



T.C.
MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYON RAPORU

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

İmar Komisyonu Raporu:

Meclisimizin 01.12.2020 tarih ve 130 sayılı kararı ile incelenmesi için Komisyonumuza havale edilen İlçemiz, Cedit Mahallesi, 117 ada 1 numaralı parsel ve yakın çevresine ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi Komisyonumuzca değerlendirilmiştir.

Komisyonumuzca teklif dosyasında yapılan incelemede;

117 ada, 1 numaralı parselde kayıtlı taşınmazın 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunda Ticaret Alanında kaldığı, mülga Muğla Belediyesinin 20.02.2004 tarih ve 194 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planında Pazar Yeri olarak planlandığı, anılan mülga İdaresince 04.05.1998 tarih ve 173 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy İmar Planında ise parselin kullanım amacının Pazar Yeri olarak ayrıldığı tespit edilmiştir. Anılan 1/1000 Ölçekli İmar Planında bu kullanım alanına ilişkin belirlenen herhangi bir yapılanma koşulu bulunmamakla birlikte, yapı yaklaşma sınırları; parselin yüz aldığı 20.00 mt.lik imar yolundan 10.00 mt., doğu ve batı yönlerinden yüz aldığı 7.00 mt.lik imar yollarından 5.00'er mt. ve parsel sınırının kuzey yönünden ise 40.00 mt. olarak tayin edildiği anlaşılmıştır.

Plan değişikliği teklifi ile önerilen mekânsal plan kararları kapsamında yapılan incelemede, mevcut Pazar yerine ilişkin yapı yaklaşma sınırlarının, Pazar yerlerinin geleneksel kurulum düzenine bağlı olarak tesisin kurulum alanının genişletilmesi amacı ile yeniden belirlendiği ve buna göre yapı yaklaşma sınırlarının parselin mahreç aldığı tüm yönlerden 5.00'er mt. olarak düzenlendiği, buna karşılık yapılaşmaya dair herhangi bir öneri mekânsal plan kararına yer verilmediği tespit edilmiştir. Bununla birlikte, Pazar yeri kullanımına bağlı olarak gelecekteki ihtiyaçlar doğrultusunda planlama alanının kuzey yönünde planlı bulunan otopark alanında kapasite artışına gidilerek, otopark kullanımına ilişkin tasarının değiştirildiği anlaşılmıştır. Otopark kullanımına yönelik yapılan düzenlemelerle ilgili olmak üzere; Otopark Yönetmeliğinin 4. maddesinin (1) fıkrasının n) bendi uyarınca Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşünün dosyası içerisinde bulunduğu ve anılan İdarenin 12.10.2020 tarihli ve E.16777 sayılı görüş yazısında; *"...25.09.2020 tarih ve 2020/9-303 sayılı UKOME Kararı gereğince plan taslağında yer alan otopark alanının uygun değerlendirildiği, planlama alanında Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması koşuluyla plan çalışmalarında bir sakınca görülmediği..."* şeklinde görüş bildirildiği tespit edilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan değerlendirmede;

Pazar yerlerine ilişkin norm ve standartlar ile bu alanlar üzerindeki Belediyesince yürütülecek hizmet ve faaliyetlere yönelik düzenleyici hükümler içeren ve 12.07.2012 tarih ve 2851 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Pazar Yerleri Hakkında Yönetmeliğin 1. maddesinde *"Bu Yönetmeliğin amacı, semt ve üretici pazarlarını modern bir yapıya kavuşturmak, bu yerlerde sebze ve meyveler ile belediyece müsaade edilen diğer gıda ve ihtiyaç maddelerinin ticaretinin kaliteli, standartlara ve gıda güvenilirliğine uygun olarak serbest rekabet şartları içinde yapılmasını temin etmek, tüketicilerin hak ve menfaatlerini korumak ve üreticiler ile pazarcıların*



T.C.
MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYON RAPORU

faaliyetlerini düzenlemektir.” denildiği, anılan Yönetmeliğin 5. maddesinin (1) fıkrasının ilgili bölümünde “Pazar yerleri, imar planında belirlenmiş alanlarda bu Yönetmelikte belirtilen asgari koşulları taşıyacak şekilde belediyeler tarafından kurulur.”, aynı maddenin (7) fıkrasında ise; “İmar planlarında Pazar yerlerinin belirlenmesinde, bu Yönetmelikte yer alan hükümler belediyelerce göz önünde bulundurulur.” hükümlerinin amir olduğu anlaşılmıştır. Pazar yerine ilişkin hizmet standartlarının iyileştirilmesi ve bu alan üzerinde kurulacak tesisin modern bir yapıya kavuşturulması amacıyla, Pazar yerlerinin geleneksel kurulum düzeni ve ilgili mevzuatının amir hükümleri doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin hazırlandığı anlaşılmıştır. Ancak yapı yaklaşma sınırları ile ilgili olarak, 20.00 mt.lik taşıt yolundan yüz alan diğer kentsel alan kullanımlarında olduğu üzere, Pazar Yerine ilişkin güney yönden 5.00 mt. olarak önerilen bu mesafenin 10.00 mt. olacak şekilde değiştirilmesi, Pazar Yeri kullanımının batı yönünde planlı bulunan 7.00 mt.lik servis yolunun devamlılığının sağlanması adına Otopark Alanına ait tasarının, planlama sahasının doğu istikameti yönünde mevcut park alanına dokunacak şekilde kaydırılması, ayrıca Muğla Büyükşehir Belediyesinin 12.11.2020 tarih ve 187 sayılı Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait mekânsal plan kararları doğrultusunda altlık plan paftasının güncellenmesi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Yukarıda yer alan değerlendirmeler neticesinde; İlçemiz, Cedit Mahallesi, 117 ada, 1 parsel ve yakın çevresine ilişkin hazırlanan TEKLİF-48420925 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 23. maddesinin (1) fıkrası, 24. maddesinin (2) ve (3) fıkraları uyarınca meri nazım imar planı kararlarına aykırılık teşkil etmediği, 3194 sayılı İmar Kanununun Ek-8. Maddesi uyarınca Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporunun dosyası içerisinde bulunduğu, değişiklik tasarısının bu haliyle; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte teknik ve nesnel gerekçeler doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanununun Ek-8. maddesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesi ile birlikte anılan mevzuatların diğer ilgili hükümlerine uygun olarak hazırlandığı anlaşılmış olup, söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin düzeltildiği haliyle kabulüne, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince işlem yapılmasına Komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir.

Meclisimize gerekli kararın alınmasını arz ederiz. 23/12/2020