

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

20/08/2015 tarihinde saat 13.00'de Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10/08/2015 tarih ve 36521862-310.99-3045 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.08.2015 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 68/3 pafta, 1095 ada, 87 parsel sayılı taşınmazın "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"na dönüştürülmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hususunun görüşülmesi " konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının yazısında;

- “İlgi : a) 26.12.2014 gün, 38323 sayı ile kayıtlı dilekçe
b) Başkanlığımızın 27.01.2015 gün, 1063 sayılı yazısı
c) Mentese Belediye Başkanlığının 19.02.2015 gün, 1313 sayılı yazısı
d) Başkanlığımızın 06.04.2015 gün, 4990 sayılı dağıtımli yazısı
e) 03.07.2015 gün, 16459-56050 sayı ile kayıtlı dilekçe
f) Başkanlığımızın 03.08.2015 gün, 11511 sayılı yazısı
g) 04.08.2015 gün, 18902-65618 sayı ile kayıtlı dilekçe

İlgi (a) dilekçede (**EK-1**) Mentese İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 68/3 pafta, 1095 ada, 87 parselde kayıtlı, 3602,04m² yüzölçümüne sahip taşınmaz için hazırlanmış olan Nazım İmar Planı Değişikliğinin incelenerek onaylanması talep edilmiştir.

Söz konusu dilekçe ve eklerinde yapılan incelemede plan değişikliğine ilişkin kurum görüşlerinin mülga Muğla Belediye Başkanlığına gönderilmiş olduğu ancak dosyasında bulunmadığı belirlenmiş; Başkanlığımızca Mentese Belediye Başkanlığına hitaplı ilgi (b) yazımız (**EK-2**) ile kurum görüşlerinin aslı gibidir yapılarak gönderilmesi istenmiştir.

İlgi (c) yazıda (**EK-3**) Mentese Belediye Başkanlığınca Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin mülga Muğla Belediye Başkanlığınca alınan kurum görüşlerinin yazı ekinde gönderildiği bildirilmiş; ancak, mülga Muğla Belediye Başkanlığının 20.11.2013 tarihli dağıtımli yazısında on yedi (17) kurumdan görüş istendiği, ilgi (c) yazı ekinde ise altı (6) kuruma ait görüş bulunduğu görülmüştür.

İlgi (d) yazımızla (**EK-4**) kurum görüşleri tekrar istenmiş ve Büyükşehir Belediye Meclisimizin 12.08.2014 gün ve 120 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Görev Yetki, Çalışma Usul ve Esasları Yönetmeliğinin 20'inci maddesine istinaden hazırlanan "**Mekânsal Planlama Hizmetleri Yönergesi**" ve ekleri doğrultusunda dosyanın eksikleri belirlenerek plan müellifine bildirilmiştir.

İlgi (e) dilekçe (**EK-5**) ile dosya Başkanlığımıza sunulmuş ancak eksiklerinin tamamlanmadığı görülmüş; ilgi (f) yazımız (**EK-6**) ile eksiklerinin tamamlanmadığı plan müellifine bildirilmiş; son olarak ilgi (g) yazı (**EK-7**) ile dosya eksikleri tamamlanarak Başkanlığımıza sunulmuştur.

Dosyasında yapılan incelemede, mülga Muğla Belediye Meclisinin 10.10.1990 tarih, 163 sayılı kararında (**EK-8**) "Resmi Kurum Alanı" olarak planlı taşınmaza ilişkin "**TEK yeri teriminin iki yıl süre ile imar planına işlenmesine, kamulaştırmanın bu süre içinde gerçekleşmemesi halinde söz konusu tahsisin kaldırılmasına tekrar resmi kurum alanına dönüştürülmesine (...)**" karar verildiği; geçen süre boyunca kamulaştırma yapılmadığı ve "T.E.K" kurumunun ilga edildiği anlaşılmış olup Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün 19.04.2013 tarih, 6019 sayılı yazısında (**EK-9**) konuya ilişkin; "**Bir kamu kuruluşunun kanunla ortadan kaldırılarak mülga hale gelmesi veya bu kamu kuruluşunun planlama bölgesinde bu hizmeti vermesinin gerekmediği ilgili Bakanlık veya kuruluş tarafından bildirilmesi halinde yapılacak plan değişikliklerinde Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 27. maddesinin 2 nolu bendi kapsamında eşdeğer bir alan ayrılması zorunluluğu bulunmadığı, ancak plan değişikliği**

ile yoğunluk artıracak bir kullanım getirilmesi halinde yönetmeliğin 28. maddesinin 1 nolu bendi gereğince artan yoğunluğun ihtiyacı olan sosyal donatının da ayrılması gerektiği değerlendirilmektedir” denildiği anlaşılmıştır. Buna göre, mülga Muğla Belediye Başkanlığının 20.11.2013 tarih, 5739 sayılı dağıtım yazısı (**EK-10**) ile on yedi (17) kurum ve kuruluştan söz konusu taşınmaza ihtiyaç duyulup duyulmadığı konusunda görüş sorulmuş ve AYDEM Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla İl Müdürlüğü ana yola cepheli, 4x8=32m² büyüklüğünde bir adet trafo alanına ihtiyaç duyulduğunu belirtmiş; diğer tüm kurum ve kuruluşlar taşınmaz üzerinde herhangi bir tasarrufları olmadığını bildirmiştir.

İmar planı değişikliği ile 3602,04m² tapu alanına sahip ve onaylı Muğla Nazım İmar Planının 19-20MN paftasında 3486,29m² büyüklüğünde “Resmi Kurum (TEK)” olarak düzenlenmiş söz konusu taşınmazın aynı büyüklükte ve aynı yoğunlukta N20-C-03-D imar paftasında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak tanımlandığı, bunun dışında bir değişiklik yapılmadığı tespit edilmiştir.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Başkanlığımızca plan değişikliğine ait “NİP 5989,6” sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Bahse konu plan değişikliğine ilişkin;

1. “Aydem Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla İl Müdürlüğü’nün 05.12.2013 tarih ve 12102 sayılı yazısına istinaden 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ana yola cepheli 4x8=32m² ebadında 1 adet trafo binası yeri ayrılacaktır.
2. Bu plan hükümlerinde yer almayan hususlarda Muğla Belediyesi onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir” şeklinde iki (2) adet plan hükmü getirildiği görülmüştür.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda, Nazım İmar Planı değişikliği önerisinin kurum görüşleri ve imar mevzuatı doğrultusunda hazırlandığı, mevcut Nazım İmar Planı ana kararlarına aykırılık teşkil etmediği ancak fonksiyon tanımının değişmesi sebebiyle bölgede oluşacak trafik yüküne yönelik otopark alanı ayrılması koşuluyla uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, Menteşe İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 68/3 pafta, 1095 ada, 87 parselde kayıtlı ve “Resmi Kurum Alanı (TEK)” olarak planlı taşınmazın “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek, bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur’larınıza arz ederim " Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın Meclise sunulan yukarıda metni yazılı “Menteşe İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 68/3 pafta, 1095 ada, 87 parsel sayılı taşınmazın “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”na dönüştürülmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hususunun görüşülmesi” teklifi; tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup, uygulama imar planında artan yoğunluğun ihtiyacı olan sosyal donatının da ayrılması koşuluyla 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 5216 sayılı Kanunun 7/b, maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.