

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

22/06/2016 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 08/06/2016 tarih ve 53618066-310.01.04-3647 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.06.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, 162 ada, 2 ve 3 numaralı taşınmazların "Gelişme Konut Alanı" kullanımından "Ticaret Alanı" kullanımına dönüştürülmesi amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08/06/2016 tarih ve 53618066-310.01.04-3647 sayılı yazısında;

- İlgi: a) Başkanlığımız evrağına 02.06.2016 tarih ve 27293/72375 sayılı Ali Özden GÜRBÜZ'ün dilekçesi
b) Başkanlığımız evrağına 05.04.2016 tarih ve 19530/45678 sayılı Ali Özden GÜRBÜZ'ün dilekçesi

İlgi (a) ve (b) dilekçeler ile İlimiz, Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, 162 ada, 2 numaralı, 1 484,22 m² yüzölçümlü taşınmaz "Gelişme Konut Alanı" kullanımından "Ticaret Alanı" kullanımına dönüştürülerek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği talep edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemeye göre; söz konusu alanın 1/25 000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında yaklaşık olarak "Karma Kullanım Alanında ve Onanlı İmar Planı bulunan Alanda" kaldığı anlaşılmış olup, 1/5000 ölçekli onaylı Nazım İmar Planında "Konut Alanı" kullanımında kaldığı,

- Talep edilen plan değişikliği ile söz konusu taşınmazın bulunduğu yapı adasında kullanım bütünlüğünün sağlanması ve civarındaki konut ve turizm tesisleri gibi kullanımlara hizmet vermesi amacıyla "Gelişme Konut Alanı" kullanımından "Ticaret Alanı" kullanımına dönüştürüldüğü,

- Ticaret alanı kullanımının getireceği otopark ihtiyacının parselin kendi içerisinde çözüleceği,

- Teklif plan değişikliği ile bahse konu taşınmaz üzerinde planlanan "Ticaret Alanındaki" yapılaşma koşulunun E:0.30, Y ençok: 4.50 m, yapı yaklaşma sınırı yoldan 5 m, komşu parsel sınırlarından 3 m olarak belirlenmiş olduğu,

- Söz konusu planlama alanına ilişkin imar planına esas Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporunun Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 22.01.2016 tarihinde onaylandığı; Onaylı Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporuna (Ek-4) göre; söz konusu planlama alanının yerleşime uygunluğu açısından "Uygun Alan-2 Kaya Ortamlar (UA-2)" olarak değerlendirildiği hususları anlaşılmıştır.

Söz konusu imar planı değişikliğinde 9 adet plan hükmü (Ek-1) yer almakta olup, bu hükümler;

1. Planda onama sınırı içerisinde öngörülen yol, meydan, yeşil alanlar ve otopark gibi yerler kamuya terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez.
2. Elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme tesisi vb. teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez.
3. Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
4. Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.
5. Ticaret alanında E:0.30, Y ençok: 4.50 m, yapı yaklaşma sınırı yoldan 5 m, komşu parsel sınırlarından 3 m'dir.
6. Planlama alanında gayri sıhhi müessese açılmaz.
7. 19.03.1983 tarih ve 13738 sayılı resmi gazetede Yayınlanan Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümleri geçerlidir.
8. Muğla Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 22.01.2016 tarihinde onayladığı jeolojik – jeoteknik etüd raporunda bahse konu alan Uygun Alan - 2 (U.A-2) olarak belirlenmiş olup, raporda belirtilen diğer hususlara uyulacaktır.
9. Bu plan hükümlerinde yer almayan hususlarda Muğla ili 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve hükümleri ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelik hükümleri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Şeklinde düzenlenmiştir.

Ancak, Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; plan değişikliğine konu taşınmazın komşu parseli olan 162 ada, 1 parselin yürürlükteki onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Ticaret Alanı" olarak planlı olduğu ve yapılaşma koşulunun E:0.30, Y ençok: 4.50 m, yapı yaklaşma sınırının yoldan

5 m, komşu parsel sınırlarından 3 m olarak belirlenmiş olduğu; komşu parseli olan 162 ada, 3 parselin ise Konut Alanı olarak planlı olduğu anlaşılmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26'ncı maddesi, 1'inci fıkrasında yer alan "*(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.*" hükmüne göre, söz konusu taşınmazın bulunduğu yapı adasını oluşturan 162 ada,1-2-3 parsellerin yapı adası bütününde değerlendirilmesi gerektiği sonucuna varılmıştır. Bu kapsamda, 162 ada,1 parselin de ticaret alanı olarak planlı olduğu göz önünde bulundurularak, söz konusu plan değişikliğinin 162 ada, 2 ve 3 parselleri kapsayacak şekilde yapılarak, söz konusu yapı adasının tamamının "Ticaret Alanı" kullanımına dönüştürülmesinin daha uygun olacağı düşünülmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, 162 ada, 2 ve 3 numaralı taşınmazların "Gelişme Konut Alanı" kullanımından "Ticaret Alanı" kullanımına dönüştürülmesi amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larımıza arz ederim.Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "İlimiz, Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, 162 ada, 2 ve 3 numaralı taşınmazların "Gelişme Konut Alanı" kullanımından "Ticaret Alanı" kullanımına dönüştürülmesi amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08/06/2016 tarih ve 53618066-310.01.04-3647 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26'ncı maddesi, 1'inci fıkrasında yer alan "*(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.*" hükmüne göre, söz konusu taşınmazın bulunduğu yapı adasını oluşturan 162 ada,1-2-3 parsellerin yapı adası bütününde değerlendirilmesi gerektiği sonucuna varılmıştır. Bu kapsamda, 162 ada,1 parselin de ticaret alanı olarak planlı olduğu göz önünde bulundurularak, söz konusu plan değişikliğinin 162 ada, 2 ve 3 parselleri kapsayacak şekilde yapılarak, söz konusu yapı adasının tamamının "Ticaret Alanı" kullanımına dönüştürülmesinin

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

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 22.06.2016