

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

18/12/2015 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 07/12/2015 tarih ve 36521862-310.01.03-5174 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.12.2015 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz Milas İlçesi Dörttepe Mahallesi 5838 parsel "Konut Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hususunun görüşülmesi " konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 07/12/2015 tarih ve 36521862-310.01.03-5174 sayılı yazısında;

İlgi: Başkanlığımız evrağına 11.11.2015 tarih ve 21194-73142 sayı ile kayıtlı 5838 numaralı parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklif Dosyası.

İlgi dilekçe ile İlimiz Milas İlçesi, Dörttepe Mahallesi, Hisar Mevkii'nde yer alan, tapunun N19D06C2B pafta 5838parsel numarasında kayıtlı MYC İnşaat Taahhüt Sağlık Hizmetleri Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmaz üzerinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği önerisi Başkanlığımıza iletilmiştir.

Söz konusu işlem dosyası üzerinde yapılan incelemede; bahse konu parseller 1/100 000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında ve "Önemli Doğa Alanı" sınırlarında kalmakta ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 29.09.2015 tarih ve 341 sayılı kararı ile onaylanan ve itiraz değerlendirme aşamasında olan 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında yaklaşık olarak "Karma Kullanım Alanı" kullanımında kalmaktadır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği plan açıklama raporunda;

-Bahse konu parselin mevcut Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Tercihli Kullanım Alanı (Turizm+II. Konut)" kalmakta olduğu, Onaylı 1/1000 ölçekli İmar Planında "Sosyal Tesis" kullanımında kaldığı ancak 1/1000 ölçekli imar planında ticaret fonksiyonu olarak kullanıldığı için imar planı değişikliğinde kamuya terk yapılması gerektirmeyen alan olduğu,

-Planlama alanının bulunduğu bölge daha çok Turizm ve II. Konut Alanı ağırlıklı olarak yapılaştığı için bu tesisler bünyesinde bölgede yaşayanların sosyal donatı ihtiyaçlarını karşılayacakları ticaret alanları, havuz, restaurant vb. yer aldığı alanlar olduğu sosyal tesis olarak ayrılmış yapı adasının uygulamada hizmet edeceği bir yerleşim olmadığı için bugüne kadar taşınmaz üzerinde herhangi bir uygulama yapılmadığı bu nedenle plan değişikliği teklifi hazırlanarak "Tercihli Kullanım Alanı" kullanımında kalan bahse konu taşınmazın Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak "Konut Alanı" kullanımına dönüştürüldüğü,

-Onaylı plan ve teklif plan karşılaştırıldığında, teklif planda yeşil alan miktarının azaltılmadığı, 3621 sayılı Kıyı Kanunu uyarınca Milas Belediyesince 14.12.1988 tarih ve 197 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında olmamasına rağmen yasa gereği, Kıyikenar çizgisinden kara yönünde ilk 50 metrenin "Yeşil Alan", ikinci 50 metrenin ise "Günübirlik Alan" kullanımına dönüştürüldüğü belirtilmiştir.

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği plan hükümleri olarak ise,

1. Donatı alanları (yollar, yeşil alanlar, otoparklar vs.) kamuya terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez.
2. Tüm altyapı girişimci tarafından yapılacaktır. Teknik altyapı tesisleri tamamlanıp işletme denemesi ilgili kurumlarca yapılmadan yapı kullanma izni verilemez.
3. Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
4. Arıtma tesisi yapılması zorunludur. Artırılmış su denize deşarj edilemez.
5. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 30.03.2015 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
6. Bu planda açıklanamayan hususlarda mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 29.04.1991 tarih onaylı Nazım İmar Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği geçerlidir.

Şeklinde 6 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinin 7.bendinde "Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi

raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır.” hükmü doğrultusunda alanda oluşacak nüfusun ihtiyacı olan yeşil alana ilişkin hizmet etki analizi raporu hazırlanmıştır.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda yapılan incelemede;

- Plan değişikliği ile bahse konu alanın “Tercihli Kullanım Alanı” ndan çıkartılarak “Konut Alanı”na dönüştürüldüğü,

-Plan değişikliği ile alana toplamda 34 kişi nüfus önerisinin geldiği,

-Önerilen “Konut Alanı” ile oluşacak nüfusun ihtiyacı olan yeşil alanın kara yönünde ilk 50 metrede önerilen yeşil alandan karşılanacağı,

- Plan değişikliği ile artan yoğunluğa ilişkin hizmet etki analizi raporunun dosyasında yer aldığı anlaşılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Milas İlçesi, Dörttepe Mahallesi, 5838 nolu imar parselinde hazırlanan 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 Dörttepe Mahallesi 5838 parsel “Konut Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hususunun görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 07/12/2015 tarih ve 36521862-310.01.03-5174 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 maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.