

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

Tarih:25.08.2025

Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	03.07.2025
	Karar No	74
Müdürlüğü	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıs adına kayıtlı bulunan taşınmazın; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. maddesi kapsamında kamulaştırma işleminin yapılarak bedelinin ödenmesi ya da imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : 20.06.2025 tarih ve 15940 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıs adına kayıtlı bulunan taşınmazın; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. maddesi kapsamında kamulaştırma işleminin y. pılarak bedelinin ödenmesi ya da imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 03.07.2025 tarihli Temmuz ayı toplantısının 74 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

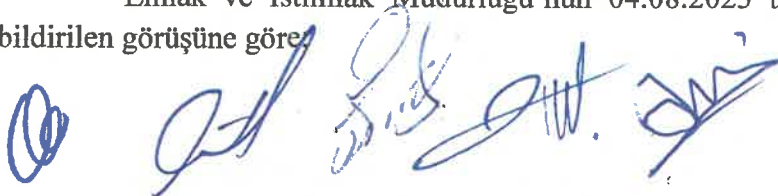
Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 25.08.2025 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 06.08.2025 tarih ve 2249 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; Müdürlüklerinin herhangi bir görev yetkisi bulunmamakla birlikte ilgili müdürlüklerce konunun 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. ve 34. maddeleri hükümlerine uygun olarak değerlendirilmesi gerektiği, kamulaştırma bedeli talep edilen taşınmaz ile ilgili olarak, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün bütçesinde kesinleşmiş mahkeme kararlarına istinaden ödenek ayrıldığı; ayrıca kamulaştırma yapılacak olması halinde halen söz konusu taşınmazın bedelinin belirli olmaması nedeni ile yeterli ödenek olup olmadığının bilinemediği belirtilmiştir.

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 11.08.2025 tarih ve 2935 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. Maddesine istinaden muhtelif kamu alanı hissedar malikleri tarafından uzlaşma talepleri kapsamında talep ettikleri plan tadilatı, uzlaşma ve trampa tekliflerinin 5393 sayılı Belediye kanununun 18. maddesinin (c) ve (e) bendine göre Belediye Meclisince görüşülüp karara bağlanmasının hukuken uygun olacağı belirtilmiştir.

* Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 04.08.2025 tarih ve 1617-1980 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;



İlgi – Dilekçeye konu Hurma Mahallesi 8785 ada 2 (eski 8785 ada 1 parsel) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Resmi Kurum Alanı olarak bulunmaktadır.

İlgi dilekçeye konu Hurma Mahallesi 8785 ada 2 (eski 8785 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.

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.

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

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

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

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

İlgi uzlaşma dilekçesinde kamulaştırma işleminin yapılması hususunda; uzlaşma dilekçesine konu parselin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmamasından dolayı uzlaşma talebinin uygun görülmediği;

Ayrıca söz konusu taşınmazda imar planı değişikliği yapılması hususunun mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşullari 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.

Bilgilerinize arz ederim.

Eren DOĞANYİĞİT
Komisyon Başkanı



Mahmut ABA
Başkan Vekili



Ali Meriç KIRAZ
Sözcü



Murat CİHANTİMUR
Üye



Murat SEVİNÇ
Üye



T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
HUKUK KOMİSYON RAPORU

Tarih:25.08.2025

Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	03.07.2025
	Karar No	74
Müdürlüğü	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıs adına kayıtlı bulunan taşınmazın; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. maddesi kapsamında kamulaştırma işleminin yapılarak bedelinin ödenmesi ya da imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : 20.06.2025 tarih ve 15940 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıs adına kayıtlı bulunan taşınmazın; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. maddesi kapsamında kamulaştırma işleminin yapılarak bedelinin ödenmesi ya da imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 03.07.2025 tarihli Temmuz ayı toplantısının 74 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 25.08.2025 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 06.08.2025 tarih ve 2249 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; Müdürlüklerinin herhangi bir görev yetkisi bulunmamakla birlikte ilgili müdürlüklerce konunun 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. ve 34. maddeleri hükümlerine uygun olarak değerlendirilmesi gerektiği, kamulaştırma bedeli talep edilen taşınmaz ile ilgili olarak, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün bütçesinde kesinleşmiş mahkeme kararlarına istinaden ödenek ayrıldığı; ayrıca kamulaştırma yapılacak olması halinde halen söz konusu taşınmazın bedelinin belirli olmaması nedeni ile yeterli ödenek olup olmadığının bilinemediği belirtilmiştir.

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 11.08.2025 tarih ve 2935 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. Maddesine istinaden muhtelif kamu alanı hissedar malikleri tarafından uzlaşma talepleri kapsamında talep ettikleri plan tadilatı, uzlaşma ve trampa tekliflerinin 5393 sayılı Belediye kanununun 18. maddesinin (c) ve (e) bendine göre Belediye Meclisince görüşülüp karara bağlanmasının hukuken uygun olacağı belirtilmiştir.

* Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 04.08.2025 tarih ve 1617-1980 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi – Dilekçeye konu Hurma Mahallesi 8785 ada 2 (eski 8785 ada 1 parsel) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Resmi Kurum Alanı olarak bulunmaktadır.

İlgi dilekçeye konu Hurma Mahallesi 8785 ada 2 (eski 8785 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.

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

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

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

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

- İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

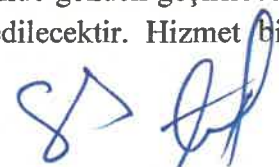
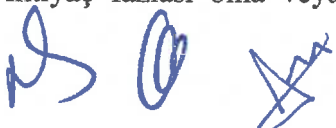
- İmar planına yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülebilmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında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

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

- Donatı alanlarının kaldırılması ile bölgedeki sosyal ve teknik altyapı dengesinin bozulacağı ve ilgili yönetmelikte belirtilen donatı alanı standartlarının altına düşüleceği,

- Yüzölçümü ve konum özellikleri korunmak suretiyle eşdeğer bir alan ayrılmasının bölgenin planlama ve uygulama sürecinin tamamlanarak büyük ölçüde yapılaşmış olması sebebiyle mümkün olamayacağı değerlendirilmektedir.

17 Mayıs 2024 tarih ve 32549 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2024/7 sayılı Cumhurbaşkanlığından Tasarruf Tedbirleri konulu Genelge kapsamında Taşınmaz Edinilmesi, Kiralanması ve Kullanılması başlığında " Kamu kurum ve kuruluşları tarafından 3 yıl süreyle yurt içinde ve yurt dışında hiçbir şekilde yeni hizmet binası alınmayacak, kiralanmayacak, yapılmayacak veya bu amaçla arsa veya arazi satın alınmayacak, kamulaştırılmayacaktır. Ancak deprem riski nedeniyle yıkım kararı verilmesi halinde, o hizmet için tahsis edilebilecek Hazineye ait taşınmazın bulunmadığının tevsik edilmesinden sonra, kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyetinde bulunan veya tahsis edilmiş olan yerlere yeni inşaat yapılabilecektir. Hizmet binaları, kamu binaları standartları esas alınarak ihtiyaç analizleri ve tasarruf anlayışı çerçevesinde gözden geçirilecektir. İhtiyaç fazlası bina veya bölümleri İhtiyacı olan kurumlara tahsis edilecektir. Hizmet binası



kiralamaları, belli bir takvim çerçevesinde ivedilikle 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 kiralrı ve sosyal tesis ücretleri rayiç bedeller dikkate alınarak yeniden belirlenecektir” denilmektedir.

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

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

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

İlgi uzlaşma dilekçesinde kamulaştırma işleminin yapılması hususunda; uzlaşma dilekçesine konu parselin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmamasından dolayı uzlaşma talebinin uygun görülmediği;

Ayrıca söz konusu 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.

Bilgilerinize arz ederim.

Müge GEZGİNCİ ÜNSAL
Komisyon Başkanı

Gülşen SÖNMEZ
Başkan Vekili

Eren DOĞANYİĞİT
Sözcü

Murat SEVİNÇ
Üye

Servet TAŞLIK
Üye

T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih:20.08.2025

Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	03.07.2025
	Karar No	74
Müdürlüğü	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıs adına kayıtlı bulunan taşınmazın; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. maddesi kapsamında kamulaştırma işleminin yapılarak bedelinin ödenmesi ya da imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : 20.06.2025 tarih ve 15940 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıs adına kayıtlı bulunan taşınmazın; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. maddesi kapsamında kamulaştırma işleminin yapılarak bedelinin ödenmesi ya da imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 03.07.2025 tarihli Temmuz ayı toplantısının 74 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 20.08.2025 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 06.08.2025 tarih ve 2249 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; Müdürlüklerinin herhangi bir görev yetkisi bulunmamakla birlikte ilgili müdürlüklerce konunun 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. ve 34. maddeleri hükümlerine uygun olarak değerlendirilmesi gerektiği, kamulaştırma bedeli talep edilen taşınmaz ile ilgili olarak, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün bütçesinde kesinleşmiş mahkeme kararlarına istinaden ödenek ayrıldığı; ayrıca kamulaştırma yapılacak olması halinde halen söz konusu taşınmazın bedelinin belirli olmaması nedeni ile yeterli ödenek olup olmadığının bilinemediği belirtilmiştir.

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 11.08.2025 tarih ve 2935 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. Maddesine istinaden muhtelif kamu alanı hissedar malikleri tarafından uzlaşma talepleri kapsamında talep ettikleri plan tadilatı, uzlaşma ve trampa tekliflerinin 5393 sayılı Belediye kanununun 18. maddesinin (c) ve (e) bendine göre Belediye Meclisince görüşülüp karara bağlanmasının hukuken uygun olacağı belirtilmiştir.

* Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 04.08.2025 tarih ve 1617-1980 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi – Dilekçeye konu Hurma Mahallesi 8785 ada 2 (eski 8785 ada 1 parsel) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Resmi Kurum Alanı olarak bulunmaktadır.

İlgi dilekçeye konu Hurma Mahallesi 8785 ada 2 (eski 8785 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.

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

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

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

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

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

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

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

- Donatı alanlarının kaldırılması ile bölgedeki sosyal ve teknik altyapı dengesinin bozulacağı ve ilgili yönetmelikte belirtilen donatı alanı standartlarının altına düşüleceği,

- Yüzölçümü ve konum özellikleri korunmak suretiyle eşdeğer bir alan ayrılmasının bölgenin planlama ve uygulama sürecinin tamamlanarak büyük ölçüde yapılaşmış olması sebebiyle mümkün olamayacağı değerlendirilmektedir.

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

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

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

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

İlgi uzlaşma dilekçesinde kamulaştırma işleminin yapılması hususunda; uzlaşma dilekçesine konu parselin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmamasından dolayı uzlaşma talebinin uygun görülmediği;

Ayrıca söz konusu 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.

Bilgilerinize arz ederim.


Deniz Fırat BUDAK
Komisyon Başkanı


Hasan KIRAZ
Başkan Vekili


Servet TAŞLIK
Sözcü


Veysi AKGÜL
Üye


Özkan AVCIOĞLU
Üye