



T.C.
MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYON RAPORU

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

Meclisimizin 01.09.2020 tarih ve 88 sayılı Kararı ile incelenmesi için Komisyonumuza havale edilen İlçemiz, Kafaca Mahallesi, 196 ada, 2 numaralı parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi Komisyonumuzca değerlendirilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede;

Mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait; İlçemiz, Kafaca Mahallesi, 22 pafta, eski 579 numaralı parselde kayıtlı “*kuyu ve meydanı*” vasıflı taşınmazın, 22/A Kadastro çalışmaları neticesinde; 196 ada ve 2 parsel numarasında aynı vasıfla tescil edildiği, tescil işlemi öncesi söz konusu taşınmazın vasfı ve kamusal kimliğine uygun olarak Başkanlığımız nezdinde mevcut imar planı kararlarında değişiklik yapılarak, parselin kamu kullanımına konu olacak biçimde imar yolu olarak planlandığı ve nihai olarak yapılan bu düzenlemeye ilişkin hazırlanan UİP-29829,1 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Belediye Meclisimizin 05.12.2017 tarih ve 172 sayılı Kararı ile uygun görülerek, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesi kapsamında gerekli işlemlerin yapılması hususunda Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletildiği anlaşılmıştır. Ancak plan değişikliği teklifine konu parselin komşu parselinde bulunan mevcut yapının, parsel sınırlarına tecavüzlü olması ve söz konusu yapının yasal durumundaki belirsizlik nedeniyle, söz konusu imar planı değişikliği teklifinin onayına ilişkin işlemler sonuçlandırılmamış, gelinen süreç içerisinde ise; 22/A Kadastro çalışmaları neticesinde parselin değişen mülkiyet sınırları itibarıyla ihtilaf konusu hususların ortadan kalktığı ve söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin açıklanan konular dâhilinde yeniden düzenlendiği anlaşılmıştır.

Plan değişikliği teklifine konu parselin mevcut plan kararları kapsamında yapılan incelemede, mülga Kafaca Belediyesinin 04.12.2012 tarih ve 17 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Kafaca (Muğla) Nazım İmar Planı Revizyonunda planlama alanının büyük ölçüde “(Orta Yoğunlukta) Gelişme Konut Alanı”, parselin kuzey yönden bir kısmının ise bu planda “yaya aksı” olarak ifade edilen yaya nitelikli imar yolu olarak planlandığı, yine mülga İdarenin anılan Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Kafaca (Muğla) İmar Planı Revizyonunda ise planlama alanının “Gelişme Konut Alanı” ve kısmen “7.00 mt.lik imar yolu” olarak planlandığı, konut kullanımına yönelik yapılaşmaya dair kararların; Ayrık Nizam, 2 Kat, TAKS:0.15 ve KAKS:0.30 olarak tayin edildiği anlaşılmıştır.

Komisyonumuza iletilen plan değişikliği dosyasında yer alan plan paftası, plan açıklama raporu ve diğer ilgili bilgi ve belgeler çerçevesinde yapılan incelemede, mevcut 7.00 mt.lik imar yoluna ait yol cephe hattının -parselin tabi olduğu Konut Alanı kullanımını ortadan kaldıracak biçimde- parselin mülkiyet sınırları üzerinden yeniden belirlendiği ve bu haliyle parselin kamusal kimliğine uygun bir biçimde imar yolu olarak planlandığı tespit edilmiştir. Yapılan bu düzenlemeye ilişkin Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığının 13.09.2020 tarih ve E.8129/21099 sayılı yazısında, söz konusu taşınmaza yönelik hazırlanan plan değişikliği teklifinin 14.11.2017 tarih ve E.20877 sayılı görüşteki plan değişikliği teklifiyle aynı olduğu yönünde düzenlenen Ulaşım Dairesi Başkanlığının 28.08.2020 tarih ve E.15156 sayılı görüş yazısından bahisle, anılan İdaresince planlama çalışmalarının yapılmasında bir sakınca görülmediği şeklinde görüş bildirilmiştir.

Komisyonumuzca ilgili mevzuatları çerçevesinde yapılan incelemede;

3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8. maddesinin ilgili bölümü;

“Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gereklileri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır.

Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.”



T.C.
MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYON RAPORU

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 23. maddesinin (1) fıkrası;

“Nazım imar planında karar düzeyi ve içerikleri bakımından, uygulama imar planındaki detay kararlar alınmaması esas olup, uygulamaya dönük kararlar uygulama imar planlarında belirlenir.”

Anılan Yönetmeliğin 24. maddesinin (3) fıkrası;

“Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artıracı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez.” hükümlerine amirdir.

Tespiti yapılan konular ve anılan ilgili mevzuatları doğrultusunda Komisyonumuzca yapılan değerlendirmede, plan değişikliği teklifine ait öneri mekânsal plan kararlarının, imar yolundan ibaret teknik altyapı alanları bakımından kısmi ölçüde bir artışa konu olduğu, sosyal ve teknik altyapı alanlarının standartlarını düşüren, nüfus ve yapı yoğunluğunu arttıran bir karar düzeyine sahip olmadığı, bununla birlikte plan değişikliği teklifinin, parselin fiili kullanımı ve niteliğine bağlı olarak teknik ve nesnel gerekçeler doğrultusunda kamu yararı amacı ile hazırlandığı ve imar planı değişikliği teklifine esas Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporunun dosyası içerisinde bulunduğu görülmüştür. Ayrıca Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin anılan hükümleri doğrultusunda nazım imar planı ölçeğinin gerektirdiği karar düzeyi bakımından salt uygulama imar planı kapsamında yapılan bu düzenlemenin, meri nazım imar planı kararları açısından herhangi bir aykırılığa konu olmadığı değerlendirilmiştir.

İlçemiz, Kafaca Mahallesi, 196 ada 2 (eski 579) numaralı parselde kayıtlı taşınmazın 22/A Kadastro çalışmaları kapsamında yeni öznitelik bilgileri ve yeni mülkiyet sınırları kapsamında yeniden düzenlenen UİP-29829,1 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, meri nazım imar planı kararları ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olduğuna, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince işlem yapılmasına Komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir.

Meclisimizce gerekli kararın alınmasını arz ederiz. 29/09/2020