



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

23.03.2021

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

23.03.2021 tarihinde saat 13:30'da Şeyh Mahallesi, Kurşunlu Caddesi, Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No'lu Hizmet Binası Meclis Toplantı Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.03.2021 tarih ve E-81441201-115.01.06-13333 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.03.2021 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "İlimiz, Kavaklıdere İlçesi, Bakırcılar Mahallesi 163 ada, 11 parsel, Yeni Mahalle 155 ada 1 parsel, 156 ada 1 parsel ve 157 ada 1 parseli kapsayan alanda "Pazar Alanı (Havai)" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.03.2021 tarih ve E-81441201-115.01.06-13333 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Kavaklıdere Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 11.01.2021 tarih ve E.78065204-115.01.06-56 sayılı yazısı.
b) Kavaklıdere Belediyesi Meclisinin 08.01.2021 tarih ve 14 sayılı kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazıda Kavaklıdere İlçesi, Bakırcılar Mahallesi 163 ada, 11 parsel, 155 ada 1 parsel, 156 ada 1 parsel ve 157 ada 1 parseli kapsayan alanda "Pazar Alanı (Havai)" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Kavaklıdere Belediye Meclisinin 08.01.2021 tarih ve 14 nolu meclis kararı ile uygun bulunduğu, belirtilerek Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulması talep edilmiştir.

İlgi (b)'de kayıtlı Meclis kararında Kavaklıdere İlçesi, Bakırcılar Mahallesinde 163 ada 11 parsel, 155 ada 1 parsel, 156 ada 1 parsel ve 157 ada 1 parselin bulunduğu alanlarda "Pazar Alanı (Havai)" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin İmar Komisyonundan geldiği şekliyle kabul edildiği, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18/c maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/b maddesi gereğince onaylanmak üzere Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmesine oy birliği ile karar verildiği bildirilmiştir.

İlgi (b)'de kayıtlı meclis kararında plan değişikliğine konu alanın tamamının Bakırcılar Mahallesinde bulunduğu belirtilmekle birlikte, plan değişikliği onama sınırı içerisinde Bakırcılar Mahallesi 163 ada 11 Parsel, Yeni Mahalle 155 ada 1 parsel, 156 ada 1 parsel, 157 ada 1 parseli kapsayan alanda plan değişikliğinin yapıldığı tespit edilmiştir.

Plan değişikliği aşamasında ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığının görüşlerinin alındığı tespit edilmiştir.



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

23.03.2021

ADM Elektrik A.Ş.'nin 22.04.2020 tarih ve 18557 sayılı yazısında; "Kavaklıdere İlçesi, Bakırcılar Mahallesi, 163 ada 1 parsel, 155 ada, 1 parsel, 156 ada 1 parsel ve 157 ada 1 parsellerde "Pazar Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışması yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.",

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 21.04.2020 tarih ve 53042709-754-E.1000/7176 sayılı yazısında; "Yapılan inceleme neticesinde 163 ada 11 parsel numaralı taşınmaz ile bir kısmı 155 ada 1 parsel, 156 ada 1 parsel ve 157 ada 1 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazların bulunduğu alan içerisinde içme-kullanma suyu, atıksu (kanalizasyon) ve yağmursuyu kanalı ve dere bulunmakta olup, söz konusu hatlar mevcut yol güzergahlarından geçmektedir. Yapılacak olan Havaii Pazar Alanı projesinin hazırlanıp İdaremize sunularak **Kesin Kurum Görüşümüzün** alınması kaydıyla plan değişikliğinin yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 16.04.2021 tarih ve E.19855 sayılı yazısında; "Yapılan incelemede plan değişikliğine konu parselin Kavaklıdere İlçesi, Bakırcılar Mahallesi'nde yer alan tapunun 163 ada 11 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz olduğu, plan değişikliği talep edilen alanın 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 9. Maddesine göre ilan edilen Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında ilan edilen doğal sit alanı sınırları dışında yer aldığı, milli park, tabiat parkı, sulak alan vb. koruma alanlarında kalıp kalmadığı hakkında bilgi ve görüşün Doğa Koruma Milli Parklar Iv. Bölge Müdürlüğünden temin edilmesi, korum alanı veya tampon bölge sınırı içerisinde kalması halinde "Korunan Alanların Planlanmasına Dair Yönetmelik" çerçevesinde planların Müdürlüğümüze iletilmesi gerekmekte olup, 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı Revizyonunda ise "Kentsel Yerleşme Alanı" kullanımlarında yer aldığı görülmüştür. Bakanlığımız (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 01.04.2020 tarih ve E.79917 sayılı yazısında belirtilen görüş, 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı kullanım kararları ve plan notları, 1/25.000 ölçekli Muğla Çevre Düzeni Planı plan notları, 3194 sayılı imar Kanunu, 7221 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına dikkat edilmesi ve ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması kaydıyla 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.



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

23.03.2021

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 01.04.2020 tarih ve E.71917 sayılı yazısında; "İlgi yazıda, Muğla ili, Kavaklıdere ilçesi, Bakırcılar Mahallesi, 163 ada, 11 parselde, hazırlanacak plan değişikliğine ilişkin olarak; plan değişikliğine konu alanın uygulama imar planında "yol", "kaldırım" ve "bitişik nizam 3 kat ticaret alanı" kullanımında bulunduğu, plan değişikliği ile bir kısmı taşıt yolu üzerinde havai "pazar alanı" kullanımına dönüştürülmek istendiği ayrıca, plan değişikliği talep edilen alanın yaklaşık 95 metre kuzeyi onaylı imar planında "pazar alanı" kullanımında bulunduğu, yapılmak istenilen Pazar Alanı projesinin gerekli saha çalışmalarına müteakip hazırlanacak plan ve projelerine göre bir kısmı taşıt yolu üzerinden havai olarak tesis edileceği için her ne kadar pazar alanı kullanımında arazi kullanım tablosunda alansal bir artış sağlansa da yol alanında bir azalma sağlamayacağı belirtildiğinden bahisle, söz konusu plan değişikliğinin yapılıp yapılamayacağı hakkında Bakanlığımızın görüşü talep edilmektedir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde (MPYY) imar planı yapılmasına ilişkin usulve esaslara yer verilmiş olup, "Araştırma ve Analiz" başlıklı 8. maddesi kapsamında temin edilmesi gerekli ilgili kurum ve kuruluş görüşlerin alınması ifade edilmektedir. Bilindiği üzere, imar planları ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklikleri 3194 sayılı İmar Kanunu ve MPYY'de belirtilen usul ve esaslar ile yürürlükteki üst kademe plan kararlarına uygun olarak hazırlanmak zorundadır. Anılan Yönetmeliğin 26/1 maddesinde de plan imar planı değişikliğinin ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılacağı hüküm altına alınmıştır. Bunlara ilaveten, Yönetmeliğin 26/3/c maddesinde "Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir...", denilmektedir. Bu kapsamda, ilgi yazı ve eklerinde pazar alanı kullanımında alansal bir artış sağlandığı ve yol alanında bir azalma sağlamayacağı belirtilen alanda, imar planı değişikliği yapılarak, yol azaltılmadan, pazar alanının genişletilmesinde sakınca olmadığı değerlendirilmekle beraber, talep konusunun belediyelerince değerlendirilmesi hususunda.." denilmektedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 29.06.2020 tarih ve E.126049 sayılı yazısında; "İlgi (a) yazımızda, Muğla ili, Kavaklıdere ilçesi, Bakırcılar Mahallesi, 163 ada, 11 parselde, hazırlanacak plan değişikliğine ilişkin olarak; plan değişikliğine konu alanın Kavaklıdere kent merkezinde, Kavaklıdere Uygulama İmar Planında "yol", "kaldırım" ve "bitişik nizam 3 kat ticaret alanı" kullanımında bulunduğu, plan değişikliği ile bir kısmı taşıt yolu üzerinde havai "pazar alanı" kullanımına dönüştürülmek istendiği, yapılmak istenilen Pazar Alanı projesinin gerekli saha çalışmalarına müteakip hazırlanacak plan ve projelerine göre bir kısmı taşıt yolu üzerinden havai olarak tesis edileceği için her ne kadar pazar alanı kullanımında arazi kullanım tablosunda alansal bir artış sağlansa da yol alanında bir azalma sağlamayacağı belirtildiğinden bahisle, söz konusu plan değişikliğinin yapılıp yapılamayacağı hakkında Bakanlığımızın görüşü talep edilmiş olup, İlgi (b) yazımızda; ".... ilgi yazı ve eklerinde pazar alanı kullanımında alansal bir artış sağlandığı ve yol alanında bir azalma sağlamayacağı belirtilen alanda, imar planı değişikliği yapılarak, yol azaltılmadan, pazar alanının genişletilmesinde sakınca olmadığı değerlendirilmekle beraber, talep konusunun belediyelerince değerlendirilmesi" gerektiği



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

23.03.2021

belirtilerek, imar planlarının üst kademe planlara, Bakanlığımızca yayımlanan Yönetmeliklere ve ilgili diğer mevzuata uygunluğunun sağlanmasının ilgili idarelerin görev ve yetkisi kapsamında olduğu ifade edilmiştir. İlgili (c) yazımızda ise, ticaret alanı olarak planlı özel mülkiyette kalan alanların havai olarak üst katının pazar alanı olarak planlanmasına ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde (MPYY) yer almayan çizim tekniğine ilişkin Bakanlığımız görüşü talep istenilmektedir. Bilindiği üzere, MPYY eki Ek-1d Uygulama İmar Planı Gösterimlerinde, umumi hizmet alanı kapsamında kalan "Pazar Alanı" gösteriminin mevcut olduğu, Diğer yandan, MPYY'de eki Gösterimlerde yeraltında kalan yollara dair özel bir gösterim bulunmamasıyla beraber, "Tünel" gösteriminin; 06.01.2015 tarihli ve 661 sayılı Olur ile uygun görülen ve https://webdosya.csb.gov.tr/db/mpgm/editordosya/file/MEVZUAT/Plan_Gosterim/Ilave_%20Gosterimler.pdf adresinden erişilmesi mümkün olan "İlave Gösterimler" ile Yönetmelik eki "Ek-1d Uygulama İmar Planı Gösterimlerine ilave edilmiş olup, tünel geçişi planlanan bir yolda, tünelin "başlangıç ve bitiş" noktaları arasında kalan bölümünde "güzergahın belirlenmesi, sürekliliğinin temin edilebilmesi" bakımından, yolun yer altındaki izdüşümünün planlarda gösterilebileceği gibi, ticaret alanı olarak kentsel tasarım projesi ile birlikte planlı özel mülkiyette kalan alan uygulamalarına ilişkin plan notu getirilebileceği düşünülmektedir." denilmektedir.

08.01.2021 tarih ve 81441201-754-810 sayılı yazımız ile Ulaşım Dairesi Başkanlığına iletilen 08.01.2021 tarih ve 14 sayılı Kavaklıdere Meclis Kararı eki plan değişikliğine esas Trafik Etüdü Ulaşım Dairesi Başkanlığı'na uygun görülmediğinden kavşak mesafesinin araç giriş çıkışı için yetersiz olduğu, araç giriş çıkışının minimum 10 metre olması gerektiği, Otopark Yönetmeliği kapsamında plan değişikliğine konu alanın ihtiyacı olan otopark sayısının parsel bünyesinde çözülmediği ve lojistik ihtiyacı karşılamak için yük indirme bindirme alanının tasarlanmadığı hususları plan müellifine şifahi olarak bildirilmiş olup, plan müellifince revize edilen plan değişikliğine ilişkin trafik etüd raporu 02.03.2021 tarih ve 81441201-115.01.06/11400 sayılı yazımız ile Ulaşım Dairesi Başkanlığına iletilmiştir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 03.03.2021 tarih ve E-21365915-115.01.06-11788 sayılı yazısında: "İlgili (a)'da kayıtlı yazı ve ilgili (b)'de kayıtlı yazı ile Kavaklıdere İlçesi, Bakırcılar Mahallesi'nde yer alan 163 ada 11 parsel, Yeni Mahallesi'nde yer alan 155 ada 1 parsel, 156 ada 1 parsel ve 157 ada 1 parsel ve 158 ada 2 parsel numarasında kayıtlı taşınmazların bir kısmını kapsayan alan üzerinde Pazar Alanı (Havai) amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine altlık olması amacıyla hazırlanan Ulaşım ve Trafik Etüdünün revize edildiği belirtilerek ilgili (a)'da kayıtlı yazı ekinde sunulan Ulaşım ve Trafik Etüdü Başkanlığımıza iletilmiş olup, söz konusu plan değişikliğine yönelik Başkanlık görüşümüz talep edilmiştir. Revize edilen trafik etüdü, plan taslağı ve vaziyet planı incelendiğinde Otopark Yönetmeliği kapsamında parselin ihtiyacı olan otopark sayısının parsel bünyesinde çözüldüğü ve lojistik ihtiyacı karşılamak için yük indirme bindirme cebi tasarlandığı görülmüştür. Parsele hizmet verecek araç giriş çıkış alanının Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde Yapılacak ve Açılacak Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerince gerekli görülmesi halinde geçiş yolu ön izin ve geçiş yolu izin belgesi düzenlenmesi amacıyla Başkanlığımıza başvuru yapılması ve Yönetmelik hükümlerine göre parsele hizmet verecek araç giriş çıkış alanının yerinde uygulamasının yapılması, parselde yapılacak ifraz işleminden sonra oluşacak yeni parsellerin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur ibaresinin plan notlarına işlenmesi koşulu ile trafik ulaşım etüdünün uygun değerlendirildiği" denilmektedir.



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

23.03.2021

Ancak Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nca uygun görülen Trafik Etüd Raporu doğrultusunda düzenlenen plan değişikliğinin ilgi (b)'de kayıtlı Kavaklıdere Meclis Kararı eki olarak Başkanlığımıza iletilen plan değişikliği paftasından farklı olduğu ve meclis kararı ile onaylı plan değişikliği paftası üzerinde düzeltmelerin bulunduğu ve revize edilen trafik etüdünde Yeni Mahalle 158 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazında plan değişikliği onama sınırı içine dahil edildiği tespit edilmiştir.

1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı dosyasında yapılan incelemede;

Plan değişikliğine konu alan Kavaklıdere Belediye Meclisinin 09.03.2017 tarih ve 92 sayılı Meclis Kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı Değişikliğinde "Taşıt Yolu" kullanımında kaldığı, Planlama alanına ilişkin imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporunun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce 2015 tarihinde onaylandığı; onaylı jeolojik ve jeoteknik etüd raporuna göre; söz konusu planlama alanının tamamının Önlemlenilen Alanlar 2.1 (ÖA) olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak Plan değişikliğine konu olan alan, Muğla İli, Kavaklıdere İlçesi, Bakırcılar Mahallesi, Köyiçi Mevkii'nde bulunan, tapununun 163 ada 11 parselin bir kısmı ile 155 ada 1 parsel, 156 ada 1 parsel ve 157 ada 1 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazların bir kısmının havai olarak üzerinde planlama çalışması yapılmak istenen alanı kapsadığı, plan değişikliği teklifine konu alan, sonuç olarak onaylı Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Taşıt Yolu" kullanımında kaldığı, Muğla ilinde turizm ve turizmde dayalı ticaretin, bölgenin en önemli geçim kaynaklarından biri olduğu, Özellikle Bodrum, Datça, Marmaris, Fethiye, Milas'ın kıyı bölgeleri gibi ulusal ve uluslararası düzeyde turizm potansiyeline sahip yerleşmelerin, turizmin ve turizmde dayalı ticaretin getirdiği olanaklardan oldukça iyi yararlanarak iç kesimlerde yer alan yerleşmelere göre daha iyi altyapı ve istihdam olanaklarına sahip olduğu, kıyıda yer almayarak deniz-kum-güneş turizminin getirilerinden doğal olarak faydalanamayan Yatağan, Kavaklıdere ve Menteşe gibi yerleşmeler daha çok madencilik, tarım ve hizmetler sektörleri ile ön plana çıktığı, bu yerleşmelerden özellikle Kavaklıdere bölgesinin gerek konumu gerekse sosyal-kültürel dokusuna bakıldığı zaman; ana ulaşım akslarının üzerinde olmadığı için görece içe dönük bir yerleşme olarak tanımlandığı, ilçeye en yakın kentsel yerleşme olarak adlandırabileceğimiz yerleşim yeri olan Yatağan'a yaklaşık 23 km, il merkezi Muğla'ya ise yaklaşık 50 km uzaklıkta olduğu, dolayısıyla bu konumu da sosyal-kültürel dokuyu etkileyerek, tarımsal ürünlerin pazarlanması ve tüketicilerle direkt buluşturulması gibi ticari faaliyetlerin daha çok ilçe merkezinde gerçekleştirilmesi gibi ticari alışkanlıkların oluşturulduğu, bu durum da ilçe merkezinde bu gibi faaliyetlerin gerçekleştirilmesini sağlayan nitelikli tesislerin yapılması gerektiğini zorunlu kıldığı, her ne kadar planlama alanının yaklaşık 95 metre kuzeyinde onaylı meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile formu yeniden düzenlenen "Pazar Alanı" kullanımı olsa da yukarıda açıklanan nesnel gerekçeler doğrultusunda Kavaklıdere ilçe merkezinin, bölgesine hizmet ettiği göz önünde bulundurularak yeni bir Pazar Alanı'na ihtiyaç duyulduğu, eğimli topografyaya sahip olan bölgelerde, mekânsal planlama kurgularında düz eğimli bölgelerde üretilen mekânsal planlama kurgularına nazaran birtakım farklılıkların doğduğu, eğimli bölgelerde söz konusu kentsel fonksiyonlar kurgulanırken topografyanın kısıtlayıcı bir parametre olarak önümüze çıktığı, bu gibi alanlarda planlama yapılırken farklı mimari çözümler, ulaşım sistemlerinin kurgulanması gibi bir takım teknik çözümlere gereksinim



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

23.03.2021

duyulduğu, plan değişikliğine konu Kavaklıdere ilçe merkezinin de genel olarak eğimli bir topografyada sahip olduğunun bilindiği, söz konusu eğimli topografyanın; özellikle kent merkezinde ihtiyaç duyulan yeni mekânsal kullanım kararlarının üretilmesinde ve/veya değiştirilmesinde kısıtlayıcı bir faktör olarak önümüze çıktığı, pazar alanının; yukarıda açıklanan topoğrafik kısıtlılıktan dolayı, onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ve halihazırda kullanılan taşıt yolu kurgusunun değiştirilmeden, yine onaylı imar planında ve mevcutta kullanımı devam eden ticaret alanının kullanımı ile beraber kurgulanarak havai olarak tesis edilmesi zorunluluğu meydana geldiği, onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ve halihazırda kullanılan taşıt yolu kurgusunun değiştirilmeden, yine onaylı imar planında ve mevcutta kullanımı devam eden Bitişik Nizam, 3 Katlı Yapılaşma Koşullu ticaret alanının kullanımları ile beraber kullanılması suretiyle Pazar Alanı (Havai) amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin hazırlandığı, İller Bankası Anonim Şirketi Mekânsal Planlama Daire Başkanlığı'nın 04.06.2014 tarih ve 12541 sayılı yazısında belirtildiği üzere Kavaklıdere ilçe merkezinin planlama çalışmaları "Küçük ve Toplu Kentsel Yerleşme" niteliği itibariyle sadece 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı olarak hazırlanmış olup, İlçeye ait herhangi bir 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmadığı için Pazar alanı düzenlemesine ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı/Değişikliğinin hazırlanmadığı, diğer yandan; Pazar alanı kullanımı ile kuzeybatı bitişindeki ticaret alanının ilişkisi birlikte kurgulanarak; "*Plan değişikliği onama sınırının kuzeydoğu bitişindeki ticaret alanında yapılacak yapının tavan üst kotu, pazar yeri olarak gösterilen alanla aynı kotta olacak ve beraber kullanılacaktır.*" hükmünün düzenlendiği, iki kullanımın arasında ise Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Ek-1d Uygulama İmar Planı Gösterimler" de Yapı Düzeni ve Yoğunlukları başlığı altında yer alan "Kademe Hattı" gösteriminin kullanıldığı belirtilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında Kavaklıdere Belediye Başkanlığı'nca plan teklifine ait UİP-48244916 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı, ancak alınan (PİN) numarasının sistemde kontrolünün yapıldığında kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir.

Plan hükümlerinin ise;

1."Teknik altyapı tesislerine ait projeler (elektrik, su, arıtma, haberleşme vb.) ve peyzaj projesi; ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden ve peyzaj projesinin uygulaması tamamlanmadan kullanma ruhsatı verilemez.

2.Pazar alanı; gerekli saha çalışmalarına müteakip hazırlanacak plan ve projelerine göre taşıt yolunun üzerinde havai olarak tesis edilecek olup, alana ilişkin kentsel tasarım projesi ile gerekli detay çözümlenmeleri yapılacaktır.

3.Pazar yeri olarak belirtilen alan; plan değişikliği onama sınırının kuzeydoğu bitişindeki ticaret alanının üst tavan kotu ile aynı kotta olacak ve beraber kullanılacaktır.

4.Pazar alanı projesi hazırlandıktan sonra Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (MUSKİ)'nden nihai kurum görüşü alınacaktır.



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

23.03.2021

5.Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce onaylanan ve Kavaklıdere ilçe merkezinin tamamını kapsayan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda planlama alanı önemli alan-2.1 (Ö.A.-2.1) olarak tanımlanan kısımda kalmaktadır. Bu alanlar ile ilgili etüt raporunda belirtilen aşağıdaki önlemler alınacaktır:

5.1.Yapılacak zemin ve temel etüt çalışmalarında oluşturulacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış etkenler de hesap edilerek stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik özellikleri belirlenmelidir.

5.2.Yapılacak kazılarda oluşacak yarımlar, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunmalı, yüzey ve atık suları drenaj yöntemi ile yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.

5.3.Yapı temelleri üstteki ayrılmış zon hafredilerek alttaki nispeten sağlam zemine oturtulmalıdır. yapı yüklerinin taşıttırılacağı birimlerin mühendislik parametreleri projeye esas zemin ve temel etütlerinde irdelenmelidir.

5.4.Her türlü kazı öncesi çevredeki yolların, komşu ve kendi parselinin güvenliği sağlandıktan sonra kazı yapılmalıdır.

5.5.Temellerin aynı jeolojik birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. farklı birimlere oturtulacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.

5.6.Yapılacak her türlü yapı için zemin etüt çalışmaları yapılarak temel tipi, temel derinliği ve yapı statğine yönelik veriler zemin etüt çalışmalarında detaylı olarak irdelenmeli ve olası stabilite sorunlarına karşı alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

6.Plan değişikliği onama sınırı içerisinde;

6.1.1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı Ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili yönetmelik hükümlerine,

6.2.Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik ve Sığınak Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

7.Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı Muğla ili 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve hükümleri ile onaylı Kavaklıdere 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.” şeklinde 7 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Ayrıca Kavaklıdere Belediye Başkanlığının ilgi (a)'da kayıtlı yazısında; söz konusu parsellere ait devam eden veya sonuçlanan bir mahkeme kararının bulunmadığı, plan değişikliği yapılan parseller içerisinde bulunan yapı ile ilgili olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. Maddelerine göre herhangi bir işlem yapılmadığı bildirilmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda;



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

23.03.2021

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda hazırlanan ve İlçe Belediye Meclisince uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 08.01.2021 tarih ve 14 sayılı Kavaklıdere Meclis kararı sonrası Ulaşım Dairesi Başkanlığımızca tespit edilen eksikler doğrultusunda yeniden düzenlenmesi gerektiğinden bu haliyle uygun olmadığı değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Kavaklıdere İlçesi, Bakırcılar Mahallesi 163 ada, 11 parsel, Yeni Mahalle 155 ada 1 parsel, 156 ada 1 parsel ve 157 ada 1 parseli kapsayan alanda "Pazar Alanı (Havai)" 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 arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "İlimiz, Kavaklıdere İlçesi, Bakırcılar Mahallesi 163 ada, 11 parsel, Yeni Mahalle 155 ada 1 parsel, 156 ada 1 parsel ve 157 ada 1 parseli kapsayan alanda "Pazar Alanı (Havai)" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.03.2021 tarih ve E-81441201-115.01.06-13333 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 03.03.2021 tarih ve 11788 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığı yazısı ile uygun değerlendirilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği paftasındaki şeklinde değiştirilerek ve "parselde yapılacak ifraz işleminden sonra oluşacak yeni parsellerin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur" ibaresinin plan notlarına eklenerek, ayrıca Kavaklıdere Belediye Başkanlığı'nca teklif UİP-48244916 PİN numarası alınırken hata sonucu sistemde PİN numarasının görüntülenemediği anlaşılmış olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı PİN sisteminde çalışan personel tarafından hatanın düzeltilerek elde edilen teklif UİP-48984451 PİN numarasının plan paftasına işlenerek yeniden düzenlenmesi 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 23.03.2021