

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

25/11/2015 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 10/11/2015 tarih ve 36521862-310.01.04-4325 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.11.2015 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi, 817 parselin "Konut Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi hususunun görüşülmesi " konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 10/11/2015 tarih ve 36521862-310.01.04-4325 sayılı yazısında;

İlgi : a) Milas Belediye Başkanlığının 22.10.2014 günlü, 27476 sayılı yazısı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi, 817 parselde, Güvercinlik Turizm Ticaret A.Ş. adına kayıtlı ve 9501,64m² yüzölçümüne sahip taşınmazla yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin Milas Belediye Meclisinin 06.10.2015 gün ve 23 sayılı kararı ile kabul edildiği belirtilerek Başkanlığımıza gönderilen plan teklifi dosyasının Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulması talep edilmektedir.

Dosyasında yapılan incelemede; 05.10.2012 gün ve 207 sayılı Milas Belediye Meclisi kararı ile onaylı Meşelik Köyü N19-D-07-C Pafta 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kaldığı ve "E: 0.30" inşaat yoğunluğuna sahip "Konut Alanı" olarak planlı olduğu anlaşılmıştır. Daha sonra, Milas Belediye Meclisinin 08.01.2014 gün ve 1 sayılı kararı ile talebe konu taşınmazın yol ve park olarak planlı batı kısmında 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin onaylandığı tespit edilmiştir.

Ayrıca, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 25.07.2012 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda taşınmazın yerleşime uygunluk açısından "UA-1: Uygun Alan Zemin Ortamlar" ve "ÖA-3: Su Baskını Açısından Önlemlenilen Alan" olarak değerlendirildiği ve ÖA-3 tanımlı alanlarda DSİ'nin görüşü doğrultusunda dere yatağının 2m genişlik 1,10m derinlik, şev eğimi de 1/1 gibi trapez kesitli bir kanal şekli mevcut olması ve yatağın akışına göre sol sahilinde asgari 4m genişliğinde yol şeridi bırakılması gerektiği ifade edilmiştir.

Başkanlığımıza sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi ile taşınmazın onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda batısı "Yol" ve "Park" olmak üzere "E: 0,30; Hmax: 6,50m" yapılaşma koşullarına sahip "Konut Alanı" olarak planlandığı ancak planın Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre zorunlu olan gösterim tekniğine uygun çizilmediği; onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu bölgelemelerinin plana işlendiği ancak plan ile rapor eki harita arasında uyumsuzluklar olduğu tespit edilmiş ve taşınmazın doğu cephesinde plana kanal işlenmiş olmakla birlikte planda ve haritalarda dere yatağı algılanmadığından güzergâhı anlaşılammıştır.

Diğer yandan, planlama alanının Büyükşehir Belediye Meclisimizin 29.09.2015 gün ve 341 sayılı kararı ile onaylanan ve ilan-askı sürecinde olan Muğla İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında yaklaşık olarak "Ticaret Alanı" kullanımında kaldığı ve "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Yapılması Zorunlu Bölge Sınırı" içinde bulunduğu görülmüştür.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Milas Belediye Başkanlığınca plan teklifine ait "UİP-15220" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Bahse konu plan teklifine ilişkin;

1. "Planda onama sınırı içerisinde öngörülen yol, meydan, yeşil alanlar ve otopark gibi yerler kamuya terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez.
2. Elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme tesisi vb. teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez.
3. Yapılarda 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik' hükümlerine uyulacaktır.

4. Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
5. Konut Alanlarında E:0.30 Hmaks:6.50dir. Yapının tek katlı olması durumunda Hmaks:3.50 dir. Minimum ifraz 500 m² dir.
6. Parsel içinde istinat duvarı yapılması gereken hallerde, belediyenin ilgili biriminden istinat duvarı için ruhsat alınması mecburidir. Bu tür parsellerde yapılacak binalara istinat duvarı tamamlanmadan önce hiçbir şekilde kullanma izni verilmez.
7. 23.07.2012 tarihli Çevre ve Şehircilik Muğla İl Müdürlüğü onaylı imara esas Jeolojik Jeoteknik Etüd Raporuna göre önlemler alan olarak işaretlenmiş alanlardan kaya düşmesi riski bulunan alanlarda sekilemeler, istinat duvarları ve eğimin harf edilmesi ve bu raporda bulunan diğer önlemler alınmalı, DSİ görüşü doğrultusunda ÖA3 olarak gösterilmiş olan dere yatağı alanı için planlama alanının doğusunda bulunan yola paralel olarak kanal bırakılmıştır.
8. Planlama alanında, yürürlükte olan mevzuat hükümlerinin gerektirdiği jeolojik/jeofizik çalışmalar yapılmadan inşaat uygulaması yapılamaz. Planlama alanı içinde Jeolojik riskli alan bulunması halinde bu alanlarda inşaat uygulaması yapılabilmesi için; temel zeminden numune alınarak bu örneklerin laboratuvar ortamında test edilmesi ve bu sonuçlara göre statik projelere temel oluşturacak zemin sınıflamaları, zemin taşıma güçleri ve zemin emniyet gerilmelerinin hesaplanması zorunludur. Jeolojik Etüd Raporunda önlemler alan olarak gösterilmiş alanlarda bina bazında yapılacak ayrıntılı zemin (sondaja dayalı jeoloji-jeoteknik-jeofizik) etüdümlerle ana kaya derinliği, zemin büyütmesi, olası maks. yatay ivme, taşıma gücü ve yapılaşma kriterleri belirlenmeli, sıvılaşma riski ile oturma analizleri yapılmalı ve bunları önlemeye yönelik uygun zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
9. Tesiste yapılacak inşaat sırasında yol ve trafik güvenliğini sağlayacak tüm tedbirler yatırımcı tarafından alınacaktır.
10. Tabii zemin yol kotunun altında ise zemin kat izdüşümü alanı dışında arazi harf edilmeyecektir ve girişler tabii zemininden sağlanacaktır. Tabii zemin yol kotu üzerinde ise bahçe mesafeleri kadar (yan bahçe ve arka bahçe h/2) alanda hafriyat yapılabilir.
11. İnşaat aşamasında, Milas Belediyesince görüşü alınmış ilgili 10 adet kurum görüşüne uyulacaktır
12. 07 Eylül 2012 tarihli AYDEM görüşü doğrultusunda planlama alanında 4x8 metre ebatlarında 1 adet Trafo Alanı işaretlenmiştir. Trafo mimarisi yöresel mimari özelliklerini taşıyacak olup ilgili belediyesi bu konuda yetkilidir. Trafo alanında her türlü güvenlik tedbiri yatırımcı ve ilgili kurum tarafından sağlanacaktır.
13. 18 Ağustos 2011 tarihli DSİ raporuna göre planlama alanının kuzeydoğu sınırını oluşturan 12 metrelik taşıt yoluna paralel 5 metrelik kanal bırakılmıştır.
14. 11 Mayıs 2011 tarihli İl Çevre ve Orman Müdürlüğü yazısına göre uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 ve Ek-2 listeleri kapsamında kalması durumunda, Çevresel Etki Değerlendirmesi olumlu veya Çevresel Etki Değerlendirmesi gerekli değildir kararı alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik onay izin yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz
15. Bu plan hükümlerinde yer almayan hususlarda Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
16. Plan onama sınırları içerisinde İmar Kanununun 18.maddesi hükümlerine göre uygulama yapılacaktır” şeklinde on altı (16) adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak, yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Başkanlığımıza sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin çizim tekniğinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirlenen gösterim tekniğine uygun olmadığı; kurum görüşlerinin 2011-2012 yıllarında, 05.10.2012 tarihinde onaylanmış olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanırken alındığı ve DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 18.08.2011/308773 yazısında belirtildiği üzere kanal boyunca yatağın akışına göre sol sahilinde (parsel tarafında) 4m yol bırakılmadığı anlaşılmış olup Muğla İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı kesinleştikten sonra bölgede hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmaları sonuçlanmadan onaylanmasının uygun olmayacağı değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi, 817 parselde kayıtlı taşınmazın 05.10.2015 gün ve 207 sayılı Milas Belediye Meclisi kararı ile onaylı Meşelik Köyü N19-D-07-C Pafta 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda "Konut Alanı" olarak planlanmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larmıza arz ederim.Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi, 817 parselin "Konut Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi hususunun görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 10/11/2015 tarih ve 36521862-310.01.04-4325 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; bahse konu teklifin 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.