



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

08.02.2018

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

08.02.2018 tarihinde saat 15.15’de Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 07.02.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.831 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.02.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen “İlimiz, Ortaca İlçesi, Bahçelievler Mahallesinde bulunan mülkiyeti Belediye’ye ait 208 ada 9 ve 10 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin “Belediye Hizmet Alanının” “Resmi Kurum Alanına (Adliye)” dönüştürülmesi amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, Ortaca Belediye Meclisinin 16.10.2017 tarih ve 89 sayılı kararı doğrultusunda, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi” konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 07.02.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.831 sayılı yazısında;

- İlgi:
- a) 23.11.2017 tarih ve 8156 sayılı Ortaca Belediye Başkanlığı yazısı.
 - b) 20.11.2017 tarih ve 8048 sayılı Ortaca Belediye Başkanlığı yazısı.
 - c) 30.11.2017 tarih ve 832962 sayılı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü yazısı.
 - d) 08.01.2018 tarih ve E.8234 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü yazısı.
 - e) 02.02.2018 tarih ve 952 sayılı Ortaca Belediye Başkanlığı yazısı.
 - f) 05.02.2018 tarih E.2676 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığı yazısı.

İlgi (a) yazı ve ekleri ile İlimiz, Ortaca İlçesi, Bahçelievler Mahallesinde bulunan mülkiyeti Belediye’ye ait 208 ada 9 ve 10 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin 16.10.2017 tarih ve 89 sayılı Ortaca Belediye Meclisi kararı ile uygun görülen “Belediye Hizmet Alanının” “Resmi Kurum Alanına (Adliye)” dönüştürülmesi amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin değerlendirilmesi talep edilmiştir.

İlgi (b) yazı ile Ortaca İlçesi, Bahçelievler Mahallesinde bulunan mülkiyeti Belediye’ye ait 208 ada 9 ve 10 parsel numaralı taşınmazlarda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili olarak;

- Taşınmazlardan mülkiyeti Ortaca Belediye’sine ait olan 208 ada, 9 parsel numaralı 5.168,37 m²’lik taşınmazda yapı bulunmadığı,
- 208 ada, 10 parsel numaralı taşınmazda ise 17.05.1985 yılında onaylanan imar planı paftasında görülen ve yapım tarihi bilinmeyen eski bina bulunduğu, imar planının onaylanmasına mütakip planlama gereği kaldırılacağı, 208 ada 9 ve 10 parsel numaralı taşınmazlarda ve çevresinde 15. 16. ve 18.’nci maddelerine istinaden herhangi bir imar uygulamasına konu olmadığı, taşınmazlara ilişkin daha evvel alınan ve devam etmekte olan mahkeme kararı bulunmadığı bildirilmektedir. 06.02.2018 tarih ve 35 sayılı Ortaca Belediyesi Encümen kararı ile 208 ada, 10 parsel numaralı taşınmazla ilişkin yıkım kararı alındığı bildirilmektedir.

Plan değişikliği dosyasında yapılan incelemede ise;

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talep edilen Ortaca İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, Muğla Fethiye karayolu üzerinde bulunan mülkiyeti Belediye’ye ait 208 ada 9 ve 10



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

08.02.2018

parsellerin yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Yönetim Merkezi kullanımında yer aldığı, yapılaşma kararı bulunmadığı; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Belediye Hizmet Alanı kullanımında ve yapılaşma kararının (Emsal) E:0,40 Yençok:6,50 (2 kat) olduğu tespit edilmiştir.

İlgi (a) yazı ile iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, E:2,00 (Emsal), Yençok:16,50 (5 kat) yapılaşma kararı, Resmi Kurum Alanı (Adliye) olarak planlanmış olduğu ve “Belediye Hizmet Alanının” “Resmi Kurum Alanına (Adliye)” dönüştürülmesine esas 06.09.2017 tarih ve E.283564 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü yazısında karayolu cephesinde yapı yaklaşma mesafesinin 15 metre olması şartıyla plan değişikliğinin uygun görüldüğü bildirilmektedir.

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak plan değişikliğinin Ortaca Cumhuriyet Başsavcılığının 20.03.2017 tarih ve 796 sayılı yazısı ve eki Adalet Bakanlığı Teknik İşler Dairesi Başkanlığının 28.02.2017 tarih ve 1089 sayılı yazısında belirtilen “2017 yılı yatırım programına Etüt Proje olarak teklif edilen Ortaca Adalet Hizmet Binası arsası ile ilgili olarak Ortaca ilçesinde Bakanlıklarınca belirlenen kriterlere uygun taşınmazların araştırılarak Ortaca Belediyesinin bu konuda arsa ve plan değişikliği hususunda yardımcı olmasının” talep edildiği, Ortaca Belediyesince yapılan araştırma sonucunda 22.03.2017 tarih ve 2154 sayılı yazıları ile Bahçelievler Mahallesinde Belediye Hizmet Alanı ayrılmış olması ve daha önce itfaiye binası olarak kullanılan; ancak 6360 sayılı yasayla birlikte itfaiye hizmetlerinin Büyükşehir Belediyesine devredilmesi nedeniyle atıl durumda olan 208 ada 9 ve 10 numaralı parsellerin bu amaçla tahsis edilebileceğinin ve Adalet Bakanlığınca uygun bulunarak Ortaca Cumhuriyet Başsavcılığının 07.04.2017 tarih ve 796 sayılı yazısı ve eki Adalet Bakanlığı Teknik İşler Dairesi Başkanlığının 03.04.2017 tarih ve 1833 sayılı yazılarıyla gerekli imar planı değişikliklerinin yapılmasının bildirildiği yer almaktadır.

Söz konusu planlama alanının da ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 08.05.2017 tarih ve 16496 sayılı yazısında 208 ada 9 ve 10 parsellerde Resmi Kurum Alanı (Adalet Sarayı) amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği imar planı yapılmasında sakınca olmadığı, ancak 1 adet 32 m²'lik trafo yerinin planda ayrılmasının bildirildiği yer almaktadır.

Ayrıca bölgenin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 05.07.2017 tarihinde onaylanan Jeolojik-Geoteknik Etüt Raporuna göre Önemli Alanlar 5.1 (Ö.A 5.1) olarak değerlendirildiği bildirilmektedir.

İlgi (c) yazı ile yapılan incelemede söz konusu parseller üzerindeki mevcut Belediye Hizmet Alanı olan yapıda Resmi Kurum Alanı (Adalet Sarayı) plan tadilatı amaçlı imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca görülmediği bildirilmektedir.

İlgi (d) yazı ile 17.08.2017 tarih ve 5950 sayılı Ortaca Belediye Başkanlığı'nın yazısında 400-03 Kontrol Kesini No'lu Muğla - Köyceğiz – Dalaman Bölünmüş Devlet Yolumuzun 51+700 km'inde Muğla İli, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, Köyiçi Mevkiinde mülkiyeti Ortaca Belediyesine ait 208 ada 9 ve 10 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde “Resmi Kurum Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine esas kurum görüşü talep edildiği, 06.09.2017 tarih ve E.283564 sayılı yazıları ile görüş bildirdiklerini ve görüşünün geçerliliğini koruduğunu bildirmektedir.

İlgi (f) yazı ile Ortaca İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 208 ada 9 ve 10 parsel numaralı taşınmazlarda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine yönelik talep edilen trafik etüdünün incelendiği, geçiş yolu izin belgesi aşamasında söz konusu parsel ile ilişkin hazırlanacak vaziyet planının, Karayolları Genel Müdürlüğü'nün çıkarmış olduğu, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında



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

08.02.2018

Yönetmelik hükümlerine göre hazırlanması koşulu ile trafik etüdünün uygun olduğu hususu bildirilmektedir.

Bu kapsamda Resmi Kurum Alanı (Adliye) amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği dosyasının;

- Resmi Kurum Alanı (Adliye) amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Lejandındaki Ulaşım Başlığı altında yer alan Bölünmüş Taşıt Yolu, Taşıt Yolu, Yaya Yolu gösterimlerinin ve sembollerinin, Önemli Alanlar 5.1 gösteriminin ve sembolünün, Kentsel Çalışma Alanı Başlığı altında yer alan Resmi Kurum Alanı gösteriminin ve sembolünün, Enerji Üretim Dağıtım ve Depolama Alanı Başlığı altında yer alan Trafo Alanı gösteriminin ve sembolünün Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre eklenmesi ve düzenlenmesi gerekmektedir.
- Resmi Kurum Alanı (Adliye) amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 11 adet plan hükmü yer aldığı; ancak 10. Plan hükmünden sonra 14. Plan hükmü olarak sıralama yapıldığı, 14. Plan hükmünün 11. Plan hükmü olarak düzenlenmesi gerekmektedir.
- Resmi Kurum Alanı (Adliye) amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine esas 08.05.2017 tarih ve 16496 sayılı ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin yazısı doğrultusunda 1 adet 32 m²'lik trafo yeri ayrıldığı, bu doğrultuda Resmi Kurum Alanı (Adliye) amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Hükümlerine “12.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.” ibaresinin eklenmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.
- “Belediye Hizmet Alanının” “Resmi Kurum Alanına (Adliye)” dönüştürülmesi amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin ilgi (a) yazıda ve 16.10.2017 tarih ve 89 sayılı Ortaca Belediye Meclisi kararında iletilen (Emsal) E:2,00 Yençok:16,50 (5 kat) yapılaşma kararının Başkanlığımıza iletilen 02.02.2018 tarih ve 952 sayılı Ortaca Belediye Başkanlığı yazısında plan değişikliği ve trafik etüdünün (Emsal) E:2,00 Yençok:16,50 (4 kat) olarak düzenlendiği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri “2. Resmi Kurum Alanında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tanımlanan kullanımlar yapılabilir. Resmi Kurum Alanında yapılaşma koşulları, E:2.00, Yençok:Serbest 4 Kat” şeklinde değiştirilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Ortaca İlçesi, Bahçelievler Mahallesinde bulunan mülkiyeti Belediye'ye ait 208 ada 9 ve 10 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin “Belediye Hizmet Alanının” “Resmi Kurum Alanına (Adliye)” dönüştürülmesi amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, Ortaca Belediye Meclisinin 16.10.2017 tarih ve 89 sayılı kararı doğrultusunda, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Ortaca İlçesi, Bahçelievler Mahallesinde bulunan mülkiyeti Belediye'ye ait 208 ada 9 ve 10 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin “Belediye Hizmet Alanının” “Resmi Kurum Alanına (Adliye)” dönüştürülmesi amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, Ortaca Belediye Meclisinin 16.10.2017 tarih ve 89 sayılı kararı doğrultusunda, 5216 sayılı kanunun 7/b ile



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

08.02.2018

3194 Sayılı Kanununun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.02.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.831 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

- Resmi Kurum Alanı (Adliye) amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Lejantındaki Ulaşım Başlığı altında yer alan Bölünmüş Taşıt Yolu, Taşıt Yolu, Yaya Yolu gösterimlerinin ve sembollerinin, Önemli Alanlar 5.1 gösteriminin ve sembolünün, Kentsel Çalışma Alanı Başlığı altında yer alan Resmi Kurum Alanı gösteriminin ve sembolünün, Enerji Üretim Dağıtım ve Depolama Alanı Başlığı altında yer alan Trafo Alanı gösteriminin ve sembolünün Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre eklenmesi,
- Resmi Kurum Alanı (Adliye) amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 11 adet plan hükmü yer aldığı; ancak 10. Plan hükmünden sonra 14. Plan hükmü olarak sıralama yapıldığı, 14. Plan hükmünün 11. Plan hükmü olarak düzenlenmesi,
- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Hükümlerine “12.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.” ibaresinin eklenmesi
- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Hükümlerinin 2. maddesinin “Resmi Kurum Alanında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tanımlanan kullanımlar yapılabilir. Resmi Kurum Alanında yapılaşma koşulları, E:2.00, Yençok:Serbest 4 Kat” şeklinde düzeltilerek 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. 08.02.2018