

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

26/10/2016 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 11/10/2016 tarih ve 53618066-310.01.04-5861 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.10.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, Bahçelievler Mevkii, 1110 ada, 1 nolu parsel, 1033 ada, 1 parsel ile 381 ada, 1 ve 2 nolu parselleri kapsayan alandaki 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8'inci maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11/10/2016 tarih ve 53618066-310.01.04-5861 sayılı yazısında;

İlgi: a) 01.09.2016 tarih ve 1270 sayılı Ortaca Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve ekleri

b) 27.09.2016 tarih ve 14977 sayılı Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün yazısı

c) 30.09.2016 tarih ve 1367 sayılı Ortaca Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve ekleri

İlgi (a) ve (c) yazılar ile İlimiz, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, Bahçelievler Mevkii, 1110 ada, 1 parsel, 1033 ada, 1 parsel ile 381 ada 1 ve 2 parseller için Ortaca Belediye Başkanlığı'na 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği talep edilmektedir.

Dosyasında yapılan incelemeye göre; bahse konu alan 10.03.2016 tarih ve 124 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla kesinleşen 1/25 000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında yaklaşık olarak "Onanlı İmar Planı Bulunan Alan ve Spor Alanında" kaldığı,

- Ortaca Belediye Meclisinin 02.08.2002 tarih ve 14 nolu kararı ile onaylı olan yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi ile 04.02.2003 tarih ve 04 nolu kararı ile onaylı olan yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde " Spor Tesis Alanı, kısmen Belediye Hizmet Alanı ve kısmen taşıt yolunda" kaldığı,

- Ortaca Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) ve (c) yazısı ile söz konusu alanda talep edilen 1/25 000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile spor alanının daraltılarak bir kısmının kentsel yerleşme alanı ve belediye hizmet alanına dönüştürüldüğü; mülkiyeti Ortaca Belediyesi ve Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğüne ait olan 1033 ada, 1 parsel nolu taşınmazın ise spor alanı olarak mevcut plan kararının korunduğu,

- Bahse konu alanda talep edilen plan değişikliğine ilişkin Muğla Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü'nün ve Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün görüşlerinin alındığı anlaşılmıştır.

Plan değişikliğine konu alandaki alt ölçekli planlara ilişkin yapılan incelemeye göre; Ortaca Belediye Meclisinin 02.08.2002 tarih ve 14 nolu kararı ile onaylı olan yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi ile 04.02.2003 tarih ve 04 nolu kararı ile onaylı olan yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde 2020 yılı nüfus kabulünün 31.897 kişi olarak belirlenmiş olduğu,

- 1/25 000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planının Ortaca İlçesi için 2025 yılı Sürekli İkamet Eden Kentsel Nüfus kabulünün 46.719 kişi olarak belirlenmiş olmasıyla birlikte, söz konusu talep edilen plan değişikliği ile spor alanından kentsel yerleşme alanına dönüştürülen alanda gelecek olan ilave nüfus ile oluşacak nüfus artışının 1/25 000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı nüfus kabulleri içerisinde kaldığı anlaşılmıştır.

Söz konusu plan değişikliğinde kaldırılan spor alanı kullanımının eşdeğeri aynı bölgede yer alan Devletin hüküm ve tasarrufu altında kalan 38.359,25 m²'lik alanda ayrılmış olduğundan 1110 ada, 1 parsel ile 381 ada 1 ve 2 parselleri kapsayan alanların bir kısmının kentsel yerleşme alanı, bir kısmının ise belediye hizmet alanına dönüştürüldüğü anlaşılmıştır. Ayrıca, kentsel yerleşme alanı olarak belirlenen alan planın ölçeği gereği şematik olarak gösterilmiş olup; kentsel yerleşme alanı kullanımı içerisinde yer alan ilave konut alanı kullanımı ile birlikte

gelecek nüfusa hizmet edecek olan, ölçeğin gerektirdiği büyüklükteki kullanımların gösterilmesi mümkün olduğundan plan üzerinde bu ölçekte gösterilemeyen, sosyal ve teknik alt yapı alanlarının alt ölçekli imar planlarında kanun ve yönetmeliklerle belirlenen standart ve büyüklüklerde ayrılması söz konusudur. Bununla birlikte, plan değişikliği ile düzenlenen kullanım kararlarına ilişkin yapılaşma koşulları bu planda belirlenmemiş olup; 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları ve nüfus projeksiyonları doğrultusunda alt ölçekli planlarda belirlenmesi söz konusudur.

Talep edilen imar planı değişikliğinde 4 adet plan hükmü (Ek-1) yer almakta olup, bu hükümler;

1. 1/25 000 ölçekli nazım imar planı kararlarına uygun 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanıp onaylanmadan imar uygulaması yapılamaz.

İmar planı uygulamaları, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve hükümlerine göre yapılacaktır. Yapılacak yapılar, planda gösterilen amaç dışında kullanılamaz.

2. Spor Alanı ve Belediye Hizmet Alanı olarak gösterilen alana ait emsal ve yoğunluk kararları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

Ayrıca, kaldırılan Spor Alanının yerine onaylı 1/25 000 ölçekli nazım imar planında ayrılan ve Ortaca Belediyesine ön tahsisi yapılan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki 38.359,25 m² lik alanın alt ölçekli imar planlarının da eş zamanlı olarak yapılması ve onaylanması zorunludur.

3. Plan onama sınırları içerisinde gerekli olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının alt ölçekli imar planlarında belirlenmesi zorunludur.
4. Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/25 000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir. Şeklinde düzenlenmiştir.

Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmeye göre; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26 'ıncı maddesi çerçevesinde plan değişikliği ile kaldırılan "Spor Alanının" aynı hizmet etki alanı içerisinde onaylı yürürlükteki 1/25 000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında "Spor Alanı" kullanımının ayrılmış olduğu anlaşılmıştır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7/d hükmüne göre "*d) Mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ile nazım imar planları üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz.*" denildiğinden 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planındaki kullanım kararları şematik olarak gösterilmektedir. Bu nedenle, mevzuat doğrultusunda teklif plan değişikliği ile kaldırılan spor alanının alansal büyüklük yönünden eş değer alanının ayrılması alt ölçekli imar planlarında ayrıntılı olarak ele alınmalıdır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11'inci maddesindeki "*İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur.*" hükmü ve aynı yönetmeliğin 26'ıncı maddesi, 5'inci fıkrası, (a) bendindeki "*a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır.*" hükmü doğrultusunda plan değişikliği ile "Kentsel Yerleşme Alanı" olarak belirlenen alandaki ilave nüfusa ilişkin artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının söz konusu planın ölçeği gereği bu planda gösteriminin mümkün olamayacağından alt ölçekli imar planlarında standartlara uygun gerekli büyüklükte ayrılması gerektiği düşünülmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Ortaca Belediye Başkanlığı'nca talep edilen İlimiz, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, Bahçelievler Mevkii, 1110 ada, 1 nolu parsel, 1033 ada, 1 parsel ile 381 ada, 1 ve 2 nolu parselleri kapsayan alandaki 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8'inci maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim.Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, Bahçelievler Mevkii, 1110 ada, 1 nolu parsel, 1033 ada, 1 parsel ile 381 ada, 1 ve 2 nolu parselleri kapsayan alandaki 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8'inci maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11/10/2016 tarih ve 53618066-310.01.04-5861 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 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. 26/10/2016