



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

31.10.2024

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

31.10.2024 tarihinde saat 09:00'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 09.10.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-352240 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.10.2024 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "Milas Belediye Meclisinin 07.06.2024 tarihli ve 124 sayılı kararı ile uygun bulunan, Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesinde yer alan, 162 ada, 5 ve 6 parseller üzerinde talep edilen UİP-481059824 Plan İşlem Numaralı (PİN) "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 09.10.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-352240 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Milas Belediye Başkanlığının 10.07.2024 tarihli ve 157796 sayılı yazısı.
b) Milas Belediye Meclisinin 07.06.2024 tarihli ve 124 sayılı kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, Hisar Mevkiinde yer alan 162 ada, 5 ve 6 parsel numaralarında kayıtlı toplam 2.126,86 m² yüzölçümlü taşınmazlarda "Ticaret Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi için UİP-481059824 Plan İşlem Numarası (PİN) ile Milas Belediye Meclisi'nin 07.06.2024 tarihli ve 124 sayılı kararı ile uygun bulunduğu bildirilerek Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmektedir.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı eki ilgi (b)'de kayıtlı **Milas Belediye Meclisinin 07.06.2024 tarihli ve 124 sayılı kararında** yapılan incelemeye göre;

"...Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesinde yer alan 162 ada, 5 ve 6 numaralı parseller üzerinde hazırlanan Ticaret Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının 07.11.2023 tarih ve E-256117 sayılı yazısında belirtilen hususlar çerçevesinde revize edildiği tespit edilmiş olup; Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının yürütmüş olduğu İlçemiz Boğaziçi Mahallesinde bütüncül 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu çalışmasının tamamlanmadığı, onaylı imar planları incelendiğinde alt ölçek üst ölçek planların uyumsuz olduğu, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının 21.09.2021 tarih ve 51011 sayılı yazısında da bahsedilen "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesi 2 inci fıkrasında yer alan alt kademe planlar ile üst kademe planlar arasındaki uyumsuzluğun giderilmesine ilişkin on sekiz aylık süre içindeki yeni yapı ruhsatı başvuruları, yürürlükte olan uygulama imar planına göre sonuçlandırılır. Bu sürenin dolduğu tarihe kadar alt kademe planlar ile üst kademe planlar birbirleriyle uyumlu hale getirilmemişse, planlar birbiriyle uyumlu hale gelene kadar bu alanlarda yeni yapı ruhsatı düzenlenemez." Hükmü doğrultusunda Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 14.07.2016 tarih ve 296 sayılı Meclis kararı ile Ticaret Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanan İlçemiz Boğaziçi Mahallesinde yer alan 162 ada, 5 ve 6 numaralı parseller üzerinde hazırlanan Ticaret Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebinin Komisyonca oy birliği ile uygun bulunmuştur...



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

31.10.2024

Milas Belediye Meclisince yapılan müzakere neticesinde; İlçemiz Boğaziçi Mahallesinde yer alan 162 ada, 5 ve 6 numaralı parseller üzerinde Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının 07.11.2023 tarih ve E-256117 sayılı yazısında belirtilen hususlar çerçevesinde revize edilen Ticaret Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, Komisyondan geldiği şekliyle kabulüne oy birliği ile... ” karar verildiği tespit edilmiştir.

Planlamaya konu taşınmaz maliklerince açılan davada; Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2021/1095 Esas No ve 2022/869 Karar No ile “..davacıların imar planında değişiklik yapılması yolundaki talebinin belediye meclisince görüşülmesi suretiyle değerlendirmesi ve sonucuna göre istemin kabulü ya da reddi şeklinde bir karar verilmesi gerekirken, yetkisi olmadığı halde plan değişikliği isteminin yetkili organa iletilmeden, imar planı değişikliği yapılması istemiyle yapılan başvuru üzerine idarece ne yönde işlem yapılacağı hususunda tereddüte düşüldüğünden bahisle Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'na görüş sorulduğu ve uygulamaya esas kurum görüşünden sonra nihai görüşlerinin bildirileceği yönündeki gerekçeler ileri sürülmek suretiyle anılan imar planı değişikliği başvurusunun Milas Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne reddedilmesine ilişkin dava konusu işlemde yetki unsuru yönünden hukuka uygunluk bulunmamaktadır.” kararı almıştır.

07.11.2023 tarih ve E-256117 sayılı yazımızda; Milas Belediye Meclisinin 07.11.2022 tarihli ve 316 sayılı kararı ile uygun bulunan bahse konu parseldeki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin olarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 31. Maddesine istinaden dosyanın eksikleri ile birlikte;

Plan değişikliği dosyasına ilişkin teftiş raporu doğrultusunda onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin soruşturma kapsamına alındığı ve Muğla 2. Asliye Ceza Mahkemesi'nin 2022/396 Esas nolu dosyasıyla konunun yargıya taşınarak dava sürecinin devam ettiği,

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 10.10.2023 tarihli ve 7564580 sayılı yazısında;

“Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin (MPYY) 26 ncı maddesinde de ayrıca plan değişikliklerinde uyulması gereken kural ve kriterler açıklanmış olup, kat artışına yönelik tadilat talepleri var ise Ek-8 nci madde hükmü yanı sıra MPYY'nin ilgili hükümlerine de uyulmalıdır(...)Genel anlamda plan değişikliği talebinin Belediyece usulen uygun şekilde meclis kararı olmaksızın reddedilmesi işleminin hukuka uygun olmadığı gerekçesiyle iptal edildiği anlaşılmakta olup, mahkemece red işlemi planın onayındaki eksik usule ilişkin bir karar olduğundan meclisin söz konusu talebi mevzuatta tanımlandığı şekilde yeniden değerlendirip karara bağlayabileceği, ancak kesinleşmiş veya devam eden yargı süreçlerinde öncelikle yargı kararlarının icaplarına göre konunun idaresince değerlendirilmesi gerektiği,

Bu bağlamda, ilgili mevzuatına göre imar planı yapma, yaptırma ve onaylama yetkisi bulunan idarelerin ilgililerin plan değişikliği talepleri/teklifleri üzerine yapılacak imar planı değişikliklerinin yürürlükteki üst ölçekli planlara, Bakanlığımızca yayımlanan Yönetmeliklere ve ilgili diğer mevzuata uygunluğunu sağlayarak sonuçlandırmalarının ilgili idarelerin görev ve yetkisi kapsamında olduğu” olarak,

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının (Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü) 03.11.2023 tarihli ve 7840773 sayılı yazısında; *“Konunun yargıya intikal ettirildiği ve sürecin henüz tamamlanmamış olduğu anlaşılmış olup Danıştay Birinci Dairesinin E:2003/36, K:2003/34 sayılı kararında da belirtildiği üzere idari uygulama kapsamında olmayan veya yargı yerlerince karara bağlanan ya da bağlanması gereken durumlarda istişari görüş verilmesine imkân bulunmadığından konu hakkında Bakanlığımızca bir değerlendirme yapılamamıştır”* olarak görüş bildirildiği,

Ayrıca söz konusu alanda onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin 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 Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine aykırı olduğu ve plan değişikliğinde alan kullanım kararının Ticarete dönüştürülmesine bağlı olarak hareketli nüfusun artışından dolayı, plan notunda bahsedildiği üzere parsel içerisinde otopark düzenlemesi yapılması yerine, plan değişikliği sınırları içerisinde kamuya açık planlı Otopark Alanı ayrılması gerektiği bildirilmiştir.

Söz konusu taşınmazlara ilişkin yapılan incelemede; Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, 162 ada, 5 ve 6 parseller üzerinde Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2016 tarih ve 296 sayılı kararıyla Ticaret Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin onaylandığı, 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, söz konusu taşınmazların daha önceden tapununun 162 ada, 2 ve 3 parsel numarasında kayıtlı iken, taşınmazların tevhid ve ifraz işlemlerinden 162 ada, 5 ve 6 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlar olduğu tespit edilmiştir.

Teklif plan dosyasında yapılan incelemede; bahse konu 162 ada, 5 ve 6 parsel numaralı parseller üzerinde; yapılaşma koşulları E:0.30 Yençok: 4.50 m. yapı yaklaşma mesafeleri taşıt yolu ve yaya yolundan 5 metre, komşu parsel sınırlarından 3 metre olacak şekilde “Ticaret Alanı” ile planlama alanının kuzeyinde 10 metre genişliğindeki taşıt yolundan cep alacak şekilde, kamuya açık “Genel Otopark Alanı” planlandığı ve 10 adet plan hükmünün düzenlendiği,

Teklif plandaki Otopark Alanına ilişkin olarak; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin “Uygulama İmar Planı” başlıklı 24. Maddesinin; *“(3) Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez...”* hükmü çerçevesinde üst ölçekli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında değişiklik gerekmediği,

3194 sayılı İmar Kanununun “EK MADDE 8 – Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.” uyarınca Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu hazırlandığı,



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

31.10.2024

Otopark Alanına yönelik; Otopark Yönetmeliği Genel Esaslar Madde 4 (n) “İmar planları hazırlanırken bölge ve genel otopark yerleri, katlı otopark ve cep otoparkı düzenlenecek yerler konusunda Büyükşehirlerde UKOME, diğer yerlerde ilgili trafik komisyonunun görüşü alınır.” Hükmü gereğince; UKOME’nin 13.09.2024 tarihli ve 2024/7-375 sayılı kararı ile uygun bulunduğu tespit edilmiştir.

Konuya ilişkin olarak 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 tespit edilmiştir.

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 “Önlemlenilen Alan-2.1 (ÖA-2.1)” olarak değerlendirilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü’nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında Milas Belediye Başkanlığınca plan değişikliği teklifine ait UİP-481059824 sayılı plan işlem numarasının (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, Milas Belediye Meclisinin 07.06.2024 tarihli ve 124 sayılı kararı ile uygun bulunan, Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi yer alan, 162 ada, 5 ve 6 parseller üzerinde talep edilen UİP-481059824 Plan İşlem Numaralı (PİN) "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 Belediye Meclisinin 07.06.2024 tarihli ve 124 sayılı kararı ile uygun bulunan, Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi yer alan, 162 ada, 5 ve 6 parseller üzerinde talep edilen UİP-481059824 Plan İşlem Numaralı (PİN) "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 09.10.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-352240 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.



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

31.10.2024

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 31.10.2024