

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

21/02/2017 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 09/02/2017 tarih ve 53618066-310.01.04-887 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.02.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe İlçesi, Karamehmet Mahallesi, 1 ada, 14, 15, 16, 17 nolu imar parselleri üzerindeki "Belediye Hizmet Alanı, Park ve Ağaçlandırılacak Alan" kullanımının iptal edilerek "Park, Ticaret Alanı ve Rekreasyon Alanı" düzenlenmesi amacıyla hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ait teklif dosyamızın 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09/02/2017 tarih ve 53618066-310.01.04-887 sayılı yazısında;

- İlgi:**
- a) 21.06.2016 tarih ve 1838 sayılı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı yazısı.
 - b) 13.07.2016 tarih ve 4286-13407 sayılı yazımız.
 - c) 07.09.2016 tarih ve 4286-6107 sayılı Menteşe Belediye Başkanlığı yazısı.
 - d) 12.12.2016 tarih ve 7094 sayılı yazımız.
 - e) 13.12.2016 tarih ve 1505 sayılı Hukuk Müşavirliği yazısı.
 - f) 19.12.2016 tarih ve 15068 sayılı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü yazısı.
 - g) 23.12.2016 tarih ve 7323-25106 sayılı yazımız.
 - h) 11.01.2017 tarih ve 25954 sayılı DSİ 21. Bölge Müdürlüğü yazısı.

İlgi (a) yazı ile ilimiz, Menteşe İlçesi, Karamehmet Mahallesi, tapunun 1 ada, 14, 15, 16, 17 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazların "Belediye Hizmet Alanı, Park ve Ağaçlandırılacak Alan" olarak belirlendiği, söz konusu taşınmazların "Ticari Alan, Park ve Rekreasyon Alanı" olarak plan değişikliği yapılmasına ilişkin gerekli iş ve işlemlerin başlatılması bildirilmiştir.

Bahse konu plan değişikliği yapılan taşınmazlar onaylı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Belediye Hizmet Alanı, Park ve Ağaçlandırılacak Alan" olarak planlı bulunmaktadır. Söz konusu "Ticari Alan, Park ve Rekreasyon Alanı" amaçlı İmar Planı Değişikliğinin Menteşe İlçesi, Karamehmet Mahallesi, 1 ada, 14 ve 17 parseller ile mülkiyeti Menteşe Belediye Başkanlığına ait bulunan 1 ada, 15 ve 16 parselleri kapsadığı, ayrıca söz konusu parsellerin tapuda; 1 ada, 14 parsel "Tarla", 1 ada, 15 parsel "İçinde Kavak Ağacı Bulunan Arsa", 1 ada, 16 parsel "Akaryakıt Deposu ve Arsası", 1 ada, 17 parsel "Tarla" olarak nitelendirildiği tespit edilmiştir.

İlgi (c) yazı ile söz konusu Menteşe İlçesi, Karamehmet Mahallesi, 1 ada, 14 ve 17 parsellerde herhangi bir yapı bulunmadığı, 15 ve 16 parsellerde ise mevcut tüp depolama amaçlı kullanılan yapılara ilişkin arşiv kayıtlarında herhangi bir ruhsat ve yapı kullanım izin belgesine rastlanmadığı, Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün ilgi yazıda iletilen yazısında anılan taşınmazlara ait arşiv kayıtlarında herhangi bir dava kaydı bulunmadığının iletiliği, Menteşe Belediyesi arşiv dosyasında yapılan incelemede söz konusu taşınmazlara ait 18. madde uygulamasına ilişkin herhangi bir bilgi belgeye rastlanmadığı, plan değişikliğine esas 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uyulması kaydıyla sakınca bulunmadığı; ayrıca Menteşe Belediyesi'nin 02.02.2017 tarihli İskan Raporunda, Mülkiyeti Menteşe Belediye Başkanlığı'na ait, Muğla, Menteşe, Karamehmet Mahallesi, Sülüklü Mevkii, 6 pafta, 1 ada, 15 parsel sayılı taşınmazda kain, Kagir DepoYapısı T.C. Menteşe Tapu Müdürlüğü'nün kayıtlarında 20.01.1956 tarihinde yapılmış olduğu bildirildiğinden, 2981/3290 Sayılı Kanunun geçici 2. maddesinde 17 Ocak 1957 tarihinden önce yapılan yapıların imar mevzuatına uygun inşa edilerek kullanma izni alınmış yapılar olarak kabul edildiğinden, iş bu raporun taraflarından tanzim ve imza olunduğu bildirilmiştir.

İlgi (e) yazı ile söz konusu taşınmazlara ilişkin Belediyemize karşı ve/veya Belediyemizin açmış olduğu herhangi bir dava bulunmadığı iletilmiştir.

İlgi (g) yazımız ile DSİ 21. Bölge Müdürlüğüne söz konusu plan değişikliğine esas kurum görüşü talep edilmiş olup; ilgi (h) yazı ile yapılan inceleme neticesinde söz konusu 14 ve 15 nolu parseller arasında bulunan mevcut yolun korunması şartı ile taşınmazlar üzerinde plan değişikliği yapılmasında bir sakınca bulunmadığı iletilmiştir.

Bu kapsamda ilgili yazılar doğrultusunda hazırlanan Park, Ticari Alan ve Rekreasyon Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde 6 adet plan hükmü yer almakta olup, bu hükümler;

1. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

a) Park: İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi

hela, 1 katı, h=4,50 m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, ,sökölüp takılabilir malzemenen yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır.

b) Rekreasyon Alanı: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile, tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların emsali (0,05) i, kat adedi 2'yi, asma katlı yapılarda (9.30) m.yi, asma katlısız yapılarda (8,30) m.yi geçemez.

c) Ticaret alanı: Bu alanlarda perakende ticarete yönelik yeme, içme, gıda satış, kafe, pastane, restoran, büro, ofis vb. ticari amaca yönelik yapılar yapılabilir. Hiçbir şekilde yanıcı, parlayıcı, patlayıcı maddeler içeren ve hava gürültü çevre kirliliği yaratan işletmeler açılmaz. Faaliyete başlanmadan önce işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınması zorunludur. Bu alanlarda toplam inşaat alanı katsayısı E=0,90 maksimum 3 kat olacaktır.

2. Planlama alanındaki tüm uygulamalarda;

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeliği,
- Deprem Yönetmeliği,
- Otopark Yönetmeliği,
- Yangın Yönetmeliği,
- Sığınak Yönetmeliği,
- Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları hükümlerine uyulacaktır.

3. Mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak doğal zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması koşuluyla kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlar oluşturulabilir.

4. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 19.12.2016 tarih ve 15068 sayılı yazısında onaylanan jeolojik ve jeoteknik raporunda planlama alanı; Önemli Alan 2.1 (Ö.A-2.1) olarak değerlendirilmiş olup; Bu alanlarda, ankraj, ardermeli kazıklar vb. stabilite artırıcı uygulamalar ile şevlerin stabilitesinin artırılması, yoğun yağışlarda, yağmur sularının şev dayanımlarını azaltmaması için drenaj ağları kurulması, şev topraklarında istinat duvarı vb. destekleyici yapılar yapılması, herhangi bir yapılaşma planlanması halinde hazırlanacak zemin etüt raporunda muhakkak detaylı stabilite analizleri yapılması ve yapıya uygun temel tipinin önerilmesi, eğim derecesi yüksek bölgelerde teraslama kazıları ile kademeler oluşturulacak, kütle hareketlerine karşı önlem alınması, olası bir kazı çalışmasında, kesinlikle şev topraklarına müdahale edilmemesi, mümkün olan bölgelerde, tehlike arz eden şevlerin eğim açılarının düşürülmesi, şayet mümkün değilse köklü bitkilerle (çam ağacı vb.) doğal dayanım kazandırılması gibi önlemlerin tek başına veya birlikte alınması ve raporda belirtilen diğer hususlara uyulması gerekmektedir.

5. Plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği geçerlidir." şeklinde 6 (altı) adet plan hükmü düzenlenmiştir.

Ayrıca Menteşe İlçesi, Karamehmet Mahallesi, 1 ada, 14,15,16,17 nolu imar parselleri üzerindeki söz konusu alanın, Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Belediye Hizmet Alanı, Park ve Ağaçlandırılacak Alan" olarak planlı olduğu, Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 19.12.2016 tarih ve 15068 sayılı yazısında onaylanan jeolojik ve jeoteknik raporunda planlama alanı; Önemli Alan 2.1 (Ö.A-2.1) olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar dikkate alınarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin ilgili kurumların talepleri ve bölgenin sosyal altyapı ihtiyaçları dikkate alınarak ve Menteşe Belediye Başkanlığının görüşü doğrultusunda onaylı imar planında Belediye Hizmet Alanı olarak planlı alanın Park ve Ticaret Alanı olarak planlandığı, mevcut Park Alanının korunduğu, onaylı imar planında Ağaçlandırılacak Alanın ve çevresinin Rekreasyon Alanı olarak düzenlenen plan değişikliği teklifinin imar mevzuatı, planlama ilkeleri ve şehircilik esasları açısından sakıncası olmadığı kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Menteşe İlçesi, Karamehmet Mahallesi, 1 ada, 14, 15, 16, 17 nolu imar parselleri üzerindeki "Belediye Hizmet Alanı, Park ve Ağaçlandırılacak Alan" kullanımının iptal edilerek "Park, Ticaret Alanı ve Rekreasyon Alanı" düzenlenmesi amacıyla hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ait teklif dosyamızın 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, Karamahmet Mahallesi, 1 ada, 14, 15, 16, 17 nolu imar parselleri üzerindeki “Belediye Hizmet Alanı, Park ve Ağaçlandırılacak Alan” kullanımının iptal edilerek “Park, Ticaret Alanı ve Rekreasyon Alanı” düzenlenmesi amacıyla hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ait teklif dosyamızın 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 09/02/2017 tarih ve 53618066-310.01.04-887 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; plan hükümleri numaraları sehven kaydığı anlaşıldığından plan hükümleri numaralarının yeniden düzenlenerek 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. 21/02/2017