

GEREDE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR KOMİSYONU RAPORU

Konu: Orta Mahalle 239 Ada 15 ve 16 Parsel Numaralı Taşınmazlara İlişkin İmar Plan Tadilatı Hakkında.

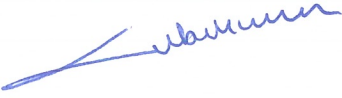
Gerede Belediye Meclisi'nin 07/10/2025 tarihli, 2025/83 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza havale edilen, İlçemiz Orta Mahallede bulunan 239 ada 15 ve 16 parsel numaralı taşınmazlar için Belediyemiz tarafından hazırlatılan imar plan tadilatı, raporu ve eklerinin Komisyonumuzca incelenmesi neticesinde;

İlçemiz Orta Mahallede bulunan 239 ada 15 ve 16 parsel numaralı taşınmazların mevcut şehir imar planlarımıza göre, büyük kısımları İmar Yolunda ve tamamı Uygun Olmayan Alanda(UOA) kalmaktadır. Söz konusu taşınmazların üzerinde hali hazırda herhangi bir yapı bulunmamakta olup, bölgede bulunan halk tarafından fiili olarak Açık Otopark Alanı olarak kullanılmaktadır. Büyük bir kısmı Açık Otopark Alanı olarak kullanılan bu taşınmazların bölgede otopark ihtiyacını azaltacağı değerlendirilmektedir.

Bu kapsamda Genel Otopark Alanı olarak Belediyemizce hazırlatılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Tadilatı, Raporu ve Ekleri ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Tadilatı, Raporu ve Ekleri Komisyonumuz tarafından incelenmiş ve uygun görülmüştür.

Bilgilerinize arz olunur.(14.10.2025)

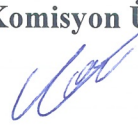
Sefa ÇUBUKÇUOĞLU
Komisyon Üyesi



Hacer AYANOĞLU
Komisyon Üyesi



Hulusi CALAYIR
Komisyon Üyesi



Ekrem İPEK
Komisyon Üyesi



İbrahim ÖZCAN
Komisyon Üyesi



GEREDE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR KOMİSYONU RAPORU

Konu: Demirciler Mahallesi 915 Ada 7 Parsel İmar Plan Tadilatı ve Değer Artış Payı İptali Talebi Hakkında

Gerede Belediye Meclisi'nin 07/10/2025 tarihli, 2025/84 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza havale edilen, İlçemiz Demirciler Mahallesi 915 Ada 7 Parsel İmar Plan Tadilatı ve Değer Artış Payı İptali Talebinin Komisyonumuzca incelenmesi neticesinde;

İlçemiz Demirciler Mahallesi'nde meri imar planlarına göre **"Sosyal ve Kültürel Tesis Alanında"** bulunan, mülkiyeti Gerede Cevaplar İlim ve Hayır Vakfı'na ait Demirciler Mahallesi 915 Ada 7 Parsel numaralı taşınmaz için 11.08.2020 tarihli dilekçe ile Ticaret-Konut Alanına dönüştürülmesi amacıyla hazırlanan imar plan tadilatlarına ilişkin olarak; **'İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik'** gereğince Değer Artış Miktarının tespitine yönelik **ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.** ve **EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.** firmaları tarafından Değerleme Raporları hazırlanmış olup, bu raporlar doğrultusunda 10.09.2021 tarihli Kıymet Takdir Komisyonu Raporu ile ilgili firmaların değerleme sonuçlarının aritmetik ortalaması olan 2.455.000-TL Değer Artış Miktarı olarak belirlenmiştir. Parsele ilişkin imar plan tadilatı 17.02.2021 tarih ve 2021/28 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onanmış ve yönetmeliğin 15. Maddesinin 1.Fıkrasında **İmar planı değişikliği teklifinin ilgili idarece onaylanmasından sonra, planlar askıya çıkarılmadan önce, plan değişikliğine konu alan sınırları içerisinde kalan parseller ile ilgili olarak idaresince; "Taşınmaz değer artışına tabidir. Taşınmazın ilk satışında, bağış, mal değişimi ve benzeri sınırlı aynı hak tesisi işleminde, değer artış payının ödenip ödenmediği şerhi koyduran ilgili idaresinden sorulur, değer artış payının ödendiğinin bildirilmesini akabinde işlem yapılır ve değer artış payı ödenmedikçe satış yapılamaz, yapı ruhsatı verilemez."** şeklinde tapu kütüğüne şerh edilmesi, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir." hükmüne istinaden söz konusu şerh taşınmazın tapu kütüğüne işlenmiştir. Ancak, bahse konu taşınmazın değer artış payının ödenmesine yönelik olarak bu güne kadar herhangi bir işlem yapılmadığı görülmektedir.

Taşınmaz malikinin Belediyemize verdiği 05.08.2025 tarih, 10 sayılı dilekçesinde; ilgili yönetmeliğin 13. Maddesinin 2.Fıkrasında **"Değer artış payı, belirlendiği yılı izleyen yıldan itibaren ödeme tarihinde her takvim yılı için, bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca tespit ve ilân edilen yeniden değerlendirme oranında takvim yılı başından geçerli olmak üzere arttırılarak uygulanır."** hükmüne gelinen aşamada oluşan değer artış payı tutarının yüksekliği göz önüne alındığında söz konusu değer artış payının malik tarafından ödenmesinin mümkün olmadığı ifade edilerek, imar plan değişikliği işlemlerinin geri alınması (mevcut haliyle kalması), değer artış payının iptali ve tapuda konulan şerhin terkin edilmesi için gerekli işlemlerin yapılması talebinde bulunulmuştur.

17.02.2021 tarih ve 2021/28 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onanan Demirciler Mah. 915 Ada 7 Parsel numaralı taşınmazda **'İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik'** kapsamında yapılan İmar Plan Değişikliği İşlemlerinin İptal edilerek (Değer artış payı tutarının ödenmemesi-ödenememesi nedeniyle) imar planlarındaki mevcut haliyle kalması, Değer Artış Payı Tutarının İptali ve Tapu Kaydındaki Şerhin Terkin Edilmesi talepleri Komisyonumuz tarafından yapılan incelemeler ve değerlendirmeler neticesinde uygun görülmüştür.

Bilgilerinize arz olunur.(14.10.2025)

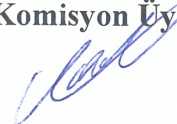
Sefa ÇUBUKÇUOĞLU
Komisyon Üyesi



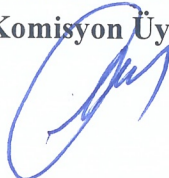
Hacer AYANOĞLU
Komisyon Üyesi



Hulusi CALAYIR
Komisyon Üyesi



Ekrem İPEK
Komisyon Üyesi



İbrahim ÖZCAN
Komisyon Üyesi

