



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

07.06.2018

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

07.06.2018 tarihinde saat 14.00'de Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.05.2018 tarih ve 36521862-115.01.02-E.2738 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.05.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Milas İlçesi, Ekinanbarı Mahallesi 102 ada, 41 parsel sayılı taşınmazda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı 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 09.05.2018 tarih ve 36521862-115.01.02-E.2738 sayılı yazısında;

İlgi : Başkanlığımız evrağına 19.04.2018 tarih ve 63198 sayı ile kayıtlı dilekçe

İlgi dilekçe ile İlimiz Milas İlçesi, Ekinanbarı Mahallesinde bulunan 102 ada, 41 parselde kayıtlı toplam 8344.37 m² yüzölçümlü taşınmaz üzerinde faaliyet gösteren balık işleme tesisi ve depo binasının 2016 yılında çıkan yangından zarar görmesi neticesinde söz konusu binanın aynı yerinde aynı büyüklükte yeniden yapılabilmesi için gerekli olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin incelenerek onaylanması talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmaz 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunda 1/5000 ölçekli öncelikli Nazım İmar Planı Yapılması Zorunlu Bölge Sınırı içinde, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında, Milas Belediye Başkanlığı'nın 05.07.2013 tarih ve 286 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak, Milas Belediye Başkanlığı'na onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinde Güllük – Milas karayolu aksındaki değişikliğin işlendiği, parsel alanı küçülmekle birlikte 1 pafta 593 parsel 10074.7 m² iken yapılan uygulama sonucu 102 ada, 41 parsel olarak tescil edilen yeni parsel alanının 8344.37 m² olduğu, kazanılmış imar haklarının gözetilmeksizin parsele ilişkin yapılaşma kararlarının aynen kaldığı, nazım imar planı değişikliğinde emsal değerinin korunarak E:0.35 olarak belirtildiği, parselin mülkiyet sınırlarının değişmesi ve küçülmesi sonucu emsal değeri korunduğundan ruhsatlı mevcut yapılaşmanın kazanılmış imar hakları açısından mevcut haliyle korunmaktan uzaklaşarak hak kaybına sebep olduğu, bu durumun imar mevzuatı uyarınca düzenlenmesi ve kazanılmış imar haklarının korunabilmesi için emsal değerinin yeniden revize edilebilmesi adına plan değişikliği teklifinin hazırlanmasının zorunlu ve gerekli olduğu, mevcut konut dışı kentsel çalışma alanı plan kararının korunduğu, mevcut imar haklarının yeni parsel alanı üzerinden korunabilmesi adına 09.01.2017 tarih ve E.465 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü görüş yazısına uygun olarak E:0.50 olarak planlandığı, tesisin işletilmesi esnasında 03.09.2016 tarihinde çıkan yangında mevcut ruhsatlı yapılaşmada (yapı kullanma izin belgesi alınmış olan) depo ve işleme tesisi olarak hizmet gören B blok binasının zarar gördüğü ve tesisi işleyişinin sürdürülebilirliği açısından yangından zarar gören binanın mevcut temel ve subasmanı üzerine çelik konstrüksiyon olarak aynı metrekare üzerinden aynı yerinde yeniden inşa edilmesinin zorunlu hale geldiği belirtilmiştir.

Talep edilen teklif imar planı değişikliğine esas Milas Belediye Başkanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü görüşlerinin alınmış olduğu tespit edilmiştir.

Yukarıda anılan söz konusu kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Milas Belediye Başkanlığı'nın 29.12.2017 tarih ve E.10628 sayılı yazısı ile söz konusu alanın Aydın –Muğla- Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Konut



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

07.06.2018

Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak düzenlendiği, 8.2.5.3 nolu plan hükmünde “Bu alanlarda yapılanma koşulu min. Parsel büyüklüğü:2000 m², Emsal:0.50 olarak belirlenmiştir” dendiği, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 12.10.2017 tarih ve 330 sayılı Meclis Kararı ile onaylı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”nda ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılması zorunlu bölge sınırı içerisinde kaldığı, söz konusu Nazım İmar Planının 5.2.3.2 nolu hükmünde “bu planla önerilen ve/veya alt ölçekli imar planlarında önerilecek olan konut dışı kentsel çalışma alanlarındaki yapılanma koşulları bu planlarda belirlenecektir.” dendiği, ve yapılaşma koşulları ile ilgili herhangi bir kısıtlama getirilmediği, bu doğrultuda imar planı değişikliği teklifinin üst ölçekli plan ve plan notları ile ilgili kanun ve yönetmeliklere uyulması şartı ile sakınca bulunmadığı,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 09.01.2017 tarih ve E.465 sayılı yazısı ile söz konu alanın Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na onaylanan Muğla 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında da “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak tanımlanan bölge içinde kaldığı, söz konusu Nazım İmar Planının 4.5.3.2 uygulama hükmünde konut dışı kentsel çalışma alanlarının yapılaşma koşullarının alt ölçekli planlarda belirleneceğinin belirtildiği, bu doğrultuda bahse konu imar planı değişikliği teklifinin 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında yapılaşma koşulları ile ilgili herhangi bir kısıtlama getirilmemiş olması nedeniyle Aydın – Muğla – Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının 8.2.5.3 plan hükmünde belirlenen yapılaşma koşulları aşılmamak koşuluyla parseli kapsayacak alanda yürütülecek alt ölçekli planlama çalışmaları kapsamında ilgili idaresince değerlendirilebileceği,

04.04.2018 tarih ve E.137337 sayılı Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü yazısı ile yazı ekinde gönderilen öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar Planının 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18. Maddesine bağlı olarak çıkarılan “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” hükümlerine ve 29.09.2017 tarih ve E.316375 sayılı yazı şartlarına uygun hazırlandığı anlaşıldığından Bölge Müdürlüğü'nce uygun görüldüğü belirtilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan teklifine ait NİP-32779,2 sayılı plan işlem numarası (PİN) alınmıştır.

Planlama alanına ilişkin imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporunun Muğla Valiliği İl Afet Acil Durum Müdürlüğü tarafından 25.02.2011 tarihinde onaylandığı; onaylı jeolojik ve jeoteknik etüd raporuna göre; söz konusu planlama alanının zemininin jeolojik özelliklerine göre değerlendirildiğinde sıvılaşma riskinden dolayı Önlemlili Alan (Ö.A.-1.1), etüd alanı oturma riski açısından Önlemlili Alan (ÖA-5.1) ve arazinin tamamında dolgu bulunduğundan etüd alanının yerleşime uygunluk olarak aynı zamanda Önlemlili Alan (ÖA-5.2) olarak değerlendirildiği anlaşılmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği plan hükümleri olarak ise;

1. Bu plan, plan notları ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.
2. 25.02.2011 tarihinde Muğla Valiliği İl Afet Acil Durum Müdürlüğü'nce onaylanan Jeolojik Jeoteknik Etüd Raporuna uyulacaktır.
3. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.
4. Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.
5. Planlama alanı içerisinde Sığınak Yönetmeliği, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur.
6. İnşaat Emsali:0.50, Yençok:7.50 m.dir.
7. Planda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu plan hükümleri, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler geçerlidir.



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

07.06.2018

Şeklinde 7 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Ayrıca 09.02.2018 tarih ve E.884/3648 sayılı yazımız ile plan değişikliğine konu parselin 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunda 1/5000 ölçekli Öncelikli Nazım İmar Planı Yapılması Zorunlu Bölge Sınırı içinde kaldığı, plan çalışmalarına başlandığı, bu sebeple bütüncül plan çalışmaları kapsamında üretilen plan kararları doğrultusunda talebe konu taşınmazla ilişkin yeniden düzenleme yapılabileceği hususunun göz önünde bulundurulması gerektiği parsel malikine bildirilmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda yapılan değerlendirmede,

Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde emsal:0.35 olduğu, karayolları kamulaştırma sınırının genişletilmesiyle parselin yüzölçümünün küçüldüğü, tesisin işletilmesi esnasında 03.09.2016 tarihinde çıkan yangında mevcut ruhsatlı binada depo ve işleme tesisi olarak hizmet gören B blok binasının zarar gördüğü ve tesisin işleyişinin sürdürülebilirliği açısından yangından zarar gören binanın mevcut temel ve subasmanı üzerine çelik konstrüksiyon olarak aynı metrekare üzerinden aynı yerinde yeniden inşa edilmesi için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile emsal:0.50, Yençok:7.50 metre belirlendiği tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Milas İlçesi, Ekinanbarı Mahallesi 102 ada, 41 parsel sayılı taşınmazda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim.Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Milas İlçesi, Ekinanbarı Mahallesi 102 ada, 41 parsel sayılı taşınmazda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.05.2018 tarih ve 36521862-115.01.02-E.2738 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Milas-Bodrum karayolu 1120 hektarlık alanın 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının hazırlanması işi ihale edildiğinden ve 30.05.2018 tarihinde sözleşme imzalandığından ve söz konusu İmar Planı çalışması içerisinde değerlendirilmesi uygun olacağından 3194 Sayılı Kanununun 8. maddesi ile 5216 Sayılı Kanununun 7/b maddeleri uyarınca **reddinin UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 07.06.2018