

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

26/10/2016 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 10/10/2016 tarih ve 36521862-310.99-5815 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.10.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe İlçesi, Karabağlar Mahallesi, Ova Mevkiinde, 1163 ada, 1-2 ve 1164 ada, 1-2-3 numaralı imar parsellerinde, özel mülkiyete kayıtlı taşınmazların yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine yönelik mülga Muğla Belediyesi Meclisi'nin 03.10.2005/163 sayılı kararı ile onaylanan Küçük Sanayi Sitesi Kentsel Dönüşüm İlave ve Revizyon İmar Planının N20-C-3-D-3-C imar paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10/10/2016 tarih ve 36521862-310.99-5815 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Mentеше Belediye Başkanlığının 22.09.2016 tarihli ve 6237 sayılı yazısı
b) Mentеше Belediye Meclisinin 06.09.2016 tarihli ve 213 sayılı kararı

İlgi (a) yazıda Mentеше İlçesi, Karabağlar Mahallesi, Ova Mevkii, 1163 ada, 1-2 ve 1164 ada, 1-2-3 numaralı parsellerde kayıtlı ve toplam 8759m² yüzölçümüne sahip taşınmazların yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Mentеше Belediye Meclisinin ilgi (b) kararı ile uygun bulunduğu belirtilerek yazı ekinde gönderilen teklif dosyası ve meclis kararı ile ilgili gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında, meri Muğla Nazım İmar Planında "Dönüşüm Planı Yapılacak Alan" içerisinde kalan alanın mülga Muğla Belediyesi Meclisinin 03.10.2005/163 sayılı kararı ile onaylanan "Küçük Sanayi Sitesi Kentsel Dönüşüm İlave ve Revizyon İmar Planı" kapsamında "Blok Nizam, 4 Kat" yapılaşma koşullarına sahip "Konut Alanı" olarak planlı olduğu; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 08.12.2015 tarihinde onaylanmış olan imar planı değişikliğine esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre taşınmazların "Önlemlenilen Alanlar 5.1. Mühendislik problemleri açısından önlemlenilen alanlar" olarak değerlendirildiği; plan değişikliği teklifi ile alanda "Blok Nizam, 4 Kat" yapılaşma koşullarına sahip "Gelişme Konut Alanı" önerildiği, onaylı imar planında belirlenmiş olan blok ölçülerinin iptal edildiği ancak yapı nizamı, kat yüksekliği ve taban alanı yüzölçümlerinin aynen korunduğu, blok ölçülerine ilişkin '*Blok boyutu (blok cephesi ve derinliği) şartı aranmaz*' ve '*Yoldan, komşudan ve bloklar arası çekme mesafesi şartı aranmaz*' şeklinde iki adet plan notu düzenlendiği ifade edilmiş; 2 numaralı plan hükmünün '*Yapılacak yapılarda blok boyutları en fazla 25x100 metre olacaktır*', 3 numaralı plan hükmünün '*Yapılacak yapılarda bloklar arası çekme mesafesi en az 10m olacaktır. Komşu parselden ve yoldan çekme mesafesi şartı aranmaz*', 5 numaralı plan hükmünün '*Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeliğe uyulacaktır*', 6 numaralı plan hükmünün '*Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/5000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı hükümleri, 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı hükümleri ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği geçerlidir*' şeklinde düzenlenmesinin uygun görüldüğü belirtilmiş ve plan değişikliği teklifinin oybirliği ile kabulüne karar verilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede planlama alanının 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı kapsamında "Kentsel Yerleşme Alanı" içerisinde kaldığı; mülga Muğla Belediyesi Meclisi 20.02.2014/194 sayılı kararı ile onaylı Muğla Nazım İmar Planında "Dönüşüm Planı Yapılacak Alan" içerisinde bulunduğu; mülga Muğla Belediyesi Meclisinin 03.10.2005/163 sayılı kararı ile onaylanan "Küçük Sanayi Sitesi Kentsel Dönüşüm İlave ve Revizyon İmar Planı" kapsamında ölçüleri ve konumu plan üzerinde belirlenmiş olarak "Blok Nizam, 4 Kat" yapılaşma koşullarına

sahip "Konut Alanı" olarak planlı olduğu; plan üzerinde konumu ve ölçüleri belirlenmiş altı (6) adet yapı kütleleri bulunduğu ve bunların beher yapı adasında iki (2) adet 35mx35m, bir (1) adet 17mx35m ölçülerinde çizilmiş olduğu; bu durumda her bir yapı adasında toplam 3045m² taban alanı ve planlama alanı bütününde toplam 6090m² taban alanı belirlendiği; Mentеше Belediye Başkanlığı, Yapı Kontrol Müdürlüğüne yapılan incelemede 1163 ada 1-2 parsel numaralı taşınmazlarda bulunan yapılarla ilgili 03.05.2016 tarihli, 390-391-392 sayılı ve 1164 ada, 1-2-3 parsel numaralı taşınmazlarda bulunan yapılarla ilgili 05.05.2016 tarihli, 393-394-395 sayılı Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu düzenlendiği; 1164 ada, 1-2-3 parsel numaralı taşınmazlarda binaların mevcut olduğu ve söz konusu binalarla ilgili arşiv kayıtlarında herhangi bir dosya bulunmadığının tespit edildiği; 08.12.2015 tarih onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda alanın "Önlemler Alanlar 5.1. Mühendislik problemleri açısından önlemler alanlar" olarak belirlendiği anlaşılmıştır.

Uygulama imar planı değişikliği teklifi ile özel mülkiyete ait toplam 8759m² tapu alanına sahip taşınmazların kullanımının "Blok Nizam, 4 Kat" yapılaşma hakkına sahip "Gelişme Konut Alanı" olarak korunduğu ancak onaylı imar planında plan üzerinde konum ve ölçüleri belirlenmiş yapı kütlelerinin kaldırıldığı ve bunun yerine plan hükümlerinde taban alanı kısıtlaması getirilerek her bir yapı adası için maksimum 3045m² taban alanı belirlendiği ancak blok ölçüleri net bir şekilde tanımlanmayarak yapı kütlelerinin boyutlarına ilişkin üst sınır verildiği; yollardan ve komşu parsellerden çekme mesafesi şartı aranmayacağına dair hüküm getirildiği; onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu doğrultusunda plan üzerinde "Önlemler Alan Sınırı" ve "ÖA-5.1" notasyonu işlendiği ve raporda belirtilen önlemlerin plan hükümlerine aktarıldığı tespit edilmiştir.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Mentеше Belediye Başkanlığınca plan değişikliğine ait "UİP-7716,2" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Bahse konu plan değişikliğine ilişkin;

- *"Blok nizam verilen yapı adalarında birden fazla yapı yapılabilecek olup yapıların taban alanları toplamı her bir ada için ayrı ayrı olmak üzere 3045m²'yi geçemez..*
- *Yapılacak yapılarda blok boyutları en fazla 25x100 metre olacaktır.*
- *Yapılacak yapılarda bloklar arası çekme mesafesi en az 10 metre olacaktır. Komşu parselden ve yoldan çekme mesafesi şartı aranmaz.*
- *Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 08.12.2015 tarihinde onaylanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporuna göre yerleşime uygunluk açısından planlama alanının tamamı Önlemler Alanlar-5.1 (ÖA-5.1) (Mühendislik Problemleri Açısından Önlemler Alan) olarak değerlendirilmiş olup ÖA-5.1 olarak tanımlanan alanda;*
 - *Yapılması planlanan binanın niteliğine göre zemin etüt raporunda gerekli detay çalışmalarının yapılması gerekir. Yapılaşma esnasında projeye esas zemin etüt raporunda tüm statik parametreler ayrıyeten incelenmeli ve zemin yapı etkileşimine göre uygun temel tipi önerilmesi, yapının temelinin yüzey sularından etkilenmemesi için drenaj ağı kurulması ve raporda belirtilen diğer hususlara uyulması gerekmektedir.*

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeliğe uyulacaktır.
- Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı Küçük Sanayi Sitesi Kentsel Dönüşüm İlave ve Revizyon Planı hükümleri, 1/5000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı hükümleri, 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı hükümleri ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir” şeklinde altı (6) adet plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 2’inci maddesinde; “(...) Bu Yönetmeliklerde yer alan genel hükümler, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez. (...)” hükmü gereği yönetmelikte yer alan tanımlara ilişkin hükümlerin değiştirilmesi mümkün olmayıp aynı yönetmeliğin ikinci bölümü “Tanımlar” başlığı altında düzenlenmiş ve “Yapı düzenine ait tanımlar” başlıklı 16’ncı maddesinin 18’inci fıkrasında blok nizam; “Blok nizam: İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kütlesinin bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamıdır” şeklinde tanımlanmış olduğundan blok nizam verilmiş yerlerde yapı kütlelerinin cephe uzunluk ve derinliklerinin belirlenmiş olması ve plan bütünlüğü açısından yapı kütlelerinin konumunun plan üzerinde gösterilmesi gerekmektedir. Aynı yönetmeliğin “Bina cepheleri” başlıklı 27’inci maddesindeki; “ (...) bir parselde olup blok yapı nizamına tabi olan yerlerde yapılacak yapıların bina cephesi en fazla (40.00) m. dir. Ancak imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa 40 metreden daha fazla cephe uzunluğu yapılabilmesine ilişkin karar almaya o yer için uygulama imar planı ile tespit edilen yapı karakteri, mevcut doku ile uyumu ve cephe kütle etkisi de dikkate alınarak mimari estetik (Değişik ibare:RG-8/9/2013-28759) komisyonları yetkilidir. Bu yapılarda gereken mesafelerde ve yerlerde ilgili mevzuatına göre dilatasyon yapılması ve özel önlem alınması zorunludur. İkili, üçlü, dörtlü veya beşli blok yapılması gereken yerlerde, daha uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile birkaç dar parseli birlikte mütalâa ederek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmamak üzere bina cepheleri toplamı (75,00) m. olan bu blokları teşkil etmeye ilgili idare yetkilidir. Blokların birden fazla parseli kapsadığı hallerde parsellerin sınırlarında dilatasyon yapılması zorunludur” hükmü gereği bir parselde yapılacak yapının bina cephesi en fazla 40m olup daha fazla cephe uzunluğu yapılabilmesi mimari estetik komisyonu kararına bağlanmış; birden fazla parselde yapılacak blok yapıların bina cephelerinin toplamının ise yukarıda açıklanan koşullar çerçevesinde 75m olarak uygulanmasına ilgili idare yetkili kılınmıştır.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda özel mülkiyete ait ve meri imar planlarında “Blok Nizam, 4 Kat” yapılaşma koşullarına sahip “Konut Alanı” olarak tanımlı taşınmazların yapı nizamı “Blok Nizam” olarak korunmuş olsa da imar mevzuatı gereği yapı kütlelerinin ölçülerinin net olarak belirlenmiş olması ve plan üzerinde gösterilmesi gerektiği halde plan üzerinde yapı kütlelerinin gösterilmediği ve plan hükümlerinde yapı kütlelerinin ölçülerinin net olarak verilmeyip sadece sınırlama getirildiği anlaşılmış olduğundan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin plan bütünlüğünü bozacak nitelikte olduğu ve imar mevzuatına, planlama ilke ve esaslarına uygun olmayacağı göz önüne alınarak değerlendirilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Menteşe İlçesi, Karabağlar Mahallesi, Ova Mevkiinde, 1163 ada, 1-2 ve 1164 ada, 1-2-3 numaralı imar parsellerinde, özel mülkiyete kayıtlı taşınmazların yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine yönelik mülga Muğla Belediyesi Meclisinin 03.10.2005/163 sayılı kararı ile onaylanan Küçük Sanayi Sitesi Kentsel Dönüşüm İlave ve Revizyon İmar Planının N20-C-3-D-3-C imar paftasında hazırlanan 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'larınıza arz ederim.**Denilmektedir.**

Komasyon Görüşü: "Menteşe İlçesi, Karabağlar Mahallesi, Ova Mevkiinde, 1163 ada, 1-2 ve 1164 ada, 1-2-3 numaralı imar parsellerinde, özel mülkiyete kayıtlı taşınmazların yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine yönelik mülga Muğla Belediyesi Meclisi'nin 03.10.2005/163 sayılı kararı ile onaylanan Küçük Sanayi Sitesi Kentsel Dönüşüm İlave ve Revizyon İmar Planının N20-C-3-D-3-C imar paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 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 10/10/2016 tarih ve 36521862-310.99-5815 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Söz konusu imar planı değişikliği teklifinin plan bütünlüğünü bozacak nitelikte olduğu ve imar mevzuatına, planlama ilke ve esaslarına uygun olmayacağı göz önüne alınarak değerlendirilmiştir. Bu süreç içinde ilgili plan müellifi tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinde, 1163 ada 1 ve 2 parseller ve 1164 ada 1, 2, 3 parsellerde önerilen toplam 8 adet yapı kütesinin (35.00m x 21.75 m) ölçülerinin net olarak belirtildiği ve plan bütünlüğünü bozmayacak nitelikte olduğu tespit edildi. Ayrıca plan hükümleri incelendiğinde;

1-Yapılacak bloklar planda gösterilen ölçü formlarında yapılacak olup toplam taban alanı değişmemek kaydıyla 2-3 metreye kadar mimari formda değişiklikler yapılabilir.

2-Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 08.12.2015 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre yerleşime uygunluk açısından planlama alanının tamamının önlemliler alanlar-5.1-(ÖA-5.1) (Mühendislik problemleri açısından önlemliler alanlar) değerlendirilmiş olup;

ÖA-5.1 olarak tanımlanan alanda;

-Yapılması planlanan binanın niteliğine göre zemin etüt raporunda gerekli detay çalışmalarının yapılması gerekir. Yapılaşma esnasında, projeye esas zemin etüt raporunda, tüm statik parametreler ayrıyeten incelenmeli ve zemin yapı etkileşimine göre uygun temel tipi önerilmesi, yapının temelinin yüzey sularından etkilenmemesi için drenaj ağı kurulması ve raporda belirtilen diğer hususlara uyulması gerekmektedir.

3-Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmeliğe uyulacaktır.

4-Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı Küçük Sanayi Sitesi Kentsel Dönüşüm İlave ve Revizyon Plan Hükümleri, 1/5000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Hükümleri, 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Hükümleri ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği geçerlidir. Şeklinde 4 adet plan hükmü önerildiği tespit edilmiş olup bu hükümlerin uygun olduğuna karar verilmiştir.

Bu haliyle komisyonumuza önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi uygun bulunduğundan ilçe belediyesinden geldiği şeklinin **değiştirilerek** onaylanmasının 3194 Sayılı Kanunun 8/b Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 26/10/2016