



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

08.02.2018

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

08.02.2018 tarihinde saat 15.15’de Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 08.02.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.840 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.02.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen “İlimiz, Kavaklıdere İlçesi, Menteşe Mahallesi, 2737, 2924 ve 4117 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazların kullanım alanlarının ve yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli meri Menteşe Nazım İmar Planının 30K-IV paftasında kalan ve N20-B-09-C-1-B ile N20-B-09-C-2-A imar paftalarında hazırlanan 1/1000 ölçekli Nazım 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 08.02.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.840 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Kavaklıdere Belediye Başkanlığının 05.02.2018 tarihli ve E.315 sayılı yazısı
b) Kavaklıdere Belediye Meclisinin 02.02.2018 tarihli ve 13 sayılı kararı

İlgi (a) yazıda mülkiyeti Kavaklıdere Belediyesine ait Kavaklıdere İlçesi, Menteşe Mahallesi, 2924 numaralı parselde kayıtlı taşınmazın bulunduğu alanda Toplu Konut (TOKİ) yapılması amacıyla hazırlanan imar planı değişikliği teklifinin yeniden düzenlenerek Kavaklıdere Belediye Meclisinin ilgi (b) kararı ile uygun bulunduğu belirtilmiş ve plan değişikliği teklifi dosyasına ilişkin 5216 sayılı kanunun 7/b maddesine göre gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında 01.09.1978 yılı onaylı Menteşe Nazım İmar Planının 1/2000 ölçekli olması nedeniyle Nazım İmar Planı Değişikliğinin imar mevzuatına uygun olarak 1/5000 ölçekte yeniden hazırlandığı; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde ise 2924 parsel numarasında Kavaklıdere Belediye mülkiyetine kayıtlı taşınmazın “E: 0.70, Yençok: 12.50 m” yapılaşma koşullarına sahip “Gelişme Konut Alanı” olarak planladığı, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün uygun görüşü alınarak 6 metrelik yaya yolunun 10 metrelik taşıt yoluna dönüştürüldüğü ve otopark ile sonlandırıldığı; planlama alanında ayrıca 2.291,51 m² “Park Alanı” ayrıldığı; böylece toplam inşaat alanının azaltıldığı ve UİP-6916,4 plan işlem numaralı (PİN) plan değişikliği teklifinin İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklere uygun olduğu belirtilerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin uygun bulunduğu oybirliği ile karar verilmiştir.

Dosyaya ilişkin ilk olarak **Kavaklıdere Belediye Başkanlığının 18.08.2017 tarihli, E.1316 sayılı yazısı** ile Kavaklıdere İlçesi, Menteşe Mahallesi, 2737, 2924 ve 4117 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazlara yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Kavaklıdere Belediye Meclisinin 04.08.2017 tarihli ve 48 sayılı kararı ile uygun bulunduğu; planlama alanında kaçak yapı olarak işlem yapılmış herhangi bir yapı bulunmadığı; taşınmazlara ait devam eden veya sonuçlanmış bir dava olmadığı belirtilerek plan değişikliği teklifi dosyasına ilişkin 5216 sayılı kanunun 7/b maddesine göre gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiş; **Başkanlığımızın 11.09.2017 tarihli, E.19282 sayılı yazısı** ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile yoğunluk artışı önerildiği ancak onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna ilişkin dosyada ve plan üzerinde bilgi bulunmadığının anlaşıldığı, buna göre onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 2008 yılı öncesinde onaylanmış ve planlama alanı “Önlemlenmiş Alan” olarak belirlenmiş ise öncelikle plan değişikliği teklifine esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu hazırlanması gerektiği; diğer yandan önerilen düzenleme ile kullanım alanları ve yapılaşma koşulları yeniden tanımlandığından planların kademeli birlikteliği ilkesi gereği nazım imar planı değişikliği hazırlanmadan uygulama imar planı değişikliğinin değerlendirilemeyeceği; plan değişikliği teklifi ile yoğunluk ve kat artışı önerilmesine



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

08.02.2018

ilişkin gerekçelerin açıklandığı gereklilik analizi ve kentsel teknik altyapı etki değerlendirme analizi, ulaşım sistemine ilişkin trafik etüdü gibi mevzuatta belirtilen teknik raporlar hazırlanarak plan kararlarının yeniden irdelenmesi gerektiği bildirilmiş; buna istinaden **Kavaklıdere Belediye Başkanlığının 27.11.2017 tarihli, E.1913 sayılı yazısında** bu kez Kavaklıdere İlçesi, Menteşe Mahallesi, 2737, 2924, 4117, 2765, 2766, 2767, 2768 ve 4289 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazları kapsayacak şekilde 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği olarak hazırlandığı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Kavaklıdere Belediye Meclisince tekrar değerlendirilerek 03.11.2017 tarihli ve 70 sayılı kararı ile uygun bulunduğu belirtilerek plan değişikliği teklifi dosyasına ilişkin 5216 sayılı kanunun 7/b maddesine göre gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiş ve son olarak **Başkanlığımızın 02.01.2018 tarihli, E.6/32 sayılı yazısı** ile Kavaklıdere İlçesi, Menteşe Mahallesi, 2737, 2924, 4117 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazlara ek olarak 2765, 2766, 2767, 2768 ve 4289 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazları da kapsayacak şekilde 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği olarak hazırlanan plan değişikliği teklifine ilişkin imar mevzuatı doğrultusunda gerekli analiz ve raporların hazırlanması; plan açıklama raporunda plan değişikliğinin gerekçesi ve kapsamının detaylı bir şekilde açıklanması; onaylı plan kararlarına göre meskûn ve gelişme konut alanı olarak ayrılmış yapı adalarının ayrı ayrı düzenlenmesi; alanda toplam inşaat alanı artmayacak şekilde kullanım alanlarının belirlenmesi; plan değişikliğinin amacına uygun olarak yapılaşma nizamının “Blok Nizam” olarak tanımlanması ve plan üzerine yapı kitlelerinin işlenmesi; Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün görüş yazısında belirtilen koşulların plan hükümlerine aktarılması ve bu doğrultuda ulaşım bağlantılarının yeniden irdelenmesi; kotlandırmaya ilişkin plan hükümünün Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre yeniden düzenlenmesi; teknik altyapı alanlarına plan hükümlerinin kaldırılması ve tüm bu düzenlemeler yapıldıktan sonra hazırlanacak taslak plana yönelik Ulaşım Dairesi Başkanlığımızdan görüş alınmasının uygun olacağını bildirilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan incelemede alanının 01.09.1978 tarihinde onaylanmış olan 1/2000 ölçekli Nazım İmar Planının 30-IV imar paftasında “Orta Yoğunlukta Öneri Konut Bölgesi” olarak; 1/1000 ölçekli Menteşe Uygulama İmar Planının 30K-IV paftasında ise mülkiyeti Kavaklıdere Belediye Başkanlığına ait ve 8831,47 m² tapu alanına sahip 2924 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın büyük kısmının 6 m’lik yaya yolu ile ayrılan iki imar adasında “E: 0.50, Ayrık Nizam, 3 Kat” yapılaşma koşullarına sahip “Teklif Konut Alanı” olarak, kalan kısmının da teklif konut alanı tanımlı imar adasının güneydoğusunda yer alan ve 6 m’lik yaya yolu ile ayrılan “Ayrık Nizam, 3 Kat” yapılaşma koşullarına sahip “Meskûn Konut Alanı (Zemin Kat Ticaret)” olarak planlı olduğu; özel mülkiyete kayıtlı ve 330, 88 m² tapu alanına sahip 2737 parselde kayıtlı taşınmazın batısında küçük bir kısmının “Teklif Konut Alanı” içerisinde kaldığı, büyük kısmının ise teklif konut alanı tanımlı yapı adasının doğusunda yer alan 6 m’lik yaya yolu ile ayrılan “Meskun Konut Alanı” içerisinde yer aldığı, yine özel mülkiyete kayıtlı ve 143,70 m² tapu alanına sahip 4117 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın ise “Teklif Konut Alanı” olarak planlı olduğu; alanın içinde kuzeybatı-güneydoğu ve kuzeydoğu-güneybatı aksında planlı 6 m genişlikte yaya yolları dışında planlama alanının kuzey ve doğu sınırını oluşturan 10 m genişlikte taşıt yolu düzenlenmiş olduğu ve söz konusu 10 m’lik taşıt yolunun Karayolları Genel Müdürlüğünün yetki ve sorumluluğunda bulunduğu; Kavaklıdere Belediye Başkanlığınca alanda kaçak yapı olarak işlem yapılmış herhangi bir yapı ve devam etmekte olan bir dava ve/veya daha önce alınmış bir mahkeme kararı bulunmadığının bildirildiği; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 03.11.2017 tarihinde onaylanan plan değişikliğine esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda alanın “Önlemlenilen Alan 2.1 (Stabilite Açısından Riskli Alanlar)” ve “Önlemlenilen Alan 5.2 (Dolgu Alanlar)” olarak belirlendiği anlaşılmıştır.

Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinde ise 6 m’lik yaya yolu ile ayrılan iki ayrı konut adasından kuzeyde konumlanan yapı adasının güneydoğusundaki “Meskûn Konut Alanı” ile arasından geçen 6 m’lik yaya yolunun kaldırılarak 2924 parsel numaralı taşınmazın mülkiyet sınırı



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

08.02.2018

ile çıkışacak şekilde 3 m genişlikte yaya yolu düzenlendiği, yapı adasının güneybatısından geçen 6 m'lik yaya yolunun ise genel otopark ile sonlanan 10 m genişlikte taşıt yolu olarak planlandığı, böylece oluşan yeni yapı adasının “Ayrık Nizam, E: 0.70, Y_{ençok}: 12.50 m (4 Kat)” yapılaşma koşulları ile “Gelişme Konut Alanı” olarak düzenlendiği, bu yapı adasının güneybatısında yer alan diğer yapı adasının ise “Park Alanı” olarak tanımlandığı; plan açıklama raporunda plan değişikliğinin gerekçesinin alanda Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı tarafından alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konut yapılması olarak açıklandığı; plan açıklama raporunda verilen alan dağılımı tablosuna göre toplam 9.458,80 m² büyüklüğe sahip planlama alanında daha önce 879,50 m² büyüklüğe sahip olan yol ve otopark alanları artırılarak 1.243,79 m² büyüklükte yeniden düzenlendiği, ek olarak 2.291,51 m² park alanı önerildiği, böylece 7.669,75 m² olan gelişme konut alanı ve 909,55 m² meskûn konut alanından oluşan toplam 8.579,30 m² konut alanı yerine 5.923,50 m² gelişme konut alanı planlandığı ve sonuç olarak onaylı planda E: 0.50 olan yapılaşma oranı plan değişikliği teklifinde E: 0.70 olarak önerilmiş olmakla birlikte inşaat alanında ve buna bağlı olarak nüfusta bir artış oluşmadığı; plan açıklama raporunda verilen hesaplamalara göre onaylı nazım ve uygulama imar planında alanda önerilen nüfusun 123 kişi olduğu, plan değişikliği teklifinde ise alanda yaşayacak nüfusun 119 kişiye düşürüldüğü; **ADM Muğla Bölge Müdürlüğünün 24.10.2017 tarihli, 47493 sayılı yazısında** plan değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığının bildirildiği; **Karayolları 2. Bölge Müdürlüğüne 30.01.2018 tarihli, E.441101 sayılı yazıda** konut alanından karayoluna doğrudan bağlantı yapılmaması, parselin arkasında bulunan imar yolunun karayoluyla teşkil ettiği kavşak noktasından imar yoluna doğru en az 50 m içeriden yapılması, konut yapılarının karayolu kamulaştırma sınırından en az 5 m uzaklıkta yapılması ve konutların ticari amaçla kullanılmaması, Bölge Müdürlüğüne sunulan öneri plana uyulması koşuluyla parselin arkasından geçen imar yolunun 10 m olarak planlanmasının, karayoluna bağlantısının açılmasının ve konut amaçlı plan değişikliği yapılmasının uygun bulunduğu yönünde görüş verildiği; **Ulaşım Dairesi Başkanlığımızca 31.01.2018 tarihli, E.2374 sayılı yazıda** plan değişikliğine ilişkin hazırlanan Trafik Ulaşım Etüdünün Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarına uyulması ve 10 metrelik taşıt yolu için Karayolları Genel Müdürlüğünden uygun görüş alınması koşuluyla uygun değerlendirildiğinin bildirildiği; onaylı Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu kararlarının plan üzerine ve plan hükümlerine aktarıldığı tespit edilmiştir.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Kavaklıdere Belediye Başkanlığınca plan değişikliğine ait “UIP-6916,4” sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Bahse konu plan değişikliğine ilişkin;

1. “Planlama alanı içerisinde yapılacak tüm yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
2. Gelişme konut alanı olarak belirlenen alanda; altyapı ve sosyal tesisler dâhil olmak üzere, yapılaşma koşulları Emsal: 0.70 ve Yençok: 12.50 metre (4 kat) 'dir. Yapı yaklaşma mesafeleri; 10 metrelik taşıt yolundan 5 metre, 3 metrelik yaya yolundan 3 metre olacaktır.
3. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde yer alan alanda zemin etüdü yapılmadan inşaat izni verilemez.
4. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. Maddesinin 26. Fıkrası uyarınca; açığa çıkan kat kazanmak ve kat sayısını artırmak amacıyla kot alınan nokta tespit edilemez. Kot alınan noktanın tespitinde bölge kat rejiminin aşılmaması ve sokak silüetinin korunması esastır. Kotlandırmaya bağlı olarak açığa çıkan birden fazla bodrum kat yapılamaz.
5. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde yer alan alanda, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi doğrultusunda tek etapta uygulama yapılacaktır.



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

08.02.2018

6. *Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 30.01.2018 tarih ve E.41101 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.*
7. *Otopark Yönetmeliği ve Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarında belirtilen hususlara uyulacaktır.*
8. *Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylanan imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı Önemli Alan-2.1 ve Önemli Alan 5.2 olarak belirlenmiş olup, bu alanlar ile ilgili etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır. Buna göre bu alanlarda; kazı ve hafriyat sonucu mevcut ve oluşacak şevlerin istinat duvarlarıyla desteklenmesi, teraslama ve ağaçlandırma yapılması veya başka mühendislik yöntemlerle desteklenmesi, eğimin %20'de büyük, ani yükselteler gözlemlendiğinden bu alanlarda yapılacak kazı çalışmalarından önce gerekli önlemler alınmalı, yapılaşma ve sonrasında eğimin yüksek olmasından dolayı yüzey sularına bağlı olarak stabilite sorunlarının yaşanmaması için çevre drenajlarının yapılması uygun olacak, alanın yakın çevresinde düme veya yuvarlanması söz konusu olabilecek blok veya mega blokların kırıcılarla yok edilerek riskin azaltılması sağlanacak, dolgu alanlarda mümkün mertebe inşaat yapılmaması, yapılması durumunda enjeksiyon, sıkıştırma vb. Yöntemler uygulanarak dolgu biriminin mukavemeti artırılmalı, yapılması planlanan binaların niteliklerine göre zemin etüdü raporunda gerekli detay çalışmalarının yapılması, projeye esas zemin etüt raporunda tüm statik parametreler ayrıca incelenmeli ve zemin yapı etkileşimine göre uygun temel tipi önerilmelidir.*
9. *Bu plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda onaylı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve hükümleri, onaylı Kavaklıdere-Menteşe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir” şeklinde dokuz (9) adet plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir.*

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin ilgili kurum görüşlerine uygun olarak düzenlendiği; yapılan düzenleme sonucunda kat artışı ve emsal artışı önerilmekle birlikte alanda park alanı, yol ve otopark alanları ayrılması sonucunda konut alanı küçültüldüğünden net nüfus yoğunluğunun arttığı ancak toplam yapılaşma hakkında (inşaat alanı) ve nüfusta bir artış getirilmediği; buna göre 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında belirlenen brüt nüfus yoğunluğunun (130 kişi/ha) aşılmadığı; konut alanı olarak planlanan alana erişim sağlamak için 10 m genişlikte taşıt yolu düzenlendiği ve Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünden uygun görüş alındığı anlaşılmış olup bölgedeki toplu konut talebini karşılamak üzere TOKİ Başkanlığı ile yapılan görüşmeler doğrultusunda alanda yapılacak toplu konut projesi için ihtiyaç duyulan yapılaşma koşullarının sağlanması amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin üst kademe planlara, planlama esaslarına ve imar mevzuatına uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Kavaklıdere İlçesi, Mentеше Mahallesi, 2737, 2924 ve 4117 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazların kullanım alanlarının ve yapılaşma koşullarının yeniden düzenlemesine yönelik 1/1000 ölçekli meri Mentеше Nazım İmar Planının 30K-IV paftasında kalan ve N20-B-09-C-1-B ile N20-B-09-C-2-A imar paftalarında hazırlanan 1/1000 ölçekli Nazım 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, Kavaklıdere İlçesi, Mentеше Mahallesi, 2737, 2924 ve 4117 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazların kullanım alanlarının ve yapılaşma koşullarının yeniden düzenlemesine yönelik 1/1000 ölçekli meri Mentеше Nazım İmar Planının 30K-IV paftasında kalan ve N20-B-09-C-1-B ile N20-B-09-C-2-A imar paftalarında hazırlanan 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca



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

08.02.2018

görüülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.02.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.840 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 Sayılı Kanunun 8. maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĐUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 08.02.2018