

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 05/10/2015 tarih ve 36521862-310.01.04-3818 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.10.2015 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 364 ada, 44, 45 ve 46 parseller 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği hususunun görüşülmesi " konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 05/10/2015 tarih ve 36521862-310.01.04-3818 sayılı yazısında;

- İlgi: a) Mentеше Belediye Başkanlığının 15.06.2015 tarih ve 4512 sayılı yazısı.
b) Mentеше Belediye Meclisinin 02.06.2015 tarih ve 100 sayılı kararı.

İlgi(a) yazı ile İlimiz Mentеше İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 26 pafta, 364 ada, 44, 45 ve 46 parsellerde kayıtlı taşınmazlarda hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği teklifine ilişkin 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu doğrultusunda gereğinin yapılması talep edilmiştir.(Ek-1)

Söz konusu alana ilişkin alınan İlgi (b) meclis kararında ise; Onaylı Koruma Amaçlı İmar Planında 44 ve 45 parselin tevhid edilmesi gerekmekte olduğu ve 46 parselin ise yol olarak terkedilmesi gerektiğinin görüldüğü, söz konusu plan değişikliği teklifinde yapılaşma oranlarını yükselten herhangi bir düzenlemenin bulunmadığının ve UİP-12128,1 PİN numaralı 1/1000 ölçekli Koruma amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak hazırlandığının anlaşıldığı belirtilmiştir.

Plan değişikliğine ilişkin hazırlanan plan açıklama raporunda; yapılaşma koşulları serbest nizam, 2 kat belirtilen parsellerin koruma amaçlı imar planı plan notlarına uygun şekilde düzenlenmesi gerektiği, 44-45 parsellerin yola cephesi olmadığı için, 46 parsel yola terk yapılmadıkça ve 44-45 parseller tevhid edilmedikçe inşaat izni verilemeyeceğinin yer aldığı ve bahse konu 44,45 parsellerin yola cephe almaları için 46 parselin yol olarak planlandığı belirtilmektedir. Ancak 44, 45 ve 46 parsellerin sahibi aynı kişi olduğundan, bu üç parselin tevhidinin önerildiği ve böylece oluşacak parselin yola cephe sıkıntısı kalmayacağı, mevcut sokak dokusunun korunacağı, yolun sürekliliğinin sağlanacağı ve böylelikle 46 parselin yola terk olmayacağı belirtilmektedir. Ayrıca bahse konu plan değişikliği hazırlanırken yoğunluk arttırıcı, onaylı plan kararlarını ve plan bütünlüğünü olumsuz yönde etkileyecek herhangi bir karar üretilmediği ve yapılaşma koşullarının aynen korunduğu belirtilmektedir. Koruma amaçlı İmar Planı plan notlarınının 4.1.1.2. nolu maddesinde "Planın özgün yapısını ve bütünlüğünü bozmayacak şekilde, planda önerilen ifraz ve tevhid koşullarında değişiklik ya da yeni ifraz ve tevhidler yapılmak istenirse plan müellifinin, belediye meclisinin ve Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun onayının alınması gereklidir."denilmektedir.

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun (MKVKBK) 25.08.2015 gün, 2241 sayılı yazısı (Ek-3) ile 11.08.2015 gün, 3520 sayılı MKVKBK kararı Başkanlığımıza sunulmuş olup söz konusu kararda; "Menteşe ilçesi, Emirbeyazıt Mahallesi'nde, İzmir II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 21.12.1994 gün ve 4477 sayılı kararıyla tescilli kentsel sit alanı içinde yer alan, özel mülkiyete ait, 26 pafta, 364 ada, 44, 45 ve 46 parsellerin zorunlu tevhid edilmesi ve 46 nolu parselin yola terkinin kaldırılması işlemine yönelik hazırlanan plan değişikliğinde 2863 sayılı yasa doğrultusunda sakınca bulunmadığına karar verildi."denilmektedir.

Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nin 04.02.2015 tarih ve 438 sayılı yazısında; 44-45 ve 46 parsellerin birleştirilmesinin ve daha önce yola terk edilmesi önerilen 46 parselin yapı adasına bina taban alanları aynı kalmak koşulu ile dahil edilmesi önerisinin, yoğunluk arttırıcı ve plan bütünlüğünü olumsuz etkileyici bir karar getirmediği anlaşıldığından uygun olacağı kanaatine varıldığı belirtilmiştir.

Plan değişikliği dosyasında yapılan incelemede;

-13.06.2014 tarih ve 979 sayılı mülga Muğla Belediyesince hazırlanan imar durumu belgesinde koruma imar planı, plan notlarına uygun proje düzenlenmesi gerektiği, parselin yola cephesi olmadığı için, 46 parsel yola terk yapılmadıkça ve planda zorunlu tevhid önerildiği için 44-45 parseller tevhid edilmedikçe inşaat izni

verilemeyeceği, parsellere 79 m2-100m2-100m2'lik üç ayrı öneri inşaat taban alanı verildiği, parseldeki 79 m2'lik yapının "Görünüşleri ve cephe özellikleri ile Korunacak, Yenilenecek" yapı niteliğinde olduğu ve 46 parselin yola rastladığı belirtildiği,

- Onaylı Koruma Amaçlı İmar Planında 44 ve 45 parselin tevhid edilmesi ve 46 parselin ise yol olarak terkedilmesi gerektiğinden, bu üç parselin tevhidinin önerildiği ve bu sayede 46 parselin yola terkinin olmayacağı tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Mentеше İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 364 ada, 44, 45 ve 46 parseller 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek, 3194 Sayılı Kanunun 8'inci ve 2863 sayılı kanunun 17'nci maddesi doğrultusunda bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim. **Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: Mentеше İlçe Belediye Meclisinin 02.06.2015 gün ve 100 sayılı kararı ile uygun görülen "Mentеше İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 364 ada, 44, 45 ve 46 parsellere ait 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 05/10/2015 tarih ve 36521862-310.01.04-3818 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 Sayılı Kanunun 8. Maddesi ve 2863 Sayılı Kanunun 17'nci maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĐUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.