

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 08/12/2014 tarih ve 36521862-310.01.04-33391 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.12.2014 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe Akçaova Mahallesi 141 ada 1, 2, 3 ve 142 ada 1 parsellerde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" konusunu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının yazısında;

İlgi a) 04.11.2014 tarih 4193 sayılı Mentеше Belediye Başkanlığı'nın yazısı.

b) 01.10.2014 tarih ve 83 sayılı Mentеше Belediye Başkanlığı Meclis Kararı.

İlgi(a) yazı ile İlimiz Akçaova İlçesi Akçaova Mahallesi Kanlıkuyu Mevkii 141 ada 1,2,3 ve 142 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazlara ilişkin UİP-5213/1 PİN nolu 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği teklif dosyası ve 01.10.2014 tarih, 83 nolu Mentеше Belediye Meclis Kararı ile 141 ve 142 adanın arasından geçen 10 metrelik yolun kaldırılması talep edilmektedir.

İlgi(b) Mentеше Belediye Meclis Kararı'nda "İlimiz Mentеше İlçesi Akçaova Mahallesi Kanlıkuyu Mevkii 141 ada 1,2,3 parsel ve 142 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazların bulunduğu alanda teklif edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 141 ve 142 adanın arasından geçen 10 metrelik yolun kaldırıldığı bu iki adanın birleştirildiği ve 10 metrelik yaya yolunun alanı kadar büyüklükte bir alanın 142 adanın batısındaki meydana eklendiği görülmüştür. Onaylı İmar Planında Ayrık Nizam 4 kat Gelişme Konut Alanı tanımlı bu iki adada yapılan değişiklik sonrasında Konut Alanı büyüklüğü ve inşaat alanında herhangi bir artış bulunmadığı görülmüştür. Söz konusu alan ile ilgili 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği talebinin kabul edilmesine ve 3194 Sayılı Yasanın 8/b maddesi gereğince işlem yapılmasına karar verilmiştir." denilmektedir.

Dosyasında yapılan incelemede; 141 ada ve 142 ada arasındaki 10 metrelik yaya yolunun kaldırıldığı, bu iki adanın birleştirildiği ve 10 metrelik yaya yolunun alanı kadar bir alanın 142 adanın batısındaki meydana eklendiği ve Onaylı İmar Planında Ayrık Nizam 4 kat Gelişme Konut Alanı tanımlı bu iki adada yapılan değişiklik sonrasında Konut Alanı büyüklüğü ve inşaat alanında herhangi bir artış bulunmadığı görülmüştür. Yapılan değerlendirmede söz konusu imar adalarının arasından geçen yolun kaldırılarak meydana eklenmesi işleminin 1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişikliği gerektirmediği kanaatine varılmıştır.

Bu konu ile ilgili olarak, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7. Maddesinin bendinde "Planlar, diğer kademedeki planların büyütülmesi veya küçültülmesi yolu ile elde edilemez." Denilmekte olup bundan önce üretilen planlarda bir kademelendirme olmadığı da görülmüştür.

Ayrıca Mekânsal Planlı Alanlar Yapım Yönetmeliğinin 23. Maddesinde ise "Nazım imar planında karar düzeyi ve içerikleri bakımından, uygulama imar planındaki detay kararlar alınmaması esas olup, uygulamaya dönük kararlar uygulama imar planlarında belirlenir." ve aynı yönetmeliğin 24. maddesinde "Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez." İfadesine yer verildiğinden 20.02.2004 tarih Onaylı 1/5000 Nazım İmar Planı, 14.06.2014 tarihinde yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nce değerlendirilmiştir. Yukarıda açıklananlar doğrultusunda Mentеше ilçesi Akçaova Mahallesi 141 ada ve 142 adanın birleştirilmesine yönelik Mentеше Belediye Meclisi'nin 01.10.2014 gün ve 83 sayılı kararı ve ekleri üzerinde yapılan incelemede;

Her iki imar adasının yüzölçümleri değiştirilmeden birleştirildiği, kaldırılan yol kadar alanın batıdaki meydan alanına eklendiği, plan hükümleri olarak ise,

1 - Söz konusu 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği Muğla İli, Mentеше İlçesi, Akçaova Mahallesi, Kanlıkuyu Mevkii, 141 ada, 1-2-3 parseller ve 142 ada, 1 parselde yer alan konut alanı ile ilgilidir. Bu iki konut adası birleştirilip aralarındaki yolun alanı kadar alan (573 m²) hemen batıdaki

meydan alanına eklenmiştir. Konut alanı büyüklüğü değişmemiş olup, 5670 m2 olarak korunmuştur.

2 - Yapılaşma koşullarında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup TAKS:0.25, KAKS:1.00, 4 kat, ayırık düzende yapılaşmaya gidilecek, çekmeler yoldan 5 mt, komşudan 4 mt olacaktır.

3 - Bu planda açıklanmayan hususlarda, 1/100000 Ölçekli AMD Çevre Düzeni Planı hükümleri, 1/1000 ölçekli Akçaova İmar Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ile buna bağlı olarak çıkartılan 3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği, Mekânsal Planlar yapım Yönetmeliği geçerlidir.

Şeklinde 3 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.denilmektedir.

Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, Kanlıkuyu Mevkii 141 ada 1,2,3 ve 142 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazları kapsayan alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca komisyonumuzca uygun bulunmuş olupoybirliği ile uygun görülerek Meclisimize arz olunur.