



<u>Karar Tarihi:</u> 21.10.2025	<u>Karar No:</u> 68	Kararın Konusu	Şimşir Mahallesinde Bulunan ve 2025-39 Sayılı Encümen Kararı ile Sınırlandırılan Alanda 3194 Sayılı Kanun'un 18. Maddesi Uyarınca Re'sen İmar Uygulaması
Belediye Encümenini Teşkil Eden Kişiler	Belediye Başkan Yrd:	Erdal ŞİMŞEK	
	Seçilmiş Üyeler:	Yaşar ÇAPAR – Hakan ŞEKERCİ	
	İmar ve Şehircilik Müd.	Ömer SAKALLI	
	Mali Hizmetler Müd.	Eser ERGÜN	

Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Başkanlık Makamına sunmuş olduğu, 13.10.2025 tarih ve 13256 sayılı Başkanlık Oluru görüşülmek üzere Encümenimize havale edildi.

Yapılan Müzakere neticesinde;

Şimşir Mahallesi Cumhuriyet Caddesi, Terziler Sokak, Okul Sokak ve Batı Sokağı kapsayan ve G26B21A3C, G26B21A3D, G26B21D2A ve G26B21D2B kadastro paftalarında belirli bir kısmı içeren, 08.07.2025 tarih ve 2025-39 sayılı Encümen Kararı ile sınırlandırılması yapılan bölgenin imara uygun yapılaşmasını ağırlamak ve imara uygun parseller oluşturmak amacıyla, 3194 sayılı imar kanunun 18. Maddesi uyarınca düzenleme yapılması için,

Proje uygulama sahası; Şimşir Mahallesi **475 Ada 1, 2, 3 Parseller; 477 Ada 2, 3, 4 Parseller; 478 Ada 2 Parsel; 486 Ada 1, 2 Parseller; 487 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 ve 37 Parseller; 488 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 ve 24 Parseller; 489 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8** Parsel numaralı taşınmazları kapsamaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunun 18. Maddesi uyarınca yapılan imar uygulaması parselasyon planlarının ve dağıtım cetvellerinin asılıp ilan edilmesi ve kesinleşmesinden sonra tescillerinin yapılabilmesi için ekte sunulan plan ve krokilerin incelenerek;

- 1) Şimşir Mahallesi hudutlarında bulunan ekteki uygulama sahası içerisinde yukarıda ada/parsel numaraları yazılı kadastro ve imar parselleri işlem görerek imar yolları, imar adaları ile imar parselleri oluşmasına,
- 2) 3194 Sayılı İmar Kanunun 18. Maddesi ile Arsa ve Arazi Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmelik uyarınca düzenleme ortaklık payı oranı hesabı, parselasyon planları, dağıtım cetvelleri ve düzenlemeye ilişkin belgelerin onaylanmasına,
- 3) Hiç işlem görmemiş kadastral parsellerden Düzenleme Ortaklık Payı Oranı: **0.3467890** (DOP %'si) kadar pay düşülerek tescil edilmesine,
- 4) Uygulama sahasında bulunan, 3194 sayılı İmar Kanunun 15 ve 16. Maddeleri uyarınca ve daha önce imar uygulaması görerek yola terke tabi olmuş 475/1, 475/2, 475/3, 487/18, 487/19, 487/21, 488/22 ve 488/24 parsellerin yola terk oranı ile Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (D.O.P.O) arasındaki fark kadar düzenleme ortaklık payı alınmasına,
- 5) Uygulama sahasında içerisinde bulunan kapanan kadastro yollar ile daha önce kamusal alana ayrılmış olan umumi hizmet alanlarının (yol, park, boşluk, meydan vs.) dağıtıma dahil edilmeyerek düzenleme ortaklık payına verilmesine,
- 6) Kadastral olarak dere boşluğu olan ve 2025-39 Sayılı Encümen Kararında belirlenen düzenleme sınırındaki imar adaları içerisinde kalan ve geçici olarak 0/1 (271.28 m²); 0/2 (72.22 m²); 0/3 (245.74 m²); 0/4 (260.78 m²); 0/5 (7.51 m²); 0/6 (4.94 m²) olarak numaralandırılan tescilsiz alanların Maliye Hazinesi adına tescil edilmesine ve bu alanlardan DOP kesintisi yapılarak dağıtıma tabi tutulmasına,

A 44 9 9

- 7) Şimşir Mahallesi 488 Ada 3 Parsel numaralı taşınmazın; mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlı ve niteliği “*Betonarme Okul ve Arsası*” olup meri imar planında kullanım fonksiyonu da “*Anaokulu*” olduğundan DOPO kesinti yapılmadan doğrudan **Anaokulu Alanına** tahsis edilmesine,
- 8) Şimşir Mahallesi 488 Ada 4 Parsel numaralı taşınmazın; Mülkiyeti maliye hazinesi adına kayıtlı ve niteliği “*Betonarme Kuran Kursu ve Arsası*” olup, meri imar planında amacına uygun olarak kullanım fonksiyonu “*Cami Alanı*” olduğundan DOPO kesinti yapılmadan doğrudan **Cami Alanına** tahsis edilmesine,
- 9) Şimşir Mahallesi 488 Ada 20 ve 21 Parsel numaralı taşınmazlar; Mülkiyeti Düzce İl Özel İdaresi adına kayıtlı ve üzerinde eğitim öğretim için fiilen kullanılan Cumhuriyet İlkokulu ve Ortaokulu bulunmakta olup, meri imar planında amacına uygun olarak **İlkokul Alanında** kalması sebebiyle taşınmazlardan, DOPO kesintisi yapılmadan doğrudan **İlkokul Alanına** tahsisinin yapılmasına,
- 10) Şimşir Mahallesi 487 Ada 20 Parsel numaralı taşınmaz; Mülkiyeti Kaynaşlı Belediyesi adına kayıtlı ve niteliği “*Arsa*”, yüzölçümü 1546,66 m² olan taşınmaz 06.06.2023 tarih ve 2023-34 sayılı meclis kararı ile kullanım şartına bağlı olarak “*Park*” amacı ile idaremize bağış olarak kabul edilmiş ve 18.09.2023 tarih ve 5475 yevmiye ile idaremiz adına tescil edilmiştir. Belediye Meclisimizin 07.01.2025 tarih ve 2025-07 sayılı İmar Plan Tadilatı ile bahsi geçen bağış parseline tahsisli park alanı, bölgenin ihtiyacına uygun olarak ve adanın geometrik formunu korumak amacı ile aynı kullanım amacına uygun olarak taşınması uygun bulunmuştur. İlgili parsel, şartlı bağış amacına uygun olarak, uygulamada bağış olarak gösterilmesine, bağış amacına uygun olarak dağıtımına dahil edilmeden düzenleme ortaklık payına verilmesine,
- 11) Uygulamaya giren parseller üzerinde tapu kütüğünde geçit hakkı tesis edilmiş ise kaldırılmasına,
- 12) Düzenleme Ortalık Payı ile elde edilen yerler, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğinin 17. Maddesinde belirtilen “Belediye hizmet alanı, semt spor alanı, belediye kreş alanı, pazar yeri, şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları, tescile konu otoparklar, ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı, mesire alanı, mezarlık alanı ve belediyelerin hizmet verdiği diğer alanlar belediyesi adına, kalan alanlar Hazine adına tescil edilir.” hükme uyarınca ilgili kurumlar adına tescil edilmesine,

Hazırlanan parselasyon planlarının ve dağıtım cetvelleri imar planına, 3194 sayılı İmar Kanunun 15, 16, 17, 18 ve 19. Maddesi ile 2644 sayılı Tapu Kanunun 21. Maddesi ve 3402 sayılı Kadastro Kanunun 16. Maddesinin (A) bendine göre uygun olup, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliği 25. Maddesine göre 1 ay müddetle Belediyemiz ilan panosunda asılmasına, internet sitemizde yayınlanmasına, ayrıca mutat vasıtalar ile duyurulmasına ve bu süre sonunda kesinleştirilmesine, parselasyon planı ve dağıtım cetvellerindeki isimlere göre tapuya tescil işlemlerinin Re’sen yapılmasının uygunluğuna,

İmar uygulamasının aynen kabul ve tasdikine, gereği için evrakların birer nüshasının İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne sevk edilmesine;

Encümenimizce katıların oybirliğiyle karar verildi.

Erdal ŞİMŞEK
Belediye Başkan Yrd.

Katılmadı
Yaşar ÇAPAR
Encümen Üyesi

Hakan ŞEKERCİ
Encümen Üyesi

Eser ERGÜN
Mali Hizmetler Müd.

Ömer SAKALLI
İmar ve Şehircilik Müd.