

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 196

Karar Tarihi : 09/08/2018

KONUSU:

1. İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarının görüşülmesi.

c) İlimiz, Kavaklıdere İlçesi, Bakırcılar Mahallesi onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Pazar Alanı”, “Resmi Kurum Alanı”, “Cami”, “Konut Altı Ticaret Alanı”, “Yol” ve “Otopark” alanı kullanımında kalan 15, 39, 40, 41, 43, 44, 46, 54, 55, 56, 57, 71, 73, 74, 76, 77, 78, 1895, 1896, 1897, 2078, 2079, 2080, 2081, 2324, 2863, 2899 parseller ve çevresinin yeniden düzenlenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 30.07.2018 tarihli raporunda;

30/07/2018 tarihinde saat 14:00’de Emirbeyazit Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 11.07.2018 tarih ve 36521862-754-E.4125 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.07.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen “İlimiz, Kavaklıdere İlçesi, Bakırcılar Mahallesi onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Pazar Alanı”, “Resmi Kurum Alanı”, “Cami”, “Konut Altı Ticaret Alanı”, “Yol” ve “Otopark” alanı kullanımında kalan 15, 39, 40, 41, 43, 44, 46, 54, 55, 56, 57, 71, 73, 74, 76, 77, 78, 1895, 1896, 1897, 2078, 2079, 2080, 2081, 2324, 2863, 2899 parseller ve çevresinin yeniden düzenlenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca görüşülmesi” konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 11.07.2018 tarih ve 36521862-754-E.4125 sayılı yazısında

İlgi : a) 07.06.2018 tarih ve 1161 sayılı Kavaklıdere Belediye Başkanlığı yazısı
b) 04.06.2018 tarih ve 38 sayılı Kavaklıdere Belediye Başkanlığı Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Kavaklıdere İlçesi, Bakırcılar Mahallesi onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Pazar Alanı”, “Resmi Kurum Alanı”, “Cami”, “Konut Altı Ticaret Alanı”, “Yol” ve “Otopark” alanı kullanımında kalan 12227,01 m² alanın yeniden düzenlenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisinin Belediye Meclisimizce görüşülerek karara bağlanması talep edilmiştir.

Söz konusu taşınmazla ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında ise;

-Plan değişikliğine konu alanın onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Pazar Alanı, Resmi Kurum Alanı, Cami ve Konut Altı Ticaret Alanı” kullanımında kalmakta olup tapunun 15, 39, 40, 41, 43, 44, 46, 54, 55, 56, 57, 71, 73, 74, 76, 77, 78, 1895, 1896, 1897, 2078, 2079, 2080, 2081, 2324, 2863 ve 2899 parsel numarasında kayıtlı taşınmazları kapsadığı,

-İller Bankası Anonim Şirketi Mekansal Planlama Daire Başkanlığı’nın 04.06.2014 tarih ve 12541 sayılı yazısında belirtildiği üzere Kavaklıdere Merkezinin planlama çalışmasında “küçük ve toplu kentsel yerleşme” niteliği itibariyle 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı olarak hazırlandığı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının hazırlanmadığını görüldüğü, ayrıca İller Bankası Anonim Şirketi aracılığı ile Kavaklıdere İlçe Merkezinin tamamını kapsayan 371 hektarlık alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü’nün 10.04.2015 tarih ve 6067 sayılı yazısında belirtildiği üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelgesi çerçevesinde incelendiği ve uygun bulunarak onaylandığı,

-Plan değişikliği alanında bulunan 43 parsel numarasında kayıtlı “Metruk Mezarlık” niteliğindeki kültür varlığı olarak tescilli taşınmazın Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nın mülkiyetinde olduğu parselin onaylı Uygulama İmar Planında “Pazar Alanı”, “Yol” ve “Otopark” kullanımında kalmakta iken hazırlanan plan değişikliği ile tesciline uygun “Mezarlık Alanı” olarak yeniden düzenlendiği,

-Plan değişikliği alanının içinde bulunan mülkiyeti Kavaklıdere Belediyesine ait 55-56 parseli kapsayan “Cami” yerinin kaldırılıp “Pazar Alanı” olarak yeniden düzenlenmesinin uygun olduğuna dair Kavaklıdere İlçe Müftülüğünün 26.01.2018 tarih ve 47 sayılı uygun görüşünün bulunduğu ayrıca faal olarak kullanılmakta olan Belediye Hizmet Binasının bitişiğinde “Cami Alanı” ve güneyde Turgut Özal Bulvarına cepheli “Cami Alanı” bulunmakta olduğu, bu ibadet alanlarının projeksiyon nüfusuna yeterli olacağına öngörüldüğü, onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki “Cami Alanı”nın, plan değişikliği ile “Pazar Alanı” ve “Yol” olarak yeniden düzenlendiği,

-Onaylı İmar Planında “Pazar Alanı”nın güneydoğu bitişiğinde yer alan mülkiyeti Kavaklıdere Belediyesine ait 54 parseli kapsayan “Resmi Kurum Alanı”nın aynı alan içerisinde bulunan mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlı 39 parsel taşınmazının Kavaklıdere Mal Müdürlüğünün 18.04.2018 tarih ve 317 sayılı yazısı ve ekleri ile uygun bulunduğu, hazırlanan plan değişikliği ile

"Resmi Kurum Alanı"nın planlama alanının batısında yeniden düzenlendiği,

-Onaylı İmar Planında 12 metrelik taşıt yoluna cepheli kısmında alt katın "Ticaret Alanı" olarak kullanılacağı "Serbest Nizam" ve "3 Katlı", "Konut Alanı" kullanımında kalmakta olan alanların yeniden düzenlenerek Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "Ek-1'de Uygulama İmar Planı Gösterimler" kısmına uygun olarak aynı yapılaşma koşulları ile "Ticaret-Konut Alanı (TICK)" olarak yeniden düzenlendiği,

-Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile bahse konu kentsel fonksiyonların yeniden düzenlenmesi sonucu alanın kuzeyindeki 12 metrelik taşıt yolunun cephelerinde düzenlemeler yapıldığı, taşıt yolunun kuzeyinde ve "Mezarlık Alanı", "Pazar Alanı" ve "Ticaret- Konut Alanı"na hizmet edecek kamusal otopark alanları ayrıldığı, "Mezarlık Alanı" ile "Resmi Kurum Alanı" ve "Pazar Alanı" kullanımları arasında 7 metrelik yaya yolu düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin uygun olduğuna Belediye Meclisince oybirliği ile karar verildiği belirtilmektedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında Kavaklıdere Belediye Başkanlığı'nca plan değişikliğine ait PİN:UİP-830,6 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Plan değişikliği dosyasında yapılan incelemede;

-Alanın onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Pazar Alanı", "Resmi Kurum Alanı", "Cami" ve "Konut Altı Ticaret Alanı" kullanımında kaldığı,

-"Konut Altı Ticaret Alanı" kullanımının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "Ticaret-Konut Alanı" olarak düzenlendiği,

- 43 parselde "Metruk Mezarlık" niteliğindeki tescilli 1188,00 m² yüzölçümlü taşınmazın onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Pazar Alanı", "Yol" ve "Otopark" kullanımında kaldığı, plan değişikliği ile "Mezarlık Alanı" olarak planlandığı,

- Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 2129,06 m² yüzölçümlü "Cami Alanı", teklif planda "Pazar Alanı", "Yol" ve "Otopark" olarak planlandığı,

-Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 2813,97 m² yüzölçümlü "Pazar Alanı", Kavaklıdere ilçesinin tek Pazar yeri alanı olduğu, Kavaklıdere Belediye Başkanlığı'nca yapılması planlanan projeye uygun olarak doğuya doğru genişletilip, 3427,08 m² "Pazar Alanı" planlandığı,

-1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile kamusal otopark alanları ayrıldığı, "Mezarlık Alanı" ile "Resmi Kurum Alanı" ve "Pazar Alanı" kullanımları arasında 7 metrelik yaya yolu ve meydan düzenlemesi yapıldığı,

-Ulaşım Dairesi Başkanlığı ile yapılan yazışmalar doğrultusunda Ulaşım Dairesi Başkanlığının 04.06.2018 tarih ve 10981 sayılı yazısı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin uygun bulunduğu,

-Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 17.08.2009 tarih ve 5242 sayılı kararı ile mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait Kavaklıdere İlçesi, Bakırcılar Mahallesi, 43 parselde yer alan mezarlık alanının korunması gerekli kültür varlığı olarak tesciline karar verildiği, 23.07.2011 tarih ve 7413 sayılı kararı ile de parselde ilişkin kurula sunulan betonarme türbe yapısının restorasyonuna ilişkin rölöve ve restorasyon projesinin uygun bulunduğu belirtilmiş olup bu karar doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin Kavaklıdere Belediye Başkanlığının 01.06.2018 tarih ve 1130 sayılı yazısı ile Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne görüş sorulduğu, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.06.2018 tarih ve 6951 sayılı kararında bahse konu plan değişikliği teklifinin uygun bulunduğuna karar verildiği belirtilmiş ancak Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 02.07.2018 tarih ve 554458 sayılı yazısı ile karar metninde sehven "koruma amaçlı uygulama imar planı" ifadesinin kullanıldığı, söz konusu maddi hatanın ilk kurul gündeminde değerlendirilerek düzeltileceği Başkanlığımıza bildirilmiştir.

Bahse konu plan değişikliği teklifine ilişkin;

-Onaylı Muğla İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve hükümleri ile Onaylı Kavaklıdere 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile hükümleri geçerlidir.

Şeklinde 1 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda yapılan değerlendirmede;

-Söz konusu plan değişikliğinin Kavaklıdere İlçesinde tek olan Pazar yeri alanının yeniden düzenlenmesine ve tescillenen metruk mezarlığın plana işlenmesine yönelik hazırlandığı,

-Cami Alanına ilişkin Kavaklıdere Kaymaklığı İlçe Müftülüğü'nün 26.01.2018 tarih ve 754-54 sayılı görüşü doğrultusunda ve çevresinde 4 adet cami alanı bulunması nedeniyle "Cami Alanı"nın kaldırıldığı,

- İlçe Belediyesinin mülkiyetinde olan Belediye Hizmet Alanının bir kısmının otopark alanı olarak ayrıldığı,

- "Resmi Kurum Alanı"nın yerinin Defterdarlık KHK İşlemleri İl Bürosu'nun 16.04.2018 tarih ve 5257 sayılı yazısı doğrultusunda değiştirildiği,

- Alanda hazırlanan plan değişikliği ile yoğunluk artışı yapılmadığı belirlenmiştir.

Ayrıca Belediye Hizmet Alanları ile ilgili Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinin 2'nci fıkrasında verilen; "İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz" hükmü doğrultusunda; 3'üncü fıkrasının altında sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişikliklerinin zorunluluk olmadıkça yapılamayacağı ancak zorunlu hallerde böyle bir plan değişikliği yapılabilmesi için hangi koşullara uyulacağına açıklığı aşağıdaki bentlerde verilen hükümler doğrultusunda;

- (a) bendindeki, “İmar planındaki durumunu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların grşüşü alınır” hükmi kapsamında Belediye Hizmet Alanı tanımlı alanın bir kısmının Kavaklıdere Belediye Başkanlığınca Otopark Alanına dnştrldği ve “Resmi Kurum Alanı”nın yerinin Defterdarlık KHK İşlemleri İl Bürosu’nun 16.04.2018 tarih ve 5257 sayılı yazısı doğrultusunda yerinin değiştirildiği,
- (b) bendindeki, “İmar planında yer alan yol hariç 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 yzlcm ve komu özelliikleri 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” hükmi kapsamında ve evre ve şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü’nün 06.02.2018 tarih ve 23292 sayılı yazısında anılan yönetmeliğin EK-2 tablosunda verilen sosyal ve teknik altyapı alanları içerisinde Belediye Hizmet Alanının yer almadığı, kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanları kapsamında kalmadığı ve mevzuatta Belediye Hizmet Alanına ilişkin bir standart getirilmediği belirtildiğinden taşınmazın bir kısmının “Belediye Hizmet Alanı”ndan “Otopark Alanı”na dönüştürülmesinin ve “Resmi Kurum Alanı”nın yerinin değiştirilmesinin 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikleri, şehircilik ve planlama esasları ve kamu ile toplum yararına uygun olduğu görüş ve kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Kavaklıdere İlçesi, Bakırcılar Mahallesi onaylı 1/1000 lekli Uygulama İmar Planında “Pazar Alanı”, “Resmi Kurum Alanı”, “Cami”, “Konut Altı Ticaret Alanı”, “Yol” ve “Otopark” alanı kullanımında kalan 15, 39, 40, 41, 43, 44, 46, 54, 55, 56, 57, 71, 73, 74, 76, 77, 78, 1895, 1896, 1897, 2078, 2079, 2080, 2081, 2324, 2863, 2899 parseller ve çevresinin yeniden düzenlenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 lekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Kavaklıdere İlçesi, Bakırcılar Mahallesi onaylı 1/1000 lekli Uygulama İmar Planında “Pazar Alanı”, “Resmi Kurum Alanı”, “Cami”, “Konut Altı Ticaret Alanı”, “Yol” ve “Otopark” alanı kullanımında kalan 15, 39, 40, 41, 43, 44, 46, 54, 55, 56, 57, 71, 73, 74, 76, 77, 78, 1895, 1896, 1897, 2078, 2079, 2080, 2081, 2324, 2863, 2899 parseller ve çevresinin yeniden düzenlenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 lekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8. Maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 11.07.2018 tarih ve 36521862-754-E.4125 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 Sayılı Kanununun 8. maddesi ile 5216 Sayılı Kanununun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUGUNA Komisyonumuzca OYBİRLİğİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. Denilmektedir.

Yukarıda metni yazılı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekilde kabulüne, 5216 Sayılı Kanununun 7/b maddesi uyarınca Meclisimizce **OYBİRLİğİ İLE KARAR VERİLDİ.**