

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :201
Karar Tarihi :12/05/2016

KONUSU:

1. İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarının görüşülmesi
n) İlimiz Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 numaralı parselleri kapsayan 297 numaralı imar adasında yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine yönelik onaylı imar planının N19-D-8-B-1-B ve N19-D-8-B-2-A imar paftalarında hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin görüşülmesi

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 05.05.2016 tarihli raporunda;

05.05.2016 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 12/04/2016 tarih ve 36521862-310.99-1801 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.04.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 numaralı parselleri kapsayan 297 numaralı imar adasında yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine yönelik onaylı imar planının N19-D-8-B-1-B ve N19-D-8-B-2-A imar paftalarında hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12/04/2016 tarih ve 36521862-310.99-1801 sayılı yazısında;

İlgi : a) Milas Belediye Başkanlığının 21.03.2016 tarihli ve 7946 sayılı yazısı
b) Milas Belediye Meclisinin 07.03.2016 gün, 94 sayılı kararı

İlgi (a) yazı ile Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi, 297 ada, 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 sayılı parsellerde İncimiz Gayrimenkul Yatırım ve Danışmanlık Tic. Ltd. Şti. adına kayıtlı, toplam 9759,07m² tapu alanına sahip taşınmazların yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine yönelik N19-D-8-B-1-B ve N19-D-8-B-2-A imar paftalarında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin ilgi (b) meclis kararı ile reddedildiği belirtilerek plan değişikliği teklifi dosyasının Büyükşehir Belediye Meclisine sunulmak üzere yazı ekinde sunulduğu bildirilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında söz konusu parsellerin 21.03.2003/33 sayılı meclis kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Gelişme Konut Alanı" kullanımında kaldığı ve yapılaşma koşullarının "Ayrık Nizam, 2 Kat, Toplam İnşaat Alanı: 130m²" olduğu; plan değişikliği teklifinin 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "II. Konut" yerleşmelerinde "TAKS: 0.15, KAKS: 0.30, Hmax: 6.50m, 2 Kat" şeklinde yapılan değişiklik doğrultusunda yapılaşma koşullarının "Ayrık

Nizam, 2 Kat, TAKS: 0.15, KAKS: 0.30" olarak düzenlenmesine yönelik hazırlandığı belirtilerek bahse konu taşınmazları içeren plan onama sınırı içerisinde sosyal donatı alanları için "Hizmet Etki Değerlendirmesi Raporu" hazırlanması ve diğer yapı adalarıyla birlikte "TAKS: 0.15, KAKS: 0.30" yapılaşma hakkının tanınmasına ilişkin Büyükşehir Belediye Başkanlığımız, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlandıktan sonra talebin değerlendirilmesi gerektiğine; İmar Komisyonu Raporunda belirtilen yukarıdaki gerekçeler doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin oybirliği ile reddine karar verilmiştir.

Uygulama imar planı değişikliği teklifinin, Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi içinde 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 numaralı parsellerin bulunduğu yaklaşık 12652m² alana sahip 297 numaralı imar adasını içeren planlama alanında yapılaşma koşullarının "Ayrık Nizam, 2 Kat, TAKS: 0.15, KAKS: 0.30" olarak değiştirilmesine yönelik hazırlandığı; plan açıklama raporunda 1/25000 ölçekli Yenihisar-Didim-Güllük-Akbük Çevre Düzeni Planında 07.03.2003 tarihinde onaylanan değişiklikle alanın büyük bölümünün "Turizm Tesis Alanı", kalan kısmının ise "Tarım Alanı" olarak planlandığı ve plan hükümlerinde "Turizm Tesis Alanı" içinde yer alabilecek kullanımlar arasında "Konut" kullanımının da bulunduğu, yapılaşma hakkının ise "E: 0.10, 2 Kat, Serbest Nizam" olarak belirlendiği; bu plan doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının onaylanarak yürürlüğe girdiği; yürürlükteki imar planında her parsel için 2 kat ve 130m² toplam inşaat alanı belirlendiği ve imar adasındaki parsel sayısına göre toplam inşaat alanlarının (TİA) imar adaları üzerinde gösterildiği; ancak 1/25000 ölçekli Yenihisar-Didim-Güllük-Akbük Çevre Düzeni Planında daha sonra yapılan değişiklikle "Turizm+II. Konut Alanları" için belirlenmiş "TAKS/KAKS: 0.15/0.30, Hmax: 6.50m, 2 Kat" yapılanma koşullarının plan bölgesi için de tanındığı ve bu doğrultuda 1/5000 ölçekli Nazım İmar

Planında değişiklik yapılarak yapılaşma koşullarının yeniden düzenlendiği; bu kapsamda planlama alanında toplam inşaat alanı (TİA) koşulunun kaldırılarak TAKS/KAKS: 0.15/0.30 yapılaşma koşulu tanımlandığının açıklandığı tespit edilmiştir.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Milas Belediye Başkanlığınca plan değişikliğine ait "UİP-18188,1" sayılı Plan İşlem Numarası (PIN) alınmıştır.

Bahse konu plan değişikliğine ilişkin;

"- Belirtilmeyen konularda Milas İmar Planı plan notları ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmelikleri geçerlidir" şeklinde bir (1) adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan incelemede plan değişikliği teklifinin dayanağı olarak 1/25.000 ölçekli Yenihisar-Didim-Güllük-Akbük Çevre Düzeni Planında yapılan değişikliklere atıfta bulunulduğu ancak anılan plan doğrultusunda hazırlanarak onaylanan ve yürürlükte olan imar planlarında plan değişikliği teklifine konu imar adasında her parsel için 2 kat ve 130m² olacak şekilde "TİA (Toplam İnşaat Alanı): 2210m², h_{max}: 6.50m" yapılaşma koşulu tanımlandığı, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında daha sonra yapıldığı ve planlama bölgesinde "TAKS/KAKS: 0.15/0.30" yapılaşma hakkı getirdiği belirtilen değişiklik doğrultusunda imar planlarında talebe bağlı olarak yer yer değişiklikler onaylandığı ancak imar planları bütününde bu doğrultuda bir düzenleme yapılmadığı, 2009 yılında onaylanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının yürürlüğe girmesi ile birlikte söz konusu planın plan hükümlerinin 7.6 numaralı maddesindeki; "Bu plan kapsamında kalan alanlarda, özel kanunlara tabi alanlar ve planlama alt bölgesi olarak tanımlanan alanlar hariç, daha önce yürürlükte bulunan tüm çevre düzeni planları, ölçeğine bakılmaksızın, yürürlükten kaldırılmıştır. (...)" hükmü uyarınca plan değişikliğine dayanak olarak gösterilen 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının planlama bölgesinde yürürlükten kalktığı, Başkanlığımızca hazırlanarak onaylanan ve 10.03.2016/124 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile kesinleşen 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında ise planlama alanının "Kentsel Yerleşme Alanı" içerisinde kaldığı ve anılan planın 3.5 numaralı plan hükmü doğrultusunda bu alanlarda onaylı imar planlarının geçerli olduğu anlaşılmıştır.

Diğer yandan Milas Belediye Meclisinin 07.03.2016/94 sayılı kararında öncelikle plan değişikliği teklifine konu alanı da kapsayan planlama bölgesindeki diğer imar adalarıyla birlikte yapılaşma koşullarının "TAKS/KAKS: 0.15/0.30" olarak düzenlenmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin Büyükşehir Belediye Başkanlığımız, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca hazırlanması gerektiğine karar verildiği görülmüş olup Başkanlığımız imar programı içinde bu yönde bir plan yapımı işi bulunmadığından plan değişikliği teklifi dosyası hazırlanarak Başkanlığımıza sunulması halinde değerlendirilebilecektir.

Bu kapsamda, yürürlükteki imar planlarında her parsel için 130m² olmak üzere toplam 2210m² inşaat hakkına sahip planlama alanında plan değişikliği teklifi ile inşaat hakkının yaklaşık 3800m²'ye yükseleceği ve bu durumda inşaat ve nüfus yoğunluğunda önemli oranda artış önerildiği ancak kentsel teknik altyapı hizmet etki analizi hazırlanmadığı ve bu doğrultuda oluşacak yeni nüfusun ihtiyaç duyacağı sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılmadığı tespit edilmiş olup teklifin meri nazım imar planına, imar mevzuatına, planlama ilke ve esaslarına uygun olmadığından plan değişikliği teklifine yönelik Milas Belediye Meclisinin 07.03.2016/94 sayılı ret kararının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Milas İlçesi, Menteşe Mahallesi, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 numaralı parselleri kapsayan 297 numaralı imar adasında yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine yönelik onaylı imar planının N19-D-8-B-1-B ve N19-D-8-B-2-A imar paftalarında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek, bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim. **Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: Milas İlçe Belediye Meclisinin 07.03.2016 gün ve 94 sayılı kararı ile **uygun görülmemeyerek reddedilen** "İlimiz Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 numaralı parselleri kapsayan 297 numaralı imar adasında yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine yönelik onaylı imar planının N19-D-8-B-1-B ve N19-D-8-B-2-A imar paftalarında hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12/04/2016 tarih ve 36521862-310.99-1801 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Milas İlçe Belediye Meclisinin 07.03.2016 gün ve 94 sayılı **red kararının** 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. Denilmektedir.

Meclisimizce yapılan görüşme sonucunda;

İlimiz Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 numaralı parselleri kapsayan 297 numaralı imar adasında yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine yönelik onaylı imar planının N19-D-8-B-1-B ve N19-D-8-B-2-A imar paftalarında hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin görüşülmesi konusuna ait yukarıda metni yazılı İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun; komisyondan geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi gereği Meclisimizce **OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**