

T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih:26.10.2023

| | | |
|--|---|------------|
| Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının | Karar Tarihi | 05.10.2023 |
| | Karar No | 130 |
| Müdürlüğü | İmar ve Şehircilik Müdürlüğü | |
| ÖZÜ | İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı Kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi, arsanın piyasa rayiç değerinin ödenmesi, Belediyemiz tarafından uzlaşma yolları ile ilgili gerekli işlemlerin yapılması veya eşdeğer bir taşınmaz ile trampasının (takas) yapılması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi. | |

İlgi : (a) 31.08.2023 tarih ve 15716 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(b) 21.09.2023 tarih ve 17092 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı Kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi, arsanın piyasa rayiç değerinin ödenmesi, Belediyemiz tarafından uzlaşma yolları ile ilgili gerekli işlemlerin yapılması veya eşdeğer bir taşınmaz ile trampasının (takas) yapılması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 01.09.2023 tarihli Eylül ayı toplantısının 116 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 26.10.2023 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 19.10.2023 tarih ve 1551 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 20.10.2023 tarih ve 2464 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 görüşülp karara bağlanmasının hukuken uygun olacağı belirtilmiştir.

*Emlak ve İstımlâk Müdürlüğü'nün 24.10.2023 tarih ve 1148 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (a) ve (b) uzlaşma dilekçelerinde kamulaştırma işleminin yapılması,bedellerinin ödenmesi,başka bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 24.10.2023 tarih ve 2151-5367 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) – Dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 3395, 3396, 3397, 3398 ve 3399 parseller imar uygulaması görmemiş tarla niteliğindeki kadastral parseller olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

İlgi (a) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 1095 ve 3142 parseller; 06.05.1998 tarih ve 214 sayılı Belediyemiz encümen kararına istinaden 0,3046924 düzenleme ortalıklık payı kesintisi ile yapılmış olan imar uygulaması işleminin çeşitli İdare Mahakemesi kararlarıyla iptal edilmesi neticesinde;

Parsellerin bulunduğu bölgede iptal kararları gereği 03.10.2018 tarih ve 218, 11.10.2017 tarih ve 188 sayılı Belediyemiz encümen kararlarıyla yapılan geri dönüşüm uygulama işlemi ile ilk kadastro parsel numaraları ve yüzölçümleriyle tescil edilmiştir.

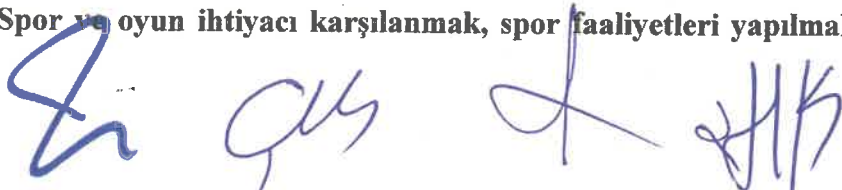
İlgi (a) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 3395, 3396, 3397, 3398 ve 3399 parseller Kıyı Kenar Çizgisinin deniz tarafında kalan tarla niteliğindeki kadastro parselleri olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Dava konusu parseller 3621 Sayılı Kıyı Kanununa tabi olup konuya ilişkin iş ve işlemler Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yürütülmektedir.

X bölgesi olarak adlandırılan Arapsuyu Mahallesi 1095 ve 3142 parsellerin bulunduğu bölgede 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca parselasyon işleminin Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılması hususunda 23.02.2022 tarih ve 60 sayılı Belediyemiz encümen kararı ile Antalya Büyükşehir Belediyesine yetki devri kararı alınmıştır.

5216 sayılı Kanunun 7.b maddesine göre Antalya Büyükşehir Belediyesinin 10.08.2023 tarih ve 729 sayılı encümen kararı ile X bölgesi olarak adlandırılan bölgede 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine uyarınca imar uygulaması işlemi yapılmıştır. Ancak Arapsuyu Mahallesi 1095 ve 3142 parseller imar uygulaması işlemine dahil edilmemiştir. Arapsuyu Mahallesi 1095 parselin tamamı ve 3142 parselin büyük bir kısmı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Antalya Büyükşehir Belediyesi sorumluluğunda bulunan "Yol" alanına isabet etmektedir.

İlgi (b) – Dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 6622 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı olup, söz konusu parselin özel şahıslar ile Orman İdaresi arasında Kadastro Mahkemesinde 2015/97 Esas numarası ile görülmekte olan davaya konu olup olmadığı hususunun, ilgili kurumdan sorulması gerektiği düşünülmektedir.

İlgi (b) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 6622 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı olup "Açık Spor Tesis Alanı" olarak ayrılan alanlarda; "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.

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

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

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

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



Şevket KORKUT
Komisyon Başkanı



Durali KOLPAK
Başkan Vekili



Mustafa ÇOLAK
Sözcü



Hasan KIRAZ
Üye



Şafak OTUZALTI
Üye

T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
HUKUK KOMİSYON RAPORU

Tarih:26.10.2023

| | | |
|--|---|------------|
| Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının | Karar Tarihi | 05.10.2023 |
| | Karar No | 130 |
| Müdürlüğü | İmar ve Şehircilik Müdürlüğü | |
| ÖZÜ | İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı Kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi, arsanın piyasa rayiç değerinin ödenmesi, Belediyemiz tarafından uzlaşma yolları ile ilgili gerekli işlemlerin yapılması veya eşdeğer bir taşınmaz ile trampasının (takas) yapılması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi. | |

İlgi : (a) 31.08.2023 tarih ve 15716 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(b) 21.09.2023 tarih ve 17092 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı Kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi, arsanın piyasa rayiç değerinin ödenmesi, Belediyemiz tarafından uzlaşma yolları ile ilgili gerekli işlemlerin yapılması veya eşdeğer bir taşınmaz ile trampasının (takas) yapılması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 01.09.2023 tarihli Eylül ayı toplantısının 116 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 26.10.2023 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 19.10.2023 tarih ve 1551 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 20.10.2023 tarih ve 2464 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 24.10.2023 tarih ve 1148 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (a) ve (b) uzlaşma dilekçelerinde kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başka bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 24.10.2023 tarih ve 2151-5367 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) – Dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 3395, 3396, 3397, 3398 ve 3399 parseller imar uygulaması görmemiş tarla niteliğindeki kadastral parseller olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

İlgi (a) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 1095 ve 3142 parseller; 06.05.1998 tarih ve 214 sayılı Belediyemiz encümen kararına istinaden 0,3046924 düzenleme ortalıklık payı kesintisi ile yapılmış olan imar uygulaması işleminin çeşitli İdare Mahakemesi kararlarıyla iptal edilmesi neticesinde;

Parsellerin bulunduğu bölgede iptal kararları gereği 03.10.2018 tarih ve 218, 11.10.2017 tarih ve 188 sayılı Belediyemiz encümen kararlarıyla yapılan geri dönüşüm uygulama işlemi ile ilk kadastro parsel numaraları ve yüzölçümleriyle tescil edilmiştir.

İlgi (a) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 3395, 3396, 3397, 3398 ve 3399 parseller Kıyı Kenar Çizgisinin deniz tarafında kalan tarla niteliğindeki kadastro parselleri olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Dava konusu parseller 3621 Sayılı Kıyı Kanununa tabi olup konuya ilişkin iş ve işlemler Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yürütülmektedir.

X bölgesi olarak adlandırılan Arapsuyu Mahallesi 1095 ve 3142 parsellerin bulunduğu bölgede 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca parselasyon işleminin Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılması hususunda 23.02.2022 tarih ve 60 sayılı Belediyemiz encümen kararı ile Antalya Büyükşehir Belediyesine yetki devri kararı alınmıştır.

5216 sayılı Kanunun 7.b maddesine göre Antalya Büyükşehir Belediyesinin 10.08.2023 tarih ve 729 sayılı encümen kararı ile X bölgesi olarak adlandırılan bölgede 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine uyarınca imar uygulaması işlemi yapılmıştır. Ancak Arapsuyu Mahallesi 1095 ve 3142 parseller imar uygulaması işlemine dahil edilmemiştir. Arapsuyu Mahallesi 1095 parselin tamamı ve 3142 parselin büyük bir kısmı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Antalya Büyükşehir Belediyesi sorumluluğunda bulunan "Yol" alanına isabet etmektedir.

İlgi (b) – Dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 6622 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı olup, söz konusu parselin özel şahıslar ile Orman İdaresi arasında Kadastro Mahkemesinde 2015/97 Esas numarası ile görülmekte olan davaya konu olup olmadığı hususunun, ilgili kurumdan sorulması gerektiği düşünülmektedir.

İlgi (b) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 6622 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı olup "Açık Spor Tesis Alanı" olarak ayrılan alanlarda; "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 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.

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

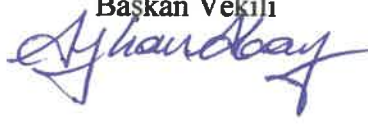
Komisyonumuzca bahse konu uzlaşma talebinin müdürlüklerden gelen görüşler çerçevesinde incelenmesi sonucunda;

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

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

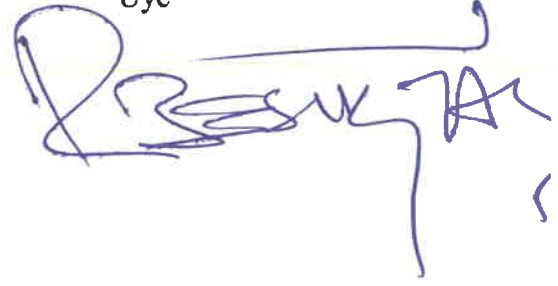
İlgi uzlaşma dilekçesiyle yapılan uzlaşma başvurusu yukarıda açıklanan gerekçelerden dolayı reddine karar verilmiş olup iş bu komisyon raporunun imza altına alınmasına ve Meclisimizin takdirine sunulmasına karar verilmiştir.


Büşra ÖZDEMİR
Komisyon Başkanı

Ayhan Adnan ABAY
Başkan Vekili


Mustafa TAŞBAŞ
Sözcü
(Katılmadı)

Erkan ÖZTUNÇ
Üye
(Katılmadı)

Ruhi BEŞİKTAŞ
Üye


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

Tarih:26.10.2023

| | | |
|---|---|------------|
| Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının | Karar Tarihi | 05.10.2023 |
| | Karar No | 130 |
| Müdürlüğü | İmar ve Şehircilik Müdürlüğü | |
| ÖZÜ | İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı Kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi, arsanın piyasa rayiç değerinin ödenmesi, Belediyemiz tarafından uzlaşma yolları ile ilgili gerekli işlemlerin yapılması veya eşdeğer bir taşınmaz ile trampasının (takas) yapılması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi. | |

İlgi : (a) 31.08.2023 tarih ve 15716 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(b) 21.09.2023 tarih ve 17092 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı Kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi, arsanın piyasa rayiç değerinin ödenmesi, Belediyemiz tarafından uzlaşma yolları ile ilgili gerekli işlemlerin yapılması veya eşdeğer bir taşınmaz ile trampasının (takas) yapılması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 01.09.2023 tarihli Eylül ayı toplantısının 116 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 26.10.2023 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 19.10.2023 tarih ve 1551 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 20.10.2023 tarih ve 2464 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 24.10.2023 tarih ve 1148 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (a) ve (b) uzlaşma dilekçelerinde kamulaştırma işleminin yapılması,bedellerinin ödenmesi,başka bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 24.10.2023 tarih ve 2151-5367 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) – Dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 3395, 3396, 3397, 3398 ve 3399 parseller imar uygulaması görmemiş tarla niteliğindeki kadastral parseller olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

İlgi (a) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 1095 ve 3142 parseller; 06.05.1998 tarih ve 214 sayılı Belediyemiz encümen kararına istinaden 0,3046924 düzenleme ortalıklık payı kesintisi ile yapılmış olan imar uygulaması işleminin çeşitli İdare Mahakemesi kararlarıyla iptal edilmesi neticesinde;

Parsellerin bulunduğu bölgede iptal kararları gereği 03.10.2018 tarih ve 218, 11.10.2017 tarih ve 188 sayılı Belediyemiz encümen kararlarıyla yapılan geri dönüşüm uygulama işlemi ile ilk kadastro parsel numaraları ve yüzölçümleriyle tescil edilmiştir.

İlgi (a) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 3395, 3396, 3397, 3398 ve 3399 parseller Kıyı Kenar Çizgisinin deniz tarafında kalan tarla niteliğindeki kadastro parselleri olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Dava konusu parseller 3621 Sayılı Kıyı Kanununa tabi olup konuya ilişkin iş ve işlemler Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yürütülmektedir.

X bölgesi olarak adlandırılan Arapsuyu Mahallesi 1095 ve 3142 parsellerin bulunduğu bölgede 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca parselasyon işleminin Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılması hususunda 23.02.2022 tarih ve 60 sayılı Belediyemiz encümen kararı ile Antalya Büyükşehir Belediyesine yetki devri kararı alınmıştır.

5216 sayılı Kanunun 7.b maddesine göre Antalya Büyükşehir Belediyesinin 10.08.2023 tarih ve 729 sayılı encümen kararı ile X bölgesi olarak adlandırılan bölgede 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine uyarınca imar uygulaması işlemi yapılmıştır. Ancak Arapsuyu Mahallesi 1095 ve 3142 parseller imar uygulaması işlemine dahil edilmemiştir. Arapsuyu Mahallesi 1095 parselin tamamı ve 3142 parselin büyük bir kısmı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Antalya Büyükşehir Belediyesi sorumluluğunda bulunan "Yol" alanına isabet etmektedir.

İlgi (b) – Dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 6622 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı olup, söz konusu parselin özel şahıslar ile Orman İdaresi arasında Kadastro Mahkemesinde 2015/97 Esas numarası ile görülmekte olan davaya konu olup olmadığı hususunun, ilgili kurumdan sorulması gerektiği düşünülmektedir.

İlgi (b) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 6622 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı olup "Açık Spor Tesis Alanı" olarak ayrılan alanlarda; "Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı

gus @ jhy ul

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 geçişecek 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.

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

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

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

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

Özlem SAHİN
Komisyon Başkanı



Ali Kemal KURTOĞLU
Başkan Vekili
(Katılmadı)

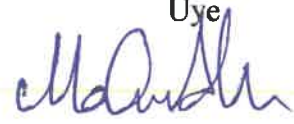
Hasan Hüseyin ATAŞOĞLU
Sözcü



Mustafa ÇOLAK
Üye



Mahmut AHI
Üye



T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
TARIM KOMİSYON RAPORU

Tarih:26.10.2023

| | | |
|---|---|------------|
| Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının | Karar Tarihi | 05.10.2023 |
| | Karar No | 130 |
| Müdürlüğü | İmar ve Şehircilik Müdürlüğü | |
| ÖZÜ | İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı Kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi, arsanın piyasa rayiç değerinin ödenmesi, Belediyemiz tarafından uzlaşma yolları ile ilgili gerekli işlemlerin yapılması veya eşdeğer bir taşınmaz ile trampasının (takas) yapılması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi. | |

İlgi : (a) 31.08.2023 tarih ve 15716 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(b) 21.09.2023 tarih ve 17092 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı Kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi, arsanın piyasa rayiç değerinin ödenmesi, Belediyemiz tarafından uzlaşma yolları ile ilgili gerekli işlemlerin yapılması veya eşdeğer bir taşınmaz ile trampasının (takas) yapılması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 01.09.2023 tarihli Eylül ayı toplantısının 116 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 26.10.2023 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 19.10.2023 tarih ve 1551 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 20.10.2023 tarih ve 2464 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 24.10.2023 tarih ve 1148 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (a) ve (b) uzlaşma dilekçelerinde kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başka bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 24.10.2023 tarih ve 2151-5367 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) – Dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 3395, 3396, 3397, 3398 ve 3399 parseller imar uygulaması görmemiş tarla niteliğindeki kadastral parseller olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

İlgi (a) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 1095 ve 3142 parseller; 06.05.1998 tarih ve 214 sayılı Belediyemiz encümen kararına istinaden 0,3046924 düzenleme ortalıklık payı kesintisi ile yapılmış olan imar uygulaması işleminin çeşitli İdare Mahakemesi kararlarıyla iptal edilmesi neticesinde;

Parsellerin bulunduğu bölgede iptal kararları gereği 03.10.2018 tarih ve 218, 11.10.2017 tarih ve 188 sayılı Belediyemiz encümen kararlarıyla yapılan geri dönüşüm uygulama işlemi ile ilk kadastro parsel numaraları ve yüzölçümleriyle tescil edilmiştir.

İlgi (a) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 3395, 3396, 3397, 3398 ve 3399 parseller Kıyı Kenar Çizgisinin deniz tarafında kalan tarla niteliğindeki kadastro parselleri olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Dava konusu parseller 3621 Sayılı Kıyı Kanununa tabi olup konuya ilişkin iş ve işlemler Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yürütülmektedir.

X bölgesi olarak adlandırılan Arapsuyu Mahallesi 1095 ve 3142 parsellerin bulunduğu bölgede 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca parselasyon işleminin Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılması hususunda 23.02.2022 tarih ve 60 sayılı Belediyemiz encümen kararı ile Antalya Büyükşehir Belediyesine yetki devri kararı alınmıştır.

5216 sayılı Kanunun 7.b maddesine göre Antalya Büyükşehir Belediyesinin 10.08.2023 tarih ve 729 sayılı encümen kararı ile X bölgesi olarak adlandırılan bölgede 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine uyarınca imar uygulaması işlemi yapılmıştır. Ancak Arapsuyu Mahallesi 1095 ve 3142 parseller imar uygulaması işlemine dahil edilmemiştir. Arapsuyu Mahallesi 1095 parselin tamamı ve 3142 parselin büyük bir kısmı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Antalya Büyükşehir Belediyesi sorumluluğunda bulunan "Yol" alanına isabet etmektedir.

İlgi (b) – Dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 6622 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı olup, söz konusu parselin özel şahıslar ile Orman İdaresi arasında Kadastro Mahkemesinde 2015/97 Esas numarası ile görülmekte olan davaya konu olup olmadığı hususunun, ilgili kurumdan sorulması gerektiği düşünülmektedir.

İlgi (b) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 6622 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı olup "Açık Spor Tesis Alanı" olarak ayrılan alanlarda; "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, $E=0.03$ $Y_{ençok}=4.50$ 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 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 olmayacağı değerlendirilmektedir.

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

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

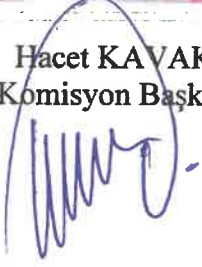
İlgi uzlaşma dilekçesine konu taşınmazların plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedeniyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği değerlendirilmektedir.

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

H A 2 2

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.

Hacet KAVAK
Komisyon Başkanı



Ayhan Adnan ABAY
Başkan Vekili



Şafak OTUZALTI
Sözcü



Nail AVCI
Üye
(Katılmadı)

Sadullah COŞKUN
Üye



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

Tarih:26.10.2023

| | | |
|--|---|------------|
| Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının | Karar Tarihi | 05.10.2023 |
| | Karar No | 130 |
| Müdürlüğü | İmar ve Şehircilik Müdürlüğü | |
| ÖZÜ | İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı Kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi, arsanın piyasa rayiç değerinin ödenmesi, Belediyemiz tarafından uzlaşma yolları ile ilgili gerekli işlemlerin yapılması veya eşdeğer bir taşınmaz ile trampasının (takas) yapılması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi. | |

İlgi : (a) 31.08.2023 tarih ve 15716 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(b) 21.09.2023 tarih ve 17092 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı Kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi, arsanın piyasa rayiç değerinin ödenmesi, Belediyemiz tarafından uzlaşma yolları ile ilgili gerekli işlemlerin yapılması veya eşdeğer bir taşınmaz ile trampasının (takas) yapılması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 01.09.2023 tarihli Eylül ayı toplantısının 116 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

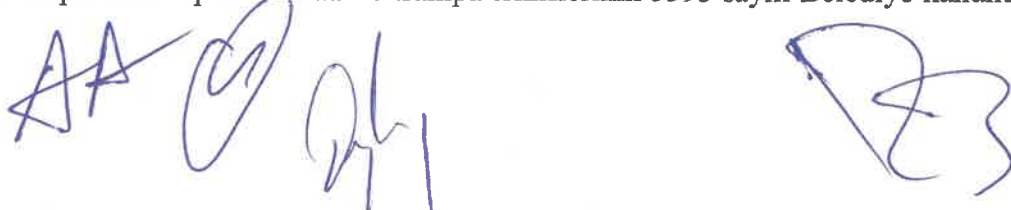
Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 26.10.2023 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 19.10.2023 tarih ve 1551 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 20.10.2023 tarih ve 2464 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 24.10.2023 tarih ve 1148 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (a) ve (b) uzlaşma dilekçelerinde kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başka bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 24.10.2023 tarih ve 2151-5367 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) – Dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 3395, 3396, 3397, 3398 ve 3399 parseller imar uygulaması görmemiş tarla niteliğindeki kadastral parseller olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

İlgi (a) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 1095 ve 3142 parseller; 06.05.1998 tarih ve 214 sayılı Belediyemiz encümen kararına istinaden 0,3046924 düzenleme ortalıklık payı kesintisi ile yapılmış olan imar uygulaması işleminin çeşitli İdare Mahakemesi kararlarıyla iptal edilmesi neticesinde;

Parsellerin bulunduğu bölgede iptal kararları gereği 03.10.2018 tarih ve 218, 11.10.2017 tarih ve 188 sayılı Belediyemiz encümen kararlarıyla yapılan geri dönüşüm uygulama işlemi ile ilk kadastro parsel numaraları ve yüzölçümleriyle tescil edilmiştir.

İlgi (a) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 3395, 3396, 3397, 3398 ve 3399 parseller Kıyı Kenar Çizgisinin deniz tarafında kalan tarla niteliğindeki kadastro parselleri olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Dava konusu parseller 3621 Sayılı Kıyı Kanununa tabi olup konuya ilişkin iş ve işlemler Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yürütülmektedir.

X bölgesi olarak adlandırılan Arapsuyu Mahallesi 1095 ve 3142 parsellerin bulunduğu bölgede 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca parselasyon işleminin Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılması hususunda 23.02.2022 tarih ve 60 sayılı Belediyemiz encümen kararı ile Antalya Büyükşehir Belediyesine yetki devri kararı alınmıştır.

5216 sayılı Kanunun 7.b maddesine göre Antalya Büyükşehir Belediyesinin 10.08.2023 tarih ve 729 sayılı encümen kararı ile X bölgesi olarak adlandırılan bölgede 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine uyarınca imar uygulaması işlemi yapılmıştır. Ancak Arapsuyu Mahallesi 1095 ve 3142 parseller imar uygulaması işlemine dahil edilmemiştir. Arapsuyu Mahallesi 1095 parselin tamamı ve 3142 parselin büyük bir kısmı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Antalya Büyükşehir Belediyesi sorumluluğunda bulunan "Yol" alanına isabet etmektedir.

İlgi (b) – Dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 6622 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı olup, söz konusu parselin özel şahıslar ile Orman İdaresi arasında Kadastro Mahkemesinde 2015/97 Esas numarası ile görülmekte olan davaya konu olup olmadığı hususunun, ilgili kurumdan sorulması gerektiği düşünülmektedir.

İlgi (b) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 6622 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı olup "Açık Spor Tesis Alanı" olarak ayrılan alanlarda; "Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı

AA @ 2/11

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 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.

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

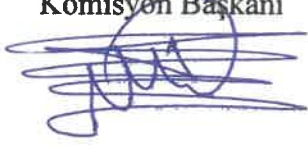
Komisyonumuzca bahse konu uzlaşma talebinin müdürlüklerden gelen görüşler çerçevesinde incelenmesi sonucunda;

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

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

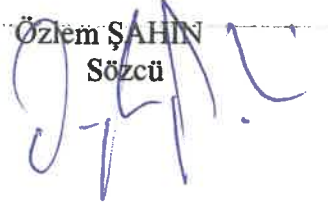
Ali POLAT
Komisyon Başkanı



H.Hüseyin ATASOĞLU
Başkan Vekili



Özlem ŞAHİN
Sözcü



Ali Kemal KURTOĞLU
Üye

(Katılmadı)

Ruhi BEŞİKTAŞ
Üye

