

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

21/10/2015 tarihinde saat 13.00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02/10/2015 tarih ve 36521862-310.01.04-3760 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.10.2015 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Milas İlçesi, Hacıilyas Mahallesi, 353 ada, 26, 27, 28, 29, 32, 34, 96, 113 parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hususunun görüşülmesi " konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 02/10/2015 tarih ve 36521862-310.01.04-3760 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 27.07.2015 tarih ve 19770 sayılı Milas Belediye Başkanlığı'nın yazısı.
b) 05.06.2015 tarih ve 150 sayılı Milas Belediye Başkanlığı Meclis Kararı.

İlgi (a) yazı ile Milas İlçesi, Hacıilyas Mahallesi tapununun 353 ada, 26, 27, 28, 29, 32, 34, 96 ve 113 parsellerinde kayıtlı taşınmazların bulunduğu alana ait imar planları ile ilgili devam etmekte olan herhangi bir davanın bulunmadığı, PİN:UİP-8387,2 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Milas Belediye Meclisinin 05.06.2015 tarih ve 150 sayılı kararıyla uygun görüldüğü belirtilmiş olup, Belediye Meclisimizce görüşülmesi talep edilmektedir(*Ek-1*).

Söz konusu alana ilişkin alman İlgi (b) meclis kararında ise; Belediye Meclisi'nin 07.02.2012 tarih ve 58 sayılı kararı ile onaylanıp askıya çıkan ve 30.04.2012 tarih ve 91 sayılı kararı ile kesinleşen kent bütününe ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre; Hacıilyas mahallesi 353 ada 96 ve 113 parselde kayıtlı taşınmazlar "Bitişik Nizam 4 Kat Ticaret Alanı" kullanımında olup, parselin batısından geçen yoldan 5 m. çekme mesafesi olarak işaretlendiği, onaylı imar planında Hacıilyas mahallesi 353 ada 96 ve 113 parselde kayıtlı taşınmazın batısında kalan yoldan çekme mesafesi olarak işaretlenmiş olan 5 metre yolun kaldırılması plana ait taşınmazların kuzeyinde ve güneyinde kalan adalarda da çekme mesafesi bulunmadığından, ada silüetinin devamlılığı açısından uygun bulunduğu, öneri imar planına konu adanın kuzeyinde kalan ve öneri imar planına konu olmayan Hacıilyas mahallesi 353 ada 29, 32 ve 34 parsellerin cephe aldığı yoldan da onaylı imar planında çekme mesafesi işaretlenmediğinden yine aynı adada bulunan komşu parseller olan 26, 27 ve 28 parsellerin batısından geçen yoldan işaretli 5 metre çekme mesafesinin kaldırılmasının uygun görüldüğü belirtilmektedir.

Plan değişikliğine ilişkin hazırlanan plan açıklama raporunda; imar planı değişikliğinin 353 ada 96,113,26,27,28,29,30,31,32,33 ve 34 numaralı parsellerde yapıldığı, parsellerin yürürlükteki planda Bitişik Nizam 4 kat konut kullanımında kaldığı, yürürlükteki imar planında parsellerin batı cephesinden geçen yolun dar olması nedeniyle (yaklaşık 5 metre) yoldan cephe alan parsellerde 5 metre yapı yaklaşma uzaklığı bırakıldığı, plan yapılırken 353 ada 113 parselin uygulamadan önceki geldisi olan 353 ada 37 parselin yaklaşık olarak 55 metre derinliğinde ve hem çalışma yapılan adada, hem de batısındaki Bitişik Nizam 3 kat yapılaşma hakkına sahip adada bulunan bir parsel olduğu, plan yapılırken uygulama sonucunda hem "Güveçdede Caddesi"nden hem de batıdaki 5 metrelik yoldan cephe alacak şekilde parseller oluşacağı düşünüldükçe 5 metre yapı yaklaşma uzaklığı belirlendiği, imar uygulaması sonrasında yalnızca "Güveçdede Caddesi"nden cephe alacak bir parsel (derinliği 26 metre) oluşmuş olduğu ve planda önerilen 5 metrelik yapı yaklaşma uzaklığına gerek kalmadığı belirtilmiştir. Yürürlükteki planda "Güveçdede Caddesi"nden cephe alan parsellerde yapı yaklaşma uzaklığı belirlenmediği, uygulama sonrası oluşan 113 numaralı parselin hem Milas İmar Planı Notları, hem de Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre "Güveçdede Caddesi"nden cephe almak zorunda olduğu, ilgili parsellerde yapılaşma olurken yönetmeliklerde belirlenen yapı yaklaşma uzaklıklarının uygulanacağı, uygulama sonrası oluşan parsel yapısı da dikkate alınarak onaylı planda 5 metre olan yapı yaklaşma mesafesinin 2 metreye düşürüldüğü ve plan değişikliği ile yürürlükteki imar planında belirlenmiş yapı nizamı ve kat yüksekliğinin korunduğu belirtilmiştir.

Plan değişikliği dosyasında yapılan incelemede;

-Plan paftasında planın adı, lejantının ve plan hükmü bölümünün yer almadığı,

-Yürürlükteki revizyon imar planından önceki Milas Belediye Meclisinin 22.11.2006 tarih ve 235 sayılı kararı ile onaylı uygulama imar planında söz konusu parsellerin Bitişik Nizam 3 kat olarak ve çekme mesafesi bırakılmadan planlandığı ancak Milas Belediye Meclisinin 07.03.2012 gün ve 58 sayılı kararı ile onaylı revizyon imar planında aynı yoldan cephe alan ve yapılaşma hakkı Bitişik Nizam 3 kat olarak korunan 353 ada 29,32,34 parsellerde çekme mesafesinin bırakılmadığı, yapılaşma koşulları Bitişik Nizam 4 kat olarak artırılan 353 ada 26,27,28,96,113 parsellerde 5 m. çekme mesafesi bırakıldığı,

-Onaylı imar planı genelinde ticaret alanı kullanımında kalan alanlarda çekme mesafelerinin bulunmadığı,

-Plan değişikliği teklifinin parsel maliki tarafından Milas Belediye Başkanlığı'na 353 ada 96 ve 113 parsel olarak önerildiği, Milas Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.05.2015 tarih ve 3217 sayılı Başkanlık Makamı yazısında da 353 ada 96 ve 113 parsel olarak Belediye Meclisine sunulduğu tespit edilmiştir. Ancak; 27.05.2015 tarih ve 2015/06/08 sayılı Milas Belediyesi İmar Komisyonunca Onaylı imar planında Hacııyas Mahallesi, 353 ada, 96 ve 113 parselde kayıtlı taşınmazın batısında kalan yoldan çekme mesafesi olarak işaretlenmiş olan 5 metre yolun kaldırılmasının, plana konu taşınmazların kuzeyinde ve güneyinde kalan adalarda da çekme mesafesi bulunmadığından ada silüetinin devamlılığı açısından uygun bulunduğu, ayrıca öneri imar planına konu adanın kuzeyinde kalan ve öneri imar planına konu olmayan Hacııyas Mahallesi 353 ada 29,32 ve 34 parsellerin cephe aldığı yoldan da onaylı imar planında çekme mesafesi işaretlenmediğinden yine aynı adada bulunan komşu parseller olan 26, 27 ve 28 parsellerin batısından geçen yoldan işaretli 5 metre çekme mesafenin de resen kaldırılmasının uygun bulunduğu,

-Plan açıklama raporunda onaylı planda 5 metre olan yapı yaklaşma mesafesinin 2 metreye düşürülmesi talep edilirken, 05.06.2015 tarih ve 150 sayılı Milas Belediye Meclis Kararı'nda 5 metre çekme mesafesinin kaldırılmasına karar verildiği tespit edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.maddesinin 5.bendinde "İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde; (...)Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır." denilmektedir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda yapılan değerlendirmede Milas Belediye Meclisinin 05.06.2015 tarih ve 150 sayılı kararı ile uygun görülen plan değişikliği teklifine;

-Plan değişikliği paftasına planın adı, lejantı ve plan hükmü bölümünün eklenmesi gerektiği,

- Plan teklifinde Onaylı planda 5 metre olan yapı yaklaşma mesafesinin 2 metreye düşürülmesi talep edilirken, 05.06.2015 tarih ve 150 sayılı Milas Belediye Meclis Kararında 5 metre çekme mesafesinin kaldırılmasına karar verilmesinin anlaşılmadığı,

-Her ne kadar plan değişikliğinde kat artışı talep edilmemiş olsa da, Milas Belediye Meclisinin 22.11.2006 tarih ve 235 sayılı kararı ile onaylı imar planında 3 kat olarak belirlenen kat adedinin Milas Belediye Meclisinin 07.03.2012 gün ve 58 sayılı kararı ile onaylı revizyon imar planında 4 kat olarak değiştirilen parsellerinde 5 metre çekme mesafesi bırakıldığı, plan değişikliği ile çekme mesafesinin kaldırılması halinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinin 5. Bendinin (b) fıkrasında belirtilen formüle göre karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklığın sağlanamayacağı,

-Planda yapı yaklaşma mesafesi belirtilmeyen alanlarda yapı yaklaşma mesafesi bırakılmayacağına dair plan hükmü yer almadığı takdirde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği doğrultusunda ada bütününde yoldan cephe alan tüm parsellerin yol cephesinde 5 m. yapı yaklaşma mesafesi bırakılması gerektiği açıkça yer almaktadır. Bu nedenle planda yapı yaklaşma mesafesi belirtilmemesi yapı yaklaşma mesafelerinin uygulanmayacağı anlamına gelmemekle birlikte, yapı yaklaşma sınırları yapılaşma yoğunluğu ne olursa olsun planda belirlendiği şekilde, planda belirlenmemiş ise Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde belirtildiği şekilde uygulanmak zorundadır. Yukarıda açıklananlar doğrultusunda; plan teklifinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve ilgili yönetmelikler doğrultusunda tekrar değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Milas İlçesi, Hacı İlyas Mahallesi, 353 ada 26,27,28,29,32,34,96 ve 113 parsellerde yapı yaklaşma sınırlarının yeniden düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek, bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: Milas İlçe Belediye Meclisinin 05.06.2015 gün ve 150 sayılı kararı ile uygun görülen “Milas İlçesi, Hacıilyas Mahallesi, 353 ada, 26, 27, 28, 29, 32, 34, 96, 113 parsellere ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 02/10/2015 tarih ve 36521862-310.01.04-3760 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; bahse konu teklifin uygun olmadığına, İmar Planının mevcut haliyle korunmasınının 3194 Sayılı Kanunun 8. Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.