

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 11.04.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-2439 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.04.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Seydikemer İlçesi, Kemer Mahallesi 101 ada, 3 parselde "Resmi Kurum Alanı (Hükümet Konağı)" ve 101 ada 4 parselde "Belediye Hizmet Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.04.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-2439 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 07.03.2017 tarih ve 2592 sayılı Muğla Valiliği Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü yazısı.
b) 24.03.2017 tarih ve 1996 sayılı Seydikemer Belediye Başkanlığı yazısı.
b) 07.04.2017 tarih ve 2459 sayılı Seydikemer Belediye Başkanlığı yazısı.

İlgi (a) ve (b) yazılar ile İlimiz, Seydikemer İlçesi, Kemer Mahallesinde bulunan mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait ve üzerinde eski okul binaları bulunan 101 ada, 3 numaralı parsel 6.548,43 m²'lik kayıtlı taşınmazda "Resmi Kurum Alanı (Hükümet Konağı) ve mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait 101 ada, 4 numaralı parsel 3.737,87 m²'lik kayıtlı taşınmazda "Belediye Hizmet Alanı" amaçlı Seydikemer Belediyesince hazırlatılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Söz konusu taşınmazlara ilişkin üst ölçekli planlarda yapılan incelemede;

1/100.000 ölçekli Aydın Muğla Denizli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında kaldığı ve 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 tespit edilmiştir.

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak, imar planı değişikliğine konu olan parsellerin, onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret Alanı" kullanımında kaldığı, Muğla İli'nin Büyükşehir olmasıyla 6360 sayılı kanunla mülga olan Kemer Beldesi'nin Seydikemer ilçe merkezi konumunda olduğu, ilçe merkezi konumuna gelmesi ile birlikte ilçe merkezi olmanın gerekliliği olan hizmet alanlarının da kent merkezi konumunda yer alması gerektiğini, Hükümet Konağı (Kaymakamlık) ve 60000 nüfuslu ilçeye hizmet verecek bir Belediye Hizmet Binası ihtiyaç haline geldiğini, Kaymakamlık Binasının Eski Kemer Belediye Binasının bir katında hizmet verdiğini, Seydikemer Belediyesi'nin imar planlarında Kentsel Gelişme Alanı olarak tanımlı alan üzerinde yer alan bir binada kiracı konumunda bulunduğu belirtilmekte olup; bu kapsamda 101 ada 3 ve 4 parsellerdeki "Ticaret Alanı" kullanımının kaldırılarak, Seydikemer İlçesi, Kemer Mahallesi 101 ada, 3 numaralı parsel 6.548,43 m²'lik kayıtlı taşınmazda "Resmi Kurum Alanı (Hükümet Konağı) ve 101 ada, 4 numaralı parsel 3.737,87 m²'lik kayıtlı taşınmazda "Belediye Hizmet Alanı" olarak önerildiği belirtilmiştir.

Plan değişikliği dosyasında yapılan incelemede ise;

Seydikemer İlçesi, Kemer Mahallesi, 101 ada, 3 ve 4 parsellerin yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ticaret Alanı olarak planlanmış olduğu,

Seydikemer İlçesi, Kemer Mahallesi, 101 ada, 3 numaralı parsel (6.548,43 m² yüzölçümlü taşınmaz) ve 101 ada, 4 numaralı parselin (3.737,87 m² yüzölçümlü taşınmaz) mülkiyetinin Maliye Hazinesi'ne ait olduğu ve üzerinde eski okul binaları bulunduğu bildirilmiştir.

10.03.2017 tarih ve 620 sayılı Seydikemer Kaymakamlığı yazısı ile Kemer Mahallesi 101 ada, 3 numaralı parsel 6.548,43 m² yüzölçümlü taşınmazın imar planında "Resmi Kurum Alanı (Hükümet Konağı)" olarak tahsis edildiğini, söz konusu 101 ada, 3 numaralı parselde "Resmi Kurum Alanı (Hükümet Konağı)" olarak gerekli değişikliklerin yapılmasının uygun olduğu ve sonucundan bilgi verilmesi,

07.03.2017 tarih ve 2592 sayılı Muğla Valiliği Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü yazısı ile 21.02.2017 tarihinde Vali Yardımcısı Sayın Fethi ÖZDEMİR'in başkanlığında Defterdarlık Milli Emlak Müdürü ve Seydikemer Belediye Başkanı ile toplantı yapıldığı, toplantı sonucu Seydikemer İlçesi, Kemer Mahallesinde bulunan mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait ve üzerinde eski okul binaları bulunan 101 ada, 3

numaralı parselde “Resmi Kurum Alanı (Hükümet Konağı) ve 101 ada, 4 numaralı parselde “Belediye Hizmet Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin yapılmasının uygun olduğu ve sonucundan bilgi verilmesi,

28.03.2017 tarih ve 4178172 sayılı Muğla Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü yazısı ile söz konusu imar planı değişikliğine esas Kemer Mahallesi 101 ada, 3 parsel ve 4 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Milli Eğitim Bakanlığının yazısında ilgili yerin şerhinin kaldırıldığı belirtilmiştir; 101 ada 4 parselde bulunan 3 katlı binanın kullanıldığı, 101 ada 3 parselde ise Anadolu İmam Hatip Lisesinin geçici olarak 2016-2017 yılında Eğitim Öğretime devam ettiği, söz konusu alanlarda imar planı değişikliğinin yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı,

Ayrıca ilgi (c) yazı ve eki ile söz konusu plan değişikliği parsellerdeki “Ticaret Alanı” kullanımındaki kullanım kararlarının korunarak emsal ve kat artışı yapılmayacağı; Resmi Kurum Alanı (Hükümet Konağı) ve Belediye Hizmet Alanı amaçlı plan değişikliği önerildiği bildirilmektedir.

Bölgenin İller Bankası Genel Müdürlüğü tarafından 13.08.2008 tarihinde onaylanan Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporuna göre Önemli Alan (Ö.A.) olarak değerlendirildiği bildirilmektedir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hükümleri ise,

- 1) Planlama alanındaki tüm uygulamalarda Deprem Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Yangın Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- 2) Yapılaşma Koşulları: Ayrık Nizam, E:1.00, Yençok:12.50 m’dir.
- 3) Parsellerde zemin etütleri yapılmadan uygulamaya geçilemez, mimari proje onaylanamaz.
- 4) Tüm alanlarda iç ve dış mekanlarda projelendirme ve uygulama aşamasında engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacak olup, tüm yapı, tesis ve açık alan düzenlemelerinin, engellilerin de ulaşmasını ve kullanmasını sağlayacak şekilde Türk Standardları Enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.
- 5) Plan onama sınırı içerisinde İller Bankası Genel Müdürlüğü’nün 10.04.2006 tarih ve 14249 sayılı yazı ekinde iletilen Jeolojik Etüt Raporuna uyulacaktır.
- 6) Yapılacak Resmi Kurum ve Belediye Hizmet Binası için yapı yaklaşma sınırları içerisinde kalınmak, emsal ve yençok değerlerine uyulmak kaydı ile bina boyu serbesttir.
- 7) Cephelerdeki kapı pencere boşluklarında cephe oranı şartı aranmayacaktır. Kapı pencerelerde yüksekliğin genişliğe oranı serbesttir. Cephe kaplaması yapılabilir.
- 8) Çatılar istenildiği takdirde teras çatı yapılabilir. Çatının kiremit kaplama yapılacağı koşullarda çatının % 50’si teras bırakılabilir.
- 9) Çatı düzlemi üzerinde çatı eğimine paralel görsel etkiyi bozmayacak şekilde güneş paneli yapılabilir.
- 10) Plan değişikliği onama sınırı içerisinde 1/1000 ölçekli Kemer Uygulama İmar Planı Hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler geçerlidir.

Şeklinde 10 adet plan hükmü getirildiği belirtilmiştir.

Ayrıca söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hükümlerinin 5. Maddesinde “Plan onama sınırı içerisinde İller Bankası Genel Müdürlüğü’nün 10.04.2006 tarih ve 14249 sayılı yazı ekinde iletilen Jeolojik Etüt Raporuna uyulacaktır.” Denildiği ancak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği raporunda İller Bankası Genel Müdürlüğü tarafından 13.08.2008 tarihinde onaylanan Kemer İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun yer aldığı; bu kapsamda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hükümleri 5. Maddesinin “Plan onama sınırları içerisinde İller Bankası Genel Müdürlüğü

tarafından 13.08.2008 tarihinde onaylanan Kemer İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna uyulacaktır.” Şeklinde değiştirilmesinin uygun olduğu düşünülmektedir.

Bu kapsamda, 04.04.2017 tarih ve 32 sayılı Seydikemer Belediye Meclisinin söz konusu alana ilişkin talep edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin birlikte yürütülmesi amacıyla plan değişikliklerinin Muğla Büyükşehir Belediyesince yürütülmesine kararı doğrultusunda; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21'inci maddesi, 2'inci fıkrasında “(2) Nazım ve uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir.” denildiğinden 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/b ve 7/c maddeleri uyarınca konunun değerlendirilmesi hususu söz konusu olmuştur.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Seydikemer İlçesi, Kemer Mahallesi 101 ada, 3 parselde “Resmi Kurum Alanı (Hükümet Konağı)” ve 101 ada 4 parselde “Belediye Hizmet Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 5216 sayılı kanunun 7/b ve 7/c 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: “Seydikemer İlçesi, Kemer Mahallesi 101 ada, 3 parselde “Resmi Kurum Alanı (Hükümet Konağı)” ve 101 ada 4 parselde “Belediye Hizmet Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.04.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-2439 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkelere, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hükümleri 5. Maddesinin “Plan onama sınırları içerisinde İller Bankası Genel Müdürlüğü tarafından 13.08.2008 tarihinde onaylanan Kemer İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna uyulacaktır.” Şeklinde düzeltilmesinin 3194 Sayılı Kanunun 8. Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b ve 7/c maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 26.04.2017