

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 36521862-310.99-6371 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.11.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Yatağan İlçesi, Akyol Mahallesi, 142 ada, 5-13-15-17-20-21 ve 278 ada, 85-139-263 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazların ilgili kurum talepleri sonucunda "Rekreasyon Alanı", "Spor Alanı" ve "Sağlık Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik N20-A-18-B-1-D imar paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09/11/2016 tarih ve 36521862-310.99-6371 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Yatağan Belediye Başkanlığının 10.10.2016 tarihli ve 4504 sayılı yazısı
b) Yatağan Belediye Meclisinin 06.10.2016 tarihli ve 2016/221 sayılı kararı

İlgi yazıda Yatağan İlçesi, Akyol Mahallesi, 142 ada, 5-13-15-17-20-21 ve 278 ada, 85-139-263 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazların onaylı imar planlarında "Rekreasyon Alanı" olarak tanımlı olduğu ve İl Gençlik ve Spor Müdürlüğü'nün "Kapalı Spor Salonu" yapma, İl Sağlık Müdürlüğü'nün ise 112 ASHM yeri talebi üzerine plan değişikliği hazırlatıldığı belirtilerek Yatağan Belediye Meclisince incelenen 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Yatağan Belediye Meclisinin 06.10.2016 tarihli, 2016/221 sayılı kararı ile uygun bulunduğu bildirilmiş ve söz konusu plan değişikliği tekliflerinin birlikte onaylanmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulması talep edilmiştir.

Söz konusu meclis kararında, Yatağan Revizyon İmar Planında "Rekreasyon Alanı" olarak tariflenmiş alanda İl Gençlik ve Spor Müdürlüğü'nce spor merkezi yapılmasının planlandığının bildirilmesi ve yapılacak spor tesisinin ilçe için önem arz etmesi nedeniyle kapalı spor alanı ayrılmasına ihtiyaç duyulduğu; bu kapsamda 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlatıldığı; plan değişikliği teklifinin üst ölçek planlar ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun hazırlandığının görüldüğü belirtilmiş ve plan değişikliği teklifinin oybirliği ile uygun olduğuna karar verilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede, Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında alt kademe planlara uygun olarak "Büyük Kentsel Yeşil Alan" ve "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak; Yatağan Belediye Meclisinin 26.10.2004 tarihli, 40 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Yatağan Nazım İmar Planının N20-A-18-B paftasında Rekreasyon Alanı", "Akaryakıt ve LPG İstasyonu Alanı", "Yol" ve "Otopark Alanı" olarak planlı olan ve tamamı Yatağan Belediyesi mülkiyetinde bulunan Akyol Mahallesi, 142 ada, 5-13-15-17-20-21 ve 278 ada, 85-139-263 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazları kapsayan toplam 39.775m² büyüklüğe sahip planlama alanının Yatağan Belediye Meclisinin 26.10.2004 tarihli, 2004/40 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Yatağan İlave-Revizyon Uygulama İmar Planının N20-A-18-B-1-D paftasında 31.747m²'lik kısmının "Rekreasyon Alanı", alanın güneyinde 3.041m²'lik kısmının "Akaryakıt ve LPG İstasyonu Alanı", 4.987m²'lik kısmının da "Yol" ve "Otopark Alanı" (toplam 52 araç kapasiteli) olarak planlı olduğu; Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın 02.11.2016 tarihli, 10425 sayılı yazısında plan değişikliği teklifine ilişkin hazırlanan trafik etüdünün imar planlarında tasarlanacak kavşak oluşturacak yolların Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre planlanması koşuluyla uygun bulunduğunun bildirildiği; Yatağan Belediye Başkanlığının 04.11.2016 tarihli, 5010 sayılı yazısı ile plan değişikliği teklifine yönelik Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'ne görüş sorulduğu ancak görüş yazısının dosyasında bulunmadığı; mülga Muğla Bayındırlık ve İskân Müdürlüğü'nce 27.05.2003 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kapsamında alanın "Uygun Alan (UA)" olarak tanımlandığı tespit edilmiştir.

Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile planlama alanının doğusunda 10.325m² büyüklüğünde alanın Rekreasyon Alanından çıkarılarak "Spor Alanı" olarak düzenlendiği; alanın güneyindeki Akaryakıt ve LPG İstasyon Alanı ile Otopark Alanının kaldırılarak 22.316m² büyüklüğünde "Rekreasyon Alanı" planlandığı ve bu durumda Rekreasyon Alanının toplamda 9.431m² küçüldüğü; alanın kuzeyinde 750m² büyüklüğünde "Sağlık Alanı" önerildiği ve biri kuzeyde, diğeri güneyde iki (2) adet otopark alanı dâhil olmak üzere toplamda 6384m² "Yol" ve "Otopark Alanı" (toplam 75 araç kapasiteli) düzenlendiği ancak onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu doğrultusunda plan paftasına Uygun Alan-(UA) notasyonunun işlenmediği anlaşılmıştır.

Plan değişikliği teklifine yönelik hazırlanan "Teknik Altyapı Etki Değerlendirmesi Analizi Raporu" ile ana planda öngörülen teknik ve sosyal altyapı standartları ile planlama alanında yapılan düzenleme sonucu oluşan alan dağılımları karşılaştırmalı olarak irdelenmiş olup aşağıdaki veriler sunulmuştur:

- Ana planın plan açıklama raporunda 2015 yılı için nüfus projeksiyonunun ortalama 28.036 kişi olduğu; ancak kentin sahip olduğu konut alanlarının kapasitesi, hızlı gelişme gösteren nüfus yapısı ve planlama sonrasında gerçekleşmesi beklenen Organize Sanayi Bölgesinin çekeceği nüfus düşünülerek projeksiyon hesaplarında elde edilen en yüksek nüfus değeri olan 35.060 kişinin de üstüne çıkarak hedef nüfusun 40.000 kişi olarak kabul edildiği; plan bütününde 741.900m² kentsel yeşil alan, 39.100m² Rekreasyon Alanı olmak üzere toplam 1.132.000m² Açık ve Yeşil Alan, 30.800m² Spor Tesisi Alanı, 44.200m² Sağlık Tesisi Alanı tasarlandığı belirtilmiştir.
- Diğer yandan ana planın kapsadığı plan bölgesindeki altı (6) mahallenin Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 2015 yılına ait toplam nüfusunun 18.044 kişi olarak açıklandığı, planda gerçekleşmesi beklenen Organize Sanayi Bölgesinin de faaliyete geçmemesi nedeniyle bu nüfusun planın 40.000 kişi olan hedef nüfusunun çok altında kaldığı ifade edilmiştir.
- Ana planda kişi başı açık ve yeşil alan standardı 28,3m²/kişi iken plan değişikliği ile açık ve yeşil alanlardan olan Rekreasyon Alanının 9431m² azaltılması sonucunda yeşil alan standardı 28m²/kişi olurken Rekreasyon Alanı standardı ayrıca incelendiğinde ana planda 9,75m²/kişi iken 9,52m²/kişi olduğu; bu durumda yeşil alan standardının kişi başı yaklaşık 0,2m² azaldığı açıklanmıştır.
- Ana planda 1,10m²/kişi olan Sağlık Tesisi Alanı standardı ise plan değişikliği ile 750m² ilave alan oluşturularak 1,12m²/kişiye çıkmıştır.
- Ana planda Spor Tesisi Alanı için kişi başı standart 0,77m²/kişi iken plan değişikliği ile 10325m² ek alan önerilmiş ve 1,03m²/kişi olmuştur.
- Bu durumda ana planda hedef nüfus için önerilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının standartları etkileyecek ölçüde değişmediği ve mevcut nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde yeniden düzenleme yapıldığı dile getirilmiştir.
- Son olarak, ana planda planlama bölgesinde 31.747m² Rekreasyon Alanı için E: 0.05, 3.041m² Akaryakıt ve LPG İstasyonu Alanında ise E: 0.30 olmak üzere toplam (1.587,35+912,3) **2.499m²** yapılaşma hakkı verildiği; plan değişikliği teklifinde ise 22.316m² Rekreasyon Alanında E: 0.05, 10.325m² Spor Tesisi Alanında E: 0,50, 750m²

Sağlık Tesisi Alanında E: 1.00 olmak üzere toplam (5.162,5+1.115,8+750) **7.028m²** yapılaşma belirlendiği; bu durumda inşaat yoğunluğunun 4.529m² artırıldığı ancak artan inşaat yoğunluğuna yönelik önerilen fonksiyonların nitelikleri de dikkate alınarak onaylı planda toplam **52** araç kapasitesine sahip otopark alanlarının yeniden düzenlendiği ve kuzeyde ambulans gibi büyük araçların park edebileceği ölçülerde 29 araçlık, güneyde 46 araçlık olmak üzere toplamda **75** araç kapasiteli otopark alanı ayrılarak teknik altyapı ihtiyacının karşılandığı belirtilmiştir.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Yatağan Belediye Başkanlığınca plan değişikliğine ait “UİP 5553,3” sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Bahse konu plan değişikliğine ilişkin;

1. “*Rekreasyon alanında; kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere günübirlik kullanımına yönelik eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetler yer alabilecektir. Bu alanda E: 0.05, Kat Adedi:2 Kat, asma katlı yapılarda Y_{ençok}: 9.30m, asma katsız yapılarda Y_{ençok}: 8.30m'dir.*
2. *Spor alanında; spor ve oyun ihtiyacını karşılamak, spor faaliyetleri yapılmak üzere Kapalı Spor Tesisi yer alacaktır. Bu alanda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir. Bu alanda E: 0.50'dir.*
3. *Sağlık alanında E: 1.00, Y_{ençok}: 2 Kattır.*
4. *Bu plan hükümlerinde yer almayan hususlarda onaylı 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı ve plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Planlı Alanlar Tıp İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir” şeklinde dört (4) adet plan hükmü getirildiği görülmüştür.*

İmar mevzuatında yürürlükteki imar planlarında değişiklik yapılması belli ilke ve esaslar çerçevesinde düzenlenmiş olup sağlıklı bir yaşam çevresi oluşturmak, sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile ayrılan sosyal altyapı alanları ile kentsel yaşamın sürdürülmesine yönelik servislerin sağlanması amacıyla ayrılan teknik altyapı alanlarının iyileştirilmesi esas kabul edilmiş ve plan değişiklikleri aşağıdaki koşullara bağlanmıştır:

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasının (i) bendinde; “**Sosyal altyapı alanları:** Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, **sağlık**, dini, kültürel ve idari tesisler, **açık ve kapalı spor tesisleri** ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, **rekreasyon alanı** gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir” şeklinde tanımlanmış; 26'ncı maddesinin 1'inci fıkrasında; “(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” hükmü ile plan değişikliklerinin yapılabilmesine yönelik ana çerçeve tanımlanmış ve 2'nci fıkrasında; “(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen **sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz**” hükmü ile sosyal ve kentsel altyapı alanlarının azaltılamayacağı belirtilerek ancak zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabileceği aynı maddenin 3'üncü fıkrasında

ifade edilmiş ve 3'üncü fıkranın (a) bendinde; “a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır”; (b) bendinde; “b) (...) 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.(...)” ve (c) bendinde; “(...) 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” hükümleri ile böyle bir plan değişikliğinin hangi koşullarda ve nasıl yapılabileceği açıklanmıştır. Son olarak, aynı maddenin 6'ncı fıkrasının (d) bendinde; “d) İmar planlarında Karayolları Genel Müdürlüğünün sorumluluğunda olan karayollarında yapılacak her türlü değişiklikte bu Kurulardan alınacak görüşe uyulur” ve 7'nci fıkrasında; “(7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır” hükümleri düzenlenmiştir.

Bu doğrultuda, “Rekreasyon Alanı” sosyal altyapı alanları kapsamındaki açık ve yeşil alanlardan olmakla birlikte park, çocuk bahçesi gibi düzenleme ortaklık payından elde edilen alanlardan farklı olarak “Spor Alanı”, “Sağlık Alanı” gibi kamu ortaklık payına tabii bir kullanım olduğundan plan değişikliği teklifi ile düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümünün azaltılmadığı, kamu ortaklık payına tabii kullanımların başka bir kamu ortaklık payına tabii alana dönüştürülmesinde eşdeğer alan ayrılmasına yönelik yönetmelikte hüküm bulunmadığı; alanda kullanım çeşitlerinin artırılarak alan bütününde kamu ortaklık payına tabii “Rekreasyon Alanı”, “Spor Alanı”, “Sağlık Alanı” ile düzenleme ortaklık payından elde edilen “Yol” ve “Otopark Alanı” gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarının yüzölçümlerinin artırıldığı; böylece yeşil alan (rekreasyon) yüzölçümü azaltılmakla birlikte bunun ana planda öngörülen kişi başı yeşil alan standardında 0,2m² azalmaya sebep olduğu ve toplamda sosyal ve teknik altyapı alanlarının büyütüldüğü anlaşılmıştır.

Yukarıdaki açıklamalar dikkate alınarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin ilgili kurumların talepleri ve bölgenin sosyal altyapı ihtiyaçları dikkate alınarak teknik ve sosyal altyapı alanlarını artırmaya yönelik hazırlanmış ve plan değişikliği teklifi ile kamu yararına düzenlemeler yapılmış olması sebebiyle teklifin imar mevzuatı, planlama ilkeleri ve şehircilik esasları açısından sakıncası olmadığı ancak teklifin Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünden gelecek görüş doğrultusunda değerlendirilmesinin; imar mevzuatı gereği planlara altlık teşkil eden Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu verilerinin plana işlenmesi gerektiğinden plan paftalarına “U.A” notasyonunun işlenmesinin; 4 numaralı plan hükmüne “onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan hükümleri,” ifadesinin; plan hükümlerine “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik ve Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır” ile “Planlama alanında tüm iç ve dış mekânlarda projelendirme ve uygulama aşamasında engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır” hükümlerinin eklenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, Yatağan İlçesi, Akyol Mahallesi, 142 ada, 5-13-15-17-20-21 ve 278 ada, 85-139-263 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazların ilgili kurum talepleri sonucunda “Rekreasyon Alanı”, “Spor Alanı” ve “Sağlık Alanı” olarak düzenlenmesine yönelik N20-A-18-B-1-D imar paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek, bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur’larımıza arz ederim. **Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: Yatağan Belediye Meclisinin 06.10.2016 gün ve 2016/221 sayılı kararı ile **uygun görülen** “Yatağan İlçesi, Akyol Mahallesi, 142 ada, 5-13-15-17-20-21 ve 278 ada, 85-139-263 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazların ilgili kurum talepleri sonucunda “Rekreasyon Alanı”, “Spor Alanı” ve “Sağlık Alanı” olarak düzenlenmesine yönelik N20-A-18-B-1-D imar paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 09/11/2016 tarih ve 36521862-310.99-6371 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

İmar mevzuatı gereği planlara altlık teşkil eden Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu verilerinin plana işlenmesi gerektiğinden plan paftalarına “U.A” notasyonunun işlenmesinin,

4 numaralı plan hükmüne “*onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve plan hükümleri,*” ifadesinin eklenmesinin,

Plan hükümlerine;

“*Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik ve Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır*” ve “*Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünün 25.11.2016 tarih ve E.279275 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.*”

“*Planlama alanında tüm iç ve dış mekânlarda projelendirme ve uygulama aşamasında engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.*” Şeklinde plan hükümlerinin eklenmesi halinde 3194 Sayılı Kanunun 8/b Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

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