



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

30.07.2021

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

30.07.2021 tarihinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.07.2021 tarih ve E-81441201-115.01.06-36622 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.07.2021 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, Hisar mevkiinde, 3072 parsel numaralı taşınmazın kuzeyinde bulunan alanda "Trafo Alanı" ve "Park Alanı" yapılmasına yönelik hazırlanan Milas Belediye Meclisinin 05.02.2021 tarihli ve 48 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.07.2021 tarih ve E-81441201-115.01.06-36622 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Milas Belediye Başkanlığının 23.06.2021 tarihli ve E-92592217-000-16524 sayılı yazısı.
b) Milas Belediye Meclisinin 05.02.2021 tarihli ve 48 sayılı kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, Hisar mevkiinde, 3072 parsel numaralı taşınmazın kuzeyinde bulunan alanda "Trafo Alanı" ve "Park Alanı" yapılmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Milas Belediye Meclisinin ilgi (b) kararı ile uygun bulunduğu belirtilerek söz konusu plan değişikliğinin Büyükşehir Belediye Meclisine sunulması talep edilmektedir.

İlgi (b) meclis kararında 3072 parselin kuzeyinde "Trafo Alanı" ve "Park Alanı" amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin kabulüne oy çokluğu ile karar verildiği belirtilmektedir.

Plan değişikliğine konu alan ve çevresinde farklı yıllarda onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının bulunduğu ve bu planlar arasında uyumsuzlukların yer aldığı, konuya ilişkin olarak Büyükşehir Belediye Başkanlığımız genel iş ve işlemlerini teftiş eden Mülkiye Müfettişi Özel Teftiş Raporununun 60 ve 67'nci maddelerinde söz konusu alana yönelik olarak planların kademeli birlikteliği ilkesi doğrultusunda öncelikle 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonlarının hazırlanması gerektiği ve her hangi bir revizyon yapılmadan imar planı değişikliği hazırlanmasının uygun olmayacağı belirtildiğinden Başkanlığımızca ilgili rapor doğrultusunda plan değişikliğine konu alanlar ve çevresine yönelik olarak revizyon imar planları yapımına başlanmış olup kurum görüşleri toplanma aşamasındadır.

Bu doğrultuda sunulan plan değişikliği teklifine yönelik Başkanlığımızın 12.04.2021 tarihli ve E-81441201-115.01.06-21528 sayılı yazısı ile ilgili talebin planların kademeli birlikteliğinin sağlanması amacıyla bölgede sürdürülmekte olan Revizyon İmar Planı çalışmaları kapsamında değerlendirilmesinin uygun olacağı, ancak plan değişikliğinin Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmesi isteniyorsa dosyasında belirlenen eksikliklerin giderilerek sunulması gerektiği bildirilmiştir.

İlgili yazımıza istinaden Milas Belediye Başkanlığının ilgi (a)'da kayıtlı yazısı ile dosyasında eksik tespit edilen bilgi ve belgelerin tamamlandığı belirtilerek konunun değerlendirilmesi talep edilmiştir.



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

30.07.2021

Dosyasında yapılan incelemede 3072 parselin kuzeyinde onaylı imar planında “Yol” kullanımında kalan taşınmazın çekme mesafeleri yoldan 3 m komşu parselden 1 m olacak şekilde 70 m² sinin “Trafo Alanı” olarak planlandığı, 123 m² sinin ise “Park Alanı” olarak planlandığı tespit edilmiş olup ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.’ nin 17.12.2020 tarihli ve 45788 sayılı yazısı ile plan değişikliği yapılmasında her hangi bir sakıncanın bulunmadığı belirtilmektedir.

Plan değişikliğine konu alan Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 19.03.2021 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda “UA-2 (Kayada Uygun Alan)” olarak değerlendirilmiştir.

“Trafo Alanı” ve “Park Alanı” Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin;

1. Plan Değişikliği onama sınırları dışındaki alanlarda imar planı bilgisi, mer’i imar planından bilgi amaçlı olarak aktarılmıştır. Aktarma suretiyle paftalara işlenen imar planı bilgisine göre herhangi bir işlem yapılamaz.

2. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde, 10 metrelik taşıt yoluna cepheli olacak şekilde düzenlenen bir adet trafo binası alanında yapılaşma koşulları;

a. Trafo binası taşıt yolundan 3 metre, diğer cephelerde 1 metre mesafede olacak şekilde tesis edilecektir.

b. Trafo binasının dış cephe ve çatı görünümü ilgili belediyesi tarafından belirlenecek olan bölge mimari karakterine uygun cephe özelliklerini taşıyacak nitelikte tesis edilecektir. Trafo binasının güvenlik tedbirlerinden yatırımcı kuruluş sorumludur.

3. Çalışmalar sırasında 2863 sayılı kanun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmalar durdurularak müdürlüğe ve Müze Müdürlüğüne haber verilecektir.

4. Plan Değişikliği onama sınırı içerisinde;

a. 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili yönetmelik hükümlerine,

b. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik ve Sığınak Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

5. Bu plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda Muğla İli 1/25.000 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 5 adet plan hükmü getirildiği,

Milas Belediye Başkanlığınca plan değişikliği teklifine ait UIP: 48374498 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliğine ilişkin Mekânsal Planlar Yapım yönetmeliğinin “Uygulama İmar Planı” başlıklı 24’üncü maddesinin 3’üncü bendinde yer alan : “Uygulama İmar Planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlığı merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması Nazım İmar Planına aykırılık teşkil etmez” hükmünde “Trafo” ve “Yeşil Alan” kullanımlarının Uygulama İmar Planlarında ayrılabilceği belirtilmektedir.



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

30.07.2021

Diğer yandan plan değişikliği ile kaldırılan “Yol” kullanımına yönelik olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “İmar Planı Değişiklikleri” başlıklı 26’ncı maddesinin 3(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 doğrultusunda kaldırılan “Yol” kullanımına eş değer alanın park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda ayrılabilmesi belirtilmesine rağmen söz konusu kullanımlar arasında “Trafo Alanı” yer almamaktadır.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. ‘nin 17.12.2020 tarihli ve 45788 sayılı yazısı ile plan değişikliği yapılmasında sakınca bulunmayan ve Milas Belediye Meclisinin 05.02.2021 tarihli ve 48 sayılı kararıyla uygun bulunan “Trafo Alanı” ve “Park Alanı” amaçlı imar plan değişikliğinin teknik altyapı alanı sağlanmasına yönelik hazırlandığı ancak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26’ncı maddesine aykırılık teşkil ettiği ayrıca Büyükşehir Belediye Başkanlığımız genel iş ve işlemlerini teftiş eden Mülkiye Müfettişi Özel Teftiş Raporunun 60 ve 67’nci maddelerinde plan değişikliğine konu alana yönelik her hangi bir revizyon yapılmadan imar planı değişikliği hazırlanmasının uygun olmayacağı belirtilmiş olması ve söz konusu rapor doğrultusunda bahse konu alanda Başkanlığımızca Revizyon İmar Planı çalışmalarına başlandığından ilgili talebin söz konusu plan kapsamında değerlendirilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, Hisar mevkiinde, 3072 parsel numaralı taşınmazın kuzeyinde bulunan alanda “Trafo Alanı” ve “Park Alanı” yapılmasına yönelik hazırlanan Milas Belediye Meclisinin 05.02.2021 tarihli ve 48 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 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: “*Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, Hisar mevkiinde, 3072 parsel numaralı taşınmazın kuzeyinde bulunan alanda “Trafo Alanı” ve “Park Alanı” yapılmasına yönelik hazırlanan Milas Belediye Meclisinin 05.02.2021 tarihli ve 48 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi.*” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 06.07.2021 tarih ve E-81441201-115.01.06-36622 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26’ncı maddesine aykırılık teşkil ettiği ayrıca Büyükşehir Belediye Başkanlığımız genel iş ve işlemlerini teftiş eden Mülkiye Müfettişi Özel Teftiş Raporunun 60 ve



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

30.07.2021

67'nci maddelerinde plan değişikliğine konu alana yönelik her hangi bir revizyon yapılmadan imar planı değişikliği hazırlanmasının uygun olmayacağı belirtilmiş olması ve söz konusu rapor doğrultusunda bahse konu alanda Başkanlığımızca Revizyon İmar Planı çalışmalarına başlandığından ilgili talebin söz konusu revizyon imar planı kapsamında değerlendirilmesi uygun olacağından imar planı değişikliği teklif dosyasının İlçe Belediyesine geri iade edilmesi,

3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 30.07.2021