

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

12.09.2017 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 10.08.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-4972 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.08.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe İlçesi, Muslihittin Mahallesi IM1/TR40 IM:1 nolu trafo yerleri, Emirbeyazıt Mahallesi DM2/TR7, DM2/TR9 nolu trafo yerleri ve Orhaniye Mahallesi'nde zeminde mevcut tesisi bulunan TR:20 nolu trafo yerine ait trafo alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.08.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-4972 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 15.02.2016 tarih ve 1043 sayılı Mentеше Belediye Başkanlığı yazısı
b) 02.02.2016 tarih ve 21 sayılı Mentеше Belediyesi Meclis Kararı
c) 04.01.2017 tarih ve 280 sayılı yazımız.

İlgi (a) yazı ile Mentеше İlçesi, Muslihittin Mahallesi IM1/TR40, IM:1 nolu trafo yerleri, Emirbeyazıt Mahallesi DM2/TR7, DM2/TR9 nolu trafo yerleri ve Orhaniye Mahallesi'nde zeminde mevcut tesisi bulunan TR:20 nolu trafo yerine ait UİP:2374,9 Plan İşlem Numaralı Trafo Alanı Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Belediye Meclisimizce görüşülmesi talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmaza ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında ise; 5 adet trafo yeri amaçlı imar planı değişikliğine konu olan alanların onaylı imar planında Park, Lise Alanı ve Oyun Alanı tanımlı bölgelerde kaldığı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 24. maddesinde. "Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez." denildiği, ilçede artan enerji ihtiyacının da sağlıklı bir şekilde sürdürülebilmesi amacıyla söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile Muğla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlandığının anlaşıldığı belirtilmiş olup 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesi ve 3194 sayılı yasanın 8/b maddesine göre Belediye Meclisince uygun bulunduğu belirtilmiştir.

Plan talebi dosyasında belirlenen eksikler 25.03.2016 tarih ve 5615 sayılı yazımız ile Mentеше Belediye Başkanlığına iletilmiş olup, söz konusu eksiklikler plan müellifince tamamlanmıştır.

İlgi (c) yazımız ile Mentеше Belediye Başkanlığına 'IM-1' nolu trafo alanının imar planlarında "Oyun Alanı"nda kaldığı, "Oyun Alanı" olarak tanımlı alanda trafo alanı önerilmesinin uygun olmadığı tespit edildiği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin 3. Bendinin (b) fıkrasında "*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.*" hükmü uyarınca söz konusu trafo alanına ilişkin yeni bir alan önerilip önerilmeyeceği hususunda Başkanlığımıza bilgi verilmesi bildirilmiş olup, yapılan sözlü görüşmeler neticesinde Aydem tarafından alana ilişkin çalışmaların devam ettiği anlaşılmıştır.

Söz konusu plan değişikliği 5 adet trafo alanına ilişkindir. Bunlar; IM1/TR40, IM:1, DM2/TR7, DM2/TR9 ve TR:20 nolu trafo alanlarını içermektedir.

Plan açıklama raporunda; plan değişikliğine konu trafo alanlarından TR-20 trafosunun mevcut lise alanı bahçesinde bulunduğu, bununla ilgili Milli Eğitim Müteşee İlçe Müdürlüğü'nün AYDEM İl Müdürlüğü'ne alanın tahsisine göre istekte bulunulduğu bunun üzerine trafo alanının imar planına işlenmesinin istendiği,

DM2/TR7 trafosunun mevcutta park alanında bulunduğu, mevcut imar planında ayrılan trafo yeri ile alanda bulunan trafo yerinin uyuşmaması nedeniyle bu trafoya yönelik mevcut trafo yerinin imar planına işlenmesinin istendiği,

Artan enerji ihtiyacını karşılamaya yönelik ayrılması istenilen trafo yerlerinden "DM2-TR9" trafo yerine yönelik mevcut imar planında ayrılan alan zemininin uygun olmaması nedeniyle ihtiyacı karşılayacak trafo boyutlarına uygun olarak tekrar yapılan yer tespitine uygun olarak alanın tadilatının istendiği,

Mevcut imar planında oyun alanı tanımlı planlı alanda ve N20-C-03-D-4-A paftada bulunan mevcut imar planında park alanı planlı alanda, artan enerji ihtiyacının karşılanması amacıyla trafo alanı ayrılmasının istendiği imar planı işlenerek gerekli düzenlemelerin yapıldığı belirtilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hükümleri olarak ise;

1. Tesis edilecek trafo yerinde trafik güvenliği için gerekli tedbirlerin alınması zorunludur.

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

3. Bu plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda; onaylı 1/1000 ölçekli Muğla Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Hükümleri ile 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Şeklinde 3 adet plan hükmü getirildiği, .

IM-1/TR40 nolu trafonun N20-C-03-D-4-A paftada ve DM2/TR9 nolu trafonun N20-C-03-D-3-A paftada "Park Alanı" kullanımında kaldığı, TR:20 nolu trafonun ise N20-C-03-D-3-A paftada "Lise Alanı" kullanımında kaldığı ve dosyasında 08.07.2015 tarih ve 7074049 sayılı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün görüşünün yer aldığı tespit edilmiştir.

DM2/TR7 nolu trafonun N20-C-03-D-3-A paftada "Park Alanı" kullanımında kaldığı ancak mevcut imar planında ayrılan trafo yeri ile alanda bulunan trafo yerinin uyuşmaması nedeniyle bu trafoya yönelik mevcut trafo yerinin imar planına işlenmesi gerektiği belirtildiğinden plan değişikliği sınırının genişletilerek mevcut imar planında ayrılan trafo yerinin de plan değişikliği sınırı içine alınmasının uygun olacağı değerlendirilmiş olup,

IM:1 nolu trafonun N20-C-02-C-2-C paftada "Oyun Alanı" kullanımında kaldığı ve oyun alanına ilişkin eşdeğer alan ayrılmadığı tespit edildiğinden bu alanda trafo alanı önerisinin uygun olmayacağı kanaatine varılmıştır.

Makamımızca uygun görülmesi halinde; Müteşee İlçesi, Muslihittin Mahallesi IM1/TR40 IM:1 nolu trafo yerleri, Emirbeyazit Mahallesi DM2/TR7, DM2/TR9 nolu trafo yerleri ve Orhaniye Mahallesi'nde zeminde mevcut tesisi bulunan TR:20 nolu trafo yerine ait trafo alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "Müteşee İlçesi, Muslihittin Mahallesi IM1/TR40 IM:1 nolu trafo yerleri, Emirbeyazit Mahallesi DM2/TR7, DM2/TR9 nolu trafo yerleri ve Orhaniye Mahallesi'nde zeminde mevcut tesisi bulunan TR:20 nolu trafo yerine ait trafo alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.08.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-4972 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

IM:1 nolu trafonun ise N20-C-02-C-2-C paftada "Oyun Alanı" kullanımında kaldığı ve oyun alanına ilişkin eşdeğer alan ayrılmadığı tespit edildiğinden bu alanda trafo alanı önerisinin uygun olmayacağı bu nedenle eşdeğer alan ayrılması için ilçe belediyesine geri iade edilmesinin

N20-C-03-D-4-A paftada yer alan IM-1/TR40 nolu traфонun ve N20-C-03-D-3-A paftada yer alan DM2/TR9 nolu traфонun , N20-C-03-D-3-A paftada yer alan TR:20 nolu traфонun uygun olduđu,

DM2/TR7 nolu traфонun N20-C-03-D-3-A paftada “Park Alanı” kullanımında kaldığı ancak mevcut imar planında ayrılan trafo yeri ile alanda bulunan trafo yerinin uyuşmaması nedeniyle bu trafoya yönelik mevcut trafo yerinin imar planına işlenmesi gerektiği belirtildiğinden plan değışikliğı sınırının genişletilerek mevcut imar planında ayrılan trafo yerinin de plan değışikliğı sınırı içine alınarak,

3194 Sayılı Kanunun 8. maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĐUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 12.09.2017