

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

18/12/2015 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 07/12/2015 tarih ve 36521862-310.01.04-5065 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.12.2015 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz Menteşe İlçesi Cedit Mahallesi, 1449 parselinde kayıtlı, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'ne tahsisli 9233,45 m² yüzölçümlü taşınmaza ait "Resmi Kurum Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi " konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 07/12/2015 tarih ve 36521862-310.01.04-5065sayılı yazısında;

- İlgi: a) 18.11.2015 tarih ve 8117 sayılı Menteşe Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazısı
b) 03.11.2015 tarih ve 170 sayılı Menteşe Belediye Başkanlığı Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Menteşe İlçesi, Cedit Mahallesi, N20-c-08-c-2-d pafta, 1449 parselde yer alan, Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü tarafından İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'ne tahsisli, 9233,45 m² yüzölçümlü taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Menteşe Belediye Meclisi'nin ilgi (b) kararıyla kabul edildiği, söz konusu UİP-6374,3 PİN nolu plan değişikliği teklif dosyası ve Belediye Meclisi kararının yazı ekinde gönderildiği, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesi gereğince işlem yapılması talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmaza ilişkin alınan ilgi (b) Meclis Kararı'nda ise; söz konusu taşınmazın bulunduğu alanın Kötekli Yeniköy 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E:0.60 Hmax:7.00 mt Resmi Kurum Alanı olarak tanımlı olduğu, Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü tarafından İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'ne tahsisli taşınmazın 08.06.2015 gün ve 12874 sayılı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın yazısında hizmet binası yapılması konusunda mevcut imar durumu ile toplam inşaat alanı, kat yüksekliği açısından olumsuz olduğu, teklif imar planı değişikliği ile, 1449 parsel sayılı taşınmazın Emsal:1.60, Yençok:4 kat, Resmi Kurum Alanı (Afet ve Acil Durum Hizmet Alanı) olarak düzenlenmesinin istenildiği, UİP 6374,3 Plan İşlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak hazırlanması nedeniyle uygun görüldüğü belirtilmiştir.

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak, Afet ve Acil Durum Yönetimi Yerleşkeleri Projesi kapsamında belirlenen ihtiyaç programı ve genel esaslar çerçevesinde plan değişikliği önerisinin hazırlandığı, imar planı değişikliği ile afanda E:1.60 ve Yençok:4 kat yapılaşma koşulları belirlendiği, bu durumda aynı imar adası içerisinde yer alan 1448 nolu parselde de benzer yapılaşma koşulları olmasının, hem ada bazında imar bütünlüğünü sağlayacağı hem de İl Afet ve Acil Durum Yönetimi Yerleşkeleri Projesi kapsamında belirlenen kriterlerin de sağlanmış olacağı belirtilmiştir.

Plan teklifine ilişkin Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 29.06.2015 gün ve 702 sayılı yazısında; Afet ve Acil Durum Yönetimi Yerleşkeleri Projesi kapsamında yapılması düşünülen hizmet binası için 1449 parselde yer alan taşınmazın mevcut imar durumunun, toplam inşaat alanı, bina yüksekliği ve kat yüksekliği açısından olumsuz olduğu belirtilmiştir.

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

1. Resmi kurum alanı (İl Afet ve Acil Durum Hizmet Alanı)'nda E:1,60 Yençok:4 kattır.
2. Yolların genişliği ve güzergahı değiştirilmemek kaydıyla, imar planı ile kadastro uyumsuzluğundan kaynaklanan 2 mt.'ye kadar olan uyumsuzlukları düzeltmeye ilgili idare yetkilidir.

3. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylanan jeolojik- jeoteknik etüd raporuna göre planlama alanı Önemli Alan – 2.1 (Ö.A.2.1) ve Önemli Alan – 2.4 (Ö.A.2.4) olarak değerlendirilmiştir.

Önemli Alanlar – 2.1:Stabilite Açısından Önemli Alanlar

Alanın küçük bir kısmında yamaç molozundan oluşan bir şev bulunmaktadır. Bu kısım stabilite sorunlarına karşı önemli alan 2.1 olarak ayrılmıştır.

Önemli Alanlar – 2.4:Önem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Önemli Alanlar

Planlama alanının bulunduğu jeolojik fasiyesin, hidrotermal etkenler ve jeotermal varlığı göz önünde bulundurulduğunda, planlama alanı için karstik boşluk oluşumu göz ardı edilemez. Bu nedenle planlama alanının bir kısmı Ö.A. 2.4 olarak ayrılmıştır.

Bu Alanlarda;

-İnşaat proje aşamasında, zemin etüt çalışmaları esnasında karstik boşluk risklerine karşı sondaj çalışmaları yeteri kadar uzatılmalıdır.

-Yapılacak imalatların, kazıklı temel vb. derin yapıları içermesi halinde, karstik boşluk riski göz önünde tutularak tasarım yapılmalıdır.

-Kazı hafriyat çalışmaları esnasında, kil dolgulu veya boşluklu karstik yapılarla karşılaşılması durumunda, püskürtme beton, enjeksiyon gibi iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.

-Karstik boşlukların, dolgulu olsa dahi, stabilite ve taşıma gücü açısından sorun yaratacağı unutulmamalı, karstik boşluklar proje aşamasında tespit edilerek gerekli iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.

-İstinat duvarları ile gerekli desteklemeler yapılmalı.

-Kütle hareketlerine karşı gerekli drenaj sistemleri kurulmalıdır.

4. Bu plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda; onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümleri, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Şeklinde 4 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu taşınmaz, Mülga Muğla Belediye Meclisinin 20.02.2004 gün ve 194 sayılı kararı ile onaylı yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Resmi Kurum Alanı kullanımında yer almaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 23.maddesinin 1.bendinde "Nazım imar planında karar düzeyi ve içerikleri bakımından, uygulama imar planındaki detay kararlar alınmaması esas olup, uygulamaya dönük kararlar uygulama imar planlarında belirlenir.", 24.maddenin 4.bendinde ise "Uygulama imar planlarında yapılaşma koşullarına ilişkin olarak; ayrık, bitişik, blok yapı nizamı ile Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS), Kat Alanları Kat Sayısı (KAKS), emsal, bina yüksekliği, yapı yaklaşma mesafeleri belirlenir." denilmektedir.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede söz konusu değişikliğin, Resmi Kurum Alanının yapılaşma şartlarının yeniden düzenlenmesi amaçlı olduğu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 23. ve 24. maddesine ve İmar Kanununa uygun olarak hazırlandığı, yapılaşma

şartlarının yeniden düzenlenmesinin uygulama imar planı değişikliği ile çözülebileceği, nazım imar planına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Mentеше İlçesi, Cedit Mahallesi, N20-c-08-c-2-d pafta, 1449 parselde yer alan taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8.maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim.**Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: Mentеше İlçe Belediye Meclisinin 03.11.2015 gün ve 170 sayılı kararı ile uygun görülen “İlimiz Mentеше İlçesi Cedit Mahallesi, 1449 parselinde kayıtlı, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’ne tahsisli 9233,45 m2 yüzölçümlü taşınmaza ait “Resmi Kurum Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 07/12/2015 tarih ve 36521862-310.01.04-5065 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 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.