

T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih: 23.02.2022

Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	03.02.2022
	Karar No	25
Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler ile 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun geçici 6. maddesi gereğince kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi ve rayiç bedellerinin tespit edilerek bedellerinin ödenmesi, imar planı değişikliği yapılarak konut veya ticari alana çevrilmesi, Belediyemize ait uygun nitelikte başka bir taşınmaz ile trampa edilmesi ya da diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : (a) 10.01.2022 tarih ve 312 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(b) 13.01.2022 tarih ve 582 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun geçici 6. maddesi gereğince kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi ve rayiç bedellerinin tespit edilerek bedellerinin ödenmesi, imar planı değişikliği yapılarak konut veya ticari alana çevrilmesi, Belediyemize ait uygun nitelikte başka bir taşınmaz ile trampa edilmesi ya da diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 03.02.2022 tarihli Şubat ayı toplantısının 25 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 23.02.2022 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 17.02.2022 tarih ve 356 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;

Ayrıca Danıştay'ın son yıllarda hukuki kamulaştırmasız el atma davalarında verdiği emsal kararlarda (Danıştay 6. Daire 2015/11406 Esas 2016/2183 Karar sayılı kararında olduğu gibi) uyuşmazlık konusu alanlarda parselasyon işlemi yapılmasının belediyelerin İmar Kanunu gereğince görevlerini yerine getirmesi için yeterli olduğu ancak parselasyon işlemi yapılmaması halinde tazminat koşullarının oluşabileceğinin belirtildiği;

Bu nedenlerle; Danıştay'ın emsal kararları dikkate alınarak 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 6487 sayılı Yasanın 21. maddesi ile değişik 6. maddesine istinaden muhtelif kamu alanı hissedar malikleri tarafından uzlaşma talepleri kapsamında talep ettikleri plan tadilatı ve trampa tekliflerinin 5393 sayılı Belediye kanununun 18. maddesinin (c) ve (e) bendine göre Belediye Meclisince görüşülüp karara bağlanmasının hukuken uygun olacağı belirtilmiştir.

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 16.02.2022 tarih ve 218 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; Müdürlüklerinin herhangi bir görev yetkisi bulunmamakla birlikte ilgili müdürlüklerce konunun 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. ve 34. maddeleri hükümlerine uygun olarak değerlendirilmesi gerektiği, kamulaştırma bedeli talep edilen taşınmaz ile ilgili olarak, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün bütçesinde kesinleşmiş mahkeme kararlarına istinaden ödenek ayrıldığı; ayrıca kamulaştırma yapılacak olması halinde halen söz konusu taşınmazın bedelinin belirli

olmaması nedeni ile Emlak ve İstimlak Müdürlüğü bütçesinde yeterli ödenek olup olmadığının bilinemediği belirtilmiştir.

*Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 17.02.2022 tarih ve 161 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (a) ve (b) uzlaşma dilekçelerinde kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başkaca bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 17.02.2022 tarih ve 219-582 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) dilekçeye konu Siteler Mahallesi 4239 ada 1 parsel 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 Arapsuyu Mahallesi 4118 ada 9 parsel İlkokul Alanı olarak planlı olup **"1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, $E=0.60$ Yençok=4 kat, yapı 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.

Milli Eğitim Bakanlığı Yatırım ve Tesisler Dairesi Başkanlığının 14.03.2008 tarih ve 1626 (2008/14) sayılı genelgesi uyarınca İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 21.03.2008 tarih ve 8012 sayılı yazısı ile kamulaştırma yapmak üzere imar planlarında üzerinde yapılaşmaya gidilmemiş okul sahalarının tespiti istenilmiş olup; dava konusu parselinde içinde bulunduğu bu alanların listesi 10.04.2008 tarih ve 1045/1611 sayılı yazımız ile İl Milli Eğitim Müdürlüğüne gönderilmiştir.

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 yapılarak konut alanına çevrilmesi taleplerinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

Danıştay'ın son yıllarda hukuki kamulaştırmasız el atma davalarında verdiği emsal kararlarda (Danıştay 6. Daire E,2015/11406 K,2016/2183 kararında olduğu gibi) uyuşmazlık konusu alanlarda parselasyon işlemi yapılmasının belediyelerin İmar Kanunu gereğince görevlerini yerine getirmesi için yeterli olduğu ancak parselasyon işlemi yapılmaması halinde tazminat koşullarının oluşabileceğinin belirtildiği, uzlaşma başvurularına konu taşınmazlar parselasyon işleminin Belediye tarafından yapılmış olması sebebiyle tazminat koşullarının oluşmadığı,

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

İlgi uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başkaca bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğunun Belediyemizde bulunmaması nedeniyle uygun görülmediği değerlendirilmektedir.

Uzlaşma taleplerine konu parsellerde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilmesi mümkün olacağı için uzlaşma taleplerinin uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçeleriyle yapılan tüm uzlaşma başvurularının 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

Ayla DUYGULU
Başkan Vekili

Hasan KIRAZ
Sözcü

Bora FİDANGÜL
Üye

Mustafa ÇOLAK
Üye

T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
HUKUK KOMİSYON RAPORU

Tarih: 23.02.2022

Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	03.02.2022
	Karar No	25
Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler ile 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun geçici 6. maddesi gereğince kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi ve rayiç bedellerinin tespit edilerek bedellerinin ödenmesi, imar planı değişikliği yapılarak konut veya ticari alana çevrilmesi, Belediyemize ait uygun nitelikte başka bir taşınmaz ile trampa edilmesi ya da diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : (a) 10.01.2022 tarih ve 312 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(b) 13.01.2022 tarih ve 582 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun geçici 6. maddesi gereğince kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi ve rayiç bedellerinin tespit edilerek bedellerinin ödenmesi, imar planı değişikliği yapılarak konut veya ticari alana çevrilmesi, Belediyemize ait uygun nitelikte başka bir taşınmaz ile trampa edilmesi ya da diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 03.02.2022 tarihli Şubat ayı toplantısının 25 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 23.02.2022 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 17.02.2022 tarih ve 356 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;

Ayrıca Danıştay'ın son yıllarda hukuki kamulaştırmaz el atma davalarında verdiği emsal kararlarda (Danıştay 6. Daire 2015/11406 Esas 2016/2183 Karar sayılı kararında olduğu gibi) uyuşmazlık konusu alanlarda parselasyon işlemi yapılmasının belediyelerin İmar Kanunu gereğince görevlerini yerine getirmesi için yeterli olduğu ancak parselasyon işlemi yapılmaması halinde tazminat koşullarının oluşabileceğinin belirtildiği;

Bu nedenlerle; Danıştay'ın emsal kararları dikkate alınarak 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 6487 sayılı Yasanın 21. maddesi ile değişik 6. maddesine istinaden muhtelif kamu alanı hissedar malikleri tarafından uzlaşma talepleri kapsamında talep ettikleri plan tadilatı ve trampa tekliflerinin 5393 sayılı Belediye kanununun 18. maddesinin (c) ve (e) bendine göre Belediye Meclisince görüşülüp karara bağlanmasının hukuken uygun olacağı belirtilmiştir.

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 16.02.2022 tarih ve 218 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; Müdürlüklerinin herhangi bir görev yetkisi bulunmamakla birlikte ilgili müdürlüklerce konunun 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. ve 34. maddeleri hükümlerine uygun olarak değerlendirilmesi gerektiği, kamulaştırma bedeli talep edilen taşınmaz ile ilgili olarak, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün bütçesinde kesinleşmiş mahkeme kararlarına istinaden ödenek ayrıldığı; ayrıca kamulaştırma yapılacak olması halinde halen söz konusu taşınmazın bedelinin belirli



olmaması nedeni ile Emlak ve İstimlak Müdürlüğü bütçesinde yeterli ödenek olup olmadığının bilinemediği belirtilmiştir.

*Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 17.02.2022 tarih ve 161 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (a) ve (b) uzlaşma dilekçelerinde kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başkaca bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 17.02.2022 tarih ve 219-582 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) dilekçeye konu Siteler Mahallesi 4239 ada 1 parsel 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 Arapsuyu Mahallesi 4118 ada 9 parsel İlkokul Alanı olarak planlı olup **"1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, E=0.60 Yençok=4 kat, yapı 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.

Milli Eğitim Bakanlığı Yatırım ve Tesisler Dairesi Başkanlığının 14.03.2008 tarih ve 1626 (2008/14) sayılı genelgesi uyarınca İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 21.03.2008 tarih ve 8012 sayılı yazısı ile kamulaştırma yapmak üzere imar planlarında üzerinde yapılaşmaya gidilmemiş okul sahalarının tespiti istenilmiş olup; dava konusu parselinde içinde bulunduğu bu alanların listesi 10.04.2008 tarih ve 1045/1611 sayılı yazımız ile İl Milli Eğitim Müdürlüğüne gönderilmiştir.

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 yapılarak konut alanına çevrilmesi taleplerinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

Danıştay'ın son yıllarda hukuki kamulaştırmaz el atma davalarında verdiği emsal kararlarda (Danıştay 6. Daire E,2015/11406 K,2016/2183 kararında olduğu gibi) uyuşmazlık konusu alanlarda parselasyon işlemi yapılmasının belediyelerin İmar Kanunu gereğince görevlerini yerine getirmesi için yeterli olduğu ancak parselasyon işlemi yapılmaması halinde tazminat koşullarının oluşabileceğinin belirtildiği, uzlaşma başvurularına konu taşınmazlar parselasyon işleminin Belediye tarafından yapılmış olması sebebiyle tazminat koşullarının oluşmadığı,

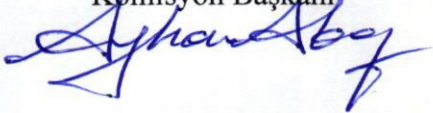
İlgi uzlaşma dilekçelerinde müvekkillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi taleplerinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başkaca bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğunun Belediyemizde bulunmaması nedeniyle uygun görülmediği değerlendirilmektedir.

Uzlaşma taleplerine konu parsellerde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilmesi mümkün olacağı için uzlaşma taleplerinin uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

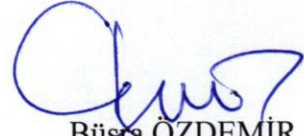
Ayhan Adnan ABAY
Komisyon Başkanı



Durak KOLPAK
Başkan Vekili



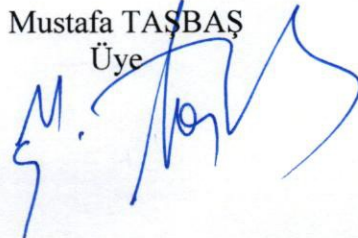
Büşra ÖZDEMİR
Sözcü



Erkan ÖZTUNÇ
Üye

(Kafılca J.)

Mustafa TAŞBAŞ
Üye



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

Tarih: 23.02.2022

Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	03.02.2022
	Karar No	25
Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler ile 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun geçici 6. maddesi gereğince kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi ve rayiç bedellerinin tespit edilerek bedellerinin ödenmesi, imar planı değişikliği yapılarak konut veya ticari alana çevrilmesi, Belediyemize ait uygun nitelikte başka bir taşınmaz ile trampa edilmesi ya da diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : (a) 10.01.2022 tarih ve 312 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(b) 13.01.2022 tarih ve 582 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun geçici 6. maddesi gereğince kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi ve rayiç bedellerinin tespit edilerek bedellerinin ödenmesi, imar planı değişikliği yapılarak konut veya ticari alana çevrilmesi, Belediyemize ait uygun nitelikte başka bir taşınmaz ile trampa edilmesi ya da diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 03.02.2022 tarihli Şubat ayı toplantısının 25 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonu muz gündem maddesini görüşmek üzere 23.02.2022 tarihinde toplanmıştır.

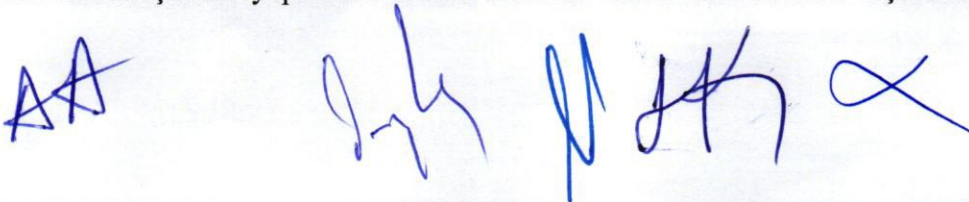
İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 17.02.2022 tarih ve 356 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;

Ayrıca Danıştay'ın son yıllarda hukuki kamulaştırmaz el atma davalarında verdiği emsal kararlarda (Danıştay 6. Daire 2015/11406 Esas 2016/2183 Karar sayılı kararında olduğu gibi) uyuşmazlık konusu alanlarda parselasyon işlemi yapılmasının belediyelerin İmar Kanunu gereğince görevlerini yerine getirmesi için yeterli olduğu ancak parselasyon işlemi yapılmaması halinde tazminat koşullarının oluşabileceğinin belirtildiği;

Bu nedenlerle; Danıştay'ın emsal kararları dikkate alınarak 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 6487 sayılı Yasanın 21. maddesi ile değişik 6. maddesine istinaden muhtelif kamu alanı hissedar malikleri tarafından uzlaşma talepleri kapsamında talep ettikleri plan tadilatı ve trampa tekliflerinin 5393 sayılı Belediye kanununun 18. maddesinin (c) ve (e) bendine göre Belediye Meclisince görüşülüp karara bağlanmasının hukuken uygun olacağı belirtilmiştir.

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 16.02.2022 tarih ve 218 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; Müdürlüklerinin herhangi bir görev yetkisi bulunmamakla birlikte ilgili müdürlüklerce konunun 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. ve 34. maddeleri hükümlerine uygun olarak değerlendirilmesi gerektiği, kamulaştırma bedeli talep edilen taşınmaz ile ilgili olarak, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün bütçesinde kesinleşmiş mahkeme kararlarına istinaden ödenek ayrıldığı; ayrıca kamulaştırma yapılacak olması halinde halen söz konusu taşınmazın bedelinin belirli



olmaması nedeni ile Emlak ve İstimlak Müdürlüğü bütçesinde yeterli ödenek olup olmadığı bilinemediği belirtilmiştir.

*Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 17.02.2022 tarih ve 161 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (a) ve (b) uzlaşma dilekçelerinde kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başkaca bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 17.02.2022 tarih ve 219-582 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) dilekçeye konu Siteler Mahallesi 4239 ada 1 parsel 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 Arapsuyu Mahallesi 4118 ada 9 parsel İlkokul Alanı olarak planlı olup **"1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, $E=0.60$ Yençok=4 kat, yapı 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.

Milli Eğitim Bakanlığı Yatırım ve Tesisler Dairesi Başkanlığının 14.03.2008 tarih ve 1626 (2008/14) sayılı genelgesi uyarınca İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 21.03.2008 tarih ve 8012 sayılı yazısı ile kamulaştırma yapmak üzere imar planlarında üzerinde yapılaşmaya gidilmemiş okul sahalarının tespiti istenilmiş olup; dava konusu parselinde içinde bulunduğu bu alanların listesi 10.04.2008 tarih ve 1045/1611 sayılı yazımız ile İl Milli Eğitim Müdürlüğüne gönderilmiştir.

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.

AA AH NAK

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

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

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

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

Danıştay'ın son yıllarda hukuki kamulaştırmasız el atma davalarında verdiği emsal kararlarda (Danıştay 6. Daire E,2015/11406 K,2016/2183 kararında olduğu gibi) uyuşmazlık konusu alanlarda parselasyon işlemi yapılmasının belediyelerin İmar Kanunu gereğince görevlerini yerine getirmesi için yeterli olduğu ancak parselasyon işlemi yapılmaması halinde tazminat koşullarının oluşabileceğinin belirtildiği, uzlaşma başvurularına konu taşınmazlar parselasyon işleminin Belediye tarafından yapılmış olması sebebiyle tazminat koşullarının oluşmadığı,

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

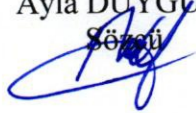
İlgi uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başkaca bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğunun Belediyemizde bulunmaması nedeniyle uygun görülmediği değerlendirilmektedir.

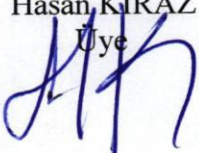
Uzlaşma taleplerine konu parsellerde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilmesi mümkün olacağı için uzlaşma taleplerinin uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

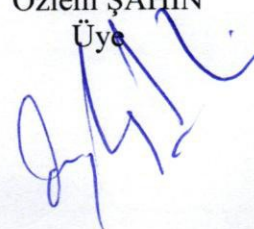
İlgi uzlaşma dilekçeleriyle yapılan tüm uzlaşma başvurularının yukarıda açıklanan gerekçelerden dolayı reddine karar verilmiş olup iş bu komisyon raporunun imza altına alınmasına ve Meclisimizin takdirine sunulmasına karar verilmiştir.


Ali POLAT
Komisyon Başkanı


Nurten ERENLER
Başkan Vekili


Ayla DUYGULU
Sözcü


Hasan KIRAZ
Üye


Özlem ŞAHİN
Üye

T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
TARIM KOMİSYON RAPORU

Tarih: 23.02.2022

Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	03.02.2022
	Karar No	25
Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler ile 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun geçici 6. maddesi gereğince kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi ve rayiç bedellerinin tespit edilerek bedellerinin ödenmesi, imar planı değişikliği yapılarak konut veya ticari alana çevrilmesi, Belediyemize ait uygun nitelikte başka bir taşınmaz ile trampa edilmesi ya da diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : (a) 10.01.2022 tarih ve 312 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(b) 13.01.2022 tarih ve 582 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun geçici 6. maddesi gereğince kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi ve rayiç bedellerinin tespit edilerek bedellerinin ödenmesi, imar planı değişikliği yapılarak konut veya ticari alana çevrilmesi, Belediyemize ait uygun nitelikte başka bir taşınmaz ile trampa edilmesi ya da diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 03.02.2022 tarihli Şubat ayı toplantısının 25 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 23.02.2022 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 17.02.2022 tarih ve 356 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;

Ayrıca Danıştay'ın son yıllarda hukuki kamulaştırmasız el atma davalarında verdiği emsal kararlarda (Danıştay 6. Daire 2015/11406 Esas 2016/2183 Karar sayılı kararında olduğu gibi) uyuşmazlık konusu alanlarda parselasyon işlemi yapılmasının belediyelerin İmar Kanunu gereğince görevlerini yerine getirmesi için yeterli olduğu ancak parselasyon işlemi yapılmaması halinde tazminat koşullarının oluşabileceğinin belirtildiği;

Bu nedenlerle; Danıştay'ın emsal kararları dikkate alınarak 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 6487 sayılı Yasanın 21. maddesi ile değişik 6. maddesine istinaden muhtelif kamu alanı hissedar malikleri tarafından uzlaşma talepleri kapsamında talep ettikleri plan tadilatı ve trampa tekliflerinin 5393 sayılı Belediye kanununun 18. maddesinin (c) ve (e) bendine göre Belediye Meclisince görüşülüp karara bağlanmasının hukuken uygun olacağı belirtilmiştir.

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 16.02.2022 tarih ve 218 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; Müdürlüklerinin herhangi bir görev yetkisi bulunmamakla birlikte ilgili müdürlüklerce konunun 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. ve 34. maddeleri hükümlerine uygun olarak değerlendirilmesi gerektiği, kamulaştırma bedeli talep edilen taşınmaz ile ilgili olarak, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün bütçesinde kesinleşmiş mahkeme kararlarına istinaden ödenek ayrıldığı; ayrıca kamulaştırma yapılacak olması halinde halen söz konusu taşınmazın bedelinin belirli

olmaması nedeni ile Emlak ve İstimlak Müdürlüğü bütçesinde yeterli ödenek olup olmadığının bilinemediği belirtilmiştir.

*Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 17.02.2022 tarih ve 161 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (a) ve (b) uzlaşma dilekçelerinde kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başkaca bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 17.02.2022 tarih ve 219-582 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) dilekçeye konu Siteler Mahallesi 4239 ada 1 parsel 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 Arapsuyu Mahallesi 4118 ada 9 parsel İlkokul Alanı olarak planlı olup **"1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, $E=0.60$ Yençok=4 kat, yapı yaklaşma mesafeleri ise yollardan ve komşu parsellerden en az 5 m olaral 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.

Milli Eğitim Bakanlığı Yatırım ve Tesisler Dairesi Başkanlığının 14.03.2008 tarih ve 1626 (2008/14) sayılı genelgesi uyarınca İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 21.03.2008 tarih ve 8012 sayılı yazısı ile kamulaştırma yapmak üzere imar planlarında üzerinde yapılaşmaya gidilmemiş okul sahalarının tespiti istenilmiş olup; dava konusu parselinde içinde bulunduğu bu alanların listesi 10.04.2008 tarih ve 1045/1611 sayılı yazımız ile İl Milli Eğitim Müdürlüğüne gönderilmiştir.

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 yapılarak konut alanına çevrilmesi taleplerinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

Danıştay'ın son yıllarda hukuki kamulaştırmasız el atma davalarında verdiği emsal kararlarda (Danıştay 6. Daire E,2015/11406 K,2016/2183 kararında olduğu gibi) uyumsuzluk konusu alanlarda parselasyon işlemi yapılmasının belediyelerin İmar Kanunu gereğince görevlerini yerine getirmesi için yeterli olduğu ancak parselasyon işlemi yapılmaması halinde tazminat koşullarının oluşabileceğinin belirtildiği, uzlaşma başvurularına konu taşınmazlar parselasyon işleminin Belediye tarafından yapılmış olması sebebiyle tazminat koşullarının oluşmadığı,

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

İlgi uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başkaca bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğunun Belediyemizde bulunmaması nedeniyle uygun görülmediği değerlendirilmektedir.

Uzlaşma taleplerine konu parsellerde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilmesi mümkün olacağı için uzlaşma taleplerinin uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçeleriyle yapılan tüm uzlaşma başvurularının 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

Mustafa ÇOLAK
Başkan Vekili

Nail AVCI
Sözcü

Durali KOLPAK
Üye

Ayhan Adnan ABAY
Üye

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

Tarih: 23.02.2022

Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	03.02.2022
	Karar No	25
Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler ile 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun geçici 6. maddesi gereğince kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi ve rayiç bedellerinin tespit edilerek bedellerinin ödenmesi, imar planı değişikliği yapılarak konut veya ticari alana çevrilmesi, Belediyemize ait uygun nitelikte başka bir taşınmaz ile trampa edilmesi ya da diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : (a) 10.01.2022 tarih ve 312 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(b) 13.01.2022 tarih ve 582 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun geçici 6. maddesi gereğince kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi ve rayiç bedellerinin tespit edilerek bedellerinin ödenmesi, imar planı değişikliği yapılarak konut veya ticari alana çevrilmesi, Belediyemize ait uygun nitelikte başka bir taşınmaz ile trampa edilmesi ya da diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 03.02.2022 tarihli Şubat ayı toplantısının 25 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 23.02.2022 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 17.02.2022 tarih ve 356 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;

Ayrıca Danıştay'ın son yıllarda hukuki kamulaştırmasız el atma davalarında verdiği emsal kararlarda (Danıştay 6. Daire 2015/11406 Esas 2016/2183 Karar sayılı kararında olduğu gibi) uyuşmazlık konusu alanlarda parselasyon işlemi yapılmasının belediyelerin İmar Kanunu gereğince görevlerini yerine getirmesi için yeterli olduğu ancak parselasyon işlemi yapılmaması halinde tazminat koşullarının oluşabileceğinin belirtildiği;

Bu nedenlerle; Danıştay'ın emsal kararları dikkate alınarak 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 6487 sayılı Yasanın 21. maddesi ile değişik 6. maddesine istinaden muhtelif kamu alanı hissedar malikleri tarafından uzlaşma talepleri kapsamında talep ettikleri plan tadilatı ve trampa tekliflerinin 5393 sayılı Belediye kanununun 18. maddesinin (c) ve (e) bendine göre Belediye Meclisince görüşülüp karara bağlanmasının hukuken uygun olacağı belirtilmiştir.

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 16.02.2022 tarih ve 218 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; Müdürlüklerinin herhangi bir görev yetkisi bulunmamakla birlikte ilgili müdürlüklerce konunun 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. ve 34. maddeleri hükümlerine uygun olarak değerlendirilmesi gerektiği, kamulaştırma bedeli talep edilen taşınmaz ile ilgili olarak, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün bütçesinde kesinleşmiş mahkeme kararlarına istinaden ödenek ayrıldığı; ayrıca kamulaştırma yapılacak olması halinde halen söz konusu taşınmazın bedelinin belirli

olmaması nedeni ile Emlak ve İstimlak Müdürlüğü bütçesinde yeterli ödenek olup olmadığının bilinemediği belirtilmiştir.

*Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 17.02.2022 tarih ve 161 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (a) ve (b) uzlaşma dilekçelerinde kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başkaca bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 17.02.2022 tarih ve 219-582 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) dilekçeye konu Siteler Mahallesi 4239 ada 1 parsel 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 Arapsuyu Mahallesi 4118 ada 9 parsel İlkokul Alanı olarak planlı olup **"1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, $E=0.60$ Yençok=4 kat, yapı 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.

Milli Eğitim Bakanlığı Yatırım ve Tesisler Dairesi Başkanlığının 14.03.2008 tarih ve 1626 (2008/14) sayılı genelgesi uyarınca İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 21.03.2008 tarih ve 8012 sayılı yazısı ile kamulaştırma yapmak üzere imar planlarında üzerinde yapılaşmaya gidilmemiş okul sahalarının tespiti istenilmiş olup; dava konusu parselinde içinde bulunduğu bu alanların listesi 10.04.2008 tarih ve 1045/1611 sayılı yazımız ile İl Milli Eğitim Müdürlüğüne gönderilmiştir.

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 yapılarak konut alanına çevrilmesi taleplerinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

Danıştay'ın son yıllarda hukuki kamulaştırmasız el atma davalarında verdiği emsal kararlarda (Danıştay 6. Daire E,2015/11406 K,2016/2183 kararında olduğu gibi) uyuşmazlık konusu alanlarda parselasyon işlemi yapılmasının belediyelerin İmar Kanunu gereğince görevlerini yerine getirmesi için yeterli olduğu ancak parselasyon işlemi yapılmaması halinde tazminat koşullarının oluşabileceğinin belirtildiği, uzlaşma başvurularına konu taşınmazlar parselasyon işleminin Belediye tarafından yapılmış olması sebebiyle tazminat koşullarının oluşmadığı,

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

İlgi uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başkaca bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğunun Belediyemizde bulunmaması nedeniyle uygun görülmediği değerlendirilmektedir.

Uzlaşma taleplerine konu parsellerde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilmesi mümkün olacağı için uzlaşma taleplerinin uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

Hasan Hüseyin ATAŞOĞLU
Komisyon Başkanı

Özlem ŞAHİN
Başkan Vekili

Mahmut AHI
Sözcü

(Katılmadı)

Özgür ERDOĞAN
Üye

Mustafa TAŞBAŞ
Üye