

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

Tarih: 29.05.2024

<b>Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının</b>	<b>Karar Tarihi</b>	01.03.2024
	<b>Karar No</b>	29
<b>Müdürlüğü</b>	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü	
<b>ÖZÜ</b>	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazın imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. maddesi gereğince nakdi olarak bedelinin ödenmesi yahut eş değer bir taşınmaz ile takas cihetine gidilmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : (a) 24.01.2024 tarih ve 2825 evrak kayıt numaralı dilekçe.  
(b) 02.02.2024 tarih ve 6558 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazın imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. maddesi gereğince nakdi olarak bedelinin ödenmesi yahut eş değer bir taşınmaz ile takas cihetine gidilmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 01.03.2024 tarihli Mart ayı toplantısının 29 sayılı karar ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 29.05.2024 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

\*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 23.05.2024 tarih ve 2277 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; Müdürlüklerinin herhangi bir görev yetkisi bulunmamakla birlikte ilgili müdürlüklerce konunun 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. ve 34. maddeleri hükümlerine uygun olarak değerlendirilmesi gerektiği, kamulaştırma bedeli talep edilen taşınmaz ile ilgili olarak, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün bütçesinde kesinleşmiş mahkeme kararlarına istinaden ödenek ayrıldığı; ayrıca kamulaştırma yapılacak olması halinde halen söz konusu taşınmazın bedelinin belirli olmaması nedeni ile yeterli ödenek olup olmadığının bilinemediği belirtilmiştir.

\* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 23.05.2024 tarih ve 1839 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; İmar planı tadilatı tekliflerinin, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "Meclisin Görev ve Yetkileri" başlıklı 18. maddesinin (c) bendine göre; trampa tekliflerinin ise yine aynı maddenin (e) bendine göre görüşüp karara bağlamaya Belediye Meclisi'nin yetkili olduğu;

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

\*Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 27.05.2024 tarih ve 1170-767 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

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

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

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

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

Uzlaşmaya konu Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parselle aynı plan onama sahasında bulunan ve aynı düzenleme sahasında imar uygulamasına dahil edilecek Arapsuyu Mahallesi 5692 ada 1 parselinde içerisinde bulunduğu alan 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2 maddesinde gereğince; Uncalı Ormanlık Alan Potansiyel Doğal Sit Alanının koruma statüsünün değerlendirilmesine ilişkin yürütülen Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi kapsamında, Bakanlık Makamının 25.01.2023 tarih ve 5618623 sayılı Olur'u ile "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edilmiş ve 07.02.2023 tarihli ve 32097 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün tarafımıza iletilen 10.08.2023 tarih ve 7094186 sayılı yazısında "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliği 5. maddesi hükümleri doğrultusunda söz konusu alandaki yürürlükteki planları durdurulmuş olup, (b) bendinde bahsi geçen Geçiş Dönemi Koruma Esasları Kullanma Şartları belirleme süreci ise Valiliğimizce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yürütecektir" denilmektedir.

Uzlaşma konusu parsel ile ilişkin hisse hatasına yönelik çalışmalar ve Arapsuyu Mahallesi 5692 ada 1 parselin imar planına ilişkin yukarıda açıklanan sürecin kesinleşmesinden sonra yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre imar uygulaması yapılacaktır. Söz konusu imar uygulaması işleminin tamamlanmasına

müteakip parsel maliklerinin talebi doğrultusunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 61. maddesine göre Rekreasyon alanına yapı ruhsatı düzenlenebilecektir.

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

İlgi (b) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 4306 ada 2 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı 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 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.

17 Mayıs 2024 tarih ve 32549 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2024/7 sayılı Cumhurbaşkanlığından Tasarruf Tedbirleri konulu Genelge kapsamında Taşınmaz Edinilmesi, Kiralanması ve Kullanılması başlığında " Kamu kurum ve kuruluşları tarafından 3 yıl süreyle yurt içinde ve yurt dışında hiçbir şekilde yeni hizmet binası alınmayacak, kiralanmayacak, yapılmayacak veya bu amaçla arsa veya arazi satın alınmayacak, kamulaştırılmayacaktır. Ancak deprem riski nedeniyle yıkım kararı verilmesi halinde, o hizmet için tahsis edilebilecek Hazineye ait taşınmazın bulunmadığının tevsik edilmesinden sonra, kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyetinde bulunan veya tahsis edilmiş olan yerlere yeni inşaat yapılabilecektir. Hizmet binaları, kamu binaları standartları esas alınarak ihtiyaç analizleri ve tasarruf anlayışı çerçevesinde gözden geçirilecektir. İhtiyaç fazlası bina veya bölümleri İhtiyacı olan kurumlara tahsis edilecektir. Hizmet binası kiralama, belli bir takvim çerçevesinde İvedilikle sonlandırılacaktır. Yeni lojman, her ne adla olursa olsun memur evi, kamp, kreş, eğitim, dinlenme ve benzeri sosyal tesis ve bunlarla ilgili arsa



veya arazi satın alınmayacak, kamulaştırılmayacak, yeni kiralama yapılmayacak ve yeni inşaata başlanmayacaktır. Savunma ve güvenlik hizmetlerinde kullanılanlar hariç mevcut lojman ve sosyal tesisler ekonomiye kazandırılacaktır. Lojman kiralari ve sosyal tesis ücretleri rayiç bedeller dikkate alınarak yeniden belirlenecektir” denilmektedir.

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 dilekçelerinde müvekkillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılması talebi mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

İlgi (a) uzlaşma dilekçesine konu parselde kamulaştırma işleminin yapılması, bedelinin ödenmesi hususunda söz konusu parselin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma gerekli alanlar arasında bulunmadığı;

Ayrıca “17 Mayıs 2024 tarih ve 32549 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2024/7 sayılı Cumhurbaşkanlığından Tasarruf Tedbirleri konulu Genelge kapsamında Taşınmaz Edinilmesi, Kiralanması ve Kullanılması başlığında “ Kamu kurum ve kuruluşları tarafından 3 yıl süreyle yurt içinde ve yurt dışında hiçbir şekilde yeni hizmet binası alınmayacak, kiralanmayacak, yapılmayacak veya bu amaçla arsa veya arazi satın alınmayacak, kamulaştırılmayacaktır...” denildiğinden;

İlgi (a) ve (b) uzlaşma dilekçelerine konu parsellerde trampa yapılması hususunun Belediyemize ait uygun nitelikte parsel bulunmaması nedeniyle karşılanması mümkün olmadığı;

İlgi (b) uzlaşma dilekçe ile müvekkillere ait taşınmazda imar planı değişikliği yapılması hususunun mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

Nurten ERENLER  
Komisyon Başkanı



Servet TAŞLIK  
Başkan Vekili



Hanife ALDEMİR EFE  
Sözcü



Ozan DEMİR  
Üye



Murat SEVİNÇ  
Üye



**T.C.**  
**KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR KOMİSYON RAPORU**

Tarih: 29.05.2024

<b>Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının</b>	<b>Karar Tarihi</b>	01.03.2024
	<b>Karar No</b>	29
<b>Müdürlüğü</b>	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü	
<b>ÖZÜ</b>	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazın imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. maddesi gereğince nakdi olarak bedelinin ödenmesi yahut eş değer bir taşınmaz ile takas cihetine gidilmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : (a) 24.01.2024 tarih ve 2825 evrak kayıt numaralı dilekçe.  
(b) 02.02.2024 tarih ve 6558 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazın imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. maddesi gereğince nakdi olarak bedelinin ödenmesi yahut eş değer bir taşınmaz ile takas cihetine gidilmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 01.03.2024 tarihli Mart ayı toplantısının 29 sayılı karar ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 29.05.2024 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

\*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 23.05.2024 tarih ve 2277 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; Müdürlüklerinin herhangi bir görev yetkisi bulunmamakla birlikte ilgili müdürlüklerce konunun 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. ve 34. maddeleri hükümlerine uygun olarak değerlendirilmesi gerektiği, kamulaştırma bedeli talep edilen taşınmaz ile ilgili olarak, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün bütçesinde kesinleşmiş mahkeme kararlarına istinaden ödenek ayrıldığı; ayrıca kamulaştırma yapılacak olması halinde halen söz konusu taşınmazın bedelinin belirli olmaması nedeni ile yeterli ödenek olup olmadığının bilinemediği belirtilmiştir.

\* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 23.05.2024 tarih ve 1839 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; İmar planı tadilatı tekliflerinin, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "Meclisin Görev ve Yetkileri" başlıklı 18. maddesinin (c) bendine göre; trampa tekliflerinin ise yine aynı maddenin (e) bendine göre görüşüp karara bağlamaya Belediye Meclisi'nin yetkili olduğu;

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

\*Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 27.05.2024 tarih ve 1170-767 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

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

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

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

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

Uzlaşmaya konu Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parselle aynı plan onama sahasında bulunan ve aynı düzenleme sahasında imar uygulamasına dahil edilecek Arapsuyu Mahallesi 5692 ada 1 parselinde içerisinde bulunduğu alan 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2 maddesinde gereğince; Uncalı Ormanlık Alan Potansiyel Doğal Sit Alanının koruma statüsünün değerlendirilmesine ilişkin yürütülen Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi kapsamında, Bakanlık Makamının 25.01.2023 tarih ve 5618623 sayılı Olur'u ile "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edilmiş ve 07.02.2023 tarihli ve 32097 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün tarafımıza iletilen 10.08.2023 tarih ve 7094186 sayılı yazısında "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliği 5. maddesi hükümleri doğrultusunda söz konusu alandaki yürürlükteki planları durdurulmuş olup, (b) bendinde bahsi geçen Geçiş Dönemi Koruma Esasları Kullanma Şartları belirleme süreci ise Valiliğimizce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yürütecektir" denilmektedir.

Uzlaşma konusu parsel ile ilişkin hisse hatasına yönelik çalışmalar ve Arapsuyu Mahallesi 5692 ada 1 parselin imar planına ilişkin yukarıda açıklanan sürecin kesinleşmesinden sonra yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre imar uygulaması yapılacaktır. Söz konusu imar uygulaması işleminin tamamlanmasına

müteakip parsel maliklerinin talebi doğrultusunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 61. maddesine göre Rekreasyon alanına yapı ruhsatı düzenlenebilecektir.

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

İlgi (b) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 4306 ada 2 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı 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 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.

17 Mayıs 2024 tarih ve 32549 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2024/7 sayılı Cumhurbaşkanlığından Tasarruf Tedbirleri konulu Genelge kapsamında Taşınmaz Edinilmesi, Kiralanması ve Kullanılması başlığında " Kamu kurum ve kuruluşları tarafından 3 yıl süreyle yurt içinde ve yurt dışında hiçbir şekilde yeni hizmet binası alınmayacak, kiralanmayacak, yapılmayacak veya bu amaçla arsa veya arazi satın alınmayacak, kamulaştırılmayacaktır. Ancak deprem riski nedeniyle yıkım kararı verilmesi halinde, o hizmet için tahsis edilebilecek Hazineye ait taşınmazın bulunmadığının tevsik edilmesinden sonra, kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyetinde bulunan veya tahsis edilmiş olan yerlere yeni inşaat yapılabilecektir. Hizmet binaları, kamu binaları standartları esas alınarak ihtiyaç analizleri ve tasarruf anlayışı çerçevesinde gözden geçirilecektir. İhtiyaç fazlası bina veya bölümleri İhtiyacı olan kurumlara tahsis edilecektir. Hizmet binası kiralamaları, belli bir takvim çerçevesinde İvedilikle sonlandırılacaktır. Yeni lojman, her ne adla olursa olsun memur evi, kamp, kreş, eğitim, dinlenme ve benzeri sosyal tesis ve bunlarla ilgili arsa

veya arazi satın alınmayacak, kamulaştırılmayacak, yeni kiralama yapılmayacak ve yeni inşaat başlanmayacaktır. Savunma ve güvenlik hizmetlerinde kullanılanlar hariç mevcut lojman ve sosyal tesisler ekonomiye kazandırılacaktır. Lojman kiralari ve sosyal tesis ücretleri rayiç bedeller dikkate alınarak yeniden belirlenecektir” denilmektedir.

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 dilekçelerinde müvekkillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılması talebi mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

İlgi (a) uzlaşma dilekçesine konu parselde kamulaştırma işleminin yapılması, bedelinin ödenmesi hususunda söz konusu parselin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma gerekli alanlar arasında bulunmadığı;

Ayrıca “17 Mayıs 2024 tarih ve 32549 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2024/7 sayılı Cumhurbaşkanlığından Tasarruf Tedbirleri konulu Genelge kapsamında Taşınmaz Edinilmesi, Kiralanması ve Kullanılması başlığında “ Kamu kurum ve kuruluşları tarafından 3 yıl süreyle yurt içinde ve yurt dışında hiçbir şekilde yeni hizmet binası alınmayacak, kiralanmayacak, yapılmayacak veya bu amaçla arsa veya arazi satın alınmayacak, kamulaştırılmayacaktır...” denildiğinden;

İlgi (a) ve (b) uzlaşma dilekçelerine konu parsellerde trampa yapılması hususunun Belediyemize ait uygun nitelikte parsel bulunmaması nedeniyle karşılanması mümkün olmadığı;

İlgi (b) uzlaşma dilekçe ile müvekkillere ait taşınmazda imar planı değişikliği yapılması hususunun mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

  
Deniz Fırat BUDAK  
Komisyon Başkanı

Hasan KIRAZ  
Başkan Yekili

Cafer SİĞİRTMAÇ  
Sözcü

Veysi AKGÜL  
Üye

Özkan AVCIOĞLU  
Üye



**T.C.**  
**KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**HUKUK KOMİSYON RAPORU**

Tarih: 29.05.2024

<b>Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının</b>	<b>Karar Tarihi</b>	01.03.2024
	<b>Karar No</b>	29
<b>Müdürlüğü</b>	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü	
<b>ÖZÜ</b>	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazın imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. maddesi gereğince nakdi olarak bedelinin ödenmesi yahut eş değer bir taşınmaz ile takas cihetine gidilmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : (a) 24.01.2024 tarih ve 2825 evrak kayıt numaralı dilekçe.  
(b) 02.02.2024 tarih ve 6558 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazın imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. maddesi gereğince nakdi olarak bedelinin ödenmesi yahut eş değer bir taşınmaz ile takas cihetine gidilmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 01.03.2024 tarihli Mart ayı toplantısının 29 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 29.05.2024 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

\*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 23.05.2024 tarih ve 2277 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; Müdürlüklerinin herhangi bir görev yetkisi bulunmamakla birlikte ilgili müdürlüklerce konunun 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. ve 34. maddeleri hükümlerine uygun olarak değerlendirilmesi gerektiği, kamulaştırma bedeli talep edilen taşınmaz ile ilgili olarak, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün bütçesinde kesinleşmiş mahkeme kararlarına istinaden ödenek ayrıldığı; ayrıca kamulaştırma yapılacak olması halinde halen söz konusu taşınmazın bedelinin belirli olmaması nedeni ile yeterli ödenek olup olmadığının bilinemediği belirtilmiştir.

\* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 23.05.2024 tarih ve 1839 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; İmar planı tadilatı tekliflerinin, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "Meclisin Görev ve Yetkileri" başlıklı 18. maddesinin (c) bendine göre; trampa tekliflerinin ise yine aynı maddenin (e) bendine göre görüşüp karara bağlamaya Belediye Meclisi'nin yetkili olduğu;

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

\*Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 27.05.2024 tarih ve 1170-767 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

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

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

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

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

Uzlaşmaya konu Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parselle aynı plan onama sahasında bulunan ve aynı düzenleme sahasında imar uygulamasına dahil edilecek Arapsuyu Mahallesi 5692 ada 1 parselinde içerisinde bulunduğu alan 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2 maddesinde gereğince; Uncalı Ormanlık Alan Potansiyel Doğal Sit Alanının koruma statüsünün değerlendirilmesine ilişkin yürütülen Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi kapsamında, Bakanlık Makamının 25.01.2023 tarih ve 5618623 sayılı Olur'u ile "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edilmiş ve 07.02.2023 tarihli ve 32097 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün tarafımıza iletilen 10.08.2023 tarih ve 7094186 sayılı yazısında "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliği 5. maddesi hükümleri doğrultusunda söz konusu alandaki yürürlükteki planları durdurulmuş olup, (b) bendinde bahsi geçen Geçiş Dönemi Koruma Esasları Kullanma Şartları belirleme süreci ise Valiliğimizce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yürütecektir" denilmektedir.

Uzlaşma konusu parselle ilişkin hisse hatasına yönelik çalışmalar ve Arapsuyu Mahallesi 5692 ada 1 parselin imar planına ilişkin yukarıda açıklanan sürecin kesinleşmesinden sonra yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre imar uygulaması yapılacaktır. Söz konusu imar uygulaması işleminin tamamlanmasına

mütteakip parsel maliklerinin talebi doğrultusunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 61. maddesine göre Rekreasyon alanına yapı ruhsatı düzenlenebilecektir.

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

İlgi (b) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 4306 ada 2 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı 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 değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesis gerçekleştirilecek 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.

17 Mayıs 2024 tarih ve 32549 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2024/7 sayılı Cumhurbaşkanlığından Tasarruf Tedbirleri konulu Genelge kapsamında Taşınmaz Edinilmesi, Kiralanması ve Kullanılması başlığında " Kamu kurum ve kuruluşları tarafından 3 yıl süreyle yurt içinde ve yurt dışında hiçbir şekilde yeni hizmet binası alınmayacak, kiralanmayacak, yapılmayacak veya bu amaçla arsa veya arazi satın alınmayacak, kamulaştırılmayacaktır. Ancak deprem riski nedeniyle yıkım kararı verilmesi halinde, o hizmet için tahsis edilebilecek Hazineye ait taşınmazın bulunmadığının tevsik edilmesinden sonra, kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyetinde bulunan veya tahsis edilmiş olan yerlere yeni inşaat yapılabilecektir. Hizmet binaları, kamu binaları standartları esas alınarak ihtiyaç analizleri ve tasarruf anlayışı çerçevesinde gözden geçirilecektir. İhtiyaç fazlası bina veya bölümleri İhtiyacı olan kurumlara tahsis edilecektir. Hizmet binası kiralamaları, belli bir takvim çerçevesinde İvedilikle sonlandırılacaktır. Yeni lojman, her ne adla olursa olsun memur evi, kamp, kreş, eğitim, dinlenme ve benzeri sosyal tesis ve bunlarla ilgili arsa

veya arazi satın alınmayacak, kamulaştırılmayacak, yeni kiralama yapılmayacak ve yeni inşaata başlanmayacaktır. Savunma ve güvenlik hizmetlerinde kullanılanlar hariç mevcut lojman ve sosyal tesisler ekonomiye kazandırılacaktır. Lojman kiralari ve sosyal tesis ücretleri rayiç bedeller dikkate alınarak yeniden belirlenecektir” denilmektedir.

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 dilekçelerinde müvekillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılması talebi mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

İlgi (a) uzlaşma dilekçesine konu parselde kamulaştırma işleminin yapılması, bedelinin ödenmesi hususunda söz konusu parselin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma gerekli alanlar arasında bulunmadığı;

Ayrıca “17 Mayıs 2024 tarih ve 32549 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2024/7 sayılı Cumhurbaşkanlığından Tasarruf Tedbirleri konulu Genelge kapsamında Taşınmaz Edinilmesi, Kiralanması ve Kullanılması başlığında “ Kamu kurum ve kuruluşları tarafından 3 yıl süreyle yurt içinde ve yurt dışında hiçbir şekilde yeni hizmet binası alınmayacak, kiralanmayacak, yapılmayacak veya bu amaçla arsa veya arazi satın alınmayacak, kamulaştırılmayacaktır...” denildiğinden;

İlgi (a) ve (b) uzlaşma dilekçelerine konu parsellerde trampa yapılması hususunun Belediyemize ait uygun nitelikte parsel bulunmaması nedeniyle karşılanması mümkün olmadığı;

İlgi (b) uzlaşma dilekçe ile müvekillere ait taşınmazda imar planı değişikliği yapılması hususunun mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

Müge GEZGİNCİ ÜNSAL  
Komisyon Başkanı



Servet TAŞLIK  
Başkan Yekili



Gülşen SÖNMEZ  
Sözcü



Eren DOĞANYİĞİT  
Üye



Murat SEVİNÇ  
Üye



**T.C.**  
**KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**TARIM KOMİSYON RAPORU**

Tarih: 30.05.2024

<b>Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının</b>	<b>Karar Tarihi</b>	01.03.2024
	<b>Karar No</b>	29
<b>Müdürlüğü</b>	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü	
<b>ÖZÜ</b>	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazın imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. maddesi gereğince nakdi olarak bedelinin ödenmesi yahut eş değer bir taşınmaz ile takas cihetine gidilmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : (a) 24.01.2024 tarih ve 2825 evrak kayıt numaralı dilekçe.  
(b) 02.02.2024 tarih ve 6558 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazın imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. maddesi gereğince nakdi olarak bedelinin ödenmesi yahut eş değer bir taşınmaz ile takas cihetine gidilmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 01.03.2024 tarihli Mart ayı toplantısının 29 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 30.05.2024 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

\*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 23.05.2024 tarih ve 2277 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; Müdürlüklerinin herhangi bir görev yetkisi bulunmamakla birlikte ilgili müdürlüklerce konunun 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. ve 34. maddeleri hükümlerine uygun olarak değerlendirilmesi gerektiği, kamulaştırma bedeli talep edilen taşınmaz ile ilgili olarak, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün bütçesinde kesinleşmiş mahkeme kararlarına istinaden ödenek ayrıldığı; ayrıca kamulaştırma yapılacak olması halinde halen söz konusu taşınmazın bedelinin belirli olmaması nedeni ile yeterli ödenek olup olmadığının bilinemediği belirtilmiştir.

\* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 23.05.2024 tarih ve 1839 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; İmar planı tadilatı tekliflerinin, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "Meclisin Görev ve Yetkileri" başlıklı 18. maddesinin (c) bendine göre; trampa tekliflerinin ise yine aynı maddenin (e) bendine göre görüşüp karara bağlamaya Belediye Meclisi'nin yetkili olduğu;

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

\*Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 27.05.2024 tarih ve 1170-767 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

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

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

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

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

Uzlaşmaya konu Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parselle aynı plan onama sahasında bulunan ve aynı düzenleme sahasında imar uygulamasına dahil edilecek Arapsuyu Mahallesi 5692 ada 1 parselinde içerisinde bulunduğu alan 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2 maddesinde gereğince; Uncalı Ormanlık Alan Potansiyel Doğal Sıt Alanının koruma statüsünün değerlendirilmesine ilişkin yürütülen Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi kapsamında, Bakanlık Makamının 25.01.2023 tarih ve 5618623 sayılı Olur'u ile "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edilmiş ve 07.02.2023 tarihli ve 32097 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün tarafımıza iletilen 10.08.2023 tarih ve 7094186 sayılı yazısında "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliği 5. maddesi hükümleri doğrultusunda söz konusu alandaki yürürlükteki planları durdurulmuş olup, (b) bendinde bahsi geçen Geçiş Dönemi Koruma Esasları Kullanma Şartları belirleme süreci ise Valiliğimizce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yürütecektir" denilmektedir.

Uzlaşma konusu parsel ile ilişkin hisse hatasına yönelik çalışmalar ve Arapsuyu Mahallesi 5692 ada 1 parselin imar planına ilişkin yukarıda açıklanan sürecin kesinleşmesinden sonra yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre imar uygulaması yapılacaktır. Söz konusu imar uygulaması işleminin tamamlanmasına

müteakip parsel maliklerinin talebi doğrultusunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 61. maddesine göre Rekreasyon alanına yapı ruhsatı düzenlenebilecektir.

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

İlgi (b) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 4306 ada 2 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı 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 değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesis gerçekleştirilecek 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.

17 Mayıs 2024 tarih ve 32549 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2024/7 sayılı Cumhurbaşkanlığından Tasarruf Tedbirleri konulu Genelge kapsamında Taşınmaz Edinilmesi, Kiralanması ve Kullanılması başlığında " Kamu kurum ve kuruluşları tarafından 3 yıl süreyle yurt içinde ve yurt dışında hiçbir şekilde yeni hizmet binası alınmayacak, kiralanmayacak, yapılmayacak veya bu amaçla arsa veya arazi satın alınmayacak, kamulaştırılmayacaktır. Ancak deprem riski nedeniyle yıkım kararı verilmesi halinde, o hizmet için tahsis edilebilecek Hazineye ait taşınmazın bulunmadığının tevsik edilmesinden sonra, kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyetinde bulunan veya tahsis edilmiş olan yerlere yeni inşaat yapılabilecektir. Hizmet binaları, kamu binaları standartları esas alınarak ihtiyaç analizleri ve tasarruf anlayışı çerçevesinde gözden geçirilecektir. İhtiyaç fazlası bina veya bölümleri İhtiyacı olan kurumlara tahsis edilecektir. Hizmet binası kiralamaları, belli bir takvim çerçevesinde İvedilikle sonlandırılacaktır. Yeni lojman, her ne adla olursa olsun memur evi, kamp, kreş, eğitim, dinlenme ve benzeri sosyal tesis ve bunlarla ilgili arsa

veya arazi satın alınmayacak, kamulaştırılmayacak, yeni kiralama yapılmayacak ve yeni inşaa başlanmayacaktır. Savunma ve güvenlik hizmetlerinde kullanılanlar hariç mevcut lojman ve sosyal tesisler ekonomiye kazandırılacaktır. Lojman kiralari ve sosyal tesis ücretleri rayiç bedeller dikkate alınarak yeniden belirlenecektir” denilmektedir.

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 yapılması talebi mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

İlgi (a) uzlaşma dilekçesine konu parselde kamulaştırma işleminin yapılması, bedelinin ödenmesi hususunda söz konusu parselin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma gerekli alanlar arasında bulunmadığı;

Ayrıca “17 Mayıs 2024 tarih ve 32549 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2024/7 sayılı Cumhurbaşkanlığından Tasarruf Tedbirleri konulu Genelge kapsamında Taşınmaz Edinilmesi, Kiralanması ve Kullanılması başlığında “ Kamu kurum ve kuruluşları tarafından 3 yıl süreyle yurt içinde ve yurt dışında hiçbir şekilde yeni hizmet binası alınmayacak, kiralanmayacak, yapılmayacak veya bu amaçla arsa veya arazi satın alınmayacak, kamulaştırılmayacaktır...” denildiğinden;

İlgi (a) ve (b) uzlaşma dilekçelerine konu parsellerde trampa yapılması hususunun Belediyemize ait uygun nitelikte parsel bulunmaması nedeniyle karşılanması mümkün olmadığı;

İlgi (b) uzlaşma dilekçe ile müvekillere ait taşınmazda imar planı değişikliği yapılması hususunun mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

Hanife ALDEMİR EFE  
Komisyon Başkanı



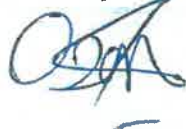
Sayim SARI  
Başkan Vekili



Nurten ERENLER  
Sözcü



Ozan DEMİR  
Üye



İbrahim ÇOBAN  
Üye





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

Tarih: 30.05.2024

<b>Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının</b>	<b>Karar Tarihi</b>	01.03.2024
	<b>Karar No</b>	29
<b>Müdürlüğü</b>	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü	
<b>ÖZÜ</b>	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazın imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. maddesi gereğince nakdi olarak bedelinin ödenmesi yahut eş değer bir taşınmaz ile takas cihetine gidilmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : (a) 24.01.2024 tarih ve 2825 evrak kayıt numaralı dilekçe.  
(b) 02.02.2024 tarih ve 6558 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazın imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. maddesi gereğince nakdi olarak bedelinin ödenmesi yahut eş değer bir taşınmaz ile takas cihetine gidilmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 01.03.2024 tarihli Mart ayı toplantısının 29 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 30.05.2024 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

\*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 23.05.2024 tarih ve 2277 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 Müdürlüğü'nün bütçesinde kesinleşmiş mahkeme kararlarına istinaden ödenek ayrıldığı; ayrıca kamulaştırma yapılacak olması halinde halen söz konusu taşınmazın bedelinin belirli olmaması nedeni ile yeterli ödenek olup olmadığının bilinemediği belirtilmiştir.

\* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 23.05.2024 tarih ve 1839 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; İmar planı tadilatı tekliflerinin, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "Meclisin Görev ve Yetkileri" başlıklı 18. maddesinin (c) bendine göre; trampa tekliflerinin ise yine aynı maddenin (e) bendine göre görüşüp karara bağlamaya Belediye Meclisi'nin yetkili olduğu;

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

\*Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 27.05.2024 tarih ve 1170-767 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

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

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

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

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

Uzlaşmaya konu Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parselle aynı plan onama sahasında bulunan ve aynı düzenleme sahasında imar uygulamasına dahil edilecek Arapsuyu Mahallesi 5692 ada 1 parselinde içerisinde bulunduğu alan 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2 maddesinde gereğince; Uncalı Ormanlık Alan Potansiyel Doğal Sit Alanının koruma statüsünün değerlendirilmesine ilişkin yürütülen Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi kapsamında, Bakanlık Makamının 25.01.2023 tarih ve 5618623 sayılı Olur'u ile "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edilmiş ve 07.02.2023 tarihli ve 32097 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün tarafımıza iletilen 10.08.2023 tarih ve 7094186 sayılı yazısında "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliği 5. maddesi hükümleri doğrultusunda söz konusu alandaki yürürlükteki planları durdurulmuş olup, (b) bendinde bahsi geçen Geçiş Dönemi Koruma Esasları Kullanma Şartları belirleme süreci ise Valiliğimizce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yürütecektir" denilmektedir.

Uzlaşma konusu parsel ile ilişkin hisse hatasına yönelik çalışmalar ve Arapsuyu Mahallesi 5692 ada 1 parselin imar planına ilişkin yukarıda açıklanan sürecin kesinleşmesinden sonra yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre imar uygulaması yapılacaktır. Söz konusu imar uygulaması işleminin tamamlanmasına

müteakip parsel maliklerinin talebi doğrultusunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 61. maddesine göre Rekreasyon alanına yapı ruhsatı düzenlenebilecektir.

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

İlgi (b) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 4306 ada 2 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı 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 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.

17 Mayıs 2024 tarih ve 32549 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2024/7 sayılı Cumhurbaşkanlığından Tasarruf Tedbirleri konulu Genelge kapsamında Taşınmaz Edinilmesi, Kiralanması ve Kullanılması başlığında " Kamu kurum ve kuruluşları tarafından 3 yıl süreyle yurt içinde ve yurt dışında hiçbir şekilde yeni hizmet binası alınmayacak, kiralanmayacak, yapılmayacak veya bu amaçla arsa veya arazi satın alınmayacak, kamulaştırılmayacaktır. Ancak deprem riski nedeniyle yıkım kararı verilmesi halinde, o hizmet için tahsis edilebilecek Hazineye ait taşınmazın bulunmadığının tevsik edilmesinden sonra, kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyetinde bulunan veya tahsis edilmiş olan yerlere yeni inşaat yapılabilecektir. Hizmet binaları, kamu binaları standartları esas alınarak ihtiyaç analizleri ve tasarruf anlayışı çerçevesinde gözden geçirilecektir. İhtiyaç fazlası bina veya bölümleri İhtiyacı olan kurumlara tahsis edilecektir. Hizmet binası kiralama, belli bir takvim çerçevesinde İvedilikle sonlandırılacaktır. Yeni lojman, her ne adla olursa olsun memur evi, kamp, kreş, eğitim, dinlenme ve benzeri sosyal tesis ve bunlarla ilgili arsa

veya arazi satın alınmayacak, kamulaştırılmayacak, yeni kiralama yapılmayacak ve yeni inşaata başlanmayacaktır. Savunma ve güvenlik hizmetlerinde kullanılanlar hariç mevcut lojman ve sosyal tesisler ekonomiye kazandırılacaktır. Lojman kiralari ve sosyal tesis ücretleri rayiç bedeller dikkate alınarak yeniden belirlenecektir” denilmektedir.

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 yapılması talebi mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

İlgi (a) uzlaşma dilekçesine konu parselde kamulaştırma işleminin yapılması, bedelinin ödenmesi hususunda söz konusu parselin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma gerekli alanlar arasında bulunmadığı;

Ayrıca “17 Mayıs 2024 tarih ve 32549 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2024/7 sayılı Cumhurbaşkanlığından Tasarruf Tedbirleri konulu Genelge kapsamında Taşınmaz Edinilmesi, Kiralanması ve Kullanılması başlığında “ Kamu kurum ve kuruluşları tarafından 3 yıl süreyle yurt içinde ve yurt dışında hiçbir şekilde yeni hizmet binası alınmayacak, kiralanmayacak, yapılmayacak veya bu amaçla arsa veya arazi satın alınmayacak, kamulaştırılmayacaktır...” denildiğinden;

İlgi (a) ve (b) uzlaşma dilekçelerine konu parsellerde trampa yapılması hususunun Belediyemize ait uygun nitelikte parsel bulunmaması nedeniyle karşılanması mümkün olmadığı;

İlgi (b) uzlaşma dilekçe ile müvekkillere ait taşınmazda imar planı değişikliği yapılması hususunun mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

Hür Diren DAĞ  
Komisyon Başkanı



Levent YİĞİTER  
Başkan Vekili



Mahmut ABA  
Sözü



Gökhan SERT  
Üye



Bora FİDANGÜL  
Üye

