

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

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

26.04.2017 tarihinde saat 13:30'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.04.2017 tarih ve 53618066-310.01.04-2503 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.04.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Ortaca Belediye Başkanlığı'nca talep edilen, İlimiz, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, Bahçelievler Mevkii, 1110 ada, 1 parsel, 1033 ada, 1 parsel ile 381 ada 1 ve 2 parselleri kapsayan alandaki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8'inci maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.04.2017 tarih ve 53618066-310.01.04-2503 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 01.09.2016 tarih ve 1270 sayılı Ortaca Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve ekleri  
b) 30.09.2016 tarih ve 1367 sayılı Ortaca Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve ekleri  
c) 10.11.2016 tarih ve 430 sayılı Muğla Büyükşehir Belediye Meclis kararı  
d) 03.04.2017 tarih ve 2476 sayılı Ortaca Belediye Başkanlığı'nın yazısı

İlgi (a) ve (b) yazılar ile İlimiz, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, Bahçelievler Mevkii, 1110 ada, 1 parsel, 1033 ada, 1 parsel ile 381 ada 1 ve 2 parseller için Ortaca Belediye Başkanlığı'nca 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği talep edilmiştir. Bu doğrultuda, İlgi (c) meclis kararı ile söz konusu alanı kapsayan bölgede "Spor Tesisi Alanı, Belediye Hizmet Alanı ve Kentsel Yerleşme Alanı" amaçlı 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 3194 sayılı Kanunun 8'inci maddeleri uyarınca onaylanmıştır.

Bu kapsamda, ilgi (d) Ortaca Belediye Başkanlığı'nın yazısı ile 10.11.2016 tarih ve 430 sayılı Muğla Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine konu alanda Ortaca Belediye Başkanlığı Makamınının 15.08.2016 tarih ve 1200 sayılı Olur'ları çerçevesinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanarak değerlendirilmek üzere Başkanlığımıza sunulmuştur.

Dosyasında yapılan incelemeye göre; plan değişikliğine konu alanın 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planında yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşme Alanı, Belediye Hizmet Alanı ve Spor Alanı" olarak planlı olduğu,

Ortaca Belediye Meclisininin 02.08.2002 tarih ve 14 nolu kararı ile onaylı olan yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi ile 04.02.2003 tarih ve 04 nolu kararı ile onaylı olan yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde " Spor Tesis Alanı, kısmen Belediye Hizmet Alanı ve kısmen taşıt yolunda" kaldığı tespit edilmiştir.

Bahse konu alanda talep edilen plan değişikliğine ilişkin ilgi (c) meclis kararı ile onaylanan 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği esnasında Muğla Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü'nün ve Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün görüşlerinin alınmış olduğu; buna ilave olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği aşamasında ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü görüşlerinin alınmış ve Başkanlığımızca da Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığının görüşü (Ek-3) alınmıştır.

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 12.04.2017 tarih ve 9477 sayılı yazısı ile " söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin hazırlanmış olan trafik etüdünün 1/5000 lik ölçeğe ilişkin hazırlandığı ve üst ölçek kararlar içerdiğinden, alt ölçek planlarda ortaya çıkabilecek problemlere çözüm getiremediğinin belirtilerek, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği aşamasında 12.04.2017 tarih ve 9477 sayılı görüş yazısında belirtilen konuları içeren trafik etüdünün ayrıca hazırlanarak Ulaşım Dairesi Başkanlığına sunulması gerektiği " hususları bildirilmiştir.

Talep edilen öneri 1/5000 ölçekli plan değişikliği ile "Orta Yoğunluklu (121-250 kişi/ha) Gelişme Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Ticaret Alanı, Turizm Alanı, Park ve Yeşil Alan, İçme Suyu Tesisleri Alanı (Depolama, Arıtma, Terfi Merkezi)" amaçlı plan değişikliğinin yapıldığı tespit edilmiştir.

Söz konusu imar planı değişikliğinde 11 adet plan hükmü (Ek-1) yer almakta olup, bu hükümler;

1. 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına uygun, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanıp onaylanmadan imar planı uygulaması yapılamaz. İmar planı uygulamaları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve hükümleri uyarınca yapılacaktır. Yapılacak tesisler planda gösterilen amaç dışında kullanılamaz.
  2. BHA (belediye hizmet alanı) ve spor tesis alanında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde yer alan kullanımlara yer verilecektir.
  3. Park alanı ve belediye hizmet alanı olarak tanımlı alanların altı ayrı ayrı veya bütün olarak topografyanın izin verdiği ölçüde katlı otopark olarak kullanılabilir.
  4. Ticaret alanı olarak belirlenen alanda; iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, kamu hizmeti için kullanılan resmi binalar ile yönetim binaları, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilir.
  5. İçme suyu tesisleri alanı ( depolama, arıtma,terfi merkezi ) BHA olarak ayrılan alanda, kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yerüstü her türlü arıtma, kanalizasyon tesisi ve yapıları yapılabilir.
  6. Otel alanı olarak belirlenen alanda yapılaşma koşulları emsal:0.60 Yençok : 10.50 m ( 3 kat) dir. bu alanda yapılacak yapılarda turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlülükleri uygulanacaktır.
  7. Orta yoğunluklu gelişme konut alanlarında; nüfus yoğunluğu 121-250 kişi/ha. olup, gerekli düzenlemeler alt ölçekli planda yapılacaktır. Binalar ayırık nizamda ve yoldan 5 m. çekilmek suretiyle yapılacaktır. Minimum ifraz şartı 750 m2 dir.
  8. Plan kapsamında Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 06.03.2017 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre; sıvılaşma riski yüksek olması nedeniyle, Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar (ÖA-1.1) olarak değerlendirilmiştir. Jeolojik-jeoteknik etüt raporu sonuçlarına uyulacaktır.
  9. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında Ulaşım Dairesi Başkanlığının 12.04.2017 tarih ve 9477 sayılı yazısına istinaden ayrıntılı trafik etüdü hazırlanacaktır.
  10. Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
  11. Bu planda açıklanmayan hususlarda, 1/5.000 ölçekli Ortaca Nazım İmar Planı plan hükümleri, 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı plan hükümleri "3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" hükümleri geçerlidir. Şeklinde dir.
- Ayrıca, söz konusu planlama alanına ilişkin imar planına esas Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporunun (Ek-4) Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 06.03.2017 tarihinde onaylandığı; Onaylı Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporuna (Ek-4) göre; söz konusu planlama alanının yerleşime uygunluğu açısından "Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alan 1.1 (ÖA-1.1)" olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.
- Plan değişikliğine konu alandaki alt ölçekli planlara ilişkin yapılan incelemeye göre; Ortaca Belediye Meclisinin 02.08.2002 tarih ve 14 nolu kararı ile onaylı olan yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi ile 04.02.2003 tarih ve 04 nolu kararı ile onaylı olan yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde 2020 yılı nüfus kabulünün 31.897 kişi olarak belirlenmiş olduğu tespit edilmiştir.
- 1/25 000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planının Ortaca İlçesi için 2025 yılı Sürekli İkamet Eden Kentsel Nüfus kabulünün 46.719 kişi olarak belirlenmiş olmasıyla birlikte, söz konusu talep edilen plan değişikliği ile spor alanından "Orta Yoğunluklu (121-250 kişi/ha) Gelişme Konut Alanına" dönüştürülen alanda gelecek olan ilave nüfus ile oluşacak nüfus artışının 1/25 000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı nüfus kabulleri içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Plan değişikliği ile gelecek olan ilave nüfusa hizmet edecek sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin donatı hesaplarının mevcut yürürlükteki 1/5000 ölçekli Ortaca Nazım İmar Planında ve söz konusu plan değişikliğinde ayrılmış olan toplam sosyal ve teknik altyapı alanlarıyla donatı ihtiyacının karşılanmış olduğu tespit edilmiştir.
- Makamımızca uygun görülmesi halinde, Ortaca Belediye Başkanlığı'na talep edilen İlimiz, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, Bahçelievler Mevkii, 1110 ada, 1 parsel, 1033 ada, 1 parsel ile 381 ada 1 ve 2 parselleri kapsayan alandaki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8'inci maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim. Denilmektedir.

**Komisyon Görüşü:** “Ortaca Belediye Başkanlığı’nca talep edilen, İlimiz, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, Bahçelievler Mevkii, 1110 ada, 1 parsel, 1033 ada, 1 parsel ile 381 ada 1 ve 2 parselleri kapsayan alandaki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8’inci maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 13.04.2017 tarih ve 53618066-310.01.04-2503 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Ortaca Belediyesinin tahsis talep ettiği spor alanının incelenmesi için komisyonumuza **ek süre** verilmesinin **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 26.04.2017