

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

25/11/2015 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 10/11/2015 tarih ve 36521862-310.01.04-4323 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.11.2015 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Fethiye İlçesi, Esenköy Mahallesi, 665 sayılı parselin "T1: Ticaret Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi hususunun görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 10/11/2015 tarih ve 36521862-310.01.04-4323 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Fethiye Belediye Başkanlığının 30.07.2015 günlü, 7746 sayılı yazısı ve ekleri
b) Fethiye Belediye Başkanlığının 10.08.2015 günlü, 8087 sayılı yazısı
c) Başkanlığımızın 07.09.2015 günlü, 13309 sayılı yazısı
d) Fethiye Belediye Başkanlığının 07.10.2015 günlü, 10058 sayılı yazısı
e) Başkanlığımızın 09.11.2015 günlü, 16448 sayılı yazısı
f) Fethiye Belediye Başkanlığının 03.11.2015 günlü, 10820 sayılı yazısı

Fethiye Belediye Başkanlığınca ilgi (a) yazıda Fethiye İlçesi, Karaçulha Mahallesi, 665 sayılı parselde, Gültekin ÖZDEMİR adına kayıtlı ve 6.332m² yüzölçümüne sahip taşınmaza yönelik teklif edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin Fethiye Belediye Başkanlığınca 01.07.2015 günlü, 69 sayılı Meclis Kararı alındığı ve ilgi (a) yazı ekinde talep dilekçesi ve ekleri; imar planı teklifi; 01.07.2015/69 sayılı Meclis Kararı; Fethiye Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğünün taşınmaza ilişkin yazısı ve 26.02.2014 tarih, 00031/14 sayılı yapı ruhsatı ile 21.03.2014 tarih, 00045/14 sayılı yapı kullanma izin belgesinin gönderildiği belirtilerek gereğinin yapılması talep edilmiştir.

İlgi (b) yazıda ise söz konusu imar planı teklifi için Fethiye Belediye Başkanlığınca UİP-13179 kodlu Plan İşlem Numarası (PİN) alındığı bildirilmiştir.

İlgi (c) yazımızda, Başkanlığımıza iletilen bir takım plan paftası ve plan açıklama raporunda Fethiye Belediye Meclisinin onayına dair bilgi bulunmadığının tespit edildiği; plan tekliflerinin onaylanmak üzere ilgili idareye sunulması ile ilgili Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ilgili hükmüne göre ve Belediye Meclisimizin 12.08.2014 gün ve 120 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Görev Yetki, Çalışma Usul ve Esasları Yönetmeliğinin 20'inci maddesine istinaden hazırlanan "**Mekânsal Planlama Hizmetleri Yönergesi**" ve eklerine uygun olarak Başkanlığımıza sunulması gerektiği bildirilmiştir.

Fethiye Belediye Başkanlığının ilgi (d) yazısında ise aynı konuya ilişkin Belediye Meclisince bu kez 01.10.2015 gün ve 109 sayı ile plan teklifinin uygun bulunduğu dair karar alındığı ve ilgi (d) yazı ekinde Başkanlığımıza sunulduğu belirtilmiş; ancak, Başkanlığımıza herhangi bir plan paftası ve plan açıklama raporu gönderilmediği görülmüş ve ilgi (e) yazımızla konu Fethiye Belediye Başkanlığına bildirilmiştir.

Son olarak, Fethiye Belediye Başkanlığı tarafından ilgi (f) yazı ekinde Belediye Meclisinin 01.10.2015/109 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi Başkanlığımıza gönderilmiştir.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Fethiye Belediye Başkanlığınca plan teklifine ait "UİP-15655" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Dosyasında yapılan incelemede; taşınmazın tapuda Fethiye İlçesi, Esenköy Mahallesi, 665 sayılı parselde kayıtlı olduğu; taşınmaza ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının Büyükşehir Belediye Meclisimizin 10.02.2015 gün ve 40 sayılı kararı ile onaylandığı ve taşınmazın kuzeyinde "Park Alanı" ayrılarak "T1: Ticaret Alanı" olarak düzenlendiği ve Meclisimizce plan hükümlerine "*Planlama alanında 2863 sayılı kanun kapsamında kalan herhangi bir kültür varlığına rastlanılması durumunda çalışmaların durdurularak Müze Müdürlüğüne ve/veya Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir*" şeklinde bir madde eklendiği anlaşılmıştır.

Başkanlığımızca onaylanan Nazım İmar Planı doğrultusunda sunulan Uygulama İmar Planı teklifi ile anılan taşınmazın kuzeyinde "Park Alanı" ve park alanının içinde "Trafo Alanı" ayrılarak "E: 0.50, Y_{ençok}: 9.50m (3 kat)" yapılaşma koşulları ile "T1: Ticaret Alanı" olarak düzenlendiği ve plan teklifine ilişkin;

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 aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri ile rapor ekinde verilen sayısal ortamda hazırlanmış olan değerler esas alınacaktır.
2. Elektrik su kanalizasyon haberleşme tesisi vs. teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez.
3. Yapılarda çatı katı yapılamaz. Sığmak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
4. Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır. İller bankasıca 14.11.2011 tarihinde onaylanan imara esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu sonuç ve önerilerine uyulacaktır.
ÖA-5.1 alanlarda düşük yoğunluklu ve az katlı yapılaşma önerilmekle birlikte yüksek katlı yapılaşmaya gidilmesi durumunda uygun inşaat ve zemin iyileştirme teknikleri kullanılarak, doğacak risklere karşı tedbirler alınacaktır.
5. Binalara kot binanın oturacağı tabii zemin ortalamasından verilecektir.
6. 2918 sayılı "Karayolları Trafik Kanunu" ve "Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesislere İlişkin Yönetmelik" hükümleri geçerlidir.
7. (T1) Ticaret Alanlarında: Karayolu kenarında ve diğer kara ulaşım güzergâhlarında, mevzuata uygun olmak koşulu ile konaklama tesisi, yeme içme tesisi vb. gibi karayoluna hizmet verecek tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik mağazalar yer alabilir.
Emsal: 0.50 Y_{ençok}: 9.50m (3 kat)'dır. Yapı yaklaşma mesafeleri komşudan 5m ve 12m'lik araç yolundan 13m'dir. Min. İfraz 2000m²'dir.
8. Uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED yönetmeliğinin Ek-I ve Ek-II listeleri kapsamında olması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez.
9. Plan onama sınırları içerisinde onanlı 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir" şeklinde dokuz (9) adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak, Fethiye İlçesi, Esenköy Mahallesi, 665 sayılı parselde kayıtlı taşınmaza yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin onaylı Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak hazırlandığı ancak plan hükümlerine Nazım İmar Planında olduğu gibi; "Planlama alanında 2863 sayılı kanun kapsamında kalan herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak Müze Müdürlüğüne ve/veya Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir" maddesi ile Trafo Alanına yönelik; "Trafo binası yol cephesinde 3.00m, diğer cephelerde parsel sınırına 1.00m mesafede olacak şekilde tesis edilecektir. Trafo binasının dış cephe ve çatı görünümü ilgili belediyesi tarafından belirlenecek olan bölge mimari karakterine uygun cephe özelliklerini taşıyacak

nitelikte tesis edilecektir. Trafo binasının güvenlik tedbirlerinden yatırımcı kuruluş sorumludur” hükmünün eklenmesi ve 9 numaralı plan hükmünün; “Plan onama sınırları içerisinde onanlı üst ölçek Planlar, Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir” şeklinde düzeltilmesi koşuluyla uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Fethiye İlçesi, Esenköy Mahallesi, 665 parselde kayıtlı taşınmaza yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur’larınıza arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Fethiye İlçesi, Esenköy Mahallesi, 665 sayılı parselin “T1: Ticaret Alanı” olarak düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi hususunun görüşülmesi.” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 10/11/2015 tarih ve 36521862-310.01.04-4323 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup, plan notlarına;

-“Planlama alanında 2863 sayılı kanun kapsamında kalan herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak Müze Müdürlüğüne ve/veya Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir”

-“Trafo binası yol cephesinden 3.00m, diğer cephelerde parsel sınırına 1.00m mesafede olacak şekilde tesis edilecektir. Trafo binasının dış cephe ve çatı görünümü ilgili belediyesi tarafından belirlenecek olan bölge mimari karakterine uygun cephe özelliklerini taşıyacak nitelikte tesis edilecektir. Trafo binasının güvenlik tedbirlerinden yatırımcı kuruluş sorumludur.”

Şeklinde iki adet plan notu eklenerek,

Ayrıca trafo alanının yaya yolu kenarına parsel oluşturulacak şekilde taşınması koşuluyla bahse konu teklifin 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.