



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

28.12.2017

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

28.12.2017 tarihinde saat 13.00'de Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 15.12.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-7713 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 15.12.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, Bahçelievler Mevkii, 381 ada, 1 ve 2 parseller, 1033 ada 1 parsel ve 1110 ada 1 parseli kapsayan planlama alanındaki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 15.12.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-7713 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 25.10.2017 tarih ve 7439 sayılı Ortaca Belediye Başkanlığı yazısı  
b) 17.10.2017 tarih ve 106 sayılı Ortaca Belediye Başkanlığı Meclis Kararı  
c) Ortaca Belediye Başkanlığı'nın 07.11.2017 tarih ve 7762 sayılı yazısı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, Bahçelievler Mevkii, 381 ada, 1 ve 2 parseller, 1033 ada 1 parsel ve 1110 ada 1 parselde kayıtlı toplam 57849,46 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki taşınmazları kapsayan alana ilişkin İlçe Belediyesi tarafından resen hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 17.10.2017 tarih ve 106 sayılı Ortaca Belediye Meclis kararı ile oy birliği ile uygun görüldüğü ve Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Söz konusu planlama alanı 08.06.2017 tarih ve 204 sayı ile Başkanlığımızca onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde spor alanı, gelişme konut alanı, eğitim alanı, belediye hizmet alanı, ticaret alanı, turizm alanı(otel alanı), park ve yeşil alan, otopark alanı, içme suyu tesisleri alanı (depolama, arıtma, terfi merkezi) kullanımlarında kalmaktadır. Orta yoğunluklu gelişme konut alanlarında nüfus yoğunluğu 121-250 kişi/ha olup, gerekli düzenlemelerin alt ölçek planda yapılacağı, bu alanlarda binaların ayrıık nizamda ve yoldan 5 m. çekilmek suretiyle yapılıp, minimum ifraz şartının 750 m<sup>2</sup> olduğu, otel alanında ise emsal:0.60, Yençok:10.50 (3 kat) olarak belirlenmiş olup, spor alanı, gelişme konut alanı, eğitim alanı, belediye hizmet alanı, ticaret alanı, park ve yeşil alan, otopark alanı, içme suyu tesisleri alanı (depolama, arıtma, terfi merkezi) kullanımları için emsal değerinin belirlenmediği, açıklanmayan hususlarda 1/5000 ölçekli Ortaca Nazım İmar Planı ve üst ölçekli planların geçerli olduğu tespit edilmiştir. 1/5000 ölçekli Ortaca Nazım İmar Planı plan notlarında "2.4. Ticaret Alanları: Bu alanlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği'nin birinci bölüm, 14. Maddesinin 1(a) bendinde belirtilen kullanımlar yer alabileceği gibi, üst katlar konut olarak; talep olması halinde tamamen ticaret olarak kullanılabilir. Bu alanlarda yapılanma koşulları; Taks/Kaks:0.75/3.00 Min İfraz:500 m<sup>2</sup>dir." "2.8. Resmi, Belediye Hizmet, Sağlık, Eğitim ve Kültürel Tesis Alanları: Bu alanlar eğitim, sağlık, kamu hizmetine yönelik idari, resmi ve sosyal kurumlar için ayrılmışlardır. Bu alanlarla ilgili için yapılanma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir." "2.12. Park, Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanları: Bu alanlarda kullanıma özgü düzenlemeler ve wc dışında hiçbir yapı yapılamaz." denilmektedir.

Söz konusu taşınmaza ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında ise; onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Spor Kompleksi Alanında kalan 381 ada 1 ve 2 parseller, 1033 ada 1 parsel ile 1110 ada 1 parsel nolu taşınmazların imar uygulamasının yapılmadığı, taşınmazların 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ayrıık nizam 3 kat Konut Alanı, ayrıık nizam E:1 Yençok:10.50 mt. Özel Eğitim Alanı, ayrıık nizam E:2 Yençok:15.50mt. Belediye Hizmet Alanı, İçme Suyu Tesisleri Alanı (Depolama Arıtma Terfi Merkezi) ayrıık nizam E:0.30 Yençok 6.50 mt. Açık Spor Tesisi Alanı, ayrıık nizam E:1 Yençok 7.00 mt. Ticaret Alanı ve ayrıık nizam E:0.60 Yençok 10.50 mt. Otel Alanı olarak değişiklik yapıldığı, söz konusu taşınmazların bulunduğu alanda, Ortaca Belediyesi (A) grubu



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

28.12.2017

yetkili Şehir Plancısı tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olduğundan plan değişikliğinin komisyon raporu doğrultusunda kabulüne oybirliği ile karar verildiği belirtilmiştir.

Ayrıca ilgi (c) yazı ile taşınmazlardan mülkiyeti Ortaca Belediyesi'ne ve Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'ne ait olan 1033 ada 1 parsel nolu 6162,95 m<sup>2</sup>'lik taşınmazda yapı bulunduğu, diğer taşınmazlar üzerinde yapı bulunmadığı ayrıca taşınmazlara ilişkin daha evvel alınan ve devam etmekte olan mahkeme kararı bulunmadığı bildirilmiş olup, 1033 ada, 1 parselde yer alan yapının 26.07.2013 tarih ve 1307/102 sayılı yapı ruhsatının dosyasında yer aldığı tespit edilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında Ortaca Belediye Başkanlığı'nca plan teklifine ait UİP-6464-22 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanma sürecinde Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı'nın ve Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın görüşü alınmıştır.

Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 12.10.2017 tarih ve 16500321 sayılı yazısı ile "söz konusu plan tadilatında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin planlama ilkelerine uyulması, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 tablosunda belirtilen standartlara uygun olarak planlama yapılması bağlamında alt ölçekli planların üst ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkelerine, stratejilerine ve kararlarına uyumlu olması gerekliliği de dikkate alınarak; mevcut planda "Spor Kompleksi Alanı" olarak ayrılan 381 ada 2 parselin projeksiyon nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda ayrılacak Eğitim Tesis Alanlarına ek olması şartı ile "Özel Eğitim Tesis Alanı" olarak revize edilmesinde sakınca görülmediği" hususları bildirilmiştir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 12.04.2017 tarih ve 9477 sayılı yazısı ile " söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin hazırlanmış olan trafik etüdünün 1/5000 lik ölçeğe ilişkin hazırlandığı ve üst ölçek kararlar içerdiğinden, alt ölçek planlarda ortaya çıkabilecek problemlere çözüm getiremediğinin belirtilerek, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği aşamasında 12.04.2017 tarih ve 9477 sayılı görüş yazısında belirtilen konuları içeren trafik etüdünün ayrıca hazırlanarak Ulaşım Dairesi Başkanlığına sunulması gerektiği " hususları bildirildiğinden, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği sürecinde 07.09.2017 tarih ve 5510 sayılı yazımız ile Ulaşım Daire Başkanlığına görüş sorulmuştur. Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 12.09.2017 tarih ve 16924 sayılı yazısı ile " planlama alanının kuzey doğusunda kavşak çözümlemesi yapıldığı ancak yapılan tasarımın yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olmadığı, mevcut planda söz konusu alanda kavşak içinde otopark planlandığı ve otoparka araç giriş çıkışının trafik güvenliği açısından tehlike yaratacağı ancak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile söz konusu kavşak içi otoparkın düzeltilmesi halinde plan değişikliğinin Daire Başkanlığımızca uygun değerlendirilebileceği," hususu bildirildiğinden 25.09.2017 tarih ve



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

28.12.2017

5833 sayılı yazımız ile Ortaca Belediye Başkanlığı'nın 18.09.2017 tarih ve 6477 sayılı yazısında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 24. maddesinde

“Nazım İmar Planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir.” hükmü gereğince onaylı nazım imar planındaki otopark alanının toplam standardın altına düşülmeden ve planın ana kararlarını bozmadan hizmet etki alanı içerisinde aynı yol güzergahında ayrıldığı, otopark alanı olarak planlanan yeşil alanın ise kaldırılan otopark alanında fazlasıyla ayrıldığı belirtildiği belirtilmiş olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşü talep edilmiştir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 02.10.2017 tarih ve 18238 sayılı yazısı ile taşınmazın kuzey doğusunda yer alan kavşak tasarımının proje aşamasında ilgili TSE standartlarına uygun olarak imal edilmesi, ayrıca plan değişikliği ile bir çok farklı kullanım kararı alındığı ve bölge genelinde otopark ihtiyacının arttığı, Meri İmar Planlarında ayrılan otoparkların, otopark talebine yetersiz kaldığı, otopark hesabı yapılırken Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliğinin “(3) Otopark sayısı, açık alanlarda parsel alanı üzerinden, diğer yapılarda ise emsal (kat alanı kat sayısı, KAKS) hesabına konu alan üzerinden belirlenir. Kamu hizmeti veren alan ve yapılarda yukarıda ifade edilen minimum otopark sayısı %50 oranında arttırılarak uygulanır.” maddesi de göz önüne alınarak otopark ihtiyacının parsel içinde karşılanması koşuluyla 25.09.2017 tarih ve 5833 sayılı yazı ile gönderilen plan değişikliğinin ve 07.09.2017 tarih ve 5510 sayılı yazımız ekinde gönderilen trafik etüdünün uygun olduğu bildirilmiştir.

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak, Ortaca ilçesinin tarım ve turizm sektörlerine dayalı bir gelişme eğilimi gösterdiği, Ortaca Belediyesi sınırları içerisinde gerek belediye hizmetleri gerekse kamu kurum ve kuruluşların yerleşkelerinin yapılacağı alan sıkıntısının yaşandığı, plan değişikliği ile Ortaca Belediyesi'nin ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarının sıkıntılarının giderilmesinin amaçlandığı, ayrıca tarım, turizm ve hizmet sektöründeki gelişme eğilimine cevap verebilecek olan alanlarda plan kararlarının getirildiği, mülkiyeti Ortaca Belediye Başkanlığına ait olan 6162 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki 1033 ada, 1 parselde spor tesisi yapılarak faaliyete geçtiği için bu alanın planda aynen korunduğu, 1110 ada, 1 parsel ile 381 ada, 1 ve 2 nolu parsellerdeki spor alanı kullanımının kaldırılarak bu parsellerin bir kısmının Belediye Hizmet Alanı, diğer kısımlarının da Gelişme Konut Alanı, Ticaret Alanı ve Turizm Tesis Alanı (Otel) olarak planlandığı, bununla birlikte bölgeye ve artan nüfusa hizmet edecek olan otopark alanları, yeşil alanlar, mülkiyeti Muski'ye ait olan ve içme suyu tesisleri alanı bulunan yerde ayrıldığı, bu alanlar için onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen emsal, yoğunluk ve parsel büyüklüklerinin civarın yapılaşma şartlarına uygun olarak belirlendiği, onaylı planda mevcut olan 1904 m<sup>2</sup>'lik Belediye Hizmet Alanının daha fonksiyonel kullanımını sağlamak için kaldırılarak plan



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

28.12.2017

onama sınırı içerisinde önerilen yeni alanla bütünleştirildiği, Bu alanın ise yanında bulunan yeşil alanın daha verimli kullanılmasını sağlamak üzere birleştirilerek yeşil alanın büyütüldüğü. Belediye Hizmet Alanı'nda da Onaylı Uygulama İmar Planı'nda belirlenen yapılaşma koşullarına uyulduğu, Emsal:2.00 ve kat yüksekliği Yencok :5 kat (15.50m.) olarak belirlendiği, onaylı imar planındaki otopark alanlarının düzenlenerek bu alanlardaki gerekli otopark ihtiyacına yönelik olarak düzenlendiği, 16.358,42 m<sup>2</sup> Gelişme Konut Alanı olarak belirlenen alanlarda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hükümlerine uygun olarak nüfus yoğunluğu (121-250kişi/ha) olarak belirlendiği, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde ise 16358 m<sup>2</sup> alan önerilen gelişme konut alanında 21 adet parsel oluşacağı, her parselde 6 bağımsız birimden toplam 126 adet konut ve ortalama aile büyüklüğünden 2.88 kişiden 362 kişilik ek nüfus geleceği, minimum parsel büyüklüğünün ise 750 m<sup>2</sup> olarak Ayrık Nizam 3 kat TAKS: 0.30, KAKS: 0.90 olarak belirlendiği, Ortaca Belediye Meclisinin 02.08.2002 tarih ve 14 nolu kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 04.02.2003 tarih ve 04 nolu kararı ile onaylı olan yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 2020 yılı nüfus kabulünün 31.897 kişi olarak belirlenmiş olduğu, 1/25 000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında Ortaca İlçesi için 2025 yılı Sürekli İkamet Eden Kentsel Nüfus kabulünün 46.719 kişi olarak belirlenmiş olmasıyla birlikte söz konusu talep edilen plan değişikliği ile spor alanından "Orta Yoğunluklu (121-250 kişi/ha) Gelişme Konut Alanına" dönüştürülen alanda gelecek olan ilave nüfus ile oluşacak nüfus artışının 1/25 000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı nüfus kabulleri içerisinde kaldığı, Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenen alan dışında kalan kısımda Eğitim Alanı, Gelişme Konut Alanı ile birlikte Ticaret Alanı, Otel Alanı gibi kullanımlarla bu alanlar için gerekli olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrıldığı belirtilmiştir.

Söz konusu planlama alanına ilişkin imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunun Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 06.03.2017 tarihinde onaylandığı; Onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporuna göre; söz konusu planlama alanının tamamının Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar (ÖA.-1.1) olarak değerlendirildiği anlaşılmıştır.

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

1. Planda onama sınırı içerisinde öngörülen yol, otopark, belediye hizmet alanı gibi kamu yararına ayrılan yerler bedelsiz olarak tapuda terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez. İmar uygulaması planın bütününde aynı zamanda yapılacaktır. İmar uygulaması aşamasında mülkiyet aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri ile rapor ekinde verilen sayısal ortamda hazırlanmış olan değerler esas alınacaktır.
2. BHA (Belediye Hizmet Alanı) ve Spor Tesis Alanında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde yer alan kullanımlara yer verilecektir.

A) Belediye hizmet alanı ( BHA ) olarak belirlenen alanda yapılaşma koşulları E: 2.00 Y encok: 15.50 m ( 5 kat ) dir. Bu alanda yapılacak yapılar özellikli binalar olacağından bina cephe uzunluğu, derinliği, saçak elemanları, çatı şekli ve yapı nizamı serbest olup, mimari proje onay aşamasında vaziyet planında belirlenecektir.

/



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

28.12.2017

B) Açık spor tesisi alanında futbol ve benzeri spor müsabakaları için üzeri açık veya kapalı olarak inşa edilen, bünyesinde, yapılan spora ve sporculara ilişkin tesislerin yanı sıra açık ve kapalı otopark, idari, sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, pastane, çayhane, çarşı, alışveriş birimleri, büfe gibi mekan, yapı veya tesisler yapılabilir. Bu alanda E:0.30, Y ençok:6.50 m.(2 kat) dir.

3.Peyzaj ve kentsel tasarım projeleri gibi vaziyet planını kabule ilgili idare yetkilidir.

4.Park alanı ve belediye hizmet alanı olarak tanımlı alanların altı ayrı ayrı veya bütün olarak topografyanın izin verdiği ölçüde katlı otopark olarak kullanılabilir. Park (yeşil alan) olarak tanımlı alanda 0.00 kotu 12 metrelik yoldan verilecektir. 0.00 kotu hizasında hemzeminde park ve yeşil alan kullanımı yer alacaktır. Bu nedenle ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü bırakılacaktır. Bu durumda taşıt yollarından en az 5 mt. mesafe bırakılacaktır.

5.Yeşil alan ve park olarak belirlenen alanlarda planlı alanlar imar yönetmeliğinin 19/c maddesinde tanımlanan yapı ve tesisler ilçe belediyesi encümen kararıyla yapılabilir.

6. Ticaret alanı olarak belirlenen alanda yapılaşma koşulları: E: 1.00 Y ençok : 7.00 m ( 2 kat) dir. Bu alanda iş 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 için kullanılan resmi binalar ile yönetim binaları, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilir.

7.BHA (terfi istasyonu) olarak ayrılan alanda, kamu tarafından yapılacak elektrik, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yerüstü her türlü arıtma, kanalizasyon tesisi ve yapıları yapılabilir.

8.Özel eğitim alanında okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yükseköğretime hizmet vermek üzere; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yapılabilir. Bu alanda E:1.00 Y ençok:10.50 m (3 kat) dir.

9.Otel alanı olarak belirlenen alanda yapılaşma koşulları E:0.60, Y ençok: 10.50 m ( 3 kat) dir. Bu alanda yapılacak yapılarda turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

10.Gelişme konut alanlarında; Taks:0.30, Kaks:0.90 ve Y ençok: 10.50m.dir. Binalar ayrık nizamda ve yoldan 5 m. çekilmek suretiyle yapılacaktır. Minimum parsel büyüklüğü 750m<sup>2</sup> dir.

11. Muğla Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer alan karayolları kenarında yapılacak ve açılacak Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

12. Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 08 ekim 2015 tarih ve 357 sayılı kararıyla onaylanan Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları hükümleri geçerlidir.

13.Plan kapsamında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 06.03.2017 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre; sınılaşma riski yüksek olması nedeniyle, sınılaşma tehlikesi açısından önlemlili alanlar (ÖA-1.1) olarak değerlendirilmiştir. Yapılaşma esnasında



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

28.12.2017

jeolojik-jeoteknik etüt raporu sonuçlarına uyulacaktır.

14.Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/5.000 ölçekli Ortaca Nazım İmar Planı plan hükümleri 1/1.000 ölçekli Ortaca Uygulama İmar Planı plan hükümleri 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Şeklinde 14 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda yapılan değerlendirmede:

Eğitim Alanı tanımının geniş tutulduğu, 6014 m<sup>2</sup> olarak belirlenen Özel Eğitim Tesis Alanının plan hükmünde belirlenen kullanımlar için yeterli büyüklükte olmadığı, Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı'nın görüş yazısının Spor Kompleksi Alanından Özel Eğitim Tesis Alanı olarak revize edilmesi amaçlı olduğu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek: 2 tablosunda yer alan kullanımlara ilişkin görüş bulunmadığı bu nedenle 8 numaralı plan hükmünün yeniden düzenlenmesi gerektiği,

Plan değişikliği teklifinde belirlenen kullanımların emsal değerlerinin çevresine göre kıyaslandığında daha yüksek belirlendiği (Konut Alanı, Otel Alanı hariç) emsal değerlerinin teknik gerekçeye dayanıp dayanmadığının açıklanmadığı bu nedenle emsal verilen hükümlerin gerekçelerinin eklenmesi,

Park alanı için pafta üzerinde emsal değerinin belirlendiği, park alanlarında yapılaşmaların Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği doğrultusunda yapılabileceği bu nedenle plan paftası üzerinde belirlenen emsal değerinin pafta üzerinden çıkarılması ayrıca parka ilişkin hükümlerde yeşil alan kelimesinin çıkarılması gerektiği,

Plan hükümlerinin 1. maddesinde Belediye Hizmet Alanlarının bedelsiz olarak tapuda terk edilmesi konusunun geçtiği, bu konunun planlamanın değil uygulamanın konusu olduğundan plan hükmünden Belediye Hizmet Alanı ibaresinin çıkarılması,

Plan hükümlerinin 2. maddesinde Açık Spor Tesis Alanı tanımı içerisine stadyum tanımının getirilerek kapalı alanlar yaratıldığı, bu nedenle bu hükmün yeniden düzenlenmesi gerektiği,

Plan hükümlerinin 12. maddesinin "Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.10.2015 tarih ve 357 sayılı kararı ile onaylanan Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları ve Ulaşım Daire Başkanlığı'nın 02.10.2017 tarih ve 18238 sayılı yazısı geçerlidir." şeklinde düzenlenmesi,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26 maddesinin 1. fıkrasında "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." hükmü, aynı yönetmeliğin 25. maddesinin 1. fıkrasında "İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır." hükmü yer almakta olup, plan teklifinin imar planı revizyonu niteliğinde olduğu, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği olarak sunulduğu, bu hususun yeniden değerlendirilmesi gerektiği hususları tespit edilmiş olup, konunun bu hususlar doğrultusunda değerlendirilmesi uygun olacaktır.



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

28.12.2017

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, Bahçelievler Mevkii, 381 ada, 1 ve 2 parseller, 1033 ada 1 parsel ve 1110 ada 1 parseli kapsayan planlama alanındaki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim.  
**Denilmektedir.**

**Komisyon Görüşü:** “Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, Bahçelievler Mevkii, 381 ada, 1 ve 2 parseller, 1033 ada 1 parsel ve 1110 ada 1 parseli kapsayan planlama alanındaki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 15.12.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-7713 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

1. Nolu plan hükmünden “Belediye Hizmet Alanı” ifadesinin kaldırılarak,

2 nolu plan hükmünün B bendinin “B) Açık spor tesisi alanında açık otoparklar, kat irtifakı veya kat mülkiyetine konu e dilmeksizin ve ticari ünitelerin toplam alanı, spor tesis alanının %20 sini geçmemek koşuluyla seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik büfe ve bebek emzirme yeri ve kullanıcı sayısına göre umumi tuvalet için gerekli mekan ayrılır.” şeklinde yeniden düzenlenerek,

8 numaralı plan hükmünün “8.Özel eğitim alanında Lise yapılacak olup, planlı alanlar imar yönetmeliğine uygun liseye hizmet edecek tesisler yer alabilir. Bu alanda E:1.00 Yençok:10.50 m (3 kat) dir.” şeklinde yeniden düzenlenerek,

4 nolu plan hükmünden “ayrı ayrı veya bütün olarak” ifadesinin kaldırılarak,

Park alanı için pafta üzerinde emsal değerinin belirlendiği, park alanlarında yapılaşmaların Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği doğrultusunda yapılabileceği bu nedenle plan paftası üzerinde belirlenen emsal değerinin pafta üzerinden kaldırılarak ayrıca parka ilişkin hükümlerde yeşil alan kelimesi kaldırılarak,

12 nolu plan hükmünün “Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.10.2015 tarih ve 357 sayılı kararı ile onaylanan Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları geçerli olup, Ulaşım Daire Başkanlığı'nın 02.10.2017 tarih ve 18238 sayılı görüşüne uyulacaktır.” şeklinde yeniden düzenlenerek

Ayrıca nazım imar planında stadyum alanı yeni yer seçimi yapılmış olduğundan ancak uygulama imar planı için çalışmaları devam etmesi nedeniyle onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu olarak düzeltilerek,

3194 Sayılı Kanunun 8. maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 28.12.2017