



T.C.
YAKUTİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI



KARAR NO : 2025/441
KARAR TARİHİ : 14/08/2025

DAİRESİNİN TEKLİF YAZISI

: Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Çiftlik

mahallesi, 14346 ada 3, 4 ve 5 numaralı parsellerin bulunduğu alanda Serbest Çalışan Harita Bürosu Tiryaki Harita – Haktan TIRYAKI tarafından 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. ve 19. Maddeleri, 22/02/2020 tarih- 31047 sayılı Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik gereğince hazırlan işlem dosyasına istinaden yapılan araştırma neticesinde; Düzenleme sınırını kapsayan alanda öncelikle Yakutiye Belediye Başkanlığı 29.04.2021 tarih, 2021/172 Karar No, T.C Erzurum Büyükşehir Belediyesi 23.09.2021 tarih 819 Karar Nolu encümen kararlarına istinaden 3194 sayılı İmar Kanunun 18. maddesi ve 2981/3290 sayılı kanunun Ek-1 maddesi gereğince yapılan ve 0.3069011 oranında D.O.P (düzenleme ortaklık payı) kesintisi uygulanan imar uygulaması; Karayolları 12. Bölge Müdürlüğü tarafından Erzurum idare mahkemesine açılan yürütmenin durdurulması ve iptal istemi davası T.C Erzurum 3.idare mahkemesi 2022/614 esas no,2023/629 Karar No ile yine davacılar Cevdet ÖZER ve Yüksel SOLAK tarafından açılan yürütmenin durdurulması ve iptal istemi davası T.C Erzurum 2.idare mahkemesi 2022/812 Esas No, 2023/684 Karar No sonucunda uygulama iptal edilmiş olup, söz konusu mahkeme kararlarına istinaden Yakutiye Belediye Başkanlığı tarafından 13/07/2023 tarih, 2023/162 sayılı encümen kararı ile uygulama iptal kararı alınmıştır. Bahse konu mahkeme kararlarına istinaden yeni imar uygulama çalışmaları; Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin Madde-37 Mahkeme Kararıyla İptal Edilen Parselasyon Planları 2.bendinde "Mahkeme kararıyla parselasyon planının, parselasyon planını onaylayan encümen kararının ya da ilgili kurum onayının iptal edilmesi halinde; geri dönüşüm işlemlerinin yapılarak parselasyon planından önceki kök parsellere dönülmesi gerekmektedir. Ancak uygulama sahasında iptal edilen parselasyon planı sonucunda oluşan imar parselleri üzerinde; ihdasen oluşan taşınmazların satışı, yapı ruhsatı, kat irtifakı, kat mülkiyeti gibi tasarruflarda bulunulması halinde, bu tasarruflar ve mahkemenin iptal gerekçeleri de dikkate alınarak geri dönüşüm işlemleri ile birlikte aynı anda yeni bir parselasyon planının yapılması zorunludur." maddesine istinaden iptal edilen uygulama için 21/12/2023 tarih, 21/12/2023 tarih 2023/382 karar no'lu T.C. Yakutiye Belediye Başkanlığı Encümen Kararı ile geri dönüşüm cetvelleri oluşturularak geri dönüşüm işlemi yapılmış ve aynı anda yeni imar uygulaması gerçekleştirilmiştir. Yeni yapılan imar uygulamasında T.C. Karayolları 12. Bölge Müdürlüğünün 21/07/2023 tarih ve 1237619 sayılı yazısında belirtilen taşınmazlar tarafımıza iletilmiş ve 6001 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğünün Hizmetleri Hakkında Kanunu gereğince karayolu bandında kalan bazı kadastro parselleri düzenleme sınırı içerisine katılarak %34,54501 oranında yeni D.O.P. (Düzenleme Ortaklık Payı) oranı belirlenmiştir. Yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınarak belirlenen yeni D.O.P (Düzenleme Ortaklık Payı) oranı ve düzenleme sahasına katılan yeni kadastro parselleri göz önünde bulundurulduğunda; Erzurum ili, Yakutiye ilçesi, Çiftlik mahallesi, 14346 ada, 5 parsel numaralı taşınmazın özelinde yapılan araştırma sonucunda geldi kaydı olan 11202 ada, 76 parsel numaralı 18557.84 m² yüzölçümlü taşınmazın düzenleme sınırları içerisinde kalan 17720.08 m²'lik kısmı üzerinde 29/04/2021 tarih, 2021/172 karar nolu T.C. Yakutiye Belediye Başkanlığı Encümen Kararı ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi gereğince 0.3069011 oranında D.O.P (Düzenleme Ortaklık Payı) kesintisi uygulanarak gerçekleştirilen parselasyon planı uygulaması (imar uygulaması)

C. A.

sonucu pasife alınmış olup yerine 13699 ada, 4 parsel numaralı 12281.77 m² yüzölçümlü yeni imar parseli olduğu tespit edilmiştir. Dava konusu ilk uygulamanın mahkeme kararı ile iptal edilmesinin ardından mahkeme kararları ve bilirkişi raporları dikkate alınarak 21/12/2023 tarihli yapılan ikinci uygulamada 0.3454501 oranında DOP oranı belirlenmiştir. Belirlenen yeni DOP oranı dikkate alınarak geldi parsel olan 11202 ada, 76 parsel numaralı 18557.84 m² yüzölçümlü taşınmazın bu sefer tamamının düzenleme sınırı içerisinde kalması üzerine 0.3454501 oranında kesinti yapıldıktan sonra kalan 12147.03 m² yeni yüzölçümü alanı 14346 ada, 5 parsel numaralı yeni ve güncel imar parseline aktarılmıştır. Yapılan iki parselasyon planı uygulaması ve 13699 ada, 4 parsel üzerinde yapılmış olunan alım satım işlemi dikkate alındığında; 29/04/2021 tarihli ilk uygulamada 17720.08 m²'lik pay üzerinde yapılan 0.3069011 oranında DOP kesintisinin ardından kalan 12281.77 m² yüzölçümünden ibaret tam mülkiyet imar parseli hakkı bulunmaktadır. Sonrasında 21/12/2023 tarihli yapılan ikinci uygulamada ise kök parsele iade edilen 17720.08 m²'lik pay üzerinde yapılan 0.3454501 oranındaki yeni DOP kesintisinin ardından kalan 11598.68 m² yüzölçümü 14346 ada, 5 parselde tahsis edilmiştir. Geri kalan 548.36 m²'lik alan ise ilk uygulamada işleme alınmayan ve ayırma çapı düzenlenerek yol bandına bırakılan 11202 ada, 76 parsel numaralı 837.76 m² den ibaret kalan pay üzerinde 0.3454501 oranında kesinti yapılması ve güncel parsele katılması sonucu oluşmuştur. Dolayısıyla ikinci imar uygulaması ile beraber değişen DOP oranı ve uygulamaya yeni katılan 11202 ada, 76 parselin satın alınan parsele katılması neticesinde müstakil tapu, hisseli tapu vaziyetine dönüşmüştür. Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Çiftlik mahallesi, 14346 ada 3, 4 ve 5 numaralı parsellerin bulunduğu alanda Serbest Çalışan Harita Bürosu Tiryaki Harita – Haktan TİRYAKİ tarafından 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. ve 19. Maddeleri, 22/02/2022 tarih 31047 sayılı Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik ve yine 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesinin ek fıkra:4/7/2019-7181/9 madde içeriğinde geçen "*fili kullanın esaslarına göre müstakil hale getirilebilir*" hisse ayrımı ibaresi gereğince hazırlanan işlem dosyasına istinaden; 1-Uygulama Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Çiftlik mahallesi, 14346 ada, 3, 4 ve 5 numaralı parsellerin bulunduğu alanı kapsaması,2-Düzenleme sınırı içerisinde kalan ve yukarıda belirtilen işlem konusu parseller üzerinde Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) = % 0,0000 olarak hesaplanması, 3-22/02/2020 tarih, 31047 sayılı Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 9. maddesinin 5. bendinde geçen "*Ancak, imar adasının bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle, yeniden düzenlemesine ihtiyaç bulunmaması halinde adanın geri kalan kadastro parselleri müstakil bir imar düzenlenmesine konu teşkil edebilir.*" hükmüne istinaden parselasyon planı uygulaması görmüş işlem konusu imar adasının bir kısmında yeni parselasyon planı uygulaması gerçekleştirilmesi talep edilmektedir. Yukarıda yer alan talepler Müdürlüğümüz tarafından incelenmiş olup ilgili kanun, yönetmelik ve mevzuat hükümlerine uygundur. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. ve 19. Maddeleri ile 22/02/2020 tarih - 31047 sayılı Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik ve yine 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin ek fıkra:4/7/2019-7181/9 madde içeriğinde geçen "*fili kullanın esaslarına göre müstakil hale getirilebilir*" hisse ayrımı ibaresi gereğince askı, ilan ve tescil işlemlerinin onaylanması hususunun Yukarıda yer alan talepler Müdürlüğümüz tarafından incelenmiş olup ilgili kanun, yönetmelik ve mevzuat hükümlerine uygundur." beyanıyla Belediyemiz Encümen Başkanlığınca görüşülmesini isteyen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Harita Servisi'nin 14/08/2025 tarih ve E-42284874-115.01.06-58138 sayılı teklif yazısı okunarak gereği düşünüldü.





T.C.
YAKUTİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI



KARAR

: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Harita

Servisi'nin 14/08/2025 tarih ve E-42284874-115.01.06-58138 sayılı teklif yazısı okunarak gereği düşünüldü;

Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Çiftlik mahallesi, 14346 ada 3, 4 ve 5 numaralı parsellerin bulunduğu alanda Serbest Çalışan Harita Bürosu Tiryaki Harita – Haktan TİRYAKİ tarafından 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. ve 19. Maddeleri, 22/02/2020 tarih- 31047 sayılı Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik gereğince hazırlan işlem dosyasına istinaden yapılan araştırma neticesinde; Düzenleme sınırını kapsayan alanda öncelikle Yakutiye Belediye Başkanlığı 29.04.2021 tarih, 2021/172 Karar No, T.C. Erzurum Büyükşehir Belediyesi 23.09.2021 tarih 819 Karar Nolu encümen kararlarına istinaden 3194 sayılı İmar Kanunun 18. maddesi ve 2981/3290 sayılı kanunun Ek-1 maddesi gereğince yapılan ve 0.3069011 oranında D.O.P (düzenleme ortaklık payı) kesintisi uygulanan imar uygulaması; Karayolları 12. Bölge Müdürlüğü tarafından Erzurum idare mahkemesine açılan yürütmenin durdurulması ve iptal istemi davası T.C. Erzurum 3.idare mahkemesi 2022/614 esas no,2023/629 Karar No ile yine davacılar Cevdet ÖZER ve Yüksel SOLAK tarafından açılan yürütmenin durdurulması ve iptal istemi davası T.C. Erzurum 2.idare mahkemesi 2022/812 Esas No, 2023/684 Karar No sonucunda uygulama iptal edilmiş olup, söz konusu mahkeme kararlarına istinaden Yakutiye Belediye Başkanlığı tarafından 13/07/2023 tarih, 2023/162 sayılı encümen kararı ile uygulama iptal kararı alınmıştır. Bahse konu mahkeme kararlarına istinaden yeni imar uygulama çalışmaları; Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin Madde-37 Mahkeme Kararıyla İptal Edilen Parselasyon Planları 2.bendinde *"Mahkeme kararıyla parselasyon planının, parselasyon planını onaylayan encümen kararının ya da ilgili kurum onayının iptal edilmesi halinde; geri dönüşüm işlemlerinin yapılarak parselasyon planından önceki kök parsellere dönülmesi gerekmektedir. Ancak uygulama sahasında iptal edilen parselasyon planı sonucunda oluşan imar parselleri üzerinde; ihdasen oluşan taşınmazların satışı, yapı ruhsatı, kat irtifakı, kat mülkiyeti gibi tasarruflarda bulunulması halinde, bu tasarruflar ve mahkemenin iptal gerekçeleri de dikkate alınarak geri dönüşüm işlemleri ile birlikte aynı anda yeni bir parselasyon planının yapılması zorunludur."* maddesine istinaden iptal edilen uygulama için 21/12/2023 tarih, 21/12/2023 tarih 2023/382 karar no'lu T.C. Yakutiye Belediye Başkanlığı Encümen Kararı ile geri dönüşüm cetvelleri oluşturularak geri dönüşüm işlemi yapılmış ve aynı anda yeni imar uygulaması gerçekleştirilmiştir. Yeni yapılan imar uygulamasında T.C. Karayolları 12. Bölge Müdürlüğü'nün 21/07/2023 tarih ve 1237619 sayılı yazısında belirtilen taşınmazlar tarafımıza iletilmiş ve 6001 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Hizmetleri Hakkında Kanunu gereğince karayolu bandında kalan bazı kadastro parselleri düzenleme sınırı içerisine katılarak %34,54501 oranında yeni D.O.P. (Düzenleme Ortaklık Payı) oranı belirlenmiştir. Yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınarak belirlenen yeni D.O.P (Düzenleme Ortaklık Payı) oranı ve düzenleme sahasına katılan yeni kadastro parselleri göz önünde bulundurulduğunda; Erzurum ili, Yakutiye ilçesi, Çiftlik mahallesi, 14346 ada, 5 parsel numaralı taşınmazın özelinde yapılan araştırma sonucunda geldi kaydı olan 11202 ada, 76 parsel numaralı 18557.84 m² yüzölçümlü taşınmazın düzenleme sınırları içerisinde kalan 17720.08 m²'lik kısmı üzerinde 29/04/2021 tarih, 2021/172 karar nolu T.C. Yakutiye Belediye Başkanlığı Encümen Kararı ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi gereğince 0.3069011 oranında D.O.P (Düzenleme Ortaklık Payı) kesintisi uygulanarak gerçekleştirilen parselasyon planı uygulaması (imar uygulaması) sonucu pasife alınmış olup yerine 13699 ada, 4 parsel numaralı 12281.77 m² yüzölçümlü yeni imar parseli oluştuğu tespit edilmiştir. Dava konusu ilk

(Signature)

uygulamanın mahkeme kararı ile iptal edilmesinin ardından mahkeme kararları ve bilirkişi raporları dikkate alınarak 21/12/2023 tarihli yapılan ikinci uygulamada 0.3454501 oranında DOP oranı belirlenmiştir. Belirlenen yeni DOP oranı dikkate alınarak geldi parsel olan 11202 ada, 76 parsel numaralı 18557.84 m² yüzölçümlü taşınmazın bu sefer tamamının düzenleme sınırı içerisinde kalması üzerine 0.3454501 oranında kesinti yapıldıktan sonra kalan 12147.03 m² yeni yüzölçümü alanı 14346 ada, 5 parsel numaralı yeni ve güncel imar parseline aktarılmıştır. Yapılan iki parselasyon planı uygulaması ve 13699 ada, 4 parsel üzerinde yapılmış olunan alım satım işlemi dikkate alındığında; 29/04/2021 tarihli ilk uygulamada 17720.08 m²'lik pay üzerinde yapılan 0.3069011 oranında DOP kesintisinin ardından kalan 12281.77 m² yüzölçümünden ibaret tam mülkiyet imar parseli hakkı bulunmaktadır. Sonrasında 21/12/2023 tarihli yapılan ikinci uygulamada ise kök parseli iade edilen 17720.08 m²'lik pay üzerinde yapılan 0.3454501 oranındaki yeni DOP kesintisinin ardından kalan 11598.68 m² yüzölçümü 14346 ada, 5 parselde tahsis edilmiştir. Geri kalan 548.36 m²'lik alan ise ilk uygulamada işleme alınmayan ve ayırma çapı düzenlenerek yol bandına bırakılan 11202 ada, 76 parsel numaralı 837.76 m² den ibaret kalan pay üzerinde 0.3454501 oranında kesinti yapılması ve güncel parseli katılması sonucu oluşmuştur. Dolayısıyla ikinci imar uygulaması ile beraber değişen DOP oranı ve uygulamaya yeni katılan 11202 ada, 76 parselin satın alınan parseli katılması neticesinde müstakil tapu, hisseli tapu vaziyetine dönüşmüştür. Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Çiftlik mahallesi, 14346 ada 3, 4 ve 5 numaralı parsellerin bulunduğu alanda Serbest Çalışan Harita Bürosu Tiryaki Harita – Haktan TİRYAKİ tarafından 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. ve 19. Maddeleri, 22/02/2022 tarih 31047 sayılı Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik ve yine 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesinin ek fıkra:4/7/2019-7181/9 madde içeriğinde geçen "*fiili kullanın esaslarına göre müstakil hale getirilebilir*" hisse ayırımı ibaresi gereğince hazırlanan işlem dosyasına istinaden;

1-Uygulama Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Çiftlik mahallesi, 14346 ada, 3, 4 ve 5 numaralı parsellerin bulunduğu alanı kapsamasına,

2-Düzenleme sınırı içerisinde kalan ve yukarıda belirtilen işlem konusu parseller üzerinde Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) = % 0,0000 olarak hesaplanmasına,

3-22/02/2020 tarih, 31047 sayılı Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 9.maddesinin 5. bendinde geçen "*Ancak, imar adasının bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle, yeniden düzenlemesine ihtiyaç bulunmaması halinde adanın geri kalan kadastro parselleri müstakil bir imar düzenlenmesine konu teşkil edebilir.*" hükmüne istinaden parselasyon planı uygulaması görmüş işlem konusu imar adasının bir kısmında yeni parselasyon planı uygulaması gerçekleştirilmesine,





T.C.
YAKUTİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI



4- Karar uyarınca gereği yapılmak üzere evrakın İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Harita Servisi'ne tevdiine, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. ve 19. Maddeleri ile 22/02/2020 tarih - 31047 sayılı Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik ve yine 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin ek fıkra:4/7/2019-7181/9 madde içeriğinde geçen "*fiili kullanın esaslarına göre müstakil hale getirilebilir*" hisse ayrımı ibaresi gereğince askı, ilan ve tescil işlemlerinin onaylanmasına, "Yukarıda yer alan talepler Müdürlüğümüz tarafından incelenmiş olup ilgili kanun, yönetmelik ve mevzuat hükümlerine uygundur." beyanına istinaden oy birliği ile karar verildi.

Osman YILDIZ
Belediye Başkan v.

Ümit KOTANOĞLU
Seçilmiş Üye

Muhammet Ekrem ŞORAKLI
Seçilmiş Üye

Nurettin DEMİR
Seçilmiş Üye

Murat BADAY
Mali Hizmetler Müdürü

Av. Şeydanur CANDAN ŞENGÖZ
Hukuk İşleri Müdür v.

Alper KÖSEOĞLU
İmar ve Şehircilik Müdür v.




Ümit Yasar KANLI
Yazı İşleri Müdürü v.

ASLI GİBİDİR
TASDİK OLUNUR
.....