

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

08.05.2017 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 13.04.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-2504 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.04.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Milas İlçesi, Mutluca Mahallesi, Menteş Mevkii, 2206 parsel UİP-18879 PİN nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.04.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-2504 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 19.10.2016 tarih ve 27919 sayılı Milas Belediye Başkanlığı yazısı
b) 05.09.2016 tarih ve 237 sayılı Milas Belediye Başkanlığı Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile ilimiz Milas İlçesi, Mutluca Mahallesi, Menteş Mevkiinde yer alan 2206 parselde kayıtlı taşınmaz üzerine "E:0.50 Yençok:8.30 m. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" amaçlı UİP-18879 PİN nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif dosyasının Belediye Meclisimizce görüşülmesi talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmaza ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında; Milas İlçesi, Mutluca Mahallesi, 2206 parselde kayıtlı 2770,05 m² büyüklüğündeki taşınmazın, Mülga Beçin Belediye Meclisince onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında ve mülga Beçin Belediye Meclisininin 02.05.2008 tarih ve 31 sayılı kararıyla onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E:0.50, hmax:7.50 m. olmak üzere "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"nda kaldığı belirtilerek bahse konu parselde kayıtlı taşınmaz üzerine "E:0.50, Yençok:8.30 m. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin incelendiği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği gerektirdiği için talebin reddine karar verildiği belirtilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

- Başkanlığımız evrağına 13.10.2016 tarih kayıtlı Oral Doğu vekili Mustafa Demirtaş'ın dilekçesi ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile hmax:8.30 m. olarak değiştirilmesine ilişkin Başkanlığımız görüşü talep edilmiş, 21.10.2016 tarih ve 6032/19856 sayılı yazımız ile söz konusu plan değişikliği dosyasının Başkanlığımıza iletilmesinden sonra değerlendirileceği,
- 19.10.2016 tarih ve 27919 sayılı Milas Belediye Başkanlığı yazısı ve eki 05.09.2016 tarih ve 237 sayılı Milas Belediye Başkanlığı Meclis Kararında söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği gerektirdiği için talebin reddine karar verildiği belirtildiği ancak Başkanlığımızca yapılan incelemelerde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmasının gerekçesinin anlaşılmadığı belirtilerek konu hakkında bilgi verilmesinin talep edildiği,
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 16.12.2016 tarih ve 14954 sayılı yazısı ile söz konusu plan değişikliğine ilişkin Oral Doğu vekili Mustafa Demirtaş'ın dilekçesinin iletildiği, taşınmaza yönelik yetki ve sorumluluk 6360 sayılı kanun kapsamında Belediye Başkanlığımız ve Milas Belediyesinde olduğundan konunun ilgifi belediyesince değerlendirilmesi talep edilmiş, 02.01.2017 tarih ve 67 sayılı yazımız ile plan değişikliği dosyasındaki eksiklikler ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmasının gerekçesinin tekrar talep edildiği,
- Milas Belediye Başkanlığının 27.01.2017 tarih ve 238-2924 sayılı Milas Belediye Başkanlığı yazısında komisyon raporunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

gerektirdiği için talebin reddine karar verildiği ve eki Milas Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğünün 19.01.2017 tarih ve 140 sayılı yazısında söz konusu yapı için düzenlenen ruhsat eki projelerden olan mimari projesine göre yapı yüksekliğinin aykırı olduğu ancak statik projesine göre uygun olduğunun belirtildiği,

- Bahse konu plan değişikliğinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen çizim ve sunuş tekniğine uygun olarak hazırlanmadığı, 1/1000 ölçekli halihazır harita üzerine uygun ölçekte işlenmediği,
- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” kullanımında kaldığı, imar planında herhangi bir yükseklik değerinin belirtilmediği,
- Plan açıklama raporunda ve plan hükümlerinde; Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 26. Maddesi olarak belirtilmiş ise de 08.09.2013 tarih ve 28759 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan değişik şekliyle Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16. Maddesinin 11. bendinde “(...)Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise genel olarak; ticaret bölgelerinde ve zemin kat ticaret olarak belirlenen yerlerde zemin katlarda 4.50 m., asma katlı zemin katlarda 5.50 m.; diğer katlarda 3.80 m., konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.00 m., asma katlı zemin katlarda 5.50 m., diğer katlarda 3.50 m. kabul edilerek uygulama yapılabilir” hükmü doğrultusunda kat yüksekliğinin 8.30 m. olarak teklif edildiği tespit edilmiştir.

Ayrıca Başkanlığımız evrağına 24.03.2017 tarih ve 13313/45485 sayılı Oral Doğu vekili Mustafa Demirtaş’ın dilekçesi ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre planlama alanında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” tanımının çok geniş olması dolayısıyla kapsamını net belirleyebilmek amacıyla söz konusu parselin “İmalathane Tesis Alanı” olarak tekrar dilekçe ekinde sunulmuştur.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin ikinci bölümünün tanımlar kısmında “Konut dışı kentsel çalışma alanı; içerisinde konaklama tesisleri, lokanta, resmi ve sosyal ve kültürel tesisler, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır.” olarak ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1d İlave Uygulama İmar Planı Ek Gösterimler bölümünün açıklamalar kısmında “İmalathane Tesis Alanları, konut dışı kentsel çalışma alanı içerisinde yer alacak çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneleri kapsar.” olarak tanımlanmıştır.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda; söz konusu plan değişikliği teklifinin ilgi (b) Meclis Kararında belirtildiği gibi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği gerekçesiyle reddedilemeyeceği, ancak çizim ve sunuş tekniğinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun hazırlanmadığından imar mevzuatına uygun olmadığı, 24.03.2017 tarih ve 13313/45485 sayılı Oral Doğu vekili Mustafa Demirtaş’ın dilekçesi ve eki yeni hazırlanan öneri plan değişikliğinin öncelikle İlçe Belediyesi tarafından değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu haliyle red kararının uygun olacağı tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Milas İlçesi, Mutluca Mahallesi, Menteş Mevkii, 2206 parsel UIP-18879 PIN nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur’larınıza arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: Milas Belediye Meclisinin 05.09.2016 gün ve 237 sayılı kararı ile reddedilen “Milas İlçesi, Mutluca Mahallesi, Menteş Mevkii, 2206 parsel UIP-18879 PIN nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 13.04.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-2504 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Öneri Plan değişikliği talebinin Nazım İmar Planı Değişikliği gerektirmediği, çizim ve sunuş tekniğinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun hazırlanmadığından imar mevzuatına uygun olmadığı tespit edilmiştir. 24.03.2017 tarih ve 13313/45485 sayılı Oral Doğu vekili Mustafa Demirtaş’ın dilekçesi ve eki yeni hazırlanan öneri plan değişikliğinin öncelikle İlçe Belediyesi tarafından değerlendirilmesi uygun olduğundan bu haliyle İlçe Belediyesince 05.09.2016 gün ve 237 sayılı kararı ile reddedilen öneri plan değişikliğinin yeniden değerlendirilmek üzere İlçe Belediyesine geri iade edilmesinin 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. 08.05.2017