

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

30.06.2017 tarihinde saat 14:00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.06.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-3698 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.06.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Milas İlçesi, Burgaz Mahallesi, 722 ada, 72, 73, 74 parselle ilişkin hazırlanan 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 07.06.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-3698 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Milas Belediye Başkanlığının 04.11.2016 tarih ve 2292-30022 sayılı yazısı
b) Milas Belediye Meclisinin 06.05.2016 tarih ve 155 sayılı kararı
c) Emlak İstimlak Dairesi Başkanlığının 27.04.2017 tarih ve 1102 sayılı yazısı

İlgi (a) yazı ile Milas İlçesi, Burgaz Mahallesi, 722 ada, 72, 73, 74 parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin ilgi (b) meclis kararı ile kabul edildiği belirtilerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7'nci maddesinin (b) bendine göre konunun Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında Milas İlçesi, Burgaz Mahallesi, 722 ada 72, 73, 74 parsellerde kayıtlı taşınmazlar Milas Belediye Meclisinin 07.03.2012 tarih ve 58 sayılı kararı ile onaylı Kent Bütününe ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 2 kat konut alanında kalmakta olup söz konusu parsellerin mevcut kadastral sınırına göre adanın güneyindeki mezbaha ile arasındaki 7 metrelik yaya yolunun ada sınırına göre düzenlendiği, kent bütününe ait onaylı imar planından önceki imar planlarına uygun olarak yapılmış imar uygulamaları sonucu oluşmuş imar parsellerinin olduğu alanlarda ve kadastral mülkiyetle imar hattı arasında kayıklık olan alanlarda mağduriyet yaşanmaması için 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinin yapılması gerektiği, öneri imar planı değişikliği ile kadastral hatlar ile imar hatları arasındaki uyumsuzluğun giderildiği, yapılan düzenleme sonrasında 7 metrelik yaya yolunun genişliğinin 9.44 metreye artırıldığı belirtilerek kabulüne oy birliği ile karar verilmektedir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine;

"Belirtilmeyen konularda Milas İmar Planı plan notları ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelikleri geçerlidir." şeklinde 1 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 UIP: 8387,16 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Yapılan incelemede plan değişikliğinin 722 ada 72, 73, ve 74 parsellerin yanı sıra aynı ada içerisinde 31, 75, 76, 77, 78 parselleri de kapsadığı, onaylı imar planında 72, 73, 74, 75, 76, 77 ve 78 parsellerin "Konut Alanı" olarak planlı olduğu, Belediyemiz mülkiyetinde olan 31 parselin ise "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlı olduğu ve öneri imar planı değişikliği ile "Konut Alanı" miktarının 401,2 m² artırıldığı, "Belediye Hizmet Alanı" olarak tanımlı alanın 365,44 m² ve planlama alanı içerisindeki yol miktarının 82,34 m² azaldığı, alanın batısında da 46 m² park alanı önerildiği tespit edilmiştir. Konuya ilişkin alınan Emlak İstimlak Dairesi Başkanlığının ilgi (c) yazısında plan değişikliğinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26'ncı maddesi doğrultusunda yapılması halinde uygun olabileceği belirtilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “İmar Planı Değişiklikleri” başlıklı 26’ncı maddesinde; “(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.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

(3) İmar Planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

(a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşleri alınır.

(b) İmar Planında yer alan yol hariç 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 müsait olması zorunludur.

(c) 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.” hükümleri amirdir.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede öneri imar planı değişikliği ile sosyal ve teknik altyapı miktarının azaldığı ve kaldırılan sosyal ve teknik altyapı alanlarını karşılayan hizmet yarıcağı içerisinde bir alan önerilmediği, ayrıca Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “İmar Planı Değişiklikleri” başlıklı 26’ncı maddesinin 7’inci bendi “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.” hükmünde olduğundan ilave konut alanı kullanımının getirilmesi ile artan nüfus miktarının hesaplanması ve kentsel teknik altyapı etki analizinin yapılması gerektiği ancak artırılan konut alanı miktarına istinaden kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporunun hazırlanmadığından söz konusu plan değişikliğinin uygun olmayacağı değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Milas İlçesi, Burgaz Mahallesi, 722 ada, 72, 73, 74 parselle ilişkin hazırlanan 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 Olur' larınıza arz ederim.Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Milas İlçesi, Burgaz Mahallesi, 722 ada, 72, 73, 74 parselle ilişkin hazırlanan 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 07.06.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-3698 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; artırılan konut alanı miktarına istinaden kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporunun hazırlanmadığından söz konusu plan değişikliğinin Milas Belediyesine **geri iade** edilmesinin 3194 Sayılı Kanunun 8/b Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 30.06.2017