

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

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

03/06/2016 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 11/05/2016 tarih ve 53618066-310.01.04-3043 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.05.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 332 ada, 1-2-3-4-5 numaralı parsellerdeki "Ticaret- Konut Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11/05/2016 tarih ve 53618066-310.01.04-3043 sayılı yazısında;

- İlgi: a) Başkanlığımız evrağına 05.04.2016 tarih ve 19533/45684 sayılı Ali Özden GÜRBÜZ'ün dilekçesi  
b) Başkanlığımız evrağına 15.10.2015 tarih ve 25474/87512 sayılı Ali Özden GÜRBÜZ'ün dilekçesi

İlgi (b) dilekçe ile İlimiz, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 332 ada, 3-4-5 numaralı parseller "Konut Alanı" kullanımından "Ticaret Alanı" kullanımına dönüştürülerek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği talep edilmiş olup; ilgi (a) dilekçe ile 332 ada 1 ve 2 parsellere ilişkin parsel malikinden muvafakatın alınması sonucunda 332ada, 1-2-3-4-5 numaralı parsellerde "Ticaret- Konut Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği talep edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemeye göre; konusu alanın mevcut onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Mevcut Konut Alanı" olarak planlı olduğu anlaşılmıştır.

Talep edilen teklif imar planı değişikliğine esas Ortaca Belediye Başkanlığı, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı ile Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının görüşleri alınmıştır.

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

- Ortaca Belediye Başkanlığı'nın 19.11.2015 tarih ve 1504 sayılı yazısı ile "söz konusu alanın ilçedeki ticari faaliyet gösteren alanlara bitişik olması nedeniyle ticari kullanım alanına dönüştürülmesinin uygun olduğu; talebin mevcut plandaki yol boyu ticaret bütünlüğünde ve planda gösterilen ticaret alanı derinliğinde ticaret alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmasında bir mahsur görülmediği",
- Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 12.11.2015 tarih ve 9033 sayılı yazısı ile "incelemeler sonucunda söz konusu alanda oluşacak trafik yükünün mevcut ulaşım ağını etkilemediği; plan değişikliği ile ortaya çıkması muhtemel otopark alanı ihtiyacının karşılanması koşulu ile planlama çalışmalarının yapılmasında bir sakınca görülmediği",
- Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 17.11.2015 tarih ve 2835 sayılı yazısı ile " söz konusu alanda yapılacak faaliyetler ile ilgili Daire Başkanlıklarından görüş sorulması; 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun ve ilgili yönetmeliklerin hükümlerine ve diğer mer'i mevzuat gereği ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin yerine getirilmesi gerektiği" hususları belirtilmiştir.

Talep edilen plan değişikliği plan açıklama raporunda; söz konusu alanının cepheli olduğu 14,5 metrelik taşıt yolu üzerinde mevcut Hastane, Özel İdare ve lojmanları ile mevcut nüfus göz önünde bulundurulduğunda mevcuttaki ticari hizmetlerin yetersiz kalacağı gerekçesiyle, 14.50 metrelik taşıt aksı üzerinde yer alan mevcut plandaki konut-ticaret kullanımlarının, bahse konu planlama alanıyla bütünlük oluşturarak, 20 metrelik taşıt aksına bağlanılan noktaya kadar alt katın ticaret, üst katların konut alanı olarak kullanımının sağlanması amacıyla "Konut+Ticaret Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin hazırlanmış olduğu belirtilmiştir.

Söz konusu imar planı değişikliğinde 2 adet plan hükmü (Ek-1) yer almakta olup, bu hükümler;

1. Ticaret Alanının gerektirdiği otopark alanı, inşaat ruhsatı aşamasında Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliğine uygun olarak parseller içerisinde vaziyet planı ile çözülecektir.
2. Bu plan notlarında açıklanmayan hususlarda onaylı Muğla İli 1/25 000 ölçekli Nazım ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir. Şeklinde düzenlenmiştir.

Ancak, Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; talep edilen konut altı ticaret kullanımındaki parsellerin sadece bu alanda değil, yol boyunca karşılıklı cephelerde konut altı ticaret kullanımı ihtiyacının olup olmadığı konularının ilçe belediyesince irdelenerek talebin bu çalışmaya göre değerlendirilmesinin şehircilik ilke ve esasları açısından daha uygun olacağı tespit edilmiştir.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 332ada, 1-2-3-4-5 numaralı parsellerdeki "Ticaret- Konut Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım 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'larmıza arz ederim.

Denilmektedir.

**Komisyon Görüşü:**“İlimiz, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 332 ada, 1-2-3-4-5 numaralı parsellerdeki “Ticaret- Konut Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi”teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 11/05/2016 tarih ve 53618066-310.01.04-3043 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Ortaca Belediye Başkanlığının 19.11.2015 tarih ve 1504 sayılı Belediye Başkanlığı yazısı ile söz konusu taşınmazların ilçede ticari faaliyet gösteren alanlara bitişik olması nedeniyle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi ile ticari kullanım alanına dönüştürülmesi uygun olmakla beraber talebin mevcut plandaki yol boyu ticaret bütünlüğünde ve planda gözüken ticaret alanı derinliğinde değişiklik yapılması uygun olduğu bildirildiğinden ayrıca İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 11/05/2016 tarih ve 53618066-310.01.04-3043 sayılı yazısında da yol boyunca karşılıklı cephelerde konut altı ticaret kullanımı ihtiyacının olup olmadığı konularının ilçe belediyesince irdelenerek talebin değerlendirilmesinin uygun olacağı bildirildiğinden plan talebinin **RESEN** yol boyunca kavşağa kadar konut altı ticaret alanı kullanımına dönüştürülmesi koşuluyla 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.03/06/2016