

T.C.
SARAY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Karar Tarihi: 12.12.2024		Karar Numarası: 381	
Belediye Encümenini Teşkil Edenlerin Adı ve Soyadı	Belediye Başkanı	Abdül TAŞYASAN	
	Üyeler	Özlem DÖNMEZ	(Meclis Üyesi)
		Eren GONCE	(Meclis Üyesi)
		Yusuf MALKOÇ	(Yazı İşleri Müd. V.)
		Sedat OKUŞLU	(Mali Hizmetler Müd. V.)
KONU		DÜZENLEME SAHASI SINIRI AYASPAŞA MAH. 98 ADA 1, 10 VE 11 PARSELLER	

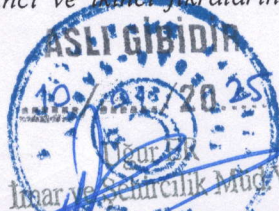
KARARIN ÖZÜ : İlçemiz Ayaspaşa mahallesi 98 ada 1, 10 ve 11 nolu parseller ile ilgili Encümen Kararı alınmasına dair.

KARAR : Başkanlıkça Encümene havaleli; Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 05.12.2024 tarih ve 45631 sayılı müzekkeresi incelenerek gereği görüldü.

İlçemiz Ayaspaşa Mahallesi 98 ada 1, 10 ve 11 nolu parsellerde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan uygulama dosyasının tescili için Encümen Kararı alınması istenmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun İmar Planlarında Umumi Hizmetlere ve Kamu Hizmetlerine Ayrılan Yerler başlıklı 13. maddesinde "Özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde olup uygulama imar planında düzenleme ortaklık payına konu kullanımlarda yer alan taşınmazlar; a) Bu kullanımlardan umumi hizmetlere ayrılan alanlar öncelikle 18 inci maddeye göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılarak, b) 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında sırasıyla, ilgisine göre Hazine veya ilgili idarelerin mülkiyetindeki taşınmazlar ile trampa yapılmak veya satın alınmak suretiyle, ilgili kamu kurum ve kuruluşunca kamulaştırılarak kamu mülkiyetine geçirilir. Düzenleme ortaklık payına konu kullanımlardan yol, meydan, ibadet yerleri, park ve çocuk bahçeleri hariç olmak üzere yapı yapılabilecek diğer alanlarda; alanların kamuya geçişi sağlanıncaya kadar maliklerinin talebi hâlinde ilgili kamu kuruluşunun uygun görüşü alınarak plandaki kullanım amacına uygun özel tesis yapılabilir. İlgili mevzuat uyarınca hiçbir şekilde yapı yapılamayacak alanlarda muvakkat da olsa yapı yapılmasına izin verilmez. Mevcut yapılar kamulaştırılıncaya kadar korunabilir. Bu alanlarda beş yıllık imar programı süresi içinde, birinci fıkranın (a) ve (b) bentlerine göre işlem tesis edilerek parsel, kamu mülkiyetine geçirilmek zorundadır. Bu süre en fazla bir yıl uzatılabilir. Parsel maliklerinin hisselerini idareye hibe etmeleri veya bedelsiz devretmeleri durumunda, idare devir işlemlerini bedel almaksızın gerçekleştirmekle yükümlüdür. Bu işlemler için parsel maliklerinden hiçbir vergi, resim, harç, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz. Kamu kullanımına ait sosyal, kültürel ve teknik altyapı alanlarının, Hazine veya kamu mülkiyetindeki alanlarla trampa yapılması hâlinde, şahıs veya özel hukuk kişilerinden hiçbir vergi, resim, harç, ücret, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir." denilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun İfraz ve Tevhit başlıklı 15. maddesinde "(1) İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır. (2) İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir. (3) Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır.(4) 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen merkezî yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin yetkisi içindeki kamu yatırımlarında veya kamu mülkiyetine ait alanlarda, parselasyon planının tatbiki mümkün olmayan meskûn alanlar ile koruma amaçlı imar planı bulunan alanlarda ve büyük bir kısmı uygulama imar planına uygun şekilde oluşan imar adalarının geri kalan kısımlarında bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarında yer alan hükümlerde belirtilen şartlar aranmaz..." ve



T.C.
SARAY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkındaki Yönetmeliğin İfraz ve Tevhid İşlemleri başlıklı 7. maddesinde: "(1) İmar planı bulunan alanlarda İmar Kanunu'nun 15 inci ve 16 ncı maddelerine göre ifraz ve tevhit işlemleri, ikinci fıkradaki istisnalar dışında ancak parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda parsel maliklerinin tümünün muvafakati ile uygulama imar planlarına uygun olarak yapılabilir. (2) İstisnalar şunlardır: a) Çok sayıda, imar ada ve parseli ile sosyal donatı alanlarının oluşturulması gibi parselasyon nitelikli imar uygulamaları hariç olmak üzere; kamu mülkiyetindeki alanlar ile Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen merkezi yönetim kapsamındaki kamu idareleri yetkisi içindeki kamu yatırımları. b) Düzenleme alanının büyük bir kısmı yapılaşmış olsa dahi, öncelikle parselasyon planının yapılması esas olmakla birlikte, zemindeki fiili durumdan dolayı İmar Kanunu'nun 18 inci maddesinin uygulanmasının teknik olarak mümkün olmadığı durumlar. c) Koruma amaçlı imar planı bulunup da, içerisinde bulunan yapılar, parsel cepheleri, minimum parsel büyüklükleri, çekme mesafeleri, tescilli yapılar ve benzeri teknik nedenlerle parselasyon planının tabikinin mümkün olmadığı durumlar. ç) Büyük bir kısmı uygulama imar planına uygun şekilde oluşan imar adalarının geri kalan kısımları..." denilmektedir.

İlçemiz, Ayaspaşa Mahallesi, 98 ada 1, 10 ve 11 nolu parsellerin bir kısmına ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yapılan ve 18.01.2024 tarihinde onaylanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında mülkiyetler ile imar planına uygun hale getirebilmek adına ekli krokide görüldüğü şekilde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulama sınırını düzenleme alanı olarak kabul edilmesi ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin tapu kayıtlarında belirtme yapılması başlıklı 12. Maddesinde belirtildiği üzere uygulama alanı içerisinde yer alan ada ve parsellerin tapu kayıtlarına **"3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine istinaden İmar Uygulamasına alınmıştır."** şerhi eklenmesi hususunda sakınca olmadığına, gereği için karardan tasdikli bir suretin İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne gönderilmesine Encümemizce oy birliği ile karar verildi.

Abdul TAŞYASAN
Belediye Başkanı

Özlem DÖNMEZ
Üye

Eren GONCE
Üye
(Katılmadı)

Yusuf MALKOÇ
Yazı İşleri Md. V.

Sedat OKUŞLU
Mali Hiz. Md. V.

