

# TORBALI BELEDİYESİ MECLİS GÜNDEMİ

**Tarih: 01.09.2023**

**Gün: CUMA**

**Saat: 15:00**

## **1-Komisyonlardan gelen Raporların görüşülmesi.**

### **A-İMAR ve HUKUK KOMİSYONLARINCA HAZIRLANAN KOMİSYON RAPORU**

Belediye Meclisinin **04/08/2023** tarihinde yapılan “Meclis Toplantısında” aynı tarih ve **53172231/8/63** sayılı kararında; Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün sunuş yazısında da belirtildiği üzere, İlçemiz Bahçelievler Mahallesinde bulunan ve tapuda Yazıbaşı Mahallesi, **163** ada, **20** parsel numarasında, **438,21 m<sup>2</sup>** yüzölçümüle mülkiyeti Belediyemize ait olan ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “**Ayrık Nizam 3 Kat Konut Alanı (Taks.: 0.30 Kaks.: 0.90)**” ayrılan taşınmaz olduğu anlaşılmakta olup söz konusu taşınmazın **2886** sayılı **Devlet İhale Kanununa** uygun olarak satışının yapılması konusunun, tetkik edilmesi için Komisyonlarımıza havale edildiği anlaşılmış olup yapılan inceleme sonucunda konu hakkındaki ayrıntılı görüşümüz açıklanmak suretiyle aşağıdaki karar alınmıştır.

Komisyonlarımıza havale edilen konu ile ilgili olarak yapılan inceleme sonucunda;

Söz konusu taşınmaz, tapuda Yazıbaşı Mahallesi, **2222** parsel numarasında, **7.150,00 m<sup>2</sup>** yüzölçümlü ve “tarla” vasıflı taşınmaz, **1/3** oranındaki payı (hissesi) **Vecihi ÖZCAN**, **1/3** oranındaki payı **Melih ÖZCAN** ve **1/3** oranındaki payı ise **Nülüfer EKREN** adına kayıtlıyken imar uygulaması gördüğü,

Bahse konu imar uygulaması sonucunda, ihdas, tevhit, yola terk, ifraz, bağış işlemleri sonucunda; yeni oluşan Yazıbaşı Mahallesi, **163** ada **8** ve **9** parsellerin olduğu, aynı uygulama ile **8** parselin yoldan ihdas, **9** parselin ise yola terk – ifraz nedeniyle kaydı kapatılarak geriye kalan ve tescile konu edilen toplam **11 (onbir)** adet **aktif** parselden, **163** ada, **20** parsel numarasında, **438,21 m<sup>2</sup>** yüzölçümlü parselde **38,21 m<sup>2</sup>**’lik Belediye payının olduğu,

Ancak, taşınmazın maliklerinin talebi üzerine bahse konu uygulamayı uygun bulan Belediye Encümeninin **21/12/2021** tarihli ve **1061** sayılı kararının karar metninde; “**M harfi ile gösterilen 438,21 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselin 400,00 m<sup>2</sup>’lik kısmının Torbalı Belediyesi adına, kayıtsız, şartsız, bedelsiz olarak bağışı**” için hüküm kurulduğu ve bu karara istinaden satışa konu edilen söz konusu taşınmazın tapuda **28/04/2022** tarihli ve **15750** yevmiyeli işlem ile **tamamının** Belediyemiz lehine tescil edildiği,

Daha sonra, söz konusu taşınmazın satışı ile ilgili olarak Belediyemize **19/06/2023** tarihinde dilekçe veren **Mercanlar Petrol Ürünleri Oto. San. ve Tic. Ltd. Şti.**’nin, uygulama sonucu oluşan diğer **10 (on)** parselin, satın almak suretiyle **1/2** payının tapuda **10/04/2023** tarihinde, geriye kalan **1/2** payının ise aynı tarihte **Akmercanlar Motorlu Araçlar A.Ş.** lehine tescil edildiği, Anlaşılmıştır. Dolayısıyla, talepçisi tarafından uygulama sonucunda oluşan, Belediye taşınmazının dışındaki diğer **10 (on)** taşınmazdaki **1/2** payların hepsini satın aldığı, Belediyemiz taşınmazını da satın alarak bu alanda bir tasarruf yapacağı kanaati oluşmuş olup müstakil imar parseli olan Belediye taşınmazının imaren herhangi bir sıkıntısı olmadığı tespit edilmiştir.

Ayrıca, konunun hukuki yönüne bakıldığında **5393** sayılı **Belediye Kanununun** ilgili hükümleri uyarınca Belediye Meclis Kararı almak suretiyle, Belediyeler Özel Mülkiyetine kayıtlı taşınmazları

üzerinde her türlü tasarrufla (tahsis, kiralama, satış, aynı hak tesisi, bedelli veya bedelsiz devir v.b) bulunabildikleri çok açıktır.

Yukarıda açıklanan nedenler doğrultusunda, söz konusu Belediyemiz taşınmazının **2886** sayılı **Devlet İhale Kanununun** ilgili hükümlerince, şeffaflık, eşitlik ve rekabet ilkesi gereği, istekliler arasında ayırım yapmadan ihale yöntemi ile satılarak, Belediyemiz ekonomisine katkı sağlamasında herhangi bir sakınca bulunmamakta olup **5393** sayılı **Belediye Kanununun 34/(g)** maddesi uyarınca görüşülerek **kabul edilmesinin** uygun olacağına, mevcudun oy çokluğu ile karar verilmiştir.

## **B-İMAR KOMİSYONU RAPORU**

Tetkik edilmek üzere Komisyonumuza havale edilen konular; Komisyonumuzca gerek mahallinde gerekse krokiler üzerinde incelenerek, Komisyonumuz görüşü aşağıda maddeler halinde belirtilerek karar verilmiştir. 11/08/2023

1) Belediye Meclisimizin 04.08.2023 tarih ve 76 sayılı kararı ile Komisyonumuza havale edilen; Belediye Meclisimizin 07.11.2019 tarih ve 120 sayılı kararı ile uygun görülerek İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2020 tarih ve 05.890 sayılı kararı ile değişiklikle onaylanan UİP-41051 plan işlem numaralı Torbalı İlçe Merkezi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Uygulama Hükümlerinin "Ticaret Alanı (T2)" başlıklı 2.2.2. maddesinde değişiklik yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisinin; 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesinin (c) bendi gereğince **kabul edilmesinin** uygun olacağına, *"bu plan değişikliğinin dikey mimaride yapı yapılmasına olanak sağlaması ve kent silüetini bozacak nitelikte olması görüşüyle"* Adalet ve Kalkınma Partisi komisyon üyelerinin red oyuna karşılık oyçokluğuyla karar verilmiştir.

2) Belediye Meclisimizin 04.08.2023 tarih ve 77 sayılı kararı ile Komisyonumuza havale edilen; İlçemiz, Muratbey Mahallesi 715 ve 720 nolu imar adalarına yönelik UİP-41051 plan işlem numaralı Torbalı İlçe Merkezi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda belirlenen imar hatlarının; İzmir Kadastro Müdürlüğünden temin edilen sayısal veriler doğrultusunda yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisinin; 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesinin (c) bendi gereğince **kabul edilmesinin** uygun olacağına oybirliği ile karar verilmiştir.

3) Belediye Meclisimizin 04.08.2023 tarih ve 78 sayılı kararı ile Komisyonumuza havale edilen; İlçemiz, mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait Tepeköy Mahallesi 362 ada 18, 19 ve 24 numaralı parselleri kapsayan alana ilişkin mahalle sakinleri tarafından Belediye Başkanlığımıza yapılan müracaatlar doğrultusunda; UİP-41051 plan işlem numaralı Torbalı İlçe Merkezi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda "Konut Alanı" olarak belirlenen alanda fiili kullanımlara uygun olacak şekilde hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisinin; 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesinin (c) bendi gereğince **kabul edilmesinin** uygun olacağına oybirliği ile karar verilmiştir.

## **2-Emlak ve İstimlak Müdürlüğü' nün 16/08/2023 Tarih ve 1314 sayılı yazısı**

İlçemiz Çaybaşı Mahallesinde bulunan ve tapuda 234 ada, 2 parsel numarasında, 8.041,52 m<sup>2</sup> yüzölçümüyle mülkiyeti Belediyemiz adına kayıtlı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Ayrık Nizam 2 Kat Konut Alanı (Taks: 0,30 Kaks.: 0,60)" olarak ayrılmış olan taşınmazın satışının yapılması düşünülmektedir.

Bu nedenle, söz konusu taşınmazın 2886 sayılı Devlet İhale Kanuna uygun bir şekilde satışının yapılması Meclisçe görüşülerek, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18/(e) maddesi uyarınca gerekli kararın alınması,

### **3-Emlak ve İstimlak Müdürlüğü' nün 16/08/2023 Tarih ve 1315 sayılı yazısı**

İlçemiz İnönü Mahallesi'nde bulunan ve tapuda Ayrancılar Mahallesi 659 ada, 1 parsel numarasında, 500,06 m<sup>2</sup> yüzölçümüyle mülkiyeti Belediyemiz adına kayıtlı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret Seçenekli (TM1) 3 Kat Konut Alanı (Taks: 0,30 Kaks.: 0,90)" olarak ayrılmış olan taşınmazın satışının yapılması düşünülmektedir.

Bu nedenle, söz konusu taşınmazın 2886 sayılı Devlet İhale Kanuna uygun bir şekilde satışının yapılması Meclisçe görüşülerek, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18/(e) maddesi uyarınca gerekli kararın alınması,

### **4-Park ve Bahçeler Müdürlüğü' nün 15/08/2023 Tarih ve 716 sayılı yazısı**

Eğerci Mahalle Muhtarlığının 14.08.2023 tarihli dilekçesine istinaden, İlçemiz Eğerci Mahallesi 10. caddede bulunan parka; Murat USLU adının verilmesi hususunun 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18. Maddesinin (n) bendi ve 81. maddesi gereğince Meclisçe görüşülerek gerekli kararın alınması,

### **5-Park ve Bahçeler Müdürlüğü' nün 15/08/2023 Tarih ve 744 sayılı yazısı**

İlçemiz Tepeköy Mahallesi 154 ada 14 parsel yapımına başlanan kent meydanına, İsmail UYGUR Kent Meydanı adının verilmesi hususunun 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18. Maddesinin (n) bendi ve 81. maddesi gereğince Meclisçe görüşülerek gerekli kararın alınması,

### **6-İmar ve Şehircilik Müdürlüğü' nün 17/08/2023 Tarih ve 10287 sayılı yazısı**

Belediye Meclisimizin 07.11.2019 tarih ve 120 sayılı kararı ile uygun görülerek İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2020 tarih ve 05.890 sayılı kararı ile değişiklikle onaylanan UİP-41051 plan işlem numaralı Torbalı İlçe Merkezi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Uygulama Hükümlerinin "Sanayi Alanı" başlıklı 2.2.8. maddesinde değişiklik yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisinin; 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesinin (c) bendi gereğince Meclis'ce görüşülerek gereken kararın alınması,

### **7-İmar ve Şehircilik Müdürlüğü' nün 17/08/2023 Tarih ve 10286 sayılı yazısı**

İzmir Doğalgaz Dağıtım Anonim Şirketinin 14.08.2023 tarihli ve 2023GDN17184 sayılı yazısı ile Belediye Başkanlığımıza sunulan; İlçemiz, Pancar Mahallesi 276 ada 4 numaralı parselin batısında kalan ve Pancar Mahallesi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında kamuya terkli "Park Alanı" olarak belirlenen alan içerisinde "4 metre x 4 metre" ebatlarında "Regülatör Alanı (61-BR16)" belirlenmesine ilişkin hazırlattırılan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisinin; 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesinin (c) bendi gereğince Meclis'ce görüşülerek gereken kararın alınması,

### **8-İmar ve Şehircilik Müdürlüğü' nün 22/08/2023 Tarih ve 10611 sayılı yazısı**

Belediye Meclisimizin 03.03.2023 tarih ve 28 sayılı kararı (5. madde) ile uygun görülerek İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.06.2023 tarih ve 05.595 sayılı kararı ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca değişiklikle (trafo alanının yer altında yapılması kaydıyla) onaylanan ve Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü İlan Panosunda 20.07.2023-18.08.2023 tarihleri arasında askıya çıkarılan İlçemiz, Türkmen Mahallesi 116 ada 1 numaralı parselin kuzeyinde kalan ve Ayrancılar Mahallesi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında kamuya terkli "Park Alanı" olarak belirlenen alan içerisinde "5 metre x 8 metre" ebatlarında "Trafo Alanı" belirlenmesine ilişkin hazırlattırılan UİP-351009032 plan işlem numaralı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisine; GDZ Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi tarafından 15.08.2023 tarih ve 52163 sayılı yazı ile askı süresi içerisinde yapılan itirazın 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesinin (c) bendi gereğince Meclis'ce görüşülerek gereken kararın alınması,

#### **9-Emlak ve İstimlak Müdürlüğü' nün 24/08/2023 Tarih ve 1354 sayılı yazısı**

İlçemiz Muratbey Mahallesinde bulunan, tapuda 734 ada, 5 parsel numarasında, 547,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüyle kayıtlı olan taşınmazın, 787/800 (538,11 m<sup>2</sup>) oranındaki payı (hissesi) Bahri YILDIRIM adına, 39/2400 (8,89 m<sup>2</sup>) oranındaki pay ise Belediyemiz adına kayıtlı olup adı geçenin vermiş olduğu ilgi (a)'da kayıtlı dilekçesinde, bahse konu Belediye payının tarafına satışının yapılması istenilmiştir.

Bunun üzerine, ilgi (b)'de kayıtlı yazımızla söz konusu taşınmazın imar durumu İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüze sorulmuş olup ilgi (c)'de kayıtlı cevabi yazısının 4. maddesindeki; "Muratbey Mahallesi 734 ada, 5 parseldeki 39/2400 (8,89 m<sup>2</sup>) oranındaki Belediye payına karşılık müstakil parsel oluşturulamayacağı" görüşü dikkate alınarak, taşınmazda bulunan Belediye payının paydaşına doğrudan satılması gerektiği düşünülmektedir.

Bu nedenle, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda "Ayrık Nizam 4 Kat Konut Alanı (Taks.:0,30 - Kaks.:1,20)" olarak ayrılan söz konusu taşınmazda bulunan 39/2400 (8,89 m<sup>2</sup>) oranındaki Belediye payının, 3194 sayılı İmar Kanununun 17. maddesine istinaden adı geçen diğer paydaşa doğrudan satışının yapılması konusunun Meclisçe görüşülerek, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18/(e) maddesi uyarınca gerekli kararın alınması,

#### **10-Emlak ve İstimlak Müdürlüğü' nün 24/08/2023 Tarih ve 1358 sayılı yazısı**

İlçemiz Çaybaşı Mahallesinde bulunan, tapuda 331 ada, 2 parsel numarasında, 3.352,87 m<sup>2</sup> yüzölçümüyle kayıtlı olan taşınmazın, 307731/335787 (3.077,31 m<sup>2</sup>) oranındaki payı (hissesi) Hasan KARATOKLU adına, 27556/335287 (275,56 m<sup>2</sup>) oranındaki pay ise Belediyemiz adına kayıtlı olup adı geçenin vermiş olduğu ilgi (a)'da kayıtlı dilekçesinde, bahse konu Belediye payının tarafına satışının yapılması istenilmiştir.

Bunun üzerine, ilgi (b)'de kayıtlı yazımızla söz konusu taşınmazın imar durumu İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüze sorulmuş olup ilgi (c)'de kayıtlı cevabi yazısının 4. maddesindeki; "İlçemiz, Çaybaşı Mahallesi 331 ada, 2 numaralı parseldeki 27556/335287 (275,56 m<sup>2</sup>) oranındaki Belediye payına karşılık müstakil parsel oluşturulamayacağı" görüşü dikkate alınarak, taşınmazda bulunan Belediye payının paydaşına doğrudan satılması gerektiği düşünülmektedir.

Bu nedenle, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (Emsal:1,00 - Hmax:12,50)" olarak ayrılan söz konusu taşınmazda bulunan 27556/335287 (275,56 m<sup>2</sup>) oranındaki Belediye payının, 3194 sayılı İmar Kanununun 17. maddesine istinaden adı

geçen diğer paydaşa doğrudan satışının yapılması konusunun Meclisçe görüşülerek, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18/(e) maddesi uyarınca gerekli kararın alınması,

### 11-Mali Hizmetler Müdürlüğü' nün 22/08/2023 Tarih ve 1006 sayılı yazısı

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 68 .maddesinde “Belediyelerde Borçlanma ve İktisadi Girişimler ” ayrıntılı olarak açıklanmıştır. Kanunun bu maddesinin bendinde “Belediye, görev ve hizmetlerinin gerektirdiği giderleri karşılamak amacıyla aşağıda belirtilen usul ve esaslara göre borçlanma yapabileceği ” (d) bendinde “Belediye ve bağlı kuruluşları ile bunların sermayesinin yüzde ellisinden fazlasına sahip oldukları şirketlerin, faiz dahil iç ve dış borç stok tutarı, en son kesinleşmiş bütçe gelirleri toplamının 213 sayılı vergi usul kanununa göre belirlenecek yeniden değerlendirme oranıyla artırılan miktarını aşamayacağı, bu miktarın Büyükşehir belediyeleri için 1.5 kat olarak uygulanacağı “ve (e) bendinde “Belediye ve bağlı kuruluşları ile bunların sermayesinin yüzde ellisinden fazlasına sahip oldukları şirketler, en son kesinleşmiş bütçe gelirlerinin, 213 sayılı vergi usul kanununa göre belirlenecek, yeniden değerlendirme oranıyla artırılan miktarının yılı içinde toplam yüzde onunu geçmeyen iç borçlanmayı belediye meclisinin kararı; yüzde onunu geçen İç borçlanma için ise meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ve Çevre Şehircilik ve İklim Bakanlığının onayı ile yapılacağı” hüküm altına alınmıştır.

Belediyemiz görev ve hizmetlerinin gerektirdiği giderlerin karşılanması amacıyla yukarıdaki hükümlere bağlı kalınmak kaydı ile 70.000.000,00.-TL (YetmişmilyonTürkLirası) kamu veya özel bankalar ile finans kurumlarından iç borç kullanılması ve konuya ilişkin iş ve işlemlerle birlikte, kredi kullanma tarihini tespit etmek, kredi geri ödeme süresini değiştirmek, yapılan borçlanmanın iptalini istemek, kredi ile ilgili kredinin toplam geri ödeme tutarı kadar temlik ve teminat vermek, sözleşme ve evrakları imzalamak üzere Belediye Başkanı Mithat TEKİN'e veya Başkan vekiline yetki verilmesi,

Söz konusu kredi talebinin üzerine, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 68. Maddesine “ (e) Belediye ve bağlı kuruluşları ile bunların sermayesinin yüzde ellisinden fazlasına sahip oldukları şirketler, en son kesinleşmiş bütçe gelirlerinin, 213 sayılı Vergi Usul Kanununa göre belirlenecek yeniden değerlendirme oranıyla artırılan miktarının yılı içinde toplam yüzde onunu geçmeyen iç borçlanmayı belediye meclisinin kararı; yüzde onunu geçen iç borçlanma için ise meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ve Çevre Şehircilik ve İklim Bakanlığının onayı ile yapabilir.” göre Torbalı Belediyesi için 2023 yılı Belediye meclis kararıyla borçlanabileceği rakamın çalışması yapılmış olup ayrıntılar aşağıda tabloda yer almaktadır.

	2022 Yılı Toplam Tahsilatı	Yeniden Değ.Oranı (%122,93)	Yeniden Değerleme Yapılmış Tutar		5393 say.kan.68/e göre oran		Açıklama	
68 /e	314.781.755,50.- TL	386.961.212,04.- TL	701.742.967,54.- TL	x	0,10	=	70.174.296,75.- TL	5393 say.kan.68/e mad. 2022 yılı için iç borç tutarı ( Belediye Meclisinin yetkisinde olan borçlanma tutarı)

### 12-Mali Hizmetler Müdürlüğü' nün 22/08/2023 Tarih ve 1007 sayılı yazısı

5393 Sayılı Belediye Kanununun 18/b maddesi "Meclisin Görev ve Yetkileri; Bütçe ve kesinhesabı kabul etmek, bütçede kurumsal kodlama yapılan birimler ile fonksiyonel sınıflandırmanın birinci düzeyleri arasında aktarma yapmak." ile Mahalli İdareler Bütçe ve Muhasebe Yönetmeliği'nin

37.maddesinde"Ek ödenek; bütçede tertibi bulunduğu halde ihtiyaca yetmeyeceği anlaşılan veya bütçenin düzenlenmesi ve görüşülmesi sırasında düşünülmemen ve bütçede tertibi açılmayan, ancak yapılmasında zorunluluk bulunan bir hizmet için tertip açılarak, bütçenin diğer tertiplerindeki ödeneklere dokunulmadan alınan ödenektir. Ek ödenek ancak bütçe yılı içerisinde verilebilir. Ek ödenek verilmesi meclis kararı ile yapılır. Büyükşehir ilçe belediyelerinde ise belediye meclislerince kabul edildikten sonra büyükşehir belediye meclisince karara bağlanır. Ek ödenek verilmesi için yeni bir gelir veya finansman kaynağının bulunması zorunludur." denilmektedir.

Buna göre bütçenin uygulandığı yıl içinde ortaya çıkan ilave ihtiyaçlar nedeniyle Ek Ödenek ihtiyacı doğduğundan, konunun tetkik edilmek üzere Bütçe ve Kesin Hesap Komisyonuna havale edilmesi hususunun; Meclis'ce görüşülerek gerekli kararın alınması,