

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

06/03/2017 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 09/02/2017 tarih ve 36521862-310.01.04-884 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.02.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Fethiye İlçesi, Yeşilüzümlü Mahallesi 513 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 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 09/02/2017 tarih ve 36521862-310.01.04-884 sayılı yazısında;

- İlgi: a)15.11.2016 tarih ve 14041 sayılı Fethiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı
b)01.11.2016 tarih ve 102 sayılı Fethiye Belediyesi Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz, Fethiye İlçesi, Yeşilüzümlü Mahallesinde, 4091,18 m² yüzölçümüne sahip, tapunun 513 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 nolu imar parsellere ilişkin hazırlanan PİN:UİP-7305,2 numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği tarafımıza iletilmiş olup, Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir. (Ek-1)

Söz konusu taşınmaza ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında ise; Fethiye İlçesi, Yeşilüzümlü Mahallesinde 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 parsellere ait taşınmazların bulunduğu 513 adada uygulama imar planı üzerinde yapılaşma koşullarının (TAKS ve KAKS) sehven belirtilmemesi nedeniyle ve çevrede yer alan imar adalarındaki yapılaşma koşullarının (TAKS ve KAKS değerlerinin) korunarak yapılaşma yoğunluğunun artırılmamış olması gerekçeleri ile 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği talebinin uygun olduğuna oybirliği ile karar verildiği belirtilmiştir. (Ek-2)

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 planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında konut alanı kullanımında yer almaktadır.

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak 2012 yılı onaylı 1/5000 ölçekli Yeşilüzümlü (Muğla) Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Yeşilüzümlü (Muğla) Uygulama İmar Planı'nda gelişme konut alanı olarak tanımlı alanda yapılaşma nizamının ayrıntılı nizam 2 kat ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesinin ise 3 metre, TAKS:0.20, KAKS:0.40 olarak belirlenmiş olmasına karşın TAKS ve KAKS değerlerinin sehven konulmadığı, ada içerisinde bu koşullara uygun olarak yapılaşmış parsellerin bulunduğu, yapılan plan değişikliği ile herhangi bir alan ve kullanım değişikliğine gidilmediği, sadece TAKS, KAKS değerinin daha önce yapılmış ve onaylanmış plana uygun olarak 0.20/0.40 olarak belirlendiği belirtilmiştir. (Ek-3)

513 ada 4 parsel ile ilişkin 06.04.2006 tarih ve 19 sayılı, 5 parsel ile ilişkin 06.04.2006 tarih ve 16 sayılı, 6 parsel ile ilişkin, 06.04.2006 tarih ve 18 sayılı yapı kullanma izin belgesinin dosyasında yer aldığı ve söz konusu 4-5-6 parsellere ilişkin düzenlenen imar durum belgelerinde Taks/Kaks:0.20/0.40 yapılaşma koşullarının belirlendiği tespit edilmiştir.

Söz konusu taşınmazlar 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 513 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9 parsellere ilişkin olmadığı belirlenmiştir.

- 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 10.01.2011 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. (Ek-4)

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 23.maddesinin 1.bendi “Nazım imar planında karar düzeyi ve içerikleri bakımından, uygulama imar planındaki detay kararlar alınmaması esas olup, uygulamaya dönük kararlar uygulama imar planlarında belirlenir.”, 24.maddenin 4.bendi ise “Uygulama imar planlarında yapılaşma koşullarına ilişkin olarak; ayrık, bitişik, blok yapı nizamı ile Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS), Kat Alanları Kat Sayısı (KAKS), emsal, bina yüksekliği, yapı yaklaşma mesafeleri belirlenir.” hükmündedir.

Plan değişikliğine konu 513 ada ile aynı bölgede yer alan yapı adaları incelendiğinde ise 30 mt lik taşıt yolundan cephe alan 508, 510, 512, 517 numaralı yapı adalarında TAKS/KAKS değerlerinin 0.20/0.40 olduğu, taşıt yolunun gerisinde 513 adanın da güneyinde yer alan 514 numaralı yapı adasında TAKS/KAKS değerinin 0.15/0.30 olduğu, 513 adanın kuzeyinde yeşil alan ile ayrılan 511 adanın ise TAKS/KAKS değerinin 0.20/0.40 olduğu tespit edilmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalar doğrultusunda; sehven yapılaşma koşullarının (TAKS/KAKS) belirtilmediği ifade edilen Fethiye Yeşilüzümlü 513 adanın çevresinde TAKS/KAKS: 0.15/0.30 yapılaşma koşullarına sahip imar adası bulunduğundan TAKS/KAKS: 0.20/0.40 olarak önerilen plan değişikliğinin bu durum göz önüne alınarak değerlendirilmesi uygun olacaktır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Fethiye İlçesi, Yeşilüzümlü Mahallesi 513 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 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 Belediye Meclisinin 01.11.2016 gün ve 102 sayılı kararı ile uygun görülen “Fethiye İlçesi, Yeşilüzümlü Mahallesi 513 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 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 09/02/2017 tarih ve 36521862-310.01.04-884 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkelere, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 18.06.1996 tarih 6 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan mevzi imar planında TAKS/KAKS: 0.20/0.40 planlı olduğu belirlendiğinden 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. 06/03/2017