



T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
HUKUK KOMİSYONU, İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU İLE PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU
MÜŞTEREK RAPORU

27.02.2026

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

27.02.2026 tarihinde saat 11:30'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde (Orhaniye Mahallesi Bülent ÖNUÇAN Sokak No:2 Menteşe/MUĞLA) toplanan Komisyonumuzca; Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 06.02.2026 tarihli ve E-47720051-105.04-518136 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.02.2026 tarihli toplantısında Hukuk Komisyonu, İmar ve Bayındırlık Komisyonu ile Plan ve Bütçe Komisyonuna havale edilen "*Mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait İlimiz, Milas İlçesi, Kırcağız Mahallesi, 150 ada, 28 parsel (eski 2918) numaralı 965,03 m² yüz ölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazın başvuru sahibi Ali YILDIZ'a Kıymet Takdir Komisyonu tarafından yapılan değerlendirme sonucunda belirlenen ₺5.472.154,36 bedel üzerinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi kapsamında doğrudan satışına yönelik 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi kapsamında görüşülmesi.*" konusu görüşüldü.

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 06.02.2026 tarihli ve E-47720051-105.04-518136 sayılı yazısında;

İlimiz, Milas İlçesi, Kırcağız Mahallesi, 150 ada, 28 parsel (eski 2918) numaralı 965,03 m² yüz ölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazın mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza aittir.

Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza 30.11.2018 tarih 46190/166200 kayıt sayılı ve 31.07.2024 tarih 88848 kayıt sayılı dilekçelerle müracaatta bulunan Ali YILDIZ (TC:31202195980) dilekçesinde özetle, İlimiz, Milas İlçesi, Kırcağız Mahallesi, 150 ada, 28 parsel (eski 2918) numaralı taşınmazda bulunan yapının kendisi tarafından yapıldığını ve söz konusu yapı için 03.11.2018 tarih ve 46J9VAYH belge numaralı yapı kayıt belgesi aldığını belirterek bahsi geçen taşınmazın doğrudan satılmasını talep etmiştir.

Daire Başkanlığımızca 02.03.2020 tarih ve E.552/6176 sayılı yazımızla Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne talep konusu taşınmazdaki yapı için alınan yapı kayıt belgesinin usulüne uygun olup olmadığı sorulmuş, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Yapı Kayıt Belgesi Değerlendirme Komisyonu'nun 03.03.2021 tarih ve 3457 numaralı Kararı ile söz konusu yapı kayıt belgesinin geçerli olduğu İdaremize bildirilmiştir.

18.05.2018 tarih ve 30425 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren 7143 sayılı "*Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun'unun 16. maddesi*" ile "*3194 sayılı İmar Kanunu'na*" eklenen Geçici 16. maddenin birinci fıkrasında "*Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir.*" hükmüne,



T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
HUKUK KOMİSYONU, İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU İLE PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU
MÜŞTEREK RAPORU

27.02.2026

Aynı maddenin sekizinci fıkrasında "*Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların belediyelere ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan satılır.*" hükmüne

06.06.2018 tarih 30443 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren "Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği'nin Hazineye ve belediyeye ait taşınmazlar üzerindeki yapılar başlıklı 7. maddesinin ikinci fıkrasında "*Taşınmazın yüzölçümü büyük olmakla birlikte üzerindeki yapının küçük bir alanı kaplaması halinde yapının bulunduğu alan ifraz edilerek, ifrazın mümkün olmaması durumunda taşınmaz hisseli olarak satışa konu edilir.*" hükmüne,

26.12.2019 tarih ve 30990 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren 396 Sıra Nolu Milli Emlak Genel Tebliği'nin Satış İşlemleri başlıklı 9. maddesinin birinci fıkrasında "*Taşınmazın; 18/5/2018 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde olması halinde 600 m²'ye, dışında olması halinde ise 2000 m²'ye kadarlık kısmı satılır. Yapının taban alanının bu alanlardan fazla olması halinde yapı alanının tamamı bu kısıtlamalara tabi olmadan satılır.*" hükmüne yer verilmiştir.

Daire Başkanlığımızca 10.02.2025 tarih ve E-47720051-622.99-393472 sayılı yazımızla İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'na talep konusu taşınmazın yukarıda yer verilen mevzuat hükümleri kapsamında ifrazının mümkün olup olmadığı sorulmuş, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.01.2026 tarih ve E-87026510-115.01.08-508015 sayılı yazısıyla söz konusu taşınmazın ifraza konu edilemeyeceği bildirilmiştir.

Daire Başkanlığımızca yukarıdaki açıklamalar kapsamında mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait İlimiz, Milas İlçesi, Kırcağz Mahallesi, 150 ada, 28 parsel (eski 2918) numaralı 965,03 m² yüz ölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazın, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi gereğince satın alma başvurusunda bulunan Ali YILDIZ (TC:31202195980)'a doğrudan satılması uygun mütalaa edilmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait İlimiz, Milas İlçesi, Kırcağz Mahallesi, 150 ada, 28 parsel (eski 2918) numaralı 965,03 m² yüz ölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazın başvuru sahibi Ali YILDIZ (TC:31202195980)'a Kıymet Takdir Komisyonu tarafından yapılan değerlendirme sonucunda belirlenen ₺5.472.154,36 bedel üzerinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi kapsamında doğrudan satışına yönelik 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi kapsamında karar alınmak üzere yazımızın Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyonların Görüşü: Yukarıda metni yer alan Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 06.02.2026 tarihli ve E-47720051-105.04-518136 sayılı yazısındaki açıklamalar ve diğer tüm belgeler Komisyonlarımızca incelenmiş olup;

1. Satışa konu taşınmaz üzerindeki yapıların yerinde inceleme yapılarak teklif yazı ekinde sunulan 03.11.2018 düzenleme tarihli yapı kayıt belgesinin geçerliliğinin ilgili Kurumdan sorulması,

2. Söz konusu taşınmazda Belediyemiz hizmetlerinin yürütülmesi konusunda belediyeye verilen görev ve yetkilerin kullanılması bakımından kamu yararı ve kamu hizmeti kapsamında herhangi bir tasarrufta bulunulup bulunmayacağı hususunda Büyükşehir Belediyemizin birimleri ve bağlı iştiraklerine sorulması,



T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
HUKUK KOMİSYONU, İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU İLE PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU
MÜŞTEREK RAPORU

27.02.2026

3. Yeknesaklık oluşması adına Belediyemiz uhdesindeki taşınmazlar üzerinde yapı kayıt belgesi alınarak, bahsi geçen mevzuat dahilinde taşınmaz satışına ilişkin Belediyemize yapılmış/yapılacak olan başvuruların değerlendirilmesi için Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığınca yönetmelik hazırlamasının yararlı olacağı,

Yukarıda belirtilen hususlar ile bilgi ve belgelerin teminine müteakip konunun Meclise getirilmek üzere dosyanın Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığına iadesi Komisyonlarımızca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 27.02.2026