

İMAR ve BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

07/01/2015 tarihinde saat 14.00'de Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 04/12/2014 tarih ve 36521862-310.01.04-32851 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.12.2014 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe İlçesi Ortaköy Mahallesi Plan Notu Değişikliği Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" konusunu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının yazısında;

İlgi: 04.11.2014 tarih ve 4185 sayılı Mentеше Belediye Başkanlığı yazısı.

İlgi yazı ile ilimiz Mentеше İlçesi Ortaköy Mahallesi'nde 1/1000 ölçekli Ortaköy Uygulama İmar Planı Plan Notlarında Köy Yerleşik Alan sınırları içerisinde yer alan UİP-4980-1 PİN numaralı plan değişikliği teklif dosyasında Gelişme Konut Yapılaşma koşullarına ilişkin plan hükmü değişikliği yapılmak istenilmektedir.

Söz konusu işlem dosyası üzerinde yapılan incelemede; 09.07.2003 gün ve 77 sayılı belediye meclis kararı ile onaylanan yürürlükteki 1/1000 ölçekli Ortaköy Uygulama İmar Planı Plan hükümlerinin 2.b.1 maddesi "Köy Yerleşik Alan sınırları içinde Gelişme Konut alanlarında en çok Taks: 0,15, Kaks:0,30 olarak yapılaşabilir. Tek yapı oturma alanı en çok 150 metrekaredir." ifadesinin "**Köy Yerleşik Alan sınırları içinde Gelişme Konut alanlarında en çok Taks: 0,15, Kaks:0,30 olarak yapılaşabilir. Ticaret kullanımlı yapılar hariç tek yapı oturma alanı en çok 150 metrekaredir. Ticaret kullanımlı yapılarda tek yapı oturma alanı maksimum 300 metrekaredir. Maksimum yapı cephesi 20 metre olacaktır.**" şeklinde değiştirilmesi ve plan hükümlerinin 8. maddesi "Konut altı ticaret alanlarında bölge ifraz şartı ve yapılaşma düzenine uyulmak koşulu ile zemin katta Taks:0,40 Kaks:0,80 dir. Başkaca yapı alanı genişlemesine gidilmez" ifadesinin ise "**Konut altı ticaret alanlarında bölge ifraz şartı ve yapılaşma düzenine uyulmak koşulu ile zemin katta Taks:0,40 Kaks:0,80 dir.**" şeklinde düzenlenmesine ilişkin vatandaş talebinin bulunduğu 26.06.2014 tarihli Mentеше Belediyesi Meclis karar örneği ve eklerinden (Ek-1) anlaşılmıştır.

İlçe Belediyesince yapılan değerlendirme sonucu, Mentеше Belediye Meclisi'nin 02.09.2014 gün ve 62 sayılı kararı ile plan hükümleri 2.b.1 maddesinin " Köy Yerleşik Alan sınırları içinde Gelişme Konut alanlarında en çok Taks: 0,15, Kaks:0,30 olarak yapılaşabilir. Ticaret kullanımlı yapılar hariç tek yapı oturma alanı en çok 150 metrekaredir. Ticaret kullanımlı yapılarda tek yapı oturma alanı maksimum 300 metrekaredir. Maksimum yapı cephesi 20 metre olacaktır." şeklinde düzenlenmesine ve plan hükümlerinin 8. maddesinde herhangi bir değişiklik yapılmamasına karar verilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; İlçe belediyesi meclis kararına göre plan hükümlerinin 2.b.1 maddesinde yapılan değişiklik sonucunda Köy Yerleşik Alan sınırları içerisinde Gelişme Konut Alanlarında Ticaret kullanımlı yapılara da izin verilebileceği durumunun ortaya çıkabileceği tespit edilmiştir. Yorumu açık durumların ortadan kaldırılması, plan hükümlerinin sağlıklı işlemesi açısından plan hükümlerinin 2.b.1 maddesinde yapılan değişikliğin kaldırılıp, konut altı ticarete ilişkin olan 8. maddeye eklenerek bir düzenleme yapılmasının uygun olacağı belirlenmiştir. Bu nedenle; 8. maddenin "**Konut altı ticaret alanlarında bölge ifraz şartı ve yapılaşma düzenine uyulmak koşulu ile zemin katta Taks:0,40 Kaks:0,80 dir. Konut altı ticaret kullanımlı yapılarda tek yapı oturma alanı maksimum 300 m², maksimum tek yapı cephesi 20 metre olacaktır. Parselde ikiz bina yapılması halinde ise Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğindeki cephe koşullarına uyulacaktır.**" şeklinde düzenlenmesinin bölgenin geleneksel yapısına daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır. denilmektedir.

Bu nedenle Mentеше ilçe Belediye Meclisince alınmış olan 02.09.2014 gün ve 62 sayılı kararının tadil edilmesi gerektiğinden,

- İlçe Belediye Meclisince yeniden düzenlenen Muğla Ortaköy Uygulama İmar Planı'nın 2.b.1 maddesinin değiştirilerek mevcut planında olduğu gibi korunmasına,
- Aynı planın 8'inci maddesinin kısmen iptal edilerek ve yeniden düzenlenerek "**Konut altı ticaret alanlarında bölge ifraz şartı ve yapılaşma düzenine uyulmak koşulu ile zemin katta Taks:0,40 Kaks:0,80 dir. Konut altı ticaret kullanımlı yapılarda tekyapı oturma alanı maksimum 300 m², maksimum tek yapı cephesi 20 metre olacaktır. Parselde ikiz bina yapılması halinde ise Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğindeki cephe koşullarına uyulacaktır.**" şekline dönüştürülmesine;

Yönelik 1/1000 ölçekli Ortaköy Uygulama İmar Planına ait 8 nolu Plan Notu değişikliği 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca uygun bulunmuş olup komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülerek Meclisimize arz olunur