



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

İVEDİ

Sayı : E-42351689-305.99-3978401

27.06.2022

Konu : Rize İli, Merkez İlçesi, Kukulukaya
Mahallesi imar uygulaması.

BAKANLIK MAKAMINA

- İlgi : a) GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin 20.09.2021 tarih ve 1759128 sayılı yazısı.
b) İmar Planlama Dairesi Başkanlığı'nın 12.10.2021 tarih ve 1923868 sayılı yazısı.
c) 17.12.2021 tarih ve 2417977 sayılı Bakanlık Makam Oluru.
ç) 21.12.2021 tarih ve 2506788 sayılı yazımız.
d) GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin 23.05.2022 tarih ve GD.3.3-0167-22 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazıda; Rize İli, Merkez İlçesi, Kukulukaya Mahallesinde mülkiyeti, Karayolları Genel Müdürlüğü ve şahıs mülkiyetli muhtelif taşınmazların bulunduğu alanda, yaklaşık 5,16 hektar yüzölçümüne sahip rezerv yapı alanına ilişkin "6306 sayılı Kanun Kapsamında Yürütülecek Projelere İlişkin Ortak Hizmet Protokolü" kapsamında hazırlanan imar uygulamasının onaylanması talep edilmektedir.

İlgi (b) yazı ile Rize İli, Merkez İlçesi, Kukulukaya Mahallesi sınırları içerisindeki muhtelif taşınmazların bulunduğu alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Bakanlığımızca onaylandığı bildirilmiştir.

Onaylı uygulama imar planına uygun olarak hazırlanan 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine istinaden ekteki parsel listesini kapsayan alanda hazırlanan imar uygulaması, ilgi (c) de kayıtlı Makam Oluru ile onaylanarak 1 (bir) ay süreyle askıya çıkarılmak üzere ilgi (ç) yazımız ile Rize Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne gönderilmiştir.

Söz konusu imar uygulaması, 1 (bir) aylık askı işlemlerinin tamamlanmasının ardından teknik kontrolleri yapılmak üzere ilgili Kadastro Müdürlüğüne gönderilmiş, Kadastro Müdürlüğü tarafından yapılan teknik kontroller esnasında, özel mülkü olmayan belediyenin eş zamanlı olarak düzenleme sahasında kadastral yolları ihdas ettiği ve ihdas edilen alanlardan Maliye Hazinesi ve Belediye adına parsel oluşturduğu görülmüştür.

3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde,

"...Kapanan imar ve kadastro yollarının öncelikle düzenleme ortaklık payına ayrılan toplam alandan düşülmesi esastır." hükmü ile Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin, Düzenleme ortaklık payına ait esaslar başlıklı 14. maddesindeki (4) "İmar planı bulunan ve arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alanlarda; kadastro yollarının imar adasına denk gelen kısımları, alan kazanmak amacıyla, parselasyon planı yapılmadan önce 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 21 inci maddesi uyarınca ihdas edilemez ya da parselasyon planı ile belediye/köy tüzel kişiliği/Hazine adına ihdas edilerek parselasyon planına alınmaz. Düzenleme sahası içerisindeki kapanan imar ve kadastro yolları varsa, parselasyon planı sırasında toplam düzenleme ortaklık payından düşülerek düzenleme ortaklık payı oranı hesaplanır."

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6D497ED5-A025-408E-9BC6-26D56E0BC50C

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Özlem ÜNAL
Mühendis



hükümlerinden, kapanan kadastral yolların toplam umumi ve kamu hizmet alanlarından düşülmesi gerektiği anlaşılmaktadır.

6306 sayılı kanunun 6.maddesinin 5.fıkrasının a bendinde "*Bakanlık; Riskli alanlara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya, ...*"

hükümünden rezerv alanlarda arsa ve arazi düzenleme yapma ve onaylama yetkisinin Bakanlığımızda olduğu anlaşılmaktadır. Ancak, söz konusu rezerv alanda; hem imar mevzuatına aykırı olmasına, hem de yetkisi olmamasına rağmen Salarha Belediyesi tarafından ihdas işlemleri yapılarak Belediye adına parsel üretilmiştir.

Salarha Belediyesinin yetkisinin bulunmadan ve mevzuata aykırı olarak yaptığı ihdas işlemi nedeniyle, Bakanlığımızca Onaylı İmar Planlarına uygun olarak ekteki parsel listesini kapsayan alanda yeniden yapılmak zorunda kalınan 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uygulaması sonucu DOP % 14,95248 hesaplanmış, imar planı ve plan notlarına uygun olarak imar ada ve parselleri oluşturulmuştur.

Yapılan imar uygulaması ile, DOP'tan düşülmesi gerekirken 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna ve 3194 sayılı İmar Kanununa aykırı olarak Belediye adına ihdasen tescil edilen 120 ada 36 ve 37 nolu parsellerin tamamı herhangi bir kesinti yapılmadan DOP'a konu parka tahsis edilmek suretiyle mevzuata uygunluk sağlanmıştır. Hazine adına ihdas edilen 120 ada 34 ve 35 parseller ise diğer parseller gibi DOP kesilerek, konut parsellerine tahsis edilmiştir.

Yukarıda belirtilen nedenlerden dolayı imar uygulamasının yeniden yapılması zorunluluğu doğduğundan, ilgi (b) Makam Oluru ile onaylanan imar uygulaması işleminin iptal edilerek; ilgi (d) yazı ekinde sunulan 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre hazırlanan imar uygulamasının, 3194 sayılı İmar Kanunu, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesine istinaden onaylanmasını Olur'larımıza arz ederim.

Dr. Selçuk AYDEMİR
Genel Müdür Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.

Y. Erdal KAYAPINAR
Mekansal Planlama Genel
Müdürü

OLUR
Fatma VARANK
Bakan a.
Bakan Yardımcısı

Ek:

- 1 - Uygulama dosyası.
- 2 - Parsel listesi. (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6D497ED5-A025-408E-9BC6-26D56E0BC50C

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Özlem ÜNAL
Mühendis

