

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

22/06/2016 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 06/06/2016 tarih ve 53618066-310.01.04-3558 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.06.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz Dalaman ilçesi, Şerefler Mahallesi, 104 ada, 1 ve 3 nolu parseller ile 262 ada, 1 nolu parsel üzerinde "Eğitim Tesis Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06/06/2016 tarih ve 53618066-310.01.04-3558 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 20.05.2016 tarih ve 663 sayılı Dalaman Belediye Başkanlığı'nın yazısı
b) 02.05.2016 tarih ve 61 sayılı Dalaman Belediye Başkanlığı Meclis kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Dalaman ilçesi, Şerefler Mahallesi, 104 ada, 1 nolu parselde kayıtlı 30 534 m2 yüzölçümlü taşınmaz üzerinde, UİP-2218,5 plan işlem numaralı (PİN) Eğitim Tesis Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin 02.05.2016 tarih ve 61 sayılı Dalaman Belediye Başkanlığı Meclis kararı ile uygun görüldüğü bildirilmiş olup, Dalaman Belediye Başkanlığınca hazırlanan söz konusu plan değişikliği talebi Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmak üzere Başkanlığımıza iletilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemeye göre; söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu alanın 104 ada, 1 parselin yanı sıra 104 ada, 3 parseli de içerdiği; bununla birlikte, 104 ada, 1 parselin Maliye Hazinesi (5/6 hisse) ve özel mülkiyete (1/6) ait olduğu,

- Plan değişikliğine konu alanın 21.03.2014 tarih ve 41 sayılı Dalaman Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının bulunduğu; bu planda söz konusu alanın "bir kısmının Eğitim Tesis Alanı, Konut Alanı, İdari Tesis Alanı, Park Alanı ve Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" olarak planlı olduğu,

- Dalaman Belediye Meclisinin 27.02.1997 tarih ve 78 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise bir kısmının "Konut Alanı, Park ve yol" olarak planlı olduğu, bir kısmının ise plansız alanda kaldığı,

- Ayrıca, söz konusu 104 ada 1 nolu, 30 534 m2 yüzölçümlü taşınmazın 4000 m2'lik kısmı için Mülga Muğla İl Encümeni'nin 01.04.2013 tarih ve 786 sayılı kararı ile ana okul yapılması amacıyla kamu yararı kararının alındığı; 10 000 m2'lik kısmına ilişkin Muğla Valiliği İl İdare Kurulu'nun 04.04.2013 tarih ve 39 sayılı kararı ile ortaöğretim alanı yapılması kaydıyla kamu yararı kararının alındığı; Mülga Muğla İl Encümeni'nin 30.01.2014 tarih ve 86 sayılı kararı ile 16 534 m2'lik kısmına ilişkin ise ilköğretim alanı yapılması için kamu yararı kararının alındığı,

- Söz konusu plan değişikliğine ilişkin Dalaman İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 18.12.2015 tarih ve E.13094430 sayılı yazısı ile 29.06.2015 tarih ve E.6660025 sayılı yazılarında 104 ada, 1 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde eğitim kampüsü planlanması için hazır hale getirilmek üzere imar uygulamasının yapılmasının talep edildiği anlaşılmıştır.

Bu kapsamda, talep edilen teklif imar planına esas olmak üzere; Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü, Muğla Valiliği Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü, Dalaman İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü görüşlerinin alınmış olduğu tespit edilmiştir.

Talep edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile 104 ada 1 parselin 1153 m2'lik kısmındaki Konut Alanı kullanımını 1846 m2'lik Konut Alanına, 1710 m2'lik kısmındaki Park Alanı kullanımını 2947,50 m2'lik Park Alanına dönüştürülmüş olup; 104 ada, 3 parselin Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı, 104 ada 1 parselin 21058 m2'lik kısmının Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı olarak planlanması önerilmektedir.

Ayrıca plan açıklama raporunda da belirtildiği üzere, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında yeşil alanlar şematik olarak gösterildiğinden söz konusu plan değişikliğinde yeşil alanlara ilişkin alan dağılımı hesabının mevcut onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre yapıldığı anlaşılmıştır.

Söz konusu teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği plan hükümleri;

- 1- Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanında, okul binalarının yanı sıra çok amaçlı salon, spor salonu, yurt vb kullanımlar yer alabilir.
- 2- Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisinde E:090, Yençok:3 kattır.
- 3- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 12.12.2013 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre planlama alanı önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma, açısından Önlemlili Alan (Ö.A-5.1) olarak belirlenmiştir. Alanda yapılacak yapılarda, Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 4- Bu plan notlarında belirtilmeyen konularda onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Şeklinde düzenlenmiştir.

Ancak, daire başkanlığımızca yapılan değerlendirmeye göre; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5/i maddesine göre” idari tesisler” sosyal altyapı alanı olarak tanımlanmış olduğundan ve aynı yönetmeliğin 26’ncı maddesi, 3’üncü fıkrası, (b) bendine göre “ İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.” hükmü yer aldığından; ayrıca, 26’ncı maddenin 3’üncü fıkrası, (a) bendinde “İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisini gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır” denildiğinden ve kaldırılan idari tesis alanının kaldırılmasına ilişkin ilgili idareye ait herhangi bir görüş bulunmadığından bahse konu plan değişikliği ile kaldırılan idari tesis alanının eş değeri bir alanın ayrılması gerektiği tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda, bahse konu planlama alanının komşu parselindeki 262 ada, 1 nolu parsel mevcut onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “İlköğretim Tesis Alanı” olarak planlı olduğu anlaşılmış olup, plan değişikliği ile 104 ada, 1 parselin de Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanına dönüştürülmesi sonucunda yan yana aynı hizmet etki alanında benzer amaçlı iki eğitim tesis alanı planlanmış olacaktır. Ayrıca, yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu planlama alanındaki “ İdari Tesis Alanı” plan kararının mevcut onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yer almadığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uyum sağlanabilmesi için öneri plan değişikliği onama sınırının 262 ada, 1 nolu parseli de kapsayacak şekilde genişletilerek, planlama alanının güneyindeki 262 ada, 1 nolu parsel üzerindeki “eğitim tesis alanı” plan kararının “İdari Hizmet Alanı” olarak düzenlenmesinin daha uygun olacağı,

Ayrıca, dosyasında yapılan incelemeye göre plan hükümlerine “ **DSİ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü’nün 11.04.2012 tarih ve 149046 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.**” hükmünün ilave edilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, yukarıda açıklanan hususlar çerçevesinde İlimiz Dalaman ilçesi, Şerefler Mahallesi, 104 ada, 1 ve 3 nolu parseller ile 262 ada, 1 nolu parsel üzerinde “Eğitim Tesis Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur’larınıza arz ederim.Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: Dalaman Belediye Meclisinin 02.05.2016 gün ve 61 sayılı kararı ile uygun görülen “İlimiz Dalaman ilçesi, Şerefler Mahallesi, 104 ada, 1 ve 3 nolu parseller ile 262 ada, 1 nolu parsel üzerinde “Eğitim Tesis Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 06/06/2016 tarih ve 53618066-310.01.04-3558 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına uyum sağlanabilmesi için öneri plan değişikliği onama sınırınının 262 ada, 1 nolu parseli de kapsayacak şekilde genişletilmesinin, planlama alanının Güneyindeki 262 ada, 1 nolu parsel üzerindeki “Eğitim Tesis Alanı” plan kararının “İdari Hizmet Alanı” olarak düzenlenmesinin,

“DSİ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğünün 11.04.2012 tarih ve 149046 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.”

Şeklinde 1 adet plan hükmünün ilave edilmesinin 3194 Sayılı Kanunun 8. Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 22.06.2016