



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

25.12.2023

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

25.12.2023 tarihinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14.12.2023 tarih ve E-81441201-115.01.06-268111 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.12.2023 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, 345 ada 1 parsel ile 346 ada 1 parsel ve çevresini kapsayan planlama alanına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ve 7/c ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14.12.2023 tarih ve E-81441201-115.01.06-268111 sayılı yazısında;

İlgi : Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 03.10.2023 tarihli ve 65904795-622.01/244948 sayılı yazısı.

İlgi'de kayıtlı yazı doğrultusunda Büyükşehir Belediye Başkanlığımız mülkiyetinde bulunan İlimiz, Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, 345 ada 1 parsel ile 346 ada 1 parsel numaralı taşınmazlar ve çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliğine konu söz konusu taşınmazlardan 346 ada 1 parsel 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinde "Belediye Hizmet Alanı", 345 ada 1 parsel ise 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında kalmaktadır.

Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesinde bulunan mevcut Makine İkmal Tesislerinin yetersiz olduğu, Belediyemiz hizmetlerinde kullanılmak üzere ek bina ve tesis yapılmasına ihtiyaç duyulduğu, bu kapsamda 345 ada 1 parsel numaralı taşınmazın "Belediye Hizmet Alanı" kullanımına dönüştürülmesi ve 345 ada 1 parsel ile 346 ada 1 parsel numaralı taşınmazların birleştirilmesi gerekçesiyle hazırlanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan değişikliği teklifine TEKLİF-481039257 sayılı plan işlem numarası (PİN) alınmıştır.

Ayrıca Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, yaklaşık 490 ha.'lık alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının Hazırlanması İşine ait sözleşme Başkanlığımız ve yüklenici arasında 20.04.2020 tarihinde imzalanmış olup, işe ait kurum görüşleri ve analitik etütleri tamamlanarak, yüklenici tarafından teslim edilen taslak Nazım İmar Planının Belediye Meclisine sunulması aşamasına gelinmiştir. Ancak İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3.İdari Dava Dairesinin E:2023/1088, K:2023/1278 sayılı, E:2023/987, K:2023/1276 sayılı ve E:2023/1091, K:2023/1287 sayılı kararları ile Muğla İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun iptaline karar verilmiş olup hukuki süreç devam etmektedir. 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planının plan kararlarına, plan hükümlerine, ilke ve esasları ile nüfus kabullerine uygun olarak hazırlanacak İlimiz, Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, yaklaşık 490 ha.'lık alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin iş ve işlemlere yönelik olarak 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planının 8.34 plan hükmü ile 22.01.2013 tarihli ve 151/1083 sayılı emsal görüşümüz kapsamında kamu zararı oluşmasının engel olmasına yönelik yürütülüp yürütülemeyeceği hususunda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na görüş sorulmuş olup cevap beklenmektedir.

Söz konusu planlama alanı Ula İlçesine bağlı olup, Kızılağaç Mahalle sınırları dâhilinde bulunan yaklaşık 490 ha yüzölçümlü bölgenin Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 23.11.2018 tarihinde onaylanmış olup, bahse konu etüt raporunda taşınmazın tamamı "Mühendislik Problemleri Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar (ÖA-5.1)" olarak değerlendirildiği;

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 11 adet plan hükmü önerilmiş olup, bu hükümler:

1. “1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; plan paftaları, plan raporu ve plan hükümleri ile beraber bir bütündür.
2. Belediye Hizmet Alanında; Büyükşehir Belediyemiz hizmetlerinde kullanılmak üzere makine ikmal tesisi ile yük makinaları üzerinden parça ve teknik malzeme indirme-yükleme, otobüs bakım-onarım alanı vb. kullanımlar yer alabilecektir.
3. Yapılaşma koşulları; ayırık, blok veya bitişik nizam, yapı yaklaşma mesafesi tüm cephelerden 10 metredir.
Emsal: 0.50
Yençok: 10.50 metre olup planlama alanında yapılacak tesis özellikli yapı olacağından, iç yükseklikler serbest olup, yapının teknik özellikleri doğrultusunda mimari projesi ile belirlenecektir.
4. Yapılarda çatı katı ve çekme kat yapılamaz.
5. Binalara +-0,00 kotu yoldan veya tabii zeminden verilebilir. Binaların kotlandırılması mimari proje aşamasında vaziyet planında yapılacaktır.
6. Bir parselde birden fazla yapı yapılması halinde binalar arasında en az 6 metre mesafe olacaktır.
7. Sığınak yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
8. Yapılarda “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
9. Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü’nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
10. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nce 23.11.2018 tarihinde onaylanan Ula İlçesi, Kızılağaç Mahalle sınırları dâhilinde bulunan yaklaşık 490 ha yüzölçümlü bölgenin Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporuna uyulacaktır. Anılan raporda plan değişikliğine konu taşınmazların tamamı “**Mühendislik Problemleri Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar (ÖA-5.1)**” olarak belirlenmiş olup bu alanlarda aşağıdaki önlemler alınacaktır.

10.1. İnceleme alanında topografik eğimin düzleştiği ve düze yalan yerlerde alüvyon ve Pliyosen yaşlı birimler ile inceleme alanının kuzey doğusunda çok küçük bir alanda gözlemlenen ve kalınlığı 1 metre ile 6 metre arasında değişen, sınırları 1/1000 ölçekli jeoloji haritasında belirtilmiş olan suni dolgu oluşturmaktadır. Bu zeminler için yapılan hesaplamalara göre, elde edilen zemin taşıma gücü değeri ve şişme problemi risk oluşturacak değer almamaktadır. Bu nedenle inceleme alanında taşıma şişme ve oturma problemi beklenmemektedir. Ancak çalışma alanı, 1. derece deprem bölgesi içinde olması ve bu sebep ile öngörülemeyen oturma, şişme, zemin büyütmesi ve taşıma gücü problemleri nedeniyle inceleme alanı **Önlemlenilen Alanlar: Önlem Alınabilecek Nitelikte Taşıma Gücü, Oturma ve Şişme Problemleri Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)** olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlar 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesiyle verilmiştir.

10.2. İnceleme alanında topografyanın düzleştiği kesimlerde ortalama 6,0 metrelerde yer altı suyuna rastlanılmıştır. Ancak bu seviyenin yaz aylarında 15,0 metrenin altına düştüğü belirlenmiştir. Ayrıca iyi bir çevre drenajı sağlanmalı ve yapılaşmalarda uygun kanalizasyon sistemi yapılarak yer altı, yüzey ve atık sularının temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılarak yapı temellerine etkisi azaltılmalıdır. İnceleme alanında yapılaşma aşamasında parsel bazında yapılacak zemin etüt çalışmalarında, oturma, zemin büyütmesi vb. problemlerin detaylı incelenmesi, uygun önlemlerin (radye jeneral temel vb.) alınması gerekmektedir.

11. Bu planda ve plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili yönetmelikler geçerlidir.” şeklinde düzenlenmiştir.

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 03.10.2023 tarihli ve 244948 sayılı yazısı ile Fen İşleri Dairesi Başkanlığı ile yapılan görüşmelerde; Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi'nde bulunan mevcut Makine İkmal Tesislerinin yetersiz olduğu, Belediyemiz hizmetlerinde kullanılmak üzere ek bina ve tesis yapılmasına ihtiyaç duyulduğunun ifade edildiği; bu kapsamda 345 ada 1 parsel numaralı taşınmazın “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” kullanımından “Belediye Hizmet Alanı” kullanıma dönüştürülmesi ve 345 ada 1 parsel ile 346 ada 1 parselin birleştirilmesinin talep edildiği; talebin Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığınca uygun değerlendirildiği bildirilmiştir.

Fen İşleri Dairesi Başkanlığının 06.11.2023 tarihli ve 255390 sayılı yazısı ile Ulaşım Daire Başkanlığınca iletilen taslak ihtiyaç programında yer alan fonksiyonların mevcut parselde ihtiyacı karşılayamaması sebebiyle parsellerin birleştirilmesinin talep edildiği, ayrıca bahse konu talep edilen ilave yapıların kullanım kararlarına göre özel teknik gereksinimlerinin bulunması sebebiyle, Ulaşım Daire Başkanlığı Makine ve İkmal Şube Müdürlüğüne belirlenecek olan fonksiyona yönelik ölçülerde yapıların Fen İşleri Dairesi Başkanlığınca tasarlanacağı, bu sebeple ilgili Daire Başkanlığınca yapılaşma koşullarının belirlenmesinin Başkanlıklarınca uygun değerlendirildiği iletilmiştir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 06.11.2023 tarihli ve 255267 sayılı yazısı ile plan değişikliğine konu alanda yapılacak tesis içerisinde yük makinaları üzerinden parça ve teknik malzeme indirme-yükleme, otobüs bakım onarım alanı vb. kullanımların yer alacağından bahisle proje doğrultusunda yapılaşma koşullarının **Emsal: 0.50 ve Yençok: 10.50** olacak şekilde belirlenmiş olduğu;

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 09.11.2023 tarih ve 257281 sayılı ve 13.12.2023 tarih ve 267979 sayılı yazıları ile söz konusu plan değişikliği talebinin ulaşım planlama açısından uygun değerlendirilmiş olup plan değişikliğine esas hazırlanan planlama alanının yakın çevresi ve etki alanı ile birlikte ele alındığı trafik etüdünün ekte sunulduğu bildirilmiştir.

Ula Belediye Başkanlığı'nın 27.11.2023 tarihli ve 17320 sayılı yazısı ile Kızılağaç Mahallesi, 345 ada 1 parsel ile 346 ada 1 parsellerde herhangi bir mahkeme kararının ya da devam eden bir davanın bulunmadığı; 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuata uyulması; diğer kamu ve kuruluşların uygun görüşlerinin alınması; üst ölçekli planlara uyulması şartı ile söz konusu plan değişikliğinin yapılmasında bir sakınca görülmediği bildirilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda;

“Belediye Hizmet Alanı” olarak planlı olan mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait 346 ada 1 parsel numaralı taşınmazda bulunan Makine İkmal Tesisinin ihtiyacı karşılayamayarak yetersiz duruma düşmesi sonucu doğan ek bina ve tesis ihtiyacının karşılanmasına yönelik; mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait 345 ada 1 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alan “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” kullanımından “Belediye Hizmet Alanı” kullanıma dönüştürülerek 346 ada 1 parsel ile birleştirilmiş olup azalan yaya yolu alanı kadar 345 ada 1 parselin doğusunda yer alan kaldırım alanı genişletilmiş olup plan değişikliğine konu alanın güneyinde yer alan 7 metrelik yaya yoluna yeşil bant eklenerek plan değişikliği hazırlanmıştır.



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

25.12.2023

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. maddesi 2. fıkrasında “Nazım ve Uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir.” denildiğinden, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/c maddesi uyarınca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Başkanlığımızca hazırlanmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, 345 ada 1 parsel ile 346 ada 1 parsel ve çevresini kapsayan planlama alanına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ve 7/c 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, Kızılağaç Mahallesi, 345 ada 1 parsel ile 346 ada 1 parsel ve çevresini kapsayan planlama alanına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanun’un 7/b ve 7/c ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 14.12.2023 tarih ve E-81441201-115.01.06-268111 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 5216 sayılı Kanun’un 7/b ve 7/c ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 25.12.2023