



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

13.04.2021

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

13.04.2021 tarihinde saat 14:00'da Şeyh Mahallesi, Kurşunlu Caddesi, Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No'lu Hizmet Binası Meclis Toplantı Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.04.2021 tarih ve E-53618066-115.01.02-20637 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.04.2021 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, “*İlimiz, Milas İlçesi Hayıtlı Mahallesi, Bağarası Mevkii, 247 ada 48 parsel ile ilişkin 48667315 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.*” konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.04.2021 tarih ve E-53618066-115.01.02-20637 sayılı yazısında;

İlgi : 07.04.2021 tarihli Nevzat SOLMAZ'a ait dilekçe.

İlgi'de kayıtlı dilekçe ile Milas İlçesi Hayıtlı Mahallesi, Bağarası Mevkii, 247 ada 48 parsel ile ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği dosyası tarafımıza iletilmiş olup incelenerek onaylanması talep edilmiştir.

Plan değişikliği teklifine konu alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan Aydın - Muğla - Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alan”da; Muğla Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda “Kentsel Yerleşik Alan”da; Onaylı 1/5000 Ölçekli Milas Nazım İmar Planı Revizyonunda kısmen “Park ve Dinlenme Alanı” kısmen de “Gelişme Konut Alanı (Orta Yoğunlukta)” kullanımında; Onaylı 1/1000 Ölçekli Milas Uygulama İmar Planı Revizyonunda kısmen “Yaya Yolu” kısmen de Emsal:0.80 TAKS:0.40 Ayrık Nizam 2 Kat yapılaşma koşullarında “Gelişme Konut Alanı”nda kalmaktadır.

Plan değişikliği teklifine konu Milas İlçesi Hayıtlı Mahallesi, Bağarası Mevkii, 247 ada 48 parsel sayılı taşınmaz (7.258 m²) özel şahıs mülkiyetinde olup tapu niteliği “Tarla”dır.

İlgi talep eki dosyasında yapılan incelemede;

Plan teklifinde, onaylı 1/5000 Ölçekli Milas Nazım İmar Planı Revizyonunda, 247 ada 48 parsel sayılı taşınmazdaki Konut Alanı fonksiyonunu iki parçaya bölen “Park ve Dinlenme Alanı” kullanımının parsel içinde yerinin değiştirilerek plan değişikliği yapıldığı tespit edilmiştir.

Yapılan incelemede plan değişikliği teklif dosyasında; Milas Belediye Başkanlığı görüşü MUSKİ görüşü, Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığı görüşü, Ulaşım Daire Başkanlığı görüşünün yer aldığı tespit edilmiştir.

01.03.2018 tarih ve E-521/4803 sayılı MUSKİ görüşünde; “*Yapılan inceleme neticesinde; Hayıtlı Mahallesi 247 Ada 48 parselin içerisinde kurumumuza ait herhangi bir altyapı, üstyapı veya sanat yapımız bulunmamaktadır. 247 Ada 48 parselin etrafını çevreleyen mevcut yol güzergahlarında içme suyu şebekesi ile atık su (kanalizasyon) şebekelerimiz bulunmakta olup yazımız ekinde tarafınıza gönderilmiştir. Yazı ekinde gönderilen planlama alanına ilişkin öneri planında mevcut hatlarımızın bulunduğu yol güzergahlarında herhangi bir değişiklik görülmediğinden, plan değişikliği yapılmasında kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.*” şeklinde görüş belirtilmiştir.

01.03.2018 tarih ve 6240020-045.01-E.643 sayılı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı görüşünde; “*İlgi yazı ve eki dosya incelenmiş olup; belirtilen alan ile ilgili Daire Başkanlığımızca mevcut ve planlanan herhangi bir faaliyet bulunmamaktadır. Büyükşehir Belediyemizin mevcut ve planlanan*



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

13.04.2021

projelerini olumsuz yönde etkilememesi, söz konusu plan teklifine izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturmaması kaydıyla, 2872 sayılı Çevre Kanunu'na ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer mer'î mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir." şeklinde görüş belirtilmiştir.

22.02.2021 tarih E-21365915-115.01.02-9765 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşünde; "Yapılan incelemelerde, planlanan tüm fonksiyonların otopark ihtiyacının Otopark Yönetmeliğince kendi parsellerinde karşılanması ve Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak Ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmasının ve parselde yapılacak ifraz işleminden oluşacak yeni parsellerin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur ibaresinin plan notlarına işlenmesi koşuluyla, iletilen Ulaşım ve Trafik Etüd raporunun uygun olduğu." şeklinde görüş belirtilmiştir.

06.03.2018 tarih ve E-5920 Sayılı Milas Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü görüş yazısında; "Muğla ili, Milas İlçesi, Hayıtlı Mahallesi, Bağarası Mevkii 247 Ada 48 nolu parselde kayıtlı taşınmazla ilgili; Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 03.01.2018 tarih ve E-326 sayılı cevabi yazısında; 'Söz konusu taşınmaza ait 3194 Sayılı İmar Kanununun 32. ve 42. maddelerine istinaden herhangi bir işlem yapılmadığı; İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 05.01.2018 tarih ve E-458 sayılı cevabi yazısında; 'Söz konusu taşınmaz ile ilgili arşiv araştırmasında yapı ruhsatı belgesi ve yapı kullanma izin belgesine rastlanmadığı', Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 04.01.2018 tarih ve E-419 sayılı cevabi yazısında; 'Hüseyin Kışla ve Necibe Gönen adına kayıtlı taşınmazlar ile ilgili bir davanın bulunmadığı' bildirilmiştir. Söz konusu taşınmazda yapılmak istenen 'E:0.86 olmak üzere mülkiyet sınırları içinde yer alan mevcut konut alanlarının bütünleştirilmesi' amaçlı talep edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının ilgili kanun ve yönetmelikler ile üst ölçekli planlara uygun olması şartıyla müdürlüğümüzce sakıncası yoktur." şeklinde görüş belirtilmiştir.

19.03.2018 tarih ve 36521862-115.01.02-E.1649/6824 Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısında; Onaylı 1/1000 Uygulama İmar Planında, değişikliğe konu parsel ve yakın çevresine ait E:0.80 yapılaşma koşulunun; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin imar planı revizyonu ve ilavelerine ilişkin 25. maddesinin 2. fıkrası doğrultusunda, genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde, **1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği aşamasında da E:0.80 olarak korunması gerektiği** yönünde görüş belirtilmiştir.

Milas İlçesi Hayıtlı Mahallesi, Bağarası Mevkii, 247 ada 48 parsel ile ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde 9 adet plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği plan hükümlerinde; "1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 15.09.2020 tarihli 31245 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" hükümlerine tabidir." şeklinde hüküm düzenlendiği tespit edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede, Muğla ili Milas İlçesi Hayıtlı Mahallesi Bağarası Mevkii 247 ada 48 numaralı parsel ile ilişkin imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu'nun Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 08.05.2019 tarihinde onaylandığı; söz konusu rapora göre plan değişikliğine konu alanın Önemli Alan-5.1 (ÖA-5.1) taşıma gücü-oturma-sıvılaşma yönünden önlem alınacak alanlar olarak belirlendiği tespit edilmiştir.



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

13.04.2021

Yukarıdaki hususlar doğrultusunda Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede:

Hayıtlı Mahallesi, Bağarası Mevkii, 247 ada 48 parselle ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinde; onaylı planda teklife konu taşınmazın ortasında yer alan “Park ve Dinlenme Alanı”nın taşınmazın doğu ve kuzeybatı sınırlarına kaydırılarak parsel içinde Konut fonksiyonunun bütünlüğünün sağlandığı. 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği ve arazi kullanım tablosu incelendiğinde değişiklik ile Konut alanı miktarı azalırken yeşil alan miktarının arttığı tespit edilmiştir.

Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının geneli incelendiğinde yaya yollarının da Yeşil Alan gösterimi ile plana işlendiği tespit edilmiştir. Değişikliğe konu alanda da 1/5000 Nazım İmar Planında “Park ve Dinlenme Alanı” kullanımlarının, onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Yaya yolu” olarak düzenlenmiş olduğu; Bu doğrultuda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile yeri değiştirilen ve onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 10 metrelik yaya yolu olarak düzenlenmiş olan “Park ve Dinlenme Alanı”nın dosya içerisinde iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği taslağında 7 metrelik iki ayrı yaya yolu olarak parselin doğu ve kuzeybatısında düzenlendiği, yapılaşma koşulları aynen korunarak küçültülen konut alanı ile parseldeki toplam konut inşaat alanının azaltıldığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak 5687,56 m²'lik alanı kapsayan plan değişikliği teklifinin, söz konusu alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde “Park ve Dinlenme Alanı”nda,; sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği taslağında ise yaya yollarında yapılan düzenleme ile alandaki Konut fonksiyonunun bütünlendirildiği, konut alanı ve toplam inşaat alanının azaltıldığı, yaya yollarında yapılan düzenlemeye ilişkin Ulaşım Dairesi Başkanlığından uygun görüş alındığı tespit edilmiş olup söz konusu teklif Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak hazırlanmıştır.

Başkanlığımıza teklif edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2013/41 sayılı genelgesi kapsamında e-plan.gov.tr internet adresinden 48667315 Plan İşlem Numarası alınmıştır.

Yukarıdaki hususlar doğrultusunda, makamımızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Milas İlçesi Hayıtlı Mahallesi, Bağarası Mevkii, 247 ada 48 parselle ilişkin 48667315 Plan İşlem Numaralı 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 arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Milas İlçesi Hayıtlı Mahallesi, Bağarası Mevkii, 247 ada 48 parselle ilişkin 48667315 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 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 07.04.2021 tarih ve E-53618066-115.01.02-20637 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;



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

13.04.2021

Plan teklifindeki ulaşım şemasının çevre parsellere etkisinin tekrar irdelenerek etkilenen parsellerden muvafakatlar gelinceye kadar komisyonda bekletilmesine 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. 13.04.2021