	T.C. **MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ** **İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**	10.02.2022

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

10.02.2022 tarihinde saat 15:20'de Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde (Orhaniye Mahallesi Bülent Önüçan Sokak Dış Kapı No:2 Menteşe/MUĞLA) Seminer Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 28.01.2022 tarih ve E-81441201-115.01.06-80800 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.02.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "*Ula İlçesi, Köprübaşı Mahallesi, 13 ada 22, 35, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89 numarasında kayıtlı parsellerin tamamı ve 13 ada 23, 34, 36, 78, 80, 81, 90, 91, 92, 93, 94, 104, 105, 135, 136, 137 numarasında kayıtlı parsellerin bir kısmını kapsayan Kapalı Spor Tesis Alanı ve çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.*" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 28.01.2022 tarih ve E-81441201-115.01.06-80800 sayılı yazısında;

İlgi : a) Ula Belediye Başkanlığının 07.01.2022 tarihli ve 94971536-754-5470 sayılı yazısı.
b) Ula Belediye Başkanlığının 07.04.2021 tarihli ve 33 sayılı Meclis Kararı.
c) Ula Belediye Başkanlığının 05.01.2022 tarihli ve 10 sayılı Meclis Kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile Ula İlçesi, Köprübaşı Mahallesi, tapunun 13 ada 22, 35, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89 numarasında kayıtlı parsellerin tamamı ve 13 ada 23, 34, 36, 78, 80, 81, 90, 91, 92, 93, 94, 104, 105, 135, 136, 137 numarasında kayıtlı parsellerin bir kısmını kapsayan 4865,10 m^2 alanda Kapalı Spor Tesis Alanı ve çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Ula Belediye Meclisinin 07.04.2021 tarih ve 33 sayılı ve 05.01.2022 tarih ve 10 sayılı kararıyla uygun görüldüğü bildirilerek söz konusu plan değişikliği teklifine ilişkin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesi gereğince işlem yapılması hususu iletilmiştir.

İlgi (b) Meclis Kararı'nda "*Açık ve Kapalı Spor Tesisleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği dosyasını değerlendirilmek üzere; İmar Komisyonuna havalesi Meclisimizce oy birliğiyle kabul edilmiş olup konunun biran önce değerlendirilmesi gerektiğinden, Meclisin aynı gün de başkanın onayı ile verilen aradan sonra toplanılan oturumda, İmar Komisyonu Raporunun komisyondan geldiği şekliyle kabulüne, 5393 sayılı yasanın 18.maddesi gereği oy birliğince karar verildi.*" olarak karar alındığı, söz konusu imar komisyonu raporunda *"...Açık ve Kapalı Spor Tesisleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin kamu yararı açısından gerekli olduğu ve uygun olduğu görülmekte olup; iş bu komisyon raporu tanzimle komisyonumuzca oy birliğiyle karar verildi."* şeklinde karar alındığı tespit edilmiş olup ilgi (c)'de kayıtlı yeni Meclis Kararı ile söz konusu talep ile ilgili İmar Komisyonu Raporunun komisyondan geldiği haliyle 07.04.2021 tarih ve 33 sayılı Belediye Meclis Kararı ile kabul edildiği, Gençlik ve Spor İl Müdürlüğünce uygulanmakta olan tip mimari projeler esas alınarak E:2.00 veYençok:10.50 olarak belirlendiği, jeolojik raporların onaylanması e-plan otomasyon sistemine giriş yapılması neticesinde UİP-48527760 kodu alınmış olup bu kapsamda bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanununa ve ilgili yönetmeliklerine uygun olup, onaylanmak üzere Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmesine oy birliği ile karar verildiği belirtilmiştir.

Plan değişikliği teklifine konu söz konusu alanın 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunda "Spor Alanı" kullanımında kaldığı, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar

Planının 1985 yılında birlikte onaylandığı, buna göre 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Spor Alanı", 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise "Açık Spor Tesis Alanı" ve "Park" kullanımlarında kaldığı tespit edilmiştir.

Ayrıca Ula Belediye Başkanlığının 23.07.2020 tarih ve E.2222 sayılı yazısı ile Ula İlçesi merkezinde bütüncül plan çalışması kapsamında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyon çalışması yapılmasının planlandığı bildirilmiştir.

Plan değişikliği teklif dosyasında yapılan incelemeye göre;

Plan açıklama raporunda plan gerekçesinin; yazın ilçede yaşanan yoğun aktivitelere kıyasla kışın ilçedeki sosyal altyapı yetersizliğinden dolayı kapalı mekanlara ihtiyaç olması, bu doğrultuda halkın sağlıklı ve konforlu bir şekilde yaz-kış spor faaliyetlerini giderebilecek, çağdaş şehircilik ilke ve esasları doğrultusunda ilçeye bir kapalı spor tesisi kazandırmak olarak açıklandığı;

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 02.11.2021 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda yerleşime uygunluk açısından "Önlemli Alan-5.1." olarak değerlendirildiği;

Plan değişikliğine esas Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü, mülga Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ve Başkanlığımız görüşlerinin alındığı;

Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün 05.01.2022 tarihli ve 1647895 sayılı yazısında; *"Ula İlçesi, Köprübaşı Mahallesi, tapunun 13 ada 22, 35, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89 numarasında kayıtlı parsellerin tamamı ve 13 ada 23, 34, 36, 78, 80, 81, 90, 91, 92, 93, 94, 104, 105, 135, 136, 137 numarasında kayıtlı parsellerin bir kısmını kapsayan planlama alanı, onaylı 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunda ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Spor Alanı", 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Açık Spor Tesis Alanı" ve "Park" kullanımında kaldığı, imar planı değişikliği ile onaylı imar planında 28.260,39 m2 Açık Spor Tesis Alanı ve 4795,85 m2 Park Alanı bulunmakta iken teklif planda 4795,85 m2 Park Alanı ve 4865,10 m2 Kapalı Spor Tesis Alanının teklif plandaki haliyle Kapalı Spor Tesis Alanı olarak yeniden planlanmasında 3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddesinin "e" bendi gereğince Kapalı Spor Tesis Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği İl Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir."* şeklinde,

İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 29.12.2021 tarihli ve 3951086 sayılı yazısı ile *"...19.07.2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alan civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir...yine Bakanlığımız tarım Reformu Genel Müdürlüğünün 11.11.2020 tarihli yazısı ile "Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 21'inci maddesi ile 5403 sayılı Kanuna eklenen geçici 6.maddesi kapsamında 19.07.2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 ve 1/1000 ölçekli mevcut imar planlarında içinde Tarımsal Niteliği Korunacak Alan*

(TNKA) fonksiyonu içinde kalan taşınmazlar için plan hükümlerine uyulması, plan değişikliği yapılması halinde bu alanlar için 5403 sayılı Kanun kapsamında Bakanlığımızdan izin alınması gerekmektedir." Hükümleri çerçevesinde işlem yapılması gerekmekte olup gerçekleştirilmesi planlanan Kapalı Spor Tesis Alanı amaçlı plan değişikliğine ilişkin yapılacak işlem bulunmamaktadır." şeklinde,

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 14.07.2021 tarihli ve 1298192 sayılı yazısı ile *"...plan çalışması yapılmasında 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uyulması kaydı ile sakınca bulunmadığı"* şeklinde belirtilmiştir.

Başkanlığımızın 11.08.2021 tarihli ve 42578 sayılı yazısı ile *"...Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26... 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..."* görüşümüz bildirilmiştir.

Plan açıklama raporunda ise Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24. maddesinin (2) ve (3) fıkrasında; *"(2) Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kurulların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir.", "(3) Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez."* hükümleri doğrultusunda, söz konusu plan değişikliğinin 1/5000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planında değişikliğe gerek duyulmaksızın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında değerlendirildiğinin belirtildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 5 adet plan hükmü önerilmiş olup, bu hükümler:

1. " Kapalı spor tesis alanı olarak belirtilen alanda E:2.00 olacaktır.
2. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde yer alan kullanım alanlarının otopark ihtiyacı, Otopark Yönetmeliğinde belirlenen standartlar ve kriterlere uygun olarak parsel içerisinde karşılanacaktır.
3. Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 02.11.2021 tarihinde onaylanan imar planı değişikliğine esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda planlama alanı Önlemli Alan 5.1. olarak belirlenmiş olup, bu alanlar ile ilgili etüt raporunda belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.
4. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde;

4.1. 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili yönetmelik hükümlerine,

4.2. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik ve Sığınak Yönetmeliği hükümlerine,

4.3. Otopark Yönetmeliği Hükümlerine,

4.4. Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak Ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

5. Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı Muğla İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve Hükümleri, onaylı Ula (Muğla) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir." şeklinde düzenlenmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri tablosunda *"Spor Alanı"*, Ek-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri tablosunda ise "*Açık Spor Tesis Alanı*" ve "*Kapalı Spor Tesis Alanı*" gösterimlerinin yer aldığı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26. *"(3)(a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır."* hükmü doğrultusunda Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün uygun görüşünün alındığı, onaylı imar planındaki yapılaşma koşulları incelendiğinde E:2.00 yapılaşma koşullarına sahip küçük parsellerin merkezde yer aldığı, teklif Kapalı Spor Tesis Alanı çevresinde emsal 2.00 yapılaşma koşullarının bulunmadığı, her ne kadar ilçe meclis kararında tip mimari projelere göre E:2.00 olarak belirlendiğinden bahsediliyor ise de dosyasında emsal hesabının yer almadığı tespit edilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda "Açık Spor Tesis Alanı" nın 4865,10 m2 kısmının "Kapalı Spor Tesis Alanı" na dönüşmesine ilişkin Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün uygun görüşünün alındığı, yapılan değişikliklerin kamusal alanların yeniden düzenlenmesine ilişkin olduğu ve ilçeye halkın sağlıklı ve konforlu bir şekilde yaz-kış spor faaliyetlerini giderebilecek bir kapalı spor tesisi kazandırmak amacı olduğundan kamu yararı taşıdığı ancak dosyasında iletilen tip mimari proje doğrultusunda yapılacak emsal hesabı neticesinde yapılaşma koşullarının yeniden değerlendirilmesi uygun olacaktır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Ula İlçesi, Köprübaşı Mahallesi, 13 ada 22, 35, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89 numarasında kayıtlı parsellerin tamamı ve 13 ada 23, 34, 36, 78, 80, 81, 90, 91, 92, 93, 94, 104, 105, 135, 136, 137 numarasında kayıtlı parsellerin bir kısmını kapsayan Kapalı Spor Tesis Alanı ve çevresine ilişkin 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 arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "*Ula İlçesi, Köprübaşı Mahallesi, 13 ada 22, 35, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89 numarasında kayıtlı parsellerin tamamı ve 13 ada 23, 34, 36, 78, 80, 81, 90, 91, 92, 93, 94, 104, 105, 135, 136, 137 numarasında kayıtlı parsellerin bir kısmını kapsayan Kapalı Spor Tesis Alanı ve çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 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 28.01.2022 tarih ve E-81441201-115.01.06-80800 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; tip mimari proje doğrultusunda yapılan emsal hesabı neticesinde 1 (bir) nolu plan hükmünün "1. Kapalı spor tesis alanı olarak belirtilen alanda E:1.00 olacaktır." şeklinde yeniden düzenlenerek ve bu düzenleme plan paftası ve plan açıklama raporunda da yapılarak değiştirilerek onaylanması

5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 10.02.2022