

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

21/02/2017 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 09/02/2017 tarih ve 36521862-310.01.04-885 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.02.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Milas İlçesi, Ören Mahallesi, 156 ada, 454 ve 455 parsellerde kayıtlı taşınmazlar üzerine Konut Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09/02/2017 tarih ve 36521862-310.01.04-885 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Milas Belediye Başkanlığı'nın 16.12.2016 tarihli ve 2647-34679 sayılı yazısı
b) Milas Belediye Meclisi'nin 07.10.2016 tarihli ve 278 sayılı yazısı

İlgi (a) yazı ile Milas İlçesi, Ören Mahallesi, 156 ada, 454 ve 455 parsellerde hazırlanan Konut Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Milas Belediye Meclisi'nin ilgi (b) kararı ile **reddine** karar verildiği belirtilerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7'nci maddesinin (b) bendine göre konunun Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir.(EK-1)

İlgi (b) meclis kararında Milas İlçesi, Ören Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 156 ada, 454 parselin 3007,15 m², 455 parselin 3007,09 m² alanı kapsadığı, söz konusu taşınmazların Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 04.05.2009 tarih ve 38 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Turizm Tercihli Konut Alanı" kullanımında kaldığı, Mülga Ören Belediye Meclisi'nin 11.10.1999 tarih ve 42/43 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planında "Turizm Tesis Alanı" kullanımında kaldığı, onaylı plan çerçevesinde planlama alanında otellerde Emsal:0.60 Hmax:3 kat olabileceği, diğer turistik tesislerde ve tatil köylerinde Emsal:0.30 ve Hmax:2 kat olabileceği, günübirlik kullanım alanlarında 3830 sayılı kanunla değişik 3621 sayılı kıyı kanunun ilgili yönetmeliğinin 4. maddesinde belirtilen koşullar çerçevesinde günübirlik turizm tesisleri yapılabileceği, bu tesislerin yüksekliği H:4.50 metreyi geçemeyeceği, önerilen plan değişikliğinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planındaki mevcut durumlar dikkate alınarak "II. Konut" amaçlı imar planı değişikliği talep edildiği, fonksiyon değişikliğine istinaden 477 m² yeşil alan terkinin yapıldığı belirtilerek mevcut parsel sahibi değiştiği, 11.10.1999 tarih ve 42/43 sayılı karar ile onaylı 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planı ile kadastral durumun uyum göstermediğinden plan değişikliği teklifinin reddine oy birliği ile karar verildiği belirtilmiştir.(EK-2)

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında Milas Belediye Başkanlığı'nca plan değişikliği teklifine ait UİP: 21499,1 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine:

1. "Planda öngörülen donatı alanları (yollar, yeşil alanlar, otoparklar vb.) kamuya terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez.
2. Tüm altyapı girişimci tarafından yapılacaktır. Teknik altyapı tesisleri tamamlanıp işletme denemesi ilgili kurumlarca yapılmadan yapı kullanma izni verilemez.
3. Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
4. Arıtma tesisi yapılması su denize deşarj edilemez.
5. Ören Mahallesi'ne ait imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
6. Binalara binanın oturacağı tabii zemin ortalamasından kot verilir. Binanın kot aldığı nokta altında kazanılan katlar emsal hesabına dahildir.
7. Yapı adası üzerinde birden fazla bina yapılması halinde bloklar arasında minimum 6 metre mesafe olacaktır.

8. *Planlama alanındaki konut alanında TAKS:0.15 KAKS:0.30 yükseklik en çok:6.50 metre iki kattır.*
9. *Planlama alanındaki günübürlük kullanım alanlarında 3830 sayılı kanunla değişik 3621 Sayılı Kıyı Kanununun ilgili yönetmeliğinde belirtilen koşullar çerçevesinde günübürlük turizm tesisleri yapılabilir. Bu tesislerin yüksekliği Y N OK:4.50 metreyi geçemez.*
10. *Bu planda açıklanmayan hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri. Mülga 1/25000  l ekli Gökova Körfezi  evre Düzeni Planı hükümleri, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ge erlerlidir.”* şeklinde 10 adet plan hükmü getirildiği anlaşılmıştır.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede:

- Plan değişikliği raporunda planlama alanının mevcutta “II. Konut” kullanımında kaldığı, öneri plan değişikliğiyle de “II. Konut” alanı olarak planlandığı belirtilmiş fakat “II. Konut” kullanımının mevzuata uygun bir karar olmaması nedeniyle ve planlama alanının mevcutta “Turizm Tesis Alanı” kullanımında olması nedeniyle plan teklifinin onaylı imar planı ve mevzuata uygun olarak hazırlanmadığı,
- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 26’ ıncı maddesin 7’ inci bendi “*Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır.*” hükmünde olduğundan konut alanı kullanımının getirilmesi ile artan nüfus miktarı hesaplaması ve kentsel teknik altyapı etki analizinin yapılmadığı,
- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği eki 11’ inci maddesi “*Plana esas olmak üzere yapılan ve onaylanan etüt raporları plana altlık teşkil eder ve etüt raporlarında yer alan önemli alan, yerleşime uygun alan verileri plana işlenir*” hükmünde olup, planlama alanına ilişkin onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporunun plan değişikliği paftasına işlenmediği,
- Plan hükümlerinin de yeniden düzenlenmesi gerektiği,
- Plan değişikliğine konu taşınmazların yakın çevresi ve etki alanı ile birlikte ele alındığı; günlük araç, yaya ve y k trafiği konularını içeren; en yakın karayolu ulaşım ağına bağlantısını sağlayan, Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarına göre otopark sayısının belirlendiği trafik etüdünün hazırlanmadığı,
- Planlama alanının çevresindeki onaylı planların işlenmediği,
- Ayrıca 1/1000  l ekli Uygulama İmar Planı Değişikliği paftasında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen gösterim tekniklerine uyulmadığı, dosya ekinde sunulan eklerin (vekaletname, tapu kaydı, aplikasyon krokisi, sicil durum belgesi) aslının veya aslı gibidir yapılmış halinin bulunmadığı, plan müellifi ve A grubu şehir plancısı arasındaki iř ortaklığı sözleşmesinin ve imar planı değişikliğine esas jeolojik-jeoteknik etüd raporunun onaylı örneğinin dosyasında yer almadığı da tespit edilmiş olup plan değişikliğinin bu haliyle uygun olmadığı değerlendirilmiştir.

Milas Belediyesince onaylı 1/1000  l ekli Mevzi İmar Planı ile kadastral durumun uyum göstermediği ve mevcut talep sahibi değiştiğinden talebin reddine karar verildiğinden ayrıca Milas Belediyesinin 03.10.2016 tarih ve 2055-26103 sayılı yazısında belirtilen  ren Mahallesi İmar Planlarında revizyon yapılması talebi Başkanlığımız yatırım programına alındığından plan değişikliği önerisinin revizyon imar planı kapsamında bütüncül olarak değerlendirilmesi uygun olacaktır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Milas İlçesi,  ren Mahallesi, 156 ada, 454 ve 455 parsellerde kayıtlı taşınmazlar  zerine Konut Alanı amaçlı 1/1000  l ekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 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’larınıza arz ederim.**Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: “Milas İlçesi,  ren Mahallesi, 156 ada, 454 ve 455 parsellerde kayıtlı taşınmazlar  zerine Konut Alanı amaçlı 1/1000  l ekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda

metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09/02/2017 tarih ve 36521862-310.01.04-885 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

- Milas Belediye Meclisince onaylı 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planı ile kadastral durumun uyum göstermediği ve mevcut talep sahibi değiştiğinden talebin reddine karar verildiğinden
- Ayrıca Milas Belediyesinin 03.10.2016 tarih ve 2055-26103 sayılı yazısında belirtilen Ören Mahallesi İmar Planlarında revizyon yapılması talebi Başkanlığımız yatırım programına alındığından plan değişikliği önerisinin revizyon imar planı kapsamında bütüncül olarak değerlendirilmesi uygun olacağından,

Milas Belediye Meclisinin ret kararının 3194 Sayılı Kanunun 8/b Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 21/02/2017