

T.C.
KAYSERİ İLİ
TALAS BELEDİYESİ MECLİSİ

Karar Tarihi : 02.06.2025
Karar Niteliği : Olağan Meclis Toplantısı

Toplantı Dönemi : 2025
Toplantı No : 06
Birleşim No : 01
Oturum No : 1

Belediye Meclisi 02.06.2025 Pazartesi günü saat 16.00'da 2025 Dönemi 6. Toplantı 1. Birleşim 1. Oturumunu yapmak üzere Olağan olarak Meclis Başkanı Mustafa YALÇIN Başkanlığında toplandı.

Meclis Üyeleri: Kemalettin Cengiz TEKİNSOY, İbrahim ATA, Osman Kutay ALTUNTAŞ, Murat İLHAN, Emine TİMUÇİN, Orhan SAY, Ahmet TURAL, Alaaddin CANIPEK, Selim GÜMÜŞ, Kerem EKİCİ, Hami TÜRKİYAR, Mustafa ÖZAŞIR, Mehmet AKBULUT, Taner AFŞAR, Müjdat YILMAZ, Harun ÜNAL, Duygu İNCE, Şahin ÜLKER, Nafiye AYDIN AKYÜZ, Yaşar Tuğrul ERCAN, Hadiye HAKKOMAZ ŞAHİN, Turan BULGURCU, Mücahit KISMET, Bünyamin TÜRKMEN, Mustafa ÇALIKSOY, Musa CİNGÖZ, Murat ÖZDEMİR, Hülya YÜKSEL, Alaattin Can AKKILINÇ, Elif ÇOMUK TURAC'ın meclis salonunda oldukları tespit edildi.

Meclis oturumu, çoğunluğun sağlandığı görülerek Meclis Başkanının iyi dilek ve temennileri ile açıldı.

Meclis Üyeleri: Ramazan BÜLBÜL'ün izinli sayılması oya sunuldu. Oy birliği ile kabul edildi.

Bir önceki meclis toplantı tutanağının okunmuş sayılması oya sunuldu. Oy birliği ile kabul edildi.

G Ü N D E M :

1. İmar ve Bayındırlık Komisyonu – İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu
2. İmar ve Bayındırlık Komisyonu – İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu
3. İmar ve Bayındırlık Komisyonu – İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu
4. Plan ve Proje Müdürlüğü – Uygulama İmar Planı Değişikliği
5. Plan ve Proje Müdürlüğü – Uygulama İmar Planı Değişikliği
6. Plan ve Proje Müdürlüğü – Plan Notu Değişikliği
7. Plan ve Proje Müdürlüğü – Uygulama İmar Planı Değişikliği Hakkında
8. Plan ve Proje Müdürlüğü – Takas (Trampa) Talebi Hakkında
9. Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü – Protokol Hakkında
10. İşletme ve İştirakler Müdürlüğü – Sermaye Artırımı

Karar No: 96

Meclis gündeminin 1. maddesinde yer alan İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 06.05.2025 tarihli ve 20 sayılı raporunda: Talas Belediyesi Meclisinin 02.06.2025 tarihli ve 87 sayılı kararı ile Komisyonumuza havale edilen, Talas ilçesi, Akçakaya Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, mülkiyeti şahıslara ait, 3248 ve 3250 adanın bulunduğu bölge mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayrıık nizam iki katlı konut alanı ve yol olarak planlıdır. Bahsi geçen alanda kadaastro yollarının imar adasında kalması ve bu durumun uygulamada sorun oluşturmaları ile yoldan cephe almaya parsellere erişimin sağlanması amacıyla kadaastro yolları dikkate alınarak imar adalarının yeniden düzenlenmesi talebi İmar ve Bayındırlık Komisyonu tarafından değerlendirilmeye alınmıştır.

Yapılan tetkik ve inceleme neticesinde, 3248 ada, 31 parsel numaralı taşınmazın doğusunda ve 3250 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın güneyinde bulunan kadaastro yolları fiiliyatta yol olarak kullanılmakta olup imar planında konut adası içerisinde kalmaktadır. 1/1000 ölçekli K35-D-12-B-1-A uygulama imar planı paftasında plan müellifi tarafından teknik gereklere uygun olarak hazırlanıp onama sınırı içerisine alınan alanda, uygulamada sorun oluşturmaları sebebiyle bahsi geçen kadaastro yolları, fiili kullanımları dikkate alınarak 7 metre genişliğinde yol olarak planlanmış olup 3248 ada, 24, 25, 26, 27, 30, 31 parsel ve 3250 ada, 1 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde planlı konut adaları yeniden düzenlenmiştir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisinin, oybirliği ile kabulünün uygun olacağı görülmüş olup Komisyon raporu oya sunuldu. İşari olarak yapılan oylama neticesinde oy birliği ile kabul edildi.

Karar No: 97

Meclis gündeminin 2. maddesinde yer alan İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 06.05.2025 tarihli ve 21 sayılı raporunda: Talas Belediyesi Meclisinin 02.06.2025 tarihli ve 88 sayılı kararı ile Komisyonumuza havale edilen, Talas ilçesi, Koçcağız Mahallesi sınırları içerisinde yer alan özel mülkiyete ait, 138 ada, 335 parsel numaralı taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. Söz konusu alanda yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim tesisi alanı planlanması talebine istinaden Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2025 tarihli ve 121 sayılı kararı ile taşınmaz 1/5000 ölçekli nazım imar planında enerji üretim, dağıtım alanı olarak planlanmıştır. Bahse konu alanın 1/1000 ölçekli uygulama imar planının hazırlanması talebi, İmar ve Bayındırlık Komisyonu tarafından değerlendirilmeye alınmıştır.

Yapılan tetkik ve inceleme neticesinde 1/1000 ölçekli K35-C-08-D-3-B uygulama imar planı paftasında plan müellifi tarafından teknik gereklere uygun olarak hazırlanıp onama sınırı içerisine alınan alanda, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, Kayseri Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14.02.2025 tarihli ve 121 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak, bahse konu taşınmaz yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı enerji üretim tesisi alanı olarak planlanmış, yapı yaklaşma mesafesi tüm cephelerden 5 metre olmak üzere güneş panelleri için KAKS=0.50, plan notlarında belirtilen diğer yapılarda KAKS=0.05, Yençok=7.00 metre yapılaşma koşullarına sahip 27.758,60 m² büyüklüğünde yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim tesisi alanı ve kadaastro yolundan cephe alması amacıyla parsel malikinin muvafakati üzerine 138 ada 328 parsel numaralı taşınmaz üzerinde de 7 metre genişliğinde yaya yolu planlanarak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır. Söz konusu imar planına ilişkin düzenlemeler ile jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirlenen alanlar 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, plan paftalarına işlenmiştir.

Söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı önerisinin, oybirliği ile kabulünün uygun olacağı görülmüş olup Komisyon raporu oya sunuldu. İşari olarak yapılan oylama neticesinde oy birliği ile kabul edildi.

Karar No: 98

Meclis gündeminin 3. maddesinde yer alan İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 06.05.2025 tarihli ve 22 sayılı raporunda: Talas Belediyesi Meclisinin 05.04.2025 tarihli ve 89 sayılı kararı ile Komisyonumuza havale edilen, Mevlana Mahallesi, mülkiyeti Talas Belediyesi'ne ait, 1989 ada 1 ve 2 numaralı parsellerin bulunduğu alanda, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E=1.00, Yençok=10.75 metre yapılaşma nizamli belediye hizmet alanı olarak planlı 1.843 m²'lik kısımda özel sağlık tesisi alanı planlanması talebine istinaden Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.02.2025 tarih ve 85 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılarak bahse konu alanda özel sağlık alanı planlanmıştır. 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması talebi İmar ve Bayındırlık Komisyonu tarafından değerlendirilmeye alınmıştır.

Yapılan tetkik ve inceleme neticesinde, Kayseri İl Sağlık Müdürlüğü'nün 271314625 sayılı yazısı ile özel sağlık tesisi planlanmasının uygun olduğu bildirilmiş olup 1/1000 ölçekli K35-D-02-D-2-C, K35-D-02-D-2-D, uygulama imar planı paftalarında plan müellifi tarafından teknik gereklere uygun olarak hazırlanıp onama sınırı içerisine alınan alanda 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak, 1989 ada 1 ve 2 parseller üzerinde planlı belediye hizmet alanı, özel sağlık tesisi alanı olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları çevresiyle birlikte değerlendirilerek E=1.20, Yençok=10.75 metre olarak planlanmıştır. Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisinin, Mücahit KISMET'in ret oyuna karşılık oy çokluğu ile kabulünün uygun olacağı görülmüş olup Belediye Başkanı Mustafa YALÇIN'ın sözlü olarak konunun önemi ve aciliyeti nedeniyle ilgili parsellerin satışı hakkında karar alınmasını önerdiler başka öneri olmadığından Komisyon raporu ve satış kararı alınması oya sunuldu. İşari olarak yapılan oylama neticesinde Şahin ÜLKER, Nafiye AYDIN AKYÜZ, Yaşar Tuğrul ERCAN, Hadiye HAKKOMAZ ŞAHİN, Turan BULGURCU, Mücahit KISMET, Bünyamin TÜRKMEN, Mustafa ÇALIKSOY, Musa CİNGÖZ, Murat ÖZDEMİR, Hülya YÜKSEL, Alaattin Can AKKILINÇ'ın ret oyuna karşılık oy çokluğu ile kabul edildi.

Karar No: 99

Meclis gündeminin 4. maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün 26.05.2025 tarihli ve 78427 sayılı yazılarına istinaden talebin görüşülmesi.

Yapılan görüşmeler neticesinde: Talas ilçesi, Yukarı Talas Mahallesi, özel mülkiyete ait, toplam 1.094 m² yüz ölçümlü, 225 ada 1 ve 12 parsel numaralı taşınmazlar meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında TAKS:0.25, KAKS:0.50, ayırık nizam yerleşik konut alanı olarak planlıdır. Söz konusu taşınmazların batısında yer alan bahçe duvarının imar planında 12 metre genişliğinde yol olarak planlı alanda kalması nedeniyle yolun 10 metreye düşürülerek bahçe duvarlarının korunması talep edilmektedir. Bahse konu talebin incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havalesi oya sunuldu. İşari olarak yapılan oylama neticesinde oy birliği ile kabul edildi.

Karar No: 100

Meclis gündeminin 5. maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün 27.05.2025 tarihli ve 79145 sayılı yazılarına istinaden talebin görüşülmesi.

Yapılan görüşmeler neticesinde: Talas ilçesi, Mevlana Mahallesinde yer alan, mülkiyeti belediyemize ait olan 2175 ada, 1 parsel numaralı taşınmaz mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E=1.20, Yençok=10.75 metre olan belediye hizmet alanı olarak planlıdır. Söz konusu alanda ağız ve dış sağlığı merkezi planlanması talebine istinaden 1355 m² büyüklüğünde alanda, Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2025 tarihli, 122 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planında bahse konu taşınmazın bulunduğu alan sağlık tesisi alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebinin incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havalesi oya sunuldu. İşari olarak yapılan oylama neticesinde oy birliği ile kabul edildi.

Karar No: 101

Meclis gündeminin 6. maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün 27.05.2025 tarihli ve 79188 sayılı yazılarına istinaden talebin görüşülmesi.

Yapılan görüşmeler neticesinde: Talas 1/1000 ölçekli ilave-revizyon uygulama imar planına ilişkin uygulamada yaşanan zorluklar sebebiyle mevcut 1/1000 ölçekli ilave-revizyon uygulama imar planı plan notunda düzenlemeler yapılması gerekmektedir.

Söz konusu plan notunda:

Mevcut durumu **B.5.18** "E=0.40 VE TAKS 0.12 KAKS 0.24 YAPILAŞMA ŞARTLI, MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ BELİRTİLMİŞ KONUT ALANLARINDA, REVİZYON İMAR PLANININ ONAYINDAN ÖNCE İFRAZ YAPILMIŞ, ANCAK ŞU ANDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ KOŞULUNA UYmayan PARSELLERDE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ŞARTI ARANMAYACAKTIR." olarak belirtilen maddenin,

B.5.18 "E=0.40 VE TAKS 0.12 KAKS 0.24 YAPILAŞMA ŞARTLI, MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ BELİRTİLMİŞ KONUT ALANLARINDA, REVİZYON İMAR PLANININ ONAYINDAN ÖNCE İFRAZ YAPILMIŞ, ANCAK ŞU ANDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ KOŞULUNA UYmayan **VE SADECE YOLA TERK İŞLEMİ OLAN PARSELLERDE** MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ŞARTI ARANMAYACAKTIR." şeklinde değiştirilmesi,

Mevcut durumu **B.5.21** "26.07.2017 TARİHİNDE ONANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINDAN ÖNCE (IV) LEJANT İŞARETLİ, MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ BELİRTİLMİŞ OLAN VE REVİZYON SONRASI MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNE GÖRE GÜNCELLENEREK TAKS:0.12 KAKS:0.24 YAPILAŞMA ŞARTLI KONUT ALANLARINA DÖNÜŞTÜRÜLEN İMAR ADALARINDA UYGULAMALAR SONUCUNDA OLUŞACAK PARSELLERİN CEPHE UZUNLUĞU 20 M.'DEN AZ OLAMAZ." olarak belirtilen maddenin,

B.5.21 "26.07.2017 TARİHİNDE ONANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINDAN ÖNCE (IV) LEJANT İŞARETLİ, MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ BELİRTİLMİŞ OLAN VE REVİZYON SONRASI MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNE GÖRE GÜNCELLENEREK TAKS:0.12 KAKS:0.24 YAPILAŞMA ŞARTLI KONUT ALANLARINA DÖNÜŞTÜRÜLEN İMAR ADALARINDA UYGULAMALAR SONUCUNDA OLUŞACAK PARSELLERİN **YOLA BAKAN CEPHELERDEN EN AZ BİRİNİN** CEPHE UZUNLUĞU 20 M.'DEN AZ OLAMAZ." şeklinde değiştirilmesi düşünülmektedir.

Bununla birlikte **B.5.23** maddesi ile "UYGULAMA İMAR PLANI İÇİNDE MEVCUT İMAR ADALARINDA BULUNAN PARSELLERİN, BU PLAN HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER İLE GETİRİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE TAM İMAR PLANI PARSELİ OLUŞTURULABİLMESİ İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA, ADA KENARI HATTI, ADA AYIRMA ÇİZGİLERİ, MEVCUT YAPILAŞMA VE KADASTRAL PARSEL DURUMU DİKKATE ALINARAK “ ADA İÇİ DÜZENLEME” YAPMAYA BELEDİYE YETKİLİDİR." hükmünün eklenmesi önerilmektedir.

Bahsi geçen plan notuna ilişkin yukarıda belirtilen değişikliklerin yapılması hususunun incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havalesi oya sunuldu. İşari olarak yapılan oylama neticesinde oy birliği ile kabul edildi.

Karar No: 102

Meclis gündeminin 7. maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün 27.05.2025 tarihli ve 79180 sayılı yazılarına istinaden talebin görüşülmesi.

Yapılan görüşmeler neticesinde: Talas ilçesi, Tablakaya Mahallesinde yer alan, özel mülkiyete ait, 2523 m2 yüzölçümlü 33 ada, 12 parsel numaralı taşınmaz Emsal:0.40, Yençok:7.00 metre yapılaşma nizamlı konut alanı ve kısmen cami alanı olarak planlıdır. Mülkiyet sahibi tarafından söz konusu taşınmazın kuzey-batısında yer alan, fiiliyatta konut bahçesi olarak kullanılan ve cami alanı olarak planlı bulunan bu alanın, planlardan kaldırılarak, konut alanı olarak planlanması talep edilmektedir. Bahse konu talebin incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havalesi oya sunuldu. İşari olarak yapılan oylama neticesinde oy birliği ile kabul edildi.

Karar No: 103

Meclis gündeminin 8. maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün 27.05.2025 tarihli ve 79070 sayılı yazılarına istinaden talebin görüşülmesi.

Yapılan görüşmeler neticesinde: Kayseri İli, Talas İlçesi, Kamber Mahallesi 104 ada 26 (996,42 m²) no.lu parsel ile mülkiyeti belediyemize ait olan Kamber Mahallesi 104 ada 14 (999,81 m²) no.lu parselin 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15. maddesinin (h) bendi gereği takas / trampa yapılması talebinin incelenmek üzere Plan Bütçe Komisyonuna havalesi oya sunuldu. İşari olarak yapılan oylama neticesinde oy birliği ile kabul edildi.

Karar No: 104

Meclis gündeminin 9. maddesinde yer alan Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğünün 26.05.2025 tarihli ve 78890 sayılı yazılarına istinaden talebin görüşülmesi.

Yapılan görüşmeler neticesinde: Talas ilçesi, Mevlana Mahallesi'nde hissedarı bulunduğumuz 1972 ada, 3 no.lu parselde kayıtlı taşınmazda bulunan Belediyemiz hissesini Kayseri Büyükşehir Belediyesine bitüm ve/veya asfalt serimi karşılığında devri hususunda yapılacak olan protokol ve işlemler için Belediye Başkanımız Mustafa YALÇIN'a veya görevlendireceği kişiye yetki verilmesi talebinin kabulü oya sunuldu. İşari olarak yapılan oylama neticesinde Mustafa ÇALIKSOY, Musa CİNGÖZ, Murat ÖZDEMİR, Hülya YÜKSEL, Alaattin Can AKKILINÇ'ın ret oyuna karşılık oy çokluğu ile kabul edildi.

Karar No: 105

Meclis gündeminin 10. maddesinde yer alan İşletme ve İştirakler Müdürlüğünün 27.05.2025 tarihli ve 79126 sayılı yazılarına istinaden talebin görüşülmesi.

Yapılan görüşmeler neticesinde: Talas İmar İletişim Eğitim Kültür Sanat Sağlık Spor Gıda Temizlik Bakım Onarım Kiralama Özel Güvenlik Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi 23.05.2025 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda şirket sermayesi olan 4.800.000,00 TL tutarından, 45.160.556,66 TL tutarında nakden ve 15.539.443,34 TL tutarında sermaye düzeltmesi olumlu farkları hesabından artırılarak şirket sermayesinin 65.500.000,00 TL tutarına çıkarılması kararı alınmıştır. Genel kurul kararı talebi doğrultusunda, 45.160.556,66 TL tutarında nakden sermaye artırımı kararına istinaden, 11.500.000,00 TL'nin peşin olarak, kalan sermaye tutarı olan 33.660.556,66 TL'nin Genel Kurul Tescili'nden sonra yasal süreç içerisinde ödenmesi gerekmektedir.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18.maddesi Meclisin Görev ve Yetkileri başlıklı (i) bendinde "*Bütçe İçi İşletme ile 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na tabi ortaklıklar kurulmasına veya bu ortaklıklardan ayrılmaya, sermaye artışına ve gayrimenkul yatırım ortaklığı kurulmasına karar vermek*" denildiğinden sermaye artışı talebinin kabulü oya sunuldu. İşari olarak yapılan oylama neticesinde Mustafa ÇALIKSOY, Musa CİNGÖZ, Murat ÖZDEMİR, Hülya YÜKSEL'in ret Alaattin Can AKKILINÇ'ın çekimser oyuna karşılık oy çokluğu ile kabul edildi.

Mustafa YALÇIN
Meclis Başkanı

Osman Kutay ALTUNTAŞ
Meclis Kâtibi

Murat İLHAN
Meclis Kâtibi