

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

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

23.08.2017 tarihinde saat 14.00'de Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.08.2017 tarih ve 36521862-310.99-4968 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.08.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Fethiye İlçesi, Faralya Mahallesi 121 ada, 48 parsel sayılı taşınmazla ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.08.2017 tarih ve 36521862-310.99-4968 sayılı yazısında;

- İlgi: a)07.07.2017 tarih ve 7939 sayılı Fethiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı  
b)03.07.2017 tarih ve 65 sayılı Fethiye Belediyesi Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz, Fethiye İlçesi, Faralya Mahallesinde, 2893,75 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, tapununun 121 ada 48 nolu imar parseline ilişkin hazırlanan PIN:UİP-27640 numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklif dosyasının Belediye Meclisimizce görüşülmesi talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmazla ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında ise; Fethiye İlçesi, Faralya Mahallesinde 121 ada, 48 parsel numaralı taşınmazın onaylı imar planında konut alanı tanımlı olduğu, yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmadan kullanımının "Otel Alanı" olarak değiştirilmesi talebine ilişkin Emsal:0.50 2 kat "Otel Alanı" 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği talebinin uygun olduğuna oybirliği ile karar verildiği belirtilmiştir.

Söz konusu taşınmaz Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.06.2016 tarih ve 246 sayılı kararı ile kesinleşen 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında "Kırsal Nitelikli Yerleşme Alanı" kullanımında, 1/5000 ölçekli öncelikli Nazım İmar Planı yapılması bölge sınırında kaldığı, plan çalışmalarının devam ettiği, Mülga Muğla İl Genel Meclisinin 07.09.2007 gün ve 411 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında konut alanı kullanımında yer aldığı, 11.01.2008 tarih ve 30 sayılı karar ile aynı parselde yeşil alan ve trafo yeri düzeltmesi amaçlı plan değişikliği yapıldığı ancak yapılaşma şartları ve diğer arazi kullanım kararlarında değişiklik yapılmadığı tespit edilmiş olup, planlama alanına ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 08.08.2017 tarih ve 15551 sayılı yazısı ile, söz konusu parselin taşıt yolundan cephe aldığı görüldüğü, hazırlanan vaziyet planlarında tesisin otopark girişinin bu cepheden sağlanması ve yönetmeliğe istinaden otopark hesaplarında 10 metrelik taşıt yolundaki mevcut planlı 6 adet yol üstü araç park yerinin dahil edilmeden çözümlenmesi durumunda plan değişikliği yapılmasında sakınca olmadığı bildirilmiştir.

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak söz konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı, onaylı imar planında konut alanı olarak planlı olduğu, yapılaşma şartlarının TAKS:0.25, KAKS:0.50, yapı yüksekliğinin 6.50 m. ve yapı yaklaşma mesafelerinin yol cephelerinden 5 m. diğer cephelerden 3 m. olarak belirlendiği, hazırlanan plan değişikliği ile yapılaşma yoğunluğunun korunarak, E:0.50, yapı yüksekliği Yençok:6.50 (2 kat) , çekme mesafeleri tüm cephelerden 5 m. olacak şekilde "Otel Alanı" kullanımında yeniden düzenlenmek istendiği, ulaşım ve otopark alanları ile ilgili, yeni bir karar belirlenmediği, mevcut kararların korunduğu, Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliğinin 7. Maddesi 2. fıkrası C bendinde konaklama tesislerinde belirlenen kullanım çeşitleri ve otopark miktarlarında Üç ve İki yıldızlı oteller için belirlenen "Her 40 m<sup>2</sup> inşaat alanı için 1 adet" standardına göre hesaplandığı, plan kararlarına göre, 2893 m<sup>2</sup> (Tapu Alanı) 0.50 emsal ile 1446 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olduğu, 1446/40= 36 araç için otopark ihtiyacı bulunduğu, otopark ihtiyacı 50 aracı geçmediği için "Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş

Yolu İzin Belgesi Düzenlemesi Hakkında Yönetmeliğin Madde-1 b bendinde yer alan ibareye istinaden otopark ihtiyacı 50 araç ve üzerinde ki tesislere geçiş yolu izin belgesi düzenlenmesi zorunludur” maddesine istinaden geçiş yolu izin belgesine gerek kalmaksızın parsel içerisinde karşılanacağı, planı değişikliği onama sınırları içerisinde yapı yoğunluğu ve onaylı plan kararlarında var olan yapı adası büyüklüğü korunduğu için mevcut kentsel ve sosyal altyapı alanlarında herhangi bir değişiklik yapılmadığı tespit edilmiştir.

Söz konusu planlama alanına ilişkin imar planına esas Jeolojik Etüd Raporunun Muğla İl Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından 30.03.2007 tarihinde onaylandığı; Onaylı Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporuna göre; söz konusu planlama alanının tamamının Uygun Alan (UA) olarak değerlendirildiği anlaşılmıştır.

Mülga Muğla İl Genel Meclisinin 07.09.2007 tarih ve 411 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümleri olarak;

1- Plan onama sınırı içerisinde öngörülen yol, meydan, yeşil alanlar ve otopark gibi kamu yararına ayrılan yerler bedelsiz olarak tapuda terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez. İmar uygulaması planın bütününde aynı zamanda yapılacaktır. İmar uygulaması aşamasında mülkiyet aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri ile rapor ekinde verilen sayısal ortamda hazırlanmış olan değerler esas alınacaktır.

2- Elektrik su kanalizasyon haberleşme tesisi vb. teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez. Ada ölçeğinde yapılanmaya gidildiği zaman arıtma tesisi yapılması zorunludur. parselasyon yapılarak münferit konut yapılması halinde sızdırmaz fosseptik yapılması zorunludur.

3- Yapılarda çatı katı ve çekme katı yapılamaz.

4- Yapılarda “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

5- Sığınak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

6- Konut alanlarında parselasyon parselasyon yapılması halinde minimum ifraz 400 m2 dir. Parsel cephesi 16 m. den az olamaz. En fazla 6 parsel oluşturulabilir.

7- Binalara kot binanın oturacağı tabii zemin ortalamasından verilecektir.

8- Planlama alanında yeşil alan ve otopark standartları sağlanacak yapılanma aşamasında bu standartlar aşılmayacaktır. (Kişi başına en az 14 m2 yeşil alan ayrılacak, DİE 2000 verilerine göre aile büyüklüğü 4 kişi olarak değerlendirilecektir.

9- Ada ölçeğinde yapılanmaya gidildiği zaman yapılar arasındaki mesafeler en az 10m. olacaktır. Yapıya iskan ruhsatı alınmadan önce parsel içindeki yeşil alanlar düzenlenecek ve bitkilendirme işlemi tamamlanacaktır.

10- Konut Alanlarında; çekmeler yoldan 5 m., komşudan 3 m. TAKS:0.25, KAKS:0.50 maxh:6.50 m. (2 kat)dır.

11- Ada ölçeğinde yapılanmaya gidildiği zaman arıtma tesisi yapılması zorunludur. Arıtma tesisi ile birlikte tüm altyapı tesisleri tamamlanmadan ve mahalli çevre kurulundan deşarj izin belgesi alınmadan yapıya kullanma ruhsatı verilemez. Parselasyon yapılarak münferit konut yapılması halinde sızdırmaz fosseptik yapılacaktır.

12- Güneş enerjisi sistemi çatı örtüsü silüetini bozmayacak şekilde eğime uyarak çatı düzlemi üzerine yatırılarak veya çatı içerisine gömülerek yapılacaktır.

13- Binalara dışarıdan merdiven yapılamaz.

14- Cephe boyunun yüksekliğe oranı 2.00 eriştiği veya fazla olduğu durumda cephe uzunluğu balkon, çıkma pencere vb. mimari elemanlarla kırılarak cepheye hareketlilik getirilecektir.

15- Cepheler tuğla, briket veya günümüz malzemelerinden ise sıvalı ve badanalı ahşap veya taş duvar şeklinde ise sıvasız yapılabilir.

16- Parsellerin sınırları bahçe duvarı ile çevrilecektir. bahçe duvarı bir parsel için yapılabileceği gibi birden çok parselin dış sınırını kapsayacak şekilde de yapılabilir.

17- Ada bazındaki uygulamalarda binaların 2. katlarında yapılacak açık ve kapalı çıkmalar arası mesafeler 7m. olacaktır.

18- Yeşil alan düzenlemesi yapılmadan yapı kullanma ruhsatı verilemez.

19- Bu planda açıklanmayan hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ile 24.09.1984 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı onanlı Fethiye – Dalaman 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

Şeklinde 19 adet plan hükmü yer aldığı,

Mülga Muğla İl Genel Meclisinin 11.01.2008 tarih ve 30 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümleri olarak ise,

1-Plan değişikliği onama sınırı içerisinde öngörülen yol, meydan, yeşil alanlar ve otopark gibi kamu yararına ayrılan yerler bedelsiz olarak tapuda terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez. İmar uygulaması planın bütününde aynı zamanda yapılacaktır. İmar uygulaması aşamasında mülkiyet aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri ile rapor ekinde verilen sayısal ortamda hazırlanmış olan değerler esas alınacaktır.

2- Plan değişikliği onama sınırı içerisinde, imar uygulaması ve zemin etüdü yapılmadan, proje onayı, inşaat ruhsatı, vb. işlemler yapılamaz.

3- Bu planda açıklanmayan hususlarda 07.09.2007 tarih ve 411 sayılı İl Genel Meclisi kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri, 3194 sayılı imar Kanunu ve 24.09.1984 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı onanlı Fethiye – Dalaman 1/25000 ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan hükümleri geçerlidir.

Şeklinde 3 adet plan hükmü yer aldığı tespit edilmiştir.

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

1- Plan onama sınırı içerisinde öngörülen yol, meydan, yeşil alanlar ve otopark gibi kamu yararına ayrılan yerler bedelsiz olarak tapuda terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez. İmar uygulaması planın bütününde aynı zamanda yapılacaktır. İmar uygulaması aşamasında mülkiyet aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri ile rapor ekinde verilen sayısal ortamda hazırlanmış olan değerler esas alınacaktır.

2- Plan değişikliği onama sınırı içerisinde, imar uygulaması ve zemin etüdü yapılmadan, proje onayı, inşaat ruhsatı, vb. işlemler yapılamaz.

3- Elektrik su kanalizasyon haberleşme tesisi vb. teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez. Ada ölçeğinde yapılanmaya gidildiği zaman arıtma tesisi yapılması zorunludur. parselasyon yapılarak münferit konut yapılması halinde sızdırmaz foseptik yapılması zorunludur.

4- Yapılarda çatı katı ve çekme katı yapılamaz.

5- Yapılarda “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

6- Sığınak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Yapı yaklaşma sınırları ile parsel sınırı arasında açık otopark alanları yapılabilir.

7- Binalara kot binanın oturacağı tabii zemin ortalamasından verilecektir.

8- Ada ölçeğinde yapılanmaya gidildiği zaman yapılar arasındaki mesafeler en az 10m. olacaktır. Ada ölçeğinde yapılanmaya gidildiği zaman peyzaj projesi hazırlanmadan inşaat ruhsatı verilemez. Yapıya iskan ruhsatı alınmadan önce parsel içindeki açık alanlar düzenlenecek ve bitkilendirme işlemi tamamlanacaktır.

9- Güneş enerjisi sistemi çatı örtüsü silüetini bozmayacak şekilde eğime uyarak çatı düzlemi üzerine yatırılarak veya çatı içerisine gömülerek yapılacaktır.

10- Binalarda kapı ve pencerelerde doluluk boşluk oranı aranmaz. çatı şekli serbesttir.

11- Cepheler tuğla, briket veya günümüz malzemelerinden ise sıvalı ve badanalı ahşap veya taş duvar şeklinde ise sıvasız yapılabilir. Yapılarda çıplak (sıvasız) taş duvar kullanılmasını sağlamak ve taş duvarların tekniği itibarıyla inşaat kayıplarına sebep olmamak üzere, çekme sınırları hükmüne uymak şartıyla, dış cephedeki taş duvar kalınlığının 20 cm. 'lik kısmı normal inşaat şartlarında kabul edilerek inşaat alanına dahil edilir.

12- Parsellerin sınırları bahçe duvarı ile çevrilecektir. bahçe duvarı bir parsel için yapılabileceği gibi birden çok parselin dış sınırını kapsayacak şekilde de yapılabilir.

13- Ada ölçeğinde yapılanmaya gidildiği zaman, yapıların 2. katlarında yapılacak açık ve kapalı çıkmalar arasında mesafeler en az 7m. olacaktır.

14- Yapıya iskan ruhsatı alınmadan önce parsel içindeki açık ve yeşil alanlar düzenlenecek ve bitkilendirme işlemi tamamlanacaktır

15- Otel alanı yapılaşma şartları: Yapı yaklaşma sınırları; yollar ve diğer tüm cephelerden 5m.'dir. Max. emsal, E : 0.50, En küçük parsel, : 1500m<sup>2</sup> Parsel cephesi en az, : 25m. Bina yüksekliği, yenecek : 6.50m (2 kat)

16- Otel alanında; otel olarak yalnızca toplumun yararlanmasına ayrılan yapı niteliğindeki tesis yapılabilir. ayrıca bu alanda turizm tesisleri yönetmeliğinde belirtilen şartlara uyulması, turizm işletme belgesi alınması gerekmektedir.

17- Plan onama içerisinde yapılan turistik tesis yapıları sonradan hiçbir şekilde başka amaç için kullanılamaz. tapu kütüğünün beyanlar hanesine toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi olduğu yazılacak, ayrıca tapuda tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir. Yatırım belgesi, inşaat ruhsatı ve tesis işletme belgesi alınmadan tesis işletmeye açılmaz.

18- 10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren işyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik kapsamında imar uygulaması yapılan alan içerisinde varsa ruhsata tabi tesislerin işyeri açma ve çalışma ruhsatı almadan faaliyete başlanılmaması gerekmektedir

19- Bu planda açıklanmayan hususlarda, Muğla 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği geçerlidir.

Şeklinde 19 adet plan hükmü yer aldığı tespit edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan 1/25000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı'nda "1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Yapılması Zorunlu Bölge" sınırları içerisinde kalmakla birlikte söz konusu alanda onaylı imar planı kararı bulunması sebebiyle plan değişikliği önerisi değerlendirmeye alınmıştır.

Yukarıda yapılan açıklamalar doğrultusunda;

Öneri plan hükümlerinin 6. Maddesi “Sığınak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Yapı yaklaşma sınırları ile parsel sınırı arasında açık otopark alanları yapılabilir.” şeklinde olup açık otopark alanlarının nasıl ayrılacağına yönelik hükümler Otopark Yönetmeliğinde açıklandığından bu hükmün uygun olmayacağı, bu nedenle “Sığınak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine ve Ulaşım Dairesi Başkanlığı’nın 08.08.2017 tarih ve 15551 sayılı yazısına uyulacaktır.” şeklinde yeniden düzenlenmesinin,

“Yapılarda ‘Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik’ hükümlerine uyulacaktır.” şeklindeki 5 numaralı plan hükmünün “Yapılarda ‘Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik’ hükümlerine ve İl Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünce 30.03.2007 tarihinde onaylanan jeolojik etüd raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır” şeklinde yeniden düzenlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Fethiye İlçesi, Faralya Mahallesi 121 ada, 48 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanununun 7/b ile 3194 Sayılı Kanununun 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, Faralya Mahallesi 121 ada, 48 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 10.08.2017 tarih ve 36521862-310.99-4968 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Öneri 6 numaralı “Sığınak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Yapı yaklaşma sınırları ile parsel sınırı arasında açık otopark alanları yapılabilir.” plan hükmünün “Sığınak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine ve Ulaşım Dairesi Başkanlığı’nın 08.08.2017 tarih ve 15551 sayılı yazısına uyulacaktır.” şeklinde, öneri 5 numaralı “Yapılarda ‘Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik’ hükümlerine uyulacaktır.” şeklindeki plan hükmünün ise “Yapılarda ‘Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik’ hükümlerine ve İl Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünce 30.03.2007 tarihinde onaylanan jeolojik etüd raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır” şeklinde yeniden düzenlenerek;

Uygulama imar planı değişikliği teklifinin 3194 Sayılı Kanununun 8/b maddesi ile 5216 Sayılı Kanununun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 23.08.2017