

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 36521862-310.01.03-6374 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.11.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Ula İlçesi, Köprübaşı Mahallesi, 24 pafta, 12 ada, 186 parselin kuzeybatısında yaya yolu düzenlemesi amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09/11/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-6374 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 04.11.2016 tarih ve 3400 sayılı Ula Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı
b) 02.11.2016 tarih ve 53 sayılı Ula Belediye Başkanlığı Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Ula İlçesi, Köprübaşı Mahallesi, 24 pafta, 12 ada, 186 parselin kuzeybatısında yaya yolu düzenlemesi amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Ula Belediye Meclisi'nin ilgi (b) kararıyla kabul edildiği belirtilerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesi gereğince işlem yapılması talep edilmektedir.(*Ek.1*)

İlgi (b) Meclis Kararı'nda 04.10.2016 tarihli İmar Komisyonu raporuna göre uzun yıllardır durumu oluşturulmuş olan ve geniş çaplı bir alanın su drenajını sağlayan su akış güzergahının kamu yararı açısından korunması gerekçesiyle hazırlandığı, kamu yararı açısından yaya yolu güzergahı mevcut fiili durum ve su drenajı düşünülerek revize edildiği, mevcut onaylı imar planına göre imar uygulaması sonucu 151 m² ihdas edilmesi gerekirken plan değişikliği sonrası su akarı imar yolunda kalacak şekilde düzenlendiği ve ihdas edilecek alanın 50 m² olarak yeniden düzenlendiği, UİP- 11287,7 Plan İşlem Numarasının alındığı, 3194 sayılı İmar Kanunu'na ve İlgili Yönetmeliklerine uygun olduğu, onaylanmak üzere Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmesine oy birliği ile karar verildiği belirtilmiştir. (*Ek.2*)

Dosyasında yapılan incelemede;

-Plan açıklama raporunda, yapı adası sınırının mevcut su akar güzergahını koruyacak şekilde bir miktar geri çekilerek yolun karşı cephesinde kalan park alanının cephe hattı da buna göre revize edilmek kaydıyla yaya yolu yine 7 m. olacak şekilde planlandığı, yapı adasının yeni cephe hattının belirlenmesinde temel alınan unsurun su drenaj alanının güney sınır hattı ve bu hattı daha belirleyici hale getirmiş olan bahçe duvarı olduğu, yaya yolunun düzeltilmesi ile park alanının 75 m² arttığı, konut alanının ise 75 m² azaldığı ifade edilmiştir.(*Ek.3*)

-Söz konusu alana ilişkin 2016/24 Esas sayılı davaya ilişkin bilirkişi raporunda; 12 ada, 186 parselin ihdas ve yola terk durumları hesaplandığında 151 m² yoldan yoldan ihdası istenen alanın 475 m² ise yola terki istenen alan olduğu, Ula Belediyesinden alınan 24.12.2015 tarihinde alınan imar durum belgesinde parselde yola terk ve ihdasın bulunduğu, yola terk ve ihdas yapılmadıkça inşaat izni verilemeyeceği, mevcut durumda bahse konu olan büz ve su akarının yerinde görüldüğü, büzün yol kenarına yapıldığı, parsel sınırı boyunca su akarının oluşturduğu su yatağının tespit edildiği, zeminde uygulanmış aplikasyon noktalarının yapılan ölçümler ve halihazır haritalar dikkate alındığında büz olarak belirtilen yapının bir kısmının yoldan ihdas edilmesi istenilen alanda kaldığı , büyük kısmının ise imar planında yolda kaldığı, su akarının açtığı su akarının ise parselin yoldan ihdas edilmesi istenilen kısımdan geçtiği, onaylı imar planında parsel ile park arası yol genişliğinin 7.00 metre olarak ayrıldığı, plana göre yoldan ihdas edilmesi istenen alanın ihdası gerçekleşse dahi parsel ile park arası yol genişliğinin 7.00 metre olacağı belirtilmiştir.

Arşiv kayıtlarımızda yapılan incelemede söz konusu alana ilişkin yazışmaların yapıldığı görülmüş olup, Muğla Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 08.09.2016 tarih ve 14145 sayılı yazısında kadastral parselin yanında bulunan yoldan içme suyu hattının geçtiği, Cumhuriyet Caddesinden gelen yüzey sularının parsel köşesinde bulunan beton su toplama haznesinde toplanarak söz konusu su yatağından (kafa hendeğinden) deşarj edildiğinin tespit edildiği, bu sebeple yapılacak işlemlerde imar planının değiştirilmesi, yenilenmesi vb. İşlemlerin yapılması açısından Cumhuriyet Caddesinden gelen yağmur sularının deşarjının sağlanması ve içme suyu hattına zarar verilmemesi veya herhangi bir işlem yapıldığında zarar verilen hat ve kanalların çalışır duruma getirilmesi şartının sağlanması durumunda sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hükümleri olarak ise;

1. Mevcut onaylı 1/1000 ölçekli Ula Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.
2. İmar uygulaması aşamasında, yapı adası, kadastro parseli ve fiili duruma (su akarı güzergahı) göre 1 metreye kadar olan sınırlılıklarının düzeltilmesinde Ula Belediyesi yetkilidir
3. İmar uygulaması aşamasında Lihkab dan alınacak aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri esas alınacaktır.
4. Bu planda açıklanmayan hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

Şeklinde 4 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir. (Ek.4)

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 24.maddesinde “ Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir.” denilmektedir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda yapılan değerlendirmede;

Söz konusu plan değişikliği nazım imar planına aykırılık teşkil etmemektedir.

Plan hükümlerine “MUSKİ Genel Müdürlüğü'nün 08.09.2016 tarih ve 14145 sayılı yazısına uyulacak olup, bu hususlar Ula Belediyesi tarafından sağlanacaktır.” şeklinde 1 adet plan hükmünün eklenmesi ,

Plan değişikliği onama sınırı içerisinde park alanı ve konut alanı bulunduğu tespit edildiğinden plan lejandına eklenmesi,

Plan açıklama raporunda yer alan mevcut ve öneri plan karşılaştırma tablosunda m² değerlerinin plan değişikliği onama sınırı dışını da kapsadığı anlaşıldığından plan değişikliği onama sınırı mevcut ve öneri plan karşılaştırma tablosunun düzeltilmesi gerekmektedir.

Sonuç olarak yaya yolunun güzergahının düzeltildiği, yüzölçümünün azaltılmadığı, park alanının yüzölçümünde artış olduğu, konut alanı yüzölçümünün azaldığı değerlendirildiğinde sosyal altyapı standardını arttıran bir plan değişikliği olduğundan sakınca olmadığı mütalaa edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Ula İlçesi, Köprübaşı Mahallesi, 24 pafta, 12 ada, 186 parselin kuzeybatısında yaya yolu düzenlemesi amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim.**Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: Ula Belediye Meclisinin 02.11.2016 gün ve 53 sayılı kararı ile **uygun görülen** “Ula İlçesi, Köprübaşı Mahallesi, 24 pafta, 12 ada, 186 parselin kuzeybatısında yaya yolu düzenlemesi amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 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 09/11/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-6374 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Plan hükümlerine “MUSKİ Genel Müdürlüğü'nün 08.09.2016 tarih ve 14145 sayılı yazısına uyulacak olup, bu hususlar Ula Belediyesi tarafından sağlanacaktır.” şeklinde 1 adet plan hükmünün eklenmesi, Plan değişikliği onama sınırı içerisinde park alanı ve konut alanı bulunduğu tespit edildiğinden plan lejandına eklenmesi, Plan açıklama raporunda yer alan mevcut ve öneri plan karşılaştırma tablosunda m² değerlerinin plan değişikliği onama sınırı dışını da kapsadığı anlaşıldığından plan değişikliği onama sınırı mevcut ve öneri plan karşılaştırma tablosunun düzeltilmesi 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