

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

26/01/2016 tarihinde saat 11.00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14/01/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-225 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.01.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Muğla Büyükşehir Belediye Meclisimizin 12.11.2015 tarih ve 385 sayılı Milas İlçesi, Hacıilyas Mahallesi, 353 ada 26, 27, 28, 29, 32, 34, 96 ve 113 parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin uygun olmadığı ve imar planının mevcut haliyle korunmasına ilişkin kararına yapılan itirazın görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14/01/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-225 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 12.11.2015 tarih ve 385 sayılı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Muğla Büyükşehir Belediye Meclis Kararı.
b) Başkanlığımız evrağına 11.12.2015 tarih ve 31973/108723 sayı ile kayıtlı parsel maliki Koray TÜRKOĞLU'nun dilekçesi.

İlgi (a) meclis kararı ile İlimiz Milas İlçesi, Hacıilyas Mahallesi, 353 ada 26,27,28,29,32,34,96 ve 113 parsellerde yapı yaklaşma sınırlarının yeniden düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin uygun olmadığına, imar planının mevcut haliyle korunmasının 3194 sayılı kanunun 8.maddesi ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddeleri uyarınca uygun olduğu bildirilmiştir **(Ek-1)**

Söz konusu ilgi (a) meclis kararı 02.12.2015 tarih ve 4954/18136 sayılı yazı ile Milas Belediye Başkanlığına iletilmiştir.

Parsel malikinin ilgi (b) dilekçesi **(Ek-2)** ile, 12.11.2015 tarih ve 385 sayılı Büyükşehir Belediyemiz Meclis Kararına itiraz edilmiş olup, konunun yeniden değerlendirilmesi talep edilmiştir.

1. Plan paftasında yer almasa da pafta üzerindeki etikette, plan çalışmasının adı, türü ve çalışmanın yapıldığı ada ve parsel numaralarının bulunduğu, söz konusu eksikliklerin tamamlanabilir türde olduğu,
2. Plan değişikliği açıklama raporunda çekme mesafesinin sehven 2 mt. olarak yazıldığı, imar planı değişikliğinden alınarak rapora konan görüntüde hazırlanan değişiklikte yapı yaklaşma mesafesinin kaldırıldığı,
3. 2006 planının bölgeye ait bölümüne bakıldığında hem Güveç Dede Caddesinden, hem de batısındaki yoldan cephe alabilecek ölçülerde olan 26-27-28 parseller ile Güveç Dede Caddesinden cephe alan 30-31-33-37 ve 96 parsellerin yapılaşma hakkının B-4 olarak tanımlandığı, hiçbirinde çekme mesafesi belirlenmediği, yalnızca batıdaki yoldan cephe alabilen 29-32 ve 34 numaralı parsellerin yapılaşma hakkının ise B-3 olarak tanımlandığı, 2012 planında 2006 planından farklı olarak önerilen 5 mt. yapı yaklaşma uzaklıklarının İmar Komisyonu Raporunda iddia edildiği gibi yapılaşma koşullarının B-4 olarak yükseltilecek parsellere değil, kadastral yoldan cephe alan ve yapılaşma yüksekliği B-3 olarak önerilen 35-36-37-47-48 ve 95 numaralı parsellere de önerildiği, 2012 planında ilgili parsellere 5 mt. yapı yaklaşma uzaklığı önerilmesinin nedeninin hem kadastral yoldan hem de Güveç Dede Caddesinden cephe alan parsellerin ifraz edilerek sırt sırta, biri Güveç Dede Caddesinden diğeri kadastral yoldan cephe alan parseller oluşması sonucunda kadastral yoldan cephe alan karşılıklı 2 yapı yapılması olması,
4. Meclis kararında ısrar edilmesi durumunda, Milas İmar Planı sınırları içerisindeki plan değişikliğine konu olan bu iki ada dışındaki adalarda Milas İmar Planı 2.31 ve 2.32 numaralı plan notları uygulanacağından parsellerdeki yapılaşmalar açısından eşitsizlik doğacağı,
5. Milas İmar Planı notlarından 2.18,2.31 ve 2.32 numaralı maddeler değerlendirildiğinde yeterince irdeleme ve değerlendirme yapılmadan, haklılığı kanıtlamaya dönük subjektif ve zorlama kararlar üretildiği,

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.11.2015 tarih ve 385 sayılı kararında Milas İlçesi, Hacı İlyas Mahallesi, 353 ada 26, 27, 28, 29, 32, 34, 96 ve 113 parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin uygun olmadığı ve imar planının mevcut haliyle korunmasına ilişkin kararına yapılan itiraza ait, taşınmaz maliki Koray TÜRKOĞLU'nun 11.12.2015 tarihli dilekçesi ile birlikte değerlendirilerek 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi ile 3194 Sayılı Kanunun 8'inci maddeleri uyarınca Belediyemiz meclisince incelenerek bir karar alınması hususunda yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim.**Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: “Muğla Büyükşehir Belediye Meclisimizin 12.11.2015 tarih ve 385 sayılı Milas İlçesi, Hacı İlyas Mahallesi, 353 ada 26, 27, 28, 29, 32, 34, 96 ve 113 parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin uygun olmadığı ve imar planının mevcut haliyle korunmasına ilişkin kararına yapılan itirazın görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14/01/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-225 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup konu hakkında İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından gerekli bilgiler ayrıca temin edilmiştir. Yapılan değerlendirmede söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının ilçe belediyesinde askıya çıkarılmadığının belirlendiği, büyükşehir belediye meclisinin kararının alındığı tarih itibarıyla itirazın yapıldığı tespit edilmiştir. Her ne kadar mevcut onaylı ve yürürlükteki bir uygulama imar planında değişiklik yapılmamış dahi olsa Milas İlçe Belediye Meclisinin almış olduğu karar 5216 sayılı kanunun 7/b maddesine göre değiştirilerek onama hükmüne göre değerlendirilmesi gerektiği, 3194 sayılı kanunun “planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması” başlıklı 8'inci maddesinin (b) bendinin üçüncü paragrafında “Onaylanmış planlarda yapılacak değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir.” Denildiğinden imara ilişkin alınan meclis kararlarının ilgili idarelerinde askı işlemlerine tabi tutulması gerektiği anlaşılmıştır.

Bu nedenle 3194 Sayılı Kanunun 8. Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca; büyük şehir belediye meclisimizin 12.11.2015 tarih ve 385 sayılı kararı aynen geçerli olup gerekli yasal işlemlerin yerine getirilmesi gerektiğinden itiraz dilekçesi hakkında komisyonumuzca bu aşamada yapılacak bir işlem bulunmadığı, gerekli askı işlemlerinin yerine getirilmesi için dosyanın Milas belediyesine iletilmek üzere, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına iadesi gerektiği hususunda Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.