

T.C.
BAYRAKLI BELEDİYESİ
ENCÜMEN KARARI



Karar Tarihi : 18.12.2025

Karar No : 1925

Birimi : Harita ve Planlama Müdürlüğü

Evrak No : 3419237

Evrak Tarihi : 16.12.2025

Konusu : 3194 Sayılı Kanunun 19. Maddesinin Uygulanması. (Parselasyon Planı)

TEKLİF

Başkanlık Makamınca 16.12.2025 tarihinde Encümene havale olunan yazıda;

"İzmir ili, Bayraklı ilçesi, Salhane mahallesi, 40048 ada 1, 2 no.lu parseller, 40049 ada 1, 2 no.lu parseller, 40050 ada 1 no.lu parsel, 40051 ada 1 no.lu parsel, 40054 ada 1 no.lu parselleri kapsayan sahada 1131 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7 no.lu parsellere, 1132 ada 2, 3, 4, 5 no.lu parsellere, 1133 ada 1, 2, 3, 4, 7, 8 no.lu parsellere, 1136 ada 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 11 no.lu parsellere, 1143 ada 3 no.lu parsel, 2710 ada 1 no.lu parsel geri dönüş uygulamasının yapılarak bu parsellerle birlikte 1147 ada 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 no.lu parselleri, 2710 ada 25, 27 no.lu parselleri, 1132 ada 1 no.lu parseli, 1129 ada 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 23 no.lu parselleri tamamen, 1142 ada 1 no.lu parseli, 1146 ada 1, 2, 3 no.lu parselleri, 1129 ada 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24 no.lu parselleri ise kısmen kapsayan alan Bayraklı Belediyesi'nin 07/08/2025 tarih ve 1185 sayılı Encümen Kararı ile düzenleme sahası olarak belirlenmiştir.

Arazi Ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin, 14. Maddesinin birinci fıkrası "Düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları için, İmar Kanununun 18 inci maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini (%45) geçemez.", **dördüncü fıkrası** "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 alınamaz. Düzenleme sahası içerisindeki kapanan imar ve kadastro yolları varsa, parselasyon planı sırasında toplam düzenleme ortaklık payından düşülerek düzenleme ortaklık payı oranı hesaplanır.", **15. Maddesinin birinci fıkrası** "Düzenleme sahasındaki umumi ve kamu hizmet alanları düzenleme ortaklık payından karşılanır. Ancak, düzenleme sahasında düzenleme ortaklık payına konu alanların yüzde kırk beşten (%45) fazla olması durumunda, 14 üncü maddenin ikinci fıkrasında belirtilen öncelik sırasına göre düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra eksik kalan alan; düzenleme sahasındaki tescil harici alanlardan, belediye mülkiyetindeki alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki taşınmazlardan bedelsiz karşılanır. Bu alanların yetmemesi halinde kalan miktarın ya da bu yöntemle karşılanamaması halinde tamamının, 5 inci maddenin ikinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullerle kamuya geçişi sağlanır." ve **37. maddenin 2. fıkrasında** "... geri dönüşüm işlemleri ile birlikte aynı anda yeni bir parselasyon planının yapılması zorunludur." uyarınca, Müdürlüğümüz tarafından hazırlanan Bayraklı ilçesi, Salhane mahallesi, 40048 ada 1, 2 no.lu parseller, 40049 ada 1, 2 no.lu parseller, 40050 ada 1 no.lu parsel, 40051 ada 1 no.lu parsel, 40054 ada 1 no.lu parsellerin olduğu 1727 nolu parselasyon planı İzmir 1. İdare Mahkemesinin 2018/1003E, 2020/1635K kararı ile iptal edildiğinden bu parselleri kapsayan alanda 1727/1 nolu geri dönüşüm uygulama dosyası ve 40048 ada 1, 2 no.lu parseller, 40049 ada 1, 2 no.lu parseller, 40050 ada 1 no.lu parsel, 40051 ada 1 no.lu parsel, 40054 ada 1 no.lu parselleri kapsayan sahada 1131 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7 no.lu parsellere, 1132 ada 2, 3, 4, 5 no.lu parsellere, 1133 ada 1, 2, 3, 4, 7, 8 no.lu parsellere, 1136 ada 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 11 no.lu parsellere, 1143 ada 3 no.lu parsel, 2710 ada 1 no.lu parsel geri dönüş uygulamasının yapılarak bu parsellerle birlikte 1147 ada 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 no.lu

T.C.
BAYRAKLI BELEDİYESİ
ENCÜMEN KARARI



Karar Tarihi : 18.12.2025

Karar No : 1925

parselleri, 2710 ada 25, 27 no.lu parselleri, 1132 ada 1 no.lu parseli, 1129 ada 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 23 no.lu parselleri tamamen, 1142 ada 1 no.lu parseli, 1146 ada 1, 2, 3 no.lu parselleri, 1129 ada 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24 no.lu parselleri ise kısmen kapsayan, yolları ve dereleri kapsayan alanda, kapanan yollar toplam düzenleme ortaklık payından düşülerek düzenleme ortaklık payı oranı hesaplamıştır. Düzenleme ortaklık payı (DOP) yasal sınırı olan yüzde kırk beşten (%45) fazla olmaması nedeni ile ekli folyede (1), (2), (3), (4), (5) numaraları ile gösterilen alanlar Maliye Hazinesi adına ihdasen tescil edilmek suretiyle düzenleme ortaklık payı oranı (DOP : % 41,01840) hesaplanarak 3194 sayılı yasanın 18. madde ve uygulama yönetmeliğine uygun olarak dağıtımı yapılmış ve parselasyon planına ait ada kitle etüdü, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce 10/12/2025 Tarih ve 422789/3424921 sayı ile onaylanarak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince onaylı yürürlükteki 1/1000 ölçekli imar planına uygun bulunmuştur.

İzmir ili, Bayraklı ilçesi, Salhane mahallesi, 40048 ada 1, 2 no.lu parseller, 40049 ada 1, 2 no.lu parseller, 40050 ada 1 no.lu parsel, 40051 ada 1 no.lu parsel, 40054 ada 1 no.lu parsellerin olduğu 1727 nolu parselasyon planından geldisi olan 1131 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7 no.lu parsellere, 1132 ada 2, 3, 4, 5 no.lu parsellere, 1133 ada 1, 2, 3, 4, 7, 8 no.lu parsellere, 1136 ada 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 11 no.lu parsellere, 1143 ada 3 no.lu parsel, 2710 ada 1 no.lu parsel **geri dönüş uygulamasının yapıldığı 1727/1 nolu planın** ve bu geri dönüş yapılan parsellerle birlikte 1147 ada 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 no.lu parselleri, 2710 ada 25, 27 no.lu parselleri, 1132 ada 1 no.lu parseli, 1129 ada 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 23 no.lu parselleri tamamen, 1142 ada 1 no.lu parseli, 1146 ada 1, 2, 3 no.lu parselleri, 1129 ada 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24 no.lu parselleri kısmen kapsayan alanda İzmir 1. İdare Mahkemesinin 2018/1003E, 2020/1635K kararı da dikkate alınarak 3194 sayılı İmar Kanunun 18. Maddesi ile Arazi Ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğine uygun olarak hazırlanan **1822 no.lu parselasyon planı ve dağıtım cetvellerinin** 3194 sayılı yasanın 19. maddesine göre tetkik edilerek onanması hususunda Encümence bir karar alınmasını arz ederim."denilmektedir.

KARAR

Harita ve Planlama Müdürlüğünün yukarıda metni yazılı teklifi ve ekleri incelenmiş olup; Salhane Mahallesi, 40048 ada 1, 2 no.lu parseller, 40049 ada 1, 2 no.lu parseller, 40050 ada 1 no.lu parsel, 40051 ada 1 no.lu parsel, 40054 ada 1 no.lu parselleri kapsayan sahada 1131 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7 no.lu parsellere, 1132 ada 2, 3, 4, 5 no.lu parsellere, 1133 ada 1, 2, 3, 4, 7, 8 no.lu parsellere, 1136 ada 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 11 no.lu parsellere, 1143 ada 3 no.lu parsel, 2710 ada 1 no.lu parsel geri dönüş uygulamasının yapılarak bu parsellerle birlikte 1147 ada 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 no.lu parselleri, 2710 ada 25, 27 no.lu parselleri, 1132 ada 1 no.lu parseli, 1129 ada 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 23 no.lu parselleri tamamen, 1142 ada 1 no.lu parseli, 1146 ada 1, 2, 3 no.lu parselleri, 1129 ada 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24 no.lu parselleri ise kısmen kapsayan alan Bayraklı Belediyesi'nin 07/08/2025 tarih ve 1185 sayılı Encümen Kararı ile düzenleme sahası olarak belirlenmiş olup, Arazi Ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin, 14. Maddesinin birinci fıkrası "*Düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları için, İmar Kanununun 18 inci maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini (%45) geçemez.*",

T.C.
BAYRAKLI BELEDİYESİ
ENCÜMEN KARARI



Karar Tarihi : 18.12.2025

Karar No : 1925

dördüncü fıkrası “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 alınamaz. Düzenleme sahası içerisindeki kapanan imar ve kadastro yolları varsa, parselasyon planı sırasında toplam düzenleme ortaklık payından düşülerek düzenleme ortaklık payı oranı hesaplanır.”, 15. Maddesinin birinci fıkrası “Düzenleme sahasındaki umumi ve kamu hizmet alanları düzenleme ortaklık payından karşılanır. Ancak, düzenleme sahasında düzenleme ortaklık payına konu alanların yüzde kırk beşten (%45) fazla olması durumunda, 14 üncü maddenin ikinci fıkrasında belirtilen öncelik sırasına göre düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra eksik kalan alan; düzenleme sahasındaki tescil harici alanlardan, belediye mülkiyetindeki alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki taşınmazlardan bedelsiz karşılanır. Bu alanların yetmemesi halinde kalan miktarın ya da bu yöntemle karşılanamaması halinde tamamının, 5 inci maddenin ikinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullerle kamuya geçişi sağlanır.” ve 37. maddenin 2. fıkrasında “... geri dönüşüm işlemleri ile birlikte aynı anda yeni bir parselasyon planının yapılması zorunludur.” uyarınca, İzmir ili, Bayraklı ilçesi, Salthane mahallesi, 40048 ada 1, 2 no.lu parseller, 40049 ada 1, 2 no.lu parseller, 40050 ada 1 no.lu parsel, 40051 ada 1 no.lu parsel, 40054 ada 1 no.lu parsellerin olduğu 1727 nolu parselasyon planından geldisi olan 1131 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7 no.lu parsellere, 1132 ada 2, 3, 4, 5 no.lu parsellere, 1133 ada 1, 2, 3, 4, 7, 8 no.lu parsellere, 1136 ada 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 11 no.lu parsellere, 1143 ada 3 no.lu parsel, 2710 ada 1 no.lu parsel geri dönüş uygulamasının yapıldığı 1727/1 nolu planın ve bu geri dönüş yapılan parsellerle birlikte 1147 ada 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 no.lu parselleri, 2710 ada 25, 27 no.lu parselleri, 1132 ada 1 no.lu parseli, 1129 ada 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 23 no.lu parselleri tamamen, 1142 ada 1 no.lu parseli, 1146 ada 1, 2, 3 no.lu parselleri, 1129 ada 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24 no.lu parselleri kısmen kapsayan alanda İzmir 1. İdare Mahkemesinin 2018/1003E, 2020/1635K kararı da dikkate alınarak 3194 sayılı İmar Kanunun 18. Maddesi ile Arazi Ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğine uygun olarak hazırlanan 1822 no.lu parselasyon planı ve dağıtım cetvellerinin 3194 sayılı yasanın 19. maddesine göre tetkik edilerek onanmasının, kabulüne gereği için evrak ve eklerinin Harita ve Planlama Müdürlüğüne gönderilmesine oy birliği ile karar verildi.

Zeki YILDIRIM

Başkan V.

e-imzalıdır

Özlem AVCI

Üye

e-imzalıdır

Fatma AKÇAM

Üye

e-imzalıdır

Erol GÜDÜCÜ

Üye

e-imzalıdır

Hakan ÇELİK

Mali Hizmetler Md. V.

e-imzalıdır

Özgür COŞKUN

Yapı Kontrol Md. V.

e-imzalıdır

Ramazan ÇAKIR

Emlak ve İstimlak Md.

e-imzalıdır