

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

25/11/2015 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 06/11/2015 tarih ve 53618066-310.01.04-4210 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.11.2015 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Fethiye İlçesi, Karaçulha Mahallesi, 346 ada,9 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği " konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 06/11/2015 tarih ve 53618066-310.01.04-4210 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 05.10.2015 tarih ve 9930 sayılı Fethiye Belediye Başkanlığı'nın yazısı
b) 01.06.2015 tarih ve 60 sayılı Fethiye Belediye Meclisi kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz, Fethiye İlçesi, Karaçulha Mahallesi, tapunun 346 ada, 9 parsel numaralı 1066.45 m² yüzölçümlü, şahıs mülkiyetindeki taşınmaz üzerinde 01.06.2015 tarih ve 60 sayılı Fethiye Belediye Meclisi kararı ile uygun bulunan, UİP-15561 PİN numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talep edilmektedir.

Söz konusu işlem dosyası üzerinde yapılan incelemede;

- Bahse konu alana ait dosyasındaki bilgiler doğrultusunda yapılan incelemeye göre; 1/1000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşik Alan"da kaldığı,

-Taşınmaza ilişkin Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2015 tarih ve 42 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin bulunduğu,

-Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine istinaden hazırlanacak olan Uygulama İmar Planı değişikliği aşamasında TSE Standartları kapsamında taşınmazın komşu parseli olan 346 ada 8 parseldeki Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu ile arasında bırakılması gereken yapı yaklaşma mesafesinin belirlenmesi gerektiği,

- Söz konusu plan değişikliği talebinin yürürlükteki imar planından önce 27.04.2009 tarihinde onaylanmış olan imar planını tekrar uygular nitelikte olduğu ve yerinde mevcut yol izinin bulunduğu hususları tespit edilmiştir.

346 ada, 9 parsel ve komşu parsellerine ilişkin planlama süreci değerlendirildiğinde, 07.01.2006 tarihinde onaylanmış olan imar planına (Ek-3) göre "Ticaret Alanı" kullanımında kaldığı, Bitişik Nizam ve 3 kat bina yüksekliğinde, parselin ön cephesinde yer alan çevre yolundan çekme mesafesi 25 m., yan ve arka bahçe mesafesi 5 m. olacak şekilde yapılanma koşulları belirlenmiştir.

19.06.2013 tarih ve 1499 sayılı Mülga Karaçulha Belediye Başkanlığı'na parsel malikinin dilekçesi ile mevcutta Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu bulunan 346 ada 8 parsel ile söz konusu 346 ada 9 parsel arasında 12 m.'lik servis yolu ayrılmasına yönelik imar planı değişikliği talebi ile 346 ada 9 parsel batısında yer alan, Mülga Karaçulha Belediye Meclisinin 02/09/2013 tarih ve 84 sayılı kararı (Ek-3) ile onaylanmıştır. Fethiye Belediye Meclisinin 08.11.2013 tarih ve 96 sayılı kararı (Ek-3) ile de onaylanmış olan söz konusu imar planı değişikliği yürürlükteki imar planı olarak yer almaktadır.

Söz konusu teklif imar planı değişikliğinde yapılan incelemeye göre;

- 346 ada 9 numaralı parsel tarafından yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu ile Ticaret Alanı arasındaki 12 metrelik servis yolunun yerinin değiştirilmesi ile ilgili plan değişikliği talebinde bulunduğu,

- Yürürlükteki imar planında Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu ile Ticaret Alanı arasındaki 12 metrelik servis yolu ayrılması sonucunda taşınmazın batısında yer alan 349 numaralı yapı adasının söz konusu taşınmazın tapu alanı kadar büyütülmesinin uygulama aşamasında oluşacak parselin DSİ sulama kanalı üzerinde kalacağı düşüncesi nedeniyle Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu ve Ticaret Alanı

arasındaki 12 metrelik servis yolunun iptal edilerek yol genişliği değişmeksizin söz konusu taşınmazın batısından geçecek şekilde 27.04.2009 tarihinde onaylanan imar planındaki (Ek-3) şekliyle düzenlendiği, (Ek-1-2)

- Hazırlanan plan değişikliği ile taşınmazın batısındaki yürürlükteki imar planında Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu olarak planlı alan ile arasındaki cepheden yapı yaklaşma mesafesinin kaldırılarak, B-3 (bitişik nizam-3 kat) yapılaşma şartının getirildiği,

- Ayrıca söz konusu taşınmaza ilişkin Mülga Karaçulha Belediyesi tarafından 28.12.2010 tarihinde yapı ruhsatı düzenlenmiş olduğu; düzenlenen yapı ruhsatına göre yapının toplam taban alanı 461 m², toplam yapı inşaat alanının 2014,7 m², yapının yol kotu altında 1 kat,yol kotu üstünde 3 kat olmak üzere toplam 4 katlı olarak düzenlendiği tespit edilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinde dört adet plan notu aşağıdaki şekliyle yer almaktadır.

1. Plan değişikliği onama sınırları içerisinde parselde yönelik zemin etüdü yapılmadan proje onayı ruhsat vb. işlemler yapılamaz.

2. 12 metrelik yolun açılması aşamasında sulama kanalına yönelik her türlü tedbirin alınması gerekmektedir.

3. Komşu parselde yer alan akaryakıt ve LPG satış istasyonu ile arasında bırakılması gereken yapı yaklaşma mesafesi TSE standartları kapsamında belirlenecektir.

4. Plan değişikliği onama sınırları içerisinde onaylı 1/5000 ölçekli Karaçulha Nazım İmar Planı hükümleri, 1/1000 ölçekli Karaçulha Uygulama İmar Planı hükümleri, onaylı 1/100 000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı hükümleri, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan parselde ait 1/500 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hükümleri ile 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikler geçerlidir.

Şeklinde düzenlenmiştir.

Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede;

- Teklif planın 1 nolu plan notundaki "1- Plan değişikliği onama sınırları içerisinde parselde yönelik zemin etüdü yapılmadan proje onayı ruhsat vb. işlemler yapılamaz." hükmünün, taşınmaza ilişkin Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2015 tarih ve 42 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği plan hükmünün 1'inci maddesinde yer alan "1-Plan değişikliği onama sınırları içerisinde imar uygulaması ve zemin etüdü yapılmadan proje onayı ruhsat vb. işlemler yapılamaz." şeklindeki hükme göre üst ölçekli plan kararları doğrultusunda düzenlenmesinin,

- Teklif planın 2 nolu plan notundaki "2- 12 metrelik yolun açılması aşamasında sulama kanalına yönelik her türlü tedbirin alınması gerekmektedir." hükmünün, taşınmaza ilişkin Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2015 tarih ve 42 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği plan hükmünün 3'üncü maddesinde yer alan "3- Parselde yapı ruhsatı verilmesi aşamasında sulama kanalına yönelik parsel malikince her türlü tedbirin alınması, bu konuda DSI'nin uygun görüşünün alınması gerekmektedir." hükmüne göre yeniden düzenlenmesinin,

- Plan hükümlerinin 4'üncü maddesinde yer alan "...Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan parselde ait 1/500 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hükümleri ile 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikler geçerlidir." hükmündeki "1/500 ölçekli Nazım İmar Planı"

ifadesinin “1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği” şeklinde düzeltilmesinin Daire Başkanlığımızca uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Fethiye İlçesi, Karaçulha Mahallesi 346 ada 9 parsel numaralı taşınmaz üzerinde 01.06.2015 tarih ve 60 sayılı Fethiye Belediye Meclisi kararı ile uygun bulunan, UİP-15561 PİN numaralı 12 metrelik servis yolu yerinin değiştirilmesi amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama 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 Olur’larınıza arz ederim.Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: Fethiye İlçe Belediye Meclisinin 01.06.2015 gün ve 60 sayılı kararı ile uygun görülen “Fethiye İlçesi, Karaçulha Mahallesi, 346 ada,9 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 06/11/2015 tarih ve 53618066-310.01.04-4210 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

- Teklif planın 1 nolu plan notundaki “1- Plan değişikliği onama sınırları içerisinde parsel yönelik zemin etüdü yapılmadan proje onayı ruhsat vb. işlemler yapılamaz.” hükmünün, taşınmaza ilişkin Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2015 tarih ve 42 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği plan hükmünün 1’inci maddesinde yer alan “1-Plan değişikliği onama sınırları içerisinde imar uygulaması ve zemin etüdü yapılmadan proje onayı ruhsat vb. işlemler yapılamaz.” şeklindeki hükme göre üst ölçekli plan kararları doğrultusunda düzenlenmesinin,

- Teklif planın 2 nolu plan notundaki “2- 12 metrelik yolun açılması aşamasında sulama kanalına yönelik her türlü tedbirin alınması gerekmektedir.” hükmünün, taşınmaza ilişkin Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2015 tarih ve 42 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği plan hükmünün 3’üncü maddesinde yer alan “3- Parsel yapı ruhsatı verilmesi aşamasında sulama kanalına yönelik parsel malikince her türlü tedbirin alınması, bu konuda DSI’nin uygun görüşünün alınması gerekmektedir.” hükmüne göre yeniden düzenlenmesinin,

- Plan hükümlerinin 4’üncü maddesinde yer alan “...Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan parsel ile ilişkin 1/500 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hükümleri ile 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikler geçerlidir.” hükmündeki “1/500 ölçekli Nazım İmar Planı”

ifadesinin “1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği” şeklinde düzeltilmesinin

3194 Sayılı Kanunun 8. Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.