



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

11.09.2018

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

11/09/2018 tarihinde saat 14:00'de Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.08.2018 tarih ve 36521862-115.01.02-E.4693 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.08.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Muğla İli, Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, 1151 ada, 1, 2, 3, 4 numaralı ve 1152 ada, 1 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazlar ve güneyinde bulunan park alanına ilişkin "Gelişme Konut Alanı ve Yeşil Alan" amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.08.2018 tarih ve 36521862-115.01.02-E.4693 sayılı yazısında;

- İlgi :** a) Başkanlığımız evrağına 25.04.2018 tarih ve 21040/65368 sayı ile kayıtlı dilekçe.
b) 07.06.2018 tarih ve 3396 sayılı yazımız.
c) Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 08.06.2018 tarih ve 11227 sayılı yazısı.
d) Başkanlığımız evrağına 08.06.2018 tarih ve 26925/90462 sayı ile kayıtlı dilekçe.
e) 14.06.2018 tarih ve 3562 sayılı yazımız.
f) Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 03.07.2018 tarih ve 12223 sayılı yazımız.

İlgi (a) dilekçede, Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, 1151 ada, 1, 2, 3 ve 4 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazlar ve güneyinde bulunan park alanına ilişkin "Gelişme Konut Alanı ve Yeşil Alan" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Başkanlığımızca dosyasında yapılan incelemede; bahse konu parselin 1/100000 ölçekli Aydın-Denizli- Muğla Çevre Düzeni Planı'nda yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşim Alanı" kullanımında, 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşme Alanı" kullanımında, Ortaca Belediye Başkanlığı tarafından 02.08.2002 tarih ve 14 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Ortaca Nazım İmar Planı Revizyonu nda "Gelişme Konut Alanı", "Yeşil Alan", kullanımında kaldığı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; 1151 ada 1 no lu parselde kayıtlı taşınmazın, TAKS: 0.30, KAKS: 0.60 yapılaşma şartları ile , ayırık nizam iki kat konut alanı, 1151 ada 2-3-4 no lu parsellerde kayıtlı taşınmazların TAKS: 0.30, KAKS: 0.90 yapılaşma şartları ile , ayırık nizam üç kat konut alanı olarak planlı olduğu tespit edilmiştir.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin, Ortaca Belediye Başkanlığı'nın, Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

İlgi (b) yazımız ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve bahse konu plan değişikliğine ilişkin hazırlanan Özel Trafik Etüt Raporu ile ilgili görüşün bildirilmesi istenmiş ve Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın ilgi (c) yazısında; "Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği' nde belirtilen hususlara uyulması zorunludur", "Parselasyon planı yapılırken parsellerin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur." ve "Taşınmazın otopark ihtiyacı kendi parseli içinde karşılanacaktır" ibaresinin plan notlarına işlenmesi gerektiği bildirilmiştir. Bu doğrultuda, bahse konu planlama alanına 1152 ada 2 numaralı parsel de dahil edilerek yeniden düzenlenen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği talebine ilişkin trafik etüdü ilgi (d) dilekçe ile Başkanlığımıza sunulmuş olup, ilgi (e) yazımız ekinde iletilerek yeniden değerlendirilmesi talep edilmiştir. Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın ilgi (f) yazısında hazırlanan trafik etüdünün uygun değerlendirildiği bildirilmiştir.

Plan değişikliği kapsamında kalan taşınmazları da kapsayan Muğla ili, Ortaca İlçesi, İlçe Merkezi (I. Etap) a ait yaklaşık 560 ha lık alan için hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı değişikliğine esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporu, Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 31.01.2018 tarihinde onaylanmış olup, söz konusu etüt raporlarında planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Sıvılaşma Riskli Alanlar -Önemli Alan-1.1 (ÖA-1.1) olarak değerlendirilmiştir.

Teklif dosyasında yapılan incelemede; taşınmazların üzerinden güney-doğu, kuzey-batı istikametinde TEİAŞ ait Enerji İletim Hattı geçtiği, söz konusu Enerji İletim Hattına isabet eden parseller ile ilgili olarak, Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün görüş yazısı



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

11.09.2018

doğrultusunda; 1151 ada 1 ve 3 parseller üzerine kısıtlı bina yapılabildiği, 1151 ada 4 no lu parsel üzerine hiç bina yapılamadığından, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesine istinaden imar planı değişikliği dosyasının hazırlandığı, hazırlanan imar planı değişikliği dosyası ile, aynı bölge içerisinde, bahse konu parsellerin güney batısında, aynı imar uygulaması ile terk ettikleri park alanının konut alanına, Enerji İletim Hattının altına gelen konut alanının da alan miktarı aynı olacak şekilde park alanı olarak planlandığı, ayrıca Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın "*Parselasyon planı yapılırken parsellerin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur.*" görüşü doğrultusunda 1152 ada 1 nolu parselin güney batısında yer alan 7.00 m.lik yaya yolunun 10.00 mt.lik taşıt yolu olarak planlandığı ve 4 (dört) adet plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir.

Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; bahse konu plan değişikliği teklifi ile konut alanı miktarı korunarak taşınmazların güneyinde bulunan park alanının konut alanına, Enerji İletim Hattının altına gelen kısmın park alanına dönüştürüldüğü ve yeşil alanların toplam miktarında bir azalma olmadığı tespit edilmiş olup, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak hazırlanmıştır.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, Muğla İli, Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, 1151 ada, 1, 2, 3, 4 numaralı ve 1152 ada, 1 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazlar ve güneyinde bulunan park alanına ilişkin "Gelişme Konut Alanı ve Yeşil Alan" amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım 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: "İlimiz, Muğla İli, Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, 1151 ada, 1, 2, 3, 4 numaralı ve 1152 ada, 1 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazlar ve güneyinde bulunan park alanına ilişkin "Gelişme Konut Alanı ve Yeşil Alan" amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.08.2018 tarih ve 36521862-115.01.02-E.4693 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 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. 11.09.2018