

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 61
Karar Tarihi : 08/03/2018

KONUSU:

1. İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarının görüşülmesi.
f) Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, Üzüm Alan Mevkiinde yer alan 1701 parsel numaralı taşınmazda "Ticaret Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanununun 7/b ve 3194 sayılı Kanununun 8. Maddeleri uyarınca görüşülmesi.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 21.02.2018 tarihli raporunda;

21.02.2018 tarihinde saat 14.00'de Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.02.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.841 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.02.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, Üzüm Alan Mevkiinde yer alan 1701 parsel numaralı taşınmazda "Ticaret Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanununun 7/b ve 3194 sayılı Kanununun 8. Maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.02.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.841 sayılı yazısında;

İlgi : a) Başkanlığımız evrağına 08.08.2017 tarih ve 30571/11657 sayı ile kayıtlı dilekçe.
b) Başkanlığımız evrağına 21.11.2017 tarih ve 44692/164203 sayı ile kayıtlı dilekçe.
c) Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 23.11.2017 tarih ve E.21441 sayılı yazısı.
d) 24.11.2017 tarih ve E.7298/27194 sayılı yazımız.
e) Başkanlığımız evrağına 15.01.2018 tarih ve 3572/8583 sayı ile kayıtlı dilekçe.
f) 02.02.2018 tarih ve E.682 sayılı yazımız.
g) Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 06.02.2018 tarih ve E.383 sayılı yazısı.

İlgi (a) ve (e) dilekçeler ile İlimiz, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, Üzüm Alan Mevkiinde yer alan 1701 parsel numaralı taşınmazda "Ticaret Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin gereği talep edilmiştir. (Ek1)

Söz konusu işlem dosyası üzerinde yapılan incelemede; planlama alanın 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Gelişme Alanı" kullanımında ve 1/25.000 Ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda "Kentsel Yerleşik Alanı" kullanımında kaldığı, mülga Kafaca Belediyesininin 04.12.2012 tarih ve 17 sayılı meclis kararı ile onaylı Kafaca 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Gelişme Konut Alanı" kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Menteşe Belediye Başkanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir. (Ek-2)

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerinde;

Menteşe Belediye Başkanlığı'nın 02.02.2018 tarih E.1658 sayılı, 30.01.2018 tarih E.1440 sayılı ve 30.01.2018 tarih E.1407 sayılı yazıları ile "söz konusu taşınmazın Muğla 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Kentsel Yerleşme Alanı", Kafaca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Gelişme Konut Alanı" ve Kafaca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam 2 kat Taks:0,15 Kaks:0,30 "Gelişme Konut Alanı"nda kaldığı, söz konusu alanda yapılmak istenilen "Ticaret Alanı" amaçlı imar planı değişikliğinde çevredeki yapılaşma şartlarına aykırı kararlar getirilmemesi, Karayolları Bölge Müdürlüğü ile diğer ilgili kurumların görüşlerinin alınması ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğininin 23. ve 26. maddelerine uygun olarak hazırlanması durumunda plan değişikliği Başkanlığımızca uygun olduğu mütaala edildiği", "...taşınmaz üzerinde her hangi bir yapı bulunmadığı..." ve "ada ve parsel numaralarına ait arşiv kayıtlarında her hangi bir dava kaydının bulunmadığı",

Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 11.12.2017 tarih ve E.411726 sayılı yazısı ile "...Yolun kamulaştırma şeridi genişliğinin 40 m. olduğu, ilgili kesime ait kamulaştırma planının ve bölünmüş yol proje örneğinin ekte gönderildiği, 6360 Sayılı Büyükşehir

Belediyesi Kanunu ile İl sınırlarının Büyükşehir belediyesi sınırları olarak kabul edildiği, Genel Müdürlüğün 27.06.2014 tarih ve 55600611-175.091212138 sayılı yazısında Büyükşehir Belediye sınırları içinde yol standardının ve hızın yüksek olduğu kesimlerde yani yerleşim yeri (meskun mahal) dışında yapılması, istenilen yapı ve tesisler için yönetmeliğin "Belediye Sınırları Dışında Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler" ile ilgili hükümlerin uygulanması gerektiği, 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. maddelerince çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin" 17. maddesine göre Belediye sınırları dışında, Devlet Yolumuzun kenarında yapılacak bu gibi tesislere ait geçiş yolu ekseninin, taşıt yolu dış kenarı ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına en az 200m'lik mesafeyi sağlaması, yapılacak tesisler ön cephe hattının yolumuz kamulaştırma sınırından en az 25m uzaklıkta bulunması, parselin yolumuza bitişik cephe genişliğinin en az 30m olması ve tesis yerinin sol tarafında 200m görüş mesafesinin bulunması zorunluluğu olduğu..." belirtilmiştir. "...parselin arkasında 10 m. genişliğindeki imar yolunun planlandığı, imar yolunun zeminde oluşturulmadığı, parselin yatay kurbta kaldığı, Muğla yönünde görüş mesafesinin yaklaşık 135 m. olduğu ve yukarıda açıklanan "Yönetmelik" hükümlerine göre yeterli görüş mesafesinin sağlayamayacağı anlaşıldığından anılan parselde yolumuzdan geçiş yolu izni verilmesi Bölge Müdürlüğümüzce uygun görülmediği, yukarıda açıklanan Yönetmelik hükümlerine göre Devlet Yoluna hiçbir şekilde doğrudan bağlantı yapılmaması, parselin her iki yönü sınırı bitişğinde planlanan 7 m. genişliğindeki imar yollarının yolumuza bağlantısının açılmaması, tesise ulaşımın taşınmazın arkasında planlanan 10 m genişliğindeki imar yolundan yapılması, yapılacak tesisler ön cephe hattının, yolumuz kamulaştırma sınırından en az 25m uzaklıkta bulunması, parselin arkasında planlanan 10 m genişliğindeki imar yolu zeminde oluşturulmadan parsel üzerinde yapılaşmaya gidilmemesi şartıyla söz konusu taşınmaz üzerinde Ticaret Alanı amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması Bölge Müdürlüğümüzce uygun görüldüğü, ancak; parsel üzerinde yapılaşmaya gidilmeden önce parselin arkasında planlanan 10 m genişliğindeki imar yolunun zeminde oluşturulduğunu bildiren yazı ile birlikte Belediye Meclisince onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının bir örneğinin ilgili belediye başkanlığı tarafından Bölge Müdürlüğümüze gönderilerek uygun görüşün alınması gerektiği",

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 23.11.2017 tarih ve E.21441 sayılı yazısı ile "...bahse konu ticaret alanına hizmet edecek otopark alanının Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarının 7. Maddesi (a) bendinde belirtildiği üzere; "Ticari amaçlı binalar ve bürolarda 1.000 m² ve daha fazla emsale esas inşaat alanlarında her 25 m² için 1 adet otopark yeri ayrılır." ibaresine göre otopark alanının parsel içerisinde çözülmesi gerekmektedir. Plan teklifinin uygulanması sırasında, Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik eklerine uygun olarak hazırlanacak vaziyet planı ile Daire Başkanlığımıza geçiş yolu izin belgesi almak için başvurulması şartıyla trafik ulaşım etüdü uygun..." değerlendirildiği,

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 06.02.2018 tarih ve E.383 sayılı yazısı ile belirtilen alan ile ilgili mevcut ve planlanan herhangi bir faaliyet bulunmadığı, Büyükşehir Belediyemizin mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, söz konusu faaliyete izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturulmaması kaydıyla, 2872 sayılı Çevre Kanunu'na ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer mer'i mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği bildirilmiştir.

Mülga Kafaca Belediyesi İmar Planına Esas Alanların Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanının "Önlemlenilen Alan" olarak belirlendiği, bu alanlarda yapılacak çalışmalarda etüd raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır. (Ek-3)

Teklif dosyasında yapılan incelemelerde; 5 adet plan hükmü düzenlenmiş olup, plan hükümleri;

1. Ticaret alanlarında İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, İlgili kamu kurumunun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüntü alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri, İlgili kamu kurumunun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüntü alınmak kaydıyla özel eğitim tesisleri, kurslar, etüt merkezleri gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

2. İnşaat ruhsatı aşamasında ticaret alanının gerektirdiği otopark alanı, Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliğine uygun olarak parsel içerisinde vaziyet planı ile çözülecektir.

3. Ticaret alanı olarak tanımlanan alanda yapılacak yapılar: 10 metrelik taşıt yolundan mahreç olacaktır.

4. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 07.12.2017 tarih ve E.411726 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

5. Mülga Kafaca (Muğla) Belediyesi İmar Planına Esas Alanların Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı "Önlemlenmiş Alan" olarak belirlenmiş olup, bu alanlarda yapılacak çalışmalarda etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

6. Bu plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve hükümleri ile 1/5000 Ölçekli Kafaca (Muğla) Nazım İmar Planı ve hükümleri geçerlidir.

şeklinde bildirilmiştir.

Bu kapsamda Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede: mülga Kafaca Belediyesinin 04.12.2012 tarih ve 17 sayılı meclis kararı ile onaylı Kafaca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın "Ticaret Alanı" na ilişkin yapılaşma koşullarının, plan teklifine konu kullanım kararı içeriğini barındırmadığından Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. maddesinde Ticaret Alanına ilişkin hükümlerine uyulması uygun değerlendirilmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, Üzüm Alan Mevkiiinde yer alan 1701 parsel numaralı taşınmazda "Ticaret Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ve 3194 sayılı Kanununun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, Üzüm Alan Mevkiiinde yer alan 1701 parsel numaralı taşınmazda "Ticaret Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ve 3194 sayılı Kanununun 8. Maddeleri uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.02.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.841 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Konunun geldiği şekliyle onaylanmasının 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. Denilmektedir.

Yukarıda metni yazılı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Kanununun 7/b maddesi gereğince Meclisimizce **OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**