

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

25/12/2015 tarihinde saat 13.00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07/12/2015 tarih ve 30141038-310.04-5122 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.12.2015 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Uygulama İmar Planı Bulunmayan Kırsal Nitelikli Yerleşim Alanlarında Yapılaşmalar Hakkında Yönergede ilçe belediyelerinin uygulamada tereddüt yaşadıkları konular hakkında yönergeye hüküm ve geçici madde eklenmesi hususunun görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 07/12/2015 tarih ve 30141038-310.04-5122 sayılı yazısında;

Daire Başkanlığımız tarafından hazırlanan "Uygulama İmar Planı Bulunmayan Kırsal Nitelikli Yerleşim Alanlarında Yapılaşmalar Hakkında Yönerge" 13/08/2015 tarih ve 281 no'lu Büyükşehir Belediye Meclisimiz kararı ile onaylanmış ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu süre içerisinde Uygulama İmar Planı Bulunmayan Kırsal Nitelikli Yerleşim Alanlarında Yapılaşmalar Hakkında Yönergenin uygulanmasında ilçe belediyeleri tereddüde düştikleri konuları tarafımıza bildirmişlerdir. Bunlar Yönergenin 8.Maddesinde yer alan ifraz koşulu ile Yönergenin yürürlük tarihinden önce imar durum belgesi düzenlenmiş olan parsellere ilişkin yapılacak iş ve işlemlerde tereddüde düşülen konuları içermektedir.

Bu nedenle Yönergenin Yapılanma Koşulları başlıklı 8. Maddesi incelendiğinde tereddüde düşülen hususda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ile birlikteliğin, ifraz suretiyle elde edilecek parsel sayısında da kısıtlamaya sağlanabilmesi amacıyla;

Yönergede "Madde 8.(3) Konut ve/veya ticaret (yöre halkının günübirlik ihtiyacını karşılayacak olan bakkal, kasap, kuaför, tamirci, kahvehane, düğün salonu, çay bahçesi, lokanta, büfe, otopark vb.) yapılması durumunda:

Maksimum Emsal (KAKS):0.40

Maksimum bina kat adedi:2 kat

Minimum ifraz şartı: 500m²

Maksimum emsale esas yapı alanı: 250m² iken;

"Madde 8.(3) Konut ve/veya ticaret (yöre halkının günübirlik ihtiyacını karşılayacak olan bakkal, kasap, kuaför, tamirci, kahvehane, düğün salonu, çay bahçesi, lokanta, büfe, otopark vb.) yapılması durumunda:

Maksimum Emsal (KAKS):0.40

Maksimum bina kat adedi:2 kat

Minimum ifraz şartı: 500m²

Maksimum emsale esas yapı alanı: 250m²

İfraz suretiyle en fazla beş adet parsel elde edilir, ifraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz." şeklinde yeniden düzenlenmesinin uygun olacağı Başkanlığımızca belirlenmiştir.

Bunun yanında Yönergenin yürürlük tarihinden önce imar durum belgesi düzenlenmiş olan parsellere ilişkin yapılacak iş ve işlemlerde ise, Uygulama İmar Planı Bulunmayan Kırsal Nitelikli Yerleşim Alanlarında Yapılaşmalar Hakkında Yönergenin Hüküm Bulunmayan Haller Başlıklı 10.Maddesinde "Yapılaşma ile ilgili yukarıda özellikle açıklanmamış hususlarda 'Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği' ve ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir" hükmü bulunmaktadır. Bu hükmün referans ettiği Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin ilgi maddesi Geçici 6.Maddesidir. "Geçici 6.Madde: Bu madde değişikliğinin yürürlüğe girdiği tarihten önce; belirli parsellere yönelik olarak; yıkım ruhsatı başvurusunda bulunulan veya binası yıkılan veya riskli yapı tespiti yaptırılan veya Bakanlıkça lisanslandırılan kuruluşlarca yapı kimlik numarası alınarak riskli yapı tespit işlemlerine başlanılan veya inşaat sözleşmesi yapılan veya proje sözleşmesi yapılan veya inşaat yahut proje

yapmak için noter tasdikli taahhütname veya vekâletname alınan veya yeni inşaat yapmak üzere; ifraz, tevhit, yola terk işlemi için başvuru veya imar durum belgesi, yol kotu tutanağı, aplikasyon krokisi almak üzere başvuru veya zemin ve temel etüt raporu hazırlanan parsellere ilişkin, madde değişikliğinin yürürlüğe girdiği tarihten önce veya sonra yapılan yapı ruhsatı müracaatları, 1/1/2017 tarihine kadar sonuçlandırılmak kaydıyla, bu Yönetmelik hükümlerine veya ilgisinin talebine göre Yönetmeliğin 14/9/2013 tarihli, 8/9/2013 tarihli ve 1/6/2013 tarihli değişiklik hükümlerine veya 1/6/2013 tarihinden önce yürürlükte olan ilgili idarelerin mevzuatına göre neticelendirilir. Ancak bu madde hükmü hiçbir şekilde yapının plânla belirlenen kat adedini ve emsalini artırmak amacıyla uygulanamaz ve bu amaçla yapı ruhsatı düzenlenemez" şeklindedir.

Dolayısıyla Uygulama İmar Planı Bulunmayan Kırsal Nitelikli Yerleşim Alanlarında Yapılaşmalar Hakkında Yönergenin 10.Maddesi her ne kadar geçici 6. Maddeyi referans gösteriyor ise de yönergeye de geçici bir madde eklenmesine ihtiyaç duyulmuş olup, uygulamacıların tereddütlerini giderecek düzenleme yapılmıştır. Buna göre;

Uygulama İmar Planı Bulunmayan Kırsal Nitelikli Yerleşim Alanlarında Yapılaşmalar Hakkında Yönergeye 12. Maddeden sonra gelmek üzere "Geçici Madde 1" eklenmiştir.

"Geçici Madde 1: Uygulama İmar Planı Bulunmayan Kırsal Nitelikli Yerleşim Alanlarında Yapılaşmalar Hakkında Yönergenin yürürlüğe girdiği tarihten önce İlgili Belediyesinden imar durum belgesi alınarak, imar durum belgesinin yasal süresi içerisinde proje veya inşaat sözleşmesi yapılarak yönergenin yürürlüğe girdiği tarihten önce veya sonra yapı ruhsatı almak üzere ruhsat ekleriyle birlikte ruhsat vermeye yetkili idareye yapılan müracaatlar yönerge hükümlerine göre veya ilgisinin talebine göre yönergenin yürürlük tarihi olan 13/08/2015 tarihinden önce yürürlükte olan mevzuata göre sonuçlandırılabilir." şeklinde eklenmesinin uygun olacağı Başkanlığımızca belirlenmiş olup konunun Belediye Meclisimizde incelenerek bir karar verilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Daire Başkanlığımızca Uygulama İmar Planı Bulunmayan Kırsal Nitelikli Yerleşim Alanlarında Yapılaşmalar Hakkında Yönergeye eklenmek istenilen Hükümlerin ve Geçici Madde 1'in Büyükşehir Belediyemiz Meclisinde görüşülerek bir karar alınması için yazımızın Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim.**Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 07.12.2015 tarih ve 5122 sayılı yazısı ve eklerinde "Uygulama İmar Planı Bulunmayan Kırsal nitelikli Yerleşim Alanlarında Yapılaşmalar Hakkında Yönerge"de ilçe belediyelerinin uygulamada tereddüt yaşadıkları konular hakkında yönergeye hüküm ve geçici madde eklenmesi hususu tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; *Madde 8.(3)' e eklenen "...İfraz suretiyle en fazla beş adet parsel elde edilir; ifraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz"* hükmünün **uygun olduğuna**

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca

"Geçici Madde 1: Uygulama İmar Planı Bulunmayan Kırsal Nitelikli Yerleşim Alanlarında Yapılaşmalar Hakkında Yönergenin yürürlüğe girdiği tarihten önce İlgili Belediyesinden imar durum belgesi alınarak, imar durum belgesinin yasal süresi içerisinde proje veya inşaat sözleşmesi yapılarak yönergenin yürürlüğe girdiği tarihten önce veya sonra yapı ruhsatı almak üzere ruhsat ekleriyle birlikte ruhsat vermeye yetkili idareye yapılan müracaatlar yönerge hükümlerine göre veya ilgisinin talebine göre yönergenin yürürlük tarihi olan 13/08/2015 tarihinden önce yürürlükte olan mevzuata göre sonuçlandırılabilir."

Şeklinde önerilen Geçici Madde 1'in ise

"Geçici Madde 1- Uygulama imar planı bulunmayan Kırsal Nitelikli Yerleşim Alanlarında Yapılaşmalar Hakkında Yönerge'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce ilgili belediyesinden İmar durumu belgesi alınarak imar durum belgesinin yasal süresi içerisinde yönergenin yürürlüğe girdiği tarihten önce;

a- Yapı Denetim Kanununa tabi olan yapılarda yapı denetim kuruluşu ile mal sahibi arasında yapılan yapı denetim sözleşmesinin imzalanmış olması,

b- *Yapı Denetim Kanununa tabi olmayan yapılarda ise proje veya inşaat sözleşmesi yapılarak ruhsat vermeye yetkili idareye yapılan müracaatlar Yönergenin yürürlük tarihi olan 13.08.2015 tarihinden önce uygulanan mevzuata göre sonuçlandırılabilir.*”

Şeklinde değiştirilmesine,

Ayrıca; aynı yönergenin Genel Hükümler 6’ncı maddesinin (2) ikinci fıkrasının birinci cümlesi; “(2) *Sınır tespiti yapılmamış mahallelerin Kırsal nitelikli yerleşme alanına ilişkin sınırları, ilgili ilçe belediyesince bu yönergenin kabulünü takip eden 3 ay içerisinde belirlenir*” şeklinde iken;

Bu cümlenin ilgili ilçe belediyelerinden gelen sözlü öneriler nedeniyle sürenin yeterli olmayacağına kanaat getirildiğinden bu cümlenin “(2) *Sınır tespiti yapılmamış mahallelerin Kırsal nitelikli yerleşme alanına ilişkin sınırları, ilgili ilçe belediyesince 30.06.2016 tarihine kadar belirlenir*” şekline dönüştürülmesine yönelik değişiklik yapılmasının kabulü komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile uygun görülmüştür.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.