

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

03/06/2016 tarihinde saat 13.00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12/05/2016 tarih ve 36521862-310.99-3063 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.05.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe İlçesi, Kötekli Mahallesi, 358 numaralı kadaströ parselinde, özel mülkiyete kayıtlı taşınmaz ile 842 numaralı imar parselinde özel mülkiyete kayıtlı taşınmaz ve 1427 numaralı imar parselinde Mentese Belediyesi mülkiyetine kayıtlı taşınmazın güneyindeki 7m'lik yaya yolu ve Park Alanını kapsayan, Muğla-Kötekli Yeniköy İmar Planının N20-C-3-D-2-B (eski 16M-II) imar paftasında hazırlanan kullanım alanlarının konum ve miktarlarının yeniden düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12/05/2016 tarih ve 36521862-310.99-3063 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Mentese Belediye Başkanlığının 03.05.2016 tarihli ve 3176 sayılı yazısı
b) Mentese Belediye Meclisinin 05.04.2016 gün, 70 sayılı kararı

İlgi (a) yazı ile Mentese İlçesi, Kötekli Mahallesi, özel mülkiyete ait 358 ve 842 parsel numarasında kayıtlı, 4.388,00m² ve 736,00m² tapu alanına sahip taşınmazlar ile Mentese Belediyesi mülkiyetine ait 1427 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın güneyindeki yol ve park alanını kapsayan planlama alanında kullanım alanlarının yeniden düzenlenmesine yönelik Belediyesince resen hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin ilgili (b) meclis kararı ile kabul edildiği belirtilerek 5216 sayılı kanunun 7'nci maddesi uyarınca gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında 358 parsel numaralı taşınmazın meri imar planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı", "Otopark Alanı", "Park Alanı" ve "Yol" olarak; 842 parsel numaralı taşınmazın "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlı olduğu; "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)" kullanım kararı getirilmiş alanlarda yapılaşma koşullarının "E: 0.60, Y_{ençek}: 10,50m" olarak düzenlenmiş olduğu ancak 842 parsel numaralı taşınmazın ölçüleri itibarıyla yapılaşmaya uygun olmadığı, bu bakımdan 358 parsel numaralı taşınmazla şüyu bulunduğu, 358 parsel numaralı taşınmazın kamuya terk etmesi gereken alanların taşınmazın %40'ının üzerinde düzenlendiği belirtilerek plan değişikliği teklifi ile kamuya terk edilecek alanların ilgili mevzuatında belirlenmiş orana düşürülmesi amacıyla düzenleme yapıldığı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ekindeki gösterim teknikleri uyarınca "KDKÇA"na "TI Ticaret Alanı" kullanım kararı getirildiği, "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlı 1427 parsel numaralı taşınmazın güneyinde yer alan imar yolunun iptal edilerek kaldırılan "Park Alanı"na eşdeğer büyüklükte "Park Alanı" oluşturulduğu ifade edilmiş ve plan değişikliği teklifinin oyçokluğu ile kabulüne karar verilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede 842 parsel numaralı taşınmazın 350 numaralı taşınmazın ifrazından oluştuğu; 04.06.1998-173 sayılı meclis kararı ile onaylı Kötekli-Yeniköy İmar Planının 16M-II imar paftasında Muğla Belediye Meclisinin 02.10.1998-70 sayılı kararı ile onaylanan imar planı değişikliği ile 350 ve 737 parsel numaralı taşınmazlar ile kısmen 358 parsel numaralı taşınmazın Marmaris yolu tarafında 7m'lik ara yol ve yeşil bandın kaldırılarak yapı yaklaşma sınırlarının aynen kalmasına karar verildiğinden "Sağlık Tesis Alanı"nda 30m, "KDKÇA"da 25m olarak korunduğu; kaldırılan yeşil alana eşdeğer alanın ise taşınmazların batısında "Belediye Hizmet Alanı" olarak tanımlı yerden ayrıldığı anlaşılmış ancak 20.02.2004-194 sayılı meclis kararı ile onaylı Muğla Nazım İmar Planının 15-16 MN paftasında "Belediye Hizmet Alanı" olduğu belirtilen alanın "Park Alanı" olarak düzenlenmiş olduğu görülmüş; Muğla Belediye Meclisinin 06.02.2008-27 sayılı kararı ile söz konusu alanın büyük kısmının "E: 0.60, Hmax: 10.50m" yapılanma koşulları ile "KDKÇA", güneyinde 1427 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu kısmın ise yine "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlandığı tespit edilmiştir. Diğer yandan, 358 ve 842 parsel numaralı taşınmazlarda herhangi bir yapı ve yapı kaydı bulunmadığı; 1427 parsel numaralı taşınmazda ise yapı kaydı bulunmamasıyla birlikte yerinde üç adet tek katlı eski yapı ve eklentilerinin bulunduğu bildirilmiştir. Ayrıca 842 parsel numaralı taşınmaza ilişkin dava kaydı bulunmadığı; 358 parsel numaralı taşınmaza ilişkinse Muğla 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2015/232 Esas sayılı dosyasında kamulaştırmasız el koymadan kaynaklanan tazminat davası açılmış ve halen görülmekte (derdest durumda) olduğu belirtilmiştir.

Uygulama imar planı değişikliği teklifinin N20-C-8-A-3-C imar paftasında hazırlandığı ve özel mülkiyete ait 736,00m² tapu alanına sahip 842 parsel numaralı taşınmaz ile 4.388,00m² tapu alanına sahip 358 parsel numaralı taşınmaz ve Mentese Belediyesi mülkiyetine ait 1427 parsel numaralı taşınmazın güneyindeki 7m'lik yaya yolu ve park alanını kapsadığı; teklif ile 358 parsel numaralı taşınmazın güneyinde

bulunan 537,36m² büyüklüğe sahip "Park Alanı" ile yaya yolunun kaldırılarak taşınmazın güney ucunda 105m² büyüklükte "Park Alanı" bırakıldığı ve taşınmazın batı cephesinde "Cep Otopark" düzenlendiği; 842 parsel numaralı taşınmazı da kapsayan alanın kullanım kararının "Ticaret Alanı (T1)" olarak değiştirildiği, yapılaşma koşullarının ve yapı yaklaşma sınırlarının değiştirilmediği, 358 ve 842 parsel numaralı taşınmazları kapsayacak şekilde "18. Madde Uygulama Sınırı" belirlendiği, kaldırılan yaklaşık 400m² büyüklükte "Park Alanı"nın ise 1427 parsel numaralı taşınmazın güneyindeki "Park Alanı" ile arasından geçen 7m'lik yaya yolunun kaldırılarak "Park Alanı"na katılması yoluyla oluşturulduğu, Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun alana ilişkin kararlarının plana ve plan hükümlerine aktarılmadığı tespit edilmiştir.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Menteşe Belediye Başkanlığınca plan değişikliğine ait "UİP-6374,5" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Bahse konu plan değişikliğine ilişkin;

- "Plan değişikliği onama sınırı içerisinde fonksiyon; T1 Ticaret Alanı, Otopark Alanı, İmar Yolu ve Park Alanı"dır.
- Düzenleme sahası içerisinde 18. Madde uygulaması yapılmadan ve kamuya ait alanlar kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı düzenlenemez.
- Açıklanmayan hususlarda 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı ve meri imar planı kararları ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir" şeklinde üç (3) adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Plan açıklama raporunda 358 parsel numaralı taşınmazın tapu alanı 3718,61m² olarak hesaba alınmış, bu durumda mevcut planda 1264,85m² imarlı alana sahip olduğu bunun da taşınmazın yüzölçümünün %34'üne tekabül ettiği ve böylece imar mevzuatının belirlediği %40 sınırının üzerinde (yaklaşık %66) terk oranı oluştuğu; plan değişikliği teklifi ile yapılan düzenleme sonucunda DOP oranının %39,7 olduğu ve 18'inci madde uygulaması sonucu 2241m² imarlı alan oluşacağı öngörüldüğü açıklanmıştır. Ancak, dosyada sunulan belgelerde tarla vasıflı taşınmazın 4.388m² yüzölçümüne sahip olduğu görülmektedir.

Plan açıklama raporunda 842 parsel numaralı taşınmaza yönelik yapılan hesaplamalarda ise taşınmazın tapu alanı 736m² olarak hesaba alınmış, mevcut planda 736m² imarlı alana sahip olduğu, ancak eski 350 parsel numaralı taşınmazın DOP oranının %24,2 olduğu belirtilerek taşınmazın yüzölçümü uygulaması önceki haline göre hesaplanarak 971m² toplam alan üzerinden plan değişikliği teklifi ile yapılan düzenleme sonucunda oluşan %39,7 DOP oranına göre 585m² imarlı alan oluşacağı öngörüldüğü açıklanmıştır.

Bu halde mevcut planda toplam imarlı alan 2000m² (1264+736) iken plan değişikliği teklifi ile yapılan düzenleme sonucunda 2826m² (2241+585) olmuş ve toplam imarlı alan 826m² artmış; parsel bazında bakıldığında ise 842 parsel numaralı taşınmazın imarlı alanı 151m² (736-585) azalırken 358 parsel numaralı taşınmazın imarlı alanı ise 977m² (2241-1264) artmıştır.

Bir diğer konu, plan değişikliğinin gerekçesi olarak 358 parsel numaralı taşınmaz üzerinde kamuya terk edilmesi gereken kamusal alanların oranının kanunla belirlenmiş olan %40 sınırının üstünde olması yanında 842 parsel numaralı taşınmazın ölçüleri itibarıyla yapılaşmaya elverişli olmadığı ve bu sebeple güney komşusu 358 parsel numaralı taşınmazda şüyu olduğunun belirtilmiş olmasıdır.

Ne var ki 04.06.1998-173 sayılı meclis kararı ile onaylı Kötekli-Yeniköy İmar Planının plan hükümlerinde "KDKÇA" için minimum ifraz koşulu 2000m² olarak belirlenmiştir. Buna rağmen 842 parsel numaralı taşınmazın eski 350 parsel numaralı taşınmazın 2001 yılında ifrazı sonucunda 736m² olarak tescil edildiği anlaşılmaktadır.

Öte yandan meri imar planı plan hükümlerinde söz konusu alanlarda minimum taban alanı sınırlaması olmayıp taşınmaz üzerinde yapı yaklaşma sınırları içerisinde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile belirlenmiş minimum bina cephe ve derinliklerini sağlayan yapı yapılması mümkün görülmektedir.

Ek olarak, meri imar planında 842 ve 358 parsel numaralı taşınmazların doğusundan geçen Muğla-Marmaris karayoluna paralel 10m'lik yan yol düzenlenmiş olup bu hat boyunca diğer imar adalarında yapı yaklaşma mesafesi 10m iken 1998 yılında onaylanan plan değişikliği ile sadece teklife konu taşınmazları kapsayan imar adasında yapı yaklaşma sınırı 25m'ye çıkarılmış olduğundan anılan taşınmazlarda yapı yapılabilecek düzgün alanların oluşmadığı görülmüştür.

Son olarak yapılan düzenleme sonucunda oluşan alan dağılımları ile kaldırılan yolların alan büyüklükleri gösterilmemiş ve kaldırılan yol alanları hesaplamalara katılmamış, kaldırılan yaklaşık 400m² büyüklükteki "Park Alanı" ise kaldırılan yol alanı ile karışlanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26'ncı maddesinin 1'inci fıkrasında; "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır" hükmü ile plan değişikliklerinin yapılabilmesine yönelik ana çerçeve tanımlanmış ve 2'nci fıkrasında; "(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz" hükmü ile sosyal ve kentsel altyapı alanlarının azaltılmayacağı belirtilerek ancak zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabileceği aynı maddenin 3'üncü fıkrasında ifade edilmiş ve 3'üncü fıkranın (b) bendinde; "(b) (...) sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur" ve (c) bendinde; "(c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir" hükümleri ile böyle bir plan değişikliğinin hangi koşullarda ve nasıl yapılabileceği açıklanmıştır.

Bu kapsamda, meri nazım ve uygulama imar planlarının uyumsuz olduğu anlaşıldığından öncelikle planlama esasları doğrultusunda söz konusu uyumsuzluğun çözülmesi ve bu tür uyumsuzlukların plan genelinde irdelenerek plan revizyonu ile düzenlenmesi gerektiği; bununla birlikte plan değişikliği teklifi ile yapılaşma koşulları değiştirilmemekle birlikte kullanım alanlarının konum ve miktarları yeniden düzenlenmiş olduğundan üst kademe plan kararlarına aykırılık teşkil edeceği, bu sebeple öncelikle nazım imar planı değişikliği hazırlanması gerektiği; imar mevzuatı gereği yol alanlarının kaldırılması mümkün olmayıp plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarlarının "*park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda*" kullanılabilmesi ve kaldırılan park alanları için eşdeğer alan ayrılması gerektiği; plan teklifi ile "T1 Ticaret Alanı" kullanım kararı getirilmiş olmakla birlikte Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin EK-1a İlave Ortak Gösterimler tablosunun Açıklamalar bölümündeki; "*Ticaret Alanı*" kullanımında (*en üst kademe T1, en alt kademe T3 olmak üzere*) bir kademelenme veya ticari faaliyetlerin bir araya getirilmesi veya ayrıştırılması öngörülüyorsa "*plan notlarında*" da açıklanmış olması koşuluyla T1, T2, T3 sembolleri; çeşitlenmenin öngörülmediği durumlarda ise yalnızca T sembolü kullanılabilir" hükmü gereği plan hükümlerinde ve plan açıklama raporunda öngörülen kademelenmeye ve T1 kademesine yönelik bir açıklama bulunmadığından plan teklifinin bu yönde yeniden düzenlenmesi ve kademelenme kararlarının açıklanması ya da "T1" tanımı yerine "T" tanımı getirilmesi ancak her halükarda fonksiyon tanımının plan hükümlerinde açıkça yapılması gerektiği; yapı yaklaşma sınırının 10m'lik taşıt yolu boyunca diğer imar adalarında olduğu gibi 10m olarak düzenlenmesinin daha uygun olacağı; plan değişikliği ile 842 parsel numaralı taşınmazla yönelik yeni bir karar geliştirilmemiş olup teklifin yapılan düzenleme sonucunda oluşan 826m² imar alanı artışına ek olarak 18'inci madde sonucunda taşınmazdan ek olarak kesilecek 151m² alanın 358 parsel numaralı taşınmaz lehine dağıtılmasına yönelik hazırlandığı anlaşılmış olduğundan teklifin hakkaniyet ilkeleri dikkate alınarak düzenlenmesi gerektiği tespit edilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda özel mülkiyete ait ve meri imar planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak tanımlı 842 parsel numaralı taşınmaz ile özel mülkiyete ait ve meri imar planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı", "Park Alanı", "Yol" olarak tanımlı 358 parsel numaralı taşınmazın "T1 Ticaret Alanı" olarak planlanmasına yönelik N20-C-3-D-2-B imar paftasında hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin meri nazım imar planına aykırılık teşkil ettiği, sosyal ve teknik altyapı standardını düşürdüğü, yapılaşma yoğunluğunu artırdığı ancak yapılaşma koşullarını iyileştirmediği değerlendirilmiş olmakla birlikte meri imar planındaki durumdan dolayı açılmış ve derdest durumda bir dava olması sebebiyle plan değişikliği teklifinin hazırlandığı anlaşılmıştır.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, Menteşe İlçesi, Kötekli Mahallesi, 358 numaralı kadastro parselinde, özel mülkiyete kayıtlı taşınmaz ile 842 numaralı imar parselinde özel mülkiyete kayıtlı taşınmaz ve 1427 numaralı imar parselinde Menteşe Belediyesi mülkiyetine kayıtlı taşınmazın güneyindeki 7m'lik yaya yolu ve Park Alanını kapsayan, Muğla-Kötekli Yeniköy İmar Planının N20-C-3-D-2-B (eski 16M-II) imar paftasında hazırlanan kullanım alanlarının konum ve miktarlarının yeniden düzenlenmesine yönelik 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 Olur'larmıza arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: Menteşe Belediye Meclisinin 05.04.2016 günve 70 sayılı kararı ile uygun görülen "Menteşe İlçesi, Kötekli Mahallesi, 358 numaralı kadastro parselinde, özel mülkiyete kayıtlı taşınmaz ile 842 numaralı imar parselinde özel mülkiyete kayıtlı taşınmaz ve 1427 numaralı imar parselinde Menteşe Belediyesi mülkiyetine kayıtlı taşınmazın güneyindeki 7m'lik yaya yolu ve Park Alanını kapsayan, Muğla-Kötekli Yeniköy İmar Planının N20-C-3-D-2-B (eski 16M-II) imar paftasında hazırlanan kullanım alanlarının konum ve miktarlarının yeniden düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12/05/2016 tarih ve 36521862-310.99-3063 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Konu ile ilgili detaylı bir inceleme yapılamadığından Belediye Meclisimizden komisyonumuza 1 ay daha süre verilmesinin UYGUN OLDUĞUNA Komisyonumuzca OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.03/06/2016