



T.C.
ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Karar No: 2022/1286
Karar Tarihi: 17/11/2022
Evrak No: 51994

Dairesi: Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü
Konu: Parselasyon Planı uygulamaları

Özet: Denizatı Sitesi Geri Dönüşüm ve Parselasyon Planı Uygulamaları.

TEKLİF VE KARAR:

Bilindiği üzere; ilçemiz Sümer Mahallesi sınırlarında bulunan Denizatı Sitesi ve civarını içeren 1782 ada eski 19-20-21-22-23-24-25-26 ve 27 parsel sayılı taşınmazlarda, Belediyemiz Encümeni tarafından alınmış 20/12/2018 tarih ve 2018/1477 sayılı encümen kararı ve bu kararı onaylayıcı nitelikte İstanbul Büyükşehir Belediyesi Encümeni tarafından alınmış 26/12/2018 tarih ve 4885-4774 sayılı encümen kararı ile 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesine dayalı olarak eski 1782 ada 13 ve 14 parsellere geri dönüşüm ve akabinde yeni parselasyon planı çalışmaları yapılmıştır. Bu çalışmalarımız Zeytinburnu Tapu Müdürlüğünde 24/05/2019 tarih ve 7187 yevmiye numarası ile tescil edilmiştir. Tescil neticesinde söz konusu bölgede 1782 ada 29-30-31-32-33-34 ve 35 parseller oluşmuştur.

Parselasyon işlemlerine askı sürecinden itibaren, bir kısım malikler tarafından; parselasyon işlemlerine yön veren encümen kararının iptali hususunda yapılan itirazların Belediye Encümenimiz tarafından reddedilmesi neticesinde, itiraz konuları ilgili malikler tarafından yargı makamlarına taşınmıştır. Belediyemiz aleyhine İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 2019/1930 E. sayılı dosyasıyla açılan parselasyon planının iptali davasında katedilen hukuki süreçte verilen 18/04/2022 E.2019/1930 K.2022/744 karar ile tescil edilen parselasyon planı iptal edilmiştir. Bu kararın özellikle 6 ncı sayfasının 4 üncü paragrafının 8 inci satırında “ ... parsel sayılı taşınmazları kapsayan bölgede parselasyon planı iptali sonrası geridönüşüm işlemleri ve yeni imar uygulaması” ibaresiyle 3194 sayılı kanunun 18. maddesi gereğince işlem yapıldığının belirtildiği, bu kapsamda, alanda daha önce kat irtifakları kurulduğundan Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile ilgili esaslar hakkında ki yönetmeliğin 10/1-c maddesi uyarınca bu kat irtifakı dikkate alınarak yapılan uygulamanın hisse ayrıştırılması kapsamında değerlendirildiği dikkate alınarak dava konusu parselasyon işleminin 2018 yılında yapılması ve itirazların 28.02.2019 tarihi itibarıyla neticelenmesi nedeniyle, bu süreçten sonra yürürlüğe giren 7181 sayılı Yasa ile 3194 sayılı Kanunun 18. maddesinde yapılan değişikliğin bakılan davayı da etkilemeyeceği açık olduğundan, işlem tarihi itibarıyla hisselerin ferdileştirilmesi mümkün olmadığından parselasyon işleminin kabulüne ilişkin Zeytinburnu Belediye Encümeninin 20/12/2018 tarih ve 2018/1477 sayılı kararı ile anılan parselasyon işleminin onayına ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Encümeninin 26/12/2018 tarih ve 4774 sayılı kararında ve parselasyon işlemine yapılan itirazın reddine ilişkin Zeytinburnu Belediye Encümeninin 28/02/2019 tarih ve 9427 sayılı kararında hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.” denilmektedir. Diğer bir taraftan Mahkeme kararına özetlenerek alınan Bilirkişi Raporundaki açıklamalardan, Parselasyon Planının yürürlükteki İmar Planı ile uyumlu olduğu, yapılan ölçü, hesap, geri dönüşüm cetvelleri, tescile esas dağıtım cetvellerinin uyumlu olduğu teknik yönden herhangi bir olumsuzluğun tespit edilmediği belirtilmektedir.

Netice itibarıyla karar örneği incelendiğinde ; uygulamadaki dop hesabının, düzenleme sınırının doğruluğu teyit edilmiş , fakat hisse dağıtımları aşamasında; hisselerin, bölgenin eski kat irtifaklı nizam tipine göre bloklar bazında ferdileştirilmesinin uygulamaya esas encümen kararına göre yürürlükte olan mevzuat şartlarında yapılamayacağı , ancak encümen kararımız sonrasında yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in “parselasyon planının yapımı ve dağıtımı esasları” başlıklı 17 'nci maddesinin d bendinde geçen “Düzenleme sahasında kalan hisseli arazi ve arsalar, hisse sahiplerinin muvafakatı halinde veya ilgili idarece arazideki fiili kullanım durumunun tespit edilmesi halinde muvafakat aranmaksızın; imar planında aksine bir hüküm yoksa imar mevzuatında belirtilen asgari parsel





T.C.
ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Karar No: 2022/1286

Karar Tarihi: 17/11/2022

Evrak No: 51994

Dairesi: Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü

Konu: Parselasyon Planı uygulamaları

Özet: Denizatı Sitesi Geri Dönüşüm ve Parselasyon Planı Uygulamaları.

büyükliğini sağlamak kaydıyla müstakil hale getirilebilir. İlgili idarece fiili durumun oluştuğuna dair mahallinde yapılan tespit, özel parselasyon krokileri, emlak vergisi kayıtları, belediyesince hazırlanmış çap ve benzeri diğer belgelerin değerlendirilmesiyle hazırlanan ve imza altına alınan tutanak belediyesinde belediye başkanınca, diğer yerlerde ilgili birim amirince onaylanır. Bu durumun belediye encümen kararı, il idare kurulu kararı veya ilgili idare onayında belirtilmesi durumunda, müstakil parseller oluşturulabilir.” hüküm şartlarında hisse ferdileştirilmesinin yapılabileceği açıklanmıştır.

Nihai aşamada, söz konusu bölgede yıllardır süre gelen mülkiyet ve imar sorunundan kaynaklı mağduriyetleri gidermek namına, parselasyonun geri dönüşümü ve akabinde tescile esas encümen kararımız sonrasında 7181 sayılı Yasa ile İmar Kanununun 18.maddesinde yapılan değişikliklere konu çıkarılan yeni Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik şartlarında yeni parselasyon planını oluşturmak için İdaremiz tarafından tekrardan çalışmalara başlanmıştır.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda; Belediyemiz Encümeni tarafından alınmış 20/12/2018 tarih ve 2018/1477 sayılı encümen kararının iptali ile 06.12.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli meri revize Zeytinburnu Uygulama İmar Planı altlığında;

1- Mevcut 1782 ada 29-30-31-32-33-34 ve 35 parsellerin geldisi niteliğindeki 1782 ada 13 ve 14 parselleri ihya etmek için, söz konusu 29-30-31-32-33-34 ve 35 parsel sayılı taşınmazlara, geri dönüşüm oranlarından hesaplanan iade miktarları sonucu 1782 ada 13 parselin 54914,18 m² yüzölçümü ile, 1782 ada 14 parselin 273,84 m² yüzölçümü ile ihyası,

2-1782 ada 13 parselin ; geçmişinde 12340,00 m² yüzölçümlü eski 1650 ada 6 parsel, 9259,28 m² yüzölçümlü eski 1650 ada 7 parsel, 34909,28 m² yüzölçümlü eski 1782 ada 10 parsel ile kadastral yoldan ihdas edilen 132,62 m² yüzölçümlü eski 1782 ada 12 parsel sayılı taşınmazlardan İmar Kanununun 15. maddesi gereği yola terk ve tevhit işlemleri sonucu 54914,18 m² yüzölçümü ile tescil edildiğinin, 1782 ada 14 parselin;geçmişinde 518,00 m² yüzölçümlü 1782 ada 14 parsel sayılı taşınmazın 244,16 m² sinin, 2942 sayılı Yasa ile değişik 4650 sayılı Yasa'ya istinaden "yol" olarak kamulaştırılması neticesinde 273,84 m² yüzölçümü ile tescil edildiğinin tespiti sonucu; 22 Şubat 2020 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in "Düzenleme ortaklık payına ait esaslar" başlıklı 14'üncü maddesinin 6 'ncı fıkrasında geçen : "Parselasyon planı yapılmadan ifraz, tevhit ve terk yoluyla; düzenleme ortaklık payına konu alanlara terk edilen ya da bağışlanan alan miktarının, uygulama sahasındaki düzenleme ortaklık payı oranına göre kesilecek alandan az olması durumunda, parselasyon planı sırasında düzenleme ortaklık payına tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılır." hükmü dikkate alındığında;

*1782 ada 13 parselin 56641,18 m²(12340,00 m² + 9259,28 m² + 34909,28 m² + 132,62 m²) yüzölçümü, 1782 ada 14 parselin de 273,84 m² yüzölçümü ile imar uygulamasına dahil edilerek uygulama alanı katılım kütesinin toplamda 56915,02 m² yüzölçümlü olarak belirlenmesi,

*İmar parsellerine tahsis edilecek toplam alanın 50532,21 m² olarak belirlenmesi,

*Tapu tescil işlemleri sırasında parsel numaraları verilmek üzere;çizim,hesap ve dağıtım cetvellerinde, oluşacak taşınmazların 1782 ada 36-37-38-39-40-41 ve 42 parsel numaraları ile gösterilmesi,





T.C.
ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Karar No: 2022/1286

Karar Tarihi: 17/11/2022

Evrak No: 51994

Dairesi: Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü

Konu: Parselasyon Planı uygulamaları

Özet: Denizatı Sitesi Geri Dönüşüm ve Parselasyon Planı Uygulamaları.

*Mevcut 1782 ada 31 parsel üzerinde kayıtlı olan ve planında sarı ile boyalı 186,00 m² lik alanda Bakırköy Osmaniye Sosyal Meskenler Kollektörünün geçtiği toprak altı sahası üzerinde İstanbul Belediyesi lehine konmuş irtifak hakkının, geri dönüşülen 1782 ada 13 parsel aktarılması, akabinde iş bu irtifak hakkının yeni imar uygulaması sonucu oluşacak 1782 ada 37 parsel aktarılması,

*Toplam tahsis alanının 50532,21 m² belirlenmesi üzerinden düzenleme ortaklık payı oranının(D.O.P.O)=((56915,02 m² -50532,21 m²) / 56915,02) = 0,1121463(%11,21463) oranında belirlenmesi, 13 parselde yapılacak dop kesintisinde yukarıda zikredilmiş yönetmelik hükümlerine binaen eski terk miktarlarının dikkate alınması,

*Akabinde bu hesaplamalar sonucu, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in "parselasyon planının yapımı ve dağıtımını esasları" başlıklı 17 'nci maddesinin d bendinde geçen "Düzenleme sahasında kalan hisseli arazi ve arsalar, hisse sahiplerinin muvafakatı halinde veya ilgili idarece arazideki fiili kullanım durumunun tespit edilmesi halinde muvafakat aranmaksızın; imar planında aksine bir hüküm yoksa imar mevzuatında belirtilen asgari parsel büyüklüğünü sağlamak kaydıyla müstakil hale getirilebilir. İlgili idarece fiili durumun oluştuğuna dair mahallinde yapılan tespit, özel parselasyon krokileri, emlak vergisi kayıtları, belediyesince hazırlanmış çap ve benzeri diğer belgelerin değerlendirilmesiyle hazırlanan ve imza altına alınan tutanak belediyesinde belediye başkanınca, diğer yerlerde ilgili birim amirince onaylanır. Bu durumun belediye encümen kararı, il idare kurulu kararı veya ilgili idare onayında belirtilmesi durumunda, müstakil parseller oluşturulabilir." hükmüne istinaden , söz konusu bölgede Zeytinburnu 1.Noterliğinde 01/09/1989 tarih ve 59148 yevmiye no su ile tesis edilmiş kat irtifakı da dikkate alınarak Müdürlüğümüz tarafından hazırlanmış zemin tespit krokisine göre dağıtımların yapılması,

*Tüm bu açıklamalar altlığında hazırlanmış dop hesabının, düzenleme sınır krokisinin ve parselasyon planının 3194 sayılı İmar Kanununun 18 'inci maddesi ve ilgili yönetmeliğine göre uygun bulunarak onaylanması,

*Onay sonrası 5216 sayılı Yasanın 7/b maddesi gereği, evrakların kontrol ve onay işlemleri için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmesi ve alınacak onaya istinaden mezkur yönetmeliğin 25/3. maddesi şartlarında 1(bir) ay süreli askıya çıkarılması hususunda karar alınmasına dair olan Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün Başkanlık Onaylı 16/11/2022 tarih ve 51994 sayılı teklifinin KABULÜNE; Zeytinburnu Belediye Encümeninin 17/11/2022 tarihli toplantısında 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

Beytullah BIYIK
Seçilmiş Üye

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

