

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 127

Karar Tarihi : 13/04/2017

KONUSU:

1. İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarının görüşülmesi.

f) İlimiz, Fethiye İlçesi Uzunyurt Mahallesi, Kızılcakaya Mevkiinde bulunan, tapunun 176 ada 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazda “Sağlıklı Yaşam Tesis Alanı” ve “Günübirlik Tesis Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi,

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 31.03.2017 tarihli raporunda;

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 53618066-310.01-1605 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.03.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen “İlimiz, Fethiye İlçesi Uzunyurt Mahallesi, Kızılcakaya Mevkiinde bulunan, tapunun 176 ada 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazda “Sağlıklı Yaşam Tesis Alanı” ve “Günübirlik Tesis Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi” konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 09.03.2017 tarih ve 53618066-310.01-1605 sayılı yazısında;

İlgi: a) Başkanlığımız evrağına 09.08.2016 tarih ve 34428/101456 sayı ile kayıtlı dilekçe.

b) 01.09.2016 tarih ve 5293/17085 sayılı yazımız.

c) 23.09.2016 tarih ve 8772 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığı yazısı.

d) Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 28.10.2016 tarih ve 3915 sayılı yazısı.

e) 08.11.2016 tarih ve 6347/21446 sayılı yazımız.

f) Başkanlığımız evrağına 28.11.2016 tarih ve 47662/148373 sayı ile kayıtlı dilekçe.

g) Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 09.02.2017 tarih ve 590 sayılı yazısı.

İlgi (a) dilekçe ile İlimiz, Fethiye İlçesi Uzunyurt Mahallesi, Kızılcakaya Mevkiinde bulunan, tapunun 176 ada 1 parselinde kayıtlı 11.233 m² yüzölçümlü taşınmazda “Sağlıklı Yaşam Tesis Alanı” ve “Günübirlik Tesis Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin incelenerek gereğinin yapılması talep edilmiştir.

Plan çalışmasına konu taşınmazın; 1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı Revizyonu’nda “Makilik-Fundalık-Çalılık Alanlar” kullanımında olduğu, 8.12 plan hükmüne, 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı’nda ise “Turizm Alanı” kullanımında olduğu, 4.6. plan hükmüne uyulması gerektiği anlaşılmaktadır.

Mülga Muğla İl Genel Meclisinin 04.06.2012 tarih ve 390 sayılı kararı ile onaylı imar planında plan çalışmasına konu taşınmazın 9836 m²’lik kısmı E: 0.06, yapı yüksekliği, h: 6.50 m. (2 Kat) yapılaşma şartları ile planlı “Sağlıklı Yaşam Tesis Alanı” kullanımında ve Kıyı Kanununa göre Kıyı Kenar Çizgisinin ikinci 50 metre içinde kalan 1397 m²’lik kısmı ise E: 0.06, yapı yüksekliği, h: 4.50 m. (1 Kat) yapılaşma şartları ile planlı “Günübirlik Tesis Alanı” kullanımında olduğu anlaşılmaktadır.

Ayrıca parselin bulunduğu alanın doğusu 10 metrelik “Taşıt Yolu”, “Otopark Alanı” ve 47 m²’lik “Trafik Alanı”na, güneyi 7 metre genişliğindeki “Yaya Yolu”, batı cephesi 7 metrelik “Yaya Yolu”, 127 m²’lik “Park Alanı” ve tapulu plansız araziye ve kuzeyi ise Kıyı Kenar Çizgisinden sonra ilk 50 metre içinde kalan 1354 m²’lik “Park Alanı”na, 10 metre genişliğinde “Yaya Yolu” ve “Sağlıklı Yaşam Tesis Alanı” planlı yapı adasına cephelidir.

Söz konusu plan değişikliği ile bahse konu taşınmaza ilişkin onaylı imar planında yer alan “Sağlıklı Yaşam Tesis Alanı” ve “Günübirlik Tesis Alanı” kullanım kararları değiştirilmeksizin üst ölçekli plan kararları doğrultusunda yapılaşma koşullarının artırıldığı anlaşılmaktadır.

Planlama talebi ile ilgili olarak yapılan değerlendirme sonucunda; Fethiye Belediye Başkanlığı, Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü görüşlerinin yer aldığı tespit edilmiştir.

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerinde;

- Fethiye Belediye Başkanlığı'nın 13.06.2016 tarih ve 7594 sayılı yazısı söz konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan arazi incelemesinde parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma tespit edilmediği, ayrıca taşınmaz ile ilgili imar planı veya arsa düzenlenmesine ilişkin dava kaydına rastlanmadığı,
- Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 23.09.2016 tarih ve 8772 sayılı yazısı ile hazırlanan trafik etüdü kapsamında yapılan incelemede; çalışma alanının seyrek yapılaşmaya sahip olduğu ve bölgede trafik yoğunluğu oluşturmayacak kararlar alındığı, trafik etüdünde her ne kadar tesisin otopark ihtiyacının Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Hükümlerine uyararak parsel içinde karşılanacağı belirtilmiş olsa da ihtiyaç olan otopark miktarı hesaplanmadığı, Ruhsat aşamasında 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 Düzenlenmesi Hakkında Yönetmeliğin Madde-1 b bendinde yer alan ibareye istinaden otopark ihtiyacı 50 araç ve üzerindeki tesislere geçiş yolu izin belgesi düzenlenmesi zorunlu olduğu, ayrıca Geçiş Yolu İzin Belgesinin alınabilmesi için parsellerin taşıt yollarından geçiş almaları gerektiği, ancak planda parsellerin yaya yolundan da mahreç aldığı bu doğrultuda, tesislerdeki otopark ihtiyacının 50 aracı geçmesi durumunda yaya yolu olarak planlanmış yolların taşıt yolu olarak planlanması gerektiği ve Otopark ihtiyacının 50 aracı geçmemesi durumunda önerilen plan değişikliğinin yapılmasında Başkanlığımızca bir sakınca bulunmadığı,
- Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 09.02.2017 tarih ve 590 sayılı yazısı eki 19.01.2017 tarih ve 5115 sayılı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 2863 sayılı yasa kapsamında uygun olduğu, bildirilmiştir.

Ayrıca dosyasında yapılan incelemede; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 13.04.2016 tarih ve E.4693 sayılı yazı ekinde iletilen Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu'nda "Önlemler Alan" olarak belirlenen yerlerde gerekli önlemlerin alınması bildirilmiş olup Jeolojik Etüd Raporu'nun "Sonuç ve Öneriler" bölümünde belirtilen koşullara uyulacaktır

Mülga Muğla İl Genel Meclisinin 04.06.2012 tarih ve 390 sayılı kararı ile onaylı imar planında 23 adet plan hükmünün yer aldığı, söz konusu plan teklifine yönelik 1 adet plan hükmünün eklendiği 3 adet plan hükmünün değiştirildiği tespit edilmiştir. Bunlar;

"1. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kararlarına uygun, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanıp onaylanmadan imar planı uygulaması yapılamaz. İmar planı uygulamaları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve hükümleri uyarınca yapılacaktır." hükmünün eklendiği ve onaylı imar planında yer alan;

"12. Yapılaşma Koşulları :

Sağlıklı Yaşam Tesisi Alanında

Yapılar Ayrık Nizamda ve yapı yaklaşma mesafeleri yoldan ve dereden 10 m. Komşu parselden 5m.

Emsal E : 0.06

H max: 6.50m. (2 kat)

Köy Yerleşik Alanı İçi Sağlıklı Yaşam Tesisi Alanında

Yapılar Ayrık Nizamda ve yapı yaklaşma mesafeleri yoldan ve dereden 10 m. Komşu parselden 5m.

Emsal E : 0.40

H max: 6.50m. (2 kat)

Günübirlik Tesis Alanında

Yapılar Ayrık Nizamda ve yapı yaklaşma mesafeleri yoldan ve dereden 10 m. Komşu parselden 5m.

Emsal E : 0.06

H max: 4.50m. (1 kat)

13. Bu alanlarda Sağlıklı Yaşam Tesisi niteliğinde "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte tanımlanan tesisler (aslı konaklama tesisi bünyesinde bulunan, doğal çevre içerisinde düzenlenen; tedavi, birlikte düşünme, hareket etme yoluyla ortak motivasyon ve sinerji yaratmaya veya sağlık tedavisi sonrası rehabilitasyona veya terapiye yönelik hizmetlerin verildiği, müşterilere sağlıklı yaşam hizmeti sunmayı hedefleyen, açık alanlarda doğal spor aktiviteleriyle desteklenen, gıda ve beslenme, doğal bitki banyoları, aromaterapi, güzellik ve estetik, heyecan ve eğlence, çeşitli yaş grupları için sağlık ve bakım hizmetleri gibi konu veya konularda uzmanlaşarak işletilen ve hizmetin gerektirdiği ünitelerde uzman personel çalıştırılan tesislerdir), günübirlik tesisler ile bu tesislerin bütünleyicisi ve tanımlayıcısı niteliğinde idari, sosyal tesisler yapılabilir.
14. Kıyı Kenar Çizgisinden itibaren ikinci 50 metrelik alan Günübirlik Alan olarak düzenlenmiştir. Bu alanlarda konaklama tesisi yapılamaz ancak günübirlik kullanıma yönelik lokanta, çay bahçesi, plaj kabini, gibi yönetmelikte belirlenen tesisler yapılabilir." şeklindeki 12., 13. ve 14. plan hükümlerinin birleştirilerek;

"13. Yapılaşma Koşulları :

Sağlıklı Yaşam Tesisi Alanı (Turizm Alanı) Koşulları:

Bu alanlarda Sağlıklı Yaşam Tesisi niteliğinde "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte tanımlanan tesisler (aslı konaklama tesisi bünyesinde bulunan, doğal çevre içerisinde düzenlenen; tedavi, birlikte düşünme, hareket etme yoluyla ortak motivasyon ve sinerji yaratmaya veya sağlık tedavisi sonrası rehabilitasyona veya terapiye yönelik hizmetlerin verildiği, müşterilere sağlıklı yaşam hizmeti sunmayı hedefleyen, açık alanlarda doğal spor aktiviteleriyle desteklenen, gıda ve beslenme, doğal bitki banyoları, aromaterapi, güzellik ve estetik, heyecan ve eğlence, çeşitli yaş grupları için sağlık ve bakım hizmetleri gibi konu veya konularda uzmanlaşarak işletilen ve hizmetin gerektirdiği ünitelerde uzman personel çalıştırılan tesislerdir), günübirlik tesisler ile bu tesislerin bütünleyicisi ve tanımlayıcısı niteliğinde idari, sosyal tesisler yapılabilir.

Yapı nizamı : Ayrık nizam

Yapı yaklaşma mesafeleri: Yoldan 10m. Komşu parsel ve diğer cephelerden 5m.

Emsal E : 0.10

Y ençok : 6.50m. (2 kat)

Minimum parsel büyüklüğü = 5000 m²

Günübirlik Tesis Alanı Koşulları:

Kıyı Kenar Çizgisinden itibaren ikinci 50 metrelik alan Günübirlik Alan olarak planlıdır. Bu alanlarda konaklama tesisi yapılamaz ancak günübirlik kullanıma yönelik lokanta, çay bahçesi, plaj kabini, gibi yönetmelikte belirlenen tesisler yapılabilir.

Kıyı kesiminde, 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri gereğince ekoturizm alanlarına bitişik olarak belirlenen günübirlik kullanım alanlarında; imar uygulaması (parselasyon) sonucunda oluşan imar parselinin her iki kullanımını da ilgilendirecek şekilde (birbirinin devamı niteliğindeki tesis niteliğinde) tescil edilmesi halinde, yapı adaları üzerinde belirlenen E=0.10 yapı yoğunluğuna göre yapılaşacaktır. Bu durumda günübirlik alana isabet eden inşaat alanı her koşulda %10'u geçemez. Günübirlik alana ait toplam inşaat miktarının kullanılmayan kısımları fonksiyon ayırma çizgisi dışında (sahil şeridinin 2. kısmından sonraki alan) ve günübirlik tesisin devamı niteliğindeki ekoturizm alanında kullanılabilir.

Yapı nizamı : Ayrık nizam

Yapı yaklaşma mesafeleri : Yoldan 10m. Komşu parsel ve diğer cephelerden 5m.

Emsal E : 0.10

Y ençok : 4.50m. (1 kat)"

hükmü olarak düzenlendiği, onaylı imar planının 22. nolu plan

hükümünü;

22. İl Afet ve Acil Durumlar Müdürlüğü'nce 14.07.2009 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporuna göre, alanın 173, 174, 175 nolu parseller ile 176, 177 ve 178 nolu parseller arasında bulunan kuru dere yatağı ile ilgili olarak ruhsat aşamasında dere yatağının taşkın- sel oluşturma riski ile ilgili olarak DSI görüşü alınması ve gerekli istih işlemlerinin yapılması gerekmektedir. Ayrıca inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan (2.2) ve Önemli Alan (2.2.3) olarak belirlenmiş olup bu alanlarda yapılaşma öncesi oluşacak kazı seviyelerinin uygun profelendirilmiş istinat duvarlarıyla desteklenerek çevre drenajının sağlanması ve eğimin kademeli olarak düşürülmesi, yüksek seviyelerin kırıcılarla yataya yakın hale getirilerek topoğrafya seviyesine indirilmesi ve inceleme alanında yer alan kaya blokların istih edilerek temizlenmesi gerekmektedir."
21. Nazım İmar Planı Değişikliği onama sınırları içinde Muğla Valiliği, Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 11.04.2016 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunun

Sonuç Ve Öneriler bölümünde belirtilen koşullara uyulacaktır. ” hükmü olarak düzenlendiği, onaylı imar planında yer alan 23. plan hükmünün ise;

“23. Bu planda açıklanmayan hususlarda, 1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.”

“22. Bu planda açıklanmayan hususlarda, Muğla 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Kıyı Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği geçerlidir.” hükmü şeklinde düzenlenmiştir.

Dosyasına ilişkin Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede; plan teklifine konu alanın 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı Revizyonu’nda “Makilik-Fundalık-Çalılık Alanlar” kullanımında kalması, 8.12 plan hükmü gereği Sağlıklı Yaşam Tesislerine yönelik Emsal (E): 0,06, max. bina yüksekliği: 6,50 m. (2 kat) yapılaşma koşullarına tabi olması sebebi ile söz konusu taşınmazın Mülga Muğla İl Genel Meclisinin 04.06.2012 tarih ve 390 sayılı kararı ile onaylanan imar planında E: 0.06, yapı yüksekliği, h: 6.50 m. (2 Kat) yapılaşma şartları ile planlı “Sağlıklı Yaşam Tesis Alanı” kullanımında ve E: 0.06, yapı yüksekliği, h: 4.50 m. (1 Kat) yapılaşma şartları ile planlı “Günübirlik Tesis Alanı” kullanımında planlandığı görülmektedir.

Bu duruma ek olarak; bahse konu taşınmazın 10.03.2016 tarih ve 124 sayılı Muğla Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile onaylanan 1/25000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı’nda “Turizm Alanı”(“Sağlıklı Yaşam Tesis Alanı”) kullanımında ve “1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Yapılması Zorunlu Bölge” sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiş olup 4.6.5.3. plan hükmü gereği maks. Emsal: 0,10, yapı yapılabilecek min. parsel büyüklüğü: 5.000 m², maks. bina yüksekliği: 6,50 m. (2 kat) yapılaşma koşullarının tanımlandığı anlaşılmaktadır.

Bu kapsamda; plan teklifine konu alanın 1/25000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı’nda “1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Yapılması Zorunlu Bölge” sınırları içerisinde kaldığı ve söz konusu plan çalışmasına ilişkin yazışmaların 05.05.2016 tarih ve 2884/9063, 2901/9023, 2892/9049 sayılı yazılarımız başlatıldığı, pek çok görüşün tamamlandığı, halihazır haritalarının kurumumuz tarafından kontrol edildiği, onay aşamasına gelindiği ve halihazır haritalarının onaylanmasına müteakip Jeolojik Jeoteknik Etüd Raporu çalışmalarına başlanacaktır. Bu doğrultuda; plan teklifine konu alanda onaylı imar planı kararı bulunması ve 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda ve 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı’nda ekoturizm kararlarına ilişkin yapılaşma koşullarının (emsal) belirlendiğinden bütüncül plan çalışması beklenmeksizin söz konusu yapılaşma koşullarının 1/25000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı’nın 4.6.5.3. plan hükmü doğrultusunda arttırılması talep edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Fethiye İlçesi Uzunyurt Mahallesi, Kızılcakaya Mevkiinde bulunan, tapunun 176 ada 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazda “Sağlıklı Yaşam Tesis Alanı” ve “Günübirlik Tesis Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ve 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 İlçesi Uzunyurt Mahallesi, Kızılcakaya Mevkiinde bulunan, tapunun 176 ada 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazda “Sağlıklı Yaşam Tesis Alanı” ve “Günübirlik Tesis Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 09.03.2017 tarih ve 53618066-310.01-1605 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. Denilmektedir.

Meclisimizce yapılan görüşme sonucunda;

Yukarıda metni yazılı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi gereğince Meclisimizce **OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**