

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 06/05/2016 tarih ve 36521862-310.99-2942 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.05.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Yatağan İlçesi, Yeni Mahalle, Arapkuyusu Mevkiinde bulunan ve tapunun 454 ada 1-2-3-4 parsellerinde kayıtlı toplam 2495 m² büyüklüğündeki alanda "Cami" yapılmasına ilişkin hazırlanan PİN: UİP-5553,1 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06/05/2016 tarih ve 36521862-310.99-2942 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 04.03.2016 tarih ve 273/898 sayılı Yatağan Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazısı
b) 08.02.2016 tarih ve 274/897 sayılı Yatağan Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazısı
c) 04.02.2016 tarih ve 2016/28 sayılı Yatağan Belediye Başkanlığı Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Yatağan İlçesi, Yeni Mahalle, Arapkuyusu Mevkiinde bulunan ve tapunun 454 ada 1-2-3-4 parsellerinde kayıtlı toplam 2495 m² büyüklüğündeki Yatağan Belediyesi mülkiyetindeki alanda mahalle sakinlerinin ortak talebi ile 05.04.2015 tarihli dilekçe ile mahallede bir camiye ihtiyaç duyulduğu, konunun 07.05.2015 tarih ve 2015/64 sayılı Yatağan Belediye Meclisi kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edildiği, Komisyon Raporu içeriğinin 02.07.2015 tarihli Yatağan Belediye Meclisi'nde değerlendirildiği, değerlendirme sonucu alınan 2015/89 sayılı Karar ile anılan bölgede Yatağan Belediye Başkanlığı'na ait parsellerin bulunduğu ve bu parsellerin olduğu alanda bir "Cami Alanı" yapılmasına yönelik plan tadilatının yapılabileceğinin uygun mütalaa edildiği bildirilmiş olup bu kararlar neticesinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Esaslarına uygun olarak hazırlatıldığı belirtilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı ve 1/1000 ölçekli Yatağan Revizyon İmar Planı Tadilatı ve tüm eklerinin, Yatağan Belediye Meclisi'nin 04.02.2016 tarih ve 2016/28 sayılı Kararı ile uygun görüş ile onanmak üzere yazı ekinde sunulduğu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin birlikte değerlendirilerek onaylanması talep edilmektedir.

İlgi (a) yazı ekinde iletilen ilgi (b) yazı ile söz konusu taşınmazlar için 1/5000 ölçekli Yatağan Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Yatağan İlave ve Revizyon İmar Planında "Cami Alanı" olarak plan tadilatının yapılmış olduğu, Yatağan Belediye Meclisi'nin 04.02.2016 tarih ve 2016/28 sayılı Kararı ile uygun görüş ile Büyükşehir Belediyemiz Meclisi'ne sunulmak üzere dosyanın hazırlandığı, plan tadilatına konu Yatağan İlçesi, Yeni Mahalle, 454 ada 1-2-3-4 nolu parseller üzerinde, yapı bulunmadığı, devam etmekte olan ya da daha evvel alınan bir mahkeme kararı bulunmadığı, söz konusu parseller ile ilgili farklı bir konuda daha evvel alınan Meclis Kararı ya da yazıtıma bulunmadığı belirtilmektedir.

Konuya ilişkin alınan ilgi (c) Meclis Kararında; Belediye Başkanlığı'ndan havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 01.02.2016 tarih ve bila sayılı yazılarının incelendiği, Yatağan İlçesi, Yeni Mahalle, 454 ada, 1-2-3-4 parselde "Cami Yeri" yapılmasını içeren İmar Planı Tadilatının Yatağan Belediye Meclisi'nin 02.07.2015 tarih ve 2015/89 sayılı Kararı gereğince hazırlatıldığı, yapılan Plan Değişikliğinin Belediye Meclisince de uygunluğuna, İmar Planı Değişikliğinin onaylanması için Büyükşehir Belediye Başkanlığı'mıza iletilmesine, bilgi için Kararın bir örneğinin Kaymakamlık Makamına gönderilmesine, gereği için bir suretinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne verilmesine, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18.maddesi uyarınca karar verildiği bildirilmektedir.

Plan değişikliği teklifine konu alanın onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; "Konut Alanı" ve "Yeşil Alan" kullanımlarında kaldığı tespit edilmiştir.

Plan değişikliği gerekçesinin; alsansal olarak erişilebilirlik kriterleri dikkate alındığında, en yakın cami alanının 1 km. mesafede olduğu, bu nedenle söz konusu taşınmazlar ve çevresindeki konut alanlarına hizmet vermesi amacıyla bölgede cami alanına ihtiyaç duyulması şeklinde belirtildiği, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliği önerisi ile alanda bir düzenleme yapıldığı, alanın batı kısmında TAKS:0.30, KAKS:0.60 Ayrık Nizam yapılaşma koşullarına sahip 487 m² büyüklüğünde Konut Alanı, Konut Alanının doğusunda 10 metrelik taşıt yolundan cephe alacak şekilde 1000 m² büyüklüğünde Cami Alanı ve Cami Alanına bitişik konumda toplam 1008 m² büyüklüğünde Park önerildiği tespit edilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; söz konusu plan değişikliği teklifi ile park alanı m²'sinin aynen korunduğu, "Cami Alanı"nın Yatağan Belediyesi mülkiyetindeki onaylı planda Konut Alanı kullanımında yer alan taşınmazlar üzerinde planlandığı anlaşılmalı birlikte kamu yatırımı niteliğinde olduğundan Başkanlığımızca uygun mütalaa edilmekle birlikte, plan değişikliği teklifi ile önerilen konut alanının cephesinin uygulama aşamasında sorun yaşanmaması açısından 454 ada 1 parsel mülkiyet sınırlarından geçirilerek güneyinde önerilen konut alanının park olarak önerilmesi, konut alanının doğusunda önerilmiş olan Cami Alanının 1000 m² büyüklüğü sağlayacak şekilde alanın doğusuna doğru kaydırılmasının ve "Cami Alanı"nda yer alacak yapının eklenecek bir plan hükmü ile yapılaşma koşullarının belirtilmesinin ve plana ilişkin jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre alanın jeolojik durumunun plan paftalarına işlenmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Yatağan İlçesi, Yeni Mahalle, Arapkuyusu Mevkiinde bulunan ve tapunun 454 ada 1-2-3-4 parsellerinde kayıtlı toplam 2495 m² büyüklüğündeki alanda "Cami" yapılmasına ilişkin hazırlanan PİN: UİP-5553,1 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'larınıza arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü:Yatağan İlçe Belediye Meclisinin 04.02.2016 tarih ve 2016/28 sayılı kararı ile uygun görülen "İlimiz, Yatağan İlçesi, Yeni Mahalle, Arapkuyusu Mevkiinde bulunan ve tapunun 454 ada 1-2-3-4 parsellerinde kayıtlı toplam 2495 m² büyüklüğündeki alanda "Cami" yapılmasına ilişkin hazırlanan PİN: UİP-5553,1 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06/05/2016 tarih ve 36521862-310.99-2942sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; İmar planı değişikliği teklifi ile önerilen konut alanının cephesinin uygulama aşamasında sorun yaşanmaması açısından 454 ada 1 parsel mülkiyet sınırlarından geçilerek Güneyinde önerilen konut alanının park olarak planlanması, konut alanının Doğusunda önerilmiş olan İbadet alanının 1000 m² büyüklüğü sağlayacak şekilde alanın Doğusuna doğru kaydırılmasının, plana ilişkin jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre alanın jeolojik durumunu plan paftalarına işlenmesinin ve cami alanına ilişkin "2.Caminin mütemmim cüzü niteliğindeki şadırvan emsal hesabına dâhil edilmeyecektir. Yapı yaklaşma mesafesi ön cepheden 5 m diğer cephelerden 3 m'dir. Sadece şadırvan yapısında parsel sınırlarını taşmamak koşuluyla çekme mesafesi aranmaz. Yükseklik maksimum 2 kat olup minare yüksekliğini belirlemeye ilgili ilçe belediyesi yetkilidir." Şeklinde plan notu ilave edilmesi koşuluyla 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