

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

03/06/2016 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 12/05/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-3060 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.05.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Ula Belediye Meclisinin 29.11.1990 tarih ve 27 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerine ek olarak Ula Belediye Meclisinin 04.05.2016 tarih ve 26 sayılı kararında belirtilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümü İlavesinin görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12/05/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-3060 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 10.05.2016 tarih ve 1437 sayılı Ula Belediye Başkanlığı yazısı.
b) 04.05.2016 tarih ve 26 sayılı Ula Belediye Başkanlığı Meclis Kararı.

İlgi yazı ile İlimiz Ula 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerine İlave plan hükümü teklif dosyasının Belediye Meclisimizce görüşülmesi talep edilmektedir **(Ek-1)**

Söz konusu alana ilişkin alınan ilgi (b) Meclis Kararında söz konusu hazırlanan değişiklikte plan hükümü ilavesi ile "XV. İmar Planlarında "park" olarak tanımlanan alanlarda taban alanı 0.03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemenen yapılmak kaydıyla; Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ndeki hususların yanı sıra lokanta (restoran), büfe, pergole vb. yapılabilir. Park alanlarında yer alacak kapalı mekanların yoldan ve diğer parsellerden en az 5.00 m. mesafede bulunması zorunludur. Diğer hususlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği geçerlidir." maddesinin eklendiği, Ula İmar Planı genelinde "Park" olarak tanımlanan alanlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne aykırı olmamak kaydıyla yönetmeliğin sosyo-kültürel altyapı (ab) bendinde parklar tanımında yer alan çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin kullanımlarına ilave olarak lokanta (restoran) yapılabileceğinin ifade edildiği, söz konusu yönetmelik maddesinde yer alan yapılaşma şartlarında ve kat yüksekliğinde herhangi bir değişikliğe gidilmediği, ilave edilen lokanta (restoran) kavramında mevzuat yönünden herhangi bir sakınca görülmüdüğü belirtilerek bu doğrultuda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümü Değişikliğinin Ula Belediye Meclisince uygun bulunduğu belirtilmiştir **(Ek-2)**

Dosyasında yapılan incelemede;

-Bahse konu plan hükümünün plan paftalarında ve plan açıklama raporunda plan hükümü değişikliği olarak belirtildiği ancak onaylı imar planı hükümlerinde böyle bir plan hükümünün bulunmadığı ilave plan hükümü olarak değiştirilmesi gerekmektedir.

- Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Genel Hükümler bölümünün 2. Maddesinde "(...)Bu Yönetmeliklerde yer alan genel hükümler, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle **değiştirilemez**. Bu Yönetmeliğin ve ilgili idarelerin Kanuna ve diğer mevzuata göre çıkaracakları İmar yönetmeliklerinin diğer hükümleri ise uygulama imar planında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır." hükmünde bu yönetmelikle yer alan tanımların planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmelikle değiştirilemeyeceği belirtilmiştir.

- Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 14. Maddesinde "**Parklar: İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, 1 kat, h=4,50 m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemenen yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır.**" olarak tanımlanmış olup lokanta (restoran) alanlarının aynı yönetmeliğin yine 14. Maddesinde belirtildiği üzere "Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları"nda yapılabileceği anlaşılmaktadır.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda, ilgi (b) de kayıtlı 04.05.2016 tarih ve 26 sayılı Ula Belediye Başkanlığı Meclis Kararı ile Başkanlığımıza iletilen "XV. İmar Planlarında "park" olarak tanımlanan alanlarda taban alanı 0.03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemenen yapılmak kaydıyla; Planlı Alanlar

Tip İmar Yönetmeliği'ndeki hususların yanı sıra lokanta (restoran), büfe, pergole vb. yapılabilir. Park alanlarında yer alacak kapalı mekanların yoldan ve diğer parsellerden en az 5.00 m. mesafede bulunması zorunludur. Diğer hususlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği geçerlidir." şeklindeki plan hükmünün "Uygulama İmar Planlarında Park olarak tanımlanan alanlarda açık spor ve oyun alanı, umumi hela, 1 katı, h=4,50 m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemedan yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesisler yapılabilir. Park alanlarında yer alacak kapalı mekanların yoldan ve diğer parsellerden en az 5.00 m. mesafede bulunması zorunludur." olarak değiştirilmesi gerektiği anlaşılmıştır.

Makamımızca uygun görülmesi halinde; Ula Belediye Meclisinin 29.11.1990 tarih ve 27 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerine ek olarak Ula Belediye Meclisinin 04.05.2016 tarih ve 26 sayılı kararında belirtilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümü İlavesinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. 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 04.05.2016 tarih ve 26 sayılı kararı ile uygun görülen "İlimiz, Ula Belediye Meclisinin 29.11.1990 tarih ve 27 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerine ek olarak Ula Belediye Meclisinin 04.05.2016 tarih ve 26 sayılı kararında belirtilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümü İlavesinin görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12/05/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-3060 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Plan hükmünün "Uygulama İmar Planlarında park olarak tanımlanan alanlarda açık spor ve oyun alanı, umumi hela, 1 katı, H=4.50 m'yi ve taban alanı katsayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemedan yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, 50 m² 'den az olmamak kaydıyla yeme içme yerleri, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesisler yapılabilir. Park alanlarında yer alacak kapalı mekanların yoldan ve diğer parsellerden az 5 m. Mesafede bulunması zorunludur." Olarak ayrıca plan hükmüm değişikliği değil ilave plan hükmü olarak değiştirilerek, 3194 Sayılı Kanunun 8. Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.03/06/2016