

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

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

28.07.2017 tarihinde saat 14.30'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.07.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-4302 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.07.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Ortaca İlçesi, Arıkbaşı Mahallesi, 607 ada 232, 233 (eski 607 ada, 14 parsel) parsellerde yoğunluk artırımına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.07.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-4302 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Ortaca Belediye Başkanlığının 15.05.2017 tarih ve 3534 sayılı yazısı  
b) Ortaca Belediye Meclisinin 05.04.2017 tarih ve 33 sayılı kararı

İlgi (a) yazı ile Ortaca İlçesi, Arıkbaşı Mahallesi, 607 ada, 14 parselde yoğunluk artırımına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin ilgi (b) karar ile reddedildiği belirtilerek konunun Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliğinin gerekçesi olarak onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında TAKS:0,30 KAKS:0,60 ve TAKS:0,30 KAKS:0,90 yapılaşma koşullarında konut alanında kalan 607 ada 14 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu imar adasının herhangi bir kademe hattı çizgisi ile ayrılmamasından dolayı bu parselin sehven unutulduğunun düşünüldüğü ayrıca onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında plan değişikliğine konu alanın civarında bulunan taşıt yollarından cephe alan yapı adalarında yapılaşma koşullarının TAKS:0,30 KAKS:0,90 olarak belirlendiği belirtilerek imar adasının tamamının TAKS:0,30 KAKS:0,90 yapılaşma koşullarında konut alanı olarak düzenlenmesi olarak gösterilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında söz konusu teklife ilişkin TAKS:0,30 KAKS:0,60 yapılaşma koşulunun sehven unutulduğuna dair belge olmadığı, bölgedeki 10 m lik imar yollarına cepheli taşınmazların bir kısmının da TAKS:0,30 KAKS:0,60 yapılaşma koşullu olduğu ve taşınmaz içinde oluşacak yoğunluk artışı için yeterli sosyal donatı alanının bulunmaması nedeniyle söz konusu alanın TAKS:0,30 KAKS:0,90 yapılaşma koşullu konut alanı olarak düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin reddine oybirliği ile karar verildiği belirtilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine;

"Onaylı Ortaca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümleri geçerlidir." şeklinde 1 adet plan hükmü getirildiği, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında Ortaca Belediye Başkanlığınca plan değişikliği teklifine ait UIP: 6464,18 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Başkanlığımız arşivinde yapılan incelemede söz konusu taşınmazın onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Sık Yoğunlukta Konut Alanı" kullanımında kaldığı, onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında TAKS:0,30 KAKS:0,60 ve TAKS:0,30 KAKS:0,90 yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" kullanımında kaldığı, planlama alanının güneyinde ve batısında 10 m' lik, kuzeyinde 7 m'lik taşıt yolunun yer aldığı, imar planı değişikliğinin 607 ada, 14 parselde kayıtlı toplam 1923,43 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip taşınmaza yönelik yapıldığı belirtilmiş olsa da söz konusu parselin 607 ada 232 ve 233 parsel olarak 22.05.2017 tarihinde ifraz edildiği tespit edilmiştir.

Plan dosyasında yapılan incelemede güncel tapu kayıtlarının, söz konusu parsellere ilişkin kadastral çapın, plan müellifine ilişkin sicil durum belgesinin, imar planı değişikliğine esas onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporunun, planlama alanına ilişkin mahkeme kararı olup olmadığına dair bilginin ve yapıların yasal durumunu gösteren belgelerin, plan değişikliğinin sayısal olarak sunulduğu CD'nin, fotoğraf paftasının, onaylı Nazım ve Uygulama İmar Planının aslı gibidir yapılmış örneklerinin bulunmadığı ayrıca plan değişikliğine ilişkin parsel maliklerinden yalnızca bir kişinin vekâletinin olduğu tespit edilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26'ncı maddesin 7'inci bendinde yoğunluk artıcı taleplere ilişkin: *“Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır.”* hükmü yer almaktadır.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede plan değişikliğinin gerekçesi olarak gösterilen yapılaşma koşullarının sehven yazıldığına dair bir bilgi ve belgenin olmadığı, söz konusu parsellerin yakınında bulunan 10 m' lik taşıt yoluna cephesi bulunan yapı adalarında da TAKS:0,30 KAKS:0,60 yapılaşma koşullarına sahip konut alanlarının bulunduğu, her ne kadar plan değişikliğinin sehven yapılan bir durumu düzeltmeye yönelik yapıldığı ve bu yüzden yoğunluk artışına neden olmayacağı belirtilmiş olsa da Başkanlığımıza bu yönde bir belge sunulmadığından yoğunluk artışı talebine ilişkin kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporunun hazırlanması gerektiği, plan değişikliğine konu parsel maliklerinden yalnızca bir kişinin vekâletinin olması ve dosyasında diğer eksiklerin bulunduğu tespit edilmiş olup, İlçe Belediyesince alınan red kararının uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Ortaca İlçesi, Arıkbaşı Mahallesi, 607 ada 232, 233 (eski 607 ada, 14 parsel) parsellerde yoğunluk artırımına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 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 Olur' larınıza arz ederim.**Denilmektedir.**

**Komisyon Görüşü:** “Ortaca İlçesi, Arıkbaşı Mahallesi, 607 ada 232, 233 (eski 607 ada, 14 parsel) parsellerde yoğunluk artırımına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 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 11.07.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-4302 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Konuya ilişkin evraklar henüz tamamlanamadığından bahse konu evrakların tamamlanıncaya kadar komisyonumuzda kalmasına Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 28.07.2017