



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 02.08.2018 tarih ve 36521862-754-E.4562 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.08.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz Ortaca İlçesi, Karaburun Mahallesi, 713 ada 1 parselde yapılaşma koşullarında değişiklik yapılması amacıyla hazırlanan Ortaca Belediye Meclisinin 02.05.2018 tarih ve 51 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02.08.2018 tarih ve 36521862-754-E.4562 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Ortaca Belediye Başkanlığının 24.05.2018 tarih ve E.4195 sayılı yazısı
b) Ortaca Belediye Meclisinin 02.05.2018 tarih ve 51 sayılı kararı
c) Ortaca Belediye Başkanlığının 16.07.2018 tarih ve 5718 sayılı yazısı

İlgi (a) yazı ile Ortaca İlçesi, Karaburun Mahallesi, 713 ada 1 parselde yapılaşma koşullarında değişiklik yapılması amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Ortaca Belediye Meclisinin ilgi (b) meclis kararı ile uygun görüldüğü belirtilerek plan değişikliği teklifinin Belediye Meclisimizce görüşülerek karara bağlanması talep edilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında 713 ada, 1 parsel numaralı taşınmazda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olduğundan, taşınmazın bulunduğu alanın E:1.00 YENÇOK:12.50 (4 kat) yapılaşma koşullu Yüksek Öğretim Tesis Alanı olmasına ilişkin plan değişikliği talebinin kamu yararı dikkate alınarak komisyon raporu doğrultusunda kabulüne oybirliği ile karar verildiği belirtilmektedir.

Yapılan incelemede plan değişikliğine konu 713 ada 1 parselin onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Yüksek Eğitim Tesisleri ve Kampüs Alanları" kullanımında, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yoldan 10 m, komşu parselden 5 m çekme mesafesi verilerek maksimum inşaat alanı:1500 m², Hmax:12.50 (4 kat) yapılaşma koşullarında "Yüksek Öğretim Tesisleri Alanı" kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

Ortaca Belediye Başkanlığının ilgi (c) yazısı ve ekinde yer alan belgelerde bahse konu alana ilişkin alınan ve devam etmekte olan dava kaydının bulunmadığı, söz konusu taşınmaz içerisinde 3086 m² yüzölçümüne sahip ruhsatlı yapının bulunduğu belirtilmektedir.

Plan değişikliğinin gerekçesi olarak mülkiyeti Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesine ait olan taşınmazda mevcutta yer alan Ortaca Meslek Yüksek Okulunun yanına sosyal üniteler (Çok Amaçlı Salon, Spor Alanı, Mutfak vb.) yapılması planlandığı, onaylı imar planında yapılaşmanın 1500 m² ile sınırlanmış olması nedeniyle ilave inşaat alanına ihtiyaç duyulduğu ve taşınmazın güneyinde yer alan Öğrenci Yurdu ve Ticaret Meslek Lisesinin inşaat alanının üniversite alanından daha büyük emsale sahip olduğunu da göz önünde bulundurularak söz konusu alanda E:1.00 YENÇOK:12.50 (4 kat) yapılaşma koşulları kararı getirilerek plan değişikliğinin hazırlandığı belirtilmektedir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin;

1. "Plan değişikliği onama sınırları içerisinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 11.07.2017 tarihinde onaylanan imara esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu sonuç ve önerilerine uyulacaktır.
2. Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.



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

11.09.2018

3. *Plan Değişikliği onama sınırları içerisinde onaylı 1/1000 ölçekli Ortaca Uygulama İmar Planı plan hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.*” şeklinde 3 adet plan hükmü getirildiği,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında Ortaca Belediye Başkanlığınca plan değişikliği teklifine ait UIP: 6464,23 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede planlama alanı kapsayan toplamda 10027 m² alanın onaylı imar planında yoldan 10 m, komşu parselden 5 m çekme mesafesi verilerek maksimum inşaat alanı: 1500 m², Hmax: 12.50 (4 kat) yapılaşma koşullarında “Yüksek Öğretim Tesisleri Alanı” olarak planlı olduğu öneri imar planı değişikliğinde ise 713 ada 1 parsel numaralı taşınmazın dışında tescil harici alanda kalan alanın 410 m²'sinin otopark alanı, 666 m²'sinin yol alanı olarak ayrıldığı, “Yüksek Öğretim Tesisleri Alanı” kullanımında kalan alanın kuzey, güney ve batısından geçen yollar ile birlikte otopark alanından 10 m, güneyinde ayrılan yoldan ise 5 m çekme mesafesi verilerek E:1.00 YENÇOK:12.50 (4 kat) yapılaşma koşulları kararı getirildiği böylece onaylı imar planında 1500 m² inşaat alanı ile sınırlandırılan taşınmazda önerilen kullanım kararları ile yaklaşık olarak 8500 m² emsale esas inşaat alanına sahip yapı yapılabileceği tespit edilmiştir.

Yapılması planlanan emsal artışına yönelik Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26'ncı maddesinin 7'inci fıkrası gereğince hazırlanarak Başkanlığımıza iletilen trafik etüdüne yönelik Ulaşım Dairesi Başkanlığının 01.03.2018 tarih ve E.6151 sayılı yazısında otopark ihtiyacının parsel içinde karşılanması ve plan notlarına “Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır” hükmünün eklenmesi koşuluyla imar planı değişikliğine esas hazırlanan trafik etüdünün uygun değerlendirildiği belirtilmektedir.

Diğer yandan mevcutta yer alan Ortaca Meslek Yüksek Okulunun yanına sosyal üniteler (Çok Amaçlı Salon, Spor Alanı, Mutfak vb.) yapılması amacıyla hazırlanan plan değişikliğine ilişkin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin “Tanımlar” başlıklı 4'üncü maddesinde yer alan: “Eğitim tesisleri alanı: Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yükseköğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanları ifade eder.” hükmünde okul, okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesislerin “Yüksek Öğretim Tesisleri Alanı” olarak planlı alan içerisinde yapılabileceği tespit edilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede onaylı Nazım İmar Planının “Resmi, Belediye Hizmet, Sağlık, Eğitim ve Kültürel Tesis Alanları” başlıklı 2.8 numaralı plan hükmünde yer alan: “Bu alanlarda eğitim, sağlık, kamu hizmetine yönelik idari, resmi ve sosyal kullanımlar için ayrılmışlardır. Bu alanlarda yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.” hükmü uyarınca yapılaşma koşullarına ilişkin bir değişikliğin Nazım İmar Planına aykırılık teşkil etmeyeceği, ayrılan otopark alanı ve yaya yoluna yönelik Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24'üncü maddesinin 3'üncü fıkrasında yer alan: “Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez.” hükmü uyarınca uygulama imar planlarında artırılan otopark alanı ve yaya yolunun da Nazım İmar Planına aykırılık teşkil etmeyeceği,

E:1.00 yapılaşma koşulu getirilen alanın yakın çevresinde yer alan taşınmazlarda E: 0,40 olarak belirlenen “Sosyokültürel Tesis Alanı” ve “Belediye Hizmet Alanı” kullanımları, E:2.00 olarak belirlenen “Öğrenci Yurdu” kullanımı, maksimum inşaat alanı 4400 m² olarak belirlenen “Ticaret Meslek Lisesi” kullanımı ve TAKS:0,30 KAKS:0,90 olarak belirlenen “Konut Alanı” kullanımlarının yer aldığı ve plan değişikliğine konu alanda önerilen yapılaşma koşulu ile söz konusu taşınmazda yapılabilecek emsale esas inşaat alanının çevresindeki taşınmazlardan daha



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

11.09.2018

fazla olacağı tespit edilmiş olup bahse konu taşınmazda önerilen yapılaşma koşuluna ilişkin kararın çevresinde yer alan yapılaşma koşulları göz önünde bulundurularak alınması gerektiği,

Planlama alanının ve çevresindeki kamu kurumlarının onaylı imar planında çekme mesafesinin yoldan 10 m olarak belirlenmiş olması sebebiyle, öneri imar planı değişikliğinde parselin güneyinde önerilen yoldan da 10 m çekme mesafesi uygulanmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, Ortaca İlçesi, Karaburun Mahallesi, 713 ada 1 parselde yapılaşma koşullarında değişiklik yapılması amacıyla hazırlanan Ortaca Belediye Meclisinin 02.05.2018 tarih ve 51 kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek, bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “İlimiz Ortaca İlçesi, Karaburun Mahallesi, 713 ada 1 parselde yapılaşma koşullarında değişiklik yapılması amacıyla hazırlanan Ortaca Belediye Meclisinin 02.05.2018 tarih ve 51 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02.08.2018 tarih ve 36521862-754-E.4562 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Planlama alanının ve çevresindeki kamu kurumlarının onaylı imar planında çekme mesafesinin yoldan 10 metre olarak belirlenmiş olması sebebiyle, öneri imar planı değişikliğinde parselin güneyinde önerilen yoldan da 10 metre çekme mesafesi uygulanarak değiştirilerek onaylanması 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