

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

29/11/2016 tarihinde saat 13:00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10/11/2016 tarih ve 53618066-310.01-6386 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.11.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesinde yer alan, 1132 ada 6, 7, 8, 9 parseller ve yakın çevresinde yeni bir düzenleme yapılmasına olanak sağlayan "Belediye Hizmet Alanı (Müze Alanı)" "Spor Alanı" ve "Park Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b, 7/c, 7/m maddeleri ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21'inci maddesi 2 fıkrası uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10/11/2016 tarih ve 53618066-310.01-6386 sayılı yazısında;

- İlgi:
- a) Emlak İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 28.09.2016 tarih ve 2616 sayılı yazısı.
 - b) 29.09.2016 tarih ve 5668/18339 sayılı yazımız.
 - c) Menteşe Belediye Başkanlığı'nın 11.10.2016 tarih ve 6703 sayılı yazısı.
 - ç) 29.09.2016 tarih ve 5655 sayılı yazımız.
 - d) Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 03.10.2016 tarih ve 9126 sayılı yazısı.
 - e) Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 04.10.2016 tarih ve 3328 sayılı yazısı.
 - f) Kültür ve Sosyal İşler Dairesi Başkanlığı'nın 05.10.2016 tarih ve 1769 sayılı yazısı.
 - g) 10.10.2016 tarih ve 5813 sayılı yazımız.
 - ğ) Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 14.10.2016 tarih ve 9524 sayılı yazısı.
 - h) 12.10.2016 tarih ve 5880/19254 sayılı yazımız.
 - ı) Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü'nün 19.10.2016 tarih ve 6410 sayılı yazısı.
 - i) Turizm Gençlik ve Spor Dairesi Başkanlığı'nın 18.10.2016 tarih ve 1582 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazı doğrultusunda İlimiz, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesinde yer alan, Başkanlığımıza ait tapunun 1132 ada 6, 7, 8 ve 9 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlar ve çevresinde "Belediye Hizmet Alanı", "Spor Alanı" ve "Park Alanı" amaçlı yaklaşık 3 hektarlık alanda plan çalışması başlatılmıştır.

Söz konusu planlama alanı; 1132 ada 6, 7, 8 ve 9 parseller, 1133 ada 1 parsel ve güneyinde yer alan Park Alanını kapsayan alandan oluşmaktadır.

Plan çalışmasına konu alanın; 02.04.2010 tarih ve 78 sayılı Muğla Belediye Meclis Kararı ile onaylanan Muğla İli, Merkez İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, Uğur Mumcu Bulvarı İmar Planı Değişikliğinde E:0.60, Hmax=10.50 m. yapılaşma koşulları ile planlı "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı", "Spor Alanı" ve "Park Alanı" kullanımlarında kaldığı anlaşılmaktadır.

Söz konusu plan değişikliği ile onaylı imar planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında kalan alanın "Belediye Hizmet Alanı"na dönüştürüldüğü, ayrıca "Belediye Hizmet Alanı"(Müze Alanı) kullanımının "Yeşil Alan" kullanımları arasında konumlandırılmıştır.

Bu kapsamda; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesi (m) bendinde "**Büyükşehirin bütünlüğüne hizmet eden sosyal donatılar, bölge parkları, hayvanat bahçeleri, hayvan barınakları, kütüphane, müze, spor, dinlenme, eğlence ve benzeri yerleri yapmak, yaptırmak...**" denilmekte olduğundan plan çalışmasına konu bahse konu hizmet Büyükşehir Belediyesinin Görev, Yetki ve Sorumlulukları başlığında yer almaktadır.

Yüksek Mimar Cengiz BEKTAŞ tarafından yürütülen Muğla İli Menteşe İlçesinde yapılacak olan Bölge Müzesi işine ait Mimari Avan (Fikir) Projesi doğrultusunda; bahse konu kullanım kararına ilişkin kentle iç içe olması, kent kimliğini ön plana çıkarması, kentin silüetine katkıda bulunması hedefi ile yer seçimi gerçekleştirilen ve Müze Alanı olarak değerlendirilen söz konusu alan ile Muğla İlinin yerel, kültürel ve tarihi kimliğinin tanıtılması amaçlanmaktadır.

Planlama talbi ile ilgili olarak yapılan değerlendirme sonucunda; Menteşe Belediye Başkanlığı, Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı ve Kültür ve Sosyal İşler Dairesi Başkanlığı görüşlerinin yer aldığı tespit edilmiştir.

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerinde;

- Menteşe Belediye Başkanlığı'nın 11.10.2016 tarih ve 6703 sayılı yazısı ile 3194 sayılı imar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olmak kaydıyla bir sakınca bulunmadığı,
- Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 04.10.2016 tarih ve 3328 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediyemizin mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, 2872 sayılı Çevre Kanunu'na ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer mer'i mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması hususu,
- Kültür ve Sosyal İşler Dairesi Başkanlığı'nın 05.10.2016 tarih ve 1769 sayılı yazısı ile söz konusu alanın "Belediye Hizmet Alanı(Bölge Müzesi)" olarak kullanılmasının uygun olacağı hususu,

- Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 03.10.2016 tarih ve 9126 sayılı yazısı ile söz konusu planlama alanına giriş ve çıkışların "Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yeralan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik" kapsamında hazırlanarak, arazi kullanım kararlarının yaratacağı otopark ihtiyacının Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliğine uygun olarak parselinde karşılanması doğrultusunda bir sakınca bulunmadığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 14.10.2016 tarih ve 9524 sayılı yazısı ile parsel içerisinde ve parsel bitişik konumda bulunan söz konusu yeşil alanların yeraltı otopark olarak kullanılmasının Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 14. Maddesi 2. Fıkrası ab bendi gereğince bir sakınca bulunmadığı,
- Turizm Gençlik ve Spor Dairesi Başkanlığı'nın 18.10.2016 tarih ve 1582 sayılı yazısı ile söz konusu plan değişikliğinin uygun görüldüğü bildirilmiştir.

Ayrıca dosyasında yapılan incelemede; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 02.11.2016 tarihinde onaylanan Jeolojik Jeoteknik Etüd Raporunda "*..Sivilaşma riskini ortadan kaldırmak için alınabilecek önlemler iki başlık altında incelenebilir: Zemin iyileştirme yoluyla sivilaşma olasılığının ortadan kaldırılması ve Yapısal önlemlerle sivilaşma etkisinin ortadan kaldırılması.*" hükmü yer almaktadır.

Söz konusu alana dair Daire Başkanlığımızca 16 adet plan hükümlerinin oluşturulmasının uygun olacağı belirlenmiştir. Bunlar;

1. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; plan paftaları, plan raporu ve plan uygulama hükümleri ile beraber bir bütündür.
2. Planlama alanındaki tüm uygulamalarda Deprem yönetmeliği, Otopark yönetmeliği, Yangın yönetmeliği, Sığınak yönetmeliği, Muğla büyükşehir belediyesi otopark yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
3. Belediye Hizmet Alanında yapılacak yapı özellikli yapı olacağından çatı şekli, saçak üstü elemanları, saçak genişliği gibi hususlar serbesttir.
4. Belediye Hizmet Alanında yapılacak yapıların saçak seviyesi yakın çevresinde yer alan saçak seviyelerine uygun olarak mimari projenin vaziyet planında belirlenecektir.
5. Belediye Hizmet Alanı yapılanma koşulları:
İç yükseklikler serbesttir.
Kat adedi mimari proje onayı aşamasında inşaat emsali aşılmamak kaydıyla tanımlanacaktır.
E:1.00 olup Taşıt Yolundan 5 m., Yaya Yolu ve yan parsellerden çekme mesafesi 3 m.'dir.
6. Onama sınırı içerisindeki tüm parsellerde taban alanı kat sayısı binanın özelliğine göre mimari proje aşamasında belirlenecek olup yapı yaklaşma sınırı içerisinde cephe uzunluğu ve cephe genişliği serbesttir.
7. Belediye Hizmet Alanı ve Park Alanı olarak tanımlı alanda mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak doğal zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması koşuluyla doğal zemin kotları altında parsel sınırlarına 3m. Kalmak kaydıyla yeraltı otoparkı tesis edilebilir. Belediye Hizmet Alanı ve Park Alanı parsellerinde yer alacak yer altı otoparkında gerekli geçişler sağlanacaktır. Belediye Hizmet Alanı ve Park Alanı olan alanın altında olacak yer altı otoparkı alanı tek bir parsel olarak değerlendirilecektir.
8. Belediye Hizmet Alanında yapı yaklaşma sınırları dışında otopark amaçlı rampalar, platformlar, geçiş yolları, güvenlik yapısı gibi tesisler yapılabilir.
9. Belediye Hizmet Alanı parselinde ±00 kotu mimari projede tanımlanan kot noktası olacaktır. Özellikle yapının tesisinde bahçe tesviyeleri amacıyla ±2.00 metreyi aşan kazı ve dolgular yapılabilir.
10. Yayayolları otopark ve servis amaçlı geçişler için kullanılabilir.
11. Mimari proje onayı aşamasında Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'ndan geçiş yolu izni alınacaktır.
12. Parsellerde zemin etüdü yapılmadan uygulamaya geçilemez, mimari proje onaylanamaz.
13. Arazi tanzimi ve bahçe düzenlemesini kabule ilgili belediyesi yetkilidir.
14. Tüm alanlarda iç ve dış mekanlarda projelendirme ve uygulama aşamasında engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacak olup, tüm yapı, tesis ve açık alan düzenlemelerinin, engellilerin de ulaşmasını ve kullanmasını sağlayacak şekilde türk standartları enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.
15. Plan kapsamında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 02.11.2016 tarihinde onaylanan Muğla İli, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, Müze Alanı ve yakın çevresine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporuna uyulacaktır.

16. Bu planda açıklanmayan hususlarda Planlı Alanlar Tip İmar Planı Yönetmeliği geçerlidir. şeklinde düzenlenmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi'nde yer alan, 1132 ada 6, 7, 8, 9 parseller ve yakın çevresinde yeni bir düzenleme yapılmasına olanak sağlayan "Belediye Hizmet Alanı(Müze Alanı)" "Spor Alanı" ve "Park Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanununun 7/b, 7/c, 7/m maddeleri ile 3194 sayılı Kanununun 8. maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21'inci maddesi 2 fıkrası uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim.Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "İlimiz, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi'nde yer alan, 1132 ada 6, 7, 8, 9 parseller ve yakın çevresinde yeni bir düzenleme yapılmasına olanak sağlayan "Belediye Hizmet Alanı (Müze Alanı)" "Spor Alanı" ve "Park Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanununun 7/b, 7/c, 7/m maddeleri ile 3194 sayılı Kanununun 8. maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21'inci maddesi 2 fıkrası uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10/11/2016 tarih ve 53618066-310.01-6386 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

"Gençlik ve Spor İl Müdürlüğünün 30.11.2016 tarih ve 7269 sayılı yazısı ile Spor alanı ve Bölge Müzesinin ortasında yer alacak park alanı ile bütünlük içinde yapılaşması ve daha yaşanabilir bir çevre oluşturulmasının sağlanması hedeflendiğinden müze alanı amaçlı taslak plan teklifi ile onaylı imar planında spor alanı kullanımındaki 1133 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazın değiştirilmesi İl Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir." Denilmektedir.

Bu doğrultuda İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca Gençlik ve Spor İl Müdürlüğüne sunulan; Onaylı İmar Planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kullanımında kalan 1132 ada 6,7,8 ve 9 parsellerden oluşan alanın Belediye Hizmet Alanı (Müze Alanı) olarak planlandığı yeşil alanların arttırıldığı ve ilgili kurum görüşü doğrultusunda 1500 m² lik alanın Belediye Hizmet alanı (İdari Tesis Alanı) olarak planlanmasının 3194 Sayılı Kanununun 8. Maddesi ile 5216 Sayılı Kanununun 7/b, 7/c ve 7/m maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 29/11/2016