

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 11/05/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-3044 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.05.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 31 pafta, 970 ada, 26 numaralı parselde hazırlanan "TİCK Alanı" amaçlı PİN: 2374,8 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11/05/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-3044 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 15.02.2016 tarih ve 989 sayılı Menteşe Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazısı
b) 01.12.2015 tarih ve 185 sayılı Menteşe Belediyesi Meclis Kararı

İlgi (a) yazıda İlimiz Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 31 pafta, 970 ada, 26 numaralı parselde yer alan 601,13 m² büyüklüğündeki özel mülkiyette bulunan taşınmazla ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Menteşe Belediyesi Meclisinin 01.12.2015 tarih ve 185 sayılı kararı ile onaylandığı, Başkanlığımızca bildirilen eksikliklerin giderilmesi halinde işlem yapılabileceğinin bildirildiği, plan değişikliğine konu taşınmazın yürürlükteki imar planı ile ilgili olarak 970 ada 26 numaralı parselle ilişkin imar planı değişikliğinin 31.10.2003 tarihinde Mülga Muğla Belediyesince onaylandığı, Menteşe Belediyesi arşiv dosyasında yapılan incelemede söz konusu plan değişikliğine ilişkin plan paftalarının bulunmadığı, bu sebeple imar planı değişikliğine ait mülga Muğla Belediyesi'nin 31.10.2003 tarih ve 152 sayılı Meclis Kararı ile birlikte plan değişikliğinden önce ve sonra olmak üzere; 19.10.1987 ve 29.12.2003 tarihlerinde düzenlenen imar durum belgelerinin Başkanlığımıza iletildiği, 31.10.2003 tarih ve 152 sayılı Meclis Kararına ilişkin onaylı imar planı değişikliği paftası bulunmadığından 29.01.1982 tasdik tarihli Muğla İmar Planı 19M-IV paftasının gönderildiği bildirilmekte olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7'nci maddesinin (b) bendi uyarınca Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Plan değişikliği teklifine ilişkin alınan ilgi (b) Meclis Kararında; taşınmazın bulunduğu alanın Mülga Muğla Belediye Meclisi'nin 31.10.2003 tarih ve 152 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde "Gelişme Konut Alanı" olarak planlandığı ve "Ayrık Nizam, TAKS:0.35, KAKS:1.75, Bina Yüksekliği:15.50 m. (5 kat)" yapılaşma şartlarına sahip olduğunun görüldüğü, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile 26 numaralı parsel üzerinde "Ticaret+Konut (TİCK)" kullanımının önerildiği, teklif edilen imar planı değişikliğine göre "Yapılaşma Koşulları: Yapılaşmada Zemin Kat Ticaret Üst Katlar Konut olacaktır. Konut Alanı toplam inşaat alanının % 90'ını geçemez. TAKS:0.35, KAKS:1.75, Kat:5, Yençok:15.50 m.'dir. Yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 5 m., komşu parselden 3 m. ve arka bahçe h/2 olacaktır." şeklinde olduğu, plan değişikliğine konu olan taşınmazın 26.10.2015 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'na göre yerleşime uygunluk açısından "Önlemlenilen Alanlar 5.1 (Ö.A.-5.1) olarak değerlendirildiği, söz konusu UIP-2374,8 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak hazırlandığının anlaşıldığı belirtilerek 5393 sayılı Belediye Kanununun 18'inci maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince işlem yapılmasına karar verildiği bildirilmektedir.

Plan açıklama raporunda yer alan planlama gerekçelerinde; plan değişikliğine konu 26 nolu parselin ayrık nizam, 5 kat, TAKS:0.35, KAKS:1.75 yapılaşma koşullarına sahip olduğu,

parselin bulunduğu adanın tamamında yapılaşma koşulunun aynı şekilde olduğu, yapı adasının doğu cephesinde (Uğur Mumcu Bulvarına bakan cephe) ve güney cephesindeki parsellerde zemin katta ticaret kullanımına imar planıyla izin verildiği, ayrıca adanın kuzeybatısında kalan yapı adasında da plan değişikliğiyle zemin katta ticaret kullanımına izin verildiği, 26 nolu parcel için hazırlanan imar planı değişikliği talebinde yapı adasının diğer kısımları gibi bu parselin de zemin katının ticari kullanıma açılmasının talep edildiği, yapılaşma koşullarının olduğu gibi korunduğu, TİCK alanında; ayrık nizam, 5 kat, TAKS:0.35, KAKS:1.75, ön cepheden 5 m., komşudan 3 m. çekme mesafesine uyulacağı, parselin büyüklüğünde ve inşaat alanında hiçbir değişiklik önerilmediği, parselde konut kullanımı inşaat alanının en fazla % 90'ı oranında olacağı, bu parselin TİCK olarak kullanılması dışında herhangi bir talep ve değişikliğin söz konusu olmadığı, plan değişikliği hazırlanırken yoğunluk artırıcı, onaylı plan kararlarını ve plan bütünlüğünü olumsuz yönde etkileyecek herhangi bir karar üretilmediği ve yapılaşma koşullarının olduğu gibi korunduğu belirtilmektedir.

Plan değişikliği teklifi ile 6 adet plan hükmü getirilmiş olup bunlar;

"1. TİCK (Ticaret+Konut) Alanı içinde; sadece zeminde ticaret, üst katlarda konut fonksiyonu yer alacaktır. Konut alanı toplam inşaat alanının % 90'ını geçemez.

2. TİCT Alanında yapılaşma koşulları; ayrık nizam, 5 kat, TAKS:0.35, KAKS: 1.75, Yençok: 15.50 m.'dir. Yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 5 m., komşu parselden 3 m., arka bahçeden h/2 olacaktır.

3. Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarına uyulacaktır.

4. 26.10.2015 onay tarihli plan tadilatına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna uyulacaktır. 26 parselin tamamı Öneleml Alan 5.1. olarak değerlendirilmiştir.

5. Uygulama aşamasında LHKAB'dan veya Kadastro Müdürlüğü'nden alınacak sayısal değerler esas alınacaktır.

6. Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/100 000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı hükümleri, 1/25 000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı hükümleri, 1/1000 ölçekli Muğla İmar Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği geçerlidir."

Şeklinde belirtildiği anlaşılmaktadır.

Plan değişikliği dosyasında yapılan incelemede;

-Plan değişikliğine konu parselin onaylı 1/5000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında "Konut Alanı" kullanımında kaldığı,

-İmar adasında verilen imar durumlarında yapının yan parseliyle bitişik olduğu,

-Her ne kadar çevresinde altı ticaret kullanımının yer aldığı belirtilse de söz konusu parselin bulunduğu imar adasında cephe verdiği yollarda aynı imar adasında ticaret fonksiyonunun yer almadığı anlaşılmıştır.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; söz konusu parselin tek başına değil bitişik parseliyle birlikte değerlendirilmesi gerektiği ve parsel bazlı talep edilen ticaret fonksiyonunun 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile birlikte plan bütününde değerlendirilmesi gerektiği ve 2 numaralı plan hükmündeki "TİCT" ifadesinin "TİCK" olarak düzeltilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 31 pafta, 970 ada, 26 numaralı parselde hazırlanan "TİCK Alanı" amaçlı PİN: 2374,8 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 Olur'larımıza arz ederim.

Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "İlimiz, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 31 pafta, 970 ada,

26 numaralı parselde hazırlanan "TICK Alanı" amaçlı PİN: 2374,8 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11/05/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-3044 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; öncelikle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında bütüncül olarak söz konusu bölgenin Ticaret kullanımının uygun olup olmadığı analizleri yapılarak ayrıca parsel bazında hazırlanan imar planı değişikliğinin komşu parseliyle bitişik olması nedeniyle birlikte değerlendirilmesi gerektiğinden, bu hususlar doğrultusunda plan dosyasının yeniden hazırlanmak üzere ilçe belediyesine iadesinin 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.03/06/2016