

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

24/08/2016 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 11/08/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-4917 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.08.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Milas İlçesi, Dörttepe Mahallesi, Hisar Mevkii, 5838 parseline ilişkin "TAKS:0.15, KAKS:0.30 olmak üzere Ayrık Nizam 2 kat Konut Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11/08/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-4917 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 02.06.2016 tarih ve 15424 sayılı Milas Belediye Başkanlığı yazısı.
b) 06.05.2016 tarih ve 153 sayılı Milas Belediye Başkanlığı Meclis Kararı.

İlgi (a) yazı ile İlimiz Milas İlçesi, Dörttepe Mahallesi, Hisar Mevkii, 5838 parseline ilişkin "TAKS:0.15, KAKS:0.30 olmak üzere Ayrık Nizam 2 kat Konut Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif dosyasının Belediye Meclisimizce görüşülmesi talep edilmektedir *(Ek-1)*

Söz konusu alana ilişkin alınan ilgi (b) Meclis Kararında Milas İlçesi, Dörttepe Mahallesi, Hisar Mevkii, 5838 parselde "Konut Alanı" amaçlı onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2016 tarih ve 16 sayılı kararı ile onaylanmış olduğundan, taşınmazın bulunduğu alana ilişkin TAKS:0.15, KAKS:0.30 olmak üzere Ayrık Nizam 2 kat Konut Alanı olacak şekilde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Milas Belediye Meclisince uygun bulunduğu belirtilmiştir *(Ek-2)*

Plan açıklama raporunda;

- Bahse konu parselin onaylı 1/1000 ölçekli imar planında "Sosyal Tesis" kullanımında kaldığı ancak 1/1000 ölçekli imar planında ticaret fonksiyonu olarak kullanıldığı için imar planı değişikliğinde kamuya terk yapılması gerektirmeyen alan olduğu,
- Planlama alanının bulunduğu bölge daha çok Turizm ve II. Konut Alanı ağırlıklı olarak yapılaştığı için bu tesisler bünyesinde bölgede yaşayanların sosyal donatı ihtiyaçlarını karşılayacakları ticaret alanları, havuz, restaurant vb. yer aldığı alanlar olduğu sosyal tesis olarak ayrılmış yapı adasının uygulamada hizmet edeceği bir yerleşim olmadığı için bugüne kadar taşınmaz üzerinde herhangi bir uygulama yapılmadığı bu nedenle plan değişikliği teklifi hazırlanarak "Tercihli Kullanım Alanı" kullanımında kalan bahse konu taşınmazın Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak "Konut Alanı" kullanımına dönüştürüldüğü,
- Onaylı plan ve teklif plan karşılaştırıldığında, teklif planda yeşil alan miktarının azaltılmış gibi görünse de 6891 ve 6893 parsellerde; 3621 sayılı Kıyı Kanunu uyarınca Milas Belediyesince onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında olmamasına rağmen yasa gereği, Kıyıkenar çizgisinden kara yönünde ilk 50 metrenin "Yeşil Alan", ikinci 50 metrenin ise "Günübirlik Alan" kullanımına dönüştürüldüğü, alanda ihtiyaç duyulan yeşil alan miktarının bu alan içerisinde karşılandığı belirtilmiştir.

Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde; "ST" ile tanımlanan sosyal tesis alanlarında cafe, restaurant, büfe, bar gibi ticari fonksiyonlu alanların yer aldığı belirtilmiştir.

Bahse konu alanın, Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2016 gün ve 16 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Konut Alanı" kullanımında yer almaktadır.

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

1. Donatı alanları (yollar, yeşil alanlar, otoparklar vs.) kamuya terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez.
2. Tüm altyapı girişimci tarafından yapılacaktır. Teknik altyapı tamamlandıktan sonra işletme denemesi ilgili kurumlarca yapılmadan yapı kullanma izni verilemez.
3. Deprem yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
4. Arıtma tesisi yapılması zorunludur. Arıtılmış su denize deşarj edilemez.
5. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 30.03.2015 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
6. 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.

7. Bu planda açıklanmayan hususlarda mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 29.04.1991 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği geçerlidir.

Şeklinde 7 adet plan hükmü getirildiği belirtilmiştir.

Milas Belediye Başkanlığına 22.06.2016 tarih ve 12240 sayılı yazımız ile söz konusu alanda yapı olup olmadığı, içinde yapı varsa, yapının yasal durumunu gösteren belgeler, yapı yasal değilse 3194 sayılı İmar Kanununun 32. Ve 42. Madde işlemlerine ait belgeler talep edilmiş Milas Belediye Başkanlığının 11.07.2016 tarih ve 18392 sayılı yazısında taşınmaz için herhangi bir yapı ruhsatının düzenlenmediği bildirilmiştir. Ancak 22.06.2016 tarih ve 12240 sayılı yazımızda söz konusu alan içinde yapı olup olmadığı yapı varsa yapının yasal durumunu gösteren belgeler, yapı yasal değilse 3194 sayılı İmar Kanununun 32. Ve 42. Madde işlemlerine ait belgeler talep edildiğinden 27.07.2016 tarih ve 14575 sayılı yazımız ile gerekli incelemelerin yapılarak Başkanlığımıza bildirilmesi talep edilmiştir.

Milas Belediye Başkanlığı'nın 05.08.2016 tarih ve 21097 sayılı yazısı ile 3194 sayılı İmar Kanununun 32. Maddesi düzenlenen 27.07.2016 tarihli Durdurma Tutanağı ve aynı kanunun 42. Maddesi gereği düzenlenen Encümen Kararı Başkanlığımıza iletilmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda yapılan incelemede;

- Plan değişikliği ile bahse konu alanın Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak "Konut Alanı"na dönüştürüldüğü,
- Plan değişikliği ile artan yoğunluğa ilişkin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinin 7.bendi doğrultusunda hizmet etki analizi raporunun hazırlandığı,
- Planlama alanında ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla İl Müdürlüğü'nün 03.06.2015 tarih ve 19670 sayılı yazısı doğrultusunda 4x8 ebadında 1 adet trafo binasının yer alacağı 89,84 m² yüzölçümünde trafo tesis alanı ayrıldığı,
- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan hizmet etki analizinde 34 kişi nüfus önerildiği ancak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi doğrultusunda hazırlanan hizmet etki analizinde 89,84 m² yüzölçümünde trafo tesis alanının ayrılmasından dolayı konut alanı kullanımında kalan alana toplamda 32 kişi nüfus önerisinin geldiği,
- Teklif planda yeşil alan miktarının azaltılmış gibi görünse de 6891 ve 6893 parsellerde; 3621 sayılı Kıyı Kanunu uyarınca Milas Belediyesince onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında olmamasına rağmen yasa gereği, kıykenar çizgisinden kara yönünde ilk 50 metrenin "Yeşil Alan", ikinci 50 metrenin ise "Günübirlik Alan" kullanımına dönüştürüldüğü önerilen "Konut Alanı" ile oluşacak nüfusun ihtiyacı olan yeşil alanın bu alan içerisinde fazlasıyla karşılandığı tespit edilmiştir.
- Ayrıca; "Bu planda açıklanmayan hususlarda mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 29.04.1991 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği geçerlidir." şeklindeki 7 numaralı plan hükmünün "Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri geçerlidir." olarak değiştirilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmaktadır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Milas İlçesi, Dörttepe Mahallesi, Hisar Mevkii, 5838 parsel ile ilişkin "TAKS:0.15, KAKS:0.30 olmak üzere Ayrıık Nizam 2 kat Konut Alanı" amaçlı 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.

Komisyön Görüşü: Milas Belediye Meclisinin 06.05.2016 gün ve 153 sayılı kararı ile **uygun görülen** "Milas İlçesi, Dörttepe Mahallesi, Hisar Mevkii, 5838 parsel ile ilişkin "TAKS:0.15, KAKS:0.30 olmak üzere Ayrıık Nizam 2 kat Konut Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8/b maddesi uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11/08/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-4917 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

7 nolu plan hükmünün "Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri geçerlidir." Şeklinde düzenlenmesinin 3194 Sayılı Kanunun 8/b Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 24.08.2016