

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

12/01/2017 tarihinde saat 16:30'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 30/12/2016 tarih ve 36521862-310.01-7489 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.01.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 1027 ada, 4 nolu imar parselinin "Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı)" olarak düzenlenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait teklif dosyamızın 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 30/12/2016 tarih ve 36521862-310.01-7489 sayılı yazısında;

İlgi: a) 26.08.2016 tarihli ve 2419 sayılı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı yazısı.

İlgi yazı ile İlimiz, Mentеше İlçesi, Orhaniye Mahallesi, tapunun 1027 ada, 4 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın "Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı)" olarak plan değişikliğinin yapılmasına ilişkin gerekli iş ve işlemlerin başlatılması bildirilmiştir.

Bahse konu plan değişikliği yapılan taşınmaz onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Konut-Ticaret veya Tercihli Kullanım Alanı" olarak planlı bulunmakta olup, söz konusu 10246,97 m² yüzölçümlü parselin mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza aittir.

Bu kapsamda ilgili yazı doğrultusunda hazırlanan Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı) amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde 8 adet plan hükmü yer almakta olup, bu hükümler;

1. a) "Belediye Hizmet Alanlarında, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde yer alan kullanımlara yer verilecektir. Belediye Hizmet Alanı: 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, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.
- b) Bu alanda toplam inşaat alanı katsayısı $E=2.50$, yapı yüksekliği $Yençok=17,50$ m'dir.Yapı yaklaşma mesafesi aranmaz.
2. Belediye Hizmet Alanında yapılacak yapılar özellikli binalar olacağından saçak seviyesi, yapı nizamı gibi hususlar vaziyet planı ile belirlenecektir.
3. Toplam emsalle sınırlı olmak kaydıyla blok boyu/cephne genişliği, derinlik hesapları, taban alanı, binanın iç yükseklikleri serbesttir.
4. 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.
5. Yapı ruhsatı aşamasında kotlandırma mevcut teşekküle göre 22 metrelik imar yolundan yapılacaktır.
6. Park alanında merdiven yapılabilir.
7. Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporuna uyulacaktır.
8. Planda ve plan açıklama raporunda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği geçerlidir." şeklinde düzenlenmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar dikkate alınarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin bölgenin sosyal altyapı ihtiyaçları dikkate alınarak hizmet alanlarını artırmaya yönelik hazırlanmış ve plan değişikliği teklifi ile kamu yararına düzenlemeler yapılmış olması sebebiyle teklifin imar mevzuatı, planlama ilkeleri ve şehircilik esasları açısından sakıncası olmadığı kanaatine varılmıştır.

Ayrıca söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin UİPD-2374,15 PIN numarası alınmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21 maddesi 2 fıkrasında “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/c maddesi uyarınca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Başkanlığımızca hazırlanmıştır.

Makamımızca uygun görülmesi halinde Mentеше İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 1027 ada, 4 nolu imar parselinin “Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı)” olarak düzenlenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait 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’larınıza arz ederim.
Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Mentеше İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 1027 ada, 4 nolu imar parselinin “Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı)” olarak düzenlenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait teklif dosyamızın 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 30/12/2016 tarih ve 36521862-310.01-7489 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 Sayılı Kanunun 8/b 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. 12/01/2017