

İMAR ve BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

07/01/2015 tarihinde saat 14.00'de Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02/12/2014 tarih ve 36521862-310.01.04-32279 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.12.2014 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz Ortaca İlçesi, Karaburun Mahallesi, 1005 ada, 1 ve 2 parsel nolu taşınmazda yapılmış olan plan değişikliğinin Muğla 1. İdare Mahkemesinin Esas no 2012/510 ve Karar no 2014/251 sayılı kararı ile iptal edildiğinden bahisle; İlgili Mahkeme Kararına istinaden 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği"konusugörüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının yazısında;

İlgi: Ortaca Belediyesi'nin 27.05.2014 tarih 410 sayılı yazısı

İlgi yazı ile İlimiz Ortaca İlçesi, Karaburun Mahallesi, Atatürk Bulvarı üzerinde bulunan 1005 ada, 1 ve 2 parsel nolu taşınmazda yapılmış olan plan değişikliğinin Muğla 1. İdare Mahkemesinin Esas no 2012/510 ve Karar no 2014/251 sayılı kararı ile iptal edildiğinden bahisle; İlgili Mahkeme Kararına istinaden 1/5000 nazım ve 1/1000 uygulama imar planı değişikliğinin yapılması istenilmektedir.

Söz konusu işlem dosyası üzerinde yapılan incelemede; 1005 ada, 1 ve 2 parsellerin 04.02.2003 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda (EK-1) "Küçük Sanayi" kullanımına sahip olduğu; 03.08.2006 tarihinde yapılan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinde yine 'Küçük Sanayi' kullanımında kaldığı (EK-2) sadece bahse konu parsellerin batısında yer alan 20 mt.lik taşıt yolunun kuzey ve kuzey batı yönünde kaydırıldığı; fakat kullanım fonksiyonunda değişiklik yapılmadığı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmadığı görülmektedir. Taşınmaz sahiplerinin talebi ile Ortaca Belediyesinin 04.04.2012 gün ve 25 sayılı Meclis Kararı (EK-3) ile anılan parselin 'LPG İkmal ve Akaryakıt Satış İstasyonu' kullanımına dönüştürüldüğü ve buna yönelik 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (EK-4) teklifinin kabul edildiği tespit edilmiştir. 03.05.2012 gün ve 34 sayılı Meclis kararı (EK-5) ile de plan değişikliği taslak çiziminin plancının çizdiği şekli ile onandığı tespit edilmiş olup, 06.06.2012 gün ve 48 sayılı Meclis kararı (EK-6) ile plan değişikliği itirazları sonrasında kesinleşme kararı alınmıştır. Bahsi geçen plan değişikliğine karşı açılan dava neticesinde; Muğla 1. İdare Mahkemesinin Esas no 2012/510 ve Karar no 2014/251 sayılı kararı (EK-7) ile Ortaca İlçesi, Karaburun Mahallesi, Atatürk Bulvarı, 1005 ada, 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazlarda yapılmış olan "LPG İkmal ve Akaryakıt Satış İstasyonu" amaçlı imar planı değişikliğine yönelik 04.04.2014 gün 25 sayılı Meclis Kararı iptal edilmiştir.

Muğla 1. İdare Mahkemesinin Esas no 2012/510 ve Karar no 2014/251 sayılı kararında "bu durumda yukarıda anılan mevzuat hükümleri ile bilirkişi raporunun beraber incelenmesi neticesinde; Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre dava konusu taşınmazda, cephe genişliği ve kavşak mesafesi açısından LPG İkmal ve Akaryakıt Satış İstasyonu kullanımının geliştirilmesinin planlama ilkeleri, şehircilik esasları ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna ulaşıldığından dava konusu meclis kararında hukuka uyarlılık bulunmamaktadır." denilmektedir. (EK-7)

Parsel maliki tarafından İlçe Belediye Başkanlığına 26.05.2014 tarihinde verilen dilekçede (EK-8) ise söz konusu mahkeme kararında, plan değişikliği iptal edilmiş olduğundan 1005 ada, 1 ve 2 nolu taşınmazların ticari bölge olarak planlanması için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin yapılması talep edilmektedir.

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde; bahse konu alan, 03.08.2006 tarihinde onaylı İmar Planı Değişikliği' nde "Küçük Sanayi" kullanımında yer almaktadır. 04.04.2012 tarih ve 25 sayılı Meclis kararıyla onaylı 1/5000 Nazım ve 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 'LPG İkmal ve Akaryakıt Satış İstasyonu' kullanımında yeniden düzenlenmiştir. Muğla 1. İdare Mahkemesinin Esas no 2012/510 ve Karar no 2014/251 sayılı kararında 04.04.2012 tarih ve 25 sayılı Meclis Kararı iptal edilmiştir.

Sonuç olarak; imar planının iptal edilmesiyle bölge plansız bir konuma gelecek olup, önceki planda kendiliğinden yürürlüğe giremeyeceğinden planlar iptal edildikten sonra, yeniden plan yapılması zorunlu hale gelmiştir. Parsel maliki ticari bölge olması konusunda dilekçe ile başvuruda bulunmuş olsa da konu ile ilgili plan teklifi dosyası Başkanlığımıza sunulmadığı ve bahse konu alanın çevresinde “ticari alan” fonksiyonu olmadığı için planlamanın bütünlüğü açısından söz konusu 1005 ada, 1 ve 2 numaralı parsellerin 03.08.2006 tarihli plandaki kullanımına dönüştürülmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği (EK-9) dosyası hazırlanmıştır.

Yapılan değişiklik ile, söz konusu parselin bulunduğu alan “Küçük Sanayi” kullanımına yeniden dönüştürülmüş; imar durumu, yapı nizamı ve 03.08.2006 tarihinde onaylanan plana ait plan hükümleri aynen korunmuş olup; plan değişikliği plan hükümlerine ise; “ 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı hükümleri, mevcut imar planı hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Maddeleri geçerlidir” hükmü eklenmiştir.denilmektedir.

Ortaca İlçesi, Karaburun Mahallesi, Atatürk Bulvarı üzerinde bulunan 1005 ada, 1 ve 2 parsel nolu taşınmaz üzerinde “Küçük Sanayi” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca Komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülerek Meclisimize arz olunur.