

## KARŞIYAKA BELEDİYESİ 25470 ADA 2 PARSEL İMAR PLANI UYGULAMASI HAKKINDA

### HKMO İZMİR ŞUBE GÖRÜŞÜ (24.04.2020)

3194 Sayılı İmar Kanununun 15.maddesi, 16.maddesi, 17.maddesi ve 18.maddeleri kapsamında İzmir ilinde yapılan İmar uygulamaları, Harita Mühendisliği disiplinini doğrudan ilgilendiren düzenlemeler olduğundan ve günümüzde yapılan rıza-i ve re'sen uygulamaların tarafımızca takip edildiği ve bu hususta toplumumuzda mülkiyet dağılımının hakkaniyetli ve yasalara uygun yapılıp yapılmadığı, kamu yararı kavramının tespiti ve kararlarının takibi ilgili meslek odamız olan Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İzmir Şubesi tarafından yapılmaktadır.

Bu hususta son dönemde basına yansıyan ve farklı spekülasyonlara sebep olan paylı mülkiyete konu 25470 ada 2 nolu taşınmaz Karşıyaka Belediyesi ve Cengiz İnşaat. San. ve Tic. A.Ş. arasındaki söz konusu imar uygulaması ve süreçleri odamızca teknik açıdan incelenmiştir.

Bahse konu parselin bulunduğu alan Valilik Makamının 25.11.2011 tarihli işlemi ile Toplu Konut Alanı olarak belirlendiği ve bu alanın toplu konut alanı olması sebebi ile imar planı yapma yetkisinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığında olduğu tespit edilmiştir.

Bu bölgeye ilişkin 1/25000 ölçekli Kentsel Bölge Nazım İmar Planı Revizyonu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri hakkında kanun hükmünde kararname hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9.Maddesi Uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 17/05/2012 tarihinde onaylayarak sürece başlatıldığı ve imar planlarına askı sürecinde itirazlar yapıldığı ve yapılan itirazların bir kısmının reddi ve geri kalan itirazların değerlendirilmesiyle 1/25000 ölçekli Kentsel Bölge Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı makamınca hazırlanıp onaylandığı tespit edilmiştir.

3194 sayılı yasanın 16. Maddesinde "Belediye ve mücavir alan hudutları içindeki gayrimenkullerin re'sen veya müracaat üzerine tevhid veya ifrazı, bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya bu hakların terkini, bu kanun ve yönetmelik hükümlerine uygunluğu belediye encümenleri veya il idare kurullarınca onaylanır." Denilmekte olup kanuni prosedür aşamalarına göre mülkiyetinin tamamı kendisine ait olarak 25470 ada 1 parsel, 25471 ada 1 parsel ve 25495 ada 1 nolu parselleri için 3194 sayılı yasanın 16. Maddesine göre imar uygulaması yapılmasını maliki Cengiz İnşaat. San. ve Tic. A.Ş. adına vekâleten Ahmet Cengiz ilgili belediyesine başvurarak talep etmiştir.

İlgili belediyesinin karar organları tarafından gerekli teknik incelemeler yapılmış ve imar uygulaması içerisinde kapanan yollardan dolayı yoldan ihdasların bulunduğu ve yoldan ihdas alanlarının diğer parseller ile tevhid edilmeksizin tek başlarına imar planına uygun parsel haline gelmesinin mümkün olamayacağı değerlendirilerek ihdas alanları diğer parseller ile tevhid edilmiştir. Uygulama kapsamında 25470 ada 2 nolu parselde yoldan ihdasen oluşan hisse Karşıyaka Belediyesi adına tescil edilmiştir.

3194 sayılı kanunun 17 maddesinde "Belediye veya valilik, kendi malı olan veya imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla, istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hasıl olan sahalardan müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satmak, gayrimenkul sahiplerinin yola giden yerlerden dolayı tahakkuk eden istihkaklarını bedel takdiri suretiyle değiştirmek ve komşu gayrimenkul sahibi takdir edilen bedelle satın almaktan imtina ederse, şüyulandırıp satmak suretiyle imar planına uygunluğunu temin eder. ....Ayrıca belediye veya valilikler ile şüyulu olan müstakil inşaat yapmaya müsait bulunan imar parsellerinde, belediye veya valilikler, hisselerini parselin diğer hissedarlarına bedel takdiri suretiyle satmaya, ilgililer satın almaktan imtina ederse, şüyunun izalesi suretiyle sattırmaya yetkilidir." Denilmekte olup 25470 ada 2 nolu parselde Karşıyaka Belediyesi hissesine isabet eden m2 bedel takdiri suretiyle aynı taşınmazda hissesi olan Cengiz inşaat. San. ve Tic. A.ř.'ne satış işlemi gerçekleştirilmiştir.

İmar uygulaması işlem adımları kanunu yükümlölükler getiren bütüncül uygulamalar olup bahse konu taşınmazlar üzerinde yapılan imar planı uygulaması ilgili yasalar kapsamında yapıldığı Harita ve Kadastro Mühendisler Odası İzmir şubesi olarak kamuoyuna saygıyla sunulmaktadır.