

T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih: 26.01.2023

Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	05.01.2023
	Karar No	14
Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
ÖZÜ	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 : 28.11.2022 tarih ve 33128 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 05.01.2023 tarihli Ocak ayı toplantısının 14 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 26.01.2023 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 18.01.2023 tarih ve 185 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 18.01.2023 tarih ve 157 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 23.01.2023 tarih ve 62 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi uzlaşma dilekçesinde kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başkaca bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçesine konu parsellerin plan



fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23.01.2023 tarih ve 125-262 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi dilekçeye konu Mollayusuf Mahallesi 20023 ada 3 parsel Açık Spor Tesis Alanı 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.

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

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

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

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

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

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

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


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

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

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

Bilgilerinize arz ederim.

Şevket KORKUT
Komisyon Başkanı
(Katılmadı)

Komisyon Kararına
Katılmıyordum
Ayla DUYGULU
Başkan Vekili


Meryem GÖKAY BALKIÇ
Sözce


Hasan KIRAZ
Üye


Şafak OTUZALTI
Üye


T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
HUKUK KOMİSYON RAPORU

Tarih: 26.01.2023

Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	05.01.2023
	Karar No	14
Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
ÖZÜ	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 : 28.11.2022 tarih ve 33128 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 05.01.2023 tarihli Ocak ayı toplantısının 14 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 26.01.2023 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 18.01.2023 tarih ve 185 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 18.01.2023 tarih ve 157 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 23.01.2023 tarih ve 62 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi uzlaşma dilekçesinde kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başkaca bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçesine konu parsellerin plan



fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23.01.2023 tarih ve 125-262 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi dilekçeye konu Mollayusuf Mahallesi 20023 ada 3 parsel Açık Spor Tesis Alanı 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, $E=0.03$ $Yen\check{c}ok=4.50$ 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.

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

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

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

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

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

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

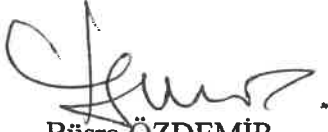
Bu kapsamda, kamusal kullanıma ayrılmış bulunan uzlaşma dilekçelerine konu taşınmazların başka bir arazi kullanımına dönüştürülmesi yönündeki imar planı değişikliği talepleri, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesindeki hususlar çerçevesinde irdelendiğinde;

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

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

İlgi uzlaşma dilekçesinde 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



Durali KOLPAK
Üye

(Katılmadı)

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

Tarih: 26.01.2023

Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	05.01.2023
	Karar No	14
Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
ÖZÜ	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 : 28.11.2022 tarih ve 33128 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 05.01.2023 tarihli Ocak ayı toplantısının 14 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 26.01.2023 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 18.01.2023 tarih ve 185 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 18.01.2023 tarih ve 157 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; Müdürlüklerinin herhangi bir görev yetkisi bulunmama ile 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 olmadığı bilinemediği belirtilmiştir.

*Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 23.01.2023 tarih ve 62 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi uzlaşma dilekçesinde kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başkaca bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçesine konu parsellerin plan

fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23.01.2023 tarih ve 125-262 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi dilekçeye konu Mollayusuf Mahallesi 20023 ada 3 parsel Açık Spor Tesis Alanı 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 Belediyemizde 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 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

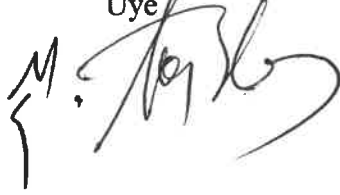


Durali KOLPAK
Baskan Vekili
(Katılmadı)

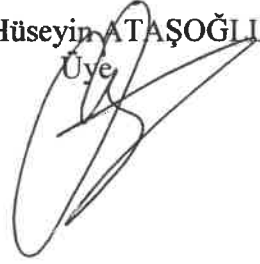
Demet GÜNDÜZ
Sözcü



Mustafa TAŞBAŞ
Üye



Hasan Hüseyin ATAŞOĞLU
Üye



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

Tarih: 26.01.2023

Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	05.01.2023
	Karar No	14
Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
ÖZÜ	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 : 28.11.2022 tarih ve 33128 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 05.01.2023 tarihli Ocak ayı toplantısının 14 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 26.01.2023 tarihinde toplanmıştır.

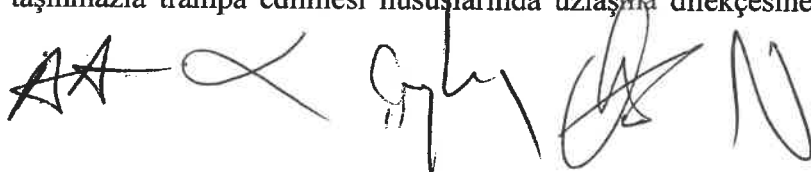
İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 18.01.2023 tarih ve 185 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 18.01.2023 tarih ve 157 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 23.01.2023 tarih ve 62 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi uzlaşma dilekçesinde kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başkaca bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçesine konu parsellerin plan



fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23.01.2023 tarih ve 125-262 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi dilekçeye konu Mollayusuf Mahallesi 20023 ada 3 parsel Açık Spor Tesis Alanı 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

İlgi uzlaşma dilekçesinde 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 Kararına
Katılmıyoruz
Ayla DUYGULU
Sözcü



Hasan Hüseyin ATAŞOĞLU
Üye



Özlem ŞAHİN
Üye



T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
TARIM KOMİSYON RAPORU

Tarih: 26.01.2023

Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	05.01.2023
	Karar No	14
Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
ÖZÜ	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 : 28.11.2022 tarih ve 33128 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 05.01.2023 tarihli Ocak ayı toplantısının 14 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 26.01.2023 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 18.01.2023 tarih ve 185 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 18.01.2023 tarih ve 157 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 23.01.2023 tarih ve 62 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi uzlaşma dilekçesinde kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başkaca bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçesine konu parsellerin plan

H a m A

fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23.01.2023 tarih ve 125-262 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi dilekçeye konu Mollayusuf Mahallesi 20023 ada 3 parsel Açık Spor Tesis Alanı 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



İlgi uzlaşma dilekçesinde 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
(Katılmadı)

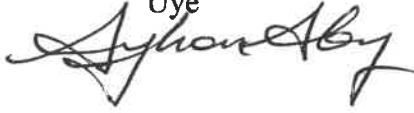
Hacet KAVAK
Başkan Vekili



Mahmut AHI
Sözcü

Komisyon Kurulu Katılımcısı
Mahmut Ahi

Ayhan Adnan ABAY
Üye



Şafak OTUZALTI
Üye

