

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

21/10/2015 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 07/10/2015 tarih ve 36521862-310.01.03-3864 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.10.2015 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe İlçesi, Muslihittin Mahallesi, 690 ada, 280 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hususunun görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 07/10/2015 tarih ve 36521862-310.01.03-3864 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 20.08.2015 tarih ve 5990 sayılı Mentese Belediye Başkanlığı yazısı.
b) 04.08.2015 tarih ve 136 sayılı Mentese Belediye Başkanlığı Meclis Kararı.

İlgi (a) yazı ile İlimiz Mentese İlçesi, Muslihittin Mahallesi, 51-3 pafta, 690 ada, 280 parsel ile ilişkin olarak yapılaşmanın yeniden düzenlenmesi amacıyla hazırlanan UİP-2374,7 PIN nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif dosyasının Belediye Meclisimizce görüşülmesi talep edilmektedir.(Ek-1)

Söz konusu taşınmazla ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında ise; Mentese İlçesi, Muslihittin Mahallesinde bulunan 1623,67 m2 yüzölçümündeki 690 ada 280 parselde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile ilgili olarak yapılan değerlendirmede; söz konusu taşınmazın bulunduğu alanın Muğla İmar Planında Ticaret Alanında kalmakta iken Mülga Muğla Belediye Meclisince 29.06.2001 tarihinde 51 sayılı kararı ile TAKS:0.50, KAKS:2.50 zemin kat ticari, 5 kat ve 2 blok olarak plan değişikliğinin onaylandığı, onaylanan imar planı değişikliğinde taşınmazda yapılacak yapıların kitleleri de gösterilmiş olduğundan taşınmazda bulunan blokların mimari çözümlerinin estetik açıdan rasyonel çözümlenemediği ve TAKS değerinin sağlanamadığından plan kullanım kararlarının (TICK) Ticaret+Konut Ayrık Nizam 5 kat TAKS:0.50, KAKS:2.50 ve yapı yaklaşma mesafelerinin yoldan 5 mt, komşudan 3 mt olacak şekilde düzenlendiği ve konut kullanımının toplam inşaat alanının %90'ını geçemeyeceğinin plan hükümlerinde önerildiği ancak Belediye Meclisince imar planı değişikliği teklifinin komşu yapı yaklaşma mesafesinin 5 mt olacak şekilde değiştirilmesinin uygun olduğuna karar verildiği belirtilmiştir.(Ek-2)

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hükümleri olarak ise,

1. Bu planda açıklanmayan hususlarda, Mentese Uygulama İmar Plan notları, 3194 sayılı İmar Kanunu ile buna bağlı olarak çıkartılan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği geçerlidir.
2. Yapılaşma Koşulları;
Yapılaşma zemin ticaret, üst katlar konut olmak üzere;
TAKS:0.50, KAKS:2.5, Kat:5, Hmax:15.50 mt.'dir.
Konut alanı toplam inşaat alanının %90'ını geçemez.
3. İmar uygulaması aşamasında LİHKAP veya Kadastro Müdürlüğünden alınacak koordinat değerleri esas alınacaktır.
4. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünde 29.06.2015 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik rapor hükümlerine uyulacaktır. İnceleme alanının tamamı uygun alan kategorisine alınmıştır. Şeklinde 4 adet plan hükmü getirildiği belirtilmiştir.

Başkanlığımızın, Mentese Belediye Başkanlığına 16.09.2015 gün, 13914 sayılı yazısına cevaben Mentese Belediye Başkanlığının 01.10.2015 gün, 6822 sayılı yazısı ile ilgili plan değişikliği teklifi dosyasına ait eksik belgeler tarafımıza iletildiği bildirilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan, yürürlükteki 1/5000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında "Konut Alanı" kullanımında kalmaktadır.

Plan değişikliği dosyasında yapılan incelemede;

-Dosyasında yer alan 28.01.2015 tarihli aplikasyon krokisinde bahse konu parselin 45.62 m2'lik alanının 693 ada 283 nolu parsel malikince duvar örmek suretiyle 280 nolu parsel ile tecavüzlü olduğu,

-Plan açıklama raporunda; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 29.05.2015 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda UA-1 kategorisinde kaldığı belirtilmiştir. Ancak Mentese Belediyesinin 30.06.2015 tarih ve 156 sayılı Başkanlık Makamına yazısında ve Başkanlığımıza Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 01.06.2015 tarih ve 13838/45387 sayılı yazısı ve ekinde yer alan jeolojik-jeoteknik Etüt

Raporunda inceleme alanının yerleşime uygunluk bakımından değerlendirildiğinde 1. Derece deprem bölgesinde bulunması, aktif fay hatlarına yakınlığı, ön görülemeyen zemin problemleri (zemin büyütmesi v.s.) nedenleriyle inceleme alanının Önlemler Alanları 5.1. (Ö.A.5.1) olarak değerlendirildiği,
-Söz konusu alanın plan paftası üzerinde Önlemler Alanı (Ö.A.-1) olarak işaretlendiği ancak plan hükümlerinde uygun alan kategorisinde değerlendirildiğinin belirtildiği tespit edilmiştir.

Bununla birlikte; bahse konu parselle ilişkin Muğla Belediye Meclisinin 29.06.2001 tarih ve 51 sayılı kararı ile onaylanan imar planı değişikliğinde TAKS:0.50, KAKS:2.50 olarak belirlendiği, etrafındaki yapılaşma koşullarının; Blok Nizam 5 kat, TAKS:0.25, KAKS:1.25 ve Blok Nizam 4 kat olduğu, etrafındaki yapılaşma koşullarına göre değerlendirildiğinde TAKS:0.50, KAKS:2.50 değerlerine sahip tek parsel olduğu ve bu durumun Mentеше Belediye Meclis Kararında ve plan açıklanma raporunda açıklanmadığı tespit edilmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda yapılan incelemede;

-“Bu planda açıklanmayan hususlarda, Mentеше Uygulama İmar Plan notları, 3194 sayılı İmar Kanunu ile buna bağlı olarak çıkartılan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği geçerlidir.” şeklindeki 1 numaralı plan hükmünün; “Bu planda açıklanmayan hususlarda, Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği geçerlidir.”olarak değiştirilmesinin,

- “Yapılaşma Koşulları;

Yapılaşma zemin ticaret, üst katlar konut olmak üzere;

TAKS:0.50, KAKS:2.5, Kat:5, Hmax:15.50 mt.’dir.

Konut alanı toplam inşaat alanının %90’ını geçemez.” şeklindeki 2 numaralı plan hükmünün;

“Yapılaşma Koşulları;

Yapılaşma zemin ticaret, üst katlar konut olmak üzere;

TAKS:0.50, KAKS:2.50, Kat:5, Yençok:15.50 mt.’dir.

Konut alanı toplam inşaat alanının %90’ını geçemez.” olarak değiştirilmesinin,

-“İmar uygulaması aşamasında LİHKAP veya Kadastro Müdürlüğünden alınacak koordinat değerleri esas alınacaktır.” şeklindeki plan hükmünde sehven LİHKAP olarak yazılan 3 numaralı plan hükmünün; “İmar uygulaması aşamasında LİHKAB veya Kadastro Müdürlüğünden alınacak koordinat değerleri esas alınacaktır.” olarak değiştirilmesinin,

-“ Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünde 29.06.2015 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik rapor hükümlerine uyulacaktır. İnceleme alanının tamamı uygun alan kategorisine alınmıştır.” şeklindeki 4 numaralı plan hükmünün; “Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünde 29.06.2015 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporunda Önlemler Alanı 5.1 (Ö.A.5.1.) olarak tanımlanan alanda belirtilen hususlara uyulacaktır.” olarak değiştirilmesinin,

-Plan değişikliği paftasının Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 29.05.2015 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu doğrultusunda değiştirilmesinin,

-Plan açıklama raporunda jeolojik-jeoteknik raporuna ilişkin bölümlerin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 29.05.2015 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu doğrultusunda değiştirilmesinin,

-Plan değişikliği teklifinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen çizim ve sunuş tekniğine uygun olarak hazırlanması gerektiğinin uygun olacağı kanaatine varılmaktadır.

Ayrıca bahse konu alana ilişkin Mülga Muğla Belediye Meclisinin 29.06.2001 tarih ve 51 sayılı kararı ile sadece 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapıldığı belirtilmiş, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında değişiklik yapılmamıştır. Ancak yürürlükteki 1/5000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı incelendiğinde; plan bütününde zemin ticaret, üst kat konut kullanımı gösterilmiş olduğundan, söz konusu taşınmazda öncelikli olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılması gerektiği düşünülmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Mentеше İlçesi, Muslihittin Mahallesi, 51-3 pafta, 280 parsel ile ilişkin olarak yapılaşmanın yeniden düzenlenmesi amacıyla hazırlanan 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: Mentеше İlçe Belediye Meclisinin 04.08.2015 gün ve 136 sayılı kararı ile uygun görülen "Mentеше İlçesi, Muslihittin Mahallesi, 690 ada, 280 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği " teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 07/10/2015 tarih ve 36521862-310.01.03-3864 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

- "Bu planda açıklanmayan hususlarda, Mentеше Uygulama İmar Plan notları, 3194 sayılı İmar Kanunu ile buna bağlı olarak çıkartılan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği geçerlidir." şeklindeki 1 numaralı plan hükmünün; "Bu planda açıklanmayan hususlarda, Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği geçerlidir." olarak değiştirilmesinin,

- "Yapılaşma Koşulları;

Yapılaşma zemin ticaret, üst katlar konut olmak üzere;

TAKS:0.50, KAKS:2.5, Kat:5, Hmax:15.50 mt.'dir.

Konut alanı toplam inşaat alanının %90'ını geçemez." şeklindeki 2 numaralı plan hükmünün;

"Yapılaşma Koşulları;

Yapılaşma zemin ticaret, üst katlar konut olmak üzere;

TAKS:0.50, KAKS:2.50, Kat:5, Yençok:15.50 mt.'dir.

Konut alanı toplam inşaat alanının %90'ını geçemez." olarak değiştirilmesinin,

- "İmar uygulaması aşamasında LİHKAP veya Kadastro Müdürlüğünden alınacak koordinat değerleri esas alınacaktır." şeklindeki plan hükmünde sehven LİHKAP olarak yazılan 3 numaralı plan hükmünün;

"İmar uygulaması aşamasında LİHKAB veya Kadastro Müdürlüğünden alınacak koordinat değerleri esas alınacaktır." olarak değiştirilmesinin,

- "Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünde 29.06.2015 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik rapor hükümlerine uyulacaktır. İnceleme alanının tamamı uygun alan kategorisine alınmıştır." şeklindeki 4 numaralı plan hükmünün; "Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünde 29.06.2015 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporunda Önlemler Alan 5.1 (Ö.A.5.1.) olarak tanımlanan alanda belirtilen hususlara uyulacaktır." olarak değiştirilmesinin,

- Plan değişikliği paftasının Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 29.05.2015 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu doğrultusunda değiştirilmesinin,

- Plan açıklama raporunda jeolojik-jeoteknik raporuna ilişkin bölümlerin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 29.05.2015 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu doğrultusunda değiştirilmesinin,

- Plan değişikliği teklifinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen çizim ve sunuş tekniğine uygun olarak düzenlenmesi suretiyle 3194 Sayılı Kanunun 8. Maddesi ve 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.