

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

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

22/06/2016 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 07/06/2016 tarih ve 53618066-310.01.02-3575 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.06.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Ortaca İlçesi, Çaylı Mahallesi, 900 ada, 1 numaralı parselde teklif edilen "Özel Eğitim Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07/06/2016 tarih ve 53618066-310.01.02-3575 sayılı yazısında;

İlgi: Ortaca Belediye Başkanlığı'nın 05/05/2016 tarih ve 689 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile İlimiz Ortaca İlçesi, Çaylı Mahallesi, 900 ada, 1 numaralı parselde kayıtlı toplam 3969,33 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki taşınmaz üzerine "Özel Eğitim Alanı" amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği dosyasının 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", onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "İlköğretim Alanı", 1/1000 ölçekli Uygulama imar planında E: 0.40 Hmax: 6.50 mt (2 kat) yapılanma koşulunda "İlköğretim Tesis Alanı" olarak planlı olduğu, teklif edilen plan değişikliği ile "Özel Eğitim Alanı" olarak planlandığı ve bu alanda özel anaokulu, özel ilkokul, özel ortaokul ve özel lise kullanımlarının yer alacağı anlaşılmaktadır.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı'nın görüş yazısının yer aldığı tespit edilmiştir. Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşünde; "*Komuya ilişkin Maarif Müfettişleri İnceleme Raporunda belirtilen hususlar ile Valilik görüşü de dikkate alınarak; söz konusu teklif eğitim öğretim açısından Genel Müdürlüğümüzce sakınca oluşturmadığı*" denilmektedir.

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 1/5000 ölçekli Nazım 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; 4 adet plan hükmü düzenlenmiş olup, plan hükümleri:

1. Özel Eğitim Alanında özel anaokulu, özel ilkokul, özel ortaokul ve özel lise kullanımları yer alacak olup; bu alanda yapılanma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama imar planında belirlenecektir.
2. Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/25000 ölçekli Muğla İli 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 bu kapsamda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım 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 ilgili yatırımcı kuruluşun söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili sakınca bulunmadığı şeklinde kurum görüşü bulunmaktadır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Ortaca İlçesi, Çaylı Mahallesi, 900 ada, 1 numaralı parselde teklif edilen “Özel Eğitim Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım 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 İlçesi, Çaylı Mahallesi, 900 ada, 1 numaralı parselde teklif edilen “Özel Eğitim Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 07/06/2016 tarih ve 53618066-310.01.02-3575 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 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. 22.06.2016