

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

18/12/2015 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 08/12/2015 tarih ve 36521862-310.01.03-5177 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.12.2015 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen “İlimiz Mentеше İlçesi Kötekli Mahallesi, 873 ve 878 parseller “Ticaret-Turizm Alanı” ve “Park Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hususunun görüşülmesi " konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08/12/2015 tarih ve 36521862-310.01.03-5177 sayılı yazısında;

İlgi: Muğla Büyükşehir Belediyesi Emlak İstimlak Dairesi Başkanlığı’nın 26.11.2015 tarih ve 2493 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait İlimiz Mentеше İlçesi, Kötekli Mahallesi, 873 ve 878 parsellerin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlanmış olduğu, parsel derinliğinin inşaat alanını etkilemesi ve buna bağlı olarak parsel içerisine fonksiyonel bir yapı yapmanın uygun olmadığı belirtilerek bahse konu alanda plan tadilatı yapılması talep edilmiştir.

Söz konusu işlem dosyasında yapılan incelemede; yürürlükteki Muğla Nazım İmar Planında 873 ve 878 numaralı parsellerin “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” kullanımında kaldığı tespit edilmiştir. Bahse konu parsellerin 25.04.1996 tarih ve 137 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan Muğla İmar Planındaki yapı adasının 09.09.2005 tarih ve 145 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile onaylanan TOKİ planında 15 mt.’lik taşıt yolu ile ayrıldığı, TOKİ planından ve 30.07.2015 tarih ve 340 sayılı Mentеше Belediyesi’nce hazırlanan imar durum belgesinden anlaşılacağı üzere taşınmazların bulunduğu parsellerde fonksiyonel bir yapı yapılamamasından dolayı plan değişikliği ile 878 numaralı parsel ile 1259 numaralı parsel arasındaki 10 mt.’lik taşıt yolu kaldırılarak 878 numaralı parsel “Ticaret-Turizm Alanı” olarak 873 numaralı parsel “Park Alanı” olarak planlanmış ve alana ilişkin otopark ihtiyacı zemin altında karşılanacağına ilişkin plan hükmü getirilmiştir. Bunun yanı sıra 873 parselin inşaat alanı 878 parselde eklenmiş, plan değişikliği bütününde yoğunluk artırıcı herhangi bir karar getirilmemiştir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği’nin 14. Maddesinin 2. fıkrasının ab bendinde yer alan “Parklar; İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve (...) gibi tesislerin yapılabildiği, (...) alanlardır.” hükmüne dayanarak ve hükmünde belirtilen koşullar sağlanacak şekilde otopark alanı düzenlenmesi uygun görülmektedir.

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

1. +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.
2. Ticaret-Turizm Alanı Yapılaşma Koşulları:
Yapı yaklaşma mesafeleri komşu parselden ve 10 mt.’lik yoldan 5 mt, 15 mt.’lik yoldan 10 mt olacak şekilde düzenlenecektir.

Emsal: 0.75

Yençok: 10.50

Ticaret-Turizm Alanında yapılacak olan binalarda saçak seviyesi 10.50 mt., bina boyu serbesttir.

3. Park (Yeşil Alan) olarak tanımlı alanda 0.00 kotu 15 metrelik yoldan verilecektir. 0.00 kotu hizasında hemzeminde park ve yeşil alan kullanımı yer alacaktır. Bu nedenle ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü bırakılacaktır. 0.00 kotu ile en düşük parsel kotu arası ve *tabii*

veya tesviye edilmiş en düşük kotun altında kalan kısımlar topografyanın izin verdiği ölçüde katlı otopark olarak kullanılabilir. Bu durumda taşıt yollarından en az 5 mt. mesafe bırakılacaktır. Şeklinde 3 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Mentеше İlçesi, Kötekli Mahallesi, 873 ve 878 numaralı parsellerde hazırlanan “Ticaret-Turizm Alanı”ve “Park Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur’larınıza arz ederim. **Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: “İlimiz Mentеше İlçesi Kötekli Mahallesi, 873 ve 878 parseller “Ticaret-Turizm Alanı” ve “Park Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hususunun görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08/12/2015 tarih ve 36521862-310.01.03-5177 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 Sayılı Kanununun 8. Maddesi ile 5216 Sayılı Kanununun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.