

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

27/12/2016 tarihinde saat 13:30'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07/12/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-6992 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.12.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Ortaca İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 131 ada, 35, 36 ve 37 parsellerde hazırlanan "Kapalı Spor Tesis Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, Ortaca Belediye Meclisinin 03.10.2016 tarih ve 56 sayılı kararı doğrultusunda, 5216 sayılı kanunun 7/b ve 7/c ile 3194 sayılı Kanununun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07/12/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-6992 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 27.10.2016 tarih ve 1487 sayılı Ortaca Belediye Başkanlığı yazısı.
b) 02.12.2016 tarih ve 11883 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığı yazısı.

İlgi (a) yazı ile İlimiz, Ortaca İlçesi, Cumhuriyet Mahallesinde bulunan mülkiyeti Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğü'ne ait 131 ada, 35 parsel nolu 21.830.58 m²'lik, mülkiyeti Ortaca Belediyesine ait 36 parsel nolu 1.286.67 m²'lik ve 37 parsel nolu 387.45 m²'lik kayıtlı taşınmazlarda hazırlanan "Kapalı Spor Tesis Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin Başkanlığımızca yapılması hususu Ortaca Belediye Meclisinin almış olduğu 03.10.2016 tarih ve 56 sayılı karar ve planlar ilgi yazı ekinde iletilerek değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Söz konusu taşınmazlara ilişkin üst ölçekli planlarda yapılan incelemede;

-1/100.000 ölçekli Aydın Muğla Denizli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında kaldığı,

-Muğla Büyükşehir Belediye Meclisimizin 10.03.2016 tarih ve 124 sayılı kararı ile kesinleşen 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında yaklaşık olarak "Spor Alanı" kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak, imar planı değişikliğine konu olan spor alanının, onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Kent Spor Tesis Alanı" kullanımında kaldığı, güneyinde 17 metrelik ve kuzeydoğusunda 12 metrelik araç yolu, imar adasının çevresinde yaya yolu ve konut alanlarının bulunduğu, Muğla İli'nin Büyükşehir olması ile ilçelerde sosyo-ekonomik yapıda hareketlenmelerin arttığı, mahallelerin büyümesi ile ilçede dinlenme spor ve oyun alanlarına olan ilgi ve ihtiyacın artması nedeniyle bu alanda yapılacak yatırımlara yönelik değerlendirme yapıldığı; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümlerine uygun olacak şekilde plan değişikliğinin yapılmasının uygun olacağı kanaatine varıldığı, bu kapsamda mülkiyeti Spor Genel Müdürlüğü'ne ait 35 parselin kuzeydoğusunda kalan otopark alanı kaldırılarak, 36 ve 37 parsellerin bulunduğu alana kaydırıldığı ve onaylı planda spor alanı içinde kısım kısım gösterilen kullanımların (voleybol, yüzme, futbol vb.) kaldırılarak tamamının "Kapalı Spor Alanı" olarak önerildiği belirtilmiştir.

Plan değişikliği dosyasında yapılan incelemede ise;

Ortaca İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 131 ada, 35, 36 ve 37 parsellerin yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Spor Alanı olarak planlanmış olduğu, 131 ada 35 parsel üzerinde 3347 m² yüzölçümüne sahip Kapalı Spor Salonu bulunduğu,

Bölgenin Muğla Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 31.02.2002 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre Yerleşime Uygun Alan (AU) olarak değerlendirildiği,

Ayrıca Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 02.12.2016 tarih ve 11883 sayılı yazısında Ortaca İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 131 ada, 35,36,37 parsellerde yer alan taşınmazlar üzerinde teklif edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine yönelik talep edilen trafik etüdünün incelendiği, uygun olduğunun değerlendirildiği bildirilmektedir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hükümleri ise,

- 1) Kapalı Spor Tesis Alanında: Spor ve oyun ihtiyacını karşılamak, spor faaliyetleri yapılmak üzere ayrılan spor tesis alanlarıdır. Bu alanlarda spor tesisinden ayrı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir. Bu alanda E: 0,30'dır.
- 2) Bu Plan hükümlerinde yer almayan hususlarda onaylı 1/25000 Ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
Şeklinde 2 adet plan hükmü getirildiği belirtilmiştir.

Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmeye göre; söz konusu plan değişikliği plan hükümlerine ilave olarak;

- Plan hükümlerinin 1'inci maddesindeki "*1-Kapalı Spor Tesisi Alanında: Spor ve oyun ihtiyacını karşılamak, spor faaliyetleri yapılmak üzere ayrılan spor tesis alanlarıdır. Bu alanlarda spor tesisinden ayrı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir. Bu alanda E: 0,30'dir.*" hükmünün, "*1-Kapalı Spor Tesisi Alanında: Spor ve oyun ihtiyacını karşılamak, spor faaliyetleri yapılmak üzere ayrılan spor tesis alanlarıdır. Bu alanlarda spor tesisinden ayrı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir. Bu alanda E: 0.30, Ayrık nizam, Y_{enpö:}2 kat olacaktır.*" şeklinde değiştirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Bu kapsamda, 03.10.2016 tarih ve 56 sayılı Ortaca Belediye Meclisinin söz konusu alana ilişkin talep edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin birlikte yürütülmesi amacıyla plan değişikliklerinin Muğla Büyükşehir Belediyesince yürütülmesine kararı doğrultusunda; Mckansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21'inci maddesi, 2'inci fıkrasında "(2) Nazım ve uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir." denildiğinden 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/b ve 7/c maddeleri uyarınca konunun değerlendirilmesi hususu söz konusu olmuştur.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Ortaca İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 131 ada, 35, 36 ve 37 parsellerde hazırlanan "Kapalı Spor Tesis Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, Ortaca Belediye Meclisinin 03.10.2016 tarih ve 56 sayılı kararı doğrultusunda, 5216 sayılı kanunun 7/b ve 7/c 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 İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 131 ada, 35, 36 ve 37 parsellerde hazırlanan "Kapalı Spor Tesis Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, Ortaca Belediye Meclisinin 03.10.2016 tarih ve 56 sayılı kararı doğrultusunda, 5216 sayılı kanunun 7/b ve 7/c ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07/12/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-6992 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Plan hükümlerinin 1'inci maddesindeki "*1-Kapalı Spor Tesisi Alanında: Spor ve oyun ihtiyacını karşılamak, spor faaliyetleri yapılmak üzere ayrılan spor tesis alanlarıdır. Bu alanlarda spor tesisinden ayrı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir. Bu alanda E: 0,30'dir.*" hükmünün,

"*1-Kapalı Spor Tesisi Alanında: Spor ve oyun ihtiyacını karşılamak, spor faaliyetleri yapılmak üzere ayrılan spor tesis alanlarıdır. Bu alanlarda spor tesisinden ayrı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir. Bu alanda E: 0.30, Ayrık nizam, Y_{enpö:}2 kat olacaktır.*"

Şeklinde düzenlenerek 3194 Sayılı Kanunun 8. Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b ve 7/c maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.