

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 İlçemiz Seviller Mahallesinde 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



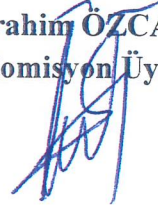
Hulusi CALAYIR
Komisyon Üyesi



Ekrem İPEK
Komisyon Üyesi



İbrahim ÖZCAN
Komisyon Üyesi



GEREDE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR KOMİSYONU RAPORU

Konu: Orta Mahalle 679-739 ve 1110 Adalar İmar Plan Tadilatı Hakkında.

Gerede Belediye Meclisi'nin 05.12.2025 tarihli, 2025/102 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza havale edilen, ilçemiz Orta Mahallede bulunan 679-739 ve 1110 adalar için Belediyemiz tarafından hazırlatılan imar plan tadilatı, raporu ve eklerinin Komisyonumuzca incelenmesi neticesinde;

İlçemiz Orta Mahalle'de bulunan, mevcut uygulama imar planlarımızda 679 Ada 1 Parsel Park alanında, 2-3-4-5-6 Parsellerin ise Konut Alanında kaldığı görülmektedir. Yine 679 Ada 1-3-5-6 Parsellerin doğu kısmında yol bulunmamakta olup taşınmazların doğrudan dereye cepheli durumda olduğu görülmektedir.

Taşınmazların doğrudan dereye cepheli olması nedeniyle, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Genel İlkeler 5. Madde 14. Fıkra'da belirtilen hüküm gereğince taşınmazlara yapı ruhsatı düzenlenememektedir. Belediyemizce yola cephesi olmayan doğrudan dereye cepheli olan taşınmazların bulunduğu kısımda ilgili Kurumlardan uygun Kurum Görüşleri alınmış olup, uygulama imar planlarında imar plan tadilatı yapılarak 10 metrelik imar yolu açılması ve bununla birlikte, Osmanlı Caddesinin 679 ada 3-5-6 ve 1110 ada 5-6 parseller hariç olmak üzere, tamamının Ticaret- Konut vasıflı olması nedeniyle, 679 ada 3-5-6 ve 1110 ada 5-6 parsel numaralı taşınmazların da (Osmanlı Caddesine cepheli olan mevcut imar planlarında Konut Alanı vasıflı taşınmazlar) Ticaret- Konut olarak imar plan tadilatı yapılması, ayrıca 679 adanın tamamının Blok Nizam 4 kat olan yapılaşma şartının, Ayrık Nizam, 4 Kat TAKS:0.40 KAKS:1.60 olarak imar plan tadilatı yapılması hususunun uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Bahse konu imar plan tadilatı hazırlatılan alanda, Orta Mahalle 679 adanın doğusunda imar planlarında 10m lik yol açılabilmesi için Park Vasıflı 679 ada 1 parsel numaralı taşınmazın bir kısmının (10m lik imar yolu açılmış olan imar planında taşınmaz yüzölçümlerinin korunması için) yola ayrılması, Orta Mahalle 739 ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği İmar Plan Değişiklikleri 26. Maddenin 3. fıkrasının (b) bendinde belirtilen hüküm gereğince, kaldırılan park alanına eş değer park alanı planlanmasının uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda Belediyemiz tarafından hazırlatılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı, Raporu ve Ekleri ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Tadilatı, Raporu ve Ekleri Komisyonumuz tarafından incelenmiş ve uygun bulunmuştur. Ayrıca bahse konu imar plan tadilatının değer artış payı yönetmeliği kapsamında değerlendirilmemesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Bilgilerinize arz olunur.(12.12.2025)

Sefa ÇUBUKÇUOĞLU
Komisyon Üyesi



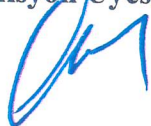
Hacer AYANOĞLU
Komisyon Üyesi



Hulusi CALAYIR
Komisyon Üyesi



Ekrem İPEK
Komisyon Üyesi



İbrahim ÖZCAN
Komisyon Üyesi

