

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

29/11/2016 tarihinde saat 13:00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 03/11/2016 tarih ve 36521862-310.99-6265 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.11.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 68/3 pafta, 1095 ada, 87 numaralı parselde ve özel mülkiyette kayıtlı taşınmazın kısmen "Ticaret Alanı (T)", kısmen de "Park Alanı", "Trafo Alanı" ve "Otopark Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik N20-C-03-D-3-B imar paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 03/11/2016 tarih ve 36521862-310.99-6265 sayılı yazısında;

İlgi : a) Mentеше Belediye Başkanlığının 27.09.2016 tarihli ve 6366 sayılı yazısı
b) Mentеше Belediye Meclisinin 06.09.2016 tarihli ve 215 sayılı kararı

İlgi (a) yazıda Mentеше İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 68/3 pafta, 1095 ada, 87 numaralı parselde kayıtlı taşınmaz için hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin ilgi (b) meclis kararı ile uygun bulunduğu belirtilerek 5216 sayılı kanun doğrultusunda yazı ekinde gönderilen teklif dosyası ve meclis kararı ile ilgili gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında, Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2015 tarihli, 314 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile taşınmazın "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak düzenlendiği; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine yönelik 03.05.2016 tarihli, 149 sayılı meclis kararı ile düzeltme istendiği ve bir (1) ay ek süre verildiği; 07.06.2016 tarihli, 165 sayılı meclis kararı ile gerekli çalışmalar tamamlandıktan sonra teklifin değerlendirilmesi için yeniden ek süre verildiği; komisyonca yapılan değerlendirmede taşınmazın "E: 0.45, Y_{ençok}: 10.50m" yapılaşma koşullarına sahip "Ticaret Alanı (T)" ile Park Alanı ve Trafo Alanı olarak planlandığının, ticaret alanında yapı yaklaşma sınırlarının 25m'lik taşıt yolundan 10m, diğer cephelerde 5m olarak düzenlendiğinin, plan değişikliğine ilişkin trafik etüdü hazırlandığının, Jeolojik Etüt sınırının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak geçirildiğinin, trafo alanının çekine mesafelerine göre yeniden düzenlendiğinin, trafo alanına ilişkin plan notu eklendiğinin, artan yoğunluğun ihtiyacı olan sosyal donatı ve teknik altyapı alanlarının ayrıldığı görüldüğü belirtilmiş ve plan değişikliği teklifinin oybirliği ile uygun olduğuna karar verilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede, Büyükşehir Belediye Meclisimizin 10.09.2016 tarihli, 314 sayılı kararı ile artan yoğunluğun ihtiyacı olan sosyal donatının uygulama imar planında ayrılması koşuluyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile taşınmazın "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak düzenlendiği; Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın 03.08.2016 tarihli, 7130 sayılı yazısında Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması ve Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliğine uygun olarak otopark ihtiyacının parselinde karşılanması koşuluyla taşınmaza yönelik hazırlanan Trafik Etüdünün uygun bulunduğu; Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın 26.10.2016 tarihli, 10119 sayılı yazısında ise geçiş yolu izin belgesi gerekliliğinin ve otopark ihtiyacının ruhsat aşamasında mimari projesine bağlı olarak değerlendirilmesi gerektiği, plan teklifinin yapılmasında bir sakınca görülmediği yönünde görüş verildiği; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 23.03.2016 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda alanın "Önleml Alan 5.1 (Ö.A-5.1)" olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile 3602,04m² tapu alanına sahip ve onaylı Muğla Küçük Sanayi Sitesi Kentsel Dönüşüm Planının (İlave-Revizyon İmar Planı) 19M-I ve 19M-IV paftasında "Resmî Kurum (TEK)" olarak düzenlenmiş söz konusu taşınmazın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda 2514m²lik kısmının N20-C-03-D-3-B imar paftasında "E: 0.45, Y_{ençok}: 10.50m" yapılaşma koşullarına sahip "Ticaret Alanı (T)" olarak tanımlandığı ve Ticaret Alanı tanımlı alanın doğusunda "Park Alanı", Park Alanının kuzeyinde ise "Trafo Alanı" düzenlendiği, alanın güneyinde planlı olan Otopark Alanının 300m² büyütüldüğü; yapı yaklaşma sınırlarının 25m'lik taşıt yolu cephesinde 10m, diğer cephelerde ise 5m olarak belirlendiği; onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu doğrultusunda plan paftasına Önleml Alan sınırının ve notasyonunun işlendiği anlaşılmıştır.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Mentеше Belediye Başkanlığınca plan değişikliğine ait "UİP 2374,11" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Bahse konu plan değişikliğine ilişkin;

1. "İnşaat ruhsatı aşamasında Ticaret Alanının gerektirdiği Otopark Alanı Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliğine uygun olarak parsel içerisinde vaziyet planı ile çözülecektir.
2. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 23.03.2016 tarihinde onaylanan Jeolojik-Geoteknik Etüt Raporunda Önlenti Alan-5.1 (Ö.A-5.1) olarak belirlenen yerlerde alınması gereken önlemlere ve diğer hususlara uyulacaktır.
3. Trafo binası yol cephelerine 3.00m, diğer cephelerdeki parsel sınırına 1.00m mesafede olacak şekilde tesis edilecektir. Trafo binasının dış cephe ve çatı görünümü ilgili belediyesi tarafından belirlenecek olan bölge mimari karakterine uygun cephe özelliklerini taşıyacak nitelikte tesis edilecektir. Trafo binasının güvenlik tedbirlerinden ilgili yatırımcı kuruluş sorumludur.
4. Bu plan hükümlerinde yer almayan hususlarda Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı, Muğla Belediyesi onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri, İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir" şeklinde dört (4) adet plan hükmü getirildiği görülmüştür.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 15'inci maddesinin 22'nci fıkrasında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı; "İçerisinde konaklama tesisleri, lokanta, resmi ve sosyal ve kültürel tesisler, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır" şeklinde tanımlanmıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ekindeki Nazım İmar Planı Gösterimlerinde verilen "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" gösterimi Uygulama İmar Planı Gösterimlerinde bulunmamakta olup plan teklifinde Uygulama İmar Planı Gösterimlerinde kentsel çalışma alanları başlığı altında verilen "Ticaret" kullanımı önerildiği anlaşılmaktadır.

Ek olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin yine 24'üncü maddesinin 3'üncü fıkrasındaki; "Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez" hükmü doğrultusunda uygulama imar planı değişikliği teklifi ile park alanı, trafo alanı ve otopark alanı düzenlenmesi nazım plan kararlarına aykırılık teşkil etmemektedir.

Diğer yandan planlama alanının yakın çevresinde ağırlıklı olarak yer alan resmi kurum alanlarının genel olarak 2 katlı olmak üzere en çok 3 katlı yapılaştığı ve bunlar dışında Muğla Küçük Sanayi Kentsel Dönüşüm Planı kapsamında alanın güney komşuluğunda "E: 0.45, H_{max}: 5.50m" yapılaşma koşullarına sahip "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı", kuzeyinde ise "E: 0.45, H_{max}: 7.50m" yapılaşma koşullarına sahip "Akaryakıt+LPG Satış İstasyonu Alanı" planlanmış olduğu ve bu alanlarda plan doğrultusunda yapılaşmanın tamamlandığı; plan değişikliği teklifi ile ticaret kullanımı kararı getirilen planlama alanında ise "E: 0.45, Y_{ençok}: 10.50m" yapılaşma koşulları ile 3 kat yapılaşma hakkı verildiği görülmektedir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisinin kurum görüşleri ve onaylı Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlandığı ancak plan paftasında çizili Otopark Alanının manevra cebi oluşturacak şekilde düzeltilmesinin; 4 numaralı plan hükmündeki "Muğla Belediyesi" ifadesinin "Muğla Büyükşehir Belediyesince" olarak değiştirilmesi ve plan hükmüne "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı" ifadesinden sonra gelecek şekilde "Değişikliği" ifadesinin; "İmar Kanunu" ifadesinden önce gelecek şekilde "Muğla Küçük Sanayi Sitesi Kentsel Dönüşüm Planının (İlave-Revizyon İmar Planı) hükümleri," ifadesinin eklenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Makamınıza uygun görülmesi halinde, Mentеше İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 68/3 pafta, 1095 ada, 87 numaralı parselde ve özel mülkiyette kayıtlı taşınmazın kısmen "Ticaret Alanı (T)", kısmen de "Park Alanı", "Trafo Alanı" ve "Otopark Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik N20-C-03-D-3-B imar paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek, bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim. **Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: Mentеше Belediye Meclisinin 06.09.2016 gün ve 215 sayılı kararı ile **uygun görülen** "Mentеше İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 68/3 pafta, 1095 ada, 87 numaralı parselde ve özel mülkiyette kayıtlı taşınmazın kısmen "Ticaret Alanı (T)", kısmen de "Park Alanı", "Trafo

Alanı” ve “Otopark Alanı” olarak düzenlenmesine yönelik N20-C-03-D-3-B imar paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 03/11/2016 tarih ve 36521862-310.99-6265 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Plan paftasında çizili Otopark Alanının manevra cebi oluşturacak şekilde düzeltilmesinin; 4 numaralı plan hükmündeki “Muğla Belediyesi” ifadesinin “Muğla Büyükşehir Belediyesince” olarak değiştirilmesi ve plan hükmüne “1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı” ifadesinden sonra gelecek şekilde “Değişikliği” ifadesinin; “İmar Kanunu” ifadesinden önce gelecek şekilde “Muğla Küçük Sanayi Sitesi Kentsel Dönüşüm Planının (İlave-Revizyon İmar Planı) hükümleri,” ifadesinin eklenmesi halinde 3194 Sayılı Kanunun 8/b Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 29/11/2016