

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

26/10/2016 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 13/10/2016 tarih ve 36521862-310.99-5886 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.10.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Milas İlçesi, Ören Mahallesi, N19C-24B-4A paftada yer alan 156 ada 219 parselde kayıtlı taşınmazda "Gelişme Konut Alanı" amaçlı hazırlanan Milas Belediye Meclisi'nin 08/04/2016 tarih ve 124 sayılı kararı ile uygun bulunan PİN: UIP-18875 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 5216 sayılı Kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13/10/2016 tarih ve 36521862-310.99-5886 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 03.05.2016 tarih ve 1007-12520 sayılı Milas Belediye Başkanlığı'nın yazısı
b) 15.06.2016 tarih ve 1341-16587 sayılı Milas Belediye Başkanlığı'nın yazısı
c) 08.04.2016 tarih ve 124 sayılı Milas Belediyesi Meclis Kararı
d) Başkanlığımız evrağına 13.07.2016 tarih ve 31461/89216 sayı ile kayıtlı dilekçe
e) Büyükşehir Belediyemizin 11.08.2016 tarih ve 334 sayılı Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Milas İlçesi, Ören Mahallesi, N19C-24B-4A paftada yer alan 156 ada 219 parselde kayıtlı 13.965,31 m² yüzölçümlü taşınmazda "Gelişme Konut Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planının PİN: UIP-18875 numara ile Milas Belediye Meclisi'nin 08/04/2016 tarih ve 124 sayılı kararı ile uygun bulunduğu belirtilmekte olup öneri imar planı talebi dosyasının incelenerek Büyükşehir Belediyemiz Meclisine sunulması talep edilmektedir.

Plan değişikliği teklifine ilişkin alınan ilgi (c) Meclis Kararında; Milas İlçesi, Ören Mahallesinde yer alan tapuda 156 ada 219 numaralı parselde kayıtlı, şahıs mülkiyetinde olan toplam 13.965,31 m² büyüklüğündeki taşınmaz üzerinde "Konut Alanı" amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planının incelenerek onaylanmasının talep edildiği, söz konusu taşınmazın 1/100000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak "Kırsal Yerleşme Alanı"nda kaldığı, taşınmazın Mülga Ören Belediyesinde 04/05/2009 tarih ve 38 sayılı Meclis Kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Gelişme Konut Alanı" kullanımında kaldığı, ayrıca Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları dışında kaldığı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında parselin bulunduğu bölgede Yapılaşma Koşulları 0.20/0.40 ve 0.15/0.30 olan konut adaları bulunduğu ve bu adalarda yapılaşmanın tamamlanmış olduğu, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak, 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planında plan onama sınırı içerisinde "Gelişme Konut Alanı" ve bu alana hizmet edecek miktarda "Yeşil Alan" kullanımlarına yer verildiği, teklif dosyasında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği plan hükümlerinin ise; "1.Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerine uyulacaktır." şeklinde 1 adet plan hükmü getirildiğinin tespit edildiği ve söz konusu 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifinin uygun bulunduğu belirtilmektedir.

Ancak Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı olarak sunulan plan teklifinin onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile uyumsuz olduğu bildirilmiş olup ilgi (d) dilekçe ekinde alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Başkanlığımıza sunulmuştur.

Büyükşehir Belediyemiz Meclisi'nin ilgi (e) Kararı ile söz konusu alana ilişkin teklif edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır.

Plan teklifine konu alan; 1/100000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak "Tercihli Kullanım Alanı" kullanımında, 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planında yaklaşık olarak "Turizm Alanı" ve yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşme Alanı" kullanımlarında kalmaktadır.

Plan teklifine konu alanın yakın çevresinde onaylı planlarda yapılan incelemede; plan teklifinde önerilen yapılaşma koşulları "E:0.30 h:6.50 m." olan "Konut Alanı" kullanımının yer aldığı anlaşılmaktadır.

1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı hükmü olarak;
"1. Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerine uyulacaktır." şeklinde 1 adet plan hükmü getirildiği anlaşılmaktadır.

Plan teklifi dosyasında; Milas İlçesi Ören Belediyesi sınırları içerisindeki yerleşim alanının imar planına esas 19.01.2009 tarihinde onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporu bulunmaktadır.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki alanın kuzeyinden gelen ana akslarla plan teklifi olarak sunulan ilgi (a) ve ilgi (b) yazıların eki olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının uyuşmadığı belirtilerek söz konusu alanın 1/5000 ölçekli Nazım

İmar Planı Değişikliği gerektirdiğinin bildirildiği, ilgi (e) Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde yapılan incelemede; alanın “Gelişme Konut Alanı” ve “Park ve Yeşil Alan” olarak planlandığı anlaşılmaktadır. Söz konusu 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planının, ilgi (e) Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ve planlama alanının yakın çevresinde yer alan onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına uyum sağladığı anlaşılmaktadır. Söz konusu alana ilişkin onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre alanın jeolojik durumunun plan paftalarına işlenmesi gerekmektedir. Planlama alanında onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmadığından; “1. Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerine uyulacaktır.” olarak belirtilen plan hükmünün “1. Onaylı Ören 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerine uyulacaktır.” şeklinde düzeltilmesinin ve “2. Bu planda açıklanmayan hususlarda; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.” şeklinde plan hükmü eklenmesi gerektiği ve alandaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmalarının bütüncül olarak ve etaplar şeklinde yapılmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Milas İlçesi, Ören Mahallesi, N19C-24B-4A paftada yer alan 156 ada 219 parselde kayıtlı taşınmazda “Gelişme Konut Alanı” amaçlı hazırlanan Milas Belediye Meclisi’nin 08/04/2016 tarih ve 124 sayılı kararı ile uygun bulunan PİN: UIP-18875 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 5216 sayılı kanununun 7/b ile 3194 Sayılı Kanununun 8/b maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur’larınıza arz ederim. **Denilmektedir.**

Komisyona Görüşü: “Milas İlçesi, Ören Mahallesi, N19C-24B-4A paftada yer alan 156 ada 219 parselde kayıtlı taşınmazda “Gelişme Konut Alanı” amaçlı hazırlanan Milas Belediye Meclisi’nin 08/04/2016 tarih ve 124 sayılı kararı ile uygun bulunan PİN: UIP-18875 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 5216 sayılı Kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8/b maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 13/10/2016 tarih ve 36521862-310.99-5886 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre alanın jeolojik durumunun plan paftalarına işlenmesi, Planlama alanında onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmadığından; “1. Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerine uyulacaktır.” olarak belirtilen plan hükmünün “1. Onaylı Ören 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerine uyulacaktır.” şeklinde düzeltilmesinin ve “2. Bu planda açıklanmayan hususlarda; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.” şeklinde plan hükmü eklenmesi halinde 3194 Sayılı Kanununun 8/b Maddesi ile 5216 Sayılı Kanununun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 26/10/2016