

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

17/05/2016 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 06/05/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-2938 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.05.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Menteşe İlçesi, Muslihittin Mahallesi, 432 ada, 162 parsel ve yakın çevresindeki devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan tescil harici alan üzerinde "Terminal Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06/05/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-2938 sayılı yazısında;

- İlgi: a) Ulaşım Dairesi Başkanlığının 08.01.2016 tarih ve 141 sayılı yazısı.
b) Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 27.01.2016 tarih ve 20142 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazı ile Büyükşehir Belediye Meclisimizin 09.07.2015 tarih ve 227, 228 sayılı kararlarıyla onaylanan İlimiz Menteşe İlçesi, Muslihittin Mahallesi, 432 ada 162 parselin bir bölümü ve yakın çevresinde planlanan "Terminal Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesinde "Terminal Alanı"na Ulaşım Dairesi Başkanlığımızca geçiş yolu izin belgesi düzenlenebilmesi için "Terminal Alanı"na giriş-çıkış noktalarının kavşak mesafeleri bakımından "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" kapsamında değerlendirildiği, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün yazışmalar doğrultusunda belediye sınırları içinde olsa dahi yol standardının ve hızın yüksek olduğu kesimlerde yapılması istenen yapı ve tesisler için yönetmeliğin "Belediye Sınırları Dışında Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler" ile ilgili hükümlerin uygulanması gerektiği belirtildiğinden D550 karayolu üzerinde yapılması planlanan "Terminal Alanı"nın bu karayolu üzerinde olan bağlantısının Dirgeme Kavşağından en az 200 m. mesafe olacak şekilde Yatağan yönünden gelişler için giriş noktası, Dirgeme yolu üzerinde olan bağlantısının Marmaris yönünden gelenler için giriş ve tüm taşıtların çıkış noktası olacak şekilde kavşağa 50 m. olarak düzenlenmesi talep edilmiştir(*Ek-1*)

İlgi (b) Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün yazısında söz konusu taşınmazların bulunduğu kesimde yer alan karayolunda kamulaştırma genişliğinin değişken olduğu, tarafımıza iletilen kamulaştırma plan örneğinin ve ilgili kesimin bölünmüş yol ve kavşak projesinin imar planlarına işlenmesi bildirilmiştir(*Ek-2*)

İlgi (b) Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü yazısında belirtilen hususlar ve Ulaşım Daire Başkanlığınca Terminal Alanının giriş çıkışlarına ilişkin hazırlanan çözümler doğrultusunda imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan hükümleri ise;

1. Planda onama sınırı içerisinde öngörülen yol, meydan, yeşil alanlar ve otopark gibi kamu yararına ayrılan yerler tapuda terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez. Bu alanlarda aplikasyon krokisindeki değerler ve tahsis alanındaki koordinatlar esas alınacak olup, iki ila üç metreye kadar olan kaymalarda ilgili idare yetkilidir.
2. Terminal Alanında "İnsan veya eşya taşımalarında, araçların indirme, bindirme, yükleme, boşaltma, aktarma yaptıkları ve ayrıca bilet satışı ile bekleme, haberleşme, şehir ulaşımının sağlandığı, ilgili firmaların büroları, yolcuların günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari üniteler, araç parkı, bakım, servis ile konaklama ve yakıt ikmaline ilişkin fonksiyonlar yer alabilir.
3. Yapılarda "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
4. Sığınak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
5. Binalara+0.00 kotu karayolundan veya vaziyet planı aşamasında bina köşe noktaları aritmetik ortalamasından verilecektir.
6. Yapılarda çatı katı ve çekme kat yapılamaz.
7. Terminal Alanı Yapılaşma Koşulları;

Emsal: 0.30

Yapılacak tesisin teknik özelliğine göre Yençok: 2 kattır.

Parselde inşaat emsali Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre değerlendirilecek olup, toplam emsalle sınırlı olmak kaydıyla blok boyu/cephe genişliği, derinlik hesapları ve taban alanı serbesttir. Yapılar maksimum iki kat ve daha az katlı yapılabilecek olup, özellikli bina yapılması halinde binanın iç yükseklikleri (Yençok) serbesttir.

8. Terminal Alanında yapılacak yapılar özellikli binalar olacağından saçak seviyesi, yapı nizamı gibi hususlar vaziyet planı ile belirlenecektir.
9. Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda binalar arasındaki mesafe en az 6 mt olacaktır. Yapılanmaya gidildiği zaman peyzaj projesi düzenlenmeden inşaat ruhsatı verilemez. Yapıya iskân ruhsatı alınmadan önce parsel içindeki açık alanlar düzenlenecek ve bitkilendirme işlemi tamamlanacaktır.
10. Terminal (Otogar) Alanına giriş ve çıkışlar mimari proje onayı öncesi etüt edilecek mimari proje vaziyet planı ile tanımlanacaktır. Terminal Alanına giriş çıkışları rahatlatmak amacıyla parselin karayolu ve güneyindeki taşıt yolu cephesindeki 25 m.'lik yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde servis yolları tesis edilebilir. Bu amaçla parselde yapı yaklaşma sınırları içinde ve dışında otopark giriş çıkışları ve rampaları sağlanabilir. Bu amaçla yürürlükteki yönetmeliklere bağlı kalımsız mimari projenin gerektirdiği kazı ve dolgular gerekli önlemler alınarak yapılabilir. Parselde kullanım amacı doğrultusunda düz alan yaratılmak amacıyla platformlar, kademeler, geçiş köprüleri, yeraltı ve yerüstü sanat yapıları tesis edilebilir.
11. Mimari Proje onayı aşamasında Terminal Alanı giriş ve çıkışlarının belirlenmesi amacıyla Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır.
12. Aydem Elektrik Dağıtım A.Ş. İl Müdürlüğü'nün 17.11.2014 tarih ve 16688 sayılı görüşü doğrultusunda tesis edilecek trafonun yer seçiminde planda belirtilen çekme mesafelerine uyulması ve trafik güvenliği için gerekli tedbirlerin alınması zorunludur.
13. 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 yatırımcı kuruluş sorumludur.
14. Zemin etütleri yapılmadan yapı ruhsatı düzenlenemez.
15. Plan kapsamında Çevre ve Şehircilik İl müdürlüğünce 29.05.2015 tarihinde onaylanan Muğla İli Menteşe İlçesi, Muslihittin Mahallesi 432 ada, 162 parsel ve yakın çevresine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporuna uyulacaktır.
16. Plan değişikliği ve ilavesi onama sınırı içerisinde "Z" ile tanımlı alanda İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 02.03.2015 tarih ve 2018 sayılı yazısına göre 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabancıların Aşılattırılması Hakkında Kanun ve Bu Kanunun Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi ve yürürlükten Kaldırılması Hakkındaki 4086 sayılı Kanunun 5. Maddesi 2. paragrafı geçerlidir.
17. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 08.12.2014 tarih ve 769436 sayılı yazısına göre "batısından gelen irili ufaklı kuru derelerin toplanma alanı olan planlama alanında, kuru dere yataklarının akışı engellenemez, toplanan derelerin bu noktadaki toplam 500 yıl frekanslı taşkın pik debisini ($Q_{500}=25,23 \text{ m}^3/\text{s}$) geçirecek genişlikte dere yatağı oluşturulamaz ve karayolunda bulunan menfez söz konusu debiyi geçirecek boyutta olamaz."
18. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü'nün 25.02.2015 tarih ve 479 sayılı yazısı doğrultusunda alanda yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak en yakın Müze Müdürlüğü veya Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü'ne bilgi verilmesi gerekmektedir.
19. Muğla Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nün 28.01.2015 tarih ve 13-146 sayılı yazısına uyulacaktır.
20. Uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin Ek-I ve Ek-II listeleri kapsamında olması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay izin yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.
21. Plan onama sınırları içerisinde öngörülen kavşak gösterimi şematik olup vaziyet planında düzenlenecektir.
22. Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/5000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.

Şeklinde 22 adet plan hükmü getirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde İlimiz, Menteşe İlçesi, Muslihittin Mahallesi, 432 ada, 162 parsel ve yakın çevresindeki devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan tescil harici alan üzerinde "Terminal Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin teklif dosyamızın, 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'larmıza arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Mentеше İlçesi, Muslihittin Mahallesi, 432 ada, 162 parsel ve yakın çevresindeki devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan tescil harici alan üzerinde “Terminal Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi”teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 06/05/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-2938sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; plan hükümlerine 23. Madde olarak; “23. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünün 27.01.2016 tarih ve 20142 yazısında Terminal Alanının bulunduğu alanda kamulaştırma genişliğinin değişken olduğu belirtildiğinden imar uygulaması aşamasında son kamulaştırma sınırına uyulacaktır.” hükmünün de eklenmesi ve 162 parselden sonra gelmek üzere 271 parselin ilave edilerek 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.17.05.2016