

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

Tarih:24.03.2026

Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	05.03.2026
	Karar No	52
Müdürlüğü	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçe 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıs adına kayıtlı bulunan taşınmazın; kamulaştırma bedelinin ödenmesi ya da eş değer bir taşınmaz ile trampa edilmesi konusunda Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : 11.02.2026 tarih ve 4640 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçe 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıs adına kayıtlı bulunan taşınmazın; kamulaştırma bedelinin ödenmesi ya da eş değer bir taşınmaz ile trampa edilmesi konusunda Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 05.03.2026 tarihli Mart ayı toplantısının 52 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 24.03.2026 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 24.03.2026 tarih ve 750 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; Müdürlüklerinin herhangi bir görev yetkisi bulunmamakla birlikte ilgili müdürlüklerce konunun 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. ve 34. maddeleri hükümlerine uygun olarak değerlendirilmesi gerektiği, kamulaştırma bedeli talep edilen taşınmaz ile ilgili olarak, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün bütçesinde kesinleşmiş mahkeme kararlarına istinaden ödenek ayrıldığı; ayrıca kamulaştırma yapılacak olması halinde halen söz konusu taşınmazın bedelinin belirli olmaması nedeni ile yeterli ödenek olup olmadığının bilinemediği belirtilmiştir.

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 23.03.2026 tarih ve 1158 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. Maddesine istinaden muhtelif kamu alanı hissedar malikleri tarafından uzlaşma talepleri kapsamında talep ettikleri plan tadilatı, uzlaşma 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 24.03.2026 tarih ve 386-539 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi – Dilekçeye konu Hurma Mahallesi 8441 ada 2 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı bulunmaktadır.

İlgi 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.

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.

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 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 talebinin müdürlüklerden gelen görüşler çerçevesinde incelenmesi sonucunda;

“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 uzlaşma dilekçesinde kamulaştırma bedelinin ödenmesi hususunda; uzlaşma dilekçesine konu parselin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması ile eş değer bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında belediyemize ait uygun nitelikte parsel bulunmaması nedeniyle karşılanması mümkün olmadığından uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçesiyle 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.

Eren DOĞANYİĞİT
Komisyon Başkanı



Mahmut ABA
Başkan Vekili



Ali Meriç KIRAZ
Sözcü



Murat CİHANTİMUR
Üye

(Katılmadı)

Murat SEVİNÇ
Üye



T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
HUKUK KOMİSYON RAPORU

Tarih:24.03.2026

Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	05.03.2026
	Karar No	52
Müdürlüğü	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçe 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıs adına kayıtlı bulunan taşınmazın; kamulaştırma bedelinin ödenmesi ya da eş değer bir taşınmaz ile trampa edilmesi konusunda Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : 11.02.2026 tarih ve 4640 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçe 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıs adına kayıtlı bulunan taşınmazın; kamulaştırma bedelinin ödenmesi ya da eş değer bir taşınmaz ile trampa edilmesi konusunda Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 05.03.2026 tarihli Mart ayı toplantısının 52 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 24.03.2026 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 24.03.2026 tarih ve 750 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; Müdürlüklerinin herhangi bir görev yetkisi bulunmamasıyla birlikte ilgili müdürlüklerce konunun 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. ve 34. maddeleri hükümlerine uygun olarak değerlendirilmesi gerektiği, kamulaştırma bedeli talep edilen taşınmaz ile ilgili olarak, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün bütçesinde kesinleşmiş mahkeme kararlarına istinaden ödenek ayrıldığı; ayrıca kamulaştırma yapılacak olması halinde halen söz konusu taşınmazın bedelinin belirli olmaması nedeni ile yeterli ödenek olup olmadığının bilinemediği belirtilmiştir.

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 23.03.2026 tarih ve 1158 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. Maddesine istinaden muhtelif kamu alanı hissedar malikleri tarafından uzlaşma talepleri kapsamında talep ettikleri plan tadilatı, uzlaşma 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 24.03.2026 tarih ve 386-539 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi – Dilekçeye konu Hurma Mahallesi 8441 ada 2 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı bulunmaktadır.

İlgi 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.

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.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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 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 talebinin müdürlüklerden gelen görüşler çerçevesinde incelenmesi sonucunda;

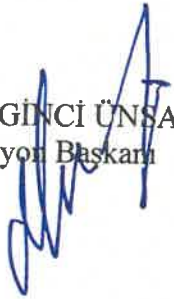
“17 Mayıs 2024 tarih ve 32549 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2024/7 sayılı Cumhurbaşkanlığından Tasarruf Tedbirleri konulu Genelge kapsamında Taşınmaz Edinilmesi, Kiralanması ve Kullanılması başlığında “ Kamu kurum ve kuruluşları tarafından 3 yıl süreyle yurt içinde ve yurt dışında hiçbir şekilde yeni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

İlgi uzlaşma dilekçesinde kamulaştırma bedelinin ödenmesi hususunda; uzlaşma dilekçesine konu parselin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması ile eş değer bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında belediyemize ait uygun nitelikte parsel bulunmaması nedeniyle karşılanması mümkün olmadığından uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçesiyle 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



Gülşen SÖNMEZ
Başkan Vekil



Eren DOĞANYİĞİT
Sözcü



Murat SEVİNÇ
Üye



Servet TAŞLIK
Üye



T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih:24.03.2026

Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	05.03.2026
	Karar No	52
Müdürlüğü	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçe 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıs adına kayıtlı bulunan taşınmazın; kamulaştırma bedelinin ödenmesi ya da eş değer bir taşınmaz ile trampa edilmesi konusunda Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : 11.02.2026 tarih ve 4640 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçe 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıs adına kayıtlı bulunan taşınmazın; kamulaştırma bedelinin ödenmesi ya da eş değer bir taşınmaz ile trampa edilmesi konusunda Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 05.03.2026 tarihli Mart ayı toplantısının 52 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 24.03.2026 tarihinde toplanmıştır.

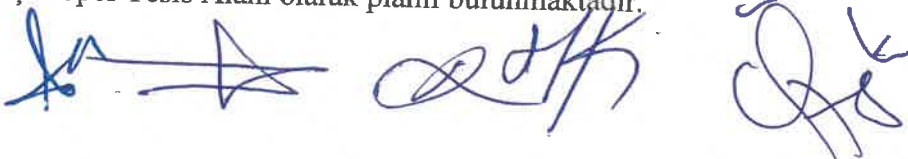
İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 24.03.2026 tarih ve 750 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; Müdürlüklerinin herhangi bir görev yetkisi bulunmama ile birlikte ilgili müdürlüklerce konunun 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. ve 34. maddeleri hükümlerine uygun olarak değerlendirilmesi gerektiği, kamulaştırma bedeli talep edilen taşınmaz ile ilgili olarak, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün bütçesinde kesinleşmiş mahkeme kararlarına istinaden ödenek ayrıldığı; ayrıca kamulaştırma yapılacak olması halinde halen söz konusu taşınmazın bedelinin belirli olmaması nedeni ile yeterli ödenek olup olmadığının bilinemediği belirtilmiştir.

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 23.03.2026 tarih ve 1158 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. Maddesine istinaden muhtelif kamu alanı hissedar malikleri tarafından uzlaşma talepleri kapsamında talep ettikleri plan tadilatı, uzlaşma 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 24.03.2026 tarih ve 386-539 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi – Dilekçeye konu Hurma Mahallesi 8441 ada 2 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı bulunmaktadır.



İlgi 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.

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 tesis 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.

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 talebinin müdürlüklerden gelen görüşler çerçevesinde incelenmesi sonucunda;

“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 uzlaşma dilekçesinde kamulaştırma bedelinin ödenmesi hususunda; uzlaşma dilekçesine konu parselin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması ile eş değer bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında belediyemize ait uygun nitelikte parsel bulunmaması nedeniyle karşılanması mümkün olmadığından uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçesiyle 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



Servet TAŞLIK
Sözcü



Veysi AKGÜL
Üye



Özkan AVCIOĞLU
Üye

