



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

07.02.2024

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

07.02.2024 tarihinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.01.2024 tarih ve E-53618066-115.01.06-275784 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.01.2024 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "Milas Belediyesinin 06.11.2023 tarihli ve 275 sayılı Meclis Kararı ile uygun görüldüğü belirtilerek Başkanlığımıza iletilen, söz konusu UİP-481036446 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümü Değişikliğinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.01.2024 tarih ve E-53618066-115.01.06-275784 sayılı yazısında;

İlgi : Milas Belediye Başkanlığının 18.12.2023 tarihli ve E-92592217-115.99-133520 sayılı yazısı.

İlgi'de kayıtlı yazı ile 14.02.2023 tarih ve 32 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanan Milas İlçesi Ören Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümü değişikliğine uygun olarak hazırlanan Milas İlçesi Ören Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğinin Milas Belediye Meclisi'nin 06.11.2023 tarihli ve 275 sayılı Kararı ile kabul edildiği belirtilerek, söz konusu UİP-481036446 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümü Değişikliği teklif dosyası ve Belediye Meclis Kararı Başkanlığımıza iletilmiş olup, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. Maddesi gereğince gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir.

İlgi'de kayıtlı yazı ile 14.02.2023 tarih ve 32 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanan Milas İlçesi Ören Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümü değişikliğine uygun olarak hazırlanan Milas İlçesi Ören Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğinin Milas Belediye Meclisi'nin 06.11.2023 tarihli ve 275 sayılı Kararı ile kabul edildiği belirtilerek, söz konusu UİP-481036446 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümü Değişikliği teklif dosyası ve Belediye Meclis Kararı Başkanlığımıza iletilmiş olup, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. Maddesi gereğince gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir.

Milas Belediye Meclisi'nin 06.11.2023 tarihli ve 275 sayılı Kararı ile "...Muğla Büyükşehir Belediyesinin 14.02.2023 tarih ve 31 sayılı kararı ile onaylanan İlçemiz, Ören Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım imar planı plan notu değişikliğine uygun olarak hazırlanan Ören Mahallesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliği teklifi ile ilgili hazırlanan İmar Komisyon Raporunun geldiği şekli ile aynen kabulüne..." şeklinde karar verildiği tespit edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede; Mülga Ören Belediye Meclisi'nce 02.01.2006 tarih ve 3/1 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin bulunduğu, plan hükümlerine ilişkin olarak Muğla Büyükşehir Belediye Meclisininin 14.02.2023 tarihli 32 sayılı Meclis Kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı plan hükümü değişikliğinde "A.10. Binalara tabii zemin ortalamasından kot verilir. Kot verilen nokta altında kazanılan katlar emsal hesabına dahildir." Hükümünün, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ayrıntısında bir hüküm olduğundan, kaldırıldığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Koruma Uygulama ve Denetim Şube Müdürlüğü'nün 30.09.2021 tarihli görüşüne istinaden "A.11. Taşınmazlarda yapılacak çalışmalar sırasında 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu kapsamında kalan kültür varlığına rastlanması halinde çalışmaların durdurularak Milas Müze Müdürlüğüne veya Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bildirilmesi

gerekmektedir." hükmünün eklendiği, "A.12. Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne 09.08.2022 tarihinde onaylanan Mikro Bölgeleme Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir." hükmünün eklendiği tespit edilmiştir.

Söz konusu Milas İlçesi, Ören Mahallesi'nde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğüne 09.08.2022 tarihinde onaylanan imar planlarına esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu bulunmaktadır. Bahsi geçen Mikro Bölgeleme Etüt Raporu Mülga Ören Belediyesi'nce 02.01.2006 tarih ve 3/1 sayılı meclis kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği sınırlarını kapsamaktadır.

Söz konusu Mikro Bölgeleme Etüt Raporunda Mülga Ören Belediyesi'nce 02.01.2006 tarih ve 3/1 sayılı meclis kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Sınırları Önlemleri Alan-1.1(ÖA-1.1) ve Önlemleri Alan-2.3(ÖA-2.3) olarak değerlendirilmiştir.

İlgi (b) yazı ile iletilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümü Değişikliği Plan Açıklama Raporunda "...inşaat ruhsatı sırasında kotlandırmanın arazi ortalamasında yapılması fen ve sağlık kuralları açısından risk oluşturduğu belirtilmiştir. Ayrıca yol yapımları sonrası yol kotunun artması ile arazi ortalamaları çok alçakta kaldığından su baskınlarına da sebep olmaktadır.

Söz konusu alanlarda kotlandırmanın arazi ortalamasından verilmiş olması, onaylı plan notlarında 6.50 m olarak belirlenen kat yüksekliğinin aşılmasına neden olmaktadır. Binaların yolun altında kalmaması ve sağlam zeminin tespiti için su basman seviyesi minimum 1.20 m'ye çıkmaktadır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 28. Maddesinin (4) bendinde "İskân edilen katların iç yüksekliği, asma katlar hariç 2.60 m'den az olamaz" denilmektedir. Arazi ortalamasından yapılan kotlandırma ile ilgili yönetmelik maddesinde belirtilen kat yüksekliği sağlanamamaktadır..." gerekçesiyle bahse konu plan değişikliğinin hazırlandığı ifade edilmektedir.

Bu doğrultuda Mülga Ören Belediyesince 02.01.2006 tarih ve 3/1 sayılı meclis kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı mevcut plan notlarında yer alan;

"A.10. Binalara tabii zemin ortalamasından kot verilir. Kot verilen nokta altında kazanılan katlar emsal hesabına dahildir." hükmünün kaldırılarak,

"A.10. Binalara parselin kot aldığı yol cephesinin bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden kot verilir. Kot verilen nokta altında kalan katlar Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. Maddesinin (8) bendi doğrultusunda emsal hesabına dahildir." şeklinde değiştirilmesi,

"A.12. Taşınmazlarda yapılacak çalışmalar sırasında 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu kapsamında kalan kültür varlığına rastlanması halinde çalışmaların durdurularak Milas Müze Müdürlüğüne veya Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bildirilmesi gerekmektedir.

A.13. Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne 09.08.2022 tarihinde onaylanan Mikro Bölgeleme Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir." şeklinde yeni plan hükümleri eklenmesi teklif edilmektedir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümü Değişikliğine ilişkin; Büyükşehir Belediye Başkanlığımız İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğüne ve Harita Şube Müdürlüğüne görüş sorulmuş olup, Harita Şube Müdürlüğüne "hazırlanan plan notu değişikliklerinin 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine uygun olarak hazırlandığı", Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğüne de "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği için itiraza sebep bir husus olmadığı" şeklinde görüş bildirilmiştir.

Bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 2013/41 sayılı genelgesi kapsamında e-plan.gov.tr internet adresinden UİP-481036446 Plan İşlem Numarası alınmıştır.

Başkanlığımızca bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümü Değişikliği teklifine ilişkin yapılan değerlendirmede;



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

07.02.2024

Plan açıklama raporunda yer alan “...Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2023 tarihli 31 sayılı Meclis Kararı ile onayladığı...” ifadelerinin “...Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2023 tarihli 32 sayılı Meclis Kararı ile onayladığı...” olarak düzeltilmesi gerektiği,

Plan paftasında yer alan plan değişikliği sınırının yeniden düzenlenmesi gerektiği,

Ayrıca; İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3.İdari Dava Dairesinin E:2023/1088, K:2023/1278 sayılı, E:2023/987, K:2023/1276 sayılı ve E:2023/1091, K:2023/1287 sayılı kararları ile 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunun iptaline karar verildiğinden plan açıklama raporunda yer alan 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonuna ilişkin bilgi ve görsellerin kaldırılması gerektiği,

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümü Değişikliğinin, Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2023 tarih ve 32 sayılı kararı ile onaylanan Milas İlçesi Ören Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümü değişikliğine ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak hazırlandığı, ancak yukarıda yer alan açıklamalar doğrultusunda plan açıklama raporu ve plan paftasında düzeltme yapılması gerektiği tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda, Milas Belediyesinin 06.11.2023 tarihli ve 275 sayılı Meclis Kararı ile uygun görüldüğü belirtilerek Başkanlığımıza iletilen, söz konusu UİP-481036446 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümü 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 arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Milas Belediyesinin 06.11.2023 tarihli ve 275 sayılı Meclis Kararı ile uygun görüldüğü belirtilerek Başkanlığımıza iletilen, söz konusu UİP-481036446 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümü Değişikliğinin 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 10.01.2024 tarih ve E-53618066-115.01.06-275784 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 07.02.2024