



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

25.09.2019

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

25.09.2019 tarihinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binası'nda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.09.2019 tarih ve 36521862-115.01.06-E.8297 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.09.2019 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Fethiye İlçesi, Faralya Mahallesi, Kızılcakaya Mevkiinde bulunan, tapunun 176 ada 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.09.2019 tarih ve 36521862-115.01.06-E.8297 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) 18.10.2017 tarih ve 12045 sayılı Fethiye Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı
b) 02.10.2017 tarih ve 95 sayılı Fethiye Belediye Meclis Kararı
c) Teftiş Raporu Örneği
d) Muğla Valiliği İdare ve Denetim Müdürlüğü'nün 10.07.2019 tarih ve E.13038 sayılı yazısı
e) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 03.07.2019 tarih ve E.153788 sayılı yazısı
f) İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nün 14.04.2017 tarih ve E.9156 sayılı yazısı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Fethiye İlçesi, Faralya Mahallesi, 176 ada, 1 parselde kayıtlı 11233.84 m² yüzölçümlü taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Fethiye Belediye Meclisi'nin ilgi (b) kararıyla kabul edildiği, söz konusu UIP-29050 PİN nolu plan değişikliği teklif dosyası ve Belediye Meclisi kararının yazı ekinde gönderildiği, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesi gereğince işlem yapılması talep edilmektedir.

İlgi (b) Meclis Kararı'nda Faralya Mahallesi, Kızılcakaya Mevkii, 176 ada 1 parselin "Eko Turizm Alanı" yapılaşma koşullarına uygun olarak belirlenmesine yönelik hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliğinde yapı yoğunluğu Emsal:0.10, yapı yüksekliğinin ise Yençok:6.50 m. (2 kat), Günübürlük Alan için ise Emsal:0.10, yapı yüksekliğinin ise Kıyı Kanuna göre Yençok:4.50 m. (1 kat) olarak belirlendiği ve bu kararlara göre plan hükümlerinde değişiklik yapılarak talep edilen plan değişikliğinin Muğla Büyükşehir Belediye Meclisince 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının onaylanması ve talebin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanması nedeniyle uygun olduğundan imar planı değişikliği talebinin kabulüne karar verildiği belirtilmiştir.

Söz konusu taşınmaza ilişkin yapılan incelemede taşınmazında içinde bulunduğu 176 ada, 1 parselde ilişkin 08.08.2017 tarih ve 3129 sayılı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü yazısı eki 28.07.2017 tarih ve 5808 sayılı koruma kurulu kararında Muğla İli, Fethiye İlçesi, Faralya Mahallesinde sit sınırları dışında kalan 113 ada, 178 parselde tespit edilen kule kalıntısı, mimari bloklar ve seramik parçalarının bulunduğu ekli haritada işaretlenmiş alanının I. Derece arkeolojik sit alanı tesciline yönelik olarak 2863 sayılı Kanunun 7. Maddesi doğrultusunda ilgili Kurumlardan görüş alındıktan sonra tescil konusunun değerlendirilmesine karar verildiğinin tespit edildiği belirtildiğinden plan değişikliği dosyasına ilişkin işlemlerin 28.07.2017 tarih ve 5808 sayılı koruma kurulu kararının sonuçlanmasından sonra değerlendirilebileceği 17.01.2018 tarih ve E.311/1426 sayılı yazımız ile Fethiye Belediye Başkanlığına bildirilmiştir.

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 21.06.2018 tarih ve 6919 sayılı kurul kararında Muğla İli, Fethiye ilçesi, Faralya Mahallesinde imar planı çalışmasına yönelik olarak 174 ada 1 parsel ve 176 ada 1 parselde (eski 113 ada 78 parsel) tespit edilen buluntuların 2863 sayılı Yasa kapsamında kalmadığı anlaşıldığından tesciline gerek olmadığına ancak alanın İzmir II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun 12.05.1999 gün ve 8455 sayılı kararı ile tescillenen ve Koruma Kurulunun 20.04.2016 gün ve 4260 sayılı kararı ile de korunma alanının sınırları yeniden belirlenen anıt



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

25.09.2019

mezarlara yakınlığı ve kontrol çukuru kesitlerinde olmamasına rağmen yüzeyde çok az sayıda ve dağınık şekilde seramik parçaları görülmesi nedeniyle söz konusu parsellerde temel hafriyatının ve plandaki imar yolunun açma çalışmasının Müze Müdürlüğü denetiminde yapılmasına karar verildiği bildirilmiştir.

Süreç içerisinde Büyükşehir Belediye Başkanlığı genel iş ve işlemlerin teftiş edilmesine ilişkin incelemelerde Faralya Mahallesi, 176 ada, 1 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği dosyasına ilişkin düzenlenen ilgi (c)18.01.2018 tarih ve 151/2, 137/2 sayılı Özel Teftiş Raporu'nun 72. Maddesinde Muğla İli, Fethiye İlçesi, Faralya Mahallesi, Kızılcakaya Mevkii 176 ada, 1 nolu imar parselinin "Sağlıklı Yaşam Tesisi Alanı ve Günübürlük Tesis Alanı" amaçlı mevcut planda emsal değerinin E:0.06 değerinden E:0.10 değerine yükseltilmesine yönelik olarak; Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.04.2017 tarih ve 127 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile ilgili olarak bundan sonra parsel bazında yapılan plan değişikliklerinin plan bütünlüğünü ve sürekliliğini bozucu nitelik taşıyabileceği göz önünde bulundurularak plan değişikliklerinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 24. ve 26. Maddelerine uygun olarak en az ada bazında yapılmasının sağlanması gerektiği bildirilmiştir.

Bu doğrultuda Muğla Valiliği İdare ve Denetim Müdürlüğüne 17.04.2019 tarih, E.3443/7776 sayılı yazımız ile Fethiye Belediye Meclisinin 02.10.2017 tarih ve 95 sayılı kararı ile de uygun görülerek Başkanlığımıza iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin müfettiş raporu doğrultusunda Belediye Meclisimize sunulabilmesine ilişkin görüş sorulmuştur.

İlgi (d) Muğla Valiliği İdare ve Denetim Müdürlüğü'nün 10.07.2019 tarih ve E.13038 sayılı yazısında, ilgi (e) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 03.07.2019 tarih ve E.153788 sayılı yazının yazı ekinde iletilendiği bildirilmiş olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yazısı ile "Bilindiği üzere imar planları ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklikleri 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmeliği olan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen usul ve esaslara ve yürürlükteki üst kademe plan kararlarına uygun olarak hazırlanmak zorundadır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Mekansal planlama kademeleri ve ilişkileri" başlıklı 6/2 maddesindeki, "Mekansal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan planlar arası kademeli birliklilik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır." hükmü uyarınca 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının ve bu planlarda yapılacak değişikliklerin yürürlükteki üst ölçekli 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak yapılmalıdır. Bu kapsamda, imar planı değişiklik taleplerinin öncelikle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "İmar Plan Değişiklikleri" başlıklı 26. Maddesinde belirtilen usul ve esaslara uyulmak ve plan bütünlüğünde değerlendirilmek suretiyle üst ölçekli planlara, Bakanlığımıza yayımlanan Yönetmeliklere ve ilgili diğer mevzuata uygunluğunun sağlanarak sonuçlandırılması ilgili idarelerin görev ve yetkisi kapsamındadır. Diğer yandan 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun "Büyükşehir ve ilçe belediyelerinin görev ve sorumlulukları" başlıklı 7. Maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre, ilçe belediye meclisince karara bağlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı veya değişikliklerinin aynen veya değiştirilerek onaylanması yetkisinin büyükşehir belediye meclisine ait olduğu, 5216 sayılı Kanun kapsamındaki büyükşehir belediyesi ve ilçe belediyeleri arasında görev ve yetki paylaşımı dikkate alındığında; 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının ilçe belediye meclisince karara bağlanarak onaylanmak üzere büyükşehir belediyesine gönderilmesi gerektiği, bu itibarla yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olmak kaydıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ve bu planlarda yapılacak değişikliklerin karara bağlanarak onaylanmak üzere büyükşehir belediye meclisine sunulması gerektiği değerlendirilmektedir. Ayrıca konuya ilişkin daha önce Bakanlığımıza da iletilen ilgi (f) İçişleri Bakanlığı'nın (mülga Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü) yazısının uygulamada dikkate alınması uygun olacaktır." şeklinde belirtilmektedir.

Plan dosyasında yapılan incelemede;

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak planlama alanının 10.03.2016 tarih ve 124 sayılı meclis kararı ile onaylı Muğla İli Nazım İmar Planı kararlarına göre Turizm Alanı olarak planlı olduğu, bu doğrultuda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin Muğla Büyükşehir Belediyesinin 13.04.2017 tarih ve 127 sayılı meclis kararı ile onaylandığı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kararlarında "Sağlıklı Yaşam Tesisi Alanı" kullanım kararı için yapı yoğunluğu Emsal:0.10 ve yapı yüksekliği Yençok:6.50 m. (2 kat) "Günübürlük" alan için ise Emsal:0.10 ve yapı yüksekliğinin ise Kıyı Kanununa göre Yençok:4.50 m. (1 kat) olduğu, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Sağlıklı Yaşam Tesisi Alanı kararları doğrultusunda korunmasının ve onaylı planda belirlenen yapı yoğunluğunun aynı bölgede üst ölçekli planlarda belirlenen Eko Turizm Alanı yapılaşma koşullarına uygun olarak belirlenmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin hazırlandığı,



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

25.09.2019

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 13.04.2016 tarih ve E.4693 sayılı yazı ekinde iletilen Jeolojik- Jeoteknik Etüd Raporu'nda "Önlemlenilen Alan" olarak belirlenen yerlerde gerekli önlemlerin alınmasının bildirildiğinin tespit edildiği, Jeolojik Etüd Raporu'nun "Sonuç ve Öneriler" bölümünde belirtilen koşullara uyulacağı,

Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kullanım kararı "Sağlıklı Yaşam Tesisi Alanı" ve "Günübirlik Tesis Alanı" olan 176 ada, 1 parselle ilişkin Belediye Başkanlığımızca onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde kullanım kararı değiştirilmeden Sağlıklı Yaşam Tesisi Alanı (Turizm Alanı) yapı yoğunluğu E:0.10 olarak onaylandığı,

Plan değişikliği ile söz konusu taşınmazın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında kullanım kararı değiştirilmeden yapı yoğunluğunun E:0.06'dan E:0.10'a çıkarılmasına ilişkin olduğu,

Kullanım kararı incelendiğinde söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin "Sağlıklı Yaşam Tesisi Alanı" ve "Günübirlik Tesis Alanı" kullanımında olduğu ancak "Sağlıklı Yaşam Tesisi Alanı" gösteriminin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek -1d Uygulama İmar Planı Gösterimlerinde bulunmadığı,

Muğla Muğla İl Genel Meclisininin 04.06.2012 tarih ve 390 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 24 adet plan hükmünün yer aldığı, söz konusu plan teklifine yönelik 1 adet plan hükmünün çıkarıldığı, 5 adet plan hükmünün değiştirildiği, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan paftasında toplam 21 adet plan hükmü bulunduğu,

- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinden 1 numaralı plan hükmünün kaldırıldığı,
- 13, 14. ve 15 numaralı plan hükümlerinin birleştirilerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 12 numaralı plan hükmü olarak tek hüküm haline getirildiği,
- 22 numaralı plan hükmünün 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 19 numaralı plan hükmü olarak düzenlendiği,
- 23 numaralı plan hükmünün 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 20 numaralı plan hükmü olarak düzenlendiği,
- 24 numaralı plan hükmünün 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 21 numaralı plan hükmü olarak düzenlendiği,
- Plan Değişikliği sonrası plan hükümlerinin sayılarının değiştiği,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan teklifine ait ÜP-29050 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1d Uygulama İmar Planı Gösterimlerinde "Sağlıklı Yaşam Tesisi Alanı" gösterimi bulunmadığının plan müellifince de tespit edilmesi üzerine plan müellifi dilekçesi ile planlama alanının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Turizm Alanı-Sağlıklı Yaşam Tesisi Alanı kararı ile onaylı olduğu, bu karar uygun olarak hazırlanan ve ilgi (a) yazı ile Başkanlığımıza iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde belirlenen "Sağlıklı Yaşam Tesisi Alanı" tanımının Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine Dair Yönetmelikte tanımlanmasına karşın Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Gösterimlerinde bulunmadığından çelişkili bir durum oluşturduğu, bu nedenle dilekçe ekinde sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Gösterimleri ve Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine Dair Yönetmeliği doğrultusunda "Otel Alanı" olarak belirlendiği, yeni önerilen otel alanı planı hükümlerinin onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri geçerli olacak şekilde uyarlandığı belirtilerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin bu öneriler doğrultusunda değerlendirilmesi ve onaylanması için gerekli işlemlerin yapılması talep edilmektedir.

Yukarıda yapılan açıklamalar doğrultusunda söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Fethiye Belediyesi Meclis Kararı, teftiş raporu, konuya ilişkin alınan Muğla Valiliği (İdare ve Denetim Müdürlüğü) yazısı ve eki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 03.07.2019 tarih ve E.153788 sayılı yazısı, İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nün 14.04.2017 tarih ve E.9156 sayılı yazısı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri Bölümü doğrultusunda değerlendirilmesi uygun olacaktır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Fethiye İlçesi Faralya Mahallesi, Kızılcakaya Mevkiinde bulunan, tapunun 176 ada 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ve 3194 sayılı Kanununun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.



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

25.09.2019

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Fethiye İlçesi, Faralya Mahallesi, Kızılcakaya Mevkiinde bulunan, tapunun 176 ada 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 12.09.2019 tarih ve 36521862-115.01.06-E.8297 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkelere, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1d Uygulama İmar Planı Gösterimlerinde “Sağlıklı Yaşam Tesisi Alanı” gösterimi bulunmadığı, planlama alanının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Turizm Alanı-Sağlıklı Yaşam Tesis Alanı kararı ile onaylı olduğu, Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin Sağlıklı Yaşam Tesisleri başlıklı 28. Maddesi “Sağlıklı yaşam tesisleri; bünyesinde Sağlık Bakanlığı tarafından tanımlanan sağlık merkezi ile dört veya beş yıldızlı otel bulunan konaklama tesisleridir.” hükmünde olduğu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1d Uygulama İmar Planı Gösterimlerinde “Otel Alanı” gösterimi yer aldığı hususları birlikte değerlendirildiğinde;

- Plan paftasında “Sağlıklı Yaşam Tesisi Alanı” gösteriminin “Otel Alanı” şeklinde düzeltilerek,
- Plan hükümlerinin 7. ve 9. Maddelerinde yer alan Sağlıklı Yaşam Tesis Alanı ifadesinin parantez içine alınarak başlarına Otel Alanı ifadesi eklenerek,
- Plan hükümlerinin 12. Maddesinin “Sağlıklı Yaşam Tesisi Alanı (Turizm Alanı) Koşulları” başlığının “Otel Alanı (Sağlıklı Yaşam Tesisi Alanı) Koşulları” şeklinde düzeltilerek ve Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin yürürlükten kaldırılmış olması nedeniyle plan hükmü içeriğinde yer alan “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte tanımlanan tesisler ” ifadesi çıkarılarak,
- Plan hükümlerinin 14. Maddesinde “Sağlıklı Yaşam Tesisi” ifadesinin parantez içine alınarak başına “Otel Alanı” ifadesi eklenerek,
- Plan hükümlerinin 21. Maddesinde “ ... planlı alanlar tip imar yönetmeliği geçerlidir.” bölümünden “tip” kelimesi çıkarılarak ve “ Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” eklenerek “ ... planlı alanlar imar yönetmeliği ve Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.” şeklinde düzeltilerek,
- Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 02.07.2018 tarih ve 556260 sayılı yazısı eki kurul kararı doğrultusunda “22. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.06.2018 tarih ve 6919 sayılı kurul kararına uyulacak olup, temel hafriyatı ve plandaki imar yolunun açma çalışması Müze Müdürlüğü denetiminde yapılacaktır.” şeklinde 1 adet plan hükmü ilave edilerek
- Yapılan bu değişikliklerin plan açıklama raporunda da düzeltilerek onaylanması 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 25.09.2019