



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

08.02.2018

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

08.02.2018 tarihinde saat 10.00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.01.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.196 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.01.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Ula İlçesi, Kızılyaka Mahallesi'nde yer alan 24.01.2005 tarih ve 331 sayılı oluru ile Orman Bölge Müdürlüğü'nden tahsisli taşınmazla ilişkin Eğitim Tesis hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.01.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.196 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Ula Belediye Başkanlığı'nın 08.12.2017 tarih ve 3542 sayılı yazısı
b) Ula Belediye Başkanlığı 06.10.2017 tarih ve 53 sayılı meclis kararı
c) 18.12.2017 tarih ve E.7820/29400 sayılı yazımız.
d) 28.12.2017 tarih ve 3728 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazı ile Ula İlçesi, Kızılyaka Mahallesi'nde yer alan 24.01.2005 tarih ve 331 sayılı oluru ile Orman Bölge Müdürlüğü'nden tahsisli 8300 m² yüzölçümlü taşınmazla ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif dosyası tarafımıza iletilmiştir.

İlgi (c) yazımız ile plan dosyasında yer almayan eksik bilgi ve belgeler talep edilmiş olup, eksik bilgi ve belgelere ilişkin ilgi (d) yazı Başkanlığımıza iletilmiştir.

Söz konusu taşınmazla ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında ise; "(...) Plan değişikliği teklif edilen alanda yapı adasının yüzölçümü aynı kalmak kaydıyla yapılaşma şartlarının Emsal:1.00 Yükseklik En Çok:12.50 m. olmasının öngörülmektedir. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 24.10.2017 tarih ve 10227 sayı ile onaylı jeolojik etüt raporu geçerlidir. Binalara kotun binanın oturacağı tabii zemin ortalamasından verilecektir. Sığınak Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Planlama alanında eğimden dolayı bodrum kat kazanılabilir. Bodrum katlar emsal hesabına dahil edilmeyecektir. Bu planda açıklanmayan hususlarda üst ölçek plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği geçerlidir. "plan hükümleri incelendiğinde hazırlanan plan değişikliğinin gerekli olduğu görüldüğünden söz konusu değişiklik İmar Komisyonunca uygun görülmüş olup, Plan İşlem Numarası olarak sistemden söz konusu 1/1000 ölçekli İmar Planı için UIP-30031,1 alınmıştır. Bu kapsamda bahse konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu'na ve ilgili yönetmeliklerine uygun olup, onaylanmak üzere Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmesine Meclisimizce oy birliği ile karar verildi." denilmektedir.

Söz konusu taşınmaz, Mülga Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün 25.11.2004 tarih ve 2205 sayılı kararı ile onaylı yürürlükteki 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planında E:0.30, Yapı Yüksekliği max.h.:10.50 mt."İlköğretim Tesisleri Alanı" kullanımında kalmaktadır.

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak, plan değişikliğine konu taşınmazın yüzölçümünün yaklaşık 8300 m² olduğu, yapı adası incelendiğinde emsal:0.30, yapı yüksekliği:10.50 metre yapılaşma koşullarına göre yapılmış mevcut okul binasının kapasitesinin artan nüfus ve buna bağlı olarak artan öğrenci sayısı ile okul binasının yetersiz kaldığı ve elverişsiz şartlarda eğitim verildiğinin tespit edildiği, eğitim hizmet standartlarını ve eğitim olanaklarını arttırmak ve öğrencilerin daha sağlıklı koşullarda eğitim almalarını sağlamak için yeni okul binasının yapılmasının hedeflendiği, buna bağlı olarak da ilave yapı yapılabilmesi amacıyla plan değişikliği gerekliliğinin ortaya çıktığı, söz konusu plan kararının mevcut kapasiteye ek olarak "İlkokul Alanı" olarak planlanması gerektiği, mevcut yapı adasının yüzölçümünün aynı kalması kaydıyla E:1.00, Yençok:12.50 metre önerildiği belirtilmiştir.

Orman Genel Müdürlüğü Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün 24.01.2005 tarih ve 331 sayılı oluru ile, Muğla Orman İşletme Müdürlüğü ile Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü tarafından uygun görülen rapor, kroki ve diğer eklerin incelenmesi sonucunda; Kızılyaka köyü hudutlarında İlköğretim Okulu yapımı için 8300 m²'lik ormanlık alanın tahsisi için gösterilen orman parçasının istenilen amaca uygun olarak



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

08.02.2018

kullanılmasında kamu yararı görüşüne varıldığı, bu nedenle belirtilen alan orman alanı üzerinde yerleşme ve çalışma esaslarını düzenleyen örneği ekte yer alan taahhütname yazılı koşullarla ve diğer Kanun hükümleri saklı kalmak kaydıyla 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 17/3. maddesi gereğince Milli Eğitim Bakanlığı lehine 49 yıl süreyle izin verilmesine ilişkin olur alındığı belirtilmiştir.

Ula Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 25.12.2017 tarih ve E.22310303 sayılı yazı ile Ula İlçesi, Kızılyaka Mahallesi'nde bulunan mevcut okul alanının okul/derslik ihtiyacının karşılanması için imar arttırımı gerektiğine dair okul müdürlüğünün yazısının yazı ekinde gönderildiği belirtilmiş olup, Kızılyaka İlkokulu Müdürlüğü'nün 21.12.2017 tarih ve E. 22115471 sayılı yazısı ile 2012-2013 Eğitim-Öğretim yılında 4+4+4 eğitim sistemine geçildiğinden halen hem ilkokul hem de ortaokulun ortak kullanıldığı, mevcut binanın ihtiyaca cevap vermediği, ilkokula yeni bir bina yapılması için imar arttırımına ihtiyaç duyulduğu belirtilmiştir.

Ula Kaymakamlığı Kızılyaka İlkokul/Ortaokul Müdürlüğü'nün 13.12.2016 tarih ve 439 sayılı yazısında okul müdürlüğü bünyesinde tek bir binada hem ilkokul hem de ortaokul olarak hizmet veren okulun fiziki şartlarının yetersizliğinden dolayı yeni bir ilkokul yapımının planlandığı, bunun yapılabilmesi için imar planının gerekli olduğu, okul bahçesinde mevcut olan ek binaların yıkılması gerektiği, okul müdürlüğü olarak yeni okul binası yapılıncaya ek binaların yıkılmasının taahhüt edildiği belirtilmiştir.

Ula Belediye Başkanlığı'nın 28.12.2017 tarih ve 3728 sayılı yazısında planlama alanı üzerinde devam etmekte olan bir mahkeme ya da karar bulunmadığı, 29.12.2004 tarih ve 45/100 sayılı 1722 m² ilköğretim okulu için yapı ruhsatı, 31.01. 2011 tarih ve 16/079 sayılı okul ve ilgili tesisler 312,5 m² 'lik yapı ruhsatı bulunduğu, 10.01.2018 tarih ve 83 sayılı yazısında da teklif alan içerisinde bulunan yapıların yasal durumlarına ilişkin 2 adet ruhsatlı yapının ve bir adet yıkım taahhütünün bulunduğu yapının olduğu, taahhüte göre eğitim öğretimin aksamaması için yeni yapı yapılıncaya kadar işlevini devam ettireceği, yeni yapının yapılmasına müteakip yıkılacağına taahhüt edildiği belirtilmiştir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri olarak ise;

1-) Mevcut onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümleri geçerlidir.

2-) Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 24/10/2017 tarih ve 10227 sayı ile onaylı jeolojik etüd raporu geçerlidir.

-İnceleme alanında yapılan incelemelerde zemin yapısının B sınıfı olduğu tespit edilmiştir.

-İnceleme alanında yapılan çalışmalarda yer altı suyunun rastlanılmamıştır. ayrıca mevsimsel oluşabilecek yer altı sularına karşı gerekli drenaj tedbirlerinin alınması gerekmektedir. planlama aşamasında D.S.İ görüşü alınmalı, alınacak görüş doğrultusunda uygulamaya gidilmesi gerektiği belirtilmiştir.

-İnceleme alanı Türkiye Deprem Bölgeleri haritasında I.derece deprem kuşağında yer almakta olduğu, bu nedenle yapılacak binalarda "06/03/2007 tarih ve 26464 sayılı resmi gazetede yayımlanan deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkında yönetmelik ve 03/05/2007 tarih ve 26511 sayılı resmi gazetede yayımlanan deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkında yönetmelik de değişiklik yapılmasına dair yönetmelik " hükümleri uygulanması gerektiği belirtilmiştir.

-İnceleme alanının kuzeyinde ve inceleme alanının dışındaki bölgede topografik eğim yüksek olduğundan kaya düşme tehlikesi ve yamaç molozunun kayma tehlikesi bulunmasından dolayı, inceleme alanının kuzey kısmını önemli alanlar 2.2 (önlem alınabilecek nitelikte kaya düşmesi sorunlu alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

-Bu alanlarda; çelik tel ağ yüzeyli kaplama sistemleri, kaya bariyerleri, kaya seddeleri, yer altı ve yüzey suları ile atık suların ortamdaki uzaklaştırılmasını sağlayacak drenaj projelerinin uygulanması, tüm şevler istinat yapılarıyla desteklenmesi, drenaj kanalı ile yüzey suları inceleme alanından uzaklaştırılması gibi önlemlerin alınabileceği belirtilmiştir.

-İnceleme alanının güneyi zemin yönünden taşıma değerleri yüksek olup, heyelan, fezeyan, kaya düşmesi, şişme ve çökme riski yoktur. bu nedenle bu alanlar uygun alanlar 2 (kayalık ortamlar) olarak değerlendirilmiştir.

3-) Yapılaşma koşulları; İlkokul Alanı Yapılaşma Emsali : 1.00, Yükseklik En Çok: 12,50 m' dir.

4-) Binalara kotun binanın oturacağı tabii zemin ortalamasından verilecektir. Sığnak Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Planlama alanında eğimden dolayı bodrum kat kazanılabilir. Bodrum katlar emsal hesabına dahil edilmeyecektir.

5-) Bu planda açıklanmayan hususlarda, Üst Ölçek Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.



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

08.02.2018

Şeklinde 5 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Plan hükümlerinin 1. maddesinde “İnceleme alanında yapılan çalışmalarda yer altı suyuna rastlanılmamıştır. ayrıca mevsimsel oluşabilecek yer altı sularına karşın gerekli drenaj tedbirlerinin alınması gerekmektedir. planlama aşamasında D.S.İ görüşü alınmalı, alınacak görüş doğrultusunda uygulamaya gidilmesi gerektiği belirtilmiştir. ” hükmüne istinaden Ula Belediye Başkanlığı tarafından 10.01.2018 tarih ve 92 sayılı yazı ile Devlet Su İşleri 21. Bölge Müdürlüğü’ne görüş sorulmuştur.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda yapılan değerlendirmede söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin okul alanında yapılaşma şartlarının yeniden düzenlenmesi amaçlı olduğu ve kamu yararı içerdiği anlaşılmıştır.

Makamımızca uygun görülmesi halinde; Ula İlçesi, Kızılyaka Mahallesiinde yer alan 24.01.2005 tarih ve 331 sayılı olur ile Orman Bölge Müdürlüğü’nden tahsisli taşınmaza ilişkin Eğitim Tesis hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim.Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Ula İlçesi, Kızılyaka Mahallesiinde yer alan 24.01.2005 tarih ve 331 sayılı olur ile Orman Bölge Müdürlüğü’nden tahsisli taşınmaza ilişkin Eğitim Tesis hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 11.01.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.196 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; DSİ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğünün 25.01.2018 tarih 66136 sayılı yazısında İmar Planı değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı tespit edildiğinden ve Plan Hükümlerinin 2. maddesiyle plan paftası üzerine maksimum 3 kat koşulu eklenerek söz konusu plan değişikliğinin 3194 Sayılı Kanunun 8/b maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 08.02.2018