



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

28.11.2024

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

28.11.2024 tarihinde saat 09:30'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 12.11.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-363396 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.11.2024 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "Fethiye Belediye Meclisinin 04.10.2024 tarihli ve 118 sayılı Kararı ile uygun görülen; Fethiye İlçesi, Karaçulha Mahallesi, UİP-481071867 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Değişikliği teklifinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.11.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-363396 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Fethiye Belediye Başkanlığının 25.10.2024 tarihli ve 153815 sayılı yazısı.
b) Fethiye Belediye Meclisinin 04.10.2024 tarihli ve 118 sayılı Kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile İlimiz, Fethiye İlçesi, Karaçulha Mahallesi, plan hükümlerine yönelik Fethiye Belediyesi'nce hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Değişikliği dosyasının Fethiye Belediye Meclisinin 04.10.2024 tarih ve 118 sayılı kararı ile uygun bulunduğu belirtilerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddeleri kapsamında gerekli işlemlerin yapılması hususu iletilmiştir.

İlgi (b) Meclis Kararı ile "Fethiye İlçesi, Karaçulha Mahallesi (Özel Çevre Koruma Bölgesi Dışı) sınırları içerisinde Belediyemiz müdürlüklerine yapılan resmi başvurular ve Belediyemize sunulan TMMOB Mimarlar Odası Muğla Şubesi Fethiye Temsilciliği'nin 12.09.2023 tarihli dilekçesinde özellikle çevre yolu ve haller bölgesinde bulunan parsellerde parsel içinde çözülmesi gerekli zorunlu otoparkların bir bodrum kat ile karşılanmadığı ve bu durumun mülkiyet sahiplerini mağdur ettiği ve yapı ruhsatı düzenlenmesi aşamasında sıkıntılarla karşılaşıldığı belirtilerek, yürürlükteki plan hükümlerinde bir bodrum kat yapılabilir hükmünün bodrum katlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulur talebine istinaden, söz konusu plan hükmü değişikliği Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümleri uyarınca, tüm vatandaşları ilgilendiriyor olması nedeni ile kamu yararı içermesi, vatandaşların mağduriyetini giderecek olması, sağlıklı, planlı bir yapılaşmanın oluşmasını sağlayacağı için 1/1000 ölçekli Karaçulha (Özel Çevre Koruma Bölgesi Dışı) Uygulama İmar Planının 11.15 ve 29.20 nolu plan hükümlerinin değiştirilmesine yönelik Belediyemizce hazırlanan TEKLİF-481066638 pin nolu plan hükmü değişikliğinin oybirliği ile kabul edilmesine ilişkin 03.10.2024 günlü İmar Komisyon Raporunun Meclisçe değerlendirilmesi sonunda; için 1/1000 ölçekli Karaçulha (Özel Çevre Koruma Bölgesi Dışı) Uygulama İmar Planının 11.15 ve 29.20 nolu plan hükümlerinin değiştirilmesine yönelik Belediyemizce hazırlanan TEKLİF-481066638 pin nolu plan hükmü değişikliğinin oybirliği ile kabul edilmesine toplantıya katılanların oybirliği ile karar verildi." şeklinde karar verildiği anlaşılmıştır.

Konuya ilişkin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığımız Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğünün 07.11.2024 tarih ve 361561 sayılı yazısı ile; plan hükmünde belirtilen alanlarda (Ticaret Alanları, K.D.K.Ç.A. Alanları ve diğer kamu kullanım amacı ile planlanmış) imar planlarında farklı bir

çekme mesafesi belirlenmiş ise bodrum katlarda çekme mesafeleri içerisinde kullanımının ancak Otopark yönetmeliğine uygun olarak otopark yapılması durumunda uygun olduğu, bunun dışındaki fonksiyonlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde bodrum katlarda çekme mesafesi içerisinde kullanılabilmesi ile ilgili bir hüküm bulunmadığı, bununla birlikte söz konusu alanlarda bodrum katlarda çekme mesafelerinin belirlenmesinin, otopark yönetmeliğinde belirtilen bodrum katlarda otopark yapılması durumunda çekme mesafelerinin kullanımını kısıtladığı ancak kısıtlama yapılabileceğinden plan hükmü değişikliğinin uygun olduğu değerlendirildiği belirtilmiştir.

Plan gerekçesinin plan açıklama raporunda güncel tarih ile onaylanmış jeolojik-jeoteknik etüt raporu ve otopark sorununun bodrum katlarda çözülerek yapılaşmalarda ruhsat alınabilmesi amacıyla imar planı plan hükmü değişikliği hazırlanması olarak açıklandığı,

Plan çalışmalarına esas olmak üzere; Fethiye ilçesi sınırları içerisindeki Merkez Mahallelerini ve çevresini kapsayan 8300 hektarlık alanın imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Mikrobölgeleme Etüt Raporunun Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 25.03.2024 tarihinde onaylandığı,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan teklifine UİP-481071867 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı,

Plan değişikliği ile 11.15. ve 29.20. maddesinde değişiklik yapıldığı, "11.15. Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine, İller Bankasınca hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu ve haritalarda belirlenen önlemler ve gerekli tedbirler alınmadan yapı ruhsatı düzenlenemez." hükmünün,

"11.15. Uygulama İmar Planı kapsamındaki alanlarda Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Tarafından 25.03.2024 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Mikrobölgeleme Etüt Raporunda Belirtilen Hususlara Uyulması Zorunludur. Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulmadan ruhsat verilemez." şeklinde yeniden düzenlendiği,

"29.20.Bodrum katlar; Planlama alanı kapsamında ticaret alanları, K.K.Ç.A. Alanları ve diğer Kamu kullanım amacı ile planlanmış alanlarda gösterilen blok, bitişik ve diğer yapı nizamlı yapı adalarında binaların gece ve gündüz ikamete ayrılmayan, sadece işyeri olarak kullanılan alanlarda ihtiyaç duyulması halinde zemin kat ile ilişkilendirilmiş 1 bodrum kat yapılabilir. Ancak bodrum katlar emsale dahildir. Bitişik nizam ticaret alanları, K.K.Ç.A. Alanları ve diğer kamu kullanım amacı ile planlanmış alanlarda; 4 kata kadar olan binaların bodrum katlarında, arka bahçe yapı yaklaşma mesafesi h/2 m. dir. Diğer tali yollara ve çevre yoluna paralel Şehir içi servis yoluna bakan cepheler döşeme zemin altı bodrum katların en az yapı yaklaşma mesafesi 5 m dir. Bu mesafeleri (çekmeleri) belirlemeye belediyesi yetkilidir." hükmünün,

"29.20.Bodrum katlar; Ticaret alanları, K.D.K.Ç.A. Alanları ve diğer kamu kullanım amacı ile planlanmış alanlarda gösterilen blok, bitişik ve diğer yapı nizamlı yapı adalarında binaların gece ve gündüz ikamete ayrılmayan, sadece işyeri olarak kullanılan alanlarda ihtiyaç duyulması halinde bodrum katlar yapılabilir. Bodrum katlardaki yapılaşmalarda planlı alanlar İmar yönetmeliği ve otopark yönetmeliğine uyulacaktır. Bitişik nizam Ticaret alanları, K.D.K.Ç.A. Alanları ve diğer kamu kullanım amacı ile Planlanmış alanlarda; 4 kata kadar olan binaların bodrum katlarında, arka bahçe yapı yaklaşma mesafesi h/2 m. dir. Diğer tali yollara ve çevre yoluna paralel şehir içi servis yoluna bakan cepheler döşeme zemin altı bodrum katların en az yapı yaklaşma mesafesi 5 m dir. Bu mesafeleri (çekmeleri) belirlemeye belediyesi yetkilidir." şeklinde yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan incelemede; 29.20. numaralı plan hükmünde yapılan değişiklik ile "1 bodrum kat" yerine "bodrum katlar" yapılabileceği; "Bodrum katlar emsale dahildir." ibaresinin



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

28.11.2024

kaldırılarak “Bodrum katlardaki yapılaşmalarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.” İbaresinin eklendiği; 11.15 numaralı plan hükmüne ise 25.03.2024 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Mikrobölgeleme Etüt Raporuna uyulmasının zorunluğu olduğu hususunun eklendiği;

Konuya ilişkin Otopark Yönetmeliği Madde 5. “b) (Değişik:RG-25/3/2021-31434) Parselin otopark ihtiyacı bodrum katlarda, tamamen tabii veya tesviye edilmiş zemin altında kalmak ve üzeri ilgili ulusal ya da uluslararası standartlara göre ve asgari 30 cm toprak örtüsüyle yeşillendirilerek bahçe vasfının ortadan kaldırılmaması şartıyla binaların arka ve yan bahçe altlarının tamamında, ayrıca gereken durumlarda idarenin uygun görmesi halinde parsel sınırına 3 metreden fazla yaklaşmamak üzere ön bahçe zemini altında veya yeşil dokuya uygun ve su geçirimli malzeme kullanılmak ve bahçe vasfı ortadan kaldırılmamak kaydı ile bina arka ve yan bahçelerinde karşılanabilir.” ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 22. “h) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196) (2) Otopark alanları... katlar alanına dâhil edilmez.” ve Madde 5. “(8) ...a) Zorunlu otopark (Değişik ibare:RG-31/12/2022-32060) alanlarının 2 katı... emsal haricidir.” hükümlerinde olduğu tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Fethiye Belediye Meclisinin 04.10.2024 tarihli ve 118 sayılı Kararı ile uygun görülen; Fethiye İlçesi, Karaçulha Mahallesi, UİP-481071867 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Değişikliği teklifinin 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 arz ederim.**Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: “Fethiye Belediye Meclisinin 04.10.2024 tarihli ve 118 sayılı Kararı ile uygun görülen; Fethiye İlçesi, Karaçulha Mahallesi, UİP-481071867 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Değişikliği teklifinin 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 12.11.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-363396 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 28.11.2024