

ENCÜMEN KARARI

Başkanlık Makamından Encümenimize havale edilen Akıllı Şehir ve Kent Bilgi Sistemleri Dairesi Başkanlığına bağlı İmar Uygulama 1. Şube Müdürlüğünün 21.01.2026 tarih ve E-2845173 sayılı yazılarında;

İlgi : Güzelbahçe Belediye Başkanlığı'nın 09.01.2026 tarihli ve 21467088-754-473/226 sayılı yazısı ve eki. İlgi'de kayıtlı yazı ile; Güzelbahçe – Çelebi Mahallesi 1193 ada 1, 2 ve 3 no.lu parselleri kapsayan alanda, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre düzenlenen Güzelbahçe Belediyesi Encümeninin 07.01.2026 tarih 3 sayılı Kararı ile onaylanan 94 no.lu parselasyon planının, 5216 sayılı Yasanın 7/1- b maddesi gereği Belediyemizce de onaylanması istenmektedir. Yapılan incelemede; Güzelbahçe İlçesi, Çelebi Mahallesi 1193 ada 1 no.lu (eski 1279) , 2 no.lu (eski 1280) ve 3 no.lu (eski 1286) parselleri kapsayan alanda Güzelbahçe Belediyesi Encümeninin 04.05.2016 tarih 97 sayılı ve Belediyemiz Encümeninin 08.09.2016 tarih 01.1112 sayılı Kararı ile onaylanan 94 no.lu parselasyon planı tescil işlemleri tamamlanmadan, ilgililerince imar uygulamasının iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle açılan davada İzmir 5. İdare Mahkemesinin 2016/168 E. ve 2018/185 K. sayılı Kararı ile söz konusu parselasyon planının iptal edildiği ve sonrasında Güzelbahçe Belediyesinde bu Mahkeme Kararı doğrultusunda ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre düzenlenen 94 no.lu parselasyon planı ve dağıtım cetvellerinin Güzelbahçe Belediyesi Encümeninin 07.01.2026 tarih 3 sayılı Encümen Kararıyla onaylandığı görülmüştür. Güzelbahçe Belediyesi Encümeninin 07.01.2026 tarih 3 sayılı onama Kararı ile işlem dosyasında yapılan incelemede; 94 no.lu parselasyon planının uygulandığı alanda, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 17. maddesinin (d) bendinde "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 (Ek ibare: RG-11/9/2025-33014) hisse ayırımı yapılabilir veya 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, İl İdare Kurulu Kararı veya ilgili idare onayında belirtilmesi durumunda, (Ek ibare: RG-11/9/2025- 33014) hisse ayırımı yapılabilir veya müstakil parseller oluşturulabilir." denilmektedir. Bu hüküm doğrultusunda hazırlanan tutanaklar ile fiili kullanıma göre hisse ayırıştırması yapıldığı görülmüştür. 94 no.lu parselasyon planının DOP oranının %45'i aştığı, bu sebeple Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin "Düzenleme ortaklık payını aşan umumi ve kamu hizmet alanlarının elde edilmesi" başlıklı 15. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen " Düzenleme sahasındaki umumi ve kamu hizmet alanları düzenleme ortaklık payından karşılanır. Ancak, düzenleme sahasında düzenleme ortaklık payına konu alanların yüzde kırk beşten (%45) fazla olması veya DOP kesildiğinden dolayı ikinci kez DOP kesilememesi durumunda, 14 üncü madde de belirtilen usul ve esaslara göre düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra eksik kalan alan; düzenleme sahasındaki tescil harici alanlardan, belediye mülkiyetindeki alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki taşınmazlardan bedelsiz karşılanır. Bu alanların yetmemesi halinde kalan miktarın ya da bu yöntemle karşılanamaması halinde tamamının, 5 inci maddenin ikinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen usullerle kamuya geçişi sağlanır." hükmü doğrultusunda, dereden ihdas edilen alanın tamamı zayiata verilmiştir. Ayrıca DOP oranının, tüm ihdas alanlarının DOP olarak değerlendirilmesine rağmen yasal sınırı olan %45'i aşması nedeni ile aşan kısım 1193 ada 3 no.lu parsel malikinin muvafakatı doğrultusunda karşılandığı, anılan muvafakatın da dosyasına eklendiği görülmüştür. Bu kapsamda, Müdürlüğümüzce de incelenerek uygun görülen Güzelbahçe – Çelebi Mahallesi 1193 ada 1, 2 ve 3 no.lu parselleri kapsayan alanda, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre düzenlenen Güzelbahçe Belediyesi Encümeninin 07.01.2026 tarih 3 sayılı Kararı ile onaylanan 94 no.lu parselasyon planı ve dağıtım cetvelinin 5216 sayılı Yasanın 7/1-b maddesine istinaden onaylanması ve 3194 sayılı İmar Kanununun 19. maddesine göre işlem yapılmak üzere Güzelbahçe Belediyesine gönderilmesi konusunda Encümenimizce karara varılmasını görüşlerinize arz ederim. Denilmekle gereği düşünüldü.

ASLI GIBİDİR

ENCÜMEN KARARI

(Sayfa 2)

Akıllı Şehir ve Kent Bilgi Sistemleri Dairesi Başkanlığına bağlı İmar Uygulama 1. Şube Müdürlüğü'nün teklifi incelenmiş olup; yukarıdaki açıklamalar kapsamında İzmir İli, Güzelbahçe İlçesi, Çelebi Mahallesi 1193 ada 1, 2 ve 3 no.lu parselleri kapsayan alanda, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre düzenlenen Güzelbahçe Belediyesi Encümeninin 07.01.2026 tarihli ve 3 sayılı Kararı ile onaylanan 94 no.lu parselasyon planı ve dağıtım cetvelinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/1-b maddesi uyarınca onaylanmasına ve 3194 sayılı İmar Kanununun 19. maddesine istinaden işlem yapılmak üzere Güzelbahçe Belediyesine gönderilmesine, Encümenimizce oybirliği ile karar verildi.

Dr. Zafer Levent YILDIR
Büyükşehir Belediye Başkanı V.
(Katılmadı)

Zeki YILDIRIM
Genel Sekreter
Encümen-Başkanı

Şepnem TÜRE
Üye

Elvin SONMEZ
Üye

Ahmet Cemil BALYELİ
Üye

Nurcan ADIGÜZEL
Üye

Erol GÜNGÖR
Üye

Fatma TAŞKENT
Mali Hiz.Dai.Bşk.

Av. Utku KILINÇ
1. Hukuk Müsaviri

Dr. Gökhan GÜNDÜZOĞLU
Akıllı Şehir ve Kent Bil. Sis. Dai. Bşk.

Levent İSLER
Yazı İşl.ve Kar. Dai. Bşk.