

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

23.08.2017 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 10.08.2017 tarih ve 53618066-310.01.02-4964 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.08.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Milas İlçesi, Hacıaptı Mahallesi, 1097 ada 1 ve 2 numaralı parsellerde hazırlanan "Belediye Hizmet Alanı (Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı), Belediye Hizmet Alanı (İdari Bina)" amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21. Maddesinin 2 bendi, 5216 sayılı Kanunun 7/b, 7/c ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.08.2017 tarih ve 53618066-310.01.02-4964 sayılı yazısında;

İlgi: Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 02.03.2017 tarih ve 641 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile İlimiz, Milas İlçesi, Hacıaptı Mahallesi, 1097 ada, 1 ve 2 numaralı parsellerde kayıtlı Belediye Başkanlığımız mülkiyetinde bulunan taşınmazlarda "Belediye Hizmet Alanı" amaçlı plan değişikliğinin hazırlanması talep edilmiştir.

Konu hakkında yapılan incelemeye göre, söz konusu taşınmazlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı kapsamında yaklaşık olarak "Konut dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında, 10.03.2016 tarih ve 124 sayılı karar ile kesinleşen Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında da ise yaklaşık olarak "Konut dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında, onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Konut dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında, 1/1000 ölçekli onaylı Uygulama İmar Planında da E: 0.60, Hmax: 10.50 m yapılaşma koşullarında Konut dışı Kentsel Çalışma Alanı, Park ve Yol kullanımında kalmaktadır.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Kültür ve Sosyal İşler Daire Başkanlığı'nın, Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığı'nın, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün, Ulaşım Daire Başkanlığı'nın görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir. (EK-1)

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerinde;

- Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığı'nın 18.04.2017 tarih ve 1327 sayılı yazısı ile;

"Plan değişikliği düşünülen bahsi geçen alanda, Daire Başkanlığımızca mevcut/yürütülen veya proje aşamasında herhangi bir çalışma bulunmamakta olup, çalışma planlanan alanda gerçekleştirilecek projelerde 2872 sayılı Çevre Kanunu'na ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve mer'î mevzuat hükümlerine uyulması, TS11939 ve TS 12820 standartlarına uyulması, 10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı alınmadan faaliyete başlanılmaması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir."

- Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 22.06.2017 tarih ve E.203397 sayılı yazısı ile;

"29.03.2017 tarih ve 203397 sayılı yazısı söz konusu parsellere ait mevcut imar planı üzerinde yapılan inceleme; yapı yaklaşma mesafesinin 10m olarak belirlendiği, taşınmazın Söke yönünde ve yaklaşık 75m uzaklıkta 10m genişliğinde trafiğe ve yolumuza bağlantısı açık imar yolu planladığı, yerinde yapılan incelemede imar yolunun imalatının tamamlanarak trafiğe açıldığı tespit edilmiştir. Yukarıda açıklanan Yönetmelik hükümlerine göre tesis sahasından yolumuza bağlantıyı sağlayacak geçiş yolunun, Yönetmeliğin Ek:9 proje örneği esas alınarak parselin Bodrum yönü sınırı bitişiğinde projelendirilmesi, geçiş yolu eksenin taşıt yoluyla kesiştiği noktaya her iki yönden en az 100m mesafe içinde Bölünmüş Devlet Yolumuzla kavşak teşkil edecek trafiğe açık imar yolu bulunmaması ve planlanmaması, yapılacak hizmet binaları ön cephe hattının, Yolumuzun kamulaştırma sınırından en az 25m uzaklıkta bulunması şartıyla taşınmazlar üzerinden "Belediye Hizmet Alanı" amaçlı İmar Planı değişikliği yapılması Bölge Müdürlüğümüzce uygun görülmüştür."

- Ulaşım Daire Başkanlığı'nın 11.07.2017 tarih ve 14301 sayılı yazısı ile;

"Söz konusu parsellerde yapılan incelemede Otopark konusunda yapılan çalışmalarda "Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği" nde belirtilen hususlara uyulması ve Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğunda olan D525 Karayolu üzerinde bulunana söz konusu parselde yapılacak plan değişikliğinin

Karayolu Genel Müdürlüğünce uygun görülmesi ve parsellerin servis alacağı yollardan giriş-çıkışının Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması koşulu ile uygun görülmektedir.” şeklinde görüş bildirmişlerdir.

“Belediye Hizmet Alanı” amaçlı, 1097 ada 1 ve 2 parsellere ait, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 08.08.2017 tarihinde onaylamıştır. Rapor ve eki yerleşime uygunluk haritasında Önemli Alan-5.1. (ÖA.-5.1.) olarak belirtilmiştir. (EK-2)

Bu kapsamda, İlimiz, Milas İlçesi, Hacıapti Mahallesi, 1097 ada, 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazlarda, yapılanma koşulları E:1.20, yapı yaklaşma mesafeleri ise planda belirlendiği şekilde, “Belediye Hizmet Alanı (Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı), Belediye Hizmet Alanı (İdari Bina)” amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği için 12 adet plan hükmü düzenlenmiştir.

1. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; plan paftaları, plan raporu ve plan uygulama hükümleri ile beraber bir bütündür.
2. Planlama alanındaki tüm uygulamalarda Deprem Yönetmeliği, Yangın Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
3. Belediye Hizmet Alanı (Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı), Belediye Hizmet Alanı (İdari Bina) alanlarında yapılaşma koşulları;
-Emsal: 1.20 olup,
-Yençok değeri, ilgili Yönetmelik hükümlerinde yer alan minimum iç yükseklikleri sağlamak şartı ile yapıların teknik özelliği doğrultusunda belirlenecek olup, serbesttir.
4. Planlama alanında yapılacak yapılar özellikli binalar olacağından, tüm parsellerde taban alanı kat sayısı binanın özelliğine göre mimari proje aşamasında belirlenecek olup, toplam emsal değerini aşmamak ve yapı yaklaşma mesafesi içerisinde kalmak kaydıyla bina boyu, bina derinliği, blok soyu/cephne malzemesi, cephe derinliği, bina taban oturum alanı, çatı biçim ve malzemesi, saçak seviyesi, yapı nizamı gibi hususlar vaziyet planıyla belirlenecektir.
5. Geniş kaplamalı zemin kullanımı gerektiren alanlarda zorunlu alanlar karşılandıktan sonra kalan alan yeşil alan olarak ayrılacak olup, peyzaj projesi düzenlenmeden inşaat ruhsatı verilemez. Yapıya iskân ruhsatı alınmadan önce parsel içindeki açık alanlar düzenlenecek ve bitkilendirme işlemi tamamlanacaktır.
6. Parsellerde giriş saçakları, köprüler, rampalar gibi mimari özelliği zenginleştiren mimari elemanlar yapı yaklaşma sınırları içinde veya dışında yapılabilir. Yapı yaklaşma sınırları dışında kontrol kulübeleri, taşınabilir olmak kaydıyla duyuru ve/veya tanıtım stantları yer alabilir.
7. Parsellerde zemin etüdü yapılmadan uygulamaya geçilemez, mimari proje onaylanamaz.
8. Tüm alanlarda iç ve dış mekanlarda projelendirme ve uygulama aşamasında engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacak olup, tüm yapı, tesis ve açık alan düzenlemelerinin, engellilerin de ulaşmasını ve kullanmasını sağlayacak şekilde Türk Standardları Enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.
9. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü 22.06.2017 tarih ve E.203397 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
10. Planlama alanındaki parsellerde kot yoldan alınacaktır.
11. Plan kapsamında Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 08.08.2017 tarihinde onaylanan Muğla İli, Milas İlçesi, Hacıapti Mahallesi 1097 ada, 1 ve 2 parsellere ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporuna uyulacaktır.
12. Bu planda açıklanmayan hususlarda; 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı ve plan hükümlerine, 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 düzenlenmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Milas İlçesi, Hacıapti Mahallesi, 1097 ada 1 ve 2 numaralı parsellerde hazırlanan “Belediye Hizmet Alanı (Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı), Belediye Hizmet Alanı (İdari Bina)” amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21. Maddesinin 2 bendi, 5216 sayılı kanunun 7/b, 7/c ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Milas İlçesi, Hacıaptı Mahallesi, 1097 ada 1 ve 2 numaralı parsellerde hazırlanan “Belediye Hizmet Alanı (Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı), Belediye Hizmet Alanı (İdari Bina)” amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 21. Maddesinin 2 bendi, 5216 sayılı Kanunun 7/b, 7/c ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 10.08.2017 tarih ve 53618066-310.01.02-4964 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 Sayılı Kanunun 8. maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b ve 7/c maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 23.08.2017