



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

31.10.2022

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

31.10.2022 tarihinde saat 14:00'da Şeyh Mahallesi, Kurşunlu Caddesi, Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No'lu Hizmet Binası Meclis Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.10.2022 tarih ve E-53618066-115.01.06-147637 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.10.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "İlimiz, Ula İlçesi, Demirtaş Mahallesi tapununun 40 ada, 141 parsel numarasında kayıtlı mülkiyeti Ula Belediye Başkanlığı olan taşınmazda Sosyal Tesis Alanı amaçlı hazırlanan ve Ula Belediye Meclisinin 05.01.2022 tarih ve 2022/07 sayılı kararıyla uygun değerlendirilen UIP-48778288 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." Konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.10.2022 tarih ve E-53618066-115.01.06-147637 sayılı yazısında;

- İlgi :** a) Ula Belediye Başkanlığı'nın 21.01.2022 tarihli ve E-94971536-754-5706 sayılı yazısı.
b) 21.02.2022 tarihli ve E-53618066-115.01.06-86052 sayılı yazımız.
c) Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğü'nün 03.03.2022 tarihli ve E-30141038-115.01.06-88857 sayılı yazısı.
ç) Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 07.03.2022 tarihli ve E-21365915-115.01.06-89578 sayılı yazısı.
d) 17.03.2022 tarihli ve E-53618066-115.01.06-93594 sayılı yazımız. .
e) Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 22.03.2022 tarihli ve E-77845006-115.01.06-94798 sayılı yazısı.
f) 24.03.2022 tarihli ve E-53618066-115.01.06-95358 sayılı yazımız.
g) Ula Belediye Başkanlığı'nın 13.05.2022 tarihli ve E-94971536-115.01.06-7597 sayılı yazısı.
ğ) 13.05.2022 tarihli ve E-53618066-115.01.06-109108 sayılı yazımız. .
h) Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 30.05.2022 tarihli ve E-21365915-115.01.06-112988 sayılı yazısı.
ı) 10.06.2022 tarihli ve E-53618066-115.01.06-116527 sayılı yazımız.
i) Ula Belediye Başkanlığı'nın 30.06.2022 tarihli ve Z-94971536-115.01.06-8603 sayılı yazısı.
j) 09.08.2022 tarihli ve E-53618066-115.01.06-132226 sayılı yazımız.
k) 09.08.2022 tarihli ve E-53618066-115.01.06-132251 sayılı yazımız.
l) Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 18.08.2022 tarihli ve E-21365915-115.01.06-134865 sayılı yazısı.
m) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 23.08.2022 tarihli ve E-18032898-310.99-4390262 sayılı yazısı.
n) Ula Belediye Başkanlığı'nın 26.08.2022 tarihli ve E-94971536-115.01.06-9682 sayılı yazısı.
o) Ula Belediye Başkanlığı'nın 05.09.2022 tarihli ve E-94971536-754-9804 sayılı yazısı.
ö) Ula Belediye Başkanlığı'nın 13.09.2022 tarihli ve E-94971536-115.01.06-9970 sayılı yazısı.
p) Ula Belediye Başkanlığı'nın 28.09.2022 tarihli ve E-94971536-115.01.06-10265 sayılı yazısı.



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

31.10.2022

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ve ekleri ile İlimiz, Ula İlçesi, Demirtaş Mahallesi tapununun 40 ada, 141 parsel numarasında kayıtlı mülkiyeti Ula Belediyesi olan taşınmazın, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı (Yaşlı Bakım Evi) kullanımında kaldığı; söz konusu Yaşlı Bakım Evi Alanı olarak kullanımının sınırlandırıldığı, alanın alternatif Sosyal Tesis Alanı kullanımlarına açık olabilmesi amacıyla daha geniş bir çevreye hitap edebilmesinin sağlanması amacıyla "Sosyal Tesis Alanı" amaçlı hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin gereğinin yapılması talep edilmiştir.

Başkanlığımızca Ula İlçesi, Demirtaş Mahallesi, 40 ada, 141 Sosyal Tesis Alanı amaçlı hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin teklif dosyasında yapılan incelemede;

- 1/100.000 ölçekli Aydın Muğla Denizli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşik Alanı" kullanımında kaldığı,
- 1/25.000 Ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonunda yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşme Alanı" kullanımında kaldığı,
- Ula Belediye Başkanlığı'nın talebi üzerine Büyükşehir Belediye Başkanlığımızın 11.05.2017 tarih ve 171 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Sosyal Tesis Alanı" kullanımında kaldığı,
- 11.05.2017 tarih ve 172 sayılı meclis kararı ile değiştirilerek onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı (Yaşlı Bakım Evi) kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

Teklif plana ilişkin yazışma dosyasında; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı ve Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğü görüş yazılarının yer aldığı ve alınan kurum görüşlerinde;

- Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğü'nün 03.03.2022 tarih ve E-30141038-115.01.06-88857 sayılı yazısı ile "... plan hükümlerinin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 69. maddesi 2. bendine aykırılık oluşturmadığı takdirde şu aşamada uygun olarak değerlendirilebileceği hususu" bildirilmiştir.
- Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 18.08.2022 tarihli ve E-21365915-115.01.06-134865 sayılı yazısı ile "... söz konusu trafik etüdü incelenmiş olup, planlama alanında Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması ve otopark ihtiyacının parselinde karşılanması koşuluyla trafik etüdünün uygun değerlendirildiği hususu" bildirilmiştir.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 23.08.2022 tarihli ve E-18032898-310.99-4390262 sayılı yazısı ile "... Bahse konu alanın, 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 9. maddesine göre ilan edilen Özel Çevre Koruma Bölgesi ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Kapsamında tescil edilen doğal sit alanı sınırları içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir. Ayrıca; Plan değişikliği yapılacak taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan faaliyetlerin, yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 ve Ek-2 Listelerinde kalması durumunda, 2872 Sayılı Çevre Kanunu'nun



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

31.10.2022

10. Maddesi gereği, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında karar alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, (Çevre Düzeni Plan Tadilatı onayları dahil) izin yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz. Bu nedenle söz konusu İmar Planı notlarına; "Uygulama Projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin Ek-1 ve Ek-2 Listeleri kapsamında olması 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" ibaresinin konulması ve yapılması düşünülen faaliyetler ile ilgili olarak Çevre Değerlerinin korunması açısından 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bağlı yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması ve mer'i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması koşuluyla, gerçekleştirilmesi planlanan faaliyete ilişkin Çevre Mevzuatı yönünden herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Bu çerçevede, plan değişikliği teklifine konu alanın mevcut durumda Sosyal Tesis Alanı amacıyla kullanıldığı, bu durumda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerine ve ilgili tüm kurum ve kuruluşların görüşlerine uyulması şartı ile ÇDP'nin "Kentsel Yerleşik Alan" hükmü kapsamında sosyal tesis alanı amaçlı plan değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı değerlendirilmektedir." Bildirilmiştir.

- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 01.03.2017 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporuna göre söz konusu taşınmaz yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde "Uygun Alanlar 2 (UA-2)" olarak değerlendirildiği yer almaktadır.
- İlgi (ö) yazı ekinde iletilen 08.09.2022 tarih ve E-64019405-045.99-2644322 sayılı DSİ görüşünde "Yapılan incelemede söz konusu taşınmazın? Kurumumuza ait herhangi bir İçme suyu temin edilen baraj veya göletin su toplama havzası içerisinde olmadığı, herhangi bir derenin akışına engel konumda bulunmadığı ve İdaremize ait herhangi bir proje sahası kapsamında kalmadığı tespit edilmiş olup, Sosyal Tesis Alanı Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği işlemlerinin yapılmasında Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." İletilmektedir.

Ula Belediye Başkanlığı'nın taşınmazın konumu, bölgenin ihtiyaçları göz önünde bulundurularak alanın alternatif Sosyal Tesis Alanı kullanımlarına açık olabilmesi, daha geniş bir çevreye hitap edebilmesinin sağlanması amacıyla "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı (Yaşlı Bakım Evi)" kullanımının "Sosyal Tesis Alanı" kullanımına dönüştürülmesi talebiyle plan teklifinin hazırlandığı iletilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5. maddesinde; "j) Sosyal tesis alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır." Yer almaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar Planı Değişiklikleri başlığında yer alan 26. maddesinde "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili



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

31.10.2022

yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır. b) 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. c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır.” hükmüne tabii olduğu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimler listesinde yer alan Sosyal Ve Kültürel Tesis Alanı başlığında “Sosyal Tesis Alanı” ve “Yaşlı Bakımevi Alanı” kullanımları yer almaktadır.

- Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 18.08.2022 tarihli ve E-21365915-115.01.06-134865 sayılı görüşündeki hususların teklif plan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine Plan Hükümleri 12. Madde ve 16 (d). Maddesinde sağlandığı tespit edilmiştir.
- 11.05.2017 tarih ve 172 sayılı meclis kararı ile değiştirilerek onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Hükümlerinin 5. Maddesinde Yaşlı Bakım Evi Yapılaşma Koşullarının “*Emsal: 1.00, Yençok: 6.50 metre, taşıt yolundan 5.00 metre, yaya yolu ve yan parsellerden çekme mesafesi 3.00 metredir*”. Teklif dosyasında ise 17 adet plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiş olup; Teklif Planın Plan Hükümleri 3. Maddesinde Sosyal Tesis Alanı Yapılaşma Koşulları “*Emsal: 1.00, Yençok: 6.50 metre, Yapı yaklaşma mesafeleri; taşıt yolundan 10.00 metre, komşu parsel sınırından ve yaya yolundan 3.00 metre olacaktır.*” Yer almakta olup; taşıt yolu çekme mesafesinin 5 metreden, 10 metreye çıkarıldığı; ancak ilgi (p)'de kayıtlı yazı ile “... hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin yapılan incelemede parsel içerisinde 01.10.2018 tarih ve 2018/76 sayılı Yapı Ruhsatı ile Başkanlığımız adına Yapı Ruhsatı bulunduğu, Yaşlı Bakımevi Alanı Vaziyet planında yapının yol cephesinden 5 metre yapı yaklaşma mesafesinin bulunduğu talep dosyamızda ise 10 metre olarak sehven planlandığı görülmüş olup; onaylanma aşamasında yapı yaklaşma mesafesinin 5 metre olarak düzenlenmesi...” iletilmiştir.
- İlimiz, Ula İlçesi, Demirtaş Mahallesi, tapunun 40 ada, 141 parsel numarasında kayıtlı taşınmazda onaylı imar planlarında Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda “Kentsel Yerleşme Alanı”, Ula 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Sosyal Tesis Alanı” olarak planlı olduğu üst ölçekli plan kararları, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine, yukarıda açıklanan ilgili kurum, kuruluş görüşleri doğrultusunda ve ilgili mevzuata uygun olarak hazırlandığı tespit edilmiştir.
- Başkanlığımıza uygun görülerek iletilen İlimiz, Ula İlçesi, Demirtaş Mahallesi tapunun 40 ada, 141 parsel numarasında kayıtlı mülkiyeti Ula Belediyesi olan taşınmazın, Sosyal Tesis Alanı amaçlı hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Hükümlerinin 3. Maddesinde yer alan yapılaşma koşulları, ilgi (p) yazı doğrultusunda değerlendirilmelidir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Ula İlçesi, Demirtaş Mahallesi tapunun 40 ada, 141 parsel numarasında kayıtlı mülkiyeti Ula Belediye Başkanlığı olan taşınmazda Sosyal Tesis Alanı amaçlı hazırlanan ve Ula Belediye Meclisinin 05.01.2022 tarih ve 2022/07 sayılı kararıyla uygun değerlendirilen UİP-48778288 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 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 arz ederim. Denilmektedir.



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

31.10.2022

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Ula İlçesi, Demirtaş Mahallesi tapununun 40 ada, 141 parsel numarasında kayıtlı mülkiyeti Ula Belediye Başkanlığı olan taşınmazda Sosyal Tesis Alanı amaçlı hazırlanan ve Ula Belediye Meclisinin 05.01.2022 tarih ve 2022/07 sayılı kararıyla uygun değerlendirilen UİP-48778288 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 06.10.2022 tarih ve E-53618066-115.01.06-147637 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Ula Belediye Başkanlığı’nın 28.09.2022 tarih ve E-94971536-115.01.06-10265 yazılı talebi doğrultusunda çekme mesafelerinin onaylı plan kararları doğrultusunda düzenlenerek kabulü 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri gereğince Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 31.10.2022