



T.C.  
ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
ENCÜMEN KARARI

Karar No: 2022/723  
Karar Tarihi:30/06/2022

Dairesi: Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü  
Konu: 3194/18. madde

Evrak No: 30769

Özet: Rezerv Alan Etap-1 18. madde İmar uygulaması.

**TEKLİF VE KARAR:**

İlgi : a) 28.06.2022 tarihli ve E-85595950-115.01.07[2747-2748-2749-2750-2751]-30452 sayılı yazısı.

b) 16.06.2022 tarih ve 2022/647 sayılı encümen kararı.

Bilindiği üzere;İlçemiz ,Çırpıcı ve Veliefendi Mahalleleri sınırları içerisinde kalan yaklaşık 0,81 hektar yüzölçüme sahip 2747 ada 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9,10 parseller, 2751 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 parseller ile 2748, 2749 ve 2750 adaların tamamını içeren bölge, 6306 sayılı Kanun kapsamında 09.04.2019 tarih ve 84037 sayılı Bakanlık Makam Olur'ları ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir. Diğer taraftan iş bu rezerv alanıyla beraber 2747 ada 6 ve 11 parselleri de kapsayan alan, İdaremiz nezdinde 6306 sayılı yasa kapsamında "proje alanı"olarak belirlenmiş akabinde 22/11/2021 tasdik tarihli "İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Çırpıcı ve Veliefndi Mahalleleri, Rezerv Yapı Alanı, 401/2 pafta, 2747 ada 1,2,3,4,5,7,8,9,10 parseller, 2751 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9 parseller, 2748 ada,2749 ada,2750 adalar ve bu alana komşu olan 2747 ada 6 ve 11 parseller ile arasındaki yollara ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği" nde "Zemin + 12 K" irtifalı "konut alanı" ,"park alanı" ,"meydan" ve "yol" olarak nitelendirilmiştir.

Söz konusu rezerv alanda arazi ve arsa düzenlemelerinin yapılması ve onaylanması yetkisinin Bakanlık tarafından geçici olarak İdaremiz görev ve sorumluluğuna bırakıldığı, bu bağlamda proje alanımızdaki mülkiyetlerin bütüncül düzenlenip yeni imar tahsis sınırlarının, sosyal donatı alanlarının elde edilmesi akabinde bölgenin imara uygun hale getirilerek malikler lehine yaşanabilir kentsel normlara kavuşturulması, bu normları sağlarken proje alanında yer alan kat mülkiyetli taşınmazlar için yola mahreçli müstakil imar parseli oluşturulamaması, bu tip parsellerin birbiriyle hisselendirilmesinin mevzuat açısından da uygun olmaması nedeniyle 6306 sayılı yasaya göre alanın dönüşümünü hızlandırmak amacıyla proje alanının etaplar halinde çözülmesi, bu kapsamda proje alanında 3194 sayılı İmar Kanununun 18 'inci maddesine dayalı arsa düzenlemelerinin etaplar halinde yapılması hususunda ilgi (b) de kayıtlı encümen kararımız alınmıştır.

Söz konusu proje alanındaki taşınmazların geçmişten günümüze geçirdiği uygulama yüzdelerini gösteren Zeytinburnu Kadastro Birimi tarafından onaylanmış 08.09.2020 tarihli mülkiyet raporunda ; 2747 ada, 2748 ada, 2749 ada, 2750 ada ile 2751 adaları içeren taşınmazların tamamının, evveliyatında 30 Hektarlık uygulama alanına giren ham parsellerden 2981-3290 sayılı Yasanın 10/c maddesi kapsamında 21.06.1988 tarih ve 579 sayılı Encümen Kararına istinaden %14,7905 lik düzenleme ortaklık payı oranındaki kesintiler sonucu elde edildiği(Bu kesintilerden günümüze kadar geçen süreçte ayrıca talebe bağlı imar uygulamaları ile umumi hizmet alanlarına ilave terkleri yapılmış bir kısım parsellerin de bulunduğu.) tespit edilmiştir.Proje alanının uygulama imar planı kronolojisine bakıldığında; 2747-2748-2749-2750 ve 2751 no lu adalardaki taşınmazların "zemin kat +3 normal kat" irtifalı yerleşik meskun alan fonksiyonundan "zemin kat+12 normal kat" irtifalı konut alanı fonksiyonuna tadil edildiği, 22 Şubat 2020 günlü ve 31047 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in "Düzenleme ortaklık payının alınmadığı durumlar" başlıklı 16 'ncı maddesinin 5 inci fıkrasında yeralan "Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı alınmış olan arsa veya araziler, düzenleme ortaklık payı hesabına katılmaz. **Ancak, her türlü imar planı kararı ile düzenleme sahasını kapsayan alanda; yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması halinde, artış olan parsellerden uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması ve uygulamayı yapan idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu veya Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı gayrimenkul**

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.





T.C.  
ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
ENCÜMEN KARARI

Karar No: 2022/723

Karar Tarihi:30/06/2022

Evrak No: 30769

Dairesi: Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü

Konu: 3194/18. madde

Özet: Rezerv Alan Etap-1 18. madde İmar uygulaması.

değerleme uzmanları tarafından parsellerde değer artışı olduğunun raporlanması halinde, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını yüzde kırk beşe (%45) kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir." hükümlerine istinaden; düzenleme sahasının yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olacağı kanaatiyle taşınmazlarda değer artışı olup olmayacağının tespiti, şayet değer artışı olacaksa ilave düzenleme ortaklık payı kesintisinin yapılabileceğinin tespitinin gerektiği düşünülerek İdaremiz Kıymet Takdir Komisyonundan raporlama yapması talep edilmiş nihai aşamada ilgi (a) da kayıtlı Kıymet Takdir Komisyon raporuna göre proje alanında değer artışı olduğu tespit edilmiştir.

Etaplar halinde yapılması düşünülen proje alanımızın iş bu Etap-1 düzenleme sahası, yukarıda zikredilen meriyetteki 22.11.2021 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve plan notları altlığında tarımsal kullanım niteliği dışında kalan 2747 ada 1-2-3-4-5-6-8-9-10-11 parseller , 2748 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 parseller, 2749 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-17-18 parseller, 2750 ada 12-13-14 parseller ile 2751 ada 1 parseli içine alacak şekilde geçirilmiştir. Bakanlık tarafından verilen yetki ile 6306 sayılı Kanun ve Yönetmelik hükümlerinin İdarelere verdiği yetkilere istinaden iş bu Etap-1 düzenleme sahasındaki;

- 2749 ada 7 parsel ile 2751 ada 1 parsel hariç diğer taşınmazların mülkiyet raporuna göre tapu alanı ile hesap alanı arasındaki farkın yanılma sınırını geçmediği tespitine istinaden ilgili taşınmazların tapu yüzölçümü ile İmar Kanununun 18 'inci Maddesine dayalı imar uygulamasına sokulması,
- Mülkiyet raporuna göre tapu alanı ile hesap alanı arasındaki farkın yanılma sınırını geçtiği 2749 ada 7 parsel ile 2751 ada 1 parseldeki tapu yüzölçümlerinin 6306 sayılı Kanunun 6/1 'inci maddesi kapsamında re sen düzeltilerek hesap alanı üzerinden İmar Kanununun 18' inci Maddesine dayalı imar uygulamasına sokulması,
- Mülkiyet raporuna göre 2747 ada 6 parsel, 2747 ada 10-11 parseller, 2749 ada 8-17-18 parseller, 2750 ada 12-13-14 parseller ile 2751 ada 1 parselden 2981-3290 sayılı Yasanın 10/c maddesi kapsamında 21.06.1988 tarih ve 579 sayılı Encümen Kararına istinaden %14,7905 lik düzenleme ortaklık payı oranındaki kesintilerle beraber, ham parsellerden günümüze kadar gelen süreçte yapılmış toplam terk yüzdelerinin imar uygulaması öndopo yüzdesinden(% 21,26820) fazla olması nedeniyle ilgili taşınmazların dop kesintisi yapılmadan uygulamaya sokulması,
- Mülkiyet raporuna göre 2747 ada 1-2-3-4-5-8-9 parseller, 2748 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 parseller ile 2749 ada 1-2-3-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15 parsellerin 30 Hektarlık uygulama alanına giren ham parsellerden 2981-3290 sayılı Yasanın 10/c maddesi kapsamında 21.06.1988 tarih ve 579 sayılı Encümen Kararına istinaden %14,7905 lik düzenleme ortaklık payı oranındaki kesintiler sonucu elde edildiği , iş bu taşınmazların, 22 Şubat 2020 günlü ve 31047 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in "Düzenleme ortaklık payının alınmadığı durumlar"

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : 52b43ed0  
<http://dogrulama.zeytinburnu.bel.tr>





T.C.  
ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
ENCÜMEN KARARI

Karar No: 2022/723  
Karar Tarihi:30/06/2022  
Evrak No: 30769

Dairesi: Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü  
Konu: 3194/18. madde

Özet: Rezerv Alan Etap-1 18. madde İmar uygulaması.

başlıklı 16 'ncı maddesinin 5 inci fıkrasında yeralan "Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı alınmış olan arsa veya araziler, düzenleme ortaklık payı hesabına katılmaz. **Ancak, her türlü imar planı kararı ile düzenleme sahasını kapsayan alanda; yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması halinde, artış olan parsellerden uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması ve uygulamayı yapan idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu veya Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından parsellerde değer artışı olduğunun raporlanması halinde, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını yüzde kırk beşe (%45) kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.**" hükmüne istinaden alınmış ilgi (a) da kayıtlı kıymet takdir komisyon raporunda belirtilen değer artışına binaen dop kesintisi yapılarak uygulamaya sokulması,

- Bu kapsamda toplam katılım kütesinin(toplam pay) 4385,42 m<sup>2</sup> olarak hesap edilmesi, Tapu tescil işlemleri sırasında son parsel numarası verilmek üzere, çizim, hesap ve dağıtım cetvellerinde oluşacak yeni imar adalarına geçici 100 numarasının, oluşacak yeni imar parsellerine ise geçici 1 ve 2 numaralarının verilmesi,
- Geçici 100 numarası ile oluşacak **toplam imar ada alanının 4254,00 m<sup>2</sup> olarak hesap edilmesi,**
- **Toplam kamuya ayrılan alanın (düzenleme ortaklık payı alanının) 131,42 m<sup>2</sup>(4385,42 m<sup>2</sup> - 4254,00 m<sup>2</sup>) olarak hesap edilmesi,**
- **Toplam düzenlemeye giren ve dop kesilecek alan miktarının 3635,91 m<sup>2</sup> olarak hesap edilmesi,**
- **Toplam düzenlemeye giren ancak dop kesilmeyecek alan miktarının 749,51 m<sup>2</sup> olarak hesap edilmesi,**
- Tüm bu açıklamalar altlığında **düzenleme ortaklık payı oranının(d.o.p.o), 0,0361450(%3,61450) olarak hesap edilmesi (131,42 m<sup>2</sup>/3635,91 m<sup>2</sup>),**





T.C.  
ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
ENCÜMEN KARARI

**Karar No: 2022/723**  
**Karar Tarihi:30/06/2022**

**Dairesi: Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü**  
**Konu: 3194/18. madde**

**Evrak No: 30769**

**Özet:** Rezerv Alan Etap-1 18. madde İmar uygulaması.

hususlarının yazımız eki düzenleme sınır krokisi, parselasyon planı,dop hesap cetveli beraberinde 3194 sayılı İmar Kanununun 18 ' inci Maddesi ve 18' inci Madde Yönetmeliğine göre uygun bulunarak onaylanması, onay sonrası Bakanlıktan alınan yetkiye istinaden evrakların alan düzeltme krokileri ile beraber 3194 sayılı İmar Kanununun 19' uncu Maddesi altlığında 1(bir) ay süreli askıya çıkarılması hususlarında karar alınmasına dair olan Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün Başkanlık Onaylı 29/06/2022 tarih ve 30769 sayılı teklifinin KABULÜNE Zeytinburnu Belediye Encümeninin 30/06/2022 tarihli toplantısında toplantıya katılanların oy birliği ile karar verildi.

Av. Saffet ÖZ  
Encümen Başkanı  
Başkan Yardımcısı

Türkan KARATEKİN  
Hukuk İşleri Müdürü

Enes ŞEN  
Kentsel Dönüşüm Müdürü

Mustafa AYMAK  
Mali Hizmetler Müdürü

İbrahim CİN  
Seçilmiş Üye

Yücel ELİBOL  
Seçilmiş Üye  
Toplantıya Katılmadı

Beytullah BIYIK  
Seçilmiş Üye

