

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 127
Karar Tarihi : 08.06.2023

KONUSU:

1. İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarının Görüşülmesi

d) Ortaca İlçesi, Karaburun Mahallesi, 956 ada, 6 parsel ve Merkez (Bahçelievler) Mahallesi, 1031 ada, 1 parsel numaralı taşınmaza yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8'inci maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması hususunun görüşülmesi.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 26.05.2023 tarihli raporunda;

26.05.2023 tarihinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No'lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.05.2023 tarih ve E-81441201-115.01.02-207497 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.05.2023 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "*Ortaca İlçesi, Karaburun Mahallesi, 956 ada, 6 parsel ve Merkez (Bahçelievler) Mahallesi, 1031 ada, 1 parsel numaralı taşınmaza yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8'inci maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması hususunun görüşülmesi.*" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.05.2023 tarih ve E-81441201-115.01.02-207497 sayılı yazısında;

Karar No : 127
Karar Tarihi : 08.06.2023

İlgi : a) Ortaca Belediye Başkanlığının 07.04.2023 tarihli ve E-70135013-115.01.02-22387 sayılı yazısı.
b) Ortaca Belediye Meclisinin 03.11.2022 tarihli ve 104 sayılı kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile Ortaca İlçesi, Karaburun Mahallesi, 956 ada, 6 parsel ve Merkez (Bahçelievler) Mahallesi, 1031 ada, 1 parsel numaralı taşınmazla yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin ilgi (b)'de kayıtlı meclis kararı ile Muğla Büyükşehir Belediye Meclisince birlikte onaylanması amacıyla yetki verildiği belirtilerek söz konusu planların onaylanmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmesi talep edilmektedir.

İlgi (b)'de kayıtlı meclis kararında Karaburun Mahallesi 956 ada, 6 parsel numaralı onaylı imar planında "Ticaret Meslek Lisesi" alanında kalan taşınmazın "İlkokul Alanı", Merkez (Bahçelievler) Mahallesi 1031 ada, 1 parsel numaralı mevcut Ortaca Anadolu Lisesi bulunan "İlkokul Alanı" kullanımında kalan taşınmazın "Lise Alanı" olarak planlanmasına ihtiyaç duyulduğu, kamu yararı taşıması ve kamu hizmetlerine yönelik iş ve işlemlerin ivedi olarak tesis edilebilmesi amacıyla birlikte hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7'nci maddesi kapsamında birlikte onaylanması için Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına yetki verilmesine işarette yapılan oylama sonucunda oy birliği ile karar verildiği belirtilmektedir.

Yapılan incelemede Muğla İl Milli Eğitim Müdürlüğünün 15.06.2022 tarihli ve E-68215858-51858713 sayılı ve Ortaca İlçe Milli Eğitim Müdürlüğünün 21.06.2022 tarihli ve E-34970886-754-52340519 sayılı yazıları doğrultusunda Ortaca Belediye Başkanlığınca imar planı değişikliğinin hazırlatıldığı, plan değişikliğinin gerekçesi olarak Karaburun Mahallesi 956 ada, 6 parselin Milli Eğitim Bakanlığı tarafından Temel Eğitim Alanı olarak yatırım programına alındığından bahse konu taşınmazın "İlkokul Alanı" olarak planlanmasının amaçlandığı, imar planı değişikliği ile kaldırılan "Lise Alanı" kullanımının ise Merkez (Bahçelievler) Mahallesinde 1031 ada 1 parsel numaralı mevcut Lise Alanının bulunduğu "İlkokul Alanı" olarak planlı taşınmazda karşılanması amacıyla her iki taşınmazın 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniğine uygun olarak Eğitim Alanı olarak planlandığı tespit edilmiştir.

Plan değişikliğine konu her iki taşınmazda Maliye Hazinesi mülkiyetinde yer almakta olup konuya ilişkin Ortaca Milli Emlak Şefliğinin 13.09.2022 tarihli ve E-35591932-000-4546533 sayılı yazısı ve 09.11.2022 tarihli ve E-35591932-000-4981238 sayılı yazısında plan değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.

Plan değişikliğine konu taşınmazlardan 5641,92 m² yüzölçümüne sahip Karaburun Mahallesi 956 ada, 6 parsel onaylı Nazım İmar Planında "Orta Öğretim Tesis Alanı", kullanımında kaldığı, 7565,35 m² yüzölçümüne sahip Merkez (Bahçelievler) Mahallesi onaylı Nazım İmar Planında "İlköğretim Tesisleri Alanı", kullanımında kaldığı, Ortaca Belediye Başkanlığının ilgi (a)'da kayıtlı yazısında bahse konu taşınmazlarda devam eden veya sonuçlanmış mahkeme kararının bulunmadığı, Karaburun Mahallesi 956 ada 6 parsel numaralı taşınmazda yapı bulunmadığı, Merkez (Bahçelievler) Mahallesi 1031 ada, 1 parsel numaralı taşınmazda ruhsatlı Ortaca Anadolu Lisesi bulunduğu ve söz konusu taşınmazlara ait 3194 sayılı İmar Kanunun 32 ve 42'nci maddeleri doğrultusunda herhangi bir işlem yapılmadığı belirtilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "Standartlar" başlıklı 11 numaralı maddesinin 3'ncü fıkrasında: *"Planda yerleşik alan olarak belirlenen alanlarda yapılacak imar planı revizyon ve değişikliklerinde, bu Yönetmelikte belirtilen eğitim, sağlık ve ibadet kullanımına ilişkin asgari alan büyüklüğünün karşılanamaması durumunda ilgili kamu kurum ve kuruluşunun teklifi doğrultusunda veya görüşü alınarak alan büyüklüğü plan ile belirlenir."* hükmü yer almaktadır.

Karaburun Mahallesi 956 ada, 6 parsel numaralı taşınmaz ve Merkez (Bahçelievler) Mahallesi 1031 ada, 1 parsel numaralı taşınmaz arası kuş uçuşu mesafe yaklaşık olarak 3,1 km olduğu ve "Lise Alanı" ve "İlkokul Alanı" kullanımlarının yer değiştirmesi ile "İlkokul Alanı" kullanımının yaklaşık olarak 2000 m² azaldığına yönelik olarak alınan Milli Eğitim Bakanlığının (İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü) 13.01.2023 tarihli ve E-38473911-754-68260795 sayılı yazısında 956 ada 6 parselde il yatırım programı kapsamında ilkokul alanı yapılacağı ve 1031 ada 1 parselinde fiili durumu göz önünde bulundurulduğundan plan değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.

Ayrıca plan değişikliğine esas alınan Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün (21. Bölge Müdürlüğü) 15.03.2023 tarihli ve E-83248050-754-3240423 sayılı yazısında plan değişikliğine konu taşınmazların herhangi bir içme suyu temin edilen baraj veya göletin su toplama havzası içerisinde olmadıkları, herhangi

Karar No : 127
Karar Tarihi : 08.06.2023

bir derenin akışına engel konumda bulunmadıkları, DSI Genel Müdürlüğüne ait herhangi bir toplulaştırma ve proje sahası kapsamında kalmadığından plan değişikliği yapılmasında bir sakıncanın bulunmadığı belirtilmektedir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 05.05.2023 tarihli ve E-21365915-115.01.02-206267 sayılı yazısı ile yapılmak istenilen plan değişikliğine yönelik trafik etüdünün hazırlanması ve 25.10.2017 tarih ve 30221 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Okul Servis Araçları Yönetmeliği 6'ncı maddesinde Okul Yönetimlerinin ve Milli Eğitim Müdürlüklerinin Yükümlülükleri Başlıklı (ç) bendinde yer alan: "Servis araçlarının okul alanındaki indirme-bindirme yerlerini belirlemek" hükmü doğrultusunda plan notlarına "Eğitim Tesis Alanı içerisinde servis araçlarının indirme-bindirme yapacağı alanların belirlenmesi zorunludur" hükmünün işlenmesi koşuluyla plan çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir. Daha sonra sunulan plan değişikliğine esas trafik etüdüne yönelik Ulaşım Dairesi Başkanlığının 10.05.2023 tarihli ve E-21365915-115.01.02-207313 sayılı yazısı ile trafik etüt raporunun uygun değerlendirildiği belirtilmektedir.

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 10.05.2023 tarihli ve E-93846640-115.01.02-109466 sayılı yazısı ile plan değişikliğine konu taşınmazlar içerisinde Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğüne ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapısı bulunmadığı, taşınmazların çevresindeki imar yollarından içme-kullanma suyu, atıksu (kanalizasyon) ve yağmursuyu deşarj hatlarının geçtiği belirtilerek hazırlanan plan değişikliğine yönelik bir sakıncanın bulunmadığı belirtilmektedir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine yönelik:

1. Planlama alanında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği onanmadan uygulama yapılamaz, inşaat ruhsatı verilemez.

2. Plan onama sınırı içerisinde T.C. Muğla Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 31.01.2018 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine esas jeolojik-jeoteknik etüt raporuna uyulacaktır.

3. Planlama alanındaki tüm uygulamalarda Deprem Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Yangın Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

4. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde, 1/5000 ölçekli Ortaca Nazım İmar Planı Hükümleri, 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Hükümleri 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler geçerlidir." şeklinde 4 adet plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir.

Plan teklifine ait TEKLİF-481009939 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı,

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 31.01.2018 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine Esas 1. Etap-Doğu bölgesi ve 2. Etap Batı bölgesi Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarında plan değişikliğine konu taşınmazlar Ö.A 5.1 Mühendislik Problemleri Açısından Önemli Alanlar olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Muğla İl Milli Eğitim Müdürlüğünün talebiyle Ortaca Belediye Başkanlığınca hazırlanan plan değişikliğine yönelik alınan ilgili kurum görüşlerinde bir sakıncanın bulunmadığı, yapılmak istenilen Eğitim Alanlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniğine uygun hazırlandığı ve kamu yararı taşıdığı değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Ortaca İlçesi, Karaburun Mahallesi, 956 ada, 6 parsel ve Merkez (Bahçelievler) Mahallesi, 1031 ada, 1 parsel numaralı taşınmaza yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8'inci maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. **Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: "Ortaca İlçesi, Karaburun Mahallesi, 956 ada, 6 parsel ve Merkez (Bahçelievler) Mahallesi, 1031 ada, 1 parsel numaralı taşınmaza yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8'inci maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması hususunun görüşülmesi." teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.05.2023 tarih ve E-81441201-115.01.02-207497 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'inci maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. Denilmektedir.

Karar No : 127
Karar Tarihi : 08.06.2023

Meclisimizce yapılan görüşme sonucunda;

Yukarıda metni yazılı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi gereğince Meclisimizce **OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**