



T.C.  
AMASRA BELEDİYESİ  
ENCÜMEN KARARI

Karar Numarası : 6  
Karar Tarihi : 31.01.2024  
Evrak No : 16197  
Evrak Tarihi : 31.01.2024  
Geliş Tarihi : 31.01.2024  
Dairesi : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
Birimi : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
Konusu : 18.Madde Uygulamasına İlişkin İtirazların Değerlendirilmesi.  
Saati : 15:00:00

**TOPLANTIYA KATILAN ENCÜMEN ÜYELERİ**

Recai ÇAKIR, Hasan KALEÇETİN, Recep GÜNTER, Hüseyin İNCİ, Mehmet Gürsel AÇICI

**TOPLANTIYA KATILMAYAN ENCÜMEN ÜYELERİ**

**TEKLİF ÖZETİ**

İlçemiz Sınırları İçerisinde Bulunan 3 Nolu Düzenleme Sahası ve Sınırında Yapılan 18.Madde Uygulamasına İlişkin İtirazların Değerlendirilmesi.

**KARAR**

Başkanlık Makamının 31/01/2024 tarihli havalesiyle Belediye Encümenimize gelen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün aynı tarih ve 16197 sayılı yazılarında "İlçemiz sınırları içerisinde bulunan, tapuda E28-C-03-B-2-C ve E28-C-03-B-2-D paftalarına isabet eden Kum Mahallesi 121 ada 75 parsel; Kaleşah Mahallesi 105 ada 120-121-122-123-124-125-126-127 parseller, 196 ada 2 parsel ve 197 ada 9 parseli kapsayan alanda, 10.01.2019 tarih ve 10 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan imar planını ve 01.08.2019 tarih ve 103 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan plan değişikliğine ait imar planını tatbik etmek amacıyla 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması işlemi yapılması ile ilgili 14.12.2023 tarih ve 95 sayılı Belediye Encümen Kararı alınmıştır.

İlgili Encümen Kararı ile Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkındaki Yönetmeliğin Düzenleme Sahalarının Tespiti ve Esasları başlıklı 9. Maddesi uyarınca parselasyon planı yapılacak alan olan **3 Nolu Düzenleme Sahası**, Mezkûr Yönetmeliğin Düzenleme Sınırının Geçirilmesi başlıklı 10. Maddesi uyarınca parselasyon planı yapılacak alanın dış sınırı olan **3 Nolu Düzenleme Sınırı** belirlenmiştir.

Mezkûr Yönetmeliğin 25. Maddesi (3). Fıkrası: "**Parselasyon planları bir ay müddetle onaylayan idaresine göre belediyede ya da valilikte askıya çıkarılır ve eş zamanlı olarak internet sitesinde yayımlanır. Ayrıca belediye duyurusu, gazete ve benzeri mutata vasıtalarla da duyurulabilir.**" Hükmü uyarınca söz konusu uygulamanın 29.12.2023 tarihinde askıya çıkarılmış ve 29.01.2024 tarihinde askıdan indirilmiştir. Uygulamanın ilan yoluyla vatandaşlara duyurulduğuna dair Zabıta Amirliğince tanzim olunan 29.01.2024 tarih ve 16162 sayılı yazısı ve eki ilan tutanağı yazımız ekinde sunulmaktadır.

Askı süreci içerisinde, Belediyemize resmi yollarla kayıt altına alınan **11 adet itiraz** bulunmaktadır. Bu itirazlardan **9 (dokuz) adedi 387 ada 2 parsel, 1 (bir) adedi 387 ada 3 parsel, 1 (bir) adedi ise 387 ada 7 parsel** ile ilgili olduğu anlaşılmıştır.

3 Nolu Düzenleme Sahasında ve Sınırında yapılan 18. Madde uygulamasına ilişkin itirazların, Belediye Encümeninde görüşülerek gerekli kararın alınması" denilmekte olup bu talebe istinaden konu ile ilgili Belediye Encümenimizce yapılan görüşme neticesinde;



## **1-Yüksel KABADAYI'nın 02.01.2024 tarih ve 22 sayılı itiraz dilekçesi**

İlgide kayıtlı itiraz dilekçesinde, uygulama sonrası oluşan 387 ada 2 parsel ile yol arasında yükseklik farkı bulunduğu, parsel ulaşımın imkânsız olduğu, inşaat yapılsa bile bodrum kata otopark yapılmasını, çekme mesafelerinin park olarak kullanımını, eşya taşınmasını ayrıca binaya giriş çıkışı mümkün kılmadığından bahisle uygulamaya itiraz edildiği anlaşılmaktadır.

TAKBİS kayıtlarında yapılan incelemelerde, itiraz sahibinin 387 ada 2 parsel hissedarı olduğu tespit edilmiştir.

3 Nolu Düzenleme Sahasında yapılan 18. Madde uygulaması, 10.01.2019 tarih ve 10 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan uygulama imar planı; 01.08.2019 tarih ve 103 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan plan değişikliğine uygun olarak yapılmıştır. 387 ada 2 parseli kapsayan imar adasına bakıldığında **ifraz hattı olduğu anlaşılmış**, ifraz hatlarına uygun olarak ifraz işlemi gerçekleştirilerek mezkûr yönetmeliğin 17. Maddesi 1. Fıkrası a) bendi hükmü uyarınca kök parseli olan 105 ada 120 parselin bulunduğu yerden tahsis işlemi yapılmıştır. İlgilinin dilekçesinde, tam olarak neye itiraz edildiği anlaşılamamakla birlikte yapılan tahsis işleminin arazinin topoğrafyasından kaynaklandığı, arsaya ulaşımının zor olduğu gerekçesiyle imar adası içerisinde başka bir yerden tahsis edilmesinin talep edildiği anlaşılmıştır.

Bu doğrultuda 387 ada 2 parselin, aynı konut adası içerisinde yer alan ve Belediyemize tahsis olunan 387 ada 6 parsel ile yer değiştirilerek vatandaşın talebinin karşılanması **uygun değerlendirilmiştir.** (yeni 387 ada 7 parsel)

İlgilinin itiraz dilekçe ekinde pasif 195 ada 4 parsel için Belediyemizce tanzim olunan 484 sayılı imar durumunun olduğu, bu imar durumu incelendiğinde itiraza konu **203.81 m<sup>2</sup>**'lik alanın kadük 02.10.2014 tarihli imar planında park alanında kaldığı anlaşılmış, vatandaşın 16.02.2016 tarih 297 sayılı talebi doğrultusunda 17.02.2016 tarih ve 10 sayılı Encümen kararı ile ifraz-tevhit parka ve yola terk dosyası onaylanarak tescil işlemi gerçekleştirilmiştir.

Bahse konu alanı da kapsayan bölgede 10.01.2019 tarih ve 10 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan ilave + revizyon uygulama imar planı yapılmıştır. Meri imar planı incelendiğinde kadük imar planında olan park alanının kaldırılarak üst ölçek plan kararlarına uygun olarak gelişme konut sahası, ayrıntı nizam 4 kat, TAKS:0.40, KAKS:1.60 olarak imarlı hale geldiği, imar planına vatandaşın itirazının olmadığı anlaşılmış, plan kesinleşmiştir.

Terk edilen alanların sonradan yapılan plan değişikliği veya plan revizyonu ile imarlı hale gelmesi durumunda, mezkûr kanunun 17. Maddesi uyarınca bedeli mukabilinde yapılan satışlar hariç olmak üzere vatandaşa bedelli veya bedelsiz iade edilmesi yargı kararları doğrultusunda mümkün olmadığı görülmektedir. Nitekim Danıştay 6. Dairesinin 13.06.1994 tarih, E.1993/3381, K.1994/2446 sayılı kararı ile: "*Bedelsiz terklerin eski parsel maliklerine geri dönmeyeceği*" karar altına alınmıştır. Konuyla ilgili olarak birçok içtihat kararı da bulunmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması işleminin yapılması kanuni zorunluluk olup bahse konu alanı da kapsayan bölgede 18. Madde uygulaması yapılması iş programımızda bulunmaktadır. Yapılacak uygulama ile kamuya bedelsiz terk edilen alanlar iade edilecek akabinde güncel DOP miktarı kesildikten sonra vatandaşa tahsis işlemi gerçekleştirilecektir. Dolayısı ile vatandaşın mağdur olması engellenecektir.

## **2-İsmail DEMİROK'un 22.01.2024 tarih ve 587 sayılı itiraz dilekçesi**

İlgide kayıtlı itiraz dilekçesi, parsel bazlı olmayıp genel olarak 18. Madde uygulamasının iptaline ilişkin itiraz edildiği anlaşılmaktadır.

TAKBİS kayıtlarında yapılan incelemelerde, itiraz sahibinin 387 ada 2 parsel hissedarı olduğu

R' 2



tespit edilmiştir.

3194 sayılı imar kanununun 13. Maddesi, 15. ve 16. Maddeleri, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğın 5. Maddesinin (8). Fıkrası uyarınca, düzenli kentleşmeyi sağlamak için 18. Madde uygulamasının zorunlu olduğu, 18. Madde uygulaması yapılmadan inşaat ruhsatı düzenlenemeyeceği hüküm altına alınmıştır.

Hükümet Binası önündeki imar planında bulunan 10 metrelik imar yolunun özel mülkiyette kaldığı, (121 ada 75 parsel) Cide Yolu Caddesinde rehabilite edilen imar yolunda göçmeler meydana geldiği, göçmelerin daha fazla büyümemesi için güvenlik önlemlerinin bían önce alınmasının elzem olduğu, güvenlik önlemlerinin alınacağı kısmın kadastral parsellere isabet ettiği ayrıca ilçemizde doğalgaz çalışmalarının başladığı, ilgili firmayla yapılan görüşmeler neticesinde doğalgaz borularının imar yollarından geçirileceğinden yola isabet eden kadastral parsellerden temizlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Bundan mütevellit 18. Madde uygulaması zorunluluktan dolayı yapıldığından uygulamanın iptali için verilen itiraz dilekçesi **uygun değerlendirilmemiştir.**

Parsel hissedarı olan Yüksel KABADAYI'nın itirazı neticesinde 387 ada 2 parselin, imar adasının güneybatısına yani Hükümet Binasının karşısına tahsis işlemleri yapılması uygun görülmüştür. (yeni 387 ada 7 parsel)

### **3-Hülya GÜN'ün 22.01.2024 tarih ve 588 sayılı itiraz dilekçesi**

İlgide kayıtlı itiraz dilekçesi, parsel bazlı olmayıp genel olarak 18. Madde uygulamasının iptaline ilişkin itiraz edildiği anlaşılmaktadır.

TAKBİS kayıtlarında yapılan incelemelerde, itiraz sahibinin 387 ada 2 parsel hissedarı olduğu tespit edilmiştir.

3194 sayılı imar kanununun 13. Maddesi, 15. ve 16. Maddeleri, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğın 5. Maddesinin (8). Fıkrası uyarınca, düzenli kentleşmeyi sağlamak için 18. Madde uygulamasının zorunlu olduğu, 18. Madde uygulaması yapılmadan inşaat ruhsatı düzenlenemeyeceği hüküm altına alınmıştır.

Hükümet Binası önündeki imar planında bulunan 10 metrelik imar yolunun özel mülkiyette kaldığı, (121 ada 75 parsel) Cide Yolu Caddesinde rehabilite edilen imar yolunda göçmeler meydana geldiği, göçmelerin daha fazla büyümemesi için güvenlik önlemlerinin bían önce alınmasının elzem olduğu, güvenlik önlemlerinin alınacağı kısmın kadastral parsellere isabet ettiği ayrıca ilçemizde doğalgaz çalışmalarının başladığı, ilgili firmayla yapılan görüşmeler neticesinde doğalgaz borularının imar yollarından geçirileceğinden yola isabet eden kadastral parsellerden temizlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Bundan mütevellit 18. Madde uygulaması zorunluluktan dolayı yapıldığından uygulamanın iptali için verilen itiraz dilekçesi **uygun değerlendirilmemiştir.**

Parsel hissedarı olan Yüksel KABADAYI'nın itirazı neticesinde 387 ada 2 parselin, imar adasının güneybatısına yani Hükümet Binasının karşısına tahsis işlemleri yapılması uygun görülmüştür. (yeni 387 ada 7 parsel)

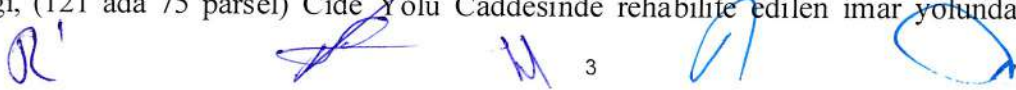
### **4-Vural DEMİROK'un 22.01.2024 tarih ve 589 sayılı itiraz dilekçesi**

İlgide kayıtlı itiraz dilekçesi, parsel bazlı olmayıp genel olarak 18. Madde uygulamasının iptaline ilişkin itiraz edildiği anlaşılmaktadır.

TAKBİS kayıtlarında yapılan incelemelerde, itiraz sahibinin 387 ada 2 parsel hissedarı olduğu tespit edilmiştir.

3194 sayılı imar kanununun 13. Maddesi, 15. ve 16. Maddeleri, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğın 5. Maddesinin (8). Fıkrası uyarınca, düzenli kentleşmeyi sağlamak için 18. Madde uygulamasının zorunlu olduğu, 18. Madde uygulaması yapılmadan inşaat ruhsatı düzenlenemeyeceği hüküm altına alınmıştır.

Hükümet Binası önündeki imar planında bulunan 10 metrelik imar yolunun özel mülkiyette kaldığı, (121 ada 75 parsel) Cide Yolu Caddesinde rehabilite edilen imar yolunda göçmeler meydana





geldiği, göçmelerin daha fazla büyümemesi için güvenlik önlemlerinin bian önce alınmasının elzem olduğu, güvenlik önlemlerinin alınacağı kısmın kadastral parsellere isabet ettiği ayrıca ilçemizde doğalgaz çalışmalarının başladığı, ilgili firmayla yapılan görüşmeler neticesinde doğalgaz borularının imar yollarından geçirileceğinden yola isabet eden kadastral parsellerden temizlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Bundan mütevellit 18. Madde uygulaması zorunluluktan dolayı yapıldığından uygulamanın iptali için verilen itiraz dilekçesi **uygun değerlendirilmemiştir.**

Parsel hissedar olan Yüksel KABADAYI'nın itirazı neticesinde 387 ada 2 parselin, imar adasının güneybatısına yani Hükümet Binasının karşısına tahsis işlemi yapılması uygun görülmüştür. (yeni 387 ada 7 parsel)

#### **5-Nurva KINIK'ın 22.01.2024 tarih ve 590 sayılı itiraz dilekçesi**

İlgide kayıtlı itiraz dilekçesi, parsel bazlı olmayıp genel olarak 18. Madde uygulamasının iptaline ilişkin itiraz edildiği anlaşılmaktadır.

TAKBİS kayıtlarında yapılan incelemelerde, itiraz sahibinin 387 ada 2 parsel hissedarı olduğu tespit edilmiştir.

3194 sayılı imar kanununun 13. Maddesi, 15. ve 16. Maddeleri, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. Maddesinin (8). Fıkrası uyarınca, düzenli kentleşmeyi sağlamak için 18. Madde uygulamasının zorunlu olduğu, 18. Madde uygulaması yapılmadan inşaat ruhsatı düzenlenemeyeceği hüküm altına alınmıştır.

Hükümet Binası önündeki imar planında bulunan 10 metrelik imar yolunun özel mülkiyette kaldığı, (121 ada 75 parsel) Cide Yolu Caddesinde rehabilite edilen imar yolunda göçmeler meydana geldiği, göçmelerin daha fazla büyümemesi için güvenlik önlemlerinin bian önce alınmasının elzem olduğu, güvenlik önlemlerinin alınacağı kısmın kadastral parsellere isabet ettiği ayrıca ilçemizde doğalgaz çalışmalarının başladığı, ilgili firmayla yapılan görüşmeler neticesinde doğalgaz borularının imar yollarından geçirileceğinden yola isabet eden kadastral parsellerden temizlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Bundan mütevellit 18. Madde uygulaması zorunluluktan dolayı yapıldığından uygulamanın iptali için verilen itiraz dilekçesi **uygun değerlendirilmemiştir.**

Parsel hissedarı olan Yüksel KABADAYI'nın itirazı neticesinde 387 ada 2 parselin, imar adasının güneybatısına yani Hükümet Binasının karşısına tahsis işlemi yapılması uygun görülmüştür. (yeni 387 ada 7 parsel)

#### **6-Bengü MISIRLIOĞLU ve Osman Babür BALKIR Vekili Nihat Onat VURAL'ın 26.01.2024 tarih ve 691 sayılı itiraz dilekçesi**

İlgide kayıtlı itiraz dilekçesinde, yapılan uygulama ile oluşan 387 ada 7 parselin, başka biriyle hisseli yapıldığından bahisle itirazda bulunduğu, müstakil parsel haline getirilmesini talep edildiği anlaşılmaktadır.

TAKBİS kayıtlarında yapılan incelemelerde, itiraz sahibinin 387 ada 1 ve 7 parsellerin hissedarları olduğu tespit edilmiştir.

Parsel ilgililerine ait kök parsel 105 ada 127 parselin DOP kesintisinden sonra 1316.14 m<sup>2</sup>'lik alan tahsis edilmesi gerekmekte olup imar adasında ada ayırma çizgileri olmasından dolayı 966.13 m<sup>2</sup> lik parsel oluşmuş bu parsel 387 ada 1 parsel olmuştur. Geri kalan 350.01 m<sup>2</sup>'lik alan mümkün mertebe 105 ada 127 parselin olduğu yerden tahsis edildiği için ve konut adasında ada ayırma çizgileri olmasından dolayı yani 187.46 m<sup>2</sup>'lik yapılaşmaya elverişli olamayan kısım kaldığı için 105 ada 24 parsel hissedarları ile hisseli hale getirilmiştir. Hisselendirme işlemi Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkındaki Yönetmeliğinin 17. Maddesinin e) fıkrası uyarınca teknik nedenlerden dolayı yapılmıştır.

İlgide kayıtlı dilekçe ile parsel malikleri müstakil parsel haline gelmek istemektedir. Yapılan değerlendirmeler neticesinde; konut adasının ada ayırma çizgisiyle 4 kısma bölüdüğü, kuzey doğusunda bulunan 1620.94 m<sup>2</sup>'lik kısmın 572.85 m<sup>2</sup>'lik kısmın 105 ada 123 parsel maliki Amasra Belediyesine





(yeni 387 ada 2 parsel), 1048.09 m<sup>2</sup>'lik kısmı 105 ada 124 parsel hissedarlarına (yeni 387 ada 3 parsel); güney batısında bulunan 1933.31 m<sup>2</sup>'lik kısmın 822.99 m<sup>2</sup>'lik kısmı 105 ada 126 parsel malikine (yeni 387 ada 5 parsel), 321.49 m<sup>2</sup>'lik kısmın 105 ada 126 parsel malikine (yeni 387 ada 6 parsel), 438.82 m<sup>2</sup>'lik kısmı 105 ada 120 parsel hissedarlarına (yeni 387 ada 7 parsel), 350.01 m<sup>2</sup>'lik kısmın 105 ada 127 parsel sahibi Bengü MISIRLIOĞLU ve Osman Babür BALKIR'a (387 ada 8 parsel), adına olmak üzere 8 parselde ifraz yapılması **uygun değerlendirilmiştir.**

### **7-Zehra KILIÇAY'ın 29.01.2024 tarih ve 707 sayılı itiraz dilekçesi**

İtiraz dilekçesinde, ilgilinin parseline tarımsal amaçlı olarak kullandığı, yapılan uygulama ile plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun olmayacak şekilde teşekkül edileceği, ilçenin ihtiyaçlarını giderecek bir proje hakkında bilgilendirme yapılmadığı, yol ile parsel arasında kot farkı olan ve yerleşim yerleri arasında kalan, tarım arazisi olarak kullanılan arazilerin ilçe ihtiyaçları dışında kullanılacağı düşüncesiyle uygulamanın iptali talep edilmektedir.

TAKBİS kayıtlarında yapılan incelemelerde, itiraz sahibinin 387 ada 2 parsel hissedarı olduğu tespit edilmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde: itiraza konu kök parsel olan 105 ada 120 parsel, 10.01.2019 tarihli uygulama imar planı sınırları içerisinde, gelişme konut sahasına isabet etmekte olup yapılaşma nizamı Ayrık Nizam 4 kat, TAKS:0.40, KAKS:1.60 olduğu, parselin niteliği tarım arazisi gözükse bile imar planı sınırları içerisinde kalmasından dolayı tarımsal alan içerisinde olmadığı anlaşılmıştır. Nitekim 10.01.2019 tarihli imar planına esas alınan Gıda Tarım ve Hayvanlık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 21.12.2016 tarih ve 7788 sayılı görüş yazısında bulunan ekinde ki krokide tarım arazisi olmadığı görülmektedir.

Yapılan uygulamada ki amaç yapılaşmaya elverişli arsalar üretip fen, sağlık ve sanat kuralları çerçevesinde bu parsellere binalar yapılması sağlamaktır. Kaldı ki 3194 sayılı imar kanununun 13. Maddesi, 15. ve 16. Maddeleri, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. Maddesinin (8). Fıkrası uyarınca imar adalarında 18. Madde uygulamasının zorunlu olduğu, 18. Madde uygulaması yapılmadan inşaat ruhsatı düzenlenemeyeceği hüküm altına alınmıştır.

Hükümet Binası önündeki imar planında bulunan 10 metrelik imar yolunun özel mülkiyette kaldığı, (121 ada 75 parsel) Cide Yolu Caddesinde rehabilite edilen imar yolunda göçmeler meydana geldiği, göçmelerin daha fazla büyümemesi için güvenlik önlemlerinin bina önce alınmasının elzem olduğu, güvenlik önlemlerinin alınacağı kısmın kadastral parsellere isabet ettiği ayrıca ilçemizde doğalgaz çalışmalarının başladığı, ilgili firmayla yapılan görüşmeler neticesinde doğalgaz borularının imar yollarından geçirileceğinden yola isabet eden kadastral parsellerden temizlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Bundan mütevellit 18. Madde uygulaması zorunluluktan dolayı yapıldığından uygulamanın iptali için verilen itiraz dilekçesi **uygun değerlendirilmemiştir.**

Parsel hissedarı olan Yüksel KABADAYI'nın itirazı neticesinde 387 ada 2 parselin, imar adasının güneybatısına yani Hükümet Binanın karşısına tahsis işlemi yapılması uygun görülmüştür. (yeni 387 ada 7 parsel)

### **8-Levent TEKERLEK'in 29.01.2024 tarih ve 722 sayılı itiraz dilekçesi**

İlgide kayıtlı itiraz dilekçesinde, tahsis edilen 387 ada 3 parselde kot farkı bulunmasından dolayı yapılaşma mümkün olamayacağı, parselin ulaşılabilir yola bağlantısının sağlanmadığından itiraz edildiği anlaşılmaktadır.

TAKBİS kayıtlarında yapılan incelemelerde, itiraz sahibinin 387 ada 3 parsel hissedarı olduğu tespit edilmiştir.

3 Nolu Düzenleme Sahasında yapılan 18. Madde uygulaması, 10.01.2019 tarih ve 10 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan uygulama imar planı; 01.08.2019 tarih ve 103 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan plan değişikliğine uygun olarak yapılmıştır. Plan incelendiğinde 387 ada 3

21

22

23

24



parselin 15 metrelik imar yoluna cepheli olduğu, PAIY'nin 6. Maddesinde belirtilen parsel cephe ve derinlik şartlarını sağladığı anlaşılmıştır. Yerinde ve halihazır haritalardan yapılan incelemelerde, konut adasında 10-15 metre kot farkı olduğu görülmüştür. İlgilinin itirazı, arazinin topoğrafyasından kaynaklandığı anlaşılmakta olup diğer konut adalarında da çok fazla kot farkı olmasından dolayı başka bir konut adasından tahsis edilmesi mümkün olmadığından itiraz **kısmen uygun** değerlendirilmiştir.

Şöyle ki; yapılan uygulamada 387 ada 3 parselin alanı 1182.12 m<sup>2</sup> iken, 1048.09 m<sup>2</sup> olacak şekilde yeniden parsel oluşturulması (yeni 387 ada 3 parsel) ayrıca 387 ada 3 parselden kalan 134.03 m<sup>2</sup> (1182.12 m<sup>2</sup> - 1048.09 m<sup>2</sup>) ile 387 ada 7 parseldeki 187.46 m<sup>2</sup> olan hissenin birleştirilerek müstakil parsel (yeni 387 ada 6 parsel) oluşacak şekilde revize edilmesi **uygun**, uygulama ile tahsis edilen 387 ada 3 parselin kot farkından dolayı başka bir imar adasına taşınması **uygun değerlendirilmemiştir**.

#### **9-Yüksel KABADAYI'nın 29.01.2024 tarih ve 730 sayılı itiraz dilekçesi**

İlgide kayıtlı itiraz dilekçesinde, 387 ada 2 parselin yoldan 6 metre düşük kotta bulunması insan ve araç ulaşımını mümkün kılmadığı, bu durumun imar mevzuatına ve 18. Madde uygulamasına uygun olmadığı, bu yüzden parselin mevzuata uygun hale getirilmesi talep edilmektedir.

TAKBİS kayıtlarında yapılan incelemelerde, itiraz sahibinin 387 ada 2 parsel hissedarı olduğu tespit edilmiştir.

3 Nolu Düzenleme Sahasında yapılan 18. Madde uygulaması, 10.01.2019 tarih ve 10 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan uygulama imar planı; 01.08.2019 tarih ve 103 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan plan değişikliğine uygun olarak yapılmıştır. 387 ada 2 parseli kapsayan imar adasına bakıldığında **ifraz hattı olduğu anlaşılmış**, ifraz hatlarına uygun olarak ifraz işlemi gerçekleştirilerek mezkûr yönetmeliğin 17. Maddesi 1. Fıkrası a) bendi hükmü uyarınca kök parseli olan 105 ada 120 parselin bulunduğu yerden tahsis işlemi yapılmıştır. İlgilinin dilekçesinde, tam olarak neye itiraz edildiği anlaşılamamakla birlikte yapılan tahsis işleminin arazinin topoğrafyasından kaynaklandığı, arsaya ulaşımının zor olduğu gerekçesiyle imar adası içerisinde başka bir yerden tahsis edilmesinin talep edildiği anlaşılmıştır.

Bu doğrultuda 387 ada 2 parselin, aynı konut adası içerisinde yer alan ve Belediyemize tahsis olunan 387 ada 6 parsel ile yer değiştirilerek vatandaşın talebinin karşılanması **uygun değerlendirilmiştir**. (yeni 387 ada 7 parsel)

#### **10-Gülten KILIC'ın 29.01.2024 tarih ve 732 sayılı itiraz dilekçesi**

İtiraz dilekçesinde, ilgilinin parselini tarımsal amaçlı olarak kullandığı, yapılan uygulama ile plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun olmayacak şekilde teşekkül edileceği, ilçenin ihtiyaçlarını giderecek bir proje hakkında bilgilendirme yapılmadığı, yol ile parsel arasında kot farkı olan ve yerleşim yerleri arasında kalan, tarım arazisi olarak kullanılan arazilerin ilçe ihtiyaçları dışında kullanılacağı düşüncesiyle uygulamanın iptali talep edilmektedir.

TAKBİS kayıtlarında yapılan incelemelerde, itiraz sahibinin 387 ada 2 parsel hissedarı olduğu tespit edilmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde: itiraza konu kök parsel olan 105 ada 120 parsel, 10.01.2019 tarihli uygulama imar planı sınırları içerisinde, gelişme konut sahasına isabet etmekte olup yapılaşma nizamı Ayrıntılı Nizam 4 kat, TAKS:0.40, KAKS:1.60 olduğu, parselin niteliği tarım arazisi gözükse bile imar planı sınırları içerisinde kalmasından dolayı tarımsal alan içerisinde olmadığı anlaşılmıştır. Nitekim 10.01.2019 tarihli imar planına esas alınan Gıda Tarım ve Hayvanlık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 21.12.2016 tarih ve 7788 sayılı görüş yazısında bulunan ekinde ki krokide tarım arazisi olmadığı görülmektedir.

Yapılan uygulamada ki amaç yapılaşmaya elverişli arsalar üretip fen, sağlık ve sanat kuralları çerçevesinde bu parsellere binalar yapılması sağlamaktır. Kaldı ki 3194 sayılı imar kanununun 13. Maddesi, 15. ve 16. Maddeleri, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. Maddesinin (8). Fıkrası uyarınca



imar adalarında 18. Madde uygulamasının zorunlu olduğu, 18. Madde uygulaması yapılmadan inşaat ruhsatı düzenlenemeyeceği hüküm altına alınmıştır.

Hükümet Binası önündeki imar planında bulunan 10 metrelik imar yolunun özel mülkiyette kaldığı, (121 ada 75 parsel) Cide Yolu Caddesinde rehabilite edilen imar yolunda göçmeler meydana geldiği, göçmelerin daha fazla büyümemesi için güvenlik önlemlerinin bian önce alınmasının elzem olduğu, güvenlik önlemlerinin alınacağı kısmın kadastral parsellere isabet ettiği ayrıca ilçemizde doğalgaz çalışmalarının başladığı, ilgili firmayla yapılan görüşmeler neticesinde doğalgaz borularının imar yollarından geçirileceğinden yola isabet eden kadastral parsellerden temizlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Bundan mütevellit 18. Madde uygulaması zorunluluktan dolayı yapıldığından uygulamanın iptali için verilen itiraz dilekçesi **uygun değerlendirilmemiştir.**

Parsel hissedarı olan Yüksel KABADAYI'nın itirazı neticesinde 387 ada 2 parselin, imar adasının güneybatısına yani Hükümet Binanın karşısına tahsis işlemi yapılması uygun görülmüştür. (yeni 387 ada 7 parsel)

**11-Sevinç GÖKSU Vekili Av. Hüseyin C. GÖKSU'nun 30.01.2024 tarih ve 764 sayılı itiraz dilekçesi**

İlgili dilekçede, yapılan uygulamaya ilişkin alınan 14.12.2023 tarih ve 95 sayılı Encümen Kararının, İmar Kanunu'nu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, sair mevzuatlara ve bu konuda yüksek mahkeme içtihatlarına aykırı olduğundan bahisle itiraz edildiği anlaşılmaktadır.

TAKBİS kayıtlarında yapılan incelemelerde, itiraz sahibinin 387 ada 2 parsel hissedarı olduğu tespit edilmiştir.

3 Nolu Düzenleme Sahasında yapılan 18. Madde uygulaması, 10.01.2019 tarih ve 10 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan uygulama imar planı; 01.08.2019 tarih ve 103 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan plan değişikliğine uygun olarak yapılmıştır. Söz konusu planların, Mekânsal Plan Yapım Yönetmeliğine uygun olarak yapıldığına ilişkin Bartın Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü'nün yazısı mevcuttur.

18. Madde uygulaması, mevcut imar planlarına uygun olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesinin uygulanmasına ilişkin yönetmelik olan Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyarınca yapılmaktadır. Mezkûr yönetmeliğin 2. Maddesinde imar planları içerisinde yapılması gerektiği hüküm altına alınmıştır. Ayrıca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6. maddesi uyarınca parsel cephe ve derinlik şartlarını sağladığı yani parselin mevzuata uygun olarak üretildiği anlaşılmıştır. Dolayısı ile yapılan 18. Madde uygulamasının hangi kanun ve yönetmelik maddesine aykırı olduğu anlaşılamadığından yapılan itiraz **uygun değerlendirilmemiştir.**

Parsel hissedarı olan Yüksel KABADAYI'nın itirazı neticesinde 387 ada 2 parselin, imar adasının güneybatısına yani Hükümet Binasının karşısına tahsis işlemi yapılması uygun görülmüştür. (yeni 387 ada 7 parsel)

İş bu kararın konu ile ilgili yapılacak olan iş ve işlemler için İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne gönderilmesine, Belediye Encümenimizce oy birliği ile karar verilmiştir.

  
Recai ÇAKIR  
Belediye Başkanı

Recep GÜNTER  
Encümen Üyesi

Hasan KALEÇETİN  
Encümen Üyesi

Hüseyin İNCİ  
Yazı İşleri Müdür Vekili

Mehmet Gürsel AÇICI  
Mali Hizmetler Müdürü