

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :107
Karar Tarihi :10/03/2016

KONUSU:

Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 11/02/2016 tarihli ve 72 sayılı kararına tashih kararı alınması hususunun görüşülmesi

Yazı İşleri ve Kararlar Dairesi Başkanlığı'nın 04/03/2016 tarihli ve 26219312-301.01-500 sayılı Başkanlık Makamından Meclise havaleli yazısında;

- İlgi : a) İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'nın 02.10.2015 Tarihli ve 36521862-310.01.04-3760 sayılı yazısı.**
b) İmar ve Bayındırlık Komisyonu'nun 21.01.2015 Tarihli Raporu.
c) Muğla Büyükşehir Belediyesi'nin 12.11.2015 tarihli ve 385 Nolu Meclis Kararı.
ç) İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'nın 14.01.2016 Tarihli ve 36521862-310.01.03-225 sayılı yazısı.
d) İmar ve Bayındırlık Komisyonu'nun 26.01.2016 Tarihli Raporu.
e) Muğla Büyükşehir Belediyesi'nin 11.02.2016 tarihli ve 72 Nolu Meclis Kararı.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/01/2016 tarihli toplantısında “*Muğla Büyükşehir Belediye Meclisimizin 12.11.2015 tarih ve 385 sayılı Milas İlçesi, Hacilyas 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*” konulu, “İmar ve Bayındırlık Raporu” görüşülmüştür.

Ancak Komisyon Raporunun yazımı sırasında raporunda yer alan; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının Meclise havaleli 14.01.2016 tarih ve 36521862-310.01.03-225 sayılı yazısının yazılması sırasında tamamı olan;

- 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 TÜRKÖĞLU'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, İmar 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, İmar 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 irdelene ve değerlendirilmeden, haklılığı kanıtlamaya dönük subjektif ve zorlama kararlar üretildiği,
6. "Meclise sunulan İmar planı değişikliğinde kat artışı talep edilmemiş olsa da" değerlendirmesinin 3 yıl önce onaylanan ve uygulanan plan kararını subjektif bir değerlendirmeyle Yönetmelik maddeleriyle ilişki kurdurarak aykırı kılmaya çalışmanın en basit değerlendirmeyle haklılığı kanıtlamaya dönük zorlama bir çaba olduğu belirtilerek söz konusu meclis kararına itiraz edilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmelerde;

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 belirtilmiş ise de Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2014 gün ve 120 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Görev Yetki, Çalışma Usul ve Esasları Yönetmeliğinin 20'inci maddesine istinaden hazırlanan Mekansal Planlama Hizmetleri Yönergesinde belirtilen formata ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak hazırlanması gerekmektedir.
2. Plan değişikliği açıklama raporunda çekme mesafesinin sehven 2 mt. olarak yazıldığı, İmar planı değişikliğinden alınarak rapora konan görüntüde hazırlanan değişiklikte yapı yaklaşma mesafesinin kaldırıldığı belirtilmişse de bilindiği üzere plan, plan hükümleri ve plan açıklama raporu bir bütün olarak değerlendirilmektedir. Dolayısıyla plan açıklama raporunda çekme mesafesinin 2 mt. olarak yazılması karışıklığa neden olmaktadır.

3. Güveç Dede Caddesinin 12 mt. olması nedeniyle bu yoldan cephe alan parsellerin karşılıklı 2 bina arasındaki asgari mesafenin sağlanacağı ancak kadastral yolun dar olması ve kat artışı nedeniyle buradan cephe alan parsellere 5 mt. yapı yaklaşma mesafesinin bırakıldığı açıktır.
4. Meclis Kararımızda ısrar edilmesi durumunda, plan değişikliğine konu iki ada dışındaki adalarda Milas İmar Planının;
 - “2.18.Planın onaylandığı tarihten önce yapılmış, (%51’den fazlası yapılaşmış) mevzuata uygun yapıların bulunduğu konut adalarındaki çekme mesafeleri mevcut yapılara göre oluşmuş cephe hattı baz alınarak belediye ilgili müdürlüğünce belirlenir.
 - 2.31. Planda bitişik nizam yapılaşma koşulu getirilmiş, ancak yapı yaklaşma mesafesi verilmemiş imar adalarında köşe başına rastlayan parsellerde ada içi aydınlık alanı bırakılmak koşulu ile parselin tamamına yapı yapılabilir. Köşe başı parsel için ada içi aydınlık alanını belirlemeye belediyesi yetkilidir.
 - 2.32. Planda bitişik nizam yapılaşma koşulu getirilmiş, hem ön hem de arka yola cepheli, yapı yaklaşma mesafesi verilmemiş ve ön bahçesiz imar adalarında parselin tamamına yapı yapılabilir.” plan hükümleri uygulanacağı parsellerde yapılaşmalar açısından eşitsizlik doğacağı iddiasında bulunulmuş ancak yürürlükteki Milas İmar Planına ilişkin meclis kararı ve itirazlar incelendiğinde parsel malikince imar planının askı sürecinde herhangi bir itirazda bulunulmadığı görülmüştür.
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 iddia edilmiş ancak bahse konu plan hükümlerinin yürürlükteki imar planı hükümleri olduğu ve yapı yaklaşma mesafesi verilmemiş imar adalarına ilişkin olduğundan söz konusu plan değişikliğine konu parselleri kapsamamaktadır.
6. İmar planında kat artışı talep edilmemiş olsa da kadastral yolun dar olması nedeniyle kadastral yoldan cephe alan parsellerde çekme mesafesinin kaldırılması halinde bina cepheleri arasındaki asgari uzaklığın sağlanamayacağı açıktır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.11.2015 tarih ve 385 sayılı kararında 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 karara yapılan itiraza ait, taşınmaz maliki Koray TÜRKÖĞLU'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'larınızla arz ederim.

Şeklinde yazılması gerekirken aşağıda belirtilen kısım sehven yazılmamış olduğundan meclis kararında da yer almamıştır. Bu sebeple 11.02.2016 tarih ve 72 sayılı meclis kararında yer almayan;

6. “Meclise sunulan imar planı değişikliğinde kat artışı talep edilmemiş olsa da” değerlendirmesinin 3 yıl önce onaylanan ve uygulanan plan kararını subjektif bir değerlendirmeyle Yönetmelik maddeleriyle ilişki kurdurarak aykırı kılmaya çalışmanın en basit değerlendirmeyle haklılığı kanıtlamaya dönük zorlama bir çaba olduğu belirtilerek söz konusu meclis kararına itiraz edilmiştir. Başkanlığımızca yapılan değerlendirmelerde;

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 belirtilmiş ise de Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2014 gün ve 120 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Görev Yetki, Çalışma Usul ve Esasları Yönetmeliğinin 20'inci maddesine istinaden hazırlanan Mekansal Planlama Hizmetleri Yönergesinde belirtilen formata ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak hazırlanması gerekmektedir.
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 belirtilmişse de bilindiği üzere plan, plan hükümleri ve plan açıklama raporu bir bütün olarak değerlendirilmektedir. Dolayısıyla plan açıklama raporunda çekme mesafesinin 2 mt. olarak yazılması karışıklığa neden olmaktadır.
3. Güveç Dede Caddesinin 12 mt. olması nedeniyle bu yoldan cephe alan parsellerin karşılıklı 2 bina arasındaki asgari mesafenin sağlanacağı ancak kadastral yolun dar olması ve kat artışı nedeniyle buradan cephe alan parsellere 5 mt. yapı yaklaşma mesafesinin bırakıldığı açıktır.
4. Meclis Kararımızda ısrar edilmesi durumunda, plan değişikliğine konu iki ada dışındaki adalarda Milas İmar Planının;
 - "2.18.Planın onaylandığı tarihten önce yapılmış, (%51'den fazlası yapılaşmış) mevzuata uygun yapıların bulunduğu konut adalarındaki çekme mesafeleri mevcut yapılara göre oluşmuş cephe hattı baz alınarak belediye ilgili müdürlüğünce belirlenir.
 - 2.31. Planda bitişik nizam yapılaşma koşulu getirilmiş, ancak yapı yaklaşma mesafesi verilmemiş imar adalarında köşe başına rastlayan parsellerde ada içi aydınlık alanı bırakılmak koşulu ile parselin tamamına yapı yapılabilir. Köşe başı parsel için ada içi aydınlık alanını belirlemeye belediyesi yetkilidir.
 - 2.32. Planda bitişik nizam yapılaşma koşulu getirilmiş, hem ön hem de arka yola cepheli, yapı yaklaşma mesafesi verilmemiş ve ön bahçesiz imar adalarında parselin tamamına yapı yapılabilir." plan hükümleri uygulanacağı parsellerde yapılaşmalar açısından eşitsizlik doğacağı iddiasında bulunulmuş ancak yürürlükteki Milas İmar Planına ilişkin meclis kararı ve itirazlar incelendiğinde parsel malikince imar planının askı sürecinde herhangi bir itirazda bulunulmadığı görülmüştür.
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 iddia edilmiş ancak bahse konu plan hükümlerinin yürürlükteki imar planı hükümleri olduğu ve yapı yaklaşma mesafesi verilmemiş imar adalarına ilişkin olduğundan söz konusu plan değişikliğine konu parselleri kapsamamaktadır.
6. İmar planında kat artışı talep edilmemiş olsa da kadastral yolun dar olması nedeniyle kadastral yoldan cephe alan parsellerde çekme mesafesinin kaldırılması halinde bina cepheleri arasındaki asgari uzaklığın sağlanamayacağı açıktır.

Kısımın eklenerek 11/02/2016 tarihli ve 72 sayılı Meclis kararının tashih edilerek tashih karar alınması hususunda yazımızın Meclise havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Meclisimizce yapılan görüşme sonucunda;

Yukarıda metni yazılı ve Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 11/02/2016 tarihli ve 72 sayılı kararında sehven yer almayan; kısmın eklenerek tashih kararı alınmasına Meclisimizce **OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**