

T.C.
ÇANKIRI İL ÖZEL İDARESİ
İL ENCÜMENİ

Toplantı Sayısı : 12
Karar Tarihi : 25/03/2021
Karar Sayısı : 51

Konusu: Arsa ve Arazi Düzenlemesi

KARAR

İl Encümeni Genel Sekreter Hasan YILDIZ'ın başkanlığında (5) üyenin iştirakiyle toplandı.

İlimiz Yapraklı İlçesine bağlı Uygulama İmar Planlı İkizören Köyü 153 ada 264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278 parseller, 216 ada 3 parsel ve 214 ada 16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34 nolu parseller ve ihdasen oluşacak parselleri kapsayan alanda; 3194 sayılı İmar Kanununun 18.maddesi ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik Hükümlerine göre arsa ve arazi düzenlemesi (Şuyulandırma) yapılacağından 2021/1 nolu düzenleme sahası olarak tasdik edilmesine dair; İl Özel İdaresi Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğünün 18.03.2021 tarih ve 1616 sayılı teklif yazısı okunarak incelendi.

GEREĞİ GÖRÜŞÜLDÜ:

Teklif İl Encümenince de uygun görüldüğünden; İlimiz Yapraklı İlçesine bağlı Uygulama İmar Planlı İkizören Köyü 153 ada 264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278 parseller, 216 ada 3 parsel ve 214 ada 16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34 nolu parseller ve ihdasen oluşacak parselleri kapsayan alanda; 3194 sayılı İmar Kanununun 18.maddesi ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik Hükümlerine göre arsa ve arazi düzenlemesi (Şuyulandırma) yapılacağından 2021/1 nolu düzenleme sahası olarak tasdik edilmesine ilişkin dosya harita mühendisi tarafından incelenmiş olup ve ekli 17.03.2021 tarihli raporda belirtildiği üzere;

İlimiz Yapraklı İlçesine bağlı Uygulama İmar Planlı İkizören Köyü 153 ada 264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278 parseller, 216 ada 3 parsel ve 214 ada 16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34 nolu parseller ve ihdasen oluşacak parselleri kapsayan alanda; 3194 sayılı İmar Kanununun 18.maddesi ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik Hükümlerine göre arsa ve arazi düzenlemesi (Şuyulandırma) yapılacağından 2021/1 nolu düzenleme sahası olarak tasdik edilmesine tapu kütüğüne ilgili parsellere şerh düşülmesine;

İlimiz Yapraklı İlçesi Uygulama İmar Planlı İkizören Köyünde 153 ada 265-266-267-268-269-270-271-274-275 parseller, 216 ada 3 parsel ve 214 ada 16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34 nolu parseller ve ihdasen oluşacak parsellerin tamamı, İkizören Köyü 153 ada 264-272-273-276-277-278 parsellerin bir kısmı düzenleme sahasına girmiştir. $153/264=66.06m^2$, $153/272=68.32m^2$, $153/273=71.00m^2$, $153/276=273.01m^2$, $153/277=18.33m^2$, $153/278=202.92m^2$ düzenleme sahası içinde kalmış olup ayrıca bu parseller için ayırma çapı hazırlanmıştır. 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ile Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik Hükümlerine göre hazırlanan düzenleme sahasında düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO) % 0.34869029 olarak hesaplanmıştır. Yönetmelik gereğince düzenleme ortaklık payı miktarının bir kısmı kapanan kadastro yolu sonucu ihdasen oluşan krokisinde İ harfi ile gösterilen alandan karşılanmıştır. Parselasyon haritasına göre İ harfi ile gösterilen kısım kapanan kadastro yolu sonucu iskan alanına dönüşen yerlerden olduğundan İ=298,33m² olarak Köy Tüzel Kişiliği adına tescilinin yapılarak 18. madde uygulamasına dahil edilmesine toplam pay=8050.95m² lik alanın yazımız ekinde bulunan dosyadaki şekilde dağıtım yapılarak parsel malikleri adına tescil edilmesine;

Toplam Kadastro Parsel Alanı=18913.99 m2

Toplam Düzenlemeye Giren (Dopal)=12361.17 m2

Toplam İmar Ada Alanı=8050.95 m2

Kamuya Ayrılan Alan=Toplam Düzenlemeye Giren (dopal)-Toplam İmar Ada Alanı (12361.17-8050.95=4310.22)

DOP= Kamuya Ayrılan Alan/Toplam Düzenlemeye Giren Alan (Dopal)

Dop=4310.22/12361.17

Dop=0.34869029

3194 Sayılı İmar Kanununun 18.Maddesine göre;

Parselasyon planlarının hazırlanması: (1)(3)

Madde 18 – İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini geçemez. (1)(2)

(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz. Düzenlemeye tabi tutulan alan içerisinde bulunan taşkın kontrol tesisi alanlarının, bu fıkroda belirtilen kullanımlar için düzenleme ortaklık payı düşülmesini müteakip kalan Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanması esastır. Ancak taşkın kontrol tesisi için yeterli alanın ayrılamaması durumunda, düzenleme ortaklık payının ikinci fıkroda belirtilen oranı aşmaması şartıyla, düzenlemeye tabi diğer arazi ve arsaların yüz ölçümlerinden bu fıkradaki kullanımlar için öncelikle düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra ikinci fıkroda belirtilen orana kadar taşkın kontrol tesisi için de ayrıca pay ayrılır. Kapanan imar ve kadastro yollarının öncelikle düzenleme ortaklık payına ayrılan toplam alandan düşülmesi esastır.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Üçüncü fıkroda belirtilen, bölgenin ihtiyacına ayrılan alanlardan belediye hizmetleri ile ilgili olanlar bu amaçlarla kullanılmak kaydıyla ilgili belediyesi adına, diğer alanlar ise imar planındaki kullanım amacı doğrultusunda bu amacı gerçekleştirecek olan idareye tahsis edilmek üzere Hazine adına tescil edilir.

(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, üçüncü fıkroda sözü geçen umumi hizmetler için, ye-niden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanır. Bu yöntemlerle karşılanamaması hâlinde belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır.

Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.

(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45'e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Parselasyon planı yapılmadan ifraz ve tevhit edilerek tescil edilen parsellerden, imar planında umumi hizmet alanlarına rastladığı için terk edilen veya bağışlanan alanların toplam parsel alanına oranı, yeni yapılacak parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan farkı kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Belediye veya valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmaması sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Mevcut yapılar nedeniyle parsellerden düzenleme ortaklık payı alınmadığı hâllerde bu payın miktarı, düzenlemenin gerçekleştirilebilmesi için yapılacak kamulaştırmada kullanılmak üzere bedele dönüştürülebilir.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Bedel takdiri 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespiti esasları da gözetilerek 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre lisans almış gayrimenkul değerlendirme uzmanları veya ilgili idare takdir komisyonlarınca raporlandırılarak tespit edilir. Tespit edilen bedel tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir ve bu bedelin tamamı ödeme tarihinde, her takvim yılı başından geçerli olmak üzere bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında güncellenmek suretiyle ödenmedikçe devir yapılamaz, yapı ruhsatı verilemez. Bedelin tamamen ödenmesi hâlinde taşınmaz maliki ya da idarenin talebi üzerine terkin edilir.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) *Düzenleme sonucu taşınmaz maliklerine verilecek parseller; öncelikle düzenlemeye alınan taşın-mazın bulunduğu yerden, mümkün olmuyor ise en yakınındaki eşdeğer alandan verilir.*

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) *Düzenleme alanında bulunan imar adalarında, asgari parsel büyüklüğünü karşılamak kaydıyla, imar uygulama alanında kalan hisseli arsa ve araziler; hisse sahiplerinin muvafakati hâlinde veya fiili kullanım esasına göre müstakil hâle getirilebilir.*

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) *Uygulama imar planında hüküm bulunmaması hâlinde yönetmelikte belirlenen asgari parsel bü-yüklüklerinin altında parsel oluşturulamaz.*

(Mülga fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)

(Mülga fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)

(Mülga fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)

Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan alanlardaki ağaç-lar/yapılar, belediye veya valilikçe bedeli/enkaz bedeli ödenerek sökülür ve yıktır.

Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatlari olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde, küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave, değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez. Düzenlemeye tabi tutul-ması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.

Bu maddenin tatbikinde belediye veya valilik, ödeyecekleri kamulaştırma bedeli yerine ilgililerin muvafakati halinde kamulaştırıl-ması gereken yerlerine karşılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye veya valiliğe ait sahalardan yer verebilirler.

Veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şuyulandırılan Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselenmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerine ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.

İmar planımıza uygun olarak tanzim edilen ekli parselasyon haritasının 3194 sayılı İmar Kanununun 19. maddesi ve 2981 yasaya ek 3290 sayılı kanunun ek 1. maddesine göre tasdiki ile 29.03.2021 tarihinden itibaren bir ay (30 gün) süre ile İdaremiz ilan tahtasında, internet sitesinde ve İkizören Köyü Muhtarlığı panosunda askıya çıkarılmasına, gereği için İl Özel İdaresi Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğüne karar örneğinden bir adedinin gönderilmesine **25.03.2021 tarihli toplantıda mevcudun oybirliği ile karar verildi.**

Encümen Toplantısında Bulunan Başkan ve Üyeler

Başkan	Üye	Üye
Hasan YILDIZ Genel Sekreter	Bahar DUMAN Mali Hiz. Md.	Recep BERÇİN Tarımsal Hizm. Md.V.
Üye	Üye	Üye
Bekir KALE	Vedad GÜMÜŞHANE	İshak AKDEMİR