



T.C.
GÖMEÇ BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI



TARİH

23.10.2024

SAYI

247

GÜNÜ

Çarşamba

ENCÜMENDE BULUNANLAR

BAŞKAN

:MELİH BAĞCI,

ÜYELER

:M.ERHAN MALİKİ,ERDAL ÇAKIR,ZÜHAL KESKİN,ALİCAN KAYALI,

İLGİLİ BİRİM

:İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

ÖZÜ

: 3194 SAYILI İMAR KANUNU 18. MADDE UYGULAMASI HAK. (YAYA MAH. KEREMKÖY MAHALLESİ HELVALIK MEVKİİ)

Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 22.10.2024 tarihli 21881 sayılı "3194 Sayılı İmar Kanunu 18.Madde Uygulaması Hak.(Yaya Mah. Keremköy Mahallesi Helvalık Mevkii) konulu evrak Başkanlıkça incelenerek Encümene havale edildi.

Encümen üyelerince yapılan müzakere neticesinde;

İlçemiz J17B11B3-A/B/D , J17B11C2A , J17B11C1B imar paftalarının kapsadığı Yaya Mahallesi 630 Ada 1 Parsel , 633 ada 1,82,83,84,94,95,96,98,99,100,101,104 parsel ,842 ada 1 parsel , 843 ada 1 parsel , 844 ada 1,2 parsel , 845 ada 1,2,3 parsel , 846 ada 1 parsel , 847 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 parsel , 848 ada 1 parsel , 849 ada 1,2 parsel ve Keremköy Mahallesi 127 ada 1,2,6,7,8,16,17,18,19,24 parsel numaralı taşınmazlar için Yerel Mühendislik (Volkan KİBAR) tarafından hazırlanan 3194 sayılı İmar Kanunu 18. Maddesi uygulama dosyası için gerekli olan kararın alınması talep edilmiştir.

Düzenlemeye toplamda 46 parsel girmiş olup, Yaya Mahallesi 630 Ada 1 Parsel , 633 ada 1,82,83,84,94,95,96,98,99,100,101,104 parsel ,842 ada 1 parsel , 843 ada 1 parsel , 844 ada 1,2 parsel , 845ada1,2,3 parsel , 846 ada 1 parsel , 847 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 parsel , 848 ada 1 parsel , 849 ada 1,2 parsel ve Keremköy Mahallesi 127 ada 1,2,6,7,8,16,17,18,19,24 parsellerdir.

Uygulama hazırlanırken evvelden 25.05.2022 tarih 150 sayılı Belediyemiz Encümen kararıyla yapılan ve T.C. Balıkesir 1. İdare Mahkemesi 2024/86 sayılı kararıyla iptal edilen uygulamanın iptal gerekçeleri göz önünde bulundurulmuştur.

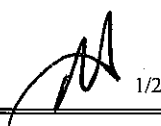
Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 37. Madde "1" fıkrası hükmü gereği uygulama yenilenmiş ve İlçemiz Genelinde yapılan uygulama imar planı revizyonları sebebiyle uygulamaya,imar düzeninden etkilenen diğer parsellerde eklenmiş ve revizyon sebebiyle değişen ada düzenleri ve sosyal donatılardan dolayı iptal edilen uygulama ile ilgili geri dönüşüm yapılmadan yeni uygulama yapılmak zorunda kalmıştır.

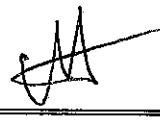
Düzenleme sahası belirlenirken uygulama imar planı sınırı, Kıyikenar çizgisi ve bölgedeki Dengelenmiş Dop oranı göz önünde bulundurulmuştur. Düzenleme sınırının bölüğü parseller içinde ayırma çapları düzenlenmiştir.Mahkeme kararıyla iptal edilen uygulamanın DOP oranı mevcut uygulamadan fazla olduğu için evvelki uygulamada Dop kesintisi yapılan(842 ada1,843 ada1,844 ada 1,2,845ada1,2,3,846ada1,847ada1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12, 848 ada 1 ve 849 ada 1,2 parseller) parseller Dop hesabına konu edilmemiş ve akabinde düzenlemeye dahil DOP alınacak Alan (DOPAL): 357682,30 m2 olarak hesaplanmıştır.

Oluşan yeni imar adalarından kapanan kadaströ yollarında kalan alanlar herhangi amaçla ihdas edilmemiş ve DOP'a ayrılan toplam alandan düşülmüştür.

Düzenlemeye giren kadaströ parsel alanlar, imar ada alanları ve kamu hizmet alanları hesaplanarak düzenleme ortaklık payı (DOP) 0,4255032 olarak hesaplanmış, ardından bu kesinti oranına göre düzenlemeye giren kadaströ parsellerinin tahsis alanları hesaplanmıştır.

Tahsis işleminde hisselendirmeyi minimuma indirgeyecek şekilde imar adaları ifrazlanmış ve

 1/2











T.C.
GÖMEÇ BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI



TARİH

23.10.2024

SAYI

247

GÜNÜ


Çarşamba

tahsisler bu doğrultuda yapılmıştır. Düzenlemeye giren bütün parsellere mümkün mertebede bulunduğu yerden ve yakınından tahsis yapılmıştır.


Yapılan uygulama sonrasında 47 adet imar parseli ve 6 adet Dop'tan karşılanan sosyal donatı/kamu hizmet alanı oluşmuştur. Toplam arsa tahsis alanı 244361,66 m²'dir.

Yaya Mah. 630 ada 1, 633 ada 82,,83,84,94,95,96,98,99 Keremköy Mahallesi 127 ada 1,2,6,8,16,18,19,24 parsellerde düzenleme sınırı dışı alan için ayırma çapı hazırlanarak, İlgili hesaplamalar çizelgede gösterilmiş, Daha sonra tahsise göre parselasyon yöntemiyle imar parselleri oluşturulmaya başlanmıştır ve hazırlanan uygulama dosyasının ilgililere tebligat sayılması için alınan karar, parselasyon planları ve ekleri, dağıtım ve tescil listesine göre yapılmasını ve eklerin 1(bir) ay süre ile askıya çıkarılıp ilanen duyurulmasına, 3194 Sayılı İmar Yasasının 18. Maddesi uygulaması kararı için iş bu kararın Gömeç Tapu Müdürlüğü ile Burhaniye Kadastro Birimine gönderilmesinin uygun olduğuna Encümen üyelerince oy birliği ile karar verilmiştir.

İş bu karar gereği İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne tevdiine karar verildi.


MELİH BAĞCI
BELEDİYE BAŞKANI

ZÜHAL KESKİN
MALİ HİZ.MÜD.V.


M.ERHAN MALİKİ
ÜYE


ERDAL ÇAKIR
ÜYE


ALICAN KAYALI
İMAR VE ŞEH.MÜD.V.