

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

31.03.2017 tarihinde saat 14:00'de Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.03.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-1606 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.03.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Fethiye İlçesi, Yeşilüzümlü Mahallesi 500 ada 8 parsel sayılı taşınmazda "Yaşlı Bakımevi Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.03.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-1606 sayılı yazısında;

- İlgi: a)15.11.2016 tarih ve 14033 sayılı Fethiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı
b)01.11.2016 tarih ve 103 sayılı Fethiye Belediyesi Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz, Fethiye İlçesi, Yeşilüzümlü Mahallesinde, 5445,14 m² yüzölçümüne sahip, tapunun 500 ada 8 nolu imar parseline yönelik yapılması planlanan PİN:UİP-7305,1 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Söz konusu taşınmaza ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında ise; Fethiye İlçesi, Yeşilüzümlü Mahallesinde mülkiyeti Fethiye Belediyesine ait gelişme konut alanı tanımlı 500 ada, 8 parseli yönelik "Yaşlı Bakım Evi" amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Fethiye ilçe sınırları içerisinde ihtiyaç duyulan yaşlı bakım evinin yapılmasına olanak sağlayarak kamu yararı içerdiği gerekçesi ile uygun olduğuna oybirliği ile karar verildiği belirtilmiştir.

Söz konusu taşınmaz Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2016 tarih ve 124 sayılı kararı ile kesinleşen 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşme Alanı" kullanımında, Mülga Yeşilüzümlü Belediye Meclisinin 17.04.2012 gün ve 12 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında gelişme konut alanında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında da ayrıık nizam 2 kat, Taks:0.10, Kaks:0.20 yapılaşma koşullarına sahip gelişme konut alanı tanımlı alanda yer almaktadır.

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak onaylı 1/5000 ölçekli Yeşilüzümlü (Muğla) Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Yeşilüzümlü (Muğla) Uygulama İmar Planında gelişme konut alanı olarak tanımlı alanda Fethiye Belediyesi tarafından Yeşilüzümlü mahallesinin konumu ve sosyal yapısından dolayı huzurevi yapılmak istendiği, tamamı belediye mülkiyetinde bulunan 500 ada, 8 numaralı parselde bu amaçla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlandığı, onaylı planda gelişme konut alanı olarak planlı alanın 6231,87 m² olduğu, uygulama imar planı değişikliği ile 500 ada, 8 parselin mülkiyet hatlarının korunarak 5445,14 m² yüzölçümüne sahip alanın Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre "Yaşlı Bakım Evi Alanı" olarak tanımlandığı, alanın batısında kalan yol boşluğunun ise otopark alanı olarak planlandığı, planda emsalin 0.60, Yençok değerinin 7.50 metre olarak tanımlandığı belirtilmiştir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hükümleri olarak ise,

1. Uygulama imar planı değişikliği onama sınırları içerisinde Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 08.03.2016 tarihinde onaylanan imar planına esas Jeolojik – Jeoteknik Etüd Raporuna uyulacaktır.
2. Burada açıklanmayan hususlarda 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Hükümleri, 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Yeşilüzümlü (Muğla) Nazım İmar Planı Hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmeliklere uyulacaktır.

Şeklinde 2 adet plan hükmü yer aldığı tespit edilmiştir.

Söz konusu taşınmaz ile ilgili Fethiye Belediye Başkanlığı'nın 10.10.2016 tarihli yazısında Yeşilüzümlü Mahallesi imar planına ilişkin 2 adet dava dosyasına rastlandığı belirtilmiştir, ancak dava dosyasında 1056, 2267, 2268, 2269 parsellere ilişkin davaların yer aldığı, plan değişikliğine konu 500 ada 8 parseli ilişkin olmadığı,

Plan değişikliği ile Gelişme Konut Alanı kullanımında kalan 500 ada 8 parselin Yaşlı Bakımevi Alanı kullanımına dönüştüğü,

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan açıklama raporunda belirtilen parsel m²'sinde azalma olmadığı 5445.14 m² üzerinden değişiklik yapıldığı, plan değişikliği onama sınırı içinde yer alan Tarımsal Niteliği Korunacak Alan kullanımında kalan alanlarda da değişiklik yapıldığı ancak Tarım İl Müdürlüğü görüşünün dosyasında yer almadığı tespit edilmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda yapılan değerlendirmede;

“Burada açıklanmayan hususlarda 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Hükümleri, 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Yeşilüzümlü (Muğla) Nazım İmar Planı Hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmeliklere uyulacaktır.” şeklindeki 2 numaralı plan hükmünün;

“Burada açıklanmayan hususlarda 1/5000 ölçekli Yeşilüzümlü (Muğla) Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Yeşilüzümlü (Muğla) Uygulama İmar Planı Hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmeliklere uyulacaktır.” olarak değiştirilmesinin,

Plan açıklama raporunda yer alan parsel m² lerinin düzeltilmesi ve Tarım Alanlarına ilişkin kısımlarda ilgili kurumun görüşünün dosyasında yer almaması nedeniyle plan değişikliği onama sınırının 500 ada 8 parselin etrafından geçecek şekilde çizilerek ve yeni çizilen plan değişikliği onama sınırı dışında kalan alanların ise meri plandaki şekliyle korunmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Fethiye İlçesi, Yeşilüzümlü Mahallesi 500 ada 8 parsel sayılı taşınmazda “Yaşlı Bakımevi Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur’larınıza arz ederim.
Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Fethiye İlçesi, Yeşilüzümlü Mahallesi 500 ada 8 parsel sayılı taşınmazda “Yaşlı Bakımevi Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 09.03.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-1606 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

“Burada açıklanmayan hususlarda 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Hükümleri, 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Yeşilüzümlü (Muğla) Nazım İmar Planı Hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmeliklere uyulacaktır.” şeklindeki 2 numaralı plan hükmünün;

“Burada açıklanmayan hususlarda 1/5000 ölçekli Yeşilüzümlü (Muğla) Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Yeşilüzümlü (Muğla) Uygulama İmar Planı Hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmeliklere uyulacaktır.” olarak değiştirilmesinin,

Plan açıklama raporunda yer alan parsel m² lerinin düzeltilmesi ve Tarım Alanlarına ilişkin kısımlarda ilgili kurumun görüşünün dosyasında yer almaması nedeniyle plan değişikliği onama sınırının 500 ada 8 parselin etrafından geçecek şekilde çizilerek ve yeni çizilen plan değişikliği onama sınırı dışında kalan alanların ise meri plandaki şekliyle korunmasının 3194 Sayılı Kanunun 8/b Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 31.03.2017