



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

05.03.2019

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

05.03.2019 tarihinde saat 14:00'de Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binası'nda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14.02.2019 tarih ve 36521862-115.01.02-E.1261 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.02.2019 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, 334 ada 20 parsel, 338 ada 1 parsel, 340 ada 1 parsel, 341 ada 1 parsel, 342 ada 1 parsel ve 343 ada 1 parsel numaralı parsellerde hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14.02.2019 tarih ve 36521862-115.01.02-E.1261 sayılı yazısında;
İlgi : Başkanlığımız evrağına 20.12.2018 tarih ve 48915/175497 sayı ile kayıtlı dilekçe.

İlgi dilekçe ile Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, İntepe Mevkiinde yer alan, tapunun 334 ada 20 parsel, 338 ada 1 parsel, 340 ada 1 parsel, 341 ada 1 parsel, 342 ada 1 parsel ve 343 ada 1 parsel numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazlara ilişkin "Ticaret Alanı" amaçlı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu değişikliği teklifinin değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Başkanlığımızca dosyasında yapılan incelemede; planlama alanının, Aydın – Muğla - Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak "Kırsal Yerleşme Alanı" olarak planlı olduğu, ayrıca Karayolu kenarında yer aldığı, 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda ise yaklaşık olarak "Küçük Sanayi Alanı" ve "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlı olduğu ve 1/5000 ölçekli Öncelikli Nazım İmar Planı Yapılması Zorunlu Bölge Sınırı" içerisinde kaldığı, Muğla İl Genel Meclisince 05.19.2005 tarih 110 sayılı kararıyla onaylanan Küçük Sanayi Sitesi amaçlı 1/1000 ölçekli mevzii imar planı ve 09.06.2006 tarih 144 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinin bulunduğu tespit edilmiştir.

İlgi dilekçe ile teklif edilen plan değişikliği plan açıklama raporunda; Bahse konu alan üzerinde Küçük Sanayi Sitesi amaçlı onaylı 1/1000 ölçekli imar planı bulunduğu, ancak bulunduğu konum itibarıyla Akyaka, Gökova, Marmaris gibi turizm yerleşmeleri yol güzergahında yer almasından dolayı, karayolu kenarında küçük sanayi sitesinin kötü görüntü oluşturacağı, Kooperatif üyelerinin artık söz konusu alanda işletme açmak istememeleri, söz konusu alana yakın bölgede yer alan Menteşe İlçesi Akkaya Mahallesinde daha düzenli ve büyük bir alana yapılacak olan Küçük Sanayi Sitesine yer almak istemeleri, ayrıca S.S. Kızılağaç Küçük Sanayi Yapı Kooperatifinin nevi değişikliğinin yapılarak S.S. Kızılağaç Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi olması nedeniyle faaliyet alanının değişmesi, nedenleriyle bahse konu alanda "Ticaret Alanı" amaçlı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği hazırlandığı ifade edilmektedir.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü), Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Tarım Ve Orman Bakanlığı IV. Bölge Müdürlüğü Muğla Şube Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı ve Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir. (EK-1)

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 03.12.2018 tarih ve e.215981 sayılı yazısında; "...planlama çalışmalarına konu alanın, ÇDP'de arazi kullanım kararları açısından "kırsal yerleşme alanı" olarak tanımlı alanda ve karayolu güzergahına bitişik



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

05.03.2019

bir konumda yer aldığı belirlenmiştir. ÇDP'nin kırsal yerleşme alanlarına ilişkin "8.1.2.2. Kırsal yerleşme alanlarında, konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar, turizm tesisleri, ticaret üniteleri, kamu hizmetine yönelik yapılar, sosyal ve teknik altyapı alanları, açık ve yeşil alanlar yer alabilir." hükmü uyarınca kırsal yerleşme alanları içerisinde ticaret üniteleri yer alabilmektedir." Denildiği,

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 14.01.2019 tarih ve E.1276 sayılı yazısında; Bu değişiklik sonucunda yapılacak alt ölçekli plan tekliflerinin yapım aşamasında Daire Başkanlığına görüş sorulması ve uygun görülmesi halinde alt ölçekli planlarda belirlenen otopark alanları için UKOME Kararı alınması, yapılacak parselasyon planlarında oluşacak her parselin Otopark Yönetmeliği çerçevesinde ihtiyaç duyduğu otopark sayısını kendi parselinde karşılayabilecek büyüklükte oluşturulması ve bu parsellere araç girişinin sağlanabilmesi için parsellerin taşıt yolundan cephe alacak şekilde planlanması, parsellerde oluşacak ticari fonksiyonların karayoluna giriş çıkış yapabilmesi için Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik ilkelerine göre parsel cephelerinin planlanması ve Karayolları Genel Müdürlüğünden uygun görüş alınması koşulu ile uygun değerlendirildiği,

Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 12.02.2019 tarih ve E.44973 sayılı yazısında; bahse konu alanın karayolu sorumluluk ağı içindeki 400-03 Kontrol kesim numaralı Muğla –Ortaca yoluna cephe teşkil ettiği, Karayolunda yapılacak olan İmar planı çalışmaları sırasında 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18. Maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerinin geçerli olduğu, bununla birlikte anayola her noktadan bağlantının önlenmesi, ve güvenli bir akışın sağlanması amacıyla mümkünse toplu katılma ve ayrılma imkanı sağlayacak şekilde karayolu sınırı dışında toplayıcı yol planlanması, planlama alanındaki parsellerin imar yollarından servis almasının sağlanması, karayolları tarafından projelendirilen kavşaklar dışında karayoluna bağlantı yapılmaması, kavşaklar dışında karayoluna bağlantı yapılmasının zorunlu olması durumunda ise karayoluna bağlanan taşıt yollarının birbiri ile ya da kavşaklar ile arasında en az 300 m mesafe bulunması gerektiği, dolayısıyla söz konusu alanda "Ticaret Alanı" amaçlı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı, ancak hazırlanacak alt ölçekli planların yukarıda bahsi geçen şartları sağlaması gerektiği, yapılacak olan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerinde tekrar görüş alınması gerektiği bildirilmiştir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 23.11.2018 tarihinde onaylanan Kızılağaç yerleşim alanını kapsayan imar planına esas Jeolojik Etüt Raporunda planlamaya konu alanın "Önemli Alan-5.1" (Mühendislik Problemleri) olarak tanımlanmıştır.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, 334 ada 20 parsel, 338 ada 1 parsel, 340 ada 1 parsel, 341 ada 1 parsel, 342 ada 1 parsel ve 343 ada 1 parsel numaralı parsellerde hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu değişikliğinin, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinde yer alan "8.1.2.2. Kırsal Yerleşme Alanlarında, Konut, Tarım Ve Hayvancılık Amaçlı Yapılar, Turizm Tesisleri, Ticaret Üniteleri, Kamu Hizmetine Yönelik Yapılar, Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanları, Açık Ve Yeşil Alanlar Yer Alabilir." hükmü doğrultusunda hazırlandığı tespit edilmiştir.

Ayrıca bahse konu planlama alanının da içinde yer aldığı, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı revizyonunda 1/5000 ölçekli Öncelikli Nazım İmar Planı Yapılması Zorunlu Bölge Sınırı" olarak belirlenen Kızılağaç Mahallesinde yapılacak olan İmar Planı işi Büyükşehir Belediyemiz yatırım programında olup, çalışmaları devam etmektedir. Bu kapsamda teklif edilen 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu değişikliğine ilişkin alt ölçekli plan değişikliklerin bütüncül plan çalışması kapsamında değerlendirilebilecektir.

Makamımızca uygun görülmesi halinde; Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, 334 ada 20 parsel, 338 ada 1 parsel, 340 ada 1 parsel, 341 ada 1 parsel, 342 ada 1 parsel ve 343 ada 1 parsel numaralı parsellerde hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir



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

05.03.2019

karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, 334 ada 20 parsel, 338 ada 1 parsel, 340 ada 1 parsel, 341 ada 1 parsel, 342 ada 1 parsel ve 343 ada 1 parsel numaralı parsellerde hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14.02.2019 tarih ve 36521862-115.01.02-E.1261 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 05.03.2019