



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

11.11.2021

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

11.11.2021 tarihinde saat 15:10'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde (Orhaniye Mahallesi Bülent Önüçan Sokak Dış Kapı No:2 Mentеше/MUĞLA) Seminer Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02.11.2021 tarih ve E-53618066-115.01.02-60830 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.11.2021 tarihli toplantısı I. Birleşiminde İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "*İlimiz, Milas İlçesi, Burgaz Mahallesi, Yokuşaltı Mevkii, 79 ada, 319 ve 320 (eski 298) numaralı parsellerde hazırlanan Teklif-48677116 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümü Değişikliğinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddesi uyarınca görüşülmesi.*" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02.11.2021 tarih ve E-53618066-115.01.02-60830 sayılı yazısında;

İlgi : Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 18.03.2020 tarihli ve 82722354-310.99-E.70109 sayılı yazısı.

İlgi'de kayıtlı yazıda 20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin (b) bendine; "*...İmar planlarında bina yükseklikleri yavaş: serbest olarak belirlenemez. Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yavaş: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir...*" hükmü eklenmiş olup, anılan kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Geçici 20 nci maddesinde de; yukarıdaki hükümle ilişkili olarak, "*...Bina yükseklikleri yavaş: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez...*" hükmü eklenmiştir.

Bahse konu planlama alanı 12.11.2015 tarihli ve 394 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 12.11.2015 tarihli ve 395 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında; E:0.10 ve Yavaş: Serbest yapılaşma şartlarında, "Katı Atık Bertaraf ile Düzenli Depolama Tesisi" olarak planlı olup, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümlerinde; "*Yavaş Vaziyet Planında yapının teknik özelliklerine göre belirlenecektir. Parselde inşaat emsali Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre değerlendirilecek olup, toplam emsalle sınırlı olmak kaydıyla blok boyu/cephe genişliği, derinlik hesapları ve taban alanı serbesttir. Yapılar özellikli bina yapılması halinde binanın iç yükseklikleri (Yavaş) serbesttir.*" plan hükmü bulunmaktadır.

Bu doğrultuda Yavaş: serbest ifadesinin değiştirilmesi amacıyla İlimiz, Milas İlçesi, Burgaz Mahallesi, Yokuşaltı Mevkii, 79 ada, 319 ve 320 (eski 298) numaralı parsellerde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümü Değişikliği çalışması başlatılmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümü Değişikliği dosyasında; Muğla Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü Milli Emlak Dairesi Başkanlığı, Muğla Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğü'nün görüşleri alınmıştır.

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 24.09.2021 tarihli ve 52074 sayılı yazısı ile İlimiz, Milas İlçesi, Burgaz mahallesi, Yokuşaltı mevkiinde 79 Ada, 319 Parseline kayıtlı taşınmazda bulunan Milas



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

11.11.2021

Katı Atık Düzenli Depolama Tesisi içerisinde Biyokütle enerji santrali için, güncel İmar Durum Belgesi talep edilmesi üzerine, 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinin (b) bendine eklenen hüküm ile imar planlarında bina yüksekliklerinin serbest olarak belirlenemeyeceği, mer'î imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir hükmü doğrultusunda bu aşamada imar durum belgesinin düzenlenemediği bildirildiğinden, söz konusu alanda Milas Katı Atık Düzenli Depolama Tesisi içerisinde yer alacak **Biyokütle Enerji Santrali için 18.00 metre, Fermantasyon Ünitesi için 28.00 metre** yükseklikte olacak şekilde gerekli imar planı değişikliğinin yapılması talep edilmiştir.

Bu doğrultuda, Milas İlçesi, Burgaz mahallesi, Yokuşaltı mevkii, 79 Ada, 319 ve 320 (eski 298) numaralı parsellerde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümü Değişikliği ile;

“Yençok Vaziyet Planında yapının teknik özelliklerine göre belirlenecektir. Parselde inşaat emsali Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre değerlendirilecek olup, toplam emsalle sınırlı olmak kaydıyla blok boyu/cephe genişliği, derinlik hesapları ve taban alanı serbesttir. Yapılar özellikli bina yapılması halinde binanın iç yükseklikleri (Yençok) serbesttir.” plan hükmü,

“Yençok değeri, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerinde yer alan minimum iç yükseklikleri sağlamak şartı ile yapıların teknik özelliği doğrultusunda; Biyokütle Enerji Santrali için 18.00 metre, Fermantasyon Ünitesi için 28.00 metre olup, Katı Atık Düzenli Depolama Tesisi içerisindeki diğer yapılar maksimum 2 kattır. Parselde inşaat emsali Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre değerlendirilecek olup, toplam emsalle sınırlı olmak kaydıyla blok boyu/cephe genişliği, derinlik hesapları ve taban alanı serbesttir.” şeklinde düzenlenmiştir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 10.09.2015 tarihinde onaylanan Milas İlçesi, Burgaz Mahallesi yapılıcak “Katı Atık Bertaraf ve Geri Kazanım Tesisi” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporuna göre Önlemlili Alan-2.1. (Stabilite Sorunları Açısından Önlemlili Alanlar) olarak belirtilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümü Değişikliğine ilişkin Teklif-48677116 Plan İşlem Numarası alınmıştır.

Yukarıda açıklanan ilgili kurum, kuruluş görüşleri doğrultusunda ve ilgili mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde İlimiz, Milas İlçesi, Burgaz Mahallesi, Yokuşaltı Mevkii, 79 ada, 319 ve 320 (eski 298) numaralı parsellerde hazırlanan Teklif-48677116 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümü Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ve 7/c maddeleri 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, Burgaz Mahallesi, Yokuşaltı Mevkii, 79 ada, 319 ve 320 (eski 298) numaralı parsellerde hazırlanan Teklif-48677116 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümü Değişikliğinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddesi uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02.11.2021 tarih ve E-53618066-115.01.02-60830 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

11.11.2021

5216 sayılı Kanun'un 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.
Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 11.11.2021