

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 07/10/2015 tarih ve 36521862-310.01.04-3862 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.10.2015 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Milas İlçesi, Ekinanbarı Mahallesi, 1166 (yeni 121 ada 46) parseline ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hususunun görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 07/10/2015 tarih ve 36521862-310.01.04-3862 sayılı yazısında;

- İlgi: a)16.04.2015 tarih ve 1785-7798 sayılı Milas Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazısı
b)16.06.2015 tarih ve 2241/9146 sayılı yazımız
c)05.08.2015 tarih ve 5427-20657 sayılı Milas Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazısı
d)04.09.2015 tarih ve 6053-23337 sayılı Milas Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazısı
e)06.03.2015 tarih ve 50 sayılı Milas Belediye Meclisi'nin Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Milas İlçesi Ekinanbarı Mahallesi tapunun 1166 (yeni 121 ada 46) parselinde kayıtlı 14728,59 m2 büyüklüğünde özel mülkiyete ait taşınmazla ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği PİN: UİP-10050,1 no ile Belediye Meclisi'nin 06.03.2015 tarih 50 sayılı kararı ile uygun bulunduğu, değişiklik talebi dosyasının incelenerek Belediyemiz Meclisine sunulmak üzere gönderildiği bildirilmiştir.(*Ek-1*)

İlgi (b) yazımız ile söz konusu değişiklik talebi dosyasının eksiklikleri Milas Belediye Başkanlığı'na bildirilmiş olup, ilgi (c) ve ilgi (d) yazılar ile belirtilen eksikliklerin Mekansal Planlama Hizmetleri Yönergesine uygun formatta hazırlanarak tarafımıza gönderildiği bildirilmiştir.

İlgi (e) Meclis Kararı'nda (*Ek-2*) İmar Komisyonunun 02.03.2015 tarih ve 2015/03/04 sayılı hazırlanmış olduğu raporda; Milas İlçesi Ekinanbarı Mahallesi tapunun 1166 parselinde kayıtlı taşınmazın mülga Muğla İl İdare Kurulunun 25.06.1992 tarih 396 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Depolama Alanı"nda kalmakta olduğu, yapılaşma şartları; E:0.40 (Blok Nizamda blok uzunluğu 50 m.'yi geçemez), Yençok:9.00 m. (1 kattır), asma kat yapılamaz. Söz konusu taşınmazda önerilen İmar Planı Değişikliği talebinin ise, Depolama Alanı kullanımı aynı kalmak üzere Yençok:17.50 m., K.D.K.Ç.A.'nda (Depolama Tesis) yapılacak olan yapıların teknolojik ve mimari gereksinimleri doğrultusunda blok boyu belirlemeye ilgili idare yetkilidir." hükmünün eklenmesinin önerildiği, söz konusu talebin İmar Komisyonunca uygun bulunduğu, Belediye Meclisinin müzakeresi neticesinde; İmar Komisyonu Raporunda yazılı gerekçelerin aynen uygulanmasına, komisyon raporunun geldiği şekliyle kabulüne, 3194 sayılı Yasanın 8/b maddesince hazırlanan dosyanın (PİN: UİP-10050,1) onanmasına, gereği için karar suretlerinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne onay için Muğla Büyükşehir Belediyesine tevdi edilmesine işaretle yapılan oylama sonucunda gündemin bu maddesinin oy birliği ile kabul edilmesine karar verildiği bildirilmiştir.

Onaylı planda plan hükümlerinin;

"1-Planda öngörülen yol, otopark, yeşil alan vb. kamu yararına ayrılan alanlar bedelsiz olarak tapuda terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez.

2-Elektrik,su,kanalizasyon,arıtma,haberleşme tesisi vb. teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan, inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez.

3-Yapılarda çatı katı ve çekme kat yapılamaz.

4-Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

5-"Sığınak Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

6-Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği, Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliği ve atık su oluşacaksa; Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak projelendirilmesi zorunludur. Arıtma tesisi

yapılması zorunludur.

7-Tesis alanında gerek çevreyi kirletici etkilerden koruyacak, gerekse yeşil alan ihtiyacını karşılayacak nitelikte peyzaj düzenlemesi yapılacaktır. Peyzaj projesi inşaat ruhsatı verilmeden onaylatılacaktır.

8-Yapı adası üzerinde birden fazla bina yapılması halinde binalar arasında 10 m. mesafe olacaktır. Ada içi düzenlemesi ve vaziyet planı onaylanmadan inşaat uygulamasına geçilemez.

9-Yapılaşma koşulları;

Depolama Alanında: E:0.40 (Blok nizamda blok uzunluğu 50 m.'yi geçemez.)

Yençok:9.00 m. (1 kattır) (Asma kat yapılamaz.)

10-Binalara binanın oturacağı tabii zemin ortalamasından kot verilecektir. Binanın kot aldığı nokta altından kazanılan katlar emsal hesabına dahil edilecektir.

11-Bu plan hükümlerinde yer almayan hususlarda "3194 sayılı İmar Kanunu" ve "3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği" hükümleri geçerlidir.

12-Sosyal Tesis Alanlarında E:0.40 Yençok:6.50 m. (2 kattır)

Sosyal Tesis Alanları vaziyet planında düzenlenecektir.

13-Tarımsal Niteliği Korunacak Alanda min. ifraz şartı 5000 m²'dir.

E:0.05 ve Yençok:6.50 (2 kattır)

Ayrıca inşaat alanı 250 m²'den büyük olamaz." şeklinde olduğu tespit edilmiştir.

Teklif plana ait plan hükümlerinin ise;

"1- Planda öngörülen yol, otopark, yeşil alan vb. kamu yararına ayrılan alanlar bedelsiz olarak tapuda terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez.

2-Elektrik, su, kanalizasyon, arıtma, haberleşme tesisi vb. teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan, inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez.

3-Yapılarda çatı katı ve çekme kat yapılamaz.

4-Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

5-"Sığınak Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

6-Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği, Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliği ve atık su oluşacaksa; Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak projelendirilmesi zorunludur. Arıtma tesisi yapılması zorunludur.

7-Tesis alanında gerek çevreyi kirletici etkilerden koruyacak, gerekse yeşil alan ihtiyacını karşılayacak nitelikte peyzaj düzenlemesi yapılacaktır. Peyzaj projesi inşaat ruhsatı verilmeden onaylatılacaktır.

8-Yapı adası üzerinde birden fazla bina yapılması halinde binalar arkasında 10 m. mesafe olacaktır. Ada içi düzenlemesi ve vaziyet planı onaylanmadan inşaat uygulamasına geçilemez.

9-Yapılaşma koşulları; Depolama Alanında: E:0.40, Yençok:17.50 m.'dir. Konut dışı kentsel çalışma alanında (Depolama Tesisi) yapılacak olan yapıların teknolojik ve mimari gereksinimleri doğrultusunda blok boyunu belirlemeye ilgili idare yetkilidir.

10-Binalara binanın oturacağı tabii zemin ortalamasından kot verilecektir. Binanın kot aldığı nokta altından kazanılan katlar emsal hesabına dahil edilecektir.

11-Sosyal Tesis Alanlarında E:0.40 Yençok:6.50 m. (2 kattır)

Sosyal Tesis Alanları vaziyet planında düzenlenecektir.

12-Tarımsal Niteliği Korunacak Alanda min. ifraz şartı 5000 m²'dir. E:0.05 ve Yençok:6.50 m. (2 kattır.)

Ayrıca inşaat alanı 250 m²'den büyük olamaz.

13-Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/100 000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir."olarak belirlendiği anlaşılmaktadır.

İlgi (a) ve ilgi (d) yazılar ile Başkanlığımıza iletilen plan değişikliği teklifine ilişkin üst yazı ve eklerinde yapılan incelemede; her ne kadar 06.03.2015 tarih ve 50 sayılı Milas Belediyesi Meclis Kararı 1166 (yeni 121 ada 46) parsel ile ilişkin alınmış olsa da, plan değişikliği onama sınırının 1164 (yeni 121 ada 47) ve 1165 (yeni 121 ada 50) parselleri de kapsadığı tespit edilmiştir.

Ancak 1166 (yeni 121 ada 46) parselin kuzeyinde yer alan ve plan değişikliği onama sınırına alınan diğer parsellere ilişkin onaylı plandaki hükümlerin korunduğu, herhangi bir değişikliğe gidilmediği tespit edilmiştir.

Ayrıca güncel mülkiyetler doğrultusunda ve ilgi (d) yazı ile Başkanlığımıza iletilen tapu ve harita (plan) örneğinde yapılan incelemede; söz konusu parsellerin 22/A uygulaması gördüğü, bu nedenle parsel numaralarının değiştiği, onaylı planda Depolama Alanı kullanımında olan 1166 parselin 121 ada 46 parsel, onaylı planda Tarımsal Niteliği Korunacak Alan olan 1164 parselin 121 ada 47 parsel ve onaylı planda Tarımsal Niteliği Korunacak Alan olan 1165 parselin 121 ada 50 parsel dönüşüğü tespit edilmiştir.

Plan değişikliği gerekçesi olarak plan açıklama raporunda; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (Depolama Tesisi) kullanımında kalan bahse konu alanda yapılacak olan binaların yükseklikleri, blok boyları vb. gibi teknolojik ve mimari özellikleri göz önünde bulundurulduğunda onaylı plana uygun olarak uygulama olanağının bulunmadığı, bu nedenle bahse konu onaylı planda plan hükümlerine *"Yapılaşma koşulları; Depolama Alanında: E:0.40, Yençok:17.50 m.'dir. Konut dışı kentsel çalışma alanında (Depolama Tesisi) yapılacak olan yapıların teknolojik ve mimari gereksinimleri doğrultusunda blok boyunu belirlemeye ilgili idare yetkilidir."* hükmünün eklenerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlandığı belirtilmiştir.

Yukarıda açıklananlar sonucunda yapılan değerlendirmede;

-Eski parsel numarasıyla Başkanlığımıza iletilen plan değişikliği teklifinde onama sınırının, plan değişikliği yapılan 1166 (yeni 121 ada 46) parselin kuzeyinde yer alan 1164 (yeni 121 ada 47) ve 1165 (yeni 121 ada 50) parselleri ve bu parsellerin kuzeyinde yer alan yolu kapsadığı, bu nedenle alınacak Meclis Kararında plan değişikliği onama sınırına alınan tüm parsellerin belirtilmesi gerektiği,

-8 numaralı plan hükmünde, sehven "...bina yapılması halinde binalar arkasında 10 m. mesafe olacaktır..." şeklinde yazıldığı bu maddedeki "arkasında" olarak yazılan ifadenin "arasında" olarak düzeltilmesi,

-9 numaralı hükümde; *"Yapılaşma koşulları; Depolama Alanında: E:0.40, Yençok:17.50 m.'dir. Konut dışı kentsel çalışma alanında (Depolama Tesisi) yapılacak olan yapıların teknolojik ve mimari gereksinimleri doğrultusunda blok boyunu belirlemeye ilgili idare yetkilidir."*dendiği, bu hükümden "Konut dışı kentsel çalışma alanı" ifadesinin kaldırılması,

-11 numaralı plan hükmünün, her ne kadar onaylı plan hükümlerinde de aynı hüküm yer alsa da, sosyal tesis alanının farklı bir tanımı olduğu, bu nedenle idari tesis alanı olarak değiştirilmesi,

-13 numaralı plan hükmünün; "Plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir."olarak değiştirilmesi,

-Plan paftaları ve plan açıklama raporunda eski parsel numarasının yazılı olduğu kısımların yeni parsel numarasıyla değiştirilerek düzeltilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Makamımızca uygun görülmesi halinde; Milas İlçesi, Ekinanbarı Mahallesi, tapunun 121 ada 46 (eski 1166) , 121 ada 47 (eski 1164) ve 121 ada 50 (eski 1165) parsellerinde kayıtlı taşınmazlara ilişkin 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 Olur'larınıza arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: Milas İlçe Belediye Meclisinin 06.03.2015 gün ve 50 sayılı kararı ile uygun görülen “Milas İlçesi, Ekinanbarı Mahallesi, 1166 (yeni 121 ada 46) parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 07/10/2015 tarih ve 36521862-310.01.04-3862 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

-Eski parsel numarasıyla Başkanlığımıza iletilen plan değişikliği teklifinde onama sınırının, plan değişikliği yapılan 1166 (yeni 121 ada 46) parselin kuzeyinde yer alan 1164 (yeni 121 ada 47), 1165 (yeni 121 ada 50) parselleri ile bu parsellerin kuzeyinde yer alan yolu kapsadığı, bu nedenle alınacak Meclis Kararında plan değişikliği onama sınırına alınan tüm parsellerin belirtilmesi,

-8 numaralı plan hükmünde, "...bina yapılması halinde binalar arkasında 10 m. mesafe olacaktır..." şeklinde yazıldığı bu maddedeki "arkasında" olarak yazılan ifadenin "arasında" olarak düzeltilmesi,

-9 numaralı hükümde; "Yapılaşma koşulları; Depolama Alanında: E:0.40, Yençok:17.50 m.'dir. Konut dışı kentsel çalışma alanında (Depolama Tesisi) yapılacak olan yapıların teknolojik ve mimari gereksinimleri doğrultusunda blok boyunu belirlemeye ilgili idare yetkilidir." dendiği, bu hükümden "Konut dışı kentsel çalışma alanı" ifadesinin kaldırılması ayrıca ilgili idare yetkilidir bölümünün **ilgili mimari estetik komisyon yetkilidir** şeklinde düzeltilmesinin,

-11 numaralı plan hükmünün, her ne kadar onaylı plan hükümlerinde de aynı hüküm yer alsa da, sosyal tesis alanının farklı bir tanımı olduğu, bu nedenle idari tesis alanı olarak değiştirilmesi,

-13 numaralı plan hükmünün; "Plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir."olarak değiştirilmesi,

-Plan paftaları ve plan açıklama raporunda eski parsel numarasının yazılı olduğu kısımların yeni parsel numarasıyla değiştirilerek düzeltilmesi suretiyle 3194 Sayılı Kanunun 8. Maddesi ve 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA Komisyonumuzca OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.