



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

12.12.2024

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

12.12.2024 tarihinde saat 15:52'de Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 03.12.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-370199 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.12.2024 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "Ortaca Belediye Meclisinin 07.11.2024 tarihli ve 122 sayılı kararıyla uygun görülen İlimiz, Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, 492 ada 24 ve 25 parsellerde hazırlanan, UİP-481073690 Plan İşlem Numaralı, "Ticaret Alanı", "Genel Otopark Alanı", "Park" ve "Toplu İşyeri" amaçlı 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 03.12.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-370199 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Ortaca Belediye Başkanlığının (Plan ve Proje Müdürlüğü) 25.11.2024 tarih ve E-70135013-115.01.06-42157 sayılı yazısı.
b) Ortaca Belediyesi Meclisinin 07.11.2024 tarih ve 122 sayılı kararı.

İlgi (a) yazıda İlimiz Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, 492 ada, 24 ve 25 parselde "Ticaret Alanı ve Genel Otopark Alanı" "Park" ve "Toplu İşyeri" amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygunluğu yönünden incelenerek Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulması talep edilmiştir.

İlgi (b)'de kayıtlı Meclis Kararında "...İlçemiz Yerbeleni Mahallesi 492 ada 25 parsel no.lu 3.059,62 m²'lik mülkiyeti Dalaman Acarlar Gıda Mad. İnş. Nak. Oto. Kom. Akar. L. Gaz. İth. İhr. San. Tic. ve Tur. Ltd. Şti.'ye ait taşınmazın, 04.02.2003 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Ortaca Revizyon Uygulama İmar Planında Emsal:0.40 h:6.50 m. 2 kat yapılaşma koşullarında "Akaryakıt İstasyonu" olarak ayrılan kısımda kalmakta iken, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2024 tarih ve 43 sayılı kararı ile "Ticaret Alanı ve Genel Otopark Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin onaylandığı, Parsel sahiplerinin talebi doğrultusunda, İlçemiz Yerbeleni Mahallesi 492 ada 25 parsel no.lu taşınmazda "Ticaret Alanı ve Genel Otopark Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin 01.08.2024 tarih ve 64 sayılı Meclis karar ile uygun görüldüğü, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek Madde 8'e göre "Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz." denildiğinden kuzeyde yer alan ve aynı parsel sahibine ait olan 492 ada 24 no.lu parsel ve iki parsel arasındaki park alanı da imar planı onama sınırlarına dahil edilerek plan değişikliği ada bazında hazırlandığı, bahsi geçen 492 ada 24 parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlandığı, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kavramının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında kullanımı 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile sınırlandırıldığı. "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" gösteriminin söz konusu Yönetmeliğin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı gösterimlerine konu Ek-1a ve Ek-1d listelerinde yer almadığı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Geçici 3. Maddesi uyarınca "(1) Bu Yönetmelikle birlikte yürürlükten kaldırılan gösterimlere karşılık, yürürlüğe giren gösterimlerin mekânsal planlarda ve bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişikliklerinde kullanılması zorunludur." Denildiğinden ilgili Yönetmeliğin Ek-1 d Uygulama İmar Planı Gösterimlerine uygun olarak "Toplu İşyeri" olarak

düzenlendiği, ancak 492 ada 24 parsel no.lu taşınmazda emsal artırımına gidilmediği, yalnızca fonksiyon değişikliğine gidildiği ve mevcut park alan plan ve plan kararlarının korunduğu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Madde 26 (1) "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." Hükmü kapsamında onaylı imar planı bütününde karayolu kenarında ticaret alanlarında yapılaşma koşullarının Emsal: 1.00-1.50 aralığında hmax: 12.50 m (4 kat) yapılaşma koşullarına sahip olduğu, yerinde ruhsatlı yapıların bulunduğu tespit edildiği, aynı Yönetmeliğin Madde 26 (4)'te belirtilen "Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı değişiklikleri, yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, şehrin veya alanın yakın çevresinin silüeti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönelmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır." Hükmü kapsamında plan değişikliği teklifinin incelendiği, "Ticaret Alanı ve Genel Otopark Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Emsal:1.20, hmax: 12.50 m (4 kat) yapılaşma koşullarının bütüncül plan ana kararlarına uygun olarak İlçemiz Yerbeleni Mahallesi 492 ada 24, 25 parseller Ticaret, Toplu İşyeri ve Genel Otopark Alanına yönelik yetkili Şehir Plancısı tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 1/5000 Nazım İmar Plan kararlarına ve Plan ve Proje Müdürlüğünün 03.10.2024 tarih ve E-70135013-105.02-39549 sayılı yazısında belirtilen Kanun ve Yönetmelik Hükümlerine uygun olduğuna.." oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan incelemede; söz konusu planlama alanının, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı) tarafından onaylanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisinde kaldığı, bu plan dahilinde "Karayolu Ulaşım Güzergahı" üzerinde "Kentsel Gelişme Alanı" içerisinde yer aldığı, 1/5000 ölçekli Muğla (Ortaca) Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde 492 ada 25 parselin "Akaryakıt İstasyonu", 492 ada 24 parselin "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında kaldığı; Muğla Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.02.2024 Tarihli ve 43 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde 492 ada 25 parselin "Ticaret Alanı ve Genel Otopark Alanı" olarak planlandı; 1/1000 Ölçekli Muğla (Ortaca) Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde 492 ada 25 parselin E:0.40, h:6.50m (2kat) yapılaşma koşullarında "Akaryakıt İstasyonu"; 492 ada 24 parselin E:0.60 Yençok:7.50m (2 kat) yapılaşma koşullarında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

Bahse konu alandaki "Ticaret Alanı ve Genel Otopark Alanı" amaçlı imar planı değişikliğine ilişkin 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 Müdürlüğü görüş yazılarının yer aldığı; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde-8 4. Fıkra doğrultusunda yukarıda belirtilen dosyasındaki kurum görüşleri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği aşamasında değerlendirilmiştir.



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

12.12.2024

Yukarıda anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 27.10.2023 tarihli 132461 sayılı yazısında; Yerbeleni Mahallesi 429 ada 25 parsel numaralı taşınmaz içerisinde Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğüne ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapımız bulunmamakta olup, planlama alanı içerisinde veya yakın çevresinde halihazırda doğal akışı sağlayan dere ve dere yatakları olabileceğinden dolayı DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün de görüşü alınması ve görüşü doğrultusunda hazırlanacak olan planlara genişliği (dere kesiti+servis yolu) kadar işlenmesi, Planlama alanının (429 ada 25 parselin) içme-kullanma suyu ihtiyacı Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğüne Abonelik Başvurusu yapıldığında kullanılacak (ihtiyaç duyulan) su miktarına göre karşılanıp/karşılanamayacağı bildirileceği, içme-kullanma suyu ihtiyacı ve atıksuların bertarafının sağlanması için yakın çevresinde Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğüne ait atıksu (kanalizasyon) şebeke hattı bulunmadığından dolayı Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğüne karşılanamayacak olduğu; **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 Kurumumuzun bilgisi ve uygun gördüğü şekilde karşılanacağı "Plan Notlarında ve Açıklama Raporlarında" açıkça belirtilmesi ve eklenmesi gerektiği;** Atık suların bertarafına yönelik, işletmeden kaynaklı Evsel ve/veya Endüstriyel nitelikli atık sular, MUSKİ Atık suların 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 atık su kaynakları Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği'ndeki hükümler doğrultusunda gerekli önlemleri almak sızdırmaz fosseptik yapmak veya atık su arıtma tesisleri kurmakla yükümlüdür" denildiği; Eğer, söz konusu bölgede herhangi bir yapı veya kurum için atık su arıtma tesisleri kurulduğu takdirde; kurulan yapı veya kurumun bünyesinde atık su arıtma tesisinin işletme hakkı kendilerine ait olacağı; konuyla ilgili olarak, sızdırmaz özellikteki fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla İdaremiz atık su altyapı tesislerine getirilen atık suların, MUSKİ Atık suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 20 Tablo 1 de belirtilen limit değerlerini sağlaması kaydı ile işletmeniz ile yapılacak olan protokol kapsamında Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü bünyesinde bulunan ve kapasitesi uygun olan herhangi bir arıtma tesisinde bertarafının 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,



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

12.12.2024

492 ada 25 parsel ile ilgili Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 11.12.2023 tarih ve 267112 sayılı yazısı ve planlama alanına dahil edilen 492 ada 24 parsel ile birlikte 492 ada 24, 25 parsel ile ilgili 01.11.2024 tarih ve 359105 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,

Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 18.09.2023 tarihli ve 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,



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

12.12.2024

Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün 22.12.2023 tarihli ve 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 Müdürlüğünce 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 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, **Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 07.08.2023 tarih ve 6973107 sayılı yazısında**, 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,

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 14.11.2023 tarih ve 4035409 sayılı yazısında; yapılan İnceleme sonucunda kuruma ait herhangi bir içme suyu temin edilen baraj veya göletin, su toplama havzası içerisinde olmadığı, herhangi bir derenin akışına engel konumda bulunmadığı, idareye ait herhangi bir toplulaştırma ve proje sahası kapsamında kalmadığı iletilmiştir.

Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi 13.02.2024 tarih ve 43 sayılı kararı ile onaylanan 492 ada 25 parsel ile ilgili 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği dosyasında yapılan incelemeye göre;

Ortaca Belediye Başkanlığı, Plan Proje Müdürlüğü'nün, 19.10.2023 tarih 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,



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

12.12.2024

Ortaca Belediye Başkanlığının 15.12.2023 tarihli ve 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 Alırza 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 Alırza 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 edildiğinin bildirildiği,

Ortaca Belediye Başkanlığının 02.01.2024 tarihli ve 30560 sayılı yazısı ile öncesinde verilen 19.10.2023 tarihli 28338 sayılı ve 15.12.2023 tarihli 30093 sayılı yazılarında belirtilen hususların iletildiği 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 273552 sayılı Ortaca Belediye Başkanlığı hitaplı yazımız** ekinde yerinde yapılan inceleme neticesinde tespit edilen yapılara ilişkin fotoğrafların gönderildiği, 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 talep edilmiş ve **Ortaca Belediye Başkanlığının 30.01.2024 tarihli ve 31215 sayılı yazısında** parselde tespit edilen yapıların yıkıldığı bilgisi ve söz konusu yapılara ilişkin Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu Başkanlığımıza iletilmiştir,

Ortaca Belediye Başkanlığı'nın 27.09.2024 tarihli ve 39315 sayılı yazısı ile özetle; uygulama imar planı değişikliği teklifine ilişkin mevcut bütüncül plan ana kararları kapsamında ticaret alanı olarak planlı alanlardaki yapılaşma koşulları ve ruhsatlı yapılara ilişkin yapılan incelemeye göre Muğla-Fethiye Karayolu boyunca yer alan ticaret alanlarındaki yapılaşma koşullarının E:1.00-1.50 aralığında Hmax:12.50 m (4 kat) yapılaşma koşullarında olduğu; ticaret alanı parsellerindeki yapılara ilişkin yapı ruhsatları tarafımıza iletildiği tespit edilmiştir.

Ortaca Belediye Meclisinin ilgi (b) kararıyla uygun bulunarak ilgi (a) yazı ekinde iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif dosyasında Daire Başkanlığımızca yapılan incelemeye göre;

Ortaca İlçesi Yerbeleni Mahallesi mülkiyeti Dalaman Acarlar Gıda Mad. İnş. Nak. Oto. Kom. Akar. L. Gaz. İth. İhr. San. Tic. ve Tur. Ltd. Şti.' ye ait tapuda 3.059,62 m² yüzölçümlü 492 ada 25 parsel no.lu taşınmazın, 04.02.2003 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Ortaca Revizyon Uygulama İmar Planında Emsal:0.40 h:6.50 m. (2 kat) yapılaşma koşullarında "Akaryakıt İstasyonu" olarak ayrılan kısımda kaldığı, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2024 tarih ve 43 sayılı kararı ile "Ticaret Alanı ve Genel Otopark Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin onaylandığı; parsel sahiplerinin talebi doğrultusunda, Ortaca ilçesi Yerbeleni Mahallesi Emsal:1.20 Yençok:12.50 m (4 kat) yapılaşma koşuluyla 492 ada 25 parsel no.lu taşınmazda "Ticaret Alanı" ile "Genel Otopark Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin 01.08.2024 tarih ve 64 sayılı Meclis kararının oy birliği ile uygun görüldüğü,



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

12.12.2024

Ancak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek Madde 8'e göre "Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz." Denildiğinden konunun 07.11.2024 tarihli ve 122 sayılı Ortaca Belediye Meclisince yeniden değerlendirilerek oy çokluğuyla uygun bulunduğu,

07.11.2024 tarihli ve 122 sayılı Ortaca Belediye Meclisi kararında plan değişikliği sınırına, kuzeyde yer alan ve mülkiyeti aynı kişiye ait olan, tapuda 2774,47m² yüzölçümlü 492 ada 24 no.lu parselin tamamının ve iki parsel arasındaki park alanının da 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği onama sınırlarına dahil edilerek toplam 6704,21 m² planlama alanında plan değişikliğinin ada bazında hazırlandığı,

Başkanlığımıza 07.11.2024 tarihli ve 122 sayılı Ortaca Belediye Meclisi kararıyla iletilen son 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği dosyasında 492 ada 25 parselin 01.08.2024 tarih ve 64 sayılı Ortaca Belediyesi Meclis kararındaki gibi Emsal:1.20 Yençok:12.50 m (4 kat) yapılaşma koşuluyla "Ticaret Alanı" ile "Genel Otopark Alanı" amaçlı planlandığı,

Plan değişikliği sınırına dahil edilen 492 ada 24 parselin mevcut onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Revizyonunda E:0.60 Yençok:7.5m (2kat) yapılaşma koşullarında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlı olduğu,

"Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kavramının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında kullanımının 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile sınırlandırıldığı. "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" gösteriminin söz konusu Yönetmeliğin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı gösterimlerine konu Ek-1a ve Ek-1d listelerinde yer almadığı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Geçici 3. Maddesi uyarınca "(1) Bu Yönetmelikle birlikte yürürlükten kaldırılan gösterimlere karşılık, yürürlüğe giren gösterimlerin mekânsal planlarda ve bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişikliklerinde kullanılması zorunludur." denildiği,

Plan değişikliği sınırına dahil edilen 492 ada 24 parselin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-1 d Uygulama İmar Planı Gösterimlerine uygun olarak "Toplu İşyeri" olarak düzenlendiği mevcut plandaki yapılaşma koşullarının aynen korunduğu, mevcut park alanı plan ve plan kararlarının korunduğu,

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinde Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün de görüşlerinin yansıtılarak toplam 11 adet plan hükmünün düzenlendiği,

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 31.01.2018 tarihinde onaylanan Muğla İli Ortaca İlçesi İlçe Merkezi (1.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 Raporuna göre yerleşime uygunluk açısından plan değişikliği sınırının Önlemler Alan-1.1 (Sıvılaşma Riskli Alanlar) (ÖA-1.1) olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan teklifine ait UİP-481073690 sayılı plan işlem numarasının (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Ortaca Belediye Meclisinin 07.11.2024 tarihli ve 122 sayılı kararıyla uygun görülen İlimiz, Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, 492 ada 24 ve 25 parsellerde hazırlanan, UİP-481073690 Plan İşlem Numaralı, "Ticaret Alanı", "Genel Otopark Alanı", "Park" ve "Toplu İşyeri" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanununun 8. maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.



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

12.12.2024

Komisyon Görüşü:“Ortaca Belediye Meclisininin 07.11.2024 tarihli ve 122 sayılı kararıyla uygun görülen İlimiz, Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, 492 ada 24 ve 25 parsellerde hazırlanan, UİP-481073690 Plan İşlem Numaralı, “Ticaret Alanı”, “Genel Otopark Alanı”, “Park” ve “Toplu İşyeri” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifinin, Plan Hükümlerinin ve Plan Açıklama Raporunun, 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 İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 03.12.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-370199 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. 12.12.2024