

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

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

05/05/2016 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 14/04/2016 tarih ve 53618066-310.01.04-1877 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.04.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz Ortaca ilçesi Çaylı Mahallesi, Büyükşehir Belediyemiz mülkiyetindeki tapunun 644 ada, 30 numaralı imar parselini de kapsayan yaklaşık 48000 m<sup>2</sup>lik alan üzerinde "Depolama Alanından" "Terminal Alanına (otogar)" dönüştürülmesi ve otogar alanı giriş-çıkışının düzenlenmesi amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14/04/2016 tarih ve 53618066-310.01.04-1877 sayılı yazısında;

İlgi: a) 23.06.2015 tarihli ve 1122 sayılı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı yazısı

b) 07.08.2015 tarih ve 6544 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığının yazısı

İlgi (a) yazı ile İlimiz, Ortaca İlçesi, Çaylı Mahallesi, Büyükşehir Belediyemiz mülkiyetindeki tapunun 644 ada, 30 numaralı imar parseli üzerinde "Depolama Alanından" "Terminal Alanına (otogar)" dönüştürülmesi amaçlı plan değişikliği yapılmasına esas iş ve işlemlerin başlatılması bildirilmiştir. Bu kapsamda, Ulaşım Dairesi Başkanlığının ilgi (b) yazısı ile söz konusu Terminal Alanının giriş-çıkışına ilişkin düzenlemelerin de yapılması gerektiği yönündeki görüşü üzerine, 644 ada, 30 parselin de içinde bulunduğu yaklaşık 48 000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Bahse konu planlama alanının 10.03.2016 tarihinde Büyükşehir Belediye Meclisinin 124 sayılı kararı ile itirazların değerlendirilmesi sonucunda kesinleşen 1/25 000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında "Otogar Alanı ve Kentsel Yerleşme Alanı" kullanımlarında kaldığı tespit edilmiştir.

Alt ölçekli planlar kapsamında yapılan inceleme sonucunda; Ortaca Belediye Meclisi'nin 02.08.2002 tarih ve 14 nolu kararı ile onaylı olan yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde 644 ada, 30 parselin "Depolama Alanı" olarak planlı olduğu; Ortaca Belediye Meclisi'nin 04.02.2003 tarih ve 04 nolu kararı ile onaylı olan yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde ise "Depolama Alanı (Toptancı Hali)" olarak planlı olduğu tespit edilmiştir.

Talep edilen teklif imar planı değişikliğine esas ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Ortaca Belediye Başkanlığı, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı ve Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşleri alınmıştır.

Yukarıda anılan söz konusu kurum/kuruluş görüşlerine (Ek-3) göre;

- ADM Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 03.08.2015 tarih ve 650 sayılı yazı ile " söz konusu parsel üzerinden 12.04.1972 tarih ve 911 yevmiye ile tescil edilen istimlak ve izin irtifak hakkı bulunan ADM Elektrik Dağıtım A.Ş Muğla Bölge Müdürlüğüne ait 31.5 Kv-3x3/0 AWG iletkenli Dalaman TM- Köyceğiz DM. Enerji Nakil Hattının bir kısmının taşınmazın kenarından geçmekte olduğundan bu hattın yatayda ve düşeyde korunması ve emniyet mesafelerinin ihlal edilmemesi gerektiği",
- Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 04.11.2015 tarih ve 214959 sayılı yazısı ile " 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 18'inci maddesi ile buna bağlı olarak çıkarılan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümleri gereği söz konusu kesime ait mevcut imar planındaki yapı yaklaşma mesafesine uyulması, karayoluna doğrudan bağlantı yapılmadan, karayolu kamulaştırma sınırı dışında kalan 10 m. genişliğindeki imar yolundan ulaşım sağlanması gerektiği",
- Ortaca Belediye Başkanlığı'nın 13.07.2015 tarih ve 927 sayılı yazısı ile " söz konusu 644 ada, 30 parsel içerisinde idarelerince yapılmış ruhsata tabi bina ve bahse konu alanda daha önce açılmış ve

devam etmekte olan dava bulunmadığı; Otogar amaçlı İmar Planı değişikliği aşamasında Muğla-Fethiye Karayolu üzerinde bulunan ve yapılmakta olan Hastane binası ile Toptancı Hali ve Depolama Alanının da yapılacağı düşünüldüğünde gerek Otogar Alanına araç giriş çıkışı ve trafik güvenliğinin sağlanması, gerekse trafik sirkülasyonunun rahat ve akıcı olması için bu alanlara giriş çıkışları sağlayacak yol düzenlemelerinin de (kavşak vb.) İmar Planı kararıyla yapılması, ayrıca mevcut imar planındaki yan yolların da plan kararıyla bütünleştirilmesiyle söz konusu plan değişikliğinin uygun olacağı”,

- Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 07.08.2015 tarih ve 6544 sayılı yazısı ile “ söz konusu plan değişikliği ile 30 m'lik karayolundan giriş yapılan kavşaktan sonraki 10 m'lik taşıt yolunun kavşağa bağlantı yapan kısmının yayalaştırılması ve doğusunda bulunan parktan 14 m'lik taşıt yolunun düzenlenerek terminal alanına giriş çıkışın sağlanmasının en uygun çözüm olduğu” belirtilmiş olup; bu kapsamda hazırlanan taslak plan değişikliğine esas 04.04.2016 tarih ve 3003 sayılı yazısı ile Başkanlığımız yetki ve sorumluluğu kapsamında bir sakınca görülmediği” hususları bildirilmiştir.

Söz konusu imar planı değişikliğine esas hazırlanan Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporu Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 03.01.2002 tarihinde onaylanmıştır. Onaylı Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporuna (Ek-4) göre; söz konusu planlama alanı yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde “Yerleşime Uygun Alan (UA)” olarak tespit edilmiştir.

Plan değişikliği talep edilen alan 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7'inci maddesi gereği Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı görev ve yetkileri alanında kalmaktadır.

Bu görev dahilinde şehirler arası otobüslerin şehir merkezinde trafik sıkışıklığı ve gürültü kirliliği yaratmaması temel ilke olarak ele alınmış olup mevcut otogar alanının şehir trafiğinden uzaklaştırılması gerektiği anlaşılmıştır. Bu ilkelerden hareketle; ana ulaşım aksı olan Muğla-Fethiye karayolu güzergahına yakın mesafede yürürlükteki uygulama imar planında “Depolama Alanı (Toptancı Hali)” olarak planlı olan Ortaca ilçesi, Çaylı Mahallesi, 644 ada, 30 nolu parselin söz konusu amaca uygun özelliklere sahip olduğu kanaatine varılmıştır.

Bu kapsamda, 644 ada, 30 parseldeki yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde “Depolama Alanı (Toptancı Hali)” olarak planlı alanda ilgili kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda “Terminal Alanı (otogar)” olarak; söz konusu terminal alanına giriş-çıkışların düzenlenmesi amacı ile 644 ada, 30 parselin yakın çevresini de kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği ile yürürlükteki uygulama imar planında “Depolama Alanı (Toptancı Hali)” olarak planlı alan “Terminal Alanı (otogar)” kullanımına dönüştürülmüştür. Ayrıca, plan değişikliği ile 30 m'lik karayolundan giriş yapılan kavşaktan sonraki 10 m'lik taşıt yolunun kavşağa bağlantı yapan kısmı yayalaştırılmış ve doğusunda bulunan park alanı 14 m'lik taşıt yolu olarak düzenlenmiştir. Taşınmazın doğusundaki 5 m'lik yaya yolları ise kapatılmış olup, bu alan 14 m'lik taşıt yolu düzenlemesiyle kaldırılan park alanı büyüklüğünün eş değerinde yeni “park alanı” olarak planlanmıştır.

Terminal Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde 9 adet plan hükmü (Ek-1-2) yer almakta olup, bu hükümler;

1. Planda önama sınırı içerisinde öngörülen yol, meydan, yeşil alanlar ve otopark gibi kamu yararına ayrılan yerler tapuda terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez. Bu alanlarda aplikasyon krokisindeki değerler ve tahsis alanındaki koordinatlar esas alınacak olup, iki ila üç metreye kadar olan kaymalarda ilgili idare yetkilidir.
2. Terminal Alanında "İnsan veya eşya taşımalarında, araçların indirme, bindirme, yükleme, boşaltma, aktarma yaptıkları ve ayrıca bilet satışı ile bekleme, haberleşme, şehir ulaşımının sağlandığı, ilgili firmaların büroları, yolcuların günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari üniteler, araç parkı, bakım, servis ile konaklama ve yakıt ikmaline ilişkin fonksiyonlar yer alabilir.
3. Binalara+0.00 kotu karayolundan veya vaziyet planı aşamasında bina köşe noktaları aritmetik ortalamasından verilecektir.
4. Terminal Alanına giriş-çıkışı sağlayacak olan taşıt yolu çözümlemesi (yol, otopark, kaldırım, yeşil alan vb.) şematik olarak gösterilmiş olup, bu alanlar vaziyet planı aşamasında ayrıntılandırılacaktır.
5. Terminal Alanı Yapılaşma Koşulları;  
Emsal: 0.90  
Yapılacak tesisin teknik özelliğine göre Yençok: iki kattır.  
Parselde inşaat emsali Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre değerlendirilecek olup, toplam emsalle sınırlı olmak kaydıyla blok boyu/cephne genişliği, derinlik hesapları ve taban alanı serbesttir. Yapılar maksimum iki kat ve daha az katlı yapılabilecek olup, özellikli bina yapılması halinde binanın iç yükseklikleri (Yençok) serbesttir.
6. Terminal Alanında yapılacak yapılar özellikli binalar olacağından saçak seviyesi, yapı nizamı gibi hususlar vaziyet planı ile belirlenecektir.
7. Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda binalar arasındaki mesafe en az 6 mt olacaktır. Yapılanmaya gidildiği zaman peyzaj projesi düzenlenmeden inşaat ruhsatı verilemez. Yapıya iskân ruhsatı alınmadan önce parsel içindeki açık alanlar düzenlenecek ve bitkilendirme işlemi tamamlanacaktır.
8. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. İl Müdürlüğü'nün 03.08.2015 tarih ve 650 sayılı yazısına istinaden; bir kısmı taşınmazın kenarından geçen Dalaman TM- Köyceğiz DM. Enerji Nakil Hattı emniyet mesafeleri yatayda ve düşeyde korunacak olup, bu alanlarda yapılaşmaya gidilmesi halinde ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'den yeniden görüş alınacaktır.
9. Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/25 000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İlavesi ve Revizyonu, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir. Şeklinde düzenlenmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21 maddesi 2 fıkrasında "Nazım ve Uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir." denildiğinden 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/c maddesi uyarınca 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Başkanlığımızca hazırlanmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde İlimiz, Ortaca İlçesi, Çaylı Mahallesi, Büyükşehir Belediyemiz mülkiyetindeki tapunun 644 ada, 30 numaralı imar parselini de kapsayan yaklaşık 48 000 m<sup>2</sup> lik alan üzerinde “Depolama Alanından” “Terminal Alanına (otogar)” dönüştürülmesi ve otogar alanı giriş-çıkışının düzenlenmesi amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ait teklif dosyamızın, 5216 sayılı kanunun 7/b ve 7/c maddeleri 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 ilçesi Çaylı Mahallesi, Büyükşehir Belediyemiz mülkiyetindeki tapunun 644 ada, 30 numaralı imar parselini de kapsayan yaklaşık 48000 m<sup>2</sup>lik alan üzerinde “Depolama Alanından” “Terminal Alanına (otogar)” dönüştürülmesi ve otogar alanı giriş-çıkışının düzenlenmesi amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14/04/2016 tarih ve 53618066-310.01.04-1877 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Plan hükümlerine “Yaya yolları servis amaçlı kullanılabilir, yaya yollarından servis alacak olan parsellere otopark amaçlı giriş çıkışlar yaya yolundan sağlanabilir” hükmünün eklenerek 3194 Sayılı Kanunun 8. Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b ve 7/c maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 05.05.2016