

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

07.02.2017 tarihinde saat 14:00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.01.2017 tarih ve 53618066-310.01.04-274 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.01.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Ortaca İlçesi, Dalaklı Mahallesi, 505 Ada, 37 ve 38 parsel numaralarında kayıtlı toplam 6.095,86 m² yüzölçümlü taşınmazlarda "Konut Alanı" kullanımından "Özel Sosyal Altyapı Alanı (Toplantı ve Düğün Salonu)" kullanımına dönüştürülerek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.01.2017 tarih ve 53618066-310.01.04-274 sayılı yazısında;

- İlgi: a) Başkanlığımız evrağına 16.12.2016 tarih ve 49995-157280 sayı ile kayıtlı dilekçe.
b) 30.12.2016 tarih ve 1789 sayılı Ortaca Belediye Başkanlığı yazısı.

İlgi (a) dilekçe ile İlimiz, Ortaca İlçesi, Dalaklı Mahallesi, 505 Ada, 37 ve 38 numaralarında kayıtlı toplam 6.095,86 m² yüzölçümlü taşınmazlarda "Konut Alanı" kullanımından "Özel Sosyal Altyapı Alanı (Toplantı ve Düğün Salonu)" kullanımına dönüştürülerek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin incelenerek onaylanması talep edilmektedir.

Dosyasında yapılan incelemede, söz konusu taşınmazların 10.03.2016 tarih ve 124 sayılı karar ile kesinleşen Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşme Alanı" kullanımında kaldığı, Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Konut Alanı" kullanımında kaldığı anlaşılmıştır.

Söz konusu plan değişikliğine ilişkin dosyasında yapılan incelemede;

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 17.02.2016 tarih ve 501 sayılı yazısı ile "Plan değişikliği yapılması planlanan bahsi geçen alanda gerçekleştirilecek projelerde 2872 sayılı Çevre Kanunu'na ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer mer'i mevzuat hükümlerine uyulması, gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği",

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 13.04.2016 tarih ve 3372-6916 sayılı yazısı ile "Dalaklı Mahallesi, 505 Ada, 37 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz için "Özel Sosyal Altyapı Alanı" amaçlı imar planı değişikliği çalışmalarına yönelik talep edilen trafik etüdünün incelendiği, trafik etüdünün bahsedildiğinin aksine "Özel Sosyal Altyapı Alanına (Toplantı ve Düğün Salonu)" ilişkin kullanımın mevcut ulaşım akslarında ve kavşak noktalarında fazlasıyla yoğunluk artırıcı bir işlevi olacağı, düğün salonu-toplantı salonunun kapasitesinin ve söz konusu kapasitenin otopark ihtiyacının parsel içerisinde nasıl karşılanacağına belirtilmediği, ekte gönderilen plan değişikliği krokisinde gösterimin ve plan notlarının gösterilmediği hususlarının tespit edildiği",

DSİ 21. Bölge Müdürlüğü 01.04.2016 tarih ve 218373 sayılı yazısında "Dalaman Çayı taşkın etki alanında kalan ancak Dalaman Akköprü Barajının işletmeye alınmasıyla birlikte taşkın su seviyelerinin minimum seviyelerde olabileceği mevcut mahalli yerleşim yeri sınırları içerisinde bulunan (Güzelyurt, Akıncılar, Fevziye, Yeşilyurt, Dikmekavak) taşınmazlarda su basman yüksekliklerinin mevcut yasa ve yönetmeliklerindeki su basman yüksekliğine göre uygulama yapılmasının uygun mütalaa edildiği, ancak mevcut mahalle yerleşim yerleri sınırı dışında bulunan taşınmazlarda çalışmaların yürütülmekte olduğu, Dalaman Ovası Sulaması bulunması nedeniyle bu sahalardan gelecek her türlü taleplerle ilgili olarak görüş alınması gerektiği" bildirilmektedir.

Ortaca İlçesi, Dalaklı Mahallesi, 505 Ada, 37 parsel ile ilişkin dosyasında yer alan taahhütnamede, taşınmazda yapacağı bina için DSİ Genel Müdürlüğü'nün 17.07.2002 gün ve 3173 sayılı yazılarına göre Dalaman Çayı etki altında kaldığından söz konusu inşaatın su basman seviyesini 1 metre yapacağını, bodrum katı meşgul etmeyeceğini, Dalaman çayının taşması

halinde Ortaca Belediyesi'nden herhangi bir maddi ve manevi hak ve talepte bulunmayacağımı kabul, beyan taahhüt ettiğini bildirilmektedir.

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 16.12.2016 tarih ve 3053-20093 sayılı yazısında Ortaca İlçesi, Dalaklı Mahallesi, 505 Ada, 37 ve 38 numaralarında kayıtlı toplam 6.095,86 m² yüzölçümlü taşınmazların bulunduğu alanda görev ve yetkileri içinde mevcut üst yapı ve herhangi bir planlamanın bulunmadığı bildirilmektedir.

“Özel Sosyal Altyapı Alanı (Toplantı ve Düğün Salonu)” amaçlı plan değişikliğine söz konusu alanın 31.01.2002 tarih onaylı Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda Uygun Alanda kaldığı anlaşılmıştır.

“Özel Sosyal Altyapı Alanı (Toplantı ve Düğün Salonu)” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği plan hükümleri;

1. Özel Sosyal Altyapı Alanı olarak tanımlanan alanda toplantı ve düğün salonu yapılabilir.
2. Bu plan notlarında açıklanmayan hususlarda, Onaylı Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım ve Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir. Şeklinde 2 (iki) adet plan hükmü getirildiği görülmüştür.

Ayrıca İlgi (b) yazı ile söz konusu Dalaklı Mahallesi Özgür sokak üzerinde bulunan 505 ada 37 ve 38 parsellere ilişkin;

- Herhangi bir mahkeme kararı ve devam eden mahkeme bulunmadığı,
- Ortaca Belediyesinin 505 ada 37 parsel nolu taşınmaz içerisinde 16.01.2016 tarih ve 1601/04 ruhsat nolu 1 adet mesken inşaatına yapı ruhsatı verildiği, 26.12.2016 tarihinde yerinde yapılan incelemede alınan yapı ruhsatına aykırı ve ruhsatsız olarak bazı imalatların yapıldığının tespit edildiği, bununla birlikte yapı ruhsatı alınan parseldeki onaylı ruhsat eki projeye aykırı inşaat ile komşu parselinde yer alan ruhsatsız yapılar İmar Kanununun 32.'nci maddesi gereğince mühürlendiği, mühürlenilerek durdurulan ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan (37 parsel için) yapılar için İmar Kanununun 42. nci maddesi gereğince 27.12.2016 tarih ve 632 nolu Encümen kararı ile idari para cezası taktiri yapıldığı,
- Aynı yerdeki 38 parselde ruhsatsız olarak yapılan yapılarda İmar Kanununun 32. maddesi gereğince mühürlenerek durdurulan ve İmar Kanununun 42.'nci maddesi gereğince 27.12.2016 tarih ve 631 nolu Encümen kararı ile idari para cezası taktiri yapıldığı, bu yapılar ile ilgili diğer işlemlerin devam ettiği, mühürlenmeye ilişkin yapı tatil zabıtları ve Encümen kararlarının birer sureti yazı ekinde gönderildiği,
- Ortaca İlçesinin gelişimi ve mahallelerinde toplantı ve düğün salonu vb. ihtiyaçlarını karşılayabilmesine olanak sağlayan bir talep olduğu, alanın Özel Sosyal Altyapı Alanı (Toplantı ve Düğün Salonu) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmasının uygun görüldüğü bildirilmektedir.

Bu kapsamda Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede, “Özel Sosyal Altyapı Alanına (Toplantı ve Düğün Salonu)” amaçlı plan değişikliğine ilişkin ulaşım akslarında ve kavşak noktalarında fazlasıyla yoğunluk artırıcı bir işlevi olacağı, söz konusu otopark ihtiyacının giderilmesi doğrultusunda değerlendirilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Ortaca İlçesi, Dalaklı Mahallesi, 505 Ada, 37 ve 38 numaralarında kayıtlı toplam 6.095,86 m² yüzölçümlü taşınmazlarda “Konut Alanı” kullanımından “Özel Sosyal Altyapı Alanı (Toplantı ve Düğün Salonu)” kullanımına dönüştürülerek 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'larınıza arz ederim.

Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Ortaca İlçesi, Dalaklı Mahallesi, 505 Ada, 37 ve 38 parsel numaralarında kayıtlı toplam 6.095,86 m² yüzölçümlü taşınmazlarda “Konut Alanı” kullanımından “Özel Sosyal Altyapı Alanı (Toplantı ve Düğün Salonu)” kullanımına dönüştürülerek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.01.2017 tarih ve 53618066-310.01.04-274 sayılı yazısındaki

açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 01.02.2017 tarih ve 3198 sayılı yazısı ile uygun görülen “...Trafik etüdünden tesisin yaratacağı trafik yükü yine tesis içerisinde otopark alanı ayrılması ile çözümlenecektir. Bu nedenle yol üzerindeki trafiğin seyrini engelleyecek ve yol üzerine park etme durumlarının önüne geçilecektir.” Denilmiş olup Trafik etüdü doğrultusunda uygun olduğuna ancak araç yolunun çiziminin tamamlanmamış olduğu anlaşılmış olup araç izninin düzenlenerek 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. 07.02.2017