



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

07.06.2018

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

07.06.2018 tarihinde saat 14.00'de Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.05.2018 tarih ve 36521862-115.01.06-E.2727 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.05.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, Hisar mevkiinde yer alan S.S. Gültan Yapı Koop. sınırları içinde kalan alanda 3 adet "Trafo Alanı" ve 1 adet "Teknik Altyapı Alanı" yapılmasına yönelik Milas Belediye Meclisinin 06.02.2018 tarih ve 66 sayılı kararı ile uygun bulunmayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.05.2018 tarih ve 36521862-115.01.06-E.2727 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Milas Belediye Başkanlığı'nın 06.04.2018 tarih ve E.9522 sayılı yazısı
b) Milas Belediye Meclisi'nin 06.02.2018 tarih ve 66 sayılı kararı

İlgi (a) yazı ile Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, Hisar mevkiinde yer alan S.S. Gültan Yapı Koop. sınırları içinde kalan alanda 3 adet "Trafo Alanı" ve 1 adet "Teknik Altyapı Alanı" yapılmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Milas Belediye Meclisinin 06.02.2018 tarih ve 66 sayılı kararı ile uygun bulunmadığı belirtilerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7'inci maddesinin (b) bendine göre konunun Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında bahse konu alanın Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda "Kentsel Yerleşme Alanı" kullanımında, 29.04.1991 tarihinde Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünce onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ise "Otopark Alanı", "Park Alanı" ve "Turizm+II. Konut Alanı" kullanımlarında kaldığı, söz konusu alanlardan;

- 1 numaralı Trafo Alanının (Y:548 402 X:4 118 069) onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Otopark Alanı" kullanımında kaldığı, öneri plan değişikliği ile otopark alanı güneye kaydırılarak 80 m² yüzölçümüne sahip "Trafo Alanı" önerildiği,
- 2 numaralı Trafo Alanının (Y:548 402 X: 4 117 953) onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Park" kullanımında kaldığı, öneri plan değişikliği ile park alanının kuzeybatısında taşıt yoluna cepheli 98,17 m² yüzölçümüne sahip "Trafo Alanı" önerildiği,
- 3 numaralı Trafo Alanının (Y:548 801 X: 4 117 727) onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Konut Alanı" kullanımında kaldığı, öneri plan değişikliği ile konut alanının kuzey batısında taşıt yoluna cepheli 95,59 m² yüzölçümüne sahip "Trafo Alanı" önerildiği,
- Teknik Altyapı Alanının (Y:548 449 X: 4 117 842) onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Park", "Rekreasyon Alanı", "Yaya Yolu" kullanımlarında kaldığı, öneri plan değişikliği ile 1869,79 m² yüzölçümüne sahip "Teknik Altyapı Alanı" önerildiği,

1 numaralı Trafo Alanı olarak işaretlenen alanın 3560 parsel mülkiyetinde, 3 numaralı Trafo Alanı olarak işaretlenen alanın 3535 parsel mülkiyetinde değişikliğe neden olduğu ve söz konusu parsellerde önerilen plan değişikliğine ilişkin parsel maliklerinin muvafakatinin bulunmadığından ilgili talebin reddine oy birliği ile karar verildiği belirtilmektedir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin;

1. "Plan değişikliği onama sınırları dışındaki alanlarda imar planı bilgisi meri imar planından bilgi amaçlı olarak aktarılmıştır. Aktarma suretiyle paftalara işlenen imar planı bilgisine göre herhangi bir işlem yapılamaz.



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

07.06.2018

2.Trafo binaları yol cephesinde 3 metre, diğer cephelerde komşu parsel sınırına 1 metre mesafede olacak şekilde tesis edilecektir. Trafo binasının dış cephe ve çatı görünümünü ilgili belediyesi tarafından belirlenecek olan bölge mimari karakterine uygun cephe özelliklerini taşıyacak nitelikte tesis edilecektir.

3.Teknik Altyapı Alanı olarak tanımlanan alanda içme ve kullanma suyu ile yeraltı ve yerüstü her türlü arıtma tesisi yapılabilecektir.

4.Bu plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve hükümleri ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.” şeklinde 4 adet plan hükmü getirildiği,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında Milas Belediye Başkanlığınca plan değişikliği teklifine ait UİP: 18876,2 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede 1 ve 3 numaralı trafo alanının önerildiği 3535 ve 3560 numaralı parsellerde yer alan yapıların yasal durumunu gösterir belgelerin ve parsel maliklerinin muvafakatinin dosyasında yer almadığı,

Onaylı İmar Planında “Otopark” kullanımında kalan alanda önerilen 1 numaralı trafo alanını ve “Park alanı” kullanımında kalan alanlarda önerilen 2 numaralı trafo alanı ve teknik altyapı alanına ilişkin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26’ ıncı maddesinin (c) bendinde yer alan: “Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır.” hükmü uyarınca plan değişikliği ile kaldırılan park alanı ve otopark kullanımlarına eşdeğer bir alanın aynı hizmet etki alanı içerisinde planlaması gerektiği,

Plan değişikliği ile önerilen Teknik Altyapı Alanına ilişkin plan hükümlerinin 3’üncü maddesinde “Teknik Altyapı Alanı olarak tanımlanan alanda içme ve kullanma suyu ile yeraltı ve yerüstü her türlü arıtma tesisi yapılabilecektir” hükmü yer almakta ancak Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğinin 13’üncü maddesinde yer alan: “...Sahil şeridinin ikinci bölümünde ve sahil şeridi gerisinde kalan özel kullanımlara ait arıtma tesisleri kayıda yapılamaz. Bu alanlarda sadece kamuya yararlı arıtma tesisleri yer alabilir...” hükmü uyarınca bahse konu alanda özel kullanımlara ait arıtma tesisi yapılamayacağı,

Plan hükümlerinin 1’inci maddesinde; “Plan değişikliği onama sınırları dışındaki alanlarda imar planı bilgisi meri imar planından bilgi amaçlı olarak aktarılmıştır. Aktarma suretiyle paftalara işlenen imar planı bilgisine göre herhangi bir işlem yapılamaz” hükmü yer almakta ancak plan değişikliklerinin onaylı imar planı paftası üzerinde hazırlanması gerektiği ve imar planı paftalarının bilgi amaçlı olamayacağı ayrıca plan değişikliklerinin plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan alanı kapsadığı ve plan değişikliği onama sınırı dışına ilişkin plan kararı getirilmesinin mümkün olmadığından söz konusu plan hükmünün uygun olmadığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak İlçe Belediye Meclisince yalnızca 1 ve 3 numaralı trafo alanlarına ilişkin parsel maliklerinin muvafakatinin bulunmaması gerekçesiyle reddine karar verilen öneri plan değişikliğinin yukarıda açıklananlar doğrultusunda onaylı imar planında “Otopark” ve “Park Alanı” kullanımında kalan alanlarda önerilen ve eşdeğer büyüklükte bir alan ayrılmayan 1 ve 2 numaralı “Trafo Alanı” ile aynı şekilde onaylı imar planında “Park Alanı” kullanımında kalan alanda önerilen “Teknik Altyapı Alanı”nın Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26’ıncı maddesine aykırı olduğu, 1 numaralı plan hükmünde plan değişikliği onama sınırı dışında kalan alana ilişkin karar getirildiği, 3 numaralı plan hükmünde Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 13’üncü



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

07.06.2018

maddesine aykırı kullanım kararı getirilmesi nedeniyle plan değişikliği ile önerilen 1,2,3 numaralı “Trafo Alanlarının” ve “Teknik Altyapı Alanının” mevzuata uygun olmadığı değerlendirilmiştir

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, Hisar mevkiinde yer alan S.S. Gültan Yapı Koop. sınırları içinde kalan alanda 3 adet “Trafo Alanı” ve 1 adet “Teknik Altyapı Alanı” yapılmasına yönelik Milas Belediye Meclisinin 06.02.2018 tarih ve 66 sayılı kararı ile uygun bulunmayan 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 arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, Hisar mevkiinde yer alan S.S. Gültan Yapı Koop. sınırları içinde kalan alanda 3 adet “Trafo Alanı” ve 1 adet “Teknik Altyapı Alanı” yapılmasına yönelik Milas Belediye Meclisinin 06.02.2018 tarih ve 66 sayılı kararı ile uygun bulunmayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 09.05.2018 tarih ve 36521862-115.01.06-E.2727 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 1 ve 3 numaralı trafo alanının önerildiği parsellerde yer alan yapıların yasal durumunu gösterir belgelerin ve parsel maliklerinin muvafakatinin dosyasında yer almadığı, onaylı imar planında “Otopark” ve “Park Alanı” kullanımında kalan alanlarda önerilen ve eşdeğer büyüklükte bir alan ayrılmayan 1 ve 2 numaralı “Trafo Alanı” ile aynı şekilde onaylı imar planında “Park Alanı” kullanımında kalan alanda önerilen “Teknik Altyapı Alanı”nın Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26’ncı maddesine aykırı olduğu, 1 numaralı plan hükmünde plan değişikliği onama sınırı dışında kalan alana ilişkin karar getirildiği, 3 numaralı plan hükmünde Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 13’üncü maddesine aykırı kullanım kararı getirildiğinden 3194 Sayılı Kanunun 8. maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca Milas Belediye Meclisince alınan **red kararının UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 07.06.2018