

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

26/10/2016 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 13/10/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-5897 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.10.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe İlçesi, Kötekli Mahallesi, 144 ada 1 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13/10/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-5897 sayılı yazısında;

İlgi: a) 22.09.2016 tarih ve 6241 sayılı Mentеше Belediye Başkanlığı yazısı.

b) 06.09.2016 tarih ve 212 sayılı Mentеше Belediye Başkanlığı Meclis Kararı.

İlgi (a) yazı ile İlimiz Mentеше İlçesi, Kötekli Mahallesi, 144 ada 1 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif dosyasının Belediye Meclisimizce görüşülmesi talep edilmektedir(*Ek-1*)

Söz konusu taşınmazla ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında (*Ek-2*) ise;

-Parselin "Ticaret (T1) Alanı" olarak önerildiği, mevcut imar planında parselin güneybatı yönünde kalan park alanı ile arasında kalan 3.00 mt.lik imar yolunun iptal edildiği, bu suretle 144 ada 1 parselden oluşan imar adasının park alanı sınırına dayandırıldığı, ayrıca söz konusu parselin mülkiyet sınırları içerisinde kalmak üzere, iptal edilen imar yolunun yüzölçümü büyüklüğünde eşdeğer alanın, kuzeybatı yönünde meydan ve otopark alanı olarak planlandığının tespit edildiği, söz konusu değişiklik önerisiyle herhangi bir kullanım oranının belirlenmediği, ancak yapı yaklaşma sınırlarının yol cephelerinden 5.00 mt. ve park alanı cephesinden 3.00 mt olarak düzenlendiğinin anlaşıldığı,

-İmar Komisyonunca yapılan değerlendirme sonucunda; taşınmazda fonksiyon değişikliği yapılmadığı artan inşaat alanının nüfus artışı getirmeyeceğinin değerlendirildiği ancak mer-i planda park tarafında bulunan cepheden 5 mt. olan yapı yaklaşma mesafesi bulunmaktayken, teklif planda aradaki yaya yolunun kaldırılması neticesinde yapı yaklaşma mesafesinin 3 metre olarak önerildiğinin görüldüğü, parkla ticaret adası arasındaki yaya yolu kaldırıldıktan sonra park tarafında bulunan cepheden çekme mesafesinin 5 mt. olarak korunması, (T1) notasyonunun (T) olarak düzenlenmesi şartıyla plan değişikliğinin Belediye Meclisince uygun bulunduğu belirtilmiştir.

Plan açıklama raporunda; plan değişikliğine konu taşınmazın yüzölçümünün 827.25 m² olduğu, "Bitişik Nizam" olarak planlı yapı adası incelendiğinde, yapı yapılabilecek alanın çekme mesafelerinden sonra dar bir üçgen şekilde kaldığı ancak 270 m² taban alanı olan bir yapı yapılabileceğinin, Bitişik Nizam olarak planlı komşu parsellerde TAKS oranlarının yaklaşık %60 civarlarında olduğu ancak plan değişikliğine konu parselde bu oranın yaklaşık %32 olduğu belirtilerek plan değişikliği ile tek parselden oluşan yapı adasında arsa yüzölçümü aynı kalmak kaydıyla yeşil alan ile arada kalan yaklaşık 3 m. genişliğindeki yolun iptal edilerek buradan kaybedilen alanın yapı adasının kuzey kısmına transfer edilmesi ve burada küçük bir meydanlık oluşturulmasının hedeflendiği ve söz konusu plan değişikliği ile oluşacak yeni parselde yapı taban alanının 334 m² (TAKS oranı yaklaşık %40) olacağı belirtilmiştir.

Bahse konu alanın, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Ticaret" kullanımında yer aldığı,

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan hükümleri ise;

- Mevcut onaylı 1/1000 ölçekli Muğla Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı plan hükümleri geçerlidir.

- Söz konusu parselde yapılaşma şartları: Ticaret Alanı, B-4 (Bitişik Nizam,4 kat)'dır. Çekme mesafeleri; Yoldan 5 m., yan ve arkadan 5 m.
- Kapanan (imar adasına dahil edilen) yaya yolu belediye adına ihdas edilecektir. Kapanan yaya yolu kadar alan taşınmazın kuzeybatı ucundan eşdeğer alan olarak ayrılmıştır. İmar uygulaması 3194 sayılı İmar Kanununun 16. Maddesine göre yapılacaktır.
- Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 24.11.2015 tarih, 14433 sayılı yazısı ile onaylı jeolojik etüt raporu geçerlidir. İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından "Önemli Alanlar 5.1." mühendislik problemleri açısından önemli alanlar olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanında yapılacak binanın niteliğine göre zemin etüt raporunda gerekli detay çalışmalarının yapılması gerekir. Tüm statik parametreler ayrıyetten incelenmelidir ve zemin yapı etkileşimine göre uygun temel tipinin önerilmesi gerekmektedir. Yapı temelinin yüzey sularından etkilenmemesi için drenaj ağının kurulması, proje sahasında yapılacak zemin etütlerinde temel hafriyatlarında oluşacak şevler ile ilgili gerekli stabilite analizleri yapılarak riskli durumlarda gerekli önlemlerin alınması, yüzeysel veya dinamik komplikasyon gibi önlemlerin tek başına veya birlikte alınması önerilmektedir.
- İmar planı ile kadastro parselleri arasındaki 2 metreye kadar olan sınır farklılıklarının düzeltilmesinde ilgili belediye yetkilidir.
- Ruhsat aşamasında LİHKAB'dan alınacak aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri geçerlidir.
- Bu planda açıklanmayan hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Şeklinde 7 adet plan hükmü getirildiği belirtilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

- Söz konusu plan değişikliği ile inşaat alanında artış olduğundan kentsel teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlandığı,
- Hazırlanan kentsel teknik altyapı etki değerlendirme raporunda; onaylı planlarda söz konusu parselde 270 m² taban alanlı yapı yapılabilirken plan değişikliği ile 334 m² taban alanlı yapı yapılabileceği, çevresindeki ticaret alanlarında yapılaşma koşulları %60 civarındayken bahse konu parselde plan değişikliğiyle bile %40 olduğu, parselin kuzey kısmında artabilecek otopark ihtiyacını karşılamak üzere bir cep otoparkı ayrıldığı, parselin yer aldığı bölgeye teknik altyapı imkanları açısından olumsuz bir etkisinin olmayacağı, mevcut teknik altyapının ve ilave edilen otopark alanının artacak yoğunluğun ihtiyacını fazlasıyla karşılayacağı belirtilmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda dosyasında yapılan incelemede;

- “Kapanan (imar adasına dahil edilen) yaya yolu belediye adına ihdas edilecektir. Kapanan yaya yolu kadar alan taşınmazın kuzeybatı ucundan eşdeğer alan olarak ayrılmıştır. İmar uygulaması 3194 sayılı İmar Kanununun 16. Maddesine göre yapılacaktır.” plan hükmünün, “18. madde uygulaması yapılacaktır.” olarak değiştirilmesinin,
- Teklif edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasındaki Yerleşime Uygunluk Açısından Ö.A.5.1 gösterimin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim şekline uygun olarak düzenlenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmaktadır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Mentеше İlçesi, Kötekli Mahallesi, 144 ada 1 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur’larınıza arz ederim. **Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: “Mentеше İlçesi, Kötekli Mahallesi, 144 ada 1 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 13/10/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-5897 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

“Kapanan (imar adasına dahil edilen) yaya yolu belediye adına ihdas edilecektir. Kapanan yaya yolu kadar alan taşınmazın kuzeybatı ucundan eşdeğer alan olarak ayrılmıştır. İmar uygulaması 3194 sayılı İmar Kanununun 16. Maddesine göre yapılacaktır.” plan hükmünün, ilçe belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu,

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasındaki Yerleşime Uygunluk Açısından Ö.A.5.1 gösterimin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim şekline uygun olarak düzenlenmesi 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. 26/10/2016