

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

17/05/2016 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 06/05/2016 tarih ve 53618066-310.01.04-2936 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.05.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Milas İlçesi, Kuru Mahallesi, mülkiyeti Tevliyeti Evlada Meşrut Abdul Aziz Ağa Vakfı'na ait, 102 ada 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121 parseller, 120 ada, 1 parsel, 121 ada, 1, 2, 3 parseller, 122 ada, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 parseller ve 123 ada, 6, 7 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06/05/2016 tarih ve 53618066-310.01.04-2936 sayılı yazısında;

İlgi: a) Başkanlığımız evrağına 23.03.2016 tarih ve 17667-39427 sayı ile kayıtlı dilekçe

b) Başkanlığımız evrağına 23.06.2015 tarih ve 15532/52152 sayı ile kayıtlı Vakıflar Genel Müdürlüğü Aydın Bölge Müdürlüğü'nün yazısı

İlgi (a) ve (b) yazılar ile İlimiz Milas İlçesi, Kuru Mahallesi, mülkiyeti Tevliyeti Evlada Meşrut Abdul Aziz Ağa Vakfı'na ait, 102 ada 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121 parseller, 120 ada, 1 parsel, 121 ada, 1, 2, 3 parseller, 122 ada, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21,22,23,25,26,27,28,29,30,31,32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 parseller ve 123 ada, 6, 7 nolu kadastral parseller üzerinde kadastro yenilemesi nedeniyle plan değişikliği talep edilmektedir.

Dosyasında yapılan incelemeye göre; söz konusu alanda Mülga İl Genel Meclisince 08.01.2013 tarih ve 34 nolu kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli İslah Nazım İmar Planının bulunduğu anlaşılmıştır. İlgi (b) yazı ile söz konusu ıslah imar planının onaylanmasına müteakip imar uygulama dosyasının idareye teslim edilirken bölgede kadastro yenilemesi yapıldığı, bu sebeple kadastro yenilemesinin onayından sonra, imar planlarında bazı değişikliklerin yapılması gerektiğinin bildirilmiş olmasından, kadastro yenilemesine göre plan değişikliğinin hazırlanmış olduğu bildirilmiştir.

Söz konusu planlama alanına ilişkin imar planına esas Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporunun Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 04.07.2012 tarihinde onaylandığı; Onaylı Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporuna (Ek-4) göre; söz konusu planlama alanının yerleşime uygunluğu açısından "Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1)-Sıvılaştırma riski bulunan alan, Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1)-Mühendislik problemleri açısından sorunlu alan ve Önemli Alan 5.3 (ÖA-5.3)-Yüksek yeraltı suyu bulunan alan" olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, talep edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı değişikliği ile 54 824,38m² seyrek yoğunluklu mevcut konut alanı, 20 701,16 m² seyrek yoğunluklu gelişme konut alanı, 4 300,85 m² park alanı, 1291,69 m² ticaret alanı, 8860, 81 m² Ticaret+Konut alanı (TICK), 851,04 m² ibadet alanı,1088,73 m² meydan ve 35 062,74 m² yol düzenlemesi yapılarak toplam 115 147,13 m² planlama alanında plan değişikliği hazırlandığı anlaşılmıştır. Plan değişikliğine konu alanda 1/25 000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planının 3.5 nolu plan hükmü doğrultusunda, üst ölçekli planda öngörülen kırsal nüfus artış hızı ve mevcut yerleşik nüfus göz önünde bulundurularak nüfus hesaplarının yeniden yapıldığı; bu doğrultuda, brüt nüfus yoğunluğunun 50 kişi/ha' ın altında 48 kişi/ha olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde 11 adet plan hükmü (Ek-1-2) yer almakta olup, bu hükümler;

1- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı uygulamaları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve hükümleri uyarınca yapılacaktır.

2- Sığınak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

3- Konut alanlarında ada ölçeğinde yapılanmaya gidildiği zaman yapılar arasındaki mesafeler en az 6 m. olacaktır.

4- Yapılacak toplu veya kooperatif inşaatlarında arıtma tesisi yapılması zorunludur. Arıtma tesisle birlikte tüm altyapı tesisleri tamamlanmadan yapıya kullanma ruhsatı verilemez. Parselasyon yapılarak münferit konut yapılması halinde sızdırmazsız fosseptik yapılacaktır.

5- Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

6- Konut Alanlarında;

- Brüt nüfus yoğunluğu 50 kişi / ha'nın altında olup; 48 kişi / ha'dır.

7- Ticaret + Konut, karma kullanım alanı (TİCK): tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, bu kullanımlardan sadece birinin veya ikisinin yer aldığı alanlardır.

Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir.

Konut kullanımı, alandaki parsellerin toplam emsalinin %70'ini aşamaz.

8- Ticaret alanında; iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması yapılarak ticaret kullanımından çıkarılması gerekir.

9- Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 04.07.2012 tarih ve 7119 sayılı yazısı ile onaylandığını bildirdiği jeolojik-jeoteknik etüt raporuna uyulacak olup; bu rapora göre; yağmur ve yüzey sularının etüd alanını ve yapıları etkilememesi için yüzey drenajı yapılmalı; mühendislik problemleri açısından (taşıma güç - şişme - oturma) bakımından ve yüksek yeraltı suyu bakımından önlem alınmalıdır.

10- 31.05.2011 tarih ve 7408 sayılı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün yazısına göre "26.06.2007 tarihli ve 20000 sayılı havaalanları çevresindeki yapılaşma kriterlerine ilişkin genelge" (24.07.2012 tarih ve 1421 sayılı genelge ile güncellenmiştir.) hükümlerine uyulması gerekmektedir.

11- Bu planda açıklanmayan hususlarda, 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir." Şeklinde düzenlenmiştir.

Ancak, Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmeye göre; söz konusu alana ilişkin plan hükümlerinin 6 nolu hükmündeki "Konut Alanlarında; Brüt nüfus yoğunluğu 50 kişi / ha'nın altında olup; 48 kişi / ha'dır." Hükmünün,

"6-Konut Alanlarında; Brüt nüfus yoğunluğu 0-50 kişi / ha arasındadır." şeklinde değiştirilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

Makamımızca uygun görülmesi halinde İlimiz, Milas İlçesi, Milas İlçesi, Kuru Mahallesi, mülkiyeti Tevliyeti Evlada Meşrut Abdül Aziz Ağa Vakfı'na ait, 102 ada 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121 parseller, 120 ada, 1 parsel, 121 ada, 1, 2, 3 parseller, 122 ada, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21,22,23,25,26,27,28,29,30,31,32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 parseller ve 123 ada, 6, 7 parsellere ilişkin 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'larınıza arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü:"İlimiz, Milas İlçesi, Kuru Mahallesi, mülkiyeti Tevliyeti Evlada Meşrut Abdül Aziz Ağa Vakfı'na ait, 102 ada 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121 parseller, 120 ada, 1 parsel, 121 ada, 1, 2, 3 parseller, 122 ada, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 parseller ve 123 ada, 6, 7 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06/05/2016 tarih ve 53618066-310.01.04-2936 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Plan Hükümlerinin 6. maddesinin

6- Konut Alanlarında;

- Brüt nüfus yoğunluğu 50 kişi / ha'nın altında olup; 48 kişi / ha'dır.

Şeklinden

"6-Konut Alanlarında; Brüt nüfus yoğunluğu 0-50 kişi / ha arasındadır."

Şeklinde değiştirilerek 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.17.05.2016