

T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih:25.06.2024

Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	06.06.2024
	Karar No	71
Müdürlüğü	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu geçici 6. maddesi kapsamında kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi ve taşınmazın bedelinin müvekkillere hissesi oranında ödenmesi, arsanın piyasa rayiç değerinin ödenmesi veya yasada belirtilen diğer uzlaşma diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

- İlgi : (a) 29.02.2024 tarih ve 11600 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(b) 01.03.2024 tarih ve 12013 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(c) 26.03.2024 tarih ve 14861 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(d) 25.04.2024 tarih ve 16754 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(e) 25.04.2024 tarih ve 16757 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(f) 25.04.2024 tarih ve 16760 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu geçici 6. maddesi kapsamında kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi ve taşınmazın bedelinin müvekkillere hissesi oranında ödenmesi, arsanın piyasa rayiç değerinin ödenmesi veya yasada belirtilen diğer uzlaşma diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 06.06.2024 tarihli Haziran ayı toplantısının 71 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 25.06.2024 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 11.06.2024 tarih ve 2455 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 olmadığına bilinemediği belirtilmiştir.

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 12.06.2024 tarih ve 2120 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 24.06.2024 tarih ve 1380-1039 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) – Dilekçeye konu Mollayusuf Mahallesi 20952 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Rekreasyon Alanı" olarak planlı bulunmaktadır.

İlgi (b) – Dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 5671 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Kreş" olarak planlıdır.

Arapsuyu Mahallesi 20060 ada 5 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Trafo" olarak planlıdır.

Arapsuyu Mahallesi 20189 ada 8 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Cami, Sosyal Tesis Alanı ve Yol" olarak planlı alana isabet etmekte olup kesin imar durumu 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ile Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmeliğe göre imar uygulaması yapılmasına müteakip verilebilecektir.

Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parsel yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Rekreasyon Alanı ve Tahliye Kanalı" olarak planlı alana isabet etmekte olup kesin imar durumu 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ile Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmeliğe göre imar uygulaması yapılmasına müteakip verilebilecektir.

Arapsuyu Mahallesi 3526 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Açık Spor Tesis Alanı" olarak planlı bulunmaktadır.

Arapsuyu Mahallesi 20018 ada 3, 20012 ada 2, 20016 ada 2 ve 20008 ada 4 parsellerin de içinde bulunduğu alan 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2 maddesinde gereğince; Uncalı Ormanlık Alan Potansiyel Doğal Sit Alanının koruma statüsünün değerlendirilmesine ilişkin yürütülen Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi kapsamında, Bakanlık Makamının 25.01.2023 tarih ve 5618623 sayılı Olur'u ile "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edilmiş ve 07.02.2023 tarihli ve 32097 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün tarafımıza iletilen 10.08.2023 tarih ve 7094186 sayılı yazısında "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliği" 5. maddesi hükümleri doğrultusunda söz konusu alandaki yürürlükteki planları durdurulmuş olup, (b) bendinde bahsi geçen Geçiş Dönemi Koruma Esasları Kullanma Şartları belirleme süreci ise Valiliğimizce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yürütecektir" denilmektedir. Bu sebeple parselin güncel imar durumu hakkında bilgi verilememektedir.

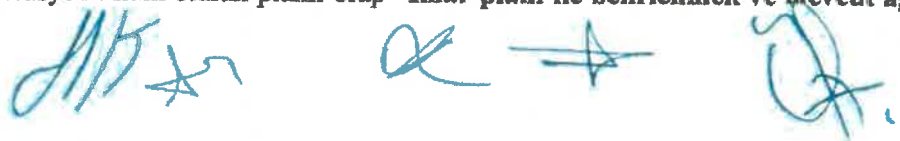
İlgi (c) – Dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 6238 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı bulunmaktadır.

İlgi (d) – Dilekçeye konu Hurma Mahallesi 6877 ada 1 numaralı parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Rekreasyon, Yol ve Trafo" olarak planlı alana isabet etmekte olup kesin imar durumu 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ile Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmeliğe göre imar uygulaması yapılmasına müteakip verilebilecektir.

İlgi (e) – Dilekçeye konu Hurma Mahallesi 9170 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Resmi Kurum Alanı olarak planlı bulunmaktadır.

İlgi (f) – Dilekçeye konu Liman Mahallesi 20351 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Yol, Refüj ve Otopark Alanı ile kısmen plansız alana isabet etmekte olup imar uygulaması görmemiş tarla niteliğinde kadastro parselidir.

İlgi (a) dilekçeye konu Mollayusuf Mahallesi 20952 ada 1 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 takulabilir malzmeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, 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.

İlgi (b) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 5671 ada 1 parsel parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Kreş Alanı olarak planlı olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında "Kreş Alanı" olarak ayrılan alanlarda; "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, E=0.50 Yençok=4 kat, yapı yaklaşma mesafeleri ise yollardan ve komşu parsellerden en az 5 m olarak uygulanır." şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parselde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

İlgi (b) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 20018 ada 3, 20012 ada 2, 20016 ada 2 ve 20008 ada 4 parsellerin de içinde bulunduğu alan 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2 maddesinde gereğince; Uncalı Ormanlık Alan Potansiyel Doğal Sit Alanının koruma statüsünün değerlendirilmesine ilişkin yürütülen Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi kapsamında, Bakanlık Makamının 25.01.2023 tarih ve 5618623 sayılı Olur'u ile "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edilmiş ve 07.02.2023 tarihli ve 32097 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün tarafımıza iletilen 10.08.2023 tarih ve 7094186 sayılı yazısında "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliği" 5. maddesi hükümleri doğrultusunda söz konusu alandaki yürürlükteki planları durdurulmuş olup, (b) bendinde bahsi geçen Geçiş Dönemi Koruma Esasları Kullanma Şartları belirleme süreci ise Valiliğimizce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yürütecektir" denilmektedir. Bu sebeple parselin güncel imar durumu hakkında bilgi verilememektedir.

İlgi (b) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Açık Spor Tesis Alanı ve Dere Yatağı " olarak planlyken 07.06.2019 tarih ve 78 sayılı Konyaaltı Belediyesi Meclis Kararı ile 14.06.2019 tarih ve 388 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan imar planı değişikliği ile "Rekreasyon Alanı ve Tahliye Kanalı" olarak planlanmıştır. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 22.11.2017 tarih ve 812515 sayılı yazısı ile onaylanan imar planına ilişkin uygun görtüş alınmıştır.

Arapsuyu Mahallesi 5692, 4165, 4149 ve 4278 adaların bulunduğu alanda 07.06.2019 tarih ve 78 sayılı Konyaaltı Belediyesi Meclis Kararı ile 14.06.2019 tarih ve 388 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine bağlı olarak yeniden 22.01.2020 tarih ve 16 sayılı encümen kararına istinaden Belediyemiz tarafından yapılan imar uygulaması işlem dosyası Antalya Kadastro Müdürlüğü'nde kontrol aşamasında iken söz konusu dosyada yeniden düzenleme yapılmak üzere Belediyemiz tarafından geri alınmıştır.

Belediyemizce bölgede yeniden imar uygulaması çalışmaları yapılmak üzere Müdürlüğümüz çalışma programına dahil edilmiştir. Müdürlüğümüzce bölgenin mülkiyet dokusu incelenmiş ve dava konusu Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parselin tapu sicilinde hisse hatası tespit edilmiştir. Tespit edilen hisse hatasına ilişkin hususlar 19.12.2022 tarih ve 2084-5915-12220 sayılı yazımız ile Konyaaltı Tapu Müdürlüğü'ne bildirilmiştir. Konyaaltı Tapu müdürlüğü'nün bila tarih ve

 3.6

7316854 Sayılı yazısı ile 2019/7 sayılı genelge gereği iş ve işlemlerin devam ettiği Belediyemize bildirilmiştir.

Uzlaşmaya konu Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parselde aynı plan onama sahasında bulunan ve aynı düzenleme sahasında imar uygulamasına dahil edilecek Arapsuyu Mahallesi 5692 ada 1 parselinde içerisinde bulunduğu alan 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2 maddesinde gereğince; Uncalı Ormanlık Alan Potansiyel Doğal Sit Alanının koruma statüsünün değerlendirilmesine ilişkin yürütülen Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi kapsamında, Bakanlık Makamının 25.01.2023 tarih ve 5618623 sayılı Olur'u ile "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edilmiş ve 07.02.2023 tarihli ve 32097 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün tarafımıza iletilen 10.08.2023 tarih ve 7094186 sayılı yazısında "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliği 5. maddesi hükümleri doğrultusunda söz konusu alandaki yürürlükteki planları durdurulmuş olup, (b) bendinde bahsi geçen Geçiş Dönemi Koruma Esasları Kullanma Şartları belirleme süreci ise Valiliğimizce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yürütecektir" denilmektedir.

Uzlaşma konusu parsel ile ilgili hisse hatasına yönelik çalışmalar ve Arapsuyu Mahallesi 5692 ada 1 parselin imar planına ilişkin yukarıda açıklanan sürecin kesinleşmesinden sonra yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre imar uygulaması yapılacaktır. Söz konusu imar uygulaması işleminin tamamlanmasına müteakip parsel maliklerinin talebi doğrultusunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 61. maddesine göre Rekreasyon alanına yapı ruhsatı düzenlenebilecektir.

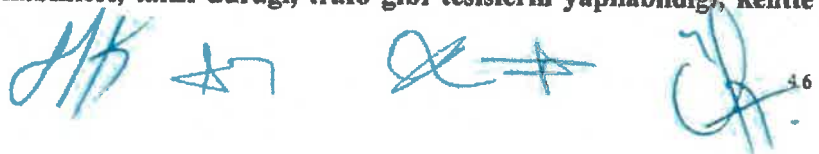
Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 numaralı parselin özel şahıslar ile Orman İdaresi arasında Antalya Kadastro Mahkemesinde 2015/97 Esas numarası ile görülmekte olan davaya konu olup olmadığı hususunun, ilgili kurumdan sorulması gerektiği düşünülmektedir.

İlgi (b) dilekçeye konu Mollayusuf Mahallesi 20189 ada 8 parselin imar planı ile parselasyon planı arasında uyumsuzluk bulunmakta olup, söz konusu uyumsuzluk giderildikten sonra yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Sosyal Tesis Alanı ve Cami" olarak planlanan Mollayusuf Mahallesi 20189 ada 8 numaralı parselde, parsel maliklerinin talebi doğrultusunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre Belediyemiz tarafından yapı ruhsatı verilebilecektir.

İlgi (b) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 20060 ada 5 parsel "Trafo Alanı" olarak planlı olup, Trafo olarak planlı alanlar için kamulaştırma yetki ve sorumluluğu TEDAŞ'a aittir.

İlgi (b) ve (c) dilekçelere konu Arapsuyu Mahallesi 3526 ada 1 ve 6238 ada 1 parseller 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.

İlgi (d) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 6877 ada 1 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Rekreasyon, Yol ve Trafo" alanına isabet etmekte olup söz konusu parselin imar planı ve parselasyon planı arasında uyumsuzluk bulunmaktadır. Söz konusu uyumsuzluğun giderilmesine müteakip Rekreasyon Alanı olarak planlı kısım için "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 sağlanması 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 takılabılır malzemenen yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, 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.

İlgi (e) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 9170 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Resmi Kurum Alanı" olarak planlı olup "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, E=0.50 Yençok=4 kat, yapı yaklaşma mesafeleri ise yollardan ve komşu parsellerden en az 5m olarak uygulanır." şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parselde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

İlgi (f) dilekçeye konu Liman Mahallesi 20351 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Yol, Refüj ve Otopark Alanı olarak planlı alana isabet etmekte olup, imar uygulaması görmemiş tarla niteliğinde kadastro parselidir. Söz konusu parsel Belediyemiz tarafından el atılmamış olup yetki ve sorumluluğu Belediyemize aittir.

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 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 kiralama ve sosyal tesis ücretleri rayiç bedeller dikkate alınarak yeniden belirlenecektir” denilmektedir.

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

Komisyonumuzca bahse konu uzlaşma taleplerinin 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 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 ile kamu hizmetine tahsis edilmemiş eş değer bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında belediyemize ait uygun nitelikte parsel bulunmaması nedeniyle karşılanması mümkün olmadığından uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği;

Ayrıca söz konusu taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılması hususunun mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçeleriyle yapılan uzlaşma başvuruları 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:26.06.2024

Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	06.06.2024
	Karar No	71
Müdürlüğü	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıtlı numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu geçici 6. maddesi kapsamında kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi ve taşınmazın bedelinin müvekkillere hissesi oranında ödenmesi, arsanın piyasa rayiç değerinin ödenmesi veya yasada belirtilen diğer uzlaşma diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

- İlgi : (a) 29.02.2024 tarih ve 11600 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(b) 01.03.2024 tarih ve 12013 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(c) 26.03.2024 tarih ve 14861 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(d) 25.04.2024 tarih ve 16754 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(e) 25.04.2024 tarih ve 16757 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(f) 25.04.2024 tarih ve 16760 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu geçici 6. maddesi kapsamında kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi ve taşınmazın bedelinin müvekkillere hissesi oranında ödenmesi, arsanın piyasa rayiç değerinin ödenmesi veya yasada belirtilen diğer uzlaşma diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 06.06.2024 tarihli Haziran ayı toplantısının 71 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

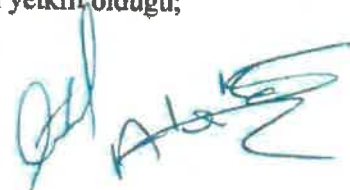
Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 26.06.2024 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 11.06.2024 tarih ve 2455 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 12.06.2024 tarih ve 2120 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 24.06.2024 tarih ve 1380-1039 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) – Dilekçeye konu Mollayusuf Mahallesi 20952 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Rekreasyon Alanı" olarak planlı bulunmaktadır.

İlgi (b) – Dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 5671 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Kreş" olarak planlıdır.

Arapsuyu Mahallesi 20060 ada 5 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Trafo" olarak planlıdır.

Arapsuyu Mahallesi 20189 ada 8 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Cami, Sosyal Tesis Alanı ve Yol" olarak planlı alana isabet etmekte olup kesin imar durumu 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ile Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmeliğe göre imar uygulaması yapılmasına müteakip verilebilecektir.

Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parsel yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Rekreasyon Alanı ve Tahliye Kanalı" olarak planlı alana isabet etmekte olup kesin imar durumu 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ile Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmeliğe göre imar uygulaması yapılmasına müteakip verilebilecektir.

Arapsuyu Mahallesi 3526 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Açık Spor Tesis Alanı" olarak planlı bulunmaktadır.

Arapsuyu Mahallesi 20018 ada 3, 20012 ada 2, 20016 ada 2 ve 20008 ada 4 parsellerin de içinde bulunduğu alan 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2 maddesinde gereğince; Uncalı Ormanlık Alan Potansiyel Doğal Sit Alanının koruma statüsünün değerlendirilmesine ilişkin yürütülen Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi kapsamında, Bakanlık Makamının 25.01.2023 tarih ve 5618623 sayılı Olur'u ile "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edilmiş ve 07.02.2023 tarihli ve 32097 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün tarafımıza iletilen 10.08.2023 tarih ve 7094186 sayılı yazısında "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliği" 5. maddesi hükümleri doğrultusunda söz konusu alandaki yürürlükteki planları durdurulmuş olup, (b) bendinde bahsi geçen Geçiş Dönemi Koruma Esasları Kullanma Şartları belirleme süreci ise Valiliğimizce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yürütecektir" denilmektedir. Bu sebeple parselin güncel imar durumu hakkında bilgi verilememektedir.

İlgi (c) – Dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 6238 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı bulunmaktadır.

İlgi (d) – Dilekçeye konu Hurma Mahallesi 6877 ada 1 numaralı parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Rekreasyon, Yol ve Trafo" olarak planlı alana isabet etmekte olup kesin imar durumu 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ile Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmeliğe göre imar uygulaması yapılmasına müteakip verilebilecektir.

İlgi (e) – Dilekçeye konu Hurma Mahallesi 9170 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Resmi Kurum Alanı olarak planlı bulunmaktadır.

İlgi (f) – Dilekçeye konu Liman Mahallesi 20351 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Yol, Refüj ve Otopark Alanı ile kısmen plansız alana isabet etmekte olup imar uygulaması görmemiş tarla niteliğinde kadastro parselidir.

İlgi (a) dilekçeye konu Mollayusuf Mahallesi 20952 ada 1 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 takolabilir 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.

İlgi (b) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 5671 ada 1 parsel parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Kreş Alanı olarak planlı olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında "Kreş Alanı" olarak ayrılan alanlarda; "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, E=0.50 Yençok=4 kat, yapı yaklaşma mesafeleri ise yollardan ve komşu parsellerden en az 5 m olarak uygulanır." şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parselde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

İlgi (b) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 20018 ada 3, 20012 ada 2, 20016 ada 2 ve 20008 ada 4 parsellerin de içinde bulunduğu alan 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2 maddesinde gereğince; Uncalı Ormanlık Alan Potansiyel Doğal Sit Alanının koruma statüsünün değerlendirilmesine ilişkin yürütülen Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi kapsamında, Bakanlık Makamınının 25.01.2023 tarih ve 5618623 sayılı Olur'u ile "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edilmiş ve 07.02.2023 tarihli ve 32097 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün tarafımıza iletilen 10.08.2023 tarih ve 7094186 sayılı yazısında "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliği" 5. maddesi hükümleri doğrultusunda söz konusu alandaki yürürlükteki planları durdurulmuş olup, (b) bendinde bahsi geçen Geçiş Dönemi Koruma Esasları Kullanma Şartları belirleme süreci ise Valiliğimizce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yürütecektir" denilmektedir. Bu sebeple parselin güncel imar durumu hakkında bilgi verilememektedir.

İlgi (b) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Açık Spor Tesis Alanı ve Dere Yatağı " olarak planlıyken 07.06.2019 tarih ve 78 sayılı Konyaaltı Belediyesi Meclis Kararı ile 14.06.2019 tarih ve 388 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan imar planı değişikliği ile "Rekreasyon Alanı ve Tahliye Kanalı" olarak planlanmıştır. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğününün 22.11.2017 tarih ve 812515 sayılı yazısı ile onaylanan imar planına ilişkin uygun görüş alınmıştır.

Arapsuyu Mahallesi 5692, 4165, 4149 ve 4278 adaların bulunduğu alanda 07.06.2019 tarih ve 78 sayılı Konyaaltı Belediyesi Meclis Kararı ile 14.06.2019 tarih ve 388 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine bağlı olarak yeniden 22.01.2020 tarih ve 16 sayılı encümen kararına istinaden Belediyemiz tarafından yapılan imar uygulaması işlem dosyası Antalya Kadastro Müdürlüğünde kontrol aşamasında iken söz konusu dosyada yeniden düzenleme yapılmak üzere Belediyemiz tarafından geri alınmıştır.

Belediyemizce bölgede yeniden imar uygulaması çalışmaları yapılmak üzere Müdürlüğümüz çalışma programına dahil edilmiştir. Müdürlüğümüzce bölgenin mülkiyet dokusu incelenmiş ve dava konusu Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parselin tapu sicilinde hisse hatası tespit edilmiştir. Tespit edilen hisse hatasına ilişkin hususlar 19.12.2022 tarih ve 2084-5915-12220 sayılı yazımız ile Konyaaltı Tapu Müdürlüğüne bildirilmiştir. Konyaaltı Tapu müdürlüğünün bila tarih ve

7316854 Sayılı yazısı ile 2019/7 sayılı genelge gereği iş ve işlemlerin devam ettiği Belediyemize bildirilmiştir.

Uzlaşmaya konu Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parselde aynı plan onama sahasında bulunan ve aynı düzenleme sahasında imar uygulamasına dahil edilecek Arapsuyu Mahallesi 5692 ada 1 parselinde içerisinde bulunduğu alan 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Karamamesinin 109/2 maddesinde gereğince; Uncalı Ormanlık Alan Potansiyel Doğal Sit Alanının koruma statüsünün değerlendirilmesine ilişkin yürütülen Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi kapsamında, Bakanlık Makamının 25.01.2023 tarih ve 5618623 sayılı Olur'u ile "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edilmiş ve 07.02.2023 tarihli ve 32097 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün tarafımıza iletilen 10.08.2023 tarih ve 7094186 sayılı yazısında "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliği 5. maddesi hükümleri doğrultusunda söz konusu alandaki yürürlükteki planları durdurulmuş olup, (b) bendinde bahsi geçen Geçiş Dönemi Koruma Esasları Kullanma Şartları belirleme süreci ise Valiliğimizce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yürütecektir" denilmektedir.

Uzlaşma konusu parsel ile ilgili hisse hatasına yönelik çalışmalar ve Arapsuyu Mahallesi 5692 ada 1 parselin imar planına ilişkin yukarıda açıklanan sürecin kesinleşmesinden sonra yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre imar uygulaması yapılacaktır. Söz konusu imar uygulaması işleminin tamamlanmasına müteakip parsel maliklerinin talebi doğrultusunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 61. maddesine göre Rekreasyon alanına yapı ruhsatı düzenlenebilecektir.

Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 numaralı parselin özel şahıslar ile Orman İdaresi arasında Antalya Kadastro Mahkemesinde 2015/97 Esas numarası ile görülmekte olan davaya konu olup olmadığı hususunun, ilgili kurumdan sorulması gerektiği düşünülmektedir.

İlgi (b) dilekçeye konu Mollayusuf Mahallesi 20189 ada 8 parselin imar planı ile parselasyon planı arasında uyumsuzluk bulunmakta olup, söz konusu uyumsuzluk giderildikten sonra yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Sosyal Tesis Alanı ve Cami" olarak planlanan Mollayusuf Mahallesi 20189 ada 8 numaralı parselde, parsel maliklerinin talebi doğrultusunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre Belediyemiz tarafından yapı ruhsatı verilebilecektir.

İlgi (b) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 20060 ada 5 parsel "Trafo Alanı" olarak planlı olup, Trafo olarak planlı alanlar için kamulaştırma yetki ve sorumluluğu TEDAŞ'a aittir.

İlgi (b) ve (c) dilekçelere konu Arapsuyu Mahallesi 3526 ada 1 ve 6238 ada 1 parseller 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.

İlgi (d) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 6877 ada 1 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Rekreasyon, Yol ve Trafo" alanına isabet etmekte olup söz konusu parselin imar planı ve parselasyon planı arasında uyumsuzluk bulunmaktadır. Söz konusu uyumsuzluğun giderilmesine müteakip Rekreasyon Alanı olarak planlı kısım için "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 takulabilir malzemedan yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, 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.

İlgi (e) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 9170 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Resmi Kurum Alanı" olarak planlı olup "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, $E=0.50$ Yençok=4 kat, yapı yaklaşma mesafeleri ise yollardan ve komşu parsellerden en az 5m olarak uygulanır." şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parselde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

İlgi (f) dilekçeye konu Liman Mahallesi 20351 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Yol, Refüj ve Otopark Alanı olarak planlı alana isabet etmekte olup, imar uygulaması görmemiş tarla niteliğinde kadastro parselidir. Söz konusu parsel Belediyemiz tarafından el atılmamış olup yetki ve sorumluluğu Belediyemize ait değildir.

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.

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

Komisyonumuzca bahse konu uzlaşma taleplerinin 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;

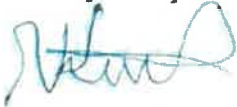
İlgi uzlaşma dilekçelerinde kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, başka bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında; uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması ile kamu hizmetine tahsis edilmemiş eş değer bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında belediyemize ait uygun nitelikte parsel bulunmaması nedeniyle karşılanması mümkün olmadığından uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği;

Ayrıca söz konusu taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılması hususunun mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

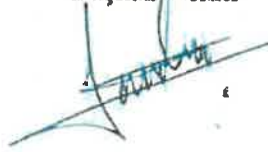
İlgi uzlaşma dilekçeleriyle yapılan uzlaşma başvuruları yukarıda açıklanan gerekçelerden dolayı reddine karar verilmiş olup iş bu komisyon raporunun imza altına alınmasına ve Meclisimizin takdirine sunulmasına karar verilmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

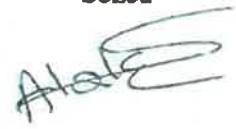
Nurten ERENLER
Komisyon Başkanı



Servet TAŞLIK
Başkan Vekili



Hanife ALDEMİR EFE
Sözcü



Ozan DEMİR
Üye

(Katılmadı)

Murat SEVİNÇ
Üye



T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
HUKUK KOMİSYON RAPORU

Tarih:26.06.2024

Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	06.06.2024
	Karar No	71
Müdürlüğü	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu geçici 6. maddesi kapsamında kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi ve taşınmazın bedelinin müvekkillere hissesi oranında ödenmesi, arsanın piyasa rayiç değerinin ödenmesi veya yasada belirtilen diğer uzlaşma diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

- İlgi : (a) 29.02.2024 tarih ve 11600 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(b) 01.03.2024 tarih ve 12013 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(c) 26.03.2024 tarih ve 14861 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(d) 25.04.2024 tarih ve 16754 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(e) 25.04.2024 tarih ve 16757 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(f) 25.04.2024 tarih ve 16760 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu geçici 6. maddesi kapsamında kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi ve taşınmazın bedelinin müvekkillere hissesi oranında ödenmesi, arsanın piyasa rayiç değerinin ödenmesi veya yasada belirtilen diğer uzlaşma diğer uzlaşma yollarının uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 06.06.2024 tarihli Haziran ayı toplantısının 71 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 26.06.2024 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 11.06.2024 tarih ve 2455 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 12.06.2024 tarih ve 2120 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 24.06.2024 tarih ve 1380-1039 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) – Dilekçeye konu Mollayusuf Mahallesi 20952 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Rekreasyon Alanı" olarak planlı bulunmaktadır.

İlgi (b) – Dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 5671 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Kreş" olarak planlıdır.

Arapsuyu Mahallesi 20060 ada 5 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Trafo" olarak planlıdır.

Arapsuyu Mahallesi 20189 ada 8 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Cami, Sosyal Tesis Alanı ve Yol" olarak planlı alana isabet etmekte olup kesin imar durumu 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ile Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmeliğe göre imar uygulaması yapılmasına müteakip verilebilecektir.

Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parsel yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Rekreasyon Alanı ve Tahliye Kanalı" olarak planlı alana isabet etmekte olup kesin imar durumu 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ile Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmeliğe göre imar uygulaması yapılmasına müteakip verilebilecektir.

Arapsuyu Mahallesi 3526 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Açık Spor Tesis Alanı" olarak planlı bulunmaktadır.

Arapsuyu Mahallesi 20018 ada 3, 20012 ada 2, 20016 ada 2 ve 20008 ada 4 parsellerin de içinde bulunduğu alan 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2 maddesinde gereğince; Uncalı Ormanlık Alan Potansiyel Doğal Sit Alanının koruma statüsünün değerlendirilmesine ilişkin yürütülen Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi kapsamında, Bakanlık Makamının 25.01.2023 tarih ve 5618623 sayılı Oluru ile "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edilmiş ve 07.02.2023 tarihli ve 32097 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün tarafımıza iletilen 10.08.2023 tarih ve 7094186 sayılı yazısında "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliği" 5. maddesi hükümleri doğrultusunda söz konusu alandaki yürürlükteki planları durdurulmuş olup, (b) bendinde bahsi geçen Geçiş Dönemi Koruma Esasları Kullanma Şartları belirleme süreci ise Valiliğimizce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yürütecektir" denilmektedir. Bu sebeple parselin güncel imar durumu hakkında bilgi verilememektedir.

İlgi (c) – Dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 6238 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı bulunmaktadır.

İlgi (d) – Dilekçeye konu Hurma Mahallesi 6877 ada 1 numaralı parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Rekreasyon, Yol ve Trafo" olarak planlı alana isabet etmekte olup kesin imar durumu 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ile Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmeliğe göre imar uygulaması yapılmasına müteakip verilebilecektir.

İlgi (e) – Dilekçeye konu Hurma Mahallesi 9170 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Resmi Kurum Alanı olarak planlı bulunmaktadır.

İlgi (f) – Dilekçeye konu Liman Mahallesi 20351 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Yol, Refüj ve Otopark Alanı ile kısmen plansız alana isabet etmekte olup imar uygulaması görmemiş tarla niteliğinde kadastro parselidir.

İlgi (a) dilekçeye konu Mollayusuf Mahallesi 20952 ada 1 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 sıklıkla takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, 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.

İlgi (b) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 5671 ada 1 parsel parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Kreş Alanı olarak planlı olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında "Kreş Alanı" olarak ayrılan alanlarda; "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, E=0.50 Yençok=4 kat, yapı yaklaşma mesafeleri ise yollardan ve komşu parsellerden en az 5 m olarak uygulanır." şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parselde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

İlgi (b) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 20018 ada 3, 20012 ada 2, 20016 ada 2 ve 20008 ada 4 parsellerin de içinde bulunduğu alan 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2 maddesinde gereğince; Uncalı Ormanlık Alan Potansiyel Doğal Sıt Alanının koruma statüsünün değerlendirilmesine ilişkin yürütülen Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi kapsamında, Bakanlık Makamının 25.01.2023 tarih ve 5618623 sayılı Olur'u ile "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edilmiş ve 07.02.2023 tarihli ve 32097 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün tarafımıza iletilen 10.08.2023 tarih ve 7094186 sayılı yazısında "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliği" 5. maddesi hükümleri doğrultusunda söz konusu alandaki yürürlükteki planları durdurulmuş olup, (b) bendinde bahsi geçen Geçiş Dönemi Koruma Esasları Kullanma Şartları belirleme süreci ise Valiliğimizce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yürütecektir" denilmektedir. Bu sebeple parselin güncel imar durumu hakkında bilgi verilememektedir.

İlgi (b) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Açık Spor Tesis Alanı ve Dere Yatağı " olarak planlyken 07.06.2019 tarih ve 78 sayılı Konyaaltı Belediyesi Meclis Kararı ile 14.06.2019 tarih ve 388 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan imar planı değişikliği ile "Rekreasyon Alanı ve Tahliye Kanalı" olarak planlanmıştır. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğünün 22.11.2017 tarih ve 812515 sayılı yazısı ile onaylanan imar planına ilişkin uygun görüş alınmıştır.

Arapsuyu Mahallesi 5692, 4165, 4149 ve 4278 adaların bulunduğu alanda 07.06.2019 tarih ve 78 sayılı Konyaaltı Belediyesi Meclis Kararı ile 14.06.2019 tarih ve 388 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine bağlı olarak yeniden 22.01.2020 tarih ve 16 sayılı encümen kararına istinaden Belediyemiz tarafından yapılan imar uygulaması işlem dosyası Antalya Kadastro Müdürlüğünde kontrol aşamasında iken söz konusu dosyada yeniden düzenleme yapılmak üzere Belediyemiz tarafından geri alınmıştır.

Belediyemizce bölgede yeniden imar uygulaması çalışmaları yapılmak üzere Müdürlüğümüz çalışma programına dahil edilmiştir. Müdürlüğümüzce bölgenin mülkiyet dokusu incelenmiş ve dava konusu Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parselin tapu sicilinde hisse hatası tespit edilmiştir. Tespit edilen hisse hatasına ilişkin hususlar 19.12.2022 tarih ve 2084-5915-12220 sayılı yazımız ile Konyaaltı Tapu Müdürlüğüne bildirilmiştir. Konyaaltı Tapu müdürlüğünün bila tarih ve

7316854 Sayılı yazısı ile 2019/7 sayılı genelge gereği iş ve işlemlerin devam ettiği Belediyemize bildirilmiştir.

Uzlaşmaya konu Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 parselle aynı plan onama sahasında bulunan ve aynı düzenleme sahasında imar uygulamasına dahil edilecek Arapsuyu Mahallesi 5692 ada 1 parselinde içerisinde bulunduğu alan 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2 maddesinde gereğince; Uncalı Ormanlık Alan Potansiyel Doğal Sit Alanının koruma statüsünün değerlendirilmesine ilişkin yürütülen Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi kapsamında, Bakanlık Makamının 25.01.2023 tarih ve 5618623 sayılı Olur'u ile "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edilmiş ve 07.02.2023 tarihli ve 32097 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün tarafımıza iletilen 10.08.2023 tarih ve 7094186 sayılı yazısında "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliği 5. maddesi hükümleri doğrultusunda söz konusu alandaki yürürlükteki planları durdurulmuş olup, (b) bendinde bahsi geçen Geçiş Dönemi Koruma Esasları Kullanma Şartları belirleme süreci ise Valiliğimizce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yürütecektir" denilmektedir.

Uzlaşma konusu parsel ile ilgili hisse hatasına yönelik çalışmalar ve Arapsuyu Mahallesi 5692 ada 1 parselin imar planına ilişkin yukarıda açıklanan sürecin kesinleşmesinden sonra yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre imar uygulaması yapılacaktır. Söz konusu imar uygulaması işleminin tamamlanmasına müteakip parsel maliklerinin talebi doğrultusunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 61. maddesine göre Rekreasyon alanına yapı ruhsatı düzenlenebilecektir.

Arapsuyu Mahallesi 4278 ada 9 numaralı parselin özel şahıslar ile Orman İdaresi arasında Antalya Kadastro Mahkemesinde 2015/97 Esas numarası ile görülmekte olan davaya konu olup olmadığı hususunun, ilgili kurumdan sorulması gerektiği düşünülmektedir.

İlgi (b) dilekçeye konu Mollayusuf Mahallesi 20189 ada 8 parselin imar planı ile parselasyon planı arasında uyumsuzluk bulunmakta olup, söz konusu uyumsuzluk giderildikten sonra yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Sosyal Tesis Alanı ve Cami" olarak planlanan Mollayusuf Mahallesi 20189 ada 8 numaralı parselde, parsel maliklerinin talebi doğrultusunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre Belediyemiz tarafından yapı ruhsatı verilebilecektir.

İlgi (b) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 20060 ada 5 parsel "Trafo Alanı" olarak planlı olup, Trafo olarak planlı alanlar için kamulaştırma yetki ve sorumluluğu TEDAŞ'a aittir.

İlgi (b) ve (c) dilekçelere konu Arapsuyu Mahallesi 3526 ada 1 ve 6238 ada 1 parseller 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.

İlgi (d) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 6877 ada 1 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Rekreasyon, Yol ve Trafo" alanına isabet etmekte olup söz konusu parselin imar planı ve parselasyon planı arasında uyumsuzluk bulunmaktadır. Söz konusu uyumsuzluğun giderilmesine müteakip Rekreasyon Alanı olarak planlı kısım için "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 malzemedan 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.

İlgi (e) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 9170 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Resmi Kurum Alanı" olarak planlı olup "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise, E=0.50 Yençok=4 kat, yapı yaklaşma mesafeleri ise yollardan ve komşu parsellerden en az 5m olarak uygulanır." şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parselde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

İlgi (f) dilekçeye konu Liman Mahallesi 20351 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Yol, Refüj ve Otopark Alanı olarak planlı alana isabet etmekte olup, imar uygulaması görmemiş tarla niteliğinde kadastro parselidir. Söz konusu parselde Belediyemiz tarafından el atılmamış olup yetki ve sorumluluğu Belediyemize aittir.

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 inşaata 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.

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

Komisyonumuzca bahse konu uzlaşma taleplerinin 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 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 ile kamu hizmetine tahsis edilmemiş eş değer bir taşınmazla trampa edilmesi hususlarında belediyemize ait uygun nitelikte parsel bulunmaması nedeniyle karşılanması mümkün olmadığından uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği;

Ayrıca söz konusu taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılması hususunun mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

Bilgilerinize arz ederim.

Müge GEZGİNCİ ÜNSAL
Komisyon Başkanı

Servet TAŞLIK
Başkan Vekili

Gülşen SÖNMEZ
Sözcü

Eren DOĞANYİĞİT
Üye

Murat SEVİNÇ
Üye