

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

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

27/07/2016 tarihinde saat 14.00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 01/07/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-4189 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.07.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, 2378 parselde kayıtlı 2381,07 m² taşınmaz üzerinde hazırlanan PİN:UİP-18904 numara ile Milas Belediye Meclisi'nin 06/05/2016 tarih ve 154 sayılı kararı ile uygun bulunmayarak reddedilen "Günöbirlik Tesis Alanı" ve "Ticaret+Konut+Turizm Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşölmesi" konusu görüşöldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 01/07/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-4189 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Milas Belediye Başkanlığı'nın 02.06.2016 tarih ve 1255-15473 sayılı yazısı.
b) Milas Belediye Meclisinin 06.05.2016 tarih ve 154 sayılı kararı.

İlgi yazı (a) ile Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, 2378 parselde kayıtlı 2381,07 m² taşınmaz üzerine "Günöbirlik Tesis Alanı" ve "Ticaret+Konut+Turizm Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının PİN:UİP-18904 numara ile Milas Belediye Meclisi'nin 06/05/2016 tarih ve 154 sayılı kararı ile uygun bulunmayarak reddedildiğı belirtilerek söz konusu plan teklifinin Belediye Meclisimizce görüşölerek karara bağlanması talep edilmiştir (Ek-1)

Söz konusu taşınmaza ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında ise; planlama alanının Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylı 29.04.1991 tarih Yenihisar(Didim)-Güllük-Akbük Hisar kesimine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kaldığı, parselin kullanımının güneyden kuzeye doğru "Park" ve "Turizm Alanı" kullanımında kaldığı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerisinde kuzeyden güneye Emsal:0.20 (1 Kat), Yençok:4.50 m. olmak üzere "Günöbirlik Tesis Alanı" ve Emsal:0.30 (2 Kat), Yençok:6.50 m. olmak üzere "Ticaret+Konut+Turizm Alanı" önerildiğı belirtilerek hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin;

- Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.03.2016 tarih ve 124 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planına göre 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanacak alanlarla beraber söz konusu taşınmazın bulunduğu alanında değerlendirilmesi gerektiğı tespit edildiğinden talebin reddine karar verildiğı belirtilmiştir (Ek-2)

Plan değişikliğine konu alan Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.09.2015 tarih 341 sayılı kararı ile onaylanan, 10.03.2016 tarih ve 124 sayılı kararı ile kesinleşen 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planında 'Karma Kullanım Alanı(Tick,Tict,Tictk vb 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ayrıntılandırılacaktır.) kullanımında kaldığı, "1/5000 ölçekli Öncelikli Nazım İmar Planı Yapılması Zorunlu Alanlar" içerisinde yer almadığı, 16.05.2016 tarihinde Milas Belediyesince aslı gibidir onay yapılarak Başkanlığımıza iletilen Yenihisar (Didim)-Güllük-Akbük-Dörttepe-Hisar Kesimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 'Turizm Alanı' kullanımında kaldığı, plan hükümlerinde turizm alanları-otel kullanıcılarına yönelik alınan yapılaşma şartlarının max Emsal:0,90 max H:19.00 m., 5 kat, motel ve tatil köylerinde max TAKS:0.15, KAKS:0.30, Max H:6.50., 2 kat olduğu belirlenmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

- 08.03.2016 tarihinde Muğla İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğünce onaylanan Jeolojik etüt raporuna göre jeolojik açıdan Önemli Alanlar-(ÖA-2.1), Önemli Alanlar-(ÖA-5.2) olarak değerlendirildiğı,

- Ayrıca kıyı kenar çizgisi ve onayma ilişkin bilgi bulunmadığı, son üç ay içerisinde alınmış onaylı tapu kaydının, vekaletnamenin, iş ortaklığı sözleşmesinin; üst ölçekli plan ve plan hükümlerinin dosyasında bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bahse konu plan değişikliği teklifine ilişkin;

1. Yapılaşma koşulları: Ticaret+Turizm+Konut Alanlarında; Emsal:0.30 (2 Kat), Yençok:6.50 m. olacaktır.

Ticaret+Turizm+Konut Alanında yapılaşma hakkının %90'ı konut kullanımına ayrılacaktır. Günöbirlik Tesis Alanlarında; Emsal:0.20 (1 Kat), Yençok:4.50 m. olacaktır.

2. Muğla Valiliğı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 08.03.2016 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen önlemlerin alınması zorunludur.

3. Açıklanmayan hususlarda Yenihisar (Didim)-Güllük-Akbük Hisar Kesimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri geçerlidir.

Şeklinde 3 adet plan hükmü getirildiği belirtilmiştir.

Plan teklifi paftasında yapılan incelemelerde; planlama alanının kuzeyinde iki parselin, güneyinde bir parselin plansız olduğu, etrafında plansız parseller bulunması nedeniyle ulaşım bağlantılarının birbirini karşılamadığı tespit edilmiş olup söz konusu plan teklifinin bütüncül olarak değerlendirilmesinin uygun olacağı ayrıca plan teklifinde önerilen kullanımların Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylı 29.04.1991 tarih Yenihisar(Didim)-Güllük-Akbük Hisar kesimine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olmadığı belirlendiğinden Milas Belediye Meclisinin red kararının uygun olduğu düşünülmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, 2378 parselde kayıtlı 2381,07 m² taşınmaz üzerinde hazırlanan PİN:UİP-18904 numara ile Milas Belediye Meclisi'nin 06/05/2016 tarih ve 154 sayılı kararı ile uygun bulunmayarak reddedilen "Günübirlik Tesis Alanı" ve "Ticaret+Konut+Turizm Alanı" amaçlı 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'larınıza arz ederim.**Denilmektedir.**

Komasyon Görüşü: Milas Belediye Meclisinin 06.05.2016 gün ve 154 sayılı kararı ile **reddedilen** "Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, 2378 parselde kayıtlı 2381,07 m² taşınmaz üzerinde hazırlanan PİN:UİP-18904 numara ile Milas Belediye Meclisi'nin 06/05/2016 tarih ve 154 sayılı kararı ile uygun bulunmayarak reddedilen "Günübirlik Tesis Alanı" ve "Ticaret+Konut+Turizm Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 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 01/07/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-4189 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; planlama alanının Kuzeyinde 2 adet parselin, Güneyinde 1 adet parselin plansız olduğu, etrafında plansız parseller bulunması nedeniyle ulaşım bağlantılarının birbirini karşılamadığı tespit edilmiş olup söz konusu plan teklifinin bütüncül olarak değerlendirilmesinin uygun olacağı ayrıca plan teklifinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olmadığı belirlendiğinden Milas Belediye Meclisinin **red** 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. 27.07.2016