
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

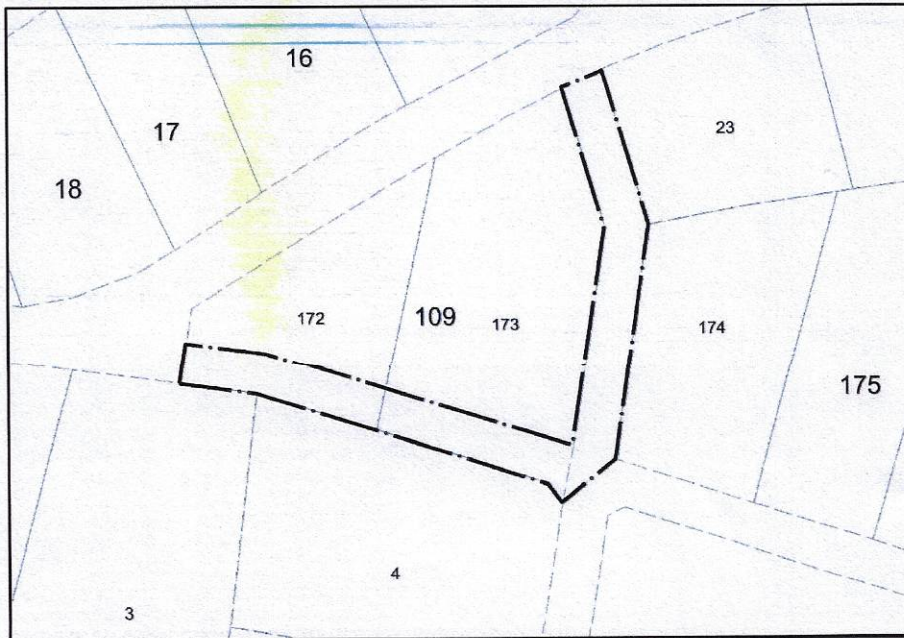
1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Gazipaşa ilçesi, Macar Mahallesi sınırları içerisinde, 19L-IIIC no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftasında kalan, 973 m² yüz ölçümlü, 109 ada 3, 4, 23, 172, 173 ve 174 no.lu parsellerin arasından geçen yaya yolunu kapsamaktadır. Plan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

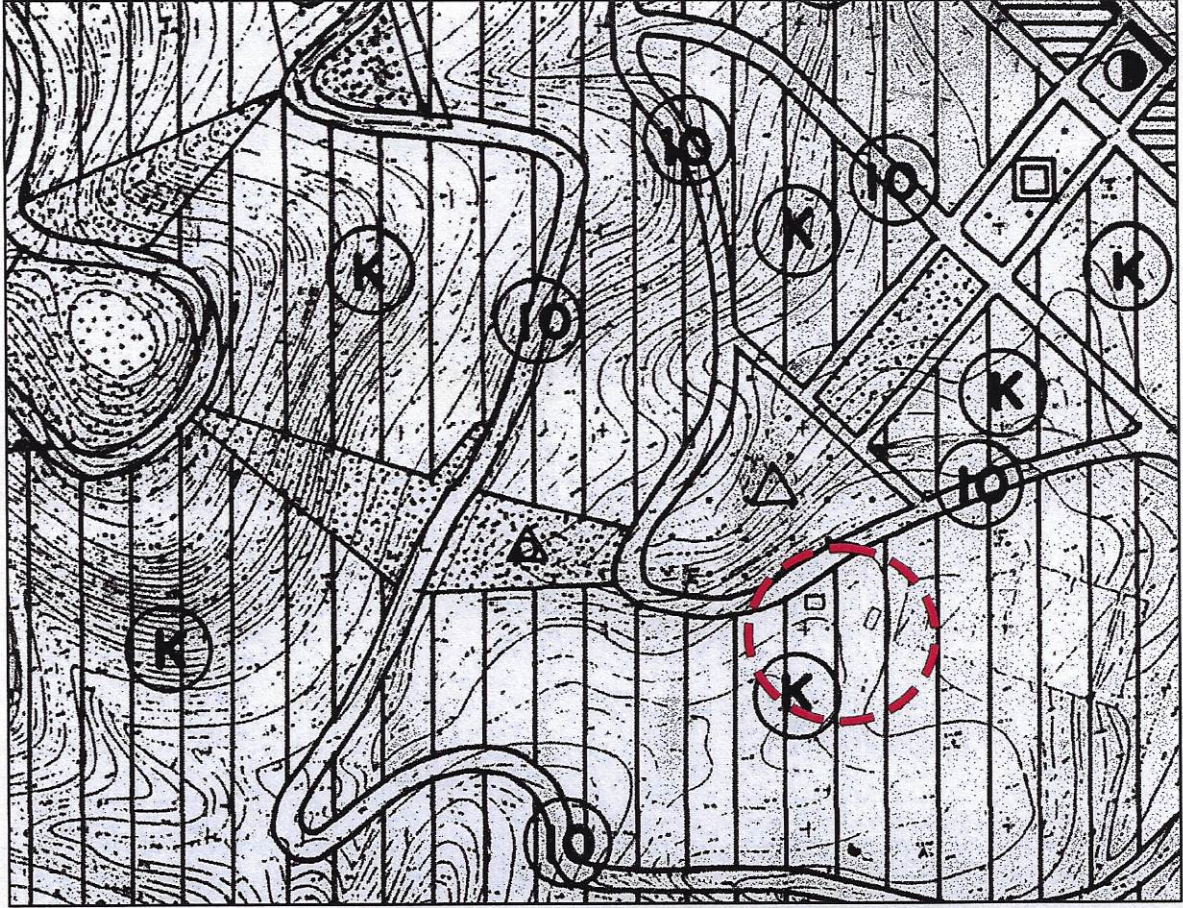
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

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.

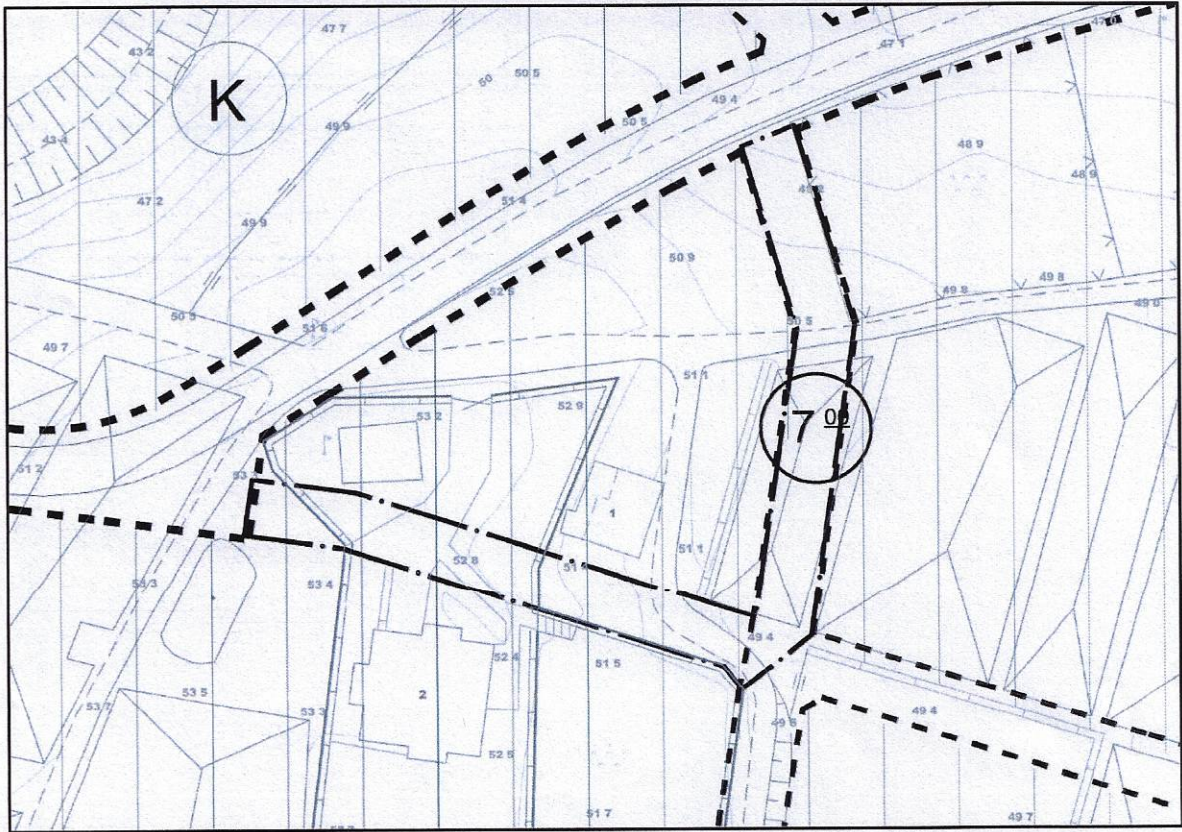


Şekil 3. Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

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.

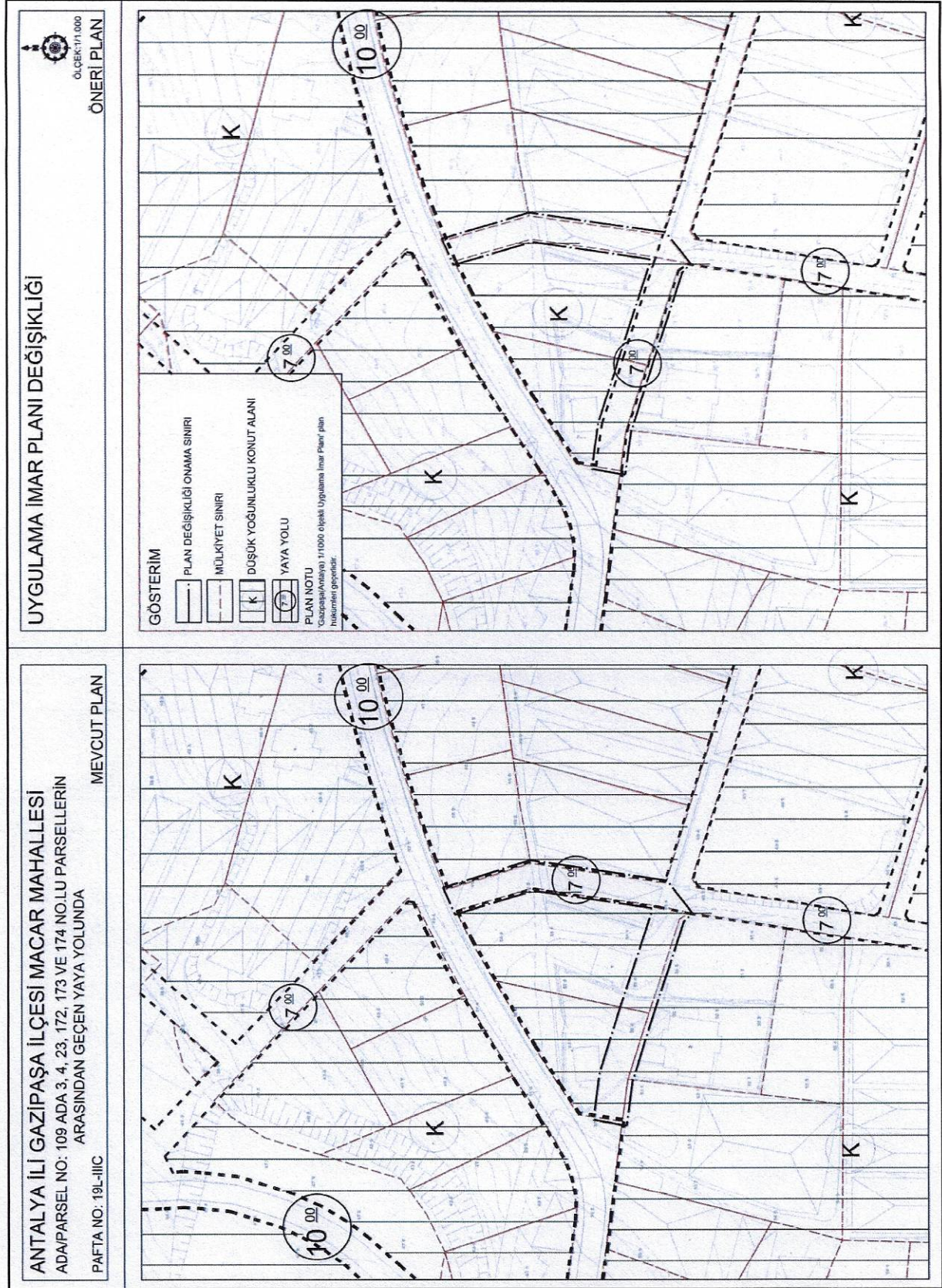
Plan değişikliğine konu 7 metrelik yaya yolu önceki planda; 109 ada 4 ve 172, 173 (eski 29 parsel) parsellerin arasından doğu-batı istikametinde geçmekte iken, mevcut duvar ve havuz yapılarının üzerinden geçtiği gerekçesiyle 109 ada 173, 174 ve 23 no.lu parsellerin arasından geçecek ve güzergâhı kuzey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