



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

03.05.2018

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

03.05.2018 tarihinde saat 14.00'de Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.04.2018 tarih ve 36521862-115.01.06-E.2179 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.04.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 391 ada, 7 parselde kayıtlı taşınmaza yönelik hazırlanan PİN: UİP-2374,22 numaralı "İlkokul Alanı" amaçlı 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 12.04.2018 tarih ve 36521862-115.01.06-E.2179 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Muğla Valiliğinin (İl Millî Eğitim Müdürlüğü) 03.04.2018 tarih ve 6804364 sayılı yazısı
b) Mentеше Belediye Başkanlığının 14.03.2018 tarih ve E.4348 sayılı yazısı
c) Mentеше Belediye Başkanlığının 21.03.2018 tarih ve E.4781 sayılı yazısı
d) Ulaşım Dairesi Başkanlığının 03.04.2018 tarih ve E.8162 sayılı yazısı
e) Ulaşım Dairesi Başkanlığının 10.04.2018 tarih ve E.8568 sayılı yazısı
f) Millî Eğitim Bakanlığının (İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı) 10.10.2017 tarih ve 16350536 sayılı yazısı

İlgi (a) yazı ile Mentеше İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 391 ada, 7 parselde kayıtlı, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 1.067,66 m² yüzölçümüne sahip taşınmaza ilişkin hazırlanan "İlkokul Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin incelenerek Büyükşehir Belediyemiz Meclisine sunulması talep edilmektedir.

Yapılan incelemede plan değişikliğine konu alan Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda "Kentsel Yerleşme Alanı" kullanımında, mülga Muğla Belediyesinde onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ise "Konut Altı Ticaret Alanı" kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

Plan açıklama raporunda; Mentеше ilçesinde yer alan okul alanlarının alansal büyüklük ve teknik sosyal altyapı alanlarının yetersiz durumda olduğu dolayısıyla Millî Eğitim Bakanlığınca plan değişikliği yapılmak istenilen alanın yakınında yer alan Dumlupınar İlkokulunun alansal olarak gereksinimlerini karşılayacağı belirtilerek E:1,6 YENÇOK:4 kat (16.30 m) yapılaşma koşullarında "İlkokul Alanı" yapılmak istendiği belirtilmiştir.

Menteşe Belediye Başkanlığının ilgi (b) ve (c) yazılarında mülga İmar ve İskan Bakanlığınca 29.01.1982 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Muğla İmar Planında "Meskun Konut Alanı" olarak ayrıntı nizam 4 kat yapılaşma koşullarında planlandığı, mülga Muğla Belediyesinin 14.11.1995 tarih ve 97 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise zemin katların ticaret alanı olarak planlandığı, 20.02.2004 tarih ve 194 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında ise "Konut Altı Ticaret Alanı" olarak planlı olduğu, söz konusu taşınmazda içerisinde yapı olduğu ancak yapının yasal durumuna ilişkin bir bilgi ve belgenin olmadığı, taşınmaza yönelik dava kaydının bulunmadığı belirtilmektedir. Ayrıca söz konusu alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin iş ve işlemlerin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7'inci maddesinin (c) fıkrası ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21' inci maddesinin 2'inci fıkrası uyarınca Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığınca sonuçlandırılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığının ilgi (d) yazısında planlama esnasında ortaya çıkacak ulaşım bağlantılarının planlara işlenmesi, Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları çerçevesinde parsel hizmet verecek otopark alanı ve sayısının parsel veya bina içerisinde çözümlenmesi, Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde Açılacak ve Yapılacak Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik Hükümlerince parsel hizmet verecek araç giriş ve çıkış alanlarının



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

03.05.2018

vaziyet planlarına işlenerek gerekli görülmesi halinde geçiş yolu ön izin belgesi ve geçiş yolu izin belgesi düzenlenmesi amacıyla Ulaşım Dairesi Başkanlığına başvuru yapılması, parselde yapılacak ifrazlarda ifraz sonrası oluşacak parselin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur ibaresinin plan notlarına işlenmesi ve söz konusu eğitim alanına erişim sağlayacak servis araçlarının trafik güvenliğini riske atmadan öğrencileri indirebilmesi için indirme bindirme cebinin belirlenerek planlara işlenmesi koşulu ile trafik etüdünün uygun olduğu, ilgi (e) yazı ile de Başkanlığımıza sunulan plan teklifinin uygun olduğu belirtilmektedir.

Plan değişikliğine konu alan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce 08.01.2018 tarih ve E.4846 sayı ile onaylanan mikrobölgeleme etüt raporunda "Önemli Alan (Ö.A. 5-1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiştir.

Söz konusu taşınmazla yönelik hazırlanan "İlkokul Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine ilişkin;

1. "Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
2. Eğitim Alanında E:1.6 YENÇOK: 4 kat (16.30 mt)' dir. Yapılacak yapıların kat yüksekliği YENÇOK'ü aşmamak kaydıyla projesinde belirlenebilir.
3. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 08.01.2018 E.4846 sayı ile onaylanan mikrobölgeleme etüt raporuna göre planlama alanı, Önemli Alan (Ö.A. 5-1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş olup; yapılaşma aşamasında raporda belirtilen hususlara uyulacaktır.
4. Muğla Büyükşehir Belediyesi'nin 08.10.2015 tarih ve 357 sayılı Meclis Kararıyla onaylanarak 26.10.2015 tarihinde yürürlüğe giren "Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları" ve "Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik" de belirtilen hususlara uyulacaktır.
5. Parselde ifraz yapılması durumunda, ifraz sonrası oluşacak parselin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur.
6. Planda belirtilmeyen hususlarda onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve plan hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir" şeklinde 6 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Yapılan incelemede 1067,66 m² yüzölçümüne sahip 391 ada 7 parselde yapılması planlanan "İlkokul Alanı" na yönelik Mekânsal planların yapımı ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirleyen Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde asgari sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri tablosunda ilkokul alanları için asgari alan 4000-7000 m² arası olarak belirlenmekle birlikte 'Sosyal ve teknik altyapı alanları ilgili Bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklükleri dikkate alınmak kaydı ile bu yönetmelikteki standartlarda belirlenen asgari alan büyüklüklerine tabi olmaksızın imar planlarında belirlenebilir' hükmü yer almakta olup Milli Eğitim Bakanlığının ilgi (f) yazısı ile bahse konu alanda eğitim alanı yapılmasının yatırım programına alındığı tespit edilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; "İlkokul Alanı" kullanımını getirilerek E:1,6 YENÇOK:4 kat (16,30 m) yapılaşma koşulu belirlenen bahse konu parselin bulunduğu yapı adasının ayrık nizam 4 kat "Konut Altı Ticaret Alanı" olarak planlı olduğu söz konusu yapı adasında planlama alanı dışında 2 adet yapı bulunduğu ve mevcut yapıların yüksekliklerinin 12.5 m ve 13.8 m olduğu tespit edilmiş olup konuya ilişkin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5'inci maddesinin 6'ncı fıkrasında yer alan "Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilir TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır." hükmü ve mevcutta yer alan yapıların yükseklikleri de dikkate alınarak değerlendirme yapılmasının uygun olacağı,

Yoldan ve komşu parselden çekme mesafesinin 5 m olarak belirlendiği ancak plan değişikliğine konu alanının yakın çevresinde yer alan eğitim alanlarında çekme mesafesinin taşıt yolundan 10 m olarak belirlenmiş olduğundan 5 m olarak belirlenen çekme mesafelerinin parsel çevresinde yer alan eğitim alanları ile uyumlu olmadığı,

Diğer yandan okul alanının doğusunda servis araçları için önerilen indirme bindirme cebi kullanımının



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

03.05.2018

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24'üncü maddesinin 3'üncü fıkrasında yer alan “*Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez.*” hükmü gereğince Nazım İmar Planına aykırılık teşkil etmediği açıklanmış olmakla birlikte öneri kullanımın kaldırım sürekliliğini bozduğu,

Planlama alanının ilkökul alanları için mevzuatta belirlenen standartları karşılamadığı ancak Bakanlık tarafından onay verilmiş olması ve plan açıklama raporunda söz konusu alanın yakınında bulunan ilkökul alanının alansal ihtiyaçlarının karşılanması için mevcut okul alanı ile birlikte hizmet vereceği belirtilmiş olup öneri plan değişikliğinin teknik ve sosyal altyapı niteliğinde olduğu ve kamu yararı amacıyla yapıldığı değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 391 ada, 7 parselde kayıtlı taşınmaza yönelik hazırlanan PİN: UİP-2374,22 numaralı “İlkökul Alanı” amaçlı 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: “Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 391 ada, 7 parselde kayıtlı taşınmaza yönelik hazırlanan PİN: UİP-2374,22 numaralı “İlkökul Alanı” amaçlı 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 12.04.2018 tarih ve 36521862-115.01.06-E.2179 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Söz konusu parselin İlkokul Alanına dönüştürülmesi ve çevresindeki yapıların yükseklikleri de dikkate alındığında 2 Nolu plan hükmünün “*Eğitim Alanında E:1.6 YENÇOK: 3 kat (12.50 mt) dir.*” şeklinde değiştirilerek, öğrenci indirilmesi için önerilen indirme bindirme cebinin kaldırımın sürekliliğini bozduğu belirlendiğinden mevcut kaldırım genişliğinin korunması amacıyla kaldırımın İlkokul Alanına doğru kaydırılması ve çevresinde yer alan Eğitim Alanlarının çekme mesafesi doğrultusunda çekme mesafesinin yeniden düzenlenerek değiştirilerek onaylanmasının 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. 03.05.2018