

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

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

06/03/2017 tarihinde saat 14:00'de Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09/02/2017 tarih ve 36521862-310.01.04-882 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.02.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Kavaklıdere İlçesi, Bakırcılar Mahallesinde hazırlanan Kavaklıdere Belediye Başkanlığı'nın 03.02.2017 tarih ve 12 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanununun 8/b ile 5216 sayılı Kanununun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09/02/2017 tarih ve 36521862-310.01.04-882 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Kavaklıdere Belediye Başkanlığı'nın 09.08.2016 tarih ve 1074 sayılı yazısı  
b) Başkanlığımızın 19.10.2016 tarih ve 5985/19722 sayılı yazısı  
c) DSİ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 08.11.2016 tarih ve 736860 sayılı yazısı  
d) Başkanlığımızın 30.11.2016 tarih ve 6816/23439 sayılı yazısı  
e) DSİ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 19.12.2016 tarih ve 851024 sayılı yazısı  
f) Başkanlığımızın 09.01.2017 tarih ve 166/570 sayılı yazısı  
g) Kavaklıdere Belediye Başkanlığı'nın 06.02.2017 tarih ve 197 sayılı yazısı  
h) Kavaklıdere Belediye Meclisi'nin 03.02.2017 tarih ve 12 sayılı kararı

İlgi (a) yazı ile Kavaklıdere İlçesi, Bakırcılar Mahallesinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Kavaklıdere Belediye Meclisi'nin 05.08.2016 tarih ve 64 sayılı kararı ile kabul edildiği belirtilerek 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7'inci maddesinin (b) bendine göre Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmektedir. İlgi (b) ve (d) yazılarımız ile söz konusu talebe ilişkin yerinde yapılan incelemede plan değişikliğine konu alanın batısında "Belediye Hizmet Alanı" olarak tanımlı alanda dere yatağının bulunduğu, dere yatağına ilişkin önlemlerin alınabilmesi ve imar planı değişikliğine işlenmesi amacıyla bahse konu dere güzergahına ilişkin sayısal verinin Başkanlığımıza iletilmesi talep edilmiştir.

Dsi 21. Bölge Müdürlüğüne ilgi (c) ve (e) yazılar ile bahse konu alandan kuru dere geçtiği, derenin kapalı kesitlerinin girişlerinin temiz tutulması ve girişlerin ızgaralı sistem ile korunması, dere üzerinin kapatılmaması, derenin güzergahının imar planı değişikliği aşamasında muhafaza edilmesi ve gelecekte oluşabilecek yatak temizliği bakımı ve onarımı gibi ihtiyaçlara cevap vermek üzere dere güzergahının uygun bir sahilinde 5 m den az olmamak kaydıyla yol şeridi ayrılması gerektiği, bahsi geçen kuru dere güzergahına ait sayısal verilerle ilgili herhangi bir bilgi bulunmadığı, yerinde ölçümler yapılarak sayısal verilere ulaşılması gerektiği belirtildiğinden dere güzergahına ilişkin yerinde ölçüm yapılarak İmar Planı Değişikliği paftasına işlenmesi yönünde görüş verilmiştir.

İlgi (f) yazımız ile DSİ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün planlama alanındaki dereye ilişkin görüşlerinin dikkate alınması, artan konut alanı miktarı için kentsel teknik altyapı etki analizinin yapılması, planlama alanında bulunan konut alanları, ticaret alanları ve belediye hizmet alanını gözönüne alarak Otopark yönetmeliği'nin 5'inci maddesinde belirtilen otopark standartlarının karşılanması, planlama alanına ilişkin onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporunun plan değişikliği paftasına işlenmesi gerektiği Kavaklıdere Belediye Başkanlığına bildirilmiştir.

İlgi (g) yazı ile ilgi (f) yazımızda belirtilen düzenlemelerin yapılarak ilgi (h) Meclis Kararı alındığı belirtilerek konuya ilişkin 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7'inci maddesinin (b) bendine göre Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmektedir.

İlgi (h) meclis kararında plan değişikliği teklifinin Muğla Büyükşehir Belediyesi'nin 09.01.2017 tarih ve 166/570 sayılı yazısında belirtilen hususlar dikkate alınarak hazırlandığı, planlama alanında bulunan kuru derenin Devlet Su İşleri 21. Bölge Müdürlüğü'nün görüşleri doğrultusunda plan üzerine işlendiği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7'inci bendinde belirtilen "Kentsel teknik altyapı etki değerlendirme raporu ve analizinin yapıldığı, Otopark Yönetmeliğinin 5'inci maddesinde belirtilen standartların karşılanması amacı ile plan değişikliği alanı içerisinde bulunan "Belediye Hizmet Alanının" yerinin değiştirildiği ve alandaki otopark alanının genişletildiği tespit edilerek 5393 sayılı Belediye Kanununun 18/c maddesi gereği oybirliği ile kabulüne karar verildiği belirtilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında Kavaklıdere Belediye Başkanlığı'nca plan değişikliği teklifine ait UİP: 830,4 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine:

1. "Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 08.11.2016 tarih ve 736860 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
2. Bu plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda onaylı Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı ve hükümleri ile onaylı Kavaklıdere 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hükümleri geçerlidir." şeklinde 2 adet plan hükmü getirildiği anlaşılmıştır.

Plan değişikliği açıklama raporunda planlama alanının halkın yoğun olarak kullandığı fonksiyonları içerisinde barındırdığından onaylı imar planında 95,49 m<sup>2</sup> olan ticaret adasının 5 metre derinliğe sahip olmasının bu bölgenin kullanım yoğunluğu dikkate alındığında yeterli fonksiyonel derinlikte olmadığı düşünüldüğünden Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği dikkate alınarak söz konusu yapı adasının güneybatı cephesi sabit kalmak koşuluyla kuzeydoğuya doğru uzatılarak yapı adasının derinliğinin artırılması amaçlandığı, imar adası içerisinde yer alan dükkan sayılarının sabit tutulduğu; alanın güneydoğusunda yer alan ticaret adalarının arasından geçen yaya yolunun, yolun eğimi dikkate alındığında uygulamada yaşanabilecek sıkıntıların giderilmesi amacıyla, mevcut sokak dokusu da korunacak şekilde düzenlendiği; onaylı planda yer alan konut adalarının bütünlüğünün sağlanması amacıyla düzenlemeler yapıldığı, ibadet alanından alanın kuzeyinde bulunan otopark alanına doğru yaya aksının devamlılığının sağlandığı; konut alanında meydana gelen 167,27 m<sup>2</sup> lik artış nedeniyle 4 kişilik nüfus artışından doğan yeşil alan ihtiyacının karşılanması amacıyla planlama alanındaki yeşil alanın 62,84 m<sup>2</sup> artırıldığı; onaylı planda Belediye Hizmet Alanı kullanımında yer alan imar adasında bulunan dere yatağının plan değişikliği teklifine işlenmiş ve DSİ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün ilgili yazılarında belirtilen derenin bakım ve onarımı gibi ihtiyaçların karşılanması için derenin kuzeyinde 5 metrelik servis yolunun ayrıldığı; planlama alanının kuzeyinde bulunan mevcut otopark alanının batısına 497,42 m<sup>2</sup> ilave otopark alanı önerildiği açıklanmıştır.

Ayrıca İller Bankası Anonim Şirketinin 04.06.2014 tarih ve 12541 sayılı yazısında Kavaklıdere İmar Planının yapıldığı dönemdeki "küçük ve toplu kentsel yerleşme" niteliği itibariyle, İller Bankasınca ihale usulüyle yaptırılan 1992 ve emaneten yapılan 1994 onaylı imar planlarının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı olarak hazırlandığı, kapsam, içerik ve gösterim itibariyle gerekli görülmediğinden ayrıca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı olarak hazırlanmadığı belirtilmiş olmasına rağmen söz konusu imar planlarının revize edilmesine gerek duyulduğundan

her ne kadar İller Bankası tarafından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarına gerek duyulmadığı düşünülse de 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarına başlanmıştır. Bu nedenle 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine ilişkin ayrıca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmamıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Kavaklıdere İlçesi, Bakırcılar Mahallesiinde hazırlanan Kavaklıdere Belediye Başkanlığı'nın 03.02.2017 tarih ve 12 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 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'larınıza arz ederim. Denilmektedir.

**Komisyon Görüşü:** Kavaklıdere Belediye Meclisinin 03.02.2017 gün ve 12 sayılı kararı ile uygun görülen "Kavaklıdere İlçesi, Bakırcılar Mahallesiinde hazırlanan Kavaklıdere Belediye Başkanlığı'nın 03.02.2017 tarih ve 12 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 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 09/02/2017 tarih ve 36521862-310.01.04-882 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 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. 06/03/2017