

PARSELASYON PLANI AÇIKLAMA RAPORU

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Tarım Niteliği Korunacak Alanlar dışında bulunan, ITRF96 koordinat sisteminde H43A06A1A ve H43A06A1B paftalarına denk gelen düzenleme alanı sınırları içerisinde, Eskibağlar Mahallesi sınırları dahilindeki 204 ada 15 ve 28 numaralı parseller, 207 ada 31 numaralı parsel, 222 ada 1, 2, 3, 5, 6, 8 numaralı parseller, 223 ada 15 ve 16 numaralı parsellere ilişkin olarak, 28.11.2024 tarih ve 115 sayılı Encümen Kararı ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uygulanması kararı alınmıştır.

Düzenlemeye giren parsellerin toplam alanı 4730,97 m², imar ada alanı ise 4443,40 m² olarak belirlenmiştir. Bahse konu parsellerden bir kısmı düzenleme alanı içerisinde kalanlar üzerinde aşağıdaki işlemler gerçekleştirilmiştir:

- **204 ada 15 numaralı parsel**, ayırma çapı ile ifraz edilerek 15/A ve 15/B numaralı parsellere,
- **204 ada 28 numaralı parsel**, ayırma çapı ile ifraz edilerek 28/A ve 28/B numaralı parsellere,
- **207 ada 31 numaralı parsel**, ayırma çapı ile ifraz edilerek 31/A ve 31/B numaralı parsellere,
- **223 ada 15 numaralı parsel**, ayırma çapı ile ifraz edilerek 15/A, 15/B, 15/C ve 15/D numaralı parsellere,
- **223 ada 16 numaralı parsel**, ayırma çapı ile ifraz edilerek 16/A, 16/B ve 16/C numaralı parsellere,
- **222 ada 2 numaralı parsel**, ayırma çapı ile ifraz edilerek 2/A ve 2/B numaralı parsellere,
- **222 ada 3 numaralı parsel**, ayırma çapı ile ifraz edilerek 3/A ve 3/B numaralı parsellere,
- **222 ada 8 numaralı parsel**, ayırma çapı ile ifraz edilerek 8/A ve 8/B numaralı parsellere dönüştürülmüştür.

Bu işlemler sonrasında, 204 ada 15/A, 204 ada 28/A, 207 ada 31/A, 222 ada 2/A, 222 ada 3/A, 222 ada 8/A, 223 ada 15/A, 223 ada 15/B, 223 ada 15/C ve 223 ada 16/A numaralı parseller imar uygulamasına dahil edilmiştir.

Düzenleme sınırları oluşturulurken, imar planında yol olarak ayrılmış alanlar göz önüne alınmış, ayırma çapına konu parsellerde yol orta eksenini esas alınmıştır. Düzenleme sahası dışında kalıp başka bir imar adasına girmeyen alanlar da düzenleme sınırlarına dahil edilmiştir. Ayrıca, iskân sahasının bittiği bölgelerde sınır, iskân sınırından geçirilmiştir.

Hesaplamalar sonucunda Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) oranı **0,0607846** olarak tespit edilmiştir. Dağıtım işlemleri yapılırken, mümkün olduğunca her parsel bulunduğu bölgeden değerlendirilmiştir.

1000 ada 4 ve 1000 ada 6 numaralı parseller oluşturulurken, bu parselleri oluşturan kök parseller tek başına imar parseli oluşturamadığı için, komşu ve bulunduğu bölgeye yakın parsellerle birleştirilerek hisseli parseller oluşturulmuştur. Diğer imar parselleri ise kök parsellerin bulunduğu bölgeden, ilave hissedar eklenmeden düzenlenmiştir.

Sonuç olarak imar uygulaması tek bir imar adasında uygulanmış ve toplam 6 adet imar parseli oluşturulmuştur.


Rahman ÜNALAN
Gündüzlüme Belediyesi
Harita Müh.