



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

29.08.2019

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

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 06.08.2019 tarih ve 36521862-754-E.7384 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.08.2019 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe Belediye Başkanlığınca hazırlanan, 02.07.2019 tarih ve 61 sayılı Mentese Belediye Meclis kararıyla uygun görülen, yazı ekindeki yaklaşık 189 ha'lık alanı kapsayan Muğla İli, Mentese İlçesi Akçaova II. Etap Planlama Bölgesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun, Plan Hükümlerinin ve Plan Açıklama Raporunun, 5216 sayılı kanunun 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21'inci maddesi 2 fıkrası uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.08.2019 tarih ve 36521862-754-E.7384 sayılı yazısında;

İlgi : 05.07.2019 tarih ve E.9696 sayılı Mentese Belediye Başkanlığı'nın yazısı

İlgi yazı ile İlimiz, Mentese İlçesi, Akçaova Mahallesi sınırları dahilinde yer alan ve yaklaşık 189 ha'lık alanı kapsayan Akçaova II. Etap Planlama Bölgesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun 02.07.2019 tarih ve 61 sayılı Mentese Belediye Meclis kararıyla uygun görüldüğü bildirilerek yazı ekinde sunulan söz konusu UIP-5213,5 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu teklif dosyasının 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesi uyarınca gerekli işlemlerin yapılması talep edilmektedir.

Dosyasında yapılan incelemeye göre;

- Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna konu alanda 08.11.2018 tarih ve 265 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı kararıyla onaylanan ve itirazların değerlendirilmesi sonucunda 14.02.2019 tarih ve 25 sayılı Meclis Kararıyla kesinleşen yürürlükteki Mentese İlçesi (Akçaova II. Etap) 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonunun bulunduğu,

- 03.06.2003 tarih ve 24 sayılı mülga Muğla Belediye Meclis kararıyla onaylanan mevcut yürürlükte 1/1000 ölçekli Muğla (Akçaova) uygulama imar planının bulunduğu,

-Ancak, 1/1000 ölçekli Akçaova Uygulama İmar Planının II. Etapında bulunan küçük sanayi sitesi (KSS) bölgesinde yapılan 3194 sayılı İmar Kanunu 18. Madde Uygulamasının 28.05.2008 tarih ve 207 sayılı Mülga Muğla Belediye Encümenince kabul edildiği ve söz konusu encümen kararına açılan davalar neticesinde zeytinlik alanların 18. Madde Uygulaması kapsamına alınmış olmasından dolayı işlemin iptali yönünde karar verildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu 03.06.2003 tarih ve 24 sayılı mülga Muğla Belediye Meclis kararıyla onaylanan mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin;

- Mülga Muğla Belediyesinin 20.02.2004 tarih ve 194 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planının Akçaova Sanayi Bölgesi etabında küçük sanayi alanı olarak belirlenen kentsel alan kullanımının 1/25000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında yer seçiminin değiştirilmesi ve bu doğrultuda alt ölçekli imar planı kararlarının üst ölçek plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla 08.11.2018 tarih ve 265 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı kararıyla onaylanan Mentese İlçesi (Akçaova II. Etap) 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu kararları çerçevesinde revize edilmesi,

- Akçaova İmar Planında II. Etapta bulunan KSS bölgesinde yapılan 3194 sayılı İmar Kanunu 18. Madde Uygulaması, 28.05.2008 tarih ve 207 sayılı mülga Muğla Belediye Encümenince kabul edilmiş ve kesinleşmiş ancak açılan davalar neticesinde Zeytinlik Alanların 18. Madde Uygulaması kapsamına alınmış olmasından dolayı söz konusu idari işlemin iptali yönünde karar verildiğinden imar uygulamalarının neticelendirilememiş olması,

- Planlama sahası içerisinde yer alan tescilsiz arazilerin Orman İdaresince 2015/1 sayılı tamim kapsamında orman olarak tahsis almaya yönelik çalışmaları bulunduğu ve bu bölgelerde tescil ve imar uygulaması işlemlerinin yapılamayacak olması gerekçelerinden söz konusu yürürlükteki mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Akçaova II. Etap kısmında revizyon yapılması gerekliliğinin doğduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu imar planı revizyonuna esas ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Türkiye Elektrik İletim



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

29.08.2019

Anonim Şirketi 21. Bölge Müdürlüğü, BOTAŞ İzmir Şube Müdürlüğü, AKMERCAN Muğla Doğalgaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Muğla İl Sağlık Müdürlüğü, Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Mülga İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Vakıflar Genel Müdürlüğü Aydın Vakıflar Bölge Müdürlüğü, D.S.İ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, İl Milli Eğitim Müdürlüğü, Mülga Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, Mülga Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğünden görüşlerin alındığı; Bu görüşlere ilaveten Başkanlığımızca, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı görüşlerinin alındığı tespit edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8. Maddesi 4. Fıkrasındaki "(4) Nazım ve uygulama imar planlarının hazırlanması sürecinde birlikte veya eş zamanlı görüş istenebilir. Ancak, nazım imar planı hazırlanırken kurum ve kuruluş görüşlerinin veya verilerin uygulama imar planı ayrıntısında elde edilmesi halinde, bu görüş ve güncel veriler temin edilmek suretiyle plan onaylayan idareler farklı da olsa ayrıca uygulama imar planı için görüş veya veri istenmeyebilir." hükmü kapsamında kurum/kuruluş görüşleri değerlendirilmiş ve ihtiyaç halinde ilave görüşler alınmıştır.

- İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 18.06.2018 tarih ve 11832995 sayılı yazısı ile "13.06.2018 tarih ve 11607994 sayılı Milli Eğitim Bakanlığı görüşünün dikkate alınması bildirilmiştir. Söz konusu görüşe göre sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanlarının ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. Ve 12. Maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanmasının gerektiği; eğitim tesis alanlarının Kurum Açma, Kapama ve Ad Verme Yönetmeliği'nin 5 (c) maddesindeki niteliklere sahip olması gerektiği; üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müştemilatın bulunmaması, Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan yerlerde tasarlanması, yeteri kadar Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmaması halinde ilgili Belediyesine 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan okul alanlarının 18. Madde gereği Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi gerektiği,"
- 'Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 30.07.2019 tarih ve 1480/13027 sayılı yazısı ile "revizyon planda "dere" olarak işaretlenen (ayrılan) halihazırdaki dere ve dere yatakları ile ilgili DSİ 21. Bölge Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda (dere kesiti + servis yolu) planlara işlenmesi gerektiği belirtilerek 189 ha'lık alanı kapsayan Akçaova II. Etap Planlama Bölgesinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna ilişkin Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünce herhangi bir sakınca bulunmadığı,"
- Muğla Büyükşehir Belediyesi Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 01.08.2019 tarih ve 2151 sayılı yazısı ile "Atık Yönetmeliği'nin 8. maddesi ve Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesi (b) bendine göre katı atıkların toplanması ilçe belediyesi görev, yetki ve sorumluluğunda kaldığından Uygulama İmar Planı hükümleri oluşturulurken; Büyükşehir Belediyemizin mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, söz konusu plan teklifine izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturmaması kaydıyla, 2872 sayılı Çevre Kanunu'na ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer mer'î mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği,"
- Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 10.05.2019 tarih ve 11923 sayılı yazısı ile "plan taslağında yer alan Genel ve Açık Otopark Alanlarının Otopark Yönetmeliği 4. Maddesinin (n) bendi gereğince, bisiklet yolu güzergâhının ise Şehir İçi Yollarda Bisiklet Yolları, Bisiklet İstasyonları Ve Bisiklet Park Yerleri Tasarımına Ve Yapımına Dair Yönetmelik Genel Esaslar 4. Madde 13. Fıkrası gereği; toplu taşıma durak yerlerinin Büyükşehir Belediyeleri Koordinasyon Merkezleri Yönetmeliğince UKOME Genel Kurul Toplantısında ele alınmasının sağlandığı; 30.04.2019 tarih ve 2019/4-150 sayılı UKOME Kararı gereğince plan taslağında yer alan genel ve açık otopark alanları ile durak yerlerinin uygun değerlendirildiği hususları iletilerek, bisiklet yollarının uygulama aşamasından önce detay projelerinin UKOME Genel Kuruluna sunulması maddesinin plan notlarına eklenmesi koşuluyla plan çalışmalarında sakınca olmadığı," şeklinde



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

29.08.2019

değerlendirilmiştir.

Bununla birlikte, 'TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü' ve 'ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'den eğitim alanlarına yakınlık teşkil eden enerji nakil hatlarının yer altına alınıp alınmayacağına ilişkin daha önce alınan görüş yazılarına ilave görüş talep edilmiştir.

- Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi (TEİAŞ) Genel Müdürlüğü'nün 25.07.2019 tarih ve E.300546 sayılı yazısı ile " söz konusu Enerji İletim Hattımızın altında kalan alanlardaki yapılaşma ve planlama çalışmalarında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği hükümlerine uyulması ve TEİAŞ'ın görüşünün alınması gerektiği, söz konusu Enerji İletim Hattının yeraltına alınıp alınmayacağına belirlenmesinin TEİAŞ Genel Müdürlüğüne değerlendirildiği."
- ADM Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 21.03.2019 tarih ve 21473 sayılı yazısı ile "yapılan incelemede Muğla İli, Menteşe Mahallesi, Akçaova Mahallesi sınırları içerisinde bölgenin elektrik altyapısını karşılayan hatların bulunduğu; Bu tesislerin: Muğla TM-Yatağan TM 31.5 Kv 2x(3x266) MCM İletkenli Enerji Nakil Hattı (ENH), Akçaova Kök-Yeşilyurt TR-01 arası 31.5 Kv 3x3/0 AWG iletkenli ENH, Akçaova Kök bağlantılı 31.5 Kv 2x(3x1/0) AWG iletkenli bölgedeki trafoları enerjilendiren ENH olduğu; belirtilen enerji nakil hatlarının korunması şartıyla imar planı revizyonu çalışması yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı; plan revizyonu çalışmasına esas planda ayrılan trafo alanlarının uygun olduğu," 29.07.2019 tarih ve 1201 sayılı yazısı ile "söz konusu enerji nakil hatları için yer altına alınmasının yatırım programında bulunmadığı; bu hatlar için yer altına alma işlemlerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde (EKATY) belirtilen hususlar dahilinde ilerleyen yıllarda yeniden görüş alınması şartıyla yatırım programında değerlendirileceği" hususlarının bildirildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu planlama alanına ilişkin imar planına esas mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 20.02.2003 tarihinde onaylı Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporunun mevcut olduğu; bu raporda planlama alanının yerleşime uygunluk açısından "Uygun Alanlar" olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 05.09.2013 tarih ve 13674 sayılı yazısına istinaden söz konusu alan 2003 yılı onaylı Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporuna göre uygun alanda kaldığından ve herhangi bir kütle hareketi tehlikesi bulunmadığından söz konusu planlama alanında 2003 yılı onaylı Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporu esas alınmıştır.

Ayrıca, 2003 yılında onaylanan Jeolojik-jeoteknik Etüd inceleme alanı sınırlarına ilave olarak söz konusu imar planı revizyon sınırlarına esas 09.10.2018 tarihinde Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan ilave Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporunun bulunduğu; Onaylı Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporuna göre, söz konusu planlama alanının yerleşime uygunluğu açısından "Önlemlenilen Alan 2.4 (ÖA-2.4)" önlem alınabilecek nitelikte erime boşlukları açısından önlemlenilen alan olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, üst ölçek plan kararlarına uygunluğun sağlanması amacıyla 08.11.2018 tarih ve 265 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararıyla onaylanan Menteşe İlçesi (Akçaova II. Etap) 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu kararları çerçevesinde Menteşe Belediye Başkanlığınca hazırlanan, 02.07.2019 tarih ve 61 sayılı Menteşe Belediye Meclis kararıyla uygun görülen, yaklaşık 189 ha'lık alanı kapsayan ve 13000 kişilik nüfus kabulü olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunun ilgi yazı ile Başkanlığımıza sunulduğu tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 24. Maddesi, 2. fıkrasındaki "(2) Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir." hükmü ile 3. fıkrasındaki "(3) Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez." hükümleri ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde yer alan sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri kapsamında planlar arası kademeli birliktelik ilkesi doğrultusunda değerlendirme yapılmıştır.

Söz konusu plan üzerinde yapılan incelemeye göre;



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

29.08.2019

- Planlama alanında yapılacak uygulamalarda yapılaşma koşullarında bütünlük sağlanabilmesi açısından plan hükümlerinin 4.1 maddesindeki "*Ada bütününde yapılaşma taleplerinde, bu planda belirlenen yapılaşma koşulları aşılmamak kaydıyla daha az katlı yapılar yapılabilir. Bu yapılarda sonradan ilave kat yapılamaz. Bu tip yapılanma taleplerinde belirlenen emsal değerinin tamamı kullanılabilir ve bu yapılarda TAKS değeri 0.40, tek yapı oturma alanı 800 m²'den fazla olamaz.*" şeklinde düzenlenen plan notunun kaldırılmasının uygun olacağı,
- 4.1 nolu plan hükmünde gelişme konut alanları için geri dönüşüm atıklarının ayrıştırılması ve depolanmasına ilişkin düzenlenen plan notu Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığımızın 01.08.2019 tarih ve 2151 sayılı yazısı ile atıkların toplanması görevinin İlçe Belediyesinde olduğu ifade edilmiştir.

Bu kapsamda, 4.1 nolu plan hükmündeki gelişme konut alanlarında;

- "*Evsel atık, ambalaj atığı ve bitkisel atık yağ şeklinde 3 kategoride ayrılan geri dönüşüm atıklarının ayrıştırılması ve bu atıkların depolanması amacıyla bahçe ile irtibathı minimum 5.00 m², maksimum 30.00 m² depolama alanları yapılacaktır.*" hükmünde yer alan depolama alanlarına ilişkin alansal büyüklüklerinin mevzuatta tam olarak bir standardı belirtilmemiş olduğu göz önünde bulundurularak söz konusu hükmün değerlendirilmesi gerekmektedir.

- Plan hükümlerinin 4.2.1 nolu maddesinde Ticaret alanlarına ilişkin Emsal: 0.60, Maksimum Bina Yüksekliği (Yençok): 10.50 mt. (3 Kat) olarak belirlenen yapılaşma koşullarındaki Maksimum Bina Yüksekliği (Yençok): 10.50 mt. (3 Kat)'tan, Maksimum Bina Yüksekliği (Yençok): 10.50 mt. (2 Kat) olarak düzenlenmesinin uygun olacağı,
- Plan üzerinde aynı arazi kullanım kararı getirilen alanlardaki uygulama bütünlüğünün sağlanabilmesi amacıyla plan hükümlerinin 4.2.1 nolu maddesindeki "*Planda metre cinsinden belirlenen bina yükseklik değeri aşılmamak kaydıyla daha az katlı yapılar yapılabilir. Bu durumda maksimum kat yüksekliği ihtiyaca göre belirlenebilir.*" hükmünün kaldırılmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Bunun yanı sıra, İl Millî Eğitim Müdürlüğünün 18.06.2018 tarih ve 11832995 sayılı görüş yazısında belirtilen eğitim alanlarının kurulum sürecinde dikkat edilmesi gereken Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğindeki hususlar Akçaova II. Etap planlama bölgesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu aşamasında yeniden irdelenmiş olup 'TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü' ve 'ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'den eğitim alanlarına yakınlık teşkil eden enerji nakil hatlarının yer altına alınıp alınmayacağına ilişkin daha önce alınan görüş yazılarına ilave görüş talep edilmiştir. TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 25.07.2019 tarih ve E.300546 sayılı yazısı ve ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 29.07.2019 tarih ve 1201 sayılı yazıları ile Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 31.07.2019 tarih ve 15599 sayılı yazısı doğrultusunda 08.11.2018 tarih ve 265 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararıyla onaylanan Mentеше İlçesi (Akçaova II. Etap) 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonunda planlama alanının güneyinde yer alan eğitim alanına ilişkin plan değişikliği düzenlenmiş olup eş zamanlı olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda da değişiklik yapılması gerektiği tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. maddesi 2. fıkrasındaki "(2) 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." hükmü kapsamında 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/c maddesi uyarınca Mentеше İlçesi (Akçaova II. Etap) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği ve Mentеше İlçesi Akçaova II. Etap Planlama Bölgesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu eş zamanlı olarak değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Mentеше Belediye Başkanlığınca hazırlanan, 02.07.2019 tarih ve 61 sayılı Mentеше Belediye Meclis kararıyla uygun görülen, yazımız ekindeki yaklaşık 189 ha'lık alanı kapsayan Muğla İli, Mentеше İlçesi Akçaova II. Etap Planlama Bölgesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun, Plan Hükümlerinin ve Plan Açıklama Raporunun, 5216 sayılı kanunun 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21'inci maddesi 2 fıkrası uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin

Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.



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

29.08.2019

Komisyon Görüşü: “Menteşe Belediye Başkanlığınca hazırlanan, 02.07.2019 tarih ve 61 sayılı Mentese Belediye Meclis kararıyla uygun görülen, yazı ekindeki yaklaşık 189 ha’lık alanı kapsayan Muğla İli, Mentese İlçesi Akçaova II. Etap Planlama Bölgesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun, Plan Hükümlerinin ve Plan Açıklama Raporunun, 5216 sayılı kanunun 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21’inci maddesi 2 fıkrası uyarınca görüşülmesi” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 06.08.2019 tarih ve 36521862-754-E.7384 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Plan hükümlerinin 4.1 maddesindeki "*Ada bütününde yapılaşma taleplerinde, bu planda belirlenen yapılaşma koşulları aşılmamak kaydıyla daha az katlı yapılar yapılabilir. Bu yapılarda sonradan ilave kat yapılamaz. Bu tip yapılanma taleplerinde belirlenen emsal değerinin tamamı kullanılabilir ve bu yapılarda TAKS değeri 0.40, tek yapı oturum alanı 800 m²’den fazla olamaz.*" hükmünün

"Ada bütününde yapılaşma taleplerinde, bu planda belirlenen yapılaşma koşulları aşılmamak kaydıyla daha az katlı yapılar yapılabilir. Bu yapılarda sonradan ilave kat yapılamaz. Bu tip yapılanma taleplerinde belirlenen emsal değerinin tamamı kullanılabilir ve bu yapılarda TAKS değeri 0.40, tek yapı oturum alanı 800 m²’den fazla olamaz. Az katlı yapılaşma taleplerinde katların tam kat olarak düzenlenmesi esastır." düzenlenmesi

- 4.1 nolu plan hükmündeki gelişme konut alanlarında;

- "*Evsel atık, ambalaj atığı ve bitkisel atık yağ şeklinde 3 kategoride ayrılan geri dönüşüm atıklarının ayrıştırılması ve bu atıkların depolanması amacıyla bahçe ile irtibatlı minimum 5.00 m², maksimum 30.00 m² depolama alanları yapılacaktır.*" *Hükmünün*

- "*Evsel atık, ambalaj atığı ve bitkisel atık yağ şeklinde 3 kategoride ayrılan geri dönüşüm atıklarının ayrıştırılması ve bu atıkların depolanması amacıyla bahçe ile irtibatlı minimum 5.00 m², maksimum (20.00) m² depolama alanları yapılacaktır.*" *Şeklinde düzenlenerek*

Plan hükümlerinin 4.2.1 nolu maddesinde Ticaret alanlarına ilişkin Emsal: 0.60, Maksimum Bina Yüksekliği (Yençok): 10.50 mt. (3 Kat) olarak belirlenen yapılaşma koşullarındaki Maksimum Bina Yüksekliği (Yençok): 10.50 mt. (**3 Kat**)’tan, Maksimum Bina Yüksekliği (Yençok): 10.50 mt. (**2 Kat**) olarak düzenlenerek 5216 sayılı kanunun 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 29.08.2019