

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

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

30.01.2017 tarihinde saat 13:30'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.01.2017 tarih ve 53618066-310.01.04-275 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.01.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Milas İlçesi, Hayıtlı Mahallesi, Yayla Mevkii, 466 ada, 156, 157, 158, 159, 160, 161 ve 162 numaralı parsellerde "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı ve Yeşil Alan" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.01.2017 tarih ve 53618066-310.01.04-275 sayılı yazısında;

İlgi: Başkanlığımız evrağına 15.12.2016 tarih ve 49824-156623 sayılı ile kayıtlı dilekçe.  
Başkanlığımız evrağına 21.03.2016 tarih ve 17503-38717 sayılı ile kayıtlı dilekçe.

İlgi dilekçe ile, Milas İlçesi, Hayıtlı Mahallesi, 466 ada, 156, 157, 158, 159, 160, 161 ve 162 parsel numaralı toplam 3.152,02 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazlarda "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı ve Yeşil Alan" amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede; Bahse konu alan, onaylı Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Kentsel Yerleşme Alanı" kullanımında kalmakta olup, söz konusu parsellerin 07.03.2012 tarih ve 58 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı içerisinde olduğu ve "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" olarak planlandığı, 1/1000 ölçekli Uygulama imar planında ise ayrık nizam, 2 kat, TAKS: 0,40, KAKS: 0.80 şeklinde yapılaşma koşullarında olduğu, etrafının 3 katlı olması sebebi ile kat artışı sağlanacak şekilde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlandığı, kat artışı ve emsal artışından gelen nüfusun gerektireceği Yeşil Alanın, Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi 21. Bölge Müdürlüğü'nün 31.05.2016 tarih ve E.206746 sayılı yazısı ile gönderilen maksimum bina yükseklikleri çizelgesi uyarınca 161 ve 162 parsellerde yaklaşık 393 m<sup>2</sup> Yeşil alan olacak şekilde bir tadilat dosyası hazırlandığı anlaşılmıştır.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Milas Belediye Başkanlığı ve Türkiye Elektrik İletim A.Ş.'nin görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Milas Belediye Başkanlığı'nın 10.10.2016 tarih ve 2083/26701 sayılı yazısı ile bahse konu planlama alanında, herhangi bir yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine rastlanılmadığı, 3194 sayılı kanunun 32. ve 42. maddeleri gereği bir işlem yapılmadığı ve herhangi bir idari dava bulunmadığı bildirilmiştir. Ayrıca Milas Belediye Başkanlığı'nın 21.11.2016 tarih ve 2434/31925 sayılı yazısı ile 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının nüfus projeksiyonlarını iletmiştir.

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerinde yer alan Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi 21. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 31.05.2016 tarih ve E.206746 sayılı yazısı ile, planlamaya konu parsellerin 154kv Milas-Akbük ve 154 kv Milas-Bodrum Enerji İletim Hattının 2-3 numaralı direkleri arasında ve kısmen de hattın tam altında yer aldığı, iletkenlerin en büyük salımlı durumundaki gabari alanı içinde kalan kısımlarını gösteren krokiye göre parsellerin büyük bir kısmının hattın irtifak sahası içerisinde kaldığı ve en fazla sarkma yapacak iletkenler ile yapılması düşünülen binanın en üst kotu arasında (normal çatı, tv anteni, uydu anteni, telsiz anteni, güneş enerjisi kollektörü vb. Dahil) minimum 5 metre olması gerektiği ve bu durumda parsellere yapılacak olan binalarda müsaade edilen maksimum bina yükseklikleri belirlendiği (10,41 mt. İle 13,00 mt arasında), ve bu mesafelere uyulması durumunda sakınca olmayacağı bildirilmektedir.

Dosyasında yapılan incelemede plan değişikliği plan açıklama raporunda;

- Teklif plan ile 32 kişilik bir artış olduğu, 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"na göre kişi başı ayrılması gereken asgari yeşil alan miktarının 320 m<sup>2</sup> olarak hesaplandığı, söz konusu teklif planda ise 393,37 m<sup>2</sup> yeşil alan ayrıldığı,

- Emsal artışından gelen nüfus artışının gerektireceği Yeşil Alanın, Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi 21. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 31.05.2016 tarih ve E.206746 sayılı yazısında belirttiği üzere Enerji Nakil Hattı altında bulunan planlama alanına ilişkin planlama çalışmalarında müsaade edilen maksimum bina yükseklikleri çizelgesi uyarınca, yüksekliğin en az olduğu 162 ve 161 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu yerden ayrıldığı,
- Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı üzerinden yapılan sosyal altyapı hizmet etki analizine göre, plan değişikliğine konu olan alan, en yakın "İbadet Alanı" na 190 metre, "Eğitim Alanı"na 517 metre, "Spor Alanı"na 373 metre uzaklıkta olduğu, hizmet alanı yarıçapının ideal 400 metre, en fazla 800 metre olması öngörüldüğünde (*Kentsel Planlamada Arazi Kullanım Standartları-Melih Ersoy-2009*) en yakın Eğitim Alanı, Spor Alanı ve İbadet Alanı, plan değişikliği sınırı içerisinde yer alan nüfusa hizmet ettiği, Yine aynı sosyal altyapı kullanımlarına ilişkin alan hesabı yapıldığında İbadet Alanı 1.644 m<sup>2</sup>, Eğitim Alanı 9.950 m<sup>2</sup>, Spor Alanı ise 3.360 m<sup>2</sup>'dir. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde yer alan parsellere hizmet eden sosyal altyapı alanları, artan 32 kişilik nüfusa hizmet edebilecek alansal büyüklüklere sahip olduğu,
- Milas'ın nüfus projeksiyon hesaplarına bakıldığında ortalama 2020 yılı için 65.498, 2025 yılı için 74.662, 2030 yılı için 85.142 kişilik nüfus artışı öngörüldüğü, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile artan nüfusun gerektirdiği yeşil alan miktarı plan değişikliği onama sınırı içerisinde ayrılmış olup, sosyal ve teknik altyapı alanları da hizmet etki alanı içerisinde alansal olarak karşılandığı belirtilmektedir.

Muğla ili, Milas İlçesi, Hayıtlı Mahallesi, 466 ada, 153, 154, 156, 157, 158, 159, 160, 161 ve 162 parsel numaralı taşınmazlarda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu, Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 20.08.2015 tarihinde onaylanmış olup, rapor ve eki yerleşime uygunluk haritasında Önemli Alan-5.1. olarak belirtilmiştir (EK-2).

Bu kapsamda Milas İlçesi, Hayıtlı Mahallesi, 466 ada, 156, 157, 158, 159, 160, 161 ve 162 parsel numaralı toplam 3.152,02 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazlarda "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı ve Yeşil Alan" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği ile 1 adet 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği plan hükmü düzenlenmiştir.

Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri;

1. Milas Belediye Başkanlığı'nca 07.03.2012 tarih ve 58 sayılı meclis kararı ile onaylı Milas (Muğla) 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı hükümleri aynen geçerlidir.

Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bahse konu plan değişikliğinin bulunduğu alanın yakın çevresinde de Enerji Nakil Hattı altında kalan alanların bulunduğu ve bu alanların da 2 katlı planlandığı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda, plan değişikliğinin konusu olan kat artışı talebinin Enerji Nakil Hattı altında bulunan ve 2 katlı Konut Alanı olarak planlanan diğer parseller ile birlikte değerlendirilmesi gerekmekte olup, parsel ölçeğinde yapılmasının uygun olmadığı, bu kapsamda enerji nakil hattında kalan alanlar bütününde Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi görüşünün revize edilerek konunun çevresi ile beraber irdelenmesi gerektiği düşünülmektedir.

Ayrıca 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kat artışı yapılması amacı ile hazırlandığı belirtilen plan değişikliğinde 32 kişilik artan nüfusun ihtiyacı olan yeşil alanı karşılamak amacı ile gelişme konut alanının küçültülmesi ile ada bazında brüt yoğunluk azalacağından, 1/5000 ölçekli nazım ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planındaki nüfus hesaplarında tutarsızlık oluşacaktır.

Buna ek olarak müellif tarafından hazırlanan sosyal altyapı hizmet etki analizi Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı üzerinden mesafeler bazında yapılarak plan değişikliği onama sınırı içerisinde yer alan parsellere hizmet eden sosyal altyapı alanlarının, artan 32 kişilik nüfusa hizmet edebilecek alansal büyüklüklere sahip olduğu iddia edilmesine rağmen, öneri plan için gerekli olan sosyal ve teknik altyapı alanı hesabının ve onaylı imar planının sosyal ve teknik altyapı hizmet etki alanı analizinin yapılması gerekmektedir.

Yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda, parsel bazında nüfus artışına yönelik hazırlanan plan değişiklikleri Başkanlığımızca uygun bulunmamaktadır.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Milas İlçesi, Hayıtlı Mahallesi, Yayla Mevkii, 466 ada, 156, 157, 158, 159, 160, 161 ve 162 numaralı parsellerde "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı ve Yeşil Alan" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım 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:** “İlimiz, Milas İlçesi, Hayıtlı Mahallesi, Yayla Mevkii, 466 ada, 156, 157, 158, 159, 160, 161 ve 162 numaralı parsellerde “Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı ve Yeşil Alan” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 12.01.2017 tarih ve 53618066-310.01.04-275 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Plan bütününde ENH hattı altında kat düzeninin 2 kat olduğu anlaşıldığından konunun parsel bazında uygun olmayacağı, plan bütününde revizyon planla öncelikle ENH hattının kent merkezinin çeperinden geçirilmesi ile ilgili çalışmaların yapılması ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesi doğrultusunda donatı standartları doğrultusunda plan bütününde değerlendirilmesi gerektiğinden

Bununla birlikte Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi 21. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü’nün 31.05.2016 tarih ve E.206746 sayılı yazısı ile “planlamaya konu parsellerin 154kv Milas-Akbük ve 154 kv Milas-Bodrum Enerji İletim Hattının 2-3 numaralı direkleri arasında ve kısmen de hattın tam altında yer aldığı, iletkenlerin en büyük salınlı durumundaki gabari alanı içinde kalan kısımlarını gösteren krokiye göre parsellerin büyük bir kısmının hattın irtifak sahası içerisinde kaldığı ve en fazla sarkma yapacak iletkenler ile yapılması düşünülen binanın en üst kotu arasında (normal çatı, tv anteni, uydu anteni, telsiz anteni, güneş enerjisi kollektörü vb. Dahil) minimum 5 metre olması gerektiği ve bu durumda parsellere yapılacak olan binalarda müsaade edilen maksimum bina yükseklikleri belirlendiği (10,41 mt. İle 13,00 mt arasında) ve bu mesafelere uyulması durumunda sakınca olmayacağı bildirilmektedir.” Yapılan değerlendirmede çatı anten dahil 5 metre mesafenin bırakılarak 3 katlı yapının mimarisinde çözümlerin uygun olmayacağı

Ayrıca plan teklifi ile Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanına kat artışından kaynaklı ayrılan yeşil alanın Nazım İmar Planına işlenmesi konusu olmadığı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 23.maddesinin 1. Fıkrası ve 24. Maddenin 2 ve 3. Fıkraları doğrultusunda uygulama imar planında yeşil alan konulabileceği Nazım İmar Planında yoğunluğun bulunduğu kat düzenine ilişkin açıklamanın yer almadığı bu hususu ile Nazım İmar Planı konusu olmadığı yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda plan teklifinin 3194 Sayılı Kanunun 8. Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLMADIĞINA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 30.01.2017