

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

26/01/2016 tarihinde saat 11.00’da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 13/01/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-221 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.01.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen “İlimiz Ortaca İlçesi, Karaburun Mahallesi, 552 ada 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 ve 37 numaralı parsellerde hazırlanan “Belediye Hizmet Alanı”, “Sosyal Tesis Alanı”, “Ticaret Alanı” ve “Park Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi” konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 13/01/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-221 sayılı yazısında;

İlgi: Başkanlığımız evrağına 09.12.2015 tarih ve 31664-107688 sayılı TOKTAŞ İnş.Tur.San. ve Tic. A.Ş.’nin dilekçesi.

İlgide yer alan TOKTAŞ İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş.’nin dilekçesi (*Ek-1*) doğrultusunda İlimiz Ortaca İlçesi, Karaburun Mahallesi, 51000.156 m² büyüklüğünde olan 552 ada 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 ve 37 parseller TOKTAŞ İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı olup, TOKTAŞ İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ‘nin %61’lik hissesinin (*Ek-2*) Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının olması nedeniyle 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Başkanlığımızca resen hazırlanmıştır.

Söz konusu planlama alanı; TOKTAŞ İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı olup, Muğla Büyükşehir Belediyesi TOKTAŞ İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.’de %61 hisseye sahiptir. Onaylı imar planında “Depolama Alanı”, “Belediye Hizmet Alanı”, “Ticaret Alanı”, “Otopark Alanı” ve “Park Alanı” kullanımında kalan alanda, belediyenin ihtiyaçları doğrultusunda “Belediye Hizmet Alanı”nın büyüklüğü arttırılmış, “Park Alanı”nın büyüklüğünde değişikliğe gidilmemiş ve planda “Otopark Alanı” olarak gösterilen alan “Park Alanı” kullanımının altında olacak şekilde plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bu konu ile ilgili; Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği’nin 14. Maddesinin 2. fıkrasının ab bendinde yer alan “Parklar; İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve (...) gibi tesislerin yapılabildiği, (...) alanlardır.” hükmüne dayanarak ve hükmünde belirtilen koşullar sağlanacak şekilde otopark alanı düzenlenmesi uygun görülmektedir(*Ek-3*)

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Plan hükümleri ise;

1.BHA (Belediye Hizmet Alanı) ve Sosyal Tesis Alanında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde yer alan kullanımlara yer verilecektir.

2.BHA alanında yapılacak yapılar özellikli binalar olacağından bina cephe uzunluğu, derinliği, saçak elemanları, çatı şekli ve yapı nizamı serbest olup, mimari proje onay aşamasında vaziyet planında belirlenecektir.

3.Yapıların saçak seviyesi yakın çevresinde yer alan saçak seviyelerine uygun olarak vaziyet planında belirlenecektir.

4.Parselde giriş saçakları, köprüler, rampalar gibi mimari özelliği zenginleştiren mimari elemanlar yapı yaklaşma sınırları içinde veya dışında yapılabilir. BHA (Belediye Hizmet Alanı) olarak tanımlı komşu parsel ile arasında geçişler ve köprüler rampalar yapılabilir.

5.Yapı yaklaşma sınırları dışında yayaların geçiş yollarını engellemeyecek ve mimari estetiği bozmayacak şekilde bankamatik, kontrol kulübeleri, taşınabilir olmak kaydıyla duyuru ve/veya tanıtım stantları yer alabilir.

6. Peyzaj ve Kentsel Tasarım Projeleri gibi vaziyet planını kabule ilgili idare yetkilidir.

7. Park Alanı ve Belediye Hizmet Alanı olarak tanımlı alanların altı ayrı ayrı veya bütün olarak topografyanın izin verdiği ölçüde katlı otopark olarak kullanılabilir. Park (Yeşil Alan) olarak tanımlı alanda 0.00 kotu 17 metrelik yoldan verilecektir. 0.00 kotu hizasında hemzeminde park ve yeşil alan kullanımı yer alacaktır. Bu nedenle ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü bırakılacaktır. Bu durumda taşıt yollarından en az 5 mt. mesafe bırakılacaktır.

8. Ticaret Alanında; 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.

10. Ticaret Alanı Yapılaşma Koşulları:

Yapı yaklaşma mesafeleri komşu parselden 5 mt, yollardan 10 mt olacak şekilde düzenlenecektir.

Emsal: 0.90

Yençok: 10.50

Şeklinde 9 adet plan hükmü getirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Ortaca İlçesi, Karaburun Mahallesi, 552 ada 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 ve 37 numaralı parsellerde hazırlanan “Belediye Hizmet Alanı”, “Sosyal Tesis Alanı”, “Ticaret Alanı” ve “Park Alanı” amaçlı 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: “İlimiz Ortaca İlçesi, Karaburun Mahallesi, 552 ada 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 ve 37 numaralı parsellerde hazırlanan “Belediye Hizmet Alanı”, “Sosyal Tesis Alanı”, “Ticaret Alanı” ve “Park Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 13/01/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-221 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 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.