



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

29.12.2020

1-a

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

29.12.2020 tarihinde saat 14:00'da Şeyh Mahallesi, Kurşunlu Caddesi, Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binası Meclis Toplantı Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.12.2020 tarih ve 36521862-754-E.11171 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.12.2020 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "*Menteşe İlçesi, Kafaca Mahallesi, 196 ada 2 numaralı (eski 579) parseli kapsayan planlama alanı için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.*" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.12.2020 tarih ve 36521862-754-E.11171 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) *Menteşe Belediye Başkanlığının 15.10.2020 tarihli ve 79275360-115.01.06-E.13931 sayılı yazısı.*
b) *Menteşe Belediye Başkanlığının 06.10.2020 tarihli ve 92 sayılı Meclis Kararı.*

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile *Menteşe ilçesi, Kafaca Mahallesi, 196 ada 2 numaralı parsel* ile ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin *Menteşe Belediye Meclisinin 06.10.2020 tarihli ve 92 sayılı kararıyla uygun görüldüğü bildirilerek söz konusu plan değişikliği teklifine ilişkin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesi gereğince işlem yapılması hususu* iletilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında; *Kafaca Mahallesi, 196 ada 2 (eski 579) numaralı parselde kayıtlı taşınmazın 22/A Kadastro çalışmaları kapsamında yeni öznitelik bilgileri ve yeni mülkiyet sınırları kapsamında yeniden düzenlenen UİP-29829,1 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, meri nazım imar planı kararları ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak hazırlandığı görüldüğünden, söz konusu İmar Planı Değişikliği teklifinin kabulüne, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18.maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince işlem yapılmasına oy birliği ile karar verildiği belirtilmiştir.*

Plan değişikliği teklifine konu söz konusu taşınmazın 1/5000 ölçekli Kafaca (Muğla) Nazım İmar Planı Revizyonunda büyük bir kısmının "*(Orta Yoğunlukta) Gelişme Konut Alanında*" bir kısmının ise imar yolu olarak planlandığı, 1/1000 ölçekli Kafaca (Muğla) İmar Planı Revizyonunda kısmen "*Gelişme Konut Alanı*" kısmen de "*7.00 mt'lik İmar Yolu*" olarak planlandığı tespit edilmiştir.

Plan değişikliği teklif dosyasında yapılan incelemeye göre;

Plan açıklama raporunda; niteliği "*kuyu ve meydan*" olarak tescil edilen plan değişikliğine konu taşınmazın *Menteşe Belediye Başkanlığı mülkiyetinde olduğu, üzerinde bulunan kuyunun fiili kullanımının devam ettiği, kuyu ve çevresinin geçmişten bu yana Kafaca Mahallesi sakinlerine hizmet ettiği ve bu yönüyle planlama alanının günlük hayatta kamusal bir kullanıma konu olduğu;*



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

29.12.2020

1-a

Meri uygulama imar planında büyük bir kısmı gelişme konut alanı içerisinde kalan parselin alansal büyüklüğü ile cephe ve derinlik ölçüsü itibarıyla tek başına yapılaşmaya müsait olmadığı;

3194 sayılı İmar Kanununun 15.maddesinin “İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır.”, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. Maddesinin (12) fıkrasının; “Bir parselin bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapıp belediye encümenince kabul edilip tapuya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parsel için ruhsatı verilemez.” hükmüne amir olduğu, anılan mevzuat hükümleri doğrultusunda söz konusu parselin 3194 sayılı İmar Kanununun 18.maddesi kapsamında düzenlemeye konu olduğu belirtilmekle birlikte parselin mevcut kullanımı, yürürlükteki imar planındaki durumu ve ilgili mevzuatlarına ilişkin tespiti yapılan konular çerçevesinde, niteliği ve fiili kullanımı itibarıyla taşınmazın imar uygulamasına konu edilerek –konut kullanımına ayrılmak üzere- arsa vasfı ile tescil edilmesinin, özünde parselin kamusal kimliği ile bağdaşmayacağı değerlendirildiği;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan değişikliği teklifine UİP-29829,1 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı;

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 04.10.2012 tarihinde onaylanan Kafaca Mahallesi Revize İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanının yerleşime uygunluk açısından “Uygun Alanlar (U.A.-1 (Zemin Ortamlar))” olarak değerlendirildiği;

Plan değişikliği teklifine ilişkin 3194 sayılı İmar Kanunu Ek Madde-8 doğrultusunda sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporunun hazırlandığı ve arazi kullanım tablosu incelendiğinde mevcut durumda 175,73 m² büyüklüğündeki tapu alanının 147,82 m² kısmının gelişme konut alanı, 27,91 m² büyüklüğündeki alanın ise imar yolu olarak planlı olduğu, plan değişikliği teklifi ile, planlama alanının kuzeyinde yer alan 7.00 mt'lik imar yoluna dahil edilerek tapu alanının tamamının imar yolu olarak planlanmış olduğu;

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 2 adet plan hükmü önerilmiş olup, bu hükümlerin:

1. “Plan değişikliği onama sınırı 196 ada, 2 numaralı parsel sınıridir.
2. Bu planda açıklanmayan hususlarda meri imar planı kararları ile 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.” şeklinde düzenlendiği tespit edilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda;

Menteşe Belediye Başkanlığı mülkiyetindeki 196 ada 2 numaralı parsel için (eski 579) ilişkin plan değişikliği teklifinin Mentese Belediyesince resen ve plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde hazırlandığı tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Mentese İlçesi, Kafaca Mahallesi, 196 ada 2 numaralı (eski 579) parseli kapsayan planlama alanı için 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 arz ederim. Denilmektedir.



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

29.12.2020

1-a

Komisyon Görüşü: “*Menteşe İlçesi, Kafaca Mahallesi, 196 ada 2 numaralı (eski 579) parseli kapsayan planlama alanı için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi*” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 08.12.2020 tarih ve 36521862-754-E.11171 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 29.12.2020