

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 80

Karar Tarihi : 08.04.2021

KONUSU:

1. İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarının Görüşülmesi

j) İlimiz, Mentеше İlçesi, Kötekli Mahallesiinde yer alan 105 ada, 2, 3, 4, 5 parsel numaralı taşınmazlarda hazırlanan “Konut+Ticaret (TİCK) Alanı” amaçlı hazırlanan TEKLİF-48582906 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 23.03.2021 tarihli raporunda;

23.03.2021 tarihinde saat 13:30’da Şeyh Mahallesi, Kurşunlu Caddesi, Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No’lu Hizmet Binası Meclis Toplantı Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 10.03.2021 tarih ve E-53618066-115.01.02-13330 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.03.2021 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, “İlimiz, Mentеше İlçesi, Kötekli Mahallesiinde yer alan 105 ada, 2, 3, 4, 5 parsel numaralı taşınmazlarda hazırlanan “Konut+Ticaret (TİCK) Alanı” amaçlı hazırlanan TEKLİF-48582906 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.” konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 10.03.2021 tarih ve E-53618066-115.01.02-13330 sayılı yazısında;

İlgi : İsmail ERCAN’ın 04.03.2021 tarihli dilekçesi

İlgi'de kayıtlı dilekçe ile İlimiz, Mentеше İlçesi, Kötekli Mahallesinde yer alan 105 ada, 2, 3, 4, 5 parsel numaralı taşınmazlarda hazırlanan "Konut+Ticaret (TICK) Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin incelenerek onaylanması talep edilmektedir.

Dosyasında yapılan incelemeye göre, söz konusu taşınmazların 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonunda yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşik Alan", 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşme Alanı" olarak planlı olduğu,

Menteşe Belediye Başkanlığı'nın 03.03.2020 tarihli yazı ile iletildiği üzere: **105 ada, 3 parselin** "Konut Altı Ticaret Alanı" kullanımı ve Ayrık Nizam, kat adedi 4, TAKS:0.20, KAKS:0.80 yapılaşma koşulları ile planlı olduğu, **105 ada, 2, 4 ve 5 parsellerin** ise "Gelişme Konut Alanı" kullanımı ve Serbest Nizam, Kat adedi 2, TAKS: 0.40, KAKS:0.80 yapılaşma koşulları ile planlı olduğu tespit edilmiştir.

Plan değişikliğine ilişkin yazışma dosyasında; Mentеше Belediye Başkanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Devlet Su İşleri 21. Bölge Müdürlüğü'nün görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir. (EK-1)

Menteşe Belediye Başkanlığı'nın 03.03.2020 tarihli ve 79275360-754-E.4046 sayılı yazısı ile; **105 ada, 3 parselin** kullanım amacının; 20.02.2004 tarih ve 194 sayılı meclis kararı ile Muğla Belediyesi'nce onaylı 1/5000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı'nda "Konut Altı Ticaret Alanı" olarak ayrıldığı, 04.05.1998 tarih ve 173 sayılı meclis kararı ile Muğla Belediyesi'nce onaylı 1/1000 Ölçekli Muğla (Kötekli-Yeniköy) İmar Planı'nda parselin "Gelişme Konut Alanı" olarak planlandığı, anılan imar planında yapılaşmaya dair kararların: yapı nizamı *Ayrık, kat adedi 4, TAKS:0.20 ve KAKS:0.80* olarak belirlendiği, 28.06.2002 tarih ve 32 sayılı meclis kararı ile Muğla Belediyesi'nce onaylı 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliğinde imar adalarının geometrik biçimlerinde yapılan düzenlemeyle birlikte mezkûr yapılaşma şartları çerçevesinde parselin kullanım amacının "Konut Altı Ticaret Alanı" olarak düzenlendiği, nihai olarak 11.10.2002 tarih ve 77 sayılı meclis kararı ile Muğla Belediyesinde onaylı 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy İmar Planı Revizyonunda ise mevcut plan kararları ile yapılaşmaya dair kararların aynen korunduğu,

105 ada, 2, 4 ve 5 parsellerin; kullanım amacının; 20.02.2004 tarih ve 194 sayılı meclis kararı ile Muğla Belediyesi'nce onaylı 1/5000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı'nda "Konut Alanı" olarak ayrıldığı, 04.05.1998 tarih ve 173 sayılı meclis kararı ile Muğla Belediyesi'nce onaylı 1/1000 Ölçekli Muğla (Kötekli-Yeniköy) İmar Planı'nda parsellerin "Gelişme Konut Alanı" olarak planlandığı, anılan imar planında yapılaşmaya dair kararların: yapı nizamı *Ayrık, kat adedi 4, TAKS:0.20 ve KAKS:0.80* olarak belirlendiği, 28.06.2002 tarih ve 32 sayılı meclis kararı ile Muğla Belediyesi'nce onaylı 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliğinde imar adalarının geometrik biçimlerinde yapılan düzenleme dışında mevcut arazi kullanım biçimi ve yapılaşmaya dair kararların herhangi bir değişikliğe konu olmadığı, 11.10.2002 tarih ve 77 sayılı meclis kararı ile Muğla Belediyesi'nce onaylı 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy İmar Planı Revizyonunda mevcut plan kararları ile yapılaşmaya dair kararların aynen korunduğu, nihai olarak Muğla Belediyesi'nin 07.05.2007 tarih ve 78 sayılı meclis kararı metni içeriğinde ifade edildiği şekliyle parsellere ilişkin yapılaşmaya dair kararların yapı nizamı *Serbest olmak üzere; Kat adedi 2, TAKS: 0.40, KAKS:0.80 (Ek-5)* olarak belirlendiği,

Ayrıca, Mentеше Belediye Başkanlığı arşivinde 05.01.2016 tarih-3 ve 07.05.2019-115 tarih ve sayı ile kayıtlı bulunan ve 105 ada, 3 numaralı parsel ile ilişkin düzenlenen imar durum belgelerinde yapı nizamının sehven Bitişik olarak belirtildiğinin tespit edildiği, söz konusu imar durum belgelerinin ilgi (c) yazı içeriğindeki yapılaşmaya dair açıklanan imar koşulları çerçevesinde değerlendirilmesi, **meri imar planlarında belirlenen emsal değeri ve çevre yapılanma koşulları aşılmamak kaydıyla** 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği talebine yönelik iş ve işlemlerin; 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uygunluğu ölçüsünde sonuçlandırılması kaydıyla sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün08.04.2020 tarihli yazısı ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na 7221 sayılı Kanun ile eklenen ek 8 inci maddenin birinci fıkrası ve üçüncü fıkrası gereği, “*Plan onama yetkisini haiz idarelerce hazırlanıp onaylanacak imar planı değişikliklerinde, öncelikle plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygunluğu sağlamak kaydıyla, plan değişikliği yapılaşma koşulları gereği öngörülen yoğunluk artışına yönelik yeni yaşam alanı olarak planlanan alanda nüfusun ihtiyacını karşılayacak sosyal ve teknik altyapı alanlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği eki Ek-2 tabloda asgarisi belirtilmiş olan standartlara uygun olarak ve plan değişikliği ile getirilen artı nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının standartlar altında kalmayacak şekilde idarelerince belirlenerek ayrılması gerektiği*” bildirilmiştir.

Ulaşım Daire Başkanlığı'nın 09.02.2021 tarihli ve E-21365915-115.01.06-6584 sayılı ile “...parsellere getirilen fonksiyona yönelik otopark ihtiyacının parselinde karşılanması, parsellere motorlu giriş çıkışında Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması, parsellerin tevhit edilmemesi durumunda 3 nolu parselin kavşak mesafesini karşılayamaması sebebiyle geçiş yolu izin belgesi alamayabileceğinin göz önünde bulundurulması...” hususu bildirilmiştir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 05.03.2021 tarihli ve 12323 sayılı yazısı ile bahse konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine yönelik hazırlanan Trafik Etüdü kapsamında, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde yer alan otopark alanının Otopark Yönetmeliğinin 4. Maddesi (n) bendi kapsamında, Ulaşım Koordinasyon Merkezi'nin 25.02.2021 tarihli toplantısında görüşüldüğü ve konuyla ilgili 2021/2-66 sayılı karar alındığı bildirilmiştir.

UKOME'nin 25.02.2021 Tarih Ve 2021/2-66 Sayılı Kararı ile “... *Menteşe İlçesi Kötekli Mahallesi 105 ada 2,3,4,5 parsellerde "Konut + Ticaret (TICK) Alanı" amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde yer alan otopark alanının Otopark Yönetmeliğinin 4. Maddesi (n) bendi kapsamında yapılan değerlendirme ile uygun olduğuna...*” karar verilmiştir.

İlgi dilekçe ile talep edilen plan değişikliği incelendiğinde; **1341.21 m² planlama alanında 1306,81 m² “TICK (Konut+Ticaret) Alanı” ve 34,4 m² “Otopark Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği** hazırlandığı,mevcut imar planı kararları doğrultusunda 80,5 m² ticaret alanı, 992,06 m² konut alanı olmak üzere **toplam 1072.56 m² inşaat alanı bulunduğu**, teklif edilen plan değişikliği ile 992.06 m² konut alanı sabit tutularak zemin kattaki ticaret alanının 556.24 m² önerilerek **toplam inşaat alanının 1548.30 m²'ye yükseldiği**, konut alanında artış olmaması dolayısıyla nüfus artışı olmayacağından teknik altyapı ve sosyal donatı alanları önerilmediği, yapılaşmaya ilişkin olarak “*1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği onaylanmadan uygulamaya geçilemez. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda plan kararları üretilmiştir. Alan TICK (Konut+Ticaret) Alanı olarak planlanmış olup, zemin kat ticaret, üst katlar konut alanı olarak kullanılacaktır. Konut kullanımı sabit olup 992,06 m²'yi, zemin kat ticaret kullanımında olup 556.24 m²'yi geçemez. Konut kullanımı, emsale esas alanın %64'ünü geçemez.*” Hükmü de dahil olmak üzere 8 adet plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir.

Ayrıca 14.02.2020 tarih ve 7221 sayılı Kanun ile değişik 3194 sayılı İmar Kanununun ek madde 8'de “...*ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır. Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır...* Bu maddenin uygulanmasında

ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir.” hükmünde plan değişikliklerinin ölçeğinin belirtilmediği, ancak sonrasında, 15.09.2020 tarihli ve 31245 sayılı Resmi Gazetede İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik yayımlanmış olup, 1. Maddesinde; “Bu Yönetmeliğin amacı; uygulama imar planı değişikliği sonucu taşınmazda meydana gelecek değer artışının değer artış payı olarak kamuya kazandırılmasında; bu payın kapsamı, tespiti, kesinleşmesi, ödenmesi ve dağıtımına ilişkin iş ve işlemler ile diğer iş ve işlemlere yönelik usul ve esasları belirlemektir.” Şeklinde hüküm altına alındığı, 4. Maddesinde ise “g) Plan: Uygulama imar planını,” şeklinde tanımlandığından, ilgi (a) dilekçe talep edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin bahse konu yönetmeliğe tabii olmadığından bahse konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapı yoğunluğunun artışa yönelik olup sonrasında hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 15.09.2020 tarihli ve 31245 sayılı Resmi Gazetede İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğine tabii olduğu hususu plan hükmü ile düzenlenmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21. Maddesinde “(10) İmar planlarında Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla % 30 konut kullanabileceği varsayılır.” Hükümü doğrultusunda bahse konu plan değişikliğinde konut kullanım oranı plan hükümleri belirlenmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 26.12.2017 tarihinde onaylanan Muğla İli Menteşe İlçesi Mikrobölgeleme Etüt Raporunda **Önlemlenilen Alan (ÖA.5.1)** Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Başkanlığımızca plan değişikliği teklifine yönelik yapılan değerlendirmede;

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi plan paftası ve plan hükümlerinde; “TİCK (Ticaret + Konut) Alanı” olarak önerilip plan teklifi ile kat artışı ve fonksiyon değişikliği yapıldığı, inşaat alanı miktarının 1072,56 m²'den 1548,30 m²'ye artışının sağlandığı, *Mevcut İmar Planı* ve *Öneri İmar Planı* hesap tablosunda; “Konut Alanı” inşaat alanı miktarlarının korunarak, zemindeki ve dolayısıyla toplamdaki “Ticaret Alanı” inşaat alanı miktarının artırıldığı tespit edilmiştir.

03.12.2020 tarihli ve E.11069/28763 sayılı yazımız ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi plan paftası ve plan hükümlerinde; “TİCK (Ticaret + Konut) Alanı” olarak önerilip yapılaşmaya ilişkin bir hüküm bulunmadığı, ancak plan açıklama raporunda plan teklifi ile kat artışı ve fonksiyon değişikliği yapıldığından plan açıklama raporunda belirtilen yapılaşma koşullarının plan ve plan hükümlerine yansıtılması gerektiğinin belirtilmesi üzerine, ilgi'de kayıtlı dilekçe ekinde yer alan plan teklifinde konut kullanım oranı belirlenmiş olup, yapılaşma koşulları (emsal, kat vb) belirlenmemiş, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği taslağında ise yapılaşma koşullarının “Bitişik Nizam, 4 kat” önerilmiştir.

Bu doğrultuda bahse konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde emsal artışı uygun değerlendirmeden, çevre imar bütünlüğü gözetilerek ada bütününde, Ayrık Nizam, meri imar planlarında belirlenen emsal değeri olan E: 0.80 yapılaşma şartlarının önerilmesi gerektiğinden Başkanlığımızca uygun değerlendirilmemektedir.

Başkanlığımıza teklif edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2013/41 sayılı genelgesi kapsamında e-plan.gov.tr internet adresinden TEKLİF-48582906 Plan İşlem Numarası alınmıştır.

Karar No : 80
Karar Tarihi : 08.04.2021

Yukarıdaki hususlar doğrultusunda, makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Mentеше İlçesi, Kötekli Mahallesi'nde yer alan 105 ada, 2, 3, 4, 5 parsel numaralı taşınmazlarda hazırlanan "Konut+Ticaret (TİCK) Alanı" amaçlı hazırlanan TEKLİF-48582906 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım 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 arz ederim. Denilmektedir.

Komasyon Görüşü: "İlimiz, Mentеше İlçesi, Kötekli Mahallesi'nde yer alan 105 ada, 2, 3, 4, 5 parsel numaralı taşınmazlarda hazırlanan "Konut+Ticaret (TİCK) Alanı" amaçlı hazırlanan TEKLİF-48582906 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.03.2021 tarih ve E-53618066-115.01.02-13330 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komasyonumuzca incelenmiş olup;

Söz konusu plan teklifinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Mentеше Belediye Başkanlığı'nın görüşleri, meri imar planı ve değişiklikleri kapsamında yapılan değerlendirmede yapı nizamı ve yapılanma koşulları açısından çevre imar bütünlüğünü bozucu nitelikte olduğu ve bu hususu ile talebin plan revizyonu konusu olduğu tespit edilmiş olup plan teklifinin **reddi** 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. Maddeleri gereğince değerlendirilerek Komasyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. Denilmektedir.

Meclisimizce yapılan görüşme sonucunda;

Yukarıda metni yazılı İmar ve Bayındırlık Komasyon Raporunun Komasyondan geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca Meclisimizce **OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**