

imer

MUSTAFAKEMALPAŞA BELEDİYESİ
ENCÜMEN KARARI

KARAR NO : 13 BİRİM : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	KARAR TARİHİ : 07/01/2025 KARAR ÖZETİ : 18. Madde Uygulaması
KARAR KONUSU : 18. Madde Uygulaması	
ENCÜMEN BAŞKANI : ŞÜKRÜ ERDEM ENCÜMEN ÜYESİ : YUSUF DURMUŞ ENCÜMEN ÜYESİ: FEHMİ AKYILDIZ ENCÜMEN ÜYESİ: BURAK TURHAN İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜR.V : KADİR GÖKÇE MALİ HİZMETLER MÜDÜRÜ : SEMA PAMUK YAZI İŞLERİ MÜDÜRÜ : NERİMAN URUL	ÜYE ÜYE ÜYE

Kararın Özü

İlçenin Lalaşahin Mahallesi 348 ada Lalaşahin Mahallesinde 348 ada 2,4,5,6,7,8,9, 10,11,12,13,14,15, 16,17,18,19,20,22,23,24,25,40,41,44, parseller, 354 ada 1,2,3,4 parseller, 356 ada 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21, 22,23,24,25, 26, 27,28,29,30,31,35,36,37,38,39,41,100,106,108,125 ve 126 nolu parsellerde yapılan 14 adet itiraz dilekçesi hakkında

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün İlçenin Lalaşahin Mahallesinde 348 ada 2,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,22,23,24,25,40,41,44 parseller,354 ada 1,2,3,4 parseller, 356 ada 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21, 22,23,24,25,26,27,28,29, 30, 31,35,36,37,38,39,41,100,106,108,125 ve 126 nolu parsellerde yapılan 18. madde uygulamasına 14 adet dilekçe ile yapılan itirazlar hakkındaki İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 07.01.2025 tarih ve 82580 sayılı dilekçesi ve eklerinin Başkanlık Makamınca 07.01.2025 günü encümenine havale edilmesi üzerine yapılan müzakere sonunda;

Lalaşahin Mahallesi 348, 354 ve 356 ada muhtelif parselleri kapsayan alanda 3194 sayılı imar kanununun 18. madde uygulamasına esas parselasyon planları ve dağıtım cetvellerinin bir ay süre ile askıya çıkarılmış olup, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine istinaden yapılan uygulamaya 14 adet dilekçe ile itirazlar yapılmış olup yapılan itirazlara ait sunulan teknik rapor hakkında Belediyemiz encümenince karar alınması arz ve talep edilmektedir.

1) Sevim KÖSE'nin 24.12.2024 Tarih 26890 Kayıt sayılı dilekçesi

2) Seher YILANCIOĞLU'nun 24.12.2024 Tarih ve 26893 kayıt sayılı dilekçesi

1 ve 2 nolu dilekçeler ile Lalaşahin Mahallesi 354 ada 4 nolu parsel malikleri olarak uygulama sonucu oluşacak 2478 adada 1, 2 ve 12 nolu parselin boş kısmının alınarak 3 ve 7 nolu parsellerin olduğu kısımlarda düzenleme yapılması talep edilmektedir.

1 ve 2 nolu dilekçe sahiplerinin talebi incelendiğinde 2478 nolu adanın dağıtımı yapılırken parsel üzerinde mevcutta bulunan binaların tecavüzlü olmaması esas olarak dağıtım yapılmıştır. Dilekçe sahipleri ve 354 ada 4 nolu parselin diğer malikleriyle yapılan görüşmelerde, üretilen arsa m2 lerinin farklı olmasına itiraz edildiğinden encümenince uygun görülmesi halinde ekte sunulan kroki doğrultusunda 354 ada 4 nolu parselin dağıtımı mümkün olduğunca eşit arsalara bölünerek düzeltme yapılmasında sakınca bulunmamaktadır. Encümenimizce yapılan görüşme neticesinde 1 ve 2 nolu dilekçeler kabul edilmiş olup 2478 ada düzenlenerek onaylanmıştır.

3) Nurcan AKAR ve His.'nin 25.12.2024 Tarih 26972 Kayıt sayılı dilekçesi

Neriman URUL
Yazı İşleri Müdürü
KARAR GİBİDİR

JK

JK

JK

JK

JK

JK

JK

3 nolu dilekçe ile Lalaşahin Mahallesi 2483 ada 1, 2 ve 3 nolu parsel malikleri olarak, oluşan parsellerin eşit bölünmesi talep edilmektedir.

3 nolu dilekçe sahiplerinin talebi incelendiğinde 2483 ada 1, 2 ve 3 nolu parsellerin eşit alana sahip olacak şekilde bölünmesinde sakınca bulunmamaktadır. Encümenimizce yapılan görüşme neticesinde 3 nolu dilekçe kabul edilmiş olup 2483 ada 1,2 ve 3 parseller düzenlenerek onaylanmıştır.

4) Musa ŞERAS'ın 26.12.2024 Tarih 27198 Kayıt sayılı dilekçesi

4 nolu dilekçe ile Lalaşahin Mahallesi 356 ada 37 ve 38 nolu parsel maliki olarak parsellerinin bulunduğu alanda yapılacak işlemin hukuka aykırı olduğunu belirterek işlemin iptal edilmesini talep ederek uygulamaya itiraz etmektedir

4 nolu dilekçe sahibinin talebi incelendiğinde 356 ada 37 ve 38 nolu parsellerin dağıtımı yapılırken DOP oranınca kesinti yapılmış ve imar adası sınırları da dikkate alınarak parsellerin bulunduğu alandan dağıtım yapılmıştır. İmar Kanunu ile Arazi ve Arsa düzenlemeleri hakkında yönetmelik uyarınca herhangi bir hukuksuzluk bulunmadığından askı itirazının uygun olmadığı düşünülmektedir. Encümenimizce yapılan görüşme neticesinde 4 nolu dilekçeler uygun bulunmamıştır.

5) Salih CELEP ve His.'nın 27.12.2024 Tarih 27278 Kayıt sayılı dilekçesi

5 nolu dilekçe ile Lalaşahin Mahallesi 356 ada 14 ve 17 nolu parsel malikleri olarak dilekçe ekinde sunulan kroki doğrultusunda hisse ayrımı yapılmasını talep etmektedir.

5 nolu dilekçe sahiplerinin talebi incelendiğinde İmar Kanunu'nun 18. Maddesinde: “**(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)** Düzenleme alanında bulunan imar adalarında, asgari parsel büyüklüğünü karşılamak kaydıyla, imar uygulama alanında kalan hisseli arsa ve araziler; hisse sahiplerinin muvafakati hâlinde veya fiilî kullanım esasına göre müstakil hâle getirilebilir.” hükmü bulunmaktadır. Dilekçe ve ekleri doğrultusunda; 2471 ada 6 parsel, 2481 ada 2 parsel ve 2481 ada 13 parsellerin tamamı Salih CELEP adına, 2471 ada 7 parsel, 2481 ada 11 ve 12 parseller ile 2482 ada 4 parsellerin tamamı Hatice ERKÖSE adına, 2471 ada 8 ve 9 parsellerin tamamı Filiz GÜL adına, 2471 ada 10 parselin ¼ hissesi Melahat CELEP adına ¾ hissesi Feyza CELEP adına, 2481 ada 3 parselin tamamı Ayşe AKÇE adına, 2481 ada 4 parselin tamamı Veliye CELEP adına, 2481 ada 5 parselin tamamı Sıdika CELEP adına, 2481 ada 6 parselin tamamı Serpil ÖZAVCI adına, 2481 ada 10 parselin tamamı Hakan CELEP adına tescil edilmesinde sakınca bulunmamaktadır. Encümenimizce yapılan görüşme neticesinde 2471 ada 6 parsel, 2481 ada 2 parsel ve 2481 ada 13 parsellerin tamamı Salih CELEP adına, 2471 ada 7 parsel, 2481 ada 11 ve 12 parseller ile 2482 ada 4 parsellerin tamamı Hatice ERKÖSE adına, 2471 ada 8 ve 9 parsellerin tamamı Filiz GÜL adına, 2471 ada 10 parselin ¼ hissesi Melahat CELEP adına ¾ hissesi Feyza CELEP adına, 2481 ada 3 parselin tamamı Ayşe AKÇE adına, 2481 ada 4 parselin tamamı Veliye CELEP adına, 2481 ada 5 parselin tamamı Sıdika CELEP adına, 2481 ada 6 parselin tamamı Serpil ÖZAVCI adına, 2481 ada 10 parselin tamamı Hakan CELEP adına tescil edilmesinin uygun bulunmuştur.

6) Deniz TAŞDEMİR'in 27.12.2024 Tarih 27368 Kayıt sayılı dilekçesi

7) Mensure KÖSEDAĞ ve His'nın 30.12.2024 Tarih 27532 Kayıt sayılı dilekçesi

ASLI GİBİDİR
Müdürlük
Müdürü

6 ve 7 nolu dilekçeler ile Lalaşahin Mahallesi 348 ada 24 nolu parsel malikleri olarak parsellerinin bulunduğu yol, yeşil alan ve okul alanına denk geldiğinden taşınmazlarının yerine 2 adet olarak ve uzak şekilde dağıtım yapıldığı, tek olan tapularının m2 olarak aynı değerde yer verilmediği ve 2 tapu olarak verilmesini kabul etmediklerini belirterek uygulamaya itiraz etmektedir

6 ve 7 nolu dilekçe sahiplerinin talebi incelendiğinde 348 ada 24 nolu parselin dağıtımı yapılırken DOP oranınca kesinti yapılmış ve mevcut parsellerine en yakın yerde olan 2487 ada 3 nolu parsel ve 2490 ada 3 nolu parsellerin dağıtımı yapılmıştır. Kadastral parselin tamamı sosyal donatı alanlarına denk geldiğinden dolayı parsel maliklerine kendi arazilerinden değil uygulama alanı içinde boş kısımlardan yer verilmiştir. Uygulamanın dağıtımı yapılırken öncelikle herkese kendi parselinin DOP kesintisinden sonra kalan kısımları tahsis edilerek daha sonra eksik kalan parsellerin dağıtımı yapılmaktadır. Dilekçede belirtilen tek arsa verilmesi talebini karşılamak için uygun bir alan bulunmadığından 2 arsa olarak başka parsel malikleriyle hissedar olmadan tam olarak dağıtım yapılmıştır. Dağıtımı yapılan arsalardan 2487 ada 3 parsel yaklaşık 28 metre 2490 ada 3 parsel ise 180 metre mesafede olup aynı imar durumu ve yapılaşma hakkına sahip olduklarından herhangi bir inşaat alanı ve değer kayıpları bulunmamaktadır. Yukarıda açıklanan nedenler doğrultusunda askı itirazlarının uygun olmadığı düşünülmektedir. Encümenimizce yapılan görüşmede, 6 ve 7 nolu dilekçeler uygun bulunmamıştır.

8) Gülşen GÜREÇ'in 31.12.2024 Tarih 27611 Kayıt sayılı dilekçesi

8 nolu dilekçe ile Lalaşahin Mahallesi 348 ada 8, 12, 13 ve 25 nolu parsel maliki olarak 18. Madde uygulaması sonucu 9 tane arsa verildiği, verilen arsaların eski parselleriyle değer ve konum itibarıyla büyük farklar olduğundan parselyon planının tekrar gözden geçirilmesi belirtilerek uygulamaya itiraz etmektedir.

8 nolu dilekçe sahibinin talebi incelendiğinde 348 ada 8, 12, 13 ve 25 nolu parsellerin dağıtımı yapılırken DOP oranınca kesinti yapıldıktan sonra kendi parselleri üzerine denk gelecek şekilde 2464 adada 2 arsa verildiği kalan m2 leri ise bölgede öncelikle herkese kendi parselinin DOP kesintisinden sonra kalan kısımları tahsis edilerek daha sonra eksik kalan parsellerin dağıtımı yapıldığından uygun yerlerden arsa verilmiştir. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri hakkında yönetmeliğin madde **MADDE 17 –** “(1) İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında aşağıdaki esaslar dikkate alınır:

a) 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...” hükümleri doğrultusunda dağıtımı yapılan tüm arsalar tam ve hissesiz olarak verilmiştir. Bütün parsellerin eski parsellerinin olduğu kısımdan verilmesi mümkün olmamakla birlikte 2464 ada 6 parsel, 348 ada 8 nolu parselin bulunduğu alana denk geldiğinden encümenince uygun görülmesi halinde 2464 ada 6 ve 12 nolu parsellerde düzenleme yapılarak Gülşen GÜLEÇ adına dağıtım yapılması, 2478

NERİNGE
MÜHÜR
ASLI GİBİDİR

ada 3 parselin Samiye BUÇİN ve iştirakleri adına dağıtım yapılması hususunun encümenince değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. Encümenimizce yapılan görüşmede, 8 nolu dilekçe doğrultusunda düzenleme yapılarak tekrar onaylanmıştır.

- 9) Melek YÜKSEL ve His.'nin 02.01.2025 Tarih 99 Kayıt sayılı dilekçesi
- 10) Salih YÜKSEL'in 02.01.2025 Tarih 100 Kayıt sayılı dilekçesi
- 11) Emine SEVİM'in 02.01.2025 Tarih 101 Kayıt sayılı dilekçesi
- 12) Melik YÜKSEL ve His.'nin 02.01.2025 Tarih 102 Kayıt sayılı dilekçesi
- 13) Hayko YÜKSEL ve His.'nin 02.01.2025 Tarih 122 Kayıt sayılı dilekçesi
- 14) Fatma TEZGEL'in 02.01.2025 Tarih 160 Kayıt sayılı dilekçesi

9, 10, 11, 12, 13 ve 14 nolu dilekçeler ile Lalaşahin Mahallesi 356 ada 16, 35 ve 41 nolu parsel malikleri olarak 356 ada 35 ve 41 nolu parselin büyük bir kısmında park alanı ayrıldığından mağdur oldukları belirtilmektedir. Çevre parsellerden de park alanı bırakıldığı takdirde mağduriyetlerinin az olacağı belirtililerek 18. Madde uygulamasına itiraz etmektedir.

9, 10, 11, 12, 13 ve 14 nolu dilekçeler ile yapılan itirazlar incelendiğinde, 356 ada 16, 35 ve 41 nolu parsellerin dağıtımını incelendiğinde DOP oranı düşüldükten sonra kendi arazilerinden ve komşu parsellerle olan sınırları düzenlenerek kendilerine dağıtım yapıldığı görülmüştür. Bahse konu park alanının başka parsellerde olması, parselasyon planının konusu olmamakta olup, DOP oranı ve dolayısıyla 18. Madde uygulaması açısından bir fark yaratmayacaktır. Uygulamaya giren tüm parsellerden eşit oranda kesinti yapılarak oluşturulduğundan söz konusu askı itirazlarının uygun olmayacağı düşünülmektedir. Encümenimizce yapılan görüşmede, 9,10,11,12,13 ve 14 nolu dilekçeler uygun bulunmamıştır.

Lalaşahin Mahallesi 348, 354 ve 356 ada muhtelif parsellerde askıya çıkarılan parselasyon planına 14 adet askı itirazı yukarıdaki değerlendirilmiş olup, 1, 2 ve 8 nolu dilekçelerin kabul edilmiş olup EK-kroki 2 doğrultusunda 2478 ada ve 2464 adalar düzenlenerek tekrar onaylanmasına karar verilmiştir. Karar gereğinin ifası için karar suretinin

The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink. On the right side, there is a blue official stamp that reads "Neriman URU" and "Mülkiyet Müdürlüğü". Below the stamp, there is a blue ink signature.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne gönderilmesine 07.01.2025 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.

ENCÜMEN BAŞKANI
SÜKRÜ ERDEM

ENCÜMEN ÜYESİ
FEHMİ AKYILDIZ

ENCÜMEN ÜYESİ
YUSUF DURMUŞ

ENCÜMEN ÜYESİ
BURAK TURHAN

İMAR VE ŞEHİRCİLİK
MÜDÜRÜ
KADİR GÖKÇE

MALİ HİZMETLER
MÜDÜRÜ
SEMA PAMUK

YAZI İŞLERİ MÜDÜRÜ
NERİMAN URUL

Neriman URUL
Yazı İşleri Müdürlüğü
MÜDÜRÜ