

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

05/05/2016 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 11/04/2016 tarih ve 36521862-310.99-1775 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.04.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz Menteşe İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 38 pafta, 1013 ada, 8 numaralı imar parselinde, özel mülkiyette kayıtlı taşınmazda, Muğla-Menteşe-Karşıyaka İslah İmar Planının N20-C-3-D-2-B (eski 20M-II) imar paftasında hazırlanan "Ticaret-Konut Alanı (TİCK)"na yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11/04/2016 tarih ve 36521862-310.99-1775 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Menteşe Belediye Başkanlığının 20.11.2015 tarihli ve 8179 sayılı yazısı
b) Menteşe Belediye Meclisinin 03.11.2015 gün, 169 sayılı kararı
c) Başkanlığımızın 24.12.2015 tarihli ve 19329 sayılı yazısı
d) Menteşe Belediye Başkanlığının 09.03.2016 tarihli ve 1695 sayılı yazısı

İlgi (a) yazı ile Menteşe İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 38 pafta, 1013 ada, 8 sayılı parselde kayıtlı, 337,00m² tapu alanına sahip taşınmazın "Ticaret+Konut Alanı (TİCK)" olarak düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli İslah İmar Planı Değişikliği önerisinin ilgi (b) meclis kararı ile kabul edildiği belirtilerek 5216 sayılı kanunun 7'nci maddesi uyarınca gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında söz konusu taşınmazın 21.06.1989 tarihinde onaylanan Karşıyaka İslah İmar Planında "E: 0.15" yoğunluklu "Eğlence Yeri" olarak ayrıldığı; mülga Muğla Belediyesinin 08.11.1994-128 sayılı meclis kararı ile onaylı plan değişikliğinde ise "E: 0.30" yoğunluklu "Eğlence Alanı" olarak planlandığı; bu kez "Serbest Nizam 2 Kat, TAKS: 0.60" yapılaşma koşullarına sahip "Ticaret+Konut Alanı (TİCK)" olarak düzenlenmesine yönelik imar planı değişikliği hazırlandığı ancak İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 01.10.2015-275 sayılı yazısında sehven "E: 0.60" olarak yazıldığı ifade edilmekle birlikte taşınmazın çevresinde yapılaşma koşullarının "Serbest Nizam 2 Kat, TAKS: 0.60", "Zemin Ticaret Konut Alanı" olarak planlı olduğu, "Eğlence Tesisi"ne ihtiyaç bulunmadığı, artan inşaat ve nüfus yoğunluğuna göre 100m² "Yeşil Alan" ayrıldığı, plan değişikliğine esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu hazırlandığı ve 01.09.2015 tarihinde onaylandığı belirtilerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak hazırlandığı değerlendirilmiş ve bu doğrultuda oyçokluğu ile kabulüne karar verilmiştir.

İlgi (c) yazımız ile teklif dosyası incelenerek eksikleri tespit edilmiş; sunulan imar planı değişikliği ile taşınmazın fonksiyonunun "Ticaret-Konut Alanı (TİCK)" olarak değiştirildiği ve yapılaşma koşullarının yeniden düzenlendiği, bunun sonucunda inşaat ve nüfus yoğunluğunun arttırıldığı ancak kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu hazırlanmadığının görüldüğü dosyadaki diğer eksiklerle birlikte Menteşe Belediye Başkanlığına bildirilmiştir.

İlgi (d) yazıda ise Menteşe Belediye Başkanlığınca ilgi (c) yazımızda bildirilen eksik bilgi-belgelerin tamamlanarak yazı ekinde sunulduğu bildirilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede taşınmazın 21.12.2006 yılında satış yoluyla edinildiği, 21.06.1989 gün, 44 sayılı mülga Muğla Belediye Meclisi kararı ile onaylanan Karşıyaka İslah İmar Planının 20M-II imar paftasında "Eğlence Alanı" olarak tanımlı olduğu, plan üzerinde yapılaşma yoğunluğunun "E: 0.15" olarak belirlendiği, plan hükümlerinde "Eğlence Alanı" tanımlı alanlara yönelik başka bir hüküm ve/veya tanım bulunmadığı ancak lejant bölümünde "Eğlence Alanı"nın "Ticaret Amaçlı Yeşil Alan (Kahvehane, Çay Bahçesi)" olarak tanımlandığı; mülga Muğla Belediye Meclisinin 08.11.1994 gün, 128 sayılı kararı ile teklife konu alanda yapılaşma yoğunluğunun "E: 0.15" iken "E: 0.30" olarak değiştirildiği, karar ekinde değişikliğe yönelik imar durumu belgesi bulunduğu ancak plan değişikliğinin onaylı imar planı paftasına işlenmediği ve plan değişikliğine esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu hazırlanarak 01.09.2015 tarihinde onaylandığı ve alanın bu raporda yerleşime uygunluk açısından "Önemli Alanlar 5.1" olarak belirlendiği anlaşılmıştır.

Uygulama imar planı değişikliği teklifinin, özel mülkiyete ait 337,00m² tapu alanına sahip taşınmazın kullanım kararının “Ticaret- Konut Alanı (TICK)” olarak değiştirilmesine ve yapılaşma koşullarının “S-2 (serbest nizam-2 kat), TAKS: 0.60 / KAKS: 1.20” olarak düzenlenmesine yönelik hazırlandığı, plan hükümlerinde yapıda maksimum %80 oranında konut kullanımının yer alabileceği ve konut nitelikli en fazla 2 (iki) bağımsız bölüm oluşturulabileceğine karar verildiği, bu durumda plan açıklama raporunda alanda yerleşecek nüfusun 8 kişi olarak kabul edildiği ve imar mevzuatı doğrultusunda oluşacak ek nüfus için 100m² “Park Alanı” önerildiği, diğer yandan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğininin 26’ncı maddesi gereği hazırlanan kentsel teknik altyapı etki değerlendirme raporunda İslah İmar Planı plan bölgesinde genel DOP oranının %28 olarak önerildiği, hazırlanan plan değişikliği teklifine göre taşınmazın DOP oranının ise %29,7 olacağı ve İslah İmar Planı planlama bölgesinde “Belediye Hizmet Alanı”, “Park Alanı” ile “Yol-Otopark Alanları” dışında sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılmadığından plan değişikliği teklifinde de “Park Alanı” dışında donatı alanı önerilmediğinin belirtildiği ve onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun alana ilişkin kararlarının plana ve plan hükümlerine aktarıldığı tespit edilmiştir.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Mentеше Belediye Başkanlığınca plan değişikliğine ait “UIP-15474,1” sayılı Plan İşlem Numarası (PIN) alınmıştır.

Bahse konu plan değişikliğine ilişkin;

- *“Mevcut onaylı 1/1000 ölçekli Muğla-Mentеше-Karşıyaka İslah İmar Planı plan hükümleri geçerlidir.*
- *Söz konusu parselde yapılaşma şartları parselin yer aldığı yapı adasının yapılaşma şartlarına uygun olarak Ticaret-Konut Alanı, S-2 (Serbest Nizam-2 Kat), TAKS: 0.60,i KAKS: 1.20’dir. Yapılacak yapıda maksimum %80 oranında konut kullanımı yer alabilir. Konut nitelikli maksimum 2 adet bağımsız bölüm oluşturulabilir.*
- *Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 02.09.2015 tarih, 11130 sayı ile onaylı Jeolojik Etüt Raporu geçerlidir. İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından Önemli Alanlar 5.1 (Mühendislik Problemleri Açısından Önemli Alanlar) olarak ayrılmıştır.*
- *İnceleme alanında yapılması planlanan binanın niteliğine göre zemin etüt raporunda gerekli detay çalışmaların yapılması gerekir.*
- *Yapı temelinin yüzey sularından veya inceleme yanının batı cephesinde bulunan eğimli tepelerden akışa geçecek yüzey sularından etkilenmemesi için drenaj ağı kurulması*
- *Proje sahasında yapılacak zemin etütlerinde temel hafriyatlarında oluşacak şevler ile ilgili gerekli stabilite analizleri yapılarak riskli durumlarda gerekli önlemlerin alınması*
- *Temel kazısı sonrası kalınlığı azalacak olan yamaç molozu biriminin stabilite açısından riskli hale geçmesi durumuna karşılık temel kazısının yamaç molozu tamamen kaldırılacak kadar yapılması veya temel kazıklar vasıtasıyla kaya birimine oturtulması*
- *Yüzeysel veya dinamik kompaksiyon gibi önlemlerin tek başına veya birlikte alınması önerilmektedir.*
- *İmar planı ile kadaströ parselleri arasındaki 2m’ye kadar olan sınır farklılıklarının düzeltilmesinde ilgili Belediye yetkilidir.*
- *Ruhsat aşamasında LİHKAB’tan alınacak aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri geçerlidir.*
- *Bu planda açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir” şeklinde on bir (11) adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.*

2981 sayılı kanunun 13/c maddesi uyarınca hazırlanan İslah İmar Planlarına ilişkin mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığının 12.04.1993 tarihli genelgesindeki; “(...) *Bu planlarda islah planı adı altında değişiklik yapılması da söz konusu değildir. / Ancak, Kanunda yapılan değişiklik nedeniyle, kapsama alınması gereken yapıların bulunduğu bölgelerle bütünleştirilmesi amacıyla dönük islah planları sınırlarının genişletilmesi ya da onanlı islah imar planında yapılan maddi bir hatanın ortaya çıkması durumunda bu hatanın giderilmesine dönük değişiklik yapılmasının dışında mevcut islah planlarının islah imar planı adı altında değişikliğe veya revizyona konu edilmesi de söz konusu değildir. Bu planları geliştiren planların yürürlükte bulunan 3194 sayılı İmar Kanununa göre ve (...) yapılması gerekir*” ifadesi ile islah imar planlarında daha sonra yapılacak değişiklik ve revizyonların islah imar planı adı altında yapılamayacağı ve 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında yürütüleceği açıklanmıştır.

İmar mevzuatında ise yürürlükteki imar planlarında değişiklik yapılması belli ilke ve esaslar çerçevesinde düzenlenmiş olup sağlıklı bir yaşam çevresi oluşturmak, sosyal yaşamın niteliğinin ve düzeyini artırmak amacı ile ayrılan sosyal altyapı alanları ile kentsel yaşamın sürdürülmesine yönelik servislerin sağlanması amacıyla ayrılan teknik altyapı alanlarının iyileştirilmesi esas kabul edilmiş ve plan değişiklikleri aşağıdaki koşullara bağlanmıştır:

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 azaltılamayacağı 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 kalmayı, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur*” hükümleri ile böyle bir plan değişikliğinin hangi koşullarda ve nasıl yapılabileceği açıklanmıştır.

Bu kapsamda, taşınmazın kullanım kararı Karşıyaka İslah İmar Planının 20M-II imar paftasında “Eğlence Alanı” olarak gösterilmişse de planın gösterimler bölümünde kullanımın “Ticaret Amaçlı Yeşil Alan (Kahvehane, Çay Bahçesi)” olarak tanımlandığı, bu durumda aslında bölgeye hizmet edecek bir yeşil alan olarak öngörüldüğü; içinde “Kahvehane” veya “Çay Bahçesi” yapılabilmesi için “Ticari Amaçlı” tanımının eklendiği ve bu sebeple 0.15 emsal verildiği anlaşılmış olup alanın yapılaşma yoğunluğunun “E: 0.15” iken önce 1994 yılında “E: 0.30” olarak, Başkanlığımıza sunulan teklifte ise “KAKS: 1.20” olarak düzenlenmesi ile toplamda sekiz kat artırıldığı ve zemin kat ticaret, üst kat konut kullanımı getirilerek alanın sosyal altyapı niteliğinin tamamen ortadan kaldırıldığı ve 1989 yılından bu yana “Eğlence Alanı” olarak planlı taşınmazın imar durumu kabul edilerek 2006 yılında satış yoluyla edinildiği tespit edilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda şahıs mülkiyetine ait ve meri imar planında “Eğlence Alanı” olarak tanımlı taşınmazın imar durumu bilinerek edinilmiş bir mülk olduğundan herhangi bir mağduriyetten söz edilemeyeceği; taşınmazın “Ticaret-Konut Alanı (TICK)” olarak planlanmasına yönelik N20-C-3-D-2-B imar paftasında hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin hem

yoğunluk artışı getirdiği hem de sosyal ve teknik altyapı standardını düşürdüğü ve kamu yararı sağlamadığı değerlendirilmiş olup teklifin imar mevzuatına, planlama ilke ve esaslarına uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Menteşe İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 38 pafta, 1013 ada, 8 numaralı imar parselinde, özel mülkiyette kayıtlı taşınmazda, Muğla-Menteşe-Karşıyaka İslah İmar Planının N20-C-3-D-2-B (eski 20M-II) imar paftasında hazırlanan "Ticaret-Konut Alanı (TİCK)"na 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'larınıza arz ederim.**Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: Menteşe İlçe Belediye Meclisinin 03.11.2015 gün ve 169 sayılı kararları ile uygun görülen "İlimiz Menteşe İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 38 pafta, 1013 ada, 8 numaralı imar parselinde, özel mülkiyette kayıtlı taşınmazda, Muğla-Menteşe-Karşıyaka İslah İmar Planının N20-C-3-D-2-B (eski 20M-II) imar paftasında hazırlanan "Ticaret-Konut Alanı (TİCK)"na yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11/04/2016 tarih ve 36521862-310.99-1775 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Uygulama imar planı değişikliği teklifinin hem yoğunluk artışı getirdiği hem de sosyal ve teknik alt yapı standardını düşürdüğü ve kamu yararı sağlamadığı değerlendirilmiş olup 3194 Sayılı Kanunun 8/b Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLMADIĞINA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 05.05.2016