




ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:03.11.2022

| | |
|--|--|
| BİRİM | İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI |
| TALEP SAHİBİ | GAZİPAŞA BELEDİYESİ |
| MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ | Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2022 tarihli toplantısında gündemin 94. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. |
| TALEP KONUSU | Gazipaşa Belediye Meclisinin 01.09.2022 tarih ve 66 sayılı kararı ile uygun bulunan Cumhuriyet Mahallesi 6 ada 45 parselin adakerarı ve yol hattında düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği. |
| KOMİSYON RAPORU: | Gazipaşa Belediye Meclisinin 01.09.2022 tarih ve 66 sayılı kararı ile uygun bulunan Cumhuriyet Mahallesi 6 ada 45 ile 6 ada 114 parselin adakerarında ve yol hattında düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği. Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur. |


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı


Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

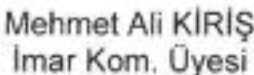

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.


Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

| | |
|--|--|
| 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 Müdürlüğü'nün 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

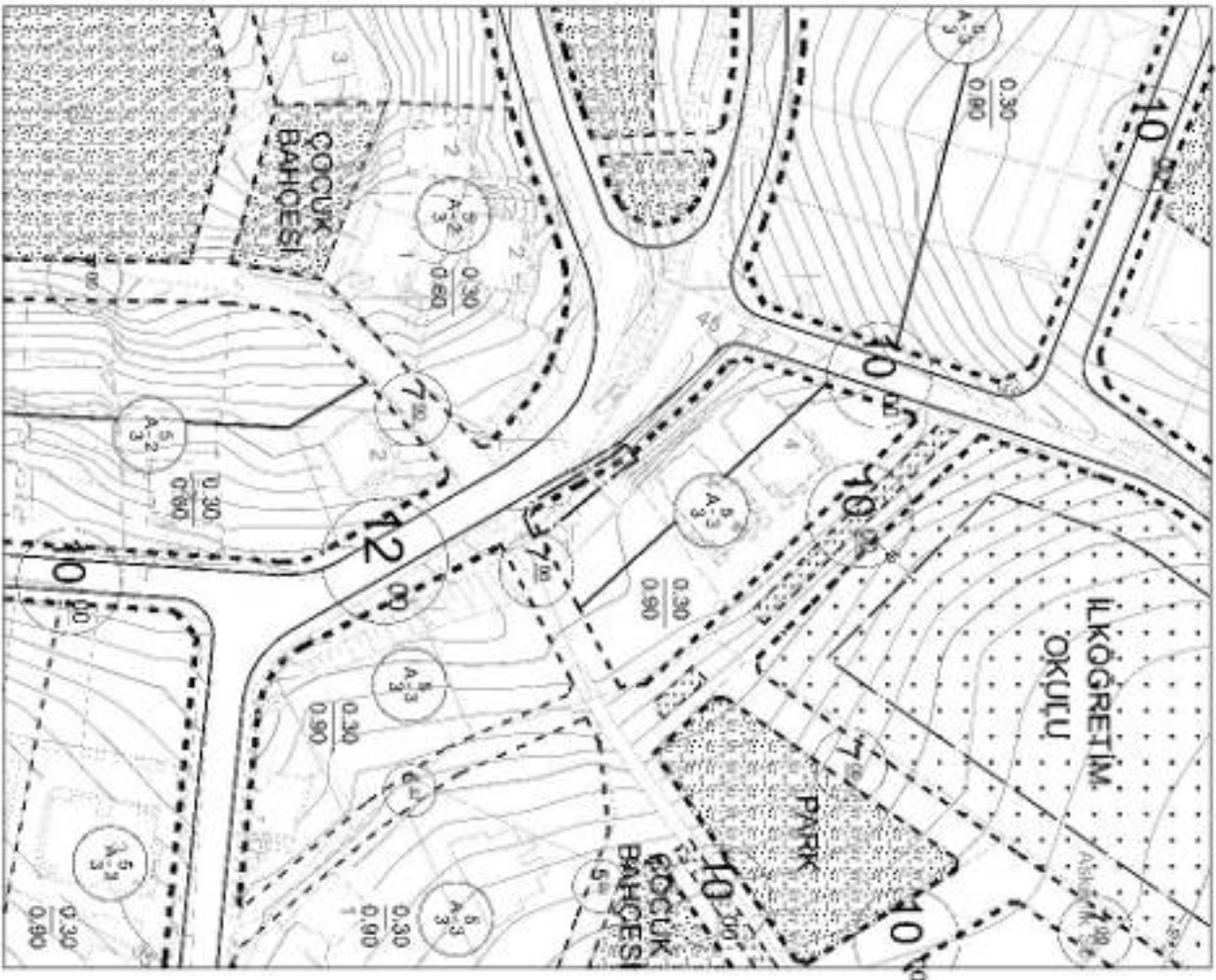




ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ CUMHURİYET MAHALLESİ
ADA/PARSEL NO: 6 ADA 45 PARSEL

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

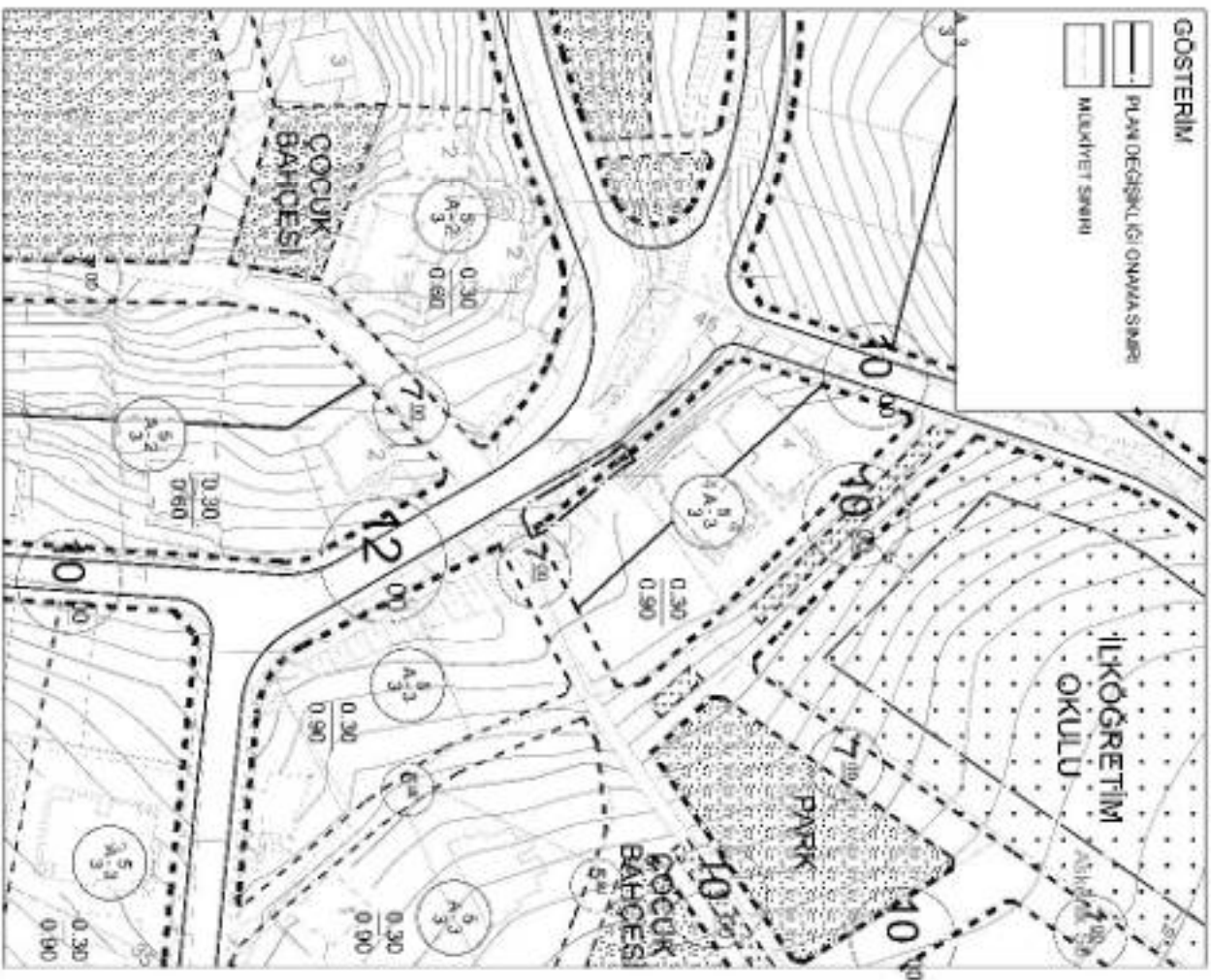
MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

01.03.2011 000
ÖNERİ PLAN

- GÖSTERİM
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI
 - MÜLKİYET SINIRI



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

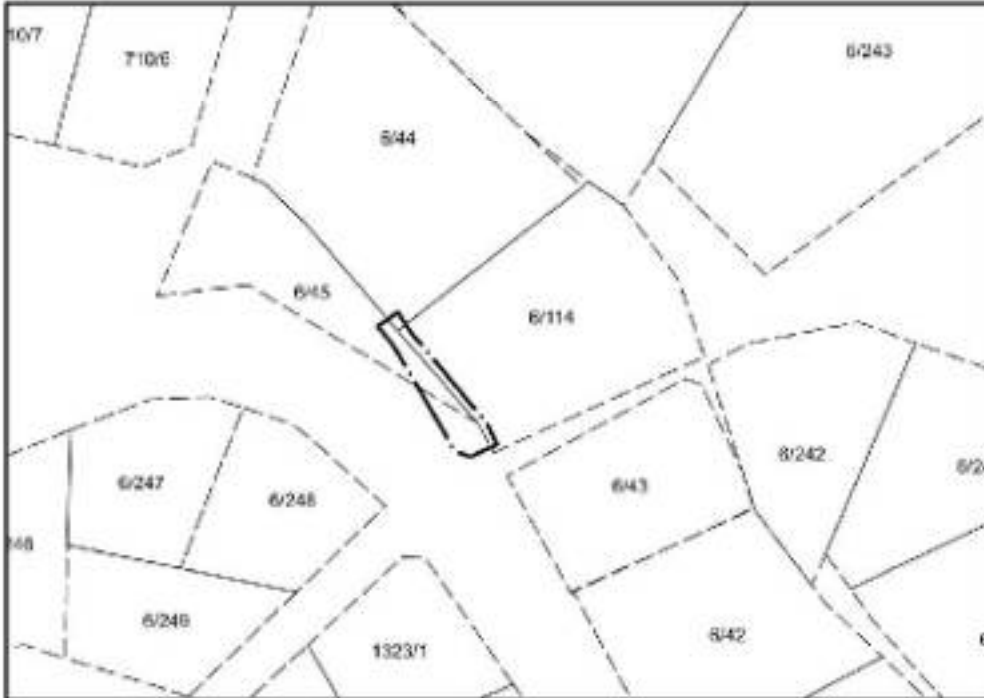
1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde, 20K-II-c ve 20K-III-b no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftalarında kalan, 500,00 m² yüz ölçümlü 6 ada 45 parsel numaralı taşınmazın yaklaşık 19 m²lik kısmı ile yol alanının yaklaşık 16 m²lik 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

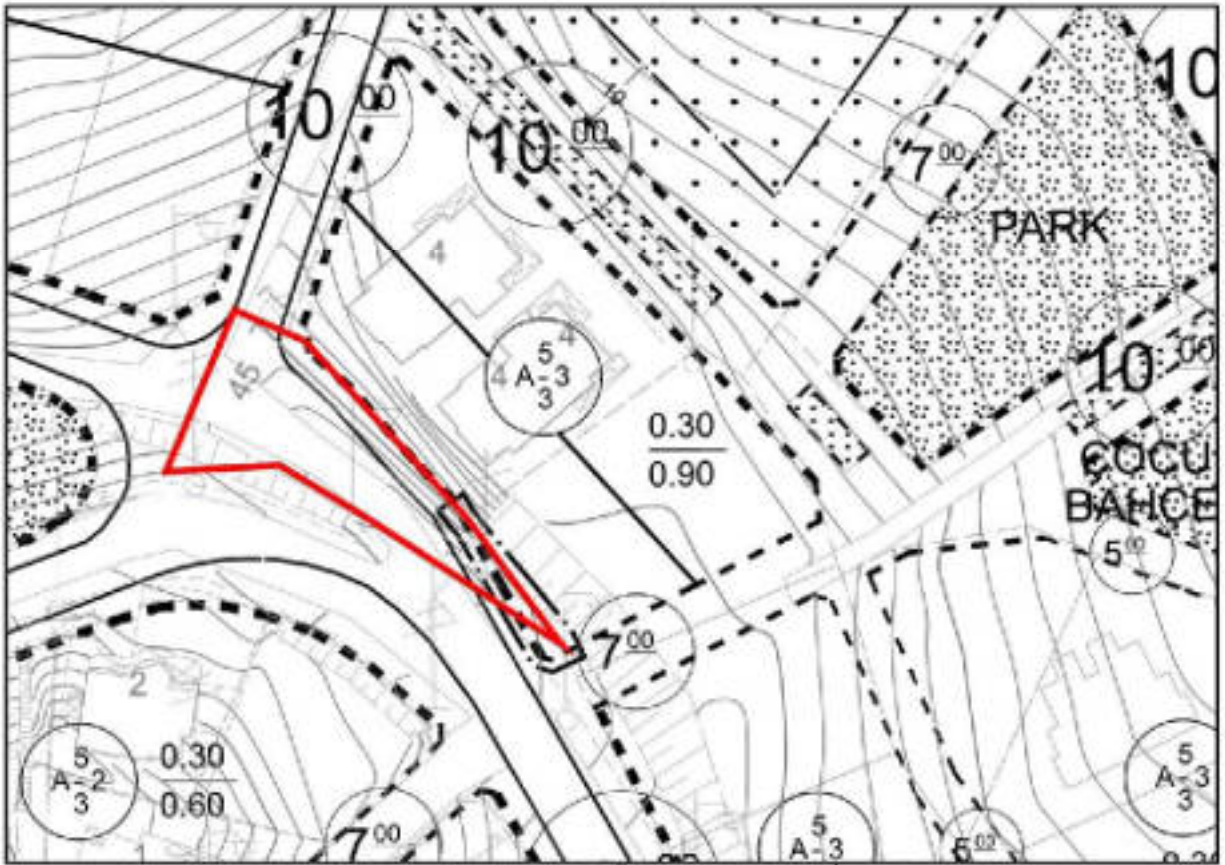
Taşınmaz, yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel yerleşik alan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise orta yoğunlukta-1 gelişme konut alanı (121-200 kişi/ha) olarak tanımlanmıştır. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda yol ve gelişme konut alanı olarak planlı olan bölge 1/1000 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 formulu 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 gözükmektedir. 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.

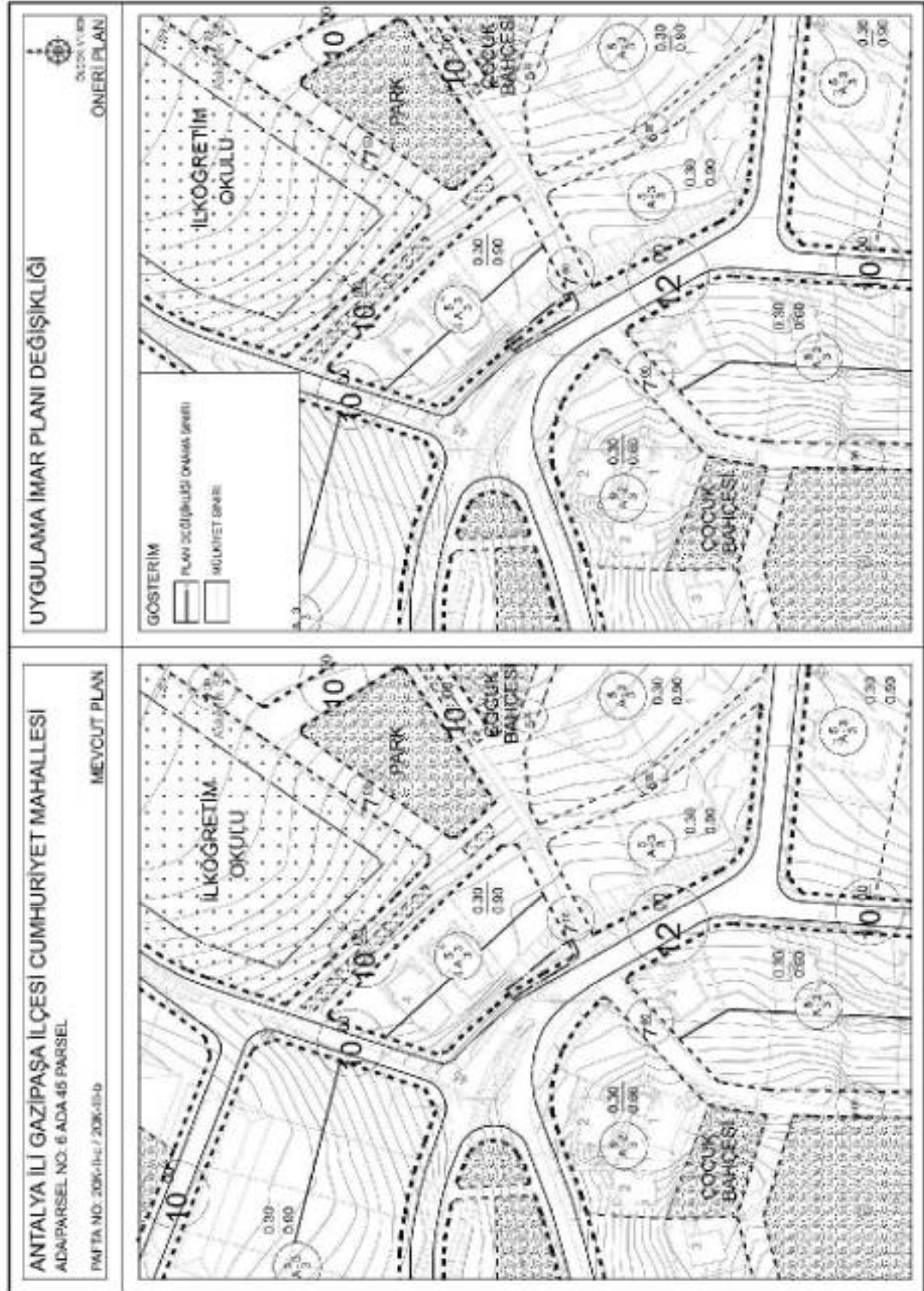
Belediyenin bölgede henüz yapılaşmalar başlamadan önce 3194/18. Madde uygulaması yapmaması, yapı adası içerisinde yer alan diğer parseller hesaba katılmadan

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



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Gazipaşa Belediyesi
Mahalle : Cumhuriyet Mahallesi
Ada/Parsel : 6 Ada 45 Parsel ve 6 ada 114 parsel
Ölçek : 1/1000 UİP Değişikliği

Gazipaşa Belediye Meclisinin 01.09.2022 tarih ve 66 sayılı kararı ile uygun bulunan Cumhuriyet Mahallesi 6 ada 45 parselin adakerarı ve yol hattında düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2022 tarihli toplantısında gündemin 94. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu parsel 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Mevcut Konut Alanı" olarak, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Gelişme Konut Alanı olarak planlıdır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ise yolda kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu 6 ada 45 parselin tamamına yakını yolda kalmaktadır. Plan değişikliği ile 6 ada 114 parselin adakerarı doğuya kaydırılmış ve 6 ada 45 parsel içinde kalan bu adakerarı parsel sınırına çekilmiştir. Böylece 19m² alan yola terk edilmiştir. Plan değişikliğinin yapılma amacının 6 ada 114 parselin çap almasını sağlamak olduğu anlaşılmaktadır. Plan raporunda yapılan yol ve adakerarı düzenlemesi haricinde yapılaşma koşullarında değişiklik yapılmadığı belirtilmektedir. 6 ada 45 parsel maliklerinin muvafakati bulunmamaktadır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisininindir. 24.10.2022

Merve BERKMEN
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.