

T.C.  
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih:24.09.2024

<b>Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının</b>	<b>Karar Tarihi</b>	05.09.2024
	<b>Karar No</b>	114
<b>Müdürlüğü</b>	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü	
<b>ÖZÜ</b>	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıs adına kayıtlı bulunan taşınmazın; ilgili uzlaşma prosedürünün uygulanması, uzlaşma talebi doğrultusunda gerekli işlemlerin yerine getirilmesi ile taşınmazın rayiç bedelinden az olmamak üzere bedelinin 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 şahıs adına kayıtlı bulunan taşınmazın; ilgili uzlaşma prosedürünün uygulanması, uzlaşma talebi doğrultusunda gerekli işlemlerin yerine getirilmesi ile taşınmazın rayiç bedelinden az olmamak üzere bedelinin ödenmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 05.09.2024 tarihli Ağustos ayı toplantısının 114 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 24.09.2024 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

\*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 10.09.2024 tarih ve 3038 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 13.09.2024 tarih ve 3145 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.

\*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 18.09.2024 gün ve 254 - 4138 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; uzlaşmaya ilişkin taleplerin 11.06.2013 tarih ve 28674 sayılı Resmi Gazetede

JK A 17 (7) →

yayımlanarak yürürlüğe giren 6487 sayılı Kanununun 21. maddesi gereği ve 04.11.1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri çerçevesinde ve plan değişikliğine ilişkin taleplerin 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri gereğince Emlak ve İstimlak Müdürlüğünce değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

\* Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 19.09.2024 tarih ve 2000-1853 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 20229 ada 6 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Rekreasyon Alanı olarak planlı olup "İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, bir katı Yençok=4,50. m.'yi ve taban alanı katsayısı toplamda 0,03'ü geçmemek sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabilirdiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır. Bu alanlarda yollardan ve komşu parsellerden en az 5 m'lik çekme mesafesi uygulanır. Ancak Belediyesince hazırlanacak projelerde çekme mesafesi, bloklar arası mesafe vb. mesafe şartları aranmaz." 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

AK A A7 C

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 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 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

  
Cafer SİĞİRTMAÇ  
Sözcü

  
Veysi AKGÜL  
Üye

  
Özkan AVCIOĞLU  
Üye

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

Tarih:25.09.2024

<b>Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının</b>	<b>Karar Tarihi</b>	05.09.2024
	<b>Karar No</b>	114
<b>Müdürlüğü</b>	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü	
<b>ÖZÜ</b>	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıs adına kayıtlı bulunan taşınmazın; ilgili uzlaşma prosedürünün uygulanması, uzlaşma talebi doğrultusunda gerekli işlemlerin yerine getirilmesi ile taşınmazın rayiç bedelinden az olmamak üzere bedelinin 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 şahıs adına kayıtlı bulunan taşınmazın; ilgili uzlaşma prosedürünün uygulanması, uzlaşma talebi doğrultusunda gerekli işlemlerin yerine getirilmesi ile taşınmazın rayiç bedelinden az olmamak üzere bedelinin ödenmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 05.09.2024 tarihli Ağustos ayı toplantısının 114 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 25.09.2024 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

\*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 10.09.2024 tarih ve 3038 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 13.09.2024 tarih ve 3145 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.

\*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 18.09.2024 gün ve 254 - 4138 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; uzlaşmaya ilişkin taleplerin 11.06.2013 tarih ve 28674 sayılı Resmi Gazetede

yayımlanarak yürürlüğe giren 6487 sayılı Kanununun 21. maddesi gereği ve 04.11.1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri çerçevesinde ve plan değişikliğine ilişkin taleplerin 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri gereğince Emlak ve İstimlak Müdürlüğünce değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

\* Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 19.09.2024 tarih ve 2000-1853 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 20229 ada 6 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Rekreasyon Alanı olarak planlı olup "İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, bir katı Yençok=4,50. m.'yi ve taban alanı katsayısı toplamda 0,03'ü geçmemek sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabilirdiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır. Bu alanlarda yollardan ve komşu parsellerden en az 5 m'lik çekme mesafesi uygulanır. Ancak Belediyesince hazırlanacak projelerde çekme mesafesi, bloklar arası mesafe vb. mesafe şartları aranmaz." 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 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 inşaat başlanmayacaktır. Savunma ve güvenlik hizmetlerinde kullanılanlar hariç mevcut lojman ve sosyal tesisler ekonomiye kazandırılacaktır. Lojman kiralari ve sosyal tesis ücretleri rayiç bedeller dikkate alınarak yeniden belirlenecektir” denilmektedir.

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 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 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.

Nurten ERENLER  
Komisyon Başkanı

Servet TAŞLIK  
Başkan Vekili

Hanife ALDEMİR EFE  
Sözcü

Ozan DEMİR  
Üye

(Katılmadı)

Murat SEVİNÇ  
Üye

T.C.  
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
HUKUK KOMİSYON RAPORU

Tarih:25.09.2024

<b>Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının</b>	<b>Karar Tarihi</b>	05.09.2024
	<b>Karar No</b>	114
<b>Müdürlüğü</b>	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü	
<b>ÖZÜ</b>	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıs adına kayıtlı bulunan taşınmazın; ilgili uzlaşma prosedürünün uygulanması, uzlaşma talebi doğrultusunda gerekli işlemlerin yerine getirilmesi ile taşınmazın rayiç bedelinden az olmamak üzere bedelinin 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 şahıs adına kayıtlı bulunan taşınmazın; ilgili uzlaşma prosedürünün uygulanması, uzlaşma talebi doğrultusunda gerekli işlemlerin yerine getirilmesi ile taşınmazın rayiç bedelinden az olmamak üzere bedelinin ödenmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 05.09.2024 tarihli Ağustos ayı toplantısının 114 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 25.09.2024 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

\*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 10.09.2024 tarih ve 3038 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 13.09.2024 tarih ve 3145 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.

\*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 18.09.2024 gün ve 254 - 4138 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; uzlaşmaya ilişkin taleplerin 11.06.2013 tarih ve 28674 sayılı Resmi Gazetede

yayımlanarak yürürlüğe giren 6487 sayılı Kanununun 21. maddesi gereği ve 04.11.1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri çerçevesinde ve plan değişikliğine ilişkin taleplerin 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri gereğince Emlak ve İstimlak Müdürlüğünce değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

\* Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 19.09.2024 tarih ve 2000-1853 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 20229 ada 6 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Rekreasyon Alanı olarak planlı olup "İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, bir katı Yencok=4,50. m.'yi ve taban alanı katsayısı toplamda 0,03'ü geçmemek sökülüp takılabılır malzemededen yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabilirdiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır. Bu alanlarda yollardan ve komşu parsellerden en az 5 m'lik çekme mesafesi uygulanır. Ancak Belediyesince hazırlanacak projelerde çekme mesafesi, bloklar arası mesafe vb. mesafe şartları aranmaz." 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 değişecek 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 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 kiralaları ve sosyal tesis ücretleri rayiç bedeller dikkate alınarak yeniden belirlenecektir” denilmektedir.

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

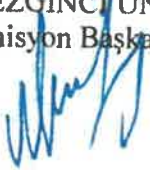
“17 Mayıs 2024 tarih ve 32549 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2024/7 sayılı Cumhurbaşkanlığından Tasarruf Tedbirleri konulu Genelge kapsamında Taşınmaz Edinilmesi, Kiralanması ve Kullanılması başlığında “ Kamu kurum ve kuruluşları tarafından 3 yıl süreyle yurt içinde ve yurt dışında hiçbir şekilde yeni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

İlgi uzlaşma dilekçesinde kamulaştırma 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 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



Servet TASLIK  
Başkan Vekili



Gülşen SÖNMEZ  
Sözcü



Eren DOĞANYİĞİT  
Üye



Murat SEVİNÇ  
Üye

