



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

14.03.2019

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

14/03/2019 tarihinde saat 15:00'de Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.03.2019 tarih ve 36521862-115.01.06-E.2030 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.03.2019 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Seydikemer İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 193 ada 3 parselle ilişkin hazırlanan "Ortaokul Alanı" ve "İlkokul Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı ve Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanununun 8/b ile 5216 sayılı Kanununun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.03.2019 tarih ve 36521862-115.01.06-E.2030 sayılı yazısında;

İlgi : a) 12.02.2019 tarih ve 1455 sayılı Seydikemer Belediye Başkanlığı'nın yazısı
b) 05.02.2019 tarih ve 20 sayılı Seydikemer Belediye Başkanlığı Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile Seydikemer İlçesi, Ortaköy Mahallesinde bulunan İlköğretim Tesis Alanında yapılması planlanan 12 derslikli okul için İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün yazı ekinde gönderilen projeye göre imar planı değişikliği yapılması talep edildiği, Seydikemer Belediye Başkanlığı'nca söz konusu alanda 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Değişikliği ve 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı ve Değişikliğinin hazırlandığı belirtilerek UIP-36799,1 PİN numaralı 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı ve Değişikliğinin Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca onaylanması talep edilmiştir.

Söz konusu taşınmazla ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında ise; Seydikemer İlçesi, Ortaköy Mahallesi, eski 1592 yeni 193 ada 3 parselde mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan taşınmaz üzerinde bulunan İlköğretim Tesis Alanına ait imar planının 05.05.2008 tarih ve 7269 sayılı İl Genel Meclisi tarafından onaylandığının tespit edildiği, bahse konu imar planının plan hükümlerinde kat yüksekliği, emsal alanda ve mülkiyet sınırları ile yeni mevzuata göre yol genişliklerinin yeniden düzenlenmesi gerektiğinin belirlendiği, 28.12.2018 tarih ve E.25192435 sayılı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün yazısında 193 ada 3 parselde bulunan taşınmazın 3600 m²'sinin Ortaokul, 2502,68 m²'sinin İlkokul olarak değerlendirilmesinin uygun görüldüğü, söz konusu İlköğretim Tesis Alanına ait İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nce talepte bulunmuş olması nedeniyle 1/5000 İlave Nazım İmar Planı ve Değişikliği ve 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı ve Değişikliğinin Seydikemer Belediye Başkanlığı'nca hazırlatıldığı, İlkokul Alanı ve Ortaokul Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı ve Değişikliğinin 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi uyarınca uygun görülmesine, 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi ve 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı ve Değişikliğinin onaylanmak üzere Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na gönderilmesine oy birliği ile karar verildiği belirtilmiştir.

Plan açıklama raporunda; söz konusu alanda Muğla İl Genel Meclisi'nin 05.05.2008 tarih ve 238 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunduğu, Muğla İl Genel Meclisi tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının eski 1592 parseli kapsadığı, tapu alanının 5694.44 m² ve İlköğretim Tesis Alanı olarak planlı olduğu, kadastro tarafından alanda yapılan 22/A kadastro yenileme çalışması sonrası parsel 193 ada 3 parsel olarak yeniden adlandırıldığı ve parselin yüzölçümünün 6102.68 m² olduğu, 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı ve Değişikliğinde Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın Ortaköy Mahallesinde gelecekte yapılacak bütüncül planlarda söz konusu yolun araç yolu olarak devamlılığının sağlanabilmesi ve otopark yönetmeliği çerçevesinde otopark ihtiyacını kendi parseli içerisinde çözemeyeceği için taşıt yoluna çevrilmesi görüşünden dolayı parselin batısından geçen ve onaylı planlarda 7 metre yaya yolu olarak planlanan yol İlave Nazım İmar Planı ve Değişikliği'nde 10 metrelik taşıt yolu olarak planlandığı, yol genişliğinin artırılmasından dolayı azalan alan büyüklüğü kadar alanın doğusunda yer alan kadastral yola doğru genişletildiği, onaylı Uygulama İmar Planında İlköğretim Tesis Alanı olarak planlı alanın Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne ve Seydikemer Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 28.12.2018 tarih ve E.25192435 sayılı yazısında belirtilen "Ortaköy Mahallesi 193 ada 3 parselde bulunan mülkiyeti Maliye Hazinesine ait toplam alanı 6102.68 m² olan taşınmaz alana 12 derslikli Ortaokul yapılacağından imar planı değişikliği yapılabilmesi için aynı parsel içerisinde İlkokul



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

14.03.2019

bulduğundan ne kadar İlkokul ne kadar Ortaokul olarak kullanılmasının yeterli olacağını bildirilmesinin talep edildiği, taşınmazın 3600 m²'sinin Ortaokul, 2502.68 m²'sinin İlkokul olarak değerlendirilmesinin uygun görüldüğü, onaylı Uygulama İmar Planında İlköğretim Tesis Alanı olarak planlı alanda Hmaks:7.50 mt., E:0.30 verilirken yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmediği ancak 05.05.2008 tarih ve 238 sayılı Muğla İl Genel Meclisi kararında yapıların Ayrık Nizam, yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 10 metre, komşudan 5 metre olarak belirlendiği, 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı ve Değişikliğinde ise yapı yaklaşma mesafeleri onaylı imar planında olduğu gibi yoldan 10 metre, komşudan 5 metre olarak bırakılırken, E:1.50, Yençok:Serbest (Zemit+2 kat), "Ortaokul Alanı" ve "İlkokul Alanı" olarak hazırlandığı belirtilmiştir.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Seydikemer Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü, Muğla Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü, Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün görüşlerinin yer aldığı 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı ve Değişikliği Seydikemer Belediye Meclisi'nde görüşüldükten sonra plan değişikliğine konu alan doğusunda yer alan kadastral yola genişletildiğinden Milli Eğitim Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Muğla Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Kültür ve Turizm Bakanlığı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün de görüşlerinin alındığı tespit edilmiştir.

- Seydikemer Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 14.11.2018 tarih ve E.21736410 sayılı yazısında, 193 ada 3 parselde bulunan İlköğretim Tesis Alanına ilişkin Muğla Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 08.10.2018 tarih ve 18515 sayılı yazısı eki Kamu Kurumları Yapı Kayıt Belgesi Başvuru Kılavuzunda belirtilen şekilde "Yapı Kayıt Belgesi" alındığı,
- Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün 30.01.2019 tarih ve 72380 sayılı yazısında söz konusu parselin herhangi bir proje sahası kapsamında kalmadığının tespit edildiği, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışması yapılmasında bir sakınca görülmediği,
- Seydikemer Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 28.12.2018 tarih ve E.25192435 sayılı yazısında, Ortaköy Mahallesi, 193 ada 3 parselde bulunan taşınmazın 3600 m²'sinin Ortaokul, 2502.68 m²'sinin İlkokul olarak değerlendirilmesinin uygun olduğu,
- Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 12.02.2019 tarih ve E.3088831 sayılı yazısında Seydikemer Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 28.12.2019 tarih ve E.25192435 sayılı yazısında 193 ada 3 parselde kayıtlı taşınmazın 3600 m²'sinin Ortaokul, 2502.68 m²'sinin İlkokul olarak değerlendirilmesinin uygun olduğunun belirtildiği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "Ek-2 tablosunda farklı nüfus gruplarında asgari sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar ve asgari büyüklükleri tablosuna göre İlkokul için 4000-7000 m², Ortaokul için 5000-9000 m² alan gerektiği"nden ve aynı tablonun açıklamalar kısmının 13. Sırasında belirtilen "13.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 belirlenir" denildiği, yazı ekinde gönderilen vaziyet planına göre hazırlanacak imar planı değişikliğinde herhangi bir sakınca görülmediği,
- Seydikemer Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 15.02.2019 tarih ve E.3392487 sayılı ve Muğla Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 14.02.2019 tarih ve E.3310535 sayılı yazısında söz konusu iş ve işlemlerin Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 12.02.2019 tarih ve E.3088831 sayılı yazısı doğrultusunda yürütülmesi gerektiği,
- Muğla Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 21.02.2019 tarih ve E.10506 sayılı yazısında plan değişikliğine konu 193 ada 3 parselde kayıtlı taşınmazın 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planında "Kırsal Yerleşim Alanı" kullanımında kaldığı, bahsi geçen alanda yapılması talep edilen imar planı çalışmalarında, 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı kullanım kararları, plan notları ile "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" hükümleri, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına dikkat edilmesi ve ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması kaydıyla sakınca bulunmadığı,
- Muğla Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 20.02.2019 tarih ve E.602769 sayılı yazısında



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

14.03.2019

söz konusu taşınmazın İl İdare Kurulunun 17.08.2019 tarih ve 472 sayılı kararı ile Ortaköy Mahallesi köy yerleşik alan sınırları içinde kaldığının anlaşıldığı, 3194 sayılı İmar Kanununun 27. Maddesinde "Köy yerleşik alan sınırı içerisinde, 3.7.2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri uygulanamaz." Denildiğinden İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nce yapılacak bir işlem bulunmadığı,

- **Kültür ve Turizm Bakanlığı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün** 20.02.2019 tarih ve E.153395 sayılı yazısında söz konusu taşınmazın yerinde incelendiği ve taşınmaz üzerinde yüzeyinde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına rastlanmadığı, taşınmazda uygulama aşamasında yapılacak çalışmalar sırasında 2863 sayılı Yasa kapsamında kalan kültür varlığına rastlanılması halinde çalışmaların durdurularak Müze Müdürlüğüne veya Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne bildirilmesi koşuluyla 12 derslikli okul yapımı için Eğitim Tesisleri Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Değişikliği ve İlkokul Alanı ve Ortaokul Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı ve Değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı,
- **Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın** 16.01.2019 tarih ve 1581 sayılı yazısında planlama çalışması yapılmak istenen alanda şuan için; 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 en yakın karayolu ulaşım ağına bağlanmasını sağlayan trafik etüdünün yapılması; plan değişikliği yapılması düşünülen parselde, parselin önünden geçen 7 metrelik yaya yolunun; parsel giriş-çıkış sağlanabilmesi, Ortaköy Mahallesinde gelecekte yapılacak bütüncül planlarda söz konusu yolun araç yolu olarak devamlılığının sağlanabilmesi ve otopark yönetmeliği çerçevesinde otopark ihtiyacını kendi parseli içerisinde çözemeyeceği için taşıt yoluna çevrilmesi koşulu ile Ulaşım Dairesi Başkanlığınca planlama çalışmalarının yapılmasında bir sakınca görülmediği,
- **Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın** 19.02.2019 tarih ve 7020 sayılı yazısında Seydikemer İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 193 ada 3 parselde "İlköğretim Tesis Alanı" kullanımına yönelik talep edilen trafik etüdünün incelendiği, tesisin otopark ihtiyacının parselinde çözüleceği konusunda plan notu eklenmesi şartı ile trafik etüdünün uygun olduğu değerlendirildiği hususları bildirilmiştir.

Plan dosyasında yapılan incelemede;

- 193 ada 3 parselin bulunduğu alanda mevcutta İlkokul Alanına ait yapı bulunduğu, bu yapıya ilişkin Yapı Kayıt Belgesi alındığı,
- 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı ve Değişikliğinde ise yapı yaklaşma mesafeleri onaylı imar planında olduğu gibi yoldan 10 metre, komşudan 5 metre olarak bırakılırken, E:1.50, Yençok:Serbest (Zemit+2 kat) olarak belirlendiği, Emsal değerinin Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 12.02.2019 tarih ve E.3088831 sayılı yazısı ekinde gönderilen vaziyet planına göre belirlendiği,
- Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 18.01.2019 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun sadece onaylı plan sınırları dikkate alınarak yapıldığı ancak plan değişikliğinin plan açıklama raporunda alanın doğusunda yer alan kadastral yola genişletildiği belirtildiğinden jeolojik-jeoteknik etüt raporunun yeniden hazırlanarak Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 27.02.2019 tarihinde yeniden onaylandığı tespit edilmiştir.

Ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 11. Maddesinde "(1) İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur. (2) Asgari standartların Bakanlıkça belirlenen esaslar doğrultusunda veya çevre düzeni planı ile belirlenmesi durumunda belirlenen standartlara uyulur.(3) Planda yerleşik alan olarak belirlenen alanlarda yapılacak imar planı revizyon ve değişikliklerinde, bu Yönetmelikte belirtilen eğitim, sağlık ve ibadet kullanımına ilişkin asgari alan büyüklüğünün karşılanamaması durumunda ilgili kamu kurum ve kuruluşunun teklifi doğrultusunda veya görüşü alınarak alan büyüklüğü plan ile belirlenir." hükmünde olup söz konusu plan değişikliğinin Milli Eğitim Bakanlığı'nın görüşü doğrultusunda hazırlandığı tespit edilmiştir.



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

14.03.2019

Başkanlığımızca dosyasında yapılan incelemede;

- “Plan onama sınırı içerisinde Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 18.01.2019 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporuna uyulacaktır.” olarak belirlenen 6 numaralı plan hükmünün “Plan onama sınırı içerisinde Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 27.02.2019 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporuna uyulacaktır.” olarak değiştirilmesinin,
- Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 19.02.2019 tarih ve 7020 sayılı yazısında belirtildiği üzere “Parcele hizmet verecek otopark sayısının hesaplanarak parsel/bina bünyesinde karşılanması zorunludur.” şeklinde plan hükmünün eklenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Seydikemer İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 193 ada 3 parsel ile ilişkin hazırlanan “Ortaokul Alanı” ve “İlkokul Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı ve Değişikliği teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Seydikemer İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 193 ada 3 parsel ile ilişkin hazırlanan “Ortaokul Alanı” ve “İlkokul Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı ve Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.03.2019 tarih ve 36521862-115.01.06-E.2030 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca kabulü Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** görülmüştür.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 14.03.2019