	T.C. **MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ** **İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**	03.03.2021

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

03.03.2021 tarihinde saat 13:30'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde (Orhaniye Mahallesi Bülent Önüçan Sokak Dış Kapı No:2 Menteşe/MUĞLA) Seminer Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.01.2021 tarih ve E-53618066-115.01.02-1546 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.01.2021 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "*İlimiz, Fethiye İlçesi, Uzunyurt Mahallesi, Kıdrak Mevkii, tapunun 147 ada 1 ve 2 numaralı parsellere ilişkin hazırlanan TEKLİF-48525335 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.*" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.01.2021 tarih ve E-53618066-115.01.02-1546 sayılı yazısında;

İlgi : a) Yıldırım KARATAŞ'ın 14.03.2019 tarihli dilekçesi.
b) Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.05.2020 tarih ve 71 sayılı kararı.
c) Yıldırım KARATAŞ'ın 28.09.2020 tarihli dilekçesi.
ç) 23.11.2020 tarihli ve 36521862-115.01.02-E.10723/27722 sayılı yazımız.
d) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 21.12.2020 tarihli ve E-39302436-045.01-265828 sayılı yazısı.
e) 24.12.2020 tarihli ve 36521862-115.01.02-E.11704/30351 sayılı yazımız.
f) Yıldırım KARATAŞ'ın 07.01.2021 tarihli dilekçesi.

İlgi (f)'de kayıtlı dilekçe ile Fethiye İlçesi, Uzunyurt Mahallesi, Kıdrak Mevkii, tapunun 147 ada 1 ve 2 numaralı parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin incelenmesi talep edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemeye göre, söz konusu alanın 12.10.2017 tarih ve 330 sayılı karar ile onaylanan 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonunda yaklaşık olarak " Turizm Tesis Alanı " ve " Onanlı İmar Planı Sınırı " içinde kaldığı, planlama alanına ait 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, mülga Muğla İl Genel Meclisinin 08.12.2006 tarih ve 300 sayılı kararı ile "Turizm Tesis Alanı ve Park" olarak onaylandığı ve onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında yapılaşma şartlarının T.A.K.S.=0.15, K.A.K.S=0.30, yapı çekme mesafesinin yollardan 10 m, diğer cephelerden 5 m ve hmax = 7.50 m (2 Kat) olarak belirlendiği,

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Fethiye Belediye Başkanlığı, ADM Muğla Bölge Müdürlüğü, Devlet Su İşleri 21. Bölge Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi Ulaşım, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı ve Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir. (EK-1)

Fethiye Belediye Başkanlığı'nın 14.12.2018 tarih ve 16188 sayılı yazı ile iletilen yapılaşma tutanağında; 1 adet dubleks havuzlu bina ve 3 adet harabe bina bulunduğu tutanak altına alınmış olup Konut amaçlı kullanılan yapının, 3194 Sayılı İmar Kanunun Geçici 16. Maddesine istinaden 06.03.2019 tarih ve 4431530 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. Ayrıca Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 02.04.2020 tarihli ve 1343 sayılı yazısı ile Yapı Kayıt Belgesinin geçerli olduğu bildirilmiştir.

Planlama alanı için 03.10.2006 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporunda 147 ada 2 parselin tamamı için (AJE) Ayrıntılı Jeolojik Etüt yapılması gerekli alan olarak belirlenmiş ve "Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüt" hazırlanıp onaylatılmadan yapılaşmaya izin verilmediğinden Fethiye İlçesi, Uzunyurt Mahallesi, 147 ada 1 ve 2 numaralı parseller için hazırlanan İmar Planlarına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt

Raporu, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından28.02.2019 tarihinde onaylamıştır. Rapor ve eki yerleşime uygunluk haritasında "Önlemli Alan-2.3 (Ö.A.-2.3) Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar" ve "Uygun Olmayan Alanlar-2.3 (UOA-2.3) Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Riskli Alanlar" olarak belirtilmiştir. (EK-2)

Teklif edilen Nazım İmar Planı değişikliği plan açıklama raporunda yapılan incelemede; onaylı plan kararlarında, (AJE) olarak belirlenen alanda 28.02.2019 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporu sonucunda 147 ada 2 nolu parselin büyük bir kısmı Uygun Olmayan Alanlar olarak belirlendiğinden, teklif edilen plan değişikliği ile "Park ve Yeşil Alan" ve "Turizm Alanı" kullanımlarında yer değişikliği yapıldığı, yapılaşmaya ilişkin onaylı plan kararları korunarak, T.A.K.S.=0.15, K.A.K.S.=0.30, Yapı Yüksekliği, Yençok: 7.50m. (2 kat), çekme mesafelerinin ise tüm cephelerden 5 m olarak belirlenen plan hükmü ile birlikte toplam 14 adet plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan incelemede;

İlgi (a)'da kayıtlı dilekçe ile talep edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin, Büyükşehir Belediyesi meclisince değerlendirilerek 28.05.2020 tarih ve 71 sayılı meclis kararı ile *"... 14.02.2020 tarih ve 7221 sayılı Kanun ile değişik 3194 sayılı İmar Kanununun ek madde 8 kapsamında dosyanın değer artış payı hesaplanarak yeniden hazırlanması için plan talebin reddi ..."* şeklinde karar verildiği,

14.02.2020 tarih ve 7221 sayılı Kanun ile değişik 3194 sayılı İmar Kanununun ek madde 8'de *"...ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır. Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır... Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir."* hükmünde plan değişikliklerinin ölçeği belirtilmediğinden 28.05.2020 tarih ve 71 sayılı meclis kararıyla talebin reddedildiği,

İlgi (b)'de kayıtlı meclis kararı sonrasında, 15.09.2020 tarihli ve 31245 sayılı Resmi Gazetede İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik yayınlanmış olup, 1. Maddesinde; *"Bu Yönetmeliğin amacı; uygulama imar planı değişikliği sonucu taşınmazda meydana gelecek değer artışının değer artış payı olarak kamuya kazandırılmasında; bu payın kapsamı, tespiti, kesinleşmesi, ödenmesi ve dağıtımına ilişkin iş ve işlemler ile diğer iş ve işlemlere yönelik usul ve esasları belirlemektir."* Şeklinde hüküm altına alınarak 4. Maddesinde ise *"g) Plan: Uygulama imar planını,"* şeklinde tanımlandığından ilgi (c) dilekçe talep edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin bahse konu yönetmeliğe tabii olmadığı tespit edilmiştir.

Ancak ilgi (c)'de kayıtlı dilekçe ile ilgi (a)'da kayıtlı dilekçe ile talep edilen plan değişikliğinin 14.02.2020 tarihinden önce sunulduğu, 15.09.2020 tarihli ve 31245 sayılı Resmi Gazetede İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğinin 7. Maddesinde yer alan; *"...Riskli alanlardan, ...Yapı ve nüfus yoğunluğunu artırmamak, düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlardan azalmaya neden olmamak kaydı ile ada veya parsel bazında yol düzenlemelerine, cephe hattı düzeltmelerine, imar hattı düzenlemesine konu plan değişikliklerinden değer artış payı alınmaz."* doğrultusunda değerlendirildiğinde bahse konu yönetmelik kapsamında kalmadığı belirtilmektedir.

Bu doğrultuda Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'ne hitaplı ilgi (ç) yazımız ile ilgi (b)'de kayıtlı meclis kararı sonrasında, 15.09.2020 tarihli ve 31245 sayılı Resmi Gazetede İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik yayınlandığı ve "*Plan: Uygulama imar planını,*" şeklinde tanımlandığından ilgi (c) dilekçe talep edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin bahse konu yönetmeliğe tabii olmadığı, ancak sonrasında hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 15.09.2020 tarihli ve 31245 sayılı Resmi Gazetede İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğine tabii olup olmadığı hususunda tereddüte düşüldüğü bildirilerek bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğine tabii olup olmadığı hususundaki görüşün bildirilmesi talep edilmiştir.

Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün ilgi (d)'de kayıtlı yazısı ile 15.09.2020 tarihli ve 31245 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik hükümleri kapsamında; belirtilen plan değişikliği talebinin farklı iki parsel arasında "Yeşil Alan" ve "Turizm Alanı" olarak fonksiyon değişikliği yapılmak istenilmesi nedeniyle bahsi geçen yönetmeliğin 5. Maddesinin (b) fıkrasında *"Değer artışına konu olacak plan değişiklikleri, parsel bazında fonksiyon değişikliği suretiyle, yapılabileceği"* 6. Maddesinin (1) fıkrasında ise *"Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine 5 inci maddede belirtilen şekilde gerçekleştirilecek plan değişiklikleri sonucunda değerinde artış olan taşınmazın artan değerinin tamamı değer artışı payına konu edilir."* hükümleri gereği ve aynı zamanda yazı eki dilekçesinde uygulama imar planı değişikliğinden bahsedilmemiş olsa bile Nazım İmar planı değişikliğinin uygulama imar planı değişikliğini zorunlu kılması sebebiyle <u>değer artış payına konu olacağı</u> şeklinde değerlendirildiği bildirilmiştir.

Bu doğrultuda ilgi (e)'de kayıtlı yazımız ile bahse konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin plan hükümlerinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde, 15.09.2020 tarihli ve 31245 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik hükümlerine tabii olduğuna ilişkin düzenleme yapılması gerektiği bildirilmiş olup, ilgi (f)'de kayıtlı dilekçe ekinde iletilen bahse konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde söz konusu plan hükmü düzenlemesinin yapıldığı tespit edilmiştir.

Başkanlığımıza teklif edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2013/41 sayılı genelgesi kapsamında e-plan.gov.tr internet adresinden TEKLİF-48525335 Plan İşlem Numarası alınmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Fethiye İlçesi, Uzunyurt Mahallesi, Kıdrak Mevkii, tapunun 147 ada 1 ve 2 numaralı parsellere ilişkin hazırlanan TEKLİF-48525335 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "*İlimiz, Fethiye İlçesi, Uzunyurt Mahallesi, Kıdrak Mevkii, tapunun 147 ada 1 ve 2 numaralı parsellere ilişkin hazırlanan TEKLİF-48525335 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.*" teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.01.2021 tarih ve E-53618066-115.01.02-1546 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 03.03.2021