YOLUNDA
PAFTA NO: 19L-III/C

MEVCUT PLAN



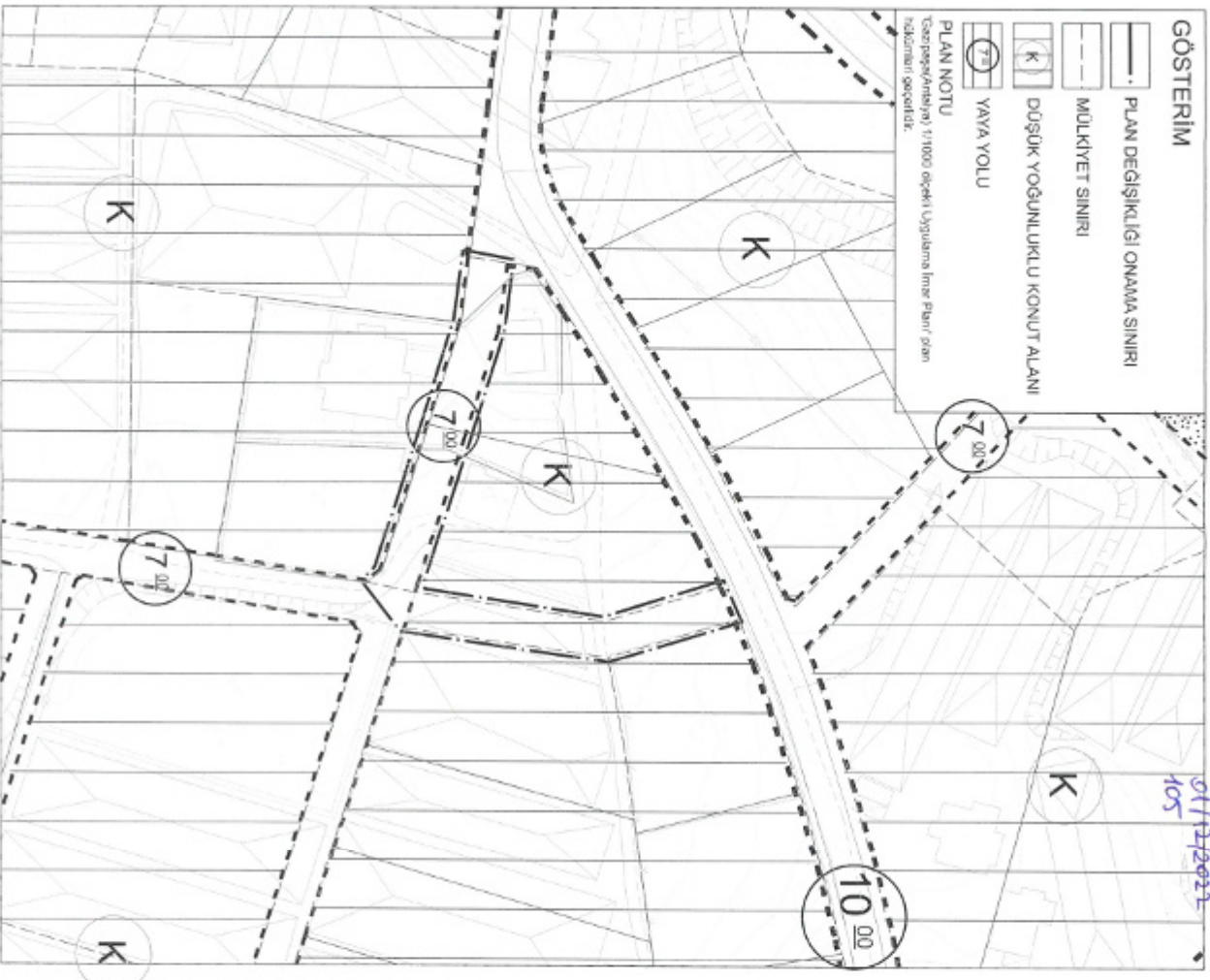
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

Mehmet Ali YILMAZ
Mühür
ÖLÇEK: 1/1.000

GÖSTERİM
— PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
— MÜLKİYET SINIRI
K DÜŞÜK YÖĞÜNLÜKLÜ KONUT ALANI
7.00 YAYA YOLU

PLAN NOTU
Çizim/Alanları: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na tabii olarak gösterilmiştir.



ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ MACAR MAHALLESİ
109 ADA 3, 4, 23, 172, 173 VE 174 PARSELLERİN
ARASINDAN GEÇEN YAYA YOLUNDA
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

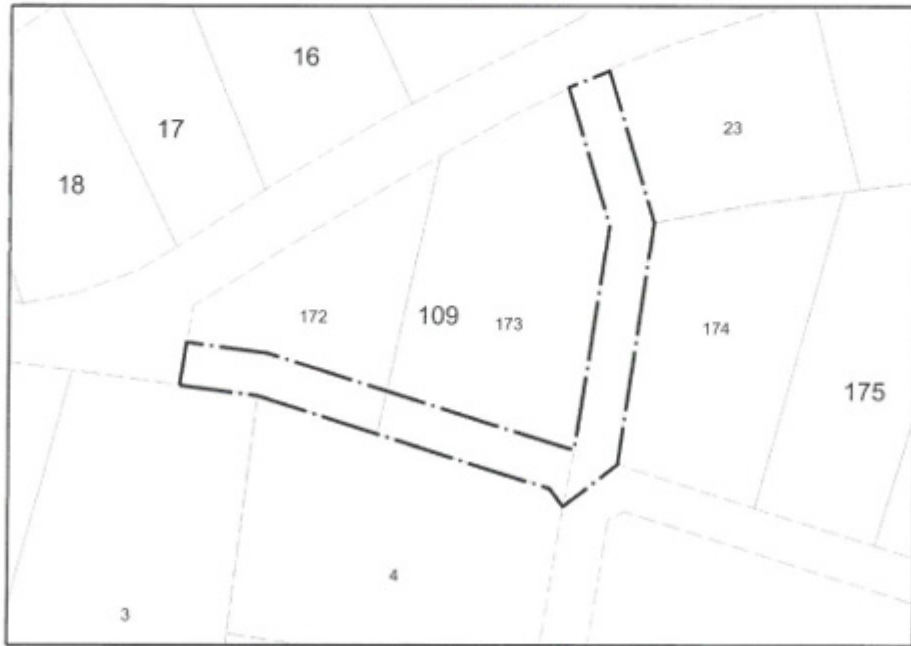
1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Gazipaşa ilçesi, Macar Mahallesi sınırları içerisinde, 19L-IIIC no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftasında kalan, 973 m² yüz ölçümlü, 109 ada 3, 4, 23, 172, 173 ve 174 no.lu parsellerin arasından geçen yaya yolunu kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alanın yaklaşık 250 m kuzeyinde Antalya-Mersin D-400 Karayolu bulunmaktadır.



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

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

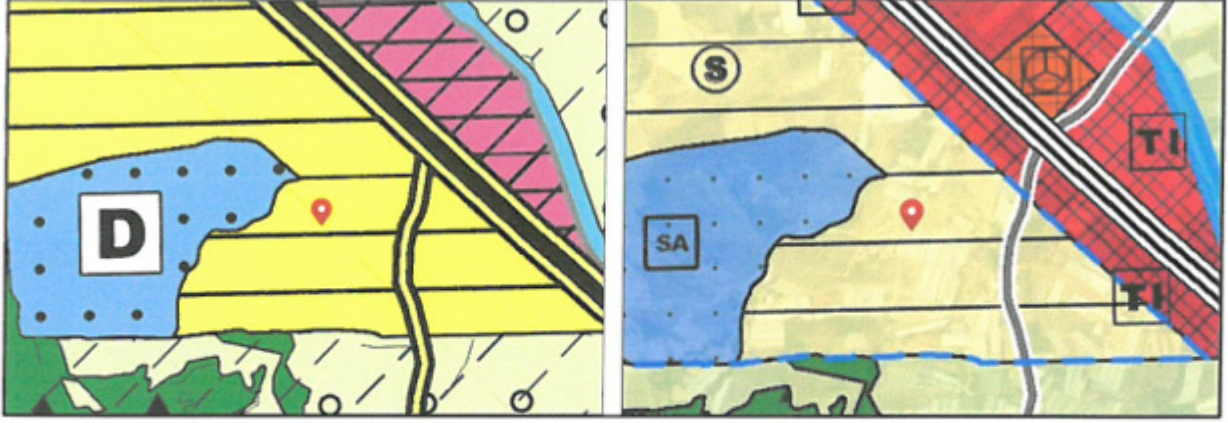
Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu alan yol olarak planlı olup imar uygulaması tamamlanmıştır. İmar planında 7 m genişliğinde tanımlı yaya yolu, henüz açılmamıştır. Alan halihazırda durumda tarımsal amaçlı kullanılmaktadır.



Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

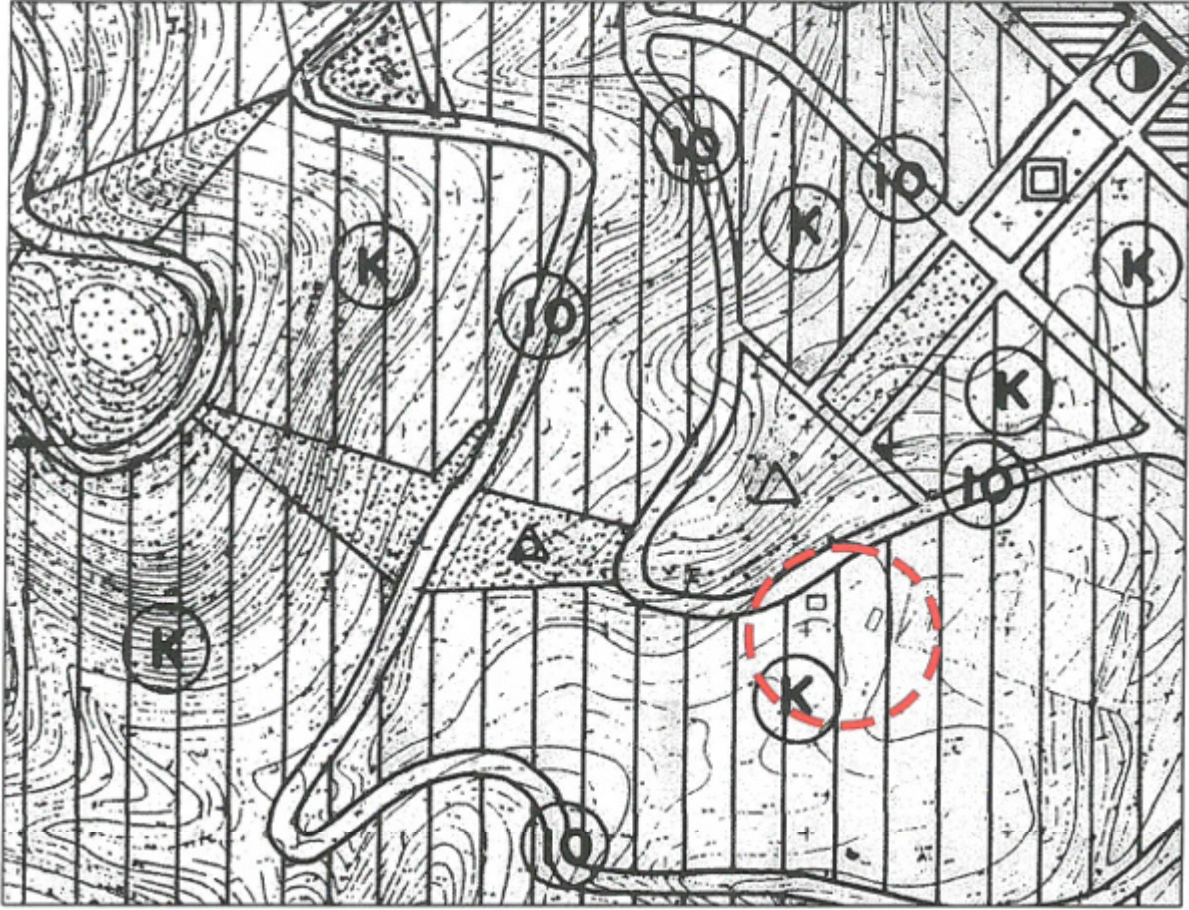
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Taşınmaz, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 08.02.2022 tarihinde onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde kentsel gelişme alanı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onanlı 1/25.000 Ölçekli Gazipaşa Nazım İmar Planı'nda seyrek yoğunluklu gelişme konut alanı (50 kişi/ha altı) olarak tanımlanmıştır.

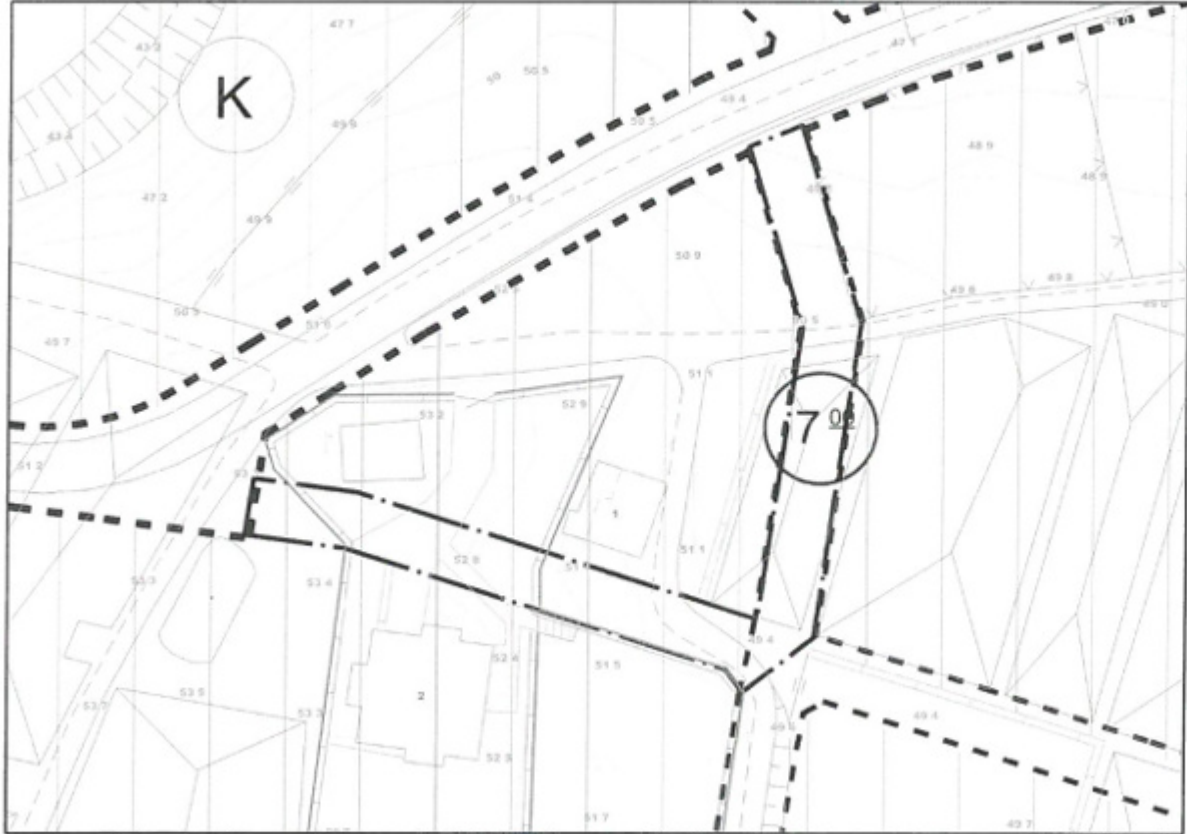


Şekil 3. Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda, değişikliğe konu alan düşük yoğunluklu gelişme konut alanı olarak tanımlanmıştır. Uygulama imar planında ise değişikliğe konu yaya yolu konut adaları arasında kalmaktadır. Yürürlükteki uygulama imar planında "K" notasyonu ile gösterilen konut alanlarında yapılaşmaya ilişkin hükümler başlığının 2. maddesinde "bir parselde en fazla 200 m² ve bir adet inşaat yapılmaktadır. Maksimum kat adedi 2, bina yüksekliği 6.50 m olup ön bahçe mesafesi 5 m, diğer cephelerdeki yapı yaklaşma mesafesi 3 metredir" şeklinde plan hükmü mevcuttur. Alana ulaşım 10 m genişliğindeki taşıt yolu ve 7 m genişliğindeki yaya yolu ile sağlanmaktadır.



Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri



Şekil 5. Planlama konusu alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

4. PLANLAMA GEREKÇESİ VE KARARLARI

Uygulama imar planı değişikliğine konu 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı 04.01.2016 tarih ve 02 sayılı Gazipaşa Belediye Meclisi kararı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararı 07.03.2016 tarih ve 274 sayılı ile onaylanarak son şeklini almıştır.

Plan değişikliğine konu 7 metrelik yaya yolu önceki planda; 109 ada 4 ve 172, 173 (eski 29 parsel) parsellerin arasından doğu-batı istikametinde geçmekte iken, mevcut duvar ve havuz yapılarının üzerinden geçtiği gerekçesiyle 109 ada 173, 174 ve 23 no.lu parsellerin arasından geçecek ve güzergâhı kuzey yönüne olacak şekilde plan değişikliği yapılmak suretiyle kaydırılmıştır.

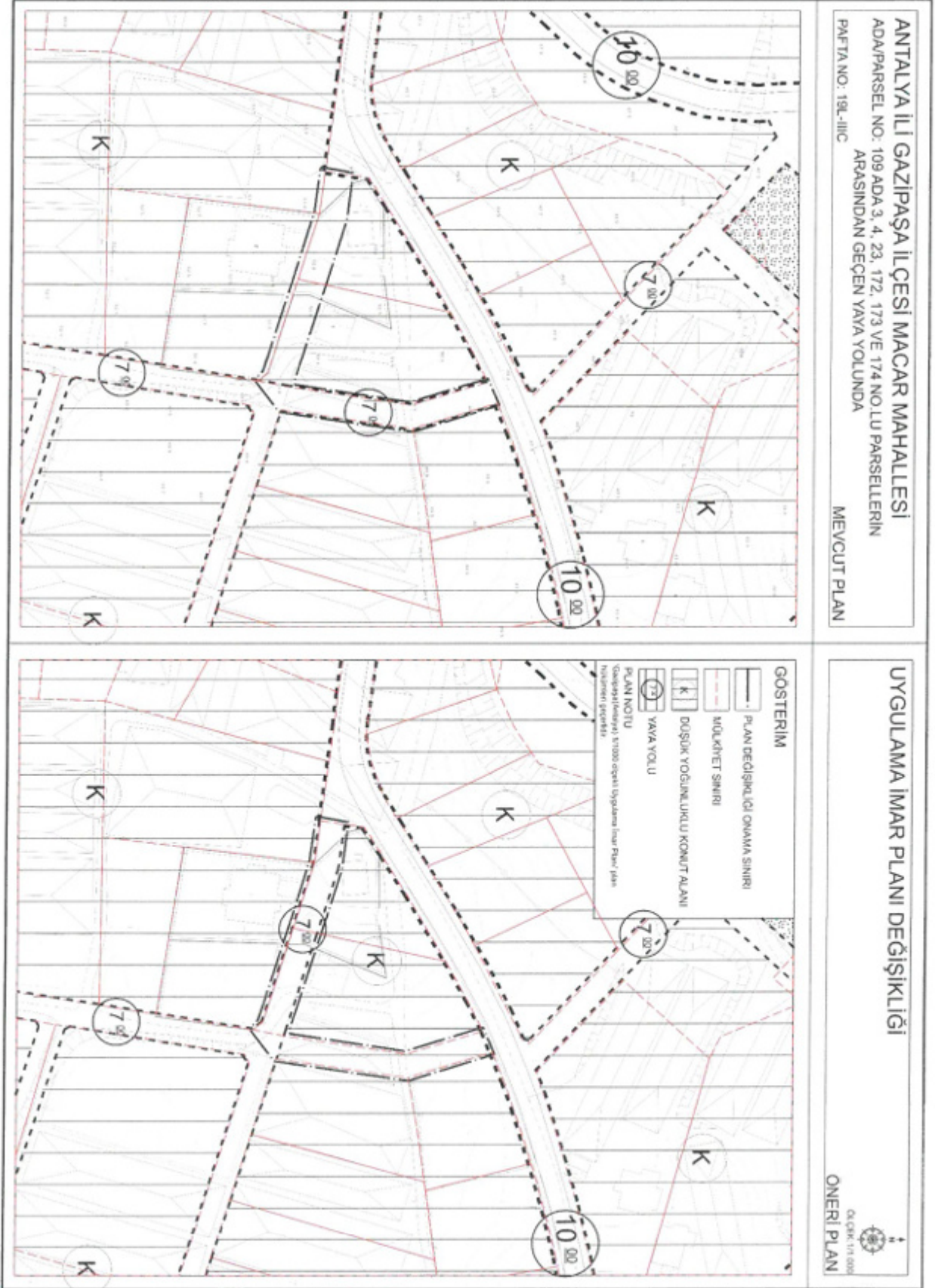
Yapılan plan değişiklik sonrasında imar uygulaması tamamlanarak yoldan ihdas, tevhit, terk ve ifraz işlemleri tamamlanmıştır. İhdasen belediye adına tescil gören taşınmazın ise 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17 inci maddesine göre satışı yapılmıştır.

Sonrasında komşu 109 ada 3 parsel maliki tarafından Antalya 3. İdare Mahkemesi'ne yoldan ihdas suretiyle elde edilen taşınmazın satışına ilişkin encümen kararının iptali için dava açılmıştır. Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin 2018/471 E. ve 2018/1332 K. sayılı kararında, bir imar adasında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17 inci maddesine göre satış yapılabilmesi için asgari o ada ölçeğinde parselasyon yapılması ve imar parsellerinin oluşturulması gerekli olduğundan bahisle parselasyon yapılmadan sadece plan değişikliği yapıp belediye adına yapılaşmaya elverişsiz kısımlar olduğundan bu alanların 17 inci maddeye göre satışının mümkün olmadığı gerekçesi ile 20.12.2016 tarih ve 484 sayılı Gazipaşa Belediye Encümeni kararının iptaline karar verilmiştir.

Satış işleminin yargı nezdinde iptalinin ardından yeniden eski parselasyon planına dönülmesi gerekmektedir. Ancak onaylı uygulama imar planının yürürlükte olması nedeniyle imar uygulaması sonucu oluşan yolun eski kadastral şekline dönüştürülmesi mümkün olamamaktadır. Mahkeme kararının yerine getirilebilmesi için önceki plan kararlarına geri dönülmesi zorunluluğu ortaya hasıl olmuştur. Bu itibarla, önceki plan kararlarına geri dönüşün sağlanması ve ardından yeniden imar uygulaması yapılabilmesi adına işbu plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Plan değişikliği teklifi ile 109 ada 173, 19 ada 174 ve 109 ada 23 parsellerin arasında kalan kuzey-güney istikametindeki yol kaldırılarak, "K" notasyonlu konut alanı kararına geri dönmüş, buna karşılık 109 ada 4, 172 ile 173 parsellerin ortak sınırından geçen eski yol güzergâhındaki konut alanı kararı kaldırılarak, önceki planda olduğu şekliyle doğu-batı istikametinde olmak üzere 7 m genişliğinde yaya yolu planlanmıştır. Önerilen düzenleme sonrasında eski plan kararlarına geri dönmüştür.

Şekil 6. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği





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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Gazipaşa Belediyesi
Mahalle : Macar Mahallesi
Ada/Parsel : 109 ada 3, 4, 23, 172, 173, 174 parseller
Ölçek : 1/1000

Gazipaşa Belediye Meclisinin 01.12.2022 tarih ve 105 sayılı kararı ile uygun bulunan, Macar Mahallesi, 109 ada 23, 173 ve 174 parsellerin arasından kuzey güney yönlü geçen yaya yolunda mahkeme kararı gereğince değişiklik yapılarak yolun doğu batı yönlü olarak 109 ada 172 ve 173 parsellerin güneyinden planlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2023 tarihli toplantısında gündemin 115. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu parsel yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “Gelişme Konut Alanı ” olarak tanımlı bölgede içerisinde yer almaktadır.

Parsel; yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planında (K) notasyonlu E:0.30 Konut Alanı olarak planlıdır.

Bahse konu parsellerin bulunduğu alanda Gazipaşa Belediye Meclisinin 04.01.2016 tarih 02 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 07.03.2016 tarih 274 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Bu plan değişikliğinde 10 metrelik batı-doğu yönündeki yol aksı ikiye ayrılarak kuzeye doğru 10 m güneyde ise 7 m olarak planlanmış iken mevcut havuz ve duvar yapılarının yolda kaldığından bahisle güneyde kalan doğu-batı yönlü 7 metrelik yol, kuzey-güney yönlü olarak 109 ada 173, 174, 23 parsellerin arasından geçecek şekilde plan değişikliği yapılmıştır.

Plan raporunda bahse konu bölgede imar uygulamasının yapıldığı ancak 7 metrelik yolun açılmadığı, değiştirilerek konut alanına katılan alanın yoldan ihdasen Belediye adına tescil edildiği ve 17. Maddeye göre satışı yapıldığı bilgisi bulunmaktadır.

Yine plan raporunda 109 ada 3 parsel maliki tarafından açılan dava sonucunda Antalya 3. İdare Mahkemesinin 2018/471E. Ve 2018/1332 K. Sayılı kararı ile Gazipaşa Belediye Encümeninin 20.12.2016 tarih 484 sayılı kararının iptal edildiği ve kararda “bir imar adasında 3194 sayılı İmar Kanununun 17. Maddesine göre satış yapılabilmesi için asgari ada ölçeğinde parsellasyon yapılması ve imar parsellerinin oluşturulması gerekli olduğundan bahisle parsellasyon yapılmadan sadece plan değişikliği yapılarak belediye adına yapılaşmaya elverişsiz kısımlar olduğundan bu alanların 17’inci maddeye göre satışının mümkün olmadığı belirtilmiştir.

İptal kararına istinaden eski plan kararına dönüldüğü ve yolun 2016 yılı plan değişikliği öncesinde olduğu gibi doğu- batı yönlü olarak planlandığı anlaşılmaktadır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 27.01.2023

Merve BERKMEN
Şehir/Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.