



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



Sayı : E-90852262-105.03-199257
Konu : Gazipaşa, 6 Ada 45 Parsel UİP Değ.

05.10.2022

BAŞKANLIK MAKAMINA

Gazipaşa Belediye Meclisinin 01.09.2022 tarih ve 66 sayılı kararı ile uygun bulunan, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde 6 ada 45 parselin ada kenarı ve yol hattında düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek: - İlçe Belediye Meclis Kararı. - 1/1000 ölç. UİP. - Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: h8ZDMb-OOIOVj-AoPFLB-tmTsQj-gxMQQJi Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>




Karar Tarihi: 01.09.2022	Karar No:66
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, Cumhur UĞUR. (Ulaş ÖZGEN, Mehmet YÜKSEL ve Hasan CAN Toplantıya iştirak etmedi.)

Gazipaşa Belediye Meclisi, 2022 EYLÜL 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 01.09.2022 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.

Cumhuriyet Mahallesi 6 Ada 114 Numaralı Parselin Plan Tadilatı İle İlgili İmar Komisyonu Raporunun Görüşülmesi:

01.07.2022 tarih ve 59 sayılı Belediye Meclis kararı ile komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 07.06.2022 tarih ve 16729 sayılı yazısı ile Cumhuriyet Mahallesi 6 Ada 45 No.lu Parselde 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebinin Komisyonumuzca incelenmesi neticesinde; doğrusal olmayan ada kenarı ve yol hattının düzeltilmesi ile kamuya yol olarak terkin edilmiş olan alanın konut alanına dâhil edilmesinden kaynaklı sorunların giderilmesine yönelik yapılan düzenlemenin kabulüne katılanların oybirliğiyle karar verildiği anlaşılmış olup;

Konunun Belediye Meclis toplantısında görüşülmesi sonucunda; Cumhuriyet Mahallesi 6 Ada 45 No.lu Parselde 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin katılanların oybirliğiyle kabulüne ve karar suretinin gereği için İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne tevdiine karar verildi.


Mehmetali YILMAZ
Belediye Başkanı

Cumhur UĞUR
Meclis Katibi

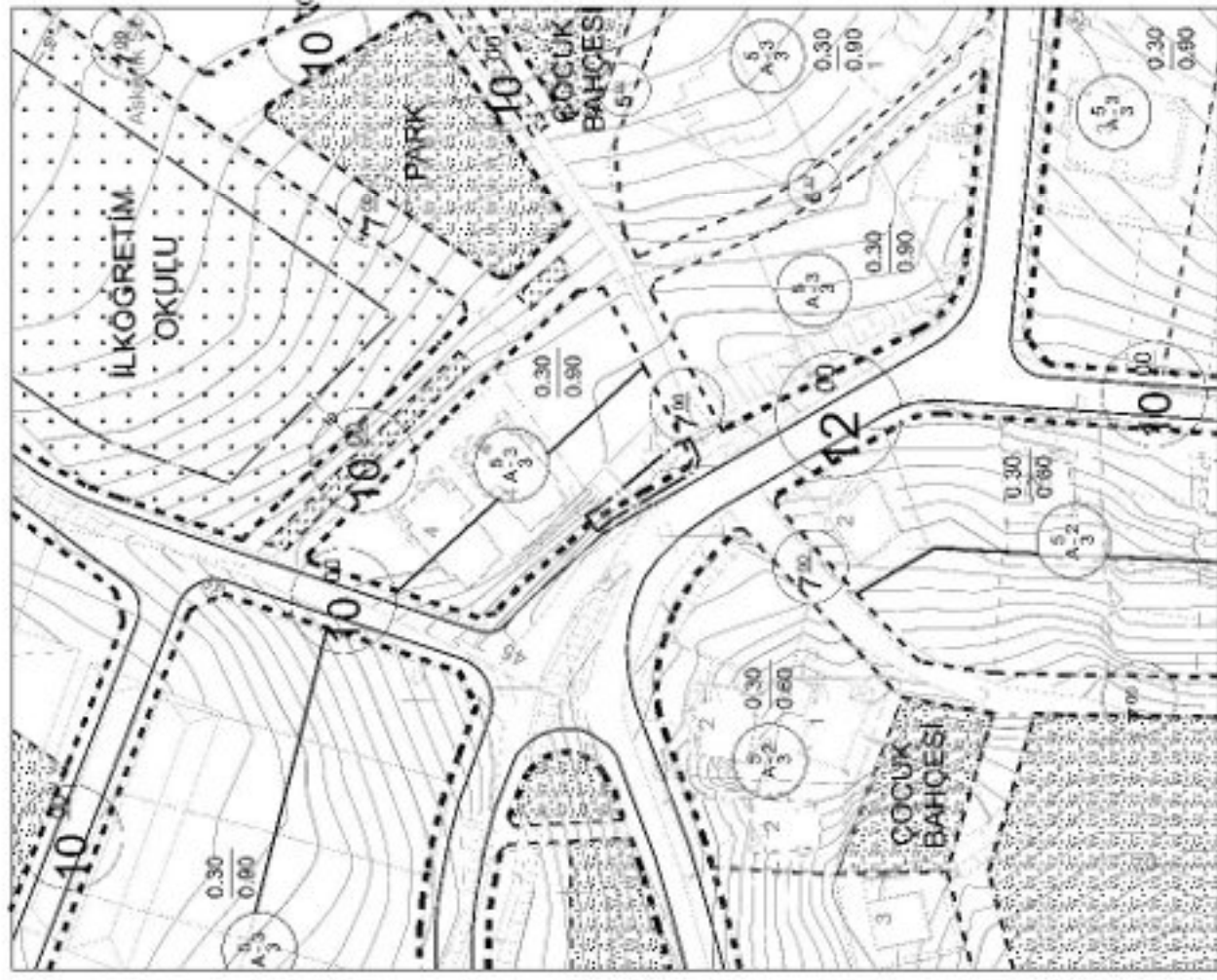
Mehmet YILMAZ
Meclis Katibi

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ CUMHURİYET MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 6 ADA 45 PARSEL

PAFTA NO: 20K-II-C / 20K-III-B

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000

ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ
CUMHURİYET MAHALLESİ
6 ADA 45 NO.LU PARSELDE
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



2022

PAFTA NO : 20K-II-c / 20K-III-b

ALAN : 35,68 m²

ÖLÇEK : 1/1.000

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

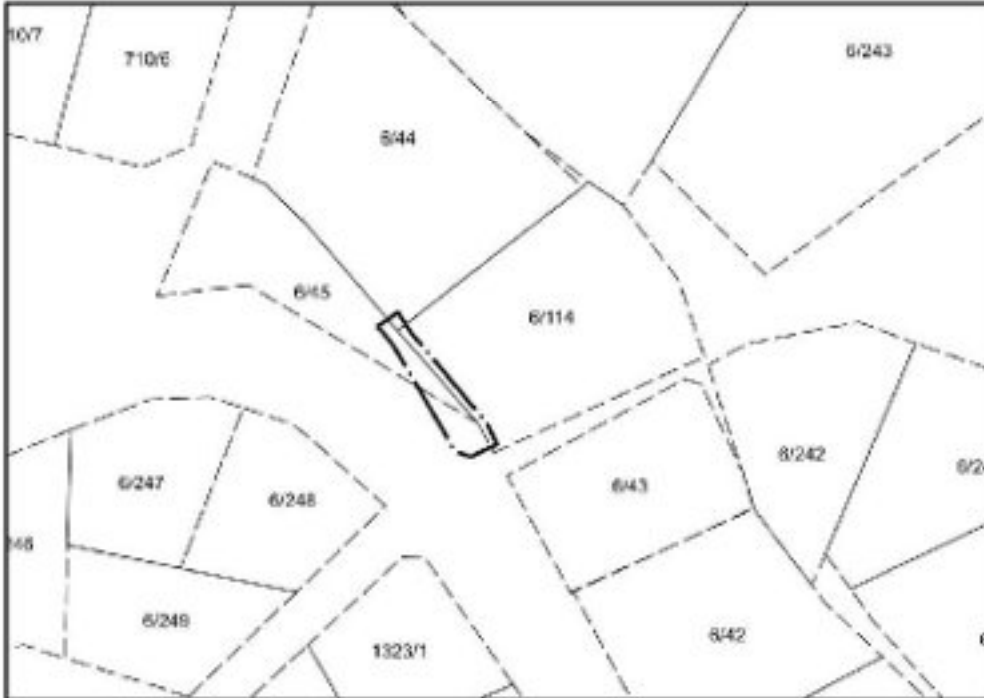
1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde, 20K-II-c ve 20K-III-b no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftalarında kalan, 500,00 m² yüz ölçümlü 6 ada 45 parsel numaralı taşınmazın yaklaşık 19 m²'lik kısmı ile yol alanının yaklaşık 16 m²'lik kısmını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan büyüklüğü yaklaşık 35 m² dir.



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 fiili durumda parke kaplama yol ve kaldırım olarak kullanılmakta olup, tapuda "tarla" vasfındadır.



Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki



Şekil 3. Taşınmaz ve çevresinin sokak görünümü

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

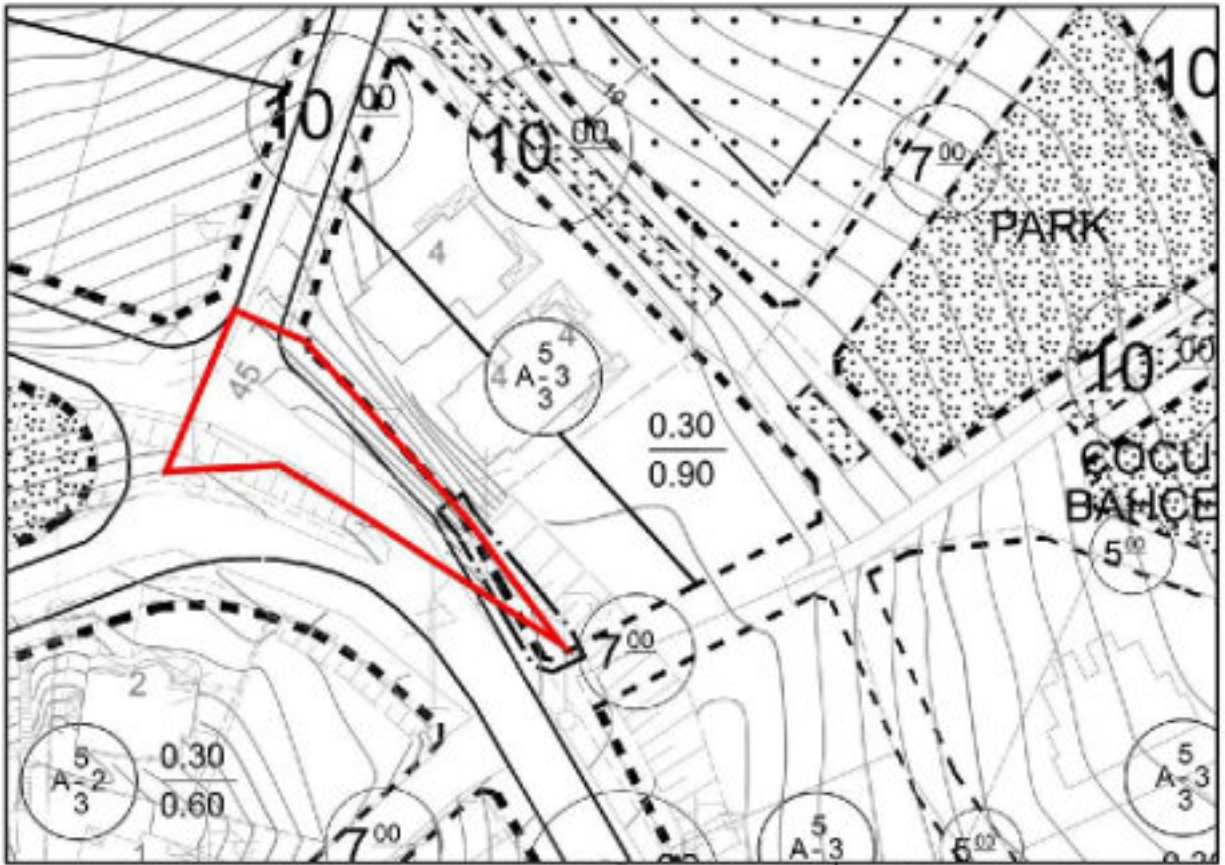
Taşınmaz, yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel yerleşik alan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise orta yoğunlukta-1 gelişme konut alanı (121-200 kişi/ha) olarak tanımlanmıştır. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda yol ve gelişme konut alanı olarak planlı olan bölge 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 12 m genişlikte taşıt yolu ve konut alanı olarak planlıdır. Konut alanlarında ayırık nizam 3 kat olmak üzere TAKS 0.30, KAKS 0.90 olarak belirlenmiştir.



Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri



Şekil 5. Planlama konusu alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri



Şekil 6. Planlama konusu alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu taşınmazın bulunduğu yapı adasında 6 ada 44 ve 114 parsel no.lu taşınmazlar ile plan değişikliğine konu 6 ada 45 parselin yaklaşık 19 m²lik kısmı konut alanı olarak planlıdır. 44 parselde 2 blok halinde yapılaşma tamamlanmış durumdadır. Yapı adasının çevresindeki diğer adalarda da yapılaşmalar devam etmektedir. Bölgede imar uygulaması 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. Maddeleri kapsamında gerçekleştirilmiştir. Yapı adası içerisinde yer alan 44 ve 114 no.lu parsellerde imar uygulaması tamamlanmış ve arsa vasfını almıştır. Ancak taşınmazlar arsa vasfını aldıktan sonra mülkiyet sınırlarında gerçekleşen idari bir değişiklik nedeniyle plan değişikliği teklifine konu 6 ada 45 parselin güney doğu köşesindeki üçgen formu 19 m²lik kısmıyla, yol olarak kamuya terkin edilmiş olan 16 m²lik alan konut alanına dahil olmuştur. 6 ada 45, 114 ve devamında 43 parsellerin mülkiyet sınırları devamlılığı olan bir hat oluştursa da, imar planında bu hat bozulmuştur. 45 ve 114 parsellerde doğrusal olarak gelen yol ada kenarı çizgisi, 43 parselde yaklaşık 3.5 metre içeride kalmış ve bir dış oluşturmuştur. Bu nedenle kamuya yol olarak kamuya terkin işlemi yapılmış olan yaklaşık 16 m²lik alan, konut alanına dahil olmuştur.

Plan değişikliğine konu 6 ada 45 parsel çok hisseli bir mülkiyet yapısına sahip olup, 15 ve 16. madde kapsamında imar uygulaması koşullarını sağlayamamaktadır. Bölgedeki imar uygulamalarının 15 ve 16. madde kapsamında yapılmış olması nedeniyle, 18. madde uygulaması yapılması teknik olarak mümkün olsa da, çevre parsellerdeki yapılaşma durumu, önceden yapılan farklı miktarlardaki kamuya terk oranları, kat irtifaklı, kat mülkiyetli yapılaşma durumu ve hisse dağılımları nedeniyle uygulamada büyük zorluklarla karşılaşmaktadır. Bölgede 3194 Sayılı Yasa'nın 18. maddesi kapsamında imar uygulaması yapılması halinde olası hukuksal sorunlarla karşılaşılması kaçınılmaz görülmektedir. Bu nedenlerle belediyesince imar uygulamaları 15 ve 16. maddede belirtilen koşullarda yapılmaktadır. Yapı adası içerisinde yer alan yapılaşmaya müsait form ve büyüklükteki iki adet parselden 44 no.lu parsel yapılaşmış ve kat irtifakı tesis edilerek daire tapuları alınmıştır. Ancak bu parselin doğusundaki 114 parsel, yapılaşması mümkün olmayan 45 no.lu parsel nedeniyle imar çapı alamamaktadır. 45 no.lu parselin imar planı kararları gereği yaklaşık %96'lık kısmının yolda kalması, Parselin %4'üne tekabül eden ve konut alanında kalan 19 m²lik kısmının form olarak konut yapımına uygun olmaması, onlarca malikinin bulunması, bu nedenle diğer parsellerle hisselendirilememesi 6 ada 114 parselde imar çapı verilmesine engel oluşturmaktadır.

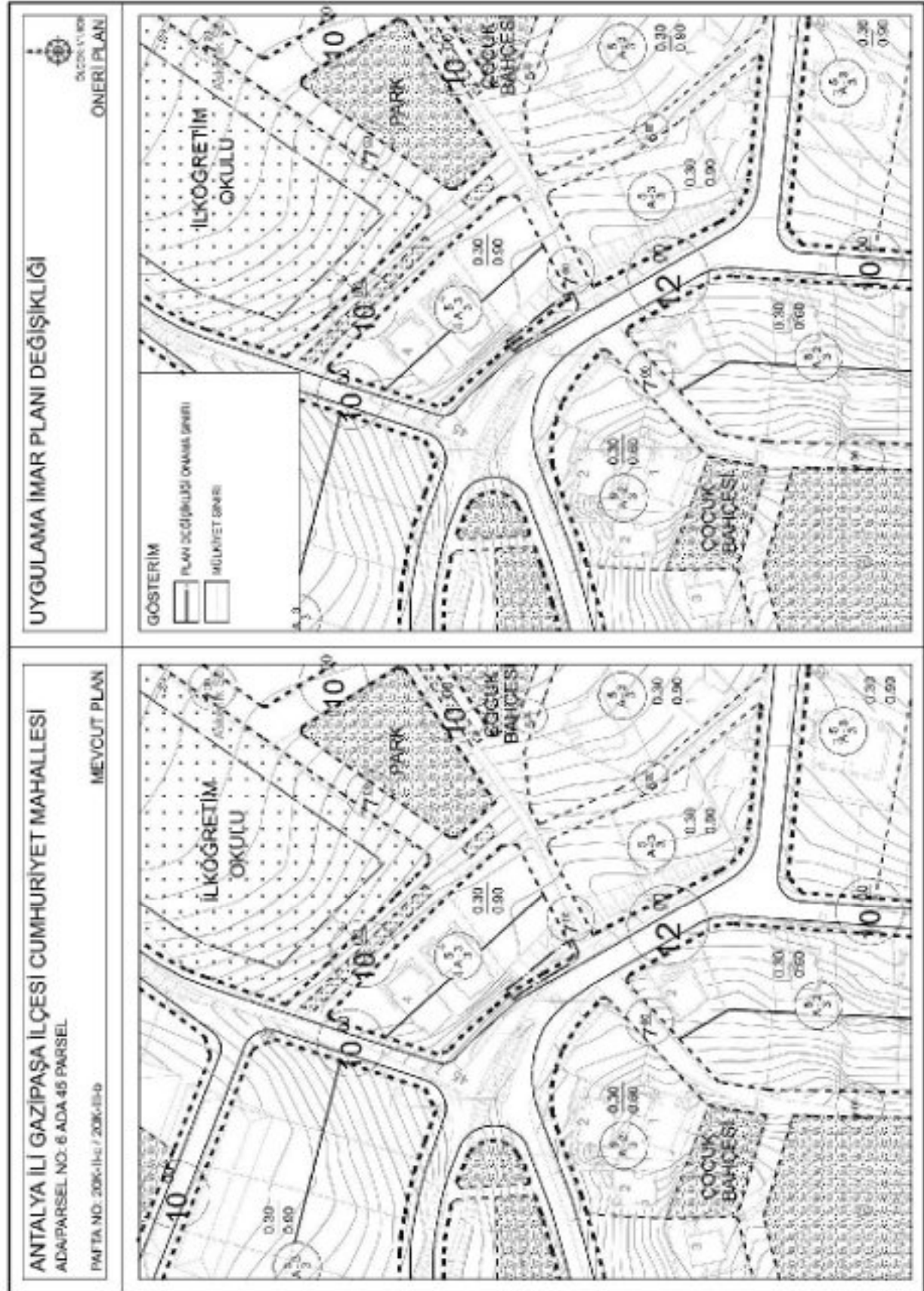
Belediyenin bölgede henüz yapılaşmalar başlamadan önce 3194/18. Madde uygulaması yapmaması, yapı adası içerisinde yer alan diğer parseller hesaba katılmadan

bazı parsellerde yapılaşmaya izin verilmesi, 114 parselin mağduriyetine yol açmıştır. Belediyenin geçmişte yaptığı hatalı uygulamalardan kaynaklı bu mağduriyetin giderilmesine yönelik olarak yine belediye tarafından bölgede imar planı değişikliği yapımı zorunluluğu oluşmuştur.

1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisiyle hem 6 ada 114 no.lu parselin imar çapı alamamasından kaynaklı sorunun, hem yol ile ada kenarı hattının doğrusal olmamasından, hem de önceden kamuya yol olarak terkin edilmiş olan alanın konut alanına dahil edilmesinden kaynaklı sorunların bir arada çözülmesi hedeflenmiştir.

Yapılan düzenleme ile 6 ada 114 parselin batı yöndeki yol ile konut alanını ayıran ada kenarı çizgisi 114 ve 45 parsellerin ortak sınırına doğru kaydırılarak konut alanı yüz ölçümünün toplamda 35 m² azalması, yol alanının ise ayrı miktarda artması sağlanmıştır. Bu sayede yoldan ihdas da ortadan kaldırılmış olmaktadır. Ayrıca kadastro parsel sınırları esas alındığından yol ile adakenarı hattının doğrusallığı ve devamlılığı sağlanmış, önceki planda oluşan dış ortadan kaldırılmış olmaktadır.

Yine aynı düzenleme kapsamında 6 ada 114 parselin içine girmiş olan 45 parselin 19 m²lik kısmı yolda kalacak şekilde ayrıştırılarak, 114 parsel malikleri 15 ve 16. maddeye göre imar uygulaması yapılmak suretiyle imar çapı alabilecek hale getirilmiştir. Plan değişikliği önerisiyle yol sınırında yapılan düzenleme dışında yapılaşma koşullarında ve diğer hususlarda değişiklik önerilmemiştir.



Şekil 8. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği

"Antalya İli Gazipaşa İlçesi Cumhuriyet Mahallesi 6 Ada 45 No.lu Parselde 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Değişikliği Açıklama Raporu" Bu rapor kapağı ve ekleri ile birlikte 8 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

PİN Numarası :.....

Meclis Tarihi :.....

Karar Numarası:.....

Hazırlayan

A Grubu Planıcı