

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

Tarih:24.10.2024

Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	03.10.2024
	Karar No	132
Müdürlüğü	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu geçici 6. maddesi kapsamında kamulaştırma işlemlerinin yapılması ve piyasa rayiç değeri üzerinden hisseleri oranında ayrı ayrı ödenmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : (a) 06.09.2024 tarih ve 27209 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(b) 13.09.2024 tarih ve 27692 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu geçici 6. maddesi kapsamında kamulaştırma işlemlerinin yapılması ve piyasa rayiç değeri üzerinden hisseleri oranında ayrı ayrı ödenmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 03.10.2024 tarihli Ekim ayı toplantısının 132 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 24.10.2024 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 14.10.2024 tarih ve 3274 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 11.10.2024 tarih ve 3398 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 17.10.2024 tarih ve 2212-2121 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 8909 ada eski 3(yeni 4 ve 5) parsel Batı Antalya Çevre Yolu ve Kavşak alanlarına ilişkin olarak Karayolları Genel Müdürlüğü'nün kati projesi doğrultusunda hazırlanan ve 07.05.2014 gün ve 53 sayılı Belediyemiz ile 12.08.2014 gün ve 417 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi meclis kararlarıyla onaylanarak yürürlüğe giren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Hurma Mahallesi 8909 ada 5 parsel "Kamyon Garajı" planlı alana, 4 parsel ise "Yol ve Kavşak" planlı alana isabet etmekte olup Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü tarafından resen yapılan ifraz işlemi imar planlarına uygun olarak yapılmamıştır.

İlgi (a) dilekçeye konu Hurma 8909 ada 3 numaralı parselde; Antalya Batı Çevre Yolu kavşak düzenlemesi kapsamında Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü tarafından re'sen yapılan ifraz işlemi neticesinde yol niteliğinde Hurma 8909 ada 4 parsel ve arsa niteliğinde 8909 ada 5 parsel tescil edilmiştir.

İlgi (b) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 9939 ada 2 parsel Batı Antalya Çevre Yolu ve Kavşak alanlarına ilişkin olarak Karayolları Genel Müdürlüğü'nün kati projesi doğrultusunda hazırlanan ve 07.05.2014 gün ve 53 sayılı Belediyemiz ile 12.08.2014 gün ve 417 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi meclis kararlarıyla onaylanarak yürürlüğe giren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile dava konusu Hurma Mahallesi 9939 ada 2 parselin büyük bir kısmı yol ve kavşak alanı olarak, geriye kalan kısmı da Park, Yol ve Açık Spor Tesis Alanı olarak yeniden planlanmıştır.

Buna göre dava konusu Hurma Mahallesi 9939 ada 2 parselde Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü tarafından resen yapılan ifraz işlemi neticesinde kavşak alanında kalan yol vasıflı 7335,04 m²lik kısmı Hurma Mahallesi 9939 ada 3 parsel olarak, park, yol ve açık spor tesisinde kalan 4641,93 m²lik kısmı da arsa vasıflı Hurma Mahallesi 9939 ada 4 parsel olarak tescil edilmiştir.

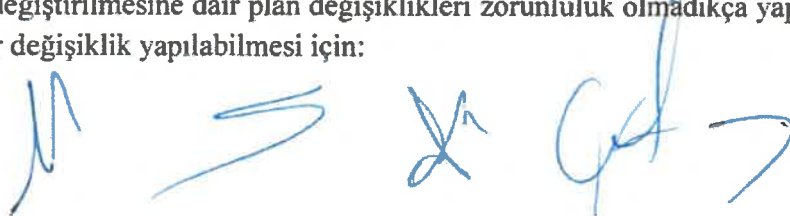
Dava konusu Hurma Mahallesi 9939 ada 2 parselden ifraz edilen yol vasıflı 7335,04 m² yüzölçümlü Hurma Mahallesi 9939 ada 3 parselde Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü tarafından kamulaştırma işlemi yapılmıştır. Kamulaştırmadan arta kalan arsa vasıflı 4641,93 m² yüzölçümlü Hurma Mahallesi 9939 ada 4 parsel ise yürürlükteki imar planına göre Açık Spor Tesis Alanı, park ve yol olarak planlanmıştır. Açık Spor Tesis Alanı haricinde Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü tarafından kamulaştırılması gereken park ve yol olarak planlanan kısımlarına Belediyemiz tarafından yapılaşma hakkı verilmesinin mümkün olmaması nedeniyle bu kısımlarda da Karayolları tarafından kamulaştırma yapılması gerekmektedir. Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü tarafından resen yapılan ifraz işlemi imar planlarına uygun olarak yapılmamıştır.

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

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

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

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



• İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirmekle 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.

Bu sebeple ilgi yazılarda belirtilen ada parsellerdeki müvekkillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılarak kōnut alanına çevrilmeşi taleplerinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

İlgi (a) ve (b) uzlaşma dilekçelerine konu parsellerde kamulaştırma işleminin yapılması, rayiç bedellerinin ödenmesi hususunda söz konusu parselin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma gerekli alanlar arasında bulunmadığı;

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



İlgi (a) ve (b) uzlaşma dilekçelerinde kamulaştırma işleminin yapılması ve rayiç bedellerinin ödenmesi hususlarında; uzlaşma dilekçesine konu parselin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedeniyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği;

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

Bilgilerinize arz ederim.

Nurten ERENLER
Komisyon Başkanı



Servet TAŞLIK
Başkan Vekili



Hanife ALDEMİR EFE
Sözcü



Ozan DEMİR
Üye



Murat SEVİNÇ
Üye



T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
HUKUK KOMİSYON RAPORU

Tarih:23.10.2024

Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	03.10.2024
	Karar No	132
Müdürlüğü	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu geçici 6. maddesi kapsamında kamulaştırma işlemlerinin yapılması ve piyasa rayiç değeri üzerinden hisseleri oranında ayrı ayrı ödenmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : (a) 06.09.2024 tarih ve 27209 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(b) 13.09.2024 tarih ve 27692 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu geçici 6. maddesi kapsamında kamulaştırma işlemlerinin yapılması ve piyasa rayiç değeri üzerinden hisseleri oranında ayrı ayrı ödenmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 03.10.2024 tarihli Ekim ayı toplantısının 132 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 23.10.2024 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 14.10.2024 tarih ve 3274 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 11.10.2024 tarih ve 3398 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 17.10.2024 tarih ve 2212-2121 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 8909 ada eski 3(yeni 4 ve 5) parsel Batı Antalya Çevre Yolu ve Kavşak alanlarına ilişkin olarak Karayolları Genel Müdürlüğü'nün kati projesi doğrultusunda hazırlanan ve 07.05.2014 gün ve 53 sayılı Belediyemiz ile 12.08.2014 gün ve 417 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi meclis kararlarıyla onaylanarak yürürlüğe giren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Hurma Mahallesi 8909 ada 5 parsel "Kamyon Garajı" planlı alana, 4 parsel ise "Yol ve Kavşak" planlı alana isabet etmekte olup Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü tarafından resen yapılan ifraz işlemi imar planlarına uygun olarak yapılmamıştır.

İlgi (a) dilekçeye konu Hurma 8909 ada 3 numaralı parselde; Antalya Batı Çevre Yolu kavşak düzenlemesi kapsamında Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü tarafından re'sen yapılan ifraz işlemi neticesinde yol niteliğinde Hurma 8909 ada 4 parsel ve arsa niteliğinde 8909 ada 5 parsel tescil edilmiştir.

İlgi (b) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 9939 ada 2 parsel Batı Antalya Çevre Yolu ve Kavşak alanlarına ilişkin olarak Karayolları Genel Müdürlüğü'nün kati projesi doğrultusunda hazırlanan ve 07.05.2014 gün ve 53 sayılı Belediyemiz ile 12.08.2014 gün ve 417 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi meclis kararlarıyla onaylanarak yürürlüğe giren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile dava konusu Hurma Mahallesi 9939 ada 2 parselin büyük bir kısmı yol ve kavşak alanı olarak, geriye kalan kısmı da Park, Yol ve Açık Spor Tesis Alanı olarak yeniden planlanmıştır.

Buna göre dava konusu Hurma Mahallesi 9939 ada 2 parselde Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü tarafından resen yapılan ifraz işlemi neticesinde kavşak alanında kalan yol vasıflı 7335,04 m²lik kısmı Hurma Mahallesi 9939 ada 3 parsel olarak, park, yol ve açık spor tesisinde kalan 4641,93 m²lik kısmı da arsa vasıflı Hurma Mahallesi 9939 ada 4 parsel olarak tescil edilmiştir.

Dava konusu Hurma Mahallesi 9939 ada 2 parselden ifraz edilen yol vasıflı 7335,04 m² yüzölçümlü Hurma Mahallesi 9939 ada 3 parselde Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü tarafından kamulaştırma işlemi yapılmıştır. Kamulaştırmadan arta kalan arsa vasıflı 4641,93 m² yüzölçümlü Hurma Mahallesi 9939 ada 4 parsel ise yürürlükteki imar planına göre Açık Spor Tesis Alanı, park ve yol olarak planlanmıştır. Açık Spor Tesis Alanı haricinde Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü tarafından kamulaştırılması gereken park ve yol olarak planlanan kısımlarına Belediyemiz tarafından yapılaşma hakkı verilmesinin mümkün olmaması nedeniyle bu kısımlarda da Karayolları tarafından kamulaştırma yapılması gerekmektedir. Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü tarafından resen yapılan ifraz işlemi imar planlarına uygun olarak yapılmamıştır.

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

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

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

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

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

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

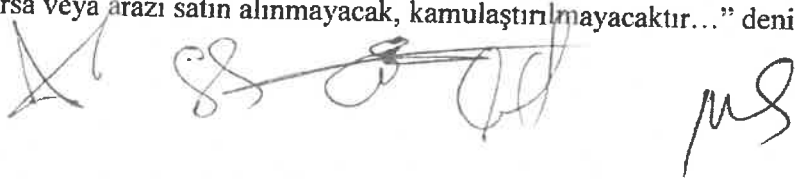
Bu sebeple ilgi yazılarda belirtilen ada parsellerdeki müvekillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılarak kónut alanına çevrilmesi taleplerinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

İlgi (a) ve (b) uzlaşma dilekçelerine konu parsellerde kamulaştırma işleminin yapılması, rayiç bedellerinin ödenmesi hususunda söz konusu parselin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma gerekli alanlar arasında bulunmadığı;

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



İlgi (a) ve (b) uzlaşma dilekçelerinde kamulaştırma işleminin yapılması ve rayiç bedellerinin ödenmesi hususlarında; uzlaşma dilekçesine konu parselin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedeniyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği;

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

Bilgilerinize arz ederim.

Müge GEZGİNCİ ÜNSAL
Komisyon Başkanı



Servet TAŞLIK
Başkan Vekili



Gülşen SÖNMEZ
Sözcü



Eren DOĞANYİĞİT
Üye



Murat SEVİNÇ
Üye



T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih:22.10.2024

Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	03.10.2024
	Karar No	132
Müdürlüğü	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu geçici 6. maddesi kapsamında kamulaştırma işlemlerinin yapılması ve piyasa rayiç değeri üzerinden hisseleri oranında ayrı ayrı ödenmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : 15.08.2024 tarih ve 26137 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu geçici 6. maddesi kapsamında kamulaştırma işlemlerinin yapılması ve piyasa rayiç değeri üzerinden hisseleri oranında ayrı ayrı ödenmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 03.10.2024 tarihli Ekim ayı toplantısının 132 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 22.10.2024 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 14.10.2024 tarih ve 3274 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 olmadığı bilinemediği belirtilmiştir.

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 11.10.2024 tarih ve 3398 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 17.10.2024 tarih ve 2212-2121 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;



İlgi (a) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 8909 ada eski 3(yeni 4 ve 5) parsel Batı Antalya Çevre Yolu ve Kavşak alanlarına ilişkin olarak Karayolları Genel Müdürlüğünün kati projesi doğrultusunda hazırlanan ve 07.05.2014 gün ve 53 sayılı Belediyemiz ile 12.08.2014 gün ve 417 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi meclis kararlarıyla onaylanarak yürürlüğe giren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Hurma Mahallesi 8909 ada 5 parsel "Kamyon Garajı" planlı alana, 4 parsel ise "Yol ve Kavşak" planlı alana isabet etmekte olup Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü tarafından resen yapılan ifraz işlemi imar planlarına uygun olarak yapılmamıştır.

İlgi (a) dilekçeye konu Hurma 8909 ada 3 numaralı parselde; Antalya Batı Çevre Yolu kavşak düzenlemesi kapsamında Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü tarafından re'sen yapılan ifraz işlemi neticesinde yol niteliğinde Hurma 8909 ada 4 parsel ve arsa niteliğinde 8909 ada 5 parsel tescil edilmiştir.

İlgi (b) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 9939 ada 2 parsel Batı Antalya Çevre Yolu ve Kavşak alanlarına ilişkin olarak Karayolları Genel Müdürlüğünün kati projesi doğrultusunda hazırlanan ve 07.05.2014 gün ve 53 sayılı Belediyemiz ile 12.08.2014 gün ve 417 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi meclis kararlarıyla onaylanarak yürürlüğe giren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile dava konusu Hurma Mahallesi 9939 ada 2 parselin büyük bir kısmı yol ve kavşak alanı olarak, geriye kalan kısmı da Park, Yol ve Açık Spor Tesisi Alanı olarak yeniden planlanmıştır.

Buna göre dava Konusu Hurma Mahallesi 9939 ada 2 parselde Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü tarafından resen yapılan ifraz işlemi neticesinde kavşak alanında kalan yol vasıflı 7335,04 m²'lik kısmı Hurma Mahallesi 9939 ada 3 parsel olarak, park, yol ve açık spor tesisinde kalan 4641,93 m²'lik kısmı da arsa vasıflı Hurma Mahallesi 9939 ada 4 parsel olarak tescil edilmiştir.

Dava konusu Hurma Mahallesi 9939 ada 2 parselden ifraz edilen yol vasıflı 7335,04 m² yüzölçümlü Hurma Mahallesi 9939 ada 3 parselde Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü tarafından kamulaştırma işlemi yapılmıştır. Kamulaştırmadan arta kalan arsa vasıflı 4641,93 m² yüzölçümlü Hurma Mahallesi 9939 ada 4 parsel ise yürürlükteki imar planına göre Açık Spor Tesis Alanı, park ve yol olarak planlanmıştır. Açık Spor Tesis Alanı haricinde Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü tarafından kamulaştırılması gereken park ve yol olarak planlanan kısımlarına Belediyemiz tarafından yapılaşma hakkı verilmesinin mümkün olmaması nedeniyle bu kısımlarda da Karayolları tarafından kamulaştırma yapılması gerekmektedir. Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü tarafından resen yapılan ifraz işlemi imar planlarına uygun olarak yapılmamıştır.

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 olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bu sebeple ilgi yazılarda belirtilen ada parsellerdeki müvekkillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi taleplerinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

İlgi (a) ve (b) uzlaşma dilekçelerine konu parsellerde kamulaştırma işleminin yapılması, rayiç bedellerinin ödenmesi hususunda söz konusu parselin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma gerekli alanlar arasında bulunmadığı;

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

İlgi (a) ve (b) uzlaşma dilekçelerinde kamulaştırma işleminin yapılması ve rayiç bedellerinin ödenmesi hususlarında; uzlaşma dilekçesine konu parselin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedeniyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği;



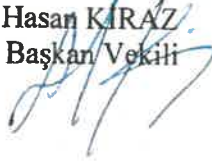
İlgi uzlaşma dilekçeleriyle yapılan uzlaşma başvurusu yukarıda açıklanan gerekçelerden dolayı reddine karar verilmiş olup iş bu komisyon raporunun imza altına alınmasına ve Meclisimizin takdirine sunulmasına karar verilmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

Deniz Fırat BUDAK
Komisyon Başkanı



Hasan KIRAZ
Başkan Vekili



Cafer SİĞİRTMAÇ
Sözcü



Veysi AKGÜL
Üye



Özkan AVCIOĞLU
Üye

