

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 36521862-310.99-2944 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.05.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Menteşe İlçesi, Kötekli Mahallesi, 106 ada 8 parselde yer alan taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06/05/2016 tarih ve 36521862-310.99-2944 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Emlak İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 26.11.2015 tarih ve 2492 sayılı yazısı
b) Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 09.12.2015 tarih ve 9916 sayılı yazısı
c) Menteşe Belediye Başkanlığı'nın 09.12.2015 tarih ve 8676 sayılı yazısı

İlgi (a) yazı ile (EK-1) Menteşe İlçesi, Kötekli Mahallesi, 106 ada 8 parselde 3,996.96 m² taşınmazın yürürlükteki imar planında 'Otogar Alanı' kullanımında kalan alanın 'Belediye Hizmet Alanı' olarak planlanması talep edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede; teklife konu alanın Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında yaklaşık olarak 'Kentsel Yerleşme Alanı' içinde kaldığı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 'Ototerminaller' kullanımında kaldığı anlaşılmıştır. Söz konusu alan tapuda arsa niteliğinde olup parselde 117 kişinin hissesi bulunmaktadır.

İlgi (b) yazı ile (EK-2) halihazırda kullanılan Menteşe Şehirlerarası Otogarının söz konusu bölgedeki ihtiyacı karşıladığı, Kötekli Mahallesinde Otogar Alanının olması mevcut trafik hacmini artıracak ve ulaşım bağlantılarını olumsuz etkileyeceğinden plan değişikliğinin uygun bulunduğu, ilgi (c) yazı ile (EK-3) Belediye Hizmet Alanı kullanımı dolayısıyla ortaya çıkabilecek otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması ve ilgili mevzuat hükümleri ile şehircilik ilke ve esaslarına uyulması kaydıyla plan değişikliğinin yapılmasında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Söz konusu alana ilişkin jeolojik-jeoteknik raporu Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 19.04.2016 tarihinde onaylanmış olup yerleşime uygunluk açısından; Önlemler Alanlar 5.1. (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşınma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

10.03.2016 tarih ve 124 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile onaylanan 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında her ilçe için 'Otogar Alanı' belirlenmiş olduğundan ve aynı ilçede birden fazla otogar alanına gerek olmayacağından belediye hizmetlerinin yürütülebilmesi için alanın 'Belediye Hizmet Alanı' olarak planlanması uygun değerlendirilmiş olup Başkanlığımızca İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Söz konusu İmar Planı Değişikliği teklifine ait;

1. "Belediye hizmet alanı içinde Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbahe, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesisler yer alabilir.
2. Yapılaşma koşulları;
E: 0,80'dır. Yapılacak tesisin teknik özelliğine göre Yençok:4 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 dört kat ve daha az yapılabilecek olup, özellikli bina yapılması halinde binanın iç yükseklikleri (Yençok) serbesttir.
3. BHA alanında yapılacak yapılar özellikli binalar olacağından saçak seviyesi, yapı nizamı gibi hususlar vaziyet planı ile belirlenecektir.

4. +0,00 kotu altında yapılacak otopark yapısı 10 m yapı yaklaşma mesafesi olan cephelerde 5 m. kalana kadar ve komşu parsel sınırına sıfır olacak şekilde doğal zemin altında kalmak kaydıyla yaklaşabilir.
5. Peyzaj ve Kentsel Tasarım Projeleri gibi vaziyet planını kabule ilgili idare yetkilidir.
6. Parselde giriş saçakları, köprüler, rampalar gibi mimari özelliği zenginleştiren mimari elemanlar yapı yaklaşma sınırları içinde veya dışında yapılabilir.
7. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 19.04.2016 tarihinde onaylanan Jeolojik-Geoteknik Etüd Raporuna uyulacak olup; bahsi geçen rapora göre çalışma alanının tamamı Önemli Alanlar 5.1. (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar olarak değerlendirilmiş olup gerekli önlemlerin alınması ve uzman mühendislerce projelendirilmesi gerekmektedir.
8. Plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği geçerlidir." şeklinde 8 (sekiz) adet plan hükmü düzenlenmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Menteşe İlçesi, Kötekli Mahallesi, 106 ada 8 parselde yer alan taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 7/c 3194 sayılı Kanunun 8.maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur' larımıza arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü:"İlimiz, Menteşe İlçesi, Kötekli Mahallesi, 106 ada 8 parselde yer alan taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi"teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06/05/2016 tarih ve 36521862-310.99-2944 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 ve 7/c maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.17.05.2016