

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

26/10/2016 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 05/08/2016 tarih ve 36521862-310.99-4832 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.08.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen 08.09.2016 ve 13.10.2016 tarihli meclis toplantısında komisyonumuza bir sonraki meclise kadar süre tanınan "Milas İlçesi, Hayıtlı Mahallesi, 246 ada, 585 numaralı imar parselinde, Milas Şoförler ve Otomobilciler Odası Başkanlığı adına kayıtlı taşınmazda, Milas Revizyon Uygulama İmar Planının N19-B-16-C-3-A imar paftasında hazırlanan "Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK)"na yönelik 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 05/08/2016 tarih ve 36521862-310.99-4832 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Milas Belediye Başkanlığının 13.11.2015 tarihli ve 29437 sayılı yazısı
b) Milas Belediye Meclisinin 06.10.2015 gün, 244 sayılı kararı
c) Başkanlığımızın 29.12.2015 tarihli ve 19618 sayılı yazısı
d) Milas Belediye Başkanlığının 19.02.2016 tarihli ve 4580 sayılı yazısı
e) Başkanlığımızın 18.04.2016 tarihli ve 7506 sayılı yazısı
f) Milas Belediye Başkanlığının 13.05.2016 tarihli ve 13603 sayılı yazısı
g) Milas Belediye Başkanlığının 29.06.2016 tarihli ve 18105 sayılı yazısı

İlgi (a) yazı ile Milas İlçesi, Hayıtlı Mahallesi, 246 ada, 585 sayılı parselde Milas Şoförler ve Otomobilciler Odası Başkanlığı adına kayıtlı ve toplam 1007,59m² tapu alanına sahip taşınmazın "Turizm+Ticaret+Konut Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik N19-B-16-C-3-A imar paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin ilgi (b) meclis kararı ile kabul edildiği belirtilerek plan değişikliği teklifi dosyasının Büyükşehir Belediye Meclisine sunulmak üzere yazı ekinde sunulduğu bildirilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında söz konusu parselin 07.02.2012/58 sayılı meclis kararı ile onaylı kent bütününe ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "TAKS: 0.40, KAKS: 2.00, Ayırık Nizam, 5 Kat" yapılaşma koşuluna sahip "Sosyal Tesis Alanı"nda kaldığı ancak Milas Şoförler ve Otomobilciler Odasının üyelerine vermek istediği konaklama, lokanta vb. hizmetler "Sosyal Tesis" tanımı içindeki işlevler içinde yer almadığından taşınmazın aynı yapılaşma koşulları ile "Turizm+Ticaret+Konut Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik imar planı değişikliği hazırlandığı belirtilerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oybirliği ile kabulüne karar verilmiştir.

İlgi (c) yazımız ile teklif dosyası incelenerek eksikleri tespit edilmiş; sunulan imar planı değişikliğinin nazım imar planı kararlarına uygun olmadığı, öncelikle nazım imar planı değişikliği sunulması gerektiği, onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna ilişkin bilgi-belgenin Başkanlığımıza iletilmesi ve raporun alana yönelik kararlarının plana ve plan hükümlerine aktarılması gerektiği, mevzuat gereği kentsel teknik altyapı etki analizi hazırlanması, oluşacak ek nüfus için donatı alanı ve kaldırılan sosyal altyapı alanı için aynı hizmet etki alanı içerisinde eşdeğer alan ayrılması gerektiği dosyadaki eksiklerle birlikte Milas Belediye Başkanlığına bildirilmiştir.

İlgi (d) yazı ekinde ise Milas Belediye Başkanlığınca bu kez Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi Başkanlığımıza sunulmuş ancak ilgi (c) yazımızda bildirilen eksik bilgi-belgeler tamamlanmamıştır.

İlgi (e) yazımızla onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun ilgili kısmının Başkanlığımıza gönderilmediği; diğer yandan karayolu kenarında olduğu tespit edilen taşınmaza yönelik ilgili Karayolları Bölge Müdürlüğünden görüş alınması; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 9'uncu maddesinde plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesini ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanmasının zorunlu olduğu belirtildiğinden plan açıklama raporunun bu yönde yeniden düzenlenmesi; plan paftası ve plan hükümlerine Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kararlarının aktarılması; 2012 yılında onaylanan revizyon plandan önce yürürlükte olan tüm imar planı paftalarının ve taşınmaza yönelik 2012 yılından önce düzenlenen yapı ruhsatlarına esas imar durumuna ait bilgi-belgelerin incelenmek üzere Başkanlığımıza gönderilmesi gerektiği Milas Belediye Başkanlığına tekrar bildirilmiştir.

Bu kez, ilgi (f) yazı ekinde Milas Belediye Başkanlığınca onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun ilgili kısmı, planlama alanı içeren 1990, 1998, 2003, 2005 ve 2006 yıllarına ait imar planı paftaları, 18.07.2008 tarihli imar durumu belgesi ve plan müellifince hazırlanmış olan “Hizmet Etki Analizi Raporu” Başkanlığımıza gönderilmiş ancak ilgili Karayolları 2. Bölge Müdürlüğüne iletilen plan değişikliğine yönelik görüş talebine henüz cevap verilmediği görülmüştür.

Son olarak, ilgi (g) yazı ekinde Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 17.06.2016 tarihli, E.147568 sayılı görüş yazısı Başkanlığımıza iletilmiş olup Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü tarafından plan değişikliği teklifinin uygun bulunmadığı bildirilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede taşınmazın 1990, 1998 ve 2003 tarihli imar planı paftalarında “Ayrık Nizam, 5 Kat, TAKS/KAKS: 0,40/2,00” yapılaşma kararı getirilmiş “Konut Alanı” içerisinde kaldığı; 2005 ve 2006 tarihli imar planı paftalarında ise “Konut Alanı” tanımlı imar adasının karayolu cephesinde “Yol Boyu Ticaret” kullanımı eklendiği; Milas Belediye Meclisinin 04.07.2008 gün, 209 sayılı kararı ile taşınmazı “Sosyal Tesis Alanı” olarak düzenleyen imar planı değişikliğinin onaylandığı ve son olarak Milas Belediye Meclisinin 07.03.2012 gün, 58 sayılı kararı ile onaylı ve yürürlükteki Milas Revizyon İmar Planında taşınmazın “Sosyal Tesis Alanı” kullanım kararının devam ettiği ancak plan açıklama raporunda “Ayrık Nizam, 5 Kat, TAKS/KAKS: 0,40/2,00” yapılaşma hakkına sahip olduğu belirtilmişse de meri imar planı paftası üzerinde yapılaşma koşullarının belirtilmediği; 04.10.2013/370 sayılı meclis kararı ile onaylı Milas Revizyon İmar Planı Notlarında ise “Sosyal Tesis Alanı” ve bu alanlarda yapılaşma koşullarına yönelik tanımlama bulunmadığı; diğer yandan taşınmaz üzerinde ilk olarak 2000 yılında düzenlenen yapı ruhsatında parselin kullanım amacının “Sosyal Tesis Alanı” olarak belirtildiği ve yapı ruhsatı doğrultusunda 2004 yılında “Bodrum kat, Zemin kat dükkân, Birinci kat hizmet binası” olarak kısmi iskân verildiği, daha sonra 2008 yılında yenilenen yapı ruhsatı doğrultusunda yine 2008 yılında “Zemin kat-üç adet dükkân, ikinci kat konferans salonu, üçüncü kat restoran, dördüncü kat konaklama” olarak iskân verildiği, son olarak 2010 yılında düzenlenen tadilat ruhsatı doğrultusunda 2014 yılında kısmi iskân verildiği; 2013 yılında ise İmar Kanununun 32’nci maddesi uyarınca bodrum katın otopark ve sığınak amacı dışında kullanıldığı, zemin katın ön cephesinde kapalı çıkma yapıldığı, üst katlarda ise iç duvarlarda değişiklik yapıldığı sebebiyle durdurma tutanağı düzenlendiği ve Milas Belediyesi Encümenince de 08.10.2013/4225 sayı ile İmar Kanununun 42’nci maddesi uyarınca karar alındığı; onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda taşınmazın “Önemli Alan (Ö.A-1)” olarak belirlendiği; ayrıca Milas-Söke Karayolu üzerinde bulunan taşınmaza yönelik hazırlanan plan değişikliği teklifine ilişkin Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nce 17.06.2016 tarihli, E.147568 sayılı görüş yazısında 15.05.1997 tarihinden sonra onaylı imar planlarında ticari fonksiyon tanımlanmış yapıların karayolu kamulaştırma sınırına yaklaşma mesafesinin en az 25m olması gerektiği, yerinde yapılan incelemede tesisin tamamının ticari amaçlı kullanıldığı tespit edildiği, bu halde yapı yaklaşma sınırının en az 25m olması gerektiği belirtilerek taşınmazın “Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK)” olarak planlanmasına yönelik imar planı değişikliğinin uygun görülmediğinin bildirildiği anlaşılmıştır.

Uygulama imar planı değişikliği teklifinin, mülkiyeti Milas Şoförler ve Otomobilciler Odası Başkanlığına ait 1007,59m² tapu alanına sahip taşınmazın kullanım kararının "Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK)" olarak değiştirilmesine yönelik hazırlandığı fakat plan paftasında "Sosyal Tesis Alanı" taramasının değiştirilmeden sadece "TİCTK" sembolü eklendiği, yapılaşma koşullarının plan üzerinde ve plan hükümlerinde belirtilmediği ve plan açıklama raporunda plan değişikliğinin gerekçesi olarak Milas Şoförler ve Otomobilciler Odası Başkanlığının üyelerine vermek istediği konaklama, lokanta vb. hizmetlerin "Sosyal Tesis Alanı" içerisinde yer alabilecek fonksiyonlar olmadığı belirtilmiştir ancak 1 kat bodrum ve diğer kat kullanımları dükkân, konferans salonu, restoran ve konaklama olmak üzere yol kotu üstü 5 kat meslek odası hizmet binasına yönelik çeşitli tarihlerde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenlendiği, plan değişikliği teklifi ile alanda anılan hizmetlerle bağlantısı olmayan "Konut" kullanımı önerildiği ancak bu durumda oluşacak ek nüfus için donatı alanı ve kaldırılan sosyal altyapı alanı için aynı hizmet etki alanı içerisinde eşdeğer alan ayrılmadığı, hazırlanan "Hizmet Etki Analizi Raporu"nun Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26'ncı maddesinde belirlendiği şekilde kentsel altyapıya etkilerin belirlenmesine yönelik teknik analizler içermediği; aynı maddenin 6'ncı fıkrasının (d) bendi gereği ilgili Karayolları Bölge Müdürlüğünün plan değişikliğine yönelik uygun görüşünün alınması gerektiği ancak Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünce plan değişikliği teklifinin uygun görülmediği, taşınmaz üzerinde 1 kat bodrum ve yol kotu üstü 5 kat meslek odası hizmet binasına yönelik yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenlenmiş olmasına rağmen mevcutta 6 katlı ve otel olarak kullanılmakta olan yapı bulunduğu ve onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun alana ilişkin kararlarının plana ve plan hükümlerine aktarılmadığı tespit edilmiştir.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Milas Belediye Başkanlığınca plan değişikliğine ait "UİP-8387,6" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Bahse konu plan değişikliğine ilişkin;

"- Belirtilmeyen konularda Milas Revizyon İmar Planı plan notları ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmelikleri geçerlidir" şeklinde bir (1) adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

İmar mevzuatında yürürlükteki imar planlarında değişiklik yapılması belli ilke ve esaslar çerçevesinde düzenlenmiş olup sağlıklı bir yaşam çevresi oluşturmak, sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile ayrılan sosyal altyapı alanları ile kentsel yaşamın sürdürülmesine yönelik servislerin sağlanması amacıyla ayrılan teknik altyapı alanlarının iyileştirilmesi esas kabul edilmiş ve plan değişiklikleri aşağıdaki koşullara bağlanmıştır:

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26'ncı maddesinin 1'inci fıkrasında; *"(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanarak yapılır"* hükmü ile plan değişikliklerinin yapılabilmesine yönelik ana çerçeve tanımlanmış ve 2'nci fıkrasında; *"(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz"* hükmü ile sosyal ve kentsel altyapı alanlarının azaltılamayacağı belirtilerek ancak zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabileceği aynı maddenin 3'üncü fıkrasında ifade edilmiş ve 3'üncü fıkranın (a) bendinde; *"a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır"* ve (b) bendinde; *"b) (...) 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” hükümleri ile böyle bir plan değişikliğinin hangi koşullarda ve nasıl yapılabileceği açıklanmıştır. Son olarak, aynı maddenin 6’ncı fıkrasında; “d) İmar planlarında Karayolları Genel Müdürlüğünün sorumluluğunda olan karayollarında yapılacak her türlü değişiklikte bu Kurulardan alınacak görüşe uyulur” hükmü ile 7’nci fıkrasında; “(7) 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 düzenlenmiştir.

Aynı yönetmeliğin 5’inci maddesinin 1’inci fıkrasının (j) bendinde Sosyal Tesis Alanı; “Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır” şeklinde tanımlanmıştır.

Bu kapsamda, kaldırılan sosyal altyapı alanı için aynı hizmet etki alanı içerisinde eşdeğer alan ayrılması; değişiklik gerekçesini ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanması; kentsel altyapıya etkilerin belirlenmesine yönelik teknik analizler içeren kentsel teknik altyapı etki analizi hazırlanarak bu doğrultuda plan kararları önerilmesi ve plan değişikliğine yönelik ilgili Karayolları Bölge Müdürlüğünün görüşüne uyulması gerekmektedir.

Diğer yandan, “Konut” kullanımı önerildiğinden oluşacak ek nüfus için konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanları ayrılması, önerilen “Ticaret-Turizm” kullanımlarına bağlı olarak artacak trafik yüküne yönelik otopark alanı ayrılması ve onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun alana ilişkin kararlarının ve alanda öngörülen yapılaşma koşullarının plana ve plan hükümlerine aktarılması mevzuat gereği zorunludur.

Ek olarak, plan kademelenmesi ve imar planı ilkeleri uyarınca nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanması mümkün olmayıp nazım ve uygulama imar planlarının eş zamanlı onaylanabilmesi ancak onay yetkisinin aynı idarede olması halinde mümkün kılınmıştır. Bu halde, teklife konu plan değişikliği yürürlükteki nazım imar planı kararlarına aykırılık teşkil edeceğinden nazım imar planı değişikliği onaylanarak kesinleşmeden onaylanması imar mevzuatına uygun değildir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda mülkiyeti Milas Şoförler ve Otomobilciler Odası Başkanlığına ait ve meri imar planlarında “Sosyal Tesis Alanı” olarak tanımlı taşınmazın “Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK)” olarak planlanmasına yönelik hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin gerekçesi Milas Şoförler ve Otomobilciler Odası Başkanlığının üyelerine vermek istediği konaklama, lokanta vb. hizmetlerin “Sosyal Tesis Alanı” içerisinde yer alabilecek fonksiyonlar olmadığı şeklinde açıklansa da kat kullanımları dükkân, konferans salonu, restoran ve konaklama olmak üzere yol kotu üstü 5 kat meslek odası hizmet binasına yönelik çeşitli tarihlere yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenlenmiş olduğu; teklifin ilgili Karayolları Bölge Müdürlüğünce uygun görülmediği; teklifin hem yoğunluk artışı getirdiği hem de sosyal ve teknik altyapı standardını düşürdüğü, plan kararları üretilirken gerekli teknik analizlerin yapılmadığı ve kamu yararı sağlamadığı değerlendirilmiş olup teklifin meri nazım imar planı kararlarına, imar mevzuatına, planlama ilke ve esaslarına uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.

Makamımızca uygun görülmesi halinde Milas İlçesi, Hayıtlı Mahallesi, 246 ada, 585 numaralı imar parselinde, Milas Şoförler ve Otomobilciler Odası Başkanlığı adına kayıtlı taşınmazda, Milas Revizyon Uygulama İmar Planının N19-B-16-C-3-A imar paftasında hazırlanan “Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK)”na yönelik 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 Belediye Meclisinin 06.10.2015 gün ve 244 sayılı kararı ile **uygun görülen** “Milas İlçesi, Hayıtlı Mahallesi, 246 ada, 585 numaralı imar parselinde, Milas Şoförler ve Otomobilciler Odası Başkanlığı adına kayıtlı taşınmazda, Milas Revizyon Uygulama İmar Planının N19-B-16-C-3-A imar paftasında hazırlanan “Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK)”na yönelik 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 05/08/2016 tarih ve 36521862-310.99-4832 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Karayolları Bölge Müdürlüğüne uygun görülmediği; hem yoğunluk artışı getirdiği hem de sosyal ve teknik altyapı standardını düşürdüğü, plan kararları üretilirken gerekli analizler yapılmadığından ilçe 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. 26/10/2016