

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

26.04.2017 tarihinde saat 13:30'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.04.2017 tarih ve 53618066-310.99-2498 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.04.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Ula İlçesi, Demirtaş Mahallesi, Koçoğlu Mevkiinde bulunan mülkiyeti Ula Belediyesine ait alanda "Sosyal Tesis Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 5216 sayılı Kanununun 7/b, 7/c ve 7/v ile 3194 sayılı Kanununun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.04.2017 tarih ve 53618066-310.99-2498 sayılı yazısında;

- İlgi:
- a) Ula Belediye Başkanlığı'nın 03.03.2017 tarih ve 750 sayılı ile kayıtlı yazısı.
  - b) 08.03.2017 tarih ve 1533 sayılı yazımız.
  - c) 10.03.2017 tarih ve 7608 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığı yazısı.
  - d) 13.03.2017 tarih ve 1134 sayılı Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı yazısı.
  - e) 21.03.2017 tarih ve 8081 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığı yazısı.

İlgi (a) yazı ve ekleri ile İlimiz, Ula İlçesi, Demirtaş Mahallesi, Koçoğlu Mevkiinde bulunan mülkiyeti Ula Belediyesine ait alanın 01.03.2017 tarih ve 15 sayılı Ula Belediye Başkanlığı meclis kararı ile "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı (Yaşlı Bakım Evi)" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin onaylanmak üzere Başkanlığımıza iletilmesine karar verildiği belirtilerek ilgi yazı ekinde gönderilen UİP-24937,1 Plan İşlem Numaralı plan teklifine yönelik gereği talep edilmiştir. **(Ek1)**

Söz konusu işlem dosyası üzerinde yapılan incelemede; bahse konu alan 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planında "Kentsel Yerleşik Alanı" kullanımında kaldığı anlaşılmaktadır.

Ula Belediye Başkanlığı'nın 01.03.2017 tarih ve 15 sayılı meclis kararı ile onaylı "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı (Yaşlı Bakım Evi)" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile onaylı imar planındaki "Konut Alanı" kullanımındaki Demirtaş Mahallesi, Koçoğlu Mevkiinde bulunan mülkiyeti Ula Belediyesine ait olan 40 ada, 119, 129 parseller ve 128 parselin bir kısmını kapsayan yaklaşık 1027 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alanın "Park Alanı" kullanımına, onaylı imar planındaki "Yol Alanı" ve "Park Alanı" kullanımındaki yaklaşık 2033 m<sup>2</sup>'nin "Yaşlı Bakım Evi" kullanımına ve 7 m.'lik "Yaya Yolu"nun 10 m.'lik "Taşıt Yolu" kullanımına dönüştürülerek kurdesakla "Otopark Alanı" planlandığı anlaşılmaktadır.

Bu doğrultuda; ilgi (a) yazı ekinde ilçe belediyesi meclis kararı ile iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne ilişkin yapılan incelemede; planlama alanında onaylı Nazım İmar Planı'nın bulunmadığından ve 5216 sayılı kanununun 7/b ve 7/c maddeleri gereği Başkanlığımızca hazırlanacağından Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "İmar Planı Değişiklikleri" başlığında yer alan 26. maddesi 3(b) bendi gereği "Yaşlı Bakım Evi" kullanımı kadar "Park Alanı" kullanımının ayrılması gerekmekte olup Ula Belediye Başkanlığı mülkiyetindeki 40 ada, 119, 120, 128, 129 parseller ve 127 parselin bir kısmını kapsayan yaklaşık 1984 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alandaki "Konut Alanı" kullanımının "Park Alanı" kullanımına ve yaklaşık 1984 m<sup>2</sup> "Park Alanı" kullanımının "Yaşlı Bakım Evi" kullanımına dönüştürülerek düzenlemesi ve "Yaşlı Bakım Evi" olarak tanımlı alanın önündeki "Otopark Alanı"na yönelik Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 10.03.2017 tarih ve 7608 sayılı yazısında "...alanın kuzeybatı cephesinde planlanan 10 m.'lik araç yolundan yapılması gerektiği ve söz konusu Sosyal ve Kültürel Tesis alanına araç giriş-çıkışı sağladıktan sonra kuldesak ile biten bu yolda tasarlanan otopark yerleşiminin "Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları"na uygun planlanması" hususuna uyulması gerekmektedir.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı ve Ula Belediye Başkanlığı görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir. **(Ek-2)**

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerinde;

- **Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı (Ulaşım Dairesi Başkanlığı)**'nın 10.03.2017 tarih ve 7608 sayılı yazısı ile taşınmazın yakın çevresi ve etki alanı ile birlikte ele alındığı; günlük araç, yaya ve yük trafiği, tesisin günde çekeceği trafik yükü (mevcut/oluşabilecek araç, servis, yük taşıyan araçların sayısı) konularını içeren en yakın karayolu ulaşım ağına bağlanmasını sağlayan trafik etüdünün yapılması ve ortaya çıkacak ulaşım bağlantılarının planlara işlenmesi, bunula birlikte planlama çalışmasında, parsele araç giriş çıkışının, alanın kuzeybatı cephesinde planlanan 10 m.'lik araç yolundan yapılması gerektiği ve söz konusu Sosyal ve Kültürel Tesis alanına araç giriş-çıkışını sağladıktan sonra kuldesak ile biten bu yolda tasarlanan otopark yerleşiminin "Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları"na uygun planlanması koşulu ile Ulaşım Dairesi Başkanlığımızca planlama çalışmalarının yapılmasında bir sakınca görülmediği, 21.03.2017 tarih ve 8081 sayılı yazı ekinde iletilen trafik etüdüne uyulması gerektiği 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 taşınmazlar yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde "*Uygun Alanlar 2 (UA-2)*" olarak değerlendirilmiştir. (Ek-3)

Teklif dosyasında yapılan incelemelerde; 7 adet plan hükmü düzenlenmiş olup, plan hükümleri;

1. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı; Plan Paftaları, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri ile beraber bir bütündür.
2. Planlama alanında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onanmadan uygulama yapılamaz, inşaat ruhsatı verilemez.
3. Sosyal Tesis Alanı olarak tanımlı alanda mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak doğal zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması koşuluyla doğal zemin kotları altında parsel sınırlarına 3 m. kalmak kaydıyla yeraltı otoparkı tesis edilebilir.
4. Planlama alanında Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 10.03.2017 tarih ve 7608 sayılı yazısına uyulacaktır.
5. Plan kapsamında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 01.03.2017 tarihinde onaylanan Muğla İli, Ula İlçesi, Demirtaş Mahallesi, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporuna uyulacaktır.
6. Planlama alanındaki tüm uygulamalarda Deprem Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Yangın Yönetmeliği, Sıgımak Yönetmeliği, Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
7. Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/5000 ölçekli Ula Nazım İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Planı Yönetmeliği ile ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.

şeklinde düzenlenmiştir.

Bu kapsamda; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun "v) Sağlık merkezleri, hastaneler, gezici sağlık üniteleri ile yetişkinler, yaşlılar, engelliler, kadınlar, gençler ve çocuklara yönelik her türlü sosyal ve kültürel hizmetleri yürütmek, geliştirmek ve bu amaçla sosyal tesisler kurmak, meslek ve beceri kazandırma kursları açmak, işletmek veya işlettirmek, bu hizmetleri yürütürken üniversiteler, yüksek okullar, meslek liseleri, kamu kuruluşları ve sivil toplum örgütleri ile işbirliği yapmak" denilmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, İlimiz, Ula İlçesi, Demirtaş Mahallesi, Koçoğlu Mevkiinde bulunan mülkiyeti Ula Belediyesine ait alanda "*Sosyal Tesis Alanı*" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 5216 sayılı kanunun 7/b, 7/c ve 7/v ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larımıza arz ederim. Denilmektedir.

**Komisyon Görüşü:** “İlimiz, Ula İlçesi, Demirtaş Mahallesi, Koçoğlu Mevkiinde bulunan mülkiyeti Ula Belediyesine ait alanda “*Sosyal Tesis Alanı*” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 5216 sayılı Kanununun 7/b, 7/c ve 7/v ile 3194 sayılı Kanununun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 13.04.2017 tarih ve 53618066-310.99-2498 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 Sayılı Kanununun 8. Maddesi ile 5216 Sayılı Kanununun 7/b, 7/c ve 7/v maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 26.04.2017