

T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih:22.11.2023

Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	02.11.2023
	Karar No	140
Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi, arsanın piyasa rayiç değerinin tespit edilerek bedelinin ödenmesi veya diğer uzlaşma diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : (a) 09.10.2023 tarih ve 18023 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(b) 13.10.2023 tarih ve 18470 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi, arsanın piyasa rayiç değerinin tespit edilerek bedelinin ödenmesi veya diğer uzlaşma diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 02.11.2023 tarihli Kasım ayı toplantısının 140 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

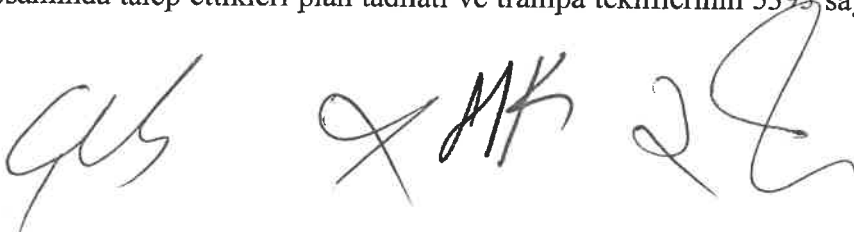
Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 22.11.2023 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 17.11.2023 tarih ve 1659 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 17.11.2023 tarih ve 2795 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 İstimlâk Müdürlüğü'nün 21.11.2023 tarih ve 1254 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (a) ve (b) uzlaşma dilekçelerinde kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başka bir taşınmazla trampa edilmesi 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 21.11.2023 tarih ve 2360 - 6128 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 8441 ada 2 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı olup "**Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir. Bu alanlarda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, E=0.03 Yençok=4.50 m. olarak uygulama yapılır. Yaklaşma mesafeleri ise yollardan ve komşu parsellerden en az 5 m olarak uygulanır.**" şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parselde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

İlgi (b) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 9964 ada 3 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında **Resmi Kurum Alanı** olarak planlı olup "**Bu alanlarda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, E=0.50 maxh=4 kat olarak uygulama yapılır. Yaklaşma mesafeleri belirtilmemiş ise yollardan ve komşu parsellerden min 5 metrelik çekme mesafesi dahilinde de yapı yapılabilir.**" şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parsellerde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

Hurma Mahallesi 9964 ada 4 parselde kamulaştırma yetki ve sorumluluğu TEDAŞ'a aittir.

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

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

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

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

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

• İmar planına yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülebilmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde, eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde,

mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur” şeklinde belirtilmektedir.

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

- Donatı alanlarının kaldırılması ile bölgedeki sosyal ve teknik altyapı dengesinin bozulacağı ve ilgili yönetmelikte belirtilen donatı alanı standartlarının altına düşüleceği,
- Yüzölçümü ve konum özellikleri korunmak suretiyle eşdeğer bir alan ayrılmasının bölgenin planlama ve uygulama sürecinin tamamlanarak büyük ölçüde yapılaşmış olması sebebiyle mümkün olamayacağı değerlendirilmektedir.

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

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

İlgi uzlaşma dilekçelerine konu taşınmazların plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedeniyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçelerinde 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.

Şevket KORKUT
Komisyon Başkanı

Durali KOMPAK
Başkan Vekili

Mustafa ÇOLAK
Sözcü

Hasan KIRAZ
Üye

Şafak OTUZALTI
Üye

T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
TARIM KOMİSYON RAPORU

Tarih:22.11.2023

Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	02.11.2023
	Karar No	140
Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi, arsanın piyasa rayiç değerinin tespit edilerek bedelinin ödenmesi veya diğer uzlaşma diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : (a) 09.10.2023 tarih ve 18023 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(b) 13.10.2023 tarih ve 18470 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi, arsanın piyasa rayiç değerinin tespit edilerek bedelinin ödenmesi veya diğer uzlaşma diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 02.11.2023 tarihli Kasım ayı toplantısının 140 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

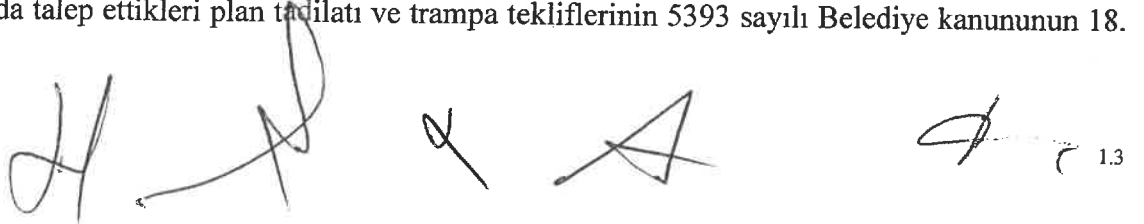
Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 22.11.2023 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 17.11.2023 tarih ve 1659 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 17.11.2023 tarih ve 2795 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 21.11.2023 tarih ve 1254 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (a) ve (b) uzlaşma dilekçelerinde kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başka bir taşınmazla trampa edilmesi 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 21.11.2023 tarih ve 2360 - 6128 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 8441 ada 2 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı olup "Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir. Bu alanlarda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, $E=0.03$ Yençok=4.50 m. olarak uygulama yapılır. Yaklaşma mesafeleri ise yollardan ve komşu parsellerden en az 5 m olarak uygulanır. " şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parselde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

İlgi (b) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 9964 ada 3 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Resmi Kurum Alanı olarak planlı olup "Bu alanlarda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, $E=0.50$ maxh=4 kat olarak uygulama yapılır. Yaklaşma mesafeleri belirtilmemiş ise yollardan ve komşu parsellerden min 5 metrelik çekme mesafesi dahilinde de yapı yapılabilir." şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parsellerde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

Hurma Mahallesi 9964 ada 4 parselde kamulaştırma yetki ve sorumluluğu TEDAŞ'a aittir.

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

- (1) İmar Planı Değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.
- (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.
- (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

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

• İmar planına yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülebilmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde,



mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur” şeklinde belirtilmektedir.

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

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

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

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

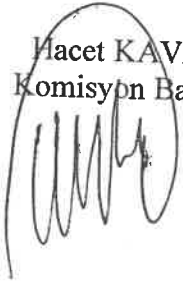
Komisyonumuzca bahse konu uzlaşma taleplerinin müdürlüklerden gelen görüşler çerçevesinde incelenmesi sonucunda;

İlgi uzlaşma dilekçelerine konu taşınmazların plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedeniyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği değerlendirilmektedir.

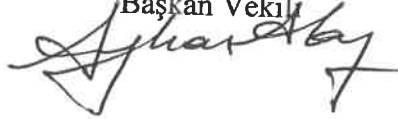
İlgi uzlaşma dilekçelerinde müvekkillere ait taşınmazda imar planı değişikliği yapılması hususunun mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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.

Hacet KAVAK
Komisyon Başkanı



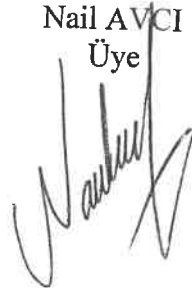
Ayhan Adnan ABAY
Başkan Vekili



Şafak OTUZALTI
Sözcü



Nail AVCI
Üye



Sadullah COŞKUN
Üye



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

Tarih:22.11.2023

Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	02.11.2023
	Karar No	140
Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi, arsanın piyasa rayiç değerinin tespit edilerek bedelinin ödenmesi veya diğer uzlaşma diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

- İlgi : (a) 09.10.2023 tarih ve 18023 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(b) 13.10.2023 tarih ve 18470 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi, arsanın piyasa rayiç değerinin tespit edilerek bedelinin ödenmesi veya diğer uzlaşma diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 02.11.2023 tarihli Kasım ayı toplantısının 140 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 22.11.2023 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 17.11.2023 tarih ve 1659 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 17.11.2023 tarih ve 2795 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 İstimlâk Müdürlüğü'nün 21.11.2023 tarih ve 1254 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (a) ve (b) uzlaşma dilekçelerinde kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başka bir taşınmazla trampa edilmesi 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 21.11.2023 tarih ve 2360 - 6128 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 8441 ada 2 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı olup "**Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir. Bu alanlarda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, E=0.03 Yençok=4.50 m. olarak uygulama yapılır. Yaklaşma mesafeleri ise yollardan ve komşu parsellerden en az 5 m olarak uygulanır.**" şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parselde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

İlgi (b) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 9964 ada 3 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında **Resmî Kurum Alanı** olarak planlı olup "**Bu alanlarda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, E=0.50 maxh=4 kat olarak uygulama yapılır. Yaklaşma mesafeleri belirtilmemiş ise yollardan ve komşu parsellerden min 5 metrelik çekme mesafesi dahilinde de yapı yapılabilir.**" şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parsellerde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

Hurma Mahallesi 9964 ada 4 parselde kamulaştırma yetki ve sorumluluğu TEDAŞ'a aittir.

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

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

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

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

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

• İmar planına yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülebilmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde,

mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur” şeklinde belirtilmektedir.

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

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

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

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

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

İlgi uzlaşma dilekçelerine konu taşınmazların plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedeniyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçelerinde 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.

Özlem ŞAHİN
Komisyon Başkanı
(Katılmadı)

Ali Kemal KURTOĞLU
Başkan Vekili



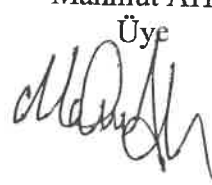
Hasan Hüseyin ATAŞOĞLU
Sözcü



Mustafa ÇOLAK
Üye



Mahmut AHI
Üye



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

Tarih:22.11.2023

Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	02.11.2023
	Karar No	140
Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi, arsanın piyasa rayiç değerinin tespit edilerek bedelinin ödenmesi veya diğer uzlaşma diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : (a) 09.10.2023 tarih ve 18023 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(b) 13.10.2023 tarih ve 18470 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi, arsanın piyasa rayiç değerinin tespit edilerek bedelinin ödenmesi veya diğer uzlaşma diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 02.11.2023 tarihli Kasım ayı toplantısının 140 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 22.11.2023 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 17.11.2023 tarih ve 1659 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 17.11.2023 tarih ve 2795 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 Yasamın 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 21.11.2023 tarih ve 1254 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (a) ve (b) uzlaşma dilekçelerinde kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başka bir taşınmazla trampa edilmesi 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 21.11.2023 tarih ve 2360 - 6128 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 8441 ada 2 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı olup "Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir. Bu alanlarda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, $E=0.03$ Yençok=4.50 m. olarak uygulama yapılır. Yaklaşma mesafeleri ise yollardan ve komşu parsellerden en az 5 m olarak uygulanır. " şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parselde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

İlgi (b) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 9964 ada 3 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Resmi Kurum Alanı olarak planlı olup "Bu alanlarda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, $E=0.50$ maxh=4 kat olarak uygulama yapılır. Yaklaşma mesafeleri belirtilmemiş ise yollardan ve komşu parsellerden min 5 metrelik çekme mesafesi dahilinde de yapı yapılabilir." şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parsellerde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

Hurma Mahallesi 9964 ada 4 parselde kamulaştırma yetki ve sorumluluğu TEDAŞ'a aittir.

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

- (1) İmar Planı Değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.
- (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.
- (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

• İmar planındaki durumu 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,

AA

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

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

İlgi uzlaşma dilekçelerine konu taşınmazların plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedeniyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçelerinde 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.

Ali POLAT
Komisyon Başkanı

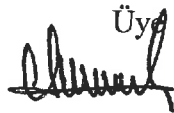


H.Hüseyin ATAŞOĞLU
Başkan Vekili

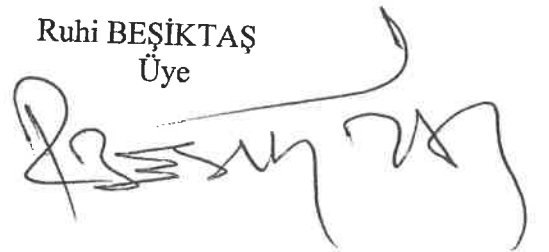


Özlem ŞAHİN
Sözcü
(Katılmadı)

Ali Kemal KURTOĞLU
Üye



Ruhi BEŞİKTAŞ
Üye



T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
HUKUK KOMİSYON RAPORU

Tarih:22.11.2023

Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	02.11.2023
	Karar No	140
Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi, arsanın piyasa rayiç değerinin tespit edilerek bedelinin ödenmesi veya diğer uzlaşma diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : (a) 09.10.2023 tarih ve 18023 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(b) 13.10.2023 tarih ve 18470 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi, arsanın piyasa rayiç değerinin tespit edilerek bedelinin ödenmesi veya diğer uzlaşma diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 02.11.2023 tarihli Kasım ayı toplantısının 140 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 22.11.2023 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 17.11.2023 tarih ve 1659 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 17.11.2023 tarih ve 2795 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 İstimlâk Müdürlüğü'nün 21.11.2023 tarih ve 1254 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (a) ve (b) uzlaşma dilekçelerinde kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başka bir taşınmazla trampa edilmesi 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 21.11.2023 tarih ve 2360 - 6128 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 8441 ada 2 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı olup "**Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir. Bu alanlarda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, $E=0.03$ Yençok=4.50 m. olarak uygulama yapılır. Yaklaşma mesafeleri ise yollardan ve komşu parsellerden en az 5 m olarak uygulanır.**" şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parselde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

İlgi (b) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 9964 ada 3 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında **Resmi Kurum Alanı** olarak planlı olup "**Bu alanlarda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, $E=0.50$ maxh=4 kat olarak uygulama yapılır. Yaklaşma mesafeleri belirtilmemiş ise yollardan ve komşu parsellerden min 5 metrelik çekme mesafesi dahilinde yapı yapılabilir.**" şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parsellerde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

Hurma Mahallesi 9964 ada 4 parselde kamulaştırma yetki ve sorumluluğu TEDAŞ'a aittir.

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

- (1) İmar Planı Değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.
- (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.
- (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

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

• İmar planına yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülebilmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde,

mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur” şeklinde belirtilmektedir.

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

- Donatı alanlarının kaldırılması ile bölgedeki sosyal ve teknik altyapı dengesinin bozulacağı ve ilgili yönetmelikte belirtilen donatı alanı standartlarının altına düşüleceği,
- Yüzölçümü ve konum özellikleri korunmak suretiyle eşdeğer bir alan ayrılmasının bölgenin planlama ve uygulama sürecinin tamamlanarak büyük ölçüde yapılaşmış olması sebebiyle mümkün olamayacağı değerlendirilmektedir.

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

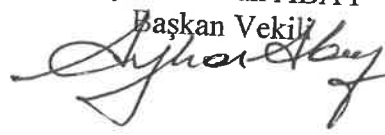
Komisyonumuzca bahse konu uzlaşma taleplerinin müdürlüklerden gelen görüşler çerçevesinde incelenmesi sonucunda;

İlgi uzlaşma dilekçelerine konu taşınmazların plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedeniyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçelerinde 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.


Büşra ÖZDEMİR
Komisyon Başkanı

Ayhan Adnan ABAY
Başkan Vekili


Mustafa TAŞBAŞ
Sözcü
(Katılmadı)

Erkan ÖZTUNÇ
Üye
(Katılmadı)

Ruhi BEŞİKTAŞ
Üye
