



T.C.
BOLU BELEDİYESİ
ENCÜMENİ

Karar Tarihi : 05/03/2024
Karar No : 2024/207
Konu : 18. Madde Uygulaması

TEKLİFİN ÖZÜ :

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 05/03/2024 tarih ve 1497122 sayılı yazısı incelendi, gereği düşünüldü.

KARAR :

Bolu İli, Merkez İlçe, Ösenek Mahallesi'nin belirli bir kısmını içeren alanda 20.12.2013 tarih 2013/2385 sayılı Encümen Kararı ile yapılan 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uygulaması Ankara Bölge İdare Mahkemesinin 15.02.2019 tarih 2019/56 E.-2019/110 K. Sayılı kararı ile iptal edilmiş, mahkeme kararı yerine getirilerek 01.11.2022 tarih 2022/1222 sayılı encümen kararı ile geri dönüş ve yeniden uygulaması yapılmıştır. 01.11.2022 tarih 2022/1222 sayılı Encümen Kararı ile yapılan 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması tescil olmadan Bolu İdare Mahkemesinin 08.12.2023 tarih 2023/170 E.-2023/1676 K. ve 11.12.2023 tarih 2023/514 E.- 2023/1686 K. Sayılı kararları ile iptal edilmiş mahkeme kararları yerine getirilerek uygulama yeniden düzenlenmiş olup, geri dönüş ve yeniden uygulaması işi yapılmasına karar verilmiştir.

Proje uygulama sahası;

Ösenek Mahallesi;

577 ada 157 ve 158 numaralı parseller,

579 ada 29 ve 30 numaralı parseller,

617 ada 30,31,32 ve 33 numaralı parseller,

620 ada 161 numaralı parsel,

889 ada 134,135,136,137 ve 138 numaralı parseller,

2475 ada 1,2,3,4,5 ve 6 numaralı parseller,

2476 ada 27 numaralı parsel,

2477 ada 128 numaralı parsel,

2478 ada 7 numaralı parsel,

2479 ada 30 numaralı parsel,

2480 ada 147 ve 148 numaralı parseller,

2576 ada 161 numaralı parsel,

2578 ada 157,158,159,160,161,162,163,164 ve 165 numaralı parsellerden oluşmaktadır.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca yapılan imar uygulaması ilgili mahkeme kararı gereği iptal edildiğinden, geri dönüşüm uygulaması işine ait geri dönüşüm plan, harita ve geri dönüşüm cetvellerinin hazırlanarak, asılıp ilan edilmesi, yasal askı süresinin bitimine müteakip kesinleşmesinden sonra tescillerinin yapılabilmesi için;

Ösenek Mahallesi'nin belirli bir kısmını içeren ve ekli uygulama sahası içinde yukarıda numaraları yazılı ada-parsellerin geri dönüş işlemi sonucunda, aşağıda belirtilen parseller oluşmuştur.

577 ada 187,188,189 ve 190 numaralı parseller,

579 ada 33,34,35,36,37,38,39 ve 40 numaralı parseller,

617 ada 34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44 ve 45 numaralı parseller,

620 ada 162 ve 163 numaralı parseller,



T.C.
BOLU BELEDİYESİ
ENCÜMENİ

889 ada 143,144,145,146,147,148,149,150,151,152,153,154,155,156,157 ve 158 numaralı parseller,

2576 ada 162,163,164 ve 165 numaralı parseller

2578 ada 166,167,168,169,170,171,172,173,174,175,176,177 ve 178 numaralı parseller oluşmuştur.

3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi geri dönüş işlemi ile oluşan yukarıda belirtilen parsel numarasında kayıtlı taşınmazlar (577 ada 187, 188, 189 ve 190 numaralı parseller hariç) ve Kadastro kayıtlarında 9999 ada 1 ve 2 parsel numarasında görünen taşınmazlar dereden ihdas edilerek oluşturulmuş olup düzenleme ortaklık payı alınarak imar parsellerine tahsis edilmiş, 9999 ada 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 parsel numarasında görünen taşınmazlar yoldan ihdas edilerek oluşturulmuş olup dağıtımına alınmayarak tamamı düzenleme ortaklık payına verilmiş, 3194 sayılı İmar kanununun 18. Maddesi yeniden uygulamasında dâhil edilerek aşağıda belirtilen imar ada-parseller ve imar yolları oluşmuştur.

579 ada 41 ve 42 nolu parseller,

617 ada 46, 47 ve 48 nolu parseller,

620 ada 164 nolu parsel, 889 ada 159,160,161,162 ve 163 nolu parseller,

2475 ada 9,10,11,12,13 ve 14 nolu parseller,

2476 ada 28 nolu parsel,

2477 ada 129, 130 nolu parseller,

2478 ada 8 nolu parsel,

2479 ada 31 nolu parsel,

2576 ada 166 nolu parsel,

2578 ada 179,180,181,182,183,184, 185 ve 186 nolu parseller oluşmuştur.

a-3194 Sayılı İmar Kanununun 18.Madde uyarınca yapılacak arsa ve arazi düzenlemesi ile ilgili esaslar hakkındaki yönetmelik uyarınca yapılan imar uygulamasının, iptal edilmesi nedeni ile düzenlenen geri dönüşüm ve yeniden uygulamasına ait parselasyon planlarının dağıtım cetvellerinin ve düzenlemeye ilişkin belgelerin onaylanmasına,

b- Geri dönüşüm ve Yeniden uygulamasına ait parselasyon planları ve dağıtım cetvellerinin 3194 Sayılı İmar Kanununun 15. ve 16. 19. ve 18. Madde uygulama yönetmeliğinin 25.Maddesine göre 1 ay müddetle Belediyede asılmasına, internet sitemizde yayınlanmasına ayrıca mutad vasıtalarla duyurulmasına ve bu sürenin sonunda kesinleştirilmesine,

c-Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, genel otopark, belediye hizmet alanı, umumi hizmetle ayrılan ve tescile tabi olmayan alanların düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden oranında düzenleme ortaklık payı düşürülmesine, hazırlanan işlemler dosyasında Belediyemizce belirlenmiş olan düzenleme sahasının düzenleme ortaklık payı hesabı ve düzenlemeye ilişkin belgelerin onaylanmasına,

d-Uygulamaya giren parseller üzerinde tapu kütüğünde geçit hakkı tesis edilmiş ise kaldırılmasına,

e-Uygulama alanı içerisinde bulunan parsellerden altyapı şerhlerinin kaldırılarak uygulama sonucu oluşan kamu mülkiyetleri haricindeki adalar dışında oluşan tüm parsellere altyapı şerhlerinin konulmasına,

f-Uygulama ile oluşan tüm parsellerde “tek başına yapılaşmaya müsait değildir” veya “komşu parsellerle değerlendirilecektir” şerhlerinin tamamının kaldırılmasına,

g- Uygulama sahasında bulunan ve daha önce uygulama görerek yola terke tabi olmuş parsellerin yola terk oranı ile Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (D.O.P.O) arasındaki fark kadar düzenleme ortaklık payı alınmasına, terk oranı düzenleme ortaklık payından fazla olan taşınmazlardan düzenleme ortaklık payı alınmadan (veya mevcut yüzölçümüne fazlası eklenmeden) mevcut yüzölçümlerinin aynen korunarak tescillerine,



T.C.
BOLU BELEDİYESİ
ENCÜMENİ

h-Hiç işlem görmemiş kadastral parsellerden DOP %' si kadar pay düşülerek tescillerine,

ı-İlk uygulama düzenleme sınırının uygun olmadığı gerekçesi ile iptal edildiğinden yeniden uygulamada düzenleme sınırı revize edilmesine,

j-İlk uygulamadan sonra satış işlemi yapılan ve kat mülkiyeti ile kat irtifakı kurulan taşınmazlardaki hisseler çözümlenerek öncelikle ilk uygulamadaki yerlerine tahsis edilmesine,

k-Uygulama alanı içerisinde bulunan bazı parsellerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 15. ve 16. Maddelerine göre imar uygulamalarını tamamlamış olmaları nedeniyle düzenleme sınırı; 3194 Sayılı İmar Kanununun İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi Ve Arsa Düzenlenmesi Hakkında Yönetmeliğin 9. Maddesinde " ... Belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz. Ancak, imar adasının büyük bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle, yeniden düzenlemesine ihtiyaç bulunmaması halinde adanın geri kalan kadastro parselleri müstakil bir imar düzenlemesine konu teşkil edebilir..." istinaden müstakil bir imar adasından daha küçük olarak geçirilmesine,

Hazırlanan parselasyon planlarının ve dağıtım cetvelleri Şehrimiz İmar Planına, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 15-16-17-18 ve 19. Maddesi ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21. Maddesi ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 16. maddesinin (A) bendine göre uygun olup, 18. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 25. Maddesine göre 1 ay müddetle Belediyede asılmasına, internet sitemizde yayınlanmasına ayrıca mutad vasıtalarla duyurulmasına ve bu sürenin sonunda kesinleştirilmesine,

Yapılacak olan işlemin aynen kabul ve tasdikine, gereği için evrakın İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Mali Hizmetler Müdürlüğü ile Gelirler Müdürlüğü'ne havalesine karar verilmiştir.

N.A.

Hüseyin Ekrem SERİN
ENCÜMEN BAŞKANI

Cihan TURAL
ÜYE

Naci PARLAK
ÜYE

Tahsin ARSLAN
YAZI İŞLERİ MÜDÜR V.

Tuğba ŞENEL
MALİ HİZM. MÜDÜR V.

Mustafa Yasin BARGAÇ
İMAR VE ŞEH. MÜDÜR V.