

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 12/10/2016 tarih ve 53618066-310.01.02-5863 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.10.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Ortaca İlçesi, Çaylı Mahallesi, 900 ada, 1 numaralı parselde teklif edilen "Özel Eğitim Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12/10/2016 tarih ve 53618066-310.01.02-5863 sayılı yazısında;

İlgi: Ortaca Belediye Başkanlığı'nın 21.09.2016 tarih ve 1315 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile İlimiz Ortaca İlçesi, Çaylı Mahallesi, 900 ada, 1 numaralı parselde kayıtlı toplam 3969,33 m² büyüklüğündeki taşınmaz üzerine "Özel Eğitim Alanı" amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 05.09.2016 tarih ve 47 sayılı Meclis kararı ile uygun görüldüğü bildirilerek, Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesi gereğince incelenerek onaylanması talep edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede; Çaylı Mahallesi, 900 ada, 1 numaralı parselin, 29.09.2015 tarih ve 341 sayılı Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile onaylanarak 10.03.2016 tarih ve 124 sayılı Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile kesinleşen Muğla ili 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Kentsel Yerleşme Alanı", 14.07.2016 tarih ve 291 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Özel Eğitim Alanı", 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında E: 0.40 Hmax: 6.50 mt (2 kat) yapılanma koşulunda "İlköğretim Tesis Alanı" olarak planlı olduğu, teklif edilen plan değişikliği ile E: 1.00 Yençok: 3 kat yapılanma koşulunda "Özel Eğitim Alanı" olarak planlandığı ve bu alanda özel anaokulu, özel ilkokul, özel ortaokul ve özel lise kullanımlarının yer alacağı, 10 m.lik yol ve güneyindeki 7 m.lik yoldan 10 mt., doğusu ve batısındaki 7 m.lik yollardan ise 5 mt. Çekme mesafesi belirlendiği anlaşılmaktadır.

Mülga Muğla Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından 31.01.2002 tarihinde onaylanan Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu ve eki yerleşime uygunluk haritasına göre Uygun Alan olarak değerlendirilmiştir.

Teklif edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan açıklama raporunda; Ortaca ilçesinde merkezde 9, köylerde 9, ayrıca 1 özel olmak üzere 19 ilköğretim kurumunun mevcut olduğu ve Ortaca İlçesinde ilköğretimde okullaşma oranının %100 olduğu bildirilmiştir.

Teklif dosyasında yapılan incelemelerde; 5 adet plan hükmü düzenlenmiş olup, plan hükümleri:

1. Yolların genişliği ve güzergahı değiştirilmemek kaydıyla, kadastro ve halihazır harita uyumsuzluğundan kaynaklanan 2 mt.ye kadar olan uyumsuzlukları düzeltmeye ilgili idare yetkilidir.
2. Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
3. PLANLAMA ALANINDA YAPILANMA KOŞULLARI: Özel Eğitim Alanında özel anaokulu, özel ilkokul, özel ortaokul ve özel lise kullanımları yer alacak olup; bu alanda yapılanma koşulları E: 1.00 Yençok: 3 kattır.
4. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 31.01.2002 tarihinde onaylanan Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporuna göre Uygun Alan olarak değerlendirilmiştir.
5. Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve plan hükümleri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimlerinde; "Eğitim alanı; kamu ve özel mülkiyetteki anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise, meslek lisesi gibi eğitim tesislerini içerir." ve "Eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesisler gibi sosyal

altyapı alanlarının özele dönüştürülmesine yönelik plan değişikliklerinde kullanımın başına "ÖZEL" ifadesi eklenir."denildiğinden, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğu, ayrıca bahse konu 900 ada, 1 numaralı parselin onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama imar planında İlköğretim Tesis Alanı olarak planlı olduğu, 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesi (Değişik üçüncü fıkra: 3/12/2003-5006/1 md.) kapsamında imar uygulaması yapılması durumunda söz konusu İlköğretim Tesis Alanının Düzenleme Ortaklık Payı olarak kamu adına terkedilmesi söz konusu iken, bahse konu 900 ada, 1 numaralı parselin 1997 yılında imar kanununun 15. ve 16. madde uygulaması gördüğü, dönemin mevzuatı kapsamında İlköğretim Tesis Alanının Kamu ortaklık payı olarak değerlendirildiği anlaşılmış olup bahse konu parselin şahıs mülkiyetinde ve tarla vasfında olduğu anlaşılmıştır.

Ayrıca dosyasında yapılan incelemeye göre; söz konusu planlama alanının karşısındaki 10.00 mt.lik yola cepheli alanlarda 3 kat, Taks: 0.30, Kaks: 0.90 yapılanma koşullarında kullanımlar olduğundan, "Özel Eğitim Alanı" kullanımı için önerilen E: 1.00 yapılanma koşulunun, çevredeki emsaller doğrultusunda E: 0.90'ı geçmemesi gerektiği düşünülmektedir.

Yukarıdaki hususlar doğrultusunda, makamınızca uygun görülmesi halinde, Ortaca İlçesi, Çaylı Mahallesi, 900 ada, 1 numaralı parselde teklif edilen "Özel Eğitim Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim.**Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: Ortaca Belediyesinin 05.09.2016 tarih ve 47 sayılı kararı ile uygun görülen "Ortaca İlçesi, Çaylı Mahallesi, 900 ada, 1 numaralı parselde teklif edilen "Özel Eğitim Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12/10/2016 tarih ve 53618066-310.01.02-5863 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkelere, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Özel Eğitim Alanının E: 1.00 yapılanma koşulunun ilçeden geldiği şekliyle 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. 26/10/2016