

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 09/12/2015 tarih ve 53618066-310.01.03-5182 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.12.2015 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Seydikemer İlçesi Belen Mahallesi, Orman Deposu Mevkiinde yer alan, Ormandan tahsisli alanda "Lise Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi hususunun görüşülmesi " konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 09/12/2015 tarih ve 53618066-310.01.03-5182 sayılı yazısında;

İlgi: a) Başkanlığımız evrağına 26.11.2015 tarih ve 30135/102211 sayılı Muğla Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğü yazısı.

b) Başkanlığımız evrağına 30.11.2015 tarih ve 30551/103490 sayılı Seydikemer Belediye Başkanlığı yazısı.

İlgi (a) ve (b)'de kayıtlı yazılar ile İlimiz Seydikemer İlçesi Belen Mahallesi, Orman Deposu Mevkiinde yer alan, Millî Eğitim Bakanlığı adına "Eğitim Tesisleri Binası ve Kampüs Alanı" yapımı için Orman Bölge Müdürlüğü'nün 03.02.2015 tarih ve 1043 sayılı Olur'u ile 24 ay ön izin verilen 59000m² yüzölçümlü alanda "Eğitim Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi "Lise Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. maddesi (2) fıkrası gereği işlem yapılması talep edilmektedir.

Bahse konu alan üst ölçekli plan kapsamında incelendiğinde; 1/100000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşik Alan", "Sanayi Alanı" ve "Tarım Alanı" kullanımlarında, Muğla Büyükşehir Belediyesi'nin 29.09.2015 tarih ve 341 sayılı meclis kararı ile onanan Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise yaklaşık olarak "Eğitim Alanı" kullanımında kaldığı ve alt ölçekli imar planlarının bulunmadığı anlaşılmaktadır.

Planlama talebi ile ilgili olarak dosyasında yapılan inceleme sonucunda; dosyasında Kemer Orman İşletme Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Fethiye Müze Müdürlüğü, Kültür ve Turizm Bakanlığı (Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü), Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Muğla Halk Sağlığı Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü, Muğla AYDEM Elektrik Dağıtım A.Ş., Muğla İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, D.S.İ 21. Bölge Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı ve Ulaşım Dairesi Başkanlığı'na ait talep yazısının yer aldığı tespit edilmiştir. (EK-1)

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerinde;

- ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 31.07.2015 tarih ve 566 sayılı yazısı ile "...elektrik dağıtımı için gerek özel trafolu müşteri grubu olarak, gerekse kuruluşumuz yatırım programında yer alan elektrik tesisinin yapılabilmesi için gereken trafo binası yeri göz ardı edildiği için elektrifikasyonda sıkıntılar yaşanabilir. Bu nedenle; her 12.000 m², alana çekme mesafelerini sağlayacak şekilde ana yola cepheli 4*8=32 m² ebadında trafo yeri ayrılması ile Kuruluşumuz Proje Tesis Yöneticiliğinin görüşü alınarak belirlenecek bu yerde bu tesislerin elektrifikasyonu için gereken 1 adet trafo binası yerinin ayrılması ve her türlü resmi işlemler için gerekli harç ve masrafların tarafınıza ait olması ve bu bina çevresine yapılacak yapıların gerekli çekme mesafelerinin temin edilmesi ve ayrılan trafo yerinin planının onaylanmasına müteakip onaylı plan paftası ve meclis kararının bir suretinin Müdürlüğümüze gönderilmesi hususu" bildirilmiş ve plan çalışmaları hakkında Müdürlüğünce bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.
- D.S.İ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 10.06.2015 tarih ve 374315 sayılı yazısı ile "söz konusu taşınmazın Kuruma ait herhangi bir içme suyu temin edilen baraj ve göletin su toplama havzası içerisinde olmadığı, herhangi bir derenin akışına engel konumda bulunmadığı, idareye ait herhangi bir proje kapsamında kalmadığı",

- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 09.06.2015 tarih ve 7590 sayılı yazısı ile söz konusu imar planı notlarına "Uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği'nin Ek-I ve Ek-II listeleri kapsamında kalması durumunda Çevre Kanunu'nun 10. Maddesi gereği "Çevresel Etki Değerlendirmesi" ile ilgili karar alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz." ibaresinin konulması, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklere uyulması gerektiği,
- Ayrıca; 20.07.2015 tarih ve 6038 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşü ile taşınmazın yakın çevresi ve etki alanı ile birlikte ele alındığı; günlük araç, yaya ve yük trafiği, tesisin günde çekeceği trafik yükü (mevcut/oluşabilecek araç, servis, yük taşıyan araçların sayısı) konularını içeren trafik etüdünün yapılması koşulu ile bir sakınca bulunmadığının bildirilmesi üzerine planlama alanına ilişkin iletilen
- trafik etüdünün 03.12.2015 tarih ve 9754 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığı yazısı ile uygun olarak değerlendirildiği bildirilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas 30.09.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporuna göre söz konusu taşınmaz yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde "Uygun Alan-1 (Zemin Ortam, UA-1), ve Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1) olmak üzere iki alan olarak değerlendirilmiştir. (EK-2)

Planlama alanının 59000 m² olduğu ve teklif planda E:0.50 (Toplam TAKS: 0.15'i geçemez), Y en çok: 12.50 m (4 Kat) verildiği, bu doğrultuda 29500 m² toplam inşaat alanının oluşacağı anlaşılmıştır.

Söz konusu teklif imar planına esas plan hükümleri;

1. Elektrik, Su, Kanalizasyon Haberleşme Tesisi vb. Teknik Alt yapı Tesislerine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden yapı kullanma ruhsatı verilemez.
2. Sığınak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
3. Ada ölçeğinde yapılanmaya gidildiği zaman yapılar arasındaki mesafeler en az 10 mt. olacaktır. Ada ölçeğinde yapılanmaya gidildiği zaman peyzaj projesi düzenlenmeden inşaat ruhsatı verilemez.
4. Yapılacak inşaatlarında arıtma tesisi yapılması zorunludur. Arıtma tesisle birlikte tüm alt yapı tesisleri tamamlanmadan yapıya kullanma ruhsatı verilemez. Münferit yapı yapılması halinde sızdırmaz fosseptik yapılacaktır.
5. Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümleri ile 30.09.2015 tarihinde İl Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporuna uyulacaktır.

1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritasında (ÖA-2.1) sembolü ile gösterilen alanlarda,

- Mevcut ve inşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğe uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- İnşaat aşamasında açığa çıkacak kaya blokları açıkta bırakılmayarak temizlenmesi gerekmektedir.
- İnceleme alanının ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.
- Çevre ve yüzey sularının drenajı mutlaka yapılmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

- Parsel, bina bazında yapılacak zemin etüdlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, yapı yüklerinin oturacağı birimleri mühendislik parametreleri şişme, oturma, taşıma gücü, şev stabilite analizleri ayrıntılı olarak yapılmalı ve değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.
 - Kütle hareketlerine karşı eğimin arttığı bölgelerde yapılacak olan yapılaşma, yol gibi planlar yapılmadan önce eğimin arttığı yönde teraslamalar, taşduvar ile stabilite sorunların önlenmesi gerekmektedir. Zemin etütlerinde daha detaylı araştırma yapılmalıdır.
6. Lise alanında binalara kot binanın oturduğu tabii zemin köşe kotları ortalamasından verilecektir.
7. Yapılanma koşulları:

Lise Alanı:

E:0.50 (Toplam Taks 0.15i geçemez)

Yençok: 12.50 m (4 Kat)

-Yapı Yaklaşma Sınırı içinde kalmak ve planla belirlenen yapı emsali ile bina yüksekliğini aşmamak şartıyla yapılarda bina boyu serbesttir. Cephe kaplama malzemesi serbesttir. Yapılarda teras çatı yapılabilir. Çatı malzemesi, eğimi ve şekli serbesttir. Cephelerde uygulanacak kapı ve pencere ölçüleri serbesttir.

- "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun İle Orman Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" 13. Maddesinin 8. Fıkrası gereği; yukarıda fıkrada belirtilen bina ve tesislerin, yükseköğretim kurumlarınca Özel ve hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanlarda yapılmak istenmesi halinde Orman Ve Su İşleri Bakanlığınca izin verilebilir.. İzin verilen alanda yapılacak Yol ve açık olarak düzenlenen; Otopark, Ğaraj, Havuz, Spor Alanları Ve Benzeri Tesisler İle Enerji Nakil Hattı, Su İsale Hattı, Haberleşme, Doğalgaz Hattı, Kanalizasyon gibi her türlü altyapı tesisleri ve yine bu Kanunun 17nci maddesine göre genel kamu hizmetlerine yönelik verilen izinler hariç olmak üzere, binaların taban alanları toplamı, izne konu orman sayılan alanın ylizde on beşini geçemez.

8. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 19.08.2015 tarih ve 2127 sayılı yazısı doğrultusunda "Taşınmazda yapılacak çalışmalar sırasında 2863 sayılı 2863 sayılı yasa kapsamında kalan kültür varlıklarına rastlanması halinde çalışmaların durdurularak Müze Müdürlüğüne veya Koruma Bölge Müdürlüğü bildirilmesi gerekmektedir."
9. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 09.06.2015 tarih ve 7590 sayılı yazısı gereği uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği'nin EK-1 ve EK-2 listeleri kapsamında olması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça bu projeler hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.
10. Bu planda açıklanmayan hususlarda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Planı hükümleri geçerlidir. Şeklinde düzenlenmiştir.

Bu kapsamda; 03.12.2014 tarih ve 1043 sayılı Olur ile Orman ve Su İşleri Bakanlığı'ndan tahsisi gerçekleştirilen teklif planın yapılaşma koşullarının belirlendiği 4. maddesinde; 6831 sayılı Orman Kanunu'nda "Özel ve Hükmi Şahsiyeti Haiz Amme Müesseselerine Ait Ormanlar"a ilişkin yapılaşma koşullarının kaydedildiği, ancak planlama alanının "Devlet Ormanları" kapsamında kaldığı ve 6831 sayılı Orman Kanunu'nda bu alanlara ilişkin yapılaşma koşullarının belirlenmediği görülmektedir. Bu

sebeple; imar planına konu olan Ormandan tahsisli alanlardaki yapılaşma koşullarının imar planı kararları ile belirleneceği anlaşılmaktadır.

Bu kapsamda; söz konusu plan teklifinde belirtilen

"4. Yapılanma koşulları:

Eğitim Alanı:

E:0.50 (Toplam Taks 0.15i geçemez)

Yençok: 12.50 m (4 Kat)

-Yapı Yaklaşma Sınırı içinde kalmak ve planla belirlenen yapı emsali ile bina yüksekliğini aşmamak şartıyla yapılarda bina boyu serbesttir. Cephe kaplama malzemesi serbesttir. Yapılarda teras çatı yapılabilir. Çatı malzemesi, eğimi ve şekli serbesttir. Cephelerde uygulanacak kapı ve pencere ölçüleri serbesttir.

- "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun İle Orman Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" 13. Maddesinin 8. Fıkrası gereği; yukarıda fıkrada belirtilen bina ve tesislerin, yükseköğretim kurumlarınca Özel ve hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanlarda yapılmak istenmesi halinde Orman Ve Su İşleri Bakanlığınca izin verilebilir... İzin verilen alanda yapılacak Yol ve açık olarak düzenlenen; Otopark, Garaj, Havuz, Spor Alanları Ve Benzeri Tesisler İle Enerji Nakil Hattı, Su İsale Hattı, Haberleşme, Doğalgaz Hattı, Kanalizasyon gibi her türlü altyapı tesisleri ve yine bu Kanunun 17nci maddesine göre genel kamu hizmetlerine yönelik verilen izinler hariç olmak üzere, binaların taban alanları toplamı, izne konu orman sayılan alanın yüzde on beşini geçemez." plan hükmünün

"4. Yapılanma koşulları:

Eğitim Alanı:

E:0.50 (Toplam Taks 0.15i geçemez)

Yençok: 12.50 m (4 Kat)

-Yapı Yaklaşma Sınırı içinde kalmak ve planla belirlenen yapı emsali ile bina yüksekliğini aşmamak şartıyla yapılarda bina boyu serbesttir. Cephe kaplama malzemesi serbesttir. Yapılarda teras çatı yapılabilir. Çatı malzemesi, eğimi ve şekli serbesttir. Cephelerde uygulanacak kapı ve pencere ölçüleri serbesttir."

olarak değiştirilmesi gerekmektedir.

Yukarıda açıklanan duruma ek olarak; yapılaşma koşullarının, teklif planda Başkanlığımıza sunulan kullanım kararı ve onaylı imar planında belirlenen yapılaşma koşulları göz önünde bulundurularak İmar ve Bayındırlık Komisyonunca tekrar değerlendirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Ayrıca; ilgi (b)'de kayıtlı Seydikömer Belediye Başkanlığı talep yazısında ve 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21. Maddesinde Nazım ve Uygulama İmar Planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabileceği, nazım imar planı kesinleşmeden uygulamâ imar planı onaylanamayacağı, ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabileceği belirtilmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Seydikemer İlçesi, Belen Mahallesi, Orman Deposu Mevkiinde yer alan, Milli Eğitim Bakanlığı adına "Eğitim Tesisleri Binası ve Kampüs Alanı" yapımı için Orman Bölge Müdürlüğü'nün 03.02.2015 tarih ve 1043 sayılı Olur'u ile 24 ay ön izin verilen 59000 m² yüzölçümlü alanda "Lise Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesinin 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: "İlimiz, Seydikemer İlçesi Belen Mahallesi, Orman Deposu Mevkiinde yer alan, Ormandan tahsisli alanda "Lise Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi hususunun görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 09/12/2015 tarih ve 53618066-310.01.03-5182 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Bu kapsamda söz konusu plan teklifinde belirtilen

7. Yapılanma koşulları:

Lise Alanı:

E:0.50 (Toplam Taks 0.15i geçemez)

Yençok: 12.50 m (4 Kat)

-Yapı Yaklaşma Sınırı içinde kalmak ve planla belirlenen yapı emsali ile bina yüksekliğini aşmamak şartıyla yapılarda bina boyu serbesttir. Cephe kaplama malzemesi serbesttir. Yapılarda teras çatı yapılabilir. Çatı malzemesi, eğimi ve şekli serbesttir. Cephelerde uygulanacak kapı ve pencere ölçüleri serbesttir.

- "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun İle Orman Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" 13. Maddesinin 8. Fıkrası gereği; yukarıda fıkrada belirtilen bina ve tesislerin, yükseköğretim kurumlarınca ... Özel ve hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanlarda yapılmak istenmesi halinde Orman Ve Su İşleri Bakanlığınca izin verilebilir... İzin verilen alanda yapılacak Yol ve açık olarak düzenlenen; Otopark, Garaj, Havuz, Spor Alanları Ve Benzeri Tesisler İle Enerji Nakil Hattı, Su İsale Hattı, Haberleşme, Doğalgaz Hattı, Kanalizasyon gibi her türlü altyapı tesisleri ve yine bu Kanununun 17nci maddesine göre genel kamu hizmetlerine yönelik verilen izinler hariç olmak üzere, binaların taban alanları toplamı, izne konu orman sayılan alanın yüzde on beşini geçemez.

Hükmünün

7. Yapılanma koşulları:

Lise Alanı:

E:0.50 (Toplam Taks 0.15i geçemez)

Yençok: 12.50 m (4 Kat)

-Yapı Yaklaşma Sınırı içinde kalmak ve planla belirlenen yapı emsali ile bina yüksekliğini aşmamak şartıyla yapılarda bina boyu serbesttir. Cephe kaplama malzemesi serbesttir. Yapılarda teras çatı yapılabilir. Çatı malzemesi, eğimi ve şekli serbesttir. Cephelerde uygulanacak kapı ve pencere ölçüleri serbesttir.

Şekline dönüştürülmesinin 3194 Sayılı Kanununun 8. Maddesi ile 5216 Sayılı Kanununun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.