

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

07/10/2015 tarihinde saat 10.00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10/09/2015 tarih ve 36521862-310.01.03-3532 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.09.2015 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Milas İlçesi Dörttepe Mahallesi 5838 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 10/09/2015 tarih ve 36521862-310.01.03-3532 sayılı yazısında;

- İlgi: a) Başkanlığımız evrağına 27.08.2015 tarih ve 21194-73142 sayı ile kayıtlı 5838 parsel ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi Dosyası.
b) 13.08.2015 tarih ve 276 sayılı Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığımız Meclis Kararı.
c) 06.04.2015 tarih ve 86 sayılı Milas Belediye Başkanlığı Meclis Kararı.

İlgi (a) dilekçe ile İlimiz Milas İlçesi, Dörttepe Mahallesi, Hisar Mevkii'nde yer alan, tapunun N19D06C2B pafta, 5838 parsel numarasında kayıtlı MYC İnşaat Taahhüt Sağlık Hizmetleri Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmaz üzerinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanarak tarafımıza iletilmiştir. (Ek-1);

İlgi (c) Milas Belediye Meclis kararında(Ek-2); söz konusu parselin Milas Belediye Meclisinin 31.10.1997 tarih ve 225 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E:0.20, hmax:4:00 m, tek katlı yapılanma koşulu ile Sosyal Tesis Alanı kullanımında kalmakta olduğu, bahse konu taşınmazda TAKS:0.15, KAKS:0,30, hmax:6.50 m olmak üzere Ayrık Nizam 2 kat Konut Alanı önerildiği ayrıca yoğunluk artışı önerildiğinden, park alanı ve trafo alanı da önerilmiş olduğu, öneri planın mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nün 29.04.1991 tarih onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlandığı belirtilmiş olup, 20.05.2015 tarih ve 2987-13102 sayılı yazı ile ekinde yer alan UİP-11381,1 Plan İşlem Numarası ile kayıtlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin onaylanmak üzere Belediye Meclisimizce görüşülmesi talep edilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmeler sonucunda İlgi(b) Belediye Başkanlığımız Meclis Kararında(Ek-3); söz konusu alanın Milas Belediye Meclisi'nin 31.10.1997 tarih ve 225 sayılı kararı ile Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Sosyal Tesis Alanı" kullanımında kaldığı, plan hükümlerinde "ST ile tanımlanan sosyal tesis alanlarında cafe, restaurant, büfe, bar ve yüzme havuzu yer alabilir. İnşaat Emsali 0.20, max.h:4.00 m. tek kat yapılanma koşulları uygulanır." Hükmünün yer aldığı belirlendiği, öneri plan teklifinde konut alanı olarak planlanan alanın mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 29.04.1991 tarih Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Tercihli Kullanım Alanı"nda kaldığı uygulama imar planı yapılarak tercih hakkının kullanıldığı anlaşıldığından ve sosyal tesis kullanımının 14.06.2014 tarihinde yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde "Tercihli Kullanım Alanı" tanımı içerisinde yer almadığından bahse konu alanda öncelikle 1/5000 ölçekli nazım imar planında değişiklik yapılarak kullanım kararının değiştirilmesi gerektiğinden söz konusu teklifin bu haliyle değerlendirilmesinin mümkün olmadığı, Milas Belediye Meclisi'nin 31.10.1997 tarih ve 225 sayılı kararı ile Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yer alan "Sosyal Tesis Alanı" kullanımının aynen devam etmesi gerektiğinden 06.04.2015 gün ve 86 sayılı Milas Belediye Meclis kararının değiştirilerek eski haliyle 3194 Sayılı Kanunun 8.Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca değiştirilerek onaylanmasının uygun olduğuna karar verilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği plan açıklama raporunda; bahse konu 5838 parsel numaralı taşınmazın ilk onaylı imar planlarında ve mevcut onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Tercihli Kullanım Alanı (Turizm+II.Konut)" kullanımında kaldığı, ayrıca planlama alanının bulunduğu bölgenin daha çok Turizm ve II. Konut Alanı ağırlıklı olarak yapılaştığı için bu

tesisler bünyesinde bölgede yaşayanların sosyal donatı ihtiyaçlarını karşılayacakları ticaret alanları vb. yer aldığı, bu nedenle sosyal tesis alanı olarak ayrılmış yapı adasının uygulamada hizmet edeceği bir yerleşim olmadığı için bugüne kadar da taşınmaz üzerinde herhangi bir uygulama yapılamadığı, bu nedenlerle bahse konu plan değişikliği teklifi hazırlanarak “Sosyal Tesis Alanı” kullanımında kalan parsel Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’na ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’ne uygun olarak “Konut Alanı” kullanımına dönüştürüldüğü, herhangi bir yoğunluk arttırıcı plan kararı üretilmediği ve İmar Planının ana kararlarını ve standartlarını olumsuz etkileyecek bir karar alınmadığı belirtilmiştir.

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği plan hükümleri olarak ise,

1. Donatı alanları (yollar, yeşil alanlar, otoparklar vs.) kamuya terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez.
2. Tüm altyapı girişimci tarafından yapılacaktır. Teknik altyapı tesisleri tamamlanıp işletme denemesi ilgili kurumlarca yapılmadan yapı kullanma izni verilemez.
3. Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
4. Arıtma tesisi yapılması zorunludur. Arıtılmış su denize deşarj yapılamaz.
5. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nce 30.03.2015 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
6. Bu planda açıklanmayan hususlarda mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nca 29.04.1991 tarih Onaylı Nazım İmar Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği geçerlidir.

Planlama alanı 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak “Kentsel Yerleşik Alan” kullanımında ve “Önemli Doğa Alanı” sınırları içerisinde ve mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nca 29.04.1991 tarih Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında yaklaşık olarak “Tercihli Kullanım Alanı” ve yaklaşık olarak “Park Alanı” kullanımında kalmaktadır.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda yapılan incelemede;

- Yoğunluk arttırıcı plan kararları getirildiği,
- Plan değişikliği ile bahse konu alanın “Tercihli Kullanım Alanı” ndan çıkartılarak “Konut Alanı”, “Yeşil Alan” ve “Yol” kullanımına dönüştürüldüğü anlaşılmıştır.

Ancak söz konusu alan Milas Belediye Meclisinin 31.10.1997 tarih ve 225 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Sosyal Tesis Alanı” olarak planlanmış olduğu tespit edilmiş olsa da; bu konu ile ilgili Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 26. Maddesi’nin 2.Bendinde “İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.” ve 3.Bendinde “İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz.” hükümleri doğrultusunda yeni bir yeşil alan önerilmediğinden imar mevzuatına uygun olmayacağı düşünülmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Milas İlçesi, Dörttepe Mahallesi, 5838 nolu imar parselinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanununun 7/b ile 3194 Sayılı Kanununun 8. maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının Meclise yazılan yukarıda metni yazılı "Milas İlçesi Dörttepe Mahallesi 5838 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının görüşülmesi" teklifi tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup "söz konusu alan Milas Belediye Meclisinin 31.10.1997 tarih ve 225 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Sosyal Tesis Alanı" olarak planlanmış olduğu tespit edilmiş olsa da; bu konu ile ilgili Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi'nin 2.Bendinde "İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliğide yapılamaz." ve yürürlükteki 1/5000 ölçekli onaylı Nazım İmar Planında yer alan yeşil alan m² azaldığından yine Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi'nin 3.Bendinde "İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz." Hükümleri doğrultusunda yeni bir yeşil alan önerilmediğinden" 3194 Sayılı Kanununun 8. Maddesi ile 5216 Sayılı Kanununun 7/b maddeleri uyarınca **REDDİNE** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.