



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

08.02.2023

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

08.02.2023 tarihinde saat 14:00'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde (Orhaniye Mahallesi Bülent Önüçan Sokak Dış Kapı No:2 Menteşe/MUĞLA) toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.01.2023 tarih ve E-53618066-115.01.02-175254 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.01.2023 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, *"Milas Belediye Başkanlığınca taslağı hazırlanarak sunulan İlimiz, Milas İlçesi, Ören Mahallesi'nde, mevcut onaylı yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği plan hükümlerinin A.10 nolu maddesinin çıkarılması ile A.11 ve A.12 şeklinde iki adet plan hükmünün ilavesi amaçlı TEKLİF-481002083 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan hükmü değişikliğinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi."* konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.01.2023 tarih ve E-53618066-115.01.02-175254 sayılı yazısında;

İlgi : Milas Belediye Başkanlığının 07.12.2022 tarihli ve E-92592217-115.99-82952 sayılı yazısı.

İlgi'de kayıtlı yazı ile İlimiz, Milas İlçesi. Ören Mahallesinde uygulanmakta olan plan hükümlerinden A.10 nolu maddesinde değişikliğe gidilmesi yönünde değerlendirme yapıldığından 14.03.2022 tarihli ve 92003 sayılı yazımızdaki eksiklerin giderildiği bildirilerek 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükmü değişikliğine ihtiyaç duyulduğundan Milas Belediyesince hazırlanan taslak 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan hükmü değişikliği teklifinin onaylanmak üzere Muğla Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmesi talep edilmiştir.

Başkanlığımız arşivinde yapılan incelemeye göre, Milas Belediyesinin 24.08.2021 tarihli ve 53081 sayılı yazısıyla Mülga Ören Belediyesi'nce 02.01.2006 tarih ve 3/1 sayılı meclis kararı ile onaylanan imar planı değişikliği plan hükümleri bütününde yeniden düzenleme yapılmak istenildiğinin bildirildiği ve taslak çalışmanın iletildiği; bu doğrultuda, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Harita Şube Müdürlüğü, Koruma Uygulama ve Denetim Şube Müdürlüğü, Planlama Şube Müdürlüğü ve Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğü görüşlerinin alınarak 01.11.2021 tarihli ve 60454 sayılı yazımızla görüşümüzün bildirildiği,

Bu kapsamda, 16.11.2021 tarihli ve 32019 sayılı Milas Belediyesi'nin yazısıyla öncelikli olarak sadece mevcut plandaki A.10 nolu plan hükmünde değişikliğe gidilmek istenildiğinin bildirildiği; bu doğrultuda, dosyasındaki eksiklerin bildirildiği yazışmalar neticesinde son olarak ilgi yazı ekinde iletilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notu değişikliği taslağının sunulduğu,

Yapılan incelemeye göre, söz konusu ilgi yazı ile talep edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notu Değişikliğinin Mülga Ören Belediyesi'nce 02.01.2006 tarih ve 3/1 sayılı Meclis Kararı ile Onaylı İmar Planı Değişikliği sınırlarını kapsamakta olduğu,

Ören Mahallesi'nde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünce 09.08.2022 tarihinde onaylanan imar planlarına esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporunun bulunduğu; Mikro Bölgeleme Etüdünün yaklaşık 50 ha'lık alandaki plan hükmü değişikliğinin uygulanacağı alanı da kapsadığı; söz konusu Etüt Raporunda Önlemler Alan-1.1(ÖA-1.1) ve Önlemler Alan-2.3(ÖA-2.3) olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.



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

08.02.2023

Dosyasında yapılan incelemeye göre, Milas Belediyesi tarafından iletilen bilgi ve belgeler doğrultusunda Ören Mahallesi'nde planlama sürecinin 1985 yılında başladığı, 1992 yılı onaylı bütüncül 1/5000 ölçekli nazım imar planının bulunduğu, bu plan üzerinde 2009 yılında kısmi revizyon yapıldığı; ancak bütüncül planlara ilişkin iletilen herhangi bir plan hükmünün bulunmadığı; yaklaşık 50 ha'lık bir alanda Mülga Ören Belediyesi'nce 02.01.2006 tarih ve 3/1 sayılı meclis kararı ile imar planı değişikliğinin onaylandığı ve plan değişikliğine konu alana ilişkin plan hükümleri düzenlenmiş olduğu; ancak söz konusu plan hükümlerinin ölçeği detayında hiyerarşik düzeyde hazırlanmamış olduğundan her iki ölçekte de birebir aynı hükümlerin yer aldığı tespit edilmiştir.

İlgi'de kayıtlı yazı eki plan hükmü değişikliği gerekçe raporunda yer alan açıklamalara göre; Milas Belediyesince Mülga Ören Belediyesi'nce 02.01.2006 tarih ve 3/1 sayılı meclis kararı ile onaylı yürürlükte olduğu bildirilen imar planı değişikliği plan hükümlerinde *"A.10 Binalara tabii zemin ortalamasından kot verilir. Kot verilen nokta altında kazanılan katlar emsal hesabına dahildir."* hükmünün bulunduğu; Milas Belediyesi'nce yapılan uygulamalarda inşaat ruhsatı aşamasında kotlandırmanın arazi ortalamasında yapılmasının fen ve sağlık kuralları açısından risk oluşturduğu; ayrıca yol yapımları sonrası yol kotunun artması ile arazi ortalamalarının çok alçakta kaldığından su baskınlarına da sebep olduğunun belirtildiği tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükmü değişikliğine ihtiyaç duyulduğundan, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli uygulama ve nazım imar planlarının plan hükümlerinin birbirinin aynısı olmasından dolayı 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan hükümlerinde de düzenlemeye gidilmesi gerektiğinden Milas Belediye Başkanlığı'na hazırlanan taslak 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan hükmü değişikliğinde:

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği plan hükümlerinin A.10 nolu hükmünün 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ayrıntısında bir hüküm olduğundan kotlandırmaya ilişkin hükmün 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hükümlerinden kaldırıldığı,

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Koruma Uygulama ve Denetim Şube Müdürlüğü'nün 30.09.2021 tarihli ve 53378 sayılı görüşüne istinaden *"A.11. Taşınmazlarda yapılacak çalışmalar sırasında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kalan kültür varlığına rastlanması halinde çalışmaların durdurularak Milas Müze Müdürlüğüne veya Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bildirilmesi gerekmektedir."* hükmünün plan notlarına eklendiği,

"A.12. Çevre, şehircilik ve iklim değişikliği bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne 09.08.2022 tarihinde onaylanan mikro bölgeleme etüt raporunda belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir." hükmünün eklendiği tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli nazım imar planı plan hükümleri değişikliğinin onayından sonra talep edilmek istenen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükmü değişikliği teklifine yönelik bilgi amaçlı hazırlanarak ilgi yazı ekinde iletilen uygulama imar planı plan hükmü değişikliği dosyasına göre *"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 düzenlenmek istendiği tespit edilmiştir.

Bununla birlikte, Başkanlığımız arşivinde yapılan incelemeye göre Muğla Valiliği İl Mahalli İdareler Müdürlüğü'nün 14.04.2017 tarih ve 7868 sayılı yazısı ile iletilen 14.04.2017 tarih ve E.9156 sayılı İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nün yazısıyla *"... ilçe belediyelerince yapılan 1/1000 ölçekli*



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

08.02.2023

uygulama imar planlarının ve bu planlarda yapılacak değişikliklerin yürürlükteki üst ölçekli 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak yapılmak zorunda olduğu; bu hükümlere göre, ilçe belediyelerinin yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olmak kaydıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ve bu planlarda yapılacak değişikliklerde görevli ve yetkili olduğu, yeni 1/5000 ölçekli nazım imar planı veya mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planında değişiklik ya da revizyon yapılması konusunda görev ve yetkisinin bulunmadığı; ancak, büyükşehirlerin kendi projesi olan konular dışındaki diğer plan değişikliği konularında, ilçe belediyelerinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planının uygulanması sırasında onaylı 1/5000 ölçekli nazım plandan kaynaklanan sorunlar olması durumunda, bu yöndeki değişiklik tekliflerinin değerlendirilmek üzere büyükşehir belediyesi meclisine gönderebileceği...” hususları bildirilmiştir.

Bu kapsamda, Milas Belediyesince 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerinde uygulamada yaşanan sorunlar nedeniyle değiştirilmesine ihtiyaç duyulan kotlandırmaya ilişkin plan hükmünün 1/5000 ölçekli nazım imar planında da yer alıyor olması nedeniyle ölçeği gereği nazım plan hükümlerinden çıkarılması ve süreç içinde yenilenen Mikro Bölgeleme Etüdüne ilişkin düzenlenen yeni hüküm ile Koruma Uygulama ve Denetim Şube Müdürlüğü’nün görüşü doğrultusunda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kalan kültür varlıklarına rastlanması durumuna ilişkin düzenlenen ilave hükümlere dair ilgi yazıyla iletilen taslak 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan hükmü değişikliğinin yukarıda bahsi geçen 14.04.2017 tarih ve E.9156 sayılı İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü’nün yazısı doğrultusunda değerlendirilebileceği kanaatine varılmıştır.

Bu kapsamda, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin genel planlama esasları başlıklı 7. Maddesi, 1 . fıkrası (c) bendindeki “**Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak** koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir.” hükmü yer aldığından,

Aynı Yönetmeliğin 4. Maddesi, 1. Fıkrası, (k) bendindeki tanıma göre “**Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı**” şeklinde ifade edildiğinden, kotlandırma gibi uygulamaya ilişkin kararların 1/1000 ölçekli uygulama imar planının konusu olduğu; mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planında yer alan uygulama detayındaki kotlandırmaya ilişkin A.10 nolu hükmün 1/5000 ölçekli nazım imar planından çıkarılmasının uygun olacağı, tespit edilen sorunlar çerçevesinde yeniden düzenlenecek hükmün 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında ayrıntılı değerlendirilebileceği; Mikro Bölgeleme Etüdüne ilişkin düzenlenen ilave hüküm ile Koruma Uygulama ve Denetim Şube Müdürlüğü’nün görüşü doğrultusunda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kalan kültür varlıklarına rastlanması durumuna ilişkin düzenlenen ilave hükümlerin 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan hükümlerine ilave edilmesinin mevzuat hükümleri, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olduğu sonucuna varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, ilgi yazı ile Milas Belediye Başkanlığınca taslağı hazırlanarak sunulan İlimiz, Milas İlçesi, Ören Mahallesi’nde, mevcut onaylı yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği plan hükümlerinin A.10 nolu maddesinin çıkarılması ile A.11 ve A.12 şeklinde iki adet plan hükmünün ilavesi amaçlı TEKLİF-481002083 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan hükmü 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 arz ederim. Denilmektedir.



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

08.02.2023

Komisyon Görüşü: “Milas Belediye Başkanlığınca taslağı hazırlanarak sunulan İlimiz, Milas İlçesi, Ören Mahallesi’nde, mevcut onaylı yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği plan hükümlerinin A.10 nolu maddesinin çıkarılması ile A.11 ve A.12 şeklinde iki adet plan hükmünün ilavesi amaçlı TEKLİF-481002083 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan hükmü değişikliğinin 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 11.01.2023 tarih ve E-53618066-115.01.02-175254 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 08.02.2023