

T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih:28.09.2023

Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	01.09.2023
	Karar No	116
Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı Kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazın; imar hakkı bulunan başka bir parselle takas edilmesi ya da ilgili mevzuatta öngörülen piyasa rayiçlerine uygun başka bir yöntem ile sorunun çözülmesi yada Kamulaştırma Kanunu gereğince kamulaştırma işleminin yapılarak taşınmazın güncel piyasa rayiç bedelinin ve geriye yönelik ecrimisilin müvekkillere ödenmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : 07.08.2023 tarih ve 14179 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı Kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazın; imar hakkı bulunan başka bir parselle takas edilmesi ya da ilgili mevzuatta öngörülen piyasa rayiçlerine uygun başka bir yöntem ile sorunun çözülmesi yada Kamulaştırma Kanunu gereğince kamulaştırma işleminin yapılarak taşınmazın güncel piyasa rayiç bedelinin ve geriye yönelik ecrimisilin müvekkillere ödenmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 01.09.2023 tarihli Eylül ayı toplantısının 116 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 28.09.2023 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 19.09.2023 tarih ve 2144 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; İmar planı tadilatı tekliflerinin, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "Meclisin Görev ve Yetkileri" başlıklı 18. maddesinin (c) bendine göre; trampa tekliflerinin ise yine aynı maddenin (e) bendine göre görüşüp karara bağlamaya Belediye Meclisi'nin yetkili olduğu;

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 6487 sayılı Yasanın 21. maddesi ile değişik geçici 6. Maddesine istinaden muhtelif kamu alanı hissedar malikleri tarafından uzlaşma talepleri kapsamında talep ettikleri plan tadilatı ve trampa tekliflerinin 5393 sayılı Belediye kanununun 18. maddesinin (c) ve (e) bendine göre Belediye Meclisince görüşülüp karara bağlanmasının hukuken uygun olacağı belirtilmiştir.

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 21.09.2023 tarih ve 1412 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; Müdürlüklerinin herhangi bir görev yetkisi bulunmamakla birlikte ilgili müdürlüklerce konunun 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. ve 34. maddeleri hükümlerine uygun olarak değerlendirilmesi gerektiği, kamulaştırma bedeli talep edilen taşınmaz ile ilgili olarak, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün bütçesinde kesinleşmiş mahkeme kararlarına istinaden ödenek ayrıldığı;

ayrıca kamulaştırma yapılacak olması halinde halen söz konusu taşınmazın bedelinin belirli olmaması nedeni ile yeterli ödenek olup olmadığı bilinemediği belirtilmiştir.

*Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 22.09.2023 tarih ve 975 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi uzlaşma dilekçesindeki 4278 ada 9 parsel sayılı taşınmaz hakkında kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başkaca bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçesine konu parselin plan fonksiyonlarındaki kullanım amacı nedeniyle kamulaştırılması gerekli alanlar arasında bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 26.09.2023 tarih ve 1903-4718 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parsel yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Rekreasyon Alanı ve Tahliye Kanalı olarak planlı alana isabet etmekte olup kesin imar durumu 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ile Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmeliğe göre imar uygulaması yapılmasına müteakip verilebilecektir.

Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Açık Spor Tesis Alanı ve Dere Yatağı " olarak planlıyken 07.06.2019 tarih ve 78 sayılı Konyaaltı Belediyesi Meclis Kararı ile 14.06.2019 tarih ve 388 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan imar planı değişikliği ile "Rekreasyon Alanı ve Tahliye Kanalı" olarak planlanmıştır. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğünün 22.11.2017 tarih ve 812515 sayılı yazısı ile onaylanan imar planına ilişkin uygun görüş alınmıştır.

Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parsel ; 03.03.1988 tarih ve 1078 sayılı Antalya Belediyesi encümen kararına istinaden 0,35 düzenleme ortaklık payı kesintisi ile yapılan imar uygulaması işlemi neticesinde "3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin" 12. maddesi gereği kamu ortaklık payı oranından Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parsel Semt Spor Sahası olarak tescil edilmiştir.

Arapsuyu Mahallesi 5692, 4165, 4149 ve 4278 adaların bulunduğu alanda 07.06.2019 tarih ve 78 sayılı Konyaaltı Belediyesi Meclis Kararı ile 14.06.2019 tarih ve 388 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine bağlı olarak yeniden 22.01.2020 tarih ve 16 sayılı encümen kararına istinaden Belediyemiz tarafından yapılan imar uygulaması işlem dosyası Antalya Kadastro Müdürlüğünde kontrol aşamasında iken söz konusu dosyada yeniden düzenleme yapılmak üzere Belediyemiz tarafından geri alınmıştır.

Belediyemizde bölgede yeniden imar uygulaması çalışmaları yapılmak üzere Müdürlüğümüz çalışma programına dahil edilmiştir. Müdürlüğümüzce bölgenin 'mülkiyet dokusu incelenmiş ve dava konusu Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parselin tapu sicilinde hisse hatası tespit edilmiştir. Tespit edilen hisse hatasına ilişkin hususlar 19.12.2022 tarih ve 2084-5915-12220 sayılı yazımız ile Konyaaltı Tapu Müdürlüğüne bildirilmiştir. Konyaaltı Tapu müdürlüğünün bila tarih ve 7316854 Sayılı yazısı ile 2019/7 sayılı genelge gereği iş ve işlemlerin devam ettiği Belediyemize bildirilmiştir.

Uzlaşmaya konu parselle aynı plan onama sahasında bulunan ve aynı düzenleme sahasında imar uygulamasına dahil edilecek Arapsuyu Mahallesi 5692 ada 1 parselinde içerisinde bulunduğu alan 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2 maddesinde gereğince; Uncalı Ormanlık Alan Potansiyel Doğal Sit Alanının koruma statüsünün değerlendirilmesine ilişkin yürütülen Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi kapsamında, Bakanlık Makamınının 25.01.2023 tarih ve 5618623 sayılı Olur'u ile "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edilmiş ve 07.02.2023 tarihli ve 32097 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün tarafımıza iletilen 10.08.2023 tarih ve 7094186 sayılı yazısında "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliği 5. maddesi hükümleri doğrultusunda söz konusu alandaki yürürlükteki planları durdurulmuş olup, (b) bendinde bahsi geçen Geçiş Dönemi Koruma Esasları Kullanma Şartları belirleme süreci ise Valiliğimizce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yürütecektir" denilmektedir.

Uzlaşma konusu parsel ile ilgili hisse hatasına yönelik çalışmalar ve Arapsuyu Mahallesi 5692 ada 1 parselin imar planına ilişkin yukarıda açıklanan sürecin kesinleşmesinden sonra yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre imar uygulaması yapılacaktır. Söz konusu imar uygulaması işleminin tamamlanmasına müteakip parsel maliklerinin talebi doğrultusunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 61. maddesine göre Rekreasyon alanına yapı ruhsatı düzenlenebilecektir.

Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 numaralı parselin özel şahıslar ile Orman İdaresi arasında Antalya Kadastro Mahkemesinde 2015/97 Esas numarası ile görülmekte olan davaya konu olup olmadığı hususunun, ilgili kurumdan sorulması gerektiği düşünülmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı Değişiklikleri başlıklı 26. maddesinde;

(1) İmar Planı Değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

• İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

• İmar planına yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülebilmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur" şeklinde belirtilmektedir.

Bu kapsamda, kamusal kullanıma ayrılmış bulunan uzlaşma dilekçelerine konu taşınmazların başka bir arazi kullanımına dönüştürülmesi yönündeki imar planı değişikliği talepleri, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesindeki hususlar çerçevesinde irdelendiğinde;

- Donatı alanlarının kaldırılması ile bölgedeki sosyal ve teknik altyapı dengesinin bozulacağı ve ilgili yönetmelikte belirtilen donatı alanı standartlarının altına düşüleceği,
- Yüzölçümü ve konum özellikleri korunmak suretiyle eşdeğer bir alan ayrılmasının bölgenin planlama ve uygulama sürecinin tamamlanarak büyük ölçüde yapılaşmış olması sebebiyle mümkün olamayacağı değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçesinde müvekkillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılması hususunun mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

Komisyonumuzca bahse konu uzlaşma talebinin müdürlüklerden gelen görüşler çerçevesinde incelenmesi sonucunda;

İlgi uzlaşma dilekçesine konu taşınmazın plan fonksiyonundaki kullanım amacı nedeniyle kamulaştırılması gerekli alanlar arasında bulunmaması nedeniyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçesinde müvekkillere ait taşınmazda imar planı değişikliği yapılması hususunun mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçesiyle yapılan uzlaşma başvurusu yukarıda açıklanan gerekçelerden dolayı reddine karar verilmiş olup iş bu komisyon raporunun imza altına alınmasına ve Meclisimizin takdirine sunulmasına karar verilmiştir.

Şevket KORKUT
Komisyon Başkanı

Durali KOLPAK
Başkan Vekili

Mustafa ÇOLAK
Sözcü

Hasan KIRAZ
Üye

Şafak OTUZALTI
Üye

T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
HUKUK KOMİSYON RAPORU

Tarih:28.09.2023

Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	01.09.2023
	Karar No	116
Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı Kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazın; imar hakkı bulunan başka bir parselle takas edilmesi ya da ilgili mevzuatta öngörülen piyasa rayiçlerine uygun başka bir yöntem ile sorunun çözülmesi yada Kamulaştırma Kanunu gereğince kamulaştırma işleminin yapılarak taşınmazın güncel piyasa rayiç bedelinin ve geriye yönelik ecrimisilin müvekkillere ödenmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : 07.08.2023 tarih ve 14179 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı Kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazın; imar hakkı bulunan başka bir parselle takas edilmesi ya da ilgili mevzuatta öngörülen piyasa rayiçlerine uygun başka bir yöntem ile sorunun çözülmesi yada Kamulaştırma Kanunu gereğince kamulaştırma işleminin yapılarak taşınmazın güncel piyasa rayiç bedelinin ve geriye yönelik ecrimisilin müvekkillere ödenmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 01.09.2023 tarihli Eylül ayı toplantısının 116 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 28.09.2023 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 19.09.2023 tarih ve 2144 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; İmar planı tadilatı tekliflerinin, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "Meclisin Görev ve Yetkileri" başlıklı 18. maddesinin (c) bendine göre; trampa tekliflerinin ise yine aynı maddenin (e) bendine göre görüşüp karara bağlamaya Belediye Meclisi'nin yetkili olduğu;

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 6487 sayılı Yasanın 21. maddesi ile değişik geçici 6. Maddesine istinaden muhtelif kamu alanı hissedar malikleri tarafından uzlaşma talepleri kapsamında talep ettikleri plan tadilatı ve trampa tekliflerinin 5393 sayılı Belediye kanununun 18. maddesinin (c) ve (e) bendine göre Belediye Meclisince görüşülüp karara bağlanmasının hukuken uygun olacağı belirtilmiştir.

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 21.09.2023 tarih ve 1412 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; Müdürlüklerinin herhangi bir görev yetkisi bulunmamakla birlikte ilgili müdürlüklerce konunun 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. ve 34. maddeleri hükümlerine uygun olarak değerlendirilmesi gerektiği, kamulaştırma bedeli talep edilen taşınmaz ile ilgili olarak, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün bütçesinde kesinleşmiş mahkeme kararlarına istinaden ödenek ayrıldığı;



ayrıca kamulaştırma yapılacak olması halinde halen söz konusu taşınmazın bedelinin belirli olmaması nedeni ile yeterli ödenek olup olmadığının bilinemediği belirtilmiştir.

*Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 22.09.2023 tarih ve 975 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi uzlaşma dilekçesindeki 4278 ada 9 parsel sayılı taşınmaz hakkında kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başkaca bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçesine konu parselin plan fonksiyonlarındaki kullanım amacı nedeniyle kamulaştırılması gerekli alanlar arasında bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 26.09.2023 tarih ve 1903-4718 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parsel yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Rekreasyon Alanı ve Tahliye Kanalı olarak planlı alana isabet etmekte olup kesin imar durumu 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ile Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmeliğe göre imar uygulaması yapılmasına müteakip verilebilecektir.

Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Açık Spor Tesis Alanı ve Dere Yatağı " olarak planlıyken 07.06.2019 tarih ve 78 sayılı Konyaaltı Belediyesi Meclis Kararı ile 14.06.2019 tarih ve 388 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan imar planı değişikliği ile "Rekreasyon Alanı ve Tahliye Kanalı" olarak planlanmıştır. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğünün 22.11.2017 tarih ve 812515 sayılı yazısı ile onaylanan imar planına ilişkin uygun görüş alınmıştır.

Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parsel ; 03.03.1988 tarih ve 1078 sayılı Antalya Belediyesi encümen kararına istinaden 0,35 düzenleme ortaklık payı kesintisi ile yapılan imar uygulaması işlemi neticesinde "3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin" 12. maddesi gereği kamu ortaklık payı oranından Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parsel Semt Spor Sahası olarak tescil edilmiştir.

Arapsuyu Mahallesi 5692, 4165, 4149 ve 4278 adaların bulunduğu alanda 07.06.2019 tarih ve 78 sayılı Konyaaltı Belediyesi Meclis Kararı ile 14.06.2019 tarih ve 388 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine bağlı olarak yeniden 22.01.2020 tarih ve 16 sayılı encümen kararına istinaden Belediyemiz tarafından yapılan imar uygulaması işlem dosyası Antalya Kadastro Müdürlüğünde kontrol aşamasında iken söz konusu dosyada yeniden düzenleme yapılmak üzere Belediyemiz tarafından geri alınmıştır.

Belediyemizce bölgede yeniden imar uygulaması çalışmaları yapılmak üzere Müdürlüğümüz çalışma programına dahil edilmiştir. Müdürlüğümüzce bölgenin mülkiyet dokusu incelenmiş ve dava konusu Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parselin tapu sicilinde hisse hatası tespit edilmiştir. Tespit edilen hisse hatasına ilişkin hususlar 19.12.2022 tarih ve 2084-5915-12220 sayılı yazımız ile Konyaaltı Tapu Müdürlüğüne bildirilmiştir. Konyaaltı Tapu müdürlüğünün bila tarih ve 7316854 Sayılı yazısı ile 2019/7 sayılı genelge gereği iş ve işlemlerin devam ettiği Belediyemize bildirilmiştir.



Uzlaşmaya konu parselle aynı plan onama sahasında bulunan ve aynı düzenleme sahasında imar uygulamasına dahil edilecek Arapsuyu Mahallesi 5692 ada 1 parselinde içerisinde bulunduğu alan 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2 maddesinde gereğince; Uncalı Ormanlık Alan Potansiyel Doğal Sit Alanının koruma statüsünün değerlendirilmesine ilişkin yürütülen Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi kapsamında, Bakanlık Makamınının 25.01.2023 tarih ve 5618623 sayılı Olur'u ile "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edilmiş ve 07.02.2023 tarihli ve 32097 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün tarafımıza iletilen 10.08.2023 tarih ve 7094186 sayılı yazısında "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliği 5. maddesi hükümleri doğrultusunda söz konusu alandaki yürürlükteki planları durdurulmuş olup, (b) bendinde bahsi geçen Geçiş Dönemi Koruma Esasları Kullanma Şartları belirleme süreci ise Valiliğimizce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yürütecektir" denilmektedir.

Uzlaşma konusu parsel ile ilişkin hisse hatasına yönelik çalışmalar ve Arapsuyu Mahallesi 5692 ada 1 parselin imar planına ilişkin yukarıda açıklanan sürecin kesinleşmesinden sonra yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre imar uygulaması yapılacaktır. Söz konusu imar uygulaması işleminin tamamlanmasına müteakip parsel maliklerinin talebi doğrultusunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 61. maddesine göre Rekreasyon alanına yapı ruhsatı düzenlenebilecektir.

Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 numaralı parselin özel şahıslar ile Orman İdaresi arasında Antalya Kadastro Mahkemesinde 2015/97 Esas numarası ile görülmekte olan davaya konu olup olmadığı hususunun, ilgili kurumdan sorulması gerektiği düşünülmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı Değişiklikleri başlıklı 26. maddesinde;

(1) İmar Planı Değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

• İmar planındaki durumu geçişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

• İmar planına yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülebilmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur" şeklinde belirtilmektedir.

Bu kapsamda, kamusal kullanıma ayrılmış bulunan uzlaşma dilekçelerine konu taşınmazların başka bir arazi kullanımına dönüştürülmesi yönündeki imar planı değişikliği talepleri, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesindeki hususlar çerçevesinde irdelendiğinde;

- Donatı alanlarının kaldırılması ile bölgedeki sosyal ve teknik altyapı dengesinin bozulacağı ve ilgili yönetmelikte belirtilen donatı alanı standartlarının altına düşüleceği,
- Yüzölçümü ve konum özellikleri korunmak suretiyle eşdeğer bir alan ayrılmasının bölgenin planlama ve uygulama sürecinin tamamlanarak büyük ölçüde yapılaşmış olması sebebiyle mümkün olamayacağı değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçesinde müvekillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılması hususunun mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

Komisyonumuzca bahse konu uzlaşma talebinin müdürlüklerden gelen görüşler çerçevesinde incelenmesi sonucunda;

İlgi uzlaşma dilekçesine konu taşınmazın plan fonksiyonundaki kullanım amacı nedeniyle kamulaştırılması gerekli alanlar arasında bulunmaması nedeniyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçesinde müvekillere ait taşınmazda imar planı değişikliği yapılması hususunun mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçesiyle yapılan uzlaşma başvurusu yukarıda açıklanan gerekçelerden dolayı reddine karar verilmiş olup iş bu komisyon raporunun imza altına alınmasına ve Meclisimizin takdirine sunulmasına karar verilmiştir.


Büşra ÖZDEMİR
Komisyon Başkanı

Ayhan Adnan ABAY
Başkan Vekili
(Katılmadı)

Mustafa TAŞBAŞ
Sözcü



Erkan ÖZTUNÇ
Üye
(Katılmadı)

Ruhi BEŞİKTAŞ
Üye



T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE BÜTÇE KOMİSYON RAPORU



Tarih:28.09.2023

Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	01.09.2023
	Karar No	116
Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı Kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazın; imar hakkı bulunan başka bir parselle takas edilmesi ya da ilgili mevzuatta öngörülen piyasa rayiçlerine uygun başka bir yöntem ile sorunun çözülmesi yada Kamulaştırma Kanunu gereğince kamulaştırma işleminin yapılarak taşınmazın güncel piyasa rayiç bedelinin ve geriye yönelik ecrimisilin müvekkillere ödenmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : 07.08.2023 tarih ve 14179 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı Kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazın; imar hakkı bulunan başka bir parselle takas edilmesi ya da ilgili mevzuatta öngörülen piyasa rayiçlerine uygun başka bir yöntem ile sorunun çözülmesi yada Kamulaştırma Kanunu gereğince kamulaştırma işleminin yapılarak taşınmazın güncel piyasa rayiç bedelinin ve geriye yönelik ecrimisilin müvekkillere ödenmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 01.09.2023 tarihli Eylül ayı toplantısının 116 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 28.09.2023 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 19.09.2023 tarih ve 2144 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; İmar planı tadilatı tekliflerinin, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "Meclisin Görev ve Yetkileri" başlıklı 18. maddesinin (c) bendine göre; trampa tekliflerinin ise yine aynı maddenin (e) bendine göre görüşüp karara bağlamaya Belediye Meclisi'nin yetkili olduğu;

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 6487 sayılı Yasanın 21. maddesi ile değişik geçici 6. Maddesine istinaden muhtelif kamu alanı hissedar malikleri tarafından uzlaşma talepleri kapsamında talep ettikleri plan tadilatı ve trampa tekliflerinin 5393 sayılı Belediye kanununun 18. maddesinin (c) ve (e) bendine göre Belediye Meclisince görüşülüp karara bağlanmasının hukuken uygun olacağı belirtilmiştir.

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 21.09.2023 tarih ve 1412 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; Müdürlüklerinin herhangi bir görev yetkisi bulunmamakla birlikte ilgili müdürlüklerce konunun 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. ve 34. maddeleri hükümlerine uygun olarak değerlendirilmesi gerektiği, kamulaştırma bedeli talep edilen taşınmaz ile ilgili olarak, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün bütçesinde kesinleşmiş mahkeme kararlarına istinaden ödenek ayrıldığı;

ayrıca kamulaştırma yapılacak olması halinde halen söz konusu taşınmazın bedelinin belirli olmaması nedeni ile yeterli ödenek olup olmadığı bilinemediği belirtilmiştir.

*Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 22.09.2023 tarih ve 975 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi uzlaşma dilekçesindeki 4278 ada 9 parsel sayılı taşınmaz hakkında kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başkaca bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçesine konu parselin plan fonksiyonlarındaki kullanım amacı nedeniyle kamulaştırılması gerekli alanlar arasında bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 26.09.2023 tarih ve 1903-4718 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parsel yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Rekreasyon Alanı ve Tahliye Kanalı olarak planlı alana isabet etmekte olup kesin imar durumu 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ile Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmeliğe göre imar uygulaması yapılmasına müteakip verilebilecektir.

Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Açık Spor Tesis Alanı ve Dere Yatağı " olarak planlıyken 07.06.2019 tarih ve 78 sayılı Konyaaltı Belediyesi Meclis Kararı ile 14.06.2019 tarih ve 388 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan imar planı değişikliği ile "Rekreasyon Alanı ve Tahliye Kanalı" olarak planlanmıştır. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğünün 22.11.2017 tarih ve 812515 sayılı yazısı ile onaylanan imar planına ilişkin uygun görüş alınmıştır.

Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parsel ; 03.03.1988 tarih ve 1078 sayılı Antalya Belediyesi encümen kararına istinaden 0,35 düzenleme ortaklık payı kesintisi ile yapılan imar uygulaması işlemi neticesinde "3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin" 12. maddesi gereği kamu ortaklık payı oranından Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parsel Semt Spor Sahası olarak tescil edilmiştir.

Arapsuyu Mahallesi 5692, 4165, 4149 ve 4278 adaların bulunduğu alanda 07.06.2019 tarih ve 78 sayılı Konyaaltı Belediyesi Meclis Kararı ile 14.06.2019 tarih ve 388 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine bağlı olarak yeniden 22.01.2020 tarih ve 16 sayılı encümen kararına istinaden Belediyemiz tarafından yapılan imar uygulaması işlem dosyası Antalya Kadastro Müdürlüğünde kontrol aşamasında iken söz konusu dosyada yeniden düzenleme yapılmak üzere Belediyemiz tarafından geri alınmıştır.

Belediyemizce bölgede yeniden imar uygulaması çalışmaları yapılmak üzere Müdürlüğümüz çalışma programına dahil edilmiştir. Müdürlüğümüzce bölgenin mülkiyet dokusu incelenmiş ve dava konusu Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parselin tapu sicilinde hisse hatası tespit edilmiştir. Tespit edilen hisse hatasına ilişkin hususlar 19.12.2022 tarih ve 2084-5915-12220 sayılı yazımız ile Konyaaltı Tapu Müdürlüğüne bildirilmiştir. Konyaaltı Tapu müdürlüğünün bila tarih ve 7316854 Sayılı yazısı ile 2019/7 sayılı genelge gereği iş ve işlemlerin devam ettiği Belediyemize bildirilmiştir.

Uzlaşmaya konu parselle aynı plan onama sahasında bulunan ve aynı düzenleme sahasında imar uygulamasına dahil edilecek Arapsuyu Mahallesi 5692 ada 1 parselinde içerisinde bulunduğu alan 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2 maddesinde gereğince; Uncalı Ormanlık Alan Potansiyel Doğal Sit Alanının koruma statüsünün değerlendirilmesine ilişkin yürütülen Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi kapsamında, Bakanlık Makamının 25.01.2023 tarih ve 5618623 sayılı Olur'u ile "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edilmiş ve 07.02.2023 tarihli ve 32097 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün tarafımıza iletilen 10.08.2023 tarih ve 7094186 sayılı yazısında "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliği 5. maddesi hükümleri doğrultusunda söz konusu alandaki yürürlükteki planları durdurulmuş olup, (b) bendinde bahsi geçen Geçiş Dönemi Koruma Esasları Kullanma Şartları belirleme süreci ise Valiliğimizce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yürütecektir" denilmektedir.

Uzlaşma konusu parsel ile ilişkin hisse hatasına yönelik çalışmalar ve Arapsuyu Mahallesi 5692 ada 1 parselin imar planına ilişkin yukarıda açıklanan sürecin kesinleşmesinden sonra yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre imar uygulaması yapılacaktır. Söz konusu imar uygulaması işleminin tamamlanmasına müteakip parsel maliklerinin talebi doğrultusunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 61. maddesine göre Rekreasyon alanına yapı ruhsatı düzenlenebilecektir.

Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 numaralı parselin özel şahıslar ile Orman İdaresi arasında Antalya Kadastro Mahkemesinde 2015/97 Esas numarası ile görülmekte olan davaya konu olup olmadığı hususunun, ilgili kurumdan sorulması gerektiği düşünülmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı Değişiklikleri başlıklı 26. maddesinde;

(1) İmar Planı Değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

• İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

• İmar planına yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülebilmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur" şeklinde belirtilmektedir.

Bu kapsamda, kamusal kullanıma ayrılmış bulunan uzlaşma dilekçelerine konu taşınmazların başka bir arazi kullanımına dönüştürülmesi yönündeki imar planı değişikliği talepleri, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesindeki hususlar çerçevesinde irdelendiğinde;

- Donatı alanlarının kaldırılması ile bölgedeki sosyal ve teknik altyapı dengesinin bozulacağı ve ilgili yönetmelikte belirtilen donatı alanı standartlarının altına düşüleceği,
- Yüzölçümü ve konum özellikleri korunmak suretiyle eşdeğer bir alan ayrılmasının bölgenin planlama ve uygulama sürecinin tamamlanarak büyük ölçüde yapılaşmış olması sebebiyle mümkün olamayacağı değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçesinde müvekkillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılması hususunun mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

Komisyonumuzca bahse konu uzlaşma talebinin müdürlüklerden gelen görüşler çerçevesinde incelenmesi sonucunda;

İlgi uzlaşma dilekçesine konu taşınmazın plan fonksiyonundaki kullanım amacı nedeniyle kamulaştırılması gerekli alanlar arasında bulunmaması nedeniyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçesinde müvekkillere ait taşınmazda imar planı değişikliği yapılması hususunun mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçesiyle yapılan uzlaşma başvurusu yukarıda açıklanan gerekçelerden dolayı reddine karar verilmiş olup iş bu komisyon raporunun imza altına alınmasına ve Meclisimizin takdirine sunulmasına karar verilmiştir.

Özlem ŞAHİN
Komisyon Başkanı

(Katılmadı)

Ali Kemal KURTOĞLU
Başkan Vekili



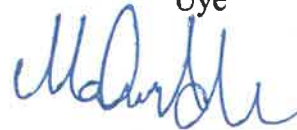
Hasan Hüseyin ATAŞOĞLU
Sözcü



Mustafa ÇOLAK
Üye



Mahmut AHI
Üye



T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
TARIM KOMİSYON RAPORU

Tarih:28.09.2023

Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	01.09.2023
	Karar No	116
Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı Kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazın; imar hakkı bulunan başka bir parselle takas edilmesi ya da ilgili mevzuatta öngörülen piyasa rayiçlerine uygun başka bir yöntem ile sorunun çözülmesi yada Kamulaştırma Kanunu gereğince kamulaştırma işleminin yapılarak taşınmazın güncel piyasa rayiç bedelinin ve geriye yönelik ecimisilin müvekkillere ödenmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : 07.08.2023 tarih ve 14179 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı Kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazın; imar hakkı bulunan başka bir parselle takas edilmesi ya da ilgili mevzuatta öngörülen piyasa rayiçlerine uygun başka bir yöntem ile sorunun çözülmesi yada Kamulaştırma Kanunu gereğince kamulaştırma işleminin yapılarak taşınmazın güncel piyasa rayiç bedelinin ve geriye yönelik ecimisilin müvekkillere ödenmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 01.09.2023 tarihli Eylül ayı toplantısının 116 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 28.09.2023 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 19.09.2023 tarih ve 2144 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; İmar planı tadilatı tekliflerinin, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "Meclisin Görev ve Yetkileri" başlıklı 18. maddesinin (c) bendine göre; trampa tekliflerinin ise yine aynı maddenin (e) bendine göre görüşüp karara bağlamaya Belediye Meclisi'nin yetkili olduğu;

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 6487 sayılı Yasanın 21. maddesi ile değişik geçici 6. Maddesine istinaden muhtelif kamu alanı hissedar malikleri tarafından uzlaşma talepleri kapsamında talep ettikleri plan tadilatı ve trampa tekliflerinin 5393 sayılı Belediye kanununun 18. maddesinin (c) ve (e) bendine göre Belediye Meclisince görüşülüp karara bağlanmasının hukuken uygun olacağı belirtilmiştir.

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 21.09.2023 tarih ve 1412 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; Müdürlüklerinin herhangi bir görev yetkisi bulunmamakla birlikte ilgili müdürlüklerce konunun 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. ve 34. maddeleri hükümlerine uygun olarak değerlendirilmesi gerektiği, kamulaştırma bedeli talep edilen taşınmaz ile ilgili olarak, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün bütçesinde kesinleşmiş mahkeme kararlarına istinaden ödenek ayrıldığı;



ayrıca kamulaştırma yapılacak olması halinde halen söz konusu taşınmazın bedelinin belirli olmaması nedeni ile yeterli ödenek olup olmadığının bilinemediği belirtilmiştir.

*Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 22.09.2023 tarih ve 975 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi uzlaşma dilekçesindeki 4278 ada 9 parsel sayılı taşınmaz hakkında kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başkaca bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçesine konu parselin plan fonksiyonlarındaki kullanım amacı nedeniyle kamulaştırılması gerekli alanlar arasında bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 26.09.2023 tarih ve 1903-4718 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parsel yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Rekreasyon Alanı ve Tahliye Kanalı olarak planlı alana isabet etmekte olup kesin imar durumu 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ile Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmeliğe göre imar uygulaması yapılmasına müteakip verilebilecektir.

Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Açık Spor Tesis Alanı ve Dere Yatağı " olarak planlıyken 07.06.2019 tarih ve 78 sayılı Konyaaltı Belediyesi Meclis Kararı ile 14.06.2019 tarih ve 388 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan imar planı değişikliği ile "Rekreasyon Alanı ve Tahliye Kanalı" olarak planlanmıştır. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 22.11.2017 tarih ve 812515 sayılı yazısı ile onaylanan imar planına ilişkin uygun görüş alınmıştır.

Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parsel ; 03.03.1988 tarih ve 1078 sayılı Antalya Belediyesi encümen kararına istinaden 0,35 düzenleme ortaklık payı kesintisi ile yapılan imar uygulaması işlemi neticesinde "3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin" 12. maddesi gereği kamu ortaklık payı oranından Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parsel Semt Spor Sahası olarak tescil edilmiştir.

Arapsuyu Mahallesi 5692, 4165, 4149 ve 4278 adaların bulunduğu alanda 07.06.2019 tarih ve 78 sayılı Konyaaltı Belediyesi Meclis Kararı ile 14.06.2019 tarih ve 388 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine bağlı olarak yeniden 22.01.2020 tarih ve 16 sayılı encümen kararına istinaden Belediyemiz tarafından yapılan imar uygulaması işlem dosyası Antalya Kadastro Müdürlüğünde kontrol aşamasında iken söz konusu dosyada yeniden düzenleme yapılmak üzere Belediyemiz tarafından geri alınmıştır.

Belediyemizce bölgede yeniden imar uygulaması çalışmaları yapılmak üzere Müdürlüğümüz çalışma programına dahil edilmiştir. Müdürlüğümüzce bölgenin mülkiyet dokusu incelenmiş ve dava konusu Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parselin tapu sicilinde hisse hatası tespit edilmiştir. Tespit edilen hisse hatasına ilişkin hususlar 19.12.2022 tarih ve 2084-5915-12220 sayılı yazımız ile Konyaaltı Tapu Müdürlüğüne bildirilmiştir. Konyaaltı Tapu müdürlüğü'nün bila tarih ve 7316854 Sayılı yazısı ile 2019/7 sayılı genelge gereği iş ve işlemlerin devam ettiği Belediyemize bildirilmiştir.

Uzlaşmaya konu parselle aynı plan onama sahasında bulunan ve aynı düzenleme sahasında imar uygulamasına dahil edilecek Arapsuyu Mahallesi 5692 ada 1 parselinde içerisinde bulunduğu alan 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2 maddesinde gereğince; Uncalı Ormanlık Alan Potansiyel Doğal Sit Alanının koruma statüsünün değerlendirilmesine ilişkin yürütülen Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi kapsamında, Bakanlık Makamının 25.01.2023 tarih ve 5618623 sayılı Olur'u ile "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edilmiş ve 07.02.2023 tarihli ve 32097 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün tarafımıza iletilen 10.08.2023 tarih ve 7094186 sayılı yazısında "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliği 5. maddesi hükümleri doğrultusunda söz konusu alandaki yürürlükteki planları durdurulmuş olup, (b) bendinde bahsi geçen Geçiş Dönemi Koruma Esasları Kullanma Şartları belirleme süreci ise Valiliğimizce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yürütecektir" denilmektedir.

Uzlaşma konusu parselle ilişkin hisse hatasına yönelik çalışmalar ve Arapsuyu Mahallesi 5692 ada 1 parselin imar planına ilişkin yukarıda açıklanan sürecin kesinleşmesinden sonra yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre imar uygulaması yapılacaktır. Söz konusu imar uygulaması işleminin tamamlanmasına müteakip parsel maliklerinin talebi doğrultusunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 61. maddesine göre Rekreasyon alanına yapı ruhsatı düzenlenebilecektir.

Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 numaralı parselin özel şahıslar ile Orman İdaresi arasında Antalya Kadastro Mahkemesinde 2015/97 Esas numarası ile görülmekte olan davaya konu olup olmadığı hususunun, ilgili kurumdan sorulması gerektiği düşünülmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı Değişiklikleri başlıklı 26. maddesinde;

(1) İmar Planı Değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

• İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

• İmar planına yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülebilmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur" şeklinde belirtilmektedir.

Bu kapsamda, kamusal kullanıma ayrılmış bulunan uzlaşma dilekçelerine konu taşınmazların başka bir arazi kullanımına dönüştürülmesi yönündeki imar planı değişikliği talepleri, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesindeki hususlar çerçevesinde irdelendiğinde;

- Donatı alanlarının kaldırılması ile bölgedeki sosyal ve teknik altyapı dengesinin bozulacağı ve ilgili yönetmelikte belirtilen donatı alanı standartlarının altına düşüleceği,
- Yüzölçümü ve konum özellikleri korunmak suretiyle eşdeğer bir alan ayrılmasının bölgenin planlama ve uygulama sürecinin tamamlanarak büyük ölçüde yapılaşmış olması sebebiyle mümkün olamayacağı değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçesinde müvekkillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılması hususunun mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

Komisyonumuzca bahse konu uzlaşma talebinin müdürlüklerden gelen görüşler çerçevesinde incelenmesi sonucunda;

İlgi uzlaşma dilekçesine konu taşınmazın plan fonksiyonundaki kullanım amacı nedeniyle kamulaştırılması gerekli alanlar arasında bulunmaması nedeniyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçesinde müvekkillere ait taşınmazda imar planı değişikliği yapılması hususunun mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçesiyle yapılan uzlaşma başvurusu yukarıda açıklanan gerekçelerden dolayı reddine karar verilmiş olup iş bu komisyon raporunun imza altına alınmasına ve Meclisimizin takdirine sunulmasına karar verilmiştir.

Hacet KAVAK
Komisyon Başkanı



Ayhan Adnan ABAY
Başkan Vekili

(Katılmadı)

Şafak OTUZALTI
Sözcü



Nail AVCI
Üye



Sadullah COŞKUN
Üye



T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ÇEVRE VE SAĞLIK KOMİSYON RAPORU

Tarih:28.09.2023

Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	01.09.2023
	Karar No	116
Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı Kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazın; imar hakkı bulunan başka bir parselde takas edilmesi ya da ilgili mevzuatta öngörülen piyasa rayiçlerine uygun başka bir yöntem ile sorunun çözülmesi yada Kamulaştırma Kanunu gereğince kamulaştırma işleminin yapılarak taşınmazın güncel piyasa rayiç bedelinin ve geriye yönelik ecrimisinin müvekkillere ödenmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : 07.08.2023 tarih ve 14179 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı Kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazın; imar hakkı bulunan başka bir parselde takas edilmesi ya da ilgili mevzuatta öngörülen piyasa rayiçlerine uygun başka bir yöntem ile sorunun çözülmesi yada Kamulaştırma Kanunu gereğince kamulaştırma işleminin yapılarak taşınmazın güncel piyasa rayiç bedelinin ve geriye yönelik ecrimisinin müvekkillere ödenmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 01.09.2023 tarihli Eylül ayı toplantısının 116 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 28.09.2023 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 19.09.2023 tarih ve 2144 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; İmar planı tadilatı tekliflerinin, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "Meclisin Görev ve Yetkileri" başlıklı 18. maddesinin (c) bendine göre; trampa tekliflerinin ise yine aynı maddenin (e) bendine göre görüşüp karara bağlamaya Belediye Meclisi'nin yetkili olduğu;

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 6487 sayılı Yasanın 21. maddesi ile değişik geçici 6. Maddesine istinaden muhtelif kamu alanı hissedar malikleri tarafından uzlaşma talepleri kapsamında talep ettikleri plan tadilatı ve trampa tekliflerinin 5393 sayılı Belediye kanununun 18. maddesinin (c) ve (e) bendine göre Belediye Meclisince görüşülüp karara bağlanmasının hukuken uygun olacağı belirtilmiştir.

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 21.09.2023 tarih ve 1412 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; Müdürlüklerinin herhangi bir görev yetkisi bulunmamakla birlikte ilgili müdürlüklerce konunun 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. ve 34. maddeleri hükümlerine uygun olarak değerlendirilmesi gerektiği, kamulaştırma bedeli talep edilen taşınmaz ile ilgili olarak, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün bütçesinde kesinleşmiş mahkeme kararlarına istinaden ödenek ayrıldığı;

ayrıca kamulaştırma yapılacak olması halinde halen söz konusu taşınmazın bedelinin belirli olmaması nedeni ile yeterli ödenek olup olmadığının bilinemediği belirtilmiştir.

*Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 22.09.2023 tarih ve 975 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi uzlaşma dilekçesindeki 4278 ada 9 parsel sayılı taşınmaz hakkında kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başkaca bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçesine konu parselin plan fonksiyonlarındaki kullanım amacı nedeniyle kamulaştırılması gerekli alanlar arasında bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 26.09.2023 tarih ve 1903-4718 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parsel yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Rekreasyon Alanı ve Tahliye Kanalı olarak planlı alana isabet etmekte olup kesin imar durumu 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ile Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmeliğe göre imar uygulaması yapılmasına müteakip verilebilecektir.

Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Açık Spor Tesis Alanı ve Dere Yatağı " olarak planlıyken 07.06.2019 tarih ve 78 sayılı Konyaaltı Belediyesi Meclis Kararı ile 14.06.2019 tarih ve 388 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan imar planı değişikliği ile "Rekreasyon Alanı ve Tahliye Kanalı" olarak planlanmıştır. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 22.11.2017 tarih ve 812515 sayılı yazısı ile onaylanan imar planına ilişkin uygun görüş alınmıştır.

Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parsel ; 03.03.1988 tarih ve 1078 sayılı Antalya Belediyesi encümen kararına istinaden 0,35 düzenleme ortaklık payı kesintisi ile yapılan imar uygulaması işlemi neticesinde "3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin" 12. maddesi gereği kamu ortaklık payı oranından Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parsel Semt Spor Sahası olarak tescil edilmiştir.

Arapsuyu Mahallesi 5692, 4165, 4149 ve 4278 adaların bulunduğu alanda 07.06.2019 tarih ve 78 sayılı Konyaaltı Belediyesi Meclis Kararı ile 14.06.2019 tarih ve 388 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine bağlı olarak yeniden 22.01.2020 tarih ve 16 sayılı encümen kararına istinaden Belediyemiz tarafından yapılan imar uygulaması işlem dosyası Antalya Kadastro Müdürlüğünde kontrol aşamasında iken söz konusu dosyada yeniden düzenleme yapılmak üzere Belediyemiz tarafından geri alınmıştır.

Belediyemizce bölgede yeniden imar uygulaması çalışmaları yapılmak üzere Müdürlüğümüz çalışma programına dahil edilmiştir. Müdürlüğümüzce bölgenin mülkiyet dokusu incelenmiş ve dava konusu Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parselin tapu sicilinde hisse hatası tespit edilmiştir. Tespit edilen hisse hatasına ilişkin hususlar 19.12.2022 tarih ve 2084-5915-12220 sayılı yazımız ile Konyaaltı Tapu Müdürlüğüne bildirilmiştir. Konyaaltı Tapu müdürlüğü'nün bila tarih ve 7316854 Sayılı yazısı ile 2019/7 sayılı genelge gereği iş ve işlemlerin devam ettiği Belediyemize bildirilmiştir.

Uzlaşmaya konu parselle aynı plan onama sahasında bulunan ve aynı düzenleme sahasında imar uygulamasına dahil edilecek Arapsuyu Mahallesi 5692 ada 1 parselinde içerisinde bulunduğu alan 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2 maddesinde gereğince; Uncalı Ormanlık Alan Potansiyel Doğal Sit Alanının koruma statüsünün değerlendirilmesine ilişkin yürütülen Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi kapsamında, Bakanlık Makamının 25.01.2023 tarih ve 5618623 sayılı Olur'u ile "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edilmiş ve 07.02.2023 tarihli ve 32097 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün tarafımıza iletilen 10.08.2023 tarih ve 7094186 sayılı yazısında "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliği 5. maddesi hükümleri doğrultusunda söz konusu alandaki yürürlükteki planları durdurulmuş olup, (b) bendinde bahsi geçen Geçiş Dönemi Koruma Esasları Kullanma Şartları belirleme süreci ise Valiliğimizce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yürütecektir" denilmektedir.

Uzlaşma konusu parsel ile ilişkin hisse hatasına yönelik çalışmalar ve Arapsuyu Mahallesi 5692 ada 1 parselin imar planına ilişkin yukarıda açıklanan sürecin kesinleşmesinden sonra yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre imar uygulaması yapılacaktır. Söz konusu imar uygulaması işleminin tamamlanmasına müteakip parsel maliklerinin talebi doğrultusunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 61. maddesine göre Rekreasyon alanına yapı ruhsatı düzenlenebilecektir.

Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 numaralı parselin özel şahıslar ile Orman İdaresi arasında Antalya Kadastro Mahkemesinde 2015/97 Esas numarası ile görülmekte olan davaya konu olup olmadığı hususunun, ilgili kurumdan sorulması gerektiği düşünülmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı Değişiklikleri başlıklı 26. maddesinde;

(1) İmar Planı Değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

• İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

• İmar planına yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülebilmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur" şeklinde belirtilmektedir.

Bu kapsamda, kamusal kullanıma ayrılmış bulunan uzlaşma dilekçelerine konu taşınmazların başka bir arazi kullanımına dönüştürülmesi yönündeki imar planı değişikliği talepleri, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesindeki hususlar çerçevesinde irdelendiğinde;

- Donatı alanlarının kaldırılması ile bölgedeki sosyal ve teknik altyapı dengesinin bozulacağı ve ilgili yönetmelikte belirtilen donatı alanı standartlarının altına düşüleceği,
- Yüzölçümü ve konum özellikleri korunmak suretiyle eşdeğer bir alan ayrılmasının bölgenin planlama ve uygulama sürecinin tamamlanarak büyük ölçüde yapılaşmış olması sebebiyle mümkün olmayacağı değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçesinde müvekkillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılması hususunun mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

Komisyonumuzca bahse konu uzlaşma talebinin müdürlüklerden gelen görüşler çerçevesinde incelenmesi sonucunda;

İlgi uzlaşma dilekçesine konu taşınmazın plan fonksiyonundaki kullanım amacı nedeniyle kamulaştırılması gerekli alanlar arasında bulunmaması nedeniyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçesinde müvekkillere ait taşınmazda imar planı değişikliği yapılması hususunun mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçesiyle yapılan uzlaşma başvurusu yukarıda açıklanan gerekçelerden dolayı reddine karar verilmiş olup iş bu komisyon raporunun imza altına alınmasına ve Meclisimizin takdirine sunulmasına karar verilmiştir.

Komisyon Başkanı

Ali POLAT
(Katılmadı)

Başkan Vekili

H. Hüseyin ATASOĞLU

Sözcü

Özlem SATTIK
(Katılmadı)

Üye

Ali Kemal KURTAĞLI

Üye

Ruhi BEŞİKÇİ