



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

07.02.2020

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

07.02.2020 tarihinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binası'nda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.01.2020 tarih ve 36521862-115.01.06-E.307 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.01.2020 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Muğla İli, Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, 1151 ada, 1, 2, 3, 4 numaralı ve 1152 ada, 1 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazlar ve güneyinde bulunan park alanlarına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.01.2020 tarih ve 36521862-115.01.06-E.307 sayılı yazısında;

- İlgi :**
- a) Ortaca Belediye Başkanlığı'nın 31.01.2019 tarih ve 584 sayılı yazısı.
 - b) Ortaca Belediye Meclisi'nin 02.01.2019 tarih ve 1 sayılı kararı.
 - c) 26.07.2019 tarih ve 7063/16134 sayılı yazımız.
 - d) Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.07.2019 tarih ve 129 sayılı kararı.
 - e) Ortaca Belediye Başkanlığı'nın 25.12.2019 tarih ve 8636 sayılı yazısı.
 - f) Ortaca Belediye Meclisi'nin 02.12.2019 tarih ve 90 sayılı kararı.

İlgi (a) yazı ile Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, 1151 ada, 1, 2, 3, 4 ve 1152 ada, 1 parsel numaralı taşınmazlarında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin 02.01.2019 tarih ve 1 sayılı meclis kararı ile uygun görüldüğü bildirilerek UİP-6464,24 PİN numaralı plan değişikliği teklifi dosyasına ilişkin 5216 sayılı kanunun 7(b) maddesine göre gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir.

İlgi (c) yazımız ile iletilen bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.07.2019 tarih ve 129 sayılı kararında; "...Onaylı imar planında çocuk bahçesi tanımlamasının bulunduğu ancak; teklif planda çocuk bahçesi ve oyun alanı sembolünün yer almadığı tespit edilmiştir. Çocuk bahçesi ve oyun alanının yer seçiminin yapılması için İlçe Belediyesine geri iadesine..." karar verilmiştir.

İlgi (e) yazı ile Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, 1151 ada, 1, 2, 3, 4 ve 1152 ada, 1 parsel numaralı taşınmazlarında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde ilgi (c) yazımız ile iletilen meclis kararına göre düzenleme yapıldığı ve 02.12.2019 tarih ve 90 sayılı meclis kararı ile uygun görüldüğü bildirilerek UİP-6464,24 PİN numaralı plan değişikliği teklifi dosyasına ilişkin 5216 sayılı kanunun 7(b) maddesine göre gerekli işlemlerin yapılması talep edilmektedir.

İlgi (f) meclis kararı ile "...TELAŞ'nin iletim hattı altında kalan parseller Yeşil Alana dönüşmüş, mevcuttaki çocuk bahçesi alanı komut alanına, kaldırılan çocuk bahçesi alanı planlama bölgesinin güney batısındaki park içerisinden aynı m2 ayrılmıştır....söz konusu 1152 ada, 1 parsel, 1151 ada, 1, 2, 3, 4 parsel nolu taşınmazların bulunduğu alandaki yetkili Şehir Plancısı tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olduğundan, imar planı değişiklik talebinin komisyon raporu doğrultusunda kabulüne .." şeklinde karar verilmiştir.

Başkanlığımızca dosyasında yapılan incelemede; bahse konu parsellerin 1/100000 ölçekli Aydın – Denizli - Muğla Çevre Düzeni Planı'nda yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşim Alanı" kullanımında, 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşme Alanı" kullanımında, 13.09.2018 tarih ve 230 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde; 1151 ada, 1, 2, 3, 4 parsellerin Enerji İletim Hattının altına gelen kısmının park alanı, bahse konu parsellerin güney batısında yer alan park alanının ise aynı miktarda olacak şekilde "Gelişme Konut Alanı" olarak ve Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın görüşü doğrultusunda 1152 ada 1 nolu parselin güney batısında yer alan 7.00 m.lik yaya yolunun



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

07.02.2020

da 10.00 mt.lik taşıt yolu olarak planlandığı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise 1151 ada 1 parselin TAKS: 0.30, KAKS: 0.60, ayrık nizam iki kat, 1151 ada 2-3-4 parsel numaralı taşınmazların TAKS: 0.30, KAKS: 0.90, ayrık nizam üç kat konut alanı olarak planlı olduğu tespit edilmiştir.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin, Ortaca Belediye Başkanlığı'nın, Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın ve DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Plan değişikliği kapsamında kalan taşınmazları da kapsayan Muğla ili, Ortaca İlçesi, İlçe Merkezi (I. Etap) a ait yaklaşık 560 ha lık alan için hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı değişikliğine esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporu, Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 31.01.2018 tarihinde onaylanmış olup, söz konusu etüt raporlarında planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Sıvılaşma Riskli Alanlar -Önlemlenilen Alan-1.1 (ÖA-1.1) olarak değerlendirilmiştir.

İlgi (f) yazı ile iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği dosyasında yapılan incelemede; taşınmazların üzerinden güney-doğu, kuzey-batı istikametinde TEİAŞ ait Enerji İletim Hattı geçtiği, söz konusu Enerji İletim Hattına isabet eden parseller ile ilgili olarak, Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün görüş yazısı doğrultusunda; 1151 ada 1 ve 3 parseller üzerine kısıtlı bina yapılabildiği, 1151 ada 4 no lu parsel üzerine hiç bina yapılamadığından, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesine istinaden imar planı değişikliği dosyasının hazırlandığı, hazırlanan imar planı değişikliği dosyası ile, aynı bölge içerisinde, bahse konu parsellerin güney batısında, aynı imar uygulaması ile terk ettikleri "Çocuk Bahçesi" alanının TAKS: 0.30, KAKS: 0.60, ayrık nizam iki kat yapılaşma koşullarında konut alanına, Enerji İletim Hattının altına gelen konut alanının da alan miktarı aynı olacak şekilde "Park Alanı" olarak planlandığı, kaldırılan çocuk bahçesi alanı planlama bölgesinin güney batısındaki park alanı içerisinden aynı m2 olacak şekilde ayrıldığı, ayrıca Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın görüşü doğrultusunda 1152 ada 1 nolu parselin güney batısında yer alan 7.00 m.lik yaya yolunun 10.00 mt.lik taşıt yolu olarak planlandığı, ve 5 (beş) adet plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir.

Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğindeki 5. Numaralı plan hükmünün "5. Bu planda açıklanmayan hususlarda, 1/5000 ölçekli Ortaca Nazım İmar Planı plan hükümleri, 1/25000 Muğla Nazım İmar Planı plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir." hükmünün;

"5. Bu planda açıklanmayan hususlarda; Aydın Muğla Denizli 1/100 000 ölçekli çevre düzeni planı ve plan hükümleri, 1/25000 ölçekli nazım imar planı revizyonu ve plan hükümleri, 1/5000 ölçekli Ortaca Nazım İmar Planı ve plan hükümleri 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir." şeklinde düzenlenmesi gerekmektedir.

Buna ilave olarak, bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğindeki Çocuk Bahçesi kullanımının, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 10. maddesi doğrultusunda, ilgili yönetmeliğin EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimlerine uygun olarak düzenlenmesi gerekmektedir.

Ayrıca TMMOB Şehir Plancıları Odası'nın 29.04.2019 tarihli yazısında; Serbest Şehircilik Hizmetleri, Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En az Ücret Yönetmeliğinin 6. Maddesindeki "...Kamu kurumlarında, çoğunluk hissesi kamuya ait şirketlerde memur, sözleşmeli memur ya da işçi statüsünde çalışanlar Yetkili Serbest Şehirci olarak görev üstlenemez, Serbest Şehircilik Bürosunun sahibi ya da ortağı olamazlar. Seçimle göreve gelen şehir plancılarının sahibi ya da ortağı olduğu serbest şehircilik büroları, şehir plancısının seçilmiş olduğu idarenin onay kurumuna, üstlenilen şehircilik hizmetlerini onaylatmak üzere sunamazlar ve görevli olduğu idareye danışmanlık hizmeti veremezler." hükmü gereği meclis üyelerinin plan dosyalarını ilgili idarenin onayına sunamayacağı, ancak bahse konu Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, 1151 ada, 1, 2, 3, 4 ve 1152 ada, 1 parselleri kapsayan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı değişikliğinin ilgili



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

07.02.2020

idarelere sunulması işleminin tamamlandığı, ilgili işin Proje Kayıt Numarasının 31 Mart 2019 yerel seçimden öncesinde alındığı, bu sebeple 31 Mart 2019 tarihinden önce ilçe belediyesi tarafından onaylanarak Büyükşehir Belediyesine gönderilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği dosyasının görüşüldüğü meclis toplantısına katılmamak kaydıyla, dosyanın onaya sunulması sürecinde Oda mevzuatına aykırı bir durum bulunmadığı bildirilmiştir.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Ortaca Belediye Başkanlığınca plan değişikliğine ait "UİP-6464,24" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Muğla İli, Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, 1151 ada, 1, 2, 3, 4 numaralı ve 1152 ada, 1 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazlar ve güneyinde bulunan park alanlarına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "Muğla İli, Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, 1151 ada, 1, 2, 3, 4 numaralı ve 1152 ada, 1 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazlar ve güneyinde bulunan park alanlarına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." teklifi, yukarıda metinleri yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.01.2020 tarih ve 36521862-115.01.06-E.307 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 07.02.2020