



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

08.10.2021

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

29.09.2021 tarihinde saat 14:00'da Şeyh Mahallesi, Kurşunlu Caddesi, Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No'lu Hizmet Binası Meclis Toplantı Salonunda ve 08.10.2021 tarihinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.09.2021 tarih ve E-81441201--115.01.06-48031 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.09.2021 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "İlimiz, Milas İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi, 956, 962, 965, 1039 adalarda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.09.2021 tarih ve E-81441201-115.01.06-48031 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Milas Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 18.12.2020 tarih ve E.31017 sayılı yazısı.
b) Milas Belediyesi Meclisinin 05.10.2020 tarih ve 150 sayılı kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazıda Milas İlçesi, İsmetpaşa Mahallesinde 956 ada, 962 ada, 965 ada ve 1039 adaların bina yükseklikleri "Hmax:Serbest" olarak belirlendiğinden 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici Madde 20- (Ek:14/2/2020-7221/13 md.):Bu kanunun 8.'inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda "Yençok:6 kat" belirlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Milas Belediye Meclisinin 12/10/2020 tarih ve 150 sayılı kararı ile uygun bulunduğu belirtilerek Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulması talep edilmiştir.

İlgi (b)'de kayıtlı Meclis kararında "İsmetpaşa Mahallesi sınırları içinde kalan 956, 957, 993, 962 imar adaları ve Milas Belediye Meclisi'nin 07.06.2013 tarih ve 236 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu İsmetpaşa Mahallesi 1038 ve 1039 imar adalarında bina yükseklikleri "Hmax:Serbest" olarak belirlenmiştir." İfadesinde geçen 993 ada numarasının sehven hatalı yazılmış olduğunun tespit edildiği, 965 ada olarak düzeltilmesine, 957 ada ile ilgili Milas Belediye Meclisinin 08.02.2017 tarih ve 58 sayılı kararı ile uygun bulunarak onaylanmak üzere Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na sunulan plan değişikliği işlemleri devam ettiği için söz konusu adanın karardan çıkartılmasına," düzeltmenin yapılmasına, buna göre; Milas İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi, 956, 965, 962, 1038 ve 1039 imar adalarında onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Hmax:Serbest" olan bina yüksekliklerinin "Yençok:6 kat" olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğinin 3194 sayılı yasanın 8/b maddesince onay için Muğla Büyükşehir Belediyesine tevdi edilmesine oy çokluğu ile karar verildiği bildirilmiştir.

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak imar planı değişikliği yapılmasının gerekçesinin 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" un 6. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddesinin (b) bendine "**İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez.**" hükmünün eklendiği, ayrıca aynı kanunun 13. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 20. maddesine "(...) **Bina yükseklikleri yençok:serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur. (...)**" hükmünün yerine getirilmesi olduğu, Milas



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

08.10.2021

onaylı imar planında, yapı yüksekliği serbest bırakılmış olan 4 adet imar adasının bulunduğu, söz konusu adaların yapı yüksekliklerini belirlemek için, adaların yakın çevresindeki gerek emsal gerekse de büyüklük açısından benzer adaların irdelendiği, plan değişikliği yapılan adaların yakın çevresindeki yeni yapılaşan ve benzer özellik gösteren adalardaki yapı yüksekliklerinin onaylı planda 5 ve 6 kat olarak tanımlandığı ve bu yapıların inşa edildiği, hazırlanan imar planı değişikliğinde ilgili adaların yapı yükseklikleri, çevrelerindeki benzer özellik gösteren adalarda yapılan irdeleme sonucunda, uyumlu bir yapılaşma olabilmesi için “6 kat” olarak tanımlandığı, uygulama imar planı değişikliği sonucunda, yürürlükteki imar planıyla ilgili adaların kat yüksekliği serbest bırakıldığından/kısıt olmadığından ve yakın çevrelerindeki benzer özellik gösteren adalarda 6 katlı yapılar bulunduğundan jeolojik-jeoteknik etüd raporunun yeniden yapılmasının gerekmediği, adalar için onaylı imar planında tanımlanmış olan yapılaşma hakkı (emsal) değiştirilmeyip korunduğundan, adalarda yaşayacak nüfusun aynı kalacağı 6 katlı yapılar da ilave nüfus oluşmadığı için hazırlanan imar planı değişikliğinde ilave donatı alanı ayrılması da gerekmediği, söz konusu adalara ilave yapı ve dolayısıyla ilave nüfus gelmeyeceğinden, hazırlanan değişikliğin yakın çevreye ve kente sosyal ve teknik altyapı açısından herhangi bir etkisinin olmayacağını açıkladığı,

Milas İlçesi, İsmetpaşa Mahallesinde yer alan 956, 962 ve 965 adaların Milas Belediye Meclisinin 07.03.2012 tarih ve 58 sayılı meclis kararı ile onaylı imar planında Hmax:Serbest konut alanı kullanımında bulunduğu, 1039 adanın ise Milas Belediye Meclisinin 07.06.2013 tarih ve 236 sayılı kararı ile onaylı imar planı değişikliğinde Hmax:Serbest konut alanı kullanımında kaldığı ancak 07.03.2012 tarih ve 58 sayılı meclis kararı ile onaylı imar planında ayrı nizam 2 kat konut kullanımında kaldığı,

1/5000 ölçekli nazım imar planı gösteriminde kat yükseklikleri yer almadığından nazım imar planı değişikliğinin hazırlanmadığı,

Plan dosyasında yapılan incelemede noter tasdikli vekaletname ya da sözleşmenin, meri imar planları, plan hükümleri ve plan açıklama raporunun onaylı örneğinin, plan değişikliğine konu alanı kapsayan jeolojik ve jeoteknik etüd raporunun ve yerleşime uygunluk paftasının dosyasında yer almadığı, plan açıklama raporunda ise 1/25.000 ya da uygun ölçekte fiziki harita üzerinde alanın yerinin işaretli olduğu bilgi paftasının, fotoğraf çekim yönleri harita üzerine işlenmiş fotoğraf paftasının, A4 büyüklüğünde plan teklifinin işaretlendiği uydu görüntüsü, hava fotoğrafının, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve plan notlarının, mevcut plan ve öneri plan kararlarının A3 ve A4 kağıt boyutunda yan yana karşılaştırılması ile aynı ölçekte mevcut ve öneri planın gösteriminin, kat yüksekliğine ilişkin analiz çalışmasının yer almadığı tespit edilmiş olup, 11.01.2021 tarihli ve E-81441201-115.01.06-1156 sayılı yazımız ile Milas Belediye Başkanlığına iletilmiş, Milas Belediye Başkanlığı'nın 13.07.2021 tarihli ve E-92592217-115.99-19142 sayılı yazı ile bilgi ve belgelerin bir kısmı Başkanlığımıza iletilmiştir. Ancak plan dosyası üzerinde yer alan Teklif-48109133 sayılı plan işlem numarası (PİN) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın E-Plan sisteminde yer almadığından 05.08.2021 tarihli ve E-81441201-115.99-41469 sayılı yazımız ile plan işlem numarasının kontrolü ve Başkanlığımıza teslim edilmeyen eksik belgelerin tamamlanması talep edilmiş olup, Milas Belediye Başkanlığı'nın 19.08.2021 tarihli ve E-92592217-000-21896 sayılı yazısında ise sadece plan işlem numarasına ilişkin işlem yapıldığı belirtilmiş olup, belirlenen eksiklerden 1/25.000 ya da uygun ölçekte fiziki harita üzerinde alanın yerinin işaretli olduğu bilgi paftasının, fotoğraf çekim yönleri harita üzerine işlenmiş fotoğraf paftasının, A4 büyüklüğünde plan teklifinin işaretlendiği uydu görüntüsü mevcut plan ve öneri plan kararlarının A3 ve A4 kağıt boyutunda yan yana karşılaştırılması ile aynı ölçekte mevcut ve öneri planın gösteriminin, kat yüksekliğine ilişkin analiz çalışmasının Başkanlığımıza iletilmediği,



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

08.10.2021

Planlama alanına ilişkin imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporunun Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet işleri Genel Müdürlüğü tarafından 22.07.2005 tarihinde onaylandığı; onaylı jeolojik ve jeoteknik etüd raporuna göre; söz konusu plan değişikliğine konu alanının bir kısmının Önlemler Alan-2 (ÖA-2), bir kısmının Yerleşime Uygun Alan (UA) olarak değerlendirildiği, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet işleri Genel Müdürlüğü tarafından 22.07.2005 yılında onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüd raporu doğrultusunda 2012 yılında 1/1000 ölçekli Plan Revizyonunun ve 1039 adaya ilişkin ise 2013 yılında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin yapıldığı,

Plan değişikliğine konu parsellere ilişkin herhangi bir ruhsat kaydı, yapı kullanma izin belgesi ve yanar yıkılan yapı ruhsatına rastlanmadığı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. Maddelerine istinaden yapılan bir işlem bulunmadığı, herhangi bir idari davaya rastlanmadığının bildirildiği,

İlgi (b)'de kayıtlı meclis kararında plan değişikliğine konu 956, 962, 965 1038 ve 1039 imar adalarında plan değişikliği yapıldığı belirtilmekle birlikte 1038 adaya ilişkin kadastral veri bulunmadığı, 1039 adanın tamamının plan değişikliği onama sınırında olduğu, 957 ada ile ilgili Milas Belediye Meclisinin 08.02.2017 tarih ve 58 sayılı kararı ile uygun bulunarak onaylanmak üzere Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na sunulan plan değişikliği işlemleri devam ettiği için söz konusu adanın karardan çıkartılmasına karar verildiğinin belirtildiği, ancak 957 parseline ilişkin Başkanlığımızda işlemleri devam eden plan değişikliğinin eksikleri tamamlanmadığından henüz Büyükşehir Meclisine sunulmadığı, onaylı planda 957 parselin E:1.60 Hmax:Serbest yapılanma koşullarında konut kullanımında bulunduğu,

Kat Yükseklikleri belirlenirken Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Dördüncü Bölümde Yol Genişliklerine Göre Bina Kat Adetleri Başlığı 9. Maddesinde Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde; 10 metre yol genişliğinde en çok 3 kat, 15 metre yol genişliğinde en çok 5 kat, 20 metre yol genişliğinde en çok 6 kat yükseklikleri hükmünün bulunduğu,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine ilişkin Teklif-48109133 sayılı plan işlem numarasının (PİN) alındığı,

Plan hükümlerinin ise;

"1-Belirtilmeyen hususlarda Milas Revizyon İmar Planı Plan Notları ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri geçerlidir." şeklinde 1 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda; plan değişikliğinin Milas 1/5000 ölçekli Revizyon İmar Planına aykırılık teşkil etmediği,

Başkanlığımıza iletilen imar planı paftalarında Emsal:1.60 Hmax:Serbest konut kullanımında bulunan ve ilçe meclis kararı ile Başkanlığımızda imar planı değişikliği dosyası bulunması nedeniyle plan onama dışında bırakılan 957 parselin, 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" un 6. Maddesi doğrultusunda plan değişikliği onama sınırı içerisine alınarak yüksekliğinin belirlenmesi,

Plan değişikliği önerilen 956, 962, 965, 1039 imar adalarında 6 kat kararının imar planı bütünlüğü gözetilerek planda verilen yükseklik kararları ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 9. Maddesi doğrultusunda belirlenmesinin, ayrıca 1039 adanın Emsal:1.60 Hmax:Serbest Konut alanı kullanım kararından önceki 2012 yılı onaylı 1/1000 ölçekli Milas Revizyon İmar Planındaki kullanımı da dikkate alınarak karar alınmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Milas İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi, 956, 962, 965, 1039 adalarda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 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 arz ederim. Denilmektedir.



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

08.10.2021

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Milas İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi, 956, 962, 965, 1039 adalarda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 09.09.2021 tarih ve E-81441201-115.01.06-48031 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; söz konusu imar adalarında ilçe belediye meclisince uygun görülen Yençok: 6 kat kararının imar planı bütünlüğü gözetilerek mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak Yençok: 4 kat olarak değiştirilmesi ayrıca imar planı paftalarında Hmax:Serbest konut kullanımında bulunan ve Başkanlığımızda imar planı değişikliği dosyası bulunması nedeniyle ilçe belediyesi meclis kararı ile plan değişikliği onama sınırı dışında bırakılan Milas İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi, 957 parselin de plan değişikliği onama sınırı içerisine alınması ve yüksekliğinin Yençok: 4 kat olarak belirlenerek değiştirilerek onaylanması 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 08.10.2021