

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

29/11/2016 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 03/11/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-6263 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.11.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 332 ada, 1, 2, 3, 4, 5 parsellerde yer alan taşınmazlara ilişkin hazırlanan "Ticaret - Konut Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 03/11/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-6263 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 17.10.2016 tarih ve 1429 sayılı Ortaca Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı
b) 03.10.2016 tarih ve 55 sayılı Ortaca Belediye Başkanlığı Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 332 ada, 1-2-3-4-5 numaralı parsellerde kayıtlı 3083,19 m² yüzölçümlü taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Ortaca Belediye Meclisi'nin ilgi (b) kararıyla kabul edildiği, söz konusu UİP-6464,15 PİN nolu plan teklif dosyası ve Belediye Meclisi kararının yazı ekinde gönderildiği, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesi gereğince işlem yapılması talep edilmektedir.(Ek.1)

İlgi (b) Meclis Kararı'nda onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam Taks:0.30, Kaks:0.90, 3 kat yapılanma koşullu konut alanında kalmakta olan 332 ada, 1, 2, 3, 4, 5 parsel nolu taşınmazların 14.50 mt.lik Halil İbrahim Tolga Caddesi üzerinde hastane olması ve nüfus hareketliliğine göre bölgedeki ticari hizmetlerin yetersiz kalması nedeni ile zemin katların ticaret olarak planlanması gerektiği, ayrıca cadde üzerinde yer alan konut, ticaret kullanımlarının bahse konu planlama alanıyla bütünlük oluşturacağının düşünüldüğü, plan değişikliğinin onama sınırı içerisindeki 14.50 mt. lik taşıt yolu cephesi boyunca alt katın ticaret olarak kullanılacağı, taşınmazların bulunduğu bölgenin Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 31.01.2002 tarihinde onaylanan Jeolojik- Jeoteknik Etüd raporuna göre yerleşime uygun alan (UA) içerisinde kaldığı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olduğundan imar planı değişikliği talebinin kabulüne karar verildiği belirtilmiştir. (Ek.2)

Söz konusu taşınmaz Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.06.2016 gün ve 250 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Ticaret Konut Alanı kullanımında yer almaktadır.

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak plan değişikliğine konu alanın 1, 2, 3 ve 4 parseller yönünden cephele olduğu 14.50 metrelik cadde üzerinde hastane, özel idare ve bu resmi kurumların lojmanları ile yerli nüfusun gözönünde alındığında bölgedeki mevcut ticari hizmetlerin yetersiz kalacağının düşünüldüğü, 14.50 metrelik taşıt aksının hastane tarafından başlamak suretiyle cadde üzerinde yer alan konut-ticaret kullanımlarının bahse konu planlama alanıyla bütünlük oluşturarak 20 metrelik taşıt aksına bağlandığı noktaya kadar alt katın ticaret, üst katların konut alanı olarak kullanımının sağlanması amacıyla "Ticaret-Konut (TİCK) Alanı" amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin hazırlandığı ve Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 09.06.2016 tarih ve 250 sayılı Meclis Kararı ile plan teklifi onaylandığı, bu bahisle 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Konut Alanı" kullanımında yer alan söz konusu alana ilişkin, "Ticaret-Konut (TİCK) Alanı" amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin hazırlandığı, 322 ada numarasında kayıtlı 1 ve 2 parselle ilişkin parsel malikleri tarafından muvafakat alındığı, plan değişikliği onama sınırı içerisindeki 14.50 metrelik taşıt aksı

boyunca alt kat ticaret alanı olarak kullanılacağı, yapı adası içerisinde yapılaşma koşullarının T.A.K.S: 0.30, K.A.K.S: 0.90, ayırık nizam, 3 kat, ön bahçe çekme mesafesi 5 metre, yan bahçe çekme mesafesi 3 metre olacağı belirtilmiştir.(Ek.3)

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hükümleri olarak ise;

1. Ticaret Alanının gerektirdiği otopark alanı, inşaat ruhsatı aşamasında Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliğine uygun olarak parseller içerisinde vaziyet planı ile çözülecektir.
2. Plan Değişikliği onama sınırı içerisindeki 14.50 metrelik taşıt yolu cephesi boyunca alt kat ticaret olarak kullanılacaktır. Yapılanma Koşulları; Taks:0.30, Kaks:0.90, ayırık nizam, 3 kat, ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metredir.
3. Bu plan notlarında açıklanmayan hususlarda onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümleri geçerlidir.

Şeklinde 3 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir. (Ek.4)

Ayrıca Başkanlığımızca 09.06.2016 tarih ve 250 sayılı meclis kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 332 ada 1, 2, 3, 4, 5 parsellerin karşısında yer alan parselleri (325 ada, 8, 14, 15 parseller) de içine alacak şekilde komisyon kararı ile resen yol boyunca kavşağa kadar ticaret – konut alanı kullanımına dönüştürüldüğü,

Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan onama sınırının ise sadece 332 ada, 1, 2, 3, 4 ve 5 parselleri kapsadığı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile ilave edilen parselleri (325 ada, 8, 14, 15 parseller) kapsamadığı tespit edilmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda yapılan değerlendirmede;

- Resen Başkanlığımızca ilave edilen parsellere (325 ada, 8, 14, 15 parseller) ilişkin plan açıklama raporunda herhangi bir gerekçe belirtilmeden sadece 332 ada, 1, 2, 3, 4 ve 5 parsellere ilişkin hazırlandığı, bu nedenle bu hususta bir karar alınması,
- 332 ada, 5 parselin taşıt yoluna cephesi bulunmadığından plan onama sınırı dışına çıkarılması,
- “Plan Değişikliği onama sınırı içerisindeki 14.50 metrelik taşıt yolu cephesi boyunca alt kat ticaret olarak kullanılacaktır. Yapılanma Koşulları; Taks:0.30, Kaks:0.90, ayırık nizam, 3 kat, ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metredir.” şeklindeki 2 numaralı plan hükmünün;

“Plan Değişikliği onama sınırı içerisindeki 14.50 metrelik taşıt yolu cephesi boyunca zemin kat ticaret, birinci ve ikinci katlar konut alanı olarak kullanılacaktır. Yapılanma Koşulları; Taks:0.30, Kaks:0.90, ayırık nizam, 3 kat, ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metredir.” olarak değiştirilmesi gerekmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 332 ada, 1, 2, 3, 4, 5 parsellerde yer alan taşınmazlara ilişkin hazırlanan “Ticaret- Konut Alanı” amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur’larınıza arz ederim.**Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: Ortaca Belediye Meclisinin 03.10.2016 gün ve 55 sayılı kararı ile **uygun görülen** “Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 332 ada, 1, 2, 3, 4, 5 parsellerde yer alan taşınmazlara ilişkin hazırlanan “Ticaret - Konut Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 03/11/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-6263 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Öncelikle, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde resen Başkanlığımızca ilave edilen parsellerin (325 ada, 8,14,15 parseller) 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde ilave edilmediği ve buna ilişkin ilçe belediyesince görüş yer almadığı tespit edildiğinden, Ortaca Belediyesine görüş sorulması görüş geldikten sonra konunun değerlendirilmesinin 3194 Sayılı Kanunun 8/b Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 29/11/2016