

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

24/08/2016 tarihinde saat 14.00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11/08/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-4918 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.08.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Yatağan İlçesi, Madenler Mahallesi, Büyükalan Mevkii 693 parseline ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8/b Maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11/08/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-4918 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 13.07.2016 tarih ve 3325 sayılı Yatağan Belediye Başkanlığı yazısı.
b) 11.07.2016 tarih ve 185 sayılı Yatağan Belediye Başkanlığı Meclis Kararı.

İlgi (a) yazı ile İlimiz Yatağan İlçesi, Madenler Mahallesi, Büyükalan Mevkiinde bulunan 63050 m² büyüklüğündeki 693 parseline ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif dosyasının Belediye Meclisimizce görüşülmesi talep edilmektedir (*Ek-1*)

Söz konusu taşınmaza ilişkin alınan ilgi (b) Yatağan Belediye Başkanlığı Meclis Kararında (*Ek-2*) ise; söz konusu parselde bulunan ve Toki işbirliği ile konut projesi planlanan alanda, Mülga İl Özel İdaresi tarafından yapılan imar planı çalışmasında dönüşüm parametrelerinden doğan bir teknik problem sebebiyle plan ile kadastral parsel çakışmadığından hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin incelenerek, planın 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı, 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna göre çıkartılan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olduğunun görüldüğü belirtilmiştir.

Plan açıklama raporunda; taşınmaza ilişkin olarak Yatağan Belediye Meclisi'nce 09.10.2006 tarih ve 102 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylı mevzi imar planı bulunduğu, bu planın Madenler 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yer aldığından hazırlanma ve onay sürecinde bütüncül plana ufak değişikliklerle aynen aktarıldığı ancak daha sonraki tarihte o bölgede yapılan kadastro yenilemesi çalışmaları sonucu taşınmazın sınırları ile onaylı plan arasında uyumsuzluk ortaya çıktığı, planın revize edilmesi zorunluluğunun doğduğu, plan değişikliği önerisi ile kadastro yenilemesi sonucu oluşan mülkiyet sınırlarına uygun olarak yeniden bir düzenleme yapıldığı, planlama alanının güney doğusundan geçen demiryolu ve koruma kuşağı ile enerji nakil hattı ve koruma kuşağının korunduğu, konut alanının alansal olarak azaldığı, yeşil alanın artırıldığı, sosyal tesis alanı ve trafo alanının da alansal ve konum olarak korunduğu, planlama alanında ulaşım çözümlemesinin de onaylı plandaki şekliyle kadastral duruma uygun olarak korunduğu, alanda 10 metrelik taşıt yolu çözümlemesinin yol üstü otoparklarla desteklendiği ve planlama alanının kuzey kısmında otopark alanı ile sonlandırıldığı belirtilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan hükümleri ise;

1. Bu plan hükümlerinde yer almayan hususlarda, 08.11.2013 tarih ve 382-425 sayılı onaylı Madenler 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
Şeklinde 1 adet plan hükmü getirildiği belirtilmiştir.

Bahse konu alan Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2016 tarih ve 124 sayılı kararı ile kesinleşen 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında "Kentsel Yerleşme Alanı" ve "Büyük Kentsel Yeşil Alan" kullanımında, mülga Muğla İl Özel İdaresince 08.11.2013 tarih ve 382-425 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Madenler Köyü Nazım İmar Planında "Gelişme Konut Alanı", "Sosyal Tesis Alanı" ve "Park Alanı" kullanımında kalmaktadır.

Taşınmaza ilişkin olarak Yatağan Belediyesi'nce 09.10.2006 tarih ve 102 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylı mevzii imar planı bulunduğu, planda konut alanı, yeşil alan, arıtma tesisi ve sosyal tesis alanı kullanımlarında kaldığı, konut alanında yapılanma koşullarının Ayrık Nizam 5 kat, ön bahçe çekme mesafesi 5 mt., yan bahçe çekme mesafesi 4 mt., TAKS/KAKS:0,30/1.50 olduğu, sosyal tesis alanında

yapılanma koşulları ise E:0.30, hmax:6.50 mt. (2 kat) olduğu, sonrasında taşınmazı da içine alan Muğla İl Genel Meclisi'nin 08.11.2013 tarih ve 382-425 sayılı ile onaylanan Madenler Köyü 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında konut alanı kullanımının yapılanma koşullarının değişmediği, sosyal tesis alanında yapılanma koşullarının E:0.50 olduğu tespit edilmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda yapılan incelemede;

-Hazırlanan plan değişikliğiyle yapılanma koşullarının değişmediği ancak söz konusu alanda Mülga İl Özel İdaresi tarafından yapılan imar planı çalışmasında dönüşüm parametrelerinden doğan bir teknik problem sebebiyle plan ile kadastral parselin çakışmamasının uygulamaya dönük bir problem olduğu Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7. Maddesinin 1.fıkrasının (d) bendinde "Mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ile nazım imar planları üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz." ve 23. Maddesinin 1. fıkrasında "(...) uygulamaya dönük kararlar uygulama imar planlarında belirlenir." hükümleri nedeniyle nazım imar planında değişiklik gerektirmediğinden sadece 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlandığı tespit edilmiştir.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, Yatağan İlçesi, Madenler Mahallesi, Büyükalan Mevkii 693 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim.*Denilmektedir.*

Komisyon Görüşü: Yatağan Belediye Meclisinin 11.07.2016 gün ve 185 sayılı kararı ile **uygun görülen** "Yatağan İlçesi, Madenler Mahallesi, Büyükalan Mevkii 693 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b Maddeleri uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11/08/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-4918 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkelere, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 Sayılı Kanunun 8/b Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 24.08.2016