

TUTANAKTIR

İlçemiz, Balatçık Mahallesi, tapununun 28J-III a, 28J-III b, 28J-III c, 28J-III d pafta, 22559 ada 1, 2 ve 3 nolu parseller, 22560 ada 1 nolu parsel, 22561 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 nolu parseller, 22562 ada 1, 2, 3 ve 4 nolu parseller, 22563 ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 nolu parseller, 5178 nolu parseller ve çevresini kapsayan alanda, Ahmet Efendi-Balatçık ve Küçük Çiğli Mahallesi 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı ve ekli plan notlarına, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi hükümlerine ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkındaki Yönetmeliğe göre düzenlenen, Belediyemiz Encümeninin 11.11.2025 tarih 84516765-302-03/643 sayılı kararı ile onaylanan, 282 Nolu parcelasyon planı ve dağıtım cetvelleri, 5216 sayılı kanunun 7/1-b maddesi gereği, İzmir Büyükşehir Belediye Encümeni'nin 09.04.2026 tarih ve 332 sayılı kararı ile onanmıştır. 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine istinaden düzenlenen plan, ilgililerin ve umumun tetkikine sunulmak üzere Çiğli Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü ilan panosunda ve Parcelasyon İzleme ve Takip Sistemin'de (PARSİD) 13.05.2026 tarihinden itibaren askıya asılacaktır. Bir aylık askı müddetini doldurduğunda 13.06.2026 tarihinde askıdan indirilecektir.

Bu sürenin bitiminde ilgili parcelasyon planı tetkik ve tescil edilmek üzere ilgili Kadastro ve Tapu Müdürlüklerine gönderilecektir. Askı süresi içinde parcelasyon planı için bilgi alınmak üzere müracaat eden taşınmaz sahiplerinin tapu ile vekillerinin ise ayrıca vekâletname ile Çiğli Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğüne müracaatları gerekmektedir.

Askı süresi içinde itiraz olması durumunda zimni red süresi, askıdan iniş tarihinden itibaren 30 gündür. Zimni red süresinin son gününü izleyen günden "60" gün sonra, genel dava açma süresi başlayacaktır.

İş bu tutanak tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir.

ASKI ÇIKIŞ TARİHİ

13.05.2026


Azmi ÇETİNER
Harita Mühendisi


Özgür AK
Y. Harita Mühendisi


Harun BALCI
Plan ve Proje Müdür V.

ASKI İNİŞ TARİHİ

13.06.2026


Azmi ÇETİNER
Harita Mühendisi


Özgür AK
Y. Harita Mühendisi


Harun BALCI
Plan ve Proje Müdür V.

ASKI DAĞITIM CETVELİ

KADASTRO													İMAR			
SNO	Ada/Parsel	Tapu Alanı	M****	Hisse	Pay	EskiDopo	EskiDopoMik	D.Giren	Bağış Dgirmeyen	DopMik	Tahsis	Ada/Par	Alanı	Pay	Hisse	
67	22563/3	695.00	E*** M***** T***** T*****	1609/2399	466.13	0.3402161	240.36	706.49	0.00	317.92	386.57	33638/2	9747.07	386.57	38857/974707	
68	22563/4	661.00	F**** Y*****	310/1201	170.62	0.3402161	87.98	258.60	0.00	116.37	142.23	33638/2	9747.07	142.23	14223/974707	
69	22563/4	661.00	M***** Y*****	796/1201	438.10	0.3402161	225.90	664.00	0.00	298.79	365.21	33638/2	9747.07	365.21	36521/974707	
70	22563/4	661.00	M***** Y*****	95/1201	52.29	0.3402161	26.96	79.25	0.00	35.66	43.59	33638/2	9747.07	43.59	4359/974707	
71	22563/5	500.00	M***** Y*****	12/1201	5.00	0.3402161	2.58	7.58	0.00	3.41	4.17	33638/2	9747.07	4.17	417/974707	
72	22563/5	500.00	M***** Y*****	424/1201	176.52	0.3402161	91.02	267.54	0.00	120.39	147.15	33638/2	9747.07	147.15	14715/974707	
73	22563/5	500.00	E*** M***** T***** T*****	765/1201	318.48	0.3402161	164.22	482.70	0.00	217.21	265.49	33638/2	9747.07	265.49	26549/974707	
74	22563/6	614.00	M***** Y*****	1575/2398	403.27	0.3402161	207.95	611.22	0.00	275.05	336.17	33638/2	9747.07	336.17	33617/974707	
75	22563/6	614.00	E*** M***** T***** T*****	823/2398	210.73	0.3402161	108.66	319.39	0.00	143.73	175.66	33638/2	9747.07	175.66	17566/974707	

A.Ş. Atık
KİMYA SANAYİ TİC.ÖZEL
HARİTİNGERECİGÜNDEM KAYNARCA
Harita ve Kadastro Müdürlüğü
Ada Sicil No: 6112M. B. BALCI
Plan ve Proje Müdürü

ASKI DAĞITIM CETVELİ

KADASTRO												İMAR				
SNO	Ada/Parsel	Tapu Alanı	M****	Hisse	Pay	EskiDopo	EskiDopoMik	D.Giren	Bağış	Dgirmeyen	DopMik	Tahsis	Ada/Par	Alanı	Pay	Hisse
81	0/5178	3702.00	M****H****	TAM	3702.00	0.0000000	0.00	3702.00	0.00	0.00	0.00	3702.00	0/5178	3702.00	3702.00	3702/3702
53	22562/1	560.00	S****İ****S****V* T****	TAM	560.00	0.3402161	222.91	655.21	127.70	294.84	360.37	33638/1	1063.93	360.37	36037/106393	
54	22562/2	844.00	S****İ****S****V* T****	TAM	844.00	0.3402161	435.21	1279.21	0.00	575.65	703.56	33638/1	1063.93	703.56	70356/106393	
1	22559/1	500.00	F****Y****	37/50	370.00	0.3402161	61.36	180.36	251.00	81.16	99.20	33638/2	9747.07	99.20	9920/974707	
76	22559/1	500.00	E****M****T****T****	13/50	130.00	0.3402161	67.03	197.03	0.00	88.66	108.37	33638/2	9747.07	108.37	10837/974707	
2	22559/2	500.00	F****Y****	TAM	500.00	0.3402161	257.82	757.82	0.00	341.02	416.80	33638/2	9747.07	416.80	41680/974707	
3	22559/3	500.00	M****Y****	877/1201	365.11	0.3402161	188.27	553.38	0.00	249.02	304.36	33638/2	9747.07	304.36	30436/974707	
4	22559/3	500.00	F****Y****	324/1201	134.89	0.3402161	69.56	204.45	0.00	92.00	112.45	33638/2	9747.07	112.45	11245/974707	
5	22560/1	1515.00	E****M****T****T****	TAM	1515.00	0.3402161	499.66	1468.66	546.00	660.91	807.75	33638/2	9747.07	807.75	80775/974707	
6	22561/1	550.00	M****Y****	TAM	550.00	0.3402161	293.61	833.61	0.00	375.13	458.48	33638/2	9747.07	458.48	45848/974707	
7	22561/2	656.00	M****Y****	11427/12800	585.63	0.3402161	241.97	711.23	116.37	320.05	391.18	33638/2	9747.07	391.18	39118/974707	
8	22561/2	656.00	E****M****T****T****	1373/12800	70.37	0.3402161	36.29	106.66	0.00	48.00	58.66	33638/2	9747.07	58.66	5866/974707	
9	22561/3	488.00	M****Y****	691/2400	134.75	0.3402161	69.48	204.23	0.00	91.90	112.33	33638/2	9747.07	112.33	11233/974707	
10	22561/3	488.00	E****M****T****T****	1709/2400	333.26	0.3402161	171.84	505.09	0.00	227.29	277.80	33638/2	9747.07	277.80	27780/974707	
13	22561/4	500.00	E****M****T****T****	439/1001	219.28	0.3402161	113.07	332.35	0.00	149.56	182.79	33638/2	9747.07	182.79	18279/974707	
25	22561/4	500.00	M****Y****	1600/3003	266.40	0.3402161	137.37	403.77	0.00	181.70	222.07	33638/2	9747.07	222.07	22207/974707	
31	22561/4	500.00	M****Y****	86/3003	14.32	0.3402161	7.38	21.70	0.00	9.76	11.94	33638/2	9747.07	11.94	1194/974707	
37	22561/5	500.00	M****Y****	91/640	71.09	0.3402161	36.66	107.75	0.00	48.49	59.26	33638/2	9747.07	59.26	5926/974707	
38	22561/5	500.00	M****Y****	771/1600	240.94	0.3402161	124.24	365.18	0.00	164.33	200.85	33638/2	9747.07	200.85	20085/974707	
39	22561/5	500.00	E****M****T****T****	1203/3200	187.97	0.3402161	96.93	284.90	0.00	128.20	156.70	33638/2	9747.07	156.70	15670/974707	
40	22561/6	600.00	M****Y****	540/2399	135.06	0.3402161	69.64	204.70	0.00	92.11	112.59	33638/2	9747.07	112.59	11259/974707	
41	22561/6	600.00	M****Y****	1310/2399	327.64	0.3402161	168.94	496.58	0.00	223.46	273.12	33638/2	9747.07	273.12	27312/974707	
42	22561/6	600.00	E****M****T****T****	549/2399	137.31	0.3402161	70.80	208.11	0.00	93.65	114.46	33638/2	9747.07	114.46	11446/974707	
43	22561/7	642.00	M****Y****	TAM	642.00	0.3402161	331.05	973.05	642.00	0.00	0.00	0	0	0	0	

Özhan KAYNARCA
Harita ve Kadastro Mühendisi
Oda Sicil No: 8772

Plan ve Proje Müdürü

Arzu Ece ATILA
Y. Harita Mühendisi

ASKI DAĞITIM CETVELİ

KADASTRO

İMAR

SNO	Ada/Parsel	Tapu Alanı	M****	Hisse	Pay	EskiDopo	EskiDopoMik	D.Giren	Bağış Dgirmeyen	DopMik	Tahsis	Ada/Par	Alanı	Pay	Hisse
44	22561/8	586.00	G**** G****	359/2399	87.69	0.3402161	45.22	132.91	0.00	59.81	73.10	33638/2	9747.07	73.10	7310/974707
45	22561/8	586.00	M***** Y*****	775/2399	189.31	0.3402161	97.62	286.93	0.00	129.12	157.81	33638/2	9747.07	157.81	15781/974707
46	22561/8	586.00	K**** K****	415/2399	101.37	0.3402161	52.27	153.64	0.00	69.14	84.50	33638/2	9747.07	84.50	8450/974707
47	22561/8	586.00	M***** Y*****	850/2399	207.63	0.3402161	107.06	314.69	0.00	141.61	173.08	33638/2	9747.07	173.08	17308/974707
48	22561/9	590.00	M***** Y*****	373/550	400.13	0.3402161	206.33	606.46	0.00	272.91	333.55	33638/2	9747.07	333.55	33355/974707
49	22561/9	590.00	F**** Y*****	97/550	104.05	0.3402161	53.65	157.70	0.00	70.96	86.74	33638/2	9747.07	86.74	8674/974707
50	22561/9	590.00	E*** M***** T***** T*****	8/55	85.82	0.3402161	44.25	130.07	0.00	58.53	71.54	33638/2	9747.07	71.54	7154/974707
51	22561/10	500.00	M***** Y*****	249/400	311.25	0.3402161	160.50	471.75	0.00	212.29	259.46	33638/2	9747.07	259.46	25946/974707
52	22561/10	500.00	E*** M***** T***** T*****	151/400	188.75	0.3402161	97.33	286.08	0.00	128.74	157.34	33638/2	9747.07	157.34	15734/974707
55	22562/3	500.00	I**** O*	431/2400	89.79	0.3402161	46.30	136.09	0.00	61.24	74.85	33638/2	9747.07	74.85	7485/974707
77	22562/3	500.00	K**** Ö****	1399/2400	291.46	0.3402161	150.29	441.75	0.00	198.79	242.96	33638/2	9747.07	242.96	24296/974707
78	22562/3	500.00	S**** A**** C*****	83/2400	17.29	0.3402161	8.92	26.21	0.00	11.79	14.42	33638/2	9747.07	14.42	1442/974707
79	22562/3	500.00	A** K*****	487/2400	101.46	0.3402161	52.32	153.78	0.00	69.20	84.58	33638/2	9747.07	84.58	8458/974707
56	22562/4	491.00	F**** Y*****	33/50	324.06	0.3402161	167.10	491.16	0.00	221.02	270.14	33638/2	9747.07	270.14	27014/974707
80	22562/4	491.00	E*** M***** T***** T*****	17/50	166.94	0.3402161	86.08	253.02	0.00	113.86	139.16	33638/2	9747.07	139.16	13916/974707
57	22563/1	680.00	M***** Y*****	437/600	495.27	0.3402161	255.38	750.65	0.00	337.79	412.86	33638/2	9747.07	412.86	41286/974707
58	22563/1	680.00	M***** Y*****	7/48	99.17	0.3402161	51.14	150.31	0.00	67.64	82.67	33638/2	9747.07	82.67	8267/974707
59	22563/1	680.00	M***** Y*****	151/2400	42.78	0.3402161	22.06	64.84	0.00	29.18	35.66	33638/2	9747.07	35.66	3566/974707
60	22563/1	680.00	E*** M***** T***** T*****	151/2400	42.78	0.3402161	22.06	64.84	0.00	29.18	35.66	33638/2	9747.07	35.66	3566/974707
61	22563/2	500.00	F**** Y*****	109/480	113.54	0.3402161	58.55	172.09	0.00	77.44	94.65	33638/2	9747.07	94.65	9465/974707
62	22563/2	500.00	M***** Y*****	27/80	168.75	0.3402161	87.02	255.77	0.00	115.10	140.67	33638/2	9747.07	140.67	14067/974707
63	22563/2	500.00	M***** Y*****	103/600	85.83	0.3402161	44.26	130.09	0.00	58.54	71.55	33638/2	9747.07	71.55	7155/974707
64	22563/2	500.00	E*** M***** T***** T*****	211/800	131.88	0.3402161	68.00	199.88	0.00	89.95	109.93	33638/2	9747.07	109.93	10993/974707
65	22563/3	695.00	F**** Y*****	200/2399	57.94	0.3402161	29.88	87.82	0.00	39.52	48.30	33638/2	9747.07	48.30	4830/974707
66	22563/3	695.00	M***** Y*****	590/2399	170.93	0.3402161	88.14	259.07	0.00	116.58	142.49	33638/2	9747.07	142.49	14249/974707

Özhan KAYNARCI
Harita ve Kadastro Mühendisi
Öz. Sicil No: 4772

Harun BAĞCI
Plan ve Proje Müdürü V

Arzu Ece ATILA
Y. Harita Mühendisi



ASLI GIBIDIR

ENCÜMEN KARARI

(Sayfa-2)

Akıllı Şehir ve Kent Bilgi Sistemleri Dairesi Başkanlığına bağlı İmar Uygulama 1. Şube Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup; yukarıda açıklanan nedenlerle İzmir İli, Çiğli İlçesi, Balatçık Mahallesi 22559 ada 1, 2 ve 3 no.lu parseller, 22560 ada 1 no.lu parsel, 22561 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 no.lu parseller, 22562 ada 1, 2, 3 ve 4 no.lu parseller, 22563 ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 no.lu parseller ve 5178 no.lu parselleri kapsayan alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ve ilgili yönetmeliğe göre hazırlanan Çiğli Belediyesi Encümeninin 11/11/2025 tarihli ve 643 sayılı Kararı ile onaylanan 282 no.lu parselasyon planının ve dağıtım cetvellerinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/1-b maddesi uyarınca onaylanmasına ve 3194 sayılı İmar Kanununun 19. maddesine istinaden işlem yapılmak üzere Çiğli Belediyesine gönderilmesine, Encümenimizce oybirliği ile karar verildi.

Dr. Zafer Levent YILDIR
Büyükşehir Belediye Başkanı V.
(Katılmadı)


Zeki YILDIRIM
Genel Sekreter
Encümen Başkanı

Şepnem TÜRE
Üye



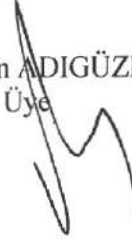
Evin SONMEZ
Üye



Ahmet Cemal BALYELİ
Üye



Nurcan ADIGÜZEL
Üye



Erol GÜNGÖR
Üye



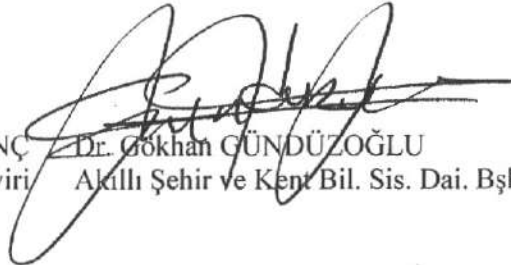
Fatma TAŞKENT
Mali Hiz. Dai. Bşk.



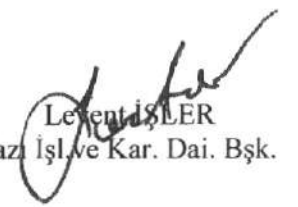
Av. Utku KILINÇ
1. Hukuk Müşaviri



Dr. Gökhan GÜNDÜZOĞLU
Akıllı Şehir ve Kent Bil. Sis. Dai. Bşk.



Levent İŞLER
Yazı İşl. ve Kar. Dai. Bşk.



282 PLAN D.O.P HESABI

Toplam Tahsis	=	14513.00
Toplam İmar Ada Alanı	=	14513.00
Toplam Ortak Katılım Alanı	=	0.00
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopal)	=	22207.27
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopalma)	=	3702.00
Toplam Kamulaştırılan Alan	=	0.00
Toplam Bağışlanan Alan	=	0.00
Toplam Kadastro Parsel Alanı	=	18354.00
Toplam Pay	=	18354.00
Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı		
Düzenlemeye Giren Alanlar (R1)	=	22207.27
Eski DOPO> Proje DOPOAlanlar (D1)	=	0.00
İmar Alanları (R2)	=	14513.00
Eski DOPO> Proje DOPOTahsisler (D2)	=	0.00
DOPAlınmayan Alanlar (R3)	=	3702.00
Düzenleme Ortaklık Payı	=	$(R1 - D1 - R2 + D2 + R3) / (R1-D1)$
Fazla Alan (Maks. Dopa Göre)	=	2550.91
Ortak Katılım Oranı	=	0.0000000
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	=	0.5131775
DOPO(OKO ile birlikte)	=	0.5131775
Maksimum Dop Oranı	=	0.45

* Düzenleme Ortaklık Payı Oranının (DOPO) yasal üst sınır olan %45'in üzerinde olması nedeniyle %45'i aşan kısmı, uygulama kapsamındaki 22559 Ada 1 Parsel,22560 Ada 1 Parsel, 2261 Ada 2 ve 7 Parsel,22562 Ada 1 Parsel maliklerinin muvafakatı ile DOP'a verilmiştir.

*Dop hesabında yoldan ihdasların tamamı DOP'a verilmiştir.

Toplam Tahsis	=	14513.00
Toplam İmar Ada Alanı	=	14513.00
Toplam Ortak Katılım Alanı	=	0.00
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopal)	=	19656.35
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopalma)	=	3702.00
Toplam Kamulaştırılan Alan	=	0.00
Toplam Bağışlanan Alan	=	4443.37
Toplam Kadastro Parsel Alanı	=	21114.30
Toplam Pay	=	21114.30
Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı		
Düzenlemeye Giren Alanlar (R1)	=	19656.35
Eski DOPO> Proje DOPOAlanlar (D1)	=	0.00
İmar Alanları (R2)	=	14513.00
Eski DOPO> Proje DOPOTahsisler (D2)	=	0.00
DOPAlınmayan Alanlar (R3)	=	3702.00
Düzenleme Ortaklık Payı	=	$(R1 - D1 - R2 + D2 + R3) / (R1-D1)$
Ortak Katılım Oranı	=	0.0000000
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	=	0.4499996
DOPO(OKO ile birlikte)	=	0.4499996
Maksimum Dop Oranı	=	0.45

Özhan KAYNARCA
Harita ve Kadastro Mühendisi
Oda Sicil No: 8772

Harun BALCI
Plan ve Proje Müdürü V



ENCÜMEN KARARI

Başkanlık Makamından Encümenimize havale edilen Akıllı Şehir ve Kent Bilgi Sistemleri Dairesi Başkanlığına bağlı İmar Uygulama 1. Şube Müdürlüğünün 09/04/2026 tarih ve E-2956399 sayılı yazılarında;

İlgi yazıda özetle; Çiğli İlçesi, Balatçık Mahallesi 22559 ada 1, 2 ve 3 no.lu parseller, 22560 ada 1 no.lu parsel, 22561 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 no.lu parseller, 22562 ada 1, 2, 3 ve 4 no.lu parseller, 22563 ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 no.lu parseller ve 5178 no.lu parselleri kapsayana alanda; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ve ilgili yönetmeliğe göre hazırlanan Çiğli Belediyesi Encümeni'nin 11/11/2025 tarih 84516765-302- 03/643 sayılı Kararı ile onaylanan 282 no.lu parselasyon planının ve dağıtım cetvellerinin 5216 sayılı Kanununun 7. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendi uyarınca Belediyemizce de onaylanması istenmektedir. 282 no.lu parselasyon planına ait işlem dosyası ve yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çerçevesinde yapılan incelemede; 282 no.lu parselasyon planında düzenleme ortaklık payının (DOP) %45'ten fazla olduğu, %45 üzerindeki zaiyat için; 22559 ada 1 no.lu parselden 251.00 m², 22560 ada 1 no.lu parselden 546.00 m², 22561 ada 2 no.lu parselden 116.37 m², 22561 ada 7 no.lu parselden 642.00 m² ve 22562 ada 1 no.lu parselden 127.70 m² olmak üzere bağış yapıldığı anlaşılmıştır. Düzenleme sahası içerisinde bulunan 5178 no.lu parselin Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğu ve üzerinden geçen boru hattı nedeniyle kamulaştırma işlemi sonucu oluşturulduğu tespit edilmiş olup, bu parselden DOP kesintisi yapılmayarak yerinde tahsisi sağlanmıştır. Uygulama sahası içerisinde bulunan parsellerde daha öncesinde uygulama yapıldığı için Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in 16. maddesinin 5. fıkrasında belirtilen "Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı alınmış olan arsa veya araziler, düzenleme ortaklık payı hesabına katılmaz. Ancak, her türlü imar planı kararı ile düzenleme sahasını kapsayan alanda; yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması halinde, artış olan parsellerden uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması ve uygulamayı yapan idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu veya Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından parsellerde değer artışı olduğunun raporlanması halinde, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını (Değişik ibare:RG-11/9/2025-33014) yeni düzenleme sınırı içerisindeki hesaplanan düzenleme ortaklık payı oranına kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir. (Ek cümle:RG-11/9/2025-33014) Bu kesinti birden fazla yapılacak uygulamalar için geçerli olup, bu kesinti miktarları ile umumi ve kamu hizmet alanlarına rastladığı için terk edilen veya bağışlanan alanların toplamının oranı hiçbir suretle %45'i geçemez." hükümleri gereği "Gayrimenkul Değerleme Raporu" düzenlendiği ve bu rapora göre parsellerde değer artışı olduğu görülmüştür. Parselasyon planının imar planına uygun olduğu ve imar planı gereği kapanan yollardan ihdas edilen alanlarının tamamının Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in 14. maddesinin 4. fıkrası hükmüne uygun olarak düzenleme ortaklık payından düşüldüğü tespit edilmiştir. Müdürlüğümüzce de incelenerek uygun görülün; Çiğli İlçesi, Balatçık Mahallesi 22559 ada 1, 2 ve 3 no.lu parseller, 22560 ada 1 no.lu parsel, 22561 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 no.lu parseller, 22562 ada 1, 2, 3 ve 4 no.lu parseller, 22563 ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 no.lu parseller ve 5178 no.lu parselleri kapsayan alanda; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ve ilgili yönetmeliğe göre hazırlanan Çiğli Belediyesi Encümeni'nin 11/11/2025 tarih, 84516765-302-03/643 sayılı Kararı ile onaylanan 282 no.lu parselasyon planının ve dağıtım cetvellerinin 5216 sayılı Kanununun 7/1-b maddesine istinaden onaylanması ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 19. maddesine göre işlem yapılmak üzere Çiğli Belediyesi'ne gönderilmesi konusunda Encümenimizce karara varılmasını görüşlerinize arz ederim. Denilmekle gereği düşünüldü.



T.C.
İZMİR İLİ
ÇİĞLİ BELEDİYESİ ENCÜMEN KARARI

Karar Tarihi : 11.11.2025
Karar Sayısı : 84516765-302-03/643

Encümen Başkanı : Ömer KURT- Başkan Yardımcısı
Encümen Üyeleri : Niyazi ARSLAN- Şahin ÇALI-Abdurrahman BAŞARAN
Uğur ÇİMEN- Seçkin ALTIN-Kemal GÜLTEPE

Konu : 282 Nolu Parselasyon Planı.

Karar : Başkanlıktan Encümenimize havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 06.11.2025 tarih ve E.1795 sayılı yazısı okunarak gereği düşünüldü

24/09/2024 Tarih 84516765-302-03/416 sayılı Encümen Kararı ile Ahmet Efendi-Balatçık ve Küçük Çiğli Mahallesi 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı ve eki plan notları kapsamında İlçemiz, Balatçık Mahallesi, tapunun 28J-III a, 28J-III b, 28J-III c, 28J-III d pafta, 22559 ada 1, 2 ve 3 No'lu parseller, 22560 ada 1 No'lu parsel, 22561 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 8, 9 ve 10 No'lu parseller, 22562 ada 1, 2, 3 ve 4 No'lu parseller, 22563 ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 No'lu parseller, 5178 No'lu parseller ve çevresini kapsayan alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi hükümlerine istinaden yapılacak uygulamaya esas düzenleme sahası sınırı onaylanmıştır.

29.09.2025 tarihli ve 39317 sayılı dilekçe ile bahse konu düzenleme sahası sınırı içerisinde bulunan parsel maliklerince Serbest Harita ve Kadastro Mühendislik Bürosuna 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi hükümlerine göre hazırlatılan 282 No'lu parselasyon planı dosyası Belediyemize sunulmuş olup, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2010/22 sayılı Genelgesi kapsamında ilgili imar uygulama dosyası ön kontrol işlemleri için Kadastro Müdürlüğüne iletilmiş ve ön kontrol onayı tamamlanmış, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2019/3 sayılı Genelgesi kapsamında Mülkiyet Raporu 26/02/2025 tarihinde onaylanmıştır.

Bahse konu 282 No'lu parselasyon planının uygulandığı düzenleme sahası sınırının çevresine yönelik yapılan incelemede düzenleme sahasının kuzeyi ve doğusunda Anadolu Caddesi, batısı ve güneyinde ise T.C.D.D demiryolu hattı sınırı esas alınarak belirlendiği anlaşılmıştır.

Onaylı düzenleme sahası kapsamında düzenleme ortaklık payının yasal sınırı olan % 45'i aşan miktarda düzenleme ortaklık payı bulunduğu anlaşılmış olup, dosya içerisinde bulunan ilgili parsel malikleri tarafından noter onaylı olarak verilen muvafakatnamelere göre 22559 ada 1 No'lu parselden 251,00 m², 22560 ada 1 parselden 546,00 m², 22561 ada 2 parselden 116,37 m², 22561 ada 7 parselin tamamı olan 642,00 m² ve 22562 ada 1 parselden 127,70 m² olmak üzere düzenleme ortaklık payının % 45'i aşan miktarını karşılamak üzere bağış işleminin yapıldığı anlaşılmıştır.

282 No'lu parselasyon planında yoldan ihdas alanı oluşmuş ve bu alanlar Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin Düzenleme Ortaklık Payına Ait Esaslar başlıklı 14. maddesinin 4. fıkrasında belirtilen "İmar planı bulunan ve arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alanlarda, kadastro yollarının imar adasına denk gelen kısımları, alan kazanmak amacıyla, parselasyon planı yapılmadan önce 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 21 inci maddesi uyarınca ihdas edilemez ya da parselasyon planı ile belediye/köy tüzel kişiliği/Hazine adına ihdas edilerek parselasyon planına alınamaz. Düzenleme sahası içerisindeki kapanan imar ve kadastro yolları varsa, parselasyon planı sırasında toplam düzenleme ortaklık payından düşülerek düzenleme ortaklık payı oranı hesaplanır." hükümler doğrultusunda düzenleme ortaklık payından düşüldüğü anlaşılmıştır.

282 No'lu parselasyon planında, Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Balatçık Mahallesi, 5178 No'lu kadastral parselden düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmadığı, Balatçık Mahallesi, tapunun 28J-III a, 28J-III b, 28J-III c, 28J-III d pafta, 22559 ada 1, 2 ve 3 nolu parseller, 22560 ada 1 nolu parsel, 22561 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 No'lu parseller, 22562 ada 1, 2, 3 ve 4 No'lu parseller, 22563 ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 No'lu parsellerden daha önceki imar uygulaması ile kesilmiş olan düzenleme ortaklık payları da dikkate alınarak, Arsa ve Arazi Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 16. maddesinin 5. fıkrasında belirtilen "Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı alınmış olan arsa veya araziler, düzenleme ortaklık payı hesabına katılmaz.

Ancak, her türlü imar planı kararı ile düzenleme sahasını kapsayan alanda yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması halinde, artış olan parsellerden uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması ve uygulamayı yapan idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu veya Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından parsellerde değer artışı olduğunun raporlanması halinde, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını (Değişik ibare:RG-11/9/2025-33014) yeni düzenleme sınırı içerisindeki hesaplanan düzenleme ortaklık payı oranına kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir. (Ek cümle:RG-11/9/2025-33014) Bu kesinti birden fazla yapılacak uygulamalar için geçerli olup, bu kesinti miktarları ile umumi ve kamu hizmet alanlarına rastladığı için terk edilen veya bağışlanan alanların toplamının oranı hiçbir suretle % 45'i geçemez." hükümler doğrultusunda, uygulama dosyası içerisinde bulunan Sermaye Piyasası Kurulu Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Serkan SAYGILI tarafından düzenlenen, parsellerde imar planı revizyonu sonrasında önceki duruma göre değer artışı olduğunu belirten rapora göre parsellerin eski düzenleme ortaklık payı kesintilerine ilave olmak üzere toplam % 44,99996 oranında düzenleme ortaklık payı kesintisi yapıldığı anlaşılmıştır.

282 No'lu parselasyon planında, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin Parselasyon Planlarının Yapımı ve Dağıtım Esasları başlıklı 17. maddesinin 1. fıkrasının a bendinde belirtilen "Düzenlemeye giren parsellerin tahsisi, uygulama sonucunda mümkün olduğunca düzenleme öncesi parselin bulunduğu yerden yapılır. Düzenlemeye alınan parsellerin imar planında umumi ve kamu hizmet alanlarına denk gelmesi halinde ise, diğer parsellerin bulunduğu yerden tahsisinin yapılmasından sonra, teknik zorunluluklar da dikkate alınarak en yakın ve tahsise uygun olabilecek imar parsellerine tahsisi sağlanır." hükmü dikkate alınarak tahsis işlemlerinin yapıldığı anlaşılmıştır.

Buna göre Balatçık Mahallesi, tapunun 28J-III a, 28J-III b, 28J-III c, 28J-III d pafta, 22559 ada 1, 2 ve 3 No'lu parseller, 22560 ada 1 No'lu parsel, 22561 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 No'lu parseller, 22562 ada 1, 2, 3 ve 4 No'lu parseller, 22563 ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 No'lu parseller, 5178 No'lu parselleri kapsayan alanda onaylanan düzenleme sahası sınırına, Ahmet Efendi-Balatçık ve Küçük Çiğli Mahallesi 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı ve eki plan notları, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi hükümlerine ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkındaki Yönetmeliğe göre düzenlenen 282 No'lu parselasyon planı ve dağıtım cetvellerinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre onanmasına, 3194 sayılı İmar Kanununun 19. maddesi hükümlerine göre ilan edilmesine ve gereği için evrakın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine mevcudun oy birliği ile karar verildi.

ENCÜMEN BAŞKANI

Ömer KURT
Başkan Yardımcısı

ÜYE

Niyazi ARSLAN
Meclis Üyesi

ÜYE

Şahin ÇALI
Meclis Üyesi

ÜYE

Abdurrahman BAŞARAN
Meclis Üyesi

ÜYE

Uğur ÇİMEN
Zabıta Müdürü V.

ÜYE

Seçkin ALTIN
Gençlik ve Spor Hiz. Müd.V.

ÜYE

Kemal GÜLTEPE
Mali Hizmetler Müdürü