



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



66

Sayı : E-90852262-105.03-1457
Konu : Gazipaşa, Pazarcı Mah. 1970 Ada ve Çevresi NİP.değ.

07/01/2021

BAŞKANLIK MAKAMINA

Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Pazarcı Mahallesi 1970 ada ve çevresinde Antalya 1.İdare Mahkemesinin 2013/1519 E. 2014/1747 K. sayılı kararına istinaden hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
05/01/2021
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
07/01/2021
Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek:
-1/5000 ölç. NİP. değ.
- Açıklama raporu.
- Mahkeme kararı.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: G17Mkq-5aiHX6-D7kdiO-zsxN7w-gT/fNufo Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Özlem KOCABAŞ
Şehir Plancısı
Telefon No:(242)248 76 81



ÖNERİ PLAN

GÖSTERİM

PLAN ONAMA SINIRI

GELİŞME KONUT ALANI (YÜKSEK)

GELİŞME KONUT ALANI (ORTA)

MEVCUT KONUT ALANI (ORTA)

TİCARET- KONUT ALANI

PARK VE YEŞİL ALAN

REKREASYON ALANI

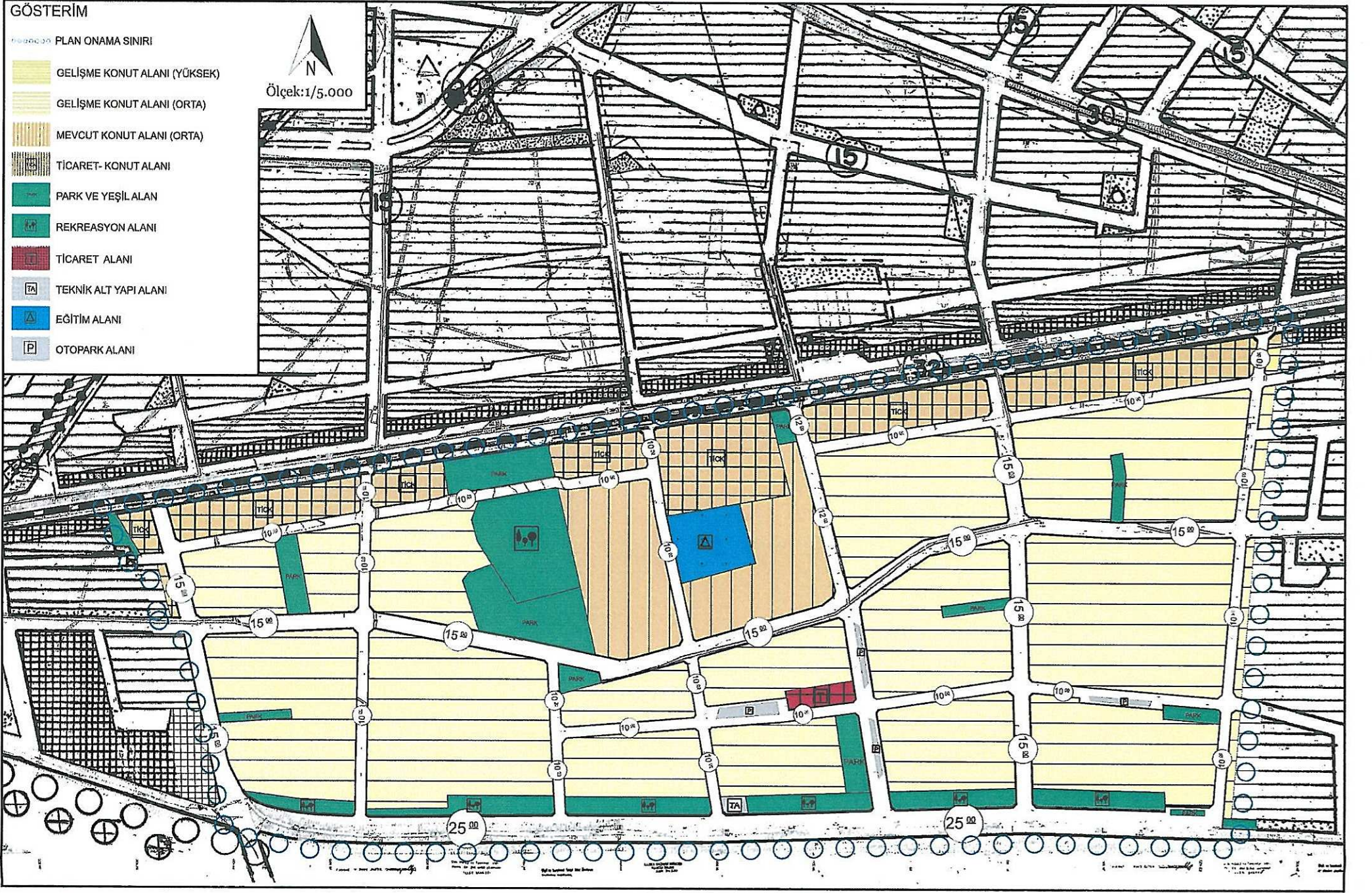
TİCARET ALANI

TEKNİK ALT YAPI ALANI

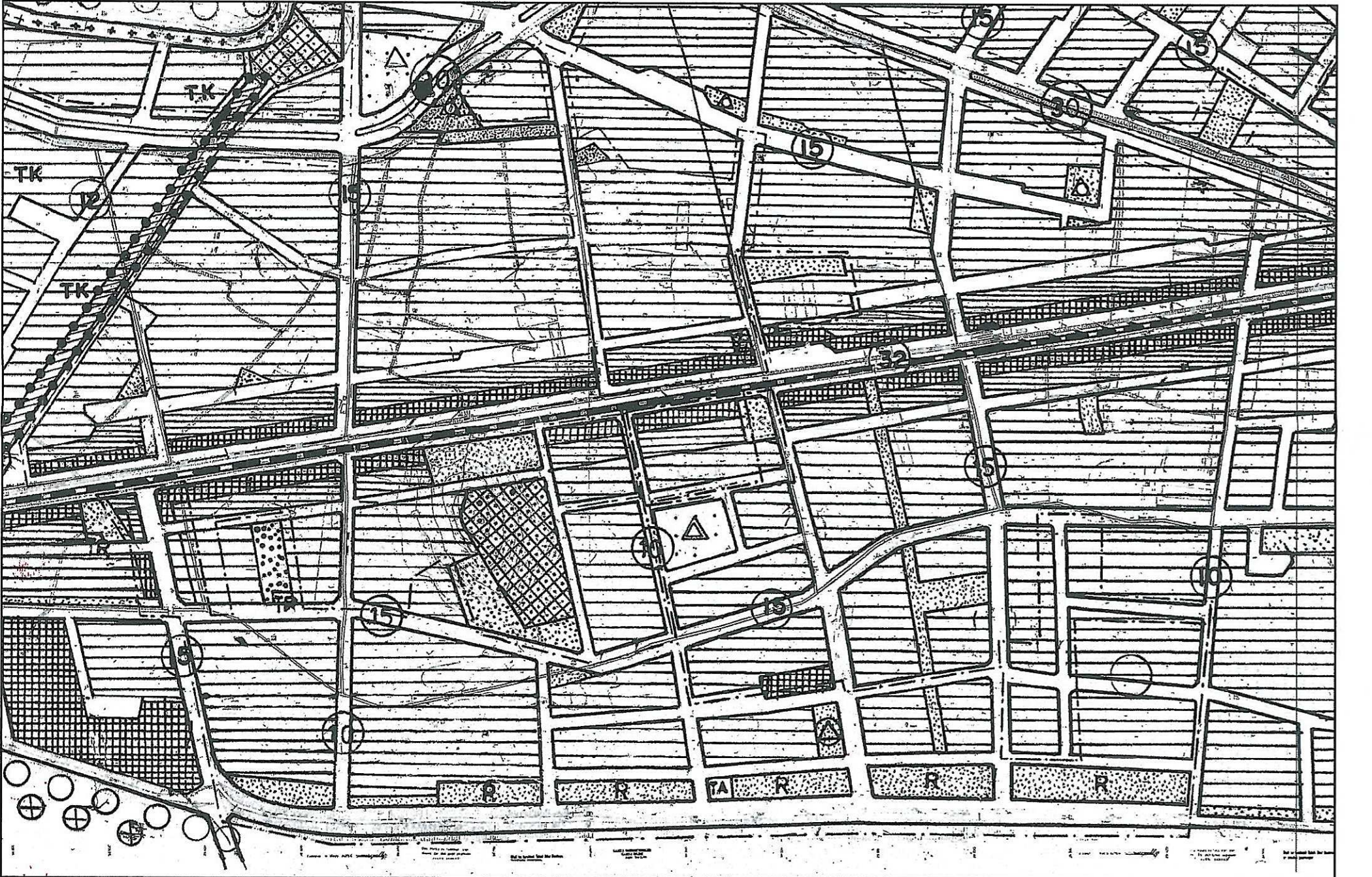
EĞİTİM ALANI

OTOPARK ALANI

Ölçek:1/5.000



MEVCUT PLAN



ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ PAZARCI MAHALLESİ
İLAVE NAZIM İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



İDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

İlave nazım imar planı ve değişikliği Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Pazarcı Mahallesi sınırları içerisinde, 20K no.lu 1/5.000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan, yaklaşık 47,87 ha yüz ölçümlü alanı kapsamaktadır. Planlama alanı Uğur Mumcu Caddesi ile Hacı Musa Çayı arasındaki bölgede kalmaktadır.



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

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

İlave nazım imar planı ve değişikliğine konu alanda Gazipaşa Belediyesi'nce imar uygulamaları yapılmış olup bu uygulamaların tamamı yargı kararlarıyla iptal edilmiştir. Planlama ve uygulama safahatı onaylı imar planı ve planlama süreci başlığı altında detaylandırılacaktır.

Planlama alanı kentin gelişme alanı içerisinde, son yıllarda yapılaşma baskısı artan değerli bir kısımdır. Bölgede 2-3 katlı eski yapılaşmalar, 4-5 katlı yeni yapılaşmalar ve son dönemde başlamış 10 kat üzeri yapılaşmalar mevcut olup konut kullanımlıdır. Uğur Mumcu Caddesi'nden cephe alan parsellerde zemin katlarda ticaret kullanımı görülmektedir. Alan içerisinde halen eğitim öğretim faaliyetine devam eden Av. Kemal AKÇA Anadolu Otelcilik ve Turizm Meslek Lisesi bulunmaktadır. Tarımsal faaliyetler kısmen yapılmaktadır.



Şekil 2. Planlama alanının mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

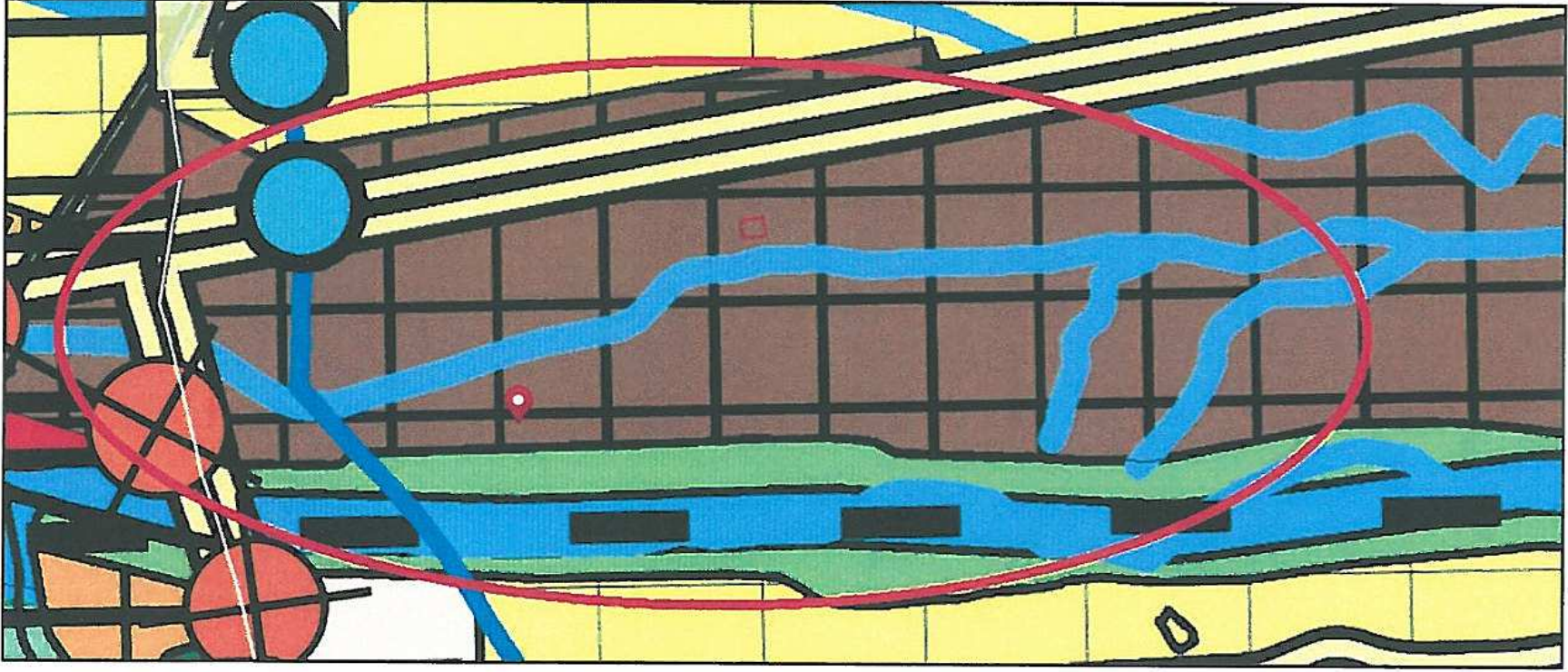


IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

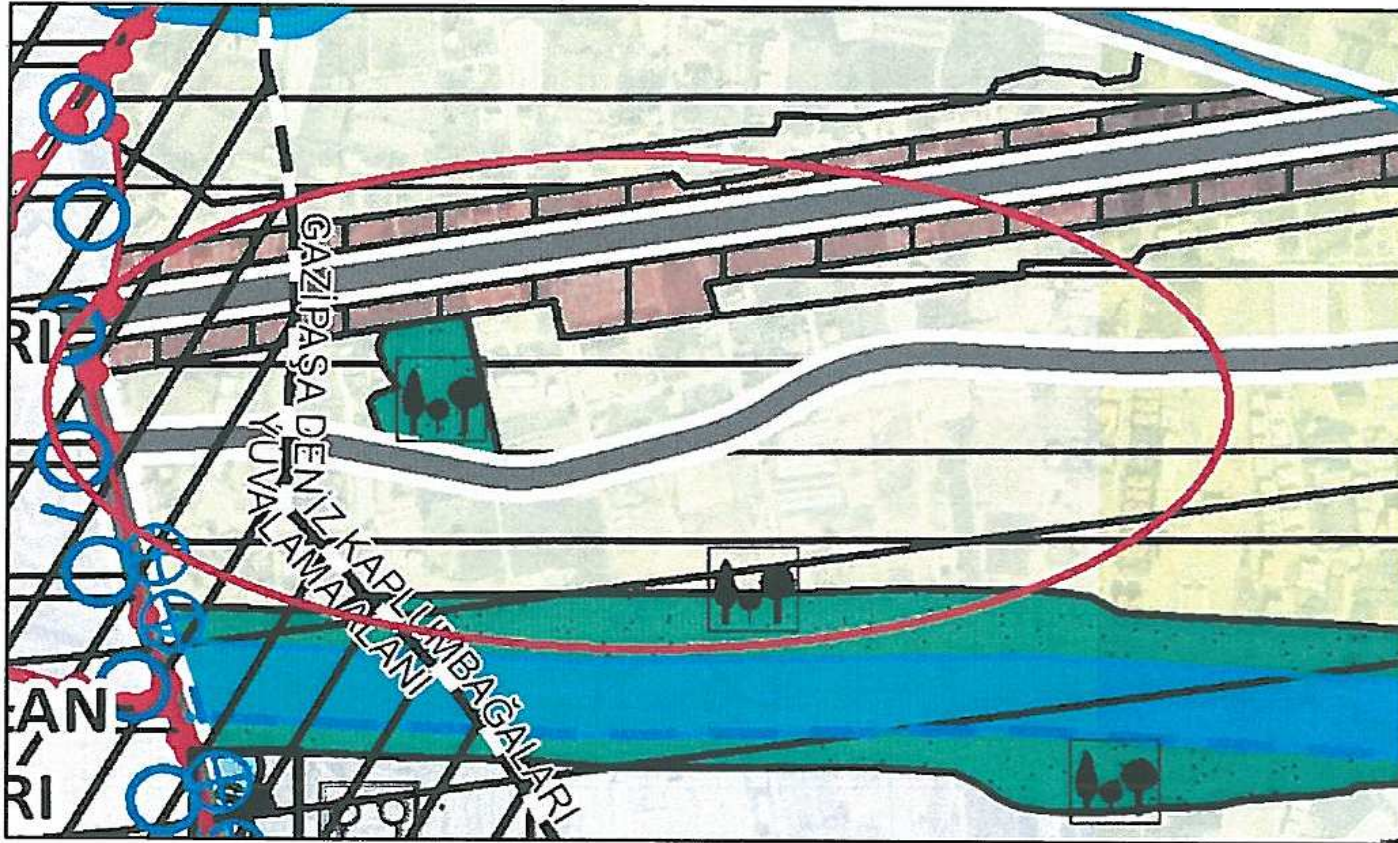
3. ONAYLI PLAN KARARLARI ve PLANLAMA SÜRECİ

Planlama alanı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onanlı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel yerleşme alanı; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.09.2018 tarih ve 815 sayılı kararıyla onaylanan 1/25.000 Ölçekli Gazipaşa Nazım İmar Planı'nda ise orta yoğunluklu konut alanı olarak tanımlanmıştır.

Bahse konu planlarda planlama alanının kuzey sınırını oluşturan Uğur Mumcu Caddesi ile güney sınırını oluşturan Hacı Musa Çayı tanımlı olup alanın batı kısmı deniz kaplumbağaları yuvalama alanı (doğal sit alanı) ve turizm merkezi sınırına kadar uzanmaktadır. 1/25.000 ölçekli planda çay kenarında ve alanın kuzey kısmında rekreasyon alanı tanımlaması yapılmış, planlama alanının ortasından geçmekte olan mevcut yol plan üzerinde gösterilmiştir.



Şekil 3: Planlama alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki yeri



Şekil 4: Planlama alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Bölgede 1980'li yıllarda yapılan ilk planlama çalışmasından sonra çeşitli defalar imar planı revizyonları/değişiklikleri yapılmıştır. Plan değişikliğine gerekçe oluşturan yargı kararında, 2013 yılında imar uygulamasına esas olarak yapıldığı ifade edilen imar planı revizyonunun ve beraberinde imar uygulamasının iptali konusudur. Süreç aşağıdaki şekilde gelişmiştir:

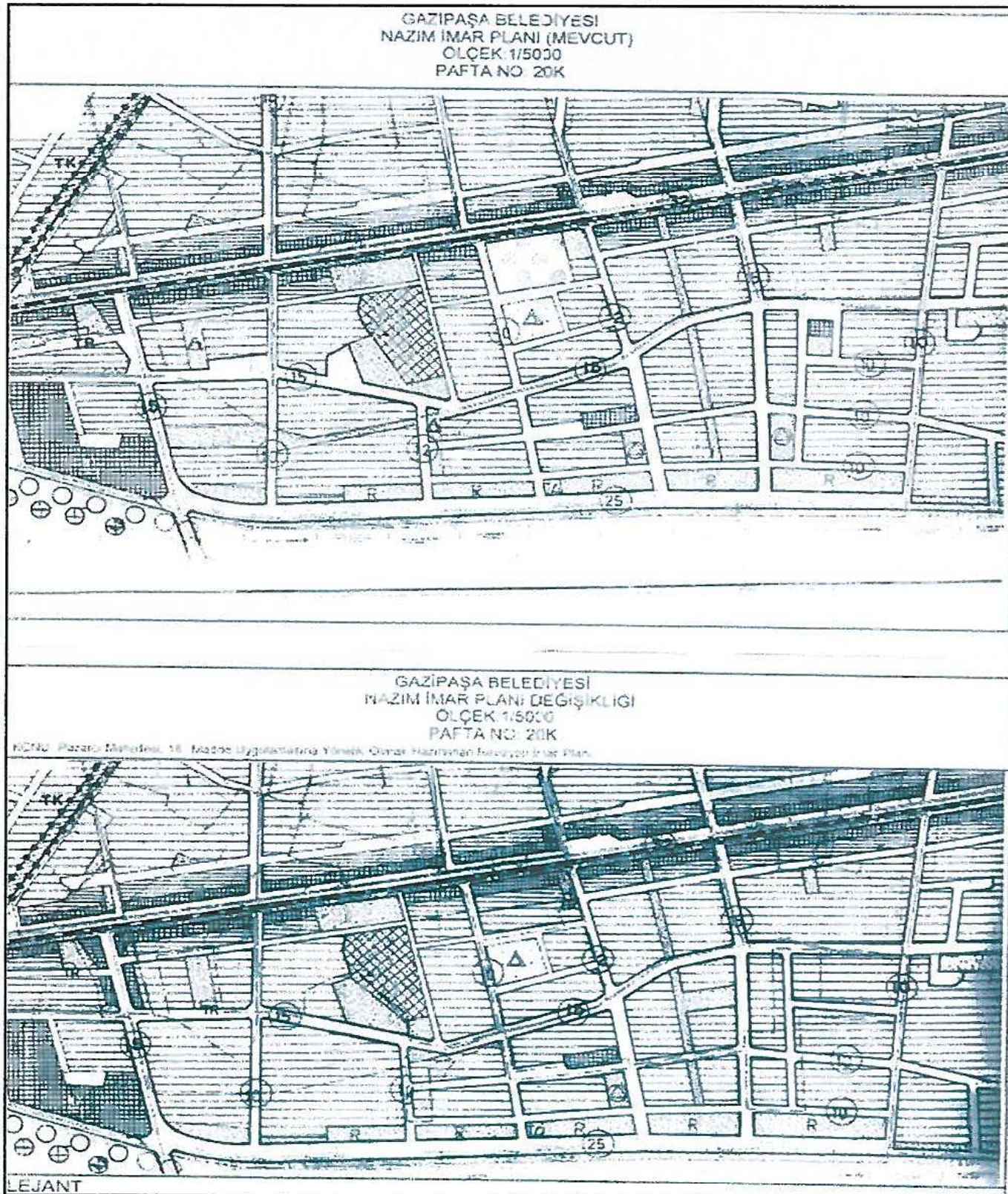


İDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

Gazipaşa Belediye Başkanlığı'nca Pazarcı Mahallesi'nde 04.02.2010 tarih ve 31 sayılı belediye meclis kararıyla yaklaşık 44 ha alanda nazım ve uygulama imar planı değişikliği onaylanmıştır. Onaylanan planın açıklama raporunda, bölgedeki yol kademelenmesinin düzeltilmesi, ada ve parsel formlarının nitelikli yapılaşmaya uygun hale getirilmesi vb. sorunlara çözüm bulunmasının hedeflendiği ifade edilmiştir.

Plan değişikliğinin onayının ardından bölgede imar uygulaması yapımına geçilmiştir. Bu aşamada uygulamayı yapan firmanın bazı imar adalarında imar planı değişikliği yapılmasının uygulamaya rahatlık kazandıracağı önerisi doğrultusunda 04.02.2010 tarih ve 31 sayılı belediye meclis kararıyla onaylanan imar planları 05.02.2013 tarih ve 61 sayılı belediye meclis kararıyla değiştirilmiştir. Plan açıklama raporunda yaklaşık 25 hektarlık bölgede yapılan 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu, imar uygulamasının yapılabilmesi amacıyla zayıf oranın %40'ın altına çekilmesi şeklinde gerekçelendirilmiştir.

2013 tarihli plan revizyonuna müteakip hazırlanan parselasyon planı 26.06.2013 tarih ve 206 sayılı Gazipaşa Belediye Encümeni kararı ile onaylanarak askıya çıkarılmıştır.



Şekil 5: 04.02.2013 tarih ve 31 sayılı belediye meclis kararı ile onanan nazım imar planı değişikliği



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

İmar uygulamasının tescilinin ardından başlatılan askı sürecinde mülga 499/2 parsel malikince uygulamaya itiraz edilmiş ve itirazın 06.11.2013 tarih ve 322 sayılı Gazipaşa Belediye Encümeni'nce reddinin ardından parselasyon planı ve parselasyona dayanak oluşturduğu düşünülen 2010 tarihli imar planları dava konusu edilmiştir. Açılan dava sonucunda Antalya 1. İdare Mahkemesi'nin 30.12.2014 tarih ve 2013/1519 Esas, 2014/1747 no.lu kararı ile hem imar planı hem de parselasyon planı iptal edilmiştir.

İmar planının ve uygulamasının iptal gerekçesi olarak plan değişikliğinin yerleşme ve mekânsal özelliklere göre değil, teknik hesaplama kolaylığı amacıyla yapılar kamu yararı amaçlanmadığı, sadece imar uygulama işlemine kolaylık sağlamak amacıyla yapıldığı, plan değişikliği gerekçelerini içeren plan değişikliği açıklama raporunun bulunmadığı, parselin konumsal eş değerliğini yitirdiği, ayrıca imar uygulaması sonucunda verilen yeni parselin, dava konusu parselin eş değeri olmadığı şeklinde izah edilmiştir.

Dava 2010 planının iptali istemiyle açılmışsa da bilirkişi heyetinin, imar uygulamasının dayanağı olarak 2013 planını tespiti üzerine, imar uygulaması ve dayanağı imar planı iptal edilmiştir. Belediyelerince, mahkemece alınan plan iptal kararı sehven atlanarak bölgede ikinci kez imar uygulaması yapımına geçilmiştir. Bu uygulama esnasında Antalya 1. İdare Mahkemesi'nce verilen iptal gerekçelerinin de dikkate alındığı ifade edilmektedir. Yeniden yapılan imar uygulaması 15.03.2018 tarih ve 98 sayılı Gazipaşa Belediyesi, 02.08.2018 tarih ve 1133 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi encümen kararıyla onaylanarak askıya çıkarılmıştır. Askı müddeti içerisinde bu kez mülga 499/3 parsel malikince uygulamaya itiraz edilmiştir (Önceki uygulamanın iptaline sebep olan 449/2 parselin komşusu). Yapılan itiraz 02.10.2018 tarih ve 237 sayılı Gazipaşa Belediyesi, 13.12.2018 tarih ve 1740 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi encümenlerince reddedilmiştir.

İtirazın reddedilmesi üzerinde malik tarafından idari yargıya başvurularak Antalya 2. İdare Mahkemesi nezdinde dava açılmıştır. Söz konusu mahkemece alınan 29.11.2019 tarihli ve 2018/1290 Esas ile 2019/1105 Karar no.lu kararda yapılan imar uygulaması tekrar iptal edilmiştir. İptal gerekçesi olarak DOP kesintisinin her taşınmazdan eşit olarak alınmamasının nedeninin tam olarak ortaya konulamaması, 449/3 parselde davacıya ait bahçenin bulunması ve davacı tarafından ihya edildiği, içinde muhtelif cinsten ağaçlarının olduğu, yeni uygulamada fiili kullanım durumunun dikkate alınmadığı, Ek 1 maddesine göre yapılan parselasyon planlarında 1985 öncesinde paylaşım yapıldığına dair belgelerin olmadığı ve uygulamanın diğer teknik kriterlere, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına, dağıtım ilke ve tekniklerine ve dayanağı uygulama imar planlarına uygun olmadığı ifade edilmiştir.

Yargı kararıyla iptal edilen önceki imar planlarında kuzeydeki Uğur Mumcu Caddesi 32 m, Hacı Musa Çayı kenarındaki yol 25 m olarak belirlenmiştir. Planlama alanının 3. Derece Doğal Sit Alanı sınırını da oluşturan imar yolu 15 m olarak önerilmiş, ayrıca planlama alanı içerisinde 15 m ve 10 m kesit genişliğine sahip yollar önerilmiştir. Planlama alanı içerisindeki turizm meslek lisesinin bulunduğu alan eğitim alanı, Hacı Musa Çayı kenarındaki alanlar ise park ve rekreasyon alanı olarak tanımlıdır. Alanın kuzey kısmındaki tepe, ticari rekreasyon alanı olarak tanımlanmış, farklı bölgelerde park ve oyun alanları konumlandırılmıştır. Hacı Musa Çayı kenarında teknik altyapı alanı ve birkaç noktada trafo alanı bulunmaktadır. Uğur Mumcu Caddesi kenarında arazi kullanım kararı ticaret ve konut karma kullanım, güneye doğru ise yüksek ve orta yoğunluklu konut şeklinde olup 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında TİCK alanlarında 1.50 emsal, güneyinde 1.20 emsal ve Hacı Musa Çayı'na kadar olan diğer bölgelerde 0.90 emsal getirilmiştir. Ayrıca 0.80 ve 0.60 emsalli birkaç parsel mevcuttur.



4. PLAN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Gazipaşa İlçesi, Antalya'nın doğu sınırını teşkil eden, TÜİK 2019 yılı verilerine göre 50.555 kişilik nüfusuyla nispeten 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 kısa zaman içerisinde hizmetler sektörüne bağlı turizm, ticaret ve inşaat alt kollarının gelişmesi beklenmektedir. Planlamaya konu bölge deniz ve kent merkezinin arasında gelişmeye açık bir bölgedir. Bölgede yaşanan imarla ilgili sıkıntılar gelişimin önündeki en büyük engeldir.

Aynı bölgede pek çok kez imar planı değişikliği, revizyonu ve akabinde imar uygulaması yapılmış olmasına rağmen söz konusu işlemler yargı kararlarıyla iptal edilmiştir. Bu nedenle kentin gelişimine olumsuz etki etmektedir. Daha önce yapılan imar uygulamalarından kaynaklı sorunlar ve açılan davalar 1970 no.lu yapı adası içerisinde yaşanan parselasyon sorunları ile ilgilidir. Diğer bölgelere ilişkin devam eden bir hukuki süreç yoktur. Bu nedenle 1970 adada yaşanan parselasyon planı sorununun, yargı kararlarında ifade edilen eş değerlik ilkesi, fiili kullanım durumu ve dağıtım ilke ve tekniklerine uygun olarak çözümlenmesi gerekmektedir.

Yargı kararıyla iptal edilen 2013 tarihli nazım imar planı 25 hektarlık bir bölgeyi kapsamaktadır. İptal edilen nazım imar planı onama sınırları yollardan ya da ayırıcı nitelikteki eşiklerden değil, yapı adalarının ortasından geçirildiğinden yeniden hazırlanan plan değişikliği ile onama sınırları bir miktar daha genişletilmek suretiyle yollardan geçirilmiştir. Bu kapsamda nazım imar planı ve değişikliği onama sınırı 47,87 hektarlık alanı kapsamaktadır.

Önerilen 1/5.000 ölçekli nazım imar planıyla mahkeme kararı sonucunda iptal edilen nazım imar planı baz alınarak, davaya konu taşınmazların bulunduğu 1970 adada düzenleme yapılmış, diğer adalarda iptal edilen imar planlarıyla belirlenen fonksiyonlar korunmuştur. Bu kapsamda Antalya 1. İdare Mahkemesi'nce alınan 2014/1747 no.lu kararda mağdur olduğu ifade edilen malik açısından cephe aldığı yol batı yönünden, yeniden 10 metreye çıkarılarak parselin eş değerlik ilkesine uygun hale getirilmesi hedeflenmiştir. Antalya 2. İdare Mahkemesi'nce alınan 2019/1105 no.lu kararda mağdur olduğu ifade edilen malik açısından da fiili kullanım durumu dikkate alınmak suretiyle kendi parseli içerisinde kalacak şekilde düzenleme yapılmıştır.

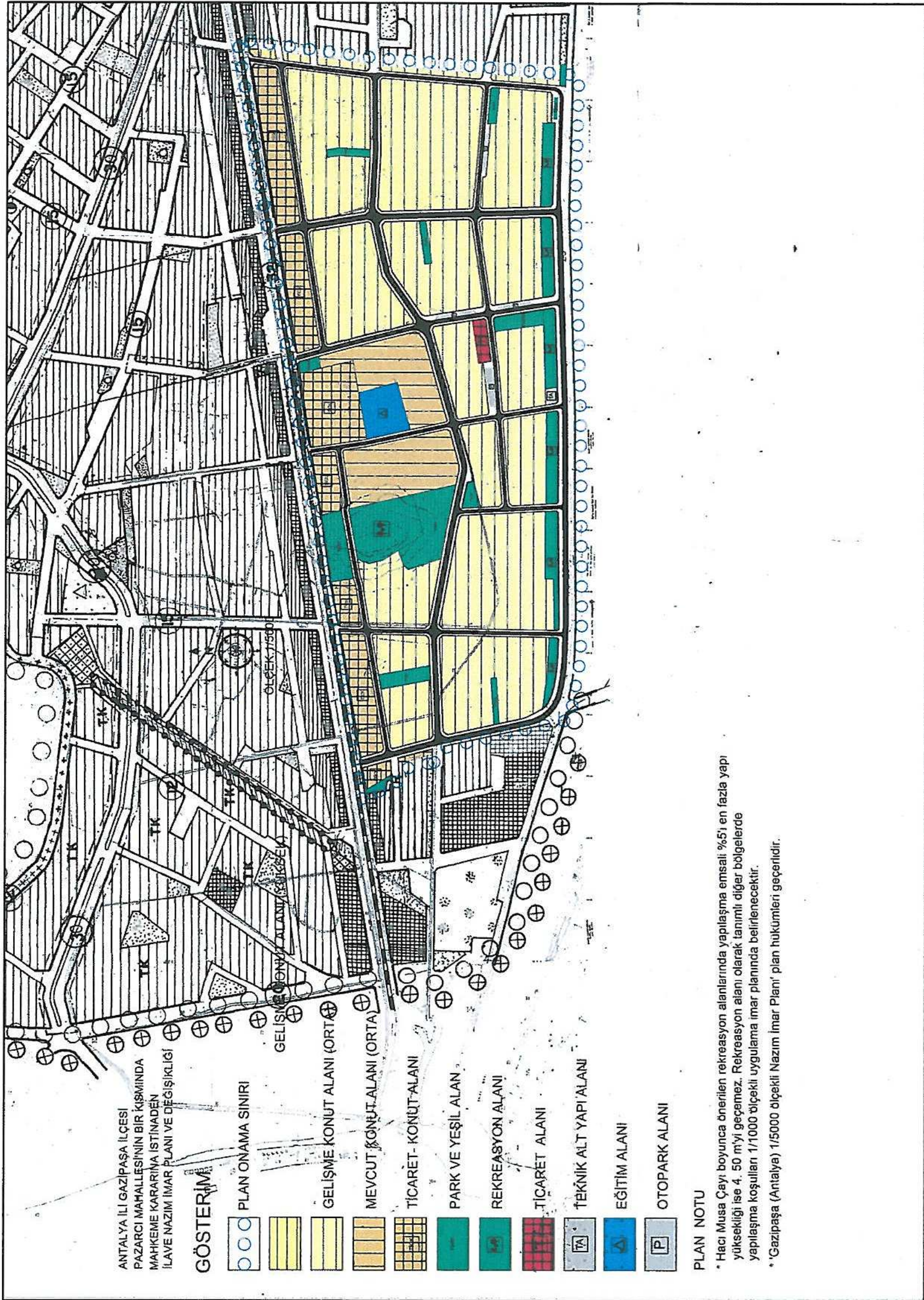
1970 no.lu adada yapılan düzenleme sonucunda batı yönünde 7 m genişliğindeki yol 10 metreye çıkarılmış, hem eksilen konut alanı dengesinin sağlanması, hem de mülga 499 ada 3 parsel kendi kullandığı alandan tahsis edilebilmesi için güneydeki park ve rekreasyon alanı kullanımı yüz ölçümü hesabı doğrultusunda kısmen küçültülerek park fonksiyonuyla kuzey yöne kayırılmıştır. 1970 no.lu adadaki değişiklik dışında 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli planlar arasındaki kademeli birliktelik sağlanmış, belediyesince hazırlanan taslak parselasyon planı da dikkate alınmıştır. İptal edilen 1/5.000 ölçekli nazım imar planında gösterimi yapılan ve tek başına anlam ifade etmeyen 10 m kesit genişliğine sahip bazı yollar ile trafo alanları ölçeği gereği 1/5.000 ölçekli nazım imar planından kaldırılmıştır. Benzer şekilde 1/1.000 ölçekte yol olarak tanımlanarak yol ekseninde refüj şeklinde pasif yeşil alan gösterimi bulunan yaya yolları da iptale konu nazım imar planında park alanı olarak tanımlanmıştır. Pasif yeşil alan niteliğindeki bu parkların da ölçeği gereği nazım imar planında gösterimi gerekmediğinden kaldırılmıştır. Önceki nazım imar planında yaya ve trafik yolu ayrımı bulunmazken, önerilen plan değişikliğiyle yaya ve trafik yolları ayrıştırılmış, bazı bölgelerde genel otopark alanları tanımlanmıştır. İptal edilen nazım imar planında ticari rekreasyon alanı olarak tanımlı bölgeki plan kararı 1/25.000 ölçekli nazım plan kararları doğrultusunda rekreasyon alanı olarak değiştirilmiş, Hacı Musa Çayı kenarındaki park ve rekreasyon alanı olarak tanımlı alanlar da yine üst ölçekli plan kararları çerçevesinde rekreasyon alanı olarak gösterilmiştir. Hacı Musa Çayı kenarındaki rekreasyon alanlarıyla, ticari amaçlı



rekreasyon alanının yapılaşma koşullarının farklılaştırılmasına yönelik plan hükmü eklenmiştir. 32 m kesit genişliğine Uğur Mumcu Caddesi üzerindeki yol boyu ticaret kararı, ticaret konut karma kullanım alanı olarak değiştirilmiş ve alan içerisinde orta yoğunluklu konut alanları oluşturulmuştur. Ayrıca plan onama sınırı içerisinde kalan alanlardaki kullanım kararları ve gösterimler 1/25.000 ölçekli Gazipaşa Nazım İmar Planı kararları da esas alınarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun hale getirilmiştir.

ÖNCEKİ UYGULAMA İMAR PLANI VE TEKLİF UYGULAMA İMAR PLANI ALAN DAĞILIMLARI		
FONKSİYON	Önceki Plan Alan Dağılımı (m ²)	Öneri Plan Alan Dağılımı (m ²)
1.50 Emsalli Konut Alanları	18531.31	0
1.20 Emsalli Konut Alanları	35192.7	35253.83
0.90 Emsalli Konut Alanları	202246.83	202086.26
0.80 Emsalli Konut Alanları	361.03	396.02
0.60 Emsalli Konut Alanları	3160.27	3129.62
KONUT ALANLARI TOPLAMI	259492.14	240865.73
Konut Ticaret Alanları (TİCK)	24705.07	43229.28
KONUT VE TİCK ALANLARI TOPLAMI	284197.21	284095.01
Ticari Rekreasyon Alanı	9149.4	9149.4
Mesleki Eğitim Tesisi	5256.85	5256.85
Parklar	40546.36	24414.9
Rekreasyon Alanları	0	16995.95
PARK VE YEŞİL ALANLAR TOPLAMI	40546.36	41410.85
Teknik Alt Yapı Alanı	561.69	561.69
Trafo Alanı	521.52	521.52
Bisiklet Yolu	0	2971.55
Yol ve Otoparklar	138482.07	134748.23
TOPLAM PLANLAMA ALANI	478715.10	478715.10
Not: 5000 ve 1000 ölçekli planlar arasında hesap bütünlüğü sağlanması için nazım plan sınırları baz alınarak taslak uygulama imar planı üzerinden hesap yapılmıştır.		





Şekil 6. Öneri İlave Nazım İmar Planı ve Değişikliği



T.C.

ANTALYA

1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2013/1519

KARAR NO : 2014/1747

EK: 8

DAVACI

: ATİYE ÇAKMAK

Aydın Mah. Gökçeın 14 Sk. No:10 İç Kapı No:2 Gazipaşa/ANTALYA

DAVALI

: GAZİPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

VEKİLİ

: AV. MEHMET ÇELİK

Belediye İş Merkezi K:1 No:110 Gazipaşa/ANTALYA

DAVANIN ÖZETİ

: Antalya, Gazipaşa İlçesi, 499 ada ve 2 parselde yapılan plan değişikliğine yapılan itirazın reddine ilişkin 06.11.2013 tarih ve 322 sayılı encümen kararı ile 04.02.2010 tarih ve 31 sayılı Belediye Meclis kararının; planlama ve şehircilik ilkeleri ile hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ

: Yapılan revizyon işi ile davacının parselinin daha elverişli konuma getirildiği ve değer kazandığı, tesis olunan işlemin hukuka uygun olduğu belirtilerek açılan davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Antalya 1. İdare Mahkemesi'nce gereği görüldü:

Dava; Antalya, Gazipaşa İlçesi, 499 ada ve 2 parselde yapılan plan değişikliğine yapılan itirazın reddine ilişkin 06.11.2013 tarih ve 322 sayılı Encümen kararı ile 04.02.2010 tarih ve 31 sayılı Belediye Meclis kararının iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun 5. maddesinde, nazım imar planının; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine ve yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının, genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgeleri gelecekteki nüfus yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve problemlerinin çözüm gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenecek detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan olduğu, uygulama imar planının ise tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durum işlenmiş olarak nazım imar planı esasları göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulamaları için gerekli etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olduğu tanımlanmış olup, 3194 maddesinin (b) bendinde; nazım imar planı ve uygulama imar planlarının mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni planı kararlarına uygunluğu sağlanarak belediye sınırları içinde kalan yerlerde ilgili belediyece ...yapılacağı veya yaptırılacağı, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe gireceği onaylanmış planlarda yapılacak değişikliklerin de aynı usule tabi olduğu kurala bağlanmıştır.

İmar Kanununda yer alan bu kuralların incelenmesi sonucu, imar planları arasında hiyerarşik bir sıralamanın mevcut olduğu, imar planlarının uygulamaya konulmasında veya değiştirilmesinde asgari olanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarına uygun 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının yapılması olduğu açıktır.

Öte yandan imar planı, insan, toplum, çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplu yaşamını yakından etkileyen, fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturarak, yatırımların yönlendirilmesini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın korunma, kullanma dengesini rasyonel biçimde belirlemek amacıyla hazırlanır ve ancak koşulların zorunlu kıldığı hallerde zamanda yasalarda öngörülen yöntemlere uygun olarak değiştirilebilir.

Av. Emre Bülent Ayar

T.C.
ANTALYA

N-12

1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2013/1519

KARAR NO : 2014/1747

3194 sayılı imar Kanununun 18. maddesinde; imar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer haksahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleriyle yol fazlaları ile, kamu kurumları veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil hisseli veya kat mülkiyeti eseslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve resen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyelerin yetkili olduğu kurala bağlanmıştır.

Dava dosyasının incelenmesinden; Antalya, Gazipaşa İlçesi, 499 ada ve 2 parseli kapsayan alanda 04.02.2010 tarih ve 31 sayılı Gazipaşa Belediye Meclisi kararı ile revizyon imar planı değişikliği yapıldığı, sonrasında 26.06.2013 tarih ve 206 sayılı Gazipaşa Belediye Encümeni kararı ile imar uygulaması yapıldığı, davacı tarafından 02.10.2013 tarihli dilekçe ile yapılan plan değişikliği ile imar uygulamasının iptali istemiyle başvuruda bulunulduğu, yapılan başvurunun 06.11.2013 tarih ve 322 sayılı Encümen kararı ile reddedildiği, anılan Encümen kararı ile 04.02.2010 tarih ve 31 sayılı Belediye Meclis kararının iptali istemiyle iş bu davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Bakılan davada; uyuşmazlığın çözümünde teknik uzmanlık bilgisine ihtiyaç duyulması nedeniyle Mahkememizin ara kararı uyarınca resen seçilen bilirkişiler şehir plancısı Kıvanç Ertuğay, şehir plancısı Mehmet Akif Sağ ve Harita Kadastro Yüksek Mühendisi Şaban İnam'ın katılımıyla mahallinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen 26.11.2014 tarihli bilirkişi raporunda özetle; "04.02.2010 tarih ve 31 sayılı Belediye Meclisi kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren ve dava konusu imar uygulamasına altlık oluşturan 1/1000 ölçekli revizyon imar planına göre kentsel gelişme alanı içerisinde yer aldığı, keşif anı itibarıyla arsa üzerinde yapı bulunmadığı, mevcut imar planı revize edilerek arazi vasfından arsa vasfına dönüşümün sağlandığı, 26.06.2013 tarih ve 206 sayılı Gazipaşa Belediye Encümeni kararı ile onaylanan imar uygulamasına altlık oluşturan ve keşif tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli revizyon imar planının üst ölçekli nazım imar planı ile uyumlu olduğu, dava konusu yerin Gazipaşa İlçe yerleşiminin potansiyel gelişme alanında bulunduğu, bu baskılamaya rağmen mevcut arazi kullanımının karakteristik anlamda tarımsal üretim içerikli olduğu, imar uygulaması yapılmadan önce uygulama işlemini yapan firmanın bazı imar adalarında imar planı değişikliği yapılmasının uygulamaya rahatlık kazandıracağı önerisi doğrultusunda 04.02.2010 tarih ve 31 sayılı Belediye Meclisi kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren 1/1000 ölçekli revizyon imar planının 05.02.2013 tarih ve 061 sayılı Belediye Meclisi kararı ile değiştirildiği, 04.02.2010 tarihli planda davacının parselinin ayrik nizam -3 kat inşaat yoğunluğuna sahip, batı yönünden 10 metrelik taşıt yolu ile oyun alanına cepheli olduğu, yapılan 05.02.2013 tarihli plan değişikliği ile dava konusu taşınmazın yer aldığı imar adasının 7 metrelik yaya yolu ile kuzey-güney doğrultusunda ikiye bölündüğü ve davacıya ait parselin batı yönünde bu yoldan cephe alınmasının sağlandığı, revizyon öncesinde 10 metrelik taşıt yolu ile yeşil alandan cephe alan parselin plan değişikliği sonucunda 7 metrelik yaya yolundan teknik altyapı nedeniyle cephelendirilerek konum açısından eşdeğerliğini yitirdiği, 2013 yılı plan değişikliği sonrasında oyun alanı işlevinin doğu yöne kaydırıldığı ve önceki oyun alanına ayrılan kısmın konut kullanımına açıldığı, plan değişikliklerinin her şeyden önce daha iyi bir mekansal çevrenin oluşturulması ve kamu yararının hedeflenmesinin amaçlandığı, ancak 05.02.2013 tarih ve 061 sayılı Belediye Meclisi kararı ile yapılan imar planı değişikliğinin parselasyon sürecini kolaylaştırmaya yönelik imar planı değişikliği olduğu, salt uygulama temelli bir imar planı değişikliği olduğu, plan değişikliği işleminin yerleşme ve mekansal özelliklere göre değil, teknik hesaplama kolaylığı amacıyla yapıldığı, plan değişikliğine yapılan itirazın reddine ve imar uygulamasına dayanak olan işlemin 04.02.2010 tarih ve 31 sayılı Belediye Meclisi kararı olmayıp 05.02.2013 tarih ve 061 sayılı Belediye Meclisi kararı ile onaylanan revizyon imar planı değişikliği olduğu, planlama gerekçelerinin oluşmadığı, sadece imar uygulaması işlemine kolaylık sağlama amacı ile plan değişikliği yapılmasının şehircilik ilkeleri açısından yerinde olmadığı, plan değişikliğinin ayrıntılı bir raporla açıklanması gerekmesine rağmen değişiklik işleminin nesnel gerekçelerini içeren bir plan değişikliği açıklama raporunun bulunmadığı, yapılan plan değişikliği işlemi sonrasında uygulama ile verilen yeni parselin dava konusu parselin eşdeğer



T.C.

ANTALYA

1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2013/1519

KARAR NO : 2014/1747

olmadığı," yönünde tespitlere yer verilmiştir.

Bu durumda; dosyadaki mevcut bilgi ve belgelerle bilirkişi raporunun birlikte incelenerek değerlendirilmesi sonucunda, davacının maliki bulundukları Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, 499 ada ve 2 parseli kapsayan alanda yapılan imar planı değişikliğinin yerleşme ve mekansal özelliklere göre değil, teknik hesaplama, kolaylığı amacıyla yapıp kamu yararının amaçlanmadığı ve sadece imar uygulaması işlemine kolaylık sağlama amacı ile yapıldığı, plan değişikliğinin gerekçelerini içeren bir plan değişikliği açıklama raporunun bulunmadığı, parselin konumsal eşdeğerliğini yitirdiği, ayrıca imar uygulaması sonucunda verilen yeni parselin dava konusu parselin eşdeğeri olmadığı görülmekte olup, plan değişikliği ile imar uygulamasının iptali istemiyle yapılan başvurunun reddine ilişkin 06.11.2013 tarih ve 322 sayılı Gazipaşa Belediye Encümeni kararı ile dayanağı imar planı değişikliğinde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle; dava konusu işlemlerin iptaline, aşağıda dökümü yapılan 2.409,10 TL yargılama giderinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, artan posta ücretinin karar kesinleştikten sonra istemi halinde davacıya iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde Danıştay'a temyiz yolu açık olmak üzere, 30/12/2014 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
ERKAN ATILI
37917

Üye
SEYFETTİN KARA
97745

Üye
MEHMET ALTAY
165648

YARGILAMA GİDERLERİ:

Başvuru Harcı	:	24,30 TL
Karar Harcı	:	24,30 TL
Keşif Gideri	:	2.177,50 TL
Y.D. Harcı	:	40,00 TL
Posta Gideri	:	143,00 TL
TOPLAM	:	2.409,10 TL

ASLI GİBİDİR

Av. Emre Gülcan Arınç

Karar Tarihi : 05/02/2013

Karar Numarası : 061

Belediye
Meclisini Teşkil
Edenlerin Adı
SoyadıCemburak ÖZGENÇ , Ümit ÇELİK, Cengiz ŞENOL, Ergün SÖNMEZ, Nihat KALAYCI
Kamil BUCAK, Hüseyin TUNCER, Abdil ÇOBANOĞLU, Rıfat SÖNMEZ,
Mustafa ŞAHİN, Osman Nuri YILMAZ, Mevlüt YILDIRIM, Noman AKGÜL
İbrahim TUNCER, İsmet KÖSE, Nevin ÇELİK
(Hüseyin TUNCER toplantıya katılmadı.)

Gazipaşa Belediye Meclisi, 2013 Şubat ayı toplantısının I.Birleşiminin I.oturumunu yapmak, gündeminde bulunan konular ile gündeme getirilecek konuları görüşmek üzere 5393 sayılı Belediye Kanununun 20 inci ve 21 inci maddeleri ile 2010/13 sayılı Meclis kararı gereğince 05/02/2013 Salı günü saat 10.00 da yukarıda isimleri yazılı üyeler huzuru ile Belediye toplantı odasında, Belediye Başkanı Cemburak ÖZGENÇ Başkanlığında toplanarak tafsilatı Meclis müzekker at tutanaklarında yazılı olduğu şekilde aşağıdaki hususu karara bağladı .

Gazipaşa Belediyesinin Pazarcı Revizyon İmar Planı İle İlgili Talebi :

İmar Ve Şehircilik Müdürlüğünün Pazarcı Mahallesi V. Etap İmar Uygulaması düzenleme sahasında yapılan 08.01.2013 tarih ve 005 Sayılı meclis kararı ile 373 ada 4 ve 375 ada 1, 2, 3 nolu parseller arasından geçmesi kararlaştırılan 10 metrelik yolun da işlendiği öneri plan dosyasının ekte sunulduğuna ilişkin 04.02.2013 tarih ve 255 sayılı yazısının görüşülmesinin gündeme alınmasına ve Gazipaşa Pazarcı Mahallesi sınırları içerisinde 20K nolu nazım plan , 20K-IVd ve 20K-IIIc nolu uygulama imar planı paftalarına giren, yaklaşık 25 hektarlık alanda 18.madde uygulamasına yönelik olarak yapılan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon imar planı değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 18/c maddesi gereğince kabulüne ve onanmasına, karar suretinin ekli tadilat dosyasıyla birlikte İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne tevdiine oybirliğiyle karar verildi .

Cemburak ÖZGENÇ
Belediye BaşkanıÜ.ÇELİK
ÜyeN.KALAYCI
ÜyeK.BUCAK
ÜyeA.ÇOBANOĞLU
ÜyeR.SÖNMEZ
ÜyeC.ŞENOL
ÜyeE.SÖNMEZ
ÜyeM.ŞAHİN
ÜyeO.Nuri YILMAZ
ÜyeM.YILDIRIM
ÜyeN.AKGÜL
Üyeİ.TUNCER
ÜyeN.ÇELİK
Üyeİ.KÖSE
ÜyeASLI GİBİDİR
20/10/2020
Halil ASLAN
İmar ve Şehircilik Müd.