T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYON RAPORU

KONYAALTI BELEDİYESİ

Tarih: 26.01.2022

Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının	**Karar Tarihi**	05.01.2022
	Karar No	13
Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler ile 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların imar planı değişikliği yapılarak konut veya ticari alana çevrilmesi, piyasa rayiç değerinin 2942 sayılı kamulaştırma kanunun geçici 6. maddesi gereğince nakdi olarak ödenmesi yahut eş değer bir taşınmaz ile trampa edilmesi ya da diğer uzlaşma yollarının (plan tadilatı yapılması) uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : (a) 30.11.2021 tarih ve 14662 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(b) 15.12.2021 tarih ve 15287 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(c) 16.12.2021 tarih ve 15381 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(d) 20.12.2021 tarih ve 15445 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların imar planı değişikliği yapılarak konut veya ticari alana çevrilmesi, piyasa rayiç değerinin 2942 sayılı kamulaştırma kanunun geçici 6. maddesi gereğince nakdi olarak ödenmesi yahut eş değer bir taşınmaz ile trampa edilmesi ya da diğer uzlaşma yollarının (plan tadilatı yapılması) uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 05.01.2022 tarihli Ocak ayı toplantısının 13 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 26.01.2022 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 14.01.2022 tarih ve 83 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;

Ayrıca Danıştay'ın son yıllarda hukuki kamulaştırmasız el atma davalarında verdiği emsal kararlarda (Danıştay 6. Daire 2015/11406 Esas 2016/2183 Karar sayılı kararında olduğu gibi) uyuşmazlık konusu alanlarda parselasyon işlemi yapılmasının belediyelerin İmar Kanunu gereğince görevlerini yerine getirmesi için yeterli olduğu ancak parselasyon işlemi yapılmaması halinde tazminat koşullarının oluşabileceğinin belirtildiği;

Bu nedenlerle; Danıştay'ın emsal kararları dikkate alınarak 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 6487 sayılı Yasanın 21. maddesi ile değişik 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.

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 19.01.2022 tarih ve 97 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 Müdürlüğünün bütçesinde kesinleşmiş mahkeme kararlarına istinaden ödenek ayrıldığı; ayrıca kamulaştırma yapılacak olması halinde halen söz konusu taşınmazın bedelinin belirli olmaması nedeni ile Emlak ve İstimlak Müdürlüğü bütçesinde yeterli ödenek olup olmadığının bilinemediği belirtilmiştir.

*Emlak ve İstimlâk Müdürlüğü'nün 18.01.2022 tarih ve 82 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (a), (b), (c) ve (d) uzlaşma dilekçelerinde kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 25.01.2022 tarih ve 140-347 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 12131 ada 6 parsel; İlk olarak 15.02.1995 tarih ve 90 sayılı Belediyemiz encümen kararı ile % 35 düzenleme ortaklık payı kesintisi ile yapılan imar uygulaması işlemi neticesinde kamu ortaklık paylarından İlçemiz Hurma 12131 ada 1, 2 ve 3 parseller Arıtma Tesis Alanı olarak tescil edilmiştir.

Daha sonra Hurma Mahallesi 12131 ada 2 ve 3 numaralı imar parsellerinde ikinci kez düzenleme ortaklık payı kesilmeden yapılan imar uygulaması işlemi neticesinde Hurma Mahallesi 12131 ada 4 ve 5 parseller tescil edilmiştir.

Son olarak Hurma mahallesi 12131 ada 1, 4 ve 5 numaralı imar parsellerinde üçüncü kez düzenleme ortaklık payı kesilmeden yapılan imar uygulaması işlemi ile Hurma Mahallesi 12131 ada 6 parsel tescil edilmiştir.

Ancak Hurma Mahallesi 12131 ada 1,2 ve 3 parsellerin tescilini sağlayan imar uygulaması işlemi Antalya 2. İdare Mahkemesinin E,2020/473 Esas, K,2021/1160 sayılı mahkeme kararı ile iptal edilmiştir.Bu nedenle uzlaşmaya konu edilemeyeceği değerlendirilmektedir.

İlgi (b) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 9178 ada 2 parsel Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı kısımda **"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 (c) dilekçeye konu Mollayusuf Mahallesi 20292 ada 1 parsel Rekreasyon Alanı olarak planlı kısımda **"İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, bir katı Yençok=4,50. m.'yi ve taban alanı katsayısı toplamda 0,03'ü geçmemek sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin 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 (d) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 7649 ada 1 parsel Kültürel Tesis Alanı (Kütüphane) olarak planlı kısımda **"Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, sergi salonu, müze, sinema ve tiyatro, opera, sanat galerisi, konser, konferans, kongre salonları, halk eğitim merkezi gibi kullanımlara ayrılan kamuya veya özel şahıslara ait tesislerin tek başına veya birkaçının bir arada yapılabildiği alanlardır. Bu alanlarda; 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 5 m olarak uygulanır. "** şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parselde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

İlgi uzlaşma dilekçelerinde müvekkillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi taleplerinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

Danıştay'ın son yıllarda hukuki kamulaştırmasız el atma davalarında verdiği emsal kararlarda (Danıştay 6. Daire E,2015/11406 K,2016/2183 kararında olduğu gibi) uyuşmazlık konusu alanlarda parselasyon işlemi yapılmasının belediyelerin İmar Kanunu gereğince görevlerini yerine getirmesi için yeterli olduğu ancak parselasyon işlemi yapılmaması halinde tazminat koşullarının oluşabileceğinin belirtildiği, uzlaşma başvurularına konu taşınmazlar parselasyon işleminin Belediye tarafından yapılmış olması sebebiyle tazminat koşullarının oluşmadığı,

İlgi uzlaşma dilekçelerinde müvekkillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi taleplerinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğunun Belediyemizde bulunmaması nedeniyle uygun görülmediği değerlendirilmektedir.

Uzlaşma taleplerine konu parsellerde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilmesi mümkün olacağı için uzlaşma taleplerinin uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

Şevket KORKUT Komisyon Başkanı	Ayla DUYGULU Başkan Vekili	Hasan KİRAZ Sözcü
Bora FİDANGÜL Üye	Mustafa ÇOLAK Üye	

T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
HUKUK KOMİSYON RAPORU

Tarih: 26.01.2022

Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının	**Karar Tarihi**	05.01.2022
	Karar No	13
Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler ile 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların imar planı değişikliği yapılarak konut veya ticari alana çevrilmesi, piyasa rayiç değerinin 2942 sayılı kamulaştırma kanunun geçici 6. maddesi gereğince nakdi olarak ödenmesi yahut eş değer bir taşınmaz ile trampa edilmesi ya da diğer uzlaşma yollarının (plan tadilatı yapılması) uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : (a) 30.11.2021 tarih ve 14662 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(b) 15.12.2021 tarih ve 15287 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(c) 16.12.2021 tarih ve 15381 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(d) 20.12.2021 tarih ve 15445 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların imar planı değişikliği yapılarak konut veya ticari alana çevrilmesi, piyasa rayiç değerinin 2942 sayılı kamulaştırma kanunun geçici 6. maddesi gereğince nakdi olarak ödenmesi yahut eş değer bir taşınmaz ile trampa edilmesi ya da diğer uzlaşma yollarının (plan tadilatı yapılması) uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 05.01.2022 tarihli Ocak ayı toplantısının 13 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 26.01.2022 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 14.01.2022 tarih ve 83 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;

Ayrıca Danıştay'ın son yıllarda hukuki kamulaştırmasız el atma davalarında verdiği emsal kararlarda (Danıştay 6. Daire 2015/11406 Esas 2016/2183 Karar sayılı kararında olduğu gibi) uyuşmazlık konusu alanlarda parselasyon işlemi yapılmasının belediyelerin İmar Kanunu gereğince görevlerini yerine getirmesi için yeterli olduğu ancak parselasyon işlemi yapılmaması halinde tazminat koşullarının oluşabileceğinin belirtildiği;

Bu nedenlerle; Danıştay'ın emsal kararları dikkate alınarak 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 6487 sayılı Yasanın 21. maddesi ile değişik 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.

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 19.01.2022 tarih ve 97 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 Müdürlüğünün bütçesinde kesinleşmiş mahkeme kararlarına istinaden ödenek ayrıldığı; ayrıca kamulaştırma yapılacak olması halinde halen söz konusu taşınmazın bedelinin belirli olmaması nedeni ile Emlak ve İstimlak Müdürlüğü bütçesinde yeterli ödenek olup olmadığının bilinemediği belirtilmiştir.

*Emlak ve İstimlâk Müdürlüğü'nün 18.01.2022 tarih ve 82 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (a), (b), (c) ve (d) uzlaşma dilekçelerinde kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 25.01.2022 tarih ve 140-347 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 12131 ada 6 parsel; İlk olarak 15.02.1995 tarih ve 90 sayılı Belediyemiz encümen kararı ile % 35 düzenleme ortaklık payı kesintisi ile yapılan imar uygulaması işlemi neticesinde kamu ortaklık paylarından İlçemiz Hurma 12131 ada 1, 2 ve 3 parseller Arıtma Tesis Alanı olarak tescil edilmiştir.

Daha sonra Hurma Mahallesi 12131 ada 2 ve 3 numaralı imar parsellerinde ikinci kez düzenleme ortaklık payı kesilmeden yapılan imar uygulaması işlemi neticesinde Hurma Mahallesi 12131 ada 4 ve 5 parseller tescil edilmiştir.

Son olarak Hurma mahallesi 12131 ada 1, 4 ve 5 numaralı imar parsellerinde üçüncü kez düzenleme ortaklık payı kesilmeden yapılan imar uygulaması işlemi ile Hurma Mahallesi 12131 ada 6 parsel tescil edilmiştir.

Ancak Hurma Mahallesi 12131 ada 1,2 ve 3 parsellerin tescilini sağlayan imar uygulaması işlemi Antalya 2. İdare Mahkemesinin E,2020/473 Esas, K,2021/1160 sayılı mahkeme kararı ile iptal edilmiştir.Bu nedenle uzlaşmaya konu edilemeyeceği değerlendirilmektedir.

İlgi (b) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 9178 ada 2 parsel Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı kısımda **"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 (c) dilekçeye konu Mollayusuf Mahallesi 20292 ada 1 parsel Rekreasyon Alanı olarak planlı kısımda **"İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, bir katı Yençok=4,50. m.'yi ve taban alanı katsayısı toplamda 0,03'ü geçmemek sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin 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 (d) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 7649 ada 1 parsel Kültürel Tesis Alanı (Kütüphane) olarak planlı kısımda **"Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, sergi salonu, müze, sinema ve tiyatro, opera, sanat galerisi, konser, konferans, kongre salonları, halk eğitim merkezi gibi kullanımlara ayrılan kamuya veya özel şahıslara ait tesislerin tek başına veya birkaçının bir arada yapılabildiği alanlardır. Bu alanlarda; 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 5 m olarak uygulanır. "** şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parselde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

İlgi uzlaşma dilekçelerinde müvekkillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi taleplerinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

Danıştay'ın son yıllarda hukuki kamulaştırmasız el atma davalarında verdiği emsal kararlarda (Danıştay 6. Daire E,2015/11406 K,2016/2183 kararında olduğu gibi) uyuşmazlık konusu alanlarda parselasyon işlemi yapılmasının belediyelerin İmar Kanunu gereğince görevlerini yerine getirmesi için yeterli olduğu ancak parselasyon işlemi yapılmaması halinde tazminat koşullarının oluşabileceğinin belirtildiği, uzlaşma başvurularına konu taşınmazlar parselasyon işleminin Belediye tarafından yapılmış olması sebebiyle tazminat koşullarının oluşmadığı,

İlgi uzlaşma dilekçelerinde müvekkillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi taleplerinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğunun Belediyemizde bulunmaması nedeniyle uygun görülmediği değerlendirilmektedir.

Uzlaşma taleplerine konu parsellerde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilmesi mümkün olacağı için uzlaşma taleplerinin uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

Ayhan Adnan ABAY Komisyon Başkanı	Durali KOLPAK Başkan Vekili (Katılmadı)	Büşra ÖZDEMİR Sözcü
Erkan ÖZTUNÇ Üye	Mustafa TAŞBAŞ Üye	

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

Tarih: 26.01.2022

Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının	**Karar Tarihi**	05.01.2022
	Karar No	13
Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler ile 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların imar planı değişikliği yapılarak konut veya ticari alana çevrilmesi, piyasa rayiç değerinin 2942 sayılı kamulaştırma kanunun geçici 6. maddesi gereğince nakdi olarak ödenmesi yahut eş değer bir taşınmaz ile trampa edilmesi ya da diğer uzlaşma yollarının (plan tadilatı yapılması) uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : (a) 30.11.2021 tarih ve 14662 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(b) 15.12.2021 tarih ve 15287 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(c) 16.12.2021 tarih ve 15381 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(d) 20.12.2021 tarih ve 15445 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların imar planı değişikliği yapılarak konut veya ticari alana çevrilmesi, piyasa rayiç değerinin 2942 sayılı kamulaştırma kanunun geçici 6. maddesi gereğince nakdi olarak ödenmesi yahut eş değer bir taşınmaz ile trampa edilmesi ya da diğer uzlaşma yollarının (plan tadilatı yapılması) uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 05.01.2022 tarihli Ocak ayı toplantısının 13 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 26.01.2022 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 14.01.2022 tarih ve 83 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;

Ayrıca Danıştay'ın son yıllarda hukuki kamulaştırmasız el atma davalarında verdiği emsal kararlarda (Danıştay 6. Daire 2015/11406 Esas 2016/2183 Karar sayılı kararında olduğu gibi) uyuşmazlık konusu alanlarda parselasyon işlemi yapılmasının belediyelerin İmar Kanunu gereğince görevlerini yerine getirmesi için yeterli olduğu ancak parselasyon işlemi yapılmaması halinde tazminat koşullarının oluşabileceğinin belirtildiği;

Bu nedenlerle; Danıştay'ın emsal kararları dikkate alınarak 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 6487 sayılı Yasanın 21. maddesi ile değişik 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.

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 19.01.2022 tarih ve 97 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 Müdürlüğünün bütçesinde kesinleşmiş mahkeme kararlarına istinaden ödenek ayrıldığı; ayrıca kamulaştırma yapılacak olması halinde halen söz konusu taşınmazın bedelinin belirli olmaması nedeni ile Emlak ve İstimlak Müdürlüğü bütçesinde yeterli ödenek olup olmadığının bilinemediği belirtilmiştir.

*Emlak ve İstimlâk Müdürlüğü'nün 18.01.2022 tarih ve 82 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (a), (b), (c) ve (d) uzlaşma dilekçelerinde kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 25.01.2022 tarih ve 140-347 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 12131 ada 6 parsel; İlk olarak 15.02.1995 tarih ve 90 sayılı Belediyemiz encümen kararı ile % 35 düzenleme ortaklık payı kesintisi ile yapılan imar uygulaması işlemi neticesinde kamu ortaklık paylarından İlçemiz Hurma 12131 ada 1, 2 ve 3 parseller Arıtma Tesis Alanı olarak tescil edilmiştir.

Daha sonra Hurma Mahallesi 12131 ada 2 ve 3 numaralı imar parsellerinde ikinci kez düzenleme ortaklık payı kesilmeden yapılan imar uygulaması işlemi neticesinde Hurma Mahallesi 12131 ada 4 ve 5 parseller tescil edilmiştir.

Son olarak Hurma mahallesi 12131 ada 1, 4 ve 5 numaralı imar parsellerinde üçüncü kez düzenleme ortaklık payı kesilmeden yapılan imar uygulaması işlemi ile Hurma Mahallesi 12131 ada 6 parsel tescil edilmiştir.

Ancak Hurma Mahallesi 12131 ada 1,2 ve 3 parsellerin tescilini sağlayan imar uygulaması işlemi Antalya 2. İdare Mahkemesinin E,2020/473 Esas, K,2021/1160 sayılı mahkeme kararı ile iptal edilmiştir.Bu nedenle uzlaşmaya konu edilemeyeceği değerlendirilmektedir.

İlgi (b) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 9178 ada 2 parsel Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı kısımda **"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 (c) dilekçeye konu Mollayusuf Mahallesi 20292 ada 1 parsel Rekreasyon Alanı olarak planlı kısımda **"İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, bir katı Yençok=4,50. m.'yi ve taban alanı katsayısı toplamda 0,03'ü geçmemek sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin 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 (d) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 7649 ada 1 parsel Kültürel Tesis Alanı (Kütüphane) olarak planlı kısımda **"Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, sergi salonu, müze, sinema ve tiyatro, opera, sanat galerisi, konser, konferans, kongre salonları, halk eğitim merkezi gibi kullanımlara ayrılan kamuya veya özel şahıslara ait tesislerin tek başına veya birkaçının bir arada yapılabildiği alanlardır. Bu alanlarda; 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 5 m olarak uygulanır. "** şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parselde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

İlgi uzlaşma dilekçelerinde müvekkillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi taleplerinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

Danıştay'ın son yıllarda hukuki kamulaştırmasız el atma davalarında verdiği emsal kararlarda (Danıştay 6. Daire E,2015/11406 K,2016/2183 kararında olduğu gibi) uyuşmazlık konusu alanlarda parselasyon işlemi yapılmasının belediyelerin İmar Kanunu gereğince görevlerini yerine getirmesi için yeterli olduğu ancak parselasyon işlemi yapılmaması halinde tazminat koşullarının oluşabileceğinin belirtildiği, uzlaşma başvurularına konu taşınmazlar parselasyon işleminin Belediye tarafından yapılmış olması sebebiyle tazminat koşullarının oluşmadığı,

İlgi uzlaşma dilekçelerinde müvekkillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi taleplerinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğunun Belediyemizde bulunmaması nedeniyle uygun görülmediği değerlendirilmektedir.

Uzlaşma taleplerine konu parsellerde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilmesi mümkün olacağı için uzlaşma taleplerinin uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

Ali POLAT Komisyon Başkanı	Nurten ERENLER Başkan Vekili	Ayla DUYGULU Sözcü
Hasan KİRAZ Üye	Özlem ŞAHİN Üye	

T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
TARIM KOMİSYON RAPORU

Tarih: 26.01.2022

Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının	**Karar Tarihi**	05.01.2022
	Karar No	13
Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler ile 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların imar planı değişikliği yapılarak konut veya ticari alana çevrilmesi, piyasa rayiç değerinin 2942 sayılı kamulaştırma kanunun geçici 6. maddesi gereğince nakdi olarak ödenmesi yahut eş değer bir taşınmaz ile trampa edilmesi ya da diğer uzlaşma yollarının (plan tadilatı yapılması) uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : (a) 30.11.2021 tarih ve 14662 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(b) 15.12.2021 tarih ve 15287 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(c) 16.12.2021 tarih ve 15381 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(d) 20.12.2021 tarih ve 15445 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların imar planı değişikliği yapılarak konut veya ticari alana çevrilmesi, piyasa rayiç değerinin 2942 sayılı kamulaştırma kanunun geçici 6. maddesi gereğince nakdi olarak ödenmesi yahut eş değer bir taşınmaz ile trampa edilmesi ya da diğer uzlaşma yollarının (plan tadilatı yapılması) uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 05.01.2022 tarihli Ocak ayı toplantısının 13 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 26.01.2022 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 14.01.2022 tarih ve 83 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;

Ayrıca Danıştay'ın son yıllarda hukuki kamulaştırmasız el atma davalarında verdiği emsal kararlarda (Danıştay 6. Daire 2015/11406 Esas 2016/2183 Karar sayılı kararında olduğu gibi) uyuşmazlık konusu alanlarda parselasyon işlemi yapılmasının belediyelerin İmar Kanunu gereğince görevlerini yerine getirmesi için yeterli olduğu ancak parselasyon işlemi yapılmaması halinde tazminat koşullarının oluşabileceğinin belirtildiği;

Bu nedenlerle; Danıştay'ın emsal kararları dikkate alınarak 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 6487 sayılı Yasanın 21. maddesi ile değişik 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.

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 19.01.2022 tarih ve 97 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 Müdürlüğünün bütçesinde kesinleşmiş mahkeme kararlarına istinaden ödenek ayrıldığı; ayrıca kamulaştırma yapılacak olması halinde halen söz konusu taşınmazın bedelinin belirli olmaması nedeni ile Emlak ve İstimlak Müdürlüğü bütçesinde yeterli ödenek olup olmadığının bilinemediği belirtilmiştir.

*Emlak ve İstimlâk Müdürlüğü'nün 18.01.2022 tarih ve 82 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (a), (b), (c) ve (d) uzlaşma dilekçelerinde kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 25.01.2022 tarih ve 140-347 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 12131 ada 6 parsel; İlk olarak 15.02.1995 tarih ve 90 sayılı Belediyemiz encümen kararı ile % 35 düzenleme ortaklık payı kesintisi ile yapılan imar uygulaması işlemi neticesinde kamu ortaklık paylarından İlçemiz Hurma 12131 ada 1, 2 ve 3 parseller Arıtma Tesis Alanı olarak tescil edilmiştir.

Daha sonra Hurma Mahallesi 12131 ada 2 ve 3 numaralı imar parsellerinde ikinci kez düzenleme ortaklık payı kesilmeden yapılan imar uygulaması işlemi neticesinde Hurma Mahallesi 12131 ada 4 ve 5 parseller tescil edilmiştir.

Son olarak Hurma mahallesi 12131 ada 1, 4 ve 5 numaralı imar parsellerinde üçüncü kez düzenleme ortaklık payı kesilmeden yapılan imar uygulaması işlemi ile Hurma Mahallesi 12131 ada 6 parsel tescil edilmiştir.

Ancak Hurma Mahallesi 12131 ada 1,2 ve 3 parsellerin tescilini sağlayan imar uygulaması işlemi Antalya 2. İdare Mahkemesinin E,2020/473 Esas, K,2021/1160 sayılı mahkeme kararı ile iptal edilmiştir.Bu nedenle uzlaşmaya konu edilemeyeceği değerlendirilmektedir.

İlgi (b) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 9178 ada 2 parsel Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı kısımda **"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 (c) dilekçeye konu Mollayusuf Mahallesi 20292 ada 1 parsel Rekreasyon Alanı olarak planlı kısımda **"İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, bir katı Yençok=4,50. m.'yi ve taban alanı katsayısı toplamda 0,03'ü geçmemek sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin 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 (d) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 7649 ada 1 parsel Kültürel Tesis Alanı (Kütüphane) olarak planlı kısımda **"Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, sergi salonu, müze, sinema ve tiyatro, opera, sanat galerisi, konser, konferans, kongre salonları, halk eğitim merkezi gibi kullanımlara ayrılan kamuya veya özel şahıslara ait tesislerin tek başına veya birkaçının bir arada yapılabildiği alanlardır. Bu alanlarda; 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 5 m olarak uygulanır. "** şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parselde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

İlgi uzlaşma dilekçelerinde müvekkillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi taleplerinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

Danıştay'ın son yıllarda hukuki kamulaştırmasız el atma davalarında verdiği emsal kararlarda (Danıştay 6. Daire E,2015/11406 K,2016/2183 kararında olduğu gibi) uyuşmazlık konusu alanlarda parselasyon işlemi yapılmasının belediyelerin İmar Kanunu gereğince görevlerini yerine getirmesi için yeterli olduğu ancak parselasyon işlemi yapılmaması halinde tazminat koşullarının oluşabileceğinin belirtildiği, uzlaşma başvurularına konu taşınmazlar parselasyon işleminin Belediye tarafından yapılmış olması sebebiyle tazminat koşullarının oluşmadığı,

İlgi uzlaşma dilekçelerinde müvekkillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi taleplerinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğunun Belediyemizde bulunmaması nedeniyle uygun görülmediği değerlendirilmektedir.

Uzlaşma taleplerine konu parsellerde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilmesi mümkün olacağı için uzlaşma taleplerinin uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

Hacet KAVAK Komisyon Başkanı	Mustafa ÇOLAK Başkan Vekili	Nail AVCI Sözcü
Durali KOLPAK Üye (Katılmadı)	Ayhan Adnan ABAY Üye	

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

Tarih: 26.01.2022

Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının	**Karar Tarihi**	05.01.2022
	Karar No	13
Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
ÖZÜ	İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler ile 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların imar planı değişikliği yapılarak konut veya ticari alana çevrilmesi, piyasa rayiç değerinin 2942 sayılı kamulaştırma kanunun geçici 6. maddesi gereğince nakdi olarak ödenmesi yahut eş değer bir taşınmaz ile trampa edilmesi ya da diğer uzlaşma yollarının (plan tadilatı yapılması) uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma taleplerinin görüşülmesi.	

İlgi : (a) 30.11.2021 tarih ve 14662 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(b) 15.12.2021 tarih ve 15287 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(c) 16.12.2021 tarih ve 15381 evrak kayıt numaralı dilekçe.
(d) 20.12.2021 tarih ve 15445 evrak kayıt numaralı dilekçe.

İlgi evrak kayıt numaralı dilekçeler 6487 sayılı kanun kapsamında mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlı bulunan taşınmazların imar planı değişikliği yapılarak konut veya ticari alana çevrilmesi, piyasa rayiç değerinin 2942 sayılı kamulaştırma kanunun geçici 6. maddesi gereğince nakdi olarak ödenmesi yahut eş değer bir taşınmaz ile trampa edilmesi ya da diğer uzlaşma yollarının (plan tadilatı yapılması) uygulanması konularında Belediyemiz ile uzlaşma talep edilmesi hususları, Belediye Meclisimizin 05.01.2022 tarihli Ocak ayı toplantısının 13 sayılı kararı ile görüşülmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz gündem maddesini görüşmek üzere 26.01.2022 tarihinde toplanmıştır.

İlgi dilekçelerde belirtilen uzlaşma taleplerine ilişkin;

* Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 14.01.2022 tarih ve 83 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;

Ayrıca Danıştay'ın son yıllarda hukuki kamulaştırmasız el atma davalarında verdiği emsal kararlarda (Danıştay 6. Daire 2015/11406 Esas 2016/2183 Karar sayılı kararında olduğu gibi) uyuşmazlık konusu alanlarda parselasyon işlemi yapılmasının belediyelerin İmar Kanunu gereğince görevlerini yerine getirmesi için yeterli olduğu ancak parselasyon işlemi yapılmaması halinde tazminat koşullarının oluşabileceğinin belirtildiği;

Bu nedenlerle; Danıştay'ın emsal kararları dikkate alınarak 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 6487 sayılı Yasanın 21. maddesi ile değişik 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.

*Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 19.01.2022 tarih ve 97 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 Müdürlüğünün bütçesinde kesinleşmiş mahkeme kararlarına istinaden ödenek ayrıldığı; ayrıca kamulaştırma yapılacak olması halinde halen söz konusu taşınmazın bedelinin belirli olmaması nedeni ile Emlak ve İstimlak Müdürlüğü bütçesinde yeterli ödenek olup olmadığının bilinemediği belirtilmiştir.

*Emlak ve İstimlâk Müdürlüğü'nün 18.01.2022 tarih ve 82 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre; ilgi (a), (b), (c) ve (d) uzlaşma dilekçelerinde kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi, hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Belediyemizde bulunmaması nedenleriyle uzlaşma taleplerinin uygun görülmediği belirtilmiştir.

*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 25.01.2022 tarih ve 140-347 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne göre;

İlgi (a) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 12131 ada 6 parsel; İlk olarak 15.02.1995 tarih ve 90 sayılı Belediyemiz encümen kararı ile % 35 düzenleme ortaklık payı kesintisi ile yapılan imar uygulaması işlemi neticesinde kamu ortaklık paylarından İlçemiz Hurma 12131 ada 1, 2 ve 3 parseller Arıtma Tesis Alanı olarak tescil edilmiştir.

Daha sonra Hurma Mahallesi 12131 ada 2 ve 3 numaralı imar parsellerinde ikinci kez düzenleme ortaklık payı kesilmeden yapılan imar uygulaması işlemi neticesinde Hurma Mahallesi 12131 ada 4 ve 5 parseller tescil edilmiştir.

Son olarak Hurma mahallesi 12131 ada 1, 4 ve 5 numaralı imar parsellerinde üçüncü kez düzenleme ortaklık payı kesilmeden yapılan imar uygulaması işlemi ile Hurma Mahallesi 12131 ada 6 parsel tescil edilmiştir.

Ancak Hurma Mahallesi 12131 ada 1,2 ve 3 parsellerin tescilini sağlayan imar uygulaması işlemi Antalya 2. İdare Mahkemesinin E,2020/473 Esas, K,2021/1160 sayılı mahkeme kararı ile iptal edilmiştir.Bu nedenle uzlaşmaya konu edilemeyeceği değerlendirilmektedir.

İlgi (b) dilekçeye konu Hurma Mahallesi 9178 ada 2 parsel Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı kısımda **"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 (c) dilekçeye konu Mollayusuf Mahallesi 20292 ada 1 parsel Rekreasyon Alanı olarak planlı kısımda **"İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, bir katı Yençok=4,50. m.'yi ve taban alanı katsayısı toplamda 0,03'ü geçmemek sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin 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 (d) dilekçeye konu Arapsuyu Mahallesi 7649 ada 1 parsel Kültürel Tesis Alanı (Kütüphane) olarak planlı kısımda **"Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, sergi salonu, müze, sinema ve tiyatro, opera, sanat galerisi, konser, konferans, kongre salonları, halk eğitim merkezi gibi kullanımlara ayrılan kamuya veya özel şahıslara ait tesislerin tek başına veya birkaçının bir arada yapılabildiği alanlardır. Bu alanlarda; 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 5 m olarak uygulanır. "** şeklinde belirtilmekte olup; uzlaşma talebine konu parselde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilebilecektir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

İlgi uzlaşma dilekçelerinde müvekkillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi taleplerinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

Danıştay'ın son yıllarda hukuki kamulaştırmasız el atma davalarında verdiği emsal kararlarda (Danıştay 6. Daire E,2015/11406 K,2016/2183 kararında olduğu gibi) uyuşmazlık konusu alanlarda parselasyon işlemi yapılmasının belediyelerin İmar Kanunu gereğince görevlerini yerine getirmesi için yeterli olduğu ancak parselasyon işlemi yapılmaması halinde tazminat koşullarının oluşabileceğinin belirtildiği, uzlaşma başvurularına konu taşınmazlar parselasyon işleminin Belediye tarafından yapılmış olması sebebiyle tazminat koşullarının oluşmadığı,

İlgi uzlaşma dilekçelerinde müvekkillere ait taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılarak konut alanına çevrilmesi taleplerinin mevcut mevzuat çerçevesinde irdelendiğinde belirtilen koşulları sağlamadığı-uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

İlgi uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin kamulaştırma işleminin yapılması, bedellerinin ödenmesi hususlarında uzlaşma dilekçelerine konu parsellerin plan fonksiyonlarındaki kullanım amaçları nedeniyle kamulaştırma yetki ve sorumluluğunun Belediyemizde bulunmaması nedeniyle uygun görülmediği değerlendirilmektedir.

Uzlaşma taleplerine konu parsellerde maliklerinin talebi üzerine tasarruf hakkı kısıtlanmayacak şekilde Belediyemizce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesine göre yapı ruhsatı verilmesi mümkün olacağı için uzlaşma taleplerinin uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

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

Hasan Hüseyin ATAŞOĞLU Komisyon Başkanı	Özlem ŞAHİN Başkan Vekili	Mahmut AHI Sözcü (Katılmadı)
Özgür ERDOĞAN Üye	Mustafa TAŞBAŞ Üye	