

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

18/12/2015 tarihinde saat 13.00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08/12/2015 tarih ve 36521862-310.99-5181 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.12.2015 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz Dalaman İlçesi, Hürriyet Mahallesi, 62 ada, 18 parselde Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan 8380,17 m2 yüzölçümlü taşınmazda ark ile şuyunun giderilmesi için otopark ve yeşil alan ayrılmasına ilişkin yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hususunun görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08/12/2015 tarih ve 36521862-310.99-5181 sayılı yazısında;

- İlgi: a)23.10.2015 tarih ve 1144 sayılı Dalaman Belediye Başkanlığı'nın yazısı
b)10.11.2015 tarih ve 1198 sayılı Dalaman Belediye Başkanlığı'nın yazısı
c)02.12.2015 tarih ve 1280 sayılı Dalaman Belediye Başkanlığı'nın yazısı
d)01.10.2015 tarih ve 81 sayılı Dalaman Belediyesi Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile Dalaman İlçesi Hürriyet Mahallesi 62 ada 18 parselde kayıtlı mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan 8380,17 m2 yüzölçümlü taşınmazda ark ile şuyunun giderilmesi için otopark ve yeşil alan ayrılmasına ilişkin yapılan PİN: UİP-2218,1 ile kayıtlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Büyükşehir Belediye Meclisimizde görüşülerek onaylanması talep edilmekte olup, ilgi (b) ve ilgi (c) yazılar ile dosyasında eksik olan bilgi ve belgelerin Başkanlığımıza gönderildiği anlaşılmaktadır. (Ek-1)

Konuya ilişkin alınan ilgi (d) Meclis Kararı'nda (Ek-2) Dalaman İlçesi Hürriyet Mahallesi 62 ada 18 parselde bulunan okul alanının ark ile şuyulu bulunduğu, şuyunun giderilmesi için yapılmış olan talebin, Belediye Meclisinin 01.09.2015 tarih ve 78 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar Komisyonuna havale edildiği, İmar Komisyonunca yapılan inceleme neticesinde; İmar Planının O21b-21c-2b ve O21b-22d-1a paftalarında yer alan Hürriyet Mahallesi 62 ada 18 parselin "Temel Eğitim Alanı" olarak planlandığı, mevcut okul binasının TAKS:0.40 ve 3 katlı olarak yapılaştığı, yapı yaklaşma mesafelerinin, batı cephesinde 10 metre, doğu cephesinde 20 metre, kuzey ve güney cephelerinde 5 metre olduğunun tespit edildiği, Dalaman Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün talebine istinaden Şehir Plancısı Derya KESİK tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile, Hürriyet Mahallesi 62 ada 18 parselde yer alan Adile İhsan Mermerci Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi Alanında bulunan ark ile şuyunun giderilmesi için doğu cephesinde yaklaşık 975 m2'lik alanın, otopark ve yeşil alan olarak önerildiği, yapı yoğunluğu aynı olacak şekilde yapılaşma koşulları E:1.20, Yençok:3 kat olarak yapı yaklaşma mesafeleri ise batı cephesinde 10 metre, kuzey, güney ve doğu cephelerinde 5 metre olarak belirlendiği, talebin İmar Komisyonunca uygun görüldüğü, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18.maddesi gereğince yapılan açık oylama sonucunda oy birliği ile uygun görüldüğü bildirilmiştir.

Söz konusu alanın mevcut planda "Temel Eğitim Alanı" olarak planlı olduğu, mevcut okul binasının yönetmelik hükümlerine göre TAKS:0.40 ve 3 katlı olarak yapılaştığı, 9095 m2 olarak planlanan eğitim alanından şuyunun giderilmesi için önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile eğitim alanının doğu cephesinde yaklaşık 975 m2'lik otopark ve yeşil

alan olarak önerildiği, alanın kullanımının "Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı" olarak düzeltildiği, yapı yoğunluğu aynı olacak şekilde yapılaşma koşullarının E:1.20, Yençok:3 kat olarak, yapı yaklaşma mesafeleri ise batı cephesinde 10 metre, diğer cephelerde 5 metre olarak önerildiği anlaşılmaktadır.

Plan Değişikliği teklifi ile 4 adet plan hükmü getirilmiş olup, bunlar;

"1.Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 12.12.2013 tarihinde onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır. Jeolojik etüt raporuna göre planlama alanı, sıvılaşma tehlikesi açısından Öneimli Alan (Ö.A.-1.1) olarak belirlenmiştir.

2.Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanında; E:1.20, Yençok:3 kattır.

3.Parselde yapı yaklaşma mesafeleri, batı cephesinde 10 metre, diğer cephelerde 5 metre olacaktır.

4.Bu plan notlarında belirtilmeyen konularda onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan hükümleri, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir."

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı alanlarına ilişkin bölümünde, eğitim tesisleri alanlarına ilişkin standartlarda, plan değişikliği teklif edilen alanın gündüzlü lise kapsamında değerlendirildiği anlaşılmış olup, bu alanlardaki asgari birim alan m2'sinin 6000-10000 arasında olması gerektiği tespit edilmiştir. Plan değişikliği teklifi bu standardı sağladığından ve Milli Eğitim Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda hazırlandığından sakınca bulunmamaktadır.

Ayrıca, söz konusu alanı kapsayan Dalaman İlçesi Revizyon İmar Planı çalışması onaylanmak üzere Başkanlığımıza sunulmuş olduğundan, bu talebin revizyon plan kapsamında değerlendirilmesinin daha uygun olacağı düşünülmekle birlikte, talebin kamu alanına ilişkin olması nedeniyle şu aşamada değerlendirilmesinde sakınca olmadığı anlaşılmaktadır.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede, plan değişikliği teklifinin ark ile şuyunun giderilmesi için hazırlandığı, bunun dışında yapı yoğunluğunun aynı olacak şekilde yapılaşma koşulunun E:1.20, Yençok:3 kat olarak belirtildiği anlaşılmakta olup, ark alanının otopark alanı olarak kullanılmasına ilişkin DSİ Genel Müdürlüğü'nün görüşünün dosyasında yer almadığı anlaşılmıştır. Plan değişikliği teklifinde lise alanının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen şekilde "Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı" olarak düzeltildiği, ancak lejantta "yeşil alan" olarak gösterilen kullanımın Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin uygulama imar planına ilişkin gösterimlerinde yer almaması nedeniyle "park" olarak değiştirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Dalaman İlçesi, Hürriyet Mahallesi, 62 ada 18 parselinde kayıtlı taşınmazla ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanununun 8. maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim.Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: Dalaman İlçe Belediye Meclisinin 01.10.2015 gün ve 81 sayılı kararı ile uygun görülen “İlimiz Dalaman İlçesi, Hürriyet Mahallesi, 62 ada, 18 parselde Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan 8380,17 m2 yüzölçümlü taşınmazda ark ile şuyunun giderilmesi için otopark ve yeşil alan ayrılmasına ilişkin yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hususunun görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08/12/2015 tarih ve 36521862-310.99-5181 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Lejant'ta

"yeşil alan" olarak gösterilen kullanımın Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin uygulama imar planına ilişkin gösterimlerinde yer almaması nedeniyle "park" olarak değiştirilmesinin 3194 Sayılı Kanununun 8. Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.