

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

07.02.2024 tarihinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.01.2024 tarih ve E-81441201-115.01.02-275783 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.01.2024 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, 492 ada, 25 parsel numarasında, özel mülkiyete kayıtlı, 3059,62 m2 yüzölçümüne sahip taşınmazın "Ticaret Alanı" ve "Genel Otopark Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.01.2024 tarih ve E-81441201-115.01.02-275783 sayılı yazısında;

İlgi : Gürsel GÜNDOĞDU'nun 29.12.2023 tarihli dilekçesi.

İlgi'de kayıtlı dilekçe ile; İlimiz Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, 492 ada 25 numaralı parselde kayıtlı 3059.62 m² yüzölçümlü taşınmazda hazırlanan "Ticaret Alanı" ve "Genel Otopark Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin değerlendirilmesi talep edilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklif dosyası ilk olarak; 05.10.2023 tarihinde Başkanlığımıza 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği olarak sunulmuş, 10.10.2023 tarihli ve E-81441201-115.01.02-247151 sayılı yazımız ile ilgili Daire Başkanlıkları ve MUSKİ Genel Müdürlüğüne görüş sorulmuş, 06.11.2023 tarihli ve E-81441201-115.01.02-255381 sayılı yazımız ile; Ulaşım Dairesi Başkanlığının 20.10.2023 tarihli ve E-21365915-115.01.02-250588 sayılı yazısı, MUSKİ Genel Müdürlüğünün 27.10.2023 tarihli ve E-93846640-115.01.02-133139 sayılı yazısında belirtilen hususlar ve plan değişikliği dosyasındaki eksikler ile birlikte İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3.İdari Dava Dairesinin E:2023/1088, K:2023/1278 sayılı, E:2023/987, K:2023/1276 sayılı ve E:2023/1091, K:2023/1287 sayılı kararları ile 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunun iptaline karar verildiğinden bu aşamada 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin konusuz kaldığı, 15000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği plan açıklama raporunda da 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin bilgi ve belgelerin çıkarılması gerektiği plan müellifine bildirilmiştir.

Plan müellifinin 28.11.2023 tarihli dilekçesi ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklif dosyasının 06.11.2023 tarihli ve E-81441201-115.01.02-255381 sayılı yazımızda belirtilen hususlar doğrultusunda hazırlandığı belirtilerek Başkanlığımıza sunulmuş, 01.12.2023 tarihli, E-81441201-115.01.02-263920 sayılı yazımız ile Ulaşım Dairesi Başkanlığına ve MUSKİ Genel Müdürlüğüne görüş sorulmuş, MUSKİ Genel Müdürlüğünün 06.12.2023 tarihli, E-93846640-115.01.02-139564 sayılı yazısı ile taşınmaz içerisinde MUSKİ Genel Müdürlüğüne ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapısı bulunmadığı, planlama alanına ilişkin daha önce 27.10.2023 tarihli, 133139 sayılı yazıda belirtilen tüm hususların 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarında yerine getirilmesi kaydıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde sakınca bulunmadığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığının 11.12.2023 tarihli ve E-21365915-115.02.03-267112 sayılı yazısında, plan teklifinde yer alan otopark alanının Otopark Yönetmeliğinin 4. Maddesi (n) bendi kapsamında değerlendirilmesi konusunun Ulaşım Koordinasyon Merkezinin (UKOME) 08.12.2023 tarihli toplantısında görüşüldüğü, konuyla ilgili alınan 2023/8-500 sayılı kararı ile otopark alanının uygun olduğuna oy birliği ile karar verildiği, ayrıca Otopark Yönetmeliği çerçevesinde söz konusu fonksiyonların ihtiyaç duyduğu otopark alanı ve sayısının ayrı ayrı hesaplanarak parsel içerisinde

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

07.02.2024

çözümlemesi, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerince parselde hizmet verecek araç giriş çıkış alanının taşıt yolundan cephe alması ve vaziyet planlarına işlenerek gerekli görülmesi halinde geçiş yolu ön izin ve geçiş yolu izin belgesi düzenlenmesi amacıyla Başkanlığımıza başvuru yapılması, parselde yapılacak ifraz işleminden sonra oluşacak yeni parsellerin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur ibaresinin plan notlarına işlenmesi koşulu ile plan teklifinin uygun değerlendirildiği bildirilmiştir.

Son olarak; kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği dosyası 29.12.2023 tarihinde Başkanlığımıza sunulmuştur.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Ortaca Belediye Başkanlığı, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü, DSİ 21. Bölge Müdürlüğü, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünden plan değişikliğine ilişkin görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Plan değişikliğine ilişkin alınan kurum görüşlerinde;

·**Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün** 07.08.2023 tarihli ve E-47519706-305.99-6973107 sayılı yazısında; söz konusu "Parakende akaryakıt ve LPG satış istasyonu" faaliyetinin 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği Listelerinde bulunmadığı, imar planı değişikliği talebinin gerçekleşmesi sonrasında yapılacak olan faaliyet ile ilgili olarak ÇED görüşü alınması gerektiği, Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, 492 ada 25 parselin, 2872 sayılı Çevre Kanununun 9. Maddesine göre ilan edilen "Özel Çevre Koruma Bölgesi" ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında ilan edilmiş olan doğal sit alanı sınırları dışında kaldığı, 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak "Kentsel Gelişme Alanı" olarak tanımlı alanda kaldığı, 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin "8.33.4. Karayolu kenarında ve diğer kara ulaşım güzergahlarında, mevzuata uygun olmak koşulu ile akaryakıt ve lpg istasyonları servis istasyonu, konaklama tesisi, yeme içme tesisi vb. gibi karayoluna hizmet verecek tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik mağazalar yer alabilir." 8.33.6. Karayolu kenarında veya diğer kara ulaşım güzergahlarında yapılacak yapı ve tesis alanlarında, imar planlarının ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, ilgili idaresince onaylanmasını müteakip uygulamaya geçilir. Bu alanlarda; min. Parsel büyüklüğü=2000 m² Emsal (E)=0,50 olacaktır." hükümleri bulunduğu, plan değişikliğinin 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve plan hükümleri, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, meri mevzuat ile kurum ve kuruluşların görüşleri, onaylı plan hükümlerine uyularak ilgili belediyesince yürütülebileceği,

·**Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün** 03.01.2024 tarihli ve E93846640-115.01.02143920 sayılı yazısında; söz konusu Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi 492 ada 25 parsel numaralı taşınmaza yönelik daha önce gönderilen "27.10.2023 tarihli ve 133139 sayılı" ve "06.12.2023 tarihli ve 139564 sayılı" yazılarında sehven taşınmaz 429 ada olarak belirtildiğinden dolayı yazıların dikkate alınmaması, taşınmaza ilişkin Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü görüşünün aşağıda belirtildiği gibi olduğu,

Yapılan inceleme neticesinde; Yerbeleni Mahallesi 492 ada 25 parsel numaralı taşınmaz içerisinde Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğüne ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapısı bulunmadığı, planlama alanı içerisinde veya yakın çevresinde halihazırda doğal akışı sağlayan dere ve dere yatakları olabileceğinden dolayı DSİ 21. Bölge Müdürlüğünün de görüşü alınması ve görüşü doğrultusunda

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

07.02.2024

hazırlanacak olan planlara genişliği (dere kesiti+servis yolu) kadar işlenmesi, planlama alanının (492 ada 25 parselin) içmekullanma suyu ihtiyacı Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğüne Abonelik Başvurusu yapıldığında kullanılacak (ihtiyaç duyulan) su miktarına göre karşılanıp/karşılanamayacağının bildirileceği, içmekullanma suyu ihtiyacı ve atıksuların bertarafının sağlanması için yakın çevresinde atıksu (kanalizasyon) şebeke hattı bulunmadığından dolayı Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü tarafından karşılanamayacağı, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü görev, yetki ve sorumlulukları çerçevesinde karşılanıncaya kadar geçici bir süreli bile olsa kamu kaynaklarının etkin, ekonomik ve efektif kullanılması, yatırım ve hizmet sürekliliğinin sağlanması amacıyla yürürlükteki mevzuat uyarınca ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü bilgisi ve uygun gördüğü şekilde karşılanacağını "Plan Notlarında ve Açıklama Raporlarında" açıkça belirtilmesi ve eklenmesi gerektiği, Atıksuların bertarafına yönelik, işletmeden kaynaklı Evsel ve/veya Endüstriyel nitelikli atıksular, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 23 birinci fıkrası (a) bendi gereği "*Kanalizasyon şebekesi bulunmayan veya kanalizasyon şebekesi projelendirilip yapımı programa alınmamış bölgelerde alıcı ortama desarj yapan tüm evsel ve endüstriyel atıksu kaynakları Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği'ndeki hükümler doğrultusunda gerekli önlemleri almak sızdırmaz fosseptik yapmak veya atıksu arıtma tesisleri kurmakla yükümlüdür*" denildiği, eğer söz konusu bölgede herhangi bir yapı veya kurum için atıksu arıtma tesisleri kurulduğu takdirde; kurulan yapı veya kurumun bünyesinde atıksu arıtma tesisinin işletme hakkının kendilerine ait olacağı, konuyla ilgili olarak, sızdırmaz özellikteki fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü atıksu altyapı tesislerine getirilen atıksuların, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 20 Tablo 1 de belirtilen limit değerlerini sağlaması kaydı ile işletme ile yapılacak olan protokol kapsamında Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü bünyesinde bulunan ve kapasitesi uygun olan herhangi bir arıtma tesisinde bertarafı sağlanabileceği, ayrıca planlama alanı içerisinde yağmursularının bertarafı, inşaat veya faaliyet sırasında oluşacak olan sızıntı suları, atık sular vb. için ilgili mevzuat ve yönetmelikler çerçevesinde yeraltı veya yüzey sularına ulaşmaması için gerekli tüm önlemlerin ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından yapılması gerektiği, yukarıda belirtilen hususların yerine getirilmesi kaydıyla Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünce sakınca bulunmadığı,

·**DSİ 21. Bölge Müdürlüğünün** 14.11.2023 tarihli ve E-83248050-754-4035409 sayılı yazısında, yapılan incelemede söz konusu taşınmazın DSİ Genel Müdürlüğüne ait herhangi bir içmesuyu temin edilen baraj veya göletin su toplama havzası içerisinde olmadığı, herhangi bir derenin akışına engel konumda bulunmadığı, DSİ Genel Müdürlüğüne ait herhangi bir toplulaştırma ve proje sahasında kalmadığının tespit edildiği, plan değişikliği yapılmasında DSİ Genel Müdürlüğünce sakınca görülmediği bildirildiği,

·**Ulaşım Dairesi Başkanlığının** 11.12.2023 tarihli ve E-21365915-115.02.03-267112 sayılı yazısında; plan teklifinde yer alan otopark alanının Otopark Yönetmeliğinin 4. Maddesi (n) bendi kapsamında değerlendirilmesi konusunun Ulaşım Koordinasyon Merkezinin (UKOME) 08.12.2023 tarihli toplantısında görüşüldüğü, konuyla ilgili alınan 2023/8-500 sayılı kararı ile otopark alanının uygun olduğuna oy birliği ile karar verildiği, ayrıca Otopark Yönetmeliği çerçevesinde söz konusu fonksiyonların ihtiyaç duyduğu otopark alanı ve sayısının ayrı ayrı hesaplanarak parsel içerisinde çözümlenmesi, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerince parselde hizmet verecek araç giriş çıkış alanının taşıt yolundan cephe alması ve vaziyet planlarına işlenerek gerekli görülmesi halinde geçiş yolu ön izin ve geçiş yolu izin belgesi düzenlenmesi amacıyla Başkanlığımıza başvuru yapılması, parselde yapılacak ifraz işleminden sonra oluşacak yeni parsellerin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur ibaresinin plan notlarına işlenmesi koşulu ile plan teklifinin uygun değerlendirildiği,

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

07.02.2024

Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 18.09.2023 tarihli ve E.12672044-175.09/1297756 sayılı yazısında; Karayolları Genel Müdürlüğü yetkisindeki yolun bu kesimindeki kamulaştırma genişliğinin 35 m olduğu, ilgili kesime ait yol proje örneğinin ve kamulaştırma planının ekte gönderildiği, 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. Ve 18. Maddelerine dayanılarak çıkarılan “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin” 18. Maddesine göre Belediye sınırları içinde (meskun mahal içinde), yolumuzun kenarında yapılacak bu gibi tesislere ait geçiş yolu ekseninin, taşıt yolu dış kenarı ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına en az 100 m’lik mesafeyi sağlaması, yapılacak ve açılacak ticari tesisler ile tesislere ait her türlü sundurmaların ön cephe hattının yolumuz kamulaştırma sınırından (parsel sınırı) en az 25 m ve konut amaçlı yapıların ise en az 5 m uzaklıkta bulunması, parselin yolumuz kamulaştırma sınırına bitişik cephe genişliğinin en az 20 m olması zorunluluğunun olduğu, Yerinde ve yazı ekinde gönderilen öneri imar planı üzerinde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazın Ticaret Alanı olarak planlandığı, yapı yaklaşma mesafesinin yolumuz kamulaştırma sınırımızdan (parsel sınırı) 25 m olarak belirlendiği ve taşınmazın mevcutta atıl durumda faal olmayan akaryakıt istasyonu olduğunun tespit edildiği, bu durumda 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18. Maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” hükümlerine aykırılık bulunmayan tesis sahasından yolumuza bağlantıyı sağlayacak geçiş yolunun ekte gönderilen Yönetmeliğin Ek:9 proje örneği esas alınarak projelendirilmesi, parselde ait geçiş yolu eksenine her iki yönden en az 100 m mesafe içinde Bölünmüş Devlet Yolumuzla kavşak teşkil edecek trafiğe ve yolumuza bağlantısı açık imar yolu planlanması ve bulunmaması, yapılacak ve açılacak ticari amaçlı her türlü yapıların (sundurmalar dahil) yolumuz kamulaştırma sınırından en az 25 m uzaklıkta olması, geçiş yolunun yol hendeğine isabet eden kısımlarına hendek taban kotuna uygun olarak, gelebilecek suyu tahliye edecek kapasitede en az Ø 100 cm.lik büz veya 1x1 m ebadında kutu menfez ve geçiş yoluna ızgaralı kanal yapılması, tesisin taşıt trafiğine açık alanlarının karayolunun kaplama cinsine uygun olarak kaplanması ve yazı ekindeki öneri imar planına uyulması şartıyla 492 ada 25 parsel üzerinde “Ticaret Alanı” amaçlı imar planı değişikliği yapılması ve parselde Geçiş Yolu İzin Belgesi düzenlenmesinin uygun görüldüğü, görüşün geçerli olabilmesi için ilgili Yönetmeliğin 39. Maddesi gereğince parsel üzerinde yapılaşmaya gidilmeden önce onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftası ile birlikte geçiş yolu ekte gönderilen ve Yönetmeliğin Ek:9 proje örneği esas alınarak projelendirildiği, yolumuzun durumunu, parselin ölçülerini, parselde yapılacak yapılaşmayı, yapıların kullanım amacını, yolumuz kamulaştırma sınırını, yapıların yolumuz kamulaştırma sınırına olan mesafesini gösteren, Belediye Başkanlığınca onaylı (mühürlü) 1/200 ölçekli 3 adet vaziyet planının Bölge Müdürlüğüne gönderilerek, düzenlenecek Geçiş Yolu İzin Belgesine esas uygun görüşünün alınması zorunluluğu olduğu belirtilmiş, yine **Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün** 22.12.2023 tarihli ve E.12672044-175.09/1404753 sayılı yazısında plan müellifince dilekçe ekinde gönderilen 1/1000 ölçekli öneri imar planının, 2918 sayılı Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. Ve 18. Maddeleri ve buna bağlı olarak çıkarılan “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” hükümlerine ve 18.09.2023 tarihli, 1297756 sayılı yazı şartlarına uygun olarak hazırlandığı anlaşıldığından öneri imar planının Bölge Müdürlüğüne uygun görüldüğü, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. Ve 18. Maddeleri ve buna bağlı olarak çıkarılan “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” hükümleri gereğince Karayolumuz kenarında bulunan tesisler için Geçiş Yolu İzin Belgesi düzenleme ve Ruhsatlandırma İşlemleri ile ilgili belediye başkanlıkları sorumluluğunda bulunduğundan, taşınmaz üzerinde yapılaşmaya gidilmeden önce Belediye Meclisince onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, Geçiş Yolu İzin Belgesi düzenlemeye yetkili Belediye Başkanlığınca Karayolları 2. Bölge Müdürlüğüne gönderilerek düzenlenecek Geçiş Yolu İzin Belgesine esas uygun görüşün alınması zorunluluğu olduğu,

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

07.02.2024

Ortaca Belediye Başkanlığının 19.10.2023 tarihli ve E-70135013-115.99-28338 sayılı yazısında; arşiv kayıtlarında yapılan incelemede taşınmaz üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı karar bulunmadığı (mahkeme kararı ve tutanak), 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler ve meri imar planı hükümlerine uyulması kaydıyla imar planı değişikliği yapılmasında sakınca olmadığı, Ortaca Belediye Başkanlığının 15.12.2023 tarihli ve E-70135013-115.99-30093 sayılı yazısında plan müellifinin 08.12.2023 tarihli dilekçesi ile alanda yapı varsa yer alan yapıların yasal durumuna ilişkin bilgi ve belgelerin iletilmesi talep edildiği, arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; Ortaca Belediye Başkanlığına 07.08.1986 tarihli ilk başvuru dilekçesi ile mülkiyeti Alırıza KARAOĞLAN'a ait 7 pafta 4289 no.lu parselde 07.08.1986 tarihinde onaylı 268 m²lik Akaryakıt Satış İstasyonu amaçlı mimari, statik, tesisat projeleri bulunduğu, ancak yapı ruhsatı ve kullanma izin belgesine rastlanılmadığı, dosyasında bina inşaat ve proje tasdik harcının ödendiğine dair tahakkuk fişinin bulunduğu, Ortaca Belediye Encümeninin 05.03.1992 tarih ve 183 sayılı kararı ile Yılmaz KIYICI ve Alırıza KARAOĞLAN mülkiyetindeki taşınmazın yola ve kamuya terk işleminin yapıldığı, arta kalan kısmının 2 parçaya ifraz edildiği, oluşan 7 pafta 6393 no.lu (3059,62 m²) parselde (492 ada 25 parsel) 31.03.1992 tarih ve 9203/67 ruhsat numaralı bir adet tadilat ruhsatının alındığının tespit edildiği bildirilmiştir. **15.12.2023 tarihli ve E-81441201-115.01.02-268655** sayılı yazımız ile planlama alanına dair daha önce alınan mahkeme kararı ve/veya devam etmekte olan davalara ilişkin bilgi belgelerin, parselle ilişkin hazırlanan aplikasyon krokisinde ve uydu görüntülerinde yer alan yapının yasal durumunu gösteren belgelerin, yapı yasal değilse 3194 sayılı İmar Kanununun 32 ve 42'nci maddelerine göre yapılan işlemlere ait belgelerin dosyasında bulunmadığı, teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği paftasının etrafındaki son onaylı plan/plan değişikliklerinin incelenmesi ve teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin görüşün bildirilmesi talep edilmiş, Ortaca Belediye Başkanlığının 02.01.2024 tarihli ve E-70135013-115.01.99-30560 sayılı yazısı ile öncesinde verilen 19.10.2023 tarihli, E-70135013-115.99-28338 sayılı ve 15.12.2023 tarihli, E-70135013-115.99-30093 sayılı yazılarında belirtilen hususlar iletilmiştir.

Ancak; planlama alanı içerisinde yer alan yapının yasal durumunu gösterir belgenin iletilmediği, yazılar ekinde yer alan tadilat ruhsatının yüz ölçümünün 78 m² olarak düzenlendiği, yine yazılarda 268 m²lik Akaryakıt Satış İstasyonu amaçlı mimari, statik, tesisat projelerinin bulunduğu belirtilen ancak planlama alanındaki yapının güncel yüzölçümüne ve yapı/yapıların yasallığına ilişkin herhangi bir bilgi, belgenin yer almadığının, yerinde yapılan incelemelerde; plan değişikliğine konu parselde birden fazla yapının bulunduğu tespit edildiği, yapıların ve yüzölçümlerinin Ortaca Belediye Başkanlığının gönderilen yazılarına konu edilmediği belirtilerek **04.01.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.02-273552** sayılı Ortaca Belediye Başkanlığı hitaplı yazımız ekinde yerinde yapılan inceleme neticesinde tespit edilen yapılara ilişkin fotoğraflar gönderilmiş, söz konusu yapıların yasallığını gösterir bilgi, belgelerin, yapılar yasal değilse; 3194 sayılı İmar Kanununun 32 ve 42'nci maddelerine göre Ortaca Belediye Başkanlığınca yapılan işlemlere ilişkin belgelerin Başkanlığımıza iletilmesi bildirilmiştir.

Plan açıklama raporunda plan gerekçesi olarak; Ortaca Belediye Başkanlığı tarafından 02.08.2022 tarih ve 14 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Ortaca Nazım İmar Planı Revizyonunda "Akaryakıt İstasyonu" olarak planlı olduğu, söz konusu işletmenin, şu an faaliyette olmadığı, işletmenin batısında yer alan 750 ada 1 parselde faal olarak çalışan Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonunun mevcut olduğu, bölgeye hizmet veren başka bir istasyon olmasından dolayı, 492 ada 25 numaralı parselin Akaryakıt İstasyonu amaçlı kullanılmak istenmediği, D400 Bölünmüş Devlet yoluna cepheli, ticaretin yoğun olarak yaşandığı bölgede Muğla ekonomisinde önemli bir yer tutan şirketler topluluğunun merkezi olacağı, konum olarak ulaşımın rahat olduğu bir bölgede yer almasından dolayı, yatırımların ve işletmelerin merkezinde, ihtiyaç hissedilen şirket merkezi olarak değerlendirilmesinin uygun olacağı, mevcut kullanılan şirket merkezinin taşınması için, erişilebilirliğinin kolay olması sebebiyle karayolu kenarında yer seçimi yapıldığı belirtilerek "Ticaret Alanı" ve parselin güneydoğusunda, parsel içerisinden giriş ve çıkışın sağlanacağı "Genel Otopark Alanı" olarak planlandığı belirtilmiştir.

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

07.02.2024

Bahse konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifine ait;

1. "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

2. Plan onama sınırı içerisinde, Muğla Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 31.01.2018 tarihinde onaylanan "Muğla İli, Ortaca İlçesi, 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"na göre planlama alanı yerleşime uygunluk açısından "Önlemleri Alan 1.1 (Ö.A.-1.1.) Sıvılaşma Riskli Alanlar" olarak değerlendirilmiş olup, raporda belirtilen hususlara uyulacaktır.

3. Ticaret Alanında yapılaşma koşulları, Uygulama İmar Planı aşamasında belirlenecektir.

4. Muğla Büyükşehir Belediyesi, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 03.01.2024 tarih ve E-143920 sayılı yazısında, içme-kullanma suyu ihtiyacı ve atık suların bertarafının sağlanması, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü görev, yetki ve sorumlulukları çerçevesinde karşılanıncaya kadar, geçici bir süreli bile olsa kamu kaynaklarının etkin, ekonomik ve efektif kullanılması, yatırım ve hizmet sürekliliğinin sağlanması amacıyla, yürürlükteki mevzuat uyarınca ilgisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından, kurumun bilgisi ve uygun gördüğü şekilde karşılanacak olup Muğla Büyükşehir Belediyesi Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 03.01.2024 tarih ve E-9143920 sayılı yazısında belirtilen diğer hususlara uyulacaktır.

5. Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün 22.12.2023 tarih ve 1404753 sayılı yazısı ile uygun bulunduğu şekilde planlanan alanda uygulama imar planı değişikliği aşamasında 18.09.2023 tarih ve 1297756 sayılı yazısında açıklanan uygulamaya ilişkin koşullara uyulacaktır.

6. Ulaşım Dairesi Başkanlığının 11.12.2023 tarih ve E-267112 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

7. Otopark alanına karayolundan ayrı giriş – çıkış verilmeyecektir. Otopark alanına giriş – çıkış ticaret alanı içinden sağlanacaktır.

8. "Otopark Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır. Buna göre tesisin otopark ihtiyacı parsel içerisinde karşılanacaktır.

9. Plan Onama Sınırları İçerisinde;

· 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, 6331 Sayılı İş Sağlığı Ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanarak çıkartılan ilgili yönetmelik hükümlerine,

· Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği ve Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

10. Bu planda açıklanmayan hususlarda, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir."

şeklinde sekiz (10) adet plan hükmü getirildiği görülmüştür.

Bununla birlikte, söz konusu planlama alanını da içeren Ortaca İlçesi, İlçe Merkezinde (1. Etap Doğu Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 31.01.2018 tarihinde onaylandığı; Onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre söz konusu planlama alanının yerleşime uygunluğu açısından "Önlemleri Alan- 1.1. Sıvılaşma Riskli Alanlar" olarak değerlendirildiği,

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

07.02.2024

“Önemli Alan- 1.1. Sıvılaşma Riski Açısından Önemli Alanlarda Alınması Gereken Önlemler;

- Zemin kompaksiyonu yapılması, boşluk suyu basıncının artmasını engellemek için drenaj koşullarının iyileştirilerek zemin dayanımının artırılmalıdır.
- Zemin daneleri aralarındaki boşlukları doldurmak ve daneler arası teması güçlendirmek için zemine çimentolu malzemeler enjekte edilmelidir.
- Titreşim ve vibroflotasyon yöntemleri ile zemindeki danelerin sıkılaştırılmalıdır.
- Taş kolon veya çakıl drenleri kullanılarak uygun drenaj koşulları sağlanmalıdır.
- Yapılacak imalatlarda, jet grout, fore fazık, enjeksiyon gibi zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.” olarak belirtildiği,

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında plan değişikliği teklifine ait “**TEKLİF-481042614**” sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Ayrıca plan değişikliğine konu parselde yerinde yapılan incelemede; parselin içerisinde birden fazla yapının olduğu tespit edildiğinden Ortaca Belediye Başkanlığına hitaplı 04.01.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.02-273552 sayılı yazımız ile yapıların yasallığını gösteren bilgi, belgeler, yasal değilse Ortaca Belediye Başkanlığınca yapılan işlemlere ilişkin bilgi, belgeler talep edilmiş olup Ortaca Belediye Başkanlığının cevabi yazısı Başkanlığımıza henüz iletilmemiştir. Talep sahiplerince 10.01.2024 tarihinde yerindeki yapıların yıkım işlemlerinin yapıldığına ilişkin fotoğraflar Başkanlığımıza iletilmiştir.

Söz konusu plan değişikliğinin “Akaryakıt İstasyonu” kullanımından “Ticaret Alanı” ve “Genel Otopark Alanı” olarak planlanmasına ilişkin olarak; atıl durumda kullanılmayan Akaryakıt İstasyonu alanının bölgede faaliyette bulunan talep sahibi şirketin merkezi olarak kullanılacağı, gerekçesiyle ticaret alanına dönüşmesine ilişkin olarak ilgili kurum, kuruluş görüşleri ve üst ölçekli planlar doğrultusunda hazırlandığı, ayrıca ticaret alanına ve çevresindeki kullanımlara hizmet verecek “Genel Otopark Alanı” ayrıldığı belirlenmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, 492 ada, 25 parsel numarasında, özel mülkiyete kayıtlı, 3059,62 m² yüzölçümüne sahip taşınmazın “Ticaret Alanı” ve “Genel Otopark Alanı” olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek, bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim.

Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, 492 ada, 25 parsel numarasında, özel mülkiyete kayıtlı, 3059,62 m² yüzölçümüne sahip taşınmazın “Ticaret Alanı” ve “Genel Otopark Alanı” olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 10.01.2024 tarih ve E-81441201-115.01.02-275783 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.



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

07.02.2024

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 07.02.2024