

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

07.02.2017 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 12.01.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-276 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.01.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Ula İlçesi, Alparslan Mahallesi, 33 ada 7 ve 9 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b Maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.01.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-276 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 18.10.2016 tarih ve 3228 sayılı Ula Belediye Başkanlığı yazısı.
b) 05.10.2016 tarih ve 47 sayılı Ula Belediye Başkanlığı Meclis Kararı.
c) Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 09.12.2016 tarih, 4442 sayılı yazısı ve eki 25.11.2016-4917 sayılı Kurul Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Ula İlçesi, Alparslan Mahallesi, 33 ada 7 ve 9 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif dosyasının Belediye Meclisimizce görüşülmesi talep edilmektedir **(Ek-1)**

İlgi (b) meclis kararında ise; 23.10.2013 tarih ve 2011 sayılı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararında "... mevcut imar planında iptal edilen, söz konusu tescilli taşınmaz (9 parsel) ve kuzeyindeki 10 parselin girişin sağlandığı kadastral haritada bulunan çıkmaz yolun iptalinin giderildiği ve güneydoğu cephesindeki bahçe duvarının ve tek katlı yapının korunmasını öngören plan tadilatının hazırlanarak kurulumuza iletilmesine..." denildiği, bu sebeple hazırlanmış olan talep dosyasında Komisyon Raporuna göre "...7 ve 9 parsellerin arka cepheleri tek katlı yapıyı özgün sokak dokusunun korunmak üzere korunacak cephe hattı olarak yeniden düzenlenmiş olduğu görülmektedir. Mülkiyet sınırları yapı adasının sınırları ile örtüşecek şekilde yeniden revize edildiği görülmektedir." kararıyla oy birliği ile uygun görüldüğü belirtilmiştir **(Ek-2)**

Plan değişikliği teklifinin 23.10.2013 tarih ve 2011 sayılı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararına istinaden hazırlandığı belirtildiğinden 11.11.2016 tarih ve 21769 sayılı yazımız ile Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilmiştir. İlgi (c) yazı eki Kurul Kararında Ula İlçesi, Alparslan Mahallesinde, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulunun 13.04.1985 tarih ve 915 sayılı kararıyla korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli yapının bulunduğu, özel mülkiyete ait, 36 pafta, 33 ada, 9 parselde Koruma Kurulunun 23.10.2013 tarih ve 2011 sayılı kararıyla istenen ve Ula Belediye Meclisince onaylanan 9 parselin güneydoğusunda ve kuzeybatısındaki yol cephe hattına ilişkin eki plan değişikliğinin ve tescilli yapının rölöve, restitüsyon, restorasyon projesinin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı ilke kararı doğrultusunda uygun bulunduğu, uygulamanın proje müellifi ve Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Koruma Uygulama Denetim Şube Müdürlüğü teknik elemanları denetimi ve sorumluluğunda yapılmasına, uygulama sonucunu gösteren fotoğraf ve teknik raporun Koruma Kuruluna iletilip uygun görüş alınmadan söz konusu yapıya kullanma izni verilmemesine, uygulama sırasında ortaya yeni izler çıkması durumunda yeni izlerin restitüsyon ve restorasyon projelerine işlenerek iletilmesine karar verilmiştir **(Ek-3)**

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında Ula Belediye Başkanlığı'nca plan değişikliğine ait UİP: 11287,5 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Plan açıklama raporunda; onaylı 1/1000 ölçekli Ula Uygulama İmar Planına göre plan değişikliğine konu 7 ve 9 nolu parsellerin arka cephelerindeki özgün sokak dokusunun göz ardı edilerek ve 9 nolu parselin arka cephesinde yer alan tek katlı korunması gerekli yapı da göz önünde bulundurulmadan geniş bir yol planlandığı ayrıca 9 nolu parselin ana yol tarafından giriş kısmı da

tescilli yapıların bulunduğu parsel girişleri göz önünde bulundurulmadan mevcut dokuya aykırı olarak yoldan ihdas edilecek şekilde ve önerilen cephe şeklinde planlandığı, plan değişikliği önerisi ile 23.10.2013 tarih ve 2011 sayılı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı da göz önünde bulundurularak bahse konu 7 ve 9 parsellerin arka cepheleri tek katlı yapıyı ve özgün sokak dokusunu korumak üzere korunacak cephe hattı olarak yeniden düzenlendiği, kurul kararında bahsedildiği üzere 10 parsel erişim sağlayan sokağın mevcut hali ile plana işlendiği, 9 parselin ana yol yönünden giriş cephe hattında yoldan ihdas yapılması gereken alan olduğu, bu alanın mevcut dokuda hem 9 hem de 10 parsellerin giriş alanı olduğu, dolayısıyla yapı adası sınırları ile örtüşecek şekilde yeniden revize edildiği belirtilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan hükümleri ise;

- Mevcut onaylı 1/1000 ölçekli Ula Uygulama İmar Planı plan hükümleri geçerlidir.
- İmar planı ile imar parselleri arasındaki 2 metreye kadar olan sınır farklılıklarının düzeltilmesinde ilgili belediye yetkilidir.
- Bu planda açıklanmayan hususlarda üst ölçek plan hükümleri, 3194 sayılı imar kanunu ve planlı alanlar tip imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Şeklinde olduğu tespit edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

- Söz konusu plan değişikliği ile konut alanında artış olduğundan kentsel teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlandığı,
- Hazırlanan kentsel teknik altyapı etki değerlendirme raporunda; plan değişikliğine konu 7 ve 9 parsellerin yer aldığı konut adasının, plan değişikliği teklifine göre büyüyecek gibi gözükse de söz konusu tescilli yapının yer aldığı parsel (9 parsel) ve bitişiğindeki parselde (7 parsel) inşaat ruhsatı aşamasında Muğla Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün uygun görüşü doğrultusunda inşaat izni alınacağı, parsellerde TAKS:0.30, KAKS:0.90 olduğu, ancak plan değişikliğine konu tescilli yapının yer aldığı parselde ve bitişiğindeki parselde imar planından gelen yapı emsallerinin ne kadarının kullanabileceğinin şu aşamada net olarak öngörülemediği, emsal haklarının tamamını kullanamayacaklarının net olarak öngörülebildiği, mevcut plana kıyasla daha fazla yapı yoğunluğu oluşmayacağı, plan değişikliği teklifinin parsellerin yer aldığı bölgeye teknik altyapı imkanları açısından olumsuz etkisinin olmayacağı belirtilmiştir.
- Plan değişikliği ile söz konusu alanda konut alanında artış olduğu belirtilmiş ancak alana ilişkin jeolojik-jeoteknik etüt raporunun bulunmadığı tespit edilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; teklif edilen plan hükümlerine ek olarak;

- "Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 09.12.2016 tarih, 4442 sayılı yazısı ve eki 25.11.2016 tarih ve 4917 sayılı Kurul Kararına uyulacaktır." ibaresinin plan notu olarak eklenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Söz konusu alan onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Meskun Konut Alanı" kullanımında kalmakta olup 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak planlandığı tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Ula İlçesi, Alparslan Mahallesi, 33 ada 7 ve 9 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar 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 05.10.2016 gün ve 47 sayılı kararı ile uygun görülen "Ula İlçesi, Alparslan Mahallesi, 33 ada 7 ve 9 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar 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 12.01.2017

tarix ve 36521862-310.01.03-276 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiŐ olup;

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 09.12.2016 tarih, 4442 sayılı yazısı ve eki 25.11.2016 tarih ve 4917 sayılı Kurul Kararına uyulacaktır.” ibaresinin plan notu olarak eklenmesi halinde 3194 Sayılı Kanunun 8/b Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUęUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİğİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine sayęı ile sunulur. 07.02.2017