

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 166

Karar Tarihi : 12/09/2019

KONUSU:

1. İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarının görüşülmesi.

g) Menteşe İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 865 ada 106 parselde kayıtlı taşınmaz ve bitişigindeki tescil harici alana yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 29.08.2019 tarihli raporunda;

29.08.2019 tarihinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binası'nda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.08.2019 tarih ve 36521862-754-E.7463 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.08.2019 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 865 ada 106 parselde kayıtlı taşınmaz ve bitişigindeki tescil harici alana yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.08.2019 tarih ve 36521862-754-E.7463 sayılı yazısında;

İlgi : a) Tarım ve Orman Bakanlığının (DSİ 21. Bölge Müdürlüğü 213. Şube Müdürlüğü) 25.07.2019 tarih ve 475433 sayılı yazısı

b) Menteşe Belediye Başkanlığının 07.08.2019 tarih ve E.11325 sayılı yazısı

İlgi (a) yazı ile Menteşe İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 865 ada, 106 parselde kayıtlı, mülkiyeti Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğüne ait 17370 m² yüzölçümüne sahip taşınmaz ile birlikte doğusunda yer alan tescil harici alana yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin incelenerek Büyükşehir Belediyemiz Meclisine sunulması talep edilmektedir.

Yapılan incelemede plan değişikliğine konu alan Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda "Kamu Hizmet Alanı (Resmi Kurum Alanı)" kullanımında, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ise "Resmi Kurum Alanı (DSİ)" ve "Resmi Kurum Alanı (TEDAŞ)" kullanımında, onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Resmi Kurum Alanı (DSİ)", "Resmi Kurum Alanı (TEDAŞ)", "Park" ve "Yol" kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

Plan açıklama raporunda: Menteşe İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 865 ada, 106 parsel numaralı taşınmazın tamamı Devlet Su İşleri alanı olarak planlı iken 21.02.2003 tarih ve 137 sayılı meclis kararı ile Devlet Su İşleri alanının 3500 m² lik kısmının TEDAŞ alanı olarak planlandığı ancak bahse konu alanda Devlet Su İşleri tarafından sosyal tesis ve lojman binaları yapılmak istendiği belirtilerek öneri plan değişikliği ile söz konusu parselin 17172,13 m²lik kısmı "Resmi Kurum Alanı (DSİ)" olarak, 168 m² lik kısmının "Resmi Kurum Alanı (TEDAŞ)" olarak planlandığı, planlama alanının doğusunda yer alan tescil harici alanda "Park Alanı" ve 7 araçlık "Otopark" alanı planlandığı, onaylı uygulama imar planında yapılaşma koşulları belirlenmeyen alanda Orman ve Su İşleri Bakanlığı DSİ 21. Bölge Müdürlüğü 213. Şube Müdürlüğünün yatırım planına esas vaziyet planı, etrafında yer alan yapı adalarının kat yükseklikleri ve yapılaşma koşulları göz önünde bulundurularak "Resmi Kurum Alanı (DSİ)" olarak planlanan alanda Emsal:1.00 YENÇOK: 4 kat olarak belirlendiği, Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Proje ve Tesis Dairesi Başkanlığı Harita ve Kamulaştırma Müdürlüğünün 17.10.2012 tarih ve 006130 sayılı yazısı doğrultusunda "Resmi Kurum Alanı (TEDAŞ)" alanında çekme mesafeleri hariç olmak üzere 100 m² lik trafo binası yapılacağı belirtilmektedir.

Plan değişikliğine esas alınan Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Proje ve Tesis Dairesi Başkanlığı Harita ve Kamulaştırma Müdürlüğünün 17.10.2012 tarih ve 006130 sayılı yazısında: "Mülkiyeti Devlet ve Su İşleri Genel Müdürlüğüne ait, Muğla İli, Merkez İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 865 ada, 106 parsel no'lu taşınmaz üzerinde kurumlarınca sosyal tesis ve lojman binaları yapılması planlandığından, 21.02.2003 tarih ve 137 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile "TEDAŞ Hizmet Alanı" olarak plan değişikliği yapılan söz konusu parselin 3500 m² lik kısmının, DSİ 213. Şube Müdürlüğünce "DSİ Alanı" olarak plan tadilatı değişikliğinin yapılması talebi ilgi yazı ile bildirilerek, şirketimiz görüşü istenmektedir. Konuya ilişkin yapılan incelemede

neticesinde, imar planında 3500 m² lik alanın şirketimiz adına tahsis edildiği, ancak imar planında yapılacak değişiklik talebinin dikkate alınması durumunda, çekme mesafeleri hariç olmak üzere trafo binası yapımı için ekli imar planı örneğinde gösterilen kısımlardan birinde 100 m² lik bir alana ihtiyaç duyulduğu tespit edilmiş olup, bu alanın ayrılması halinde, söz konusu plan tadilatının yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." Şeklinde görüş bildirilmiştir.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 07.08.2019 tarih ve 67605 sayılı yazısında söz konusu taşınmaz üzerinde "Resmi Kurum Alanı (TEDAŞ)" amaçlı plan değişikliği yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.

Menteşe Belediye Başkanlığının ilgi (b) yazısında Mentеше İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 865 ada, 106 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7'nci maddesi kapsamında Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığınca birlikte onaylanmasına dair Belediye Meclisinin 06.08.2019 tarih ve 74 sayılı karar verildiği, imar planı değişikliği teklifine yönelik ilgili kamu kurum ve yatırımcı kuruluşların konuya ilişkin görüşleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uygun olmak kaydıyla tesis edilecek iş ve işlemlere yönelik Mentеше Belediye Başkanlığınca her hangi bir sakıncanın bulunmadığı belirtilmektedir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 07.08.2019 tarih ve E.15921 sayılı yazısında: "Menteşe İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 865 ada, 106 parselde kayıtlı yapılacak olan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine yönelik hazırlanan trafik etüdü kapsamında, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan taslağında yer alan Otopark Alanının; Otopark Yönetmeliği 4. Maddesinin (n) bendi gereğince UKOME Genel Kurul Toplantısında görüşülerek, 07.08.2019 tarih ve 2019/8-377 sayılı UKOME Kararı gereğince plan taslağında yer alan otopark alanı uygun değerlendirilmekle birlikte, planlama alanında Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesise Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması koşuluyla plan çalışmalarında Daire Başkanlığımızca bir sakınca görülmediği" ifade edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce 26.12.2017 tarihinde onaylanan mikrobölgeleme etüt raporunda "Önemli Alan (Ö.A. 5-1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiştir.

Bahse konu alana yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine ilişkin;

1. "Plan değişikliği onama sınırı içerisinde yer alan resmi kurum (DSİ) alanında yapılaşma koşulları; emsal:1,00 ve YENÇOK: 4 kat olup, lojman binası: 4 kat, idari bina:3 kat ve misafirhane: 2 kat olacaktır. Yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde gösterildiği gibi taşıt yollarından 15 metre ve 10 metre, resmi kurum alanı (TEDAŞ) alanı ve park alanından ise 3'er metre olacaktır.
2. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde yer alan resmi kurum (TEDAŞ) alanında yapılaşma koşulları; maksimum inşaat alanı 100 m², YENÇOK:1 kat ve yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde gösterildiği gibi yoldan 3 metre, diğer cephelerden 1'er metre olacaktır.
3. Resmi Kurum (DSİ) alanının gerektirdiği otopark alanı 22.02.2018 tarih ve 30340 sayı ile resmi gazetede yayımlanan otopark yönetmeliğine uygun olarak parsel içerisinde çözümlenecektir.
4. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 26.12.2017 tarihinde onaylanan imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporunda planlama alanı "Önemli Alan 5.1" olarak belirlenmiş olup, bu alanlarda yapılacak çalışmalarda etüt raporunda belirtilen

hususlara uyulacaktır.

5. *Bu plan hükümlerinde yer almayan hususlarda, 1/25000 ölçekli Muğla ili Nazım İmar Planı Revizyonu ve hükümleri, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve hükümleri, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.” şeklinde 5 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.*

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında Başkanlığımızca plan değişikliği teklifine ait UİP-2374,27 sayılı plan işlem numarası (PİN) alınmıştır.

Yapılan incelemede onaylı Uygulama İmar Planında “Resmi Kurum Alanı (DSİ)” ve “Resmi Kurum Alanı (TEDAŞ)”, “Park” ve “Yol” alanı olarak planlı alanda DSİ 21. Bölge Müdürlüğü 213. Şube Müdürlüğünün talebi ve Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Proje ve Tesis Dairesi Başkanlığı Harita ve Kamulaştırma Müdürlüğünden alınan görüş doğrultusunda mülkiyeti Devlet Su İşlerine ait taşınmaz üzerinde yapılmak istenilen yeni yapılara yönelik mevzuata uygun olarak “Resmi Kurum Alanı (DSİ)”, “Resmi Kurum Alanı (TEDAŞ)”, “Park”, “Otopark” ve “Yol” kullanım kararının getirildiği tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Menteşe İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 865 ada 106 parselde kayıtlı taşınmaz ve bitişiğindeki tescil harici alana yönelik hazırlanan 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 arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Menteşe İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 865 ada 106 parselde kayıtlı taşınmaz ve bitişiğindeki tescil harici alana yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 08.08.2019 tarih ve 36521862-754-E.7463 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. Denilmektedir.

Meclisimizce yapılan görüşme sonucunda;

Yukarıda metni yazılı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca Meclisimizce **OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**