	T.C. **MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ** **İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**	13.04.2023

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

13.04.2023 tarihinde saat 15:40'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde (Orhaniye Mahallesi Bülent Önüçan Sokak Dış Kapı No:2 Menteşe/MUĞLA) Seminer Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.04.2023 tarih ve E-53618066-115.01.06-199480 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.04.2023 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "*İlimiz, Menteşe İlçesi, Kötekli Mahallesi, 115 ada, 6 parsel üzerinde talep edilen UİP- 481005575 plan işlem numaralı Menteşe Belediye Meclisi'nin 07.02.2023 tarihli ve 16 sayılı kararıyla komisyon raporunun düzeltilmiş şekliyle kabulüne oy çokluğuyla karar verilen "Cami Alanına" ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi.*" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.04.2023 tarih ve E-53618066-115.01.06-199480 sayılı yazısında;

İlgi : a) Menteşe Belediye Meclisinin 07.02.2023 tarihli ve 16 sayılı kararı.
b) Menteşe Belediye Başkanlığının 14.02.2023 tarihli ve E-79275360-115.01.06-28272 sayılı yazısı.

İlgi (b)'da kayıtlı yazı ile İlimiz, Menteşe İlçesi, Kötekli Mahallesi, 115 ada, 6 parselde yer alan cami alanına ilişkin UİP-481005575 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Menteşe Belediye Meclisi'nin 07.02.2023 tarihli ve 16 sayılı karar alındığı bildirilerek plan teklifine ait gerekli tüm bilgi ve belgelerin iletilerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7. Maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesi kapsamında gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir.

İlgi (b)'de kayıtlı yazı eki ilgi (a) Meclis kararında yapılan incelemeye göre;

Maliye Hazinesi mülkiyetinde ve Diyanet İşleri Başkanlığı (Menteşe İlçe Müftülüğü) adına süresiz tahsisi yapılan Kötekli Mahallesi, 115 ada, 6 parsel üzerindeki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifine ilişkin İmar Komisyonunca yapılan incelemede;

Diyanet İşleri Bakanlığı'nın (Menteşe İlçe Müftülüğü) Menteşe Belediye Başkanlığına hitaplı 26.12.2022 tarihli ve 3231039 sayılı yazısında yıkılıp yeniden inşa edilmesi planlanan Kötekli Camii'nin imar durumunda belirlenen yükseklik ile projede belirlenen yükseklik uyumsuz olduğundan, dini tesis alanındaki yüksekliğin serbest bırakılması ya da projedeki yüksekliğe göre değiştirilmesine yönelik plan değişikliği yapılmasının belirtildiği,

Diyanet İşleri Başkanlığı Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 31.01.2023 tarih ve 3375123 sayılı yazısı ile söz konusu imar planı değişikliğinin yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığının bildirildiği,

Söz konusu taşınmazın Aydın-Muğla-Denizli 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde "Kentsel Yerleşik Alanda"; Muğla İli 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda "Kentsel Yerleşme Alanında" kaldığı; mülga Muğla Belediyesi'nin 20.02.2004 tarihli ve 194 sayılı meclis kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında ve mülga Muğla Belediyesi'nin 11.10.2002 tarihli ve 77 sayılı meclis kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planında "Dini Tesisler Alanında (Cami)" kaldığı ve 1/5000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planında ve plan hükümlerinde dini tesis alanlarına ilişkin bir hüküm bulunmadığı,

Menteşe Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 19.12.2022tarihli ve 24181 sayılı yazısına göre taşınmaza ait Müdürlük arşivinde herhangi bir dava kaydına rastlanılmadığı; Menteşe Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 08.12.2022 tarihli ve 23244 sayılı yazısına göre müdürlük arşivinde herhangi bir ruhsat ve yapı kullanma izin belgesine rastlanılmadığı, Menteşe İlçe Müftülüğünden temin edilen JMPR7H5N

belge numaralı, 3055880 başvuru numaralı Yapı Kayıt Belgesi ile caminin 1962 yılından beri ibadete açık olduğuna dair Cami İbadete Açılış Beratının bulunduğunun tespit edildiği,

Yapılaşmaya dair teklif plan hükümlerinde Yapılaşma Koşullarının Yençok: serbest, ayrık nizam, yoldan en az 5m,, komşudan en az 3m. yapı yaklaşma mesafesinin belirlendiği ve diğer yapılaşmaya ilişkin hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği geçerli olup ilgili Belediye tarafından onaylanacak olan avan projeye göre uygulama yapılacağının açıklandığı,

Plan teklifi ekinde sunulan Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporuna yönelik yapılan incelemede; plan teklifi ile meri imar planı alan kullanım kararının aynen korunması sebebiyle nüfus artışına yönelik plan kararı üretilmediği, sosyal ve teknik altyapı standartlarının düşürülmediği ve düzenleme ortaklık payı içerisinde azalmaya sebep olunmadığının tespit edildiği,

3194 sayılı İmar Kanununun ek 8. Maddesinin son bendinde yer alan kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda istisnai durum belirtildiğinden kamu mülkiyetindeki alanlarda parsel bazlı plan değişikliğinin yapılabileceği, plan değişikliği onama sınırının mülkiyet sınırına göre belirlenebileceğinin değerlendirildiği,

Bu kapsamda, teklif edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerinin yapılaşma koşullarının belirtildiği 3. Maddesinde yer alan Yençok: serbest olarak belirlenen değerinin Yençok:13.50 m. olacak şekilde düzenlenmesi,

Plan hükümlerine "*caminin bulunduğu yerleşim biriminde ihtiyaç ve beklentileri karşılayacak şekilde, fiziki çevre ve iklim koşullarına uygun, mimari, estetik, işlevsellik ve kapasite açısından yeterli nitelikte inşa edilmesini sağlamak ve cami inşa süreçlerini yürütmek amacıyla "Cami Planlama ve Tasarımı Kılavuzu'nda belirtilen mimari oranlar dikkate alınarak kılavuzda belirtilen usul ve esaslara uyulması zorunludur.*" şeklinde hüküm eklenmesi doğrultusunda gerekli düzenlemelerin yapılması yönünde değerlendirildiği,

Menteşe Belediye Meclisince yapılan görüşme sonucunda komisyon raporunun düzeltilmiş şekliyle kabulüne oy çokluğuyla karar verildiği tespit edilmiştir.

Bununla birlikte, yapılan incelemeye göre ilgi (b) yazı ekinde iletilen plan değişikliği dosyasında; Diyanet İşleri Başkanlığı Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Menteşe Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü, Menteşe Belediye Başkanlığı (Hukuk İşleri Müdürlüğü-Yapı Kontrol Müdürlüğü), Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı ve Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Teklif plan değişikliğine ilişkin alınan kurum görüşlerinde;

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 27.03.2023 tarihli ve 195617 sayılı yazısı ile "*söz konusu Menteşe İlçesi, Kötekli Mahallesi, 115 ada 6 parselde plan teklifine izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturmaması kaydıyla 2872 sayılı Çevre Kanunu'na ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer mer'i mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği*",

İtfaiye Dairesi Başkanlığı'nın 27.03.2023 tarihli ve 195411 sayılı yazısıyla "*yapılması planlanan çalışmalar için Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğin 21. ve 22. Maddesinde belirtilen hususlara dikkat edilmesi gerektiği*",

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 31.03.2023 tarihli ve 197505 sayılı yazısı ile "*plan talebinin değerlendirilmesi, tespiti yapılan konularda görüş nezdinde plan notları geliştirilerek detaylandırılabilmesi amacıyla, alanının yakın çevresi ve etki alanı ile birlikte ele alındığı; günlük araç, yaya ve yük trafiği, tesisin günde çekeceği trafik yükü (mevcut/oluşabilecek araç, servis, yük taşıyan araçların sayısı) konularını içeren; en yakın karayolu ulaşım ağına bağlantısını sağlayan, Otopark Yönetmeliği hükümlerince parsel ve bölgesel otopark ihtiyacını belirten trafik etüdü ile Ulaşım Dairesi Başkanlığı'ndan tekrar görüş alınması gerektiği*" hususlarının belirtildiği tespit edilmiştir.

İlgi (a) Menteşe Belediye Meclis kararıyla iletilen söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmeye göre;

Plan değişikliği dosyasında yapılan incelemeye göre Menteşe Belediyesi tarafından 21.07.2022 tarihinde Taks:0.40, bina yüksekliği: 10.50 m. ayrık nizamda, yan ve arka bahçe mesafesi:3m. ön bahçe mesafesi: 5m. şeklinde imar durumu belgesinin düzenlenmiş olduğu,

Diyanet İşleri Bakanlığı'nın (Menteşe İlçe Müftülüğü) Menteşe Belediye Başkanlığına hitaplı 26.12.2022 tarihli ve 3231039 sayılı yazısında yıkılıp yeniden inşa edilmesi planlanan Kötekli Camii'nin imar durumunda belirlenen yükseklik ile projede belirlenen yüksekliğin uyumsuz olduğundan, dini tesis alanındaki yüksekliğin serbest bırakılması ya da projedeki yüksekliğe göre değiştirilmesine yönelik plan değişikliği yapılmasının belirtildiği,

07.02.2023 tarihli ve 16 nolu Menteşe Belediye Meclisinin kararıyla iletilen teklif plan değişikliği dosyasında söz konusu parselde yapılacak cami projesine esas olacak şekilde bina yüksekliğinin belirlendiği ve plan üzerine Yençok:13.50m. olarak aktarıldığı,

Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 26.12.2017 tarihinde onaylanan Muğla İli, Menteşe İlçesi, Mikrobölgeleme etüt raporuna göre yerleşime uygunluk yönünden "Önlemli Alan-5.1 (Ö.A. 5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesinde "*...(Ek paragraf:14/2/2020-7221/6 md.) Sanayi alanları, ileri atıksu arıtma tesisleri, **ibadethane alanları** ve tarımsal amaçlı silo yapıları **hariç olmak üzere** imar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez.*

*(Ek paragraf:14/2/2020-7221/6 md.) Sanayi alanları, **ibadethane alanları** ve tarımsal amaçlı silo yapıları **hariç olmak üzere** mer'i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir…*" hükmünün bulunduğu,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin kamu alanlarında yapılacak yapılarda ruhsat başlıklı 56. maddesinde " *...(2) Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar; uygulama imar planlarında o maksada tahsis edilmiş ve mülkiyeti belgelenmiş olmak kaydıyla ilgili idarelerden **avan projelere göre yapı ruhsatı alınarak inşa edilir**…*" hükmünün yer aldığı,

Ayrıca, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin imar planı değişiklikleri başlıklı 26 . maddesinde "*(4) Kat adedi veya* ***bina yüksekliğini artıran imar planı değişiklikleri****, yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle,* ***şehrin veya alanın yakın çevresinin silüeti,*** *yapıların güneşe göre cephesi ve yönlenmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır…*" hükmünün yer aldığı; ancak çevre yapılaşma koşulları plan üzerinde 4 kat olarak belirlenmiş olsa da teklif plan değişikliğinde belirlenen yüksekliğin çevre siluetini esas almamış olduğu tespit edilmiştir.

Yukarıda yer alan tüm açıklamalar doğrultusunda, 1/1000 ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı plan notlarında cami alanı da dahil olmak üzere genel olarak kentsel teknik ve sosyal altyapı alanlarına ilişkin herhangi bir yapılaşma koşulunun belirlenmemiş olduğu ve bu bölgenin yapılaşmasını büyük ölçüde tamamlamış olduğu; mevcut plan ana kararları doğrultusunda uygulamaların yapılmış olduğu göz önünde bulundurulduğunda uygulamaların bütüncül planlama yaklaşımı çerçevesinde ele alınmadığı,

Dolayısıyla, yukarıda açıklandığı üzere 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin kamu alanlarında yapılacak yapılarda ruhsat başlıklı 56. Maddesine göre iş ve işlemlerin yürütülmesi mümkün iken, mevcut onaylı planda herhangi bir açıklama getirilmemiş olan cami alanlarına ilişkin parsel bazlı çözümlemeler getirilmesi ve parsel bazlı plan değişikliğine konu edilmesi planlama ilkeleri ve şehircilik esaslarına göre Daire Başkanlığımızca uygun değerlendirilmemiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Menteşe İlçesi, Kötekli Mahallesi, 115 ada, 6 parsel üzerinde talep edilen UİP- 481005575 plan işlem numaralı Menteşe Belediye Meclisi'nin 07.02.2023 tarihli ve 16 sayılı kararıyla komisyon raporunun düzeltilmiş şekliyle kabulüne oy çokluğuyla karar verilen "Cami Alanına" ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama 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: "*İlimiz, Menteşe İlçesi, Kötekli Mahallesi, 115 ada, 6 parsel üzerinde talep edilen UİP- 481005575 plan işlem numaralı Menteşe Belediye Meclisi'nin 07.02.2023 tarihli ve 16 sayılı kararıyla komisyon raporunun düzeltilmiş şekliyle kabulüne oy çokluğuyla karar verilen "Cami Alanına" ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi*." teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.04.2023 tarih ve E-53618066-115.01.06-199480 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Plan teklifi değişikliği gerektiren hususların İmar Kanununun 8/b maddesi, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin kamu alanlarında yapılacak yapılarda ruhsat başlıklı 56. Maddesi kapsamında değerlendirilebileceğinden Menteşe Belediye Meclisi'nin 07.02.2023 tarihli ve 16 sayılı kararıyla komisyon raporunun düzeltilmiş şekliyle kabulüne oy çokluğuyla karar verilen "Cami Alanına" ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin ilçe Belediyesine iadesi 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 13.04.2023