




T.C
HENDEK BELEDİYE BAŞKANLIĞI

BELEDİYE MECLİSİ

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU
HUKUK KOMİSYONU**

20 Şubat 2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile bazı Kanunlarda Değişiklik yapılması hakkında Kanunun 7.maddesi

06/2020

	HENDEK BELEDİYE MECLİSİ HUKUK KOMİSYONU İMAR BAYINDIRLIK KOMİSYONU	Tarih	26/06/2020
		No	1
	20 Şubat 2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile bazı Kanunlarda Değişiklik yapılması hakkında Kanunun 7.maddesi	Yeri	Emlak-İstımlak Toplantı Salonu

15/04/2020 tarih ve 73 sayılı Hendek Belediyesi Meclisi Kararıyla İmar ve Bayındırlık Komisyonu ile Hukuk Komisyonuna havale edilen “Coğrafi Bilgi Sistemleri ile bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkında Kanun”un 7.maddesi gereğince 3194 sayılı İmar Kanununun 18.maddesine eklenen, iptali mahkeme kararı ile kesinleşen İmar Uygulamaları ile ilgili olarak;

İlçemiz genelinde bugüne kadar İmar Kanununun 18.maddesi gereğince 29 bölgede İmar Uygulaması yapılmıştır. Yapılan bu uygulamalardan 10 bölgedeki İmar Uygulamasının Mahkemece iptal edilmiştir. İptal edilen bu uygulamalardan 4 uygulama yeniden yapılmış ancak 3 uygulama tekrar iptal edilmiş ,1 adet uygulama tescil edilmiştir.

İmar ve Bayındırlık ile Hukuk Komisyonlarına havale konusu olan 20 Şubat 2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile bazı Kanunlarda Değişiklik yapılması hakkında Kanunun 7.maddesinde 3194 sayılı Kanunun 18.maddesine eklenen “bu madde kapsamında yapılmış olan imar uygulamalarının kesinleşmiş mahkeme kararı ile iptal edilmesi nedeniyle; davaya konu parselin imar planı kararı ile umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara denk gelmesi veya iptal edilen uygulama ile tahsis ve tescil edilmiş parsellerde hak sahiplerince yapı yapılmış olması vb. hukuki ve fiili imkansızlıklar nedeniyle geri dönüşüm işlemleri yapılarak uygulama öncesi kök parsellere dönülemeyeceğinin parselasyon planlarını onaylamaya yetkili idarelerin onay merciince tespiti halinde, öncelikle davaya konu parselin hak sahiplerinin muvafakati alınmak kaydıyla uygulama sahası içerisinde idarece uygun bir yer tahsis edilir veya anlaşma olmaması halinde davacı hak sahibinin kök parseldeki yeri dikkate alınarak uygulamadaki düzenleme ortaklık payı kesintisi düşüldükten sonraki taşınmazın rayiç bedeli üzerinden ödenir.” fıkrası gereğince mahkeme kararı ile iptali kesinleşen toplam 9 bölge ile ilgili komisyonumuzun değerlendirmeleri aşağıdaki gibidir.

Öncelikle genel olarak bahse konu uygulamalardan 8 uygulama 2001 ile 2002 yılları arasında yapılmış olup 2003 ile 2017 yılları arasında mahkeme kararlarıyla iptal edilmiştir. Bu bölgelerde mahkeme kararının gereğinin yerine getirilmesine yönelik 2009 yılında Hendek Belediyesince 1/5000 ölçekli Hendek Revizyon Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının tamamlanması beklenilmiş ve 2014 yılında yeniden imar uygulamalarının yapılması için Encümen Kararı alınmıştır.

Yukarıda belirtilen süreçler göz önünde bulundurularak ilgili bölgelerde plan tadilatları, rayiç değerlerinin durumu, yapılaşma yoğunluğu gibi fiili nedenlerin incelenmesi sonucunda bölge bölge yapılan değerlendirmeler;

- 3. Bölge: Tapuda Dereboğazı Mahallesi (İdari sınır olarak Bayraktepe Mahallesi) yaklaşık 224.000m² alanda 2001 yılında imar uygulaması yapılmış,2005 yılında iptal edilmiştir.

Fiili Olumsuzluklar;

-Yapılaşmanın artması(Ek-1)

-Belediyemizin yeniden uygulama yapabilmesi için bölgeden yer satın alması gerektiği (745m²) ancak yapılaşma vb nedenlerle satın alınacak yerin bulunmaması, imar yollarının açılmış olması ve Belediye bütçesinin yeterli olmaması.



- 4.Bölge: Tapuda Başpınar Mahallesiinde yaklaşık 76.000m2 alanda 2001 yılında imar uygulaması yapılmıştır. 2005 yılında Mahkeme Kararı ile iptal edilmiştir. 2014 yılında tekrar 40 bölge olarak imar uygulaması yapılmış ve iptal edilmiştir.

Fiili Olumsuzluklar;

-Yapılaşmanın büyük ölçüde tamamlandığı

-Belediyemizin yeniden uygulama yapabilmesi için bölgeden yer satın alması gerektiği (2000m2) ancak yapılaşma vb nedenlerle satın alınacak yerin bulunmaması, imar yollarının açılmış ve Belediye bütçesinin yeterli olmaması.

- 6.Bölge: Tapuda Başpınar Mahallesiinde (İdari sınır olarak Sarıdede Mahallesi Tepecik Mevkii) yaklaşık 105.000m2 alanda 2002 yılında imar uygulaması yapılmıştır. 2005 yılında iptal edilmiştir.

Fiili Olumsuzluklar;

-Yapılaşmanın artması

- Belediyemizin yeniden uygulama yapabilmesi için bölgeden yer satın alması gerektiği (5300m2) ancak yapılaşma vb nedenlerle satın alınacak yerin bulunmaması, imar yollarının açılmış olması ve Belediye bütçesinin yeterli olmaması.

- 7.Bölge: Tapuda Kemaliye Mahallesiinde (İdari sınır Rasimpaşa Mahallesi) yaklaşık 682.000m2 alanda 2002 yılında yapılmıştır. 2005 yılında mahkeme kararı ile iptal edilmiş 2017 yılında tekrar 44 bölge olarak imar uygulaması yapılmış, iptal edilmiştir.

Fiili Olumsuzluklar;

-Yapılaşmanın artması

- Belediyemizin yeniden uygulama yapabilmesi için bölgeden yer satın alması gerektiği (24300 m2) ancak yapılaşma vb nedenlerle satın alınacak yerin bulunmaması, imar yollarının açılmış olması ve Belediye bütçesinin yeterli olmaması.

- 8.Bölge: Tapuda Mahmutbey Mahallesiinde yaklaşık 219.000m2 alanda 2002 yılında imar yılında uygulaması yapılmıştır. 2017 yılında mahkeme kararı ile iptal edilmiştir.

Fiili Olumsuzluklar;

-Yapılaşmanın artması

- Belediyemizin yeniden uygulama yapabilmesi için bölgeden yer satın alması gerektiği (3500m2) ancak yapılaşma vb nedenlerle satın alınacak yerin bulunmaması,imar yollarının açılmış olması ve Belediye bütçesinin yeterli olmaması.

- 11.Bölge: Tapuda Dereboğazı-Nuriye Mahallesiinde (İdari sınır olarak Köprübaşı Mahallesiinde) yaklaşık 576.000m2 alanda 2002 yılında imar uygulaması yapılmıştır. 2005 yılında iptal edilmiştir. 2016 yılında tekrar 37 bölge olarak tekrar yapılmış.iptal edilmiştir.

Fiili Olumsuzluklar;

-Yapılaşma

- Belediyemizin yeniden uygulama yapabilmesi için bölgeden yer satın alması gerektiği (6700 m2) ancak yapılaşma vb nedenlerle satın alınacak yerin bulunmaması, imar yollarının açılmış olması ve Belediye bütçesinin yeterli olmaması.

- 12 Bölge: Tapuda Başpınar Mahallesiinde (İdari sınır olarak Yeni Mahalle) yaklaşık 963.000m2 alanda 2002 yılında yapılmıştır. 2008 yılında iptal olmuştur.

Fiili Olumsuzluklar;

-Yapılaşmanın büyük ölçüde tamamlanmıştır.

- Belediyemizin yeniden uygulama yapabilmesi için bölgeden yer satın alması gerektiği (14600m2) ancak yapılaşma vb nedenlerle satın alınacak yerin bulunmaması, imar yollarının açılmış olması ve Belediye bütçesinin yeterli olmaması..

- 13 Bölge: Tapuda Kemaliye Mahallesinde (İdari sınır olarak Rasimpaşa yazlık mevki) yaklaşık 707.000m2 alanda 2002 yılında yapılmış 2006 yılında iptal olmuştur.

Fiili Olumsuzluklar;

-Yapılaşmanın büyük ölçüde artması



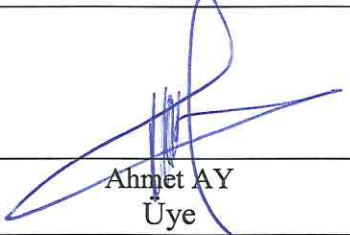
- Belediyemizin yeniden uygulama yapabilmesi için bölgeden yer satın alması gerektiği (5000m2) ancak yapılaşma vb nedenlerle satın alınacak yerin bulunmaması, imar yollarının açılmış olması ve Belediye bütçesinin yeterli olmaması.

Yukarıdaki bölgelerin ayrı ayrı değerlendirilmesi sonucunda göre anılan 3, 4, 6, 7, 8, 11, 12 ve 13 nolu imar uygulama bölgelerinde yeniden uygulama yapılması halinde uygulama sahasındaki parseller üzerinde imar Kanununa uygun kat mülkiyetleri kurulmuş , pek çok farklı kişiye satışı yapılmıştır. Ayrıca bu parseller devamında da defalarca el değiştirmiş mal sahipleri tarafından başka parsellerle birleştirilmiş, ayırma, tahsis, intikal, hisselendirme, ipotek v.s. gibi geri dönüştürülmesi mümkün olmayan pek çok işleme maruz kalmışlardır.

Binaların tecavüzlü olması, kat mülkiyetlerinin bozulması, ifraz görmüş parsellerin geri birleştirilmesi, parsellerin sınırlarının değişmesi sonucunda yapılan çevre duvarlarının çoğunluğunun tecavüzlü duruma gelmesi, açılan imar yolları, parklar, yapılan tüm satış ve intikaller v.s. gibi pek çok içinden çıkılmaz soruna sebep olur ki bunun da çözümden çok soruna sebep olacağı açıktır.

Belediyemizin bu uygulama alanlarında tekrar uygulama yapabilmesi için satın alması gereken arsa miktarı da göz önüne alındığında altından kalkamayacağı ekonomik zorlukla karşılaşılabileceği fiili ve hukuki olarak bu bölgede imar uygulamasının yapılamayacağından; 20 Şubat 2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile bazı Kanunlarda Değişiklik yapılması hakkında Kanunun 7.maddesine göre komisyonumuzca uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

HUKUK KOMİSYONU

		
Fethi DAROL Komisyon Başkanı	Taner YILMAZ Üye	Ahmet AY Üye

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

		
Adem SEFA Komisyon Başkanı	Hüseyin ÇETİNKAYA Üye	Hızır Çağrı GÜNGÖR Üye