

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

26/10/2016 tarihinde saat 13.00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 05/08/2016 tarih ve 36521862-310.99-4831 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.08.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen 08.09.2016 ve 13.10.2016 tarihli meclis toplantısında komisyonumuza bir sonraki meclise kadar süre tanınan "Milas İlçesi, Hayıtlı Mahallesi, 246 ada, 585 numaralı imar parselinde, Milas Şoförler ve Otomobilciler Odası Başkanlığı adına kayıtlı taşınmazda, Milas Revizyon Nazım İmar Planının N19-B-16-C imar paftasında hazırlanan "Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK)"na yönelik 1/5000 ölçekli Nazım 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 05/08/2016 tarih ve 36521862-310.99-4831 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Milas Belediye Başkanlığının 19.02.2016 tarihli ve 4580 sayılı yazısı
b) Başkanlığımızın 18.04.2016 tarihli ve 7506 sayılı yazısı
c) Milas Belediye Başkanlığının 13.05.2016 tarihli ve 13603 sayılı yazısı
d) Milas Belediye Başkanlığının 29.06.2016 tarihli ve 18105 sayılı yazısı

İlgi (a) yazı ekinde Milas İlçesi, Hayıtlı Mahallesi, 246 ada, 585 sayılı parselde Milas Şoförler ve Otomobilciler Odası Başkanlığı adına kayıtlı ve toplam 1007,59m² tapu alanına sahip taşınmazın "Turizm+Ticaret+Konut Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik N19-B-16-C imar paftasında hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi Başkanlığımıza sunulmuş ancak Milas Belediye Meclisinin 06.10.2015 gün, 244 sayılı kararı ile kabul edildiği belirtilerek Milas Belediye Başkanlığının 13.11.2015 tarihli ve 29437 sayılı yazısı ile Başkanlığımıza sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi dosyasına yönelik Başkanlığımızca yapılan inceleme sonucunda tespit edilen ve Başkanlığımızın 29.12.2015 tarihli ve 19618 sayılı yazısı ile Milas Belediye Başkanlığına bildirilen eksiklerin tamamlanmadığı anlaşılmıştır.

İlgi (b) yazımızla onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun ilgili kısmının Başkanlığımıza gönderilmediği; diğer yandan karayolu kenarında olduğu tespit edilen taşınmaza yönelik ilgili Karayolları Bölge Müdürlüğünden görüş alınması; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 9'uncu maddesinde plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesini ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanmasının zorunlu olduğu belirtildiğinden plan açıklama raporunun bu yönde yeniden düzenlenmesi; plan paftası ve plan hükümlerine Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kararlarının aktarılması; 2012 yılında onaylanan revizyon plandan önce yürürlükte olan tüm imar planı paftalarının ve taşınmaza yönelik 2012 yılından önce düzenlenen yapı ruhsatlarına esas imar durumuna ait bilgi-belgelerin incelenmek üzere Başkanlığımıza gönderilmesi gerektiği Milas Belediye Başkanlığına tekrar bildirilmiştir.

Bu kez, ilgi (c) yazı ekinde Milas Belediye Başkanlığınca onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun ilgili kısmı, planlama alanı içeren 1990, 1998, 2003, 2005 ve 2006 yıllarına ait imar planı paftaları, 18.07.2008 tarihli imar durumu belgesi ve plan müellifince hazırlanmış olan "Hizmet Etki Analizi Raporu" Başkanlığımıza gönderilmiş ancak ilgili Karayolları 2. Bölge Müdürlüğüne iletilen plan değişikliğine yönelik görüş talebine henüz cevap verilmediği görülmüştür.

Son olarak, ilgi (d) yazı ekinde Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün 17.06.2016 tarihli, E.147568 sayılı görüş yazısı Başkanlığımıza iletilmiş olup Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü tarafından plan değişikliği teklifinin uygun bulunmadığı bildirilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede taşınmazın 1990, 1998 ve 2003 tarihli imar planı paftalarında "Konut Alanı" içerisinde kaldığı; 2005 ve 2006 tarihli imar planı paftalarında ise "Konut Alanı" tanımlı imar adasının karayolu cephesinde "Yol Boyu Ticaret" kullanımını eklediği; Milas Belediye Meclisinin 04.07.2008 gün, 209 sayılı kararı ile taşınmazı "Sosyal Tesis Alanı" olarak düzenleyen imar planı değişikliğinin onaylandığı ve son olarak Milas Belediye Meclisinin 07.03.2012 gün, 58 sayılı kararı ile

onaylı ve yürürlükteki Milas Revizyon İmar Planında taşınmazın “Sosyal Tesis Alanı” kullanım kararının devam ettiği; onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda taşınmazın “Önlemlenilen Alan (Ö.A-1)” olarak belirlendiği; ayrıca Milas-Söke Karayolu üzerinde bulunan taşınmaza yönelik hazırlanan plan değişikliği teklifine ilişkin Karayolları 2. Bölge Müdürlüğüne 17.06.2016 tarihli, E.147568 sayılı görüş yazısında 15.05.1997 tarihinden sonra onaylı imar planlarında ticari fonksiyon tanımlanmış yapıların karayolu kamulaştırma sınırına yaklaşma mesafesinin en az 25m olması gerektiği, yerinde yapılan incelemede tesisin tamamının ticari amaçlı kullanıldığı tespit edildiği, bu halde yapı yaklaşma sınırının en az 25m olması gerektiği belirtilerek taşınmazın “Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK)” olarak planlanmasına yönelik imar planı değişikliğinin uygun görülmediğinin bildirildiği anlaşılmıştır.

Nazım imar planı değişikliği teklifinin, mülkiyeti Milas Şoförler ve Otomobilciler Odası Başkanlığına ait 1007,59m² tapu alanına sahip taşınmazın kullanım kararının “Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK)” olarak değiştirilmesine yönelik hazırlandığı ve plan açıklama raporunda plan değişikliğinin gerekçesi olarak Milas Şoförler ve Otomobilciler Odası Başkanlığının üyelerine vermek istediği konaklama, lokanta vb. hizmetlerin “Sosyal Tesis Alanı” içerisinde yer alabilecek fonksiyonlar olmadığını belirtildiği ancak kat kullanımları dükkân, konferans salonu, restoran ve konaklama olmak üzere meslek odası hizmet binasına yönelik çeşitli tarihlerde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenlendiği, plan değişikliği teklifi ile alanda anılan hizmetlerle bağlantısı olmayan “Konut” kullanımını önerildiği ancak bu durumda oluşacak ek nüfus için donatı alanı ve kaldırılan sosyal altyapı alanı için aynı hizmet etki alanı içerisinde eşdeğer alan ayrılmadığı, hazırlanan “Hizmet Etki Analizi Raporu”nun Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26’ncı maddesinde belirtildiği şekilde kentsel altyapıya etkilerin belirlenmesine yönelik teknik analizler içermediği; aynı maddenin 6’ncı fıkrasının (d) bendi gereği ilgili Karayolları Bölge Müdürlüğüne plan değişikliğine yönelik alınacak görüşe uyulması gerektiği ve Karayolları 2. Bölge Müdürlüğüne plan değişikliği teklifinin uygun görülmediği ve onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun alana ilişkin kararlarının plana ve plan hükümlerine aktarılmadığı tespit edilmiştir.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Başkanlığımızca plan değişikliğine ait “NİP-16427,3” sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Bahse konu plan değişikliğine ilişkin;

“- *Belirtilmeyen konularda Milas Revizyon İmar Planı plan notları ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmelikleri geçerlidir*” şeklinde bir (1) adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

İmar mevzuatında yürürlükteki imar planlarında değişiklik yapılması belli ilke ve esaslar çerçevesinde düzenlenmiş olup sağlıklı bir yaşam çevresi oluşturmak, sosyal yaşamın niteliğinin ve düzeyini artırmak amacı ile ayrılan sosyal altyapı alanları ile kentsel yaşamın sürdürülmesine yönelik servislerin sağlanması amacıyla ayrılan teknik altyapı alanlarının iyileştirilmesi esas kabul edilmiş ve plan değişiklikleri aşağıdaki koşullara bağlanmıştır:

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26’ncı maddesinin 1’inci fıkrasında; “(1) *İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır*” hükmü ile plan değişikliklerinin yapılabilmesine yönelik ana çerçeve tanımlanmış ve 2’nci fıkrasında; “(2) *İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz*” hükmü ile sosyal ve kentsel altyapı alanlarının azaltılamayacağı belirtilerek ancak zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabileceği aynı maddenin 3’üncü fıkrasında ifade edilmiş ve 3’üncü fıkranın (a) bendinde; “a) *İmar*

planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır” ve (b) bendinde; “b) (...) sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına msaait olması zorunludur” hükümleri ile böyle bir plan değişikliğinin hangi koşullarda ve nasıl yapılabileceği açıklanmıştır. Son olarak, aynı maddenin 6’ncı fıkrasının (d) bendinde; “d) İmar planlarında Karayolları Genel Müdürlüğünün sorumluluğunda olan karayollarında yapılacak her türlü değişiklikte bu Kuruluştan alınacak görüşe uyulur” ve 7’nci fıkrasında; “(7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır” hükümleri düzenlenmiştir.

Aynı yönetmeliğin 5’inci maddesinin 1’inci fıkrasının (j) bendinde Sosyal Tesis Alanı; “Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, ocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır” şeklinde tanınlanmıştır.

Bu kapsamda, kaldırılan sosyal altyapı alanı için aynı hizmet etki alanı içerisinde eşdeğer alan ayrılması; değişiklik gerekçesini ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanması; kentsel altyapıya etkilerin belirlenmesine yönelik teknik analizler içeren kentsel teknik altyapı etki analizi hazırlanarak bu doğrultuda plan kararları önerilmesi ve plan değişikliğine yönelik ilgili Karayolları Bölge Müdürlüğünden uygun görüşü alınması gerekmektedir.

Diğer yandan, “Konut” kullanımını önerildiğinden oluşacak ek nüfus için konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanları ayrılması, nerilen “Ticaret-Turizm” kullanımlarına bağlı olarak artacak trafik yüküne yönelik otopark alanı ayrılması ve onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun alana ilişkin kararlarının plana ve plan hükümlerine aktarılması mevzuat gereği zorunludur.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda mülkiyeti Milas şoförler ve Otomobilciler Odası Başkanlığına ait ve meri imar planlarında “Sosyal Tesis Alanı” olarak tanımlı taşınmazın “Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK)” olarak planlanmasına yönelik hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin gerekçesi Milas şoförler ve Otomobilciler Odası Başkanlığının yelerine vermek istediği konaklama, lokanta vb. hizmetlerin “Sosyal Tesis Alanı” içerisinde yer alabilecek fonksiyonlar olmadığı şeklinde açıklansa da kat kullanımları dükkân, konferans salonu, restoran ve konaklama olmak üzere meslek odası hizmet binasına yönelik çeşitli tarihlerde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenlenmiş olduğu; teklifin ilgili Karayolları Bölge Müdürlüğünce uygun görülmediği; hem yoğunluk artışı getirdiği hem de sosyal ve teknik altyapı standardını düşürdüğü, plan kararları üretilirken gerekli teknik analizlerin yapılmadığı ve kamu yararı sağlamadığı değerlendirilmiş olup teklifin imar mevzuatına, planlama ilke ve esaslarına uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Milas İlçesi, Hayıtlı Mahallesi, 246 ada, 585 numaralı imar parselinde, Milas şoförler ve Otomobilciler Odası Başkanlığı adına kayıtlı taşınmazda, Milas Revizyon Nazım İmar Planının N19-B-16-C imar paftasında hazırlanan “Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK)”na yönelik 1/5000 lekli Nazım 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 Olur’larınıza arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Milas İlçesi, Hayıtlı Mahallesi, 246 ada, 585 numaralı imar parselinde, Milas Şoförler ve Otomobilciler Odası Başkanlığı adına kayıtlı taşınmazda, Milas Revizyon Nazım İmar Planının N19-B-16-C imar paftasında hazırlanan “Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK)”na yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı kanununun 8/b ile 5216 sayılı kanununun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 05/08/2016 tarih ve 36521862-310.99-4831 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Karayolları Bölge Müdürlüğünce uygun görülmediği; hem yoğunluk artışı getirdiği hem de sosyal ve teknik altyapı standardını düşürdüğü, plan kararları üretilirken gerekli analizler yapılmadığından 3194 Sayılı Kanununun 8/b Maddesi ile 5216 Sayılı Kanununun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLMADIĞINA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 26/10/2016