

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

25/11/2015 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 10/11/2015 tarih ve 36521862-310.99-4324 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.11.2015 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Ortaca İlçesi, Sarıgerme Mahallesi, 196 ada 5 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hususunun görüşülmesi " konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 10/11/2015 tarih ve 36521862-310.99-4324 sayılı yazısında

- İlgi: a)Başkanlığımız evrağına 07.10.2015 tarih ve 1286 sayı ile kayıtlı Ortaca Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazısı
b)02.10.2015 tarih ve 41 sayılı Ortaca Belediyesi Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile Ortaca İlçesi Sarıgerme Mahallesi üzerinde bulunan özel mülkiyete ait 5111,09 m2 büyüklüğündeki 196 ada 5 parsel nolu taşınmazın imar planı değişikliğine ilişkin PİN:6464,6 nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 02.10.2015 tarih ve 41 sayılı Ortaca Belediyesi Meclis Kararı ile uygun görüldüğü, Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesi gereğince ilgili plan değişikliğinin Büyükşehir Belediyesi Meclisince onaylanarak taraflarına gönderilmesi talep edilmektedir. (Ek-1)

İlgi (b) Meclis Kararı'nda (Ek-2) 02.10.2015 tarihli imar komisyonunda görüşülen, Ortaca İlçesi Sarıgerme Mahallesinde bulunan ve Muğla İl Genel Meclisinin 03.02.2014 gün ve 38 sayılı kararı ile onaylanan 196 ada 5 parseldeki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ticaret+Turizm Alanı yapılmasına ilişkin hazırlanan plan değişikliği talebinin, imar komisyonunca alınan karar doğrultusunda değerlendirildiği, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği için ilgili kurum görüşlerinin alındığı, Muğla İl Genel Meclisinin 03.02.2014 gün ve 38 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Sosyal ve Teknik Altyapı Donatı alanlarının aynen korunduğu, söz konusu parselin yol cephesinde konumlanan 18 araçlık Genel Otopark alanının değişiklik planında PTT hizmet binası yanında aynı araç kapasitesinde sağlanmış olduğu görüldüğünden, söz konusu plan değişikliği ile önerilen 196 ada 5 parseldeki taşınmazın bulunduğu alandaki değişiklik teklifinin onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olduğu belirtilerek yapılan oylamada yeni planda yaklaşık 250 m2 inşaat alanı yeri artışı olduğundan, meydana gelen artışın mevcut sosyal donatı alanına ilave edilmesi gerekçesi ile bazı meclis üyelerinin reddetmesi üzerine oy çokluğu ile onaylanmıştır.

Söz konusu alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisimizin 11.06.2015 tarih ve 191 sayılı kararı ile onaylanmış olup, söz konusu alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notları şunlardır;

"1.Yol, otopark, yeşil alan, vb. kamusal alanlar tescilden düşülmeden tapu tescili yapılamaz.

2.Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 19.11.2013 gün 16409 sayılı yazısına istinaden:

2.A.Uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin Ek-I ve Ek-II listeleri kapsamında kalması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanma ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.

2.B.2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.

3.Ticaret-Turizm Alanında; TAKS:0.30 KAKS:0.60, Yençok:7.50 m.'dir. Yapı yaklaşma mesafesi 10 metrelik yola 10 metre, 7 metrelik yola 5 metre, parsel sınırlarına 3 metredir.

4.DSİ Genel Müdürlüğü 21.Bölge Müdürlüğü'nün 08.11.2013 gün 64019405-754-659867 sayılı yazısı ve işleme özel jeoteknik etüde dayanakla +0,00 bina giriş kotu +1,5 metrede tesis edilecektir. +0,00 bina giriş kotu altında bodrum katlar kullanıma açılmaz.

5.Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 16.12.2013 gün 17721 sayı ile onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüd raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

6.Pissu kanalları hiçbir şekilde deniz, göl, akarsu ve doğal araziye deşarj edilmeyecek, kanalizasyon sistemine bağlanacaktır. Bunun mümkün olmaması halinde arıtma tesisi yapılacaktır.

7.Afete Maruz Alanlar Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği vb. alana ilişkin mevzuata uyulacaktır.

8.Diğer hususlarda onaylı Sarıgerme (Osmaniye) Köyü 1/5000 Nazım İmar Planı hükümleri ile onaylı üst ölçekli plan notları geçerlidir.

9.196 ada 5 sayılı parselin Yürürlükteki onaylı uygulama imar planındaki imara tahsis oranı azaltılmamak kaydıyla parselasyon işlemi tesis edilecektir."

Söz konusu taşınmazda öneri imar planı değişikliği plan hükümlerinin;

"1.PTT, trafo, yol, otopark, yeşil alan, vb. kamusal alanlar tescilden düşülmeden tapu tescili yapılamaz.

2.Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 19.11.2013 gün 16409 sayılı yazısına istinaden:

2.A.Uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin Ek-I ve Ek-II listeleri kapsamında kalması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanma ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.

2.B.2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.

3.Parsel cephesi 10 metre genişlikteki yoldan alınacaktır. ENH boyunca yeşil bantın peyzaj projesi, parsel maliklerince ortaklaşa projelendirilerek herbir parselin iskanı aşamasında cephesine rastlayan bölümünün uygulanması şartı aranacaktır. Bu peyzaj projesinde doğal peyzaj unsurları, doğal bitki örtüsü dikkate alınacaktır.

4.Ticaret+Turizm Parselinde; TAKS:0.30 KAKS:0.60, Yençok:7.50 m.'dir. Yapı yaklaşma mesafesi 10 metrelik yola 10 metre, 7 metrelik yollara 5 metre, parselin diğer sınırlarına 3 metredir.

5.Mimari proje aşamasında detaylı zemin etüdüne dayanan vaziyet planına göre binalar arasında h/2 mesafeyi sağlamak koşuluyla birden fazla bina yapılabilir.

6.Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 16.12.2013 gün 17721 sayı ile onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüd raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

6.A.Önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma ve taşıma gücü açısından sorunlu alanlar (ÖA.5.1.) nebat içerikli, ayırık ince taneli, siltli nebat toprağın ve altındaki zeminin alınıp atılması, taban kendi ağırlığını ve üzerine gelecek yükleri taşıma kapasitesine sahip, kalker kökenli heterojen boyutlu kırılmış, kille karışık ara boşlukları stabilize malzeme ile doldurulup sıkıştırılmalı, çimentolanmalıdır.

6.B.Yüksek yeraltı su seviyesi nedeniyle sorunlu alanlar (ÖA.5.3) yüzey suları drenaj sistemiyle alandan uzaklaştırılmalı ve yapı temellerinin etkilenmesi önlenmelidir. İyi bir çevre drenajı sağlanmalı ve uygun kanalizasyon sistemi yapılarak yeraltı, yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaştırılarak temel ortamıyla teması önlenmelidir.

6.C.Uygulamaya yönelik zemin etüd raporu hazırlanmadan mimari proje onaylanmaz.

7.DSİ Genel Md. 21.Bölge Müdürlüğü'nün 08.11.2013 gün ve 64019405-754-659867 sayılı yazısı ve işleme özel jeoteknik etüde dayanakla +-0,00 bina giriş kotu +1,5 metrede tesis edilecektir. +-0,00 bina giriş kotu altında bodrum katlar kullanıma açılmaz.

8.Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Md. nün 13.11.2013 gün 2665 sayılı yazısına istinaden yapılaşma sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda Müze Md.ne ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Md.ne haber verilecektir.

9.Pissu kanalları hiçbir şekilde deniz, göl, akarsu veya doğal araziye deşarj edilmeyecek, kanalizasyon sistemine bağlanacaktır. Bunun mümkün olmaması halinde arıtma tesisi yapılacaktır.

10.Afete Maruz Alanlar Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği ve alana ilişkin mevzuata uyulacaktır.

11.Diğer hususlarda onaylı Sarıgerme (Osmaniye) Köyü 1/1000 imar planı ve onaylı üst ölçek plan ve hükümleri geçerlidir.

12.Muğla İl Genel Meclisinin 03.02.2014 gün 38 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli plan değişikliğindeki donatı standardı (park alanı miktarı, genel otoparkın 18 araçlık kapasitesi) korunacaktır." olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede, öneri plana ilişkin 5 nolu plan hükmünde; "*Mimari proje aşamasında detaylı zemin etüdüne dayanan vaziyet planına göre binalar arasında h/2 mesafeyi sağlamak koşuluyla birden fazla bina yapılabilir.*" dendiği, ancak bu yüksekliğin Yençok: 7.50 metre olduğu düşünöldüğünde yetersiz olduğu, 11 nolu plan hükmünde "*Diğer hususlarda onaylı Sarıgerme (Osmaniye) Köyü 1/1000 imar planı ve onaylı üst ölçek plan ve hükümleri geçerlidir.*" dendiği, bu hükmün "*Diğer hususlarda onaylı Sarıgerme (Osmaniye) Köyü 1/1000 imar planı, onaylı üst ölçek plan ve hükümleri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.*" şeklinde değiştirilmesinin uygun olacağı ve söz konusu plan değişikliği teklifinin 12 nolu hükmünde onaylı 1/1000 ölçekli plan değişikliğindeki donatı standardının korunacağının belirtildiği, ancak mevcut ve öneri arazi kullanım karşılaştırması incelendiğinde donatı alanında azalma olduğunun anlaşıldığı, bu nedenle plan değişikliği teklifinin uygun olmadığı düşünölmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Ortaca İlçesi, Sarıgerme Mahallesi, 196 ada 5 parselinde kayıtlı taşınmazla ilgili 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 Olur'larınıza arz ederim.Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: Ortaca İlçe Belediye Meclisinin 02.10.2015 gün ve 41 sayılı kararı ile uygun görölen "Ortaca İlçesi, Sarıgerme Mahallesi, 196 ada 5 parseline ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hususunun görüşölmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 10/11/2015 tarih ve 36521862-310.99-4324 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

11/06/2015 gün ve 191 sayılı Muğla Büyükşehir Belediye meclisince onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 9 nolu notu;

-“196 Ada 5 sayılı parselin yürürlükteki onaylı uygulama İmar Planındaki imara tahsis oranı azaltılmamak kaydıyla parselasyon işlemleri tesis edilecektir”

Şeklinde olduğundan bu notun "196 Ada 5 sayılı parselin yürürlükteki onaylı uygulama İmar Planındaki imara tahsis oranı değiştirilmemek ve oranına sadık kalmak kaydıyla imar uygulaması işlemleri tesis edilecektir" şekline dönüştürölmesine bu amaçla plan üzerinde mekânsal çizimi ve 12 Nolu plan hükmüne uyum sağlayabilmesi için Mülga Muğla il Genel Meclisinin 03.02.2014 gün ve 38 sayılı kararı ile onaylanan Uygulama İmar Planındaki 196 ada 5 sayılı parselin imara tahsisi kadar bir alanın ayrılması gerektiğinden onama sınırları içerisindeki 3 metrelik yaya yolunun 7 metreye genişletilerek bahse konu teklifin 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.