

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Karar No: 9677/2592.110.04-145

Karar Tarihi : 19/02/2026

ENCÜMEN KARARI

Başkanlık Makamından Encümenimize havale edilen Akıllı Şehir ve Kent Bilgi Sistemleri Dairesi Başkanlığına bağlı İmar Uygulama 1. Şube Müdürlüğü'nün 19.02.2026 tarih ve E-2886398 sayılı yazılarında;

İlgi : Bayraklı Belediye Başkanlığı'nın 06.01.2026 tarihli ve E-78347631-115.01.07-3437165 sayılı yazısı. İlgi yazıda özetle; Bayraklı – Salhane Mahallesi 40048 ada 1, 2 no.lu, 40049 ada 1, 2 no.lu, 40050 ada 1 no.lu, 40051 ada 1 no.lu, 40054 ada 1 no.lu parsellerinin kadastral parsellere dönüşümüne ait 1727/1 no.lu geri dönüşüm planı ile bu işlem sonucu oluşan 1131 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7 no.lu, 1132 ada 2, 3, 4, 5 no.lu, 1133 ada 1, 2, 3, 4, 7, 8 no.lu, 1136 ada 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 11 no.lu, 1143 ada 3 no.lu, 2710 ada 1 no.lu parseller ile birlikte 1147 ada 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 no.lu, 2710 ada 25, 27 no.lu, 1132 ada 1, no.lu, 1129 ada 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 (kısmen), 10 (kısmen), 11 (kısmen), 12 (kısmen), 13 (kısmen), 14 (kısmen), 15 (kısmen), 16 (kısmen), 17 (kısmen), 18 (kısmen), 19 (kısmen), 20 (kısmen), 21 (kısmen), 22 (kısmen), 23 no.lu, 24 (kısmen), no.lu 1142 ada 1 (kısmen) no.lu, 1146 ada 1 (kısmen), 2 (kısmen), 3 (kısmen) no.lu parselleri kapsayan alanda, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ve ilgili yönetmeliğine göre hazırlanan 1822 no.lu parselasyon planının Bayraklı Belediyesi Encümeninin 18.12.2025 tarih ve 1925 sayılı Kararı ile onaylandığı belirtilerek 5216 sayılı Kanunun 7/1-b maddesine göre Belediyemizce de onaylanması istenmektedir.

Yapılan incelemede; Bayraklı – Salhane Mahallesi 40048 ada 1, 2 no.lu, 40049 ada 1, 2 no.lu, 40050 ada 1 no.lu, 40051 ada 1 no.lu, 40054 ada 1 no.lu imar parsellerinin olduğu 1727 no.lu parselasyon planı, Bayraklı Belediyesi Encümeni'nin 18.07.2017 tarih 1012 sayılı Belediyemiz Encümeninin 11.01.2018 tarih 01.44 sayılı Kararı ile onaylandığı ve ilgili tapu müdürlüğünce tescil edildiği anlaşılmıştır. Bu parselasyon planı İzmir 1. İdare Mahkemesinin 2018/1003E., 2020/1635 no.lu Kararı sonucu iptal edildiği görülmüştür.

Bu kapsamda, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ile bu maddenin uygulama yönetmeliğine göre düzenlenen tescilli 1727 no.lu parselasyon planı sonucu oluşan Bayraklı – Salhane Mahallesi 40048 ada 1, 2 no.lu, 40049 ada 1, 2 no.lu, 40050 ada 1 no.lu, 40051 ada 1 no.lu, 40054 ada 1 no.lu imar parsellerinin kadastral parsellere dönüşümüne ait 1727/1 no.lu geri dönüşüm planı ile bu işlem sonucu 1131 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7 no.lu, 1132 ada 2, 3, 4, 5 no.lu, 1133 ada 1, 2, 3, 4, 7, 8 no.lu, 1136 ada 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 11 no.lu, 1143 ada 3 no.lu, 2710 ada 1 no.lu parsellerin olduğu anlaşılmıştır.

1727/1 no.lu geri dönüşüm planı sonucu oluşan 1131 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7 no.lu, 1132 ada 2, 3, 4, 5 no.lu, 1133 ada 1, 2, 3, 4, 7, 8 no.lu, 1136 ada 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 11 no.lu, 1143 ada 3 no.lu, 2710 ada 1 no.lu parseller ile birlikte 1147 ada 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 no.lu, 2710 ada 25, 27 no.lu, 1132 ada 1 no.lu, 1129 ada 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 (kısmen), 10 (kısmen), 11 (kısmen), 12 (kısmen), 13 (kısmen), 14 (kısmen), 15 (kısmen), 16 (kısmen), 17 (kısmen), 18 (kısmen), 19 (kısmen), 20 (kısmen), 21 (kısmen), 22 (kısmen), 23, 24 (kısmen) no.lu, 1142 ada 1 (kısmen) no.lu, 1146 ada 1 (kısmen), 2 (kısmen), 3 (kısmen) no.lu parselleri kapsayan alanda, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre düzenlenen 1822 no.lu parselasyon planı, Bayraklı Belediyesi Encümeninin 18.12.2025 tarih 1925 sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

1822 no.lu parselasyon planında Arsa ve Arazi Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 13. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen "Bir kısmı düzenleme sahasında kalan parseller için ayırma çapı düzenlenir." hükmü doğrultusunda 1129 ada 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 ve 24 no.lu, 1142 ada 1 no.lu, 1146 ada 1, 2 ve 3 no.lu parseller için ayırma çapı düzenlendiği görülmüştür.

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 14. maddesinin 4. fıkrasında "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." Hükmü doğrultusunda yoldan ihdas edilen alanların düzenleme ortaklık payından düşürüldüğü görülmüştür. 1822 no.lu parselasyon planı kapsamında dereden ihdas işleminin yapıldığı, dereden ihdasların uygulamaya dahil edilerek düzenleme ortaklık payı düşüldükten sonra imara tahsis edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu parselasyon planındaki imara tahsis işlemlerinin Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkındaki Yönetmeliğin 17. maddesinin 1. fıkrasının a bendinde belirtilen "Düzenlemeye giren parsellerin tahsisi, uygulama sonucunda mümkün olduğunca düzenleme öncesi parselin bulunduğu yerden yapılır. Düzenlemeye alınan parsellerin imar planında umumî ve kamu hizmet alanlarına denk gelmesi halinde ise, diğer parsellerin bulunduğu yerden tahsisinin yapılmasından sonra, teknik zorunluluklar da dikkate alınarak en yakın ve tahsise uygun olabilecek imar parsellerine tahsisi sağlanır." hükmüne uygun olarak yapıldığı anlaşılmıştır.

ASLI GIBİDİR

ENCÜMEN KARARI

(Sayfa-2)

Bu nedenle; Bayraklı Belediyesince Mahkeme Kararı doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ile bu maddenin uygulama yönetmeliğine göre düzenlenen ve Müdürlüğümüzce de incelenerek uygun görülen tescilli 1727 no.lu parselasyon planı sonucu oluşan Bayraklı – Salhane Mahallesi 40048 ada 1, 2 no.lu, 40049 ada 1, 2 no.lu, 40050 ada 1 no.lu, 40051 ada 1 no.lu, 40054 ada 1 no.lu imar parsellerinin kadastral parsellere dönüşümüne ait 1727/1 no.lu geri dönüşüm planı ile bu işlem sonucu oluşan 1131 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7 no.lu, 1132 ada 2, 3, 4, 5 no.lu, 1133 ada 1, 2, 3, 4, 7, 8 no.lu, 1136 ada 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 11 no.lu, 1143 ada 3 no.lu, 2710 ada 1 no.lu parseller ile birlikte 1147 ada 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 no.lu, 2710 ada 25, 27 no.lu, 1132 ada 1 no.lu, 1129 ada 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 (kısmen), 10 (kısmen), 11 (kısmen), 12 (kısmen), 13 (kısmen), 14 (kısmen), 15 (kısmen), 16 (kısmen), 17 (kısmen), 18 (kısmen), 19 (kısmen), 20 (kısmen), 21 (kısmen), 22 (kısmen), 23, 24 (kısmen) no.lu, 1142 ada 1 (kısmen) no.lu, 1146 ada 1 (kısmen), 2 (kısmen), 3 (kısmen) no.lu parselleri kapsayan alanda, Bayraklı Belediyesi Encümeninin 18.12.2025 tarih 1925 sayılı Kararı ile onaylanan 1822 no.lu parselasyon planı ve dağıtım cetvellerinin, 5216 sayılı Kanunun 7/1-b maddesine istinaden onaylanması ve 3194 sayılı İmar Kanununun 19. maddesine göre işlem yapılmak üzere Bayraklı Belediyesine gönderilmesi konusunda Encümenimizce karar alınmasını görüşlerinize arz ederim. Denilmekle gereği düşünüldü.

Akıllı Şehir ve Kent Bilgi Sistemleri Dairesi Başkanlığına bağlı İmar Uygulama 1. Şube Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup; yukarıda açıklanan nedenlerle Bayraklı Belediyesince Mahkeme Kararı doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ile bu maddenin uygulama yönetmeliğine göre düzenlenen ve İmar Uygulama 1. Şube Müdürlüğünce de incelenerek uygun görülen tescilli 1727 no.lu parselasyon planı sonucu oluşan İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi 40048 ada 1, 2 no.lu, 40049 ada 1, 2 no.lu, 40050 ada 1 no.lu, 40051 ada 1 no.lu, 40054 ada 1 no.lu imar parsellerinin kadastral parsellere dönüşümüne ait 1727/1 no.lu geri dönüşüm planı ile bu işlem sonucu oluşan 1131 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7 no.lu, 1132 ada 2, 3, 4, 5 no.lu, 1133 ada 1, 2, 3, 4, 7, 8 no.lu, 1136 ada 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 11 no.lu, 1143 ada 3 no.lu, 2710 ada 1 no.lu parseller ile birlikte 1147 ada 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 no.lu, 2710 ada 25, 27 no.lu, 1132 ada 1 no.lu, 1129 ada 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 (kısmen), 10 (kısmen), 11 (kısmen), 12 (kısmen), 13 (kısmen), 14 (kısmen), 15 (kısmen), 16 (kısmen), 17 (kısmen), 18 (kısmen), 19 (kısmen), 20 (kısmen), 21 (kısmen), 22 (kısmen), 23, 24 (kısmen) no.lu, 1142 ada 1 (kısmen) no.lu, 1146 ada 1 (kısmen), 2 (kısmen), 3 (kısmen) no.lu parselleri kapsayan alanda, Bayraklı Belediyesi Encümeninin 18.12.2025 tarihli ve 1925 sayılı Kararı ile onaylanan 1822 no.lu parselasyon planı ve dağıtım cetvellerinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/1-b maddesi uyarınca onaylanmasına ve 3194 sayılı İmar Kanununun 19. maddesine istinaden işlem yapılmak üzere Bayraklı Belediyesine gönderilmesine, Encümenimizce oybirliği ile karar verildi.

Dr. Cemil TUGAY
Büyükşehir Belediye Başkanı
(Katılmadı)

Zeki YILDIRIM
Genel Sekreter
Encümen Başkanı

Şepnem TÜRE
Üye

Elvin SONMEZ
Üye

Ahmet Cemil BALLYELİ
Üye

Nurcan ADIGÜZEL
Üye

Erol GÜNGÖR
Üye

K/Ö

Fatma TAŞKENT
Mali Hiz.Dai.Bşk.

Av. Utku KILINÇ
1. Hukuk Müşaviri

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

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