

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

14.09.2017 tarihinde saat 15.55’de Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 13.09.2017 tarih ve 53618066-310.01.02-5614 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.09.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen “İlimiz Ortaca İlçesi Sarıgerme Mahallesi 240 ada 6 parsel nolu taşınmaz bir kısmının 2.Derece Doğal Sit alanında kaldığı, plan onama işlemlerinin Muğla Büyükşehir Belediyesi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ayrı ayrı yapılacak olmasından dolayı Başkanlığımızın onama yetkisi bulunan kısmına ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı onama yetkisinin 3194 sayılı İmar Kanununun 9.maddesi ile 644 sayılı KHK’nın 7. Maddesi kapsamında değerlendirilerek teklif planın Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderilmesine yönelik karar alınması hususunun görüşülmesi” konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 13.09.2017 tarih ve 53618066-310.01.02-5614 sayılı yazısında;

- İlgi: a) Ortaca Belediye Başkanlığı’nın 14.08.2017 tarih ve 5851 sayılı yazısı.
b) Ortaca Belediyesi Meclisi’nin 02.08.2017 tarih ve 72 sayılı Kararı.

İlgi (a) yazı ile İlimiz Ortaca İlçesi Sarıgerme Mahallesi Maliye Bakanlığı’ndan Ortaca Belediye Başkanlığı’na tahsisli 240 ada 6 parsel nolu taşınmaz için hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Plan Değişikliğine ilişkin Ortaca Belediyesi Meclisi’nce 02.08.2017 tarih ve 72 sayılı meclis kararı alındığı, taşınmazın bir kısmının 2.Derece Doğal Sit alanında kaldığı, plan onama işlemlerinin İlçe Belediyesi, Muğla Büyükşehir Belediyesi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ayrı ayrı yapılacak olmasından dolayı zaman kaybına neden olacağı belirterek Planı Değişikliği teklifinin Büyükşehir Belediyesince görüşülerek karar alınması, planın; kamu yararı da dikkate alınarak daha kısa zamanda onaylanabilmesi için plan değişikliğinin bütüncül olarak Büyükşehir Belediyesi ve/veya Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanması konusunda ilgili kurumlara yetki verilmesi talep edilmiştir. (Ek-1)

İlgi (a) yazıda belirtildiği üzere; İlimiz Ortaca İlçesi Sarıgerme Mahallesi 240 ada 6 parsel nolu taşınmaz için daha önce Mülga İl Özel İdaresi’nce Koruma Amaçlı İmar Planları hazırlanarak Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne sunulduğu, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne konunun Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna iletildiği ve Komisyonca incelendiği ve Komisyonun 23.06.2012 tarih ve 193 sayılı kararı ile uygun bulunarak onaylanmak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığına (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) iletildiği, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) 14.12.2012 tarih 10179 ve bila tarih 9174 sayılı yazılarında teklif plan değişikliğinin “Korunan Alanlarda Plan İnceleme ve Sonuçlandırılmasına İlişkin Yönerge” ve “Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslar” doğrultusunda hazırlanarak gönderilmesi gerektiğinin iletildiği, bahsi geçen bu yönergenin 27.10.2014 tarih ve 10742 sayılı yeni genelge yürürlüğe girdiğinden ve 6360 sayılı yasa kapsamında plan onama mercilerinde değişiklikler olduğu belirterek Ortaca Belediye Başkanlıklarınca söz konusu taşınmaza ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Plan Değişiklerinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik ve Korunan Alanlarda Plan İnceleme ve Sonuçlandırılmasına ilişkin Genelge ve Genelge ekinde yer alan Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına göre hazırlanmış olduğu belirterek Ortaca Belediyesi Meclisi’nin 02.08.2017 tarih ve 72 sayılı meclis kararı alındığı, ancak taşınmazın bir kısmının 2.Derece Doğal Sit alanında kaldığı, plan onama işlemlerinin İlçe Belediyesi, Muğla Büyükşehir Belediyesi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ayrı ayrı yapılacak olmasından dolayı zaman kaybına neden olacağı belirterek hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin kamu yararın da dikkate alınarak daha kısa zamanda onaylanabilmesi için Büyükşehir Belediye Meclisimizce plan değişikliğinin bütüncül olarak Büyükşehir Belediyesi ve/veya Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanması konusunda yetki verilmesine ilişkin karar alınması için gönderilmiştir.

Söz konusu taşınmazın Mülga İl Genel Meclisince 05.08.2011 tarih ve 269 sayılı kararı ile onaylı 1/5000

ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planında Günübürlük Tesis Alanında ve bir kısmının II. Derece Doğal Sit Alanında kaldığı, bununla birlikte Başkanlığımızın onama sınırında kalan alanın Başkanlığımızca onaylı Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Günübürlük Tesis Alanı ve 1/5000 Ölçekli Öncelikli Nazım İmar Planı Yapılması Zorunlu Bölge Sınırında kaldığı tespit edilmiştir.

Teklif konu olan Plan değişikliğinin sadece plan hükmü değişikliğine konu olduğundan onaylı Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına aykırılık teşkil etmediği düşünülmektedir.

Onaylı plan sonrasında söz konusu taşınmaza ilişkin DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 01.03.2012 tarih ve 86799 sayılı yazısında; "yapılan incelemede, parseldeki drenaj kanalın havzasının küçük olduğu ve yamaçlardan gelen yağış sularını drene ettiğinin tespit edildiği, dere yatağının önceki yıllarda Mülga Köy Hizmetleri Müdürlüğü'nün katkılarıyla ıslah edildiğinin belirlendiği, mülga İl Özel İdaresinin 29.02.2012 tarih ve 3901 sayılı yazı ekinde gönderilen vaziyet planındaki güzergâh değişikliği gösterilen drenaj kanalının, daha önceki ıslah edilen ebatlarda inşaa edilmesi koşulu ile drenaj kanalı güzergâhının değiştirilmesinde ve parsel üzerinde imar planı değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı",

04.04.2012 tarih 136794 sayılı yazısında; " Yapılan incelemeler neticesinde, Dalaman Ortaca Bölgesi Turizm Alt Yapı Hizmet Birliği Başkanlığı'nın 03.04.2012 tarih ve 31 sayılı yazısı ekinde sunulan "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin" Spor Tesisleri başlıklı 32.maddesinde zikredilen tüm tesislerle ilgili plan değişikliği yapılmasında ve ekli vaziyet planında mavi renkle işaretlendiği şekliyle, drenaj kanallarında güzergâh değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Ortaca Belediyesi Meclisi'nin 02.08.2017 tarih ve 72 sayılı meclis kararı ve teklif plandan anlaşılacağı üzere;

Onaylı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı plan hükümlerinin;

1 Nolu;

"Günübürlük Tesis Alanlarında Yapılaşma Koşulları;

Maks.h.= 5.50 mt. (1 kat) E:0.05 dir. Günübürlük Tesis Alanında Çay Bahçesi, Açık Spor Alanları vb. kullanımlar yapılabilir." Plan Hükümünün,

Teklif Planla;

"Günübürlük Tesis Alanlarında Yapılaşma Koşulları;

Maks.h.= 5.50 mt. (1 kat) E:0.05 dir. Yoldan ve komşu parsellerden çekme mesafesi 10 mt. olacaktır. Günübürlük Tesis Alanlarında Lokanta, Çay Bahçesi, Açık Spor Alanları vb. kullanımlar yapılabilir. (Bina boyu, derinliği ve yapı strüktürü tesisin özelliklerine göre ilgili idare tarafından belirlenecektir.)"

2 Nolu;

"DSİ 21.Bölge Müdürlüğü'nün 17.03.2011 tarih ve 90472 sayılı yazısına göre söz konusu alan sabit tesis içermeyen sadece günübürlük kullanım ihtiyaçlarına yönelik olarak düzenlenebilir" plan hükümünün,

Teklif planla;

"DSİ 21.Bölge Müdürlüğü'nün 01.03.2012 tarih ve 86799 ve 04.04.2012 tarih ve 136794 sayılı yazısında belirtildiği üzere içinden geçen tahliye kanallarının inşaat aşamasında aynı ebatlarda inşa edilmesi kaydıyla güzergâhının değiştirilerek korunması gerekmektedir." Şeklinde değiştirildiği ve

Onaylı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde ;

8 Nolu;

"Günübürlük Tesis Alanlarında Yapılaşma Koşulları;

Maks.h.= 5.50 mt. (1 kat) E:0.05 dir. Günübürlük Tesis Alanında çay bahçesi, Açık Spor Alanları vb. kullanımlar yapılabilir. Günübürlük Tesis Alanlarında Çay Bahçesi, Açık Spor Alanları vb. kullanımlar yapılabilir." Plan Hükümünün,

Teklif Planla;

"Günübürlük Tesis Alanlarında Yapılaşma Koşulları;

Maks.h.= 5.50 mt. (1 kat) E:0.05 dir. Yoldan ve komşu parsellerden çekme mesafesi 10 mt. olacaktır. Günübürlük Tesis Alanlarında Lokanta, Çay Bahçesi, Açık Spor Alanları vb. kullanımlar yapılabilir. (Bina boyu, derinliği ve yapı strüktürü tesisin özelliklerine göre ilgili idare tarafından belirlenecektir.)" şeklinde düzenlendiği,

Teklif planda 9 nolu plan hükmü olarak,

" Binalarda Kot tabii zemin ortalamasından max: 1,5 mt. verilebilecektir." Şeklinde düzenlenerek yeni bir plan hükmünün eklendiğinin anlaşıldığı,

Onaylı Plandaki 9 Nolu hükmün;

"DSİ 21.Bölge Müdürlüğü'nün 17.03.2011 tarih ve 90472 sayılı yazısına göre söz konusu alan sabit tesis içermeyen sadece günübürlük kullanım ihtiyaçlarına yönelik olarak düzenlenebilir" plan hükmünün,

Teklif Planlanın 10 nolu Hükümünde;

"DSİ 21.Bölge Müdürlüğü'nün 01.03.2012 tarih ve 86799 ve 04.04.2012 tarih ve 136794 sayılı yazısında belirtildiği üzere içinden geçen tahliye kanallarının inşaat aşamasında aynı ebatlarda inşa edilmesi kaydıyla güzergâhının değiştirilerek korunması gerekmektedir." Şeklinde düzenlendiği,

Onaylı plandaki 12 Nolu;

“Parsel içinden geçen tahliye kanalının korunması gerekmektedir” plan hükmünün teklif planla çıkarıldığı,

Onaylı plandaki 13.Nolu;

“Bu plan ve plan notlarında belirtilmeyen konularda; 1/5000 ölçekli Muğla İli-Ortaca İlçesi-Sarıgerme Köyü Nazım İmar Planı Plan Hükümleri, Planlı Alanlar Tıp İmar Yönetmeliği ve 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.” plan hükmünün,

Teklif planla;

“Bu plan ve plan notlarında belirtilmeyen konularda; 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Muğla İli Ortaca İlçesi Sarıgerme Mahallesi Nazım İmar Planı Plan Hükümleri, Plan Hükümleri, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.” Şeklinde değiştirildiği,

Genel olarak; Teklif planla 8, 9 ve 13 nolu plan hükümlerinde değişiklik yapıldığı, yeni 9 nolu plan hükmü getirildiği, onaylı plandaki 12 nolu hükmün çıkarıldığı ve 9,10,11,12 nolu plan hükümlerinin sıralamalarında değişiklik yapıldığı anlaşılmıştır.

Yukarıda plan hükmü değişiklikleri haricinde öneri plan değişikliği teklifinde başka her hangi bir arazi kullanım kararlarına ilişkin değişiklik bulunmadığı anlaşılmıştır.

Söz konusu Onaylı planda ayrılan trafo alanı ile ilgili çekme mesafeleri belirtilmediğinden 14 nolu plan hükmü olarak;

14. “Trafo binası yol cephesinden 3.00 metre, diğer cephelerde parsel sınırına 1.00 metre mesafede olacak şekilde tesis edilecektir. Trafo binasının dış cephe ve çatı görünümü ilgili belediyesi tarafından belirlenecek olan bölge mimari karakterine uygun cephe özelliklerini taşıyacak nitelikte tesis edilecektir. Trafo binasının güvenlik tedbirlerinden yatırımcı kuruluş sorumludur.” Şeklindeki hükmün eklenmesi uygun olacaktır.

Söz konusu teklifle, DSİ 21.Bölge Müdürlüğü’nün uygun görüşü doğrultusunda Plan hükmü değişikliği yapılarak bölge içinde önemli bir pay alacak spor turizmine katkı sağlayacak tesislerin daha hızlı ve verimli bir şekilde gerçekleştirilmesi ve arazinin kamu yararı sağlayacak şekilde kullanılması amaçlanmıştır.

Bu nedenle bahse konu 240 ada 6 parsel nolu taşınmazın tamamı için 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişiklik teklifinin görüşülerek karar alınması ve planın; kamu yararı da dikkate alınarak daha kısa zamanda onaylanabilmesi bağlamında plan değişikliğinin bütüncül olarak onaylanması konusunda Büyükşehir Belediyesi veya Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gerekli yetkinin verilmesine Ortaca Belediye Meclisince oy birliği ile karar verilmiştir.

Ortaca Belediye Başkanlığı’nın ilgi (a) yazısı ve ilgi (b) meclis kararında da belirtildiği üzere Maliye Hazinesi adına kayıtlı ve Ortaca Belediye Başkanlığı’na tahsisli İlimiz Ortaca İlçesi Sarıgerme Mahallesi 240 ada 6 parsel nolu taşınmaz bir kısmının 2.Derece Doğal Sit alanında kaldığı, plan onama işlemlerinin Muğla Büyükşehir Belediyesi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ayrı ayrı yapılacak olmasından dolayı Başkanlığımızın onama yetkisi bulunun kısmına ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı onama yetkisinin 3194 sayılı İmar Kanununun 9.maddesi ile 644 sayılı KHK’nın 7. Maddesi kapsamında değerlendirilerek teklif planın Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderilmesi yönelik karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “İlimiz Ortaca İlçesi Sarıgerme Mahallesi 240 ada 6 parsel nolu taşınmaz bir kısmının 2.Derece Doğal Sit alanında kaldığı, plan onama işlemlerinin Muğla Büyükşehir Belediyesi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ayrı ayrı yapılacak olmasından dolayı Başkanlığımızın onama yetkisi bulunan kısmına ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı onama yetkisinin 3194 sayılı İmar Kanununun 9.maddesi ile 644 sayılı KHK’nın 7. Maddesi kapsamında değerlendirilerek teklif planın Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderilmesine yönelik karar alınması hususunun görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 13.09.2017 tarih ve 53618066-310.01.02-5614 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Ortaca Belediyesi Meclisi’nin 02.08.2017 tarih ve 72 sayılı meclis kararı alınarak Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına teklif edilen plan değişikliği hükümlerinin geldiği şekliyle uygun olduğu ancak Mülga İl Genel Meclisince 05.08.2011 tarih ve 269 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında gösterilen trafo alanına ilişkin çekme mesafeleri plan hükmünde belirtilmediğinden

14 Nolu plan hükmü olarak

14. “Trafo binası yol cephesinden 3.00 metre, diğer cephelerde parsel sınırına 1.00 metre mesafede olacak şekilde tesis edilecektir. Trafo binasının dış cephe ve çatı görünümü ilgili belediyesi

tarafından belirlenecek olan bölge mimari karakterine uygun cephe özelliklerini taşıyacak nitelikte tesis edilecektir. Trafo binasının güvenlik tedbirlerinden yatırımcı kuruluş sorumludur.” Şeklinde plan hükmünün eklenmesine,

Maliye Hazinesi adına kayıtlı ve Ortaca Belediye Başkanlığı’na tahsisli olan İlimiz Ortaca İlçesi Sarıgerme Mahallesi 240 ada 6 parsel nolu taşınmaz bir kısmının 2.Derece Doğal Sit alanında kaldığı, Plan onama işlemlerinin Muğla Büyükşehir Belediyesi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığına tarafından ayrı ayrı yapılacak olmasından dolayı Büyükşehir Belediye Başkanlığının onama yetkisi bulunun kısmına ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı onama yetkisinin 3194 sayılı İmar Kanununun 9.maddesi ile 644 sayılı KHK’nın 7. Maddesi kapsamında plan değişikliği teklifinin onaylanmak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderilmesinin 3194 Sayılı Kanununun 8. maddesi ile 5216 Sayılı Kanununun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 14.09.2017