



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

28.03.2018

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

28.03.2018 tarihinde saat 13.00'de Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.03.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.1431 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.03.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesinde yer alan 300 ada, 1, 2, 3 parsellerde kayıtlı taşınmazları kapsayan planlama alanındaki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.03.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.1431 sayılı yazısında;

İlgi : Başkanlığımız evrakına 28.02.2018 tarih ve 34573 sayı ile kayıtlı dilekçe

İlgi yazı ile İlimiz **Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesinde bulunan 300 ada, 1, 2, 3 parsellerde kayıtlı toplam 3000.00 m² yüzölçümlü taşınmazlar üzerinde ticaret alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin incelenerek onaylanması talep edilmektedir.**

Söz konusu taşınmazlar **Mülga İl Özel İdaresinin 02.02.2009 tarih ve 36 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Gelişme Konut Alanı" kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.**

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak, **Akçaova İmar Planında gelişme konut alanı olarak planlı olan alanın ticaret alanı olarak kullanılmak istendiği, plan değişikliği teklifinin Akçaova 300 ada 1, 2 ve 3 parseller ve çevresini kapsayan park ve otopark alanı olduğu, planlama alanının çevresindeki kullanım biçimleri incelendiğinde dini tesis, otopark, rekreasyon alanı, park alanı, gelişme konut alanı gibi kullanımlar olduğunun tespit edildiği, mevcut planlama kararlarına göre alanın, merkezi bir yerleşim bölgesinde kaldığı ve konutların yoğun olarak bulunduğu bir bölgede yer aldığı, mevcut ticaret alanlarının ise anayol kenarında konumlanması sebebiyle planlama alanında ticaret alanına ihtiyaç duyulduğu, planda ticaret alanı olarak tanımlı alanda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yer alan tanımlar geçerli olduğu, söz konusu ticaret alanının yapılaşma koşulları Emsal:0,40 Yençok:2 kat olarak belirlendiği, planlama alanının gelişme konut alanı içerisinde kaldığı aynı adada 3 adet daha konut parseli yer aldığından ve ada bütününde bir değişiklik olmadığından konut parselleri ile plan değişikliğine konu taşınmazların yol ve benzeri kullanımlar ile ayrılması gerekliliği olduğu, bu hususta planlama alanının kuzeyinde bulunan park ve otopark alanlarının büyüklükleri aynı olacak şekilde, plan bütünlüğü bozulmadan, plan değişikliği yapılacak parsellerle birlikte ele alınarak yeni bir plan değişikliği teklifinin hazırlandığı, mevcut plandaki park alanı, otopark alanı ve mevcut parsel büyüklüğünün aynı kalması sağlanarak, öneri ticaret alanının konut alanlarıyla bağlantısının koparıldığı belirtilmiştir.**

Talep edilen teklif imar planı değişikliğine esas **ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Mentese Belediye Başkanlığı, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı, görüşlerinin alınmış olduğu tespit edilmiştir.**

Yukarıda anılan söz konusu kurum/kuruluş görüşlerine göre;

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 23.02.2018 tarih ve 10071 sayılı yazısı ile söz konusu taşınmazlar üzerinde ticaret alanı amaçlı imar planı değişikliği yapılmasında sakınca olmadığı, yeni bir trafo alanı istenilmediği,

Menteşe Belediye Başkanlığı'nın 05.03.2018 tarih ve E.3632 sayılı yazısı ile ticaret alanı amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine konu talebe ilişkin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesine istinaden Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde yer alan hükümler çerçevesinde Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığınca değerlendirilmesi belirtilmekle birlikte yazı eki 09.02.2018 tarih ve E.2087 sayılı Mentese



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

28.03.2018

Belediyesi Yapı Kontrol Şube Müdürlüğü yazısı ile taşınmazlar içinde herhangi bir yapı bulunmadığı, 19.02.2018 tarih ve E.2636 sayılı Menteşe Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğü yazısı ile söz konusu parsellere ilişkin herhangi bir dava dosyası bulunmadığı,

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 25.01.2018 tarih ve E.1914 sayılı yazı ile Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarının 6. Maddesinin (a) bendinde "Otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması esastır." Şeklinde belirtildiği için, söz konusu parsellerin herhangi bir araç yolundan mahreç alması ve parsellerin ifraz edilmesi durumunda oluşacak yeni parsellerin bu şartları sağlaması amacıyla plan hükümlerine "Her bir parselin en az bir taşıt yolundan mahreç alması şarttır." Maddesinin eklenmesi, parsellere hizmet verecek otopark alanlarının Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarında belirtildiği üzere ticaret alanı fonksiyonunda 40 m² inşaat alanı için 1 araç ayrılması şartıyla trafik ulaşım etüdünün uygun değerlendirildiği belirtilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan teklifine ait NİP-30867,2 sayılı plan işlem numarası (PİN) alınmıştır.

Planlama alanına ilişkin imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporunun Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 30.11.2017 tarihinde onaylandığı; onaylı jeolojik ve jeoteknik etüd raporuna göre; söz konusu planlama alanının tamamının Önemli Alanlar 5.1 (ÖA) olarak değerlendirildiği anlaşılmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği plan hükümleri olarak ise;

1. Plan onama sınırları içerisinde öngörülen yol, meydan, yeşil alan ve otopark gibi kamuya ayrılan yerler, %40'a kadar bedelsiz olarak tapuda terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez. İmar uygulaması aşamasında mülkiyet aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri 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. Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığının 25.01.2018 tarih E.1914 sayılı yazısında belirtilen koşullara uyulacaktır. Parsellere ifraz yapılması durumunda oluşacak her bir parselin en az bir taşıt yolundan mahreç alması şarttır.

4. Planda ticaret alanı olarak tanımlı alanda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yer alan tanımlar geçerlidir.

5. Ticaret alanı olarak tanımlanan alanda yapılaşma koşulları E: 0.40, yençok: 2 kat olarak yapılaşılacaktır. Üst katlar konut olarak kullanılamaz.

6. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 30/11/2017 tarihinde onayladığı, imar planına esas jeolojik jeoteknik etüd raporunda yer alan koşullara uyulacaktır. Planlama alanı jeolojik jeoteknik etüd raporunda; öa-5.1 (önemli alan-5.1 mühendislik problemleri açısından önemli alanlar) içinde kalmaktadır.

7. Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/100000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu ve plan hükümleri, 1/5000 ölçekli Akçaova Nazım İmar Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Şeklinde 7 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda yapılan değerlendirmede, Ticaret Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin hazırlandığı, hazırlanan plan değişikliği ile gelişme konut alanı kullanımında yer alan konut parselleri ile öneri ticaret alanı kullanımının park alanı ile ayrıldığı, onaylı planda planlama alanının kuzeyinde bulunan park ve otopark alanlarının büyüklükleri aynı olacak şekilde, plan bütünlüğü bozulmadan, plan değişikliği yapılacak parsellerle birlikte ele alınarak yeni bir plan değişikliği teklifinin hazırlandığı, mevcut plandaki park alanı, otopark alanı ve mevcut parsel büyüklüğünün aynı kalması sağlandığı tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi yer alan 300



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

28.03.2018

ada, 1, 2, 3 parsellerde kayıtlı taşınmazları kapsayan planlama alanındaki 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.

Komisyon Görüşü: “Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesinde yer alan 300 ada, 1, 2, 3 parsellerde kayıtlı taşınmazları kapsayan planlama alanındaki 1/5000 ölçekli Nazım 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 07.03.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.1431 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Konunun geldiği şekliyle onaylanmasının 3194 Sayılı Kanunun 8. maddesi ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 28.03.2018