

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

21/10/2015 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 08/10/2015 tarih ve 36521862-310.99-3865 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.10.2015 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Milas İlçesi, Menteş Mahallesi, Suluyer Mevkii, 56 parsel sayılı taşınmazın "Özel Eğitim Tesisi Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi hususunun görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08/10/2015 tarih ve 36521862-310.99-3865 sayılı yazısında;

- İlgi : a) 08.07.2015 gün, 16923-57805 sayı ile kayıtlı dilekçe
b) Milas Belediye Başkanlığının 07.07.2015 gün, 4065-18057 sayılı yazısı
c) Başkanlığımızın 22.07.2015 gün, 10971 sayılı yazısı
d) 09.09.2015 gün, 22613-77442 sayı ile kayıtlı dilekçe

İlgi (a) dilekçede (**EK-1**) Milas İlçesi, Menteş Mahallesi, Suluyer Mevkii, 56 parselde kayıtlı, 5000m² yüzölçümüne sahip taşınmaz için "Özel Eğitim Tesisi Alanı" olarak hazırlanmış olan Nazım ve Uygulama İmar Planı Teklifinin incelenerek onaylanması talep edilmiştir.

İlgi (c) yazımızla (**EK-2**) Büyükşehir Belediye Meclisimizin 12.08.2014 gün ve 120 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Görev Yetki, Çalışma Usul ve Esasları Yönetmeliğinin 20'inci maddesine istinaden hazırlanan "**Mekânsal Planlama Hizmetleri Yönergesi**" ve ekleri ile imar mevzuatı doğrultusunda dosyanın eksikleri belirlenerek bildirilmiştir.

İlgi (d) dilekçe (**EK-3**) ile dosya Başkanlığımıza tekrar sunulmuştur.

Dosyasında yapılan incelemede, taşınmaza ilişkin Milas Belediye Başkanlığınca 12.02.2015 gün, 1015-4026 sayılı yazı ile planlama çalışmalarına yönelik Başkanlığımızdan kurum görüşü istendiği ve 13.03.2012 gün, 476 sayılı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığımızın, 16.03.2015 gün, 2015-2224 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın ve 27.03.2015 gün, 386 sayılı Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığımızın görüş yazıları doğrultusunda Daire Başkanlığımızın 09.04.2015 gün, 5350 sayılı yazısı ile 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı sonuçlandırıldıktan sonra üst ölçek planlara uygun olmak kaydıyla, ilgili mevzuatı, Mekânsal Planlama Hizmetleri Yönergesi ve ilgili kurum-kuruluşlardan alınacak görüşlere göre hazırlanması halinde plan teklifinin değerlendirilebileceği yönündeki kurum görüşümüzün Milas Belediye Başkanlığına iletildiği görülmüştür.

Ek olarak, konuya ilişkin Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın 16.03.2015 gün, 2015-2224 sayılı yazısında alana yönelik trafik etüdünün yapılması ve ortaya çıkacak ulaşım bağlantılarının planlara işlenmesi koşuluyla planlama çalışmalarının yapılmasında bir sakınca görülmediğinin belirtildiği; buna istinaden hazırlanan trafik etüdünün 03.07.2015 gün, 16492-56176 sayı ile kayıtlı dilekçe ekinde Ulaşım Dairesi Başkanlığımıza sunulduğu; Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın 06.07.2015 gün, 5736 sayılı yazısında hazırlanan ulaşım etüdünün incelendiği ve uygun olduğu yönündeki görüşünün Başkanlığımıza bildirildiği anlaşılmıştır.

Daha sonra ilgi (a) dilekçe ile Başkanlığımıza sunulan plan teklifi dosyasında yer alan ilgi (b) yazıda (**EK-4**) Milas Belediye Başkanlığınca konu eğitim amaçlı olduğu ve tesisin eğitim-öğretim dönemi içinde bitmesi gerektiği; ayrıca tesisin tamamlanmasının kamu yararına

olacağı düşünüldüğü belirtilerek söz konusu plan teklifinin onama sürecine ilişkin Uygulama İmar Planı teklifinin Nazım İmar Planı teklifi ile birlikte eş zamanlı olarak Başkanlığımızca onaylanmasında sakınca görülmediği bildirilmiştir. Ancak, Belediye Kanunu ile Belediye Başkanı meclis veya encümen kararı gerektirmeyen konularda yetkili kılınmış olup plan onaylama yetkisinin belediyenin karar organı olan Belediye Meclisinde olduğu kanunla belirlenmiştir. Aynı kanunda yetki devri yapılmasına yönelik bir hükmün ise bulunmadığı belirlenmiştir.

Bunun yanında, ilgi (a) dilekçe ile Başkanlığımıza sunulan plan teklifi dosyasında “E: 1.00, Y_{ençok}: 3 kat” yapılanma koşulları ile “Özel Eğitim Tesisi Alanı” olarak planlanan 5000m² yüzölçümüne sahip taşınmazda mevcut “Özel Anaokulu” faaliyetine ek olarak “Özel Ortaokul ve Lise” fonksiyonlarının tanımlandığı; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “*Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu*”nda verilen asgari alan büyüklüğünün sağlanamadığı tespit edilmiştir. Söz konusu tabloda asgari alan büyüklükleri Anaokulu için 1500m², Ortaokul için 5000m² ve Lise (yatılı olmayan) için 6000m² olarak belirlenmiştir. Ayrıca, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 14’üncü maddesinin 3’üncü fıkrasının (f) bendinde; “(...) *Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Milli Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır*” hükmü gereği Milli Eğitim İl veya İlçe Müdürlüğünden uygun görüşü alınması gerektiği ancak dosyada ilgili kuruma ait kurum görüşü bulunmadığı tespit edilmiştir. Diğer yandan, çevresi plansız olan planlama alanında gelecekte doğacak sosyal ve teknik altyapı ihtiyacını karşılamaya yönelik İmar Kanununun 18’inci maddesi gereğince “*düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında ‘düzenleme ortaklık payı’ olarak*” alan ayrılmadığı görülmüştür. Ek olarak, taşınmaza ait tadilat amaçlı 23.05.2013 tarih, 11016-390-9 sayılı yapı ruhsatı; 09.01.2013 tarih, 11016-224-9 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlendiği; buna göre “Köy Yerleşik Alanı” içerisinde kaldığı anlaşılan taşınmaz üzerinde “Sosyal Tesis” olarak 3 katlı (9,50m yüksekliğinde) tesis edilmiş 646,3m² inşaat alanına sahip yapı bulunduğu anlaşılmıştır. Son olarak, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce planlama alanı için hazırlanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 01.06.2015 tarihinde onaylanmış olup planlama alanı bu raporda; “*Önlemler Alan-5.1: Mühendislik problemleri açısından önlemler alan: Planlama alanının, morfolojik açıdan eğiminin %0-5 arasında olduğu; jeolojik açıdan Kuvaterner Alüvyondan oluştuğu (CL türü killi zemin); ayrıca alanda jeoteknik açıdan şişme oturma, taşıma gücü vb. mühendislik problemlerinin beklenilmediği ve doğal afet tehlikesi açısından sivilaşma ve duraylılık sorunlarının beklenilmediği görülmüştür. Ancak planlama alanı; 1.derece deprem bölgesinde olup, öngörülmemeyen zemin problemleri ile karşılaşılması ihtimali nedeniyle Önlemler Alan-5.1(ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir*” şeklinde tanımlanmıştır.

Yukarıda açıklanan konular doğrultusunda ilgi (d) dilekçe ile tekrar sunulan dosyada “E: 1.00, Y_{ençok}: 3 kat” yapılanma koşulları ile “Özel Eğitim Tesisi Alanı” olarak planlanan 5000m² yüzölçümüne sahip taşınmazda mevcut “Özel Anaokulu” faaliyetine ek olarak “Özel Ortaokul” fonksiyonunun tanımlandığı anlaşılmıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “*Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu*”nda verilen asgari alan büyüklükleri Anaokulu için 1500m², Ortaokul için 5000m² olarak belirlenmiştir. Diğer yandan, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 14’üncü maddesinin 3’üncü fıkrasının (f) bendinde; “(...) *Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Milli Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır*” hükmü gereği alınması gereken görüşe ilişkin 03.09.2015 gün, 8733969 sayılı Milas İlçe Milli Eğitim Müdürlüğünün yazısı ve ekindeki 26.08.2015 gün, 8378975 sayılı Milli Eğitim Bakanlığı, Özel Eğitim Kurumları Genel Müdürlüğünün yazısının görüş niteliğinde olmadığı anlaşılmıştır. Özel Eğitim Kurumları Genel Müdürlüğünün anılan yazısında; “*Özel Öğretim Kurumları Yönetmeliğinin ilgili maddeleri gereğince düzenlenecek evrakın Bakanlığımıza ulaştırılması*

halinde konu değerlendirilebilecektir” denmiştir. Ancak, daha sonra Milas Belediye Başkanlığının 06.10.2015 gün, 6553-25671 sayılı yazısı ekinde Başkanlığımıza iletilen Milas İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü’nün 05.10.2015 gün, 9823262 sayılı yazısında “(...) özel okul tesis alanı olarak yeterli alan bulunduğundan talep edilen parselin imar planında özel okul alanı olarak düzenlenmesinde Kaymakamlığımızca sakınca bulunmamaktadır” denmiştir. Ayrıca, kadastro parselin tamamına yönelik talep edilen “Özel Eğitim Tesisi Alanı” teklifinde planlama alanının 4604m² Özel Eğitim Tesisi Alanı, 65m² Trafo Alanı, 331m² Yol olarak düzenlendiği ancak teklif konusunun özel teşebbüs olarak kar amaçlı yürütülecek ticari bir faaliyet olduğu düşünüldüğünde gelecekte doğacak sosyal ve teknik altyapı ihtiyacını karşılamaya yönelik yeterli alan ayrılmadığı görülmüştür.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Başkanlığımızca plan teklifine ait “NİP-15259” sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Bahse konu plan teklifine ilişkin;

1. “Planda kamu yararına ayrılan yerler tapuda terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez. İmar uygulaması aşamasında mülkiyet aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri ile rapor ekinde verilen sayısal ortamda hazırlanmış olan değerler esas alınacaktır.
2. Elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme tesisi vb. teknik alt yapı tesislerine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez.
3. Yolların genişliği ve güzergâhı değiştirilmemek kaydıyla, kadastro ve hâlihazır harita uyumsuzluğundan kaynaklanan 2m'ye kadar olan uyumsuzlukları düzeltmeye ilgili idare yetkilidir
4. Yapılarda “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

5. Planlama alanında yapılanma koşulları

Özel Eğitim Alanında Özel Anaokulu ve Özel Ortaokul kullanımları yer alacak olup; bu alanda e:1,00, yavaşok:3 kattır.

6. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylanan Jeolojik- Jeoteknik Etüd raporuna göre planlama alanı Önlemler Alan-5.1 (Ö.A.5.1) olarak değerlendirilmiştir.
 - a. Önlemler Alan-5.1: Mühendislik Problemleri Açısından Önlemler Alanlarda Yapılaşma; ancak binanın oturacağı zeminin, zemin iyileştirme çalışmaları yapılması ile olunur. İlk önce birikecek yerüstüsuyunu ortamdaki uzaklaştırmak için drenaj yöntemi ve aşağıdaki yöntemlerden biri veya birkaçı bir arada uygulanmalıdır:
 1. Çimento veya kireç ile stabilizasyon
 2. Kazık çakılarak, temel yüklerinin sıvılaşma potansiyeli olmayan zemin tabakalarına aktarılması
 3. Taş ve kum kazıklar ile stabilizasyon
 4. Vibroflatasyon
 5. Yüzeysel ve dinamik kompaksiyon
7. Uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin Ek-1 ve Ek-2 listeleri kapsamında kalması durumunda “Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu” veya “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir” kararı alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.
8. Trafo binası, yol cephesinde 3m, diğer cephelerde parsel sınırına 1m mesafede olacak şekilde tesis edilecektir. Trafo binasının dış cephe ve çatı görünümü ilgili belediyesi tarafından belirlenecek olan bölge mimari karakterine uygun cephe özelliklerini

taşıyacak nitelikte tesis edilecektir. Trafo binasının güvenlik tedbirlerinden yatırımcı kuruluş sorumludur.

9. *Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve plan hükümleri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir” şeklinde dokuz (9) adet plan hükmü getirildiği görülmüştür.*

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda, Uygulama İmar Planı önerisinin imar mevzuatına göre yeniden düzenlendiği ve ilgili kurum görüşleri ile Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu plana yansıtıldığı göz önüne alınarak gelecekte çevresi ile bütünleştiğinde oluşacak sosyal ve teknik altyapı ihtiyacını karşılamaya yönelik yeterli alan ayrılması koşuluyla Milas İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda şehircilik ilke ve esaslarına uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Milas İlçesi, Menteş Mahallesi, Suluyer Mevkii, 56 parselde kayıtlı taşınmazın “Özel Eğitim Tesisi Alanı” olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin İmar Kanununun 8/b ile 5216 sayılı kanununun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur’larınıza arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08/10/2015 tarih ve 36521862-310.99-3865 sayılı “Milas İlçesi, Menteş Mahallesi, Suluyer Mevkii, 56 parsel sayılı taşınmazın “Özel Eğitim Tesisi Alanı” olarak düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi” teklifi tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08/10/2015 tarih ve 36521862-310.99-3865 sayılı meclise sunulan yazılarında “Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Başkanlığımızca plan teklifine ait “NİP-15259” sayılı PİN İşlen Numarası (PİN) alınmıştır.” İfadesinde yer alan “NİP-15259 numarasının UİP-15301” olarak düzeltilmesi suretiyle 3194 Sayılı Kanununun 8. Maddesi ve 5216 Sayılı Kanununun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.