

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

30.01.2017 tarihinde saat 13:30'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.01.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-241 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.01.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Fethiye İlçesi, İncirköy Mahallesi (eski 2311 parsel) 184 ada 9 parsel sayılı taşınmazda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.01.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-241 sayılı yazısında;

- İlgi: a)08.12.2016 tarih ve 15016 sayılı Fethiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı
b)01.12.2016 tarih ve 110 sayılı Fethiye Belediyesi Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz, Fethiye İlçesi, İncirköy Mahallesinde, 1834,52 m² yüzölçümüne sahip, tapunun (eski 2311 parsel) 184 ada 9 nolu imar parseline yönelik yapılması planlanan PİN:UİP-15049,1 numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği tarafımıza iletilmiş olup, Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir. (Ek-1)

Söz konusu taşınmaza ilişkin alman ilgi (b) meclis kararında ise; Fethiye İlçesi, İncirköy Mahallesi, Beyköy Mevkii, eski 2311 parsel (yeni 184 ada 9 parsel) numaralı taşınmazın yapılaşma koşullarının bölgedeki ve köydeki yapı karakterini korumak ve zemin kattaki yaşam alanını büyütme için 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebine ilişkin olarak 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği talep edilen parselde Muğla Büyükşehir Belediyesi'nin 12.05.2016 tarih ve 203 nolu kararı ile yapılaşma koşullarının E:0.40 Yençok:6.50 (iki kat) olmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin onaylanmış olmasından dolayı ve talep edilen imar planı değişikliğinin parselde yapılaşma koşullarını arttırmaması nedeniyle 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebinin uygun olduğuna oybirliği ile karar verildiği belirtilmiştir. (Ek-2)

Söz konusu taşınmaz Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.05.2016 gün ve 203 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde konut alanı kullanımında yer almaktadır.

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak söz konusu taşınmazın parsel sahibinin talebi ile bölgedeki ve köydeki yapı karakterini korumak ve zemin kattaki yaşam alanını büyütebilmek için, eski 2311 nolu parselde yapılaşma şartının E:0.40 olabilmesi için onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine istinaden 184 ada 9 nolu (eski 2311) parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlandığı, yapılaşma şartlarının yoldan 5 m., yan bahçeden 3 m. korunarak, Emsal:0.40 Yençok:6.50 m. (iki kat) konut alanı olarak planlandığı, planda alan değişikliğine ilişkin herhangi bir değişiklik yapılmadığı belirtilmiştir.

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

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 sızdırmaz 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. Planlama alanında max. 6 bağımsız bölüm yapılacaktır. 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. Yapılanma Koşulları: Konut alanlarında; Yapılar Ayrık Nizamda ve yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 5 mt. komşudan 3 mt.'dir. TAKS:0.20, Max. KAKS:0.40'dır. Min. İfraz:400m² Min. Parsel Cephesi:16mt. Olacaktır. Yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 5 ve komşudan 3 mt. 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 ve taş duvar şeklinde ise sıvasız yapılabilir.
15. Parsellerin sınırları bahçe duvarı ile çevrilecektir. Bahçe duvarı bir parsel için yapılabileceği gibi 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, 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,

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

1 numaralı plan hükmünün "Elektrik, su, kanalizasyon haberleşme tesisi vb. teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez." şeklinde plana aktarıldığı,

2, 3, 4, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16 numaralı plan hükümlerinin aynen korunduğu,

5 numaralı plan hükmünün "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." şeklinde,

6 numaralı plan hükmünün "Yapılacak toplu veya kooperatif inşaatlarında arıtma tesisi yapılması zorunludur. Arıtma tesisi ile birlikte tüm altyapı tesisleri yapıya kullanma ruhsatı verilemez. Parselasyon yapılarak münferit konut yapılması halinde sızdırmaz fosseptik yapılacaktır." şeklinde,

9 numaralı plan hükmünün "Planlama alanında maksimum 6 bağımsız bölüm yapılacaktır." şeklinde,

10 numaralı plan hükmünün "Yapılaşma Koşulları: Konut Alanlarında; Yapılaşma Nizamı:Ayrık Nizam Yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 5 mt. komşudan 3 mt.'dir. E:0.40, Yençok:6.50 m. (2 kat)dir. Minimum İfraz:400m² olacaktır. Minimum parsel cephesi:16mt. Olacaktır." şeklinde,

17 numaralı plan hükmünün "Bu planda açıklanmayan hususlarda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir." şeklinde düzenlendiği belirlenmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda yapılan değerlendirmede;

Plan değişikliğine konu parsel ile ilişkin yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 17 adet plan hükmü bulunduğu,

Sehven “Elektrik, su, kanalizasyon haberleşme tesisi vb. teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez.” şeklinde yazılan 1 numaralı plan hükmünün “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.” şeklinde değiştirilmesinin,

Plan açıklama raporunda yer alan arazi kullanım tablosunda 184 ada 9 parselin (eski 2311 parsel) 1810,80 m² olarak belirtilen yüzölçümünün 22/a uygulaması sonrası 1834,52 m² olması nedeniyle 1834,52 m² olarak düzeltilmesinin uygun olacağı tespit edilmiştir.

Makamımızca uygun görülmesi halinde; Fethiye İlçesi, İncirköy Mahallesi (eski 2311 parsel) 184 ada 9 parsel sayılı taşınmazda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur’ larımıza arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: Fethiye Belediye Meclisinin 01.12.2016 gün ve 110 sayılı kararı ile uygun görülen “Fethiye İlçesi, İncirköy Mahallesi (eski 2311 parsel) 184 ada 9 parsel sayılı taşınmazda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 11.01.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-241 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Sehven “Elektrik, su, kanalizasyon haberleşme tesisi vb. teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez.” şeklinde yazılan 1 numaralı plan hükmünün “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.” şeklinde değiştirilmesi ve Plan açıklama raporunda yer alan arazi kullanım tablosunda 184 ada 9 parselin (eski 2311 parsel) 1810,80 m² olarak belirtilen yüzölçümünün 22/a uygulaması sonrası 1834,52 m² olması nedeniyle 1834,52 m² olarak düzeltilmesi halinde 3194 Sayılı Kanunun 8/b Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 30.01.2017