

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

22/06/2016 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 08/06/2016 tarih ve 36521862-310.99-3646 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.06.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz Ortaca İlçesi, Gölbaşı Mahallesi, Pazarcıburnu Mevkii, tapuda 136 ada, 1 parsel, 137 ada 1 parselde kayıtlı toplam 16503,17 m² yüzölçümlü, şahıs mülkiyetindeki taşınmaz üzerinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08/06/2016 tarih ve 36521862-310.99-3646 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 25.04.2016 tarih ve 620 sayılı Ortaca Belediye Başkanlığı yazısı
b) 05.04.2016 tarih ve 19 sayılı Ortaca Belediye Başkanlığı Meclis Kararı
c) 16.03.2016 tarih ve 2 sayılı Ortaca Belediye Başkanlığı İmar Komisyon Raporu

İlgi (a) yazı ile İlimiz, Ortaca İlçesi, Gölbaşı Mahallesi, Pazarcıburnu Mevkii, 136 ada, 1 parselde kayıtlı 16002,81 m² yüzölçümlü, 137 ada 1 parselde kayıtlı, 500,36 m² yüzölçümlü taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Ortaca Belediye Meclisi'nin ilgi (b) kararıyla kabul edildiği, söz konusu UİP-6464,9 PİN nolu plan teklif dosyası ve Belediye Meclisi kararının yazı ekinde gönderildiği, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesi gereğince işlem yapılması talep edilmektedir. (Ek.1)

Söz konusu taşınmaza ilişkin alınan ilgi (b) Meclis Kararı'nda;

Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E:0.60 B-2 kat yapılaşma koşulu ticaret alanı kullanımında kalan 136 ada 1 parsel ve 137 ada 1 parsel nolu taşınmazların bulunduğu bölgenin gerek Dalyan yolu üzerinde olması ve 6360 sayılı yasa ile Muğla ilinin Büyükşehir statüsünde olmasıyla Ortaca İlçesindeki sosyal ve ekonomik taleplerin artması sonucu ticaret ve hizmet sektörüne talebin arttığı, ayrıca Ortaca ilçesinin ticaret potansiyelinin varlığı ve bu talebin her geçen gün hızla artmasıyla ticaret alanlarının çeşitlenmesine ve ihtiyaçların artmasına neden olduğu,

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 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 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 m² '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 max E:0.90 ve Yençok:3 kat ticaret alanı olacak şekilde hazırlanan 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 gerekçesi ile red oylarına karşın oy çokluğu ile kabul edildiği, (Ek.2)

İlgi (c) Komisyon Raporunda ise; söz konusu 136 ada 1 parsel ve 137 ada 1 parsel numaralı taşınmazların 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret Alanı kullanımında kaldığı, bulunduğu alanın max. E:0.90 ve Yençok:3 kat Ticaret Alanı olacak şekilde hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği teklifinin kat artırımının olması nedeniyle red oylarıyla oy çokluğuyla kabul edildiği belirtilmiştir. (Ek.3)

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak, planlama alanının da içerisinde yer aldığı Muğla İli'nin Büyükşehir statüsüne geçmesi ile ilçelerde sosyo – ekonomik yapıda hareketlenmelerin arttığı, özellikle de 136 ada 1 parsel ve 137 ada 1 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu aksın ticaret taleplerinin arttığı önemli noktalardan biri olduğu,

Bu amaçla bu alanda yapılan yatırımın rasyonel olması açısından değerlendirme yapıldığı, alan çevresindeki yapılanma koşullarına ve üst ölçekli plan olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve ilgili hükümlerine uygun olacak şekilde plan değişikliği yapılmasının uygun olacağı kanaatine varıldığı,

Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 2.4 nolu ticaret alanları ile ilgili plan hükmünde bu alanlar için yapılanma koşullarının max Taks/Kaks:0.75/3.00 min ifraz 500 m2 olarak belirtildiği, bu sebeple plan değişikliği ile max E:0.90 ve Yençok:3 kat olacak şekliyle, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak ticaret alanı (T1) önerildiği,

Yapılan plan değişikliği önerisi ile, 136 ada 1 parselin kuzeyindeki otopark alanı; 137 ada 1 parselin otopark alanına dahil edilmesiyle genişletildiği, ilgi kurum görüşü doğrultusunda otopark alanının güneydoğu kısmında taşıt yolundan cephe alacak şekilde trafo alanı önerildiği belirtilmiştir. (Ek-4)

Talep edilen teklif imar planı değişikliğine esas ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşlerinin alınmış olduğu,

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 19.01.2016 gün ve 1823 sayılı yazısı ile, söz konusu alanda çekme mesafelerini sağlayacak şekilde ana yola cepheli trafo binası yeri ve anayola ve komşu parsellere çekme mesafelerini sağlayacak şekilde trafo yerlerinin ayrılması ile ADM Yapım İleri Yöneticiliğinin görüşü alınarak belirlenecek yerde bu tesislerin elektrifikasyonu için gereken 1 adet trafo binası yerinin ayrılması ve bina çevresine yapılacak yapıların gerekli çekme mesafelerinin temin edilmesi ve ayrılan trafo yerinin planın onaylanmasına müteakip onaylı plan paftası ve meclis kararının bir suretinin ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'ye gönderilmesi gerektiği ve bila tarihli trafo yerinin uygun olduğunu gösteren uygulama imar planı örneğinin dosyasında yer aldığı, (Ek-5)

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 08.02.2016 tarih ve 1056 sayılı yazısı ile, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Ulaşım Dairesi Başkanlığınca incelendiği, emsal artışının getirdiği ilave otopark ihtiyacının 137 ada 1 parselin yetersiz kalması durumunda mimari proje ile parsel içerisinde çözülmesi, otopark giriş ve çıkışlarının Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliğine uygun olarak yapılması, yapı ruhsatı başvurusundan önce geçiş yolu ön izin belgesi alınması ve trafik etüdü yapılması koşulu ile uygun bulunduğu değerlendirildiği,

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 23.02.2016 tarih ve 1476 sayılı yazısı ile, 136 ada 1 parsel, 137 ada 1 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar için "T1 - Ticaret alanı" amaçlı imar planı değişikliği çalışmasına yönelik talep edilen trafik etüdünün incelenerek uygun bulunduğu tespit edilmiştir.

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

1. Ticaret alanında (T1) yapılanma koşulları E:0.90 Yençok:3 kattır. Tesisin özelliğine bağlı olarak bina yüksekliği ihtiyaç doğrultusunda belirlenecektir.
2. Planlama alanında Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları'nda belirtilen hususlara uyulacaktır.
3. 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.
4. 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 4 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir. (Ek-6);

MEVCUT KAT ADEDİ	ALAN M2	EMSAL	İNŞAAT ALANI M2
2 KAT	16503 M2	0.60	19803.6 M2
3 KAT	16003 M2	0.90	43208.1 M2

- Yukarıda yer alan tabloda da görüleceği üzere, mevcut planda Emsal:0.60, 2 kat yüksekliği ile, 16503 m² lik alanda 19803,6 m² inşaat alanı hakkı var iken, plan değişikliği ile Emsal:0.90 Yençok:3 kat yüksekliğin yapılması durumunda inşaat alanının 43208.1 m² 'ye çıkacağı anlaşılmaktadır.
- Plan değişikliği önerilen alanda 15 araçlık otopark alanı planlandığı anlaşılmıştır.
- Ayrıca plan değişikliğine konu alana komşu taşıt yolundan cephe alan konut adalarında kat adedinin 3 kat, küçük sanayi kullanımında bulunan komşu yapı adalarında ise kat adedinin 1 kat olduğu, söz konusu alanın 04.02.2003 tarih ve 4 sayılı Ortaca Belediye Meclis Kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli İmar Planında ada kenarlarında ayırık nizam 3 kat, Taks/Kaks, 0.30/0.90, orta bölümde Taks, Kaks, 0.30/0.60 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı kullanımında kaldığı, Ortaca Belediye Meclisinin 02.11.2011 tarih ve 63 sayılı Meclis Kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planında ise, Emsal:0.60 bitişik nizam 2 kat, hmax:7.50 mt. yapılaşma koşullarına sahip ticaret alanı kullanımında kaldığı anlaşılmıştır.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede;

-Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde ticaret alanlarına ilişkin olarak belirlenen T1, T2, T3 sınıflandırmasının tanımlarının yönetmelikte açıkça belirtilmediği ve Başkanlığımızca daha önce onaylanan karayolu kenarı ticaret alanı imar planında T1 lejandı kullanıldığından lejandın T olarak düzeltilmesinin uygun olacağı,

-Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 16. Maddesinin, 11. Bendinde ".....ticaret bölgelerinde zemin kat ticaret olarak belirlenen yerlerde zemin katlarda 4.50 m., asma katlı zemin katlarda 5.50 m., diğer katlarda 3.80 m kabul edilerek uygulama yapılabilir." denildiğinden söz konusu talebin de bu kapsamda değerlendirilerek,

"Ticaret alanında (T1) yapılanma koşulları E:0.90 Yençok:3 kattır. Tesisin özelliğine bağlı olarak bina yüksekliği ihtiyaç doğrultusunda belirlenecektir." Şeklindeki 1 numaralı plan hükmünün "Ticaret alanında (T) yapılanma koşulları E:0.90 Yençok:13.10 m. (3 kat) olacaktır." şeklinde değiştirilmesi gerektiği,

-“1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği onama sınırı 3194 sayılı İmar Kanunu 18. Madde uygulama sınırı kabul edilecek olup, 18. Madde uygulaması yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.” hükmünün plan hükümlerine eklenmesi gerektiği,

Talep edilen plan değişikliği ile söz konusu alanın inşaat m²'sinin 19803.6 m² den 43208.1 m² ye çıkarılarak inşaat alanında 23404.5 m² artış sağlandığı belirlenmekle birlikte, planlama gerekçesi olarak Muğla İlinin Büyükşehir statüsünde olmasıyla Ortaca İlçesindeki sosyal ve ekonomik taleplerin artması sonucu ticaret ve hizmet sektörüne talebin artması ve Ortaca ilçesinin ticaret potansiyelinin varlığı ve bu talebin her geçen gün hızla artmasıyla ticaret alanlarının çeşitlenmesine ve ihtiyaçların artmasına neden olduğu belirtilmiş ise de yapılacak tesisin ihtiyaçlarının açıklanmasının yapıldığı gerekçeli teknik raporun hazırlanmadığı öncelikle bu kapsamda analiz çalışmasının yapılmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, İlimiz Ortaca İlçesi, Gölbaşı Mahallesi, Pazarburnu Mevkii, tapuda 136 ada, 1 parsel, 137 ada 1 parselde kayıtlı toplam 16503,17 m² yüzölçümlü, şahıs mülkiyetindeki taşınmaz üzerinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 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'larımıza arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: Ortaca Belediye Meclisinin 05.04.2016 gün ve 19 sayılı kararı ile uygun görülen "İlimiz Ortaca İlçesi, Gölbaşı Mahallesi, Pazarburnu Mevkii, tapuda 136 ada, 1 parsel, 137 ada 1 parselde kayıtlı toplam 16503,17 m² yüzölçümlü, şahıs mülkiyetindeki taşınmaz üzerinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08/06/2016 tarih ve 36521862-310.99-3646 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Yapılan incelemede; hazırlanan tabloda sehven Emsal değerinin TAKS olarak değerlendirildiği, Emsal üzerinde yapılan hesapta,

Kat Adedi	Alan m ²	Emsal	Emsale Esas İnşaat Alanı m ²
2 KAT	16503 m ²	0.60	9901 m ²
3 KAT	16003 m ²	0.90	14402 m ²

- Yukarıda yer alan tabloda da görüleceği üzere, mevcut planda Emsal:0.60, 2 kat yüksekliği ile, 16503 m² lik alanda 9901 m² inşaat alanı hakkı var iken, plan değişikliği ile Emsal:0.90 Yençok:3 kat yüksekliğin yapılması durumunda inşaat alanının 14402 m² 'ye çıkacağı anlaşılmaktadır.

Talep edilen plan değişikliği ile söz konusu alanın inşaat m²'sinin 9901 m² den 14402 m² ye çıkarılarak emsale esas inşaat alanının 4501 m² artışı söz konusudur. İnşaat artışının bu doğrultuda kabul edilerek yapılan değerlendirmede; TAKS değeri belirlenmediği, y ençok: 3 kat önerildiği ancak yüksekliğin metre olarak belirlenmesi gerektiği, yapılacak tesisin ihtiyaçlarının açıklanmasının yapıldığı gerekçeli teknik raporun hazırlanmadığı bu doğrultuda öncelikle gerekli analiz çalışmasının yapılması için belediyesine geri iade edilmesinin 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. 22.06.2016