

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

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

27/07/2016 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 01/07/2016 tarih ve 36521862-310.99-4190 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.07.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, 3521 parselde kayıtlı 2.235,31 m² taşınmaz üzerinde hazırlanan PİN:UİP-18876,1 numaralı Milas Belediye Meclisi'nin 06/05/2016 tarih ve 151 sayılı kararı ile uygun bulunmayarak reddedilen "Ticaret Alanı" Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 01/07/2016 tarih ve 36521862-310.99-4190 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Milas Belediye Başkanlığı'nın 25.05.2016 tarih ve 1190-14751 sayılı yazısı
b) Milas Belediye Meclisinin 06.05.2016 tarih ve 151 sayılı kararı

İlgi (a) yazı ile Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, 3521 parselde kayıtlı 2.235,31 m² taşınmaz üzerine E:0,50, Y_{ençok}:7.50 m, "Ticaret Alanı" Amaçlı PİN:UİP-18876,1 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Milas Belediye Meclisi'nin 06/05/2016 tarih ve 151 sayılı kararı ile uygun bulunmayarak reddedildiği belirtilmiş olup söz konusu plan değişikliği teklifinin Belediye Meclisimizce görüşülerek karara bağlanması talep edilmiştir.(Ek-1)

İlgi (b) meclis kararında planlama alanının Milas Belediye Meclisi'nin 06.02.2012 tarih ve 32 sayılı kararıyla onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 'Ticaret Alanı' kullanımında kaldığı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E:0.30 Y_{ençok}:7.50 m olmak üzere 'Ticaret Alanı' kullanımında kaldığı belirtilerek E:0.50, Y_{ençok}:7.50 m 'Ticaret Alanı' Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifine ilişkin;

- Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.03.2016 tarih ve 124 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planına göre 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılması zorunlu alanlarla beraber söz konusu taşınmazın bulunduğu alanında değerlendirilmesi gerektiği,
- Taşınmazın onaylı 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planında İmar Kanununun 18. madde uygulaması ile oluştuğundan yoğunluk artışının uygun olmayacağı kanaatine varıldığı söz konusu gerekçeler doğrultusunda plan değişikliği teklifinin reddine karar verildiği belirtilmiştir.(Ek-2)

Plan değişikliğine konu alan Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.09.2015 tarih 341 sayılı kararı ile onaylanan, 10.03.2016 tarih ve 124 sayılı kararı ile kesinleşen 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planında 'Karma Kullanım Alanı(Tick,Tict,Tictk vb 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ayrıntılandırılacaktır)' kullanımında kaldığı, "1/5000 ölçekli Öncelikli Nazım İmar Planı Yapılması Zorunlu Alanlar" içerisinde yer almadığı, 16.05.2016 tarihinde Milas Belediyesince aslı gibidir onayı yapılarak Başkanlığımıza iletilen Yenihisar (Didim)-Güllük-Akbük-Dörttepe-Hisar Kesimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında belirtilen ticaret alanlarına yönelik alınan yapılaşma şartlarının E:0,50 Y_{ençok}:5,5 m, 1 kat olduğu belirlenmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

- Onaylı imar planında planlama alanının batısında otopark alanı, kuzeyinde, güneyinde ve doğusunda 7 m' lik yaya yolları olduğu, yakın çevresinin E:0,30 olmak üzere ayrık nizam iki kat konut alanları bulunduğu ve söz konusu taşınmazın Milas Belediye Meclisi'nin 06.02.2012 tarih ve 32 sayılı meclis kararı ile E:0,30, Y_{ençok}:4,5 m olan yapılaşma koşullarının E:0,30 ve Y_{ençok}:7,5 m'ye çıkarıldığı,

• 26.01.2012 tarihinde Muğla İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğüne onaylanan Jeolojik etüd raporuna göre jeolojik açıdan Uygun Alan-2 Kaya Ortamlar (UA-2) olarak değerlendirildiği,

• Ayrıca son üç ay içerisinde alınmış onaylı tapu kaydının, en fazla üç ay içerisinde alınmış kadastral/imar çapı(durumu) bilgisinin; plan müellifine ilişkin sicil durum belgesinin, vekaletnamenin, iş ortaklığı sözleşmesinin; ana plan ve plan hükümlerinin, fotoğraf çekim yönleri işlenmiş fotoğraf paftasının, mevcut ve öneri plan kararlarının karşılaştırılması ile aynı ölçekte mevcut ve öneri planın gösteriminin dosyasında bulunmadığı ve plan değişikliğinin NCZ formatında sunulmadığı tespit edilmiştir.

Bahse konu plan değişikliği teklifine ilişkin;

1. "Planda onama sınırı içerisinde öngörülen yol, meydan, yeşil alanlar ve otopark gibi yerler kamuya terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez.
2. Elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme tesisi vb. teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez.
3. Yapılarda 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik' hükümlerine uyulacaktır.
4. Ticaret alanında E:0,50 Hmax:7.50 dir
5. Parsel içinde istinat duvarı yapılması gereken hallerde belediyenin ilgili biriminden istinat duvarı için ruhsat alınması mecburidir. Bu tür parsellerde yapılacak binalara istinat duvarı tamamlanmadan önce hiç bir şekilde kullanma izni verilmez.
6. Planlama alanında, yürürlükte olan mevzuat hükümlerinin gerektirdiği jeolojik jeofizik çalışmalar yapılmadan inşaat uygulaması yapılamaz. Planlama alanı içinde jeolojik riskli alan bulunması halinde bu alanlarda inşaat uygulaması yapılabilmesi için temel zeminden numune alınarak bu örneklerin laboratuvar ortamında test edilmesi ve bu sonuçlara göre statik projelere temel oluşturacak zemin sınıflamaları, zemin taşıma güçleri ve zemin emniyet gerilmelerinin hesaplanması zorunludur.
Jeolojik etüd raporunda önemli alan olarak gösterilmiş alanlarda bina bazında yapılacak ayrıntılı zemin (Sondaja dayalı jeoloji-jeoteknik-jeofizik) etüdlerle ana kaya derinliği, zemin büyütmesi, olası maks. yatay ivme, taşıma gücü ve yapılaşma kriterleri belirlenmeli, sıvılaşma riski ile oturma analizleri yapılmalı ve bunları önlemeye yönelik uygun zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
7. Tesiste yapılacak inşaat sırasında yol ve trafik güvenliğini sağlayacak tüm tedbirler yatırımcı tarafından alınacaktır.
8. Tabii zemin yol kotunun altında ise zemin kat izdüşümü alanı dışında arazi harfedilmeyecektir ve girişler tabii zeminden sağlanacaktır. Tabii zemin yol kotu üzerinde ise bahçe mesafeleri kadar (yan bahçe ve arka bahçe h/2) alanda hafriyat yapılabilir.
9. Bu plan hükümlerinde yer almayan hususlarda Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı Hükümleri, 1/25000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı hükümleri,3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri, Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir" şeklinde 9 adet plan hükmü getirilmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalar doğrultusunda; teklif dosyasında eksiklerin bulunduğu, yoğunluk artışı talebinin gerekçeli açıklama raporuna dayanmadığı, ayrıca söz konusu plan değişikliği önerisinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olmadığından ilçe belediyesinin red kararının uygun olduğu değerlendirilmiştir. Bununla birlikte ilçe belediyesince 2012 yılında $Y_{en\check{c}ok}=7,5$ m yapılaşma şartı getirilen meclis kararının da yeniden gözden geçirilerek Nazım İmar Planına uygun hale getirilmesi gerekmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, 3521 parselde kayıtlı 2.235,31 m² taşınmaz üzerinde hazırlanan PİN:UİP-18876,1 numaralı Milas Belediye Meclisi'nin 06/05/2016 tarih ve 151 sayılı kararı ile uygun bulunmayarak reddedilen "Ticaret Alanı" Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 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 Belediye Meclisinin 06.05.2016 gün ve 151 sayılı kararı ile **reddedilen** "Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, 3521 parselde kayıtlı 2.235,31 m² taşınmaz üzerinde hazırlanan PİN:UİP-18876,1 numaralı Milas Belediye Meclisi'nin 06/05/2016 tarih ve 151 sayılı kararı ile uygun bulunmayarak reddedilen "Ticaret Alanı" Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 01/07/2016 tarih ve 36521862-310.99-4190 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; yoğunluk artışı talebinin gerekçeli açıklama raporuna dayanmadığı, ayrıca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olmadığı bununla birlikte İlçe Belediyesince 2012 yılında $Y_{en\check{c}ok}=7,5$ m yapılaşma şartı getirilen meclis kararının da Nazım İmar Planına uygun hale getirilmesi gerektiğinden ilçe belediyesinin **red** kararının 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. 27.07.2016