

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

03/06/2016 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 06/05/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-2941 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.05.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Ortaca İlçesi Merkez Mahallesinde yer alan, mülkiyeti Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı'na ait 260,35 m² yüzölçümüne sahip taşınmazda "Resmi Kurum Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06/05/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-2941 sayılı yazısında;

İlgi: a) 07.04.2016 tarih ve 519 sayılı Ortaca Belediye Başkanlığı yazısı.
b) 05.04.2016 tarih ve 21 sayılı Ortaca Belediye Başkanlığı Meclis Kararı.

İlgi (a) yazı ile İlimiz Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesinde mülkiyeti Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığına ait 260,35 m² yüzölçümüne sahip 293 ada 7 parsel ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif dosyasının Belediye Meclisimizce görüşülmesi talep edilmektedir (*Ek-1*)

Dosyasında yapılan incelemede; bahse konu alanın 02.08.2002 tarihinde onaylanan Muğla Ortaca Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi'nde ve 04.02.2003 tarihinde onaylanan Muğla Ortaca Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi'nde "Ticaret Alanı" kullanımında kaldığı, onaylı Muğla Ortaca Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi plan hükümlerinde "Ticaret Alanları"na ilişkin "TAKS/KAKS=0.75/3.00, Min İfraz= 500 m²" yapılaşma koşulları belirlenmiş olup Büyükşehir Belediye Meclisimizin 14.01.2016 tarih ve 5 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde alanın "Ticaret Alanı" kullanımından, "Resmi Kurum Alanı" kullanımına dönüştürüldüğü belirlenmiştir.

Söz konusu alana ilişkin alınan ilgi (b) Meclis Kararında mülkiyeti Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığına ait 293 ada 7 parselde kayıtlı 260,35 m²lik taşınmazın "Ticaret Alanı"ndan "Resmi Kurum Alanı"na dönüştürülmesine ilişkin onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2016 tarih ve 5 sayılı kararı ile onaylanmış olduğundan, kamu yararı gözetilerek taşınmazın bulunduğu alana ilişkin Bitişik Nizam 6 kat, "Resmi Kurum Alanı" olacak şekilde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Ortaca Belediye Meclisince uygun bulunduğu belirtilmiştir (*Ek-2*)

Ortaca Belediye Başkanlığının 26.11.2015 tarih ve 1551 sayılı yazısında planlamaya konu taşınmaz üzerinde yapı bulunmadığı, daha önce sonuçlandırılmış mahkeme kararı ve devam etmekte olan dava bulunmadığı ve taşınmaz maliki Resmi Kurum olduğu için kamu yararı gözetildiğinden bahse konu yerin resmi kurum alanına dönüştürülmesine ilişkin plan değişikliği yapılmasında ilçe belediyesince bir sakınca görülmediği bildirilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan hükümleri ise;

1. Plan değişikliği onama sınırları içerisinde Ortaca (Muğla) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümleri, 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler geçerlidir.

Şeklinde 1 adet plan hükmü getirildiği belirtilmiştir.

Söz konusu parselin bulunduğu imar adasının "Ticaret Alanı" olarak planlı olduğu, "Ticaret Alanı"ndan "Resmi Kurum Alanı"na dönüşmesinin kamu yararı içerdiğinden uygun olduğu ancak 1/5000 ölçekli Muğla Ortaca Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi plan hükümlerinde ticaret alanlarında "TAKS/KAKS=0.75/3.00, Min İfraz= 500 m²" yapılaşma koşullarının belirlendiği bu nedenle parsel için önerilen Bitişik Nizam 6 kat yapılaşma koşullarının bu doğrultuda yeniden değerlendirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda yapılan incelemede;

- "Plan değişikliği onama sınırları içerisinde Ortaca (Muğla) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümleri, 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler geçerlidir." şeklindeki 1 numaralı plan hükmünün "Plan değişikliği onama sınırları içerisinde onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler geçerlidir." olarak değiştirilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmaktadır.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, Ortaca İlçesi Merkez Mahallesinde yer alan, mülkiyeti Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı'na ait 260,35 m² yüzölçüme sahip taşınmazda "Resmi Kurum Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama 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 İlçe Belediye Meclisinin 05.04.2016 tarih ve 21 sayılı kararı ile uygun görülen "İlimiz, Ortaca İlçesi Merkez Mahallesinde yer alan, mülkiyeti Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı'na ait 260,35 m² yüzölçümüne sahip taşınmazda "Resmi Kurum Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06/05/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-2941 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

- "Plan değişikliği onama sınırları içerisinde Ortaca (Muğla) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümleri, 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler geçerlidir." şeklindeki 1 numaralı plan hükmünün "Plan değişikliği onama sınırları içerisinde onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler geçerlidir." olarak

değiştirilmesi koşuluyla 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.03/06/2016