



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

07.06.2018

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

07.06.2018 tarihinde saat 14.00'de Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.05.2018 tarih ve 36521862-754-E.2725 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.05.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi, Sefer Alanı Mevkii, 796 parsel numaralı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.05.2018 tarih ve 36521862-754-E.2725 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) 02.04.2018 tarih ve E.8895 sayılı Milas Belediye Başkanlığı yazısı
b) 02.03.2018 tarih ve 79 sayılı Milas Belediye Başkanlığı Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi, Sefer Alanı Mevkii, 796 nolu parsel numarasında kayıtlı toplam 9.296,84 m² büyüklüğündeki taşınmaz üzerinde, Milas Belediye Meclisi'nin 02.03.2018 tarih ve 79 sayılı kararıyla uygun bulunmayarak reddedilen, "Üst ölçekli plana ve komşu parsel yapı yoğunluğuna uygun olarak konut alanlarında Emsal:0.30, zeytinlik alanda ise Emsal:0.10 olmak üzere" 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının Belediye Meclisimize sunulması talep edilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında söz konusu planlama alanının bitişiğinde bulunan 797 parsel için Milas Belediye Meclisi'nin 08.01.2018 tarih ve 33 sayılı kararı ile uygun bulunarak Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na onaylanmak üzere sunulmuş olan Uygulama İmar Planına istinaden 16.02.2018 tarih ve E.1007/4170 sayılı Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın yazmış olduğu yazıda "...söz konusu planların parçacıl olarak değil onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak bütüncül hazırlanmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir." dendiğinden 796 parsel ile birlikte 797-798-800 parselleri de içine alarak hazırlanacak olan bütüncül uygulama imar planı teklif dosyası hazırlanması halinde yeniden değerlendirilebileceğinden dolayı oy birliği ile uygun bulunmayarak reddine karar verildiği belirtilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemeye göre;

Bahse konu alanın 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında, 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunda yaklaşık olarak "Ticaret+Konut Gelişme Alanı+1/5000 ölçekli Öncelikli Nazım İmar Planı Yapılması Zorunlu Bölge Alanı" nda kaldığı, Milas Belediye Meclisininin 08/01/2014 tarih ve 13 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Kısmen konut alanı kısmen zeytinlik alan" kullanımında kaldığı,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında Milas Belediye Başkanlığı'nca plan teklifine ait UİP-30970 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı,

Milas Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 07.03.2018 tarih ve E.6065 sayılı yazısında söz konusu taşınmaza ilişkin herhangi bir yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine rastlanmadığının bildirildiği,

Plan dosyasında İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Milas Kaymakamlığı Müze Müdürlüğü, Muğla Valiliği Sanayi ve Ticaret Müdürlüğü, Muğla İl Özel İdaresi Tarımsal Hizmetler Müdürlüğü, Orman Genel Müdürlüğü Milas Orman İşletme Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü, Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü Tarım Reformu Genel Müdürlüğü görüş yazılarının yer aldığı,

Ayrıca plan açıklama raporunda plan gerekçesinin; bu alanlarda imar, fen, sağlıklı bir çevre oluşturulmasının önünü açmak, imar planı ilkelerine, mülkiyet hukukuna ve mekânsal plan yapım yönetmeliğinde belirtilen sosyal donatı alanı standartlarına uygun düzenleme gerçekleştirmek; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına aktarılmasını sağlamak olarak belirtildiği, parsel sınırı yapay eşik olarak kabul edilerek aynı zamanda uygulama imar planı için etap oluşturulduğu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırının arazinin dış sınırı olarak kabul edilerek



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

07.06.2018

planlama yapıldığı, parselin fonksiyonunun konut alanı ve zeytinlik alan olarak önerilerek yapılaşma emsalinin bu doğrultuda belirlendiği, bütünsel olarak yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında yerleşme yoğunluğuna yetecek sosyal donatı alanlarında standartların göz önünde bulundurularak önerildiği, bu nedenle ayrıca ilave sosyal donatı alanı önerilmediği, bu bağlamda bütünsel olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında bu bölgede yaşayacak nüfusun 2154 kişi olarak belirlendiği, plan bütününde 24524 m² yeşil alan ayrıldığı, bu oranın kişi başına yaklaşık 12 m² olup standartların üzerinde bir oran olarak gerçekleştiği, planlama alanında ulaşım, mevcut yollar, mülkiyet dokusu ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında öngörülen yolların plana işlenmesiyle oluşturulduğu, mevcut onanlı plana ve komşu parsel planına uygun olarak parselin ortasından 12 metrelik toplayıcı yol önerildiği parselin güney sınırında da sınır boyunca 10 metrelik araç yolu önerildiği, parselin güney doğusunda ise yerleşme yoğunluğuna yetecek yeşil alan önerildiği belirtilmiştir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 5 adet plan hükmü yer almakta olup, bu hükümler:

1. AMAÇ

Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi'nde yer alan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı buhunan planda Konut Alanı ve Zeytinlik kullanımında kalan 796 nolu parselin Yapılaşmasını; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşumunun gerçekleşmesini sağlamaktır.

2. KAPSAM

Bu plan, Milas ilçesi, Meşelik mahallesi, Seferalanı mevkiinde 796 nolu parselin tamamını kapsamaktadır.

3. PLANLAMA HEDEFLERİ

Mimari ve kentsel kalite yönünden olumlu bir çevre yaratılması ve koruma kullanma dengesinin kurulmasını sağlamaktadır.

4. GENEL HÜKÜMLER

4.1. İnşaat emsali net alan üzerinden hesaplanacaktır. Bedelsiz olarak kamuya terk edilen ortak kullanım alanları inşaat hesabına dahil edilmeyecektir.

4.2. Pis su kanalları hiçbir suretle deniz ve akarsulara bağlanamaz.

4.3. 07/01/1991 gün ve 20748 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği Teknik Usuller Tebliği" uygulanacaktır.

4.4. Teknik altyapı girişimci tarafından yapılacaktır. Teknik altyapı tamamlanmadan iskan ruhsatı verilemez.

4.5. "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

4.6. Otopark ve sığınak yönetmeliğine uyulacaktır.

4.7. Bahçe duvarlarının yapılmasında ahşap, taş v.b. doğal malzeme kullanılacaktır.

5. ÖZEL HÜKÜMLER

5.1. İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün yazısı ve 1/5000 Nazım İmar Planı doğrultusunda parsel konut alanı olarak önerilmiştir.

5.2. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 23/07/2012 tarihinde onayladığı İmara Esas Jeolojik Jeoteknik Etüd Raporuna uyulacaktır.

5.3. Konut alanlarında net alan üzerinden inşaat emsali hesaplanacak olup bu oran E.0.30 H.max:6.50m'dir.

5.4. Zeytinlik (Z) alanlar; bu alanlarda 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabancılarının Aşılattırılması hakkındaki kanun ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

5.5. Yapı yaklaşma mesafesi komşu parselden, yeşil alandan ve imar yollarından 5 metredir.

5.6. Parselin ifraz edilmesi halinde minimum parsel büyüklüğü konut alanlarında 500 m²., zeytinlik alanlarda 10.000 m² dir.

5.7. Trafo Binası yol cephesinde 3.00 m, diğer cephelerde parsel sınırına 1.00 m mesafede olacak şekilde tesis edilecektir. Trafo binasının dış cephe ve çatı görünümü ilgili belediyesi tarafından belirlenecek olan bölge mimari karakterine uygun cephe özelliklerini taşıyacak nitelikte tesis edilecektir. Trafo binasının güvenlik tedbirlerinden yatırımcı kuruluş sorumludur.

5.8. Binalara kot binanın oturacağı tabii zemin ortalamasından verilecektir.



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

07.06.2018

5.9. Bu plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda yürürlükte bulunan 1/5000 Nazım İmar Planı hükümlerine, üst ölçek planlar, Muğla 1/25000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı, diğer kanun ve mevzuatlar, yönetmelikler, genelgeler ve tebliğlere uyulacaktır.” şeklindedir.

Ayrıca söz konusu alanı da kapsayan Milas-Bodrum Karayolu 1120 hektarlık alanın 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının hazırlanması işi Başkanlığımızca ihale edilmiştir.

Sonuç olarak ilçe belediye meclisinin 02/03/2018 tarih ve 79 sayılı meclis kararında konunun oy birliği ile uygun bulunmayarak red kararı alındığı ve söz konusu bölgede plan çalışmasının ihale edildiği değerlendirildiğinde aynı alanda bütüncül uygulama imar planlarının Başkanlığımızca hazırlanacağı, ayrıca planın parsel bazlı olması ve zeytinliklere E:0.10 yapılaşma koşulu önerisi nedeniyle mevzuata uygun olmadığı değerlendirilmiştir.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi, Sefer Alanı Mevkii, 796 parsel numaralı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi, Sefer Alanı Mevkii, 796 parsel numaralı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, 5216 sayılı Kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.05.2018 tarih ve 36521862-754-E.2725 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Milas belediye meclisinin 02/03/2018 tarih ve 79 sayılı meclis kararında konunun oy birliği ile uygun bulunmayarak red kararı alındığından ve Milas-Bodrum karayolu 1120 hektarlık alanın 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının hazırlanması işi ihale edildiğinden ve 30.05.2018 tarihinde sözleşme imzalandığından 3194 Sayılı Kanununun 8. maddesi ile 5216 Sayılı Kanununun 7/b maddeleri uyarınca Milas Belediye Meclisince alınan **red kararının UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 07.06.2018