

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

12/04/2016 tarihinde saat 14.00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08/03/2016 tarih ve 53618066-310.01.04-1197 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.03.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Muğla Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 11.02.2016 tarih ve 91 sayılı kararı ile kamulaştırılmasına esas beş yıllık imar programına alınan Mentеше İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 581 ada, 12, 13, 61, 185 parseller ve 582 ada, 109 parsel ile 581 ada 196 parseli kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ait teklifin görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08/03/2016 tarih ve 53618066-310.01.04-1197 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 11.02.2016 tarih ve 91 sayılı Muğla Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı
b) 30.11.2015 tarih ve 4917-17971 sayılı yazımız
c) 25.11.2015 tarih ve 9453 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığının yazısı
d) Başkanlığımız evrağına 23.11.2015 tarih ve 29735/100627 sayı ile kayıtlı dilekçe
e) 02.06.2015 tarih ve 4180 sayılı Mentеше Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve ekleri
f) Bila tarih ve 2832 sayılı Mentеше Belediye Başkanlığı'nın yazısı

İlgi (a) meclis kararı ile İlimiz, Mentеше İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 581 ada, 12,13,61,185, parseller ve 582 ada,109 parsel ile ilişkin 3194 sayılı İmar Kanununun 10'uncu maddesine istinaden işlem tesis edilmek amacıyla karar verilmiştir. Ayrıca, Ulaşım Dairesi Başkanlığının ilgi (c) yazısı ile Muğla Ulaşım Ana Planı çalışmalarının ön değerlendirmesi sonucunda söz konusu taşınmazların bulunduğu alanın "Katlı Otopark" olarak değerlendirilmesinin planlandığı bildirilmiştir. Bu kapsamda, ilgi (a) meclis kararına ve ilgi (c) Ulaşım Dairesi Başkanlığının yazısına istinaden 581 ada, 12,13,61, 185,196 parseller ve 582 ada,109 parsel ile ilişkin Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Bahse konu taşınmazlar, yürürlükteki mevcut onaylı 1/5000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında "Yeşil Alan" olarak planlıdır.

İlgi (e) yazı ile söz konusu plan değişikliğine konu olan taşınmazlara ait plan işlem dosyasında yer alan bilgi ve belgeler ilçe belediyesince iletilmiş olup, dosyasında yapılan incelemeye göre;

- 582 ada, 109 nolu taşınmaz maliklerinin 03.08.2009 tarih ve 1744 sayılı dilekçesiyle Mülga Muğla Belediyesi'ne başvurarak söz konusu alanda kısıtlılık durumunun kaldırılmasına yönelik imar planı değişikliği yapılmasını talep ettikleri,

- Bunun üzerine, Mülga Muğla Belediyesi'nin 19.08.2009 tarih ve 1147 sayılı Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Bayındırlık ve Teknik Araştırmalar Genel Müdürlüğü hitaplı yazısı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Yeşil Alan" olarak ayrılan özel mülkiyete konu söz konusu parselin Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 14'üncü maddesinde belirtilen yeşil alan türünün belirtilmemesi üzerine, söz konusu alanın imar planında piknik ve eğlence (rekreasyon) alanı olarak tanımlanarak emsali %5'i geçmeyen, maksimum yüksekliği 6.50 m. olan, lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe ve otopark gibi kullanımlarının yer alabileceği şekilde yapılanmaya müsait bir karar getirilmesi yönünde Bakanlık görüşünün talep edildiği,

- Bu kapsamda, 14.09.2009 tarih ve 1686-8069 sayılı Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Bayındırlık ve Teknik Araştırmalar Genel Müdürlüğünün yazısı ile "yeşil alanların rekreasyon alanı olarak değerlendirilemeyeceği ancak rekreasyon alanı kullanımına ayrılması halinde imar planında eş değer bir alanın Mülga Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 27'inci maddesi gereği yeşil alan olarak ayrılması gerektiğinin" ifade edildiği,

- Mülga Muğla Belediyesi'nin 13.10.2009 tarih ve 1468 sayılı yazısı ile Bayındırlık ve Teknik Araştırmalar Genel Müdürlüğünün görüş yazısının parsel maliklerine iletildiği,

- Bu doğrultuda, Mülga Muğla Belediyesi'nin 13.10.2009 tarih ve 1468 sayılı yazısı ile parsel malikleri tarafında yapılan başvurunun reddedildiği ve imar planında yeşil alan olarak ayrılan söz konusu alanın uzun süredir kamulaştırma işlemlerinin gerçekleştirilmediği gerekçesiyle 2010/73 esas nolu dosya ile Muğla 1. İdare Mahkemesinde Mülga Muğla Belediye Başkanlığına dava açıldığı,

- 2010/73 esas nolu 1. İdare Mahkemesinin 2010/2969 sayılı kararıyla yapılan başvurunun yetkisiz makam olan belediye başkan yardımcısı tarafından reddedilmesine ilişkin hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verildiği,
- Danıştay 6. Dairesinin 2014/3227 sayılı kararı ile Muğla 1. İdare Mahkemesinin kararını onamış olduğu,
- İlgili (f) yazı ile söz konusu mahkeme kararı sonucunda talep edilen imar planı değişikliğinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre parsel maliklerince hazırlanarak Mentеше Belediyesi'ne sunulması durumunda konunun Belediye Meclisi'nde değerlendirilebileceğinin belirtildiği tespit edilmiştir.
- Bu doğrultuda, ilgili (d) dilekçe ile parsel malikince 582 ada,109 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Muğla 1. İdare Mahkemesi'nin 05.11.2010 ve E:2010/73 sayılı kararı ve Danıştay 6. Dairesi'nin 2014/3227 sayılı kararına istinaden "Ticaret Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin talep edildiği anlaşılmıştır.
- Ancak, ilgili (b) yazımız doğrultusunda teklif plan dosyasındaki eksiklikler parsel malikince tamamlanıp Başkanlığımıza iletilmediğinden konu değerlendirilmek üzere Büyükşehir Belediye Meclisine sunulamamıştır.

Bununla birlikte, söz konusu taşınmazlara ilişkin ilgili (a) 3194 sayılı İmar Kanununun 10'uncu maddesine göre beş yıllık İmar Programına ek olarak alınmasına dair meclis kararı ve Ulaşım Dairesi Başkanlığının söz konusu alana dair ilgili (c) görüş yazısı ile "Katlı Otopark Alanı" talebi üzerine bahse konu alan üzerinde 5216 sayılı Kanunun 7/c maddesi kapsamında plan değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği ile mevcut planda parça parça yer alan "Yeşil Alan" kullanımları bütünleştirilmiş olup, bahse konu alanın güneyinde yer alan cep otoparkı "Park(Yeşil Alan)" kullanımına dahil edilerek park alanı güney yönünde genişletilmiştir. "Park Alanının" tamamında ihtiyaç doğrultusunda yeraltı katlı otopark alanı olarak düzenlenmiştir.(Ek-2)

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 14. Maddesinin 2. fıkrasının ab bendinde yer alan "Parklar; İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve (...) gibi tesislerin yapılabilirdiği, (...) alanlardır." hükmüne dayanarak ve hükmünde belirtilen koşullar sağlanacak şekilde otopark alanı düzenlenmesi uygun görülmektedir. Bu kapsamda, cep otoparkının fonksiyonu değişmemekte olup, daha kullanılabilir hale gelmektedir.

Bahse konu imar planı tadilatı Mentеше İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 581 ada, 12, 13, 61, 185,196 parselleri ve 582 ada,109 parseli kapsamaktadır.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda; Mentеше İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 581 ada, 12, 13, 61, 185,196 parseller ve 582 ada,109 parselde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin Plan hükümleri ise;

1. Park alanı olarak gösterilen alan üzerinde havuz, açık spor alanı, oyun alanı, açık çay bahçesi ve büfe gibi müştemilat hariç taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü, 1 kat, Yençok=-4,50m. saçak seviyesini geçmeyen kapalı tesisler yapılabilir.

2. Park (Yeşil Alan) olarak tanımlı alanda mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması koşuluyla otopark alanı olarak kullanılabilir.

3. Park (Yeşil Alan) olarak tanımlı alanın tamamında -0,00 kotu altında zemin etüdülerinin olarak sağladığı ölçüde ve ihtiyaç doğrultusunda yeraltı otopark tesis edilebilir. -0,00 kotu altında yer alacak

otopark yapısı tek bir yapı olarak işleyecektir. Yeraltı katlı otopark taşıt yollarına en fazla 5 m. yaklaşabilir.

4. Hem zeminde yapılacak peyzaj düzenlemesi yakın çevresindeki yaya yolu, park, yeşil alan gibi alanlarla bütüncül olarak tesis edilecektir.

Şeklinde 4 adet plan hükmü getirilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21 maddesi 2 fıkrasında “ Nazım ve Uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir.” denildiğinden 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/c maddesi uyarınca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Başkanlığımızca hazırlanmıştır.

Yukarıda yer alan açıklamalar doğrultusunda Makamınızca uygun görülmesi halinde, Muğla Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 11.02.2016 tarih ve 91 sayılı kararı ile kamulaştırılmasına esas beş yıllık imar programına alınan Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 581 ada, 12, 13, 61, 185 parseller ve 582 ada, 109 parsel ile 581 ada 196 parseli kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ait teklif dosyamızın, 5216 sayılı kanunun 7/b ve 7/c maddeleri 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: Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.02.2016 gün ve 91 sayılı kararı ile uygun görülen “Muğla Büyükşehir Belediyesi Meclisi’nin 11.02.2016 tarih ve 91 sayılı kararı ile kamulaştırılmasına esas beş yıllık imar programına alınan Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 581 ada, 12, 13, 61, 185 parseller ve 582 ada, 109 parsel ile 581 ada 196 parseli kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ait teklifin görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 08/03/2016 tarih ve 53618066-310.01.04-1197 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 Sayılı Kanunun 8. Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b ve 7/c maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.