

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

26/01/2016 tarihinde saat 11.00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14/01/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-226 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.01.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Ula İlçesi, Alparslan Mahallesi, 37 pafta 35 ada 43 ve 47 parsel numaralı taşınmazlarda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi " konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14/01/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-226 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 28.12.2015 tarih ve 2762 sayılı Ula Belediye Başkanlığının yazısı.
b) 02.12.2015 tarih ve 57 sayılı Ula Belediye Başkanlığı Meclis Kararı.
c) 17.11.2015 tarih ve 4486/16979 sayılı yazımız.
d) 02.10.2015 tarih ve 2103 sayılı Ula Belediye Başkanlığının yazısı.
e) 01.10.2015 tarih ve 3730/14395 sayılı yazımız.
f) 16.09.2015 tarih ve 1994 sayılı Ula Belediye Başkanlığının yazısı.
g) 02.09.2015 tarih ve 38 sayılı Ula Belediye Başkanlığı Meclis Kararı.

İlgi (f) yazı ile İlimiz Ula İlçesi, Alparslan Mahallesi 37 pafta 35 ada 43 ve 47 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Belediye Meclisimizce görüşülmesi talep edilmiştir(*Ek-1*)

Söz konusu alana ilişkin alınan İlgi (g) meclis kararında(*Ek-2*) ise; İmar Komisyonunun 01.09.2015 tarihli raporuna göre 43 ve 47 parseller arasında imar planına göre imar uygulaması yapılması halinde şuyulu durumun ortaya çıktığı ve plan değişikliği ile 7 metrelik yolun bir cephesinin kaydırılarak şuyunun giderileceği, 47 parselin içindeki mevcut yapılar bulunduğu ve imar uygulaması ile şuyunun giderilmesinin mümkün olmadığından 43 parsel için kısıtlılık hali ortaya çıktığı için talebin hazırlandığı belirtilmiştir. Mekanşal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre yolların kaydırılmasında mülkiyet ve yapılaşma durumunun dikkate alınması gerektiğinden plan teklifinde söz konusu yolun yaya yolu niteliğine uygun şekilde 47 parsel ile şuyulu kalan kısmının yol cephe hattında yaklaşık 3 mt.'lik bir geniş alan yaratmak suretiyle plan bütünü ve kavşak noktasını engellemeyen bir çözüm üretildiğinin ve yolun kuzey cephesinin kuzeydoğuya kaydırılmasının dışında herhangi bir değişiklik yapılmadığının görüldüğü belirtilmiştir.

Başkanlığımızın ilgi (e) yazısına (*Ek-3*) cevaben Ula Belediye Başkanlığının ilgi (d) yazısı (*Ek-4*) ile ilgili plan değişikliği teklifi dosyasına ait eksik belgelerin tarafımıza iletildiği bildirilmiştir. Ancak dosyasında yapılan incelemede; eksik bilgi ve belgelerin tamamlanmadığı ve plan değişikliğine konu parselin kuzeyinde bulunan parselde ve 47 numaralı parselde plan değişikliği yapıldığı tespit edilmiş, ilgi (c) yazı (*Ek-5*) ile Ula Belediye Başkanlığına iletilmiştir.

İlgi (c) yazımıza cevaben Ula Belediye Başkanlığının ilgi (a) yazısında (*Ek-6*) söz konusu 47 parsel üzerinde bulunan yapının 2981 sayılı yasa kapsamında 1957 yılı öncesinde yapıldığı, yasa kapsamında yapı kullanma izni almış yapılar statüsünde yer aldığı, 3194 sayılı İmar Kanununa aykırı bir durum bulunmadığı ve daha önceden alınmış bir mahkeme kararı bulunmadığı belirtilmiş olup, ilgi (b) meclis kararı (*Ek-7*) tarafımıza iletilmiştir.

Plan açıklama raporunda yapılan incelemede;

- 43 ve 47 parsellerin sınırından geçmekte olan yapı adalarını ayıran 7 metrelik yaya aksı ile 47 parselin küçük bir kısmının 43 parsel ile şuyulu duruma düştüğü, 47 parselin üzerinde mevcut yapılar bulunduğu için imar uygulaması ile şuyunun giderilmesinin mümkün olmadığı ve 47 parselde bir değişiklik yapılmadığı,

- 47 parselde değişiklik yapılmamasının 43 parsel için kısıtlılık hali oluşturduğu ve imar uygulaması yapılamadığından dolayı plan değişikliği teklifi hazırlandığı,

- Plan değişikliği ile "Konut Alanı" kullanımında herhangi bir yoğunluk artışı olmadığı ve herhangi bir sosyal alt yapı tesisinin miktarının değişmediği belirtilmiştir.

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

-1/1000 ölçekli Ula Uygulama İmar Planı hükümleri aynen geçerlidir.

Şeklinde 1 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu alana ilişkin yapılan incelemede; bahse konu parsellerin kadastro parselleri olduğu ve plan değişikliğine konu parsellerin yakın çevresindeki parsellerde de aynı sorunların oluşabileceği, bu sorunun imar planında parsel bazında yapılan bir değişiklikle çözümlenemeyeceği, plan bütününde imar uygulaması yapılması ile çözümlenebileceği düşünülmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Ula İlçesi, Alparslan Mahallesi, 37 pafta 35 ada 43 ve 47 parsel numaralı taşınmazlarda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 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 İlçesi, Alparslan Mahallesi, 37 pafta 35 ada 43 ve 47 parsel numaralı taşınmazlarda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14/01/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-226 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Bahse konu parsellerin kadastro parselleri olduğu ve plan değişikliğine konu parsellerin yakın çevresindeki parsellerde de aynı sorunların oluşabileceği, bu sorunun imar planında parsel bazında yapılan bir değişiklikle çözümlenemeyeceği ilgili İlçe Belediye Başkanlığınca plan bütününde 18. Madde uygulaması yapılarak çözümlenebileceğinden yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planının mevcut haliyle korunmasının 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.