



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

29.12.2020

1-c

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

29.12.2020 tarihinde saat 14:00'da Şeyh Mahallesi, Kurşunlu Caddesi, Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binası Meclis Toplantı Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.12.2020 tarih ve 36521862-115.01.06-E.11212 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.12.2020 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, *"Milas İlçesi, Burgaz Mahallesi sınırları içerisinde 722 ada 31, 71, 80, 81, 82 parseller ve 49 ada 143, 158 parseller ile birlikte tescil harici alanlara yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait teklif dosyamızın 5216 sayılı Kanun'un 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi."* konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.12.2020 tarih ve 36521862-115.01.06-E.11212 sayılı yazısında;

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünce Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü ile Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü arasında imzalanan protokole istinaden yapımı gerçekleştirilen Milas İçme Suyu İsale Hattı ve Terfi Merkezi ikmalî işi kapsamında Akgedik Barajı ile İçme Suyu Arıtma Tesisi arasındaki isale hattı güzergâhında imar planlarında park alanında kalan iki farklı alanda "DYP1 Depo Alanı" ve "Terfi Merkezi" yapılmasına yönelik plan değişikliği hazırlanması talep edilmiştir.

Bu doğrultuda çalışmalarına başlanılan plan değişikliğine konu alan Milas İlçesi, Burgaz Mahallesi sınırları içerisinde 722 ada 31, 71, 80, 81, 82 parseller ve 49 ada 143, 158 parseller ile birlikte tescil harici alanları kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu parsellerden 722 ada 31 parsel Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı mülkiyetinde, 722 ada, 71 parsel ve 49 ada, 158 parsel Milas Belediye Başkanlığı mülkiyetinde, 722 ada, 80, 81, 82 ve 49 ada 158 parseller özel mülkiyette kayıtlı olup, onaylı imar planında park alanı kullanımında kalan alanlar ise tescil harici alanda yer almaktadır.

Planlama alanı, Milas Belediye Meclisinin 07.03.2012 tarih ve 58 sayılı meclis kararı ile onaylı Nazım İmar Planında Belediye Hizmet Alanı ve Park kullanımlarında, onaylı Uygulama İmar Planında Belediye Hizmet Alanı, Park, Yol ve Trafo kullanımlarında kalmaktadır.

Talep edilen plan değişikliğine ilişkin Milas Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı ve Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün görüşleri alınmıştır.

Yukarıda anılan söz konusu kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Milas Belediye Başkanlığının 23.11.2020 tarihli ve E.28956 sayılı yazısında; Milas Belediye Başkanlığının mülkiyetinde yer alan alanda bugünkü şartlarda projelendirme aşamasına gelmiş herhangi bir tesis planının bulunmadığından imar planında kullanım kararının Belediye Hizmet Alanı olarak bırakılması, yapılaşma koşullarının ise ilgili mevzuat kapsamında belirlenmesinin Milas Belediye Başkanlığınca uygun bulunduğu belirtilmektedir.



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

29.12.2020

1-c

MUSKİ Genel Müdürlüğünün 04.12.2020 tarihli ve E-53042709-622.03-3188/24514 sayılı yazısında; Hazırlanan plan değişikliğinin uygun olduğu belirtilmektedir.

İtfaiye Dairesi Başkanlığının 02.12.2020 tarihli ve E.3502 sayılı yazısında; Bahse konu plan değişiklikleri hakkında Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelikte Bina Yerleşimi ilgili 21'inci ve Bina Ulaşım Yolları ile ilgili 22'nci madde hükümlerinin bulunduğu, söz konusu maddelerde yer alan hususlar çerçevesinde iş ve işlemlerin yürütülmesine dikkat edilmesi gerektiği belirtilmektedir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 03.12.2020 tarihli ve E.18480 sayılı yazısında; Yapılan incelemeler sonucunda Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması ve aynı zamanda yola tekabül eden güzergâhlarda trafik güvenliğinin alınması, yapılacak yapıların görüş üçgeninde kalmamasına dikkat edilmesi koşulu ile Ulaşım Dairesi Başkanlığınca proje çalışmalarının yapılmasında bir sakınca görülmediği belirtilmektedir.

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 04.12.2020 tarihli ve E.2687 sayılı yazısında; Milas İçme Suyu İsale Hattı ve Terfi Merkezi İkmalî işi kapsamında Akgedik Barajı ile İçme Suyu Arıtma Tesisi arasındaki isale hattı güzergâhında imar planlarında park alanında kalan iki farklı alanda "DYP1 Depo Alanı" ve "Terfi Merkezi" yapılmasına yönelik hazırlanan plan değişikliğinin uygun olarak değerlendirildiği belirtilmektedir.

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 02.12.2020 tarihli ve E.3200 sayılı yazısında; Büyükşehir Belediyemizin mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, söz konusu plan teklifine izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturmaması kaydıyla, 2872 sayılı Çevre Kanununa ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer meri mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği belirtilmektedir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 10.11.2020 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında planlama alanının batısındaki 'Park Alanı' Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak, planlama alanının kuzeyindeki park alanı Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 22.07.2005 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda Belediye Hizmet Alanı olarak planlı alan Yerleşime Uygun Alan olarak belirlenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğine ilişkin Teklif-48695651 PİN numarası alınmıştır.



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

29.12.2020

1-c

Onaylı imar planında “Park Alanı” kullanımında kalan alanlar söz konusu tesislerin yapılabilmesi amacıyla “Belediye Hizmet Alanı (İçme Suyu Depolama Alanı)” ve “Belediye Hizmet Alanı (Terfi Merkezi) olarak planlanmıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26’ncı maddesinde yer alan: “İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.” hükmü doğrultusunda kaldırılan “Park Alanı” kullanımı alansal büyüklüğü korunarak yine aynı mahalle içerisinde yer alan onaylı imar planında “Belediye Hizmet Alanı” kullanımı kararı bulunan mülkiyeti Muğla Büyükşehir Belediyesine ait 722 ada 31 parsel numaralı taşınmaz ve tescil harici alandan karşılanmıştır.

Önerilen Belediye Hizmet Alanlarında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-1D Uygulama İmar Planı Gösterimleri açıklamalar bölümünde belirtilen hususlar doğrultusunda Belediye Hizmet Alanı kapsamında kalan kullanımlar içerisinde yapılacak tesisler parantez içerisinde belirtilmiştir.

Planlama alanı içerisindeki taşınmazların yapılaşma koşulları; yapılacak tesislerin niteliği, plan değişikliğine konu taşınmazların çevresinde yer alan onaylı taşınmazların yapılaşma koşulları ve ilgili mevzuat doğrultusunda belirlenmiştir.

Yapılaşma koşulları:

Belediye Hizmet Alanı (Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı): E:1,60 Y_{ENÇOK}: 12,50 m (4 Kat)

Belediye Hizmet Alanı (İlçe Belediyesi Hizmet Alanı): E:1,60 Y_{ENÇOK}: 12,50 m (4 Kat)

Belediye Hizmet Alanı (İçme Suyu Depolama Alanı): E:1,20 Y_{ENÇOK}:7,5 m

Belediye Hizmet Alanı (Terfi Merkezi): E:0,80 Y_{ENÇOK}:6,5 m olarak belirlenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği için;

1.“1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, plan paftaları, plan açıklama raporu ve plan hükümleriyle bir bütündür.

2.Belediye Hizmet Alanı (Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı) ve Belediye Hizmet Alanı (İlçe Belediyesi Hizmet Alanı) olarak belirlenen alanlarda Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşım yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbahe, ekmeke üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesisler yapılabilir. Yapılaşma Koşulları: E:1,60 Y_{ENÇOK}: 12,50 m (4 Kat)’dır. Yapı yaklaşma mesafeleri imar planı üzerinde gösterildiği şekilde uygulanacaktır.



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

29.12.2020

1-c

3.Belediye Hizmet Alanı (İçme Suyu Depolama Alanı) olarak belirlenen alanda mahalli müşterek nitelikteki ihtiyacı karşılamak üzere İçme Suyu Depolama Alanı yapılacaktır. Yapılaşma koşulları: E:1,20 Y_{ENÇOK}:7,5 m'dir. Toplam emsal değerini aşmamak kaydıyla yapı yaklaşma mesafesi, bina boyu, bina derinliği, blok boyu/cephe malzemesi, saçak seviyesi, yapı nizamı gibi hususlar vaziyet planı ile belirlenecektir.

4.Belediye Hizmet Alanı (Terfi Merkezi) olarak belirlenen alanda mahalli müşterek nitelikteki ihtiyacı karşılamak üzere İçme Suyu Terfi Merkezi yapılacaktır. Yapılaşma koşulları: E:0,80 Y_{ENÇOK}:6,5 m'dir. Toplam emsal değerini aşmamak kaydıyla yapı yaklaşma mesafesi, bina boyu, bina derinliği, blok boyu/cephe malzemesi, saçak seviyesi, yapı nizamı gibi hususlar vaziyet planı ile belirlenecektir.

5.Trafo binasının dış cephe ve çatı görünümünü ilgili belediyesi tarafından belirlenecek olan bölge mimari karakterine uygun cephe özelliklerini taşıyacak nitelikte tesis edilecektir. Trafo binasının güvenlik tedbirlerinden yatırımcı kuruluş sorumludur.

6.İmar planı ile kadastro parselleri arasındaki 1-2 metreye kadar olan sınır farklılıklarının düzeltilmesinde ilgili Belediyesi yetkilidir.

7.Parsellerde zemin etüdü yapılmadan uygulamaya geçilemez.

8.Planlama alanındaki tüm uygulamalarda Deprem Yönetmeliği, Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik, Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

9.Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 10.11.2020 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında Belediye Hizmet Alanı (İçme Suyu Depolama Alanı) Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak, Belediye Hizmet Alanı (Terfi Merkezi) Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 22.07.2005 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda Belediye Hizmet Alanı (Büyükşehir Belediye Hizmet Alanı), Belediye Hizmet Alanı (İlçe Belediyesi Hizmet Alanı), Park ve Trafo Alanı Yerleşime Uygun Alan olarak belirlenmiş olup söz konusu raporlarda belirtilen hususlara uyulacaktır.

10.Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/5000 ölçekli Milas Nazım İmar Planı ve plan hükümlerine, onaylı 1/1000 ölçekli Milas Uygulama İmar Planı ve plan hükümlerine, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır." şeklinde 10 (on) adet plan hükmü getirilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21'inci maddesinin 2'nci fıkrasında yer alan: "Nazım ve Uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir.



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

29.12.2020

1-c

Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir.” hükmü doğrultusunda 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/c maddesi uyarınca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Başkanlığımızca hazırlanmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Milas İlçesi, Burgaz Mahallesi sınırları içerisinde 722 ada 31, 71, 80, 81, 82 parseller ve 49 ada 143, 158 parseller ile birlikte tescil harici alanlar yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı kanunun 8’inci maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “*Milas İlçesi, Burgaz Mahallesi sınırları içerisinde 722 ada 31, 71, 80, 81, 82 parseller ve 49 ada 143, 158 parseller ile birlikte tescil harici alanlara yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait teklif dosyamızın 5216 sayılı Kanun’un 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.”* teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 09.12.2020 tarih ve 36521862-115.01.06-E.11212 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 5216 sayılı Kanun’un 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 29.12.2020