

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

29/11/2016 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 08/11/2016 tarih ve 36521862-310.99-6342 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.11.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, Hisar Mevkii, 5176 parselin batı bitişiğinde, N19-D-07-A-4-D paftada yer alan park alanında hazırlanan "Trafo Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08/11/2016 tarih ve 36521862-310.99-6342 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 30.09.2016 tarih ve 2045-26011 sayılı Milas Belediye Başkanlığı'nın yazısı
b) 05.09.2016 tarih ve 234 sayılı Milas Belediyesi Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile ilimiz Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, Hisar Mevkii, 5176 parselin batı bitişiğinde, N19-D-07-A-4-D paftada yer alan park alanında hazırlanan "Trafo Alanı" amaçlı PİN: UIP-19794,1 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Milas Belediye Meclisi'nin 05.09.2016 tarih ve 234 sayılı kararı ile uygun bulunduğu belirtilerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7'nci maddesinin (b) bendi uyarınca Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Plan değişikliği teklifine konu alanın; 1/25.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planında "Karma Kullanım Alanı"nda ve "1/5000 Ölçekli Öncelikli Nazım İmar Planı Yapılması Zorunlu Bölge Sınırı"nda kaldığı anlaşılmaktadır.

Plan değişikliği teklifine ilişkin alınan ilgi (b) Meclis Kararında; Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, Hisar Mevkii, Meya Yapı Koop. Sahası Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalan ve Meya Deniz Köyü Konut Yapı Kooperatifine ait Ayder Sitesi içerisinde bulunan 5176 parselin batı bitişiğinde kalan kamuya terk işlemleri tamamlanmış Park Alanında kalan taşınmazın 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 08.12.2006 tarih ve 246 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Park Alanı" kullanımında, Milas Belediye Meclisi'nin 15.02.1995 tarih ve 44 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Park Alanı" kullanımında kaldığı belirtilerek söz konusu taşınmazda "Trafo Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin uygun bulunduğu belirtilmektedir.

Plan açıklama raporunda plan değişikliği gerekçesinin; mevcut durumda Ayder Sitesi içerisinde 5176 parselin batı bitişiğindeki park alanında trafo binası bulunduğu, trafo binasının ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'ye devir işlemlerinin yapılabilmesi için trafo binasının bulunduğu bölge için plan değişikliği dosyasının hazırlanarak imar planına işlenmesinin talep edildiği, trafo binasının kapladığı alanın 25 m² olduğu, ancak kapak açma mesafeleri, yoldan çekme mesafeleri ve yola cepheli konumda yer alması gerekliliği göz önünde bulundurulduğunda Trafo Alanı olarak planlama alanının park alanının batısındaki 7 m.'lik yola cepheli olacak şekilde 135 m² olarak planlandığı belirtilmektedir.

Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, Hisar Mevkii, 5176 parselin batı bitişiğinde, N19-D-07-A-4-D paftada yer alan park alanında hazırlanan "Trafo Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hükümleri olarak ise;

"• Bu plan ve hükümlerinde açıklanmayan hususlarda; 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine ve onaylı 1/1000 ölçekli (Gülistan Yapı Koop. Sahası) İlave Uygulama İmar Planı ve Plan Hükümlerine uyulacaktır.

• Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

• Trafo Binası yol cephesinde 3.00 m., diğer cephelerde parsel sınırına 1.00 m. mesafede olacak şekilde tesis edilecektir.

• 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."

Şeklinde 5 adet plan hükmü belirlendiği anlaşılmaktadır.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; söz konusu trafoyun yerinde mevcut olması nedeniyle plan hükümlerinden “Trafo Binası yol cephesinde 3.00 m., diğer cephelerde parsel sınırına 1.00 m. mesafede olacak şekilde tesis edilecektir.” hükmünün kaldırılması gerektiği, mevcut trafoyun 25 m² büyüklüğünde olduğu, trafo alanının kuzey ve güneyinde ayrılan birer metrelik çekme mesafesi ile planlama alanının 135 m²'ye çıktığı, artan trafo alanının park alanını azaltacağı, bu nedenle trafo alanının kuzey ve güneyindeki çekmenin kaldırılması gerektiği, plan gösterim tekniği açısından Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre “Trafo Alanı Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Onama Sınırı” ifadesinin “Plan Değişikliği Onama Sınırı” olarak düzeltilmesi, plan değişikliği onama sınırında yer almayan lejant maddelerinin kaldırılması, plan gösterimlerinde plan değişikliği onama sınırında yer alan “Trafo Alanı” ve “Plan Değişikliği Onama Sınırı” gösterimleri kalacak şekilde düzeltilmesi gerekmektedir. Plan teklifine ilişkin ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 08.06.2016 tarih ve 16240 sayılı yazısı ile “... söz konusu trafo binasının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına mevcuttaki konumda işlenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılarak planlara aktarılmasında Bölge Müdürlükterince herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirildiğinden plan değişikliğinin mevcut trafoyun plana işlenmesi amacıyla hazırlandığı anlaşılmaktadır.

Makamımızca uygun görülmesi halinde; Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, Hisar Mevkii, 5176 parselin batı bitişiğinde, N19-D-07-A-4-D paftada yer alan park alanında hazırlanan "Trafo Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim.**Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: Milas Belediye Meclisinin 05.09.2016 gün ve 234 sayılı kararı ile **uygun görülen** “Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, Hisar Mevkii, 5176 parselin batı bitişiğinde, N19-D-07-A-4-D paftada yer alan park alanında hazırlanan “Trafo Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 08/11/2016 tarih ve 36521862-310.99-6342 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Çekme mesafelerinin ilçeden geldiği şekliyle uygun olduğuna, ancak “Trafo Alanı Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Onama Sınırı” ifadesinin “Plan Değişikliği Onama Sınırı” olarak düzeltilmesi, plan değişikliği onama sınırında yer almayan lejant maddelerinin kaldırılması, plan gösterimlerinde plan değişikliği onama sınırında yer alan “Trafo Alanı” ve “Plan Değişikliği Onama Sınırı” gösterimleri kalacak şekilde düzeltilmesi halinde 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. 29/11/2016