

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 53618066-310.99-2496 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 "Yaşlı Bakım Evi" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 5216 sayılı kanunun 7/b, 7/c ve 7/v ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21'inci maddesi 2. fıkrası uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.04.2017 tarih ve 53618066-310.99-2496 sayılı yazısında;

- İlgi: a) Ula Belediye Başkanlığı'nın 03.03.2017 tarih ve 750 sayı 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 görülmektedir.

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 m² yüzölçümlü alanın "Park Alanı" kullanımına, onaylı imar planındaki "Yol Alanı" ve "Park Alanı" kullanımındaki yaklaşık 2033 m²'nin "Yaşlı Bakım Evi" kullanımına ve 7 m.'lik "Yaya Yolu"nun 10 m.'lik "Taşıt Yolu" kullanımına dönüştürülerek kurdesakla "Otopark Alanı" planlandığı anlaşılmaktadır.

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)**'nin 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, parsel 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 taşınmaz yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde "Uygun Alanlar 2 (UA-2)" olarak değerlendirilmiştir. (Ek-3)

Teklif dosyasında yapılan incelemelerde; 15 adet plan hükmü düzenlenmiş olup, plan hükümleri;

1. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; plan paftaları, plan raporu ve plan uygulama hükümleri ile beraber bir bütündür.
2. Planlama alanındaki tüm uygulamalarda Deprem yönetmeliği, Otopark yönetmeliği, Yangın yönetmeliği, Sığınak yönetmeliği, Muğla büyükşehir belediyesi otopark yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
3. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanında yapılacak yapı özellikli yapı olacağından çatı şekli, saçak üstü elemanları gibi hususlar serbesttir. Saçak genişliğinin Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerinde yer alan yapı yaklaşma hükümlerine uygun olarak serbesttir.
4. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanında yapılacak yapıların saçak seviyesi yakın çevresinde yer alan saçak seviyelerine uygun olarak mimari projenin vaziyet planında belirlenecektir.
5. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanında yapılanma koşulları:

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerinde yer alan minimum iç yüksekliği sağlamak şartı ile serbesttir.

Kat adedi mimari proje onayı aşamasında inşaat emsali aşılmamak kaydıyla tanımlanacaktır.

E:1.00 olup Taşıt Yolundan 5 m., Yaya Yolu ve yan parsellerden çekme mesafesi 3 m.'dir.

6. Onama sınırı içerisindeki tüm parsellerde taban alanı kat sayısı binanın özelliğine göre mimari proje aşamasında belirlenecek olup yapı yaklaşma sınırı içerisinde cephe uzunluğu ve cephe genişliği serbesttir.
7. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı ve Park 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 3m. Kalmak kaydıyla yeraltı otoparkı tesis edilebilir. Belediye Hizmet Alanı ve Park Alanı parsellerinde yer alacak yer altı otoparkında gerekli geçişler sağlanacaktır.
8. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanında yapı yaklaşma sınırları dışında otopark amaçlı rampalar, platformlar, geçiş yolları, güvenlik yapısı gibi tesisler yapılabilir.
9. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanında parselinde ±00 kotu mimari projede tanımlanan kot noktası olacaktır. Özellikle yapının tesisinde bahçe tesviyeleri amacıyla ±2.00 metreyi aşan kazı ve dolgular yapılabilir.
10. Yayayolları otopark ve servis amaçlı geçişler için kullanılabilir.
11. Mimari proje onayı aşamasında Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'ndan geçiş yolu izni alınacaktır.
12. Parsellerde zemin etüdü yapılmadan uygulamaya geçilemez, mimari proje onaylanamaz.
13. Arazi tanzimi ve bahçe düzenlemesini kabule ilgili belediyesi yetkilidir.
14. Tüm alanlarda iç ve dış mekanlarda projelendirme ve uygulama aşamasında engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacak olup, tüm yapı, tesis ve açık alan düzenlemelerinin, engellilerin de ulaşmasını ve kullanmasını sağlayacak şekilde türk standartları enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

15. 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.
16. Bu planda açıklanmayan hususlarda Planlı Alanlar Tip İmar Planı Yönetmeliği geçerlidir. şeklindedir.

Bu doğrultuda; 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'ne ilişkin Başkanlığımızca yapılan incelemede; 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 gerektiğinden Ula Belediye Başkanlığı mülkiyetindeki 40 ada, 119, 120, 128, 129 parseller ve 127 parselin bir kısmını kapsayan yaklaşık 1984 m² yüzölçümlü alandaki "Komut Alanı" kullanımının "Park Alanı" kullanımına ve yaklaşık 1984 m² "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.

"Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı ve Park 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. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanında ve Park Alanı parsellerinde yer alacak yer altı otoparkında gerekli geçişler sağlanacaktır." şeklindeki **7 nolu plan hükmünün;**

"Yaşlı Bakım Evi ve ve Park Alanı olarak tanımlı alanlarda 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." şeklinde **değiştirilmesinin;**

"Plan kapsamında Ula İlçesi, Demirtaş Mahallesi, 33 pafta, 40 ada, 105 (eski) parselde 04.09.2003 tarih ve 13 sayılı Ula Belediye meclis kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına uyulacaktır." şeklindeki **14 nolu plan hükmünün;**

"Plan kapsamında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 01.03.2017 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporuna uyulacaktır." şeklinde **değiştirilmesinin;**

"Bu planda açıklanmayan hususlarda Planlı Alanlar Tip İmar Planı Yönetmeliği geçerlidir." şeklindeki **15 nolu plan hükmünün;**

"Bu planda açıklanmayan hususlarda Ula İlçesi, Demirtaş Mahallesi, 33 pafta, 40 ada, 105 (eski) parselde 04.09.2003 tarih ve 13 sayılı Ula Belediye meclis kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ve Planlı Alanlar Tip İmar Planı Yönetmeliği geçerlidir." şeklinde **değiştirilmesinin ve**

Plan hükümlerinde "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı" olarak tanımlı ifadelerin "Yaşlı Bakım Evi" şeklinde **değiştirilmesinin uygun olacağı** kanaatine varılmıştır.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, İlimiz, Ula İlçesi, Demirtaş Mahallesi, Koçoğlu Mevkiinde bulunan mülkiyeti Ula Belediyesine ait alanda "Yaşlı Bakım Evi" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 5216 sayılı kanunun 7/b, 7/c ve 7/v ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21'inci maddesi 2 fıkrası uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Ula İlçesi, Demirtaş Mahallesi, Koçoğlu Mevkiinde bulunan mülkiyeti Ula Belediyesine ait alanda “Yaşlı Bakım Evi” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 5216 sayılı kanununun 7/b, 7/c ve 7/v ile 3194 sayılı Kanununun 8. Maddeleri ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21’inci maddesi 2. fıkrası uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 13.04.2017 tarih ve 53618066-310.99-2496 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Ula Belediye Başkanlığı mülkiyetindeki 40 ada, 119, 120, 128, 129 parseller ve 127 parselin bir kısmını kapsayan yaklaşık 1984 m² yüzölçümlü alandaki “Konut Alanı” kullanımının “Park Alanı” kullanımına ve yaklaşık 1984 m² “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 yazısı doğrultusunda düzenleme yapılması gerekmektedir

7 nolu plan hükmünün;

“Yaşlı Bakım Evi ve ve Park Alanı olarak tanımlı alanlarda 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.” şeklinde **düzeltilmesinin;**

14 nolu plan hükmünün;

“Plan kapsamında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 01.03.2017 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporuna uyulacaktır.” şeklinde **düzeltilmesinin;**

15 nolu plan hükmünün;

“Bu planda açıklanmayan hususlarda Ula İlçesi, Demirtaş Mahallesi, 33 pafta, 40 ada, 105 (eski) parselde 04.09.2003 tarih ve 13 sayılı Ula Belediye meclis kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ve Planlı Alanlar Tip İmar Planı Yönetmeliği geçerlidir.” şeklinde **düzeltilmesinin** ve Plan hükümlerinde “Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı” olarak tanımlı ifadelerin “Yaşlı Bakım Evi” şeklinde **düzeltilmesinin** 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