

T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih: 21.10.2021

| | | |
|--|---|------------|
| Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının | Karar Tarihi | 01.10.2021 |
| | Karar No | 98 |
| Müdürlüğü | İmar ve Şehircilik Müdürlüğü | |
| ÖZÜ | İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler ile 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. maddesi gereğince kamulaştırma işleminin yapılması ve rayiç bedellerinin ödenmesi, müvekkillere ait hisseler yerine eşdeğer bir taşınmaz ile takas edilmesi ve imar planı değişikliği yapılması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi. | |

- İlgi : (a) 03.09.2021 tarih ve 10294 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(b) 03.09.2021 tarih ve 10301 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(c) 03.09.2021 tarih ve 10303 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(d) 13.09.2021 tarih ve 10775 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(e) 20.09.2021 tarih ve 11049 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler ile 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. maddesi gereğince kamulaştırma işleminin yapılması ve rayiç bedellerinin ödenmesi, müvekkillere ait hisseler yerine eşdeğer bir taşınmaz ile takas edilmesi ve imar planı değişikliği yapılması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 01.10.2021 tarihli Ekim ayı toplantısının 98 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 21.10.2021 tarihinde toplanmıştır.

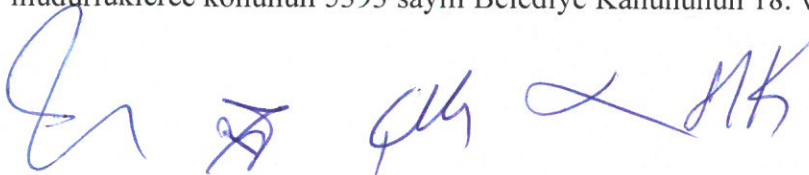
İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 15.10.2021 tarih ve 1458 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;

Ayrıca Danıştay'ın son yıllarda hukuki kamulaştırmaz el atma davalarında verdiği emsal kararlarda (Danıştay 6. Daire 2015/11406 Esas 2016/2183 Karar sayılı kararında olduğu gibi) uyuşmazlık konusu alanlarda parselasyon işlemi yapılmasının belediyelerin İmar Kanunu gereğince görevlerini yerine getirmesi için yeterli olduğu ancak parselasyon işlemi yapılmaması halinde tazminat koşullarının oluşabileceğinin belirtildiği;

Bu nedenlerle; Danıştay'ın emsal kararları dikkate alınarak 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 6487 sayılı Yasanın 21. maddesi ile değişik 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 13.10.2021 tarih ve 1125 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 Emlak ve İstimlak Müdürlüğü bütçesinde yeterli ödenek olup olmadığının bilinemediği belirtilmiştir.

*Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 19.10.2021 tarih ve 746 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (a), (b), (c), (d) ve (e) uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başkaca bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedeniyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 18.10.2021 tarih ve 1351-3783 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) ve (e) dilekçelere konu Siteler Mahallesi 4252 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı olup **"Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir. Bu alanlarda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, E=0.03 Yençok=4.50 m. olarak uygulama yapılır. Yaklaşma mesafeleri ise yollardan ve komşu parsellerden en az 5 m olarak uygulanır."** şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parselde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

İlgi (b) ve (c) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 8785 ada 2 (eski 8785 ada 1 parsel) parsel Resmi Kurum Alanı, Hurma Mahallesi 9964 ada 2 parsel Resmi Kurum Alanı ve Trafo olarak planlı olup, Resmi Kurum Alanı olarak planlı kısımlarda **"1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, E=0.50 Yençok=4 kat, yapı yaklaşma mesafeleri ise yollardan ve komşu parsellerden en az 5m olarak uygulanır."** şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parselde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

İlgi (c) dilekçeye konu Trafo Alanı için kamulaştırma yetki ve sorumluluğu TEDAŞ'a aittir.

İlgi (d) dilekçeye konu Siteler Mahallesi 8856 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Sağlık Tesis Alanı olarak planlı olup, **"1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, E=0.50 Yençok=4 kat, yapı yaklaşma mesafeleri ise yollardan ve komşu parsellerden en az 5 m olarak uygulanır."** şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parselde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

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 dilekçelerinde müvekkillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi taleplerinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

Danıştay’ın son yıllarda hukuki kamulaştırmasız el atma davalarında verdiği emsal kararlarda (Danıştay 6. Daire E,2015/11406 K,2016/2183 kararında olduğu gibi) uyuşmazlık konusu alanlarda parselasyon işlemi yapılmasının belediyelerin İmar Kanunu gereğince görevlerini yerine getirmesi için yeterli olduğu ancak parselasyon işlemi yapılmaması halinde tazminat koşullarının oluşabileceğinin belirtildiği, uzlaşma başvurularına konu taşınmazlar parselasyon işleminin Belediye tarafından yapılmış olması sebebiyle tazminat koşullarının oluşmadığı,

İlgi uzlaşma dilekçelerinde müvekkillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi taleplerinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım

amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğunun Belediyemizde bulunmaması nedeniyle uygun görülmediği değerlendirilmektedir.

Uzlaşma taleplerine konu parsellerde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilmesi mümkün olacağı için uzlaşma taleplerinin uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçeleriyle yapılan tüm uzlaşma başvurularının 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

Ayla DUYGULU
Başkan Vekili

Hasan KIRAZ
Sözcü

Bora FİDANGÜL
Üye

Mustafa ÇOLAK
Üye

T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
HUKUK KOMİSYON RAPORU

Tarih: 21.10.2021

| | | |
|--|---|------------|
| Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının | Karar Tarihi | 01.10.2021 |
| | Karar No | 98 |
| Müdürlüğü | İmar ve Şehircilik Müdürlüğü | |
| ÖZÜ | İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler ile 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. maddesi gereğince kamulaştırma işleminin yapılması ve rayiç bedellerinin ödenmesi, müvekkillere ait hisseler yerine eşdeğer bir taşınmaz ile takas edilmesi ve imar planı değişikliği yapılması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi. | |

- İlgi : (a) 03.09.2021 tarih ve 10294 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(b) 03.09.2021 tarih ve 10301 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(c) 03.09.2021 tarih ve 10303 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(d) 13.09.2021 tarih ve 10775 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(e) 20.09.2021 tarih ve 11049 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler ile 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. maddesi gereğince kamulaştırma işleminin yapılması ve rayiç bedellerinin ödenmesi, müvekkillere ait hisseler yerine eşdeğer bir taşınmaz ile takas edilmesi ve imar planı değişikliği yapılması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 01.10.2021 tarihli Ekim ayı toplantısının 98 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 21.10.2021 tarihinde toplanmıştır.

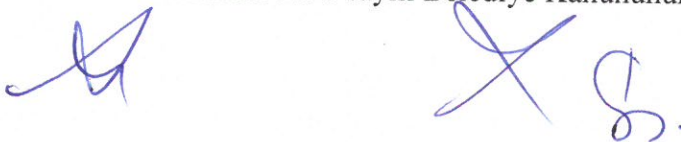
İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 15.10.2021 tarih ve 1458 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;

Ayrıca Danıştay'ın son yıllarda hukuki kamulaştırmaz el atma davalarında verdiği emsal kararlarda (Danıştay 6. Daire 2015/11406 Esas 2016/2183 Karar sayılı kararında olduğu gibi) uyuşmazlık konusu alanlarda parselasyon işlemi yapılmasının belediyelerin İmar Kanunu gereğince görevlerini yerine getirmesi için yeterli olduğu ancak parselasyon işlemi yapılmaması halinde tazminat koşullarının oluşabileceğinin belirtildiği;

Bu nedenlerle; Danıştay'ın emsal kararları dikkate alınarak 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 6487 sayılı Yasanın 21. maddesi ile değişik 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 13.10.2021 tarih ve 1125 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 Emlak ve İstimlak Müdürlüğü bütçesinde yeterli ödenek olup olmadığının bilinemediği belirtilmiştir.

*Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 19.10.2021 tarih ve 746 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (a), (b), (c), (d) ve (e) uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başkaca bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedeniyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 18.10.2021 tarih ve 1351-3783 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) ve (e) dilekçelere konu Siteler Mahallesi 4252 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı olup "**Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir. Bu alanlarda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, E=0.03 Yençok=4.50 m. olarak uygulama yapılır. Yaklaşma mesafeleri ise yollardan ve komşu parsellerden en az 5 m olarak uygulanır.**" şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parselde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

İlgi (b) ve (c) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 8785 ada 2 (eski 8785 ada 1 parsel) parsel Resmi Kurum Alanı, Hurma Mahallesi 9964 ada 2 parsel Resmi Kurum Alanı ve Trafo olarak planlı olup, Resmi Kurum Alanı olarak planlı kısımlarda "**1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, E=0.50 Yençok=4 kat, yapı yaklaşma mesafeleri ise yollardan ve komşu parsellerden en az 5m olarak uygulanır.**" şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parselde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

İlgi (c) dilekçeye konu Trafo Alanı için kamulaştırma yetki ve sorumluluğu TEDAŞ'a aittir.

İlgi (d) dilekçeye konu Siteler Mahallesi 8856 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Sağlık Tesis Alanı olarak planlı olup, "**1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, E=0.50 Yençok=4 kat, yapı yaklaşma mesafeleri ise yollardan ve komşu parsellerden en az 5 m olarak uygulanır.**" şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parselde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

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 dilekçelerinde müvekkillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi taleplerinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

Danıştay'ın son yıllarda hukuki kamulaştırmasız el atma davalarında verdiği emsal kararlarda (Danıştay 6. Daire E,2015/11406 K,2016/2183 kararında olduğu gibi) uyuşmazlık konusu alanlarda parselasyon işlemi yapılmasının belediyelerin İmar Kanunu gereğince görevlerini yerine getirmesi için yeterli olduğu ancak parselasyon işlemi yapılmaması halinde tazminat koşullarının oluşabileceğinin belirtildiği, uzlaşma başvurularına konu taşınmazlar parselasyon işleminin Belediye tarafından yapılmış olması sebebiyle tazminat koşullarının oluşmadığı,

İlgi uzlaşma dilekçelerinde müvekkillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi taleplerinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

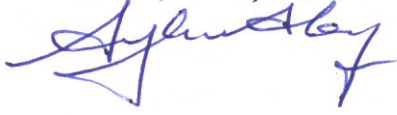
İlgi uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım

amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğunun Belediyemizde bulunmaması nedeniyle uygun görülmediği değerlendirilmektedir.

Uzlaşma taleplerine konu parsellerde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilmesi mümkün olacağı için uzlaşma taleplerinin uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

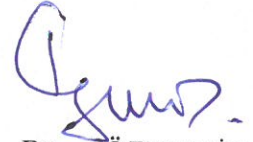
Ayhan Adnan ABAY
Komisyon Başkanı



Durali KOLPAK
Başkan Vekili



Büşra ÖZDEMİR
Sözcü



Erkan ÖZTUNÇ
Üye

(Katılmadı)

Mustafa TAŞBAŞ
Üye

(Katılmadı)

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

Tarih: 21.10.2021

| | | |
|---|---|------------|
| Komisyonla Sevki Edilen Meclis Kararının | Karar Tarihi | 01.10.2021 |
| | Karar No | 98 |
| Müdürlüğü | İmar ve Şehircilik Müdürlüğü | |
| ÖZÜ | İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler ile 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. maddesi gereğince kamulaştırma işleminin yapılması ve rayiç bedellerinin ödenmesi, müvekkillere ait hisseler yerine eşdeğer bir taşınmaz ile takas edilmesi ve imar planı değişikliği yapılması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi. | |

- İlgi : (a) 03.09.2021 tarih ve 10294 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(b) 03.09.2021 tarih ve 10301 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(c) 03.09.2021 tarih ve 10303 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(d) 13.09.2021 tarih ve 10775 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(e) 20.09.2021 tarih ve 11049 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler ile 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. maddesi gereğince kamulaştırma işleminin yapılması ve rayiç bedellerinin ödenmesi, müvekkillere ait hisseler yerine eşdeğer bir taşınmaz ile takas edilmesi ve imar planı değişikliği yapılması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 01.10.2021 tarihli Ekim ayı toplantısının 98 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 21.10.2021 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 15.10.2021 tarih ve 1458 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;

Ayrıca Danıştay'ın son yıllarda hukuki kamulaştırmaz el atma davalarında verdiği emsal kararlarda (Danıştay 6. Daire 2015/11406 Esas 2016/2183 Karar sayılı kararında olduğu gibi) uyuşmazlık konusu alanlarda parselasyon işlemi yapılmasının belediyelerin İmar Kanunu gereğince görevlerini yerine getirmesi için yeterli olduğu ancak parselasyon işlemi yapılmaması halinde tazminat koşullarının oluşabileceğinin belirtildiği;

Bu nedenlerle; Danıştay'ın emsal kararları dikkate alınarak 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 6487 sayılı Yasanın 21. maddesi ile değişik 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 13.10.2021 tarih ve 1125 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 Emlak ve İstimlak Müdürlüğü bütçesinde yeterli ödenek olup olmadığının bilinemediği belirtilmiştir.

*Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 19.10.2021 tarih ve 746 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (a), (b), (c), (d) ve (e) uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başkaca bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedeniyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 18.10.2021 tarih ve 1351-3783 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) ve (e) dilekçelere konu Siteler Mahallesi 4252 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı olup **"Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir. Bu alanlarda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, E=0.03 Yençok=4.50 m. olarak uygulama yapılır. Yaklaşma mesafeleri ise yollardan ve komşu parsellerden en az 5 m olarak uygulanır."** şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parselde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

İlgi (b) ve (c) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 8785 ada 2 (eski 8785 ada 1 parsel) parsel Resmi Kurum Alanı, Hurma Mahallesi 9964 ada 2 parsel Resmi Kurum Alanı ve Trafo olarak planlı olup, Resmi Kurum Alanı olarak planlı kısımlarda **"1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, E=0.50 Yençok=4 kat, yapı yaklaşma mesafeleri ise yollardan ve komşu parsellerden en az 5m olarak uygulanır."** şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parselde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

İlgi (c) dilekçeye konu Trafo Alanı için kamulaştırma yetki ve sorumluluğu TEDAŞ'a aittir.

İlgi (d) dilekçeye konu Siteler Mahallesi 8856 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Sağlık Tesis Alanı olarak planlı olup, **"1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, E=0.50 Yençok=4 kat, yapı yaklaşma mesafeleri ise yollardan ve komşu parsellerden en az 5 m olarak uygulanır."** şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parselde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

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 dilekçelerinde müvekkillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi taleplerinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

Komisionumuzca bahse konu uzlaşma taleplerinin müdürlüklerden gelen görüşler çerçevesinde incelenmesi sonucunda;

Danıştay’ın son yıllarda hukuki kamulaştırmasız el atma davalarında verdiği emsal kararlarda (Danıştay 6. Daire E,2015/11406 K,2016/2183 kararında olduğu gibi) uyuşmazlık konusu alanlarda parselasyon işlemi yapılmasının belediyelerin İmar Kanunu gereğince görevlerini yerine getirmesi için yeterli olduğu ancak parselasyon işlemi yapılmaması halinde tazminat koşullarının oluşabileceğinin belirtildiği, uzlaşma başvurularına konu taşınmazlar parselasyon işleminin Belediye tarafından yapılmış olması sebebiyle tazminat koşullarının oluşmadığı,

İlgi uzlaşma dilekçelerinde müvekkillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi taleplerinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

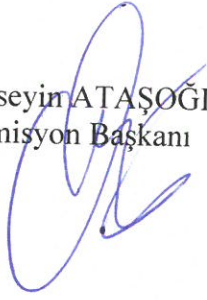
İlgi uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım

amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğunun Belediyemizde bulunmaması nedeniyle uygun görülmediği değerlendirilmektedir.

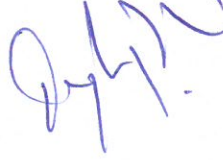
Uzlaşma taleplerine konu parsellerde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilmesi mümkün olacağı için uzlaşma taleplerinin uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

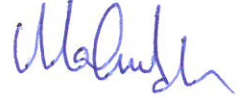
Hasan Hüseyin ATASOĞLU
Komisyon Başkanı



Özlem ŞAHİN
Başkan Vekili



Mahmut AHI
Sözcü



Özgür ERDOĞAN
Üye



Mustafa TAŞBAŞ
Üye

(Katılmadı)

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

Tarih: 21.10.2021

| | | |
|--|---|------------|
| Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının | Karar Tarihi | 01.10.2021 |
| | Karar No | 98 |
| Müdürlüğü | İmar ve Şehircilik Müdürlüğü | |
| ÖZÜ | İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler ile 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. maddesi gereğince kamulaştırma işleminin yapılması ve rayiç bedellerinin ödenmesi, müvekkillere ait hisseler yerine eşdeğer bir taşınmaz ile takas edilmesi ve imar planı değişikliği yapılması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi. | |

- İlgi : (a) 03.09.2021 tarih ve 10294 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(b) 03.09.2021 tarih ve 10301 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(c) 03.09.2021 tarih ve 10303 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(d) 13.09.2021 tarih ve 10775 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(e) 20.09.2021 tarih ve 11049 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler ile 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. maddesi gereğince kamulaştırma işleminin yapılması ve rayiç bedellerinin ödenmesi, müvekkillere ait hisseler yerine eşdeğer bir taşınmaz ile takas edilmesi ve imar planı değişikliği yapılması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 01.10.2021 tarihli Ekim ayı toplantısının 98 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 21.10.2021 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 15.10.2021 tarih ve 1458 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;

Ayrıca Danıştay'ın son yıllarda hukuki kamulaştırmaz el atma davalarında verdiği emsal kararlarda (Danıştay 6. Daire 2015/11406 Esas 2016/2183 Karar sayılı kararında olduğu gibi) uyuşmazlık konusu alanlarda parselasyon işlemi yapılmasının belediyelerin İmar Kanunu gereğince görevlerini yerine getirmesi için yeterli olduğu ancak parselasyon işlemi yapılmaması halinde tazminat koşullarının oluşabileceğinin belirtildiği;

Bu nedenlerle; Danıştay'ın emsal kararları dikkate alınarak 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 6487 sayılı Yasanın 21. maddesi ile değişik 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 13.10.2021 tarih ve 1125 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 Emlak ve İstimlak Müdürlüğü bütçesinde yeterli ödenek olup olmadığının bilinemediği belirtilmiştir.

*Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 19.10.2021 tarih ve 746 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (a), (b), (c), (d) ve (e) uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başkaca bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedeniyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 18.10.2021 tarih ve 1351-3783 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) ve (e) dilekçelere konu Siteler Mahallesi 4252 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı olup "**Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir. Bu alanlarda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, E=0.03 Yençok=4.50 m. olarak uygulama yapılır. Yaklaşma mesafeleri ise yollardan ve komşu parsellerden en az 5 m olarak uygulanır.**" şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parselde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

İlgi (b) ve (c) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 8785 ada 2 (eski 8785 ada 1 parsel) parsel Resmi Kurum Alanı, Hurma Mahallesi 9964 ada 2 parsel Resmi Kurum Alanı ve Trafo olarak planlı olup, Resmi Kurum Alanı olarak planlı kısımlarda "**1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, E=0.50 Yençok=4 kat, yapı yaklaşma mesafeleri ise yollardan ve komşu parsellerden en az 5m olarak uygulanır.**" şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parselde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

İlgi (c) dilekçeye konu Trafo Alanı için kamulaştırma yetki ve sorumluluğu TEDAŞ'a aittir.

İlgi (d) dilekçeye konu Siteler Mahallesi 8856 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Sağlık Tesis Alanı olarak planlı olup, "**1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, E=0.50 Yençok=4 kat, yapı yaklaşma mesafeleri ise yollardan ve komşu parsellerden en az 5 m olarak uygulanır.**" şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parselde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

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 dilekçelerinde müvekkillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi taleplerinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

Danıştay'ın son yıllarda hukuki kamulaştırmasız el atma davalarında verdiği emsal kararlarda (Danıştay 6. Daire E,2015/11406 K,2016/2183 kararında olduğu gibi) uyuşmazlık konusu alanlarda parselasyon işlemi yapılmasının belediyelerin İmar Kanunu gereğince görevlerini yerine getirmesi için yeterli olduğu ancak parselasyon işlemi yapılmaması halinde tazminat koşullarının oluşabileceğinin belirtildiği, uzlaşma başvurularına konu taşınmazlar parselasyon işleminin Belediye tarafından yapılmış olması sebebiyle tazminat koşullarının oluşmadığı,

İlgi uzlaşma dilekçelerinde müvekkillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi taleplerinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım

amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğunun Belediyemizde bulunmaması nedeniyle uygun görülmediği değerlendirilmektedir.

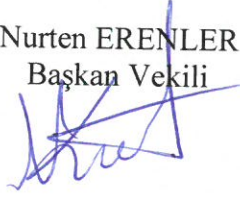
Uzlaşma taleplerine konu parsellerde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilmesi mümkün olacağı için uzlaşma taleplerinin uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

Ali POLAT
Komisyon Başkanı



Nurten ERENLER
Başkan Vekili



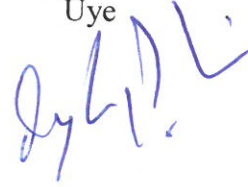
Ayla DUYGULU
Sözcü



Hasan KIRAZ
Üye



Özlem ŞAHİN
Üye



T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
TARIM KOMİSYON RAPORU

Tarih: 21.10.2021

| | | |
|---|---|------------|
| Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının | Karar Tarihi | 01.10.2021 |
| | Karar No | 98 |
| Müdürlüğü | İmar ve Şehircilik Müdürlüğü | |
| ÖZÜ | İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler ile 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. maddesi gereğince kamulaştırma işleminin yapılması ve rayiç bedellerinin ödenmesi, müvekkillere ait hisseler yerine eşdeğer bir taşınmaz ile takas edilmesi ve imar planı değişikliği yapılması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi. | |

- İlgi : (a) 03.09.2021 tarih ve 10294 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(b) 03.09.2021 tarih ve 10301 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(c) 03.09.2021 tarih ve 10303 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(d) 13.09.2021 tarih ve 10775 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(e) 20.09.2021 tarih ve 11049 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler ile 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. maddesi gereğince kamulaştırma işleminin yapılması ve rayiç bedellerinin ödenmesi, müvekkillere ait hisseler yerine eşdeğer bir taşınmaz ile takas edilmesi ve imar planı değişikliği yapılması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 01.10.2021 tarihli Ekim ayı toplantısının 98 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 21.10.2021 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 15.10.2021 tarih ve 1458 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;

Ayrıca Danıştay'ın son yıllarda hukuki kamulaştırmasız el atma davalarında verdiği emsal kararlarda (Danıştay 6. Daire 2015/11406 Esas 2016/2183 Karar sayılı kararında olduğu gibi) uyuşmazlık konusu alanlarda parselasyon işlemi yapılmasının belediyelerin İmar Kanunu gereğince görevlerini yerine getirmesi için yeterli olduğu ancak parselasyon işlemi yapılmaması halinde tazminat koşullarının oluşabileceğinin belirtildiği;

Bu nedenlerle; Danıştay'ın emsal kararları dikkate alınarak 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 6487 sayılı Yasanın 21. maddesi ile değişik 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 13.10.2021 tarih ve 1125 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 Emlak ve İstimlak Müdürlüğü bütçesinde yeterli ödenek olup olmadığının bilinemediği belirtilmiştir.

*Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 19.10.2021 tarih ve 746 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (a), (b), (c), (d) ve (e) uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başkaca bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedeniyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 18.10.2021 tarih ve 1351-3783 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) ve (e) dilekçelere konu Siteler Mahallesi 4252 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı olup **"Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir. Bu alanlarda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, E=0.03 Yençok=4.50 m. olarak uygulama yapılır. Yaklaşma mesafeleri ise yollardan ve komşu parsellerden en az 5 m olarak uygulanır."** şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parselde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

İlgi (b) ve (c) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 8785 ada 2 (eski 8785 ada 1 parsel) parsel Resmi Kurum Alanı, Hurma Mahallesi 9964 ada 2 parsel Resmi Kurum Alanı ve Trafo olarak planlı olup, Resmi Kurum Alanı olarak planlı kısımlarda **"1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, E=0.50 Yençok=4 kat, yapı yaklaşma mesafeleri ise yollardan ve komşu parsellerden en az 5m olarak uygulanır."** şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parselde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

İlgi (c) dilekçeye konu Trafo Alanı için kamulaştırma yetki ve sorumluluğu TEDAŞ'a aittir.

İlgi (d) dilekçeye konu Siteler Mahallesi 8856 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Sağlık Tesis Alanı olarak planlı olup, **"1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, E=0.50 Yençok=4 kat, yapı yaklaşma mesafeleri ise yollardan ve komşu parsellerden en az 5 m olarak uygulanır."** şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parselde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

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 dilekçelerinde müvekkillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi taleplerinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

Danıştay’ın son yıllarda hukuki kamulaştırmasız el atma davalarında verdiği emsal kararlarda (Danıştay 6. Daire E,2015/11406 K,2016/2183 kararında olduğu gibi) uyuşmazlık konusu alanlarda parselasyon işlemi yapılmasının belediyelerin İmar Kanunu gereğince görevlerini yerine getirmesi için yeterli olduğu ancak parselasyon işlemi yapılmaması halinde tazminat koşullarının oluşabileceğinin belirtildiği, uzlaşma başvurularına konu taşınmazlar parselasyon işleminin Belediye tarafından yapılmış olması sebebiyle tazminat koşullarının oluşmadığı,

İlgi uzlaşma dilekçelerinde müvekkillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi taleplerinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım



amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğunun Belediyemizde bulunmaması nedeniyle uygun görülmediği değerlendirilmektedir.

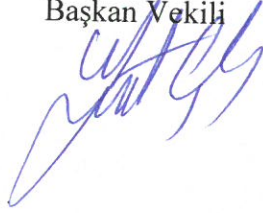
Uzlaşma taleplerine konu parsellerde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilmesi mümkün olacağı için uzlaşma taleplerinin uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçeleriyle yapılan tüm uzlaşma başvurularının 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



Mustafa ÇOLAK
Başkan Vekili



Nail AVCI
Sözcü
(Katılmadı)

Durali KOLPAK
Üye



Ayhan Adnan ABAY
Üye

