

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

21/02/2017 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 09/02/2017 tarih ve 36521862-310.01.03-886 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.02.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Ortaca Belediye Başkanlığı'nın görüşü doğrultusunda; Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 332 ada, 1, 2, 3, 4, 5 parsellerde yer alan taşınmazlara ilişkin hazırlanan "Ticaret- Konut Alanı" amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09/02/2017 tarih ve 36521862-310.01.03-886 sayılı yazısında;

- İlgi:**
- a) 17.10.2016 tarih ve 1429 sayılı Ortaca Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı
 - b) 08.12.2016 tarih ve 452 sayılı Muğla Büyükşehir Belediye Meclis Kararı
 - c) 04.01.2017 tarih ve 97/238 sayılı yazımız.
 - d) Ortaca Belediye Başkanlığı'nın 09.01.2017 tarih ve 197 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazı ile İlimiz Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 332 ada, 1-2-3-4-5 numaralı parsellerde kayıtlı 3083,19 m² yüzölçümlü taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Ortaca Belediye Meclisi'nin ilgi 03.10.2016 tarih ve 55 sayılı kararıyla kabul edildiği, söz konusu UİP-6464,15 PİN nolu plan teklif dosyası ve Belediye Meclisi kararının yazı ekinde gönderildiği, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesi gereğince işlem yapılması talep edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemeye göre; İlimiz Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 332 ada, 1-2-3-4-5 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazlara ilişkin Başkanlığımızca 09.06.2016 tarih ve 250 sayılı meclis kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 332 ada 1, 2, 3, 4, 5 parsellerin karşısında yer alan parselleri (325 ada, 8, 14, 15 parseller) de içine alacak şekilde komisyon kararı ile resen yol boyunca kavşağa kadar ticaret – konut alanı kullanımına dönüştürüldüğü, öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan onama sınırının ise sadece 332 ada, 1, 2, 3, 4 ve 5 parselleri kapsadığı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile ilave edilen parselleri (325 ada, 8, 14, 15 parseller) kapsamadığı tespit edildiğinden 03.11.2016 tarih ve 6263 sayılı yazımız ile;

- Resen Başkanlığımızca ilave edilen parsellere (325 ada, 8, 14, 15 parseller) ilişkin plan açıklama raporunda herhangi bir gerekçe belirtilmeden sadece 332 ada, 1, 2, 3, 4 ve 5 parsellere ilişkin hazırlandığı, bu nedenle bu hususta bir karar alınması,
- 332 ada, 5 parselin taşıt yoluna cephesi bulunmadığından plan onama sınırı dışına çıkarılması,
- "Plan Değişikliği onama sınırı içerisindeki 14.50 metrelik taşıt yolu cephesi boyunca alt kat ticaret olarak kullanılacaktır. Yapılanma Koşulları; Taks:0.30, Kaks:0.90, ayırık nizam, 3 kat, ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metredir." şeklindeki 2 numaralı plan hükmünün;

"Plan Değişikliği onama sınırı içerisindeki 14.50 metrelik taşıt yolu cephesi boyunca zemin kat ticaret, birinci ve ikinci katlar konut alanı olarak kullanılacaktır. Yapılanma Koşulları; Taks:0.30, Kaks:0.90, ayırık nizam, 3 kat, ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metredir." olarak değiştirilmesi gerektiği hususları belirtilerek Başkanlığımızca Muğla Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulmuştur.

Bu doğrultuda ilgi (b) meclis kararı ile, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde resen Başkanlığımızca ilave edilen parsellerin (325 ada, 8,14,15 parseller) 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde ilave edilmediği ve buna ilişkin ilçe belediyesi görüşünün yer almadığı tespit edildiğinden, Ortaca Belediyesine görüş sorulması görüş geldikten sonra konunun değerlendirilmesine ilişkin karar alınmıştır.

Söz konusu meclis kararına istinaden ilgi (c) yazı ile Ortaca Belediye Başkanlığından görüş talep edilmiştir.

İlgi (d) Ortaca Belediye Başkanlığı'nın yazısı ile, *Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.06.2016 tarih ve 250 sayılı kararıyla resen onaylanan planda yer alan 325 ada, 8, 14 ve 15 notu taşınmazların 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ilgililerince sunulmadığından bu parsellere ilişkin bir karar*

alınmadığı, söz konusu taşınmazlara ilişkin taşınmaz sahiplerinin talebinin olması ve/veya Ortaca Belediyesince hazırlanacak plan değişikliği veya revizyon çalışmalarında onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kararı gereği bu parsellerin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin meclis kararı alınabileceği bildirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Ortaca Belediye Başkanlığı'nın görüşü doğrultusunda; Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 332 ada, 1, 2, 3, 4, 5 parsellerde yer alan taşınmazlara ilişkin hazırlanan "Ticaret- Konut Alanı" amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "Ortaca Belediye Başkanlığı'nın görüşü doğrultusunda; Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 332 ada, 1, 2, 3, 4, 5 parsellerde yer alan taşınmazlara ilişkin hazırlanan "Ticaret- Konut Alanı" amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesi uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09/02/2017 tarih ve 36521862-310.01.03-886 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Ortaca Belediye Başkanlığı'nın 09.01.2017 tarih ve 197 sayılı yazısı ile, "Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.06.2016 tarih ve 250 sayılı kararıyla resen onaylanan planda yer alan 325 ada, 8, 14 ve 15 nolu taşınmazların 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ilgililerince sunulmadığından bu parsellere ilişkin bir karar alınmadığı, söz konusu taşınmazlara ilişkin taşınmaz sahiplerinin talebinin olması ve/veya Ortaca Belediyesince hazırlanacak plan değişikliği veya revizyon çalışmalarında onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kararı gereği bu parsellerin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin meclis kararı alınabileceği" bildirildiğinden,

- 332 ada, 5 parselin taşıt yoluna cephesi bulunmadığından plan onama sınırı dışına çıkarılmasının,
- "Plan Değişikliği onama sınırı içerisindeki 14.50 metrelik taşıt yolu cephesi boyunca alt kat ticaret olarak kullanılacaktır. Yapılanma Koşulları; Taks:0.30, Kaks:0.90, ayrık nizam, 3 kat, ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metredir." şeklindeki 2 numaralı plan hükmünün; "Plan Değişikliği onama sınırı içerisindeki 14.50 metrelik taşıt yolu cephesi boyunca zemin kat ticaret, birinci ve ikinci katlar konut alanı olarak kullanılacaktır. Yapılanma Koşulları; Taks:0.30, Kaks:0.90, ayrık nizam, 3 kat, ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metredir." olarak değiştirilerek yeniden düzenlenmiş haliyle 3194 Sayılı Kanunun 8/b Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 21/02/2017