



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

05.02.2019

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

05.02.2019 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 12.12.2018 tarih ve 36521862-115.01.06-E.7669 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.12.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen 10.01.2019 tarihli meclis toplantısında Konunun daha detaylı incelenebilmesi için süre verilen "İlimiz Menteşe ilçesi, Muslihittin Mahallesi, 485 ada 1 numaralı parsel, 486 ada 9 numaralı parsel, 487 ada 16 ve 17 numaralı parsellerde hazırlanan UİP – 2374,25 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.12.2018 tarih ve 36521862-115.01.06-E.7669 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Menteşe Belediye Başkanlığı'nın 10.12.2018 tarih ve 18067 sayılı yazısı.
b) Menteşe Belediye Meclisi'nin 04.12.2018 tarih ve 170 sayılı kararı.

İlgi (a) yazı ile İlimiz Menteşe ilçesi, Muslihittin Mahallesi, 485 ada 1 numaralı parsel, 486 ada 9 numaralı parsel, 487 ada 16 ve 17 numaralı parsellerde hazırlanan ve ilgi (b)' de kayıtlı Menteşe Belediye Meclisinin 04.12.2018 tarih ve 170 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hakkında 5216 sayılı kanunun 7(b) maddesine göre gerekli işlemlerin yapılması talep edilmektedir.

İlgi (b) meclis kararı ile "...İlçemiz, Muslihittin Mahallesi, 485 ada 1 numaralı parsel, 486 ada 9 numaralı parsel, 487 ada 16 ve 17 numaralı parsellere ilişkin hazırlanan UİP – 2374,25 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin plan hükümlerinin 6. Maddesine "Türk Standartları Enstitüsünün TS 10551 Nolu Şehir İçi Yollar – Otolar için Otopark Tasarım Kurallarına uyulacaktır." hükmünün ilave edilerek düzeltildiği şekliyle uygun olduğuna, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. Maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince işlem yapılmasına.." şeklinde karar verilmiştir.

Başkanlığımızca dosyasında yapılan incelemede; söz konusu alanın, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda ve 1/25000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu'nda yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşik Alan" olarak, mülga Muğla Belediyesi tarafından 20.02.2004 tarih ve 194 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı'nda Yerleşik Konut Alanı (Meskun Alanlar) olarak planlı olduğu, mülga İmar ve İskan Bakanlığınca 29.01.1982 tarihinde onaylı 1/1000 ölçekli Muğla İmar planında ise yapılaşma koşulları Blok Nizam – 5 kat – Meskun Konut Alanı (BL-5) olarak belirlendiği, ancak anılan planında Blok yapı nizamına ilişkin öneri yapı kütlesi ve/veya yapı kütlelerine ait cephe ve derinlik ölçüleri ile yapı yaklaşma sınırları ve emsal değerlerine yönelik herhangi bir karar üretilmediği tespit edilmiştir.

1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar planı Teklifi ile kat adedine ilişkin mevcut plan kararı olan 5 (beş) kat korunarak yapı nizamının Aynık olarak önerildiği, Taks ve Kaks değerinin 0.40/2.00 olarak belirlendiği, yapı yaklaşma sınırlarına ilişkin ön bahçe mesafesinin 5.00 metre, arka ve yan bahçe mesafelerinin ise Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre belirleneceği yönündeki plan notu ile birlikte 7 (yedi) adet plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında Menteşe Belediye Başkanlığınca uygulama imar planı teklifine ait UİP-2374,25 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Kentsel Yenileme Daire Başkanlığının, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün ve Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir (EK-1).



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

05.02.2019

Teklif plana ilişkin alınan **Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın** 02.11.2018 tarih ve 17312/25693 sayılı yazısında; planlama alanının 16752 m² olduğu, konutların da ortalama 100 m² büyüklüğünde olacağı, planlama alanının yaklaşık olarak otopark ihtiyacının 168 araçlık olacağı ve taşınmazlara araç geçişinin Abdi İpekçi Caddesi üzerinden sağlanacağı, bu bağlamda planlama alanının Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerince planlanması ve vaziyet planlarının bu doğrultuda hazırlanmasına yönelik plan notlarının oluşturulması, plan teklifine konu alanın kullanım kararlarına ilişkin otopark ihtiyacının parselinde çözülmesi ve Otopark Yönetmeliğince karşılanması koşuluyla planlama çalışmalarında bir sakınca bulunmadığı, akabinde yapılacak planlama çalışmalarında bahse konu alanın güneyinde yer alan imar adalarının ve parsellerin araç geçişine uygun olacak şekilde ilgili yönetmeliklerce planlanmasının da değerlendirilmesi gerektiği bildirmiştir.

Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün E. 20135 sayılı yazısı ile bahse konu alanda "Blok Nizam 5 Kat Meskun Konut Alanı" tanımlı alandan "Ayrık Nizam 5 Kat Konut Alanı" olarak değiştirilmesine ilişkin Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS), Kat Alanları Kat Sayısı (KAKS) emsal, bina yüksekliği, yapı yaklaşma mesafelerinin aynı kalması ile "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" ne uygun hazırlanması koşulu ile sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Ayrıca söz konusu taşınmazlar I Nolu Gecekondu Önleme Bölgesinde kaldığından 775/5609 sayılı Gecekondu Kanununun 19. Maddesi ve Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin 59. Maddesi kapsamında bu alanlar üzerinde imar ve ıslah planlarının onama yetkisinin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tasarrufu altında bulunmaktadır. Ancak **Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Kentsel Yenileme Daire Başkanlığının** 29.11.2018 tarih ve 149557 sayılı görüş yazısında; Gecekondu Önleme Bölgelerine ait yetkilerin mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığına ait 23.05.2001 tarih ve 570 sayılı Bakanlık Olur'u ile mülga Muğla Belediyesine devredildiği, 775/5609 sayılı yasa ve uygulama yönetmeliğinin ilgili maddelerine dayanan plan yapma, değiştirme ve onaylama ve bununla birlikte imar uygulama yapma, değiştirme ve onaylama yetkilerinin 2001 yılında mülga Muğla Belediyesine devredilmesi nedeniyle anılan yetkilerin 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatı ve 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu çerçevesinde ilgili belediyelerce kullanılması gerektiği bildirilmiştir.

Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 26.12.2017 tarihinde onaylanan Mentеше İlçesi İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu'nda alan **Önlemler Alan 2.1. (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)** olarak tanımlanmıştır.

Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. Maddesinde;

"(1) Ayrık nizam: Hiç bir yanından komşu parseldeki binalara bitişik olmayan yapı nizamını, (3) Blok nizam: İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş yapı kitlesinin, bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamını (Bir taraftan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan ayrılmış ikili veya ikiz nizamlar, blok nizam olarak değerlendirilir.)" olarak tanımlandığı,

5. Maddesinin (6) fıkrasında ise *"Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez."* denildiği, ve 23. Maddesinin (1) fıkrasının ilgili alt bentlerinde ise yapı yaklaşma sınırlarına dair ölçülerin belirlendiği, bu doğrultuda anılan mevzuat hükümleri çerçevesinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin hazırlandığı tespit edilmiştir.



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

05.02.2019

Makamınızca uygun görülmesi halinde, yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda, İlimiz Mentеше ilçesi, Muslihittin Mahallesi, 485 ada 1 numaralı parsel, 486 ada 9 numaralı parsel, 487 ada 16 ve 17 numaralı parsellerde hazırlanan UİP – 2374,25 Plan İşlem Numaralı 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.

Komisyon Görüşü: “İlimiz Mentеше ilçesi, Muslihittin Mahallesi, 485 ada 1 numaralı parsel, 486 ada 9 numaralı parsel, 487 ada 16 ve 17 numaralı parsellerde hazırlanan UİP – 2374,25 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.12.2018 tarih ve 36521862-115.01.06-E.7669 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 05.02.2019