

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

18/02/2016 tarihinde saat 13.00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11/02/2016 tarih ve 36521862-310.01-720 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.02.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Kavaklıdere İlçesi Çayboyu Mahallesi N20b-02b-3b ve N20b-02b-3c pafta 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi " konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11/02/2016 tarih ve 36521862-310.01-720 sayılı yazısında;

- İlgi: a)08.02.2016 tarih ve 169 sayılı Kavaklıdere Belediye Başkanlığı'nın yazısı
b)05.02.2016 tarih ve 16 sayılı Kavaklıdere Belediyesi Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Kavaklıdere İlçesi Çayboyu Mahallesi PİN: 16003,1 numaralı N20b-02b-3b ve N20b-02b-3c imar paftalarında hazırlanmış olan bir kısmı özel mülkiyette olan bir kısmı Kavaklıdere Belediyesi mülkiyetinde bulunan parselleri kapsayan toplam 43996,904 m² alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin yazı ekinde sunulduğu bildirilmiş olup 5216 sayılı kanunun 7(b) maddesine göre gerekli işlemlerin yapılması talep edilmektedir. **(Ek-1)**

Konuya ilişkin alınan ilgi (b) Meclis Kararı'nda **(Ek-2)** Kavaklıdere Belediye Meclisinin 04.01.2016 tarih ve 12 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilen Kavaklıdere İlçesi Çayboyu Mahallesi N20b-02b-3c imar paftasında İmar Planı Değişikliği yapılmasına Komisyon tarafından oybirliği ile karar verildiği, İmar Komisyonunun 25.01.2016 tarihli ve 2016/2 numaralı raporunda; yapılan incelemeye göre hazırlanan imar planı değişikliği ile Toplu Konut Alanının bitişiğindeki 7 metrelik imar yoluna cepheli Sosyal ve Kültürel Tesis Alanının aynı imar yolunun karşı kısmına alındığı, mevcut alanın korunduğunun görüldüğü, ayrıca Toplu Konut Alanının bitişiğindeki park olarak taralı olan alanın herhangi bir imar yoluna cepheli olmadığından 10 metrelik ve 7 metrelik taşıt yoluna cepheli olacak şekilde yeniden düzenlendiğinin görüldüğü, yapılan incelemeye göre; Sosyal ve Kültürel Tesis Alanının yerinin değişikliğine ilişkin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26'ncı maddesi (3) nolu fıkrasının (b) nolu bendinde belirtilen "İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur." hükmüne uygun olduğu ve park alanının yeniden düzenlenerek cephe oluşturmayan park alanının yola cephe oluşturması sağlanmış olduğundan imar planı değişikliğinin 5393 sayılı Belediye Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca uygun olduğuna oybirliğiyle karar verildiği bildirilmiştir.

Plan açıklama raporunda plan değişikliği gerekçesi olarak, N20b-02b-3c paftasında yer alan "Konut Alanı (Toplu Konut Alanı)" kullanımında yer alan yapı adası içerisinde düzenlenmiş olan "Sosyo-Kültürel Tesis Alanı" yapı adasında Konut Alanı bütünlüğünün sağlanması açısından Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26'ncı maddesi 3.fıkrasının (b) bendi (İmar Planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçüm ve konum özellikleri korunur.) uyarınca "Sosyo-Kültürel Tesis Alanı" aynı yüzölçümü değişmeyecek şekilde toplu konut alanının kuzeyinde

bulunan yapı adası içerisinde düzenlendiği, Toplu Konut Alanı ve Konut Alanı kullanımının yer aldığı yapı adasının güneyinde bulunan yeşil alan hattının da ada içerisinde güneyden kuzeye doğru yapay eşik oluşturacak şekilde yeriden düzenlendiği belirtilmiştir.

Plan değişikliği teklifi ile bir adet plan hükmü getirilmiş olup bu hüküm;

"-Çayboyu Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümleri geçerlidir." şeklindedir.

Söz konusu alan 11.07.1997 tarihinde onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Gelişme Konut Alanı"nda kaldığı ve alanın kuzeyinin "park ve dinlenme alanı" kullanımında olduğu anlaşılmaktadır.

Planlama alanında yer alan "Sosyo-kültürel Tesis Alanı"nın onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Sosyo-kültürel Tesis Alanı" olarak tanımlı olduğu, ancak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Uygulama İmar Planı gösterimlerine ilişkin Ek-1d tablosunda "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı" başlığı altında "Sosyal Tesis Alanı" ve "Kültürel Tesis Alanı" olarak ayrımının yapılmış olduğu, plan değişikliği paftasında bu alanın "S.K.T." olarak gösterildiği ancak plan lejantında "Kültürel Tesisler Alanı" olarak belirtildiği anlaşıldığından alanda "Sosyal Tesis Alanı" kullanımının da yer alması isteniliyor ise bu alanda fonksiyon ayırım çizgisi ile kullanımların ayrıştırılması gerektiği tespit edilmiştir.

Yapılan plan değişikliğinin Kavaklıdere Belediyesi mülkiyetinde olan 5960 m² büyüklüğündeki iki ayrı imar adası içinde kalan ve yürürlükteki planda S.K.T. kullanımında olan 811 parseldeki S.K.T. kullanımı ve kuzeyinde yer alan Konut Alanının eşdeğer olarak yer değiştirilmesi amacı taşımakta ise de iki ayrı imar adasında düzenleme yapılması gerekliliğinin doğduğu anlaşılmakta olup plan değişikliği onama sınırı toplam 43996,904 m² alanı kapsamaktadır.

Yazı eki krokide (Ek-3) yer alan planlama alanının bir kısmında 15. ve 16.madde uygulaması yapıldığı bu alandaki parsel numaralarının 2804, 2805, 2810, 2806, 2809, 2807, 2808, 2813, 2814, 2815, 2816, 2817, 2818, 2819 ve 2820 olduğu, alanın doğusunda ise 811 parseli de kapsayan uygulama görmemiş parsellerin yer aldığı anlaşılmaktadır.

Yürürlükteki planda Sosyal Kültürel Tesis Alanının taşındığı alanda Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS:0.20, KAKS:0.40 yapılaşma koşullarının olduğu, plan değişikliği teklifi ile toplamdaki Gelişme Konut Alanının azaldığı görünse de taşınan konut alanının (4000 m²) 4 katlı olan Toplu Konut Alanına eklendiğinden 4000 m²'lik alanın 0.40 olan yapı emsali E:1.00'a çıkmaktadır. Dolayısıyla emsale esas inşaat alanı yaklaşık olarak 2400 m² artacaktır. Bu artış ile artan nüfusa yaklaşık olarak ilave 1600 m²'lik sosyal teknik altyapı alanının ayrılması gerektiği, plan değişikliği ile park alanı m²'sinin yaklaşık olarak 900 m² artırıldığı ancak geri kalan yaklaşık olarak 700 m² sosyal teknik altyapı alanının sağlanmadığı, artan yoğunluğa ilişkin kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporunun hazırlanmadığı belirlenmiştir.

Plan değişikliği teklifi paftasının gösterim kısmında "Kültürel Tesisler Alanı" ifadesinin "Kültürel Tesis Alanı" olarak, "Gelişme Konut Alanları" ifadesinin "Gelişme Konut Alanı" olarak düzeltilmesi ve plan değişikliği paftalarında ilgili gösterime uygun teknik düzeltilmesi, sunulan teklifin plan revizyonu değil de plan değişikliği olması nedeniyle plan paftalarında ve plan açıklama raporunda geçen "revizyon" ifadelerinin "değişiklik" ile düzeltilmesi, plan değişikliği teklifi başlıklarına planlama alanındaki ada-parcel numaralarının eklenmesi ve plan değişikliği onama sınırı çizim tekniğine göre düzeltilmesi, plana esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporunun plan paftalarına işlenmesi ve plan notlarına eklenmesi, İlçe

Belediyesi Meclis Kararında plan değişikliğine ilişkin tek pafta isminin yer aldığı, plan değişikliğinin iki paftaya girmesi nedeniyle Meclis Kararımızda iki pafta isminin de belirtilmesi gerektiği hususları tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde İlimiz Kavaklıdere İlçesi Çayboyu Mahallesi PİN: 16003,1 numaralı N20b-02b-3b ve N20b-02b-3c imar paftalarında hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 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 Olur'larınıza arz ederim.

Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Kavaklıdere İlçesi Çayboyu Mahallesi N20b-02b-3b ve N20b-02b-3c pafta 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11/02/2016 tarih ve 36521862-310.01-720 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Plan değişikliği paftasının gösterim kısmında Kültürel Tesisler Alanı ifadesinin Kültürel Tesis Alanı , Gelişme Konut Alanları ifadesinin Gelişme Konut Alanı olarak düzeltilmesi. Plan paftalarında ve plan açıklama raporunda geçen revizyon ifadelerinin değişiklik olarak düzeltilmesi plan değişikliği başlığına ada parsel numaralarının eklenmesi jeolojik jeoteknik etüt raporunun plan paftalarına işlenmesi ve plan notlarına eklenmesi hususlarının düzeltilmesinin yapılması halinde ilgili teklifin 3194 Sayılı Kanunun 8. Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA Komisyonumuzca OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.