

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

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

27/07/2016 tarihinde saat 14.00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12/07/2016 tarih ve 36521862-310.99-4258 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.07.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Ula İlçesi, Ayazkıyı Mahallesi, 25 ada, 94 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde hazırlanan PİN: UIP-11287,4 numaralı Ula Belediye Meclisi'nin 01.06.2016 tarih ve 31 sayılı kararı ile uygun bulunmayarak reddedilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12/07/2016 tarih ve 36521862-310.99-4258 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Ula Belediye Başkanlığı'nın 14.06.2016 tarih ve 1842 sayılı yazısı  
b) Ula Belediye Meclis'inin 01.06.2016 tarih ve 31 sayılı kararı

İlgi (a) yazı ile Ula İlçesi, Ayazkıyı Mahallesi, 25 ada, 94 parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Ula Belediye Meclisi'nin 01/06/2016 tarih ve 31 sayılı kararı ile uygun bulunmayarak reddedildiği belirtilmiş olup söz konusu plan değişikliği teklifinin Belediye Meclisimizce görüşülerek karara bağlanması talep edilmiştir.(Ek-1)

İlgi (b) meclis kararında Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 20. maddesine göre "Bir adada ifraz yapılmak suretiyle yola cephesi bulunmayan parsel oluşturulamaz. Yola cephesi olmayan parsellerin bulunduğu adalarda yola cephesi bulunmayan parselde yola cephe sağlamaya yönelik düzenleme yapılmaksızın bu parselde ve sınırı bulunan diğer parsellere ruhsat düzenlenemez..." hükmünden yola çıkarak plan değişikliğine konu parselin batı cephesinde parselin imar uygulaması sonucu imar planı sınırları içerisinde 316 parsel ile imar planı sınırları dışında kalan 317 parsel oluşmuş ve kaldırılan 7 metrelik yolun bu parselde cephe oluşturduğu, plan değişikliği talebiyle kaldırılan yolun bu parselin cephe almasını engellediği ve her ne kadar teknik altyapı alanı miktarında bir değişiklik olmadığı görülsede söz konusu değişikliğin mevzuata uyarlılığı bulunmadığı belirtilerek plan değişikliğinin uygun olmadığına karar verilmiştir.(Ek-2)

Plan değişikliğine konu parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 'Konut Alanı' içerisinde kalmaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında planlama alanının bir kısmı 7 m'lik yaya yolu olarak planlıyken diğer bir kısmı ayrıık nizam 3 katlı yapılaşma şartlarına sahip konut alanı olarak planlı olup ön bahçe mesafesi 5 m yan bahçe mesafesi 3 m'dir.

Plan değişikliğinin amacının onaylı imar planında parselin batısındaki 7 m'lik yaya yolunun parselin büyük bir bölümünden geçtiği için herhangi bir yapılaşmaya gidilemediği bu sebeple parselin batısındaki yol miktarı kadar parselin güneyinde yeni bir yol önerildiği ayrıca onaylı planında yapılaşma koşullarında bir değişiklik olmadığı belirtilmiştir.

Yürürlükteki imar planı paftasında yapılan incelemede plan değişikliğine konu 7 m'lik yaya yoluna benzer kuzey güney ekseninde 7 m'lik başka yaya yollarında bulunduğu tespit edilmiştir.

Teklif dosyasında yer alan aplikasyon krokisi incelendiğinde plan değişikliğine konu parselin batısında yer alan parselin imar uygulaması ile 316 ve 317 parsellere dönüştüğü yola terkinin yapıldığı, doğusunda imar uygulaması yapılmadığı belirlenmiştir. Ayrıca plan değişikliği ile yol olarak planlanan alanın tanımsız olduğu anlaşılmaktadır.

Teklif dosyasında yapılan incelemede; son üç ay içerisinde alınmış onaylı tapu kaydının, en fazla üç ay içerisinde alınmış kadastral/imar çapı(durumu) bilgisinin, plan müellifine ilişkin sicil durum belgesinin, vekaletnamenin, iş ortaklığı sözleşmesinin, aslı gibidir onayı yapılmış yürürlükteki imar planı ve hükümlerinin, imar planı değişikliğine esas jeolojik etüt raporunun, teklife ilişkin planlama alanına dair varsa daha önce alınan mahkeme kararı veya devam etmekte olan davalara ilişkin bilgi ve belgelerin, mevcut ve öneri plan kararlarının karşılaştırılması ile aynı ölçekte mevcut ve öneri planın gösteriminin, plan

teklifinin NCZ formatında, rasterları ve halihazır haritası bilgisayar ortamında sunulmuş halinin dosyasında bulunmadığı tespit edilmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalar doğrultusunda; söz konusu plan değişikliğinin gerekçesinin 25 ada 94 parselde yapılaşmaya imkan olmaması olarak gösterildiği, ancak parselin doğusundaki parsellerinde imar uygulaması görmemiş olması nedeniyle sorunun imar uygulaması ile çözülebilecek bir husus olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca plan değişikliği ile yeniden düzenlendiği belirtilen yolun, bu haliyle yol özelliği taşımadığı ve teklif dosyasında eksiklerin bulunduğu dolayısıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin ilçe belediyesinin red kararının uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Ula İlçesi, Ayazkıyı Mahallesi, 25 ada, 94 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde hazırlanan PİN:UİP-11287,4 numaralı Ula Belediye Meclisi'nin 01.06.2016 tarih ve 31 sayılı kararı ile uygun bulunmayarak reddedilen 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:** Ula Belediye Meclisinin 01.06.2016 gün ve 31 sayılı kararı ile **reddedilen** "Ula İlçesi, Ayazkıyı Mahallesi, 25 ada, 94 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde hazırlanan PİN: UİP-11287,4 numaralı Ula Belediye Meclisi'nin 01.06.2016 tarih ve 31 sayılı kararı ile uygun bulunmayarak reddedilen 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 12/07/2016 tarih ve 36521862-310.99-4258 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; İlçe Belediyesinin **red** kararının 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. 27.07.2016