

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

06/03/2017 tarihinde saat 14:00'de Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09/02/2017 tarih ve 36521862-310.01.03-892 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.02.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Milas İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi, Bodrum Şosesi Mevkiinde yer alan, 903 ada 4 parselde "Ayrık Nizam, 3 kat, Emsal:2, Konut+Ticaret Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b Maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09/02/2017 tarih ve 36521862-310.01.03-892 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 08.12.2016 tarih ve 33900 sayılı Milas Belediye Başkanlığı yazısı.
b) 07.11.2016 tarih ve 312 sayılı Milas Belediye Başkanlığı Meclis Kararı.

İlgi (a) yazı ile İlimiz Milas İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi, Bodrum Şosesi Mevkii, 903 ada 4 parselde "Ayrık Nizam, 3 kat, Emsal:2, Konut+Ticaret Alanı" amaçlı hazırlanan UİP-8387,24 PİN nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif dosyasının Belediye Meclisimizce görüşülmesi talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmazla ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında ise; Milas İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi, Milas Bodrum Şosesi Mevkii sınırları içinde bulunan 903 ada 4 parsel, Milas Belediye Meclisinin 07.03.2012 tarih ve 58 sayılı kararı ile onaylı kent bütününe kapsayan revizyon imar planında "Bitişik Nizam, 3 kat, Ticaret+Konut" olarak onaylandığı, plan değişikliği önerisinin ada bazında yapıldığı, tapu kayıtları incelendiğinde 3 parselin tevhid edilerek tek parselde dönüştürüldüğü, ada bazında çalışma yapılacağından otopark ihtiyacı ve yeşil alan ihtiyacının da kendi içinde çözümleneceği, planlama alanında söz konusu proje gerçekleştirildiğinde çevredeki taşınmaz sahipleri için emsal bir çalışma olacağı ve bu bakış açısıyla o bölgenin ekonomik ömrünü tamamlayan dokusunun yenilenmesine de katkıda olacağını düşünüldüğü, plan değişikliği yapılan taşınmazlarda "A-3" yapılaşma önerisi getirildiği hazırlanan plan değişikliğinin uygun olduğu belirtilmiştir.

Söz konusu taşınmaz 1/5000 ölçekli onaylı Nazım İmar Planında orta yoğunluklu gelişme konut alanında kalmakta olup, nüfus yoğunluğu 180 kişi/ha. dır.

Plan açıklama raporunda; planlama alanının Milas-Bodrum Karayolu üzerinde yer aldığı, taşınmazın kuzeyinden, batısından ve doğusundan yaya yollarıyla çevrili konumda olduğu, Milas-Bodrum Karayoluna cepheli parsellerde ada kenar çizgisinden itibaren 10 metre çekme mesafesinin aynen korunacağı, ayrıca zemin katta binanın arka istinat duvarına dayanma zorunluluğundan çekme mesafesi bırakılmayacağı, geri kalan cephelerden normal katlar için planda görülen imar yollarından 5'er metre çekme mesafesi bırakılacağı, zemin kat haricindeki normal katlarda binalar arası mesafenin Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak düzenleneceği belirtilmiştir.

Plan dosyasında Milas komisyon görüşüne göre Milas İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün konuya ilişkin teknik rapor hazırlatıldığı belirtilmekte olup, 24.10.2016 tarih ve 4833 sayılı rapora göre mevcut onaylı imar planında bitişik nizam 3 kat konut altı ticaret alanında kaldığı, karayolundan 10 metre çekme mesafesi bulunduğu, onaylı imar planına göre 10 metre çekme mesafesinden sonra kalan inşaat alanının 2083,23 m² olduğu, 3 ile çarpımından sonra toplam inşaat alanının 6249,69 m² olduğu belirtilmiştir.

İmar planına esas 20.09.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan Jeolojik- Jeoteknik Etüd Raporunun olduğu, Başkanlığımızın Milas Belediye Başkanlığına 20.12.2016 tarih ve 24897 sayılı yazısına cevaben Milas Belediye Başkanlığının 11.01.2017 tarih ve 1007 sayılı yazısı ile ilgili plan değişikliği teklifi dosyasına ait eksik belgeler tarafımıza iletildiği tespit edilmiştir.

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

1. Planlama alanı içindeki karayolundan çekme mesafesi mevcut imar planındaki ada kenar çizgisine göre alınacaktır.
2. Bu planda açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, Milas Belediyesi Revizyon İmar Planı hükümleri, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği geçerlidir. Şeklinde 2 adet plan hükmü getirildiği belirlenmiştir..

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda yapılan değerlendirmede;

1 numaralı plan hükmünde "Planlama alanı içindeki karayolundan çekme mesafesi mevcut imar

planındaki ada kenar çizgisine göre alınacaktır ” şeklinde olduğu ancak plan değişikliği talep dosyasında Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü yer almadığından Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda 1 numaralı plan hükmünün yeniden düzenlenmesi gerektiği,

Plan değişikliği teklifinde önerilen yapılaşma yoğunluğu sonucu oluşacak net nüfus yoğunluğunun onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına aykırılık teşkil etmemesi için 180 kişi/ha. nüfus yoğunluğunu aşmaması gerekmekte olup, plan değişikliği teklifi dosyasında nüfus yoğunluğuna ilişkin bir açıklama getirilmemiştir. Bu nedenle plan hükümlerine “ Planlama alanında 180 kişi/ha. nüfus yoğunluğu aşılmayacaktır.” şeklinde hüküm eklenmesi gerektiği,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği çizim tekniğine uygun olarak hazırlanmayan plan değişikliğinin TİCK olacak şekilde düzeltilmesi gerektiği hususları tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Milas İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi, Bodrum Şosesi Mevkiinde yer alan, 903 ada 4 parselde “Ayrık Nizam, 3 kat, Emsal:2, Konut+Ticaret 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.

Komisyon Görüşü: Milas Belediye Meclisinin 07.11.2016 gün ve 312 sayılı kararı ile uygun görülen “Milas İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi, Bodrum Şosesi Mevkiinde yer alan, 903 ada 4 parselde “Ayrık Nizam, 3 kat, Emsal:2, Konut+Ticaret Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b Maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09/02/2017 tarih ve 36521862-310.01.03-892 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Karayolları 2. Bölge Müdürlüğüne görüş sorulmuş olduğundan, görüş gelene kadar konunun komisyonda kalmasının **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 06/03/2017