

## MART (2024) ENCÜMEN KARARLARI

**Tarihi** : 06.03.2024

**Karar Numarası** : 11

**Karar Konusu** : Kaçak İnşaat Para Cezası (Şekip ATALAY)

**Encümeni Teşkil Eden Üyeler** : Ercüment Şahin ÇERVATOĞLU, Muhsin ŞENTÜRK, Hasan Emrah GÜVEN, Mehmet ERTÖREN ve Hilal YILDIZ

Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 27.02.2024 tarih ve E.7656 sayılı yazıları ile ekli 08.02.2024 tarih ve 451 kayıt sayılı dilekçe, tutanaklar, fotoğraflar ve İmar Para Cezası Hesaplama Raporu Encümende görüşülüp değerlendirildikten sonra;

Belediyemize yapılan şikayet doğrultusunda İmar Müdürlüğü ve Zabıta Personellerimizce 23.02.2024 tarihinde İlçemiz Aksu Mahallesi'nde mülkiyeti (merhum) Mehmet ATALAY'a ait 274 ada 2 parselde gidilerek alanda yapılan incelemelerde, 3 adet binanın uzun yıllardan beri var olduğu, kadastro kayıtlarında A harfi ile gösterilen binanın zemin+1 kattan ibaret olduğu ve tapu beyanlarında Celal ATALAY'a ait olduğu, B harfi ile gösterilen binanın zemin+1 kattan ibaret olduğu ve tapu beyanlarında Cavit ATALAY'a ait olduğu, C harfi ile gösterilen binanın ise eskiden var olan Zemin+1 katlı mevcut yapının tapu beyanlarında Şekip ATALAY'a ait olduğu anlaşılınca beraber söz konusu C harfi ile gösterilen yapının üstüne izinsiz ve kaçak olarak 138,15 m<sup>2</sup> lik 1 kat ilavesi yapıldığı ve halihazırda ilave inşaatın devam ettiğinin tespiti üzerine yapı tatil zaptı düzenlendiği anlaşılmış olup, bahsi geçen binaların belediye sınırları içerisinde fakat imar planı sınırları dışında kaldığı parsel hissedarlarının şikayeti üzerine; Pazar Sulh Hukuk Mahkemesi 2021/883 Esas sayılı dosya ile Ortaklığın Giderilmesi (Paylı Mülkiyet) davasının devam ettiği, parsel üzerindeki bitmiş olan ve inşası devam eden binalar hakkında imar kanununa istinaden işlemlerin yürütülmesi istenmiştir. Anılan binaların uzun yıllar önce inşa edilmesi dolayısıyla imar mevzuatı yönünden değerlendirme dışında tutulmakla birlikte kadastro tespitlerinde C harfi ile belirtilen ve tapu beyanlarında Şekip ATALAY'a ait olduğu anlaşılan binanın mevcutta var olan zemin+1 kat çok eski yapısı üzerine Belediyemizden izin ve ruhsat almadan kaçak olarak 138.15 m<sup>2</sup> lik ilave bir kat atıldığı görülerek, Şekip ATALAY'a 138.15 m<sup>2</sup> lik ruhsatsız ilave inşaat için 3194 sayılı İmar Kanununun 42. maddesi a,c ve ç bentleri kapsamında hesaplanan toplam 152.780,64 TL para cezası uygulanmasına,

Karardan gereği için Belediyemiz İmar ve Şehircilik, Mali Hizmetler ve Zabıta Amirliğine örnek gönderilmesine Encümenimizce oy birliği ile karar verildi.

**Tarihi** : 12.03.2024

**Karar Numarası** : 12

**Karar Konusu** : Kaçak İnşaat Para Cezası (Sahil Mahallesi 356 ada,10 parsel)

**Encümeni Teşkil Eden Üyeler** : Ercüment Şahin ÇERVATOĞLU, Muhsin ŞENTÜRK, Hasan Emrah GÜVEN, Mehmet ERTÖREN ve Hilal YILDIZ

Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 27.02.2024 tarih ve E.7655 sayılı yazıları ile ekli Pazar 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin 16.01.2024 tarih ve 138 kayıt sayılı yazısı, tutanaklar, fotoğraflar ve İmar Para Cezası Hesaplama Raporu Encümende görüşülüp değerlendirildikten sonra;

Belediyemize gönderilen Pazar 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin ilgi yazısında İlçemiz Sahil Mahallesinde mülkiyeti merhum Gülali KUTLUATA'ya ait 356 ada 10 parsel üzerindeki bina için Vasiyetname'nin Tenfizi davasının sürmekte olduğu belirtilerek, söz konusu binada bulunan bağımsız bölümlerin kaç adet olduğu anlaşılamadığından Belediyemizden bilgi istenmesi üzerine:

Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 27.02.2024 tarih ve E.7655 sayılı yazıları ile ekli belge ve tutanakların Encümende incelenip değerlendirilmesinde; söz konusu binanın Belediyemiz kayıtlarında 28.11.1989 tarih 11-25 sayılı 5 katlı ruhsatının var olduğu, imar ve zabıta personellerimizce 23.02.2024 tarihinde ilgili binaya gidilerek yerinde yapılan incelemelerde; 1 adet normal kat ve 1 adet çekme katın proje ve eklerine aykırı bir şekilde izinsiz olarak atıldığı tespit edilerek yapı tatil zaptı düzenlendiği, söz konusu çekme katın bir altındaki normal katın izdüşümünün aynısı olduğu dron çekimleri ile anlaşılmış olup, bahsi geçen binanın imar planında Ayrık Nizam 5 kat konut alanında kaldığı ve yaklaşık 171 m<sup>2</sup> lik imar yoluna terki bulunduğu görülmektedir.

Pazar 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin İlgi yazısının ekindeki bilirkişi raporunda belirtilen daire m<sup>2</sup> leri ile belediyemiz personellerince ölçülen daire m<sup>2</sup> leri örtüşmekte olduğundan 1 adet normal kat (180 m<sup>2</sup>) ve 1 adet çekme kat (180 m<sup>2</sup>) olmak üzere toplamda 360 m<sup>2</sup> lik proje ve eklerine aykırı izinsiz ilave inşaat yapıldığı anlaşılarak, Merhum Gülali KUTLUATA'nın varislerine 1 normal ve 1 çekme kat olmak üzere toplam 360 m<sup>2</sup> kaçak ve ruhsatsız ilave inşaat için 3194 sayılı İmar Kanununun 42. maddesi a,c ve ç bentleri kapsamında hesaplanan toplam 421.208,64 TL para cezası uygulanmasına,

Karadan gereği için Belediyemiz İmar ve Şehircilik, Mali Hizmetler ve Zabıta Amirliğine örnek gönderilmesine Encümenimizce oy birliği ile karar verildi.

**Tarihi** : 12.03.2024

**Karar Numarası** : 13

**Karar Konusu** : 18. Madde Uygulamasına İtiraz (Aksu Mah.

**Encümeni Teşkil Eden Üyeler** : Ercüment Şahin ÇERVATOĞLU, Muhsin ŞENTÜRK, Hasan Emrah GÜVEN, Mehmet ERTÖREN ve Hilal YILDIZ

Başkanlığın havaleleri ile Encümene getirilen Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 11.03.2024 tarih ve 7743 sayılı yazıları ekindeki 03.03.2024 tarih ve 772 kayıt sayılı İlçemiz Aksu Mahallesindeki 18. madde Uygulamasına itiraz dilekçesi Encümende görüşülüp değerlendirildikten sonra: :

Söz konusu itirazın içeriğinde düzenleme sınırı dışında kalan 176 ada 31, 32 ve 33 nolu parseller ile ayırma çapı ile kısmen 18. Madde uygulamasına dahil edilen 176 ada 30 ve 34 nolu parsellere daha sonra yapılacak olan imar uygulamasında zayıatla oranının %31 olduğu, mevcut imar uygulamasında ise bu oranın %26 olduğu ifade edilerek eşit zayıatla ve adaletli bir dağılımın yapılabilmesi için söz konusu tüm parsellerin 18. Madde uygulaması içerisine alınması gerektiği,

Düzenleme sınırı içerisindeki ilgi dilekçe sahibine ait 282 ada 2 parselin kuzeyinde bulunan 282 ada 1 nolu Maliye Hazinesine ait parsel dağıtım cetvelinde ilgisiz ve uzak bir yerde verildiği, söz konusu bu parselin ilgili yönetmelikler gereği dilekçe sahibinin adına kayıtlı parsel ile birlikte yeni oluşacak 1015 ada 4 nolu parselin dağıtımının yapılması gerektiği,

Yine Maliye Hazinesi adına kayıtlı 177 ada 2 nolu parselin ilgisiz ve uzak bir yere verildiği, söz konusu bu parselin ilgili yönetmelikler gereği kendi sınırına en yakın yerden ve yeni oluşturulacak 1015 ada 3 nolu parselde hisseli olarak verilmesi gerektiği,

Yeni oluşturulan 1015 ada 2 nolu parseldeki toplanan Maliye Hazinesi hissesinin %40 dan fazla olması 177 ada 4 nolu parselde zarar verdiği bahsedilerek yeni oluşacak imar parselinde Maliye Hazinesi oranı %40 ın altında olması durumunda ileride hisse sahibi tarafından doğrudan Maliye Hazinesinden satış talebinde bulunulmayı sağlaması aksi takdirde Maliye Hazinesi tarafından açık ihale ile satışının yapılacağı ifade edilmiştir. Bu sebepten dolayı 177 ada 4 nolu parselde zarar verilmemesi adına yeni oluşacak parsel olan 1015 ada 1 nolu imar parseli içerisinde değerlendirilmesi gerektiği,

Uygulama alanı ve düzenleme sahası dışında bırakılan 176 ada 31,32 ve 33 parseller üzerinde bulunan binaların çok eski, ruhsatsız ve kullanım ömrünü tamamlamasından dolayı korunmaya ihtiyaç duyulmaması gerektiği ve 18. Madde uygulamasına dahil edilmeleri gerektiği ifade edilmiştir.

Belediye Başkanlığımıza sunulan 03.03.2024 tarih ve 772 kayıt sayılı İlçemiz Aksu Mahallesi'ndeki 18. madde Uygulamasına itiraz dilekçesindeki

Düzenleme sahası sınırının uygun olmadığı yönünden incelenmesinde; Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 10. Maddesi Düzenleme sınırının geçirilmesi hususlarını açıkça belirlemiştir.

“MADDE 10 – (1) İmar plânlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır.(2) İmar planlarında düzenleme sınırı ile ilgili herhangi bir belirtme olmaması durumunda, düzenleme sınırı;...” hükümleri doğrultusunda onaylı imar planında gösterilen düzenleme sınırlarına uygun olarak belirlenen düzenleme sınırı mevzuata uygundur.

Dağıtım cetvelinin uygun olmadığı, Hazine parsellerinin ilgisiz uzak bir yere taşındığı dolayısı ile mevzuata uygun olmadığı yönünden incelenmesinde; Yine Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 16. Maddesinin 1. Fıkrasında belirtilen “ Düzenlemeye tabi tutulan parsellerden, umumi ve kamu hizmet alanlarına denk gelen yerler hariç olmak üzere parselasyon planı yapımı sırasında; üzerindeki yapılar dolayısıyla düzenleme ortaklık payının tamamının ya da bir kısmının alınmadığı ve mevzuata uygun bir imar parselinin oluşturulabileceği hallerde öncelik sırasına göre;

a) Belediye/Valilik mülkiyetindeki alanlardan veya Hazine taşınmazlarından tahsis yapılmak suretiyle hisselendirilerek,” hükmü doğrultusunda 177 ada 4 parselde bağımsız parsel oluşturabilmek için maliye hazinesinden hisselendirilmek suretiyle çözümlenmiştir. Bu husus mevzuata uygundur. Oranın %40 aşması halinde doğrudan değil ihale yoluyla satılacağı ifadesi de eksik bir ifadedir. 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (c) bendinde, “c) (Değişik: 3/7/2003-4916/3 md.) Hisse oranı yüzde kırkı veya hisse miktarı uygulama imar planı sınırları içinde dört yüz, dışında ise dört bin metrekareyi aşmamak kaydıyla talepte bulunan hissedarlarına... rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabilir” hükmü yer almaktadır. 23/7/2010 tarihli ve 6009 sayılı Kanunun 32 nci maddesiyle, bu bentte yer alan “Hisse oranı yüzde kırkı,” ibaresi “Hisse oranı yüzde kırkı veya” şeklinde değiştirilmiştir. Dolayısı ile imar planlı saha içerisinde hisse oranı %40 ı veya metrekaresi 400 ü geçmemesi halinde doğrudan satılabileceği hüküm altına alınmıştır. Yapılan hisselendirme de hazine hissesi 300 m2 nin altındadır. Dolayısı ile mevzuatın öngördüğü/yönlendirdiği işlem yapılmış aynı zamanda herhangi bir mağduriyet oluşmadığı görülüp anlaşılacak bahse konu itirazın reddine, uygulamanın askıya çıkartıldığı şekilde kesinleşmesine,

Belediye Encümenimizce oy birliği ile karar verildi.

**Tarihi** : 19.03.2024

**Karar Numarası** : 14

**Karar Konusu** : Ruhsatsız İşyeri İdari Para Cezası

**Encümeni Teşkil Eden Üyeler** : Ercüment Şahin ÇERVATOĞLU, Muhsin ŞENTÜRK, Hasan Emrah GÜVEN, Mehmet ERTÖREN ve Hilal YILDIZ

Belediyemiz Zabıta Amirliğinin 06.03.2024 tarih ve 7728 sayılı yazıları ile ekindeki İlçemiz Emniyet Müdürlüğü Şehit Berat Ergenç Polis Merkezi Amirliğinin 2024030414262802025 sayılı yazıları ve ekli tutanakların Encümende İncelenip değerlendirilmesinden sonra;

03.03.2024 günü saat 03:30 sıralarında İlçe Emniyet Müdürlüğü personeline yapılan kontroller esnasında, ilçemiz Sahil Mahallesi Tır Parkı yanında bulunan Zeni Cafe/Restaurant isimli iş yerinin ışıklarının yanar vaziyette olduğunun görülmesi üzerine iş yerinde yapılan kontrolde; iş yeri içerisinde masada oturan şahısların olduğu ve iş yerinin açık olduğu ve faaliyetlerine devam ettiği, iş yeri sahibi Şanlı İNCE isimli şahsın iş yerinde olduğu tespit edilerek iş yerinin kapanış saatine riayet etmediği tespit edilmiş; iş yerinin kapatılması sağlanarak tutanak tanzim edilmiş olduğu anlaşılmış olup;

1608 sayılı kanunun 1.maddesindeki "...Belediye Meclis ve Encümenince kendilerine kanun nizam ve talimatnamelerinin men veya emrettiği fiilleri işleyenlere veya yapmayanlara Kabahatler Kanununun 32 nci maddesi hükmüne göre idarî para cezası verilir hükmü gereğince,

Belediyemizden İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı almadan İlçemiz Sahil Mahallesi Tır Parkı Yanında Zeni Cafe Restoran unvanı altında umuma açık işyeri çalıştıran Şanlı İNCE'ye 2.052,00 TL idari para cezası uygulanmasına, bahse konu ruhsatsız işyeri hakkında da Belediyemiz Zabıta Personellerince İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 6. maddesi hükmüne istinaden işlem yapılmasına,

Karardan gereği için Belediyemiz Zabıta Amirliğine ve Mali Hizmetler Müdürlüğüne örnek gönderilmesine Encümenimizce oy birliği ile karar verildi.

**Tarihi** : 19.03.2024

**Karar Numarası** : 15

**Karar Konusu** : Kaçak İnşaat Para Cezası (Sahil Mahallesi 356 ada,10 parsel)

**Encümeni Teşkil Eden Üyeler** : Ercüment Şahin ÇERVATOĞLU, Muhsin ŞENTÜRK, Hasan Emrah GÜVEN, Mehmet ERTÖREN ve Hilal YILDIZ

Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 15.03.2024 tarih ve E.7786 sayılı yazıları ile ekli 15.03.2024 tarihli Yapı Tatil Zaptı ve fotoğraflar ve İmar Para Cezası Hesaplama Raporu Encümende görüşülüp değerlendirildikten sonra;

Belediyemize ekiplerince İlçemiz sahil mahallesinde mülkiyeti Merhum Gülali KUTLUATA'ya ait 356 ada 10 parsel üzerinde 16.01.2024 tarihinde yapmış oldukları tespitlerde parseldeki mevcut binanın zemin katındaki dükkan alanının dış cephesine bitişik tek cepheli 7 sıra tuğladan oluşan duvar yapısı, naylon ve saç malzemenen oluşun bahçe sundurması şeklinde bir yapı inşaatı faaliyetinde bulunduğu görülmüş iken, 15.03.2024 tarihinde yapılan incelemede ise söz konusu yapının devam ettirerek 3 tarafı tuğla ile örüldüğü, tabanda 4,20 x 7,90 m oturan, 2.60 m yükseklikten, 3.20 m yüksekliğe çıkan duvarları ve saç çatı ile kaplandığı anlaşılan kaçak yapı tespit edilerek tutanağa bağlandığı anlaşılmış olup,

Bahse konu ilçemiz Sahil Mahallesi 356 ada 10 parsel üzerindeki binanın zemin katındaki dükkan alanının dış cephesine Ruhsatsız ve kaçak olarak eklenen 4,20 x 7,90 m ebatlarında, 3.20 m yüksekliğindeki yapı için Belediyemiz İmar Müdürlüğünün 15.03.2024 tarih ve E.7786 sayılı yazıları ekindeki 3194 sayılı imar kanununun 42. maddesinin a,c ve ç bentleri hükümleri çerçevesinde hazırlamış olduğu İmar Cezası Hesaplama Raporunda belirlenen 41.303,39 TL'nin merhum Gülali KUTLUATA'nın varislerine imar para cezası olarak uygulanmasına.

Karadan gereği için Belediyemiz İmar ve Şehircilik, Mali Hizmetler ve Zabıta Amirliğine örnek gönderilmesine Encümenimizce oy birliği ile karar verildi.