

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

28.07.2017 tarihinde saat 14.30'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.07.2017 tarih ve 36521862-310.99-4394 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.07.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz Ortaca İlçesi, Gölbaşı Mahallesi, Pazarnburnu Mevkii, tapuda 136 ada, 1 parsel, 137 ada 1 parselde kayıtlı toplam 16503,17 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, şahıs mülkiyetindeki taşınmaz üzerinde 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 13.07.2017 tarih ve 36521862-310.99-4394 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 23.06.2017 tarih ve 4548 sayılı Ortaca Belediye Başkanlığı yazısı  
b) 02.06.2017 tarih ve 58 sayılı Ortaca Belediye Başkanlığı Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz, Ortaca İlçesi, Gölbaşı Mahallesi, 136 ada, 1 parsel, 137 ada 1 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesi gereğince işlem yapılması talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmaza ilişkin alınan ilgi (b) Meclis Kararı'nda; taşınmazların bulunduğu bölgenin gerek Dalyan yolu üzerinde olması, gerek 6360 Sayılı Yasa ile Muğla'nın Büyükşehir olması ile ilçedeki sosyal ve ekonomik taleplerin artması sonucu ticaret ve hizmet sektörüne talebin arttığı, ayrıca ilçenin ticaret potansiyelinin varlığı ve bu talebin her geçen gün hızla artmasıyla ticaret alanlarının çeşitlenmesine ve ihtiyaçların artmasına neden olduğu, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 21.10.2015 tarihinde onaylanan Jeolojik – Jeoteknik Etüd raporuna göre planlama alanının Kuvaterner Yaşlı Alüvyon birimden oluştuğu ve önemli alan 5.2 (ÖA-5.2) olarak değerlendirildiği, planlama alanında dolgunun kaldırılarak yapı temellerinin doğal zemine oturtulacağı veya dolgunun sıkıştırılacağı, taşınmazların bulunduğu parsellerin önemli alan (ÖA) içinde kaldığı görüldüğünden talep edilen plan değişikliğinde oluşan ihtiyaca gereken ilave otopark alanının 137 ada 1 parsel nolu taşınmazla çözüldüğü, Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 08.02.2016 tarih ve 1078/2380 sayılı yazıları ile bu hususta gerekli görüşlerin alınarak plan hükmü olarak işlendiği, ayrıca Muğla ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. 'nin 19.01.2016 tarih ve 1823 sayılı uygun görüşleri doğrultusunda bölgenin ihtiyacı için 80 m<sup>2</sup> 'lik trafo alanı planlandığı, söz konusu 136 ada, 1 parsel ve 137 ada, 1 parsel nolu taşınmazların 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ticaret alanı kullanımında kaldığından, bulunduğu alanın Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2016 tarih ve 295 sayılı kararında istenen talepler dikkate alınarak TAKS:0.45, KAKS:0.90 min ifraz 500 m<sup>2</sup> ve Yençok:13.10 mt. (3 kat) ticaret alanı olacak şekilde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olduğu, kamuya ayrılan otopark alanının yetersiz olduğu, kişiye özel bir düzenleme olduğu gerekçeleri ile red oylarına karşın oyçokluğu ile kabul edildiği belirtilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında Ortaca Belediye Başkanlığı'nca plan teklifine ait UIP-6464,9 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Planlama gerekçesi olarak, Muğla İli'nin Büyükşehir statüsüne geçmesi ile ilçelerde sosyo – ekonomik yapıda hareketlenmelerin arttığı, söz konusu parsellerin bulunduğu aksın ticaret taleplerinin arttığı önemli noktalardan biri olduğu, bu amaçla bu alanda yapılan yatırımın rasyonel olması açısından değerlendirme yapıldığında alan çevresindeki yapılanma koşulları ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 2.4 nolu ticaret alanları ile ilgili plan hükmü uyarınca yapılanma koşullarının max Taks/Kaks:0.75/3.00 min ifraz 500 m<sup>2</sup> olarak belirtildiği, bu sebeple plan değişikliği ile TAKS/KAKS:0.45/0.90 ve Yençok:13.10 metre (3 kat), ticaret alanı (T) olarak yoğunluk artışı talep edildiği tespit edilmiştir.

Plan değişikliğine ilişkin hazırlanan teknik raporda;

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin bina yüksekliği, kat yüksekliği asma kat tanımları kapsamında plan değişikliği önerilen alanda, plan değişikliği kabulü ile yapılacak olan yapının özellikli ticari yapısı olması sebebiyle rapor ekinde örnek olarak sunulan avan projedeki yüksekliklerde değerlendirildiğinde zemin katta asma kat yapılması durumunda 3 kat yüksekliğin 5.50+3.80+3.80= 13.10 metre olmasının uygun olacağı, tapu maliki şirketin Fethiye, Seydikemer, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz,

Bayır olmak üzere Muğla Ticaret ve Sanayi Odası ve Fethiye Ticaret ve Sanayi Odasına bağlı olmak üzere toplamda 17 tane şubesinin bulunduğu, maliklerin gıda pazarlama ve ticaret sektöründe Muğla ilinde yeralan önde kuruluşlardan biri olduğu, maliklerin Muğla İl'nin Büyükşehir statüsüne geçmesi ile ekonomide üstlendiği rol gereği yatırımlarının, ihtiyaç olduğundan emin olduğu, tecrübe ve sermayesini daha toplu kullanacağını düşündüğü bu noktada kullanmak istediği, bu amaçla bu alanda yapılan yatırımın rasyonel olması açısından, alanın Ortaca ve çevresinde ihtiyaç hissedilen bir ticaret merkezi olarak değerlendirilmesinin uygun olacağı, ziyaretçilere konforlu alışveriş sunacak Ortaca için ihtiyaç olan toplumsallaşma ve bir araya gelme mekanı olarak yapılmak istenilen tesisin en önemli ihtiyaçlarının kapalı ve açık otoparklar, ısıtma ve soğutmanın günümüzdeki teknolojik özellikleri kullanarak yapılması, rekreatif faaliyetler alanı-çocuk oyun alanları, açık ve kapalı sergi alanları, akıllı yapı sistemleri, raf sistemi ile destekli ticari birimler için uygun kat yüksekliği olarak belirlendiği açıklanmıştır.

Söz konusu taşınmazlar onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ticaret alanı kullanımında, onaylı 1/1000 ölçekli İmar Planında E:0.60, B-2 kat ticaret alanı kullanımındadır.

Talep edilen teklif imar planı değişikliğine ilişkin ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. 19.01.2016 gün ve 1823 sayılı yazısı doğrultusunda 1 adet trafo binası yerinin ayrıldığı, Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 08.02.2016 tarih ve 1056 sayılı yazısı doğrultusunda hazırlanan trafik etüdünün uygun bulunduğu tespit edilmiştir.

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

1. Ticaret alanında (T) yapılanma koşulları TAKS:0.45 KAKS:0.90 Yençok:13.10 m.(3 kat) olacaktır.
2. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği onama sınırı içerisinde öngörülen yol ve otopark gibi kamu yararına ayrılan yerler bedelsiz olarak tapuda terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez.
3. Planlama alanında Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
4. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 21.10.2015 tarihinde onanan Jeolojik – Jeoteknik Etüd raporuna göre planlama alanı kuvaterner yaşlı alüvyon birimden oluşmaktadır. Planlama alanı Önemli Alan 5.2 (ÖA-5.2)olarak değerlendirilmiştir. Planlama aşamasında dolgu kaldırılarak yapı temelleri doğal zemine oturtulacak veya dolgu sıkıştırılacaktır.
5. Trafo binası yol cephesinde 3.00 m., diğer cephelerde parsel sınırına 1.00 m. mesafede olacak şekilde tesis edilecektir. Trafo binasının dış cephe ve çatı görünümü ilgili belediyesi tarafından belirlenecek olan bölge mimari karakterine uygun cephe özelliklerini taşıyacak nitelikte tesis edilecektir. Trafo binasının güvenlik tedbirlerinden yatırımcı kuruluş sorumludur.
6. Bu planda açıklanmayan hususlarda; onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve plan hükümleri, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

Şeklinde 6 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Arşiv dosyasında ve plan dosyasında yapılan incelemede;

Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Büyükşehir Belediye Meclisine onaylanmak üzere iletildiği, söz konusu alanın emsale esas inşaat alanında 4501 m<sup>2</sup> artış yapıldığı ve inşaat artışının bu doğrultuda kabul edilerek yapılan değerlendirmede; TAKS değerinin belirlenmediği, Yençok:3 kat önerildiği ancak yüksekliğin metre olarak belirlenmesi gerektiği, yapılacak tesisin ihtiyaçlarının açıklamasının yapıldığı gerekçeli teknik rapor hazırlanmadığından öncelikle gerekli analiz çalışmasının yapılması için plan değişikliği teklifinin geri iade edildiği, bu sebeple 14.07.2016 tarih ve 295 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı doğrultusunda teknik raporun hazırlandığı, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği doğrultusunda yapılaşma koşullarında yüksekliğin 13.10 metre belirlenerek Ortaca Belediye Başkanlığınca oy çokluğu ile uygun bulunduğu tespit edilmiştir.

Planlama alanının çevresine ilişkin yapılan incelemede, plan değişikliğine konu alana komşu taşıt yolundan cephe alan konut adalarında yapılaşma koşullarının ayrık nizam 3 kat Taks/Kaks:0.30/0.90, küçük sanayi kullanımında bulunan komşu yapı adalarında ise bitişik nizam I kat olduğu tespit edilmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; söz konusu taşınmazların 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ticaret alanında kaldığı, plan teklifinin Nazım İmar Planına uygun olduğu, ulaşım etüdünün dosyasında yer aldığı, teknik gerekçeli raporun hazırlandığı tespit edilmiş olup, konunun planlama alanının yakın çevresiyle birlikte değerlendirilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, İlimiz Ortaca İlçesi, Gölbaşı Mahallesi, Pazarburnu Mevkii, tapuda 136 ada, 1 parsel, 137 ada 1 parselde kayıtlı toplam 16503,17 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, şahıs mülkiyetindeki taşınmaz üzerinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 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 Olur'larınıza arz ederim.**Denilmektedir.**

**Komisyon Görüşü:** “İlimiz Ortaca İlçesi, Gölbaşı Mahallesi, Pazarburnu Mevkii, tapuda 136 ada, 1 parsel, 137 ada 1 parselde kayıtlı toplam 16503,17 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, şahıs mülkiyetindeki taşınmaz üzerinde 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 13.07.2017 tarih ve 36521862-310.99-4394 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

1 numaralı plan hükmünün “ Ticaret alanında (T) yapılanma koşulları TAKS:0.40, KAKS:0.90 Yençok:13.10 m.(3 kat) olacaktır.” şeklinde,

3 numaralı plan hükmünün “Planlama alanında Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarında belirtilen hususlara uyulacak olup, otopark ihtiyacı parselinde karşılanacaktır.” şeklinde düzenlenerek 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. 28.07.2017