

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

23.02.2024 tarihinde saat 14:00’da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 09.02.2024 tarih ve E-36521862-115.01.06-285139 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.02.2024 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, “*Fethiye İlçesi, Üzümlü Mahallesi, 558 ada, 1, 2 ve 5 parsellere yönelik Fethiye Belediye Başkanlığınca sehven unutulmuş yapılaşma koşullarının düzenlenmesine yönelik hazırlanan Fethiye Belediye Meclisinin 01.02.2023 tarihli ve 17 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi.*” konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 09.02.2024 tarih ve E-36521862-115.01.06-285139 sayılı yazısında;

**İlgi :** a) Fethiye Belediye Başkanlığının 20.12.2023 tarihli ve E-42798632-115.01.99-114186 sayılı yazısı.

b) Fethiye Belediye Meclisinin 01.02.2023 tarihli ve 17 sayılı kararı.

İlgi (a)’da kayıtlı yazı ile Fethiye İlçesi, Üzümlü Mahallesi, 558 ada, 1, 2 ve 5 parsellere yönelik Fethiye Belediye Başkanlığınca sehven unutulmuş yapılaşma koşullarının düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Fethiye Belediye Meclisinin ilgi (b)’de kayıtlı kararı ile uygun bulunduğu belirtilerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunun 7’nci maddesinin (b) bendine göre konunun Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir.

İlgi (b)’de kayıtlı Meclis Kararında Fethiye Belediye Başkanlığınca hazırlanan plan değişikliğinin uygun olduğuna oybirliği ile karar verildiği belirtilmektedir.

Yapılan incelemede plan değişikliğine konu alan mülga Yeşilüzümlü Belediye Meclisinin 17.04.2012 tarihli ve 12 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Yeşilüzümlü Nazım İmar Planında “Gelişme Konut Alanı”, “Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar” ve “Parklar” kullanımında kaldığı, mülga Yeşilüzümlü Belediye Meclisinin 17.04.2012 tarihli ve 12 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Yeşilüzümlü Uygulama İmar Planında ayrıık nizam, 2 kat, ön bahçe 5 metre, yan bahçelerden 3 m yapı yaklaşma mesafelerine sahip “Gelişme Konut Alanları”, “Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar” ve “Parklar” kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

Diğer yandan “Gelişme Konut Alanı” olarak planlı alana ait mülga Yeşilüzümlü Belediye Meclisinin 03.08.2006 tarih ve 31 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Mevzii Uygulama İmar Planında E:0.20, H<sub>MAX</sub>:6.50 (2 Kat), ayrıık nizam, 2 kat, ön bahçe 5 metre, yan bahçelerden 3 m yapı yaklaşma mesafeleri yapılaşma koşullarında planlanmış olduğu tespit edilmiştir.

Hazırlanan plan değişikliğinin gerekçesi olarak planlama alanında Kadastro Kanununun 22/a uygulaması sonucu oluşan mülkiyet hatları ile imar planı yapı adası hatlarının uyumsuzluğunu ortadan kaldırmak ve maddi bir hata nedeniyle yapı yoğunluğu belirlenmemiş olan “Gelişme Konut Alanı” kullanımı yapı yoğunluğunun belirlenmesi amacıyla plan değişikliğinin hazırlandığı, söz konusu parselin bulunduğu bölgedeki “Gelişme Konut Alanı” olarak planlı alanların E:0,20 yapılaşma koşulunda belirlendiğinden plan değişikliğine konu taşınmazın da aynı yapılaşma koşullarında planlandığı ifade edilmektedir.

Plan değişikliğine esas hazırlanan trafik etüdüne yönelik alınan Ulaşım Dairesi Başkanlığının 22.06.2021 tarihli ve 33444 sayılı yazısında: “... parselin taşıt yolundan alması gerekli hizmetlerin sağlanabilmesi için parsellerde yapılacak ifrazlarda ifraz sonrası oluşacak parselin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur ifadesinin plan notlarına işlenmesi ve otopark yönetmeliği

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

23.02.2024

*kapsamında otopark ihtiyacının parselinde karşılanması koşulu ile bahsi geçen trafik etüdünün uygun değerlendirildiği...” belirtilmektedir.*

İlk olarak plan müellifince hazırlanarak Fethiye Belediye Meclisinin 01.06.2021 tarihli ve 69 sayılı kararı ile uygun bulunarak iletilen plan değişikliğine yönelik olarak Başkanlığımızın 09.07.2021 tarihli ve 37652 sayılı yazısı ile tapu kaydının, plan müellifine ait sicil durum belgesinin, vekâletnamenin, iş ortaklığı sözleşmesinin, onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporunun ve yerleşime uygunluk paftasının, planlama alanına dair varsa daha önce alınan mahkeme kararları ve/veya devam etmekte olan davalara ilişkin bilgi-belgelerin, yapıların yasal durumunu gösterir bilgi-belgelerin, yapı yasal değilse 3194 sayılı İmar Kanunun 32’nci ve 42’nci maddelerine göre yapılan işlemlere ait bilgi-belgelerin, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, plan hükümleri, lejantın ve onaylı hâlihazır haritanın aslı gibidir yapılmış kopyasının dosyasında yer almadığı; plan dosyası içerisinde yer alan harita plan örneği ile plan değişikliği paftasına işlenen mülkiyette farklılıklar olduğundan plan dosyasına son üç ay içerisinde alınmış koordinatlı aplikasyon krokisinin eklenmesi gerektiği; sunulan plan değişikliği ile Kadastro Kanununun 22/a sonucunda oluşan yeni mülkiyet hatları ile imar planında bulunan yapı adası arasında oluşan uyumsuzluğun giderilmesine yönelik plan kararlarının üretildiği ancak plan değişikliği onama sınırı ve arazi kullanım tablosunun değişen plan kararlarını kapsamadığı, ayrıca planlama alanının doğusunda yapılan düzenleme ile yan parselere yönelik plan kararları üretildiğinden plan değişikliği onama sınırının ada bazında düzenlenmesi ve diğer parsel maliklerinden plan değişikliğine yönelik muvafakatname alınması gerektiği, Başkanlığımıza sunulan trafik etüdüne yönelik olarak Ulaşım Dairesi Başkanlığının 22.06.2021 tarihli ve E-21365915-115.99-33444 sayılı yazısında belirtilen: “*Parsellerde yapılacak ifrazda ifraz sonrası oluşacak parselin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur*” ibaresinin plan hükümlerine eklenmesi gerektiği, plan değişikliği paftasında önlemleri alan sınırının plan değişikliğine konu parsel mülkiyeti baz alınarak işlendiği ancak jeolojik-jeoteknik etüt raporunun parsel bazında yapılmaması halinde önlemleri alan sınırının parsel çevresine işlenmeyerek yalnızca önlemleri alan notasyonunun plan değişikliği paftasına işlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Daha sonra Fethiye Belediye Başkanlığınca hazırlanarak Fethiye Belediye Meclisinin 01.11.2022 tarihli ve 151 sayılı kararı ile uygun bulunarak iletilen plan değişikliğine yönelik olarak Başkanlığımızın 12.01.2023 tarihli ve 175664 sayılı yazısı ile Fethiye Belediye Meclisince 01.11.2022 tarihli ve 151 sayılı kararı ile uygun bulunduğu belirtilen meclis kararının, son üç ay içerisinde alınmış koordinatlı aplikasyon krokisinin/harita plan örneğinin, onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporu sonuç bölümü ve yerleşime uygunluk paftasının, varsa yapıların yasal durumunu gösterir bilgi-belgelerin, yapı yasal değilse 3194 sayılı İmar Kanunun 32’nci ve 42’nci maddelerine göre yapılan işlemlere ait bilgi-belgelerin, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, plan hükümleri, lejantın ve onaylı hâlihazır haritanın aslı gibidir yapılmış kopyasının dosyasında yer almadığı belirtilmiştir.

Fethiye Belediye Başkanlığının 23.03.2023 tarihli ve 82627 sayılı yazısı ile iletilen plan değişikliği dosyasına yönelik Başkanlığımızın 11.04.2024 tarihli ve 200424 sayılı yazısı ile 558 ada 1 parsel için yapı kullanma izin belgesi ve yapı ruhsatının, 558 ada 2 ve 5 parsellere ait yapı tatil zaptının aslı gibidir onayı olmadan iletilindiği; 558 ada 1 parselde yer aldığı belirtilen havuzların yasal durumunu gösterir bilgi ve belgenin ve 558 ada 2 ve 5 parsellere ait 3194 sayılı İmar Kanunun 32’nci ve 42’nci maddelerine göre yapılan işlemlere ait bilgi ve belgelerin gönderilmediği; diğer yandan Başkanlığımıza iletilen onaylı imar planının 2012 yılına ait olduğu tespit edilmiş olup 2012 onaylı imar planına ve/veya daha önceki tarihlerde onaylanan imar planına esas alınan İl Tarım ve Orman Müdürlüğü görüşünün ve planlama alanına ait 2012 tarihi öncesi onaylı imar planlarının aslı gibidir onaylı kopyasının dosyasına eklenmesi gerektiği bildirilmiştir.

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

23.02.2024

Konuya ilişkin olarak 18.10.2023 tarihli ve 249641 sayılı yazımız ile bahse konu taşınmazın 2006 yılı onaylı imar planında E:0,20 ve hmax:6,50 m (2 kat) yapılaşma koşullarında planlı olduğu, 2012 yılında onaylanan imar planında bahse konu taşınmazın yakın çevresine E:0,20 hmax:6,50 m yapılaşma koşulu belirlenmesine rağmen 558 ada 1 parselle yönelik emsal ve yükseklik yapılaşma koşulunun belirlenmediği belirtilerek 2006 yılı onaylı imar planı ve 2012 yılında onaylanan imar planında parselin yakın çevresi göz önünde bulundurularak E:0,20 ve Yençok: 6,50 yapılaşma koşullarında ruhsat düzenlenip düzenlenemeyeceğine dair görüş talep edilmiş olup Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğünün 31.10.2023 tarihli ve 253467 sayılı yazısı ile “...2006 yılı onaylı imar planında “Gelişme Konut Alanı” tanımlı alanda kalan söz konusu taşınmazın 2012 yılında onaylanan imar planının lejantında ve yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yok ise ya da taşınmazla ilgili özellik arz eden bir durum söz konusu değilse, onaylı imar planının plan hükümlerinin Gelişme Konut Alanı ile ilgili hususlarının uygulanabileceği...” belirtilmiştir.

Daha sonra Fethiye Belediye Başkanlığının 13.09.2023 tarihli ve 102587 sayılı yazısı ile iletilen plan değişikliği dosyasına yönelik olarak Başkanlığımızın 02.11.2023 tarihli ve 254528 sayılı yazısı ile 558 ada 1 parselde yer alan yapılarla ilişkin yapı tatil zaptlarının gönderildiği ancak 3194 sayılı İmar Kanunun 32’nci ve 42’nci maddelerine göre yapılan işlemlere ait bilgi ve belgelerin gönderilmediği, eski 2840 parsel (yeni 558 ada 1 parsel) yönelik dosyasına eklenen yapı kullanma izin belgesinde tek bağımsız bölüm ve 145 m<sup>2</sup> için verildiği, yapı ruhsatının 4 bağımsız bölüm ve 583 m<sup>2</sup> için verildiği ve alanda mevcutta yer alan yapıların sayıları da göz önünde bulundurularak yapıların yasal durumuna ilişkin bilgi ve belgelerin, yapı yasal değilse 3194 sayılı İmar Kanunun 32’nci ve 42’nci maddelerine göre yapılan işlemlere ait bilgi ve belgelerin dosyasına eklenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Son olarak iletilen Fethiye Belediye Başkanlığının ilgi (a)’da kayıtlı yazısı ile daha önce sunulan bilgi ve belgelere ilave bir bilgi ve belge sunulmamıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin:

1. Parsellerde yapılacak ifrazda, ifraz sonrası oluşacak parselin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur.

2. Bu planda, imar planı sınırları içerisinde yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Üzümlü Uygulama İmar Planı ve Hükümleri, 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu ve Hükümleri, 1/1000000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı Revizyonu ve Hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler geçerlidir.” şeklinde 2 adet plan hükmü getirildiği,

Fethiye Belediye Başkanlığınca plan teklifine ait UİP-48569260 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı,

Planlama alanını kapsayan 17.01.2011 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre planlama alanının Önemli Alan-5.1(Önlem Alınabilecek Oturma, Şişme, Taşıma Gücü vb. Sorunlu Alanlar)(ÖA-5.1) olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3.İdari Dava Dairesinin E:2023/1088, K:2023/1278 sayılı, E:2023/987, K:2023/1276 sayılı ve E:2023/1091, K:2023/1287 sayılı kararları ile 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunun iptaline karar verildiğinden 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin bilgi-belge ve görsellerin plan açıklama raporu ve plan hükümlerinin 2’inci maddesinden çıkarılması gerektiği,

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

23.02.2024

Sunulan plan değişikliği teklifinin üst ölçek plan kararlarına aykırı olmadığı, 2012 yılında onaylanan planda yapılan maddi hata sonucu yapılaşma koşulu belirlenmeyen “Gelişme Konut Alanı” kullanımının 2006 yılı onaylı imar planında E:0,20 Hmax:6.50 yapılaşma koşullarında olduğu, aynı zamanda 2012 yılı onaylı imar planında çevresinin de E:0,20 Hmax:6.50 yapılaşma koşullarında olması sebebiyle yapılaşma koşullarının bu doğrultuda belirlenmesinde sakınca olmadığı ancak süreç içerisinde yapılan yazışmalarda ısrarla belirtilmesine ve 558 ada 1 parselde tespit edilen kaçak yapılara yapı tatil zaptı düzenlenmesine rağmen 3194 sayılı İmar Kanununun 32 ve 42’nci maddelerinin uygulanmadığı da göz önünde bulundurularak yapıların yasal duruma getirilmeden imar planı değişikliğinin yapılmasının uygun olmayacağı değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Fethiye İlçesi, Üzümlü Mahallesi, 558 ada, 1, 2 ve 5 parsellere yönelik Fethiye Belediye Başkanlığınca sehven unutilan yapılaşma koşullarının düzenlenmesine yönelik hazırlanan Fethiye Belediye Meclisinin 01.02.2023 tarihli ve 17 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 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 arz ederim. **Denilmektedir.**

**Komisyon Görüşü:** “Fethiye İlçesi, Üzümlü Mahallesi, 558 ada, 1, 2 ve 5 parsellere yönelik Fethiye Belediye Başkanlığınca sehven unutilan yapılaşma koşullarının düzenlenmesine yönelik hazırlanan Fethiye Belediye Meclisinin 01.02.2023 tarihli ve 17 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 09.02.2024 tarih ve E-36521862-115.01.06-285139 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Fethiye Belediye Başkanlığının 01.03.2024 tarih ve 123430 sayılı yazısı ile iletilen 08.02.2024 tarih ve 450 sayılı encümen kararının Üzümlü Mahallesi, 558 ada 1 parselde yapı kullanma izin belgesi bulunan binada ruhsat eki projesine aykırı olarak yapılan inşaatla ilişkin olduğu parselde bulunan diğer yapı ve eklerini içermediği tespit edildiğinden yapıların yasal duruma getirilmeden imar planı değişikliğinin yapılması uygun olmayacağından teklif dosyasının ilçe belediyesine geri iadesi.3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 23.02.2024