

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

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

05/05/2016 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 12/04/2016 tarih ve 36521862-310.99-1800 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.04.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz Milas İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi, 465 ada, 71 ve 72 parsellerin "Ayrık Nizam, 4 Kat, Konut Alanı" olarak işaretlenmesi amacıyla hazırlanan UİP-8387,10 PİN nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12/04/2016 tarih ve 36521862-310.99-1800 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 21.01.2016 tarih ve 1925 sayılı Milas Belediye Başkanlığı'nın yazısı  
b) 08.01.2016 tarih ve 35 sayılı Milas Belediye Başkanlığı Meclis Kararı  
c) 23.12.2015 tarih ve 19291 sayılı yazımız  
d) 13.11.2015 tarih ve 29449 sayılı Milas Belediye Başkanlığı'nın yazısı  
e) 06.10.2015 tarih ve 245 sayılı Milas Belediye Başkanlığı Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Milas İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi, 465 ada 71 ve 72 parsellerin "Ayrık Nizam, 4 Kat, Konut Alanı" olarak işaretlenmesi amacıyla hazırlanan UİP-8387,10 PİN nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif dosyasına ilişkin alınan 08.01.2016 tarih ve 35 sayılı Meclis Kararı gönderilmiş olup 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7'nci maddesi gereğince işlem yapılması talep edilmektedir. (Ek.1)

Plan değişikliği teklifi dosyasına ilişkin Başkanlığımıza ilgi (d) yazı ile iletilmiş olan ilgi (e) Meclis Kararında farklı idari işlem niteliğinde olan konuların yer aldığı tespit edilmiş olup ilgi (c) yazımız ile söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin ayrı Meclis Kararı alınarak Başkanlığımıza iletilmesi talep edilmiş olup plan değişikliği teklifi dosyası ilgi (a) yazı eki ilgi (b) Meclis Kararı ile Başkanlığımıza sunulmuştur.

Plan değişikliği teklifine ilişkin alınan ilgi (b) Meclis Kararında; 06.10.2015 tarih ve 2015/245 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunan ve onay için Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza gönderilen ancak anılan meclis kararında bahsi geçen konuların ayrı ayrı idari işlem niteliğinde olduğunun Başkanlığımızın 23.12.2005 tarih ve 5397-19291 sayılı yazısında belirtildiği ve 06.10.2015 tarih ve 2015/245 sayılı meclis kararında belirtilen komisyon raporunda yazılı olan gerekçelerin aynen uygulanmasının, bu meclis kararında da uygulanmasına, Milas İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi, 465 ada, 71 ve 72 parsellerin şuyulandırılarak tekrar "Ayrık Nizam, 4 Kat, Konut Alanı" kullanımına dahil edilmesi amacıyla hazırlanan PİN: UİP-8387,10 nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin 3194 sayılı yasanın 8/b maddesince onanmasına, meclis kararının 06.10.2015 tarih ve 205/245 sayılı meclis kararı ekine eklenmesine karar verildiği belirtilmiştir. (Ek.2)

Plan değişikliği teklifine konu alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Orta Yoğunluklu Konut Alanı" kullanımında, yürürlükteki uygulama imar planında ""Ayrık Nizam, 3 Kat" yapılaşma koşullarına sahip "Konut Alanı" kullanımında olduğu anlaşılmaktadır.

Plan açıklama raporunda yapılan incelemede; imar planı değişikliği yapılan parsellerden 71 ve 72 numaralı parsellerin onaylı imar planında Ayrık Nizam, 3 Kat, 73 numaralı parselin ise Ayrık Nizam, 4 Kat, Konut Alanı kullanımında olduğu, ancak 07.03.2012 tarihinde onaylanan ve 30.04.2012 tarihinde kesinleşen Revizyon İmar Planından önceki planda parsellerin her üçünün de Ayrık Nizam, 4 Kat, Konut Alanı kullanımında olduğu, bu durumun rapor ekinde sunulan ilki 1990 yılında alınan ve 2001 yılında yenilenen İmar Durumu Belgelerinde de açıkça görüldüğü, yine bu parselle ilişkin 4 kata göre yapılmış projenin mevcut olduğu, her iki planda yapılan irdelemede, ulaşım sistemi, yol genişlikleri, parsel konum ve büyüklükleri, çevre kullanımlar vb. açılardan hiçbir farklılık olmadığını belirlendiği ve parseller açısından iki plan arasındaki farkın sehven sehven yapılan bir hatadan kaynaklandığını düşünüldüğü, sehven yapılan ve parsel sahiplerinin zararına neden olacak sonuçlar doğuran bu hatayı düzeltmek için imar planı değişikliğinin hazırlandığı, yapılan değişiklik ile ada ayırım çizgisinin her üç parseldeki Ayrık Nizam, 4 Kat olacak şekilde yeniden düzenlendiği, plan değişikliği yapılmasının diğer bir nedeni olarak da parsel sahiplerinin üç parseli birleştirerek yapı yapma isteğinde olması, parsellerin yapılaşma hakkı ve büyüklükleri düşünüldüğünde tek tek yapılaşmaları durumunda yapıların çağdaş gereksinimleri karşılamayacak nitelikte yapılar olacağına açık olduğu, üç parselin birleştirilerek yapılaşması sonucunda ise gerekli yaşam konforunu sunacak nitelikte yapıların elde edilebileceği belirtilmiş olup hazırlanan plan değişikliğinde 71 ve 72 numaralı parsellerin kat yüksekliklerinin 07.02.2012 tarihinde onaylanan ve 30.04.2012 tarihinde kesinleşen Revizyon Plandan önceki plandaki hakları verilerek 4 kata çıkarılması

dışındaki plan kararlarının korunduğu, hazırlanan plan değişikliğinde 71 ve 72 parsellerin kat yüksekliğinin 1 kat arttığı, ancak parsellerin kat yüksekliklerinin sehven yapılan bir hata sonucu farklı yapıldığı ve yürürlükteki imar planında donatı alanlarının plan genelindeki nüfus kabulüne göre fazla olması nedeniyle, planın nüfus kabulü 80 000 kişi, plandaki aktif yeşil alan ise yaklaşık olarak 1 270 296 m<sup>2</sup> olarak belirtilmişse de hizmet etki analizi raporu hazırlanmadığından yoğunluk kararları doğrultusunda değerlendirme yapılamamakla birlikte, 10 m<sup>2</sup>/kişi kabulüyle 127 000 kişi karşılığı, ilave donatı alanı ayrılmadığı, yapılan plan değişikliğinin hem 3 kat, hem de 4 kat yapı yoğunluğu olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Orta Yoğunluk" içerisinde kaldığından ve Nazım İmar Planı kararlarını etkileyecek başka bir değişiklik de yapılmadığından Nazım İmar Planı Değişikliğinin hazırlanmadığının belirtildiği anlaşılmaktadır.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hükümleri olarak ise; *"-Belirtilmeyen konularda Milas Revizyon İmar Planı Plan Notları ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmelikleri geçerlidir."* şeklinde bir adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede; plan açıklama raporunda söz konusu 71 ve 72 parsellerin 2006 yılı onaylı planda (Ek.3) Ayrık Nizam 4 Kat Konut Alanı olarak tanımlı olduğu anlaşılmakla birlikte 2012 yılında onaylı imar planında sehven ada ayırım çizgisinin 71 ve 72 parsellerin dışından geçirildiği belirtilmektedir. Aynı şekilde plan değişikliğine konu yapı adasının batısında yer alan yapı adasının da 2006 yılında onaylanan ve 2012 yılında onaylanan planlarda, plan değişikliği teklif edilen ada ile benzer ada ayırım çizgisi geçirilerek planlanmış olduğu belirlendiğinden söz konusu bu adanın ve benzeri adalar var ise plan bütününde değerlendirilerek ilçe belediyesince düzeltilmesi gerektiği ve plan paftasındaki başlıkta sehven "Hayıtlı" olarak yazılan mahalle isminin "İsmetpaşa" olarak düzeltilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Milas İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi, 465 ada 71 ve 72 parsellerin "Ayrık Nizam, 4 Kat, Konut Alanı" olarak işaretlenmesi amacıyla hazırlanan UİP-8387,10 PIN nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 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 08.01.2016 gün 35 sayılı ve 06.10.2015 gün ve 245 sayılı kararları ile uygun görülen "İlimiz Milas İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi, 465 ada, 71 ve 72 parsellerin "Ayrık Nizam, 4 Kat, Konut Alanı" olarak işaretlenmesi amacıyla hazırlanan UİP-8387,10 PIN nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12/04/2016 tarih ve 36521862-310.99-1800 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 71 ve 72 parsellerin 2006 yılında onaylı uygulama imar planında ayrık nizam 4 kat konut alanı olarak tanımlı olduğu anlaşıldığından ancak söz konusu parsellerin tek başına yapılaşmaya uygun olmadığı anlaşıldığından "Plan değişikliği onama sınırı içerisinde yer alan parseller birleştirilmeden yapı ruhsatı düzenlenemez." Şeklinde plan hükmü eklenmesinin, Hayıtlı olarak yazılan mahalle isminin İsmetpaşa olarak düzeltilmesinin uygun olduğu ancak aynı şekilde plan değişikliğine konu yapı adasının etrafında da benzer değişikliklerin bulunduğu anlaşıldığından ilçe belediyesinin bu hususları plan bütününde değerlendirerek ayrıca onaylanmak üzere başkanlığımıza iletmesinin 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.05.05.2016