



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

26.05.2023

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

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-81441201-115.01.06-207498 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 1/1000 ölçekli Uygulama 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-81441201-115.01.06-207498 sayılı yazısında;

- 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 taşınmaza 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 taşınması 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 işaretle yapılan oylama sonucunda oy birliği ile karar verildiği belirtilmektedir.

Yapılan incelemede Muğla İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 15.06.2022 tarihli ve E-68215858-51858713 sayılı ve Ortaca İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 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 karşılandığı tespit edilmiştir.



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

26.05.2023

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”, onaylı Uygulama İmar Planında max inşaat alanı:4400 m² max h:12.50 (4 kat) yapılaşma koşullarında “Ticaret Meslek Lisesi” kullanımında kaldığı,

7565,35 m² yüzölçümüne sahip Merkez (Bahçelievler) Mahallesi onaylı Nazım İmar Planında “İlköğretim Tesisleri Alanı”, onaylı Uygulama İmar Planında E:0,50, Y_{ençok}:15.50 m yapılaşma koşullarında “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 Kanununun 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 Müdürlüğü’nün (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 bir derenin akışına engel konumda bulunmadıkları, DSİ 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 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine yönelik:

1. "Planlama alanındaki tüm uygulamalarda deprem yönetmeliği, otopark yönetmeliği, yangın yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, hükümlerine uyulacaktır.
2. Parselin taşıt yolundan alması gerekli hizmetlerin sağlanabilmesi için parsellerde yapılacak ifrazlarda ifraz sonrası oluşacak parselin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur.
3. İlkokul Alanı yapılaşma koşulları: Ayrık Nizam E:0,75 Y_{ENÇOK}:4 kat
4. Lise Alanı yapılaşma koşulları: Ayrık Nizam E:0,50, Y_{ENÇOK}:15.50 metre.
5. Parsellerde zemin etütleri yapılmadan uygulamaya geçilemez. Mimari proje onaylanamaz.
6. Tüm alanlarda iç ve dış mekanlarda projelendirme ve uygulama aşamasında engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacak olup, tüm yapı, tesis ve açık alan düzenlemelerinin, engellilerin de ulaşması ve kullanmasını sağlayacak şekilde Türk Standartları Enstitü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.
7. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu Bahçelievler Mahallesi 1031 ada 1 parselin yer aldığı bölge Muğla İli, Ortaca ilçesi 1. Etap-Doğu bölgesi Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Karaburun Mahallesi 956 ada 6 parselin yer aldığı bölge ise 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 2. Etap Batı bölgesi sınırları içerisinde değerlendirilmiştir.
8. Eğitim tesis alanı içerisinde servis araçlarının indirme-bindirme yapacağı alanların belirlenmesi zorunludur.
9. Plan değişikliğine konu Karaburun mahallesi 956 ada 6 parsel ve Merkez 1031 ada 1 parsel **Önemli Alan 5.1** olarak tanımlanmıştır.
Ö.A 5.1 Mühendislik Problemleri Açısından Önemli Alanlarda Alınması Gereken Önlemler
 - a. İnceleme alanında, yapılması planlanan binanın niteliğine göre zemin etüt raporunda gerekli detay çalışmaların yapılması
 - b. Yapılaşma esnasında, projeye esas zemin etüt raporunda, tüm statik parametreler ayrıca incelenmeli ve zemin yapı etkileşimine göre uygun temel tipi önerilmesi,
 - c. Yapı temelinin yüzey sularından etkilenmemesi için drenaj ağı kurulması gibi önlemlerin tek başına veya birlikte alınması önerilmektedir.

Bu alanlar 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında **ÖA-5.1** simgesiyle verilmiştir.



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

26.05.2023

10. Yapılacak Lise Binası ve İlkokul Binası için yapı yaklaşma sınırları içerisinde kalınmak, emsal ve Yençok değerlerine uyulmak kaydı ile bina boyu serbesttir.

11. Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları çerçevesinde parsele hizmet verecek otopark sayısının hesaplanarak parsel/bina bünyesinde karşılanması zorunludur.

12. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde 1/1000 ölçekli Ortaca Uygulama İmar Planı Hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikler geçerlidir." şeklinde 12 adet plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir.

Plan teklifine ait TEKLİF-481009928 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.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "Standartlar" başlıklı 11 numaralı maddesinin 3'ncü fıkrasında belirtilen hususlar ve Milli Eğitim Bakanlığının ilgili kurum görüşü doğrultusunda plan değişikliğinin Muğla İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün talebiyle Ortaca Belediye Başkanlığınca hazırlandığı ve plan değişikliğine yönelik alınan ilgili kurum görüşlerinde bir sakıncanın bulunmadığı, yerinde mevcut kullanımı Anadolu Lisesi olan ilkokul alanının lise alanı kullanımına dönüştürülerek yerindeki kullanım kararına uygunluğun sağlandığı ve ilkokul alanına çevrilen alanın etrafında 500 m hizmet yarıçapı yürüme mesafesinde ilkokul kullanımı sağlandığından 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 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanununun 7/b ile 3194 Sayılı Kanununun 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 1/1000 ölçekli Uygulama 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-81441201-115.01.06-207498 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. 26.05.2023