

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 176

Karar Tarihi : 12/07/2018

KONUSU:

1. İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarının görüşülmesi.

c) İlimiz, Milas İlçesi, Hacıılyas Mahallesi, 351 ada, 2 parselde (yeni 351 ada 18 parsel) kayıtlı taşınmaza yönelik hazırlanan PİN: UİP-8387,19 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 10.07.2018 tarihli raporunda;

10.07.2018 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 08.06.2018 tarih ve 36521862-754-E.3460 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.06.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen “İlimiz, Milas İlçesi, Hacıılyas Mahallesi, 351 ada, 2 parselde (yeni 351 ada 18 parsel) kayıtlı taşınmaza yönelik hazırlanan PİN: UİP-8387,19 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi” konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 08.06.2018 tarih ve 36521862-754-E.3460 sayılı yazısında;

- İlgi :** a) Milas Belediye Başkanlığının 21.11.2016 tarih ve 2435/31926 sayılı yazısı
b) Milas Belediye Meclisinin 06.05.2016 tarih ve 158 sayılı kararı
c) Milas Belediye Meclisinin 07.11.2016 tarih ve 314 sayılı kararı
d) 20.12.2016 tarih ve 7241/24898 sayılı yazımız
e) Milas Belediye Başkanlığının 13.11.2017 tarih ve E.5326 sayılı yazısı

İlgi (a) yazı ile Milas İlçesi, Hacıılyas Mahallesi, 351 ada, 2 parselde (yeni 351 ada 18 parsel) kayıtlı taşınmaza yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Milas Belediye Meclisinin ilgi (b) kararı ile sehven reddine karar verildikten sonra ilgi (c) karar ile uygun bulunduğu belirtilerek söz konusu plan değişikliği teklifinin Büyükşehir Belediye Meclisine sunulması talep edilmektedir.

İlk olarak plan değişikliğine ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında 22.11.2006 tarih ve 235 sayılı meclis kararı ile onaylı kent bütününe ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında plan değişikliğine konu 351 ada 2 parselin kuzeybatısında kalan alanın 351 ada 1 parsel numaralı parselle birlikte düşünülerek konut alanı olarak planlı olduğu, 07.03.2012 tarih ve 58 sayılı meclis kararı ile onaylı kent bütününe ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında hem otopark alanı hem de konut adası sınırları belirlenirken uygulama kolaylığı açısından ve daha geniş bir otopark alanı tanımlayabilmek için kadastral sınırların baz alındığı ancak plandaki bu düzenleme sonucunda 351 ada 1 parselin hem geometrik şeklinin bozulduğu hem de parselin ölçülerinin imar mevzuatı açısından yapılaşmayı sağlamayacak hale gelmesine neden olduğundan olumsuzluğun giderilmesi amacıyla 2 numaralı parselin kuzeybatısında yer alan 90 m² alanın otopark alanı kullanımından çıkarılarak 1 numaralı parselle katıldığı belirtilerek söz konusu plan değişikliğinin reddine karar verildiği tespit edilmiştir. Ancak daha sonraki süreçte alınan ilgi (c) meclis kararında ilgi (b) meclis kararı ile sehven yazılan “komisyon raporunda yazılı gerekçeler doğrultusunda ilgili talebin reddine” kısmının “komisyon raporu doğrultusunda ilgili talebin kabulüne, komisyon raporunda yazılı hususların uygulanmasına” olarak düzenlenmesine oy birliği ile karar verildiği belirtilmektedir.

İlgi (d) yazımız ile söz konusu plan değişikliği ile otopark alanının kaldırılarak yerine konut alanı planlanması nedeniyle Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26’ıncı maddesinin 7’inci bendinde yer alan hüküm doğrultusunda kentsel teknik altyapı değerlendirme raporunun hazırlanması, yine aynı maddenin 3’üncü fıkrasının (b) bendinde yer alan hüküm doğrultusunda kaldırılan otopark alanına eşdeğer bir otopark alanının ayrılması, arazi kullanım tablosunun düzenlenmesi, tapu kaydının beyanlar kısmında “kültür varlığı” olduğu belirtilen alanda yapılmak istenilen plan değişikliğine ilişkin Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve Müze Müdürlüğü’nün kurum görüşünün alınması ve dosyasında eksik olduğu tespit edilen diğer bilgi ve belgelerin Başkanlığımıza iletilmesi gerektiği bildirilmiştir.

İlgi (e) yazı ile Başkanlığımıza iletilen plan değişikliği dosyasında yapılan incelemede mülkiyeti Milas Belediyesine ait olan 4216,67 m² yüzölçümüne sahip 351 ada 2 parselde yapılan düzenleme sonrası 351 ada 17 ve 351 ada 18 parsel olarak ayrıldığı, 4151,81 m² yüzölçümüne sahip 351 ada 18 parselin mülkiyetinin Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza geçtiği tespit edilmiştir.

Plan değişikliğine ilişkin hazırlanan kentsel teknik altyapı değerlendirme raporunda; 2012 revizyon imar planında sehven yapılan düzenleme sonucunda 351 ada 1 parselin ölçülerinin imar mevzuatı açısından sağlıklı yapılaşmayı sağlayamayacak hale gelmesine neden olduğu, hazırlanan plan değişikliği ile otopark alanından çıkarılarak 1 parselde birlikte yapılaşabilecek konuma getirilen parçanın geometrik olarak araç park etmeye uygun olmadığı, birlikte yapılaşacağı düşünülen 1 numaralı parselde yapı alanı olarak bağımsız bölüm yapacak kadar artışı olmayacağından plan değişikliği ile ilave donatı ihtiyacı doğmayacağı ayrıca bu alanın kaldırım/boşluk alanında yer aldığı ve otopark alanına bir katkısının bulunmadığı belirtilmektedir.

Diğer yandan 351 ada 2 parsel (yeni 18) içerisinde tescilli lahit mezarların bulunduğu, söz konusu lahit mezarlara ilişkin koruma alanı sınırının plana işlendiği ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.09.2017 tarih ve 5872 sayılı kararı ile de hazırlanan plan değişikliğinin uygun bulunduğu tespit edilmiştir.

Ayrıca Ulaşım Dairesi Başkanlığının 27.01.2017 tarih ve 2679 sayılı yazısında plan değişikliğine konu yaklaşık 90 m² alanın otopark alanı olarak kullanılmasının mümkün olmadığından yapılması planlanan değişikliğin uygun olduğu belirtilmektedir.

Söz konusu alana yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine ilişkin;

1. "Tescilli lahit mezarların koruma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesinde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınacaktır.

2. Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanununa ilişkin "Tıp İmar Yönetmeliği" hükümlerine ve onaylı imar planı hükümlerine uyulacaktır." şeklinde 2 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 ÜİP: 8387,19 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Onaylı imar planında "Otopark Alanı" kullanımında kalan alanda önerilen "Konut Alanı"na ilişkin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26'ncı maddesinin 7'inci bendinde yer alan: "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." hükmü doğrultusunda kentsel teknik altyapı değerlendirme raporunun hazırlanması, yine aynı maddenin 3'üncü fıkrasının (b) bendinde yer alan: 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 doğrultusunda kaldırılan otopark alanına eşdeğer bir otopark alanının ayrılması gerektiği belirtilmektedir.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirme söz konusu plan değişikliğinin bahse konu alanın konut alanı ile otopark alanı arasında yol boşluğunda yer alması, Ulaşım Dairesi Başkanlığının plan değişikliğine konu alanın otopark alanı olarak kullanılmaya uygun olmadığına dair görüşü, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26'ncı maddesinde açıklanan plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının dönüştürülebileceği kullanımlar, plan değişikliğine konu alanın 22.11.2006 yılında onaylanan imar planında konut alanı olarak planlı olması ancak 07.03.2012

Karar No : 176
Karar Tarihi : 12/07/2018

yılında onaylanan imar planında bahse konu alanın otopark alanı olarak planlanması hususları ile birlikte değerlendirilmesi gerektiği.

Diğer yandan plan değişikliği paftasına işlenen tescilli eser koruma alanı sınırının plan değişikliği onama sınırı içerisine alınması, plan değişikliği onaması sınırı içerisinde yer alan kullanımların mevcut ve öneri olarak karşılaştırılmalı olarak düzenlenerek plan açıklama raporuna işlenmesi, plan değişikliği onama sınırı içerisinde yer alan kullanımların gösterim kısmına eklenmesi, 2 numaralı plan hükmünde yer alan “Tip İmar Yönetmeliği” ifadesinin “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği” olarak düzenlenmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Milas İlçesi, Hacıılyas Mahallesi, 351 ada, 2 parselde (yeni 351 ada 18 parsel) kayıtlı taşınmaza yönelik hazırlanan PİN: UİP-8387,19 numaralı 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 arz ederim.Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Milas İlçesi, Hacıılyas Mahallesi, 351 ada, 2 parselde (yeni 351 ada 18 parsel) kayıtlı taşınmaza yönelik hazırlanan PİN: UİP-8387,19 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.06.2018 tarih ve 36521862-754-E.3460 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Plan değişikliği onama sınırının İmar Planı değişikliği paftasına işlenen tescilli eser koruma alanı sınırının etrafından geçecek şekilde genişletilerek, plan değişikliği onaması sınırı içerisinde yer alan kullanımların mevcut ve öneri olarak karşılaştırılmalı olarak düzenlenerek plan açıklama raporuna işlenmesi, plan değişikliği onama sınırı içerisinde yer alan kullanımların gösterim kısmına eklenmesi, 2 numaralı plan hükmünde yer alan “Tip İmar Yönetmeliği” ifadesinin “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği” olarak düzenlenip değiştirilerek onaylanmasının 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. Denilmektedir.

Yukarıda metni yazılı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekilde kabulüne, 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca Meclisimizce **OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**