



T.C.
BOLU BELEDİYESİ
ENCÜMENİ

Karar Tarihi : 04/03/2025

Karar No : 2025/254

Konu : 18. Madde Uygulaması İtiraz Dilekçeleri

TEKLİFİN ÖZÜ :

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03/03/2025 tarih ve 1565626 sayılı yazısı incelendi, gereği düşünüldü.

KARAR :

Bolu İli, Merkez İlçesi, Salıbeyler Mahallesi'nin belirli bir bölümünü içeren alanda 17.01.2025 tarih 2025/93 sayılı Encümen Kararı ile yapılan 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulaması 22.01.2025- 24.02.2025 tarihleri arasında 1 ay süreyle askıya çıkartılmış, internet sitemizde yayınlanmış ve mutad vasıtalarla duyurulmuştur. Bu süre içerisinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne 14 adet itiraz dilekçesi gelmiş ve değerlendirilerek aşağıda sunulmuştur.

1- Sadet ÖZDEMİR'in 04.02.2025 tarih 0653 sayılı dilekçesi incelenmiş olup; İlgili dilekçede uygulama alanı içerisinde 230 numaralı parselin uygulama sonucu hisseli verilen kısmının müstakil olarak verilmesi talep edilmiştir.

Yapılan değerlendirme neticesinde parselasyon işlemi sonucu oluşan 3917 ada 2 numaralı parselde müstakil olarak yeniden düzenlendiği için söz konusu talebin uygun olduğu,

2- Turan TURGUT, Dinçel TURGUT, İsmail TURGUT ve Abdullah ÖZEL'in 29.01.2025 tarih ve 2801 sayılı, 03.02.2025 tarih 3375 sayılı dilekçeleri incelenmiş olup; İlgili dilekçede Salıbeyler Mahallesi 250 numaralı parselin zeminde fiili kullanımlara göre hisse çözümü yapılması talep edilmiştir.

Yapılan değerlendirme neticesinde uygulama sahasının meskûn sahası içerisinde bulunması nedeniyle zemindeki mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak yeniden dağıtım işlemleri yapıldığı için söz konusu talebin uygun olduğu,

3- Veli ŞİŞLİ'nin 05.02.2025 tarih 3574 sayılı dilekçesi incelenmiş olup; İlgili dilekçede Salıbeyler Mahallesi 662 numaralı parselin zeminde fiili kullanımlara göre hisse çözümü yapılması talep edilmiştir.

Yapılan değerlendirme neticesinde uygulama sahasının meskûn sahası içerisinde bulunması nedeniyle zemindeki mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak yeniden dağıtım işlemleri yapıldığı için söz konusu talebin uygun olduğu,

4- Sefer ŞİŞLİ'nin 05.02.2025 tarih 3573 sayılı dilekçesi incelenmiş olup; İlgili dilekçede Salıbeyler Mahallesi 662 numaralı parselin zeminde fiili kullanımlara göre hisse çözümü yapılması talep edilmiştir.

Yapılan değerlendirme neticesinde uygulama sahasının meskûn sahası içerisinde bulunması nedeniyle zemindeki mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak yeniden dağıtım işlemleri yapıldığı için söz konusu talebin uygun olduğu,

5- Emine KULAÇ'ın 05.02.2025 tarih 3580 sayılı dilekçesi incelenmiş olup; İlgili dilekçede Salıbeyler Mahallesi 662 numaralı parselin zeminde fiili kullanımlara göre hisse çözümü yapılması talep edilmiştir.



T.C.
BOLU BELEDİYESİ
ENCÜMENİ

Yapılan değerlendirme neticesinde uygulama sahasının meskûn sahası içerisinde bulunması nedeniyle zemindeki mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak yeniden dağıtım işlemleri yapıldığı için söz konusu talebin uygun olduğu,

6- Hayati SOYSAL'ın 19.02.2025 tarih 5259 sayılı dilekçesi incelenmiş olup; İlgili dilekçede uygulama alanı içerisinde 213 numaralı parselin uygulama sonucu hisseli verilen kısmının müstakil olarak verilmesi talep edilmiştir.

Yapılan değerlendirme neticesinde parselasyon işlemi sonucu oluşan 3912 ada 6, 7 ve 3920 ada 4 ve 5 numaralı parsellerde müstakil olarak yeniden düzenlendiği için söz konusu talebin uygun olduğu,

7- Gülay SALTÖRÖK ve Müşerref DANAÖĐLU'nun 20.02.2025 tarih 5452 sayılı dilekçesi incelenmiş olup;

İlgili dilekçede uygulama sonucu oluşan Salıbeyler Mahallesi 3918 ada 2 numaralı parselin zeminde fiili kullanımlara göre hisse çözümü yapılması ve talep edilmiştir.

Yapılan değerlendirme neticesinde uygulama sahasının meskûn sahası içerisinde bulunması nedeniyle zemindeki mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak yeniden dağıtım işlemleri yapıldığı için söz konusu talebin uygun olduğu,

8- Şükrü BAYSAN'ın 21.02.2025 tarih 5568 sayılı dilekçesi incelenmiş olup; İlgili dilekçede uygulama sonucu oluşan Salıbeyler Mahallesi 3924 ada 4 numaralı parselde bulunan DSİ'e ait hissenin Bolu Belediyesine ait hisse ile değiştirilmesi talep edilmiştir.

Yapılan değerlendirme neticesinde talep edilen değişiklikler yapılarak, plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak yeniden dağıtım işlemleri yapıldığı için söz konusu talebin uygun olduğu,

9- Birol SÖZBİR ve Evren SÖZBİR'in 21.02.2025 tarih 5568 sayılı dilekçesi incelenmiş olup;

İlgili dilekçede Salıbeyler Mahallesi 531 ve 532 numaralı parseller üzerinde bulunan prefabrik yapının korunmaksızın uygulama sonucu kare şeklinde parsel üretilmesi talep edilmiştir.

Yapılan değerlendirme neticesinde talep edilen değişiklikler yapılarak, plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak yeniden parselasyon işlemleri yapıldığı için söz konusu talebin uygun olduğu,

10- Mustafa ÇİFTÇİ'in 24.02.2025 tarih 5702 sayılı dilekçesi incelenmiş olup; İlgili dilekçede uygulama sonucu oluşan 3921 ada 7 numaralı parseldeki hissesinin uygulama sonucu müstakil olarak verilmesi talep edilmiştir.

Yapılan değerlendirme neticesinde parselasyon işlemi sonucu oluşan 3921 ada 1 ve 7 numaralı parselde müstakil olarak yeniden düzenlendiği için söz konusu talebin uygun olduğu,

11- Saim ERDEMİR'in 19.02.2025 tarih 5237 sayılı dilekçesi incelenmiş olup; İlgili dilekçede uygulama sonucu oluşan 3906 ada 2 numaralı parseldeki hissesinin uygulama sonucu müstakil olarak verilmesi talep edilmiştir.

Yapılan değerlendirme neticesinde parselasyon işlemi sonucu oluşan 3906 ada 6, 3907 ada 9, 10 ve 11 numaralı parselde müstakil olarak ve 3924 ada 6 numaralı parselde hisseli olarak yeniden düzenlendiği için söz konusu talebin uygun olduğu,

12- Saadet ÖZTÖRK'ün 24.02.2025 tarih 5710 sayılı dilekçesi incelenmiş olup; İlgili dilekçede uygulama sonucu oluşan 3920 ada 5, 3922 ada 6 ve 3923 ada 4 numaralı parsellerin uygulama sonucu aynı bölgede yan yana verilmesi talep edilmiştir.

Yapılan değerlendirme neticesinde uygulama sahası içerisinde bulunan parselasyon işlemi sonucu oluşan 3921 ada 1 ve 7 numaralı parselde müstakil olarak yeniden düz 227



T.C.
BOLU BELEDİYESİ
ENCÜMENİ

numaralı parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında okul alanı ve yol olarak planlanmış olması nedeniyle Arazi Ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğinin 17 nci maddesinin (a) bendi “Düzenlemeye giren parsellerin tahsisi, uygulama sonucunda mümkün olduğunca düzenleme öncesi parselin bulunduğu yerden yapılır. Düzenlemeye alınan parsellerin imar planında umumi ve kamu hizmet alanlarına denk gelmesi halinde ise, diğer parsellerin bulunduğu yerden tahsisinin yapılmasından sonra, teknik zorunluluklar da dikkate alınarak en yakın ve tahsise uygun olabilecek imar parsellerine tahsisi sağlanır” hükmü gereğince söz konusu talebin uygun olmadığı,

13- DSİ 5. Bölge Müdürlüğünün 26.02.2025 tarih 5587085 sayılı yazısı incelenmiş olup; İlgili yazı ile uygulama sahası içerisinde bulunan Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğüne ait parsellerin uygulamaya dâhil edildiği, uygulamaya alınan parsellerin bulunduğu alandaki uygulama imar planı yapılırken kurum görüşünün alınıp alınmadığı ve uygulama sonucu oluşan DSİ parsellerinin müstakil olarak verilmesi talep edilmiştir.

Yapılan değerlendirme neticesinde 09/12/2024 tarih ve 2024/428 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 02.03.2022 tarih ve 2011550 sayılı DSİ 53. Şube Müdürlüğünün ilgili görüşü doğrultusunda yapılmıştır. 3194 sayılı İmar Kanununun 18.Madde Uygulaması 2024/428 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanan plan değişikliği işlemine göre yapılmıştır.

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğinin 26 ncı maddesinde belirtilen “Düzenleme alanının büyüklüğü, parsel maliki ve parsellerdeki hissedar sayısının çokluğu, bu kişilerin buldukları yer itibarıyla birebir tebligat yapılamaması ya da adres kayıt sisteminde kayıtlı olduğu yerde bulunmaması gibi nedenlerle karşılaşılabilecek zorluklar dikkate alınarak parselasyon planlarının bir ay müddetle ilgili belediyede ya da valilikte askıya çıkarılması, internet sitesinde yayımlanması, belediye duyurusu, gazete ve benzeri mutata vasıtalarla da duyurulması ile düzenleme sahasındaki taşınmaz maliklerine tebliğ edilmiş sayılır. ”hüküm gereğince 3194 sayılı 18.madde uygulaması yapılması konusunda görüş alınmamıştır.

Uygulama sahası içerisinde bulunan DSİ parsellerinin, 2011550 sayılı DSİ 53. Şube Müdürlüğünün ilgili görüşü doğrultusunda “Bolu Ovası Sulaması Sol Sahil Ana Kanalının” aynen yerinde korunması için söz konusu parsellerden Düzenleme Ortaklık Payı Kesintisi yapılmadan düzenleme yapıldığı, kalan kısımdan Düzenleme Ortaklık Payı Kesintisi yapılarak konut alanında tahsis işlemi yapılmıştır. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğinin 17 nci maddesinin (a) bendi “Düzenlemeye giren parsellerin tahsisi, uygulama sonucunda mümkün olduğunca düzenleme öncesi parselin bulunduğu yerden yapılır. Düzenlemeye alınan parsellerin imar planında umumi ve kamu hizmet alanlarına denk gelmesi halinde ise, diğer parsellerin bulunduğu yerden tahsisinin yapılmasından sonra, teknik zorunluluklar da dikkate alınarak en yakın ve tahsise uygun olabilecek imar parsellerine tahsisi sağlanır” hükmü gereğince müstakil olarak parsel verilememiştir.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulaması 22.01.2025-24.02.2025 tarihleri arasında 1 ay süreyle askı ilanı yapılmıştır. DSİ 5. Bölge Müdürlüğünün belirtilen askı ilan süreci içerisinde itiraz etmediği anlaşıldığından söz konusu talebinin uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.

14 adet itiraz talebi incelenmiş olup, Uygulamada;

3929 ada 2 numaralı parselin yol vasfı ile 3 numaralı parselin ise park alanı vasfı ile Bolu Belediyesi adına tescil edilerek tamamında TEK Genel Müdürlüğü adına irtifak hakkı vardır şerhinin konulmasına,



**T.C.
BOLU BELEDİYESİ
ENCÜMENİ**

ve 9, 3920 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 ve 11, 3921 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7, 3922 ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6, 3923 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9, 3924 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 3925 ada 1, 3926 ada 1, 3927 ada 1, 3928 ada 1, 3929 ada 1, 2 ve 3 numaralı parseller oluşmuştur.

Söz konusu dilekçeler Encümenimizce incelenerek; yukarıdaki maddeler halinde belirtilen uygun görülen taleplerin değerlendirilmesine, uygun görülmeyen taleplerin ise reddedilmesine, gereği için evrakın İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne havalesine Encümenimizce karar verilmiştir.

N.A.

Hüseyin Ekrem SERİN
ENCÜMEN BAŞKANI

Cahit GÖRÜŞ
ÜYE

Özgür KESEMEN
ÜYE

Atakan SOYDAN
BASIN YAY. VE HLK. İLŞ. MÜDÜR V.

Naim AYHAN
MALİ HİZM. MÜDÜRÜ

Sinan PEKCAN
İMAR VE ŞEH. MÜDÜR V.