



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

25.08.2021

1-C

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

25.08.2021 tarihinde saat 12:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.08.2021 tarih ve E-81441201-115.01.06-41677 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.08.2021 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "Menteşe İlçesi, Cedit Mahallesi, 117 ada 1 parsel ile bu taşınmazın kuzeyinde bulunan tescil harici otoparkı kapsayan planlama alanına ilişkin 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 06.08.2021 tarih ve E-81441201-115.01.06-41677 sayılı yazısında;

İlgi : a) Mentеше Belediye Başkanlığının 09.06.2021 tarihli ve E-79275360-115.01.06-7514 sayılı yazısı.

b) Mentеше Belediye Başkanlığının 05.01.2021 tarihli ve 2 sayılı Meclis Kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile Mentеше ilçesi, Cedit Mahallesi, 117 ada, 1 numaralı taşınmazın bulunduğu Pazar Alanı ile bu taşınmazın kuzeyinde bulunan tescil harici otoparkı kapsayan alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Mentеше Belediye Meclisinin 05.01.2021 tarih ve 2 sayılı kararıyla onaylanmış olduğu bildirilerek söz konusu plan değişikliği teklifine ilişkin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesi gereğince işlem yapılması hususu iletilmiştir.

İlgi (b) Meclis Kararı'nda komisyonun yaptığı değerlendirmede Pazar yerine ilişkin hizmet standartlarının iyileştirilmesi ve bu alan üzerinde kurulacak tesisin modern bir yapıya kavuşturulması amacıyla, Pazar yerinin geleneksel düzeni ve ilgili mevzuatının amir hükümleri doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin hazırlandığı ancak yapı yaklaşma sınırları ile ilgili olarak, 20.00 mt.lik taşıt yolundan yüz alan diğer kentsel alan kullanımlarında olduğu üzere, Pazar yerine ilişkin güney yönden 5 mt. olarak önerilen bu mesafenin 10.00 mt. olacak şekilde değiştirilmesi, Pazar yeri kullanımının batı yönünde planlı bulunan 7.00 mt.lik servis yolunun devamlılığını sağlaması adına otopark alanına ait tasarımın, planlama sahasının doğu istikameti yönünde mevcut park alanına dokunacak şekilde kaydırılması, ayrıca yürürlükteki plana ait mekânsal plan kararları doğrultusunda altlık plan paftasının güncellenmesinin uygun bulunduğu belirtilerek söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin düzeltildiği haliyle kabulüne, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18.maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince işlem yapılmasına oybirliği ile karar verildiği anlaşılmıştır.

Plan değişikliği teklifine konu söz konusu alanın 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunda "Ticaret Alanı", 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 117 ada 1 parselin "Pazar Yeri", tescil harici alanın ise kamusal kullanıma ayrıldığı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 117 ada 1 parselin "Pazar Yeri", tescil harici alanın ise kısmen "Yol" ve kısmen "Otopark Alanı" olarak planlı olduğu, yapı yaklaşma mesafelerinin güneyden 10.00 m., kuzeyden 40.00 m. ve diğer cephelerden 5.00 m. olarak belirlendiği tespit edilmiş olup 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu plan hükümleri "5.2.1. Ticaret Alanları: 5.2.1.1. Bu alanlar için yapılanma koşulları, geleneksel merkez gelişmeleri, mevcut yapılanma koşulları ve kullanım durumları dikkate alınarak alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir." ve "4.13. Bu planda plan ölçeği itibarıyla çizili olarak gösterilemeyen mevcut veya planlı güvenlik, sağlık, eğitim, v.b. sosyal donatı alanları, sosyal ve teknik altyapı alanları, belediye hizmet alanı ile orman, mera, tarım, makilik fundalık vb. gibi diğer alanlar bu planda değişiklik yapılmasına gerek olmaksızın ölçekli imar



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

25.08.2021

1-C

planlarında gösterilecektir. ” şeklindedir.

Plan değişikliği teklif dosyasında yapılan incelemeye göre;

Plan açıklama raporunda plan gerekçesinin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine konu alanda yer alan Pazar yerine ilişkin hizmet standartlarının iyileştirilmesi ve bu alan üzerinde kurulacak tesisin modern bir yapıya kavuşturulması amacıyla yapı yaklaşma sınırının yeniden düzenlendiği ve otopark alanının kapasitesinin artırılması olarak açıklandığı;

Otopark Yönetmeliği'nin 4.maddesinin (1) fıkrasının n) bendi kapsamında, Otopark alanına ilişkin düzenlenen öneri mekânsal plan kararlarının 25.09.2020 tarih ve 2020/8-303 sayılı UKOME Kararı ile uygun değerlendirildiği;

Plan değişikliği teklifine UIP-48832506 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 26.12.2017 tarihinde onaylanan Mikro Bölgeleme Etüt Raporunda yerleşime uygunluk açısından “Önlemler Alan (Ö.A.-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar” olarak değerlendirildiği;

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 12.10.2020 tarihli ve E.16777 sayılı yazısında; “.. Pazar Alanını ve bu taşınmazın kuzeyinde bulunan tescil harici otopark alanını kapsayan alanda; Pazar Alanında yapı yaklaşma sınırlarının revize edilmesi ve otopark alanında yapılan kapasite artışına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan taslağının Otopark Yönetmeliği 4. Maddesinin (n) bendi gereğince UKOME Genel Kurul Toplantısında ele alınması sağlanarak 25.09.2020 tarih ve 2020/8-303 sayılı UKOME Kararı gereğince plan taslağında yer alan otopark alanı uygun değerlendirilmiş olup, planlama alanında Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması koşuluyla plan çalışmalarında Daire Başkanlığımızca bir sakınca bulunmadığı...” ve 07.07.2021 tarihli ve 36992 sayılı yazısında “..plan teklifinde yer alan 7 metre planlı imar yolunun devamlılığının sağlandığı tespit edilmiş, söz konusu yaya yolunun İlçe Belediyesince 15m planlı taşıt yoluna bağlantısının kapalı kalmasının sağlanması, planlama alanında Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması, Pazar yerine taşıt girişinin 20 m planlı taşıt yolundan sağlanması koşuluyla trafik etüdü uygun değerlendirilerek plan çalışmalarında Daire Başkanlığımızca bir sakınca görülmediği...” şeklinde görüş bildirildiği;

Plan açıklama raporunda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 23. maddesinin (1) fıkrasında; “Nazım imar planında karar düzeyi ve içerikleri bakımından, uygulama imar planındaki detay kararlar alınmaması esas olup, uygulamaya dönük kararlar uygulama imar planlarında belirlenir.”, 24. maddesinin (2) ve (3) fıkrasında; “(2) Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşmemek, 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.”,



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

25.08.2021

1-C

“(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.”, 26. maddesinin (3) fıkrasının c) bendinde; “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. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık yapına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır.” hükümleri doğrultusunda, söz konusu plan değişikliğinin içeriği ve detay düzeyi bakımından 1/5000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunda değişikliğe gerek duyulmaksızın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında değerlendirildiğinin belirtildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 3 adet plan hükmü önerilmiş olup, bu hükümler:

1. “ Pazar alanında zemin altı otopark yeri yapılabilir.
2. Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği uygulama esaslarına uyulacaktır.
3. Bu planda açıklanmayan hususlarda, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna bağlı yönetmelik hükümleri ile 1/1000 ölçekli Kötekli Yeniköy Uygulama İmar Planı plan kararları geçerlidir.” şeklinde düzenlenmiştir.

Başkanlığımızca yapılan incelemede plan teklifi üzerinde yüksekliğin belirtilmediği tespit edilmiş olup konuya ilişkin Menteşe Belediye Başkanlığının 02.08.2020 tarihli ve E-79275360-754-10124 sayılı yazısında “Konuya ilişkin yapılan incelemede, Pazar alanına ilişkin Etüt Proje Müdürlüğümüzce hazırlanan projede Hmax:10.50 metre olarak belirlenmiş olup, proje örneği yazımız ekinde tarafınıza iletilmektedir.” şeklinde belirtildiği ancak ekte yer alan proje incelendiğinde Pazar alanının yalnızca üstünün kapatılmadığı; idari bina, wc, büfe, depo vb. ünitelerin bulunduğu yapıların yer alacağı tespit edilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda;

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına aykırılık teşkil etmediği, plan değişikliğinin yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden belirlenmesi ve otopark kapasitesinin artırılmasına yönelik hazırlandığı ancak Pazar alanı kullanımına yönelik yapı yaklaşma mesafeleri yer almasına rağmen herhangi bir yükseklik ve yapılaşma koşullarının belirtilmediği tespit edilmiş olup konuya ilişkin Menteşe Belediye Başkanlığının 02.08.2020 tarihli ve E-79275360-754-10124 sayılı yazı ekinde iletilen proje doğrultusunda konunun değerlendirilmesi uygun olacaktır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Menteşe İlçesi, Cedit Mahallesi, 117 ada 1 parsel ile bu taşınmazın kuzeyinde bulunan tescil harici otoparkı kapsayan planlama alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri 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

25.08.2021

1-C

Komisyon Görüşü: “Menteşe İlçesi, Cedit Mahallesi, 117 ada 1 parsel ile bu taşınmazın kuzeyinde bulunan tescil harici otoparkı kapsayan planlama alanına ilişkin 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 06.08.2021 tarih ve E-81441201-115.01.06-41677 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Mentese Belediye Başkanlığının 02.08.2020 tarihli ve E-79275360-754-10124 sayılı yazı ekinde iletilen Pazar alanı projesi doğrultusunda yükseklik y ençok: 10.50 metre ve yapılaşma koşulları E:0,80 olacak şekilde imar planı değişiklik 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. 25.08.2021