

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

12/04/2016 tarihinde saat 14.00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08/03/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-1181 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.03.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Dalaman İlçesi, Altıntaş Mahallesi, 3005 ada, 18, 19, 20, 21 parseller ile 3006 ada, 17, 18 parsellerde, Dalaman Belediyesi mülkiyetine kayıtlı taşınmazların ve yoldan ihdas edilmesi gereken artık alanların imar adası dışına çıkarılarak kaldırım ve cep otopark olarak düzenlenmesine yönelik Dalaman Revizyon Uygulama İmar Planının O21-B-22-A-4-A ve O21-B-22-A-4-B numaralı plan paftalarında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08/03/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-1181 sayılı yazısında;

İlgi : a) Dalaman Belediye Başkanlığının 18.01.2016 tarihli ve 80 sayılı yazısı
b) Dalaman Belediye Meclisinin 04.01.2016 gün, 7 sayılı kararı

İlgi (a) yazı (*EK-1*) ile Dalaman İlçesi, Altıntaş Mahallesi, 3005 ada, 18, 19, 20, 21 parseller ile 3006 ada, 17, 18 parsellerde Dalaman Belediyesi adına kayıtlı, toplam 310,86m² tapu alanına sahip taşınmazların "Cep Otoparkı" olarak düzenlenmesine yönelik O21-B-22-A-4-A ve O21-B-22-A-4-B imar paftalarında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin ilgi (b) meclis kararı ile kabul edildiği belirtilerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7'nci maddesinin (b) bendine göre konunun Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında (*EK-2*) Gazi Bulvarı üzerinde yer alan ve mülkiyeti Dalaman Belediyesine ait anılan parsellerin Gazi Bulvarı üzerindeki parsellerde yolun genişliği 30m olacak şekilde imar uygulaması yapılması sonucu oluştuğu; Gazi Bulvarının 21.06.1988/41 sayılı Dalaman Belediye Meclisi kararı ile onaylanan revizyon imar planlarında 27m'ye düşürüldüğü ve bu halde söz konusu parsellerin "Bitişik nizam, 5 kat" yapılaşma koşullarına sahip "Zemin Ticaret Üstü Konut Alanı" olarak planlı yapı adası içerisinde kaldığı ancak yüzölçümleri yapı yapmaya uygun olmadığı için komşu parsellerle şüyu hale geldiği belirtilerek söz konusu parsellerin cep otoparkı olarak düzenlenmesinin oybirliği ile uygun bulunarak onaylanmak üzere Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmesine karar verildi denmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede; planlama alanının onaylı Dalaman Revizyon İmar Planı kapsamında O21-B-22-A-4-A ve O21-B-22-A-4-B imar planı paftalarında "Bitişik nizam, 5 kat" yapılaşma koşullarına sahip "Zemin Ticaret Üstü Konut Alanı" olarak planlı olduğu; planlama alanındaki 3005 ada, 18 parselin 49,85m², 19 parselin 51,46m², 20 parselin 52,97m², 21 parselin 72,79m²; 3006 ada, 17 parselin 40,75m² ve 18 parselin 43,04m² tapu alanına sahip olduğu; parsellerin müstakil inşaat yapmaya elverişli olmadığı ve 12.12.2013 tarih onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda "Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alan (Ö.A-1.1) olarak belirlendiği anlaşılmıştır.

Uygulama imar planı değişikliği dosyası ile mülkiyeti Dalaman Belediyesine ait toplam 310,86m² yüzölçümüne sahip parsellerin ve yoldan ihdas edilmesi gereken artık alanların komşu parsellerle şüyuun giderilmesi amacıyla satışa konu olmayacak şekilde imar adası dışına çıkarılarak kaldırım ve cep otoparkı olarak düzenlendiği tespit edilmiştir.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında İlçe Belediyesince plan değişikliğine ait "UİP-2218,2" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Bahse konu plan değişikliğine ilişkin;

"Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 12.12.2013 tarihinde onaylanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporuna göre planlama alanı sıvılaşma tehlikesi açısından önemli alan (Ö.A-1.1) olarak belirlenmiş olup Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

-Cep otoparkı olarak planlanan alan, toptu taşıma araçları için indirme-bindirme durağı olarak kullanılabilir.

-Bu plan notlarında belirtilmeyen konularda onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve plan hükümleri, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir." şeklinde üç (3) adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda şüyuun giderilmesi, belediye mülkiyetinin satışa konu olmaktan çıkarılarak kamusal alana dönüştürülmesi ve teknik altyapı alanının artırılması ile kamu yararına düzenleme yapılmış olması açısından plan değişikliği teklifinin planlama ilke ve esasları açısından sakıncası olmadığı; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24'üncü maddesinin 3'üncü 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" hükmüne göre düzenlemenin uygulama imar planında yapılmasının uygun olduğu ve nazım imar planı değişikliği gerektirmediği kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Dalaman İlçesi, Altıntaş Mahallesi, 3005 ada, 18, 19, 20, 21 parseller ile 3006 ada, 17, 18 parsellerde, Dalaman Belediyesi mülkiyetine kayıtlı taşınmazların ve yoldan ihdas edilmesi gereken artık alanların imar adası dışına çıkarılarak kaldırım ve cep otopark olarak düzenlenmesine yönelik Dalaman Revizyon Uygulama İmar Planının O21-B-22-A-4-A ve O21-B-22-A-4-B numaralı plan paftalarında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim.

Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: Dalaman İlçe Belediye Meclisinin 04.01.2016 gün ve 7 sayılı kararı ile uygun görülen "İlimiz, Dalaman İlçesi, Altıntaş Mahallesi, 3005 ada, 18, 19, 20, 21 parseller ile 3006 ada, 17, 18 parsellerde, Dalaman Belediyesi mülkiyetine kayıtlı taşınmazların ve yoldan ihdas edilmesi gereken artık alanların imar adası dışına çıkarılarak kaldırım ve cep otopark olarak düzenlenmesine yönelik Dalaman Revizyon Uygulama İmar Planının O21-B-22-A-4-A ve O21-B-22-A-4-B numaralı plan paftalarında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08/03/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-1181 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 maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.