

İMAR ve BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

07/01/2015 tarihinde saat 14.00'de Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 05/12/2014 tarih ve 36521862-310.01.04-33209 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.12.2014 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe İlçesi Karabağlar Mahallesi Başkanlığımız Mülkiyetindeki 667ada, 69 parselde Ticaret Alanı Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" konusugörüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının yazısında;

İlgi: Emlak İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 24.11.2014 tarih 3022 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Muğla Büyükşehir Belediyemize ait İlimiz Mentese İlçesi, Karabağlar Mahallesi tapuda 667 ada 69 nolu parselin onaylı Uygulama İmar Planında "Bakım ve Akaryakıt İstasyonu" olarak planlanmış alana plan tadilatı yapılması talep edilmiştir.

Planlamaya konu olan alan, Muğla İli, Mentese İlçesi, Karabağlar Mahallesinde yer almaktadır. Bahse konu alan, tapunun 68 pafta, 667 ada, 69 parsel numarasında Belediye Başkanlığımıza kayıtlı 1643,66 m2 yüzölçümlü taşınmazı kapsamaktadır.

Söz konusu 667 ada 69 nolu parselin Bakım Akaryakıt İstasyonu amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 20.02.2004 tarih ve 194 sayılı kararı ile ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 03.10.2005 tarih ve 163 sayılı kararı ile Muğla Belediye Meclisince onaylanmıştır.

Plan değişikliğine konu olan parsel alanı konumu itibariyle, Muğla Merkezi diğer mahalle ve ilçelere bağlayan ana yol aksının üzerinde yer almaktadır. Bahse konu yol aksının yoğun kullanımda olması nedeniyle Muğla Merkez ve ilçelerde yaşayanlara hizmet vermek amacıyla "Bakım Akaryakıt İstasyonu" kullanımından çıkartılarak "Ticaret Alanı" olarak planlanmasının daha uygun olacağı düşünülmektedir. Ayrıca bu yol güzergâhında seyahat edenlerin de ihtiyaçlarını karşılayacakları modern tesisler kazandırılırken burada yaşayanlara iş istihdamı da sağlanmış olacaktır. Yapılan bu değişikikte parselde komşu olan 667 ada 70 nolu parselin onaylı mimari projesindeki vaziyet planında yer alan yapı yaklaşma mesafeleri esas alınmıştır.

Bu amaçtan hareketle;

İlimiz, Mentese İlçesi, Karabağlar Mahallesinde yer almaktadır. Bahse konu 667 ada, 69 parselin kullanım kararı onaylı imar planında yer alan "Bakım Akaryakıt İstasyonu" kullanımından çıkartılarak "Ticaret" kullanımına dönüştürülerek 10 adet plan hükmü getirilmiştir. Bunlar;

1. Afet Bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmeliğin 1.Derece Deprem Bölgelerinde uygulanan koşullara uyulması zorunludur.
2. İnşaat aşamasında bu planın eki olan jeolojik-jeoteknik etüd raporlarına uyulacaktır.
3. Yapılarda çatı katı ve çekme katı yapılamaz. Çatı yapılması halinde çatı şekli ve eğimi serbestir.
4. Yapılacak yapıya ait yapı yaklaşma mesafeleri parselde komşu parsellerin bıraktığı mesafeler göz önüne alınarak hesaplanacaktır. Mimari proje onayı aşamasında vaziyet planını, yapının saçak genişliği veya saçaksız olmasının kabulüne ilgili idare yetkilidir.
5. Ticaret Alanında; İş Merkezleri, Ofis-Büro, Çarşı, Çok Katlı Mağazalar, Alışveriş Merkezleri, Otel Ve Diğer Konaklama Tesisleri, Sinema, Tiyatro, Müze, Kütüphane, Sergi Salonu Gibi Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Lokanta, Restoran, Gazino, Düğün Salonu Gibi Eğlenceye Yönelik Birimler, Kamu Hizmeti İçin Kullanılan Resmi Binalar İle Yönetim Binaları, Banka, Finans Kurumları, Yurt, Kurs, Dershane, Ticaret ve Hizmetler Sektörüne ilişkin yapılar yapılabilir.
6. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği koşullarına göre parselde toplam inşaat alanı 2630,00 m2'dir. Toplam inşaat alanı içinde kalmak kaydıyla bina taban alanı m2'si serbesttir.
7. Otopark ihtiyacı parselinde karşılanacaktır.

8. Mimari proje tasarımında meydana hâkim olan bir yapı silueti oluşturulmasına özen gösterilecektir.
9. Parselde özellikle bir bina gerçekleştirileceğinden mimari proje aşamasında kat âdeti aynı kalmak kaydıyla iç yükseklik ölçülerine uyulmayabilir.
10. Plan hükümlerinde yer almayan hususlarda planlı alanlar tip imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
Şeklindedir. denilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan değerlendirmede 4 nolu plan notunun birinci cümlesi yorum farklılığına neden olabileceğinden 4 nolu plan notunun birinci cümlesinin; “4- Parselin güneyindeki yolda 10.00 mt. Komşu parsellerden 3 mt., batısındaki yolda 5 mt. Yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır.

Yapı yaklaşma sınırlarına uyulmak kaydıyla cephe uzunluğu şartı aranmaz ve taban alanı (TAKS) toplam inşaat alanı içinde kalmak kaydıyla serbestir...” şeklinde değiştirilmesinin uygun olacağına kanatine varılmış olup;

Mülkiyeti Belediyemize ait olan Mentеше İlçesi, Karabağlar Mahallesi 667 ada 69 nolu parselin “Bakım Akaryakıt İstasyonu” kullanımının iptal edilerek “Ticaret Alanı” na dönüştürülmesi amacıyla İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ait teklif dosyası, yukarıda açıklandığı şekilde 4 nolu plan notu değiştirilerek 5216 sayılı Kanunun 7c ile 3194 sayılı Kanunun 8.maddeleri uyarınca Komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülerek Meclisimize arz olunur.