

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

05/05/2016 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 14/04/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-1874 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.04.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz Fethiye ilçesi, İncirköy Mahallesi 2311 parsel sayılı taşınmazda 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14/04/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-1874 sayılı yazısında;

İlgi: Başkanlığımız evrağına 28.01.2016 tarih ve 5706/12278 sayı ile kayıtlı parsel maliki vekilinin dilekçesi

İlgi dilekçe ile İlimiz, Fethiye İlçesi, İncirköy Mahallesi, Beyköy Mevkiinde, tapuda 2311 parselde kayıtlı 1810,80 m² yüzölçümlü şahıs mülkiyetindeki taşınmaz (Ek.1) için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği talep edilmektedir.

Plan açıklama raporunda; söz konusu taşınmazın İl Genel Meclisinin 11.04.2008 tarih ve 175 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan kararlarında, ayrık nizam iki kat, yoldan 5 m., yan bahçeden 3 m. TAKS:0.20 KAKS:0.40 yapılaşma şartları ile "Konut Alanı" olarak tanımlanan alanın parsel sahibinin talebi ile bölgedeki ve köydeki yapı karakterini korumak ve zemin kattaki yaşam alanını büyütebilmek, projelerinde daha serbest hareket ederek köydeki hayata uygun projeler üretebilmek amacıyla nazım imar planı değişikliği hazırlandığı ve hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile, plan hükümlerinde değişiklik yapılarak yapılaşma koşullarının E:0.40 Yençok:6.50 m (iki kat) ayrık nizam, yapı yaklaşma mesafelerinin yoldan 5m, komşudan 3m., olarak planlandığı ve alana ilişkin bir değişiklik yapılmadığı belirtilmiştir. (Ek.2)

11.04.2008 tarih ve 175 karar no ile onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümlerinde,

1. Planda 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 ve 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.
3. Yapılarda çatı katı ve çekme katı yapılamaz.
4. Sığınak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
5. Ada ölçeğinde yapılaşmaya gidildiği zaman yapılar arasındaki mesafeler en az 10 mt. olacaktır. Ada ölçeğinde yapılanmaya gidildiği zaman peyzaj projesi düzenlenmeden inşaat ruhsatı verilemez. Yapıya iskan ruhsatı alınmadan önce parsel içindeki açık alanlar düzenlenecek ve bitkilendirme işlemi tamamlanacaktır.
6. Yapılacak toplu veya kooperatif inşaatlarında 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 sızdırmazsız fosseptik yapılacaktır.
7. Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
8. Konut alanlarında binalara kot binanın oturacağı tabii zemin köşe kotlarının ortalamasından verilecektir.
9. Planlamada yeşil alan ve otopark standartları sağlanacak yapılanma aşamasında bu standartlar aşılmayacaktır.(Kişi başına en az 14 m² yeşil alan ayrılacak, 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı plan raporuna göre aile büyüklüğü 3.5 kişi olarak değerlendirilecektir.)

10. Yapılaşma Koşulları: Konut alanlarında; Yapılar ayırık nizamda ve yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 5 mt. komşudan 3 mt.'dir. TAKS:0.20 Max. KAKS:0.40'dır. Min. İfraz:400 m², Min. Parsel cephesi:16 mt. olacaktır. Yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 5 ve komşudan 3mt.dir.
11. Güneş enerjisi sistemi çatı örtüsü silüetini bozmayacak şekilde eğime uyarak çatı düzlemi üzerine yatırılarak veya çatı içerisine gömülerek yapılacaktır.
12. Binalara dışarıdan merdiven yapılamaz.
13. Cephe boyunun yüksekliğe oranı 2.00 eriştiği veya fazla olduğu durumda cephe uzunluğu balkon, pencere vb. mimari elemanlarla kırılarak cepheye hareketlilik getirilecektir.
14. Cepheler tuğla, briket veya günümüz malzemelerinden ise sıvalı ve badanalı, ahşap veya taş duvar şeklinde ise sıvasız yapılabilir.
15. Parsellerin sınırları bahçe duvarı ile çevrilecektir. Bahçe duvarı bir parsel için yapılabileceği için birden çok parselin dış sınırını kapsayacak şekilde de yapılabilir.
16. İl Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünce 20.02.2008 tarihinde onaylanan jeolojik zemin etüdüne göre, inceleme alanında yüzey suyu drenajı yapılması ve üstteki bitkisel toprak örtüsü sınırlarak yapı temeli sağlam zemine oturtulacaktır.
17. Bu planda açıklanmayan hususlarda, 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
Şeklinde 17 adet plan hükmü yer aldığı (Ek.3),
Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği plan hükümleri olarak ise,
 1. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları hazırlanıp onaylanmadan imar uygulaması yapılamaz. İmar Planı Uygulamaları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve hükümleri uyarınca yapılacaktır. Yapılacak tesisler planda gösterilen amaç dışında kullanılamaz.
 2. Sığınak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
 3. Ada ölçeğinde yapılaşmaya gidildiği zaman yapılar arasındaki mesafeler en az 10 m olacaktır. Ada ölçeğinde yapılanmaya gidildiği zaman peyzaj projesi düzenlenmeden inşaat ruhsatı verilemez. Yapıya iskan ruhsatı alınmadan önce parsel içerisindeki açık alanlar düzenlenecek ve bitkilendirme işlemi tamamlanacaktır.
 4. Yapılacak toplu veya kooperatif inşaatlarında 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.
 5. Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
 6. Plan değişikliği onama sınırları içerisinde yapılaşma koşulları:
Konut Alanlarında; yapılar ayırık nizamda ve yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 5 mt., komşudan 3 mt. dir. Min. ifraz 400m², Min. parsel cephesi 16 m. olacaktır. E:0.40, Yençok:6.50 m. (2 kat) dir.
 7. İl Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünce 20.02.2008 tarihinde onaylanan jeolojik zemin etüdüne göre, inceleme alanında yüzey suyu drenajı yapılması ve üstteki bitkisel toprak örtüsü sınırlarak yapı temeli sağlam zemine oturtulacaktır.
 8. Bu planda açıklanmayan hususlarda, 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 3030 sayılı Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
Şeklinde 8 adet plan hükmü getirildiği belirlenmiştir. (Ek.4)

Plan değişikliğine konu parsele ilişkin yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planında 17 adet plan hükmü bulunduğu, 1, 2, 3, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15 numaralı plan hükümlerinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği aşamasında değerlendirileceğinden teklif 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği plan hükümlerinin sadeleştirilerek düzenlendiği, 10 numaralı plan hükmünün değiştirilerek öneri planda 6 numaralı plan hükmü olarak plana hükümlerine aktarıldığı, plan değişikliğine konu alanın yakın çevresinde aynı tip yapılaşma koşullarına sahip onaylı planların bulunduğu, plan değişikliğinin herhangi bir yoğunluk artışı getirmediği anlaşılmıştır.

Makamımızca uygun görülmesi halinde; Fethiye İlçesi, İncirköy Mahallesi 2311 parsel sayılı taşınmazda 1/5000 ölçekli Nazım 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: "İlimiz Fethiye ilçesi, İncirköy Mahallesi 2311 parsel sayılı taşınmazda 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14/04/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-1874 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 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. 05.05.2016