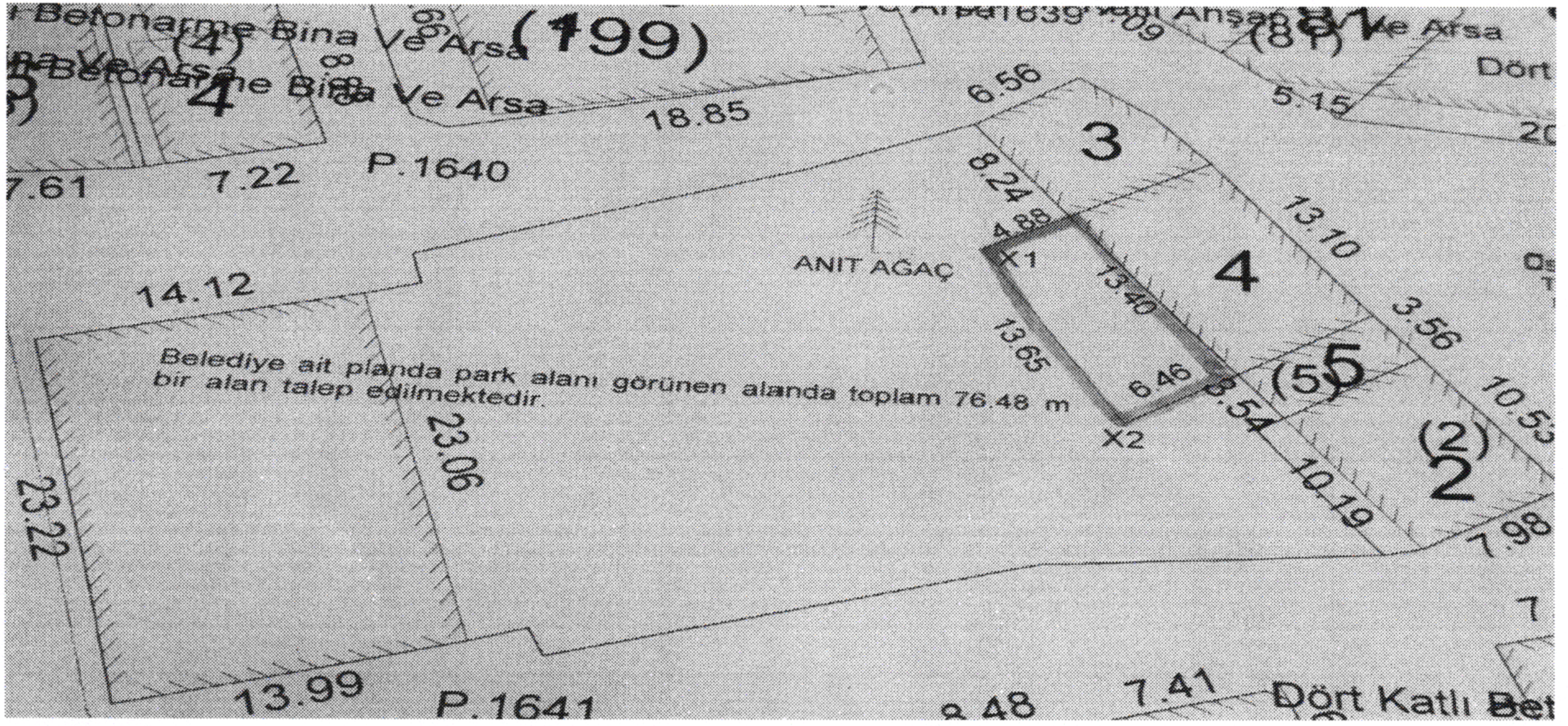


## TONYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

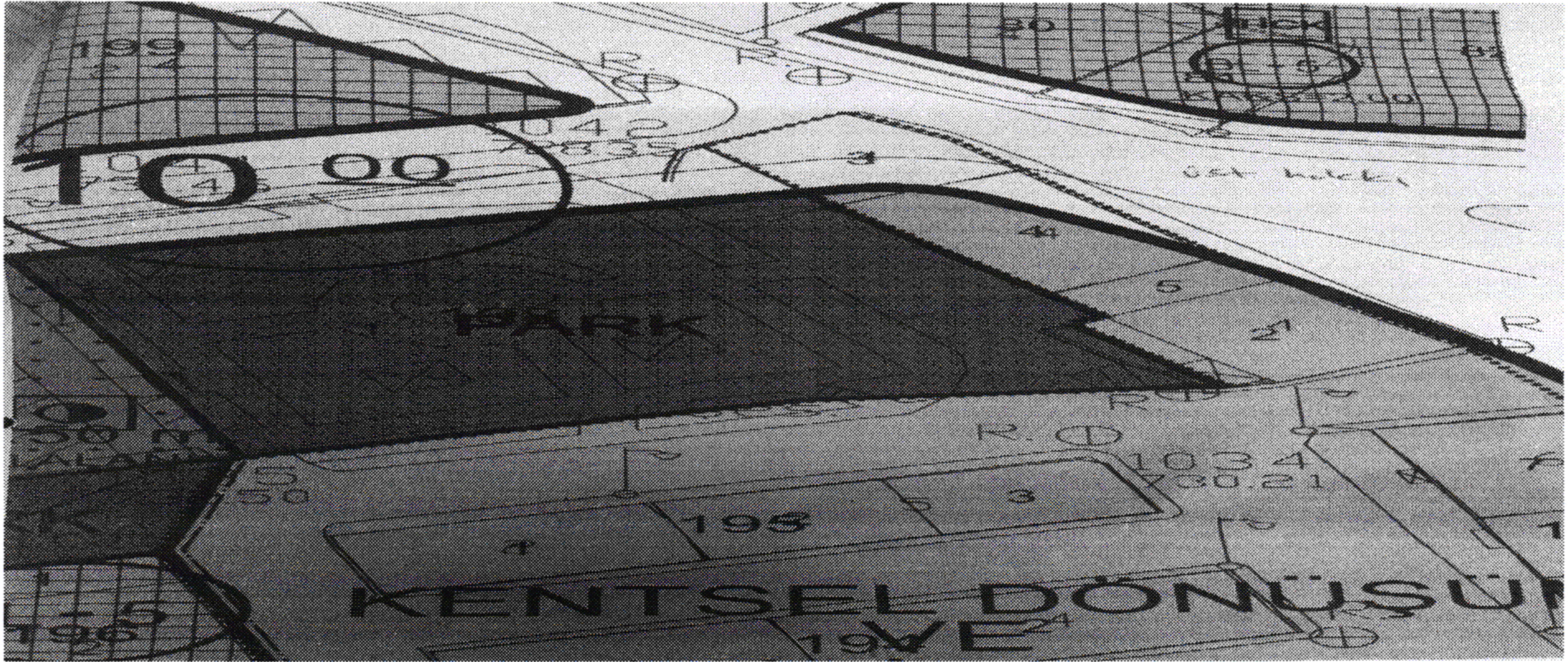
### RAPOR

İlgi: Belediye meclisinin 06.05.2022 tarih ve 2022/21 sayılı kararı

Belediye meclisinin ilgi kararı ile değerlendirilmesi amacıyla İmar Komisyonuna ve Plan Bütçe Komisyonuna havale edilen mülkiyeti belediyemize ait olan, İlçemiz, Orta Mahalle, Çarşı İçi Mevkii, G42B11B3A pafta, 198 ada, 1 nolu tamamı 1343,78 m2 olan taşınmazın 76,48 m2 lik alanında 4721 sayılı Medeni Kanunun 726. maddesi gereği Üst hakkı tesis edilmesine ilişkin karar ve ekleri komisyonumuzca incelenmiştir. Yapılan inceleme neticesinde ilgi meclis kararına temel teşkil eden talebin bahse konu 1 nolu taşınmaza bitişik halde doğusunda yer alan 4 nolu parsel maliki tarafından aşağıda krokide gösterildiği şekliyle kendi parseline bitişik halde bulunan cephesi (doğu hattı) 13.40 mt, güney hattı 6.46 mt, kuzey hattı 4.88 mt ve batı hattı 13.65 mt olacak biçimde tamamı 76.48 m2 olmak üzere üst kullanım hakkı talep ettiği anlaşılmıştır.



Üst kullanım hakkı istenen alanın fiili olarak belediye parkı içerisinde iç yaya yolu olarak kullanıldığı aşağıda yer alan plan kopyasında görüleceği üzere imar planında park kullanımında yer aldığı buna karşılık 4 nolu parselin bir kısmının imar yolunda bir kısmının ise Kentsel Dönüşüm alanında kaldığı tespit edilmiştir.



4721 Sayılı Türk Medeni Kanunun İkinci Ayırım Taşınmaz Mülkiyetinin İçeriği Ve Kısıtlamaları kısmının

1/2

**‘3. Üst hakkı**

**Madde 726- Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur...**’ hükmü uyarınca üst hakkı kullanılabileceği bu sürenin ise yine aynı kanunun

**‘C. Üst hakkı**

**I. Konu ve tapu kütüğüne kayıt**

**Madde 826- Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir.**

**Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer.**

**Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.’**

hükmü uyarınca en az otuz yıl için tesis edilebileceği belirtilmektedir. Ayrıca 5393 Sayılı Belediye Kanununun Meclisin Görev ve Yetkileri başlıklı 18. Maddesinin e fıkrasında **‘e) Taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması hâlinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesisine karar vermek.’** hükmü uyarınca bu sürenin belediye meclisi tarafından otuz yılı geçmemek üzere sınırlı aynî hak tesis edilebileceği hüküm altına alınmıştır.

Komisyonumuzca yapılan değerlendirme neticesinde 198 ada, 1 nolu taşınmaz üzerinde 4 nolu taşınmaz maliki tarafından konumu ve şekli yukarıdaki krokide belirtilen 76.48 m2 alana ait üst hakkı kullanımının 1 nolu taşınmazın sadece zemin altında kullanılması sağlanması bunun için bu alana ait mevcut arazi kotlarının belediyemizce titizlikle kayıt altına alındıktan sonra 4 nolu parsel malikince kullanım süresi içerisinde yapılacak yapıların üst kotunun hiçbir bir koşulda belediyemizce kayıt altına alınan arazi kotlarının üstüne çıkmaması ve kullanım süresi içerisinde bu alanın zemin üstünün kamu tarafından kullanımının hiçbir koşulda engellenmemesi şartıyla üst hakkı kullanımına İmar ve Plan Bütçe Komisyon üyelerinin tamamının oy birliği ile karar verilmiştir.

Gereğini arz ederiz. 25.05.2022

**İMAR KOMİSYONU**

Ahmet BİRİNCİ  
Başkan

Ömer TAN  
Başkan Vekili

Mevlüt SAĞLAM  
Üye

Murat GÜNEY  
Başkan

**PLAN BÜTÇE KOMİSYONU**

İsmail TURAN  
Başkan Vekili

Cemal BAYRAK  
Üye