

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

21/02/2017 tarihinde saat 13:30'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 01/02/2017 tarih ve 36521862-310.01.04-680 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.02.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Milas İlçesi, Güllük Mahallesi, N19-d-03-a-1-d pafta, 244 ada, 9 parselde (eski 1197 parsel) yer alan taşınmaza ilişkin 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 01/02/2017 tarih ve 36521862-310.01.04-680 sayılı yazısında;

- İlgi: a) Milas İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 25.11.2015 gün ve 12100456 sayılı yazısı
b) 23.12.2015 tarih ve 5400/19282 sayılı yazımız.
c) Milas İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 11.08.2016 tarih ve 8565963 sayılı yazısı

İlgi (a) yazı ve ekinde Milas İlçesi, Güllük Mahallesi, N19-d-03-a-1-d pafta, 244 ada, 9 parselde (eski 1197 parsel) yer alan, Maliye Hazinesi mülkiyetinde toplam 7730.18 m² yüzölçümlü taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif dosyası tarafımıza iletilmiştir.

İlgi (b) yazımız ile, plan değişikliği dosyasında belirlenen eksikler bildirilmiş, ilgi (c) yazı ile tamamlanan eksikler Başkanlığımıza iletilmiştir.

Söz konusu taşınmaz, Mülga Güllük Belediye Meclisinin 12.10.1994 tarih ve 60 sayılı Mülga Güllük Belediyesi meclis kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ortaokul Alanı kullanımında kalmakta olup, plan üzerinde emsal değeri belirtilmemiştir.

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak, Milas İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün talebiyle söz konusu alana ilişkin plan değişikliğinin hazırlandığı, buna göre, 20 metrelik taşıt yolundan 20 metre, yeşil alanla arada kalan 7 metrelik yaya yolundan 10 metre, doğu ve batı cephelerinden de 5'er metre olacak şekilde yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlendiği, okul alanının ön cephesi durumunda olan 20 metrelik taşıt aksına cepheli bölümün ileride tören alanı ve diğer aktiviteler için uygun olacağı ve bir ölçüde taşıt gürültüsünden uzaklaşmak düşüncesiyle hareket edildiği, planda görülen 37 metrelik yapı yaklaşma mesafesinin de 10 metre olarak ayrıldığı, Milli Eğitimin Tip Mimari Projeleri de incelenerek yapılması hedeflenen tam donanımlı, günümüz standartlarına uygun projelerin inşaat emsali de düşünülerek inşaat alanının artırıldığı, mevcut durumda planda görülen okul alanının toplam alanının 1800 m² olduğu, mevcut durumda planda üzerinde emsal değeri olmadığından mevcut hükümler doğrultusunda Emsal: 0.40 yani 3092m² toplam inşaat alanı bulunduğu, Güllük mahallesinin okul alanı olarak seçeneği olmayan, bununla birlikte nüfusu giderek artan bir yerleşme olduğu, mevcut imar planında ayrılan yer haricinde bir seçenek bulunmadığından var olan alanla ilgili maksimum fayda elde etme düşüncesiyle hareket edildiği, bu sebeple mevcut okul alanının ihtiyaca cevap verecek hale gelebilmesi için mevcut inşaat alanının artmasının eldeki veriler doğrultusunda gelinecek nokta olduğu, hazırlanan plan değişikliği önerisiyle Emsal:1.00 (önerilen toplam inşaat alanı 5775.90 m²) olarak planlandığı, eğitim tesisleri alanının 2775.49 m² orta okul alanı 3000.41 m² de ilkokul alanı olarak ayrıldığı, toplam mülkiyetin 7730.18 m² olduğu, mevcut imar planında toplam okul alanının 5775.90 m² kalan alanın yol ve yeşil alan olarak ayrıldığı, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün Bakanlığın Tip Mimari Projelerinde 16 derslikli, kapalı spor salonu, laboratuvarları vb. diğer donanımlarıyla bir okul binası için yaklaşık 6200 m², 12 derslikli ve yine aynı standartlarda bir okul alanı için yaklaşık 4500 m² kapalı alana ihtiyaç duyduğu, emsal belirlenirken tüm bu veriler doğrultusunda hareket edildiği, Eğitim Tesisleri Alanına ilişkin Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporunun da hazırlandığı, bu bağlamda mevcut imar planında görülen ortaokul alanı için yaklaşık 3500 m² ayrıldığı, kalan alanın ilkokul alanı olarak planlandığı, bunun haricinde plandaki yol genişlikleri, yeşil alanların vb. aynen korunduğu belirtilmiştir.

03.01.1992 tarih ve 2 sayılı mülga Güllük Belediye Meclis kararı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 12.10.1994 tarih ve 60 sayılı mülga Güllük Belediye Meclis kararı ile de 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmıştır. Ancak 1994 yılında 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin yapılmadığı anlaşıldığından, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına uygun olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin hazırlandığı,

Plan değişikliğine ilişkin kurumlardan alınan kurum görüşlerinin ve jeolojik etüd raporunun 244 ada, 9 parselin (eski 1197 parsel) eğitim tesis alanında kalan alanı için hazırlandığı tespit edilmiştir.

Plan teklifine ilişkin Milas Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 27.10.2015 gün ve 27963 sayılı yazısında; Milas İlçesi, Güllük Mahallesi, Minideresi Mevkii 1197 parselde kamu yararına yapılmak istenen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Muğla Büyükşehir Belediye Meclisince değerlendirilmesinde sakınca olmadığı belirtilmiştir.

Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 26.12.2016 tarih ve 92035 sayılı yazısı ile, Milas Milli Emlak Müdürlüğü'nün 15.11.2016 tarih ve 404 sayılı yazısında Muğla İli, Milas İlçesi, Güllük Mahallesi, 244 ada 9 nolu parselde Maliye Hazinesi adına kayıtlı taşınmazın Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli olduğu, taşınmaz üzerine okul binası yapılacağından taşınmaz üzerindeki TEK Genel Müdürlüğü lehine tescilli 1860.00 m² miktarındaki irtifak hakkının terkin edilmesinin talep edildiği, Taşınmaz üzerinden daha önceden geçmekte olan ve toplatılmış durumdaki Milas – Güllük – Bodrum Enerji Nakil Hattı güzergahında bulunan söz konusu taşınmaz üzerindeki irtifak hakkının terkin edilmesi talebinin TEDAŞ Yönetim Kuruluna iletildiği, işlemlerin halen devam ettiği, Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli olan ve okul yeri vasıflı söz konusu taşınmazın bulunduğu alanda imar planı değişikliği yapılmasında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Milas İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 06.01.2017 tarih ve 277601 sayılı yazısı ile Milas İlçesi, Güllük Mahallesi, Minideresi Mevkii, 244 ada, 9 parsel (eski 1197 parsel) 5775.90 m² arsa üzerinde yapımı planlanan okul inşaatının 2775,49 m² sinin mevcut ortaokul binasına ayrıldıktan sonra geride kalan 3000,41 m²'lik alanda ilkokul ile anasınıfı olacak şekilde değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Milas Belediyesi'nin 30.09.2016 tarih ve 25804 sayılı yazısında, söz konusu taşınmaza ilişkin Yapı Ruhsatı Belgesi ve dosyasına rastlanmadığı belirtilmiştir.

Taşınmaza ait tapu tescil kaydında taşınmaz niteliğinin kargir ortaokul ve bahçesi olarak belirtildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hükümleri olarak ise;

1. Yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

2. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 10.06.2016 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda planlama alanı; Önlemler Alan-2.1 (Ö.A.-2.1) olarak değerlendirilmiş olup, jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.

3. Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/5.000 ölçekli Güllük Nazım İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

Şeklinde 3 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda yapılan değerlendirmede;

Plan değişikliğinin 244 ada 9 parselin, onaylı planda ortaokul alanı tanımlı kısmında değişiklik yapıldığı, yapılan değişiklikle ortaokul alanının ilkokul alanı ve ortaokul alanı şeklinde yeniden düzenlendiği, söz konusu değişikliğe ilişkin Milas İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün uygun görüşünün alındığı anlaşılmış olup, plan değişikliği onama sınırının eğitim tesisleri alanını kapsayacak şekilde yeniden düzenlenmesi, plan paftası üzerinde yençok:9.50 mt. yüksekliğinin plan üzerine işlenmesi gerektiği tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Milas İlçesi, Güllük Mahallesi, N19-d-03-a-1-d pafta, 244 ada, 9 parselde (eski 1197 parsel) yer alan taşınmaza ilişkin 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 Olur'larınıza arz ederim.**Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: “Milas İlçesi, Güllük Mahallesi, N19-d-03-a-1-d pafta, 244 ada, 9 parselde (eski 1197 parsel) yer alan taşınmaza ilişkin 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 01/02/2017 tarih ve 36521862-310.01.04-680 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte

Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Plan değişikliği onama sınırının eğitim tesislerini kapsayacak şekilde yeniden düzenlenerek, plan paftası üzerinde Yençok:9.50 metre yüksekliğinin plan üzerine işlenerek yeniden düzenlenmiş şekli ile 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. 21/02/2017