



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

21.02.2018

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

21.02.2018 tarihinde saat 14.00'de Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.02.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.844 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.02.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Ortaca İlçesi, Terzialiler Mahallesi yer alan 239 ada 1 parsel ve 240 ada 8 parsel nolu taşınmazları kapsayan planlama alanındaki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.02.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.844 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) 08.11.2017 tarih ve 7792 sayılı Ortaca Belediye Başkanlığı yazısı
b) 16.10.2017 tarih ve 90 sayılı Ortaca Belediye Başkanlığı Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Ortaca İlçesi, Terzialiler Mahallesi, Akasyalar Caddesi üzerinde bulunan 239 ada 1 parsel ve 240 ada 8 parsellerde kayıtlı toplam 1180.93 m² yüzölçümlü taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin 16.10.2017 tarih ve 90 sayılı meclis kararı ile uygun bulunarak Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. Maddesi gereğince işlem yapılması talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmaza ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında; onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında bitişik nizam dört kat yapılanma koşullu konut alanında kalmakta olan 239 ada 1 parsel, 240 ada 8 parsel nolu taşınmazların imar uygulamasının yapılmadığı, taşınmazların ortasında yer alan otopark alanının aynı miktarda kendi mülkiyetleri içerisinde planlanmasının amaçlandığı, yapılanma koşullarının korunduğu, otopark alanının değiştirilmesine ilişkin Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.09.2017 tarih ve 5582/18968 sayılı yazıları ile plan değişikliğinin uygun görüldüğü, taşınmazların bulunduğu bölgenin Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 03.01.2002 tarihinde onaylanan Jeolojik – Jeoteknik Etüd Raporuna göre uygun alan (UA) içerisinde kaldığı, söz konusu değişikliğinin onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olduğundan plan değişikliğinin kabulüne Belediye Meclisince oybirliği ile karar verildiği belirtilmiştir.

Söz konusu taşınmazların 17.05.1985 tarih onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında konut alanı kullanımında, 17.05.1985 tarih onaylı 1/1000 ölçekli İmar Planında bitişik nizam 4 kat konut alanı ve yol kullanımında, 04.02.2003 tarih ve 4 sayılı Ortaca Belediye Meclis kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli İmar Planı Revizyonunda ise yapılaşma koşullarının korunarak bitişik nizam 4 kat konut alanı yol kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak, plan değişikliğine konu taşınmazların 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararları ile, bitişik nizam dört kat (B-4) konut alanı olarak planlı olduğu, parsellerin içerisinde tek katlı 1985 yılından önce yapılmış 2 adet bina bulunduğu, konut yapılmak için Belediyesine yapılmış olan başvuru sonucu aynı şahıslara ait olan 239 ada 1 parsel ve 240 ada 8 parselin ortasında planlanan otopark alanının parselleri bölerek plan ve parsel bütünlüğünü ortadan kaldırdığının görüldüğü, bu durumun parsel sahiplerinin mağduriyetine sebep olduğu, imar adasının ortasında yer alan otoparkın planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı olduğu, parsel sahiplerinin mağduriyetini giderebilmek için henüz imar uygulaması görmemiş olan 239 ada 1 parsel ve 240 ada 8 no lu parselde plan değişikliğine gidildiği, hazırlanan imar planı değişikliği ile 239 ada 1 parsel ve 240 ada 8 numaralı parsel ortasında yer alan otopark alanının imar adasının güneyinde, yol üstü olarak kendi parsel sınırları içerisinde aynı miktarda otopark alanı planlandığı, ruhsatlı ve ara yoldan mahreç alan 240 ada 9 ve 10 nolu parsellerin önüne yeşil alan ve yol planlanarak imar planı kararları ile yoldan mahreç almalarının sağlandığı, yapılaşma ile ilgili yeni bir karar üretilmediği, B-4 yapılaşma şartlarının korunduğu, mevcut imar planında 234 m² olan otopark alanının plan değişikliği önerisi ile 140.1 m² otopark alanı, 148.57 m² yol ve yeşil alan olarak toplam 288.67 m² olduğu belirtilmiştir.

İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı arşiv dosyasında yapılan incelemede;



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

21.02.2018

27.01.2017 tarih ve 797 sayılı Ortaca Belediye Başkanlığı yazısı ile söz konusu taşınmazların bulunduğu bölgede onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında otopark alanı olarak gösterilen alanın parsel ve plan bütünlüğünü sağlamak amacıyla imar adasının batısına alınmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusunda görüş talep edildiği, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nun 17.02.2017 tarih ve 1081 sayılı yazısı ile Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı ve Ulaşım Dairesi Başkanlığına görüş sorulduğu, gelen görüşler doğrultusunda Daire Başkanlığımızın 06.03.2017 tarih ve 5061 sayılı yazısı ile talep edilen plan değişikliğinin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve TS 10551 de belirtilen standartlara uygun hazırlanmadığının anlaşıldığı belirtilerek Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak hazırlanması gerektiği Ortaca Belediye Başkanlığı ve plan müellifine bildirildiği, Ortaca Belediye Başkanlığı'nun 10.05.2017 tarih ve 3392 sayılı yazısında yeniden revize edilen plan değişikliği ile otoparkın yapı adasının batısına alındığı, tekrar görüş bildirilmesi talep edilmiş olup, Daire Başkanlığımızca 02.06.2017 tarih ve 3639 sayılı yazı ile Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı ve Ulaşım Dairesi Başkanlığına tekrar görüş sorulduğu, gelen görüşler doğrultusunda Daire Başkanlığımızın 05.07.2017 tarih ve 14585 sayılı yazısı ile Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nun 22.06.2017 tarih ve 13389 sayılı yazısı ile uygun görüldüğü, 20.06.2017 tarih ve 1552 sayılı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nca 2942 sayılı kanunun 19. Maddesi kapsamında levazım bedel ödeneceğinden plan değişikliğinin taslağının uygun görülmediği Ortaca Belediye Başkanlığına bildirildiği, Daire Başkanlığımızın 31.07.2017 tarih ve 4763 sayılı yazısı ile 19.07.2017 tarih ve 5226 sayılı Ortaca Belediye Başkanlığı'nca iletilen taahhütmame, plan değişiklik taslağının Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığına iletildiği, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nun 23.08.2017 tarih ve E.2114 sayılı yazısı ile plan değişikliğinin uygun görüldüğü bildirildiği, Daire Başkanlığımızın 06.09.2017 tarih ve 18968 sayılı yazısı ile de söz konusu plan değişikliğinin 2942 sayılı Kanun ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak hazırlanması hususunun Ortaca Belediye Başkanlığına iletildiği şeklinde bir süreç geçirdiği tespit edilmiştir.

Ortaca Belediye Başkanlığı'nun 08.01.2018 tarih ve 167 sayılı yazısı ile plan değişikliğine konu taşınmazların içerisinde bulunan yapılara ilişkin yanan ve yıkılan yapılar formunun yazı ekinde iletildiği, taşınmazlara ilişkin daha önce alınan ve devam etmekte olan mahkeme kararı bulunmadığı bildirilmiş olup, Ortaca Belediye Başkanlığı'nca 06.02.2018 tarih, 1802/29 ve 1802/28 sayılı Yanan Yıkılan Yapılar Formunun hazırlandığı anlaşılmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında Ortaca Belediye Başkanlığı'nca plan teklifine ait UİP-6464-21 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Söz konusu planlama alanına ilişkin imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunun Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 03.01.2002 tarihinde onaylandığı; Onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporuna göre; söz konusu planlama alanının tamamının Uygun Alan (UA) olarak değerlendirildiği anlaşılmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hükümleri olarak ise;

1. Plan kapsamında 31.01.2002 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanan Jeolojik – Jeoteknik Etüd Raporuna uyulması zorunludur. Yapılacak yapılar bu raporun sonuçlarına uygun olarak inşaa edilecekler.

2. Bu plan hükümlerinde yer almayan konular hakkında 1/1000 ölçekli Ortaca Uygulama İmar Planı plan hükümleri revizyonu hükümleri plan hükümleri, Muğla 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Planı Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Şeklinde 2 adet plan hükmü getirildiği,

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlandığı tespit edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinin, 6. bendinin, (c) fıkrasında “İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz.” hükmündedir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda; plan açıklama raporunda ruhsatlı ve ara yoldan mahreç alan 240 ada 9 ve 10 ve nolu parsellerin önüne yeşil alan ve yol planlanarak imar planı kararları ile yoldan mahreç almalarının sağlandığı belirtilmiş olsa da, talep edilen plan değişikliği ile plan değişikliği onama sınırı dışında yer alan 9 ve 10 numaralı parsellerin yaklaşık 3 metrelik kadastral yoldan cephe aldığı bu nedenle ilgili hüküm doğrultusunda değerlendirme yapılmasının,



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

21.02.2018

Ayrıca 2 numaralı plan hükmünün, “Planda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu ve Plan Hükümleri, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri, onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri geçerlidir” şeklinde düzenlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Ortaca İlçesi, Terzialiler Mahallesinde yer alan 239 ada 1 parsel ve 240 ada 8 parsel nolu taşınmazları kapsayan planlama alanındaki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Ortaca İlçesi, Terzialiler Mahallesinde yer alan 239 ada 1 parsel ve 240 ada 8 parsel nolu taşınmazları kapsayan planlama alanındaki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 08.02.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.844 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin 6. Bendinin (c) fıkrası doğrultusunda 240 ada 9 ve 10 nolu parsellerin önündeki yeşil alanın kaldırılarak ayrıca 2 nolu plan hükmünün “Planda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu ve Plan Hükümleri, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri, onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri geçerlidir” şeklinde düzenlenerek değişiklikle onaylanmasının 3194 Sayılı Kanununun 8. maddesi ile 5216 Sayılı Kanununun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 21.02.2018