

T.C.
EFELER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 2

KARAR NO : 676
KARAR TARİHİ : 28/07/2022
EVRAK NO : 271831
GELİŞ TARİHİ : 28/07/2022
DAİRESİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KONUSU : 3194 SAYILI KANUNUN 18.MADDE UYGULAMASI
ENCÜMEN ÜYELERİ

Encümen Başkanı :Özgür ALKAÇ
Üye :Arzu AKBULUT AKSÜNGER
Üye :Altan KEMERCİ
Üye :Sabri KÜÇÜK
Emlak ve İstimlak Md.V. :Turgay ÖZHAN
Veteriner İşleri Md.V. :Muharrem ARSLAN
Mali Hiz. Md. :Dr.A.Şenol OK

KARAR ÖZETİ
CUMHURİYET MAH. 3194/18 MD. İMAR UYGULAMASI (5062 NDB)
ENCÜMEN KARARI

Karar Konusu :
Mahalle : Cumhuriyet
Ada /Parsel : 1121/363, 364, 365, 366 - 2085 /13 - 2087/10-11 - 6729/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
6730/1, 2, 3 6731/1, 2, 3, 6 - 6732/1 - 6733/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9
Yapılan işlem : 3194 Sayılı Kanunun 18. Madde İmar Uygulaması
Talep :

- 1.) Aydın ili Efeler İlçesi Cumhuriyet Mahallesiinde yukarıda tapu kayıtları belirtilmiş olan parselleri kapsayan alanda Belediyemizin 13/12/2017 tarih ve 1235 sayılı Encümen Kararı ile 5023 nolu düzenleme bölgesi adı altında imar uygulaması yapılmıştır. Söz konusu İmar uygulamasına malikler tarafından 2020/239, 2020/241 ve 2020/242 Esas nolu davalar açılmıştır. Açılan davalar sonucunda 2020/239 sayılı davaya ilişkin verilen 03/05/2021 tarih ve 2021/517 sayılı karar, 2020/241 sayılı davaya ilişkin verilen 15/09/2021 tarih ve 2021/825 sayılı karar, 2020/242 sayılı davaya ilişkin verilen 14/09/2021 tarih ve 2021/819 sayılı karar ile 13/12/2017 tarih ve 1235 sayılı Encümen Kararı ile onaylan 5023 nolu İmar Uygulaması iptal edilmiştir.
- 2.) İdare Mahkemesince verilen iptal kararları sonucunda 5023 nolu imar uygulamasını tasdik için alınan Encümen kararı iptal edilmesi gerektiğinden 13/12/2017 tarih ve 1235 sayılı Encümen Kararının iptali,
- 3.) İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 10. Maddesine uygun olarak yukarıda tapu kayıtları belirtilmiş olan taşınmazların bulunduğu alanı kapsayan alanın İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin Düzenleme Sahalarının Tespiti Esasları başlıklı, Yönetmeliğin 9. Maddesine göre 5062 Nolu Düzenleme Bölgesi (geri – ileri) olarak belirlenerek sınırlarının tasdiki,
- 4.) Sınırları tasdik edilen 5062 nolu imar uygulaması içerisinde kapanan kadastral yollardan ihdas işlemi yapılmıştır. Kapanan kadastral yollar sonucu oluşan ihdas parselleri 2863 sayılı Kanun kapsamında tespit edilmiş sınırlar içerisinde kalmadığı görülmüştür.
- 5.) İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin Parselasyon planlarının yapımı ve dağıtım esasları başlıklı 17. Maddesinin 1. Fıkrasının 'd' bendinde " Düzenleme sahasında kalan hisseli arazi ve arsalar, hisse sahiplerinin muvafakatı halinde veya ilgili idarece arazideki fiili kullanım durumunun tespit edilmesi halinde muvafakat aranmaksızın; imar planında aksine bir hüküm yoksa imar mevzuatında belirtilen asgari parsel büyüklüğünü sağlamak kaydıyla müstakil hale getirilebilir. İlgili idarece fiili durumun oluştuğuna dair mahallinde yapılan tespit, özel parselasyon krokileri, emlak vergisi kayıtları, belediyesince hazırlanmış çap ve benzeri diğer belgelerin değerlendirilmesiyle hazırlanan ve imza altına alınan tutanak belediyesinde belediye başkanınca, diğer yerlerde ilgili birim amirince onaylanır. Bu durumun belediye encümen kararı, il idare kurulu kararı veya ilgili idare onayında belirtilmesi durumunda, müstakil parseller oluşturulabilir" denilmektedir. İmar uygulama sahasında bulunan

T.C.
EFELER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 2

ve geri dönüşüm sonrası oluşan geçici 1121 ada 327 parsel ilk uygulama sırasında Mülga Aydın Belediyesine ait iken parselasyon sonucunda imar parsellerine tahsisi yapılmıştır. Tahsisi yapılan imar parsellerinde belediye hisseleri şahıslar tarafından satın alınmıştır. Söz konusu parsellerin üzerinde yapılan inşaatlar sonucunda kat mülkiyetine yapılan geçişler, parsel sahibi olan kooperatiflerin ferdileşmesi ve imar Uygulaması sonucu oluşan hisseli durumlar nedeniyle geri dönüşüm sonucu 1121 ada 327 parsel çok hisseli hale gelmiştir. Yeni yapılan 5062 nolu imar uygulamasında 1121 ada 327 parsel hisseleri, zeminde fiili kullanım olduğundan geri dönüşüm öncesi imar parsellerine dönmesi gerekmektedir. Zemindeki fiili kullanım durumu Belediye Başkanı tarafından onaylı zemin kullanım durumu krokisi ve tutanakları ile tespit edilmiştir. İlgili tutanak ve krokilere göre yönetmeliğin 17. Maddesinin 1. Fıkrasının 'd' bendinde göre 1121 ada 327 parselde hisse ayrımı yapılmıştır.

6.) İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin Parselasyon planlarının yapımı ve dağıtım esasları başlıklı 17. Maddesinin 3. Fıkrasında " 10/7/2019 tarihinden önce imar planında kamu kullanımına ayrılıp da, tescil olan parselasyon planında kamu ortaklık payı hisselendirmesiyle oluşan kamulaştırmaya konu parsellerin bulunduğu alanlarda, yeniden parselasyon planı yapılması durumunda; bu alanlar imar planında yine kamu kullanımına ayrılan yerlere, herhangi bir kesinti yapılmadan tahsis edilir ve eski statülerini devam ettirerek kamulaştırılmak üzere mevcut hissedarları adına tescil olunur. Ancak imar plan değişikliği ya da revizyonu ile kamu ortaklık payı hisselendirmesi ile oluşan alanlarda bir azalma olduğu takdirde; azalan miktar kadar alan özel mülkiyete konu alanlara tahsis edilir." Denilmekte olduğundan 5062 nolu imar uygulamasındaki geçici 106 ada 1 parsel ile 108 ada 1 parsel bu maddeye göre imar parseli olarak tahsis yapılmıştır.

7.) Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 9. maddesinin 5. bendinde " Ancak, imar adasının bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle, yeniden düzenlenmesine ihtiyaç bulunmaması halinde adanın geri kalan kadastro parselleri müstakil bir imar düzenlenmesine konu teşkil edebilir." denilmekte olduğundan, işleme konu olan parsellere komşu olan işlem sonrası oluşacak imar adası içerisinde bulunan ve geri dönüşümü yapılan 5023 nolu uygulama imar parselleri dışından olan 2085 ada 1 ve 11 parseller, 2087 ada 1 parsel, 615 ada 344 parsel imar mevzuatı ve imar planına uygun parseller olduğundan uygulamaya alınmamıştır.

8.) İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca sınırları tasdik edilen 5062 nolu imar uygulaması içerisinde kapanan kadastral yollardan ihdas işlemi yapılmıştır. İhdas yapılan alanlar 3194 sayılı Kanunun 18. maddesindeki "Kapanan imar ve kadastro yollarının öncelikle düzenleme ortaklık payına ayrılan toplam alandan düşülmesi esastır." hükmüne göre parselasyon sırasında düzenleme sahasında yapılan yoldan ihdas parseli düzenleme ortaklık payına sayılarak bu alandan düşülmüştür. Yapılan işlem 3194 sayılı İmar kanunu ve yönetmeliklerine uygun olduğundan 3194 sayılı kanunun 18. Maddesine göre hazırlanmış olan parselasyon planı ve dağıtım şüyu cetvellerinin tasdiki Hususlarında karar alınması talebi ile ilgili 28.07.2022 tarih ve 271831 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı Encümende okunarak gereği düşünüldü.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yukarıdaki yazılarında belirttiği hususlar çerçevesinde; Efeler İlçesi Cumhuriyet Mahallesi 1121 ada, 363, 364, 365, 366 parseller, 2085 ada,13 parsel, 2087 ada, 10, 11 parseller, 6729 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 parseller, 6730 ada, 1, 2, 3 parseller, 6731 ada, 1, 2, 3, 6 parseller, 6732 ada, 1 parsel, 6733 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 Parsellerde bulunan taşınmazları kapsayan alanın İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin Düzenleme Sahalarının Tespiti Esasları başlıklı, Yönetmeliğin 9. Maddesine göre 5062 Nolu Düzenleme Bölgesi (geri – ileri) olarak belirlenerek sınırlarının tasdikine, söz konusu parsellerle ilgili 3194 sayılı İmar kanununun 18. Maddesine göre hazırlanmış olan parselasyon planı ve dağıtım şüyu cetvellerinin tasdikine oy birliği ile karar verildi.

Özgür ALKAÇ
Encümen Başkanı

Arzu AKBULUT AKSÜNGER
Üye

Altan KEMERCI
Üye

Sabri KUÇUK
Üye

Dr. A.Şenol OK
Mali Hiz.Md.

Turgay ÖZHAN
Emlak ve İstimlak Md.V.

Muharrem ARSLAN
Veteriner İşleri Md.V.

T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ENCÜMEN KARARI

Karar Tarihi: 07.09.2022

Karar No:436

Konunun Özü: Aydın Büyükşehir Belediye Encümeninin 20.12.2017 tarih, 391 sayılı Kararının iptal edilmesi ve Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi muhtelif ada ve parsellerin bulunduğu alanda 18. Madde geri-ileri imar uygulaması

ASLI GİBİDİR.

Yücel AYDIN
Harcama Sorumlusu

06.09.2022 tarihli 115250 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısında


İlimiz Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, tapunun 1121 ada 363, 364, 365, 366 parseller, 2085 ada 13 parsel, 2087 ada 10, 11 parseller, 6729 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 parseller, 6730 ada 1, 2, 3 parseller, 6731 ada 1, 2, 3, 6 parseller, 6732 ada 1 parsel, 6733 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 parsellerin bulunduğu alanda 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.Maddesine göre hazırlanan ve Efeler Belediyesinin 28.07.2022 tarih 676 sayılı encümen kararı ile kabul edilen geri - ileri imar uygulamasının 5216 Sayılı Kanunun Büyükşehir Belediyesinin Görev, Yetki ve Sorumlulukları başlıklı 7.Maddesinin (b) hükmü gereğince onayı talep edilmektedir.

Daha önce yapılan uygulama işlemi Aydın 2.İdare Mahkemesinin 03.05.2021 tarih E:2020/239, K:2021/517, 15.09.2021 tarih E:2020/241, K:2021/825 sayılı kararı 14.09.2021 tarih E:2020/242, K:2021/819 nolu kararları ile iptal edildiğinden dolayı Aydın Büyükşehir Belediye encümeninin 20.12.2017 tarih 391 sayılı encümen kararının iptali,


Mahkeme kararı gereği yeniden hazırlanan, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik ve 3194 Sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre incelenen geri-ileri imar uygulama dosyası hakkında karar alınmak üzere yazımız ve ekinin Encümene havalesini arz ederim.” denilmektedir.


06.09.2022 tarihli 115250 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısı 07.09.2022 tarihli Encümen toplantısında müzakere edilerek yapılan görüşmeler neticesinde;

Aydın Büyükşehir Belediye Encümeninin 20.12.2017 tarih 391 sayılı kararının iptal edilmesine, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, tapunun 1121 ada 363, 364, 365, 366 parseller, 2085 ada 13 parsel, 2087 ada 10, 11 parseller, 6729 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 parseller, 6730 ada 1, 2, 3 parseller, 6731 ada 1, 2, 3, 6 parseller, 6732 ada 1 parsel, 6733 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 parsellerin bulunduğu alanda 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.Maddesine göre hazırlanan ve Efeler Belediyesinin 28.07.2022 tarih 676 sayılı encümen kararı ile kabul edilen geri - ileri imar uygulamasının 5216 Sayılı Kanunun Büyükşehir Belediyesinin Görev, Yetki ve Sorumlulukları başlıklı 7.Maddesinin (b) hükmü gereğince tasdikine oybirliğiyle karar verildi.


Ertugrul YAMEN
Genel Sekreter V.
Encümen Başkanı


Barış ALTINTAŞ
Üye


Ulvi YILDIRIMKARAMAN
Üye


Malik ERCAN
Üye


Kadir MUTLU
Üye


Bülent SAYAR
Üye


Zafer UÇAR
Genel Sekreter Yrd.


Ayşegül ŞAHİNCİ LOSTAR
İ.Hukuk, Müşaviri


Ahmet İPEK
İnsan Kaynakları ve Eğt.D.Bşk.


M. Volkan ZEYTİN
Mali Hizm.D.Bşk.