

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 227

Karar Tarihi : 13/09/2018

KONUSU:

1. İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarının görüşülmesi.

c) Muğla İli, Ortaca İlçesi, Çaylı Mahallesi, 436 ada 26 numaralı parsellerde kayıtlı 1.407,65 m² lik taşınmazlara ilişkin “*Özel Sosyal Tesis Alanı*” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 11.09.2018 tarihli raporunda;

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 07.08.2018 tarih ve 36521862-115.01.02-E.4669 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.08.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen “Muğla İli, Ortaca İlçesi, Çaylı Mahallesi, 436 ada 26 numaralı parsellerde kayıtlı 1.407,65 m² lik taşınmazlara ilişkin “*Özel Sosyal Tesis Alanı*” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi” konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 07.08.2018 tarih ve 36521862-115.01.02-E.4669 sayılı yazısında;

- İlgi :** a) Başkanlığımız evrağına 25.06.2018 tarih ve 28318/96972 sayı ile kayıtlı dilekçe.
b) 26.06.2018 tarih ve E.3791 sayılı yazımız.
c) 09.07.2018 tarih ve E.12544 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığı’nın yazısı.
d) 19.07.2018 tarih ve 4255 sayılı yazımız.
e) 20.07.2018 tarih 13092 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığı’nın yazısı.

İlgi (a) dilekçede, Ortaca İlçesi, Çaylı Mahallesi, 436 ada 26 numaralı parselde kayıtlı 1407,65 m² lik taşınmazlara ilişkin “*Özel Sosyal Tesis Alanı*” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Başkanlığımızca dosyasında yapılan incelemede; bahse konu parselin 1/100000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı’nda yaklaşık olarak “Kentsel Yerleşim Alanı” kullanımında, 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda yaklaşık olarak “Kentsel Yerleşme Alanı” kullanımında, Ortaca Belediye Başkanlığı tarafından 02.08.2002 tarih ve 14 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Ortaca Nazım İmar Planı Revizyonunda “Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı” kullanımında kaldığı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da TAKS: 0.30, KAKS: 0.90 yapılaşma şartları ile ayrıntılı nizam üç kat konut alanı olarak planlı olduğu tespit edilmiştir.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı ve Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü’nün görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

İlgi (b) yazımız ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve bahse konu plan değişikliğine ilişkin hazırlanan Özel Trafik Etüt Raporu ile ilgili görüşün bildirilmesi istenmiş ve ilgi (c) yazıda; yapılan incelemeler neticesinde, söz konusu taşınmaza ilişkin hazırlanan trafik etüdünün uygun değerlendirildiği ve otopark konusunda yapılan çalışmalarda “Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği” nde belirtilen hususlara uyulması, parsellerin servis alacağı yollardan giriş-çıkışının, “Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik” doğrultusunda belirlenmesi gerektiği bildirilmiştir.

İlgi (d) yazımız ile bahse konu plan değişikliği talebinde Otopark alanı ile ilgili bir düzenleme yapıldığı, bu doğrultuda, ilgi (a) dilekçe ile Başkanlığımıza sunulan “*Özel Sosyal Tesis Alanı*” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği talebinde trafik etüdü ekinde yer alan taslak plandan farklı olarak “Otopark Alanı” ayrılmış olduğundan ilgi (c) görüşe ek olarak bu kapsamda konunun yeniden değerlendirilmesi talep edilmiş olup, ilgi (e) yazı ile plan değişikliğinde ek genel otopark alanı eklendiği, bu durumun trafik yoğunluğunu arttırmadığı, ancak parselin

İhtiyacı olan otopark alanını genel otoparkta karşılayamayacağı, otopark ihtiyacının parsel sınırları içerisinde karşılanması koşuluyla görüşün aynen geçerli olduğu bildirilmiştir.

Plan değişikliği kapsamında kalan taşınmazı da kapsayan Muğla ili, Ortaca İlçesi, İlçe Merkezi (I. Etap) a ait yaklaşık 560 ha lık alan için hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı değişikliğine esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporu, Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 31.01.2018 tarihinde onaylanmış olup, söz konusu etüt raporlarında planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Sıvılaşma Riskli Alanlar - Önlemleri Alan-5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

Teklif dosyasında yapılan incelemelerde; 7 (yedi) adet plan hükmü düzenlenmiş olup, plan hükümleri:

1. Özel Sosyal Tesis Alanında, Yurt Alanı, sosyal tesis alanları ve bu alanlar için gerekli idari ve sosyal yapılar, açık ve kapalı spor tesisi, yemekhane, kütüphane vb. yapılar yapılabilir.
2. Plan kapsamında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 31.01.2018 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre; söz konusu etüt raporlarında planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Sıvılaşma Riskli Alanlar - (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiş olup, jeolojik-jeoteknik etüt raporu sonuçlarına uyulacaktır.
3. 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinden ölçü almamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz.
4. Yapılaşmaya ait hususlar 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.
5. Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliğinde belirtilen hususlara uyulacak olup otopark ihtiyacı kendi parselinde çözümlenecektir.
6. Plan kapsamında yapılacak ifrazlarda ifraz sonrası oluşacak parselin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur.
7. Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/100000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu hükümleri, 1/5000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği geçerlidir.

Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut alanının, Özel Sosyal Tesis Alanı olarak düzenlenmesi mevcut planda nüfus yoğunluğunu düşüren, sosyal donatı alanlarını arttırıcı bir talep olup, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak hazırlanmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Muğla İli, Ortaca İlçesi, Çaylı Mahallesi, 436 ada 26 numaralı parsellerde kayıtlı 1407,65 m² lik taşınmazlara ilişkin "Özel Sosyal Tesis 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 arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "Muğla İli, Ortaca İlçesi, Çaylı Mahallesi, 436 ada 26 numaralı parsellerde kayıtlı 1.407,65 m² lik taşınmazlara ilişkin "Özel Sosyal Tesis Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.08.2018 tarih ve 36521862-115.01.02-E.4669 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; parsel bazlı hazırlandığından konut alanları bütünlüğünü bozucu nitelikte olduğu tespit edilmiş olup 3194 Sayılı Kanunun 8. maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLMADIĞINA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir. Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. Denilmektedir.

Yukarıda metni yazılı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekilde kabulüne, 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca Meclisimizce **OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**