



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

29.08.2024

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

29.08.2024 tarihinde saat 15:30'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde (Orhaniye Mahallesi Bülent Önüçan Sokak Dış Kapı No:2 Mentеше/MUĞLA) toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 02.08.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-331490 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.08.2024 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "Ortaca Belediye Meclisi'nin 06.06.2024 tarihli ve 40 sayılı Kararı ile uygun görülen; Ortaca İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 751 ada 29 parsel giriş çıkış sağlanabilmesine yönelik hazırlanan "Kavşak ve Yeşil Alan Düzenlemesi" amaçlı UİP-481053695 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02.08.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-331490 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Ortaca Belediye Başkanlığının 27.06.2024 tarihli ve 35759 sayılı yazısı.  
b) Ortaca Belediye Meclisinin 06.06.2024 tarihli ve 40 sayılı Kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile İlimiz, Ortaca İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, "Kavşak ve Yeşil Alan Düzenlemesi" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Ortaca Belediye Meclisinin 06.06.2024 tarih ve 40 sayılı Meclis Kararı ile uygun görüldüğü belirtilerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddeleri kapsamında gerekli işlemlerin yapılması hususu iletilmiştir.

İlgi (b) Meclis Kararı ile; Mürüvet BAŞIHOŞ KARACAN'ın 12.03.2024 tarih ve 3284 sayılı dilekçesinde, Ortaca İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, tapunun 751 ada 29 parsel numaralı, 2.082,92 m<sup>2</sup>'lik mülkiyeti Nail GÜRKAN ve hissedarlarına ait, onaylı 1/1000 ölçekli Ortaca Revizyon İmar Planında konut+ticaret alanı olarak ayrılan taşınmazın, doğusu D-400 Karayoluna, kuzeyi kavşağa, batısı yeşil alan ve yaya yoluna, güneyi 751 ada 20 parsel cepheli olduğu, parselin bulunduğu imar adası için onaylı imar planında karayolundan 15 m. yapı yaklaşma mesafesi bırakılarak "Karayolundan mahreç alınamaz, giriş çıkış yapılamaz." İbaresini eklendiği, taşınmaz için Otopark Yönetmeliğinin Genel Esaslar başlıklı 4.maddesi (a) bendine istinaden ve Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik'in Kavşak Mesafesi başlıklı 15.maddesine istinaden gerekli olan otopark ihtiyacı, kavşak mesafesinin sağlanamamasından dolayı parselinde çözülemediği ve bu kapsamda kavşak mesafesini sağlayabilmek için parselin kuzey batısında bulunan kavşakta ve pasif yeşil alanlarda yeni bir düzenlemeye gidilmesi amacıyla talep edilen plan teklifinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olduğu ve imar planı değişikliğinin kamu yararı dikkate alınarak, imar komisyon raporunun geldiği şekli ile kabulüne 6 ret oyuna karşılık oyçokluğu ile karar verildiği anlaşılmıştır.

Söz konusu 751 ada 29 parselin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Yerleşik alan ve yol üstü ticaret alanı" olarak tanımlandığı, plan değişikliği yapılmak istenen alanın ise yol alanında kaldığı, 751 ada 29 parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında TAKS:0.30, KAKS:1.20, BL-4 yapılaşma şartları



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

29.08.2024

ile “Ticaret+Konut Alanı” kullanımında, plan değişikliği yapılmak istenen alanın ise yol alanı kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

Plan teklif dosyasında yapılan incelemeye göre;

Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığının 11.01.2024 tarihli ve 278534 sayılı yazısında, Muğla Büyükşehir Belediyesi yetki, görev ve sorumluluğunda bulunan yol ağının yer almadığı,

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 03.01.2024 tarih ve 273533 sayılı yazısında, hazırlanan trafik etüdünün uygun değerlendirildiği,

Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü'nün 25.01.2024 tarihli ve 1439128 sayılı yazısı ile, söz konusu parselin karayolu bağlantısı oluşturulması halinde geçiş yolu ekseninin yeterli kavşak mesafesini (100 metre) ve karayollarının diğer yollar ile teşkil etmiş olduğu kavşakların diğer yollardan yaklaşımından 50 metrelik mesafeyi sağlamadığı anlaşıldığından, anılan parselde karayolundan ve imar yolundan geçiş verilmesinin uygun görülmediği,

Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 15.02.2024 tarihli ve 1459306 sayılı yazısı ile, plan değişikliği kapsamındaki 17 m'lik taşıt yolunun Karayolları idaresinin sorumluluk alanı içerisindeki Yatağan-Muğla 13.Bölge Hududu Yolu Km:173+314.95'teki Milli Egemenlik-Dalyan Kavşağına bağlandığı, refüj düzenlemesinin onaylı kavşak projesi doğrultusunda yapılması halinde imar planı değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı,

Plan çalışmalarına esas olmak üzere; planlama alanının da içinde bulunduğu 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Valilik Makamınca (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) 31.01.2018 tarihinde onaylanmış olup, planlama sahasının rapor ve eki yerleşime uygunluk haritasında “Önlemlenilen Alanlar-5.1. (Ö.A-5.1.)” olarak değerlendirildiği,

Plan açıklama raporunda yer alan açıklamalara göre;

Plan gerekçesinin; 751 ada 29 parselin karayoluna cepheli doğusu cephesinde “Karayolundan mahreç alınamaz, giriş çıkış yapılamaz.” İbaresinin bulunması, batısında yer alan yeşil alan ve kuzeyinde kavşak mesafesi sağlanamadığı için geçiş yolu izin belgesi düzenlenemediğinden, imar planı değişikliği ile henüz yerinde uygulamaya geçmemiş kavşakta kuzey-güney taşıt yolları birbirini karşılayacak şekilde, kaldırım ve yeşil alanda yeni bir düzenleme yapıldığı şeklinde açıklandığı,

Hazırlanan plan değişikliği ile trafik akışı sürekliliği ve trafik güvenliğinin sağlanmasının amaçlandığı, trafik akışını olumsuz etkileyecek ve hacmini arttıracak yeni bir karar üretilmediği, yapılacak düzenleme ile 751 ada 29 parselin batısında yer alan 12.00 metrelik taşıt yolundan giriş-çıkışının sağlanarak otopark ihtiyacının da “Otopark Yönetmeliği” kapsamında parsel içerisinde çözümlenmesinin sağlanabileceğinin belirtildiği,

Plan teklifinin Karayolları Genel Müdürlüğü'nün onaylı kavşak projesine uygun olarak hazırlandığı, alan dağılım tablosu incelendiğinde yol alanı kullanımı yaklaşık 10 m<sup>2</sup> azalırken, pasif yeşil alan kullanımının aynı miktarda arttığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan teklifine UİP-481053695 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı ve söz konusu imar planı değişikliği ile 2 adet plan hükmü önerildiği,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26.maddesi 7.fıkrası doğrultusunda hazırlanan ulaşım ve trafik etüt raporunun Ulaşım Dairesi Başkanlığımızca uygun görüldüğü tespit edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği dosyasının; İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin 7.maddesi “(5) Yapı ve nüfus yoğunluğunu artırmamak, düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlardan azalmaya neden olmamak kaydı ile ada veya parsel bazında yol düzenlemelerine,



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

29.08.2024

*cephe hattı düzeltmelerine, imar hattı düzenlemesine konu plan değişikliklerinden, değer artış payı alınmaz.” hükmü,*

Plân Yapımını Yükümlenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik Madde 5. “...Ancak, Uygulama İmar Planlarında nüfus, yapı yoğunluğu, kat adedi ve bina yüksekliği değişimi ile alan kullanım kararı dışında kalan parsel ölçüğündeki değişiklikler ve maddi hataların düzeltilmesine yönelik değişikliklerde yeterlilik belge grubu şartı aranmaz.” hükmü,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26. “Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir.” hükmü kapsamında hazırlanmış olduğu tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Ortaca Belediye Meclisi'nin 06.06.2024 tarihli ve 40 sayılı Kararı ile uygun görülen; Ortaca İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 751 ada 29 parsel giriş çıkış sağlanabilmesine yönelik hazırlanan “Kavşak ve Yeşil Alan Düzenlemesi” amaçlı UİP-481053695 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 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:** “Ortaca Belediye Meclisi'nin 06.06.2024 tarihli ve 40 sayılı Kararı ile uygun görülen; Ortaca İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 751 ada 29 parsel giriş çıkış sağlanabilmesine yönelik hazırlanan “Kavşak ve Yeşil Alan Düzenlemesi” amaçlı UİP-481053695 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02.08.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-331490 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 29.08.2024