

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 04/03/2016 tarih ve 53618066-310.01.02-1125 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.03.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, 27 pafta, 1705 sayılı parselde teklif edilen "Gelişme Konut Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi " konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 04/03/2016 tarih ve 53618066-310.01.02-1125 sayılı yazısında;

İlgi: Başkanlığımız evrağına 26.02.2016 tarih ve 13764-28127 sayı ile kayıtlı dilekçe.

İlgi dilekçe ile İlimiz Mentese İlçesi, Akçaova Mahallesi, 27 pafta, 1705 sayılı kadastro parselinde kayıtlı toplam 4615 m² büyüklüğündeki taşınmaz üzerine "Gelişme Konut Alanı" amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği dosyasının incelenerek onaylanması talep edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede,

- Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 1705 sayılı parselin 4315 m²'lik kısmı "B Tanımlı, Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı", kalan 4615 m²'lik kısmı ise "Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsül Alanları (Zeytinlik)" olarak planlı olduğu,
- Akçaova Mahallesine ait 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 11.10.2007 tarih ve 4399/7260 sayılı yazısında verilen kurum görüşüne istinaden "Kuru Zeytin Dikili Tarım Arazisi" lejandında kaldığından imar planı söz konusu kurum görüşüne göre hazırlandığı, ancak söz konusu 1705 sayılı parselin tarla niteliğinde olduğu,
- Hazırlanan plan değişikliği ile zeytinlik olarak planlı alanın "D Tanımlı Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı" olarak talep edildiği, bu alanlarda yapılaşma koşulları; TAKS:0,20 KAKS:0,40, yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 5 mt. komşudan 3 mt. ve Minimum parsel büyüklüğü 400 m² olarak tanımlandığı, ayrıca 1705 parselin kuzeydoğusunda 504 m²'lik park alanının bırakıldığı ve erişilebilirliğin sağlanması için 3 m'lik yaya yolu ile konut adasından ayrıldığı,
- Talep edilen plan değişikliği ile en fazla 6 parsel oluşacağı, 6x2=12 konut, 12X4=48 kişilik bir yoğunluk artışı öngörüldüğü,
- Akçaova İmar Planı Sosyal-Teknik Altyapı Hizmet Etki Alanı Analizinde, Akçaova genelinde DOP oranı %24.1, değişiklik önerisi yapılan 1705 parselin tamamında %40.5, 1705 parselin değişiklik yapılan 4615 m²'sinde ise %36,7 olarak görüldüğü, ayrıca Akçaova plan raporuna bakıldığında, Akçaova İmar planında sosyal ve teknik altyapı alanları mevzuatın öngördüğü standardın üzerinde planlandığı, bu nedenle, plan değişikliği teklifi önerilen 4615 m²'lik alanda, yeşil alan dışında herhangi bir kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanı önerisi getirilmediği,

anlaşılmaktadır.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Mentese Belediye Başkanlığı, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü ve AYDEM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerinde;

- İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 19.10.2015 tarih ve 9157 sayılı yazısında; söz konusu arazinin yerinde incelenmesi ile hazırlanan Tarımsal Etüd Raporu'nun müdürlük tarafından, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamında değerlendirilmesi sonucu; Tarımsal bütünlüğü bozmayan, kuru marjinal tarım arazisi olan toplam 12.180,21 m²'lik alana sahip 1705 parsel nolu arazinin; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 13. Maddesi gereğince imar planı yapılmak üzere tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun olduğu,

- Mentеше Belediyesi 29.12.2015 tarih ve 9191 sayılı yazısında; plan değişikliği teklifiyle birlikte yoğunluk arttırıcı plan kararı getirildiğinden, artan nüfusun ihtiyaç duyacağı gerekli sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması ve ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan uygun göriş alınmak kaydı ile herhangi bir sakınca bulunmadığı ,
Denilmektedir.

Muğla ili, Mentеше İlçesi, Akçaova Mahallesiine yaklaşık 367 ha. Büyüklüğündeki alana ait 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu, Mülga Muğla Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından 25.07.2008 tarihinde onaylamıştır. Rapor ve eki yerleşime uygunluk haritasında Önemli Alan olarak belirtilmiştir. (EK-2)

Teklif dosyasında (EK-3) yapılan incelemelerde; 12 adet plan hükmü düzenlenmiş olup, plan hükümleri:

1. Plan onama sınırları içerisinde öngörülen yol, meydan, yeşil alan ve otopark gibi kamu yararına ayrılan yerler, bedelsiz olarak tapuda terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez. İmar uygulaması aşamasında mülkiyet aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri ile rapor ekinde verilen sayısal ortamda hazırlanmış olan değerler esas alınacaktır.
2. Elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme tesisi vb. teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez.
3. Gelişme konut alanlarında müstemilatlar emsale dahil olup 75 m²'yi geçemez.

D tanımlı yüksek yoğunluklu gelişme konut alanları:

Minimum parsel büyüklüğü 400 m²,

Taks=0.20

Kaks= 0.40

(2 kat), hmax=6.50m.dir

4. Konut alanlarında binalara kot, binanın oturacağı tabii zemin köşe kotları ortalamasından verilecektir.
5. Bina yükseklikleri 1 katlılar da h=4.50 m.'yi, 2 katlılarda h=6.50 m'yi geçemez. Belirlenen azami yükseklikler son kat tavan döşemesi üst kotudur. Bu değerler hiçbir suretle aşılamaz.
6. Yapılarda çıkımlar tabii veya tevsie edilmiş zeminle çıkma altı arasındaki en yakın düşey mesafe hiç bir noktada 2.40 m.den az olmamak koşulu ile binanın her cephesinde kapalı ve açık çıkma yapılabilir. Açık ve kapalı çıkımların tabii zeminden çıkma altında kadar en yakın şakuli mesafesi 2.40 m.dir.
7. Sığınak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
8. Konut alanlarında binalara kot binanın oturacağı tabii zemin köşe kotları ortalamasından verilecektir.
9. Yapılarda çekme ve çatı katı yapılamaz.
10. Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
11. İl Bayındırlık Ve İskân Müdürlüğü tarafından 24.07.2008 tarihinde onaylanan Jeolojik Etüt raporuna uyulacaktır.
12. Bu plan ve plan notlarında yer almayan konular hakkında 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; teklif dosyadaki plan hükümlerinin 1/1000 ölçekli imar planı hükmü niteliğinde önerildiği tespit edildiğinden, teklif edilen nazım imar planı değişikliği hükümlerinin kaldırılarak;

1. "Bu plan ve plan noalarında yer almayan konular hakkında 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Akçaova Nazım İmar Planı, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir." şeklinde plan hükmünün eklenmesi gerektiği düşünülmektedir.

Ayrıca; Akçaova İmar Planı genelinde "Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsül Alanları (Zeytinlik)" olarak planlı alanlar bulunduğu ve talebe konu 1705 sayılı parsel niteliğinde de parseller bulunabileceğinden, Akçaova İmar Planı genelindeki fazla Kentsel ve Sosyal donatı alanlarının plan bütünüde yapılacak revizyon ile dengeli bir biçimde çözülmesi gerektiği, tek parsel ölçeğinde yapılmasının uygun olmadığı, bu kapsamda yerleşime açılan alanlar içerisinde parçacıl olarak tanımlı alanlarda İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün görüşünün revize edilerek konunun plan bütünüde irdelenmesi gerektiği düşünülmektedir.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, 27 pafta, 1705 sayılı parselde teklif edilen "Gelişme Konut Alanı" amaçlı 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 Olur"larınıza arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, 27 pafta, 1705 sayılı parselde teklif edilen "Gelişme Konut Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 04/03/2016 tarih ve 53618066-310.01.02-1125 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Konunun daha detaylı bir şekilde incelenmesi için bir sonraki meclise kadar süre tanınmasına Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.