



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

10.03.2022
1-C

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

08.03.2022 tarihinde saat 16:30'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında ve 10.03.2022 tarihinde saat 11:30' da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde toplanan Komisyonumuza havale edilen konuları görüşmek üzere toplandı; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.02.2022 tarih ve E-53618066-115.01.02-83282 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.02.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, *"İlimiz, Milas İlçesi, Güllük Mahallesi, 333 ada, 13 ve 14 numaralı parsellere ilişkin hazırlanan TEKLİF-48493742 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi."* konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.02.2022 tarih ve E-53618066-115.01.02-83282 sayılı yazısında;

İlgi : Vildan TEKİN'in 30.12.2021 tarihli dilekçesi.

İlgi'de kayıtlı dilekçe ile İlimiz, Milas İlçesi, Güllük Mahallesi, 333 ada, 13 ve 14 numaralı parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Başkanlığımızca yapılan incelemede, söz konusu taşınmazların 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonunda yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşik Alan", 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşme Alanı" olarak planlı olduğu,

Mülga Güllük Belediye Meclisi'nin 03.01.1992 tarihli ve 2 sayılı kararı ile onaylanan Güllük Mahallesi'ne ait bütüncül 1/5000 ölçekli nazım imar planında *"Konut Alanı, Ticaret Alanı, Pazar Yeri ve Yol"* olarak planlı olduğu tespit edilmiştir.

18.01.2022 tarihli ve 78113 sayılı yazımız ile bahse konu alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin 5216 sayılı kanunun 7. Maddesi kapsamında değerlendirilebilmesi için, ilgili mevzuat çerçevesinde planlama alanı ve çevresine ait yürürlükteki imar planlarının aslı gibidir yapılarak iletilmesi talebi üzerine **Milas Belediye Başkanlığının 01.02.2022 tarihli ve 41276 sayılı yazısı ile;**

Güllük Belediye Meclisi'nin 03.01.1992 tarih 2 sayılı kararı ile onaylanan bütüncül 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, 13 parselin *"TAKS:0.15, KAKS:0.30 olmak üzere, Ayrık Nizam, 2 kat, Konut Alanı ve 10.00 m. ve 5.00 m. İmar Yolları"* kullanımında kaldığı, 14 parselin *"TAKS:0.70, KAKS:1.40 olmak üzere alt kat bitişik, üst kat ayrık nizam olmak üzere 3 kat, Ticaret Alanı, Pazar Yeri ve 5.00 metrelik İmar Yolu"* kullanımlarında kaldığı,

1992 yılı bütüncül onaylı imar planına eski 507 parsel (yeni 333 ada 14 parsel) ve eski 508 parsel (yeni 333 ada 13 parsel) maliğince yapılan itirazlar, Güllük Belediye Meclisi'nin 09.10.1992 tarih 40 sayılı kararının 151. maddesi ile uygun bulunduğu, yine komşu parsel konumunda olan eski 506 parsel yeni 333 ada 12 parselde kayıtlı taşınmaz için yapılan itirazında yine ilgili meclis kararının 72. maddesince uygun bulunduğu,

Güllük Belediye Meclisi'nin 12.10.1994 tarih 60 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile (kat artışları ve imar adalarının tekrar şekillendiği), "Pazar Yeri" kullanımın tamamen kaldırıldığı ve yapılaşma hakkının 3 kat olarak değiştiği,

Güllük Belediye Meclisi'nin 10.02.1995 tarih 12 sayılı kararı ile, eski 506 parsel yeni 333 ada 12 parselde kayıtlı taşınmaz için talep edilen plan değişikliğinin onaylandığı ancak karar eki pafta ya da plan örneği bulunmadığı,

Güllük Belediye Meclisi'nin 17.10.2003 tarih 49 sayılı kararı ile yine eski 506 parsel yeni 333 ada 12 parselde kayıtlı taşınmaz için talep edilen plan değişikliğinin onaylandığı ve yine karar eki pafta ya da plan



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

10.03.2022
1-C

örneği bulunmadığı tespit edilmiş ancak bu karara esas, Milas Belediye Başkanlığınca imar uygulama işlemlerinde de kullanılan A4 formunda İmar planı örneği oluşturulduğu,

Mülga Güllük Belediyesinden Milas Belediyesine devredilen dosyalar üzerinden yapılan incelemede, 1992 Yılında onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planından sonra 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliklerini bağlayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine rastlanmadığı bildirilmiştir.

Plan Değişikliği dosyasında yapılan incelemede; Mülga Güllük Belediye Meclisi'nin 03.01.1992 tarihli ve 2 sayılı karar ile onaylanan Güllük Mahallesi'ne ait bütüncül 1/5000 ölçekli nazım imar planında planlama alanının güneybatısında yer alan 10.00 metrelik taşıt yolu, planlama alanının kuzey batısında olacak şekilde Taşıt Yolu, TİCK (Ticaret + Konut Alanı), Pazar Alanı, Park ve Yeşil Alan olarak önerildiği ve 1 adet plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 27.12.2021 tarihinde onaylanan Muğla İli, Milas İlçesi, Güllük Mahallesi, 13 ve 14 numaralı parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik –Jeoteknik Etüt Raporunda **Önlemleri Alan (ÖA.2.1)** Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Başkanlığımızca plan değişikliği teklifine yönelik yapılan değerlendirmede; plan tekliflerinin onaylanmak üzere ilgili idareye sunulması ile ilgili Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 31. Maddesinin 1. fıkrası kapsamında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi sunulmuştur.

Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Görev Yetki, Çalışma Usul ve Esasları Yönetmeliğinin 20'inci maddesine istinaden hazırlanan Mekânsal Planlama Hizmetleri Yönergesi'nin 7. maddesinde “f) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları hazırlanırken ilgili İlçe Belediye Başkanlığının görüşü alınır. İlçe Belediyesi, planlama alanının çevresindeki onaylı planların işlenmiş olup olmadığı, işlenen planların doğru ve güncel olup olmadığı kontrol edilerek ve alanda yapı varsa yapıların yasal durumu, devam eden ve/veya sonuçlanmış davalar gibi ilçe belediyesinin görev ve yetkisi kapsamında kalan konularda gerekli incelemeler yapılarak bu doğrultuda yapılan iş ve işlemler ve alandaki uygulamalara ilişkin bilgi-belgeler ile birlikte görüşünü bildirir.” ifadesi yer almaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. Maddesinde “(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır.” hükmü yer almaktadır.

Bahse konu parseller Güllük Belediye Meclisi'nin 03.01.1992 tarih 2 sayılı kararı ile onaylanan bütüncül 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Konut Alanı, Ticaret Alanı, Pazar Yeri ve Yol” olarak planlı iken Güllük Belediye Meclisi'nin 12.10.1994 tarih 60 sayılı kararı ve Güllük Belediye Meclisi'nin 17.10.2003 tarih 49 sayılı kararları sonrasında onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde “Yol Boyu Ticaret Alanı, Park ve 10.00 metrelik Taşıt Yolu” olarak planlı olup, onaylı planlar, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. Maddesinde yer alan planların kademeli birlikteliğine aykırılık teşkil etmektedir.

Teklif edilen 1/5000 ölçekli plan değişikliği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin (3) bendine aykırı nitelik taşımamakla birlikte; yukarıda da belirtildiği üzere onaylı planlar, planların kademeli birlikteliği ilkesine uygun olmadığından, teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği doğrultusunda dosyada sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği taslağı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin (3) bendine aykırı nitelik taşımaktadır.



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

10.03.2022
1-C

Milas Belediye Başkanlığının 01.02.2022 tarihli ve 41276 sayılı yazısı ile bildirildiği üzere; planlama alanı ve çevresine ait 1992 yılında onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planından sonra 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliklerini bağlayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği olmaması, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının birbiriyle uyumsuz olması, bütüncül imar planından sonra alınan meclis kararları eki plan paftalarının bulunmaması nedenleriyle, bahse konu talebin plan değişikliği ile karşılanamayacağı, bu doğrultuda plan bütününde revizyon yapılması gerektiği mütalaa edilmiştir. Bu nedenle söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi Başkanlığımızca uygun değerlendirilmemektedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2013/41 sayılı genelgesi kapsamında, teklif edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine TEKLİF-48493742 Plan İşlem Numarası alınmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Milas İlçesi, Güllük Mahallesi, 333 ada, 13 ve 14 numaralı parsellere ilişkin hazırlanan TEKLİF-48493742 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Milas İlçesi, Güllük Mahallesi, 333 ada, 13 ve 14 numaralı parsellere ilişkin hazırlanan TEKLİF-48493742 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.02.2022 tarih ve E-53618066-115.01.02-83282 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Komisyonumuzca yapılan incelemede; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın yazısında belirtilen değerlendirmelere ilave olarak; teklifte emsal artışı olduğundan İmar Kanunu'nun Ek madde 8'e tabi olduğu, ada bazında teklif olmadığı, Ulaştırma Dairesi Başkanlığı görüşü ile tekliften etkilenen parsellerin muvaffakatnamelerin bulunmadığı tespit edilmiş olup 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek **reddinin UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 10.03.2022