



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

09.10.2018

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

09.10.2018 tarihinde saat 14.00’de Dalaman Belediye Başkanlığı Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 04.09.2018 tarih ve 36521862-115.01.06-E.5076 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.09.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen “Menteşe Belediye Meclisinin 07.08.2018 tarihli ve 107 sayılı kararı ile uygun görülmeyen UİP12217,4 Plan İşlem Numaralı, Mentеше İlçesi, Bayır Mahallesi 138 ada 7 ve 9 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi” konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 04.09.2018 tarih ve 36521862-115.01.06-E.5076 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) 13.08.2018 tarih E.12178 sayılı Mentеше Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı.
b) 07.08.2018 tarih 107 sayılı Mentеше Belediye Meclisi Kararı.

İlgi (a) yazı ile Mentеше İlçesi Bayır Mahallesi 138 ada 7 ve 9 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Mentеше Belediye Meclisinin ilgi (b) kararı ile uygun görülmediği belirtilerek, ilgi (b) Meclis Kararı ve Mentеше Belediye Meclisi İmar Komisyonununun 23.07.2018 tarihli raporu ile birlikte söz konusu plan değişikliği talebine ilişkin başvuru ve ekleri tarafımıza iletilmiş olup, söz konusu UİP-12217,4 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifine ilişkin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. Maddesi kapsamında gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir.

İlgi (b) Meclis Kararı incelendiğinde; 138 Ada, 7 ve 9 parsellere ilişkin önerilen mekânsal alan kullanımının, üst ölçekli plan kararlarına ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesinin (2) fıkrası ve 10. maddesinin (1) ve (2) fıkrasına uygun olduğu, ancak öneri yapı yükseklik değeri ve kat adedi bakımından kat artırımına konu olan taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesis edilen İdarelerin plan değişikliği teklifine esas uygunluk görüşünün bulunmadığı, ayrıca Karayolları ve Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığının söz konusu plan değişikliğine ilişkin görüşleri doğrultusunda imar planı değişikliği teklifinin, anılan Yönetmeliğin 7. ve 8. maddelerinin ilgili hükümlerinde amir olunan usul ve esaslara uygun olarak hazırlanmadığı anlaşıldığından UİP - 12217,4 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin uygun olmadığına karar verildiği tespit edilmiştir.

Plan değişikliği teklifine konu, Mentеше İlçesi Bayır Mahallesi 138 ada 9 parsel sayılı taşınmaz (17.854,29m²), “Rüya İç ve Dış Ticaret İnşaat Sanayi Limited Şirketi (tam hisse)” mülkiyetinde; 138 ada 7 parsel sayılı taşınmaz (2.595,33m²) ise “Alpay Mermer Madencilik İnşaat Taahhüt Nakliyat İthalat İhracat ve Sanayi Limited Şirketi (129/800 hisse)” ile “Menteşe Belediyesi (671/800 hisse)” mülkiyetindedir. Söz konusu parsellerden, 138 ada 9 parselde TEDAŞ ve TEİAŞ lehine, 138 ada 7 parselde ise TEK (TEİAŞ) ve Etibank Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı bulunduğu tespit edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

Plan değişikliği teklifine konu alanın, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan Aydın - Muğla - Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”nda; Muğla Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda “Toplu İşyerleri Alanı”nda, mülga Bayır Belediyesi tarafından onaylı Bayır 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”nda; Mülga Bayır Belediyesi tarafından onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda ise E:1.00, Yençok:7.50 metre yapılaşma koşuluyla kuzey yönden 15.00 metre, güney yönden 3.00 metre, diğer yol cephelerinden 5.00 metre yapı yaklaşma sınırıyla “Konut Dışı



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

09.10.2018

Kentsel Çalışma Alanı”nda kaldığı tespit edilmiştir. 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifinde, söz konusu alanın, meri planındaki yapı yaklaşma mesafeleri korunmakla birlikte E:1.00, Yençok: 13.50 metre yapılaşma koşullarıyla “Toplu İşyerleri” kullanımına alınması önerilmektedir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinde plan hükümleri aşağıdaki gibidir;

1. İmar uygulaması ve inşaat ruhsatı aşamasında mülkiyet, aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri ile rapor ekinde verilen sayısal ortamda hazırlanmış olan değerler esas alınacaktır.
2. Toplu İşyerlerinde yapılaşma koşulları yapılacak yapıların teknik özellikleri göz önünde bulundurulurak; E:1.00, Yençok: 13.50 metre (3 kat) olarak belirlenmiştir.
3. Toplu İşyerleri olarak tanımlanan alanda büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler ve bu alanlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesisleri yapılabilir.
4. Toplu İşyerlerinde yapılacak yapılar, teknik özellikler göz önünde bulundurulurak yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde TAKS:0.60’ı aşmamak koşuluyla tek bir blok olarak yapılabilir.
5. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde ifraz yoluyla daha küçük parseller oluşturulamaz.
6. ÇED değerlendirmesi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
7. İnşaat Ruhsatı aşamasında Toplu İşyerleri alanının gerektirdiği otopark alanı; Otopark Yönetmeliği ve Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği uygulama esaslarına uygun olarak parsel içerisinde vaziyet planı ile çözülecektir.
8. Bu planda açıklanmayan hususlarda Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve Hükümleri, Mülga Bayır Belediye Başkanlığınca onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Bayır Revizyon İmar planları ve Hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Plan değişikliği teklifine esas olarak, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü’nün 04.06.2018 tarih ve E.220252 sayılı yazısı içeriğinde parsellerin Karayoluna doğrudan cephe teşkil etmediği ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik kapsamında yeterli cephe genişliğinin sağlanamayacağı anlaşıldığından parsellere geçiş yolu izni verilmesinin uygun görülmediği, yazı içeriğinde açıklanan diğer koşullar ölçüsünde plan değişikliği teklifinin uygun olduğu belirtilmiştir.

İlgilisince 28.05.2018 tarih ve 25157/82466 sayıyla Başkanlığımız evrağına kayıtlı dilekçe ile 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifine ilişkin Trafik Ulaşım Etüt Raporu tarafımıza iletilmiş, söz konusu raporun Ulaşım Daire Başkanlığına iletilerek kurum görüşünün bildirilmesi talep edilmiş olup; 20.06.2018 tarih E.3642/15313 sayılı yazımızla, 12.06.2018 tarih E.11321 sayılı, “...plan değişikliğine konu parsellerin mevcut plan taslağında geçiş alabileceği herhangi bir imar yolunun bulunmaması sebebiyle, plan değişikliğinin Daire Başkanlığımızca uygun değerlendirilmediği.” yönündeki Ulaşım Dairesi Başkanlığının olumsuz görüşü ile birlikte, teklif planda 13.50 metre olarak belirlenen söz konusu yüksekliğin “...çevresindeki yapı adaları için belirlenmiş 7.50 metreden fazla olmakla birlikte, bölge genelindeki 12.50 ve 17.50 metrelik yapı yüksekliği kararlarıyla farklılık içerdiği görülmüştür.” şeklindeki görüşümüz ilgisine iletilmiştir.

Plan değişikliği teklifi onama sınırları içerisinde yer alan ve 671/800 hissesi Menteşe Belediyesi mülkiyetinde olan 138 ada 7 parsel ile ilgili Menteşe Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü’nün 29.05.2018 tarih 17957267-805.02.02.02-E.8552 sayılı yazısıyla teklifin uygun görüldüğünün belirtildiği tespit edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede plan değişikliği teklifine konu taşınmazların, mülga Muğla Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü’nün 22.09.2003 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda yerleşime uygunluk açısından “Uygun Alanlar (UA)” olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Yukarıdaki hususlar doğrultusunda Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede;



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

09.10.2018

Plan değişikliği teklifine ilişkin, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 04.06.2018 tarih ve E.220252 sayılı görüşünde parsellere geçiş yolu izni verilmesinin uygun görülmediği, Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 12.06.2018 tarih E.11321 sayılı yazısında ise plan değişikliğinin uygun değerlendirilmediği; Teklife konu parseller üzerinde lehine irtifak hakkı bulunduğu tespit edilen kurumlardan görüş alınmadığı; 20.06.2018 tarih E.3642/15313 sayılı görüş yazımızla iletilen, teklif planda 13.50 metre olarak belirlenen söz konusu yüksekliğin çevresindeki yapı adaları ile farklılık içerdiği şeklindeki görüşe ilişkin herhangi bir düzeltme yapılmadığı tespit edilmiş olup, bu hususlar dikkate alınarak karar verilmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Menteşe Belediye Meclisinin 07.08.2018 tarih 107 sayılı kararı ile uygun görülmeyen UİP-12217,4 Plan İşlem Numaralı Mentеше İlçesi Bayır Mahallesi 138 ada 7 ve 9 parsellere ilişkin 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 arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Menteşe Belediye Meclisinin 07.08.2018 tarihli ve 107 sayılı kararı ile uygun görülmeyen UİP12217,4 Plan İşlem Numaralı, Mentеше İlçesi, Bayır Mahallesi 138 ada 7 ve 9 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 04.09.2018 tarih ve 36521862-115.01.06-E.5076 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Mentеше Belediye Meclisinin 07.08.2018 tarih 107 sayılı kararı ile uygun görülmeyen UİP12217,4 Plan İşlem Numaralı Mentеше İlçesi Bayır Mahallesi 138 ada 7 ve 9 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin reddinin 3194 Sayılı Kanunun 8. maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca kabulüne Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile **UYGUN** görülmüştür.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 09.10.2018