



T.C.  
MARDİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
ENCÜMEN KARARI

Toplantı Sayısı	(21)	Öneren Daire	İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı
		Tarihi	05.07.2024
		Sayısı	E-145316
Karar Tarihi	09/07/2024	Konu: 18. Madde Uygulamasına Yapılan İtirazlar	
Karar Sayısı	2024/79		

Mardin Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'nın 05.07.2024 tarih ve E-145316 sayılı yazısı ve ekleri incelenerek gereği görüldü.

**VERİLEN KARAR:**

Mardin Büyükşehir Belediye Encümeninin 27.02.2024 tarih ve 2024/29 sayılı kararı ile onaylanan Mardin ili Kızıltepe ilçesi Atatürk Mahallesi sınırları dahilinde belirtilen ada ve parselleri kapsayan parselasyon planına askı süresinde;

- 1- 15050665840 T.C. kimlik numaralı Yasemin BÜYÜK'ün Mardin ili, Kızıltepe ilçesi, Atatürk Mahallesi, 29 ada 24 nolu parselde ada bazlı yapılan çalışmanın her bir parselin ayrı ayrı olacak şekilde parsel bazlı yapılmaması, parsellerdeki fiili kullanımların dikkate alınmaması, asli ve tali yol ile diğer ortak alanların, KOP kesintilerinin fiili duruma uyarlanmaması ve KOP kesinti oranının ilk uygulamadaki % 38 olan oranının % 45 seviyesine getirilerek mülkiyet sahiplerinin mağduriyetinin artırılması, araç ve yaya tali yol ile geçişlerine ilişkin plan yapılmaması, tarımsal alanların diğer konut alanlarından ayrı tutulmaması, parsellerdeki mülkiyet durumunun muhafaza edilmemesi, başka parsellerin maliklerinin diğer bir parsel içerisinde imar uygulaması ile yer ve mülkiyet verilmemesi, fiili kullanımları olan sahiplerin yerlerinin bu şekilde başka değerli bir yere mülkiyet verilmesi suretiyle bir kısım mülkiyet sahibi kişilere ayrıcalık tanınmaması ve haksız değer artışından bunların yararlandırılmaması ve tüm hisse sahiplerine eşit biçimde hak tanınması gibi imar uygulamasının genel ilkeleri ile özel durumların hiçbirine dikkat edilmediği, şeklinde yapılan itirazın değerlendirilmesi neticesinde;

3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik kapsamında değerlendirilmiş olup itirazın haklı gerekçelere dayanmadığı, DOP oranı artışı kanunlarda yapılan değişikliklerden kaynaklandığı, DOP kapsamına giren ve uygulama sahasında bulunan bütün sosyal donatıları kamuya kazandırmak adına çıkarıldığı bu nedenle parselasyon planı dağıtım cetvelleri ve buna yönelik uygulamalarında kamu yararı gözetildiği anlaşılarak söz konusu **itirazın reddine**;

- 2- Büyük Uluslararası Taş. İnş. Tarım Gıda San. Ve Tic. Ltd. Şti. Yetkilisi 21590490774 T.C. kimlik numaralı Ahmet BÜYÜK 'ün Mardin ili, Kızıltepe ilçesi, Atatürk Mahallesi, 29 ada 24 nolu parselde ada bazlı yapılan çalışmanın her bir parselin ayrı ayrı olacak şekilde parsel bazlı yapılmaması, parsellerdeki fiili kullanımların dikkate alınmaması, asli ve tali yol ile diğer ortak alanların, KOP kesintilerinin fiili duruma uyarlanmaması ve KOP kesinti oranının ilk uygulamadaki % 38 olan oranının % 45 seviyesine getirilerek mülkiyet sahiplerinin mağduriyetinin artırılması, araç ve yaya tali yol ile geçişlerine ilişkin plan yapılmaması, tarımsal alanların diğer konut alanlarından ayrı tutulmaması, parsellerdeki mülkiyet durumunun muhafaza edilmemesi, başka parsellerin maliklerinin diğer bir parsel içerisinde imar uygulaması ile yer ve mülkiyet verilmemesi, fiili kullanımları olan sahiplerin yerlerinin bu şekilde başka değerli bir yere mülkiyet verilmesi suretiyle bir kısım mülkiyet sahibi kişilere ayrıcalık tanınmaması ve haksız değer artışından bunların yararlandırılmaması ve tüm hisse sahiplerine eşit biçimde hak tanınması gibi imar uygulamasının genel ilkeleri ile özel durumların hiçbirine dikkat edilmediği, şeklinde yapılan itirazın değerlendirilmesi neticesinde;

3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik kapsamında değerlendirilmiş olup itirazın haklı gerekçelere dayanmadığı, DOP oranı artışı kanunlarda yapılan değişikliklerden kaynaklandığı, DOP kapsamına giren ve uygulama sahasında bulunan bütün sosyal donatıları kamuya kazandırmak adına çıkarıldığı bu nedenle parselasyon planı dağıtım cetvelleri ve buna yönelik uygulamalarında kamu yararı gözetildiği anlaşılarak söz konusu **itirazın reddine**;

- 3- 24500393950 T.C. kimlik numaralı Tahir KURTULUŞ'un Mardin ili, Kızıltepe ilçesi, Atatürk Mahallesi, 133 ada 17 nolu parsel içerisinde bulunan 8 nolu düzenleme sahasında daha önce Mardin Büyükşehir Belediyesi Encümen kararı ile % 38 oranında (terkin) kesinti uygulandığı, 27.04.2024 Tapu Müdürlüğünde tescil işlemlerinin yapılarak tapularının alındığı ancak kendisine ait olan 4076/1 ile 4078/1 numaralı parsellerde 16.07.2021 ve 09.12.2021 tarihlerinde birkaç satış ve devir işleminin yapıldığı ancak yetkililerin beyanına göre yürütmenin durdurulmasına karar verildiği ve bunun sonucunda yapılan uygulamada parsellerinden daha fazla kesinti yapıldığı ancak bu aşamada bazı satış işlemlerinin gerçekleştiği ve telafisi mümkün olmayan mağduriyetlerin oluştuğu bu nedenle parselasyon imar planının değiştirilmesi şeklindeki itirazının değerlendirilmesi neticesinde;

3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik kapsamında değerlendirilmiş olup itirazın haklı gerekçelere dayanmadığı, DOP oranı artışı kanunlarda yapılan değişikliklerden kaynaklandığı, DOP kapsamına giren ve uygulama sahasında bulunan bütün sosyal donatıları kamuya kazandırmak adına çıkarıldığı bu nedenle parselasyon planı dağıtım cetvelleri ve buna yönelik uygulamalarında kamu yararı gözetildiği anlaşılarak **itirazın reddine**;

- 4- Abdullah SAĞLAM ve Kamil SAĞLAM adına 15083707708 T.C. kimlik numaralı İbrahim SAĞLAM'ın Mardin ili, Kızıltepe ilçesi, Atatürk Mahallesi, 29 ada 25 ve 26 nolu parsellerde ada bazlı yapılan çalışmanın her bir parselin ayrı ayrı olacak şekilde parsel bazlı yapılmaması, parsellerdeki fiili kullanımların dikkate alınmaması, asli ve tali yol ile diğer ortak alanların, KOP kesintilerinin fiili duruma uyarlanmaması ve KOP kesinti oranının ilk uygulamadaki % 38 olan oranının % 45 seviyesine getirilerek mülkiyet sahiplerinin mağduriyetinin artırılması, araç ve yaya tali yol ile geçişlerine ilişkin plan yapılmaması, tarımsal alanların diğer konut alanlarından ayrı tutulmaması, parsellerdeki mülkiyet durumunun muhafaza edilmemesi, başka parsellerin maliklerinin diğer bir parsel içerisinde imar uygulaması ile yer ve mülkiyet verilmemesi, fiili kullanımları olan sahiplerin yerlerinin bu şekilde başka değerli bir yere mülkiyet verilmesi suretiyle bir kısım mülkiyet sahibi kişilere ayrıcalık tanınmaması ve haksız değer artışından bunların yararlandırılmaması ve tüm hisse sahiplerine eşit biçimde hak tanınması gibi imar uygulamasının genel ilkeleri ile özel durumların hiçbirine dikkat edilmediği, şeklinde yapılan itirazın değerlendirilmesi neticesinde;

3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik kapsamında değerlendirilmiş olup itirazın haklı gerekçelere dayanmadığı, DOP oranı artışı kanunlarda yapılan değişikliklerden kaynaklandığı, DOP kapsamına giren ve uygulama sahasında bulunan bütün sosyal donatıları kamuya kazandırmak adına çıkarıldığı bu nedenle parselasyon planı dağıtım cetvelleri ve buna yönelik uygulamalarında kamu yararı gözetildiği anlaşılarak söz konusu **itirazın reddine**;

- 5- 15104664096 T.C. kimlik numaralı Mehmet AKMAN'ın Mardin ili, Kızıltepe ilçesi, Atatürk Mahallesi, 29 ada 32 nolu parsellerde ada bazlı yapılan çalışmanın her bir parselin ayrı ayrı olacak şekilde parsel bazlı yapılmaması, parsellerdeki fiili kullanımların dikkate alınmaması, asli ve tali yol ile diğer ortak alanların, KOP kesintilerinin fiili duruma uyarlanmaması ve KOP kesinti oranının ilk uygulamadaki % 38 olan oranının % 45 seviyesine getirilerek mülkiyet sahiplerinin mağduriyetinin artırılması, araç ve yaya tali yol ile geçişlerine ilişkin plan yapılmaması, tarımsal alanların diğer konut alanlarından ayrı tutulmaması,



parsellerdeki mülkiyet durumunun muhafaza edilmemesi, başka parsellerin maliklerinin diğer bir parsel içerisinde imar uygulaması ile yer ve mülkiyet verilmemesi, fiili kullanımları olan sahiplerin yerlerinin bu şekilde başka değerli bir yere mülkiyet verilmesi suretiyle bir kısım mülkiyet sahibi kişilere ayrıcalık tanınmaması ve haksız değer artışından bunların yararlandırılmaması ve tüm hisse sahiplerine eşit biçimde hak tanınması gibi imar uygulamasının genel ilkeleri ile özel durumların hiçbirine dikkat edilmediği, şeklinde yapılan itirazın değerlendirilmesi neticesinde;

3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik kapsamında değerlendirilmiş olup itirazın haklı gerekçelere dayanmadığı, DOP oranı artışı kanunlarda yapılan değişikliklerden kaynaklandığı, DOP kapsamına giren ve uygulama sahasında bulunan bütün sosyal donatıları kamuya kazandırmak adına çıkarıldığı bu nedenle parselasyon planı dağıtım cetvelleri ve buna yönelik uygulamalarında kamu yararı gözetildiği anlaşılarak söz konusu **itirazın reddine;**

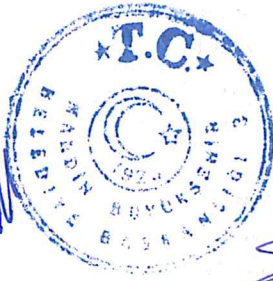
6- 63982077866 T.C. kimlik numaralı Mehmet KILIÇ'ın Mardin ili, Kızıltepe ilçesi, İPA 7 nolu Düzenleme Sahası içerisinde Mahkeme kararı iptali sonrasında yapılan ve fiili kullanıma göre yapılan müstakil arsa paylaşımını kabul etmeyeceğini, mahkeme kararı ile iptal edilen uygulamanın yerine getirilmesi ve uygulamadan önce Kızıltepe ilçesi Atatürk Mahallesi 265 ada 1 nolu parselin bulunduğu yerde fiili kullanıma göre hisse ayrımı yapılmadan sadece Mahkeme kararına yönelik itirazının değerlendirilmesi neticesinde;

İtiraz 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik kapsamında değerlendirilmiş olup söz konusu itirazın haklı gerekçelere dayandığı, uygulama askıya çıkarıldığında fiili kullanıma göre maliklerin yüz yüze görüşlerinin alındığı ve Mardin Büyükşehir Belediyesince onaylandığı uygulamanın mevzuat çerçevesinde değerlendirilemeyeceği bu nedenle **itirazın kabulüne ve mahkeme kararı iptali öncesine dönülmesine;**

Gereği için karar örneğinin ve evrakın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'na tevdiine oybirliği ile karar verildi.

#### Encümen Toplantısında Bulunan Başkan ve Üyeler

BAŞKAN  
Mehmet Raci BİLİCİ  
Genel Sekreter V.



ÜYE  
Berivan BAĞI  
(Katılmadı)

ÜYE  
Şehnaz DEMİREL  
(Katılmadı)

ÜYE  
Şirin DAMAR

ÜYE  
Evrim YILMAZ

ÜYE  
Selahattin ARAS

ÜYE  
İsmail KILIÇ  
Mali Hiz. Daire Başk. V.

ÜYE  
Bahri ÇEVİREN  
Destek Hiz. Daire Başk.

ÜYE  
Selahaddin YILMAZ  
İmar ve Şeh. Daire Başk.

ÜYE  
Aziz AKSİN  
İnsan Kayn. ve Eğt. Daire Başk. V.