

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

**BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

27/07/2016 tarihinde saat 14.00’da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 14/07/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-4328 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.07.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen “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 itirazın ve Büyükşehir Belediye Meclisimizin 11.02.2016 tarih ve 72 sayılı ile 10.03.2016 tarih ve 107 sayılı kararlarına ilişkin itirazın, 06.06.2016 tarih ve 189 sayılı Milas Belediye Başkanlığı Meclis Kararı birlikte değerlendirilerek 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi ile 3194 Sayılı Kanunun 8’inci maddesi uyarınca görüşülmesi” konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 14/07/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-4328 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 20.06.2016 tarih ve 17088 sayılı Milas Belediye Başkanlığı yazısı.  
b) 06.06.2016 tarih ve 189 sayılı Milas Belediye Başkanlığı Meclis Kararı.  
c) 10.03.2016 tarih ve 107 sayılı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Muğla Büyükşehir Belediye Meclis Kararı.  
d) 11.02.2016 tarih ve 72 sayılı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Muğla Büyükşehir Belediye Meclis Kararı.  
e) Başkanlığımız evrağına 11.12.2015 tarih ve 31973/108723 sayı ile kayıtlı parsel maliki Koray TÜRKOĞLU’nun dilekçesi.  
f) 12.11.2015 tarih ve 385 sayılı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Muğla Büyükşehir Belediye Meclis Kararı.

İlgi (a) yazı ile İlimiz Milas İlçesi, Hacıilyas Mahallesi, 353 ada 26,27,28,29,32,34,96 ve 113 parseller için 11.02.2016 tarih ve 72 sayılı Muğla Büyükşehir Belediye Meclis Kararı doğrultusunda Milas Belediyesince askı işlemlerinin yapıldığı, askı süresi içerisinde Koray TÜRKOĞLU’nun itiraz dilekçesinin Milas Belediye Meclisince görüşüldüğü belirtilmiş olup ilgi (b) Meclis Kararında konunun Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Söz konusu alana ilişkin daha öncesinde parsel malikinin ilgi (e) dilekçesi ile, 12.11.2015 tarih ve 385 sayılı Büyükşehir Belediyemiz Meclis Kararına itiraz edilmiş olup, konunun yeniden değerlendirilmesi talep edilmiştir. Konuya ilişkin alınan 11.02.2016 tarih ve 72 sayılı Büyükşehir Belediyemiz Meclis Kararında meclis kararının sehven bir kısmı yazılmadığından 10.03.2016 tarih ve 107 sayılı Büyükşehir Belediyemiz Meclis Kararı alınmış olup 11.02.2016 tarih ve 72 sayılı Büyükşehir Belediyemiz Meclis Kararında söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının ilçe belediyesinde askıya çıkarılmadığının belirlendiği, 12.11.2015 tarih ve 385 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararının alındığı tarih itibarıyla parsel maliki tarafından itirazın yapıldığının tespit edildiği, her ne kadar mevcut onaylı ve yürürlükteki bir uygulama imar planında değişiklik yapılmamış dahi olsa Milas Belediye Meclisinin almış olduğu kararın 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, Büyükşehir Belediye Meclisimizin 12.11.2015 tarih ve 385 sayılı kararının aynen geçerli olduğu, gerekli yasal işlemlerin yerine getirilmesi gerektiğinden dosyanın askı işlemleri için Milas Belediyesine gönderilmesine karar verilmiştir.

İlgi (b) Milas Belediye Başkanlığı Meclis Kararında 11.02.2016 tarih ve 72 sayılı ve 10.03.2016 tarih ve 107 sayılı Büyükşehir Belediyemiz Meclis Kararlarının 04.04.2016 tarih ile 04.05.2016 tarihleri arasında 1 (bir) ay süreyle askı ilanının yapıldığı, yasal süre içinde Koray Türkoğlu tarafından kararlara itiraz talebinde bulunulduğu belirtilmiştir.

İlgi (b) Milas Belediye Başkanlığı Meclis Kararı ekinde yer alan Başkanlığımız evrağına 11.12.2015 tarih ve 31973/108723 sayı ile kayıtlı parsel maliki Koray TÜRKÖĐLU'nun aynı nitelikteki itiraz dilekçesinde;

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 yükseltile 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,
6. "Meclise sunulan imar planı değişikliğinde kat artışı talep edilmemiş olsa da" değerlendirmesinin 3 yıl önce onaylanan ve uygulanan plan kararını subjektif bir değerlendirmeye Yönetmelik maddeleriyle ilişki kurdurarak aykırı kılmaya çalışmanın en basit değerlendirmeye 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 Meclisininin 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.

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 itirazın ve Büyükşehir Belediye Meclisimizin 11.02.2016 tarih ve 72 sayılı ile 10.03.2016 tarih ve 107 sayılı kararlarına ilişkin itirazın, 06.06.2016 tarih ve 189 sayılı Milas Belediye Başkanlığı Meclis Kararı 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:** Milas Belediye Meclisinin 06.06.2016 gün ve 189 sayılı kararı ile konunun Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilen “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 itirazın ve Büyükşehir Belediye Meclisimizin 11.02.2016 tarih ve 72 sayılı ile 10.03.2016 tarih ve

107 sayılı kararlarına ilişkin itirazın, 06.06.2016 tarih ve 189 sayılı Milas Belediye Başkanlığı Meclis Kararı birlikte değerlendirilerek 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi ile 3194 Sayılı Kanunun 8'inci maddesi uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14/07/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-4328 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; itirazın **reddinin** 3194 Sayılı Kanunun 8. Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 27.07.2016