

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

21/10/2015 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 08/10/2015 tarih ve 36521862-310.01.04-3867 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.10.2015 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Fethiye İlçesi, İncirköy Mahallesi, Beyköy Mevkii, 2311 parseline ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hususunun görüşülmesi " konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08/10/2015 tarih ve 36521862-310.01.04-3867 sayılı yazısında;

İlgi: a)18.08.2015 tarih ve 8339 sayılı Fethiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazısı

b)03.07.2015 tarih ve 88 sayılı Fethiye Belediyesi Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz, Fethiye İlçesi, İncirköy Mahallesi, Beyköy Mevkiinde, 1810,80 m² yüzölçümüne sahip, tapunun 2311 nolu imar parseline yönelik yapılması planlanan PİN:UIP-15049 numaralı 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği tarafımıza iletilmiş olup, Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir. (Ek-1)

Söz konusu taşınmaza ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında ise; Fethiye İlçesi, İncirköy Mahallesi Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları dışında O22a-25d-4b/O22a-25d-1c nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 2311 nolu (eski 979-980-981) parselde yapılaşma koşullarının korunarak sadece taban alanı sınırlamasının kaldırılmasını (TAKS'in kaldırılmasını) içeren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebinin uygun olduğu belirtilmiştir. (Ek-2)

Plan Açıklama Raporunda; söz konusu taşınmazın İl Genel Meclisinin 11.04.2008 tarih ve 175 karar nosu ile onaylanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararları ile, ayrıık nizam iki kat, yoldan 5m., yan bahçeden 3m. 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 için, projelerinde daha serbest hareket ederek, köydeki hayata uygun projeler üretebilmek amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlandığı ve hazırlanan imar planı değişikliği ile, yapılaşma şartlarının; yoldan 5m, yan bahçeden, 3m. korunarak, KAKS:0.40 Yençok:6.50 m (iki kat) konut alanı olarak planlandığı belirtilmektedir.

Planda yüzölçümü değişikliğine ilişkin herhangi bir değişiklik yapılmadığı belirtilmiştir.

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

1. Plan değişikliği onama sınırları içerisinde E:0.40, Yençok=6.50 m. (2kat) dir. Yapılar ayrıık nizamda ve yapı yaklaşma mesafesi yoldan 5m, komşudan 3m. dir.
2. İl Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünce 22.02.2008 tarihinde onaylanan jeolojik etüt raporuna uyulacaktır.
3. Bu planda açıklanmayan hususlarda, 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı, İl Genel Meclisinin 11.04.2008 tarih ve 175 karar nolu onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Şeklinde 3 adet plan hükmü getirildiği belirlenmiştir.

Mülga Muğla İl Özel İdaresi'nce 11.04.2008 tarih ve 175 sayılı kararıyla onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, plan hükümlerinin 10. Maddesinde; “Yapılaşma Koşulları: Konut alanlarında; yapılar ayrık nizamda ve yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 5mt., komşudan 3 mt'dir.TAKS:0.20 Max.KAKS:0.40'dır. Min. İfraz:400 m2 Min. Parsel Cephesi:16 mt. olacaktır.” hükmü yer almaktadır.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda yapılan değerlendirmede;

-Söz konusu plan değişikliğinin herhangi bir yoğunluk artışı getirmediği,

-Yürürlükteki Nazım İmar Planı değerlendirilirken TAKS:0.20 plan kararının sadece uygulama imar planında yapılmasının üst ölçekli plana aykırılık teşkil edeceği,

-Yürürlükteki uygulama imar planında 17 adet plan hükmü bulunmakla birlikte öneri planda 3 adet plan hükmü getirildiği, diğer hükümlerin de plana aynen yazılması gerektiği,

-Öneri planda Jeolojik Etüd ile ilgili 2 nolu plan hükmünün onaylı imar planının plan hükümlerinden 16.maddeki şekliyle düzenlenmesinin gerektiği belirlenmiştir.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; plan hükümlerinin;

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.
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 ve 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 ayrık nizamda ve yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 5 mt. komşudan 3 mt.'dir. E:0.40, Yençok:6.50 m. (2 kat), İfraz:400m², Min. Parsel cephesi:16mt. olacaktır.
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 ve 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 sıyrılarak yapı temeli sağlam zemine oturtulacaktır.
17. Bu planda açıklanmayan hususlarda, mülga Muğla İl Özel İdaresi'nce 11.04.2008 tarih ve 175 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği geçerlidir.

Olarak değiştirilmesi ve plan üzerinde de işlenmesi gerekmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 23. Maddesinin (1) numaralı bendinde, "Nazım imar planında karar düzeyi ve içerikleri bakımından, uygulama imar planındaki detay kararlar alınmaması esas olup, uygulamaya dönük kararlar uygulama imar planlarında belirlenir." denilse de Yürürlükteki Nazım İmar Planının Plan notlarınının 10. Maddesinde yer alan TAKS:0.20 plan kararının nazım imar planından kaldırılmadan, sadece uygulama imar planından kaldırılması üst ölçek plana aykırılık teşkil edeceğinden, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.

Makamımızca uygun görülmesi halinde; Fethiye İlçesi, İncirköy Mahallesi 2311 parsel sayılı taşınmazda 1/1000 ölçekli 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: Fethiye İlçe Belediye Meclisinin 03.07.2015 gün ve 88 sayılı kararı ile uygun görülen "Fethiye İlçesi, İncirköy Mahallesi, Beyköy Mevkii, 2311 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hususunun görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08/10/2015 tarih ve 36521862-310.01.04-3867 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planının mevcut haliyle korunmasınının 3194 Sayılı Kanunun 8. Maddesi ve 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.