

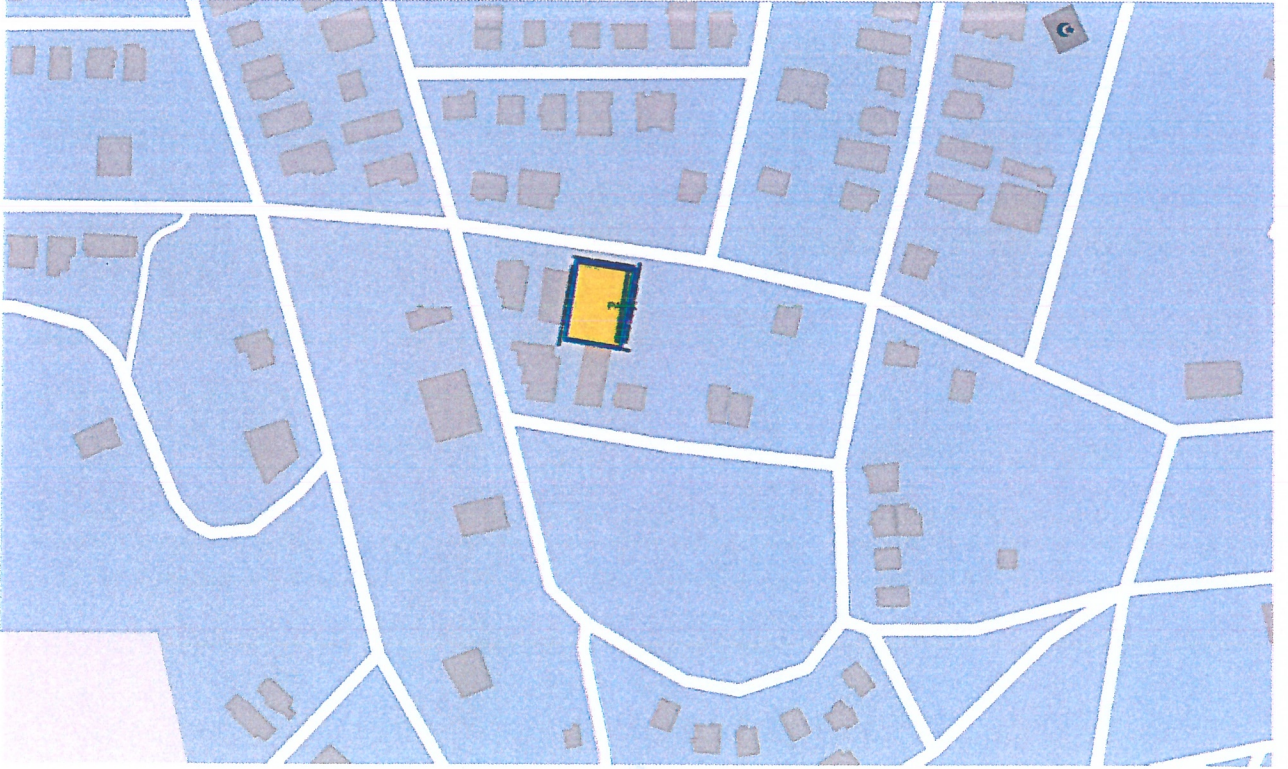
ASKIYA ÇIKIŞ TUTANAĞI

T.C Danıştay Altıncı Dairenin 2021/2445 Esas ve 2025/1518 Karar Nolu Kararının uygulanmasının teknik, hukuki ve fiili imkansızlıklar nedeniyle geri dönüşüm işlemlerinin yapılamamasından dolayı Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 37. Maddesinin 5. ve 6. Fıkrasındaki hükümlere istinaden konunun çözümüne yönelik gerekli iş ve işlemlerin yapılabilmesi için İlçemiz Seviller Mahallesi'nde bulunan mevcut uygulama imar planlarında konut alanı olarak görülen 637 ada 3 parsel numaralı taşınmazın bir kısmında park alanı ayrılması amacıyla Belediyemiz tarafından hazırlatılan, **UİP-141119985** plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar tadilatı Belediye Meclisinin 07.01.2026 tarih 2026/2 sayılı kararı ile onanmış olup 3194 sayılı İmar Kanunun 8'nci maddesine istinaden, Belediyemiz zemin kat ilan panosunda, internet sayfasında, ilgili muhtarlık binasında ve eş zamanlı olarak da mahallinde görülebilecek şekilde plan değişikliğine ait bilgileri içeren 2 adet tabelalarda **13/01/2026** tarihinden itibaren **1(bir) ay** süre **13/02/2026 tarihine kadar**) ile askıya çıkarılmıştır.

İşbu tutanak tarafımızca imza altına alınmıştır. (13/01/2026)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI

Seviller Mahallesi 637 ada 3 parsel için hazırlatılan imar plan tadilatı:



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR TADİLAT PLANI

Metin ÇELİKBAŞ
İmar ve Şehircilik Md.

Arif Emre ANTEPLİ
Harita Mühendisi

Fatih Durmuş UGURLU
Harita Mühendisi

Durmuş DANIŞMAN
Dayıoğlu Mahalle Muhtarı

GEREDE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYONU RAPORU

Konu: Seviller Mahallesi 637 Ada 3 Parsel Numaralı Taşınmaza İlişkin İmar Plan Tadilatı Hakkında.

Gerede Belediye Meclisi'nin 05/12/2025 tarihli, 2025/103 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza havale edilen, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 37. Maddesinin 5. ve 6. Fıkrasındaki hükümlere istinaden geri dönüşüm işlemlerinin yapılamamasından dolayı konunun çözümüne ilişkin alınan Encümen Kararı ve konunun çözümüne yönelik gerekli iş ve işlemlerin yapılabilmesi için ilçemiz Seviller Mahallesi'nde bulunan mevcut uygulama imar planlarında konut alanı olarak görülen 637 ada 3 parsel numaralı taşınmazın bir kısmında park alanı olarak Belediyemiz tarafından hazırlatılan imar plan tadilatı, raporu ve eklerinin Komisyonumuzca incelenmesi neticesinde;

T.C. Danıştay Altıncı Daire'nin 2021/2445 Esas ve 2025/1518 Karar Nolu Kararının uygulanmasının teknik, hukuki ve fiili imkansızlıklar nedeniyle geri dönüşüm işlemlerinin yapılamamasından dolayı, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 37. Maddesinin 5. Fıkrasındaki hükümlere istinaden ilgili Yönetmelik ve Kanun kapsamında dava konusu olan Seviller Mahallesi 637 Ada 3 Parsel numaralı taşınmazda çözüme yönelik taşınmazın bir kısmında park alanı olarak Belediyemiz tarafından hazırlatılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Tadilatı, Raporu ve Ekleri Komisyonumuz tarafından incelenmiş ve uygun görülmüştür.

Bilgilerinize arz olunur.(12.12.2025)

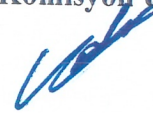
Sefa ÇUBUKÇUOĞLU
Komisyon Üyesi



Hacer AYANOĞLU
Komisyon Üyesi



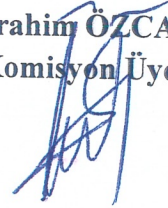
Hulusi CALAYIR
Komisyon Üyesi



Ekrem İPEK
Komisyon Üyesi



İbrahim ÖZCAN
Komisyon Üyesi



T.C.
BOLU GEREDE İLÇE BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Dönem(Yıl) : 3(2024)
Toplantı : 1
Birleşim : 1

Oturum : 1
Karar Tarihi : 07.01.2026
Karar No : 2

Karar Özeti:

Seviller Mah. 637 Ada 3 Parsel İmar Plan Tadilatı İle İlgili İmar Komisyon Raporunun Görüşülmesi.

KARAR

13.05.2025 tarihli ve 14845462/(2018/319)/30666 sayılı Mahkeme Kararında Davacılar tarafından, Bolu İli, Gerede İlçesi, Seviller Mahallesi, tapunun 443 ada, 3 sayılı parselinde kayıtlı taşınmazı kapsayan alanda 07.09.1992 tarih ve 764 yevmiye nolu tapu kaydına dayanak teşkil eden 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyon işleminin; 577 m2 olan imarlı arsaya davalı Belediyeden inşaat izin ruhsatı alınarak 1987 yılında iki katlı dört dairesi bir bina yaptıkları ve iskan raporunu da aldıkları, yapılan imar uygulamasıyla kat irtifakı dikkate alınmayarak Hatice Başer isminde vefat etmiş bir şahsa 45 m2 hisse verildiği, tapu kayıtlarına da alınıp satılamaz şeklinde şerh düşüldüğü, yapılan bu değişiklik ile tapu kayıtlarında 637 ada, 3 sayılı parselin 623 m2 olarak değiştirildiği, taraflarına ayrı ayrı 289/623 kat irtifakı, Hatice Başer'e ise 45/623 hisse verildiği, kat irtifakı olan bir yerde imar değişikliği yaparken irtifak haline getirilen yerde tescilen başka hissedarın getirilmesi imar uygulama ilkeleriyle de bağdaşmadığı, hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmiş ve yargılama süreci sonunda T.C. Danıştay Altıncı Daire' nin 2021/2445 Esas ve 2025/1518 Karar Nolu Kararında; temyize konu Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesinin 14/10/2020 tarih ve E:2020/14, K:2020/862 sayılı kararı onanarak, temyiz talebi kesin olarak reddedilmiştir. Konunun çözümüne ilişkin yapılan inceleme ve çalışmalar neticesinde;

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 37. Maddesinin 5. Fıkrasındaki "Daha önce yapılmış ancak mahkeme kararı ile iptal olmuş imar uygulamaları nedeniyle geri dönüşüm işlemleri yapılarak kök parsel dönüşmesi sonucunda, **iptal edilen imar uygulamasına göre tahsis edilmiş ve üzerinde yapı bulunan imar parsellerinin, yeni yapılan parselasyon planında kök parselinin bulunduğu yer veya en yakın yerden tahsis edilememesi nedeniyle, burada bulunan bina ve müstemilatların bulunduğu parselin, bina sahipleri adına tescil edilememesi durumunun ortaya çıkması veya davaya konu parselin imar planında umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara denk gelmesi ve benzeri hukuki veya fiili imkânsızlıklar nedeniyle geri dönüşüm işlemleri yapılamaması halinde;**

Başkan
Mustafa ALLAR

Katip
Hacer AYANOĞLU

Katip
İsmail YİĞİT

T.C.
BOLU GEREDİ İLÇE BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Dönem(Yıl) : 3(2024)
Toplantı : 1
Birleşim : 1

Oturum : 1
Karar Tarihi : 07.01.2026
Karar No : 2

Karar Özeti:

Seviller Mah. 637 Ada 3 Parsel İmar Plan Tadilatı İle İlgili İmar Komisyon Raporunun Görüşülmesi.

KARAR

(6) (Ek:RG-11/9/2025-33014)⁽²⁾ Beşinci fıkra kapsamında parselasyon planlarını onaylayan idarenin yetkili birimlerince geri dönüşüm işlemlerinin yapılamamasının gerekçelerini açıklayan ayrıntılı bir teknik rapor hazırlanır ve bu durum belediye encümen kararı, il encümeni kararı veya ilgili idare onayında belirtilir.

Hükmü uyarınca söz konusu uygulama sahasında iptal edilen imar uygulamasına göre tahsis edilmiş ve üzerinde yapı bulunan imar parsellerinin, yeni yapılan parselasyon planında kök parselinin bulunduğu yer veya en yakın yerden tahsis edilememesi, burada bulunan bina ve müştemilatların bulunduğu parselin, bina sahipleri adına tescil edilememesi durumunun ortaya çıkmasından dolayı fiili, hukuki ve teknik imkânsızlıklar nedeniyle geri dönüşüm işlemlerinin yapılması mümkün değildir.

Uygulama alanında bulunan uygulama sonrası oluşan parsellerin el değiştirmesi, üzerine çok katlı yapılar inşaa edilmesi, diğer taraftan uygulama sonrası Belediye tarafından ihdasen oluşturulmuş ve satışa konu edilmiş parsellerin bulunması, uygulama sonrası geçen süreç boyunca uygulama sahasındaki taşınmazlar üzerinde birçok harita değişiklik işlemlerinin (yolaterk, ifraz, tevhit, aynı uygulama sahasında muhtelif bölgelerde 18.Madde Uygulamalarının vb.) tekraren yapılması ve yapılaşmalarını tamamlaması, yine uygulama sonrası geçen süreçte taşınmazlar üzerinde çok kez imar planı revizyonu, değişikliklerinin olması ve yapılaşmalarını tamamlaması, 07/09/1992 tarih ve 764 yevmiye ile tescili yapılan uygulama sahasının içerisinde bulunan Kamu Ortaklık Payı (KOP) parsellerinin geri dönüşümü ve yeni uygulama sonrasında KOP'tan oluşan alanların güncel mevzuatta Düzenleme Ortaklık Payından (DOP) karşılanacak alanlar olması ve KOP parsellerinin uygulama alanında yapılaşmaların tamamlanmış olmaları sebebiyle tahsis edilecek alanların olmaması veya kısıtlı olması, tam dağıtım yapılamaması gibi sebeplerden ötürü fiilen, hukuken ve teknik olarak geri dönüşüm işlemleri mümkün değildir.

Başkan
Mustafa ALLAR

Katip
Hacer AYANOĞLU

Katip
İsmail YİĞİT

T.C.
BOLU GEREDE İLÇE BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Dönem(Yıl) : 3(2024)
Toplantı : 1
Birleşim : 1

Oturum : 1
Karar Tarihi : 07.01.2026
Karar No : 2

Karar Özeti:

Seviller Mah. 637 Ada 3 Parsel İmar Plan Tadilatı İle İlgili İmar Komisyon Raporunun Görüşülmesi.

KARAR

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 37. Maddesinin 5. ve 6. Fıkrasındaki hükümlere istinaden geri dönüşüm işlemlerinin yapılamamasına ilişkin ayrıntılı teknik, hukuki, fiili imkânsızlık raporu ve konunun çözümüne ilişkin alınan Encümen Kararı sunulmuş olup, bahsi geçen T.C. Danıştay Altıncı Daire'nin 2021/2445 Esas ve 2025/1518 Karar Nolu Kararının uygulanmasının teknik, hukuki ve fiili imkânsızlıklar nedeniyle geri dönüşüm işlemlerinin yapılamamasından dolayı, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 37.Maddesinin 5. Fıkrasındaki hükümlere istinaden dava konusu olan Seviller Mahallesi 637 Ada 3 Parsel numaralı taşınmazda çözüme yönelik olarak ilgili Yönetmelik ve Kanun kapsamında gerekli işlemlerin yapılabilmesi adına Mahkeme Kararına istinaden Seviller Mahallesi 637 Ada 3 Parsel numaralı taşınmazın bir kısmında park alanı ayrılması amacıyla Belediyemizce Uygulama İmar Plan Tadilatı hazırlanmıştır.

Seviller Mahallesi 637 Ada 3 Parsel numaralı taşınmaz için hazırlatılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Tadilatı, Raporu ve Eklerinin; İmar Komisyonu tarafından incelenmesi ve uygun görüşü doğrultusunda İmar Plan Tadilatı, Raporu ve eklerinin onanmasına, 30 (Otuz) gün süreyle askıya çıkarılmasına ve ayrıca bahse konu imar plan tadilatı raporları ve eklerinin İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik kapsamında değerlendirilmemesine mevcutların oybirliği ile karar verildi.

Başkan
Mustafa ALLAR

Katip
Hacer AYANOĞLU

Katip
İsmail YİĞİT

BOLU İLİ-GEREDE İLÇESİ-SEVİLLER MAHALLESİ
TAPUNUN 637 ADA-3 PARSEL
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1-Plan Değişikliğine Konu Alanının Genel Tanımı:

İmar planı değişikliğine konu alan, Bolu İli, Gerede İlçesi, Seviller Mahallesi, tapunun 637 ada, 3 parseli kapsamaktadır. Parsel üzerinde ayırık nizamda inşa edilmiş 3 katlı konut amaçlı yapılaşma bulunmaktadır.



Şekil1:Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Plan değişikliğine konu alan ilçe merkezinin güneyinde konut bölgesi içinde kalmaktadır.. Yakın çevresinde ağırlıklı olarak boş parseller ile ayırık nizam 3-4 katlı konut amaçlı yapılaşmalar bulunmaktadır. Güneyinde Abant İzzet Baysal Üniversitesi Gerede Meslek Yüksekokulu, Gerede KYK Öğrenci Yurdu doğusunda Gerede Orman İşletme Şefliği, kuzeyinde Gerede İlçe Merkezi, güneydoğusunda Gerede Organize Sanayi Bölgesi mevcuttur.



Şekil2:Planlama Alanı Konum Krokisi

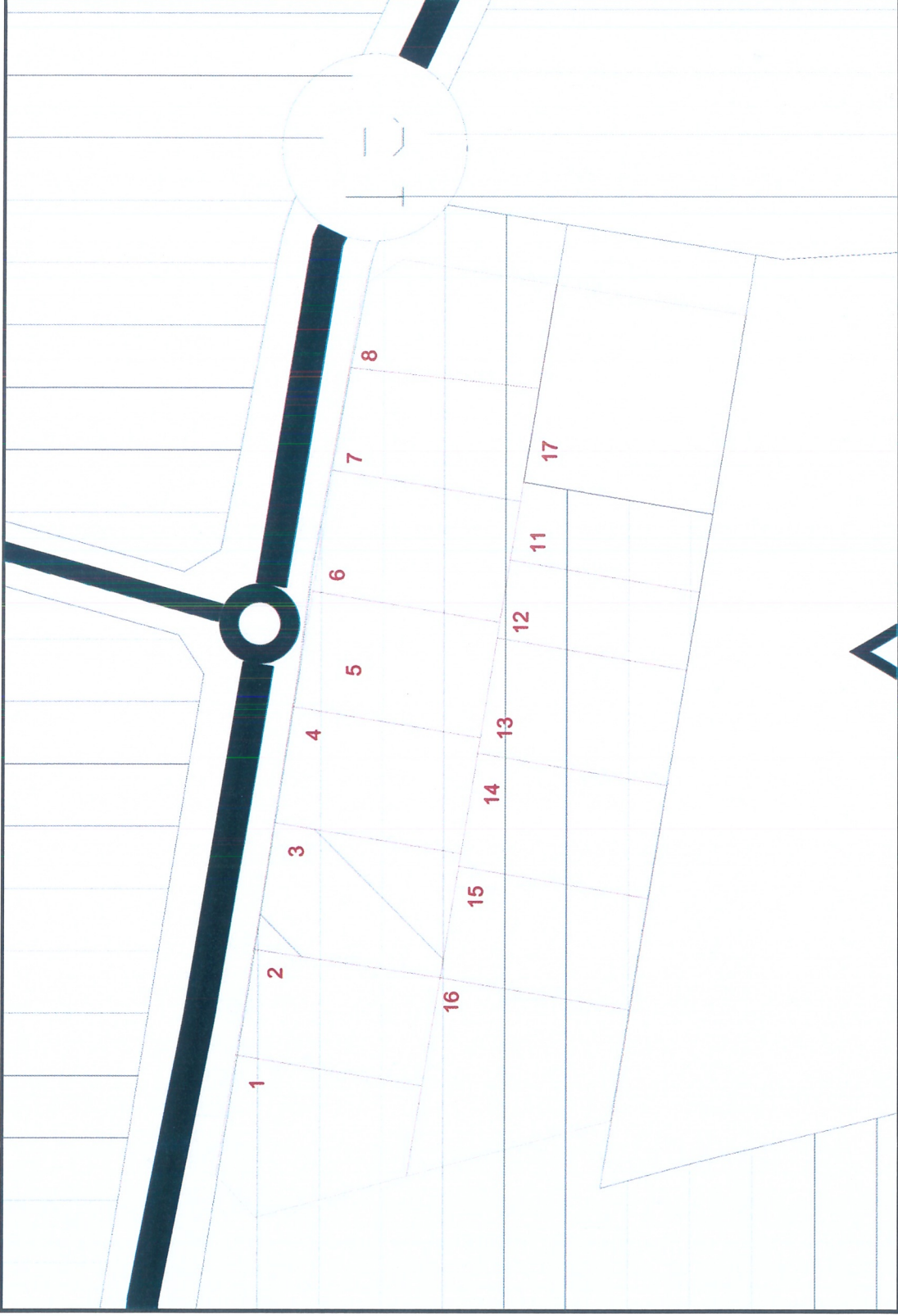
2-Mevcut Plan Kararları:

Parselin kuzeyinden 15 metrelik, doğusundan, batısından ve güneyinden 10 metrelik imar yolları geçmektedir.

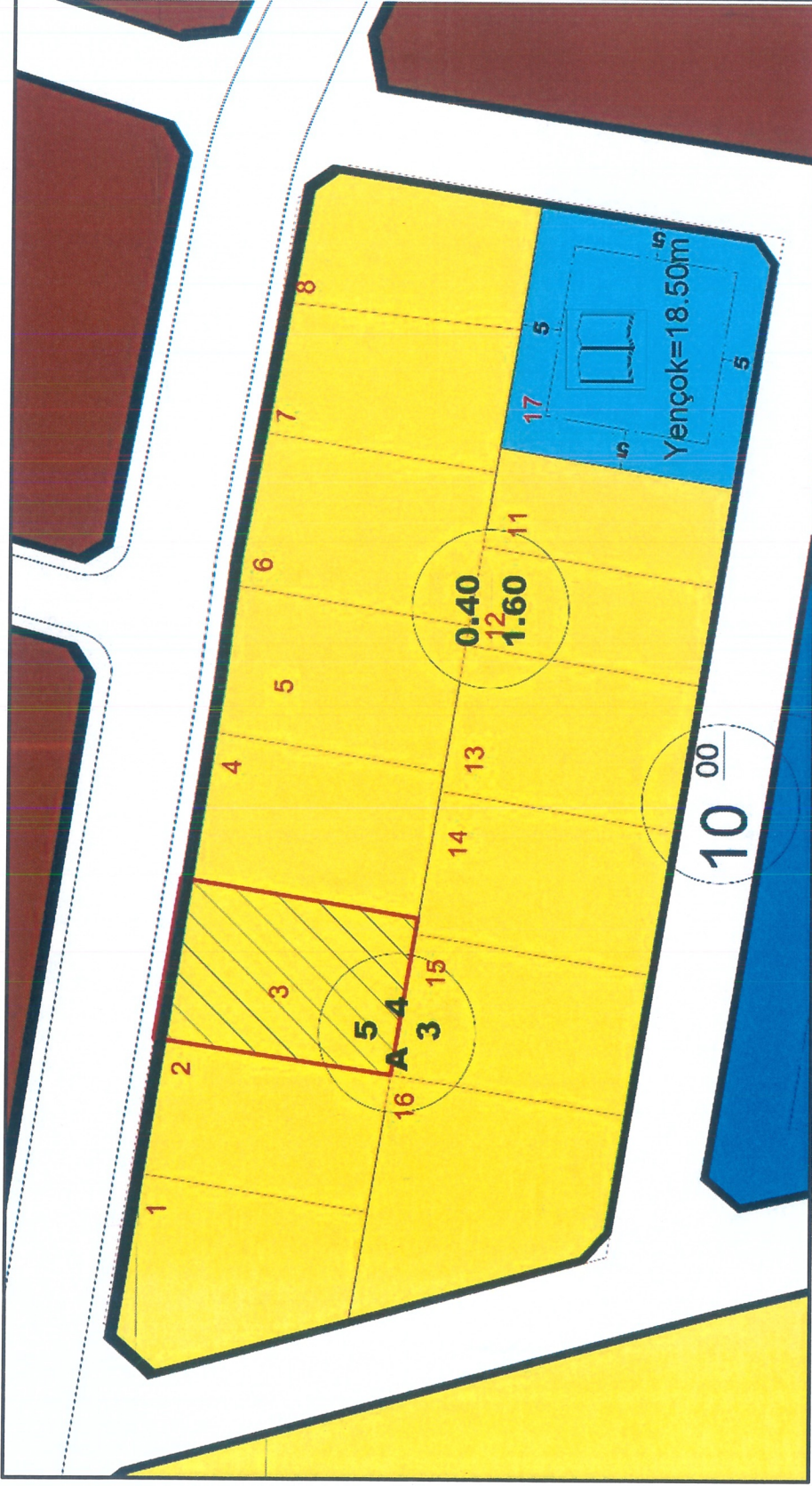
3-Plan Değişikliği Gerekçesi:

Plan değişikliğine konu parseli kapsayan alanda 07.09.1992 tarih ve 764 yevmiye nolu tapu kaydına dayanak teşkil eden 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca yapılan parselasyon işleminin 577m2 olan imarlı arsaya Gerede belediyesi tarafından yapı ruhsatı alınarak 1987 yılında 2 katlı 4 daireli bina inşa ederek yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Yapılan imar uygulamasında kat mülkiyetleri dikkate alınmayarak Hatice Başer isminde vatandaş vefat etmiş bir şahsa 45m2 hisse verilmiştir. Tapu kayıtlarına da alınıp satılamaz şerh düşülerek yapılan bu değişiklik tapu kayıtlarında 637 ada, 3 parselin 623m2 olarak değiştirildiği, taraflarına ayrı ayrı 289/623kar irtifakı, Hatice Başer'e ise 45/623m2 hisse verildiği, kat irtifakı olan bir yerde imar değişikliği yaparken irtifak haline getirilen yerde tescilen başka hissedarların getirilmesi imar uygulaması ilkeleriyle bağdaşmadığı hukuka aykırı olduğu ileri sürerek iptali istenmiş ve yargılama süreci sonunda Danıştay Altıncı Dairenin 2021/2445 Esas ve 2025/1518 Karar Nolu Kararında temyize konu Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesinin 14.10.2020 tarih ve E:2020/14 K:2020/862 sayılı kararı onanarak temyiz talebi kesin olarak reddedilmiştir.

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 37. Maddesinin 5. ve 6. Fıkrasındaki hükümlere istinaden geri dönüşüm işlemlerinin yapılamamasından dolayı konunun çözümüne ilişkin alınan Encümen Kararı ve konunun çözümüne yönelik gerekli iş ve işlemlerin yapılabilmesi için İlçemiz Sevriller Mahallesiinde bulunan mevcut uygulama imar planlarında konut alanı olarak görülen 637 ada 3 parsel numaralı taşınmazın bir kısmında park alanı ayrılması gerekmektedir. Bu nedenle plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.



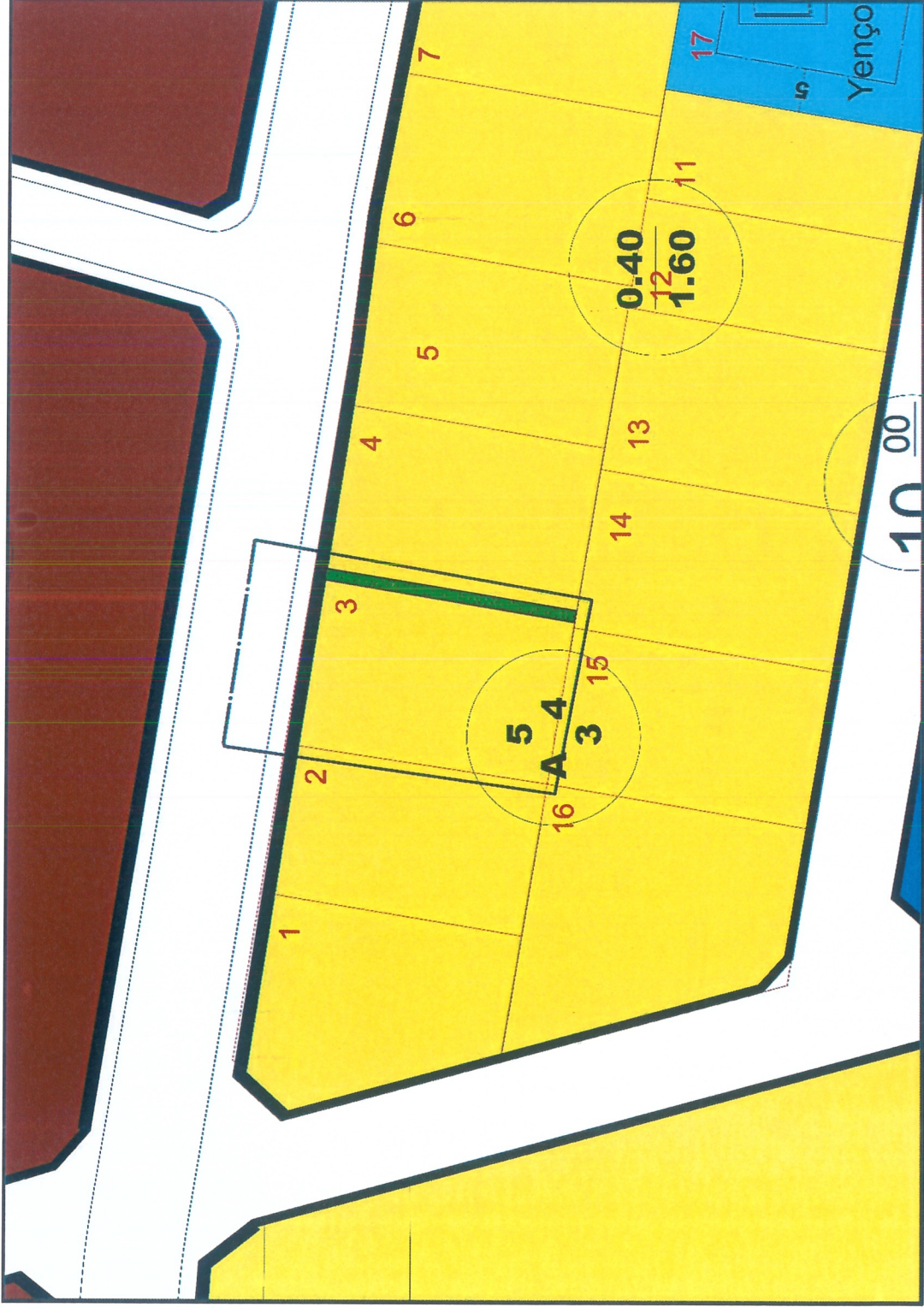
Şekil4:Meri Nazım İmar Planı



4-Planlama Kararları:

T.C. Danıştay Altıncı Daire'nin 2021/2445 Esas ve 2025/1518 Karar Nolu Kararının uygulanmasının teknik, hukuki ve fiili imkansızlıklar nedeniyle geri dönüşüm işlemlerinin yapılamamasından dolayı, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 37. Maddesinin 5. Fıkrasındaki hükümlere istinaden ilgili Yönetmelik ve Kanun kapsamında dava konusu olan Seviller Mahallesi 637 Ada 3 Parsel numaralı taşınmazda plan değişikliğine gidilmiştir.

Plan değişikliği ile parselin doğu kısmında imar uygulamasını kolaylaştıracak şekilde park alanı planlanmıştır.



Şekil6:Uygulama İmar Planı Değişikliği

Plan Notları

1-Gerede Belediyesi 1/1000 Uygulama İmar Planında Belirtilen Hükümlere Uyulacaktır.

2-Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Bağlı Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.