



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

08.02.2018

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

08.02.2018 tarihinde saat 15.15’de Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 08.02.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.838 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.02.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen “Kavaklıdere İlçesi, Mentеше Mahallesi, 2737, 2924 ve 4117 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazların kullanım alanlarının ve yapılaşma koşullarının yeniden düzenlemesine yönelik 1/2000 ölçekli meri Mentеше Nazım İmar Planının 30K-IV paftasında kalan ve N20-B-09-C imar paftasında hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi” konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 08.02.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.838 sayılı yazısında;

İlgi : Kavaklıdere Belediye Başkanlığının 05.02.2018 tarihli ve E.315 sayılı yazısı

İlgi yazıda mülkiyeti Kavaklıdere Belediyesine ait Kavaklıdere İlçesi, Mentеше Mahallesi, 2924 numaralı parselde kayıtlı taşınmazın bulunduğu alanda Toplu Konut (TOKİ) yapılması amacıyla hazırlanan imar planı değişikliği teklifinin yeniden düzenlendiği belirtilmiş ve plan değişikliği teklifi dosyasına ilişkin 5216 sayılı kanunun 7/b maddesine göre gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir.

Dosyaya ilişkin ilk olarak **Kavaklıdere Belediye Başkanlığının 18.08.2017 tarihli, E.1316 sayılı yazısı** ile Kavaklıdere İlçesi, Mentеше Mahallesi, 2737, 2924 ve 4117 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazlara yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Kavaklıdere Belediye Meclisinin 04.08.2017 tarihli ve 48 sayılı kararı ile uygun bulunduğu; planlama alanında kaçak yapı olarak işlem yapılmış herhangi bir yapı bulunmadığı; taşınmazlara ait devam eden veya sonuçlanmış bir dava olmadığı belirtilerek plan değişikliği teklifi dosyasına ilişkin 5216 sayılı kanunun 7/b maddesine göre gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiş; **Başkanlığımızın 11.09.2017 tarihli, E.19282 sayılı yazısı** ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile yoğunluk artışı önerildiği ancak onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna ilişkin dosyada ve plan üzerinde bilgi bulunmadığının anlaşıldığı, buna göre onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 2008 yılı öncesinde onaylanmış ve planlama alanı “Önlemlenmiş Alan” olarak belirlenmiş ise öncelikle plan değişikliği teklifine esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu hazırlanması gerektiği; diğer yandan önerilen düzenleme ile kullanım alanları ve yapılaşma koşulları yeniden tanımlandığından planların kademeli birlikteliği ilkesi gereği nazım imar planı değişikliği hazırlanmadan uygulama imar planı değişikliğinin değerlendirilemeyeceği; plan değişikliği teklifi ile yoğunluk ve kat artışı önerilmesine ilişkin gerekçelerin açıklandığı gereklilik analizi ve kentsel teknik altyapı etki değerlendirme analizi, ulaşım sistemine ilişkin trafik etüdü gibi mevzuatta belirtilen teknik raporlar hazırlanarak plan kararlarının yeniden irdelenmesi gerektiği bildirilmiş; buna istinaden **Kavaklıdere Belediye Başkanlığının 27.11.2017 tarihli, E.1913 sayılı yazısında** bu kez Kavaklıdere İlçesi, Mentеше Mahallesi, 2737, 2924, 4117, 2765, 2766, 2767, 2768 ve 4289 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazları kapsayacak şekilde 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği olarak hazırlandığı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Kavaklıdere Belediye Meclisince tekrar değerlendirilerek 03.11.2017 tarihli ve 70 sayılı kararı ile uygun olduğunun belirtilerek plan değişikliği teklifi dosyasına ilişkin 5216 sayılı kanunun 7/b maddesine göre gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiş ve son olarak **Başkanlığımızın 02.01.2018**



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

08.02.2018

tarihli, E.6/32 sayılı yazısı ile Kavaklıdere İlçesi, Menteşe Mahallesi, 2737, 2924, 4117 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazlara ek olarak 2765, 2766, 2767, 2768 ve 4289 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazları da kapsayacak şekilde 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği olarak hazırlanan plan değişikliği teklifine ilişkin imar mevzuatı doğrultusunda gerekli analiz ve raporların hazırlanması; plan açıklama raporunda plan değişikliğinin gerekçesi ve kapsamının detaylı bir şekilde açıklanması; onaylı plan kararlarına göre meskûn ve gelişme konut alanı olarak ayrılmış yapı adalarının ayrı ayrı düzenlenmesi; alanda toplam inşaat alanı artmayacak şekilde kullanım alanlarının belirlenmesi; plan değişikliğinin amacına uygun olarak yapılaşma nizamının “Blok Nizam” olarak tanımlanması ve plan üzerine yapı kitlelerinin işlenmesi; Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün görüş yazısında belirtilen koşulların plan hükümlerine aktarılması ve bu doğrultuda ulaşım bağlantılarının yeniden irdelenmesi; kotlandırmaya ilişkin plan hükmünün Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre yeniden düzenlenmesi; teknik altyapı alanlarına plan hükümlerinin kaldırılması ve tüm bu düzenlemeler yapıldıktan sonra hazırlanacak taslak plana yönelik Ulaşım Dairesi Başkanlığımızdan görüş alınmasının uygun olacağını bildirilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan incelemede Kavaklıdere Belediye Başkanlığına ait 2924 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz ile özel mülkiyete kayıtlı 4117 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz ve 2737 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın bir kısmını kapsayan planlama alanının 01.09.1978 tarihinde onaylanmış olan 1/2000 ölçekli Nazım İmar Planının 30K-IV imar paftasında kısmen “Orta Yoğunlukta Öneri Konut Bölgesi (130 kişi/ha)”, kısmen de “Orta Yoğunlukta Yerleşik Konut Bölgesi (130 kişi/ha)” olarak tanımlı olduğu; öneri konut bölgesi tanımlı yapı adasının batısında, güneyinde ve güneydoğusunda genişliği belirtilmemiş yaya yolları, kuzeyi ve kuzeydoğusunda ise 10 m genişlikte taşıt yolu planlanmış olduğu; söz konusu 10 m’lik taşıt yolunun Karayolları Genel Müdürlüğünün yetki ve sorumluluğunda bulunduğu; Kavaklıdere Belediye Başkanlığınca alanda kaçak yapı olarak işlem yapılmış herhangi bir yapı ve devam etmekte olan bir dava ve/veya daha önce alınmış bir mahkeme kararı bulunmadığının bildirildiği; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 03.11.2017 tarihinde onaylanan plan değişikliğine esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda alanın “Önlemlenmiş Alan 2.1 (Stabilite Açısından Riskli Alanlar)” ve “Önemli Alan 5.2 (Dolgu Alanlar)” olarak belirlendiği anlaşılmıştır.

Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin mevzuat gereği memleket koordinat sisteminde güncel hâlihazır harita üzerine çizilmesi gerektiğinden 1/2000 ölçekli meri nazım imar planına uygun olarak 1/5000 ölçekte ve memleket koordinat sisteminde hazırlandığı; teklif ile “Orta Yoğunlukta Öneri Konut Bölgesi” olarak tanımlı yapı adasının ortasında genel otopark ile sonlanan 10 m genişlikte taşıt yolu ve taşıt yolunun güneyinde kalan kısmında “Park Alanı” planlandığı; park alanının güneyinde kalan konut alanının 6 metrelik yaya yolu ile ada bütününden ayrılarak plan onama sınırı dışında bırakıldığı; park alanının kuzeyinde kalan kısmın ise güneydoğuda yerleşik konut alanına doğru genişletilerek “Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı (130 kişi/ha)” olarak düzenlendiği; plan açıklama raporunda plan değişikliğinin gerekçesinin alanda Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı tarafından alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konut yapılması olarak açıklandığı; plan açıklama raporunda verilen hesaplamalara göre orta yoğunlukta gelişme konut alanı olarak önerilen alanda yaşayacak nüfusun 123 kişi olarak hesaplandığı; **Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünce 30.01.2018 tarihli, E.441101 sayılı yazıda** konut alanından karayoluna doğrudan bağlantı yapılmaması, parselin arkasında bulunan imar yolunun karayoluyla teşkil ettiği kavşak noktasından imar yoluna doğru en az 50 m içeriden yapılması, konut yapılarının karayolu kamulaştırma sınırından en az 5 m uzaklıkta yapılması ve konutların ticari amaçla kullanılmaması, Bölge Müdürlüğüne sunulan öneri plana uyulması koşuluyla parselin arkasından geçen imar yolunun 10 m olarak planlanmasının, karayoluna bağlantısının açılmasının ve konut amaçlı plan değişikliği yapılmasının uygun bulunduğu yönünde görüş verildiği; **Ulaşım Dairesi Başkanlığımızca 31.01.2018 tarihli, E.2374 sayılı yazıda** plan değişikliğine ilişkin hazırlanan Trafik Ulaşım Etüdünün Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark



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

08.02.2018

Yönetmeliği Uygulama Esaslarına uyulması ve 10 metrelik taşıt yolu için Karayolları Genel Müdürlüğünden uygun görüş alınması koşuluyla uygun değerlendirildiğinin bildirildiği; onaylı Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu kararlarının plan üzerine ve plan hükümlerine aktarıldığı tespit edilmiştir.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Büyükşehir Belediye Başkanlığınca plan değişikliğine ait “NİP-30958,1” sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Bahse konu plan değişikliğine ilişkin;

1. *“Planlama alanı içerisinde yapılacak tüm yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.*
2. *Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü’nün 30.01.2018 tarih ve e.41101 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.*
3. *Otopark Yönetmeliği ve Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarında belirtilen hususlara uyulacaktır.*
4. *Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nce onaylanan imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı Önemli Alan-2.1 ve Önemli Alan 5.2 olarak belirlenmiş olup, bu alanlar ile ilgili etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır. Buna göre bu alanlarda; kazı ve hafriyat sonucu mevcut ve oluşacak şevlerin istinat duvarlarıyla desteklenmesi, teraslama ve ağaçlandırma yapılması veya başka mühendislik yöntemlerle desteklenmesi, eğimin %20’de büyük, ani yükselteler gözlemlendiğinden bu alanlarda yapılacak kazı çalışmalarından önce gerekli önlemler alınmalı, yapılaşma ve sonrasında eğimin yüksek olmasından dolayı yüzey sularına bağlı olarak stabilite sorunlarının yaşanmaması için çevre drenajlarının yapılması uygun olacak, alanın yakın çevresinde düme veya yuvarlanması söz konusu olabilecek blok veya mega blokların kırıcılarla yok edilerek riskin azaltılması sağlanacak, dolgu alanlarda mümkün mertebe inşaat yapılmaması, yapılması durumunda enjeksiyon, sıkıştırma vb. Yöntemler uygulanarak dolgu biriminin mukavemeti artırılmalı, yapılması planlanan binaların niteliklerine göre zemin etüdü raporunda gerekli detay çalışmalarının yapılması, projeye esas zemin etüt raporunda tüm statik parametreler ayrıca incelenmeli ve zemin yapı etkileşimine göre uygun temel tipi önerilmelidir.*
5. *Bu plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda onaylı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve hükümleri, onaylı Kavaklıdere-Menteşe Nazım İmar Planı ve hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir” şeklinde beş (5) adet plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir.*

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin ilgili kurum görüşlerine uygun olarak düzenlendiği; yapılan düzenleme sonucunda alanda park alanı, yol ve otopark alanları ayrılarak Kavaklıdere Belediyesi mülkiyetindeki 2924 numaralı parselde kayıtlı taşınmazın büyük kısmının “Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı (130 kişi/ha)” olarak planlandığı; park, yol ve otopark gibi altyapı alanlarının artırılarak konut alanının küçültülmesi sonucunda net nüfus yoğunluğu artırılmış ise de brüt nüfus yoğunluğunda bir değişiklik önerilmediği; konut alanı olarak planlanan alana erişim sağlamak için Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü’nün görüşü doğrultusunda 10 m genişlikte taşıt yolu düzenlendiği anlaşılmış olup bölgedeki toplu konut talebini karşılamak üzere TOKİ Başkanlığı ile yapılan görüşmeler doğrultusunda alanda yapılacak toplu konut projesi için ihtiyaç duyulan yapılaşma koşullarının sağlanması amacıyla hazırlanan 1/15000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin üst kademe planlara, planlama esaslarına ve imar mevzuatına uygun olduğu kanaatine varılmıştır.



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

08.02.2018

Makamınızca uygun görülmesi halinde Kavaklıdere İlçesi, Menteşe Mahallesi, 2737, 2924 ve 4117 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazların kullanım alanlarının ve yapılaşma koşullarının yeniden düzenlemesine yönelik 1/2000 ölçekli meri Menteşe Nazım İmar Planının 30K-IV paftasında kalan ve N20-B-09-C imar paftasında hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek, bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Kavaklıdere İlçesi, Menteşe Mahallesi, 2737, 2924 ve 4117 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazların kullanım alanlarının ve yapılaşma koşullarının yeniden düzenlemesine yönelik 1/2000 ölçekli meri Menteşe Nazım İmar Planının 30K-IV paftasında kalan ve N20-B-09-C imar paftasında hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.02.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.838 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 ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 08.02.2018