

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

26.04.2017 tarihinde saat 13:30'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.04.2017 tarih ve 53618066-310.01.04-2348 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.04.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe İlçesi, Yerkesik Mahallesi 130 ada, 1 parsel üzerindeki "Park, Zeytinlik Alan, Konut Alanı ve Otopark" kullanımının iptal edilerek; "Park, Ticaret Alanı, Konut Alanı ve Otopark" kullanımına dönüştürülerek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.04.2017 tarih ve 53618066-310.01.04-2348 sayılı yazısında;

- İlgi: a) Başkanlığımız evrağına 29.11.2016 tarih ve 47892-149201 sayı ile kayıtlı dilekçe.
b) 31.01.2017 tarih ve 845 sayılı Mentеше Belediye Başkanlığı yazısı.
c) 07.09.2016 tarih ve 4286-6107 sayılı Mentеше Belediye Başkanlığı yazısı.
d) 31.03.2017 tarih ve 8806 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığı yazısı.

İlgi (a) dilekçe ile İlimiz, Mentеше İlçesi, Yerkesik Mahallesi, Kocataş Mevkii tapunun 6 pafta, 130 Ada, 1 Parsel numarasında kayıtlı toplam 7.537,87 m² taşınmazla ilişkin "Park, Zeytinlik Alan, Konut Alanı ve Otopark" kullanımının "Park, Ticaret Alanı, Konut Alanı ve Otopark" kullanımına dönüştürülerek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin incelenerek onaylanması talep edilmiştir.

Söz konusu taşınmazlara ilişkin üst ölçekli planlarda yapılan incelemede;

-Muğla Büyükşehir Belediye Meclisimizin 10.03.2016 tarih ve 124 sayılı kararı ile kesinleşen 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşme Alanı" kullanımında kaldığı,

-Mülga Yerkesik Belediye Meclisi 11.01.2010 tarih ve 11 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Zeytinlik Alan, Konut Alanı, Otopark ve Park" kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak söz konusu parselin Mülga Yerkesik Belediyesi tarafından 06.06.2006 tarih ve 23 sayılı belediye meclis kararı ile onaylı imar planında "Konut Alanı A-5, TAKS=0.20, KAKS=1.00" olarak kullanım kararı getirildiğini; ancak Mülga Yerkesik Belediye Meclisi 07.09.2011 tarih ve 28 sayılı kararı ile Yerkesik Uygulama İmar Planı Revizyonunun onaylandığı söz konusu taşınmazla ait yaklaşık 1574,94 m² si Zeytinlik, 661,16 m² Park Alanı olarak plan kullanım kararı getirildiğini, söz konusu taşınmazın terkleri yapılan ve arsa niteliği ile 2006 tarihinde tapusu alındığını, söz konusu plan değişikliğinin İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü görüşü doğrultusunda düzenlendiğini, kullanım kararlarının "Park, Ticaret Alanı, Konut Alanı ve Otopark" olarak önerildiği belirtilmiştir.

Plan değişikliği dosyasında yapılan incelemede ise;

Menteşe İlçesi, Yerkesik Mahallesi, 130 ada, 1 parselin yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Zeytinlik Alan, Konut Alanı, Otopark ve Park olarak planlanmış olduğu tespit edilmiştir.

20.06.2016 tarih ve 5352 sayılı İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü yazısı ile parsele ait sunulan 1992 yılına ait hava fotoğrafları, 2003 yılına ait uydu görüntülerinin karşılaştırılması ve arazi üzerinde yeniden yapılan inceleme sonucunda hazırlanan etüt raporuna göre 130 ada 1 parsel numaralı arazinin daha önce zeytinlik olarak değerlendirilen kısmının zeytinlik olmadığı, arazinin diğer kısmı gibi Kuru Marjinal Tarım Arazisi olduğu; arazi inceleme raporunda marjinal tarım arazisi olan kısımlar için tarım dışı kullanım izninin verildiği belirtilmiştir.

06.06.2006 tarihinde Mülga Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nce onaylanan Mülga Yerkesik imar planına esas jeolojik etüt raporunda Uygun Alan (UA) olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

İlgi (b) yazı ile söz konusu parsel içerisinde herhangi bir yapı bulunmadığı ve arşiv dosyasında herhangi bir bilgi belgeye rastlanmadığı, herhangi bir dava bulunmadığı iletilmiştir.

İlgi (c) yazı ile parselin bulunduğu bölgeye ait ilk imar planının, Mülga Yerkesik Belediyesi tarafından 06.06.2006 tarih ve 23 sayılı belediye meclis kararı ile onaylanan Yerkesik Beldesi Kocataş-Erenönü Mevkii İlave Uygulama İmar Planında Konut Alanı olduğu, "Konut Alanı A-5, TAKS=0.20, KAKS=1.00" olarak kullanım kararı getirildiği; ilk imar planında konut alanı olarak ayrılan 130 ada 1 parselin kademe hattı ile ayrılarak Ticaret Alanı ve Gelişme Konut Alanı olarak planlandığı değişiklik tasarısı ile sosyal donatı ve teknik altyapı olarak planlanan alanların 06.06.2006 tasdik tarihli imar planına göre düzenlendiği ve mülga İl Tarım Müdürlüğü'nün 06.03.2006 tarih ve 967/1666 sayılı yazı ekinde DTZ-Zeytinlik olarak işaretlenen kısmının park alanı, imar yolu ve imara tahsisli bir kullanıma (konut alanı) konu edilerek, değişiklik tasarısının 06.06.2006 tasdik tarihli imar planı kararlarına göre düzenlenmiş olduğu, konunun ilgili mevzuatı kapsamında yapılan incelemede ise 3573 sayılı Zeytinciliğin İslahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkındaki Kanun ile Zeytinciliğin İslahı ve Yabanilerinin Aşılattırılmasına Dair Yönetmeliğin ilgili maddelerinde "Zeytincilik sahalarının daraltılmayacağı, ancak belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının % 10'unu geçemeyeceği" hüküm altına alındığının anlaşıldığı, bu hususlar ve İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü görüşü doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında değerlendirilmesi bildirilmiştir.

İlgi (d) yazı ile söz konusu plan değişikliğinde belirtilen ticaret alanının doğusunda yer alan yol kullanım kararının, yaya yolu olması sebebiyle kavşak teşkil etmediğinin tespit edildiği, öneri plan teklifine göre trafik etüdünün uygun bulunduğu ve yan parsellerde yapılacak imar planlarında tasarlanacak ve kavşak oluşturacak yolların "Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerince planlaması ve plan teklifine konu alana ilişkin otopark ihtiyacının Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliğince karşılanması koşuluyla sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan hükümleri ise;

1- Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik ve Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.

2- Plan Değişikliği onama sınırları içerisinde 1/100000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri, 1/25000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Plan Hükümleri, 1/5000 Yerkesik (Muğla) Nazım İmar Planı Plan Hükümleri, 1/1000 Ölçekli Yerkesik (Muğla) Uygulama İmar Planı Revizyonu Planı Plan Hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.

Şeklinde 2 adet plan hükmü getirildiği belirlenmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda yapılan değerlendirmede, Yerkesik Mahallesi, 130 ada, 1 parselin yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Zeytinlik Alan, Konut Alanı ve Park olarak planlı olduğu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği önerisinde ticaret alanı önerildiği, ticaret alanına ulaşım aksında cep otopark önerildiği, park alanının artırıldığı, mevcut otopark alanının ve konut alanının korunduğu tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Menteşe İlçesi, Yerkesik Mahallesi 130 ada, 1 parsel üzerindeki "Park, Zeytinlik Alan, Konut Alanı ve Otopark" kullanımının iptal edilerek "Park, Ticaret Alanı, Konut Alanı ve Otopark" kullanımına dönüştürülerek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b 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: "Menteşe İlçesi, Yerkesik Mahallesi 130 ada, 1 parsel üzerindeki "Park, Zeytinlik Alan, Konut Alanı ve Otopark" kullanımının iptal edilerek; "Park, Ticaret Alanı, Konut Alanı ve Otopark" kullanımına dönüştürülerek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.04.2017 tarih ve 53618066-310.01.04-2348 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 maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 26.04.2017