

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

30/01/2017 tarihinde saat 13:30'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 23/12/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-7363 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.01.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe İlçesi, Cedit Mahallesi, N20-c-08-c-2-d pafta, 1412 parselde yer alan, Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü tarafından Adalet Bakanlığı (Ceza ve Tevkif Evleri Genel Müdürlüğü) 'na tahsisli, 4230,80 m² yüzölçümlü taşınmaza ilişkin hazırlanan "Resmi Kurum Alanı (Denetimli Serbestlik Müdürlüğü Hizmet Alanı) amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 23/12/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-7363 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 21.07.2016 tarih ve 5148 sayılı Mentеше Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı
b) 01.07.2016 tarih ve 186 sayılı Mentеше Belediye Başkanlığı Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Mentеше İlçesi, Cedit Mahallesi, N20-c-08-c-2-d pafta, 1412 parselde "Resmi Kurum Alanı (Denetimli Serbestlik Müdürlüğü Hizmet Alanı)" amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesi gereğince işlem yapılması talep edilmiştir. (Ek.1)

İlgi (b) Meclis Kararı'nda; söz konusu taşınmazın bulunduğu alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Resmi Kurum Alanı" nda kaldığı, ancak mülga Muğla Belediyesi'nin 06.02.2008 tarih ve 27 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde ise Park Alanı, İmar Yolu ve Ayrık Nizam 2 kat, Taks:0.20 ve Kaks:0.40 yapılaşma şartlarında Konut Alanı olarak planlandığının görüldüğü, söz konusu 1412 parsel sayılı taşınmazın Emsal:1.60, Yençok:4 Kat yapılaşma şartlarında "Resmi Kurum Alanı" na dönüştürülmesi talebi ile ilgili olarak taşınmazın batı yönünden komşusu olan ve üzerinde "Resmi Kurum Alanı" plan kararı bulunan 1411 numaralı parselin ifrazı ile oluşan 1448 ve 1449 numaralı parseller üzerinde muhtelif tarihlerde plan değişikliği yapılmak sureti ile bu alanlarda yapılaşma şartlarının Emsal:1.60, Yençok:4 kat olarak belirlendiğinin tespit edildiği, teklif imar planı değişikliği ile söz konusu 1412 parselin E:1.60, Yençok:4 kat Resmi Kurum Alanı olarak düzenlendiği, ayrıca imar adasında daha kullanışlı bir parsel ortaya çıkabilmesi adına kare formda tasarlandığı, taşınmazın batısında yer alan yeşil alanın 20 metrelik ulaşım aksının bulunduğu güney kısımda eşdeğer metrekare ile yeniden düzenlendiği, 7 metrelik yaya yolunun da bölgedeki ihtiyacı karşılanması için parselin güneyinde otopark olarak planlandığı, çekme mesafelerinin ise yollardan 10 mt ve komşu parselden 5 mt. olarak düzenlendiğinin görüldüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 03.05.2015 tarihinde onaylanan Jeolojik – Jeoteknik Etüd Raporu'ndaki bilgilerin imar planı değişikliği üzerine aktarıldığı UİP 6374,8 Plan İşlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak hazırlanması nedeniyle uygun görüldüğü belirtilmiştir. (Ek.2)

Söz konusu taşınmaz 10.03.2016 tarih ve 124 sayılı meclis kararı ile kesinleşen 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planında yaklaşık olarak "Kamu Hizmet Alanı (Resmi Kurum Alanı)" kullanımında, Mülga Muğla Belediye Meclisininin 20.02.2004 gün ve 194 sayılı kararı ile onaylı yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Resmi Kurum Alanı kullanımında yer almaktadır.

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak, 1412 parsel numaralı taşınmaza ilişkin plan değişikliğine istinaden gerek üst ölçekli plan kararları, gerekse emsal yapılaşma şartları çerçevesinde parselin kuzey kısmının "Resmi Kurum Alanı (Denetimli Serbestlik Müdürlüğü

Hizmet Alanı) olarak planlandığı, yapılaşma şartlarının Emsal:1.60, Yençok:4 kat olarak önerildiği, yapı yaklaşma mesafelerinin ise imar yollarından 10 mt ve komşu parselden 5 mt. olacak şekilde düzenlendiği, ayrıca meri imar planındaki "Park Alanı" kullanımının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinin 3. bendinin b fıkrası gereği eş değer büyüklükte olmak üzere parselin güney kısmı üzerinde ayrılmış olduğu, bu kullanıma ilave olarak "otopark alanı" planlandığı belirtilmiştir. (Ek.3)

Plan dosyasında yapılan incelemede;

Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü'nün 14.03.2016 tarih ve 2573 sayılı yazısında Cedit Mahallesi, Karataşlık Mevkii, 1412 parselde bulunan 4230.80 m2 yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmazın Adalet Bakanlığı'na (Ceza ve Tevkif Evleri Genel Müdürlüğü) "Denetimli Serbestlik Müdürlüğü Hizmet Binası" yapılmak üzere 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 47'nci maddesi ile 178 sayılı Maliye Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 13. Maddesinin (d) bendi uyarınca, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 02.02.2016 tarih ve 2686 sayılı yazısı ile tahsisinin uygun görüldüğü 10.03.2016 tarihinde yer tesliminin yapıldığı, Muğla Denetimli Serbestlik Müdürlüğü'nden alınan 14.03.2016 tarih ve 2016/300 sayılı yazıda Adalet Bakanlığı Denetimli Serbestlik Müdürlüğüne tahsisi yapılan 1412 parselin imar durumunun emsal Resmi Kurum arsasında olduğu gibi E:1.60, Hmax:4 kat olarak imar planı değişikliğinin yapılabilmesi için Menteşe Belediyesinden Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü'nce talepte bulunulmasının istendiği, Adalet Bakanlığı'na (Ceza ve Tevkif Evleri Genel Müdürlüğü) "Denetimli Serbestlik Müdürlüğü Hizmet Binası" yapılmak üzere tahsis edilen taşınmazın imar planında ayrılan amacının "Resmi Kurum Alanı" olarak değiştirilerek, emsal Resmi Kurum arsasında olduğu gibi E:1.60 Hmax: 4 kat olarak değiştirilmesi talebinin Belediye Meclisinde görüşülerek Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü'ne ve Muğla Denetimli Serbestlik Müdürlüğüne bilgi verilmesinin talep edildiği,

Adalet Bakanlığı Muğla Denetimli Serbestlik Müdürlüğü'nün 09.05.2016 tarih ve 2016/461 sayılı yazısında ise plan değişikliğine konu parselde yapılacak hizmet binası için en az 2000 metrekare inşaat alanına ihtiyaç duyulduğu ve bu doğrultuda Emsal:1.20, Yençok:4 kat yapılaşma şartlarında Resmi Kurum Alanı amaçlı imar planı değişikliğinin Menteşe Belediye Başkanlığı'na hazırlanmasının talep edildiği tespit edilmiştir.

Ayrıca Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığının 12.12.2016 tarih ve 12201 sayılı yazısında söz konusu taşınmazda hazırlanan "Resmi Kurum Alanı (Denetimli Serbestlik Müdürlüğü Hizmet Alanı)" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine yönelik hazırlanan trafik etüdünün uygun bulunduğu belirlenmiştir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hükümleri olarak ise;

1. Plan değişikliği onama sınırları içerisinde fonksiyon; Resmi Kurum Alanı (Denetimli Serbestlik Müdürlüğü Hizmet Alanı), Park Alanı, Otopark Alanı ve İmar Yolu'dur.

2. Resmi Kurum Alanı'nda Emsal: 1.60 ve Yençok: 4 Kat olup, yapı yaklaşma sınırları parselin cephe aldığı yollardan 10.00 mt. ve komşu parselden 5.00 mt.'dir.

3. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 03.05.2016 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'na göre planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Önemli Alanlar 2.4. (Ö.A.2.4.), Önemli Alanlar 5.1. (Ö.A.5.1.), Önemli Alanlar 5.2. (Ö.A.5.2.) olarak değerlendirilmiştir.

Önemli Alanlar 2.4. (Ö.A.2.4.) Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Önemli Alanlar:

Etüt alanında yapılan zemin sondaj çalışmalarında karstik boşluklar gözlenilmemiştir. Fakat inceleme alanında Jk-8-s olarak simgelenmiş kireçtaşı birim karstlaşma potansiyeli taşımaktadır. Maksimum sondaj derinliği 8.50 mt. olduğu için daha derinde bir karstlaşma oluşumunun varlığı hakkında veri elde edilememiştir. Etüt alanının bulunduğu jeolojik fasiyesin, hidrotermal etkenler ve jeotermal varlığı göz önünde bulundurulduğunda, inceleme alanı için karstik boşluk oluşumu göz ardı edilemez. Bu nedenle inceleme alanının bir kısmı Ö.A. 2.4 olarak ayrılmıştır.

Önemli Alanlar 5.1. (Ö.A.5.1.) Mühendislik Problemleri Açısından Önemli Alanlar:

İnceleme alanında yapılan çalışmalar neticesinde, mühendislik parametreleri açısından problem teşkil edecek bulgulara rastlanmamıştır. Ancak, inceleme alanının 1. Derece Deprem Bölgesinde yer alması ve aktif faylara yakınlığı, Q-21-k olarak simgelendirilmiş kuvarterner alüvyon birimde öngörülemeyen zemin problemleri ile karşılaşılma (zemin büyümesi vb.) riski gibi unsurlar nedeniyle inceleme alanı Ö.A. 5.1 olarak ayrılmıştır.

Önemli Alanlar 5.2. (Ö.A.5.2.) Dolgu Alanları:

Doğal kaya ya da zemin olmayıp sonradan insan eliyle doldurulmuş dolgu alanlarıdır. İnceleme alanının batı sınırında, yaklaşık 630 mt. uzunluğunda, 30 mt. genişliğinde ve 2.50 mt. kalınlığında bir dolgu bulunmaktadır. Bu dolgu alanı, yerleşime uygunluk açısından Ö.A. 5.2 olarak ayrılmıştır.

4. Kamuya ait alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

5. Açıklanmayan hususlarda 1/25000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı ve meri imar planı kararları ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Şeklinde 5 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir. (Ek.3)

Ulaşım Daire Başkanlığına trafik etüdü uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına aykırılık teşkil etmemektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Mentеше İlçesi, Cedit Mahallesi, N20-c-08-c-2-d pafta, 1412 parselde yer alan, Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü tarafından Adalet Bakanlığı (Ceza ve Tevkif Evleri Genel Müdürlüğü) 'na tahsisli, 4230,80 m² yüzölçümlü taşınmaza ilişkin hazırlanan "Resmi Kurum Alanı (Denetimli Serbestlik Müdürlüğü Hizmet Alanı) amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: Mentеше Belediye Meclisinin 01.07.2016 gün ve 186 sayılı kararı ile uygun görülen "Menteşe İlçesi, Cedit Mahallesi, N20-c-08-c-2-d pafta, 1412 parselde yer alan, Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü tarafından Adalet Bakanlığı (Ceza ve Tevkif Evleri Genel Müdürlüğü) 'na tahsisli, 4230,80 m² yüzölçümlü taşınmaza ilişkin hazırlanan "Resmi Kurum Alanı (Denetimli Serbestlik Müdürlüğü Hizmet Alanı) amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesi uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 23/12/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-7363 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. 30/01/2017