



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

13.04.2021

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

13.04.2021 tarihinde saat 14:00'da Şeyh Mahallesi, Kurşunlu Caddesi, Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No'lu Hizmet Binası Meclis Toplantı Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.04.2021 tarih ve E-53618066-115.01.06-20636 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.04.2021 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, Hisar Mevkiinde yer alan, 162 ada, 2 ve 3 parseller üzerinde talep edilen ve UİP-48231653 Plan İşlem Numarası (PİN) ile Milas Belediye Meclisi'nin 08.01.2021 tarihli ve 25 sayılı kararıyla talebin reddine karar verilen "Ticaret Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.04.2021 tarih ve E-53618066-115.01.06-20636 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Milas Belediye Başkanlığının 30.03.2021 tarihli ve E-92592217-115.99-8425 sayılı yazısı.
b) Milas Belediyesi Meclisinin 08.01.2021 tarihli ve 25 sayılı kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, Hisar Mevkiinde yer alan, N19-D-07-A-1-D pafta, 162 ada, 2 ve 3 parsel numaralarında kayıtlı toplam 2.126,86 m² yüzölçümlü taşınmazda "Ticaret Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin, Muğla Büyükşehir Belediyesi'nce yürütülmekte olan Boğaziçi Mahallesindeki bütüncül olarak yapılması devam etmekte olan 1/5000 ölçekli nazım imar planları onaylandıktan sonra tekrar değerlendirilebileceği için UİP-48231653 Plan İşlem Numarası (PİN) ile Milas Belediye Meclisi'nin 08.01.2021 tarih ve 25 sayılı kararı ile talebin reddine karar verildiği belirtilerek öneri plan değişikliği talebi dosyasının incelenerek Büyükşehir Belediye Meclisi'ne sunulmak üzere gönderildiği bildirilmiştir.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı eki ilgi (b) Meclis Kararında yapılan incelemeye göre;

Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesinde yer alan 162 ada, 2 ve 3 numaralı parselde kayıtlı taşınmazlarla ilgili E:0.30 Yençok:4.50 m. olmak üzere Ticaret Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden İmar Komisyonunca incelendiği, Muğla Büyükşehir Belediyesince Milas İlçesi Boğaziçi Mahallesinde İmar Planı Revizyonu işlemleri devam etmekte olup 1/5000 ölçekli nazım imar planının tamamını kapsayan bütüncül plan onaylandıktan sonra talebin tekrar değerlendirilebileceği için; talebin Komisyonca oy birliği ile uygun bulunmadığı,

Milas Belediye Meclisince yapılan müzakere neticesinde; İmar Komisyon raporunun geldiği şekliyle aynen kabulüne, Komisyon raporunda belirtilen gerekçeler doğrultusunda ilgili talebin reddine oy birliği ile karar verildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu taşınmazlara ilişkin Başkanlığımız arşivinde yapılan incelemeye göre; Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, 162 ada, 2 ve 3 parseller üzerinde Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2016 tarih ve 296 sayılı kararıyla Ticaret Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin onaylandığı,



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

13.04.2021

02.04.2018 tarih ve 6728 sayılı Muğla Valiliği İl Mahalli İdareler Müdürlüğü'nün yazı ekinde iletilen teftiş raporunda söz konusu alanda 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu yapılarak planların kademeli birlikteliğinin sağlanıp mer'i mevzuata uygun hale getirilmesi gerektiği ve herhangi bir revizyon yapılmadan imar planı değişikliği hazırlanmasının uygun olmayacağı belirtilmiştir.

Bahse konu parselin de içinde bulunduğu Boğaziçi Mahallesi söz konusu teftiş raporunda da belirtildiği üzere planların kademeli birlikteliğini sağlamak amacıyla Başkanlığımızca bütüncül imar planı çalışmalarına başlanıldığı ve kurum görüşleri toplanma aşamasında olduğu.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında bahse konu taşınmazların "Konut Alanı" kullanımında yer aldığı; TAKS:0.15, KAKS:0.30, ayırık nizam ve 2 kat yapılaşma koşullarının bulunduğu hususları tespit edilmiştir.

Teklif plan dosyasına göre 162 ada, 2 ve 3 parsel numaralı parseller üzerinde "Ticaret Alanı E:0.30 Yençok: 4.50 m." olarak plan değişikliğinin önerildiği; plan hükümlerinde ticaret alanının otopark ihtiyacının Otopark Yönetmeliği'nde belirlenen standartlar ve kriterlere uygun olarak parsel içerisinde karşılanacağı belirtilmiştir ve 9 adet plan hükmünün düzenlenmiş olduğu; ancak, plan dosyasının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine ve 12.09.2019 tarih ve 163 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile uygun bulunan Mekansal Planlama Hizmetleri Yönergesine uygun hazırlanmadığı.

Söz konusu planlama alanına ilişkin imar planına esas 162 ada, 2 parsel için Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporunun Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 22.01.2016 tarihinde onaylandığı ve yerleşime uygunluğu açısından "Uygun Alan-2 (UA-2)" olarak değerlendirildiği; 162 ada, 3 parsel için Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporunun Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 21.10.2020 tarihinde onaylandığı ve yerleşime uygunluğu açısından "Önlemlenmiş Alan-2.1 (ÖA-2.1)" olarak değerlendirildiği.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında Milas Belediye Başkanlığınca plan değişikliği teklifine ait UİP-48231653 sayılı plan işlem numarasının (PİN) alındığının bildirildiği; ancak, E-Plan Otomasyon Sisteminde yapılan irdelemeye göre söz konusu UİP-48231653 sayılı plan işlem numarasına ulaşılamadığı.

Milas Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazı ekinde yapılan incelemede; söz konusu parsellere ilişkin herhangi bir yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve yanan-yıkılan yapı ruhsatı kaydına rastlanmadığı; 3194 Sayılı İmar Kanununun 32. ve 42. Maddesi gereği herhangi bir işlem yapılmadığı; Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi'nde Kemal Engin adına Milas 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2013/369 E. sayılı dava dosyasının mevcut olduğu, ancak dosyanın içeriğinin 162 ada, 2 ve 3 parsellere ait olmadığı, Yusuf Özen Engin ve Hassans Gayrimenkul İnşaat Gıda Turizm Ticaret Limited Şirketi adına kayıtlı herhangi bir idari davaya rastlanılmadığının bildirildiği hususları tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, 162 ada, 2 ve 3 parseller üzerinde talep edilen "Ticaret Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin, Büyükşehir Belediye Başkanlığımız genel iş ve işlemlerini teftiş eden Mülkiye Müfettişi Özel Teftiş Raporunda söz konusu taşınmazlara ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında revizyon yapılmadan imar planı değişikliği hazırlanmasının uygun olmayacağı belirtildiğinden ve bu doğrultuda Boğaziçi Mahallesi'ndeki planların kademeli birlikteliğini sağlamak amacıyla Başkanlığımızca Revizyon İmar Planı çalışmalarına başlandığından ilgili talebin söz konusu revizyon plan kapsamında değerlendirilmesinin uygun olacağı kanaatine varılarak Milas Belediye Meclisi'nin red kararının uygun olduğu tespit edilmiştir.



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

13.04.2021

Bu doğrultuda, İl Mahalli İdareler Müdürlüğü'nün 10.07.2015 tarihli ve 74419016-250-E.8822 sayılı yazısıyla iletilen İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nün 08.07.2015 tarihli ve 30546965-000-E.14635 sayılı yazısında "...ilçe belediye meclisleri tarafından alınan imara ilişkin kararların, kabul edilmesi veya reddedilmesine bakılmaksızın büyükşehir belediyesine iletilmesi ve mevzuatta belirtilen süre içerisinde büyükşehir belediye meclisinde görüşülmesi gerektiğinin değerlendirildiği" hususu bildirildiğinden Milas Belediye Meclisi'nin 08.01.2021 tarihli ve 25 sayılı kararıyla talebin reddi kararı Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulmaktadır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, Hisar Mevkiinde yer alan, 162 ada, 2 ve 3 parseller üzerinde talep edilen ve UİP-48231653 Plan İşlem Numarası (PİN) ile Milas Belediye Meclisi'nin 08.01.2021 tarihli ve 25 sayılı kararıyla talebin reddine karar verilen "Ticaret Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar 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 arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, Hisar Mevkiinde yer alan, 162 ada, 2 ve 3 parseller üzerinde talep edilen ve UİP-48231653 Plan İşlem Numarası (PİN) ile Milas Belediye Meclisi'nin 08.01.2021 tarihli ve 25 sayılı kararıyla talebin reddine karar verilen "Ticaret Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi." teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.04.2021 tarih ve E-53618066-115.01.06-20636 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Milas Belediye Meclisi'nin 08.01.2021 tarihli ve 25 sayılı kararıyla talebin reddine karar verilen "Ticaret Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin reddinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 13.04.2021