

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

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

29/11/2016 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 09/11/2016 tarih ve 53618066-310.99-6369 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.11.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Ortaca İlçesi, Dalaklı Mahallesi, 1142 ada,1 parsel numarasında kayıtlı, 7.282,13 m2 yüzölçümlü taşınmaz üzerindeki "Özel Eğitim Alanı (Anaokulu, İlkokul, Ortaokul ve Lise)" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, Ortaca Belediye Meclisinin 19.10.2016 tarih ve 63 sayılı kararı doğrultusunda, 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 7/c ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09/11/2016 tarih ve 53618066-310.99-6369 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Başkanlığımız evrağına 10.10.2016 tarih ve 40757/124938 sayı ile kayıtlı Nalan ALPTEKİN'in dilekçesi  
b) 28.10.2016 tarih ve 1492 sayılı Ortaca Belediye Başkanlığının yazısı ve ekleri  
c) Başkanlığımız evrağına 04.11.2016 tarih ve 44915/138119 sayı ile kayıtlı Nalan ALPTEKİN'in dilekçesi

İlgi (a) dilekçe ile İlimiz, Ortaca İlçesi, Dalaklı Mahallesi, 1142 ada,1 parsel numarasında kayıtlı, 7.282,13 m2 yüzölçümlü taşınmaz üzerinde yer alan, mevcut onaylı imar planında "Sosyo-Kültürel Tesis Alanı (Yaşlılar Bakım Evi Alanı)" kullanım kararının "Özel Eğitim Alanına (Anaokulu, İlkokul, Ortaokul ve Lise)" dönüştürülmesi amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talep edilmektedir.

İlgi (b) Ortaca Belediye Başkanlığının yazısı ve ekleri ile Dalaklı Mahallesi, 1142 ada,1 parselde talep edilen plan değişikliğine istinaden 19.10.2016 tarih ve 63 sayılı Meclis Kararıyla bahse konu taşınmazın imar planı değişikliği ile Özel Eğitim Alanına dönüşeceğinden, kamu yararı da dikkate alınarak, yatırımın gecikmemesi ve plan onay süreçlerinin de kısaltılması ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin birlikte yürütülmesi amacıyla plan değişikliklerinin Muğla Büyükşehir Belediyesince yürütülmesine karar verildiği iletilmiş olup; ilgi (b) yazı ile birlikte "Özel Eğitim Alanı (Anaokulu, İlkokul, Ortaokul ve Lise)" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerine ilişkin plan dosyası Başkanlığımıza iletilmiştir.

Bu doğrultuda, dosyasında yapılan incelemeye göre;

- Bahse konu planlama alanının 1/25 000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında " Kentsel Yerleşme Alanında ve onanlı imar planı bulunan alanda" kaldığı ve 3.5 plan hükmüne tabi olduğu,
- Alt ölçekli planlar kapsamında yapılan inceleme sonucunda; söz konusu alanın mevcut onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında " Sosyo-Kültürel Tesis Alanı" olarak; mevcut onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Yaşlılar Bakım Evi Alanı" olarak planlı olduğu ve E:0.40, Yençok:6.50 m. (2 kat) yapılaşma koşulunun bulunduğu; ayrıca, bahse konu alan üzerinden geçen enerji nakil hattı altında yapılaşmaya izin vermeyecek şekilde bahse konu alanın güney batısından 73 m., batısında planlanan 12 m.'lik taşıt yolundan 40 m., kuzeyinde planlanan 12 m.'lik taşıt yolundan 10 m. ve doğusunda planlanan 7 metrelik yaya yolundan 5 m yapı yaklaşma mesafesinin belirlenmiş olduğu,
- Bu kapsamda, söz konusu taşınmazın "Yaşlılar Bakım Evi Alanından" "Özel Eğitim Tesis Alanına (Anaokulu, İlkokul, Ortaokul ve Lise)" dönüştürülmesi amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebinde bulunulduğu,
- Söz konusu plan değişikliğinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26'ıncı maddesi, 3'üncü fıkrası, (a) bendindeki "a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır." hükmü çerçevesinde gerçekleştirildiği,
- Söz konusu plan değişikliği talebiyle E:0.40, Yençok: 2 kat şeklinde yapılaşma koşulunun belirlenerek, mevcut onaylı plandaki taşıt yolları ve yaya yollarından 10 metre yapı yaklaşma mesafesinin ayrılmış olduğu anlaşılmıştır.

- Bu doğrultuda, talep edilen teklif imar planı değişikliğine esas yatırımcı Bakanlık ve kurum/kuruluşlardan görüş alındığı anlaşılmıştır. Bu kurum ve kuruluşların; Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Fethiye Kaymakamlığı Müze Müdürlüğü, Ortaca Kaymakamlığı Atatürk Çocuk ve Halk Kütüphanesi Memurluğu, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Ortaca İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü, Ortaca Belediye Başkanlığı ve Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Kültür ve Sosyal İşler Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı olduğu tespit edilmiştir.

Yukarıda anılan söz konusu kurum/kuruluş görüşlerine (Ek-3) göre;

- ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 07.10.2016 tarih ve 26682 sayılı yazısı ile "Yerinde yapılan incelemede; söz konusu arazinin üzerinden Bölge Müdürlüğüne ait 31.5 Kv-2(3x477) MCM iletkenli (çift devre) Dalaman TM-Ekincik DM.'yi besleyen Enerji Nakil Hattının geçtiği, bu hattın kaldırılması veya güzergahlarının değiştirilmesinin mümkün olmadığı; ancak yapılacak olan inşaatın mevcut hatların iz düşümü altında kalmakta olduğu, 31.5 Kv-2(3x477) MCM iletkenli (çift devre) Dalaman TM-Ekincik DM.'yi besleyen ENH. Nm alt iletkenleri ile zemin arası h=10.53 metre mesafe olduğu ve yapılacak olan inşaatın yüksekliğinin h= 6.50 metre olduğundan bina çatısı ile iletken arasında 4.03 metre emniyet mesafesi kaldığından Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesi gereği öngörülen yatayda ve düşeyde emniyet mesafelerinin ihlal edilmemesi ve korunması şartı ile inşaat yapılmasında herhangi bir sakıncanın bulunmadığı; zemin kotunun şu anki duruma göre alındığı; her 12.000 m2 alana ana yola cepheli 4x8=32 m2 ebadında trafo binası yeri ayrılması ile Bölge Müdürlüğü Yapım İşleri Yöneticiliği'nin görüşü alınarak belirlenecek yerde bu bölgenin elektrifikasyonu için gereken 1 adet trafo binası yerinin ayrılması; bu bina çevresine yapılacak yapıların gerekli çekme mesafesinin temin edilmesinin sağlanması ve ayrılan trafo yerinin imar planında onaylanmadan önce Bölge Müdürlüğü'nün görüşünün alınması gerektiği",
- Fethiye Kaymakamlığı Müze Müdürlüğü'nün 04.11.2016 tarih ve 169.99-1796 sayılı yazısı ile " arşiv kayıtlarında yapılan incelemede bu alan ile ilgili Müze Müdürlüğünce herhangi bir yatırım planı olmadığı; her ne kadar söz konusu taşınmaz yüzeyinde kültür varlığına veya kalıntısına rastlanmamış olsa da ve bölgede mevcut arkeolojik- kentsel sit alanları dışında kalsa da, bahse konu alanda yapılmak istenen imar planı çalışmalarında ve inşai çalışmalarda yapılacak her türlü fiziki müdahalede, herhangi bir kültür varlığı veya kalıntısına rastlanması halinde, işi yaptıran ve işi fiilen yapanların Fethiye Müze Müdürlüğü'ne ve ilgili Makamlara haber verme sorumluluklarının bulunduğu, Müdürlüğün 2563 sayılı yasadana doğan haklarının saklı kaldığı, aksi durumda 2863 sayılı yasa ve bağlı mevzuatının ilgili maddeleri gereği sorumlulukları hakkında işlem yapılacağı" hususları bildirilmiştir.

Ayrıca, Söz konusu plan değişikliği talep edilen alanın Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 31.01.2002 tarihinde onaylanan jeolojik- jeoteknik etüd raporuna göre (Ek-3) "Uygun Alan" olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Bununla birlikte, söz konusu imar planı değişikliğinde 7 adet plan hükmü (Ek-1-2) yer almakta olup, bu hükümler;

1. Yolların genişliği ve güzergahı değiştirilmemek kaydıyla, kadastro ve halihazır harita uyumsuzluğundan kaynaklanan 2 mt.'ye kadar olan uyumsuzlukları düzeltmeye ilgili idare yetkilidir.
2. Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

3. Planlama alanında yapılanma koşulları:

Özel eğitim alanında özel anaokulu, özel ilkokul, özel ortaokul ve özel lise kullanımları yer alacak olup; Bu alanda E:0,40, Y<sub>ençok</sub>:2 kattır.

4. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 31.01.2002 tarihinde onaylanan jeolojik- jeoteknik etüd raporuna göre planlama alanı uygun alan olarak değerlendirilmiştir.

5. Enerji nakil hattı izdüşümü altında yapı yapılması durumunda; AYDEM Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla Bölge Müdürlüğü'nün; 07.10.2016 tarih ve 26682 sayılı yazısında belirtildiği üzere; Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 44. maddesi gereği öngörülen yatayda ve düşeyde emniyet mesafeleri ihlal edilmemelidir.

6. Trafo binası taşıt yolu cephesinde 3.00 m, diğer cephelerde parsel sınırına 1.00 m. 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.

7. Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve plan hükümleri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Şeklinde düzenlenmiştir.

Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmeye göre;

- Plan hükümlerinin 3'üncü maddesindeki "3-Planlama alanında yapılanma koşulları:

*Özel eğitim alanında özel anaokulu, özel ilkokul, özel ortaokul ve özel lise kullanımları yer alacak olup; Bu alanda E:0,40, Y<sub>ençok</sub>:2 kattır.*" hükmünün,

**"3- Planlama alanında yapılanma koşulları:**

**Özel eğitim alanında özel anaokulu, özel ilkokul, özel ortaokul ve özel lise kullanımları yer alacak olup; Bu alanda E:0,40, Y<sub>ençok</sub>: 2 kattır. Ancak, Enerji nakil hattının izdüşümü altında yapı yapılmak istenmesi halinde Y<sub>ençok</sub>: 1 kat olacaktır. Ruhsat aşamasında ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla Bölge Müdürlüğü'nün tekrar görüşü alınacaktır. Enerji nakil hattı deplase edilerek yeraltına alınması veya parsel çevresinden geçirilmesi halinde ise Y<sub>ençok</sub>:2 kat olacaktır. "** şeklinde değiştirilmesi,

• Söz konusu plan değişikliğine esas alınan kurum/kuruluş görüşleri kapsamında, Fethiye Kaymakamlığı Müze Müdürlüğü'nün 04.11.2016 tarih ve 169.99-1796 sayılı yazısına istinaden plan hükümlerine ilave olarak;

**"8- 04.11.2016 tarih ve 169.99-1796 sayılı Fethiye Kaymakamlığı Müze Müdürlüğü yazısına göre bu alanda yapılacak çalışma esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde ivedi Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne ve/veya Müze Müdürlüğü ile ilgili Makamlara bilgi verilecektir."** hükmünün eklenmesi gerektiği düşünülmektedir.

Ba kapsamda, 19.10.2016 tarih ve 63 sayılı Ortaca Belediye Meclisinin söz konusu alana ilişkin talep edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin birlikte yürütülmesi amacıyla plan değişikliklerinin Muğla Büyükşehir Belediyesince yürütülmesine kararı doğrultusunda; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21'inci maddesi, 2'inci fıkrasında "(2) Nazım ve uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir." denildiğinden 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/b ve 7/c maddeleri uyarınca konunun değerlendirilmesi hususu söz konusu olmuştur.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Ortaca İlçesi, Dalaklı Mahallesi, 1142 ada,1 parsel numarasında kayıtlı, 7.282,13 m2 yüzölçümlü taşınmaz üzerindeki "Özel Eğitim Alanı (Anaokulu, İlkokul, Ortaokul ve Lise)" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, Ortaca Belediye Meclisinin 19.10.2016 tarih ve 63 sayılı kararı doğrultusunda, 5216 sayılı kanunun 7/b ve 7/c 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:** "İlimiz, Ortaca İlçesi, Dalaklı Mahallesi, 1142 ada,1 parsel numarasında kayıtlı, 7.282,13 m2 yüzölçümlü taşınmaz üzerindeki "Özel Eğitim Alanı (Anaokulu, İlkokul, Ortaokul ve Lise)" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, **Ortaca Belediye Meclisinin 19.10.2016 tarih ve 63 sayılı kararı doğrultusunda**, 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 7/c ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09/11/2016 tarih ve 53618066-310.99-6369 sayılı

yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; ADM Elektrik Dağıtım A.Ş'nin mevcut enerji nakil hattının Ekli plan ve profilde gösterildiği şekilde direk boylarının yükseltileceği bildirildiğinden,

“5. Enerji nakil hattı izdüşümü altında yapı yapılması durumunda; AYDEM Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla Bölge Müdürlüğü'nün; 07.10.2016 tarih ve 26682 sayılı yazısında belirtildiği üzere; Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 44. maddesi gereği öngörülen yatayda ve düşeyde emniyet mesafeleri ihlal edilmemelidir.” Hükümün

“5. Enerji nakil hattı izdüşümü altında yapı yapılması durumunda; AYDEM Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla Bölge Müdürlüğü'nün; 07.10.2016 tarih ve 26682 sayılı ve 02.12.2016 tarih 32252 sayılı yazısında belirtildiği üzere; Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 44. maddesi gereği öngörülen yatayda ve düşeyde emniyet mesafeleri ihlal edilmemelidir.” Hükümüne dönüştürülmesinin

Ayrıca

“8- 04.11.2016 tarih ve 169.99-1796 sayılı Fethiye Kaymakamlığı Müze Müdürlüğü yazısına göre bu alanda yapılacak çalışma esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde ivedi Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne ve/veya Müze Müdürlüğü ile ilgili Makamlara bilgi verilecektir” hükmünün eklenmesinin uygun olacağının 3194 Sayılı Kanununun 8. Maddesi ile 5216 Sayılı Kanununun 7/b ve 7/c maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 29/11/2016