



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

28.03.2018

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

28.03.2018 tarihinde saat 13.00'de Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.03.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.1392 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.03.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 506 ada, 1, 3, 4, 5 ve 6 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara yönelik N20-C-3-D-3-A imar paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.03.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.1392 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Menteşe Belediye Başkanlığının 16.02.2018 tarihli ve E.2466 sayılı yazısı
b) Menteşe Belediye Meclisinin 06.02.2018 tarihli ve 20 sayılı kararı

İlgi (a) yazıda Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 506 ada, 1, 3, 4, 5 ve 6 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Menteşe Belediye Meclisinin ilgi (b) kararı ile uygun görülmediği belirtilerek 5216 sayılı kanunun 7'nci maddesi kapsamında gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında plan değişikliği onama sınırının muvafakatleri bulunan 506 ada, 1, 3, 4, 5 ve 6 parsel numarasında kayıtlı taşınmazları kapsadığı, onaylı imar planında "Ayrık Nizam, 3 Kat" yapılaşma koşullarına sahip "Konut Alanı (Zemin Kat Ticaret)" olarak tanımlı taşınmazların kullanımının "Ayrık Nizam, 5 Kat" yapılaşma koşullarına sahip "Ticaret + Konut Alanı (TICK)" olarak değiştirildiği ve zemin katların ticaret kullanımına ayrılacağına dair bir adet plan hükmü düzenlendiği ancak aynı yapı adası içinde yer alan ve aynı yoldan cephe alan 506 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın plan değişikliği onama sınırı dışında bırakılarak diğer taşınmazların yapı nizamı değiştirilmeden kat adedinin 3 kat iken 5 kat olarak önerilmesinin aynı yapı adasında farklı kat yüksekliklerine sebep olacağı, bunun taşınmazların yakın çevresinin silüetinin ve kat rejimini bozacak nitelikte olduğu ve kat artışı sonucunda oluşacak yoğunluk artışına bağlı olarak artan nüfusun ihtiyaç duyacağı sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılmadığı belirtilmiş ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin uygun olmadığına oybirliği ile karar verilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede planlama alanının mülga Muğla Belediye Meclisinin 20.02.2004-194 sayılı kararı ile onaylı Muğla Nazım İmar Planının 19-20 MN paftasında "Konut Alanı (Zemin Kat Ticaret)" olarak, planlı olduğu; 2002 ve 2003 yıllarında onaylanan Muğla Merkez Revizyon Uygulama İmar Planlarının kapsamı dışında kaldığı; onaylı uygulama imar planında planlama alanı dışında kalan ancak aynı yapı adasında yer alan ve aynı yoldan cephe alan 506 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın yapılaşma koşullarının "E: 2.00, H_{max}: 12,50 m" olarak tanımlı olduğu; alanda planlama sürecine ilişkin belgelere göre 19M-I paftasında kalan söz konusu yapı adasının daha önce 1982 yılı onaylı imar planında "Ayrık Nizam, 5 Kat" yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı" olarak planlı iken 18.10.1988-80 sayılı meclis kararı ile onaylı plan değişikliği ile yapı adasının batısındaki taşıt yoluna cepheli kısmında kat adedinin 3 kata düşürüldüğü, 13.11.1991-116 sayılı meclis kararı ile onaylı plan değişikliğinde aynı hatta zemin katta ticaret kullanımını tanımlı getirildiği, 506 ada, 2 parsel numaralı taşınmaza ilişkin 25.06.1992-43 sayılı meclis kararı ile onaylı plan değişikliğinde kat adedinin 3 kattan 5 kata çıkarılması talebinin uygun bulunmadığı ancak ön bahçe mesafesi 5 m, arka ve yan bahçe mesafeleri 3 m olacak şekilde TAKS: 0.40 koşulunun kaldırıldığı, son olarak yine 506 ada, 2 parsel numaralı taşınmaza ilişkin 05.05.1997-164 sayılı meclis kararı ile onaylı plan değişikliğinde taşınmazın yapılaşma koşullarının



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

28.03.2018

“E:2.00, H_{max}: 12,50 m” olarak düzenlendiği anlaşılmıştır.

Bunun yanında plan hükümlerinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 17.04.2017 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanının “Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak belirlendiği belirtilmiş olup Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca hazırlatılarak Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 26.12.2017 tarihinde onaylanan Mentеше İlçesi İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda da planlama alanının “Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar” olarak belirlendiği görülmüştür.

Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin ise “Konut Alanı” olarak planlı yapı adasının batısındaki 10 m genişlikte taşıt yoluna cepheli ve “Zemin Kat Ticaret” kullanımı verilmiş olan kısmında, aynı cephede yer alan 506, ada, 2 parsel numaralı taşınmaz dışında kalan 1, 3, 4, 5 ve 6 parsel numaralı taşınmazların kat adedinin 1982 yılı onaylı ilk planda olduğu gibi 5 kata çıkarılması amacıyla hazırlandığı; bu kapsamda plan değişikliği teklifinde imar mevzuatında belirlenen güncel gösterimlere uygun olarak alanın kullanımının “Ticaret-Konut Alanı” olarak değiştirildiği ve zemin katların ticaret alanı olarak kullanılacağına ilişkin plan hükmü getirildiği; yapılaşma koşullarının ise “Ayrık Nizam, 5 Kat, TAKS/KAKS: 0.40/2.00” olarak belirlendiği; plan değişikliğine yönelik hazırlanan Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirmesi Raporunda 1982 onaylı imar planında mevzuatta belirlenen standartlara göre teknik ve sosyal altyapı alanlarının ayrıldığı ve plan değişikliği teklifi ile 1982 yılı onaylı plan koşullarına dönmek istendiğinden inşaat alanında ve nüfusta bir değişiklik olmayacağını ifade edildiği; buna bağlı olarak plan değişikliği ile yeni bir teknik ve sosyal altyapı alanı önerilmediği; ayrıca onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kararlarının plana ve plan hükümlerine aktarıldığı tespit edilmiştir.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Mentеше Belediye Başkanlığımızca plan değişikliğine ait “UIP-2374,19” sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Bahse konu plan değişikliğine ilişkin;

1. “Plan değişikliği onama sınırı içerisinde, kuzeydoğu-güneybatı aksı boyunca uzanan 10 metre genişliğindeki yaya yolu cephesi boyunca zemin kat ticaret alanı olarak kullanılacak olup, diğer katlar konut alanı olarak (ticaret-konut alanının %80’i) kullanılacaktır. Yapılaşma koşulları; T.A.K.S: 0.40, K.A.K.S: 2.00, ayrık nizam, 5 kattır.
2. Ticaret alanının gerektirdiği otopark alanı, inşaat ruhsatı aşamasında Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliğine uygun olarak parseller içerisinde vaziyet planı ile çözülecektir.
3. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nce 17.04.2017 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı Jeolojik Açından Önlemler Alan - 5.1 (ÖA-5.1) olarak belirlenmiş olup, bu alanlar ile ilgili etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
4. Bu plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda mülga Muğla Belediye Başkanlığı’nca onaylı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ve hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir” şeklinde dört (4) adet plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede geçmiş yıllarda yapılan plan değişiklikleri ile planlama alanını kapsayan yapı adasının batısındaki 10 m genişlikte taşıt yoluna cepheli kısmında önce 5 kat yapılaşma koşulunun 3 kata düşürüldüğü, ardından zemin katta ticaret kullanımı getirildiği, daha sonra ise aynı adada ve aynı yola cepheli tek bir parsel için önce TAKS: 0.40 koşulunun kaldırıldığı, sonra da E: 2.00 ve H_{max}: 12,50 m koşulu getirildiği; sonuç olarak aynı cephede yer alan 506 ada, 1-3-4-5-6 parsel numaralı taşınmazların kat sayısı 3 kat olarak verilmişken 506 ada, 2 parsel numaralı taşınmaz için 4 kat hakkı verildiği ve hâlihazırda plan değişikliğine konu taşınmazlarda 2 ve 3 katlı yapılar bulunurken 506 ada, 2 parsel numaralı taşınmazda 4 katlı yapı yapıldığı; diğer yandan planlama alanını kapsayan yapı adasının kalan



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

28.03.2018

kısımında ve alanın yakın çevresindeki tüm kullanım alanlarında yapılaşmanın 5 kat olarak öngörüldüğü anlaşılmış olup planlamaya konu alanda kat adedinin 3 kata düşürülmesi ve tek parselde yapılaşma koşulları değiştirilerek kat adedinin 4 kata çıkarılması sonucunda kat rejimi ve sokak silüetinin bozulmuş olduğu; bu durumda bölge kat nizamı ile birlikte ele alınarak yapı adası bütününde yapılaşma koşullarının yeniden irdelenmesi ve ana plan kararları ile imar mevzuatı doğrultusunda ada bütününde düzenleme yapılmasının uygun olacağı değerlendirilmiş ancak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile de ada bütününde bir düzenleme yapılmadığı anlaşılmış olup söz konusu kısımda tek bir parselin plan onama sınırı dışında bırakılması nedeniyle mevcut durumda olduğu gibi aynı yol cephesinde tek bir kat nizamı uygulanamayacağı, buna bağlı olarak sokak silüeti olumsuz etkileneceğinden ve kat artışı yoluyla yoğunluk artışı önerilmesine rağmen imar mevzuatı uyarınca gerekli sosyal ve teknik altyapı alanları ayrılmadığından plan değişikliği teklifinin imar mevzuatına, planlama esaslarına ve şehircilik ilkelerine uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Mentеше İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 506 ada, 1, 3, 4, 5 ve 6 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara yönelik N20-C-3-D-3-A imar paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 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 arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Mentеше İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 506 ada, 1, 3, 4, 5 ve 6 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara yönelik N20-C-3-D-3-A imar paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.03.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.1392 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Mentеше Belediye Meclisince Uygulama İmar Planı değişikliğinin uygun olmadığına ilişkin alınan kararının 3194 Sayılı Kanunun 8/b maddesi ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 28.03.2018