



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

05.03.2019

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

05.03.2019 tarihinde saat 14:00'de Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binası'nda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.02.2019 tarih ve 36521862-115.01.02-E.1254 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.02.2019 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Milas İlçesi, Hayıtlı Mahallesi, Yanıkkuyu Mevkiinde bulunan 887 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parsellerde "Ticaret- Konut Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.02.2019 tarih ve 36521862-115.01.02-E.1254 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Başkanlığımız evrağına 18.12.2017 tarih ve 48123/177131 sayı ile kayıtlı dilekçe
b) 19.01.2018 tarih ve E.381/1851 sayılı yazımız.
c) Başkanlığımız evrağına 20.02.2018 tarih ve 9012/27891 sayı ile kayıtlı dilekçe
d) Başkanlığımız evrağına 29.03.2018 tarih ve 16844/50948 sayı ile kayıtlı dilekçe
e) 04.06.2018 tarih ve E.3337/14088 sayılı yazımız.
f) Başkanlığımız evrağına 10.10.2018 tarih ve 40036/143485 sayı ile kayıtlı dilekçe

İlgi (a) dilekçe ile İlimiz Milas İlçesi, Hayıtlı Mahallesi, Yanıkkuyu Mevkiinde bulunan 887 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parsellerde kayıtlı toplam 2462.07 m² yüzölçümlü taşınmazlar üzerinde ticaret + konut alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin incelenerek onaylanması talep edilmektedir.

İlgi (b) ve (e) yazılarımız ile plan değişikliği talep dosyasındaki eksik bilgi ve belgeler talep edilmiş olup, ilgi (c), (d) ve (f) dilekçe ekleri ile eksik bilgi ve belgeler tamamlanmıştır.

Söz konusu taşınmazlar Milas Belediye Başkanlığı'nın 07.03.2012 tarih ve 58 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planında "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak, söz konusu parsellerin 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı Revizyonunda ve 1/25.000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunda Kentsel Yerleşik Alan fonksiyonu içinde kaldığı, Milas Nazım İmar Planı Revizyonunda da söz konusu taşınmazların 12 metrelik taşıt yoluna bakan cephesi Ticaret Alanı olmak üzere toplam alanın Konut Alanı Kullanımında kaldığı, taşınmazların yola cepheli olduğu, İmar planı değişikliği önerisi ile çevredeki yapılaşmalar ve bu bölgede yaşayan nüfusa hizmet edecek yeni ticari alanların gereksiniminden yola çıkılarak yapı adasının doğu ve batı cephelerinin de ticari alan olarak önerildiği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "Kentsel Çalışma Alanları" başlıklı bölümünde alt başlık olarak yer alan "Ticaret - Konut Alanı (TİCK)" fonksiyonuyla zemin kat ticaret, üst katlar konut olarak kullanılmak üzere plan değişikliğinin hazırlandığı, mevcut 1/5000 ölçekli Milas Nazım İmar Planı Revizyonunda söz konusu alanın orta yoğunluklu (180 k/ha) gelişme konut alanı kullanımında kaldığı, plan değişikliği önerisi ile mevcut planda belirtilen nüfus yoğunluğundan hareketle alanda yaşayacak kişi sayısının azaldığı, planlama alanında Otopark Yönetmeliğine uyulacağı, aynı zamanda alan içinde kullanım kararı getirilen fonksiyonların otopark ihtiyacının parselinde karşılanacağı, otopark çözümünün 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği paftasında çözümleneceği belirtilmiştir.

Talep edilen teklif imar planı değişikliğine esas Milas Belediye Başkanlığı, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığının görüşleri alınmıştır.

Yukarıda anılan söz konusu kurum/kuruluş görüşlerine göre;

- Milas Belediye Başkanlığı'nın 06.11.2017 tarih ve E.4787 sayılı yazısı ile " Milas ilçesi, Hayıtlı Mahallesi, Yanıkkuyu Mevkii, 887 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parsellerde kayıtlı taşınmazlarla ilgili Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 06.11.2017 tarih ve E.4705 sayılı yazısında herhangi bir davaya rastlanılmadığının belirtildiği, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03.11.2017 tarih ve E.4670 sayılı yazısında taşınmaz için düzenlenmiş yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesine rastlanmadığının



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

05.03.2019

belirtildiği, Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 03.11.2017 tarih ve E.4524 sayılı yazısında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. Maddelerine göre işlem yapılmadığının belirtildiği"

- Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 20.12.2018 tarih ve E.19780 sayılı yazısı ile " yapılan incelemelerde 22.02.2018 tarih ve 30340 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 15.09.2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacağı ve kullanım kararı getirilen fonksiyonların otopark ihtiyacının parselinde karşılanması gerektiği hükmünün plan notlarına eklenmesi koşuluyla ulaşım trafik etüdünün uygun değerlendirildiği" hususları belirtilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan teklifine ait NİP-16427,8 sayılı plan işlem numarası (PİN) alınmıştır.

Planlama alanına ilişkin imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporunun Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 28.07.2017 tarihinde onaylandığı; onaylı jeolojik ve jeoteknik etüd raporuna göre; söz konusu planlama alanının tamamının Önlemler Alanları 5.1 (ÖA) olarak değerlendirildiği anlaşılmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği plan hükümleri olarak ise;

1-Muğla İli, Milas İlçesi, Hayıtlı Mahallesi, Yanıkkuyu Mevkii, 887 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği; plan paftası, plan raporu ve plan hükümleri ile bir bütündür.

2- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği onaylanmadan uygulamaya geçilemez. Mekansal planlar yapım yönetmeliği doğrultusunda plan kararları üretilmiştir. Kentsel Çalışma Alanı Ticaret-Konut Alanı (TICK) olarak planlanmış olup, zemin kat ticaret, üst katlar konut alanı olarak kullanılacaktır.

3- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 01.08.2017 tarih ve 18032898-305.07-E.6886 sayılı imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporunda belirtilen hükümlere uyulacaktır. Söz konusu planlama alanı önlemler alan-Ö.A.5.1 mühendislik problemleri açısından önlemler alanlarda kalmakta olup alınması gereken önlemler:
-İnceleme alanında yapılması planlanan binanın niteliğine göre zemin etüd raporunda gerekli detay çalışmalarının yapılması gerekmektedir.

-Yapılaşma esnasında projeye esas zemin-etüd raporunda tüm statik parametreler ayrıyeten incelenmeli ve zemin yapı etkileşimine göre uygun temel tipi önerilmelidir.

-Yapı temelinin yüzey sularından etkilenmemesi için drenaj ağı kurulmalıdır.

-Proje sahasında yapılacak zemin etütlerinde temel hafriyatlarında oluşacak şevler ile ilgili gerekli stabilite analizleri yapılarak riskli durumlarda gerekli önlemler alınacaktır.

-Yüzeysel veya dinamik kompaksiyon

-Tasarım yükünün büyük olacağı imalatlarda yapı niteliğine göre fore kazık, radye jeneral v.b. temel tiplerinin değerlendirilmesi önerilmektedir.

4- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

5- Deprem yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

6- Otopark Yönetmeliğine uyulacak olup, plan değişikliğine konu alanda kullanım kararı getirilen fonksiyonların otopark ihtiyacı parselinde karşılanacaktır.

7- Bu plan ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu ve plan hükümleri, 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu ve plan hükümleri, 1/5000 ölçekli Milas Nazım İmar Planı Revizyonu ve plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümleri geçerli olacaktır.

Şeklinde 7 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda plan değişikliğine konu 887 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parsellerin kullanım kararları incelendiğinde plan değişikliğine konu alanın kuzeyinde yer alan 12 metrelik taşıt yolu aksında 1 ve 2 parsellerin konut altı ticaret kullanımında kaldığı, diğer parsellerin konut alanı olarak planlandığı görülmüştür. Plan değişikliğine konu alanın batısında yer alan 10 metrelik aksın, kuzey yönünde konut altı ticaret kullanımında olduğu, doğusunda yer alan aksın 10 metrelik yaya yolu olarak planlı ve konut altı ticaret kullanımında olduğu,

Yapılaşma koşulları incelendiğinde ise, kuzey güney istikametinde 1, 8, 7, 6 parsellerin 4 katlı, 2, 3, 4, 5 parsellerin ise 3 katlı olduğu,

Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda yapılaşma koşulları verilmediğinden ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde de yapılaşma koşullarının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirleneceği belirtildiğinden öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde yapılaşma



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

05.03.2019

koşulunun verilmediği tespit edilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Milas İlçesi, Hayıtlı Mahallesi, Yanıkuyu Mevkiinde bulunan 887 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parsellerde kayıtlı taşınmazların "Ticaret- Konut Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifine ilişkin, onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda ticaret kullanımında bulunan yol akslarının ve yapılaşma koşullarının dikkate alınarak bir karar alınmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Milas İlçesi, Hayıtlı Mahallesi, Yanıkuyu Mevkiinde bulunan 887 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parsellerde "Ticaret- Konut Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin 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, Hayıtlı Mahallesi, Yanıkuyu Mevkiinde bulunan 887 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parsellerde "Ticaret- Konut Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanununun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi" teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.02.2019 tarih ve 36521862-115.01.02-E.1254 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; zemin katın ticarete dönüşmesine ilişkin plan değişikliğinin gerekçesi yeterli olmadığından, gereklilik analizleri yapılarak değişiklik gerekçesini ayrıntılı açıklayan plan raporu iletilene kadar komisyonumuza süre verilmesi **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 05.03.2019