

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

31.03.2017 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 09.02.2017 tarih ve 30141038.010-888 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.02.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen 09.03.2017 tarihli meclis toplantısında komisyonumuza bir sonraki meclise kadar süre tanınan "Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarında yapılan değişikliklerin görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09/02/2017 tarih ve 30141038.010-888 sayılı yazısında;

Belediye Meclisimizin 08/10/2015 tarih ve 357 no'lu kararı ile onaylanıp 12/11/2015 tarih, 410 sayılı ve 09/06/2016 tarih, 244 sayılı meclis kararları ile değişiklik yapılan Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları'nın bazı maddelerinde uygulama aşamasında tereddütler oluştuğu tespit edilmiştir. Bu nedenle uygulama esaslarının, 4'üncü, 5'inci, 6'nı ve 7'nci maddelerinde tereddütleri giderecek düzeltmeler yapılmıştır.

Buna göre;

Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları'nın, Tanımlar Bölümünün 4. Maddesinin 1. Fıkrasının (ç) bendinde belirtilen,

Madde 4: (1) ç) "İnşaat Alanı: Emsale (KAKS) esas inşaat alanını ifade eder." Hükümünün kaldırılarak;

"Tanımlar

Madde 4: (1) Bu uygulama esaslarında belirtilen;

ç) İptal"

Şeklinde düzenlenmesinin,

Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları'nın Otopark İhtiyacının Hangi Hallerde Karşılanamayacağına Ait Esaslar Bölümünün 5. Maddesinin 1. Fıkrasına, özellikle ticaret sebebiyle yoğunluğun daha fazla olduğu bölgelerde arka bahçede otopark sayısının çok kısıtlı sayıda kalarak çözüme götürmemesi ve cephe görünümünün olumsuz etkilemesi göz önünde bulundurulup (g) bendinin ilave edilerek;

"Otopark ihtiyacının hangi hallerde karşılanamayacağına ait esaslar

Madde 5: (1)

g) İmar planında; ada bazında bitişik nizam olup, ticaret veya ticaret + konut olarak belirlenen parsellerde"

Şeklinde düzenlenmesinin,

Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları'nın Otopark İhtiyacının Hangi Hallerde Karşılanamayacağına Ait Esaslar Bölümünün 5. Maddesinin 2. Fıkrasının,

Madde 5: (2) b) Üzerinde tescilli 1. Ve 2. Grup yapı bulunan kentsel sit alanı içinde veya dışında münferit parsellerde; hükümünün detaylandırılarak;

"Madde 5: (2) b) Belgelendirilmek kaydıyla üzerinde tescilli 1. Ve 2. Grup yapı bulunan / bulunmayan kentsel ve arkeolojik sit alanı ve 644 sayılı KHK kapsamındaki korunan alanlarda kalıp yönetmelik hükümlerinin uygulanabilirliğinin mümkün olmadığı parsellerde"

Şeklinde düzenlenmesinin,

Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları'nın, Bina Otoparklarına İlişkin Genel Esaslar Bölümünün 6. Maddesinin 1. Fıkrasının (c) bendinde bulunan;

"Madde 6: (1) c) Ticaret bölgeleri, ticaret yolları ve zemin katı dükkan olarak kullanılan parsellerin ön bahçeleri otopark olarak düzenlenemez, yaya geçişlerini engelleyecek tesisler (parsel ön cephe sınırına bahçe dıvarı, tel çit, çiçek tarhları gibi) yapılamaz." hükmünün karışıklığa yol açtığı görüldüğünden iptal edilerek ,

"Madde 6: (1) Bina otoparklarına ilişkin genel esaslar;

c)İptal"

şeklinde düzenlenmesinin,

Madde 6: (1) (d) bendinde bulunan;

Madde 6: (1) d) Otopark giriş çıkış rampa meyili %15'den fazla olamaz...

Hükmünün değiştirilerek eğimin uygulamaları rahatlatacağı düşünüldüğünden %15'den %20'ye çekilerek,

"Madde 6: (1) Bina otoparklarına ilişkin genel esaslar;

d)(Değişik:09/06/2016-244 MK) Otopark giriş çıkış rampa meyili %20'den daha fazla olamaz. Otopark miktarının, engellilere ayrılanlar da dahil araç park yerlerinin, varsa parsel sınırından itibaren otopark rampasının, trafik akışının ve tesis kapasitesinin yapının onaylı mimari projesinde sayısal değerleri ile birlikte belirtilmesi zorunludur. Otopark rampası hiçbir koşulda parsel sınırı dışından başlatılamaz. Otopark rampasının yapı yaklaşma sınırı içinden başlatılabilmesi için imar planı kararı alınması ve rampa projelerinin hazırlanması zorunludur.

Şeklinde düzenlenmesinin;

Madde 6: (1) (e) bendinde bulunan,

"Madde 6: (1) e)Arka arkaya park ediş düzeninde zorunlu hallerde (otopark giriş – çıkışı aynı yerden yapılması ve manevra alanı yok ise) bir araba en çok iki arabanın giriş çıkışını engelleyebilecek şekilde park edilebilir." hükmünün karışıklığa yol açtığı görüldüğünden iptal edilerek ,

"Madde 6: (1) Bina otoparklarına ilişkin genel esaslar;

e)İptal"

Şeklinde düzenlenmesinin;

Madde 6: (1) (ı) bendinde bulunan,

"Madde 6 (1) ı) Ön bahçesiz bitişik nizam parsellerde ise otopark girişi genişliği net 3.50 mt'dir. Ancak bu ölçü, otopark geçidi boyunca 3.50 mt devam ettikten sonra 3.00 mt'ye düşürülebilir. Apartman girişinin otopark geçidinden veya otopark alanından sağlanması durumunda ise, belirlenen bina girişi genişliğinden sonra otopark geçidi genişliği 3.00 mt'ye kadar indirilebilir ve bina girişinden sonraki bölüm otopark alanı olarak kabul edilir." hükmünün karışıklığa yol açtığı görüldüğünden iptal edilerek ,

"Madde 6: (1) Bina otoparklarına ilişkin genel esaslar;

ı)İptal"

Şeklinde düzenlenmesinin;

Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları'nın, Bina Otoparklarına İlişkin Genel Esaslar Bölümünün 7. Maddesinin 2. Fıkrasının (a) bendinde bulunan;

*"Madde 7: (2) a) Bağımsız Daire net alanı 150 m² ye kadar her 1 Daire için 1 adet
Bağımsız Daire net alanı 150 m² ve üzeri her 1 Daire için 2 adet"*

Hükmünün otopark sayısının fazla çıkması sebebiyle uygulama aşamasında sıkıntıya sebep olduğu göz önünde bulundurularak;

"Madde 7: (2) Kullanım Çeşitleri ve Miktarları

a) Meskenler:

Bağımsız Daire Brüt Alanı 100m²'ye kadar her 2 Daire için 1 adet

Bağımsız Daire Brüt Alanı 101m²-200m² arası her 1 Daire için 1 adet

Bağımsız Daire Brüt Alanı 201m² ve üstü her 1 Daire için 2 adet"

Şeklinde düzenlenmesinin,

Madde 7: (2) (b) bendinde bulunan;

*"Madde 7: (2) b) Ticari amaçlı binalar ve bürolar: Her 40 m² inşaat alanı için 1 adet
1000 m² ve daha fazla emsale esas inşaat alanlarına sahip toplu alışveriş merkezlerinde: Her
25 m² inşaat alanı için 1 adet otopark yeri ayrılır."*

Hükmünde yer alan "inşaat alanı" teriminin; Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları'nın, Tanımlar Bölümünün 4. Maddesinin 1. Fıkrasında iptal edilmesinden ve karışıklığa yol açtığı anlaşıldığından, bu terimin kaldırılarak;

"Madde 7: (2) Kullanım Çeşitleri ve Miktarları

b) Ticari Amaçlı Binalar ve Bürolar:

Ticari amaçlı binalar ve bürolar: Her 40 m² için 1 adet

*1000 m² ve daha fazla emsale sahip toplu alışveriş merkezlerinde: Her 25 m² için 1 adet
otopark yeri ayrılır."*

Şeklinde düzenlenmesinin,

Madde 7: (2) (c) bendinde bulunan;

"Madde 7: (2) c) Konaklama Tesisleri:

Beş ve dört yıldızlı oteller: Her 30 m² inşaat alanı için 1 adet,

Üç ve iki yıldızlı oteller : Her 40 m² inşaat alanı için 1 adet,

Bir yıldızlı oteller: Her 50 m² inşaat alanı için 1 adet,

Motel ve tatil köyleri: Her 3 yatak için 1 adet

Kampingleer ve apart oteller: Her 1 ünite için 1 adet

Pansiyonlar: Her 2 oda için 1 adet

Hostel: Her 3 oda için 1 adet

olmak üzere otopark hesabı yapılır."

Hükmünde yer alan "inşaat alanı" teriminin; Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları'nın, Tanımlar Bölümünün 4. Maddesinin 1. Fıkrasında iptal edilmesinden ve karışıklığa yol açtığı anlaşıldığından, bu terimin kaldırılarak;

"Madde 7: (2) Kullanım Çeşitleri ve Miktarları

c) Konaklama Tesisleri:

Beş ve dört yıldızlı oteller: Her 30 m² için 1 adet,

Üç ve iki yıldızlı oteller : Her 40 m² için 1 adet,

Bir yıldızlı oteller: Her 50 m² için 1 adet,

Motel ve tatil köyleri: Her 3 yatak için 1 adet
Kampingler ve apart oteller: Her 1 ünite için 1 adet
Pansiyonlar: Her 2 oda için 1 adet
Hostel: Her 3 oda için 1 adet
olmak üzere otopark hesabı yapılır.”
Şeklinde düzenlenmesinin,

Madde 7: (2) (ç) bendinde bulunan;

Madde 7: (2) ç) Eğlence Yerleri:

Gece kulübü, gazino, diskotek, birahane, pastane, kahvehane, bilardo salonu, İnternet cafe, vb. : Her 30 m² inşaat alanı için 1 adet

Kapalı düğün salonu: Her 20m² inşaat alanı için 1 adet,

Açık Düğün Yeri ve Kır Düğün Bahçeleri: Parsel alanının her 100 m² si için 1 adet,

Burada yer almayan diğer her bir kullanım amacı için: Her 30 m² inşaat alanına 1 adet otopark yeri ayrılacaktır.

Açık düğün yeri ve kır düğün bahçelerinde otopark sayısı hiçbir surette 75 adedin altına düşemez.

Hükmünde yer alan “inşaat alanı” teriminin; Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları'nın, Tanımlar Bölümünün 4. Maddesinin 1. Fıkrasında iptal edilmesinden ve karışıklığa yol açtığı anlaşıldığından, bu terimin kaldırılarak;

“Madde 7: (2)Kullanım Çeşitleri ve Miktarları

ç) Eğlence Yerleri:

Gece kulübü, gazino, diskotek, birahane, pastane, kahvehane, bilardo salonu, İnternet cafe, vb. : Her 30 m² için 1 adet

Kapalı düğün salonu: Her 20m² için 1 adet,

Açık Düğün Yeri ve Kır Düğün Bahçeleri: Parsel alanının her 100 m² si için 1 adet,

Burada yer almayan diğer her bir kullanım amacı için: Her 30 m² için 1 adet otopark yeri ayrılacaktır.

Açık düğün yeri ve kır düğün bahçelerinde otopark sayısı hiçbir surette 75 adedin altına düşemez.”

Şeklinde düzenlenmesinin,

Madde 7: (2) (d) bendinde bulunan;

Madde 7: (2) d) Lokantalar- Restaurantlar:

Her 30 m² inşaat alanı için en az 1 otopark yeri ayrılacaktır.

Hükmünde yer alan “inşaat alanı” teriminin; Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları'nın, Tanımlar Bölümünün 4. Maddesinin 1. Fıkrasında iptal edilmesinden ve karışıklığa yol açtığı anlaşıldığından, bu terimin kaldırılarak;

“Madde 7: (2)Kullanım Çeşitleri ve Miktarları

d) Lokantalar- Restaurantlar:

Her 30 m² için en az 1 otopark yeri ayrılacaktır.”

Şeklinde düzenlenmesinin,

Madde 7: (2) (e) bendinde bulunan;

“Madde 7: (2) e) Açık Tesisler:

Lunapark ve benzeri eğlence yerleri: Her 40 m² inşaat alanı için 1 adet

Rekreasyon alanı: Her 300 m² park alanı için 1 adet,

Çay bahçesi: Her 45 m² park alanı için 1 adet,

Halı saha, açık ve mini spor alanları: Her 100 m² için 1 adet,

Semt pazarı: Her 75 m² park alanı için 1 adet otopark alanı ayrılacaktır.

Hükmüne park alanları için otopark sayısının belirtilmesinin gerekli olduğu düşünülerek "park alanı" satırının eklenmesine ve bend içerisinde bulunan "inşaat alanı" ve "park alanı" terimlerinin karışıklığa yol açtığı anlaşıldığından kaldırılarak,

"Madde 7: (2) Kullanım Çeşitleri ve Miktarları

e) Açık Tesisler:

Lunapark ve benzeri eğlence yerleri: Her 40 m² için 1 adet

Rekreasyon alanı: Her 300 m² alanı için 1 adet,

Park alanı: Her 500 m² için 1 adet,

Çay bahçesi: Her 45 m² için 1 adet,

Halı saha, açık ve mini spor alanları: Her 100 m² için 1 adet,

Semt pazarı: Her 75 m² için 1 adet otopark alanı ayrılacaktır."

Şeklinde düzenlenmesinin,

Madde 7: (2) (f) bendinde bulunan;

Madde 7: (2) f) Diğerleri:

Fuar Kongre ve Sergi merkezleri: Kapasitenin %5'i oranında,

Konferans salonu: Her 30 oturma yeri için 1 adet,

Tiyatro, sinema, kütüphane ve spor tesisleri: Her 20 oturma yeri için 1 adet,

Yüzme havuzu: Her 30 oturma yeri veya 3 kabin için 1 adet,

Üniversite ve yüksekokullar: Her 200 m² inşaat alanı için 1 adet,

İlk ve Orta Öğretim kurumları: Her 300 m² inşaat alanı için 1 adet,

Özel okul, dersane, kurs, etüt salonu, kuran kursu: Her 300 m² inşaat alanı için 1 adet,

Öğrenci yurtları ve kreşler: Her 400 m² inşaat alanı için 1 adet,

Hastaneler: Her 75 m² inşaat alanı için 1 adet,

Diğer Sağlık Kurumları (Sağlık Ocağı, Tıp Merkezi, Dispanser vb. yapılar): Her 125 m² inşaat alanı için 1 adet,

Camii ve ibadet yerleri: Her 100 m² inşaat alanı için 1 adet,

Kamu kurum ve kuruluşları ile Kamu yararlı diğer kuruluşlar: Her 75 m² inşaat alanı için 1 adet

Sanayi ve depolama tesisleri idare: Her 50 m² inşaat alanı için 1 adet(Sanayi ve Depolama tesislerinde otopark gereksiniminin %50'sinin binek otosu, %50'sinin kamyon ve otobüs olacağı kabul edilecektir.)

Üretim: Her 125 m² inşaat alanı için 1 adet

Depolama: Her 200 m² inşaat alanı için 1 adet

Küçük sanayi: Her 125 m² inşaat alanı için 1 adet

Oto sanayi sitesi: Her 40 m² inşaat alanı için 1 adet

Fırınlara: Her 75 m² inşaat alanı için 1 adet otopark yeri ayrılması zorunludur.

Hükmünde yer alan "inşaat alanı" teriminin; Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları'nın, Tanımlar Bölümünün 4. Maddesinin 1. Fıkrasında iptal edilmesinden ve karışıklığa yol açtığı anlaşıldığından, bu terimin kaldırılarak;

“Madde 7: (2)Kullanım Çeşitleri ve Miktarları

f) Diğerleri:

Fuar Kongre ve Sergi merkezleri: Kapasitenin %5’i oranında,

Konferans salonu: Her 30 oturma yeri için 1 adet,

Tiyatro, sinema, kütüphane ve spor tesisleri: Her 20 oturma yeri için 1 adet,

Yüzme havuzu: Her 30 oturma yeri veya 3 kabin için 1 adet,

Üniversite ve yüksekokullar: Her 200 m² için 1 adet,

İlk ve Orta Öğretim kurumları: Her 300 m² için 1 adet,

Özel okul, dersane, kurs, etüt salonu, kuran kursu: Her 300 m² için 1 adet, Öğrenci yurtları ve kreşler: Her 400 m² için 1 adet,

Hastaneler: Her 75 m² için 1 adet,

Diğer Sağlık Kurumları (Sağlık Ocağı, Tıp Merkezi, Dispanser vb. yapılar): Her 125 m² için 1 adet,

Camii ve ibadet yerleri: Her 100 m² için 1 adet,

Kamu kurum ve kuruluşları ile Kamu yararlı diğer kuruluşlar: Her 75 m² için 1 adet

Sanayi ve depolama tesisleri idare: Her 50 m² için 1 adet(Sanayi ve Depolama tesislerinde otopark gereksiniminin %50’sinin binek otosu, %50’sinin kamyon ve otobüs olacağı kabul edilecektir.)

Üretim: Her 125 m² için 1 adet

Depolama: Her 200 m² için 1 adet

Küçük sanayi: Her 125 m² için 1 adet

Oto sanayi sitesi: Her 40 m² için 1 adet

Fırımlar: Her 75 m² için 1 adet otopark yeri ayrılması zorunludur.”

Şeklinde düzenlenmesinin,

Madde 7: (2) (g) bendinde bulunan;

“Madde 7: (2) g) Akaryakıt ve LPG İstasyonları:

Beher pompa başına en az 150 m² inşaat alanı için 1 adet

Servis istasyonları Beher lift veya kanal başına en az 150 m²”

Hükmünün anlaşmazlığa sebep olduğu göz önünde bulundurularak;

“Madde 7: (2)Kullanım Çeşitleri ve Miktarları

g) Akaryakıt ve LPG İstasyonları:

Beher pompaj başına en az 150m² ve her lift ve/veya kanal başına 150m² için 1 adet otopark yeri ayrılması zorunludur.”

Şeklinde düzenlenmesinin, uygun olacağı Başkanlığımızca belirlenmiş olup konunun Belediye Meclisimizde incelenerek bir karar verilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Daire Başkanlığımızca Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarında, 4’üncü, 5’inci, 6’ncı ve 7’nci maddelerinde yapılan değişikliklerin Büyükşehir Belediyemiz Meclisinde görüşülerek bir karar alınması için yazımızın Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim.Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarında yapılan değişikliklerin görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 09/02/2017 tarih ve 30141038.010-888 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Ulaşım Dairesi Başkanlığından görüş alınmış olup detaylı inceleme yapılamadığından komisyonumuza 1 ay daha süre verilmesinin **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 31/03/2017