

T.C.  
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih: 23.02.2023

<b>Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının</b>	<b>Karar Tarihi</b>	02.02.2023
	<b>Karar No</b>	26
<b>Müdürlüğü</b>	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
<b>ÖZÜ</b>	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler ile 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazın; 2942 sayılı kamulaştırma kanununun geçici 6. maddesi gereğince kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi ve rayiç bedellerinin tespit edilerek bedellerinin ödenmesi, imar planı değişikliği yapılması gibi diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

- İlgi : (a) 05.01.2023 tarih ve 382 evrak kayıt numaralı dilekçe.  
(b) 05.01.2023 tarih ve 450 evrak kayıt numaralı dilekçe.  
(c) 09.01.2023 tarih ve 611 evrak kayıt numaralı dilekçe.  
(d) 24.01.2023 tarih ve 1782 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazın; 2942 sayılı kamulaştırma kanununun geçici 6. maddesi gereğince kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi ve rayiç bedellerinin tespit edilerek bedellerinin ödenmesi, imar planı değişikliği yapılması gibi diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 02.02.2023 tarihli Şubat ayı toplantısının 26 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

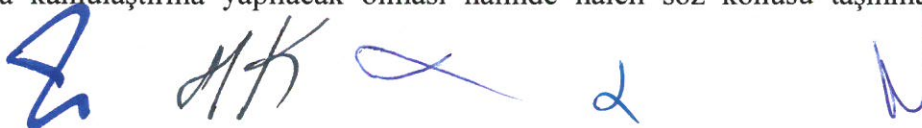
Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 23.02.2023 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

\* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 20.02.2023 tarih ve 463 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 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 17.02.2023 tarih ve 307 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 20.02.2023 tarih ve 159 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (c) ve (d) uzlaşma dilekçelerinde 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 bulunmadığı; ilgi yazı ekinde gönderilen (b) uzlaşma dilekçesindeki 0 ada 1389 parsel sayılı taşınmaz hakkında kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başkaca bir taşınmaz ile trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerinde konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amacı nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmadığı, ilgi yazı ekinde gönderilen (b) 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 fonksiyonundaki kullanım amacı nedeniyle kamulaştırılması gerekli alanlar arasında bulunmaması; ilgi yazı ekinde gönderilen (a) uzlaşma dilekçesine konu parselin kamulaştırma işleminin yapılması, bedel ödenmesi başkaca taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçesine konu parselin plan fonksiyonundaki kullanım amacı nedeniyle kamulaştırılması gerekli alanlar arasında bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

\*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 22.02.2023 tarih ve 352-770 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 20274 ada 3 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Rekreasyon Alanı olarak planlı olup **"İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, bir katı Yençok=4,50. m.'yi ve taban alanı katsayısı toplamda 0,03'ü geçmemek sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır. Bu alanlarda yollardan ve komşu parsellerden en az 5 m'lik çekme mesafesi uygulanır. Ancak Belediyesince hazırlanacak projelerde çekme mesafesi, bloklar arası mesafe vb. mesafe şartları aranmaz."** 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), (c) ve (d) dilekçelere konu Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı ve Tahliye kanalı olarak, Arapsuyu Mahallesi 20023 ada 3 ve 6238 ada 1 parseller Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı olup, Açık Spor Tesisi Alanı olarak planlı kısımlarda **"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.

Ayrıca bahse konu Arapsuyu Mahallesi 1389 parselin de içinde 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.

Arapsuyu Mahallesi 1389 parsel imar uygulaması görmemiş tarla niteliğinde kadastro parselidir.Söz konusu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Açık Spor Tesis Alanı, Konut ve Yol olarak planlı olup, Bakanlık Makamının 25.01.2023 tarih ve 5618623 sayılı Olur'u ile "**Nitelikli Doğal Koruma Alanı**" olarak tescil edilen alan içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle söz konusu parselin imar planlarında yetki ve sorumluluk Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne aittir.

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 değişecek 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;

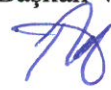
- Donatı alanlarının kaldırılması ile bölgedeki sosyal ve teknik altyapı dengesinin bozulacağı ve ilgili yönetmelikte belirtilen donatı alanı standartlarının altına düşüleceği,

- Yüzölçümü ve konum özellikleri korunmak suretiyle eşdeğer bir alan ayrılmasının bölgenin planlama ve uygulama sürecinin tamamlanarak büyük ölçüde yapılaşmış olması sebebiyle mümkün olmayacağı değerlendirilmektedir.

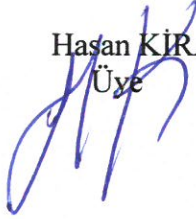
İlgi uzlaşma dilekçesinde müvekkile ait taşınmazda imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi talebinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.


Bilgilerinize arz ederim.

  
Sevket KORKUT  
Komisyon Başkanı

*Komisyon kararına  
katılmıyorum*  
Ayla DUYGULU  
Başkan Vekili  


  
Meryem GÖKAY BALKIÇ  
Sözetü

Hasan KIRAZ  
Üye  


Şafak OTUZALTI  
Üye  


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

Tarih: 23.02.2023

<b>Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının</b>	<b>Karar Tarihi</b>	02.02.2023
	<b>Karar No</b>	26
<b>Müdürlüğü</b>	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
<b>ÖZÜ</b>	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler ile 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazın; 2942 sayılı kamulaştırma kanununun geçici 6. maddesi gereğince kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi ve rayiç bedellerinin tespit edilerek bedellerinin ödenmesi, imar planı değişikliği yapılması gibi diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

- İlgi : (a) 05.01.2023 tarih ve 382 evrak kayıt numaralı dilekçe.  
(b) 05.01.2023 tarih ve 450 evrak kayıt numaralı dilekçe.  
(c) 09.01.2023 tarih ve 611 evrak kayıt numaralı dilekçe.  
(d) 24.01.2023 tarih ve 1782 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazın; 2942 sayılı kamulaştırma kanununun geçici 6. maddesi gereğince kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi ve rayiç bedellerinin tespit edilerek bedellerinin ödenmesi, imar planı değişikliği yapılması gibi diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 02.02.2023 tarihli Şubat ayı toplantısının 26 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 23.02.2023 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

\* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 20.02.2023 tarih ve 463 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 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 17.02.2023 tarih ve 307 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 20.02.2023 tarih ve 159 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (c) ve (d) uzlaşma dilekçelerinde 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 bulunmadığı; ilgi yazı ekinde gönderilen (b) uzlaşma dilekçesindeki 0 ada 1389 parsel sayılı taşınmaz hakkında kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başkaca bir taşınmaz ile trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerinde konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amacı nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmadığı, ilgi yazı ekinde gönderilen (b) 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 fonksiyonundaki kullanım amacı nedeniyle kamulaştırılması gerekli alanlar arasında bulunmaması; ilgi yazı ekinde gönderilen (a) uzlaşma dilekçesine konu parselin kamulaştırma işleminin yapılması, bedel ödenmesi başkaca taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçesine konu parselin plan fonksiyonundaki kullanım amacı nedeniyle kamulaştırılması gerekli alanlar arasında bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

\*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 22.02.2023 tarih ve 352-770 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 20274 ada 3 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Rekreasyon Alanı olarak planlı olup "**İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, bir katı Yençok=4,50. m.'yi ve taban alanı katsayısı toplamda 0,03'ü geçmemek sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır. Bu alanlarda yollardan ve komşu parsellerden en az 5 m'lik çekme mesafesi uygulanır. Ancak Belediyesince hazırlanacak projelerde çekme mesafesi, bloklar arası mesafe vb. mesafe şartları aranmaz.**" 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), (c) ve (d) dilekçelere konu Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı ve Tahliye kanalı olarak, Arapsuyu Mahallesi 20023 ada 3 ve 6238 ada 1 parseller Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı olup, Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı kısımlarda "**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.

Ayrıca bahse konu Arapsuyu Mahallesi 1389 parselin de içinde 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.

Arapsuyu Mahallesi 1389 parsel imar uygulaması görmemiş tarla niteliğinde kadastro parseldir.Söz konusu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Açık Spor Tesis Alanı, Konut ve Yol olarak planlı olup, Bakanlık Makamının 25.01.2023 tarih ve 5618623 sayılı Olur'u ile "**Nitelikli Doğal Koruma Alanı**" olarak tescil edilen alan içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle söz konusu parselin imar planlarında yetki ve sorumluluk Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne aittir.

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 değişecek 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;

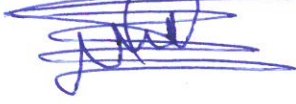
• Donatı alanlarının kaldırılması ile bölgedeki sosyal ve teknik altyapı dengesinin bozulacağı ve ilgili yönetmelikte belirtilen donatı alanı standartlarının altına düşüleceği,

• 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 müvekkile ait taşınmazda imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi talebinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

Ali POLAT  
Komisyon Başkanı



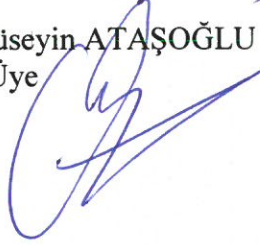
Demet GÜNDÜZ  
Başkan Vekili



Komisyon kararında  
katılmıyım  
Ayla DUYGULU  
Sözcü



Hasan Hüseyin ATAŞOĞLU  
Üye



Özlem ŞAHİN  
Üye





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

Tarih: 23.02.2023

<b>Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının</b>	<b>Karar Tarihi</b>	02.02.2023
	<b>Karar No</b>	26
<b>Müdürlüğü</b>	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
<b>ÖZÜ</b>	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler ile 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazın; 2942 sayılı kamulaştırma kanununun geçici 6. maddesi gereğince kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi ve rayiç bedellerinin tespit edilerek bedellerinin ödenmesi, imar planı değişikliği yapılması gibi diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

- İlgi : (a) 05.01.2023 tarih ve 382 evrak kayıt numaralı dilekçe.  
(b) 05.01.2023 tarih ve 450 evrak kayıt numaralı dilekçe.  
(c) 09.01.2023 tarih ve 611 evrak kayıt numaralı dilekçe.  
(d) 24.01.2023 tarih ve 1782 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazın; 2942 sayılı kamulaştırma kanununun geçici 6. maddesi gereğince kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi ve rayiç bedellerinin tespit edilerek bedellerinin ödenmesi, imar planı değişikliği yapılması gibi diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 02.02.2023 tarihli Şubat ayı toplantısının 26 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 23.02.2023 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

\* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 20.02.2023 tarih ve 463 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 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 17.02.2023 tarih ve 307 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 20.02.2023 tarih ve 159 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (c) ve (d) uzlaşma dilekçelerinde 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 bulunmadığı; ilgi yazı ekinde gönderilen (b) uzlaşma dilekçesindeki 0 ada 1389 parsel sayılı taşınmaz hakkında kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başkaca bir taşınmaz ile trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerinde konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amacı nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmadığı, ilgi yazı ekinde gönderilen (b) 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 fonksiyonundaki kullanım amacı nedeniyle kamulaştırılması gerekli alanlar arasında bulunmaması; ilgi yazı ekinde gönderilen (a) uzlaşma dilekçesine konu parselin kamulaştırma işleminin yapılması, bedel ödenmesi başkaca taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçesine konu parselin plan fonksiyonundaki kullanım amacı nedeniyle kamulaştırılması gerekli alanlar arasında bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

\*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 22.02.2023 tarih ve 352-770 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 20274 ada 3 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Rekreasyon Alanı olarak planlı olup "**İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, bir katı Yençok=4,50. m.'yi ve taban alanı katsayısı toplamda 0,03'ü geçmemek sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır. Bu alanlarda yollardan ve komşu parsellerden en az 5 m'lik çekme mesafesi uygulanır. Ancak Belediyesince hazırlanacak projelerde çekme mesafesi, bloklar arası mesafe vb. mesafe şartları aranmaz.**" 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), (c) ve (d) dilekçelere konu Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı ve Tahliye kanalı olarak, Arapsuyu Mahallesi 20023 ada 3 ve 6238 ada 1 parseller Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı olup, Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı kısımlarda "**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.

Ayrıca bahse konu Arapsuyu Mahallesi 1389 parselin de içinde 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.

Arapsuyu Mahallesi 1389 parsel imar uygulaması görmemiş tarla niteliğinde kadastro parselidir.Söz konusu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Açık Spor Tesis Alanı, Konut ve Yol olarak planlı olup, Bakanlık Makamının 25.01.2023 tarih ve 5618623 sayılı Olur'u ile "**Nitelikli Doğal Koruma Alanı**" olarak tescil edilen alan içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle söz konusu parselin imar planlarında yetki ve sorumluluk Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne aittir.

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 değişecek 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;

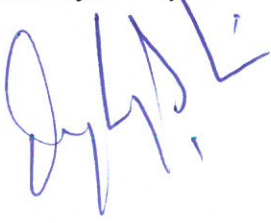
• Donatı alanlarının kaldırılması ile bölgedeki sosyal ve teknik altyapı dengesinin bozulacağı ve ilgili yönetmelikte belirtilen donatı alanı standartlarının altına düşüleceği,

• 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 müvekkile ait taşınmazda imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi talebinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

Özlem ŞAHİN  
Komisyon Başkanı



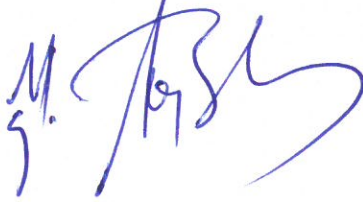
Dürali KOLPAK  
Başkan Vekili



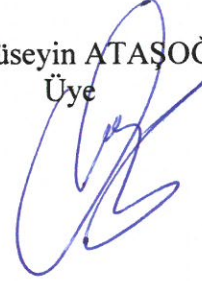
Demet GÜNDÜZ  
Sözcü



Mustafa TAŞBAŞ  
Üye



Hasan Hüseyin ATAŞOĞLU  
Üye



T.C.  
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
HUKUK KOMİSYON RAPORU

Tarih: 23.02.2023

<b>Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının</b>	<b>Karar Tarihi</b>	02.02.2023
	<b>Karar No</b>	26
<b>Müdürlüğü</b>	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
<b>ÖZÜ</b>	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler ile 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazın; 2942 sayılı kamulaştırma kanununun geçici 6. maddesi gereğince kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi ve rayiç bedellerinin tespit edilerek bedellerinin ödenmesi, imar planı değişikliği yapılması gibi diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

- İlgi : (a) 05.01.2023 tarih ve 382 evrak kayıt numaralı dilekçe.  
(b) 05.01.2023 tarih ve 450 evrak kayıt numaralı dilekçe.  
(c) 09.01.2023 tarih ve 611 evrak kayıt numaralı dilekçe.  
(d) 24.01.2023 tarih ve 1782 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazın; 2942 sayılı kamulaştırma kanununun geçici 6. maddesi gereğince kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi ve rayiç bedellerinin tespit edilerek bedellerinin ödenmesi, imar planı değişikliği yapılması gibi diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 02.02.2023 tarihli Şubat ayı toplantısının 26 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 23.02.2023 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

\* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 20.02.2023 tarih ve 463 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 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 17.02.2023 tarih ve 307 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 20.02.2023 tarih ve 159 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (c) ve (d) uzlaşma dilekçelerinde 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 bulunmadığı; ilgi yazı ekinde gönderilen (b) uzlaşma dilekçesindeki 0 ada 1389 parsel sayılı taşınmaz hakkında kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başkaca bir taşınmaz ile trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerinde konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amacı nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmadığı, ilgi yazı ekinde gönderilen (b) 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 fonksiyonundaki kullanım amacı nedeniyle kamulaştırılması gerekli alanlar arasında bulunmaması; ilgi yazı ekinde gönderilen (a) uzlaşma dilekçesine konu parselin kamulaştırma işleminin yapılması, bedel ödenmesi başkaca taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçesine konu parselin plan fonksiyonundaki kullanım amacı nedeniyle kamulaştırılması gerekli alanlar arasında bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

\*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 22.02.2023 tarih ve 352-770 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 20274 ada 3 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Rekreasyon Alanı olarak planlı olup "**İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, bir katı Yencok=4,50. m.'yi ve taban alanı katsayısı toplamda 0,03'ü geçmemek sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır. Bu alanlarda yollardan ve komşu parsellerden en az 5 m'lik çekme mesafesi uygulanır. Ancak Belediyesince hazırlanacak projelerde çekme mesafesi, bloklar arası mesafe vb. mesafe şartları aranmaz.**" 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), (c) ve (d) dilekçelere konu Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı ve Tahliye kanalı olarak, Arapsuyu Mahallesi 20023 ada 3 ve 6238 ada 1 parseller Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı olup, Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı kısımlarda "**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 Yencok=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.

Ayrıca bahse konu Arapsuyu Mahallesi 1389 parselin de içinde 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.

Arapsuyu Mahallesi 1389 parsel imar uygulaması görmemiş tarla niteliğinde kadastro parselidir.Söz konusu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Açık Spor Tesis Alanı, Konut ve Yol olarak planlı olup, Bakanlık Makamının 25.01.2023 tarih ve 5618623 sayılı Olur'u ile "**Nitelikli Doğal Koruma Alanı**" olarak tescil edilen alan içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle söz konusu parselin imar planlarında yetki ve sorumluluk Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne aittir.

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 değişecek 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,

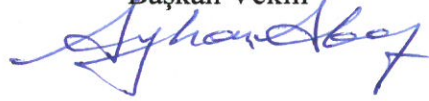
• Yüzölçümü ve konum özellikleri korunmak suretiyle eşdeğer bir alan ayrılmasının bölgenin planlama ve uygulama sürecinin tamamlanarak büyük ölçüde yapılaşmış olması sebebiyle mümkün olamayacağı değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçesinde müvekkile ait taşınmazda imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi talebinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

  
Büşra ÖZDEMİR  
Komisyon Başkanı

Ayhan Adnan ABAY  
Başkan Vekili



Erkan ÖZTUNÇ  
Sözcü

(Katılmadı)

Mustafa TAŞBAŞ  
Üye



Komisyon Kararını  
Durali KOLPAK  
Üye





T.C.  
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
TARIM KOMİSYON RAPORU

Tarih: 23.02.2023

<b>Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının</b>	<b>Karar Tarihi</b>	02.02.2023
	<b>Karar No</b>	26
<b>Müdürlüğü</b>	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
<b>ÖZÜ</b>	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler ile 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazın; 2942 sayılı kamulaştırma kanununun geçici 6. maddesi gereğince kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi ve rayiç bedellerinin tespit edilerek bedellerinin ödenmesi, imar planı değişikliği yapılması gibi diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

- İlgi : (a) 05.01.2023 tarih ve 382 evrak kayıt numaralı dilekçe.  
(b) 05.01.2023 tarih ve 450 evrak kayıt numaralı dilekçe.  
(c) 09.01.2023 tarih ve 611 evrak kayıt numaralı dilekçe.  
(d) 24.01.2023 tarih ve 1782 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazın; 2942 sayılı kamulaştırma kanununun geçici 6. maddesi gereğince kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi ve rayiç bedellerinin tespit edilerek bedellerinin ödenmesi, imar planı değişikliği yapılması gibi diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 02.02.2023 tarihli Şubat ayı toplantısının 26 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 23.02.2023 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

\* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 20.02.2023 tarih ve 463 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 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 17.02.2023 tarih ve 307 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 20.02.2023 tarih ve 159 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (c) ve (d) uzlaşma dilekçelerinde 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 bulunmadığı; ilgi yazı ekinde gönderilen (b) uzlaşma dilekçesindeki 0 ada 1389 parsel sayılı taşınmaz hakkında kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başkaca bir taşınmaz ile trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerinde konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amacı nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmadığı, ilgi yazı ekinde gönderilen (b) 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 fonksiyonundaki kullanım amacı nedeniyle kamulaştırılması gerekli alanlar arasında bulunmaması; ilgi yazı ekinde gönderilen (a) uzlaşma dilekçesine konu parselin kamulaştırma işleminin yapılması, bedel ödenmesi başkaca taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçesine konu parselin plan fonksiyonundaki kullanım amacı nedeniyle kamulaştırılması gerekli alanlar arasında bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

\*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 22.02.2023 tarih ve 352-770 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 20274 ada 3 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Rekreasyon Alanı olarak planlı olup **"İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, bir katı Yençok=4,50. m.'yi ve taban alanı katsayısı toplamda 0,03'ü geçmemek sökülüp takılabılır malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır. Bu alanlarda yollardan ve komşu parsellerden en az 5 m'lik çekme mesafesi uygulanır. Ancak Belediyesince hazırlanacak projelerde çekme mesafesi, bloklar arası mesafe vb. mesafe şartları aranmaz."** 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), (c) ve (d) dilekçelere konu Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı ve Tahliye kanalı olarak, Arapsuyu Mahallesi 20023 ada 3 ve 6238 ada 1 parseller Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı olup, Açık Spor Tesisi Alanı olarak planlı kısımlarda **"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.

Ayrıca bahse konu Arapsuyu Mahallesi 1389 parselin de içinde 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.

Arapsuyu Mahallesi 1389 parsel imar uygulaması görmemiş tarla niteliğinde kadastro parselidir.Söz konusu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Açık Spor Tesis Alanı, Konut ve Yol olarak planlı olup, Bakanlık Makamının 25.01.2023 tarih ve 5618623 sayılı Olur'u ile "**Nitelikli Doğal Koruma Alanı**" olarak tescil edilen alan içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle söz konusu parselin imar planlarında yetki ve sorumluluk Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne aittir.

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 değişecek 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;

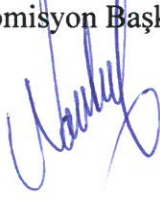
• Donatı alanlarının kaldırılması ile bölgedeki sosyal ve teknik altyapı dengesinin bozulacağı ve ilgili yönetmelikte belirtilen donatı alanı standartlarının altına düşüleceği,

• 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 müvekkile ait taşınmazda imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi talebinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

Nail AVCI  
Komisyon Başkanı



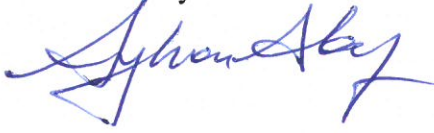
Hacet KAVAK  
Başkan Vekili



Mahmut AHI  
Sözcü

Komisyon Kararı İhtilafı  
Mahmut AHI

Ayhan Adnan ABAY  
Üye



Şafak OTUZALTI  
Üye

