



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

03.05.2018

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

03.05.2018 tarihinde saat 14.00'de Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.04.2018 tarih ve 36521862-115.01.02-E.2175 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.04.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe İlçesi, Kötekli Mahallesinde 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 643, 644, 645 parselde kayıtlı taşınmazları kapsayan alanda "Ticaret + Konut Alanı" amaçlı hazırlanan ve Büyükşehir Belediye Meclisimizin 08.02.2018 tarih ve 35 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine yönelik iki (2) adet itirazın 3194 sayılı Kanununun 8/b ile 5216 sayılı Kanununun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.04.2018 tarih ve 36521862-115.01.02-E.2175 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) 29.03.2018 tarihli e-posta başvurusu
b) Başkanlığımız evrağına 30.03.2018 tarih ve 17206/52143 sayı ile kayıtlı dilekçe

08.02.2018 tarih ve 35 sayılı Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile onaylanan İlimiz, Mentese İlçesi, Kötekli Mahallesinde, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 643, 644, 645 parselde kayıtlı taşınmazları kapsayan 5.4 ha. lık alanda "Konut Alanı" kullanımının "Ticaret + Konut Alanı" kullanımına dönüştürülmesine yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 3194 Sayılı İmar Kanununun 8'inci maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33'üncü maddesi doğrultusunda 28.02.2018 tarihinden itibaren 30 gün süre ile askıya çıkarılarak, belediyemiz internet sayfasında yayımlanmış ve 30.03.2018 tarihinde mesai bitiminde askıdan inmiştir.

Bahse konu askı süresi içinde Başkanlığımıza Mentese İlçesi, Kötekli Mahallesi, "Ticaret + Konut Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin 2 adet itiraz olduğu tespit edilmiştir.

Yapılan itirazlar incelendiğinde;

1-İlgi (a) e-posta başvurusu (Ek-1) ile yapılan itirazın kat arttırılmasına yönelik işyeri + konut 4 kat talep edildiği

2-İlgi (b) dilekçe (Ek-2) dosya ile yapılan itirazın plan hükümleri, yoğunluk talebi ve kat artışına yönelik olduğu, site sakinlerinin menfaatleri gözetilerek Toki 1, Toki 2 ve Kötekli merkezin kat adetlerine göre zemin (1 kat) ticaret, zemin üstü (4 kat) konut olacak şekilde 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin yeniden düzenlenmesi ve Emsal:1 olarak da 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin yapılmasının talep edildiği tespit edilmiştir.

İtirazlar değerlendirildiğinde 1 nolu itirazın kat adedine ilişkin olduğu bu hususun nazım imar planının değil uygulama imar planının konusu olduğu, zemin kat ticaret üst kat konut kullanıma ilişkin ise bu bölgede müstakil konut kullanımı olduğu, yeni imara açılan bir bölge olmadığından bu hakkın devamlılığının sağlanması,



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

03.05.2018

2 nolu itirazın ise “Her bir parsel sadece ticaret ya da sadece konut olarak kullanılabilir. Parselin Konut Alanı olarak kullanılması halinde Taks/Kaks:0.20/0.40 yapılaşma koşuluna uyulacaktır. Parselin Ticaret Alanı olarak kullanılması durumunda Emsal:0.60 yapılaşma koşuluna uyulacak olup, yapılaşma 2’li ya da 3’lü bloklar halinde yapılacaktır.” şeklindeki plan hükmünün altı çizili bölümlerine ilişkin olduğu, bu hususların ise plan değişikliğine ilişkin yapılan teknik analizler sonucu Genç Yapı konutlarından 94 adet parselin halihazırda ikiz nizam olarak yapılaştığı, 6 adet parselin tek yapılaştığı, 1 adet parselin henüz yapılaşmadığı belirlendiğinden ve ilgili mevzuatı doğrultusunda ikiz nizam yapılaşmanın blok nizam olarak tanımlandığı, plan değişikliğine konu alan yeni imara açılan bir alan olmadığından müstakil konut kullanımının devamlılığının sağlanması amacıyla yapılaşmanın ikili ya da üçlü bloklar olarak belirlendiği, site sakinlerinin menfaati gözetilerek zemin (1 kat) ticaret, zemin üstü (4 kat) konut olacak şekilde 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin yeniden düzenlenmesi talebinin ise nüfus yoğunluğu artışı talebi olduğu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 26. Maddesine göre teknik ve sosyal altyapı alanlarının ayrılması gerektiği, böyle bir talebin ancak revizyon plan kapsamında değerlendirilebileceği, emsal değerinin 1 olarak değiştirilmesi talebine ilişkin ise, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin henüz Belediye Meclisimize sunulmadığı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde ilgili mevzuat doğrultusunda bahse konu alanın bitişğinde yer alan onaylı planlar ile bütünlüğünün sağlanması amacıyla emsal 0.60 belirlenmiş olup, planlama ilke ve esasları doğrultusunda kamu yararı gözetilmiştir.

Söz konusu plan değişikliğinin amacı planlama alanının 1. ve 2. Etap Toki Konutları, Eğitim Kampüs Alanı, Muğla Devlet Hastanesi, Tıp Fakültesinin bulunduğu güzergah üzerinde yer alması ve bölgeye gelecek olan nüfus ile birlikte devlet hastanesi ve çevresine hizmet edecek eczane, muayenehane, lokanta gibi konut kullanımı dışında ticari hizmetlere de ihtiyaç duyulması olduğundan söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılan 2 adet itirazın yukarıda açıklananlar doğrultusunda değerlendirilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Makamımızca uygun görülmesi halinde Mentеше İlçesi, Kötekli Mahallesiinde 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 643, 644, 645 parselde kayıtlı taşınmazları kapsayan alanda “Ticaret + Konut Alanı” amaçlı hazırlanan ve Büyükşehir Belediye Meclisimizin 08.02.2018 tarih ve 35 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine yönelik iki (2) adet itirazın 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: “Mentеше İlçesi, Kötekli Mahallesiinde 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 643, 644, 645 parselde kayıtlı taşınmazları kapsayan alanda “Ticaret + Konut Alanı” amaçlı hazırlanan ve Büyükşehir Belediye Meclisimizin 08.02.2018 tarih ve 35 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine yönelik iki (2) adet itirazın 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 12.04.2018 tarih ve 36521862-115.01.02-E.2175 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri,



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

03.05.2018

planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

2 adet itirazın **reddinin** 3194 Sayılı Kanununun 8/b maddesi ile 5216 Sayılı Kanununun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 03.05.2018