

T.C.  
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR KOMİSYON RAPORU



Tarih: 26.10.2022

<b>Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının</b>	<b>Karar Tarihi</b>	06.10.2022
	<b>Karar No</b>	129
<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 taşınmazların imar planı değişikliği yapılarak konut veya ticari alana çevrilmesi, piyasa rayiç değerinin 2942 sayılı kamulaştırma kanununun geçici 6. maddesi gereğince nakdi olarak ödenmesi ya da müvekkillere ait hisseler yerine Belediyemiz mülkiyetinde bulunan eş değer bir taşınmaz ile trampa edilmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : (a) 31.08.2022 tarih ve 24237 evrak kayıt numaralı dilekçe.  
(b) 19.09.2022 tarih ve 27417 evrak kayıt numaralı dilekçe.  
(c) 19.09.2022 tarih ve 27423 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların imar planı değişikliği yapılarak konut veya ticari alana çevrilmesi, piyasa rayiç değerinin 2942 sayılı kamulaştırma kanununun geçici 6. maddesi gereğince nakdi olarak ödenmesi ya da müvekkillere ait hisseler yerine Belediyemiz mülkiyetinde bulunan eş değer bir taşınmaz ile trampa edilmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 06.10.2022 tarihli Ekim ayı toplantısının 129 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 26.10.2022 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

\* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 14.10.2022 tarih ve 2021 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;

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 13.10.2022 tarih ve 2716 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 İstimlák Müdürlüğü'nün 13.10.2022 tarih ve 1008 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (a), (b) ve (c) uzlaşma dilekçelerinde kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

\*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 20.10.2022 tarih ve 1659-4747 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 4024 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında İlkokul Alanı, 4025 ada 1 parsel Lise Alanı, İlkokul Alanı, Yol, Otopark ve Tahliye Kanalı olarak planlı olup, Ortaokul, İlkokul ve Lise olarak planlı kısmında "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 konusu parselin imar planı ve parselasyon arasındaki uyumsuzluğun giderildikten sonra uzlaşma talebine konu parselde İlkokul ve Lise alanı olarak planlı kısmına maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

İlgi (b) ve (c) dilekçelere konu Hurma Mahallesi 8441 ada 2 ve Mollayusuf Mahallesi 20023 ada 3 parseller 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.

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

Bilgilerinize arz ederim.

Şevket KORKUT  
Komisyon Başkanı

Ayla DUYGULU  
Başkan Vekili

Meryem GÖKAY BALKI  
Sözcü

Hasan KIRAZ  
Üye

Şafak OTUZALTI  
Üye

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



Tarih: 26.10.2022

<b>Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının</b>	<b>Karar Tarihi</b>	06.10.2022
	<b>Karar No</b>	129
<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 taşınmazların imar planı değişikliği yapılarak konut veya ticari alana çevrilmesi, piyasa rayiç değerinin 2942 sayılı kamulaştırma kanununun geçici 6. maddesi gereğince nakdi olarak ödenmesi ya da müvekkillere ait hisseler yerine Belediyemiz mülkiyetinde bulunan eş değer bir taşınmaz ile trampa edilmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : (a) 31.08.2022 tarih ve 24237 evrak kayıt numaralı dilekçe.  
(b) 19.09.2022 tarih ve 27417 evrak kayıt numaralı dilekçe.  
(c) 19.09.2022 tarih ve 27423 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların imar planı değişikliği yapılarak konut veya ticari alana çevrilmesi, piyasa rayiç değerinin 2942 sayılı kamulaştırma kanununun geçici 6. maddesi gereğince nakdi olarak ödenmesi ya da müvekkillere ait hisseler yerine Belediyemiz mülkiyetinde bulunan eş değer bir taşınmaz ile trampa edilmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 06.10.2022 tarihli Ekim ayı toplantısının 129 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 26.10.2022 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

\* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 14.10.2022 tarih ve 2021 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;

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 13.10.2022 tarih ve 2716 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 13.10.2022 tarih ve 1008 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (a), (b) ve (c) uzlaşma dilekçelerinde kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

\*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 20.10.2022 tarih ve 1659-4747 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 4024 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında İlkokul Alanı, 4025 ada 1 parsel Lise Alanı, İlkokul Alanı, Yol, Otopark ve Tahliye Kanalı olarak planlı olup, Ortaokul, İlkokul ve Lise olarak planlı kısmında "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 konusu parselin imar planı ve parselasyon arasındaki uyumsuzluğun giderildikten sonra uzlaşma talebine konu parselde İlkokul ve Lise alanı olarak planlı kısmına maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

İlgi (b) ve (c) dilekçelere konu Hurma Mahallesi 8441 ada 2 ve Mollayusuf Mahallesi 20023 ada 3 parseller 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.

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

Bilgilerinize arz ederim.

Ali POLAT  
Komisyon Başkanı



Demet GÜNDÜZ  
Başkan Vekili



Ayla DUYGULU  
Sözcü



Komisyon Kararına  
Katılmıyorum

Hasan Hüseyin ATAŐOęLU  
Üye



Özlem ŐAHİN  
Üye



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

Tarih: 26.10.2022

<b>Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının</b>	<b>Karar Tarihi</b>	06.10.2022
	<b>Karar No</b>	129
<b>Müdürlüğü</b>	<b>İmar ve Şehircilik Müdürlüğü</b>	
<b>ÖZÜ</b>	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler ile 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların imar planı değişikliği yapılarak konut veya ticari alana çevrilmesi, piyasa rayiç değerinin 2942 sayılı kamulaştırma kanununun geçici 6. maddesi gereğince nakdi olarak ödenmesi ya da müvekkillere ait hisseler yerine Belediyemiz mülkiyetinde bulunan eş değer bir taşınmaz ile trampa edilmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : (a) 31.08.2022 tarih ve 24237 evrak kayıt numaralı dilekçe.  
(b) 19.09.2022 tarih ve 27417 evrak kayıt numaralı dilekçe.  
(c) 19.09.2022 tarih ve 27423 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların imar planı değişikliği yapılarak konut veya ticari alana çevrilmesi, piyasa rayiç değerinin 2942 sayılı kamulaştırma kanununun geçici 6. maddesi gereğince nakdi olarak ödenmesi ya da müvekkillere ait hisseler yerine Belediyemiz mülkiyetinde bulunan eş değer bir taşınmaz ile trampa edilmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 06.10.2022 tarihli Ekim ayı toplantısının 129 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 26.10.2022 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

\* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 14.10.2022 tarih ve 2021 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;

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 13.10.2022 tarih ve 2716 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 13.10.2022 tarih ve 1008 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (a), (b) ve (c) uzlaşma dilekçelerinde kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

\*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 20.10.2022 tarih ve 1659-4747 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 4024 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında İlkokul Alanı, 4025 ada 1 parsel Lise Alanı, İlkokul Alanı, Yol, Otopark ve Tahliye Kanalı olarak planlı olup, Ortaokul, İlkokul ve Lise olarak planlı kısmında "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 konusu parselin imar planı ve parselasyon arasındaki uyumsuzluğun giderildikten sonra uzlaşma talebine konu parselde İlkokul ve Lise alanı olarak planlı kısma maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

İlgi (b) ve (c) dilekçelere konu Hurma Mahallesi 8441 ada 2 ve Mollayusuf Mahallesi 20023 ada 3 parseller 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.

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 gerçekleştirmek 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.

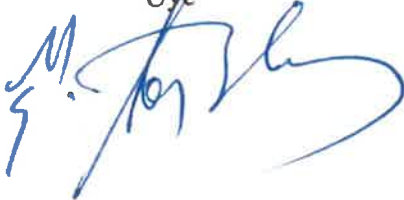
İlgi uzlaşma dilekçelerinde müvekillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi taleplerinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

Özlem şAHİN  
Komisyon Başkanı



Mustafa TAşBAş  
Üye




Durali KOLPAK  
Başkan Vekili  
(Katılmadı)

Demet GÜNDÜZ  
Sözcü



Hasan Hüseyin ATAşOğLU  
Üye



T.C.  
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
HUKUK KOMİSYON RAPORU

Tarih: 26.10.2022

<b>Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının</b>	<b>Karar Tarihi</b>	06.10.2022
	<b>Karar No</b>	129
<b>Müdürlüğü</b>	<b>İmar ve Şehircilik Müdürlüğü</b>	
<b>ÖZÜ</b>	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler ile 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların imar planı değişikliği yapılarak konut veya ticari alana çevrilmesi, piyasa rayiç değerinin 2942 sayılı kamulaştırma kanununun geçici 6. maddesi gereğince nakdi olarak ödenmesi ya da müvekkillere ait hisseler yerine Belediyemiz mülkiyetinde bulunan eş değer bir taşınmaz ile trampa edilmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : (a) 31.08.2022 tarih ve 24237 evrak kayıt numaralı dilekçe.  
(b) 19.09.2022 tarih ve 27417 evrak kayıt numaralı dilekçe.  
(c) 19.09.2022 tarih ve 27423 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların imar planı değişikliği yapılarak konut veya ticari alana çevrilmesi, piyasa rayiç değerinin 2942 sayılı kamulaştırma kanununun geçici 6. maddesi gereğince nakdi olarak ödenmesi ya da müvekkillere ait hisseler yerine Belediyemiz mülkiyetinde bulunan eş değer bir taşınmaz ile trampa edilmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 06.10.2022 tarihli Ekim ayı toplantısının 129 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 26.10.2022 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

\* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 14.10.2022 tarih ve 2021 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;

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 13.10.2022 tarih ve 2716 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 İstimlâk Müdürlüğü'nün 13.10.2022 tarih ve 1008 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (a), (b) ve (c) uzlaşma dilekçelerinde kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

\*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 20.10.2022 tarih ve 1659-4747 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 4024 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında İlkokul Alanı, 4025 ada 1 parsel Lise Alanı, İlkokul Alanı, Yol, Otopark ve Tahliye Kanalı olarak planlı olup, Ortaokul, İlkokul ve Lise olarak planlı kısmında "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 konusu parselin imar planı ve parselasyon arasındaki uyumsuzluğun giderildikten sonra uzlaşma talebine konu parselde İlkokul ve Lise alanı olarak planlı kısmına maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

İlgi (b) ve (c) dilekçelere konu Hurma Mahallesi 8441 ada 2 ve Mollayusuf Mahallesi 20023 ada 3 parseller 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.

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 dilekçelerinde müvekillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi taleplerinin 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  
TARIM KOMİSYON RAPORU



Tarih: 26.10.2022

<b>Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının</b>	<b>Karar Tarihi</b>	06.10.2022
	<b>Karar No</b>	129
<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 taşınmazların imar planı değişikliği yapılarak konut veya ticari alana çevrilmesi, piyasa rayiç değerinin 2942 sayılı kamulaştırma kanununun geçici 6. maddesi gereğince nakdi olarak ödenmesi ya da müvekkillere ait hisseler yerine Belediyemiz mülkiyetinde bulunan eş değer bir taşınmaz ile trampa edilmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

- İlgi : (a) 31.08.2022 tarih ve 24237 evrak kayıt numaralı dilekçe.  
(b) 19.09.2022 tarih ve 27417 evrak kayıt numaralı dilekçe.  
(c) 19.09.2022 tarih ve 27423 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların imar planı değişikliği yapılarak konut veya ticari alana çevrilmesi, piyasa rayiç değerinin 2942 sayılı kamulaştırma kanununun geçici 6. maddesi gereğince nakdi olarak ödenmesi ya da müvekkillere ait hisseler yerine Belediyemiz mülkiyetinde bulunan eş değer bir taşınmaz ile trampa edilmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 06.10.2022 tarihli Ekim ayı toplantısının 129 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 26.10.2022 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

\* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 14.10.2022 tarih ve 2021 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;

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 13.10.2022 tarih ve 2716 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 İstimlák Müdürlüğü'nün 13.10.2022 tarih ve 1008 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (a), (b) ve (c) uzlaşma dilekçelerinde kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

\*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 20.10.2022 tarih ve 1659-4747 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 4024 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında İlkokul Alanı, 4025 ada 1 parsel Lise Alanı, İlkokul Alanı, Yol, Otopark ve Tahliye Kanalı olarak planlı olup, Ortaokul, İlkokul ve Lise olarak planlı kısmında "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 konusu parselin imar planı ve parselasyon arasındaki uyumsuzluğun giderildikten sonra uzlaşma talebine konu parselde İlkokul ve Lise alanı olarak planlı kısmına maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

İlgi (b) ve (c) dilekçelere konu Hurma Mahallesi 8441 ada 2 ve Mollayusuf Mahallesi 20023 ada 3 parseller 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.

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

Bilgilerinize arz ederim.

Nail AVCI  
Komisyon Başkanı



Hacet KAVAK  
Başkan Vekili



Mahmut AHI  
Sözcü



Ayhan Adnan ABAY  
Üye



şafak OTUZALTI  
Üye

